

INVENTAIRE ARCHITECTURAL & PAYSAGER

Commune de CHAISE-DIEU-DU-THEIL

Note de synthèse – octobre 2012

Préambule

Au XI^e siècle, une abbaye de l'ordre de Fontevrault s'implante en bordure de l'Iton, sur un versant peu pentu de la vallée, exposé au Sud. Un village se développe auprès d'elle. Il est à l'origine du bourg actuel de Chaise Dieu. Sans doute à la même époque, un village grandit aux alentours de l'église Notre Dame du Theil. Ces deux villages formeront plus tard la Commune de Chaise Dieu du Theil.

L'abbaye prospère jusqu'à la Révolution qui voit sa fermeture. Ses bâtiments tombent dans le domaine privé. Il en reste aujourd'hui une partie importante, notamment : le bâtiment d'entrée situé en bordure de la rue principale du village de Chaise Dieu. De ce fait il contribue fortement à l'ambiance urbaine du village de Chaise Dieu. Un pigeonnier et d'autres éléments peu visibles depuis la voie publique subsistent également.

Le village de Chaise Dieu, bien que lié à l'abbaye, possède une certaine autonomie. Il compte une église paroissiale différente de l'abbaye, la chapelle St Jean. Aujourd'hui propriété privée, l'édifice et son site font l'objet des soins attentifs d'une association de sauvegarde du patrimoine. Après la disparition de l'abbaye, l'activité agricole domine à Chaise Dieu avec quelques commerces de proximité. Le village du Theil a suivi la même évolution que celui de Chaise Dieu avec cependant l'apparition à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} de quelques « villas » regroupées autour de l'église Notre-Dame (rue des Tilleuls, impasse Gibout).

Aujourd'hui, l'activité agricole est très concentrée et les commerces ont cessé leur activité. Les bâtis anciens et contemporains sont essentiellement à usage d'habitations. La qualité du cadre de vie explique sans doute la sur-représentation des résidences secondaires (21,5 % des résidences contre 7,2 % de moyenne départementale) et l'existence d'activités d'accueil à caractère touristique (gîte, parcours de pêche).

Objectifs

La présence des bâtiments de l'ancienne abbaye, l'homogénéité des constructions tant par leur usage que par leur aspect et la qualité de leur site d'implantation participent à la perception d'un cadre de vie de grande qualité. Les habitants de la commune en ont conscience et souhaitent sa préservation.

L'abbaye a reçu une protection au titre des sites (Le prieuré est site inscrit depuis le 26 novembre 1942) et une protection au titre des monuments historiques (bâtiment de l'abbaye inscrit depuis le 6 janvier 1971). Cette dernière protection engendre une zone de protection circulaire, de 500 m de rayon, dans laquelle les projets d'intervention sur le bâti sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Cette protection ne couvre qu'une partie du village de Chaise Dieu et ignore celui du Theil. Un projet de PLU a été mis à l'étude. Il n'a pas abouti. Une Z.P.P.A.U.P. (Zone de protection du

patrimoine architectural urbain et paysager) a été proposée à la Commune mais la complexité de la procédure, son coût et l'évolution du cadre législatif ont écarté cette solution de protection.

Plus adapté au contexte local, un inventaire du patrimoine bâti et paysager a retenu l'attention du conseil municipal. Cet inventaire se base sur l'article R 421-17 e du code de l'urbanisme (voir annexe 1). Il répertorie les éléments architecturaux et paysagers présentant un intérêt patrimonial et émet des préconisations les concernant. Il peut s'appliquer à une commune dépourvue de document d'urbanisme. La démarche a le mérite de la simplicité et peut être menée par les élus eux-mêmes. A cette fin la commune s'est adjointe l'appui du CAUE27 qui a dispensé une formation à l'équipe communale constituée pour cet inventaire ainsi qu'un suivi régulier des différentes phases de réalisation.

Cet inventaire du patrimoine bâti et paysager ne remplace pas les protections existantes au titre des monuments historiques. Notamment demeure l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France dans la zone de protection circulaire de 500m de rayon. Consulté à propos de cet inventaire, l'architecte des bâtiments de France a émis des recommandations qui s'appliqueront sur les avis formulés dans la zone de protection de 500m (voir annexe 2). En dehors de cette zone elles constitueront des références pour les concepteurs soit de constructions neuves, soit de modifications ou restauration de constructions existantes.

Un Plan local d'urbanisme (PLUI) a été mis à l'étude par la communauté de communes du canton de Rugles à laquelle appartient Chaise Dieu du Theil. L'inventaire pourra s'intégrer à ce PLUI en tant que servitude.

Inventaires des éléments architecturaux

Eléments recensés

L'examen du maximum d'édifices, visibles depuis la voie publique, a été retenu dans le souci premier d'éviter des oublis. Il place ainsi tous les habitants sur le même pied d'égalité. Une grille d'évaluation des critères d'intérêt patrimonial donne un regard et une appréciation identiques sur tous les éléments examinés.

Pour avoir ce regard identique, la commission désignée par le conseil municipal pour effectuer le relevé, utilise une grille avec laquelle les caractéristiques des édifices sont listées et notées de manière objective. Une photographie de l'édifice est également prise. Ces caractéristiques sont l'identité de l'édifice (référence cadastrales et adresse de voirie). Ensuite les caractéristiques portent sur l'architecture proprement dite, soit :

- la typologie et l'usage de la construction
- le volume
- les matériaux de façade
- les matériaux de couverture
- la date de construction
- les éléments originels modifiés ou disparus

Critères d'évaluation

A partir de ces caractéristiques une appréciation sur l'intérêt patrimonial de l'édifice est formulée s'appuyant sur les critères suivants :

- Intérêt architectural
 - adéquation forme avec usage de l'édifice (la forme dépend de la fonction). L'usage de la construction est-il lisible au vu de sa forme ?
 - composition architecturale des façades (Est-elle harmonieuse, spontanément ou volontairement ?)
 - décoration (Un décor a-t-il été appliqué à l'édifice ? Est-il caractéristique d'une époque ?)
- Intérêt historique

- ancienneté de construction (plus une construction est ancienne plus elle est rare, plus elle est précieuse
 - intérêt pour l'histoire événementielle, des arts, des sciences ou des techniques
- Intérêt urbain
 - la construction joue-t-elle un rôle dans l'ambiance urbaine ? Est-ce un pôle d'ambiance (un édifice public, une halle, une marquette...) ? Est-ce un composant urbain (Il s'insère dans une suite de constructions de même implantation et de même volume) ? Son rôle est-il neutre (construction isolée).

Chaque critère est noté selon un barème. Les notes sont additionnées pour obtenir une note globale. Les édifices dont la note globale dépasse la moyenne sont considérés comme ayant un intérêt patrimonial et leur conservation est souhaitable. Des prescriptions architecturales peuvent être édictées.

Interprétation

174 constructions ont fait l'objet d'une fiche. Il en ressort 91 dont la conservation est souhaitable. Pour ces dernières les caractéristiques les plus fréquemment rencontrées sont :

- l'usage (habitation)
- l'ancienneté de la réalisation (avant 1834)
- le rôle de composant urbain.

En contrepoint on note peu d'édifices présentant une décoration caractéristique (corniche, fronton, polychromie...). Les bâtiments agricoles (granges, étables, fours à pains) restent rares. Enfin les commerces et locaux artisanaux n'apparaissent que très rarement. Seuls les inscriptions murales ou les cartes postales anciennes témoignent de leur existence passée.

Une attention particulière a également été apportée aux clôtures anciennes séparant les parcelles privées de la rue. Elles participent elles-aussi à la perception de l'espace des rues du village, poursuivant souvent des alignements de façades riverains lorsqu'ils s'interrompent au droit d'un jardin ou d'une pâture (rue de la Borne Romaine, rue des Trois communes ...) ou lorsque le bâti s'implante en retrait. Leurs matériaux, quelquefois la qualité de leur mise en œuvre, en font des éléments particulièrement qualifiant dont la disparition, par manque d'intérêt de leur propriétaire, constituerait une atteinte dommageable à l'intérêt patrimonial local.

Les constructions dont la conservation n'a pas été jugée souhaitable appartiennent généralement aux type « pavillons » (habitation construite sur un sous-sol partiellement enterré et surmontée d'une toiture à quatre versants). Elles datent des années 60 et n'ont pas actuellement de valeur patrimoniale.

Enfin les extensions sont peu nombreuses et ne dénaturent que faiblement les volumes existants ou l'espace urbain. Elles reprennent souvent les matériaux traditionnels ou leur aspect (maçonnerie enduite et tuile plate de pays).

Inventaire des éléments paysagers

Eléments recensés

L'inventaire des éléments paysagers s'est attaché à identifier les structures territoriales :

- possédant un intérêt patrimonial « historique » (bief de l'abbaye, haies anciennes, espèces végétales en voie de disparition, arbres têtards),
- participant à l'identité territoriale de la commune (ripisylve, linéaires homogènes de haies, haies en entrée d'urbanisation),
- qualifiant le cadre de vie local et les pratiques récréatives associées (haies et arbres remarquables en entrée de communes, plantés sur les sites publics, visibles à partir du circuit de promenade local)

- possédants des caractéristiques paysagères ou morphologiques remarquables (arbres têtards, arbres « repères »),

Les éléments sont quasi systématiquement implantés en limite parcellaire, généralement en limite d'espace public et d'espace privé ou en limite entre l'Iton et une parcelle privée. Deux cas peuvent concerner des limites entre parcelles privées :

- les haies et les arbres remarquables situées entre deux parcelles agricoles (plutôt dans les hameaux)
- les haies de jardin donnant sur l'allée d'accès à la Chapelle St-Jean (site privé non visible depuis l'espace public).

Parmi les éléments recensés, plusieurs « familles » de structures paysagères se sont spontanément constituées :

- les haies de jardins du village et des hameaux,
- Les haies modernes d'inspiration traditionnelle.
- Les haies et les arbres remarquables visibles depuis le circuit de promenade communal et dans les hameaux
- Les structures paysagères générées par la rivière (ripisylves de l'Iton et le bief de l'Abbaye).

Les haies de jardins du village

Eléments patrimoniaux essentiels des villages ruraux, les haies anciennes constituent le pendant végétal le plus approprié au bâti traditionnel rural ou agricole. Certaines d'entre-elles furent d'ailleurs très probablement antérieures aux bâtiments qu'elles enclosent, les haies gérées régulièrement et convenablement pouvant s'autorégénérer quasi éternellement.

Les haies les plus intéressantes sont celles qui se poursuivent sur plusieurs propriétés (sente botanique, rue de la Borne Romaine par exemples), ce qui témoigne d'un morcellement progressif du parcellaire agricole. Elles apportent aujourd'hui une identité et une unité végétale forte à l'espace de la rue. D'autres sont intéressantes par leur implantation, comme les haies de la rue des Tilleuls qui témoignent de gabarits de voies publiques anciens et aujourd'hui abandonnés.

En majorité, leur composition botanique témoigne d'une origine agricole : très certainement des haies plantées d'épines blanches ou noires destinées à constituer des barrières infranchissables pour le bétail. Au fil des années, l'ensemencement naturel a permis l'apparition progressive des essences forestières les plus opportunistes supportant les tailles répétées (charme, frêne, orme, saule marsault) jusqu'à des espèces moins conquérantes comme le chêne, le fusain d'Europe, le houx, le néflier d'Allemagne, le noisetier, la bourdaine... Pour ces dernières, le mode de propagation est lié à l'action déterminante des oiseaux et des petits mammifères plutôt qu'à une dissémination des graines par le vent.

L'origine des haies constituées majoritairement de charmes ou d'ormes (végétaux dépourvus d'épines donc non adaptées aux parcelles pâturées par le bétail) reste plus hypothétique. Ces haies peuvent être :

- plus récentes,
- destinées à enclore des espaces non pâturés de jardin ou de potager généralement attenants à l'habitat,
- très anciennes au point de voir les essences épineuses d'origine définitivement supplantées par ces essences plus opportunistes.

Les haies modernes d'inspiration traditionnelle

Ces haies peuvent être monospécifiques (= plantées d'une unique espèce végétale comme la charmille) ou composées d'un mélange d'espèces végétales. Pour être inventoriées, leur composition botanique est systématiquement ou très majoritairement locale.

Généralement, il s'agit de plantations réalisées sur l'espace public par la collectivité (entrées de bourg, stade, sentier de randonnée). Quelques haies de jardins privés sont également concernées (charmille sur la rue des Champs Longs, haie de troène de la rue des Tilleuls).

La composition de ces haies leur assure, à terme, le même intérêt que les haies de jardin anciennes, tant du point de vue paysager que fonctionnel ou écologique.

Les haies et les arbres remarquables visibles depuis le circuit de promenade communal

La commune s'est récemment dotée d'un circuit de promenade balisé permettant de découvrir le village ancien, le fond de vallée de l'Iton et une partie du territoire agricole situé au Sud de la vallée. 5 hameaux sur les 9 que compte ce secteur de la commune sont reliés au centre bourg par ces sentiers.

L'ensemble des haies, boisements et arbres remarquables qui participent à l'intérêt paysager de ce chemin de randonnée a été recensé selon un double objectif :

- valoriser ce patrimoine paysager souvent ignoré,
- sensibiliser à l'intérêt de gérer et de pérenniser ces structures végétales d'origine agricole qui participent pleinement à l'intérêt du circuit récréatif.

La majorité des arbres remarquables inventoriés est située en bord de ce chemin de promenade, quasi systématiquement en bordure de parcelles agricoles. Deux hameaux non-traversés par le circuit (le Chêne-Hard, le Crouloire) ont cependant été inventoriés du fait de la présence d'éléments végétaux possédant une valeur patrimoniale trop élevée pour ne pas apparaître dans l'inventaire (haie ou « flambeau » de houx, alignement de frênes têtards du Crouloire)..

Les ripisylves et le bief de l'Abbaye

La traversée de la commune par l'Iton génère automatiquement la présence de structures végétales spécifiques aux rivières : les ripisylves. Il s'agit du cordon forestier linéaire qui s'implante spontanément sur une berge, là où l'activité humaine cesse de s'exprimer du fait des difficultés liées à la pente ou à l'hydromorphie des sols.

La composition végétale des ripisylves se limite aux espèces ligneuses aquatiques ou semi-aquatiques : aulne, frêne, saule blanc, quelquefois chêne pédonculé, pour ce qui concerne les arbres, sureau, noisetier, groseillier sauvage pour la strate arbustive lorsqu'elle existe. L'aulne constitue souvent l'espèce dominante, voire unique, de certains linéaires. C'est cette dernière configuration qui est la plus fréquente à Chaise-Dieu-du-Theil.

La ripisylve est un élément essentiel d'un territoire :

- elle assure la stabilité des berges, en limitant l'érosion liée au courant ou l'action destructrice des rongeurs (rats musqués, ragondins)
- elle participe au bon état écologique de l'écosystème aquatique par son rôle épurateur et par les habitats qu'elle génère,
- elle crée un événement visuel remarquable par sa hauteur et son linéaire, souvent une double paroi végétale de 15 à 20 m de haut qui suit le fond de vallée.

Le développement de la ripisylve de Chaise Dieu du Theil est plutôt récent comme en témoigne les photos aériennes datées des années 1970/80 qui montrent un fond de vallée très ouvert aux berges de rivières quasi dépourvues de toute végétation. Si sa conservation est à privilégier notamment lorsque les berges sont très pentues, la création d'ouvertures ponctuelles du cordon (berges plates maintenues par une strate herbacée type joncs et iris des marais) pour créer des espaces d'ensoleillement de la rivière est à maintenir si possible.

La notion de ripisylve ne concerne pas les implantations végétales anthropiques comme les peupleraies (= ancienne prairie humide plantée de peupliers de Hollande) qui constituent des boisements plutôt défavorables à la qualité du milieu : banalisation du cortège faunistique et floristique induit, banalisation paysagère par fermeture visuelle des fonds de vallée.

Le bief de l'Abbaye constitue un autre élément patrimonial représentatif de l'histoire de rivières de l'Est de la Normandie. Creusé par l'homme au Moyen-âge, il s'agit d'un bras perché de la rivière, un bief chargé d'alimenter le moulin de l'abbaye. Son intérêt historique et ses ripisylves associées en font un élément paysager essentiel à l'identité de la commune de Chaise-Dieu-du-Theil.

Eléments non recensés

Pour mémoire : Les structures végétales non visibles depuis l'espace public

Les haies récentes à faible intérêt

Les haies monospécifiques et plantées d'espèces exotiques (comme le thuya, les cyprès nord-américains, le laurier palme ...) n'ont pas été retenues. Ces plantations participent en effet à une banalisation du cadre de vie :

- par un faible intérêt paysager (elles sont représentatives du phénomène de périurbanisation de l'après guerre et contrastent fortement en milieu rural patrimonial),
- par une absence de tout intérêt horticole ou botanique ; ce sont des végétaux « opportunistes » qui poussent du Nord de la France à la Côte d'Azur et qui sont produits et commercialisés à échelle industrielle,
- par un impact négatif sur l'écologie locale ; contrairement aux essences végétales locales, leur faune et leur flore associées restent en effet très limitées.

Les arbres privés en centre de parcelle

Une inscription à l'inventaire communal tend à figer l'élément recensé dans un état perçu comme idéal. Or l'arbre reste un organisme vivant dont la croissance peut susciter avec le temps, notamment en secteur urbanisé, gêne et coûts d'entretien incompatibles avec les capacités d'un simple particulier. Aussi, les arbres, plantés à l'intérieur des parcelles, même lorsqu'ils sont visibles de la rue, ont été exclus de l'inventaire afin de ne pas créer de contraintes inutiles pour leurs propriétaires.

Les bois et bosquets

Pour des résultats similaires, une inscription en Espace Boisé Classé (EBC) dans le document d'urbanisme est plus légitime qu'une inscription à l'inventaire communal. Les contraintes et obligations qui en résultent sont plus précises et adaptées.

Critères d'évaluation

L'évaluation qualitative des éléments recensés s'appuie sur trois familles de critères (paysager, écologique, fonctionnel). Pour chacune d'elle, une valeur est attribuée qui précise l'intérêt spécifique de l'élément : intérêt faible (**F**), avéré (**A**) ou majeur (**M**). Une note d'intérêt majeur attribuée dans au moins 1 type de critère justifie l'intérêt de conserver en l'état l'élément concerné.

Critère paysager

L'intérêt de l'élément recensé est décrit par rapport à ses intérêts :

- visuels (barrière végétale créée par la ripisylve, unité végétale de la rue de la Borne romaine, silhouette végétale d'une haie composée d'arbustes et d'arbres de haut-jet ...),
- spatiaux (haie en entrée de bourg, rétrécissement de l'entrée du hameau du Theil, enclos de tilleuls de l'église du Theil ...),
- culturels, historiques (le bief de l'abbaye, les haies menant à la chapelle St-Jean) ou anecdotiques (le chêne du calvaire par exemple).

Critère écologique

L'intérêt de l'élément recensé est décrit par rapport à la diversité de ses intérêts écologiques :

- diversité végétale, plus les espèces végétales sont nombreuses et diversifiées plus elles constituent un support favorable à leur faune associée en terme de nourriture, d'abri ou de lieu de développement (haies anciennes),
- intérêt botanique, dans le cas de Chaise-Dieu-du-Theil il s'exprime notamment par la présence ou non d'orme champêtre (survivance « génétique » d'un végétal autrefois très commun mais aujourd'hui disparu suite à une maladie),

- intérêt particulier de l'élément végétal pour une faune associée menacée (l'arbre têtard dont le tronc creux constitue l'habitat privilégié des chouettes chevêche, la ripisylve qui concourt au maintien d'une vie aquatique riche et diversifiée)

Critère fonctionnel

L'intérêt de l'élément recensé est décrit par rapport à ses intérêts de protection :

- contre le vent, la structure végétale est examinée par rapport à sa hauteur, sa densité (mélange d'arbres et d'arbustes de bourrage), son implantation par rapport aux vents dominants d'Ouest ou au vent froid du Nord ...
- contre le ruissellement et l'érosion des terres, l'implantation de la structure végétale et son chevelu racinaire sont interrogés par rapport à leur capacité à protéger les terres contre le ruissellement (haies perpendiculaires à la pente, ripisylve)

Préconisations

Les préconisations exprimées en fin de fiche précisent souvent les conditions nécessaires pour conserver l'élément recensé dans son intégrité. Pour les structures végétales il s'agit de conseil de gestion adaptée (taille régulière, recépage possible, taille en tête de chat ...). Il s'agit aussi d'anticiper sur les causes possibles de modification du contexte pour en limiter les effets les plus désastreux (« en cas de création d'un nouvel accès sur rue »...)

Interprétation des observations réalisées

L'inventaire des éléments paysagers de la commune de Chaise-Dieu-du-Theil a permis d'établir quelques constats originaux.

- Les haies les plus anciennes conservées se situent sur le hameau du Theil et sur la rue de la Borne Romaine. Ces haies agricoles utilisées aujourd'hui en milieu résidentiel ont permis, grâce à un entretien régulier par taille, de conserver des ormes, partout ailleurs disparus (la graphiose de l'orme ne touche que les individus montés en arbre, pas les végétaux taillés régulièrement).
- Les haies agricoles ont quasiment disparu de l'espace communal agricole. Elles ne subsistent qu'en bordure de hameau, le plus souvent associées aux dernières parcelles de pâturages (hameau du Roncier, hameau de la Garenne) ou par leur transformation en haie de jardin (centre-bourg, hameaux agricoles). Cette remarque est également valide pour les arbres isolés à grand développement, les vergers et les arbres têtards. Sauf quelques rares exceptions, les surfaces agricoles communales sont strictement dévolues aux cultures et quelquefois à l'herbe.
- L'absence d'entretien apportée aux structures végétales a permis le développement d'une ripisylve continue le long de l'Iton et de son bras perché. Cette homogénéité pourrait être facteur d'appauvrissement écologique en plongeant dans une pénombre continue la quasi totalité du cours d'eau dans sa traversée de Chaise-Dieu-du-Theil. Une action collective de valorisation « durable » mériterait d'être initiée. La mise en œuvre opérationnelle du SAGE de l'Iton pourrait fournir un contexte très favorable à cette initiative.

Annexe 1 – Extrait du code l'urbanisme

[Code de l'urbanisme](#)

Version consolidée au 1 juin 2012

- [Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat](#)
 - [Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions](#)
 - [Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables](#)
 - [Chapitre Ier : Champ d'application](#)
 - [Section II : Dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions](#)

Sous-section 2 : Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable

Article *R421-17 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3](#)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des [articles R. 421-14 à R. 421-16](#) les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article [R. 123-9](#) ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article [L. 123-1](#), comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) **Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;**
- f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :
 - une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à [l'article R. 431-2](#) du présent code.

Annexe 2 – Recommandations



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Haute-Normandie)
Conseil n°20 - 7 juillet 2012 - France POULAIN

Recommandations > Chaise Dieu du Theil

Dans certains cas et pour certaines communes, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure a décidé de réaliser des fiches conseils spécifiques et venant s'ajouter et préciser celles existant pour l'ensemble du département. Elles ont vocation à définir les marqueurs de l'identité territoriale de certains lieux. C'est le cas de la commune de Chaise Dieu du Theil, qui a connu peu d'évolutions depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale, et dont le patrimoine bâti très homogène mérite une attention particulière.

Conscients de la qualité de leur patrimoine bâti et naturel, les élus de Chaise Dieu du Theil ont engagé un travail d'inventaire en lien avec le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement de l'Eure (CAUE) et l'Association des Amis des Monuments et Sites de l'Eure (AMSE). Au-delà de ces études très poussées, maison à maison, clôture à clôture,...une visite du site communal permet d'en discerner la grande homogénéité. En effet, cette commune a échappé aux évolutions architecturales apparues depuis les années 1970 et c'est donc un bâti très cohérent que l'on a la chance d'observer aujourd'hui.

Afin de nous pencher sur ce qui fait la spécificité de ce site, appelons un instant le regard sur la grande présence de l'abbaye avec son remarquable mur en damier brique, silex, grès et calcaire et le végétal qui donne de belles respirations au tissu bâti.



Notons que l'implantation des habitations et autres constructions se sont faites dans le sens nord-sud et il convient de préserver cette orientation pour les nouvelles constructions.

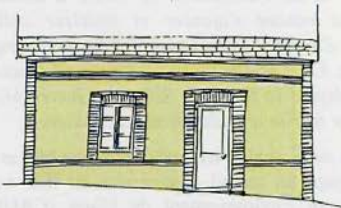




Les nouvelles constructions doivent reprendre au maximum l'écriture du bâti préexistant. Les constructions anciennes sont souvent à un seul niveau, les maisons à deux niveaux correspondent plutôt à la typologie des « maisons de maître » qui sont plus rares.

C'est la modénature en brique qui donne tout son sens à l'architecture locale. Elle peut être définie par ses lignes verticales et ses lignes horizontales.

Pour les lignes verticales, celles-ci sont là pour souligner l'encadrement des baies et autres ouvertures et les chaînages d'angle. La largeur est celle d'une brique de 22cm avec un lit en boutisse et un lit en panerresse. Notons que le chaînage d'angles en brique est droit sans décroché.



Pour les lignes horizontales, il existe tout d'abord deux lits de briques entre 40 et 60cm du sol pour souligner le soubassement qui peut être en surépaisseur par rapport au reste de la façade, puis deux lits de briques sous les fenêtres (un espace interstitiel peut exister entre les lits du soubassement et ceux des baies). Le linteau des baies est fait de briques avec généralement des briques posées à chant puis par-dessus un lit de briques. Enfin entre chaque niveau de la construction, trois lits de briques sont présents.



Une grande partie des façades sur rue souligne d'autant plus cette modénature de briques que le remplissage est fait d'un enduit clair entre le beige et le rosé.

Pour les couvertures, il est nécessaire de privilégier a minima la petite tuile plate de teinte brun vieilli ou rouge vieilli voire celles qui présentent un dégradé intéressant. La tuile a 22u/m² est nécessaire.

Les piliers de portail, murs de clôture et grilles doivent également être de nature à s'harmoniser avec l'ensemble. Les briques et enduits doivent être identiques avec la maison.



Des adaptations sont évidemment possibles mais il est nécessaire de garder à l'esprit que c'est le lieu qui va imposer sa marque à chaque nouvelle construction et non le contraire.