

COMMUNE de
SAINT-POIX

DEPARTEMENT
DE LA MAYENNE

CARTE COMMUNALE

Protection des éléments de paysage et de patrimoine au titre du code de l'urbanisme (article R.421-17, R.421-23 et R.421-28)

Approuvé par délibération du conseil municipal du 19 septembre 2016

NOTE DE PRESENTATION

L'article L.123-1-5 7° du Code de
l'urbanisme a été recodifié dans l'article
L.111-22 du Code de l'urbanisme.

PREAMBULE

Conscient de l'intérêt patrimonial et paysager de son territoire, la municipalité de Saint-Poix a souhaité mener, parallèlement à la procédure d'élaboration de sa carte communale, une démarche de protection, au titre du code de l'urbanisme, des éléments caractéristiques du patrimoine et du paysage.

Cette volonté s'est traduite par un repérage exhaustif des éléments de patrimoine et de paysage d'intérêt, qui apparaissent sur le plan annexé au dossier de carte communale. Ils font l'objet d'une présentation dans le cadre de la présente notice. Par souci d'économie et de simplification, la procédure de protection des éléments de paysage et de patrimoine fait l'objet d'une enquête publique concomitante avec celle de la carte communale. Même si les procédures ne sont pas juridiquement liées, il sera nécessaire de mettre en relation la carte communale qui définit les zones constructibles et la patrimoine protégé qui introduit un niveau de vigilance et doit être pris en compte dans le cadre de la délivrance des autorisations du sol.

FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA PROTECTION

La protection des éléments de patrimoine et de paysage au titre du code de l'urbanisme est issue de l'article 59 de la loi Urbanisme et Habitat de 2003 :

« Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État..

Il en est de même, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique. »

La loi impacte trois articles du code de l'urbanisme qui permettent une mise en œuvre de la protection patrimoniale de façon implicite :

- **Article R.421-17 du code de l'urbanisme**

« 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 ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.123-19; 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.123-1-5, 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;
- g) la transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher. »

• **Article R421- 23 du code de l'urbanisme**

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R.421-19;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une

cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1;

h) Les travaux 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.123-1-5 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux 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 ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage. »

• **Article R421- 28 du code de l'urbanisme**

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1-5 située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, **dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »**

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La liste des éléments identifiés comme présentant un intérêt paysager ou patrimonial est élaborée sous la responsabilité de la commune et est soumise à enquête publique.

Cette liste est définie sur la base de l'importance de ces éléments :

- contribuant à l'identité de la commune et à la dynamique du paysage,
- favorisant la préservation voire la restauration des continuités écologiques,
- limitant les pollutions du sol et contribuant à la protection de la ressource en eau.

Après enquête publique, la liste des éléments protégés fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

PORTEE DE LA PROTECTION

La protection mise en place doit permettre à la commune d'assurer un suivi de l'évolution de son patrimoine, bâti, paysager et naturel.

Pour cela, la suppression des éléments protégés est soumise au dépôt préalable d'une autorisation du sol (déclaration préalable ou permis de démolir).

Le maintien de ces éléments est primordial pour la collectivité et la suppression de certains de ces éléments ne pourra être admise que sous réserve de mesures compensatoires destinées à assurer notamment la prise en compte de l'article L. 110 du code de l'urbanisme.

Article L. 110 du code de l'urbanisme

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, **d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques**, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*

Par ailleurs, il est rappelé que, sur le territoire communal, les dispositions des articles R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Article R.111-15 du code de l'urbanisme

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-21 du code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES

Rappel : les éléments de paysage protégés sont spécifiquement identifiés sur la cartographie jointe à la présente note de présentation.

Les éléments de paysage protégés comportent une catégorie d'éléments :
NB : compte tenu de l'absence de secteurs boisés sur la commune de St-Poix, aucun boisement n'est protégé dans le cadre de la présente procédure.

1- La trame bocagère

NB : les éléments ci-après sont basés sur le diagnostic bocager du territoire de St-Poix réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Mayenne (avril 2015).

A) Explications de la méthode

L'inventaire du bocage de la commune a été réalisé sur la base d'un travail de terrain et d'une concertation avec les acteurs locaux qui a permis d'établir une classification des haies suivant 4 thématiques correspondant à leur fonction dans le territoire :

- fonction anti-érosive et hydraulique (la haie constitue en effet un élément important pour lutter contre l'érosion des sols mais également pour filtrer les substances polluantes (nitrates, phosphore, etc.)
- fonction paysagère (animation du paysage de la commune),
- fonction liée à la préservation de la biodiversité (refuge et alimentation pour la faune),
- fonction agricole (production de bois, clôture pour les animaux, brise-vent, etc.).

Ce travail d'inventaire et de classification a ensuite permis d'établir une hiérarchisation des haies suivant l'importance de leur rôle pour le territoire communal.

Niveaux de hiérarchisation	Critères de hiérarchisation
Haies déjà réglementées	- toutes les ripisylves (Directive nitrates) - Sites classés et inscrits ; Périmètres de protection des monuments historiques ; Z.P.A.U.P. et AMVAP ; Secteurs sauvegardés ; Périmètres de protection des captages ; Natura 2000
Haies fondamentales	- Haie antiérosive majeure - Haie au rôle majeur pour la production de bois et les atouts agronomiques et zootechniques (haies isolées exclues) - Haie importante pour la biodiversité - Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial - Exclusion des jeunes haies et des haies avec plus de 20% de discontinuité
Haies importantes	- Haie antiérosive moyennement importante - Haie moyennement importante pour la production de bois et les atouts agronomiques et zootechniques - Haie moyennement importante pour la biodiversité - Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial - Exclusion des jeunes haies et des haies avec plus de 30% de discontinuité
Haies secondaires	- Haie antiérosive de faible intérêt - Haie au rôle faible pour la production de bois et les atouts agronomique et zootechnique - Haie faiblement importante pour la biodiversité - Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial - Exclusion des haies avec plus de 50% de discontinuité
Haies à enjeu faible	Haies restantes

La cartographie présentée en page suivante montre la hiérarchisation établie sur le territoire de St-Poix.

B) Définition des éléments bocagers protégés

En s'appuyant sur la hiérarchie réalisée par la Chambre d'Agriculture, le choix de la collectivité s'est portée sur une protection de l'ensemble du maillage bocager de la commune quelque soit le niveau d'importance des haies.

- les haies déjà réglementées,
- les haies fondamentales (aucune haie de cette catégorie identifiée sur la commune),
- les haies importantes,
- les haies secondaires,
- Les haies à enjeux faibles.

Ces 5 catégories de haies sont identifiées graphiquement sur le plan joint en annexe au présent dossier.

B) Mesures de protection des haies protégées

Pour les haies identifiées sur la cartographie jointe, l'arrachage des éléments végétaux composant la haie est interdit en cohérence avec l'article R.111-15 du code de l'urbanisme.

Sous réserve du dépôt d'une déclaration préalable, cet arrachage pourra toutefois être autorisé dans les cas suivants et s'il est établi qu'aucune autre solution viable n'est envisageable :

- pour la création d'accès nouveaux aux parcelles agricoles (besoins de passage d'animaux ou d'engins agricoles) ou le passage de voies nouvelles,
- pour le passage de réseaux ou d'équipements techniques d'infrastructures (transformateur, antenne, etc.),
- pour des besoins de regroupement parcellaire.

Dans ces cas, des mesures compensatoires devront être mises en place à savoir la reconstitution d'un linéaire d'intérêt environnemental, hydraulique et/ou paysager équivalent en utilisant des essences bocagères (exemple : une haie d'intérêt hydraulique perpendiculaire à la pente sera reconstituée perpendiculairement à la pente).

A titre de recommandation et de sensibilisation (sans caractère réglementaire), la reconstitution de linéaires de haies arrachées pourra s'appuyer sur les « corridors écologiques à créer ou à renforcer » mentionnés sur la cartographie jointe en annexe du présent dossier.



ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES

Le rapport de présentation de la carte communale a mis en avant l'existence d'éléments bâtis d'une importance prépondérante pour le territoire. Il s'agit d'éléments singuliers, remarquables et identitaires de la commune. La municipalité a formulé le souhait de protéger les éléments présentés ci-après.

ID	Lieu-dit	Type	Observations	
1	Le Bas Palluis	Puits maçonné		
2	La Bouverie	Bâtiment ancien		
3	La Bouverie	Bâtiment ancien	Probable ancienne soue	
4	La Bouverie	Puits		

ID	Lieu-dit	Type	Observations	
5	La Gueullerie	Bâtiment ancien	Ancienne remise. Surface réduite	
6	La Cochardière	Croix	Croix en bois, avec un christ en métal. Très peu visible de la route.	
7	La Lidonnière	Croix	Croix en bois	
8	Le Breil	Annexe	Très petite surface. Ancien usage inconnu	

ID	Lieu-dit	Type	Observations	
9	Le Pont	Croix		
10	Le Pont	Maison d'habitation	Exemple de restauration réussie	
11	RD 227 - près de la Mascottière			
12	La Grande Héronnerie	Croix	Croix en bois sur parcelle privée	

ID	Lieu-dit	Type	Observations	
13	La Grande Motte	Bâtiment ancien	Le bâtiment a été partiellement restauré pour créer un nouveau logement. La toiture y a été modifiée pour y insérer des ouvertures.	 
14	La Motte Bois Rayer	Manoir	15ème -18ème avec tour d'angle et trace de douves	
15	Moranté	Maison d'habitation	Une des maisons les plus anciennes de la commune (1613)	
16	Moranté	Puits	Puits attenant à la maison de 1613	

ID	Lieu-dit	Type	Observations	
17	Les Haies	Puits		
18	Les Haies	Four à pain		
19	La Audairie	Bâtiment ancien	Très beaux volumes	
20	La Audairie	Puits	Attenant au bâtiment ancien	
21	La Guyottière	Bâtiment ancien		

ID	Lieu-dit	Type	Observations	
22	La Guyottière	Puits		 A photograph of a well structure in a garden. The well is made of stone and has a wooden frame. It is surrounded by potted plants and a wooden fence. The date 05/03/2014 is visible in the bottom right corner.
23	La Viotterie	Puits	En mauvais état	 A photograph of a well structure in a field. The well is made of stone and appears to be in poor condition. It is surrounded by grass and a fence. The date 05/03/2014 is visible in the bottom right corner.
24	Gatte Chèvre	Puits	Très bon état Présence de la poulie et de la chaîne	 A photograph of a well structure with a wooden door and a pulley system. The well is made of stone and is surrounded by a wooden fence. The date 05/03/2014 is visible in the bottom right corner.
25	La Réauté	Puits		 A photograph of a well structure with a blue door and a pulley system. The well is made of stone and is surrounded by a wooden fence. The date 05/03/2014 is visible in the bottom right corner.

ID	Lieu-dit	Type	Observations	
26	La Berrengerie	Puits		
27	Route de Méral	Chapelle Notre Dame de Pontmain		
28	Rue du Maine (route de Méral)	Chapelle Saint Roch		
29	La Joberdière	Maison d'habitation		

ID	Lieu-dit	Type	Observations	
30		Chapelle Sainte Geneviève		
31	Route Départementale 6	Croix		
32	RD 11	Croix		
33	Rue de Bretagne	Maison d'habitation	Soubassement en granit, assez rare sur la commune.	

ID	Lieu-dit	Type	Observations	
34	Rue de Bretagne	Croix		 A stone cross standing on a stone base against a stone wall. The cross is made of dark stone and has a simple, slightly weathered design. The wall behind it is made of rough-hewn stones. A date stamp '05/03/2014' is visible in the bottom right corner of the photo.
35	Place de la mairie	Sculpture	Giboulées de TATIN (mois d'avril)	 A large stone sculpture of a couple embracing. The figures are carved in a realistic style, with the man standing behind the woman, his arms around her. The sculpture is made of dark, textured stone and is set on a gravel base. A date stamp '05/03/2014' is visible in the bottom right corner of the photo.
36	Rue de Bretagne	Maison d'habitation		 A two-story stone house with a tiled roof. The house has a light-colored facade and several windows with white frames. It is situated on a street with other houses in the background. A date stamp '05/03/2014' is visible in the bottom right corner of the photo.
37	Place de l'église	Puits		 A stone well with a white post in front of it. The well is made of stone and has a curved, arched top. It is surrounded by trees and foliage. A date stamp '05/03/2014' is visible in the bottom right corner of the photo.

ID	Lieu-dit	Type	Observations	
38	Place de l'église	Maison de maître		
39	Place de l'église	Château de Bel Air	Maison du 19ème siècle et parc planté	
40	Place Flandres-Dunkerque	Sculpture	Colombe de la Paix de R. LEMEE	
41	Place Flandres-Dunkerque	Loge	Ancienne remise agricole	
42	Place de l'église	Eglise Saint Paterne		

ID	Lieu-dit	Type	Observations	
43	Rue de Normandie	Hangar agricole	Très beaux volumes	
44	Rue de Normandie	Puits		
45	Rue du Maine	Maison d'habitation		
46	Rue de Normandie	Vierge		
47	Chemin du Pallouis	Bâtiment ancien.		

ID	Lieu-dit	Type	Observations	
48	Rue de Bretagne	Maison de maître		
49	Rue de Bretagne	Corps de ferme	Réhabilité, et à usage de gîte.	

Mesures de protection des éléments bâtis

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, tout travaux ayant pour objet de détruire ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction protégée est soumis à un permis de démolir.

La suppression des autres éléments de patrimoine protégés (hors construction) est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.