

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Breuil-Magné

PIÈCE N° 4.3

Protection du patrimoine

Au titre de articles L151-19 et L151-23
du Code de l'Urbanisme



	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	14 décembre 2017	5 mars 2020	11 mars 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2021.

Le maire



INTRODUCTION ET PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

1. Principes légaux de l'inventaire du patrimoine

Le contexte de l'inventaire et de la protection du patrimoine

L'identification, par le règlement du PLU, des éléments d'intérêt patrimonial au regard de l'architecture, des paysages, de l'histoire et de la culture locale a été effectué sur la base d'un inventaire photographique. Ce dernier a permis d'identifier des éléments de type naturel tels que des arbres remarquables, des éléments bâtis à caractère historique, ainsi que des éléments relevant du petit patrimoine rural de la commune (puits, dépendances...).

Le règlement du PLU identifie également les haies et autres éléments bocagers participant à la valeur des paysages de la commune, ainsi qu'aux continuités écologiques. L'identification du patrimoine paysager et architectural de la commune par le règlement s'accompagne de prescriptions visant à garantir leur protection.

Les fondements légaux et réglementaires de l'inventaire et de la protection du patrimoine

- L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme énonce que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». A cet effet, l'identification des éléments de patrimoine architectural et urbain, ainsi que certains espaces libres intra-urbains (parcs, jardins, vergers...) par le règlement du PLU fera référence au contenu de cet article.
- L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme précise que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». Par ailleurs, le règlement « peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ». Au titre de cet article, seront inventoriés et protégés les haies et structures bocagères parcourant la commune.
- L'article R421-23 h) précise les modalités d'application des dispositions législatives ci-dessus. Ainsi, doivent être précédés d'une déclaration préalable, « 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 de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».
- L'article R421-28 e) précise également que 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 « identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 ».

En vertu des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur les documents graphiques réglementaires du PLU sont donc visés par les dispositions des articles R421-23 h) et R421-28 e) du Code de l'Urbanisme, énonçant que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments sont soumis à déclaration ou autorisation préalable. Par ailleurs, le règlement écrit du PLU précise certaines prescriptions à l'encontre des dits travaux en vue de guider l'instruction des procédures d'urbanisme.

2. Prescriptions relatives aux édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les modalités de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme seront appliquées dans le but de préserver les caractéristiques du bâti ancien d'intérêt patrimonial identifié par le règlement. Les travaux de démolition partielle, les travaux de modification de façade, ainsi que les travaux de restauration, agrandissement, surélévation et extension de constructions existantes devront être réalisés de façon à assurer le respect strict des caractéristiques architecturales et de l'état initial des dites constructions.

Il est ainsi interdit de détruire un édifice identifié par le règlement au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, excepté dans le cas où le pétitionnaire envisage sa reconstruction à l'identique en un autre lieu de la commune. L'autorité compétente peut alors autoriser une telle opération, dès lors que ses conditions de mise en œuvre sont scrupuleusement décrites et respectées.

Par ailleurs, plusieurs prescriptions d'ordre général seront opposés en fonction des caractéristiques et de la valeur de l'édifice identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- a) Tous travaux de rénovation seront tenus de respecter strictement le volume, la pente, les ouvertures si existantes, les matériaux et éléments de modénature caractéristiques de l'état originel des couvertures.
- b) Les remplacements ou les compléments des façades constituées de pierres de taille ou de moellons seront réalisés dans le même matériau initial. Les pierres de taille ou moellons composant les façades des constructions, si apparentes, seront conservées dans leur aspect, sans être enduites, ni peintes, ni sablées. Le rejointoiement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Le remplacement ou la restauration d'un enduit traditionnel existant devra être réalisé affleurant, sans sur-épaisseur, par l'emploi d'un matériau d'aspect proche de la pierre de pays.
- c) Les détails et modénatures des façades et des couvertures seront conservés et dans le cas d'une restauration, restitués dans leur état originel.
- d) Les pierre de taille ou moellons constituant les murs de clôture, si apparentes, seront conservées dans leur aspect. Le remplacement ou la restauration d'un enduit traditionnel existant devra être réalisé affleurant, sans sur-épaisseur, par l'emploi d'un matériau d'aspect proche de la pierre de pays.
- e) Les travaux portant sur les petits édifices tels que puits, timbres, lavoirs, murets, ou toute autre édifice relevant du petit patrimoine culturel agrémentant les paysages de la commune identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, viseront à restituer leur état initial connu par le respect des matériaux et techniques de construction employés à leur origine.

3. Prescriptions relatives aux espaces libres identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les espaces libres identifiés par le règlement du PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme correspondent à des espaces intra-urbains de type parcs, jardins, vergers et autres espaces libre d'agrément, qui par leur présence, participent à la qualité de vie et à la biodiversité dans le voisinage urbain. Afin de concourir à leur pérennité, le présent règlement prévoit les dispositions suivantes :

- a) Les espaces libres de parcs et jardins identifiés au titre de l'article L151-19 devront conserver leur aspect végétal, et ne devront faire l'objet d'aucune imperméabilisation par le revêtement du sol par un matériau non ou insuffisamment perméable à l'eau.
- b) Aucune construction nouvelle ne sera tolérée dans les espaces libres de parcs et jardins, à l'exception des piscines non-couvertes et des abris de jardin de moins de 20 mètres² d'emprise au sol, ces constructions devant demeurer en nombre limité sur le terrain d'assiette.
- c) Si existants, les murets anciens de clôture constitués de matériaux traditionnels devront être conservés dans leur état initial, en tant que composantes à part entière des espaces libres de parcs et jardins identifiés au titre de l'article L151-19. Les pierre de taille ou moellons constituant ces murs de clôture, si apparentes, seront conservées dans leur aspect. Le remplacement ou la restauration d'un enduit traditionnel existant devra être réalisé affleurant, sans sur-épaisseur, par l'emploi d'un matériau d'aspect proche de la pierre de pays.

4. Prescriptions relatives aux végétaux identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement du PLU opère l'identification d'éléments végétaux linéaires ou ponctuels au double titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme, au regard de la nature des objectifs poursuivis par ces derniers. Ces éléments sont ainsi protégés autant pour des motifs d'ordre paysager que de préservation des continuités écologiques.

L'arrachage des éléments végétaux ponctuels ou linéaires identifiés au titre des dits articles donnera lieu à l'exigence d'une **déclaration préalable**, dès le premier mètre³ de végétation arrachée. Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

La réduction partielle d'un alignement végétal (haie bocagère) pourra être autorisée pour la création d'un accès à une propriété foncière rendu indispensable, ou pour l'aménagement d'une voirie ouverte à la circulation, à condition que ce type d'intervention soit le plus limité possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées par cette prescription.

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau, les effets réglementaires du PLU s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau dès lors qu'ils sont longés par des linéaires végétaux.

5. Prescriptions relatives aux espaces protégés par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces naturels identifiés au titre de l'article L151-23 devront être strictement préservés de toute forme d'imperméabilisation de toute nature. Les constructions sont interdites, quel que soit leur constitution (abris légers, constructions en matériaux durs) ou usage (piscines...). Seuls pourront être réalisés des aménagements légers ainsi que l'implantation de mobilier de faible envergure, visant à permettre la mise en valeur de l'environnement.



⇒ Repérage n° : **1**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

Gauput

⇒ Intérêt culturel :

moyen
 de qualité
 élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :
**Puits couvert et timbre
en pierre**

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **AI**
♦ *Parcelle* : **N°79**



⇒ Repérage n°**2**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

Le bourg (entrée Sud, route des Ouillères)

⇒ Intérêt culturel :

moyen
 de qualité
 élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Mare ceinturée d'un mur maçonné

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **AI**
♦ *Parcelle* : **N°47**



⇒ Repérage n° : **3**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

Le bourg (Beauregard)

⇒ Intérêt culturel :



moyen



de qualité



élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Four à pain

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **AC**
♦ *Parcelle* : **N°71**



⇒ Repérage n° : **4**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

Le Bourg, chemin de Gauput

⇒ Intérêt culturel :



moyen



de qualité



élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Puits

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **AD**
♦ *Parcelle* : **N°79**



⇒ Repérage n° : **5**

⇒ Localisation :

La Lance

⇒ Dénomination :

Corps de ferme (Ancienne Abbaye)

⇒ Réf. Cadastre : ♦ Section : **A**
♦ Parcelle : **N°697**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Intérêt culturel :

moyen
 de qualité
 élevé (parfois exceptionnel)

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales



⇒ Repérage n° : **6**

⇒ Localisation :

Moins

⇒ Dénomination :

Cabane de Marais Pôle Nature de Moins

⇒ Réf. Cadastre : ♦ Section : **A**
♦ Parcelle : **N°473**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Intérêt culturel :

moyen
 de qualité
 élevé (parfois exceptionnel)

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales



⇒ Repérage n° : **7**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

Maison Neuve

⇒ Intérêt culturel :



moyen



de qualité



élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Corps de ferme

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **OB**
♦ *Parcelle* : **N°674**



⇒ Repérage n° : **8**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

Marais Nord-Est
Moins

⇒ Intérêt culturel :



moyen



de qualité



élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Cabane Blanche
Marais Pôle Nature de Moins

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **OX**
♦ *Parcelle* : **N°293**



⇒ Repérage n° : **9**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

La Croisée

⇒ Intérêt culturel :

moyen
 de qualité
 élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Moulin de la Croisée

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **OB**
♦ *Parcelle* : **N°682**



⇒ Repérage n° : **10**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

Marais Nord

⇒ Intérêt culturel :

moyen
 de qualité
 élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Videbouteille

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **A**
♦ *Parcelle* : **N°248**



⇒ Repérage n° : **11**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

Marais Nord

⇒ Intérêt culturel :



moyen



de qualité



élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Le grand Moindreau

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **OB**
♦ *Parcelle* : **N°229**



⇒ Repérage n° : **12**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

Marais Nord

⇒ Intérêt culturel :



moyen



de qualité



élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Le petit Moindreau

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **OB**
♦ *Parcelle* : **N°260**



⇒ Repérage n° : **13**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

La Bodette

⇒ Intérêt culturel :



moyen



de qualité



élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Corps de ferme (XVI ème)

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **B**

♦ *Parcelle* : **N°273**



⇒ Repérage n° : **14**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

Les Baudrits

⇒ Intérêt culturel :



moyen



de qualité



élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Fontaine

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **B**

♦ *Parcelle* : **N°612 et N°613**



⇒ Repérage n° : **15**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

La Perche (au Nord du bourg)

⇒ Intérêt culturel :

moyen
 de qualité
 élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Moulin de la Perche

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **A**
♦ *Parcelle* : **N°108**



⇒ Repérage n° : **16**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

La Tublerie

⇒ Intérêt culturel :

moyen
 de qualité
 élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Ensemble bâti

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **A**
♦ *Parcelle* : **N°192**



⇒ Repérage n° : **17**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

Corps de ferme

⇒ Intérêt culturel :

moyen

de qualité

élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

La Perche

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **A**

♦ *Parcelle* : **N°110**



⇒ Repérage n° : **18**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Localisation :

La Perche

⇒ Intérêt culturel :

moyen

de qualité

élevé (parfois exceptionnel)

⇒ Dénomination :

Abreuvoir

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **OA**

♦ *Parcelle* : **N°113**



⇒ Repérage n° : **19**

⇒ Localisation :

Bien Assis

⇒ Dénomination :

Corps de ferme

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **AH**
♦ *Parcelle* : **N°582**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Intérêt culturel :

moyen
 de qualité
 élevé (parfois exceptionnel)

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales



⇒ Repérage n° : **20**

⇒ Localisation :

Bois Rambaud

⇒ Dénomination :

Ancien relais

⇒ Réf. Cadastre : ♦ *Section* : **AH**
♦ *Parcelle* : **N°58**

⇒ Zonage PLU :

⇒ Intérêt culturel :

moyen
 de qualité
 élevé (parfois exceptionnel)

Se référer aux prescriptions relatives
aux prescriptions générales