

**Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain**  
**COMMUNE DE NOIRMOUTIER EN L'ILE**  
**octobre 1991**

**REGLEMENTATION**

**Dispositions générales**

Page 1

**Périmètre archéologique**

page 5

**Périmètre paysager à caractère naturel**

page 7

**Périmètre paysager à caractère semi-urbain**

page 9

**Prescriptions particulières pour le secteur du bois de la Chaise**

page 19

**Périmètre paysager à caractère urbain**

page 23

**Périmètre de la zone du Boucaud**

page 33

**Périmètre de protection des ouvrages à conserver**

page 35



Zone de Protection du Patrimoine Architectural  
et Urbain

COMMUNE  
DE NOIRMOUTIER EN L'ILE

## REGLEMENT

Dossier présenté le 28 juin 1991

Modifié après enquête publique selon le compte-  
rendu de la réunion du 11 mars 1992

Maitres d'ouvrages:

COMMUNE DE NOIRMOUTIER EN L'ILE

C.A.U.E. DE LA VENDEE

S.D.A. DE VENDEE

Architectes chargés d'étude:

Daniel Réchard, Jean Lemoine, Jocelyn Fuseau, Philbert Dupont.





## DISPOSITIONS GENERALES

### 1 - LEGISLATION

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément à :

- la loi du 31 décembre 1913 (art.13 bis et 13 ter)

- la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, qui a créé dans ses articles 69 à 72 la procédure des Z.P.P.A.U., précisée par les décrets n°84.304 et 84.305 du 25 Avril 1984 et la circulaire n°85.45 du 1er juillet 1985.

*"La Z.P.P.A.U. est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine négociée entre la commune et l'Etat. Elle porte sur un périmètre précisément délimité, appelé principalement à se substituer aux abords des monuments historiques".*

- la loi validée du 27 septembre 1941, la loi du 15 juillet 1980 et le décret 86.192 du 5 février 1986 concernant plus particulièrement l'archéologie.

### 2 - CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U. définissent un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et après lui de l'Autorité compétente pour délivrer un permis de construire.

*" Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent en effet aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France et après lui à l'Autorité compétente pour délivrer les autorisations.*

*L'Architecte des bâtiments de France conserve donc un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme" (circulaire n° 85.45 du 1 Juillet 1985)*

### 3 - PERMIS DE DEMOLIR ET PROTECTION DES ELEMENTS CONSTRUITS

Le permis de démolir, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'urbanisme est exigé dans les zones de protection. Comme le permis de construire le permis de démolir est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le permis de démolir, comme le permis de construire s'étend à tous les types d'ouvrages (bâtiments, croix, puits, clôtures, ponts, digues etc...).

L'instruction du permis de démolir, du permis de construire et des déclarations de travaux devra prendre en compte les résultats de l'inventaire contenus dans le "rapport de présentation". L'interprétation de ceux-ci sera faite, en accord conjoint, par l'Architecte des Bâtiments de France et le Maire.



#### 4 - PROTECTION DES ESPACES BOISES

Les documents graphiques comportent deux types d'espaces verts protégés :

- les "espaces boisés classés", auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.16 du Code de l'urbanisme, et dont la représentation graphique est un quadrillage semé de ronds.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont, en général, soumis à autorisation (article L 130.1 du Code de l'urbanisme).

- les "secteurs boisés" existants ou à créer; il s'agit des massifs boisés et déjà urbanisés, du Bois de la Chaise, de la Claire, de Luzérone, ainsi que de la coupure verte de la zone urbanisable du Grand Mulembourg (selon les indications figurant au plan).

Ces terrains doivent rester plantés ou le devenir. Le déboisement doit être strictement limité aux besoins de l'implantation des constructions éventuellement autorisées. La partie non boisée ne doit en aucun cas dépasser le 1/4 de la surface de la parcelle.

Pour le secteur du Bois de la Chaise, toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une demande de déboisement auprès du Maire pour transmission à l'Architecte des Bâtiments de France; nonobstant les autres demandes auprès de la D. D. A. F. (Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêts). Cette demande devra comporter:

- l'état du boisement existant
- les abattages et re-plantations prévus.

#### 5 - PRESENTATION DES DOSSIERS DE PERMIS DE DEMOLIR DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET DES DECLARATIONS DE TRAVAUX

En plus des pièces demandées par le formulaire habituel, le pétitionnaire devra fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens éventuels de la construction projetée ou modifiée. Il devra aussi indiquer clairement les murs de clôture et les boisements existants sur la parcelle ou à sa périphérie.

#### 6 - PUBLICITE - ENSEIGNES

La loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans son article 7 toute publicité dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les abords d'un Monument Historique (selon un périmètre de 100 mètres de rayon) et dans les périmètres de la Z.P.P.A.U.

Dans la Z.P.P.A.U. les enseignes sont soumises à autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (décret du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes).





## 7 - DECLARATION DES DECOUVERTES DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Loi du 27 septembre 1941, Titre III : des découvertes fortuites, Article 14 :

*" Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines substruction, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministère des Affaires culturelles ou son représentant".*

Cette loi s'applique à tout le territoire et pas seulement aux Z.P.P.A.U.

## 8 - Z.P.P.A.U. et P.O.S.

Les dispositions de la Z.P.P.A.U. sont en vertu de l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983, annexées au P.O.S. selon les conditions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme.

## 9 - CHAMP D'APPLICATION

Les prescriptions qui suivent s'appliquent aux différents périmètres qui forment la Z.P.P.A.U. :

- 1 - périmètre archéologique
- 2 - périmètre paysager à caractère naturel
- 3 - périmètre paysager à caractère semi -urbain
- 4 - périmètre paysager à caractère urbain
- 5 - périmètre de la zone d'activité du Boucaud
- 6 - périmètre de protection des ouvrages à conserver.

## 10 - CAS PARTICULIERS DES SITES ET MONUMENTS CLASSES

Les sites classés selon la loi du 2 mai 1930 et les monuments historiques classés ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire selon la loi du 31 décembre 1913 demeurent soumis à leur propre législation, de même que les modalités particulières concernant les travaux entrepris. Le régime propre de ces sites et monuments n'est pas affecté par la création de la Z.P.P.A.U.

Sites classés

- partie domaniale du Bois de la Chaise (19 décembre 1928)
- site du Bois de la Blanche (18 février 1981)

Monuments classés et inscrits à l'Inventaire supplémentaire :

- dolmen de l'Herbaudière (28 octobre 1895)
- dolmen de la Table (28 octobre 1895)



- église paroissiale : crypte (18 mai 1898)
- abbaye de la Blanche : portail (2 décembre 1926)
- ancien hôtel Lebreton des grapillières (9 juillet 1930)
- ancien château (18 mai 1925)

#### **11 - CAS PARTICULIERS DES SITES INSCRITS ET DES ZONES DE PROTECTION AU TITRE III DE LA LOI DU 2 MAI 1930**

3. la Z.P.P.A.U. intègre ces périmètres et se substitue aux sites inscrits à l'inventaire supplémentaire et à la zone de protection selon le titre III de la loi du 2 mai 1930.

→ Sites inscrits :

- quartier de banzeau (14 avril 1972)
- marais du Grand Mullembourg et ses abords (26 mars 1976)
- secteur de Luzéronde (19 août 1976)

Site protégé (au titre III de la loi du 2 mai 1930) :

- abords du Bois de la Chaise (28 décembre 1936).



# PERIMETRE ARCHEOLOGIQUE

## 1 - Caractère et localisation des zones concernées

3. Ce périmètre comprend les zones suivantes :

- Ile du Pilier
- Pointe de l'Herbaudière (dolmen)

En l'absence de campagne de fouille suffisamment précise, ce périmètre ne concerne qu'une petite partie des richesses archéologiques potentielles de la commune. L'ensemble du territoire reste soumis à la réglementation générale concernant les découvertes fortuites et de plus, un secteur d'intérêt archéologique est en cours de délimitation.

## 2 - Occupation ou utilisation du sol admises

Tous les travaux annuels d'exploitation des terrains agricoles sont autorisés.

Certains autres travaux pourront être autorisés sous réserve de l'accord préalable du Directeur des Antiquités Préhistoriques ou Historiques, de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire, dans la mesure où une enquête archéologique aura été menée préalablement ou pourra l'être pendant les travaux.

Les cas éventuellement concernés sont principalement :

- les travaux liés à la mise en valeur archéologique d'un site,
- les travaux de modification ou d'extension des exploitations agricoles
- les travaux exceptionnels de gestion et mise en valeur des fonds ruraux tels que dessouchage, reboisement, sous-solage, drainage des terrains, curage des ruisseaux.

## 3 - Occupation ou utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- toutes les constructions
- les travaux de surface nécessitant des fondations (voirie, parking, tennis...)
- tous les travaux de nivellement, de terrassement, d'afouillement d'exhaussement, de déroctage et dynamitage.

D'une manière générale, tous les travaux susceptibles de modifier l'état existant des lieux sont interdits.

## 4 - Prescriptions générales

Les travaux envisageables doivent garder un caractère absolument exceptionnels. Les projets éventuels devront être étudiés en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, la Direction des Antiquités Préhistoriques et le Maire. Il n'est donc pas prévu d'autres règlements.



Chaque autorisation concerne un projet particulier et garde un caractère unique et exceptionnel. Elle ne peut pas servir de référence pour un autre projet.

Toutes les découvertes de vestiges archéologiques ou historiques devront être signalées au maire de la commune conformément à la loi du 27 septembre 1941 (voir dispositions générales page 2).

