

**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

Maîtres 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 Luzéronde, 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

↳ 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 Luzérone (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 PAYSAGER A CARACTERE SEMI-URBAIN(suite)

B- Prescriptions spéciales pour le secteur du Bois de la Chaise

Les dispositions réglementaires ci-dessous énoncées ne sont pas applicables aux hôtels restaurants existants sur ce secteur et doté d'un indice "e" au P.O.S.. Cependant, pour permettre une bonne harmonie architecturale, tout projet de construction, d'extension, ou d'amélioration devra être étudié en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et le Maire et recevoir leur accord.

Rappel des dispositions générales:

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.

1 - Caractère et localisation des zones concernées

Il s'agit d'un secteur particulièrement sensible; le bois qui le recouvre s'inscrit dans le prolongement direct de la forêt domaniale classée. Il comprends la totalité du site protégé (au titre III de la loi du 2 mai 1930) ainsi que certains terrains attenants qui présentent actuellement les mêmes caractéristiques.

2 - Occupation et utilisation des sols admises ou interdites

L'Architecte des Bâtiments de France et le Maire de la Commune pourront interdire tout type de construction ou d'aménagement dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la qualité des sites ou des bâtiments et en particulier des boisements existants.

3 - Accès et voirie

Les voies existantes ne seront pas élargies et les murs et talus qui les bordent seront maintenus, même si l'application des règles de sécurité conduit en conséquence à limiter les possibilités de circulation ou d'utilisation du sol.

Toute construction de voie nouvelle, qui nécessitera un déboisement ou compromettra le boisement actuel sera interdite; on étudiera le désenclavement de terrain éventuellement constructibles avec le souci d'épargner au maximum la végétation, en utilisant si possible les voies déjà existantes après accord des propriétaires concernés, de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

4 - Implantation des constructions par rapport aux emprises des voies

Les constructions sont implantées en retrait des voies publiques ou privées, et séparées d'elles par un écran végétal. Les marges de recul sont de 7 mètres par rapport aux emprises des voies privées et de 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.

5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 mètres, par rapport aux limites séparatives; de plus ce recul ne sera pas inférieur à la hauteur de la construction projetée.

Nota (article 4 et 5): Dans tous les cas l'implantation sera définie en fonction de la qualité des boisements après avis du Maire, de l'Architecte des Bâtiments de France, et de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêts si nécessaire.

6 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres à l'égoût par rapport au sol naturel.

Exceptionnellement pour des équipements publics ou des hôtels, une hauteur plus importante pourra être admise en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêts et du Maire. Il en sera de même dans le cas d'extension des Villas dont les caractéristiques ont été énoncées dans le rapport de présentation.

7 - Aspect extérieur

La diversité des architectures préexistantes ne permet pas d'établir un règlement architectural. Chaque projet devra être considéré comme un cas particulier qui sera étudié en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Les extensions devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment d'origine dans la mesure où celle-ci est de qualité. Les constructions nouvelles pourront s'inspirer de l'architecture des villas dont les caractéristiques ont été décrites dans le rapport de présentation.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'environnement végétal et construit est indispensable.

hauteur d'implantation

Les rez-de-chaussée surélevés sont interdits pour les constructions nouvelles.

clôtures

C'est sur elles que repose une grande partie de la qualité du paysage de cette zone, elles seront donc spécialement soignées :

- Les propriétés ne devront être clôturées que par des grillages pouvant être établis sur des murettes basses (0,40 mètre au plus) ou par des haies, de manière à ne pas couper la perspective du sous-bois.

- Dans tous les cas, la hauteur des clôtures en grillage, sur les voies comme entre voisins, ne pourra excéder 1,80 m (compris le muret éventuel).

- Les haies devront être constituées d'arbuste de sous-bois choisis parmi ceux qui existent actuellement (fusains, arbousiers, tamaris, chênes verts taillés,...), les végétaux à feuillage trop dense comme les cuprèssus ou les tuyas sont interdits.

- Lorsque des murs de pierre, des talus ou des haies bocagères existent, ils

seront soigneusement entretenus et restaurés, les percements éventuels seront limités à une entrée par propriété.

- De nouveaux talus pourront être construits à condition qu'ils reprennent les techniques anciennes décrites dans le rapport de présentation; leur hauteur ne pourra dépasser 1 mètre.

Les clôtures en "brande" sont interdites.

8 - Stationnement des véhicules

Les stationnements devront répondre aux normes en vigueur. Ils seront obligatoirement séparés de la voie et si possible hors de vue des passants.

9 - Espaces libres et plantations

De façon à maintenir le caractère naturel de cette zone, les parcelles devront présenter une surface libre de construction, d'aire de stationnement, de circulation interne et de tout autre aménagement (tennis, terrasses, piscines etc...), correspondant à, au moins, 85% de leur surface. La surface des allées privées ouvertes à la circulation publique et existantes à la date de création de la ZPPAU n'est pas prise en compte dans ce calcul. Les surfaces de stationnement seront calculées sur la base de 25 m² par place obligatoire, le nombre retenu étant celui imposé par la réglementation en vigueur.

Les surfaces libres seront boisées et plantées conformément aux recommandations présentées dans le rapport de présentation. Les plantations anciennes existantes seront soigneusement entretenues et renouvelées.

Le déboisement devra être soumis à l'autorisation de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêts, de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Commune. Il sera strictement limité à l'espace nécessaire pour la construction des bâtiments autorisés, à l'exclusion des tennis, stationnements, piscines etc...

En cas de division de parcelle l'autorisation, de déboisement finale ne pourra dépasser les 15% de la surface de l'ensemble (par exemple, si une grande construction a déjà nécessité le déboisement de ces 15% la partie divisées sera inconstructible). Un pourcentage résiduel de déboisement sera donc affecté à chacune des parcelles divisées.

D'autres dispositions seront admises, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire, pour les équipements publics et certains équipements privés d'intérêt économique et touristique (hôtel, restaurant, etc...).

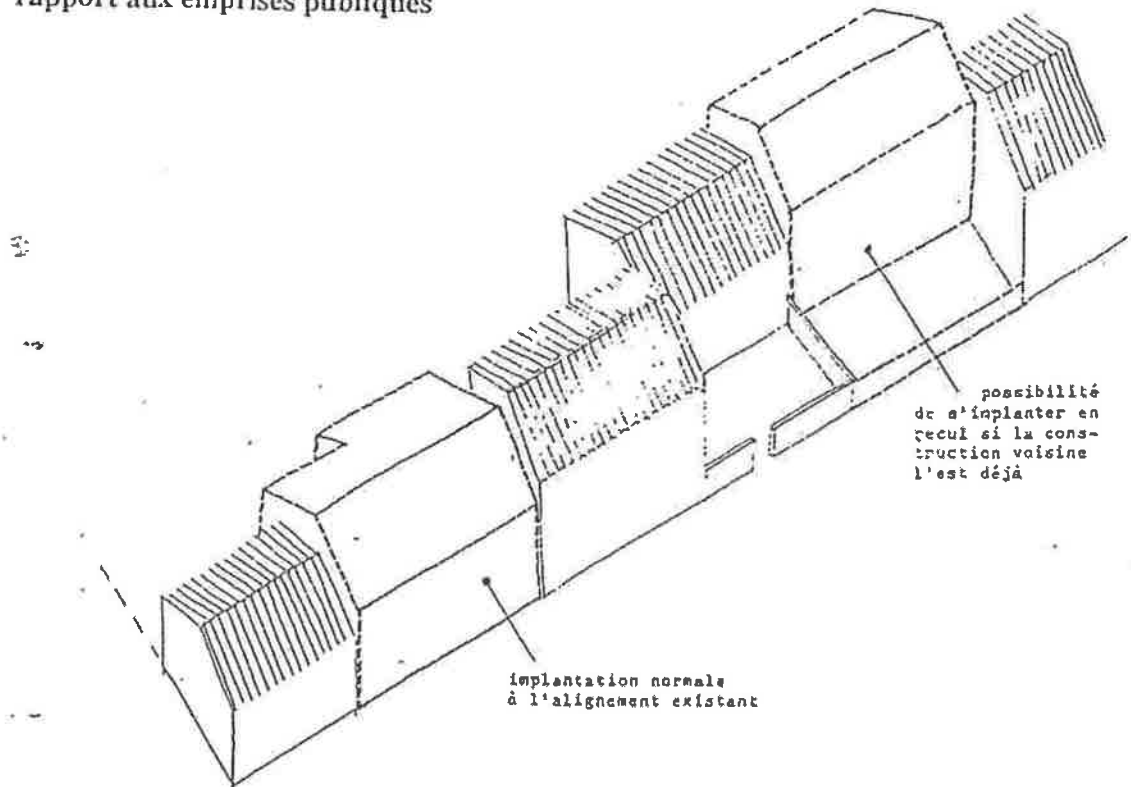
10 - Panneaux publicitaires

L'installation de panneaux publicitaires ou d'enseignes lumineuses, est interdite dans la zone, seuls seront tolérés des panneaux de petites dimensions nécessaires pour indiquer la route à suivre pour gagner tel ou tel établissement.

11 - Installations de surface

Les constructions de tennis, de piscine ou de tout autre équipement nécessitant de dégager une surface libre au sol, ne pourront être réalisées que si ces installations sont comprises à l'intérieur des 15% de superficie déboisée tel que défini à l'article 9.

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- dans une zone de 10 m. à partir de l'alignement

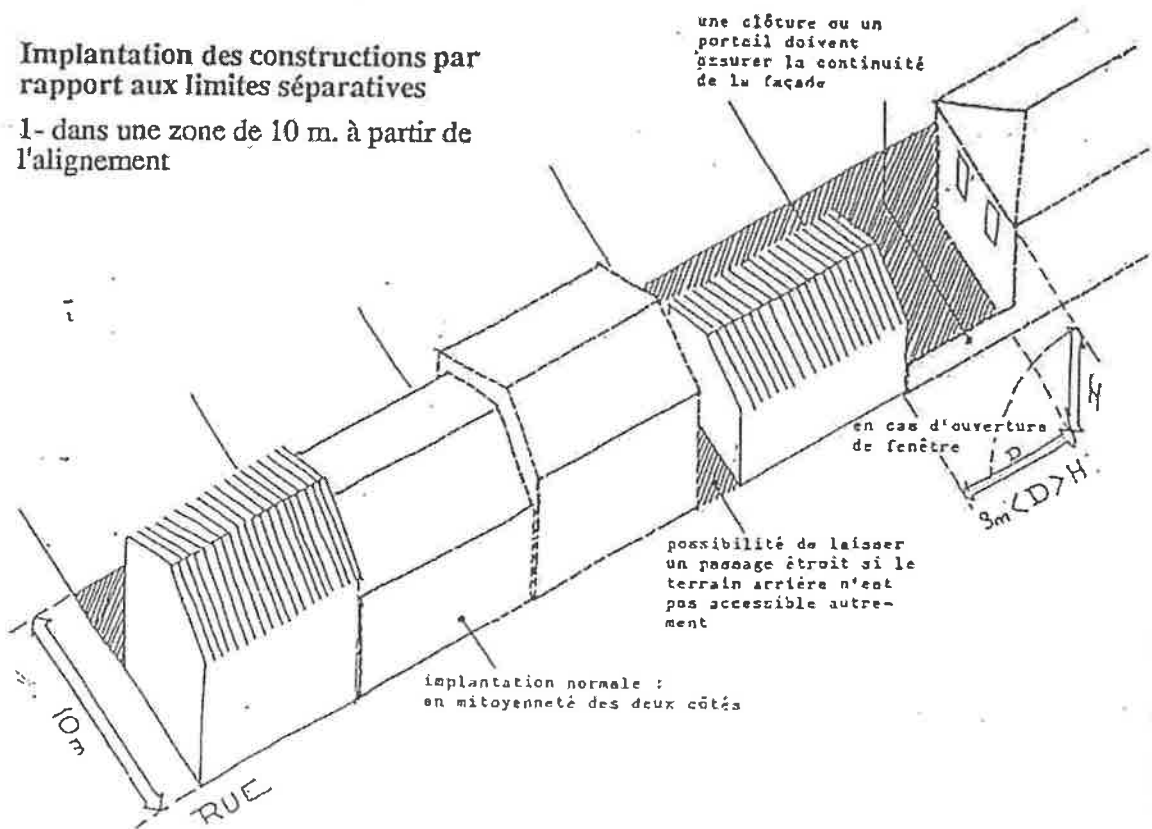


Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

