

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 Luzéronda, 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 Luzéronda (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 NATUREL

3:

1 - Caractère et localisation des zones concernées

→ Ce périmètre a pour but principal de garantir l'unité paysagère des sites de la commune.

Il comprend les zones naturelles qu'il convient de protéger de l'urbanisation et des autres types d'occupations ou de travaux susceptibles de leur nuire du point de vue de l'esthétique, de l'histoire ou de l'écologie.

Par extension, il comprend aussi certaines zones de la plaine agricole nécessaires à la protection d'ouvrages particuliers.

Ce périmètre rassemble les zones suivantes :

- secteur des dunes de Luzérone et littoral Ouest de l'Herbaudière
- bois de la Claire
- bois des Sableaux
- marais du grand Mullembourg et ses abords
- zones de protection : de la carrière des chevaux, de la porte Pireau, du Moulin Pinereau

2 - Occupation ou utilisation du sol admises

Sont autorisés, les travaux d'exploitations agricole, salicole, aquacole, ainsi que les travaux d'entretien hydraulique et forestiers.

1 Peuvent être admis après autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire :

- la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque est autorisée; à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas modifiées.

- les extensions mesurées des constructions existantes, sous réserve, notamment:

. de tenir compte de l'habitat environnant et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

. de ne pas créer de Surfaces Hors Oeuvre Nette. Toutefois, des adaptations pourront être autorisées pour la création d'éléments de confort indispensables.

- les aménagements ou constructions liés aux activités de camping caravanning, là ou elles existaient avant la création de la Z.P.P.A.U. (le long de la plage des Sableaux, et à Luzérone). Les extensions de surface de ces campings sont interdites.

- les aménagements et constructions liés à la mise en valeur archéologique d'un site.

- les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités liées au marais et aux zones forestières ne créant pas de surfaces hors oeuvre nettes au sens de l'article R112-2 et dont la localisation dans ces espaces ou milieux ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

3:

3 - Occupation ou utilisation du sol interdites

→ Sont interdits :

- Les constructions de toutes natures, à l'exception de celles définies à l'article 2.

- La pratique du camping et le stationnement à l'aire libre des caravanes et auto-caravanes qu'elle qu'en soit la durée, à l'exception des sites désignés à l'article 2,

- La réalisation d'habitat léger de loisir et le stationnement de mobil-home à l'année, y compris sur les terrains où le camping caravanning est autorisé par l'article 2,

- Tous les travaux de nivellement, de terrassement, d'affouillement, d'exhaussement, de déroctage et de dynamitage, à l'exception des ouvrages liés à l'exploitation agricole, l'exploitation des marais et à la protection des côtes,

- Les décharges et dépôts de toutes natures susceptibles de nuire à la qualité des sites.

La création de voies d'accès automobile est interdite; les passages éventuellement nécessaires aux véhicules de secours ou d'entretien doivent rester fermés à la circulation.

4 - Prescriptions générales

La construction et les travaux d'aménagement doivent rester exceptionnels. Ils feront l'objet d'une étude particulièrement attentive du concepteur en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire. Il n'est donc pas prévu d'autre règlement.

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.

