

**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

I - 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

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 PAYSAGER A CARACTERE URBAIN

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.

3: 1 - Caractère et localisation des zones concernées

Il s'agit des sites déjà construits et considérés comme importants pour la mise en valeur des monuments figurant dans l'inventaire. Ils présentent souvent en eux-mêmes un intérêt architectural et urbain, que le règlement s'efforcera de préserver.

Ce périmètre comprend :

- les secteurs anciens de la ville de Noirmoutier, le centre et le front de mer du Vieil
- les hameaux anciens de la Pierrière et de la Tabardière

2 - Occupation ou utilisation du sol interdites ou soumises à des conditions spéciales.

Il n'est pas prévu de règles autres que celles du POS. Cependant, le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France pourront interdire toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés.

3 - Accès et voiries

Les voies existantes ne seront pas élargies et les murs et talus qui les bordent seront maintenus, même si cela limite les possibilités d'utilisation du sol, aux vues des règles de sécurité.

Dans le cas où une portion de voie a déjà fait l'objet de travaux d'élargissement ou pour le désenclavement de certaines zones, d'autres dispositions pourront être envisagés, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

4 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, modifiées ou à créer.

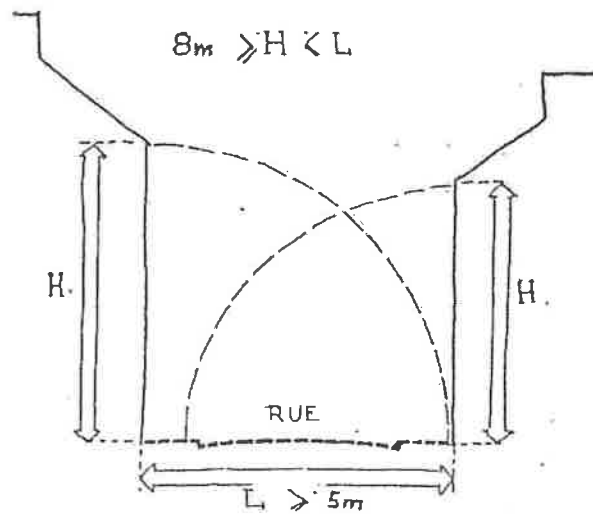
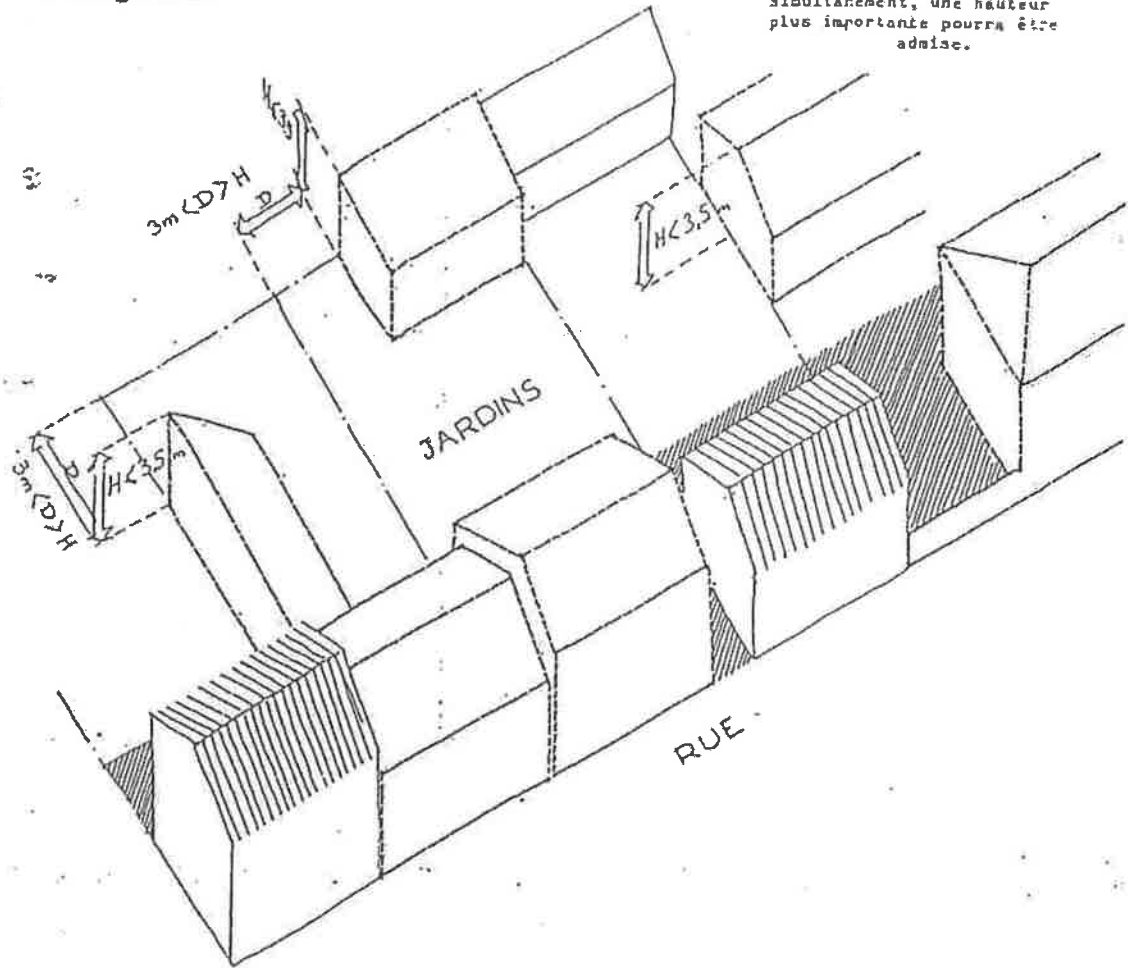
Toutefois des implantations différentes peuvent être acceptées ou même imposées par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur déjà en retrait.
- lorsque les constructions environnantes suivent une autre logique d'implantation, en particulier au Vieil et dans les hameaux (où l'exposition au Sud de la façade principale guide l'implantation)
- lorsqu'il existe un mur de clôture de valeur, sur les venelles en particulier.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2 - en dehors de la zone de 10 m. à partir de l'alignement

en cas de construction déjà plus élevée sur les terrains voisins ou de projets réalisés simultanément, une hauteur plus importante pourra être admise.



Hauteur des constructions

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

5 - Implantation des constructions par rapport aux limites

- Sur une profondeur de 10 mètres, qui constitue la zone d'implantation du corps principal (avec possibilité d'étage), les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Cette profondeur est comptée à partir de l'alignement ou du recul éventuel.

Cependant, sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10 mètres (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté et de l'autre laisser un passage d'au moins 1mètre pour accéder au jardin; un mur de clôture ou un portail assureront, alors, la continuité du bâti.

En cas de percement d'ouverture sur cette marge latérale, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

- Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, de façon à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives:

- . si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,50 mètres,
- . si le projet jouxte une construction existante, de valeur ou en bon état, d'une hauteur au moins égale à celle de la construction future,
- . s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique, permettant une implantation en limite de l'espace commun,
- . si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

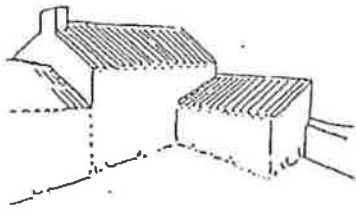
6 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée par les dispositions suivantes :

- aucune construction ne peut dépasser 8 mètres à l'égout des toitures,
- la hauteur des constructions ne pourra dépasser la largeur de la voie le long de laquelle elles sont implantées (sans tenir compte des retraits éventuels); cependant, toutes les constructions donnant sur une voie pourront avoir une hauteur de 5 mètres à l'égout, quelque soit la largeur de la voie,
- la hauteur à l'égout ne pourra dépasser 5 mètres : dans la totalité du secteur du Vieil et de celui de la Tabarrière et de la Pierrière et le long des voies marquées d'un trait sur le plan de détail du centre de Noirmoutier,
- pour les flots situés autour de la place d'Armes et repérés sur le plan de détail, aucune règle n'est fixée; chaque cas sera examiné par l'Architecte des Bâtimens de France et le Maire en fonction de l'épannelage existant qui doit, a priori, être maintenu .

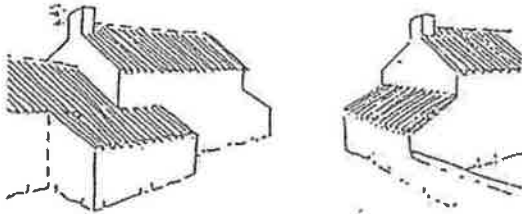
La largeur des pignons devant être inférieure à 9 mètres, la hauteur des faîtages des couvertures en tuile est limité à 1,50 mètres au-dessus des égouts.

Des dispositions particulières pourront être envisagées pour des éléments ponctuels d'intérêt public ou touristique.

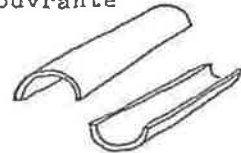


Volumétrie

Les noues sont évitées

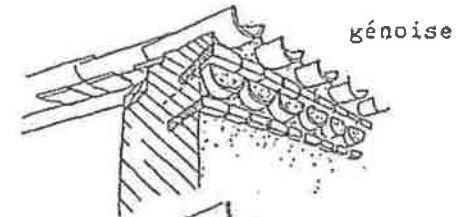
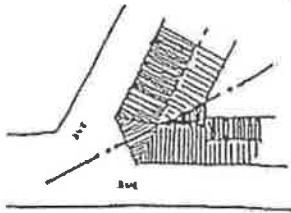


Tuile couvrante

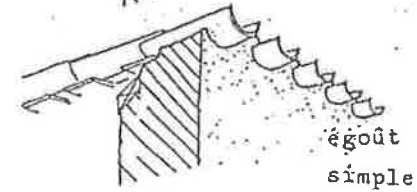
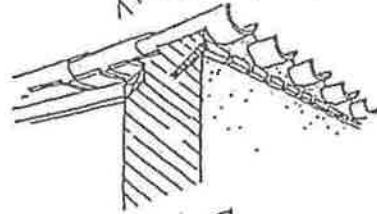
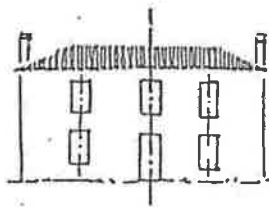


Tuile couvrante

croupe de toiture en angle de rue

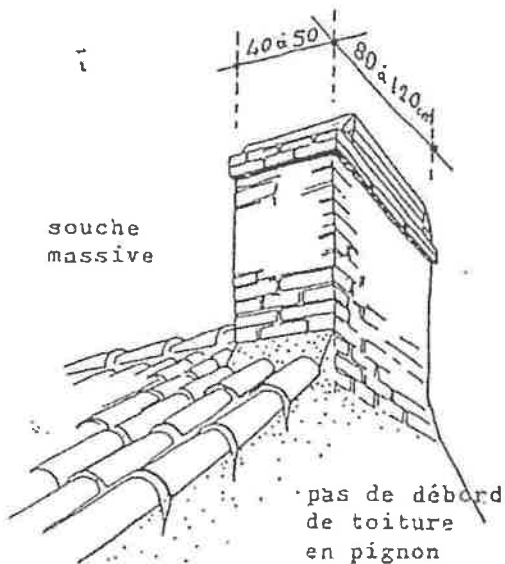


généoise

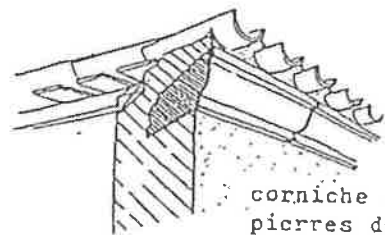


égout simple

souche massive



pas de débord de toiture en pignon



corniche en pierres de taille

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

Les constructions existantes gardent leur hauteur actuelle même en cas de reconstruction, à l'exception de "l'hôtel moderne" dans la grande rue, dont la hauteur sera limitée à 8 mètres.

7 - Aspect extérieur

Les prescriptions qui suivent sont destinées à maintenir ou à reconstituer le caractère original des constructions existantes. Les illustrations qui les accompagnent concernent donc principalement les cas de transformation ou de réhabilitation de ces constructions.

3:

Pour la conception de nouveaux bâtiments, elles devront servir de références en respectant plus l'esprit que la lettre. Toutefois, elles respecteront obligatoirement les règles concernant les matériaux de façade, les toitures et la gamme de coloration, de plus, les pignons ne dépasseront pas 9 mètres de largeur.

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

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après, pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

Volume

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant. l'épaisseur des constructions sera donc faible, de 6 à 8 mètres avec un maximum de 9 mètres.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles "tige de botte", c'est à dire en évitant le plus possible les noues.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes avec un faitage parallèle au plus grand côté sans déborder sur les pignons. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre.

La pente de la couverture sera de l'ordre de 28% avec un maximum de 33%

Elles seront réalisées en tuiles canal dites "tige de botte" de teinte claire, à l'exclusion de toute teinte uniformément rouge ou brune.

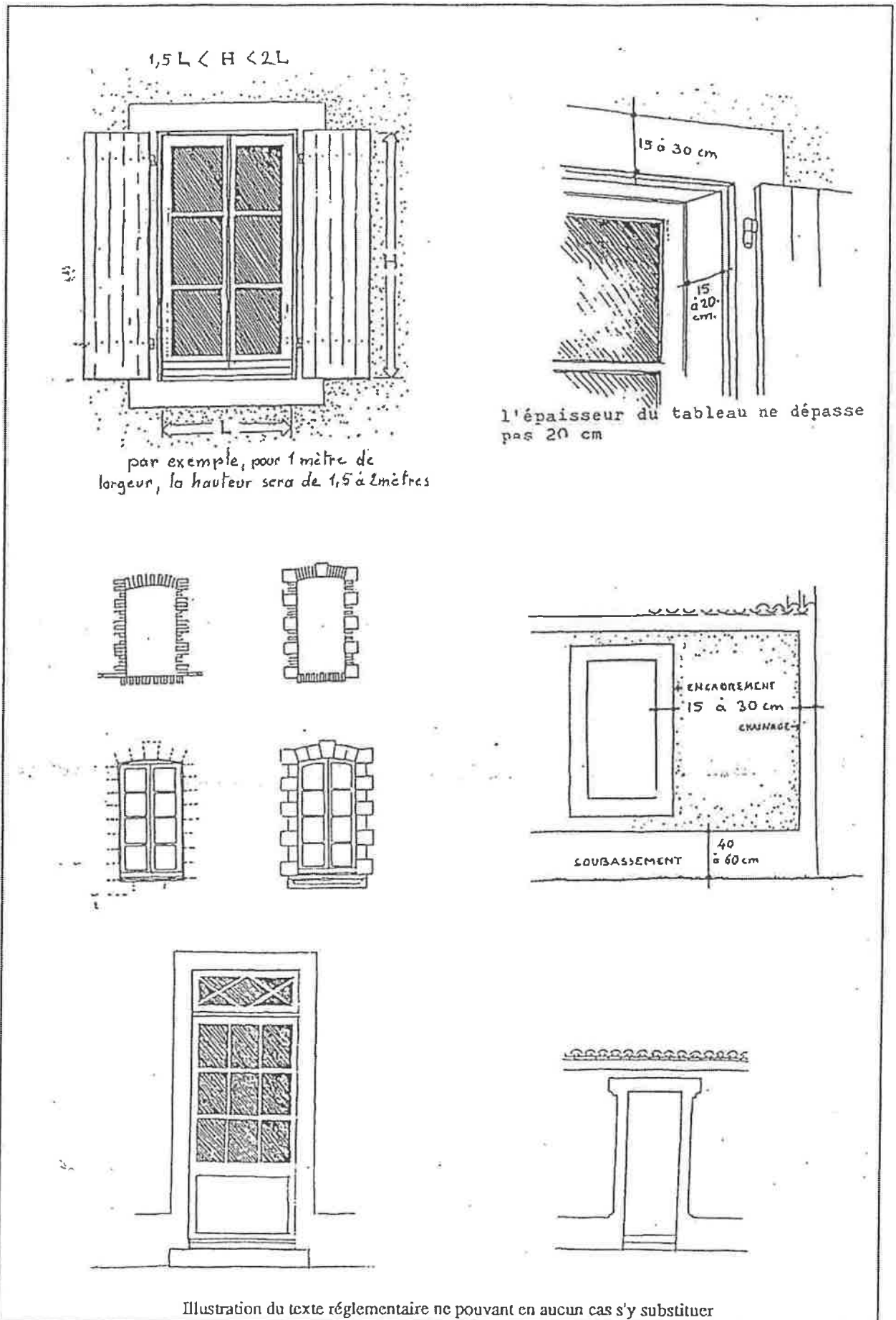
Les tuiles courantes pourront être tolérées à fond plat, à l'exclusion des égouts qui seront réalisés avec une pièce spéciale formant tuile courbe.

Les tuiles couvrantes seront de préférence de récupération (en cas de transformation, les vieilles tuiles seront si possible récupérées).

Le pigeonnage s'il existe sera réalisé avec un mortier de teinte claire.

Les croupes seront autorisées aux angles des rues, et en cas de maison isolée ou en retrait.

L'ardoise et la tuile mécanique pourront être autorisées si le bâti environnant le justifie. la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100%. les matériaux de couvertures existants doivent être maintenus lorsqu'ils correspondent aux caractères de la construction.



Corniches

L'égoût des toitures sera souvent constitué d'un simple débord des tuiles courantes. Des corniches pourront être réalisées à condition de respecter les formes anciennes :

- "génoises" formées de rangées de tuiles et de rangées de briques superposées
- profil de pierre ou de mortier, ou par assimilation de béton,
- ...dans tous les cas le débord sera inférieur à 20 cm.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de toitures en ardoise ou tuile mécanique plate.

Souches de cheminées

Elles doivent être rectangulaires et massives et intégrer le faîtage; elles comporteront une collerette de brique et des glacis conformément au dessin ci-joint (page 26).

Ouvertures

Quand les ouvertures sont visibles des voies, elles seront rectangulaires et verticales. Les proportions hauteur sur largeur seront de l'ordre de 1/2. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme carrée. Les baies de grande largeur pourront être autorisées sur les façades, non visibles des voies, pour les pièces de jours (séjour, salon, bibliothèque etc...), à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

L'épaisseur des tableaux ne sera pas supérieure à 20cm.

Fermetures et menuiseries

Les volets extérieurs seront en bois peint, et se rabatteront sur la façade. Les volets roulants ou se repliants en tableau sont interdits sur les façades visibles des voies.

Les autres menuiseries seront en bois peint. Exceptionnellement, aux vues du projet et l'architecture proposés, d'autres matériaux pourront être autorisés.

Murs et enduits extérieurs

Ceux-ci seront soit en pierre rejointoyée à joints pleins, soit en enduit de mortier lissé à la truelle.

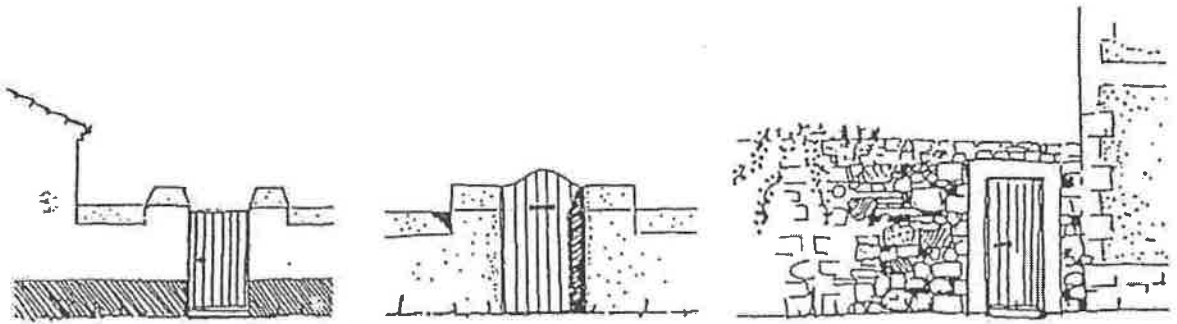
Les soubassements et les bandeaux pourront être marqués par une légère surépaisseur.

En cas de ravalement, les éléments de pierre de taille seront soigneusement nettoyés et rejointoyés. Cependant, les procédés de sablage et de grattage sont prohibés pour préserver la durée de ces éléments.

Couleurs

- les menuiseries (ouvertures et volets) seront obligatoirement peintes, les teintes préférentielles sont les gris, verts et bleus.

mur et murets de clôture



Vitrine et enseignes

Éléments découpés

Support transparent

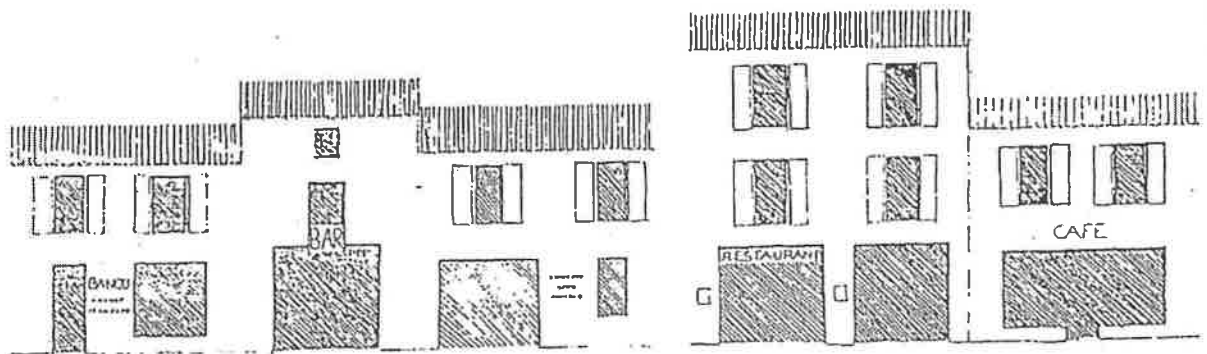
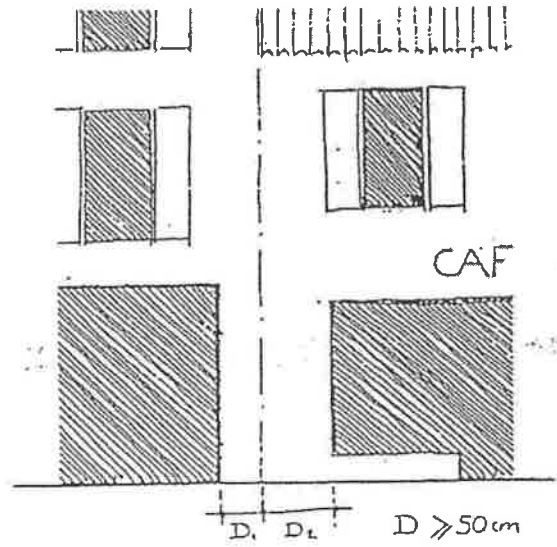
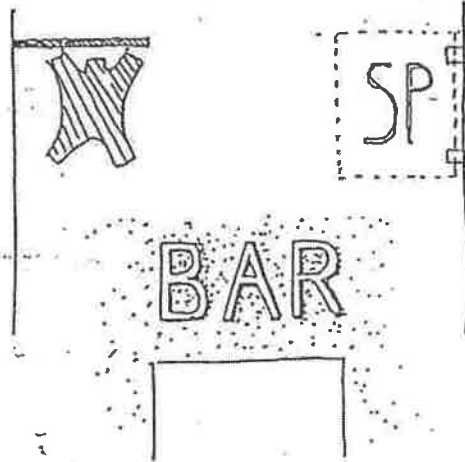


Illustration du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

- les murs seront badigeonnés en blanc (éventuellement teintés) ou resteront de la couleur des enduits à la chaux grasse. Ces deux solutions pourront être utilisées pour faire ressortir les bandeaux.

- les soubassements, s'ils existent, auront une teinte allant du gris au noir.

- les briques et les tuiles seront choisies d'une teinte claire.

Hauteur d'implantation

Les rez-de-chaussée ne seront pas surélevés de plus de 50 cm du sol naturel. Les sous-sol éventuels seront donc totalement enterrés. Les talutages artificiels sont interdits.

Clôtures

Les murs de maçonnerie de pierre existant seront soigneusement conservés et restaurés. Les nouvelles clôtures seront réalisées à l'image de celles qui existent, soit en pierre apparente, soit en matériaux enduits.

Les haies, comportant ou non un mur bahut, peuvent aussi être acceptées. Les grillages éventuels resteront à l'intérieur de la végétation.

La hauteur des clôtures sera en règle générale de 1,50 mètres à 2,00 mètres; elle pourra être augmentée ou diminuée en fonction des clôtures voisines.

L'épaisseur des murs sera autant que possible égale à celle des anciennes maçonneries de pierre.

Vitrines et enseignes

Les vitrines devront être clairement intégrées dans la composition de façade.

En cas de réaménagement d'une construction existante, les nouvelles baies devront respecter les aplombs et les axes de percement des étages. Le nu de mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50cm minimum, de part et d'autre des vitrines.

Les enseignes pourront :

- soit être intégrées dans la surface de la vitrine

- soit être réalisées en petits éléments se détachant directement sur l'enduit de façade.

Dans ce cas, les dimensions de l'ensemble ne pourront pas dépasser celles des fenêtres en hauteur et en largeur.

Les enseignes "drapeaux" seront autorisées si elles sont de dimensions modestes et constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent. Les caissons lumineux perpendiculaires aux façades sont interdits.

8 - Stationnements des véhicules

Les stationnements devront satisfaire aux règles en vigueur, ils seront obligatoirement séparés de la voie, et hors de la vue des passants.

Dans le cas où par suite d'une impossibilité technique, ou esthétique toutes les places ou une partie d'entre elles, ne pourraient être trouvées sur la parcelle (voie d'accès trop étroite ou piétonne, nature du sous-sol présence d'arbres protégés etc...) le nombre manquant pourra être réalisé sur un autre terrain facilement accessible, ou dans le cadre d'opérations publiques.

Cette dernière solution pourra être assurée par l'intermédiaire du versement de la participation prévue à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

Dans certains cas, le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, pourront interdire la réalisation de tout ou partie des stationnements sur la parcelle.

9 - Espaces libres et plantations

Chaque parcelle doit garder une zone libre de construction et stationnement au moins égale à 20% de sa surface. Cette règle ne s'applique pas aux petits terrains (surface inférieure à 200 m²), et aux activités commerciales.