

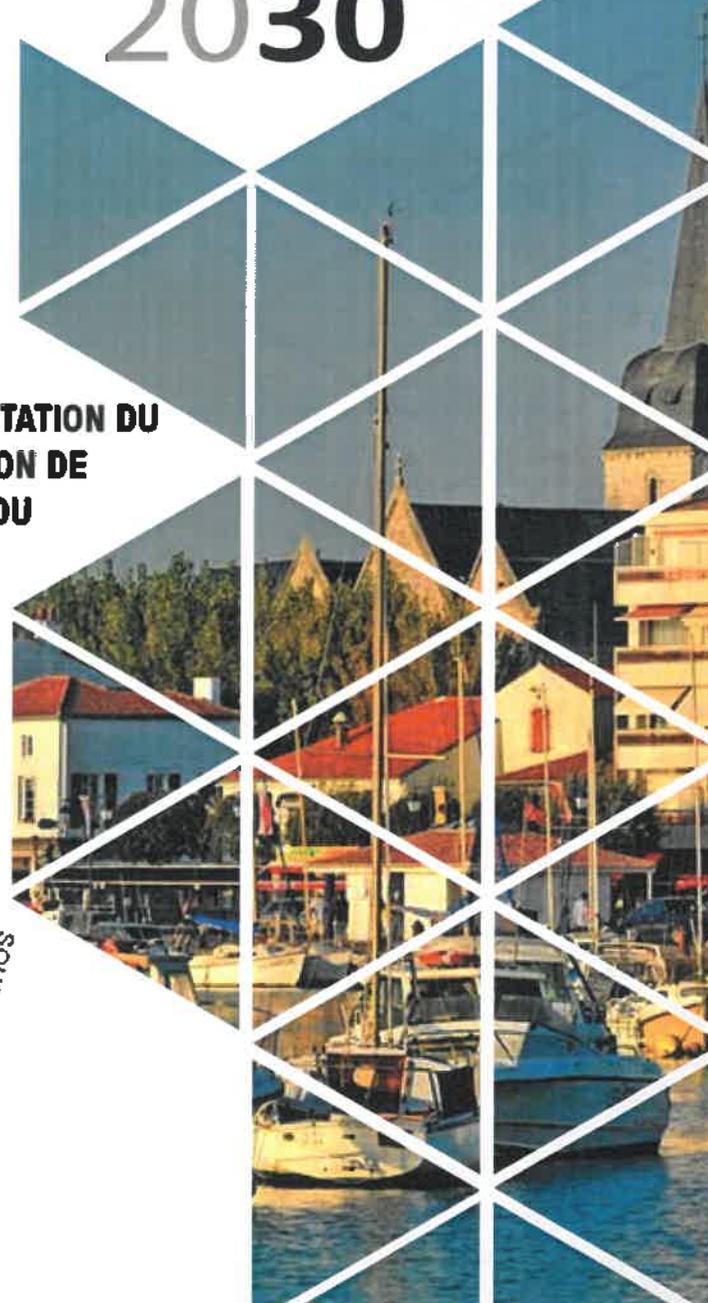


SAINT GILLES
CROIX DE VIE

Site Patrimonial
Remarquable

SGXV
2030

01 RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



1

2

3

4

5

RÉVISION SPR PRESCRIT PAR DCM LE : 19.09.2017

SPR ARRÊTÉ PAR DCM LE : 04.02.2019

SPR APPROUVÉ PAR DCM LE : 03.02.2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
Le Maire, François BLANCHET



COURRIER ARRIVE
- 6 FEV. 2020
SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OOLONNE





**RAPPORT DE PRÉSENTATION DU SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE DE SAINT-GILLES-CROIX-DE VIE**



SOMMAIRE

Chapitre 01 : Propos liminaires	p.07
Chapitre 02 : Présentation générale de la commune	p.11
Chapitre 03 : Synthèse du diagnostic	p. 15
Chapitre 04 : Les enjeux	p.25
Chapitre 05 : Évolutions depuis la ZPPAUP	p.31
Chapitre 06 : Compatibilité avec le PADD du PLU	p.39
Chapitre 05 : Traduction réglementaire	p.45

CHAPITRE 01

PROPOS LIMINAIRES

La loi LCAP relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016, a transformé de fait la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) de la commune, créé en 14 mai 1991 et modifiée le 5 octobre 2000, en site patrimonial remarquable (SPR).

Au titre de l'article L.631-1, les sites patrimoniaux remarquables sont « *des villes, des villages ou des quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public* ».

Peuvent être également classés au sein d'un SPR « *les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur* ».

Un SPR est soit un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), document d'urbanisme qui remplace le PLU dans la zone protégée, soit un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, servitude héritée des ZPPAUP puis des AVAP et qui les a remplacé.

La commune, en prévision de la requalification de son SPR, a souhaité réaliser un inventaire et une analyse des protection au sein du périmètre de protection.

L'étude a permis de mettre en lumière les spécificités du patrimoine naturel, paysager, urbain et architectural et d'intégrer de nouveaux éléments remarquables (urbains, paysagers ou architecturaux).

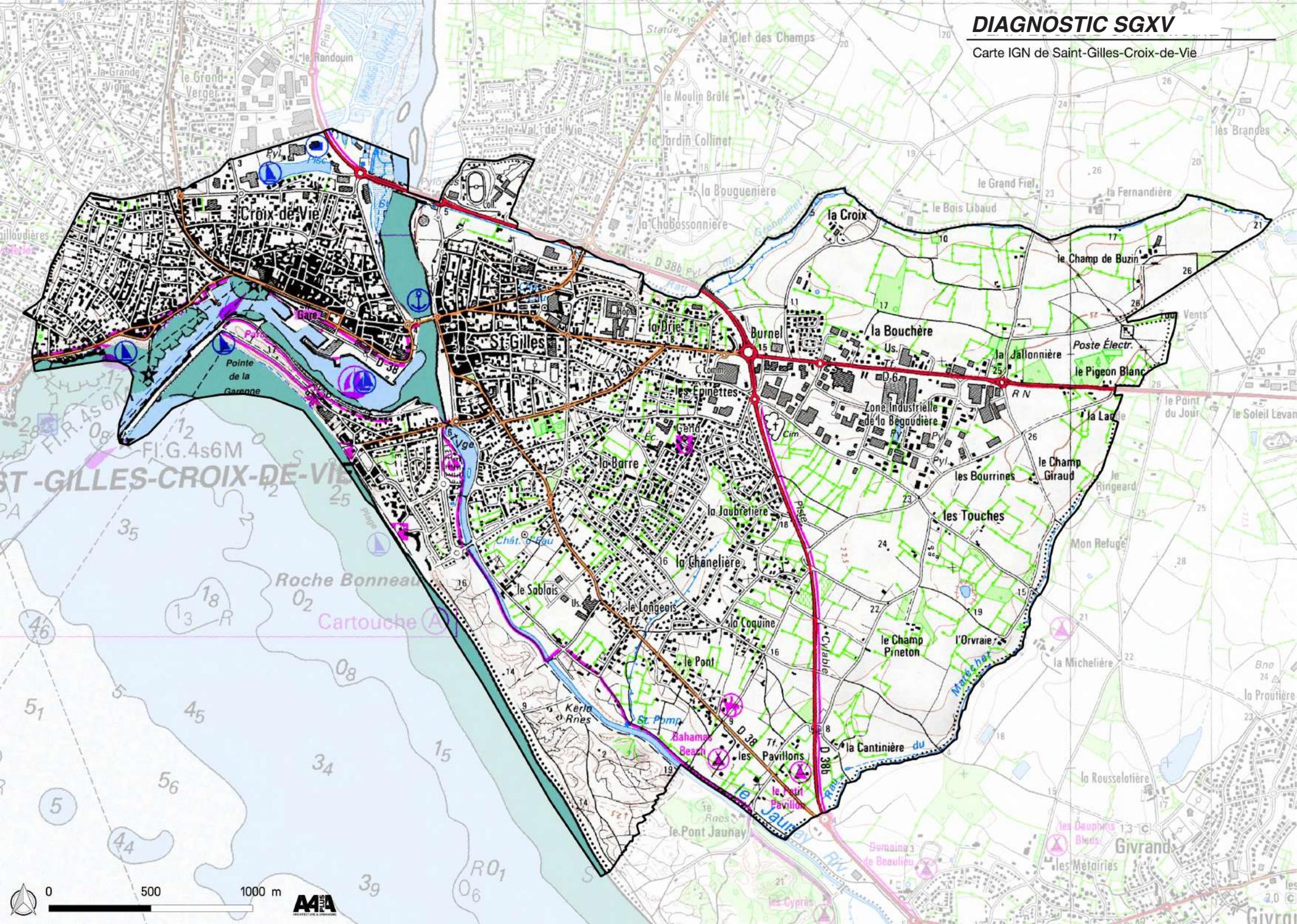
L'analyse a croisé approche historique, inventaire paysager, urbain et architectural, typologies, formes urbaines, détails constructifs et matériaux.

Cette analyse a été synthétisée dans le rapport de présentation. Le diagnostic lui est annexé.

Ont ensuite été tirées les orientations et prescriptions du volet réglementaire destinées à la protection des différents aspects patrimoniaux permettant d'assurer la préservation et la mise en valeur des éléments remarquables de St Gilles Croix de Vie au sein du site patrimonial remarquable.

DIAGNOSTIC SGXV

Carte IGN de Saint-Gilles-Croix-de-Vie



CHAPITRE 02

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



Fig. 9. Le périmètre du Pays Saint-Gilles-Croix-de-Vie

Source : SIGA4PLUSA

PARTIE 01 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE : UNE VILLE LITTORALE

SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE est une commune du littoral atlantique vendéen - et plus particulièrement établie sur la Côte de Lumière -, située en limite du marais breton et du bas-bocage vendéen.

Ce territoire de la région des Pays de la Loire représente 1 046 ha avec une population de 7 530 habitants au dernier recensement (2014).

De faible superficie, ce territoire admet donc une forte densité de population, de l'ordre de 720 habitants/km², soulignant le caractère urbain de cette cité portuaire, dont l'agglomération rencontre à l'Ouest et au Nord le tissu urbain de Saint-Hilaire-de-Riez et du Fenouiller.

La commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, bordée au nord par la commune de Saint-Hilaire-de-Riez, à l'est par Givrand et Le Fenouiller et au sud par Brétignolles-sur-Mer, s'inscrit désormais dans une grande agglomération.

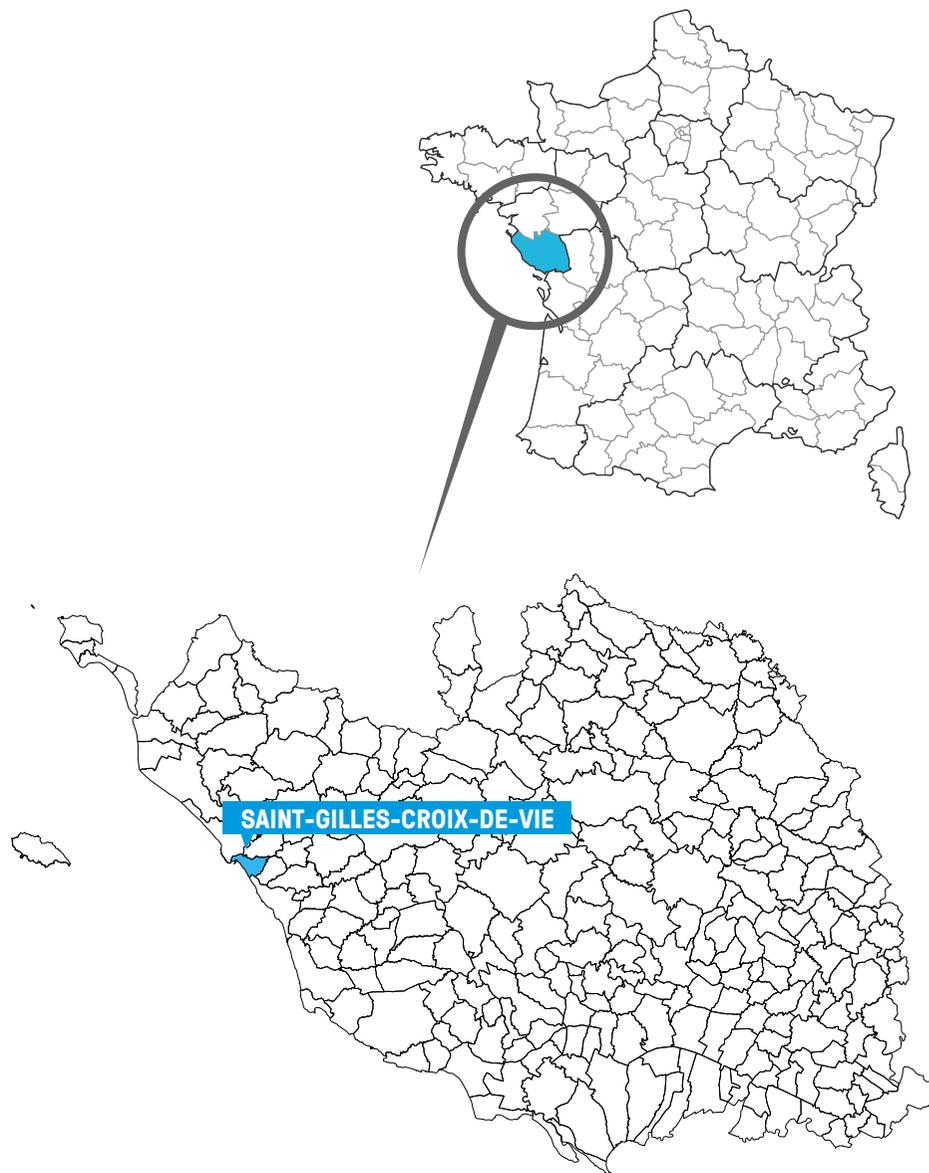
Aujourd'hui agglomérée aux villes voisines, et plus particulièrement avec la commune de Saint-Hilaire-de-Riez rendant ainsi peu lisible les contours de son territoire, SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE affirme cependant un caractère et une identité propre, un paysage et un patrimoine forts, hérités de son histoire et de la présence de la mer en limite Ouest de la commune.

Au fil des années, la commune est passée d'une situation de petit port vendéen enclavé et excentré à une ville littorale, intégrée à une agglomération urbaine.

PARTIE 02 - SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITÉ

Au sein de l'arrondissement des Sables-d'Olonne, SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE s'étend sur 29,24 km² et regroupe 14 communes : L'Aiguillon-sur-Vie, Brem-sur-Mer, Brétignolles-sur-Mer, La Chaize-Giraud, Coëx, Commequiers, Le Fenouiller, Givrand, Landevieille, Notre-Dame-de-Riez, Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Saint-Maixent-sur-Vie et Saint-Révérend.

Le territoire tel qu'on le connaît aujourd'hui est le résultat de la fusion, le 23 janvier 1967, des communes de Saint-Gilles-sur-Vie et de Croix-de-Vie, fusion opérée sous l'impulsion de Marcel Ragon, maire de Croix-de-Vie.



CHAPITRE 03

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

PARTIE 01 - LES CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE

Les bourgs anciens de Saint Gilles et de Croix de Vie ont été construits sur un socle de schiste et de grès défini selon 3 grandes entités paysagères : le marais, le bocage et la côte vendéenne.

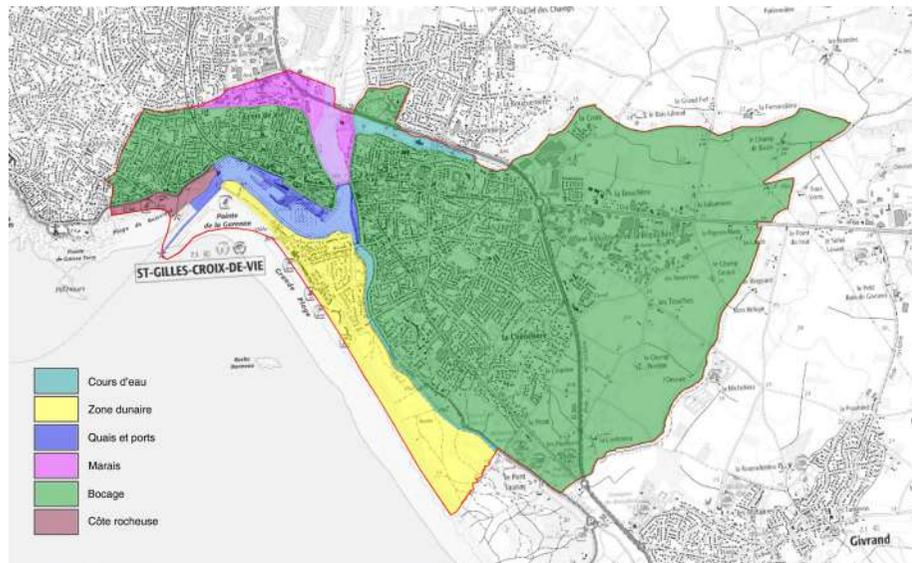


Fig. 1. Zones paysagères de la commune

Source : A4PLUSA

La côte vendéenne se compose de deux grands ensembles que sont la côte sableuse et la côte rocheuse. La côte sableuse est formée de zones dunaires parsemées de végétation rase et limitant l'action de l'érosion du vent. Cette côte sableuse se situe aujourd'hui en dehors du périmètre SPR dont la dune du Jaunay est la représentante la plus visible. La côte rocheuse, constituée d'un front de mer beaucoup plus découpé, est quant à elle présente dans le quartier de Boisvinet situé dans l'aire de protection.

Le bocage vendéen constituait à l'origine une partie du territoire couvert par le vieux bourg de St Gilles avec une morphologie tout à fait typique de grands espaces de plaines

encadrés et délimités par des haies composées d'essences très représentées le long du littoral comme des chênes verts.

Le marais était présent sur la rive occidentale au sein du méandre formé par la Vie, ainsi que sur la rive orientale sur lequel s'est développée la ville de St Gilles. Il constitue une partie importante du substrat de la partie nord de Croix de Vie dont un élément est encore visible au niveau du pont de la RD 38.

Ainsi les vieux bourgs présentent toujours une palette végétale liée au substrat végétal sur lequel ils ont été construits :

- dans les anciennes zones de marais, comme le quai Garcie Ferrande, on retrouve par exemple des cyprès de Lambert, des saules ou des peupliers
- dans les anciennes zones de bocage, en centre urbain ou dans les extensions balnéaires, des cyprès de Lambert, des peupliers, des chênes verts, des ormeaux etc...
- dans les zones côtières des atriplex ou encore des oyats

Dans les extensions balnéaires, comme à Boisvinet, d'autres essences sont venues enrichir la palette végétale comme des fusains du japon, des figuiers ou des lauriers saucés qui, même si elles ne sont pas locales, participent par leur homogénéité et leur abondance à la définition de ces zones balnéaires si particulières dans l'histoire de la commune.

Formant le lien entre ces 3 entités paysagères, la Vie constitue un véritable élément structurant. C'est grâce à cette rivière que les bourgs anciens de Saint Gilles et de Croix de Vie ont pu se développer. Beaucoup d'axes viaires ont été réalisés de façon perpendiculaire au cours d'eau, qui est devenu ainsi un point focal important en fond de perspective en de nombreux points de la ville.

Quant aux paysages urbains, le vieux bourg de Saint gilles est dense, formé de rues étroites quelquefois sinueuses, avec des perspectives resserrés formant parfois des points de vue pittoresques. Les grands axes structurants sont les quais et la rue Gautté. Le bourg de Saint gilles s'articule autour de 3 grandes places que sont la place du marché, du vieux port et celle à l'angle des rues Cadou et Grosbon. Le paysage urbain est assez homogène et fermé. Les fronts bâtis alternent avec des murs de clôture en pierres de lest qui abritent des jardins de pleine terre, parfois arborés, ou des cours privatives.

A Croix de Vie le paysage urbain est constitué de maisons basses, initialement de pêcheurs, alignées sur la rue. Des venelles irriguent les îlots. L'altimétrie réduite du bâti de Croix de Vie favorise les vues sur le clocher de l'église qui joue le rôle de signal urbain en tous points du bourg ancien. Le paysage de Croix de Vie est minéral aussi bien au niveau de ses places, comme la place Kergoustin ou de la gare, que de ses rues, bien qu'une campagne de végétalisation des pieds de murs commence à porter ses fruits dans certaines rues.



Fig. 2. Paysage urbain de St Gilles

Source : A4PLUSA



Fig. 3. Paysage urbain de St Gilles

Source : A4PLUSA

Le diagnostic a ainsi mis en lumière :

- des paysages urbains bien définis et différents entre Croix de Vie et Saint Gilles
- des vues vers la Vie et vers les signaux urbains
- les places et espaces publics remarquables
- les murs et clôtures remarquables
- les éléments de paysages indissociables des bourgs anciens et des extensions balnéaires
- la présence de jardins, de cours et d'espace libres indispensables à la mise en valeur du paysage urbain
- le lien fort entre le substrat paysager et les essences végétales présentes sur la commune
- l'importance structurante de la Vie dans sa dimension paysagère et urbaine

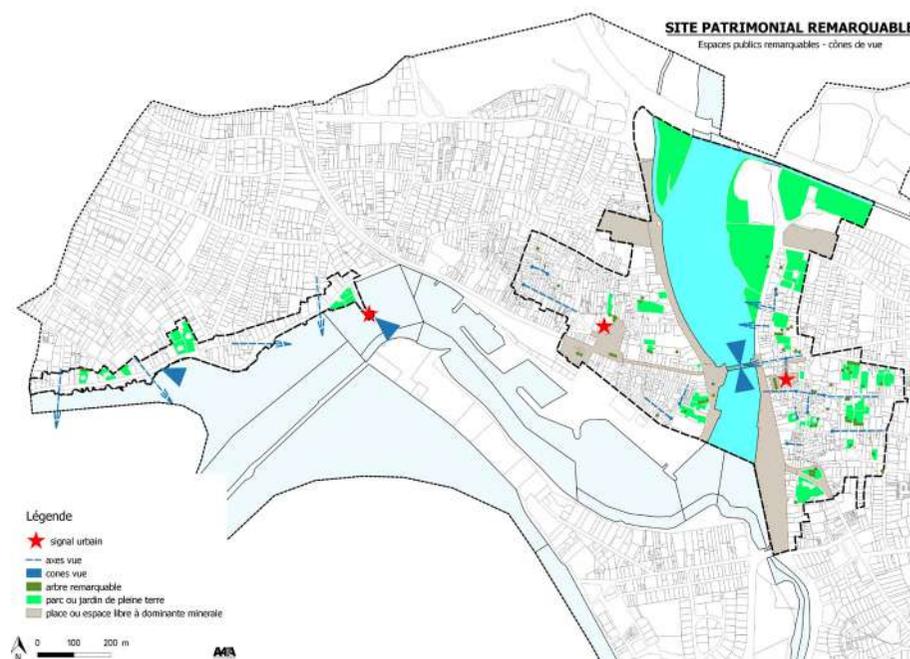


Fig. 4. Carte des éléments paysagers remarquables

Source : A4PLUSA

PARTIE 02 - LES CARACTÉRISTIQUES DE L'URBANISATION

Le territoire de la commune était à l'origine bien différent d'aujourd'hui avec le débouché de l'estuaire de la Vie dans la mer bien plus au nord. Au fur et à mesure de l'ensablement de la côte, la création d'une dune de façon perpendiculaire au cours de la rivière a fait dériver cette dernière, formant une anse tout à fait favorable à l'établissement d'un port protégé des intempéries et des embruns. Ces atouts vont bien vite favoriser l'essor d'un premier hameau dès le moyen âge autour d'un prieuré, jetant les fondations du bourg de St Gilles. La ville va se développer au fur et à mesure du temps notamment grâce à l'activité de son port, exportant les denrées du bocage situé dans l'arrière-pays.

Les aménagements portuaires vont s'efforcer, au fur et à mesure du temps, de faciliter le mouillage des bateaux dans l'estuaire de la Vie avec l'aménagement de quais, dont un des plus anciens fut réalisé au niveau de l'anse de l'Adon.

St Gilles prospère donc avec l'arrivée et l'établissement de classes aristocratiques et bourgeoises ainsi que de nombreux marins et pêcheurs développant l'activité portuaire et maritime. On peut penser que le premier bourg autour du prieuré puis de l'église de Saint Gilles s'est adossé le long des quais puis s'est développé le long des voies perpendiculaires à la Vie formée par les rues Torterue et du Port Fidèle. L'apparition du hameau de Croix de Vie fut plus tardif, lorsque la population ne trouva plus à se loger du côté de St Gilles. Autrefois simple terrain de pâturage sur lequel un fortin fut réalisé au moyen âge, les premières familles de pêcheurs vont développer l'urbanisation le long des quais (emplacement du port actuel) puis le long encore une fois de voies perpendiculaires aux berges de la Vie comme la rue Anatole France ou du général de Gaulle. Côté Croix de Vie les riches propriétaires se construisent des résidences sur des terrains vastes le long du quai Gorin. Les cartes napoléoniennes indiquent de façon explicite le développement urbain des communes de St Gilles et de Croix de Vie, vivant alors chacune de façon autonome l'une de l'autre. Côté Croix de Vie la rue Raimondeau, à la limite du périmètre SPR et formant la frontière nord du bourg ancien, se devine déjà, de même pour la rue du Général de Gaulle et la place Kergoustin. Le quartier du Maroc commence quant à lui tout juste à se développer sur un terrain qui devait être encore très marécageux. Côté Saint Gilles, les rives de la Vie étaient déjà très urbanisées de part et d'autre de l'église, de même que les abords des futures rues Torterue, du Port Fidèle ou Collinet.

Au XIX^e s. les deux bourgs vont fortement se développer avec l'arrivée du chemin de fer en 1881 apportant avec lui les premiers touristes venant des grandes agglomérations

urbaines. Le quartier de Boisvinet sur la côte rocheuse, alors relativement préservée, va voir fleurir tout au long de la Belle Époque de grandes villas balnéaires le long de la côte ou bordant les « avenues » à lotir perpendiculaires à la mer. Ce développement va se poursuivre au cours du 20^e s. Une population estivale côtoie alors les résidents traditionnels des deux bourgs tournés vers la mer ou l'activité des conserveries qui se développe tout particulièrement à cette époque grâce à l'exploitation de la sardine. L'économie balnéaire va prendre de plus en plus d'importance et transformer le paysage urbain des deux communes avec le rachat des maisons de pêcheurs par les estivants, et leur transformation en résidences plus confortables, ou la construction de chalets, résidences balnéaires populaires.

Parallèlement le port continue son développement avec aménagements (dignes et perrés) destinés à repousser l'ensablement de l'entrée de l'estuaire afin de faciliter l'arrivée des bateaux.

Saint Gilles et Croix de Vie finissent par se réunir en 1967 formant la commune de Saint Gilles Croix de Vie. Les deux anciens bourgs sont reliés par le pont de la Concorde, véritable symbole de l'unité communale.

L'histoire de l'urbanisation de la ville permet ainsi de mettre en évidence :

- les différentes périodes de développement urbain de la commune
- les grandes typologies urbaines résultant des différentes phases d'extension de la ville
- la valeur du patrimoine urbain

PARTIE 03 - MORPHOLOGIE URBAINE

A Saint Gilles la trame viaire s'est développée autour de l'église, comme en témoigne la forme en arc de cercle de la rue Raynaud. Les deux rues perpendiculaires à la Vie du centre ancien (Torterue et Port Fidèle) font partie des axes structurants du tissu urbain irrigué lui-même par quelques venelles.

A Croix de Vie le réseau viaire se caractérise également par son orientation perpendiculaire à la Vie, à une échelle moins importante, et présente davantage de venelles.

La forme du parcellaire est très dense dans ces centres urbains anciens. Les parcelles

sont petites et étroites issues d'un découpage des zones maraîchères et agricoles antérieures. Dans les centres anciens, les bâtiments sont à l'alignement de la rue et les axes principaux abritent une activité économique importante.

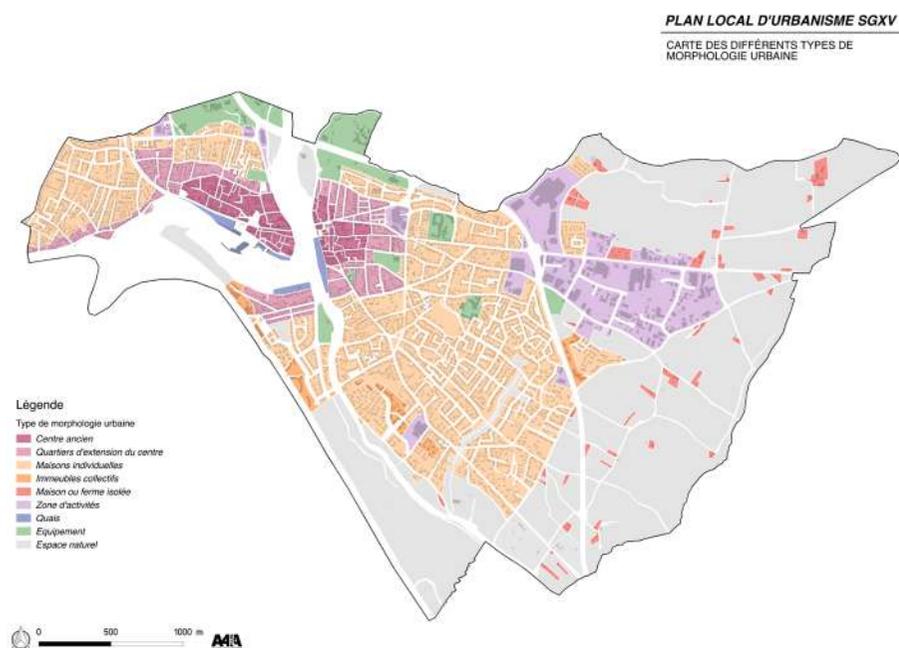


Fig. 5. Carte des différents types de morphologie urbaine

Source : A4PLUSA

Les hauteurs du bâti sont légèrement différentes entre St Gilles et Croix de Vie. Tandis qu'à Saint Gilles les bâtiments constitutifs du centre anciens présentent en général 2 niveaux, à Croix de Vie ce sont majoritairement des maisons basses qui constituent le paysage urbain. A Croix de Vie on peut constater encore plusieurs parcelles présentant des annexes en appentis en fond de cour, destinées à accueillir les membres des familles modestes ou à être louées.

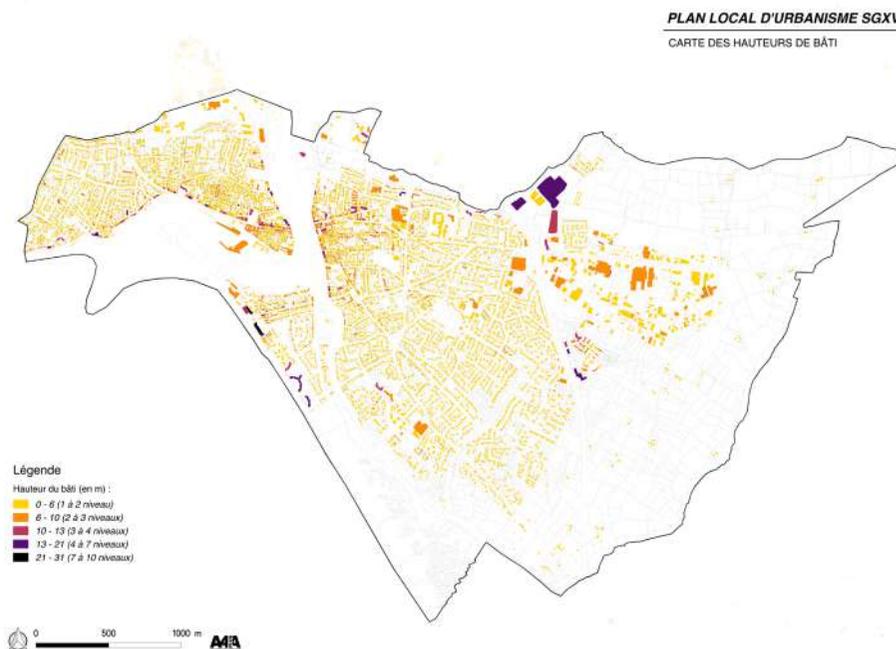


Fig. 6. Carte des hauteurs du bâti

Source : A4PLUSA

Les murs de clôtures font partie intégrante du paysage urbain. Construits en pierres de lest, (pierres destinées à lester les navires qui naviguaient à vide), ils servaient à couper du vent l'intérieur des parcelles. Ils font partie aujourd'hui de l'identité de la commune. Les anciens grands terrains situés le long du quai Gorin ont quant à eux gardé leur emprise relativement importante et forment des ensembles encore peu denses aujourd'hui, même si quelques-uns sont occupés par des constructions récentes et assez hautes à R+4.

Quant aux quartiers d'extension balnéaires que l'on retrouve par exemple à Boisvinet, ils sont constitués de parcelles relativement importantes aménagées le long de la bande côtière et des voiries perpendiculaires à la mer, appelées les avenues. Les maisons balnéaires ne sont pas alignées sur la rue mais en retrait par rapport à celle-ci, un jardin formant une transition avec elle. Les bâtiments présentent une volumétrie et une

altimétrie assez hétérogène.

Au regard de l'histoire du développement urbain de la ville et de la morphologie urbaine nous pouvons mettre en lumière :

- la valeur du patrimoine urbain
- la permanence de nombreuses structures urbaines à la fois dans les bourgs anciens et dans l'extension balnéaires de Boisvinet
- la qualité du tissu urbain dense, cohérent, abritant une activité économique importante tant de proximité que touristique dans les bourgs anciens
- la présence d'un tissu plus clairsemé et ouvert dans le quartier de Boisvinet
- un rapport entre l'espace public, les monuments et les habitations
- la qualité structurante et fonctionnelle des clôtures au sein des bourgs anciens

PARTIE 04 - LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

Le bâti de saint Gilles Croix de Vie se caractérise par deux grands ensembles architecturaux: les bâtiments traditionnels, constructions d'avant la fin du 19e s., et ceux réalisés dans la continuité de la révolution industrielle initiée au milieu du 19e s. avec des matériaux fabriqués en usine.

Le bâti rural constitue le plus ancien type recensé dans la commune. Il s'agit d'anciennes granges ou entrepôts liés aux activités agricoles présentant de grands volumes et peu de percements en façade. Ces constructions sont réalisées de façon traditionnelles avec des murs en moellons enduits à la chaux couverte par une toiture à faible pente en tuiles tiges de botte.

Les maisons de pêcheurs sont constitutives de l'activité maritime historique de la commune et étaient, comme leur nom l'indique, destinées à héberger les familles vivant de l'économie portuaire. Ces maisons, très simples, présentent un seul niveau, réalisé, là encore, en moellons enduits à la chaux et sont couvertes par des tuiles tiges de botte. Elles étaient alignées sur la rue et leur façade principale présentait une porte et en général deux fenêtres avec un soubassement peint de couleur sombre. Les volets en bois présentaient des couleurs vives issues des chutes de peinture des bateaux. Aucune modénature ni corniche ne venait animer ces maisons à l'origine. Puis, à partir de la 2e moitié du 19e s., ces maisons vont commencer à se transformer avec l'apparition d'encadrements de portes et de fenêtres ou de corniches en génoises.

Les maisons basses de bourg n'apparaissent quant à elles qu'à partir de la seconde moitié du 19e s. Elles sont inspirées des maisons de pêcheur mais présentent davantage de hauteur afin de gagner en confort. Certaines sont d'ailleurs des maisons de pêcheurs qui ont été modifiées et rehaussées. Elles présentent davantage de détails architecturaux comme des soubassements saillants, des chaînages et encadrement de fenêtres apparents, des corniches etc... Les façades sont toujours enduites à la chaux mais, au fur et à mesure du développement des techniques du 20e s., ces maisons vont évoluer vers une écriture architecturale plus éclectique du type balnéaire et se tourner ensuite vers un vocabulaire plus moderne grâce au béton.

Les maisons de bourg sont particulièrement présentes à Saint Gilles. Elles présentent 2 niveaux et leur aspect a évolué au fur et à mesure de la fin du XVIIIe s. pour les plus anciennes au XXe pour les plus récentes. Entre la fin du XVIIIe s. et le début du XIXe s. les maisons de bourg présentent des encadrements de fenêtres en pierres de tailles, les linteaux sont délardés, les encadrements de fenêtres présentent des feuillures et les corniches sont très simples. Les toits sont à faible pente et couverts par des tuiles tiges de botte. Elles présentent 2 à 3 travées en façade.

Les maisons du milieu du XIXe s. présentent une composition classique et symétrique. Les encadrements de fenêtres et les chaînages sont saillants par rapport aux parties courantes du mur qui sont enduites. Un bandeau sépare le RDC du 1^{er} étage et les linteaux sont parfois ornés. Les corniches sont plus complexes.

Les maisons de la fin du 19e au début du 20e présentent davantage de diversité. Les soubassements, les encadrements de fenêtres et les chaînages sont toujours saillants et reliés entre eux par des bandeaux, de même pour les corniches. Les toitures présentent pour certaines des chevrons débordants. La tuile mécanique apparait, de même que les ardoises pour les couvertures. A la fin du 19e s. la brique fait son apparition dans les encadrements de fenêtres, de porte et dans les chaînages.

Les maisons bourgeoises se différencient des maisons de bourg par le statut social de leur occupant. Les maisons de bourg se caractérisent par des volumes plus importants mais les principes d'axialité et de symétrie sont toujours respectés. Les styles architecturaux sont en revanche relativement proche des maisons de bourgs sur une même période. Seule différence parfois la porte d'entrée mise en valeur par des frontons ou des encadrements très travaillés.



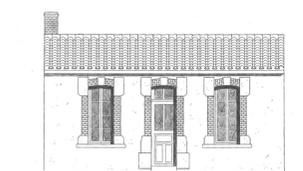
Les villas font partie de l'architecture balnéaire qui commence à apparaître à la fin du 19e s. avec d'une part l'essor des bains de mer et le développement du tourisme. Elles sont construites par de riches notables, cherchant à se démarquer de leurs voisins. Ainsi il n'y a plus de typologie commune pour ces constructions qui vont se définir par leur inventivité. Les jeux de décrochés, de matériaux, de différences de volumes et de hauteur les caractérisent. Elles empruntent un vocabulaire éclectique allant du cottage anglais à l'architecture médiévale. Les couvertures sont en tuiles mécaniques, en ardoises ou en zinc. Elles ne sont pas alignées sur la rue mais au centre de la parcelle.

Les chalets sont d'émulation plus modeste et apparaissent plus tardivement que les villas, à partir de l'arrivée du chemin de fer en 1881 et l'arrivée d'un tourisme plus important et varié. Les chalets sont construits sur un volume très simple sur un niveau. Leur façade est symétrique. Un mur pignon surmonté d'un toit à 2 pentes est encadré par deux murs gouttereaux. La couverture est en tuiles mécaniques. Les chalets sont souvent précédés par un jardinet qui forme une transition avec la rue.

Quelques maisons remarquables des années 30-50 sont présentes au sein de l'aire de protection. À l'entre-deux-guerres un style néo régional apparaît sur les maisons souvent d'inspiration basque. Quelques maisons présentent quant à elles un répertoire art déco.

Le diagnostic a ainsi mis en évidence :

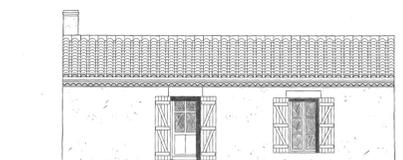
- Les différentes typologies architecturales présentes dans le site patrimonial remarquable
- Les caractéristiques architecturales et ornementales au sein de chaque typologie recensée



Maison basse de bourg



Chalet



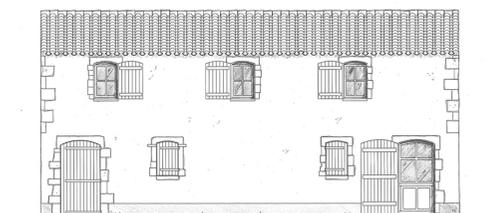
Maison de pêcheur



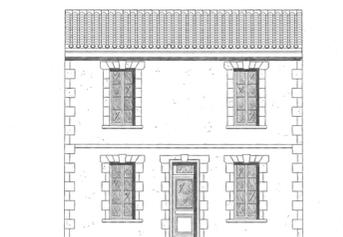
Maison bourgeoise



Villa



Bâti rural



Maison de bourg

PARTIE 05 - DÉGRADATION DU PATRIMOINE BÂTI

Le diagnostic a pu mettre en évidence un certain nombre de dégradations du bâti au sein du périmètre SPR.

Les grands types de dégradations concernent :

- La modification des volumes et des percements du bâti principalement au cours des 30 glorieuses. Ces modifications concernent l'agrandissement de tableaux de fenêtres, afin d'obtenir un apport lumineux plus important à l'intérieur des pièces, ce qui modifie les proportions et la trame d'origine de la façade. La création de lucarnes rampantes ou en trapèze sur des bâtiments traditionnels, modifie également l'aspect des couvertures et les banalise
- Les restaurations inadaptées aussi bien au niveau des matériaux que des détails ou des décors. Les enduits ciments présents sur les façades des bâtiments traditionnels ou les murs en pierre de lest modifient l'hygrométrie des murs anciens et mettent en péril leur pérennité, la pose de matériaux d'imitation en soubassement ou en encadrement dénature aussi la qualité de l'écriture architecturale du bâti, ainsi que la pose de matériaux industriels type parpaings non enduits
- La présence particulièrement importante du PVC aussi bien dans les volets, les portes, les gouttières ou les menuiseries, banalise également le bâti traditionnel par son aspect lisse, homogène et aux couleurs limitées qui appauvrissent fortement la qualité d'aspect et la variété de patine inhérente aux menuiseries ou volets en bois peints traditionnels.
- La pose de volets roulants extérieurs visibles de l'espace public, parfois même en conservant les contrevents existants, déprécie la qualité architecturale des façades qui perdent ainsi des éléments de détails, de textures et de couleurs variées.
- L'installation de doubles fenêtres extérieures qui n'of rent plus d'ombre projetée par le retrait de la menuiserie dans le tableau et aplatissent les façades
- La destruction des certaines clôtures ou leur dénaturation par la pose de grilles ou de haies en PVC, modifie le paysage urbain. Le diagnostic a montré l'importance structurante de ces clôtures dans les vieux bourgs et leur qualité et variété dans les quartiers balnéaires. Détruire ou remplacer des clôtures par des éléments standardisés revient encore une fois à appauvrir l'identité urbaine et architecturale de la commune

- L'installation d'équipements visibles depuis l'espace visible de la rue comme les paraboles, les ventouses ou les caissons de climatisation, dégradent la qualité visuelle et la cohérence historique du cadre traditionnel mais également réduisent le confort et la qualité de vie des espaces publics d'un point de vue acoustique.

En conclusion, des points de fragilité ont été identifiés concernant la protection du patrimoine bâti aussi bien au niveau des matériaux, de la modification des volumes ou l'installation des équipements techniques. Le problème du développement important du PVC au sein du périmètre de protection doit être abordé de façon approfondie afin d'en limiter l'extension.

CHAPITRE 04

LES ENJEUX

Le patrimoine d'un territoire est constitué d'un héritage issu des évolutions successives des formes urbaines, architecturales et paysagères mettant en lumière une (ou des) tradition(s) locale(s) associées à la qualité d'un site. C'est du croisement des richesses des strates historiques, des compétences humaines, des ressources locales et de l'environnement naturel que naissent l'identité et les particularités d'un territoire. Il s'agit tout particulièrement des formes urbaines anciennes, du premier noyau urbain jusqu'aux extensions, particulièrement qualifiantes à Saint Gilles Croix entre la belle époque et l'entre-deux-guerres, des formes architecturales anciennes représentatives de leur époque et des formes paysagères associées à une palette végétale locale qui peut évoluer avec les apports anthropiques.

C'est seulement à partir d'une identification claire de ce qui fait l'identité d'un patrimoine que l'on peut en proposer une protection adaptée avec l'objectif d'éviter la banalisation des espaces, du paysage urbain et la perte de repères des habitants. La protection d'un patrimoine ne doit cependant pas être une mise sous cloche et une muséification, elle doit permettre l'évolution et l'adaptation du bâti aux nouveaux besoins liés à la vie moderne.

PARTIE 01 - LES PAYSAGES NATURELS

Préserver les paysages identitaires de Saint Gilles Croix de Vie

Le diagnostic a mis en évidence 3 grandes entités paysagères formant le substrat de la zone protégée par le SPR : le marais, le bocage et la côte vendéenne, chacune avec une morphologie et une identité propres. Elles constituent un véritable atout pour la commune en apportant une diversité écologique et une variété de plantations remarquables et qualifiantes. Face à la pression foncière du centre urbain de Saint Gilles Croix de Vie, l'effacement et l'effacement de ces entités visibles sous le coup de l'artificialisation urbaine est réel et risque de s'amplifier. Il convient donc d'être vigilant sur leur devenir et de favoriser la préservation de ces paysages.

Renforcer les identités paysagères de la commune par la plantation d'espèces adaptées et locales

Aussi face à ce constat, et conjointement à leur protection, leur renforcement est nécessaire. Le diagnostic a mis en lumière les caractères particuliers de ces identités constituées d'une morphologie singulière. Si ces espaces ont majoritairement disparus sous l'étalement urbain (sauf la côte rocheuse de Boisvinet, la zone de marais à l'est des Halles ou les espaces de pleine terre résiduels), les essences végétales participent

encore à affirmer l'aspect et la présence de ces entités paysagères. Il y a donc un intérêt tout particulier à préserver ces essences locales et endémiques en lien avec leur substrat et à retrouver ce lien lorsqu'il a disparu afin d'éviter une banalisation des paysages et la perte de leur identité.

Préserver les axes de vue vers les éléments du paysage emblématiques

La Vie, le Grenouillet, la dune du Jaunay constituent des échappées visuelles et des marqueurs forts du paysage naturel de la commune. Certains axes urbains comme l'avenue du Vieux Mole, la rue du Boisvinet ou la rue Gautté, ont comme fond de perspective et échappée visuelle la Vie. Certains cônes de vue du pont de la Concorde, du parc Loïc du Rostu ouvrent sur le paysage naturel lointain constitué par le marais vers Saint Hilaire de Riez ou par la dune du Jaunay. La préservation de ces échappées visuelles par la maîtrise du développement urbain et la protection des espaces naturels est essentielle afin que la commune de Saint Gilles Croix de Vie conserve son identité de ville littorale avec des ouvertures sur le grand paysage et que les limites entre la ville et le paysage naturel restent clairement lisibles.

La particularité de Saint Gilles Croix de Vie est qu'elle est aussi une ville fluviale. La préservation des rives de la Vie est ainsi essentielle au maintien de ce caractère particulier. Le risque de modifications des berges et de leur artificialisation doit aussi concourir à mettre en place des outils pour les préserver.

Protéger les parcs et jardins de pleine terre et leur végétation participants de manière forte à la qualité de vie de la commune

La pression foncière exercée sur le centre urbain de Saint Gilles Croix de Vie concourt à artificialiser les sols avec une densification des constructions. Les jardins de pleine terre et leur végétation diminuent année après année au sein du SPR. Ce phénomène constitue un risque, d'une part pour la qualité de vie en centre urbain et d'autre part pour la conservation de la biodiversité. Les enjeux de conservation de ces espaces naturels sont donc importants afin de préserver les continuités vertes au sein du centre ancien.

Protéger les arbres remarquables, éléments essentiels du centre urbain dense

Au même titre et parallèlement à l'artificialisation croissante des espaces de pleine terre, les arbres de hauteur remarquable et visibles de l'espace publics, ont tendance eux aussi à diminuer au sein du périmètre du SPR. Il y a donc un enjeu tout particulier à les identifier

et à les protéger plus largement que ne l'avait fait la ZPPAUP.

Favoriser la perméabilité des sols et limiter leur artificialisation afin de prendre en compte les risques naturels et en particulier les risques d'inondation

Saint Gilles Croix de Vie étant une ville littorale, soumise partiellement au sein du SPR aux risques d'inondations dans le cadre du PPR, un travail sur les revêtements des sols artificiels afin de les rendre perméables doit être engagé afin de limiter autant que possible les impacts des inondations. Les sols perméables permettant l'absorption des eaux pluviales, c'est autant moins de réseaux enterrés à entretenir et à mettre en place pour la commune. Il y a donc tout intérêt à favoriser la mise en place de sols perméables sur les surfaces libres artificialisées aussi bien en termes de prévention des risques que d'économie d'entretien de réseaux pour la ville.

Favoriser la végétalisation des espaces publics

Dans le même ordre d'idée, si le remplacement des sols artificiels des espaces publics n'est pas réalisable, la possibilité à minima de développer davantage la végétation de ces espaces peut également favoriser la prévention des risques. Tout particulièrement les plantations d'arbres de hautes tiges et de couronnes végétales importantes peuvent ralentir l'arrivée de l'eau de pluie au sol grâce à leurs feuillages et favoriser la pénétration de l'eau dans le sol grâce à un système racinaire très développé.

Protéger les espaces côtiers et plus particulièrement la côte rocheuse de Boisvinet

La côte rocheuse de Boisvinet constitue un espace naturel remarquable qui participe à la qualité du paysage naturel de la commune. Bien que déjà protégé en tant qu'espace remarquable au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, l'aménagement et la consolidation de sa protection doivent trouver confirmation au sein du SPR.

PARTIE 02 - LES PAYSAGES URBAINS

Préserver la trame urbaine et historique

L'étude historique de la commune a montré que le bourg de Saint Gilles s'est développé autour de son église et en lien avec la Vie. Son tissu est dense, formé de rues étroites

parfois sinueuses, de type venelles et structuré par de grands axes comme les quais, la rue Gauté ou encore la rue Torterue. Le bourg de Saint Gilles s'articule autour de 3 grandes places que sont la place du marché, du vieux port et celle à l'angle des rues Cadou et Grosbon.

Le bourg de Croix de Vie s'est développé quant à lui plus tardivement en lien avec le port et le long de son axe majeur d'accès à la Vie constitué par la rue du Général de Gaulle.

Ces trames urbaines et historiques constituent un maillage particulier, propre à l'histoire du développement de la commune. Il convient de les préserver et de les protéger afin de conserver les spécificités identitaires propres à Saint Gilles Croix de Vie.

Préserver l'épannelage général des quartiers protégés

Le paysage de Saint Gilles présente une homogénéité assez remarquable de maisons de bourg à un étage, associées de façon sporadique à quelques maisons de pêcheur qui constituent un front bâti cohérent. Croix de Vie présente en revanche des gabarits moins hauts, en général des maisons de pêcheurs à rdc, mais est tout aussi cohérent dans son ensemble.

Cependant lors de l'urbanisation intensive des quais et de quelques parcelles à l'intérieur des bourgs dans les années 80, des immeubles R+4 ont modifié l'épannelage sur les berges en créant des ruptures marquées des niveaux de faitage. Le risque, si ces opérations devaient se poursuivre, est de perdre les qualités urbaines pour lesquelles la commune avait été classée en zone de protection remarquable. L'enjeu est donc de préserver l'épannelage général des bourgs anciens en maîtrisant par des outils adaptés la hauteur des constructions neuves et des surélévations.

Maintenir la morphologie urbaine d'alignement des bâtiments et des clôtures dans les bourgs anciens

L'alignement sur la rue du bâti traditionnel de Saint Gilles Croix de Vie est typique de l'aménagement des centres anciens. Les ruptures du front bâti sont compensées par des clôtures qui participent à la continuité visuelle de ces derniers sur la voie. Ces dispositions ont un intérêt tout particulier car elles permettent un cadrage des vues paysagères et permettent la création de cours intérieures protégées du vent. La rupture de ces alignements peut donc avoir un double inconvénient à la fois fonctionnel, en affaiblissant la protection contre les embruns, et visuel, en perturbant la perception du paysage urbain traditionnel. Il y a donc un enjeu à préserver ces dispositions urbaines.

Maintenir la structure urbaine spécifique du quartier de Boisvinet

Le quartier de Boisvinet présente quant à lui une morphologie différente avec des maisons balnéaires en retrait de l'alignement sur la rue, implantées au milieu d'une parcelle plantée plus ou moins grande. Les avenues, voies créées lors du lotissement des quartiers balnéaires, sont perpendiculaires à la mer et se terminent pour certaines en impasse. Ce quartier, bien préservé en termes de structure, est donc représentatif du développement urbain de la commune à une période donnée. Même si la protection du quartier concerne surtout la bande côtière et les parcelles qui la bordent, leur conservation représente un enjeu pour la préservation de l'identité de la Ville.

Mettre en valeur les places et espaces publics de la commune

Les espaces publics repérés et identifiés comme structurants dans le paysage urbain de la commune comme la place Kergoustin, la place du Vieux Port ou le quai du Port Fidèle participent à la qualité du cadre de vie, ont un rôle fonctionnel les jours de marché ou de manifestations diverses, une relation particulière avec les édifices publics et offrent des espaces de respiration dans le centre urbain dense. Le risque pour ces espaces publics est leur banalisation avec des aménagements et des matériaux inappropriés. Les travaux effectués dans la rue du Général de Gaulle lors de sa piétonnisation, ainsi que plus récemment ceux du quai Gorin réalisés en 2018 ont permis de mettre ces espaces publics en valeur. Un regard tout particulier doit donc continuer à être porté sur la qualité du traitement de ces espaces publics ainsi que leur mobilier tout en leur permettant d'évoluer pour l'accueil de nouvelles fonctions de caractère commercial ou civique.

Préserver les vues lointaines vers les signaux urbains

L'ancien bourg de Croix de Vie par sa morphologie urbaine constituée de maisons basses à RDC permet de nombreux points de vue sur le clocher de l'église de Croix de Vie. Plus particulièrement la rue de la Broche offre une vue dégagée et axée sur le clocher qui constitue un véritable signal urbain en fond de perspective. Dans le parc Loïc du Rostu, un cône de vue tout à fait remarquable met en lumière l'alignement de trois signaux urbains que sont la tour Joséphine, le clocher de Croix de Vie et le château d'eau. Ces deux axes de perspective uniques peuvent cependant être perturbés par toute nouvelle construction, aménagement ou installation technique dans l'axe de vue. Il convient donc de protéger ces perspectives mettant en valeur le cadre urbain.

PARTIE 03 - L'ARCHITECTURE

Identifier et protéger les bâtiments de grande valeur architecturale

Le travail d'inventaire a permis de recenser et de cartographier les différentes typologies de bâti présentes sur la commune. Il a permis d'affiner les niveaux de protections selon le degré d'authenticité des bâtiments, leur valeur esthétique conforme à un type ou s'en détachant ou encore leur valeur d'ancienneté et de réévaluer les protections au sein du SPR. Des bâtiments considérés jusqu'alors comme d'intérêt moyen ont trouvé une importance à la lumière de cette étude. A l'inverse d'autres bâtiments trop dégradés ont perdu leur protection.

Valoriser l'architecture ancienne et respecter les typologies et ses caractéristiques

L'intérêt du bâti au sein du SPR réside dans la variété des typologies qui témoignent d'un art de bâtir. Elles mettent en valeur le cadre bâti et participent à la qualité du tissu urbain. Les restaurations inadaptées peuvent banaliser leur écriture architecturale en modifiant leur modénature, en ayant recours à des matériaux inappropriés ou en modifiant leurs volumes par une surélévation. Le but est donc de conserver ces maisons et leur aspect. Mettre en valeur les monuments au sein du tissu ancien

Au sein des bourgs anciens de Saint Gilles et de Croix de Vie les bâtiments ont une relation étroite avec les monuments par leur épannelage respectant un rapport d'échelle favorable à la mise en valeur des monuments et la cohérence de leurs matériaux. Ce rapport risque d'être perturbé en cas de rupture de l'épannelage ou en cas de choix de matériaux dissonants pouvant modifier le rapport aux monuments. Les enjeux sont donc de maintenir l'épannelage général, préserver la cohérence des matériaux et de conserver le tissu historique.

Privilégier les matériaux locaux et les techniques traditionnelles pour la restauration des bâtiments anciens

Une restauration respectueuse des bâtiments en particulier de leur modénature, de leurs typologies et de leurs techniques de construction doit être exigée selon leur époque de construction sous peine de banaliser l'architecture remarquable et variée visible dans les vieux bourgs.



Favoriser la réalisation de constructions contemporaines et innovantes afin de permettre à la ville d'évoluer

Le but de la protection du SPR n'est pas de muséifier la ville ancienne mais, tout en étant attentif à la préservation des immeubles remarquables, d'offrir également une place à l'innovation associant référence au bâti ancien et expression contemporaine pour les bâtiments neufs. Il en va de même pour les clôtures.

Favoriser l'intégration des devantures commerciales dans le paysage urbain

Les quartiers anciens de Saint Gilles Croix de Vie doivent pouvoir conserver leur mixité fonctionnelle et l'activité économique tout en encadrant le développement et l'ajustement commercial. Parallèlement à la révision du RLP, l'aspect des devantures et des bannes est un enjeu pour l'image de la ville.

Permettre l'amélioration thermique des bâtiments existants par des techniques respectueuses de leur qualité architecturale

Les bâtiments anciens doivent aussi pouvoir évoluer avec une prise en compte des exigences de confort de la vie moderne sous peine d'obsolétisme des propriétaires pour ce type de bien. L'amélioration du confort thermique en fait partie. S'il est difficilement envisageable la pose d'isolation thermique par l'extérieur pour ce type de bâtiment présentant une modénature et des reliefs en façade, une isolation intérieure prioritairement par les combles ou le plancher est préconisée.

Protéger les éléments de petit patrimoine qui participent à la richesse patrimoniale de la commune

Les éléments de petit patrimoine apportent de la variété architecturale et un sens historique au sein du SPR. Le risque que comporte leur destruction ou leur modification doit inciter à engager une politique de protection envers ces éléments.

Préserver les séquences urbaines remarquables

Les séquences urbaines remarquables, particulièrement sensibles à toute modification de volume ou d'aspect, doivent être préservées au risque d'une perte de cohérence et de qualité de ces ensembles particuliers.

Maîtriser l'évolution des bâtiments existants non protégés afin de préserver l'identité des quartiers protégés

Les bâtiments existants non protégés présentent un caractère dénaturé ou sont trop récents pour pouvoir juger de leur qualité architecturale. Ils doivent pouvoir évoluer sans opérer de rupture avec leur environnement.

CHAPITRE 05

ÉVOLUTIONS DEPUIS LA ZPPAUP



La ZPPAUP transformée en SPR depuis la loi LCAP du 07 juillet 2016, présente un rapport de présentation, un règlement et des documents graphiques. Créée en 2000 par l'équipe Filatre, Enet-Dolowy et Tanguy, elle tire en grande partie ses conclusions de la ZPPAU créée en 1991 par l'équipe Lemoine et Robin-Auf ret.

PARTIE 01 - LE PÉRIMÈTRE

Projet de modification du périmètre présenté à l'inspecteur des patrimoines

L'objet de la mission d'étude et de diagnostic avait entre autres pour objet d'évaluer la protection existante et le cas échéant de proposer une modification du périmètre. Suite aux différentes réunions et ateliers lors de l'élaboration du diagnostic, un projet de modification du périmètre a été soumis. Il reposait sur plusieurs aspects : l'intégration plus forte des espaces paysagers naturels peu abordée dans la ZPPAUP et l'extension de la protection aux zones balnéaires peu représentées au sein du périmètre de protection.

1. Les espaces naturels :

Le souhait de renforcer la protection des paysages naturels a été émis par les élus. En effet, dans son périmètre actuel, les zones naturelles ne représentent qu'une infime partie des secteurs protégés. La Vie, pourtant structurante au sein du territoire de la commune, n'est ainsi aujourd'hui que partiellement protégée, qui plus est de façon artificielle entre les quais Gorin/Greniers et les quais Rivière/Port Fidèle. La nouvelle proposition de périmètre visait donc à redonner toute sa place à la Vie en l'intégrant complètement du pont de la RD 38 jusqu'à son embouchure.

Autres éléments de paysage naturel particulièrement importants à St Gilles Croix de Vie, le Jaunay et ses rives, aujourd'hui bordées de chemins de randonnée, plantées d'essences végétales adaptées aux zones marécageuses, constituent un secteur à protéger de par la spécificité du lit de la rivière qui vient de son caractère artificiel. En effet, il s'agit d'un canal de dérivation créé à la Renaissance afin d'assécher les marais au droit de son ancienne embouchure. L'action de l'homme sur son milieu naturel a façonné le cours d'eau qui présente un caractère tout à fait particulier.

2. Les zones d'extensions balnéaires :

Le 2e axe d'extension du périmètre de protection du SPR concerne le patrimoine balnéaire. En effet, bien que l'identité balnéaire de St Gilles Croix de Vie soit tout à fait prégnante, la zone de protection est aujourd'hui surtout tournée sur les vieux bourgs de St Gilles et de Croix de Vie, présentant un patrimoine traditionnel constitué de maisons de bourg et de maisons de pêcheurs. Seule la bande côtière de la corniche présente aujourd'hui un patrimoine balnéaire important sous la forme de villas de caractère souvent exceptionnel, mais la zone du périmètre de protection dans le quartier de Boisvinet, artificiellement créée le long de la mer, ne permet pas de protéger et d'identifier les morphologies urbaines caractéristiques des lotissements balnéaires créés à partir de la Belle Époque.

L'objectif était donc double :

- ouvrir la protection à des éléments de bâti balnéaire plus populaires
- protéger les quartiers balnéaires et leurs formes urbaines

A ce titre, l'avenue de la Plage, bordée de nombreuses maisons et villas déjà protégées au titre du PLU pour leurs qualités architecturales, avait été intégrée au sein du projet de nouveau périmètre SPR, de même que l'avenue Abelanet et de l'Océan.

3. Intégration ponctuelles

De façon plus ponctuelle, et afin d'intégrer certains éléments de patrimoine intéressants en bordure du périmètre actuel ou par soucis de cohérence, certains éléments bâti ou fronts bâtis ont été ajoutés dans la zone de protection.

Il s'agissait de :

- La maison du 3 avenue du Vieux Môle dont l'architecture traditionnelle est atypique dans le quartier de Boisvinet
- L'intégration complète du jardin du 42 boulevard de la mer, dans la logique de protection des espaces naturels
- La maison du 18 rue du 8 mai 1945 à l'architecture Art Déco peu représentée à St Gilles Croix de Vie
- Du front bâti côté impair de la rue Hippolyte Chauvière entre les rues Torterue et du Calvaire formant un ensemble cohérent avec le front bâti protégé qui lui fait face et qu'il convient de préserver
- De l'ensemble formé par l'ancienne place de la Mairie de St Gilles, constituant un

espace public à mettre en valeur et à protéger

4. Proposition de réduction du périmètre

A l'inverse, la zone couverte par le périmètre SPR actuel au niveau du 24 rue de la Broche méritait d'être redéfinie car les bâtiments autrefois présents au sein de cette emprise ont été supprimés et remplacés par un parking et des logements neufs.

Résultat de la visite de l'inspecteur des patrimoines

Suite à la visite de l'inspecteur, ce dernier a invité la commune à ne pas présenter le projet en CNPA, considérant que le patrimoine bâti n'était pas de caractère exceptionnel et qu'il n'était donc pas nécessaire de l'intégrer au sein d'un périmètre élargi. En ce qui concerne la dimension paysagère, elle avait, selon lui, pris un caractère secondaire depuis la loi LCAP. L'extension du périmètre sur ce volet n'était donc pas pertinente.

En conclusion de la visite, le projet d'extension du périmètre du SPR a donc dû être abandonné.

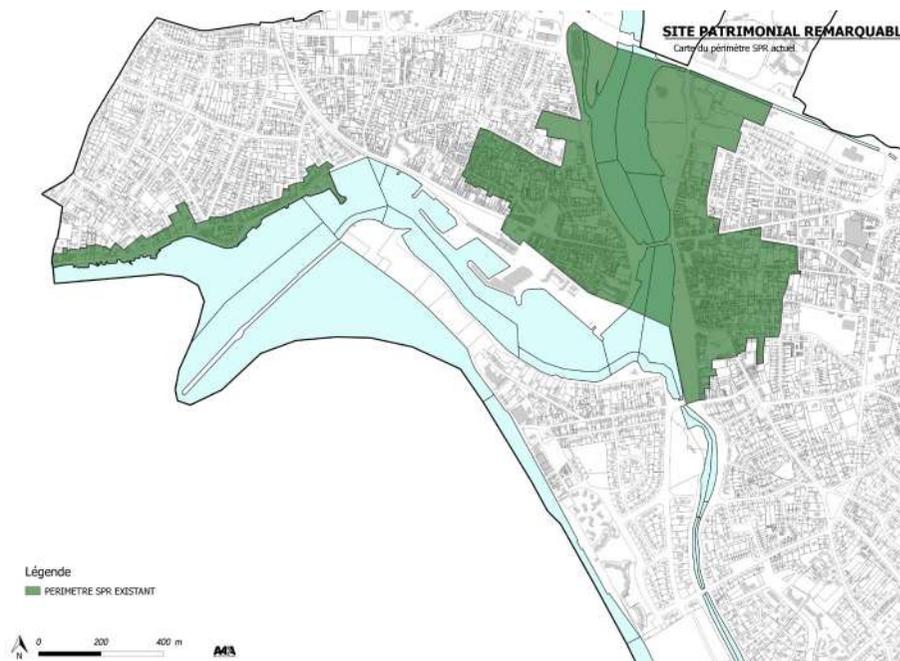


Fig. 7. Carte du périmètre SPR conservé

Source : A4PLUSA

PARTIE 02 - LÉGENDE ET CARTE RÉGLEMENTAIRE

Les légendes et cartes réglementaires de la ZPPAUP

Le périmètre de la ZPPAUP concerne : la vieille ville de St Gilles, le quartier de la petite île, le vieux bourg, le quartier du Gabio et la corniche à Croix de vie et enfin le secteur lié au marais et à la Vie.

Les documents graphiques comportent :

- les cartes du patrimoine architectural
- les cartes des unités paysagères
- les cimaises
- les plans d'application des cimaises

Les cartes du patrimoine architectural présentent la classification suivante :

- Architecture d'intérêt (en rouge) : édifice de caractère remarquable et représentatif du patrimoine de St Gilles. A conserver et à restaurer. La démolition est interdite. Les extensions ou modifications autorisées sous contrôle de l'ABF. Il s'agit du degré de protection le plus haut au sein du périmètre de la ZPPAUP en dehors des bâtiments MH.
- Architecture de qualité (en vert) : architecture représentative du patrimoine de St Gilles Croix de vie. Édifice à conserver et à restaurer. La démolition est interdite.
- Architecture d'accompagnement (en bleu) : Architecture qui possède des caractéristiques locales, insertion cohérente dans l'ensemble urbain. Édifice qui peut être conservé, modifié ou agrandi dans le sens d'une mise en valeur.
- Architecture non répertoriée (en marron) : architecture sans valeur patrimoniale et paysagère. Édifice dont la démolition est autorisée.
- Construction sans intérêt (en violet) : construction sans valeur architecturale). Démolition souhaitable.
- Murs de clôture (en rouge) : murs de clôture caractéristique du patrimoine de St Gilles Croix de vie. A conserver et à restaurer. Démolition interdite.

Étude du projet de modification de la carte réglementaire

La mission d'étude avait pour objectif de faire une mise à jour exhaustive de l'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune. Suite au constat de l'absence de recensement typologique du bâti de saint Gilles Croix de Vie au sein du périmètre de protection, un travail de terrain a été effectué pour le cartographe. Plusieurs typologies, mise en lumière dans le cadre du diagnostic, ont ainsi pu être reportées sur un document graphique.

L'objectif de ce recensement était d'affiner davantage les niveaux de protection selon le degré d'authenticité des bâtiments, leur valeur esthétique conforme à un type ou s'en détachant ou encore leur valeur d'ancienneté.

A partir de ce support typologique quatre degrés de protections des bâtiments avaient été proposés :

- Protection forte correspondant à l'architecture d'intérêt de l'ancienne légende
- Protection d'architecture de qualité conservée de l'ancienne légende
- Protection moyenne correspondant à l'architecture d'accompagnement
- Les bâtiments non protégés regroupant l'architecture non répertoriée et l'architecture sans intérêt de l'ancienne légende

Suite au travail de recensement typologique les degrés de protections ont donc été réévalués sur certains bâtiments à la baisse ou à la hausse.

PARTIE 03 - MODIFICATION DES DEGRÉS DE PROTECTION SUITE A L'ARRÊTÉ DU 10 OCTOBRE 2018

Suite à l'arrêté du 10 octobre 2018, fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, la légende a dû être modifiée. Ainsi les degrés de protections, que l'on avait proposé au nombre de 4 sont passés à 2 : immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées et immeubles bâtis non protégés.

Si les bâtiments appartenant aux 2 degrés de protection les plus hauts ont été regroupés au sein de la légende protégée, il a fallu réévaluer à nouveau les bâtiments appartenant à la protection moyenne à la lumière du nouvel arrêté. Les bâtiments dont les dégradations ou la dénaturations étaient réversibles ont été joints avec les bâtiments protégés. Les bâtiments trop dégradés ou ne présentant pas une typologie qualifiante ou une valeur architecturale suffisante n'ont pas été protégés.

La légende, parmi les possibilités offertes par le nouvel arrêté, s'est également enrichie des :

- Séquences naturelles
- Séquences urbaines et architecturales
- Éléments extérieurs particuliers
- Parcs ou jardins de pleine terre
- Places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale
- Cours d'eau ou étendues aquatiques

Les légendes figurant les arbres remarquables et les murs de clôtures déjà présents dans la carte réglementaire de la ZPPAUP ont été conservées.

Les cartes d'application des cimaies, qui fixaient des règles de hauteur maximale ont été supprimées et ont été remplacées par des règles de hauteurs relatives dans le règlement.

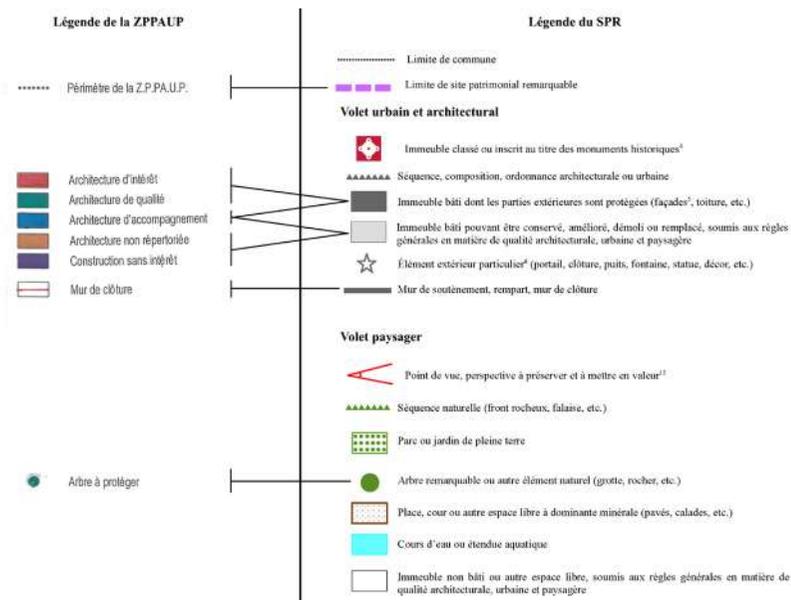


Fig. 8. Modification des légendes entre ZPPAUP ET SPR

Source : A4PLUSA

PARTIE 04 - ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

Dans le cadre de la mise en place du règlement, un certain nombre d'évolutions ont été apportées au document initial. Parmi celles-ci, on relève notamment :

1. La mise en place d'un lexique

Le règlement de la ZPPAUP ne comportait qu'une seule définition relative à l'égout de toiture. Afin de faciliter la compréhension du document pour le pétitionnaire un lexique, reprenant l'essentiel des termes techniques employés, a été annexé au règlement.

2. Hauteur des constructions

Le projet a défini une nouvelle règle de hauteur relative pour se substituer à la règle des cimaises pour laquelle les services instructeurs ont connu d'importantes difficultés ; difficultés renforcées depuis l'approbation du PPRL et sa côte de référence 2100 (notamment les hauteurs plafonds). Ainsi, la hauteur des façades des nouvelles constructions ou des surélévations ne doit pas dépasser de plus de 1,00 m celle de l'immeuble mitoyen le plus haut et de 1,50 m celle de l'immeuble mitoyen le plus bas. En l'absence de mitoyenneté, cette règle s'applique en lien avec les bâtiments principaux des parcelles adjacentes.

3. Aspect extérieur des constructions

Le règlement de la ZPPAUP ne prenait pas en compte les différents degrés de protection des bâtiments alors que le recensement sur la carte réglementaire était très détaillé. Le règlement n'évoquait ainsi que les bâtiments existants et les bâtiments neufs.

Aussi, le règlement du PVAP s'est efforcé de faire évoluer le règlement afin de le lier davantage à la carte réglementaire et le rendre plus compréhensible pour le pétitionnaire. Il propose désormais des prescriptions liées au niveau de protection des bâtiments existants (les bâtiments protégés et les bâtiments non protégés) et conserve un chapitre de prescriptions concernant les bâtiments neufs.

Le règlement de la ZPPAUP était également lacunaire en ce qui concerne les surélévations et les isolations thermiques extérieures. Ces deux points ont désormais un cadre réglementaire.

4. Maçonneries

Pour les maçonneries, les prescriptions sur les murs en pierres de taille et les briques autrefois regroupés ont été séparés afin d'apporter davantage de lisibilité. Les détails de mise en œuvre des restaurations sont plus détaillés par volonté didactique.

5. Les toitures

Le chapitre dédié à la protection des couvertures regroupant beaucoup d'éléments divers a été divisé en plusieurs chapitres. Ont été ajoutés dans le nouveau règlement les gouttières et les chéneaux, les châssis de toit, les lucarnes et les façades.

6. Menuiseries et ferronneries

Dans ce volet ont été ajoutées des prescriptions sur les portes de garages qui n'existaient pas dans le règlement de la ZPPAUP.

7. Couleurs

Un nuancier a été ajouté, sur la base d'un important travail sur les couleurs identifiées sur la commune.

8. Aménagements commerciaux

Les prescriptions ont été réparties en sous-chapitres pour de plus de clarté : les devantures, les bannes, les terrasses couvertes, les terrasses ouvertes. Le projet va dans le sens d'une simplification de la lecture.

9. Clôtures

L'article sur les clôtures a été divisé en 3 parties : les clôtures protégées, les clôtures non protégées et les clôtures neuves permettant de préciser les prescriptions relatives aux clôtures existantes. Les hauteurs maximales ont été abaissées à 1,60 m en front de voirie, quelque soit le cas de figure alors que la ZPPAUP ne prescrivait de hauteur uniquement en cas de garages donnant sur rue. Les clôtures séparatives ont été conservées à 1,80 m maximum.

10. Nouveaux items

En sus des réglementations existantes modifiées, ont été ajoutés de nouveaux items correspondants à l'arrêté du 10 octobre 2018 : cela a permis d'enrichir d'assurer la préservation de nouveaux éléments parmi lesquels notamment :

a°) les séquences naturelles

Les séquences naturelles protégées se retrouvent sur la côte rocheuse de Boisvinet. Il est interdit de modifier, de détruire ou de construire sur cette séquence protégée.

b°) les séquences urbaines et architecturales

Les séquences urbaines et architecturales proposées à la protection se retrouvent :

- Du 17 au 23 et du 30 au 46 rue de la Broche avec un front bâti homogène et remarquable de maisons de pêcheur et de maisons basses de bourg.
- Du 1 au 7 rue du Moulin composé de maisons basses de bourg homogènes et constituant un front bâti continu
- Du 8 au 14 rue Pipaud avec une série de maisons de pêcheurs qui ont conservé un caractère authentique
- La cité Ganachaud, ensemble architectural emblématique de la commune réalisé à l'entre-deux-guerres et qui présente un caractère particulièrement homogène.
- Du 18 au 24 rue du château composé d'une série de maisons de type néo régional d'inspiration basque
- Du 75 au 83 rue Torderue présentant un front bâti constitué de maisons de bourg caractéristiques du centre ancien de Saint Gilles
- Du 3 au 9 rue Grondin présentant également une série homogène de maisons de bourg

c°) les éléments extérieurs particuliers

Les éléments extérieurs particuliers protégés sont au nombre de 4 au sein du périmètre SPR :

- La chapelle Léon Desormeaux dans le cimetière de Croix de Vie
- L'ancien puits, rue du puits Servanteau
- Le calvaire situé entre le 50 et le 52 boulevard de la mer
- Le monument aux morts

d°) les parcs ou jardins de pleine terre

La protection des parcs ou jardins de pleine terre concerne à la fois les espaces publics comme le parc Loïck du Rostu et les espaces privés comme les jardins encore présents au sein des bourgs anciens.

e°) Les places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale

Ces espaces remarquables ou à protéger ont été repérés lors du diagnostic. Il s'agit des grandes places publiques comme la place Kergoustin ou la place du Vieux Port, les quais et



l'axe structurant de la rue du Général de Gaulle.

f)° les cours d'eau ou étendues aquatiques

Les cours d'eau protégés concernent les secteurs de la Vie et du Grenouillet qui se trouvent au sein du périmètre.

CHAPITRE 06

COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLU



La cohérence entre les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu au sein du conseil municipal le 16/07/18 les objectifs du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est analysée ici. Les axes du PADD sont exposés puis mis en relation avec les orientations du PVAP.

1. Une ville accessible

Les orientations du PADD visent à développer l'offre de transports en commun, renforcer le maillage des liaisons douces, favoriser les principes de l'écomobilité, encourager l'intermodalité, maîtriser la politique de gestion du stationnement, développer les aménagements afin de pacifier l'utilisation de la voie publique, maîtriser les déplacements domicile travail.

Ces objectifs sont communs avec ceux du PVAP qui vise à la mise en valeur des espaces publics et des zones de stationnement, à la conservation de la structure urbaine ancienne avec son réseau dense de venelles favorisant le déplacement piétonnier et les circulations douces.

2. Une ville naturelle

Saint-Gilles-Croix-de-Vie bénéficie d'un cadre de vie d'une grande qualité qui en fait un territoire attractif et fréquenté: l'histoire ancienne du territoire a favorisé l'émergence d'un patrimoine remarquable riche, il est également à la croisée de plusieurs unités paysagères qui offrent une diversité paysagère et environnementale remarquables. Le PADD a donc pour objectif de préserver la trame bleue, de consolider la trame verte dans le territoire urbanisé, de préserver et valoriser le patrimoine remarquable bâti ou non bâti, d'intégrer le développement urbain au paysage et à l'environnement, de faire face aux enjeux climatiques.

Ces orientations convergent avec les prescriptions du PVAP, sur la protection de la Vie et du Grenouillet, la protection des jardins de pleine terre et des arbres remarquables, des bâtiments, des clôtures remarquables et leur restauration selon les techniques traditionnelles. L'intégration du développement urbain est confortée par la mise en place de protections sur les perspectives urbaines à préserver et à mettre en valeur, de prescriptions sur le respect des typologies végétales adaptées aux unités paysagères et l'incitation à végétaliser les espaces libres. Enfin les enjeux climatiques sont abordés dans

l'interdiction d'imperméabiliser les parcs et jardins de pleine terre afin de lutter contre le mécanisme de l'îlot de chaleur urbain.

3. Une ville active

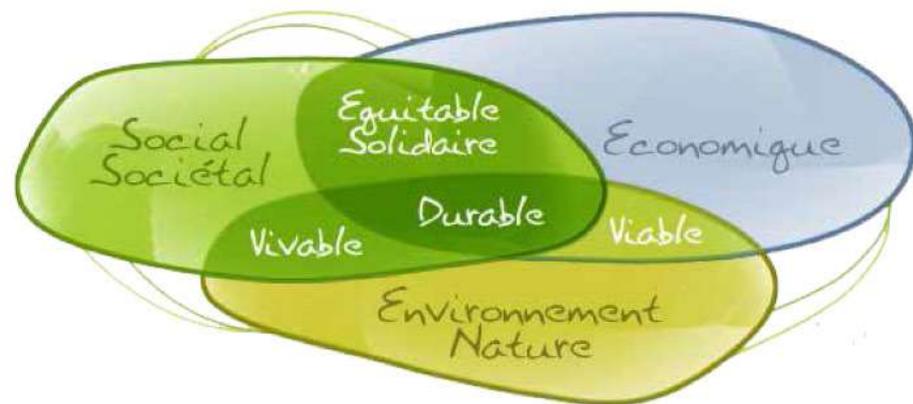
Saint-Gilles-Croix-de-Vie est un pôle économique majeur. Elle se doit de préserver ses acquis (commerces de proximité, économie touristique, activités liées à la mer et zone d'activités d'intérêt communautaire, activités agricoles, économie numérique), tout en étant à la pointe du développement d'activités économiques nouvelles et complémentaires.

Le PVAP rejoint le projet du PADD sur les préconisations des aménagements commerciaux (devantures, bannes etc.), sur la préservation des patrimoines architecturaux et urbains marqueurs de l'identité de Saint Gilles Croix de Vie et indispensables à l'image véhiculée par la commune pour son attrait touristique, la mise en valeur des places publiques lieux de rassemblement et d'activités économiques, la protection des espaces de pleine terre afin de préserver la tradition maraîchère ou de développer des cultures urbaines.

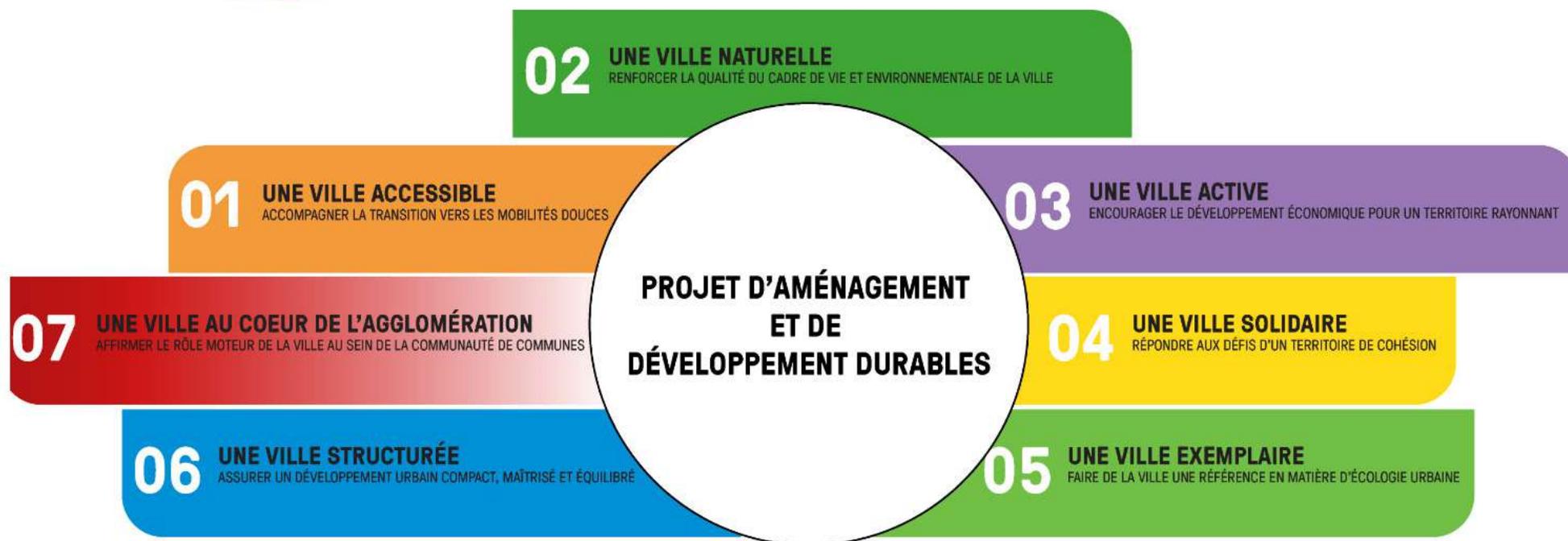
4. Une ville solidaire

L'objectif de la ville est de parvenir à assurer l'équilibre social de l'habitat, tout en apportant l'ensemble des services et équipements publics nécessaires. Le projet du PADD est donc de mettre en œuvre une politique d'habitat assurant un véritable parcours résidentiel et une offre adaptée, assurer un niveau d'équipement pour tous et accessible par tous, développer une politique de rénovation/réhabilitation de l'habitat dégradé ou non adapté aux normes, renforcer la mixité sociale et urbaine, améliorer la qualité et le confort de l'espace public, encourager et soutenir le dynamisme associatif dans la ville.

Ces objectifs convergent avec ceux du PVAP sur les préconisations concernant la construction de bâtiments neufs, les règles relatives à la restauration et à la rénovation des bâtiments existants, l'évolution des bâtiments nécessaire à la mise à niveau de confort ou d'accessibilité, les préconisations concernant les espaces libres, les places publiques et le mobilier urbain afin d'améliorer leur qualité.



UN PROJET DE TERRITOIRE QUI REPOSE SUR 7 PILIERS





5. Une ville exemplaire

Saint-Gilles-Croix-de-Vie souhaite s'engager activement dans le virage du développement durable, dans les domaines de l'écologie, de la gestion des déchets, des économies de ressources naturelles. Elle compte donc promouvoir un urbanisme durable et de qualité, économiser les ressources naturelles du territoire, favoriser une gestion raisonnée des eaux de ruissellement, pour une urbanisation douce, accentuer la politique de réduction des déchets, promouvoir le verdissement de la commune.

Les préconisations du PVAP sur les matériaux à utiliser dans l'architecture traditionnelle, la possibilité d'installer des panneaux solaires au sein du SPR sous condition de leur intégration visuelle, la protection des cours d'eau, l'interdiction d'imperméabiliser les sols des parcs et jardins de pleine terre et l'incitation à végétaliser les espaces libres participent à conforter le projet du PADD.

6. Une ville structurée

En tant que pôle urbain principal de la communauté de communes, le territoire est fortement sollicité du point de vue de la pression démographique et donc pour le développement urbain par la construction de logements. La ville souhaite y répondre de manière maîtrisée et en profiter pour améliorer la structuration de son territoire selon une logique d'économie de l'espace et des ressources : le tissu existant est prioritaire, la densification, le renouvellement urbain et la rénovation de l'existant prévalent aux projets d'extension du tissu urbain.

Aussi le PVAP permet-il les surélévations sur le bâti existant non protégé et la construction de bâtiments neufs sous conditions de leur bonne intégration dans le cadre urbain afin de permettre une densification maîtrisée au sein du SPR. Il cadre en revanche fortement les projets dans les jardins de pleine terre en les limitant à des extensions ou des annexes afin de préserver le cadre végétal et la qualité de vie dans le centre ancien. Il préconise également des règles pour la rénovation et la restauration des bâtiments existants.

7. Une ville au cœur de l'agglomération

La ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est la première commune de la communauté de communes en termes d'emploi et la deuxième quant au poids démographique. Elle constitue indéniablement le centre du bassin de vie communautaire que ce soit d'un point

de vue des services, de l'emploi, du marché de logements et des réseaux de transport. La ville entend maintenir et développer ce rôle de locomotive en confortant la polarité de la ville au sein de la communauté de communes du pays de Saint Gilles, les équipements rayonnants de la ville et en accentuant les relations entre la ville et son territoire élargi.

Les objectifs du PVAP rejoignent ceux du PADD dans la volonté de conforter la place particulière du centre urbain protégé dans le territoire par la mise en valeur du bâti, des équipements, des places, des espaces libres et des aménagements commerciaux. La protection et la mise en valeur du patrimoine balnéaire participe à affirmer Saint Gilles Croix de Vie en tant que territoire balnéaire privilégié de Challans et de la Roche sur Yon.

CHAPITRE 07

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

PARTIE 01 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

Les monuments historiques

Les monuments historiques sont assujettis à une réglementation propre et ne sont pas soumis à la réglementation du SPR.

Les perspectives urbaines à préserver et à mettre en valeur

Elles mettent en lumière les éléments repères dans le paysage lointain, ou dans le voisinage proche, et les compositions d'ensemble mettant en valeur un axe ou un signal architectural. Aussi, toute construction nouvelle, projetée dans la zone de vue, ne doit pas atteindre une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante ou porter atteinte à la mise en valeur de la vue au sein de la zone à préserver. Il en va de même pour les plantations, les équipements techniques et les enseignes.

Les séquences urbaines

Les séquences urbaines et architecturales protégées forment des ensembles cohérents en termes de volumétrie, de construction et de style et participent à la mise en valeur du cadre paysager de la commune. Dans ces séquences seuls sont autorisés les travaux d'entretien et de restauration. Sont interdits : les surélévations, les modifications des volumes, des percements et de l'aspect des constructions.

Les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées

Ces édifices ont été protégés en raison de leur qualité architecturale. Ils sont représentatifs d'une typologie* bien affirmée. Parfois leur rareté a valu leur protection. Leur aspect est souvent homogène et ne présente que des altérations mineures. Ces bâtiments doivent être conservés et leur démolition est interdite. Toute restauration doit permettre de préserver les qualités architecturales existantes ou si elles ont été dégradées de revenir à un état d'origine connu et argumenté.

Les immeubles bâtis dont les parties extérieures ne sont pas protégées

Les immeubles bâtis non protégés ne présentent pas de qualités exceptionnelles ou leur intérêt n'a pas pu être confirmé lors de l'inventaire (bâtiments trop récents, trop dégradés, etc...). Ils doivent être mis en valeur afin de tendre vers les caractéristiques des bâtiments protégés. Ils peuvent être modifiés voire démolis.

Les clôtures protégées

Les murs de clôtures participent à la continuité du front bâti lorsque les immeubles sont construits en retrait de l'alignement. Ils doivent être conservés et restaurés, car ils participent de manière importante à la qualité du paysage urbain.

Éléments extérieurs particuliers protégés

Les éléments de petit patrimoine apportent de la variété architecturale et un sens historique au sein du SPR. Ces éléments doivent être conservés et entretenus. Leurs démolitions, modifications et déplacements sont interdits. Une attention toute particulière doit être portée à la mise en valeur de ces éléments notamment dans le traitement de leurs abords.

PARTIE 02 - LE PATRIMOINE PAYSAGER

Parcs ou jardins de pleine terre

L'inventaire a mis en évidence un certain nombre de parcs et jardins de pleine terre à valeur paysagère, dont la qualité d'aménagement, la végétation d'intérêt, comme la présence d'arbres de haute tige, participent à la mise en valeur de l'espace urbain. Ces parcs et jardins sont soit publics, soit privés. Les enjeux de conservation de ces espaces naturels sont importants afin de préserver les continuités vertes au sein du centre ancien. Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments sont donc interdits dans les parcs et jardins de pleine terre.



Arbres remarquables

Les arbres remarquables sont protégés selon les critères suivants: qualité propre du sujet : rareté de l'essence, spécimen de grand âge, qualité esthétique, etc... Les arbres remarquables protégés au sein du PVAP doivent être préservés et entretenus.

Séquences naturelles

La côte rocheuse de Boisvinet constitue un espace naturel remarquable qui participe à la qualité du paysage naturel de la commune. Aucune construction, ni aménagement n'y sont admis.

Places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale

Il s'agit des espaces publics repérés et identifiés comme structurants dans le paysage urbain de la commune comme la place Kergoustin, la place du Vieux Port ou le quai du Port Fidèle, qui participent à la qualité du cadre de vie de la commune, qui ont un rôle fonctionnel les jours de marché ou de manifestations diverses, une relation particulière avec les édifices publics et offrent des espaces de respiration dans le centre urbain dense. Toute intervention sur ces espaces à dominante minérale doit être issue d'une réflexion d'ensemble à une échelle plus large sur la qualité des espaces.

Les plantations sont encouragées, de même que la perméabilité des revêtements, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, limiter les ruissellements et à plus grande échelle les risques d'inondation. Les plantations seront effectuées en pleine terre.

Cours d'eau ou étendues aquatiques

La particularité de Saint Gilles Croix de Vie est qu'elle est une ville maritime et fluviale. La préservation des rives de la Vie est ainsi essentielle au maintien de ce caractère particulier.

Il est interdit de modifier les berges, d'entraver la voie navigable. Les quais, perrés, digues doivent être conservés et restaurés. Toute construction non réversible et à usage inadapté est interdite.



ENJEUX	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
PAYSAGES NATURELS	
Préserver les paysages identitaires de Saint Gilles Croix de Vie	Protection de la côte rocheuse de Boisvinet au titre des séquences naturelles protégées Protection des cours d'eau et en particulier de la Vie
Renforcer les identités paysagères de la commune par la plantation d'espèces adaptées et locales	Incitation à planter des essences locales et adaptées à leur milieu naturel dans les jardins de pleine terre et dans les espaces non protégés
Préserver les axes de vue vers les éléments du paysage emblématiques	Interdiction de modifier les berges de la Vie afin de conserver les points de perspective depuis les zones urbanisées et vers les éléments du paysage lointain comme la dune du Jaunay
Protéger les parcs et jardins de pleine terre et leur végétation participants de manière forte à la qualité de vie de la commune	Protection des jardins de pleine terre suite à l'inventaire réalisé dans le diagnostic, interdiction de déboiser et d'imperméabiliser leur surface
Protéger les arbres remarquables, éléments essentiels du centre urbain dense	Protection des arbres remarquables, interdiction de les couper
Favoriser la perméabilité des sols et limiter leur artificialisation afin de prendre en compte les risques naturels et en particulier les risques d'inondation	Interdiction d'imperméabiliser les sols des parcs et jardins de pleine terre Incitation à rendre perméable les sols des espaces à dominante minérale et des espaces non protégés
Favoriser la végétalisation des espaces publics	Incitation à végétaliser les espaces à dominante minérale et les bandes plantées en pieds de murs des rues et des venelles
Protéger les espaces côtiers et plus particulièrement la côte rocheuse de Boisvinet	Protection de la côte rocheuse de Boisvinet au titre des séquences naturelles protégées

PAYSAGES URBAINS	
Préserver la trame urbaine et historique	Règles relatives à l'implantation des bâtiments
Préserver l'épannelage général des quartiers protégés	Règles relatives à la hauteur absolue et à la hauteur relative
Maintenir la morphologie urbaine d'alignement des bâtiments et des clôtures dans les bourgs anciens	Règles relatives à l'implantation des bâtiments, à la conservation des immeubles protégés, à la conservation des clôtures protégées
Maintenir la structure urbaine spécifique du quartier de Boisvinet	Règles relatives à l'implantation des bâtiments en zone Uac et Uad
Mettre en valeur les places et espaces publics de la commune	Règles relatives aux places, cours ou espaces libres à dominante minérale

Préserver les vues lointaines vers les signaux urbains	Préservation de l'axe de perspective des rues de la Broche et depuis le parc Loïc du Rostu
--	--

ARCHITECTURE	
Identifier et protéger les bâtiments de grande valeur architecturale	Règles relatives à la protection des immeubles protégés identifiés lors du diagnostic
Valoriser l'architecture ancienne et respecter les typologies et ses caractéristiques	Règles relatives à la protection des immeubles protégés Référence au diagnostic pour l'inventaire des typologies
Mettre en valeur les monuments au sein du tissu ancien	Règles relatives à la restauration des immeubles protégés et non protégés Règles relatives à la construction des bâtiments neufs (insertion) Incitation à la mise en valeur des places à dominante minérale travaillée à une échelle large
Privilégier les matériaux locaux et les techniques traditionnelles pour la restauration des bâtiments anciens	Règles relatives à la protection des immeubles protégés et non protégés anciens
Favoriser la réalisation de constructions contemporaines et innovantes afin de permettre à la ville d'évoluer	Incitation à l'innovation dans le cadre de la construction de bâtiments neufs tout en étant vigilant sur leur insertion dans le tissu existant
Favoriser l'intégration des devantures commerciales dans le paysage urbain	Règles relatives aux devantures commerciales et aux bannes
Permettre l'amélioration thermique des bâtiments existants par des techniques respectueuses de leur qualité architecturale	Doubles vitrages autorisés pour les immeubles protégés s'ils ne dénaturent pas l'aspect de la façade Possibilité d'isoler les combles, la face intérieure des murs et le plancher bas (non réglementé) Les ITE sont autorisées sur les bâtiments non protégés sous réserve que les façades n'aient pas de modénatures
Protéger les éléments de petit patrimoine qui participent à la richesse patrimoniale de la commune	Règles relatives aux éléments particuliers protégés
Préserver les séquences urbaines remarquables	Règles relatives aux séquences urbaines remarquables
Maitriser l'évolution des bâtiments existants non protégés afin de préserver l'identité des quartiers protégés	Règles relatives aux bâtiments non protégés Règles relatives à la hauteur relative