

Télétransmission du : 04 FEV. 2020

Identifiant unique de l'acte :

085-218502227-20200203-

SG03-02-2020-05-DE

## DELIBERATION N° 03.02.2020-05

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DE SAINT GILLES CROIX DE VIE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA VILLE DE SAINT GILLES CROIX DE VIE  
SEANCE DU 03 FEVRIER 2020**

Effectif légal : 29 – Membres en exercice : 28 - Présents : 19

L'an deux mille vingt, le trois février à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint Gilles Croix de Vie, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. François BLANCHET, Maire.

**Présents : M. BLANCHET, Mme RENAUD, MM. PERROCHEAU, MESNARD, Mmes ALABERT, MAUGRION, M. GIROT, Mme BOULINEAU, MM RAMBEAU, GUIBERT, POUCKET, Mmes AVERTY, JUSTIN-GRUET, DUBOS, MM. GASNET, CHAUSSIN, Mme PAJOT, M. LABARRIERE, Mme WILLAUME**  
Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

**Absents : Mme CHAUVIN (qui a donné procuration à Mme DUBOS), M. GIRAUDEAU (qui a donné procuration à M. BLANCHET), Mme RENAudeau (qui a donné procuration à Mme AVERTY), M. GUILBAUD (qui a donné procuration à M. PERROCHEAU), Mme LEQUIPE (qui a donné procuration à Mme JUSTIN-GRUET), M. GUILLE (qui a donné procuration à Mme RENAUD), Mme CAIVEAU (qui a donné procuration à Mme WILLAUME), Mme DUPIN, M. JOURDAIN (qui a donné procuration à M. LABARRIERE)**

M. Claude GUIBERT a été élu Secrétaire.

**OBJET : APPROBATION DU PLAN DE VALORISATION DE  
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP)  
DE LA COMMUNE DE SAINT GILLES CROIX DE VIE**

Le Conseil Municipal,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le code du patrimoine et notamment les articles L.631-1 et suivants ;

**VU** la Loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques ;

**VU** le décret n°84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, modifié par le décret n°99-78 du 5 février 1999 et l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 ;

**VU** l'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés, notamment son article 38 ;

**VU** la ZPPAUP de Saint-Gilles-Croix-de-Vie approuvée par arrêté du Préfet de Région en date du 14 mai 1991 et révisée par arrêté du Préfet de Région en date du 5 octobre 2000 ;

**VU** la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la création, à l'Architecture et au Patrimoine (Loi LCAP) ;

**VU** le décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables ;

**VU** la délibération n°10.07.2017-07 du conseil municipal en date du 10 juillet 2017 relatif à la décision de principe visant à la prescription de la révision du Site Patrimonial Remarquable ;

**VU** la délibération n°19.12.2017-10 du conseil municipal en date du 19 décembre 2017 complétant la délibération du 10 juillet 2017 et désignant les membres de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable ;

**VU** 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 ;

**VU** les dispositions du code de l'urbanisme et notamment l'article L.103-2 et suivants ;

**VU** l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture du 19 avril 2019 ;

**VU** l'avis des personnes publiques associées ;

**VU** les observations ou propositions recueillies durant l'enquête publique unique

**VU** le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ;

**VU** les modifications apportées au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine arrêté le 04 février 2019 ;

**VU** l'accord du Préfet de la région des Pays de la Loire du 22 janvier 2020 relatif à l'approbation du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine à l'issue de l'enquête publique

**VU** l'article L.631-4 du code du patrimoine qui indique que le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est adopté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, après accord de l'autorité administrative ;

**CONSIDÉRANT** que les modifications apportées au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine arrêté ne remettent pas en cause la consistance du projet ;

**ENTENDU** l'exposé du rapporteur et les éléments du dossier,

Monsieur le Maire propose donc aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir donner un avis favorable au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine tel qu'annexé.

**Le conseil municipal,**

**Après en avoir délibéré à l'unanimité :**

**DECIDE d'approuver le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine tel qu'annexé à la présente délibération ;**

**DIT que le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine sera annexé au PLU en application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme**

**AUTORISE le maire ou son représentant à signer tous les actes et documents afférents au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ;**

Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal du Département et sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Une fois approuvé, le dossier complet du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Saint-Gilles-Croix-de Vie sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Saint-Gilles-Croix-de-Vie aux jours et heures habituels d'ouverture, sur le site internet de la commune, ainsi qu'à la Préfecture.

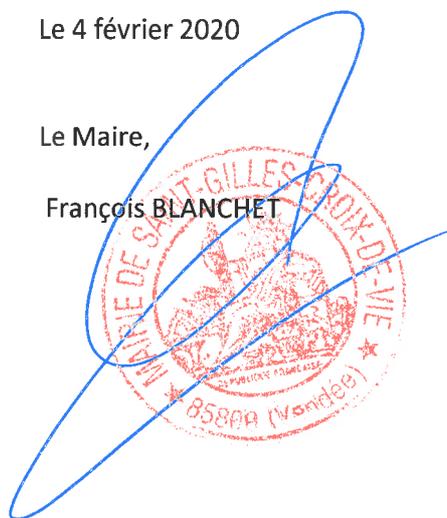
La présente délibération, accompagnée du dossier de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, sera transmise au Préfet. Elle sera également adressée pour information aux personnes publiques associées.

**DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).**

Le 4 février 2020

Le Maire,

François BLANCHET



Certifié exécutoire par le Maire  
Compte tenu de la télétransmission  
en Sous-Préfecture des Sables d'Olonne le : 04 FEV. 2020  
et de la publication le : 04 FEV. 2020

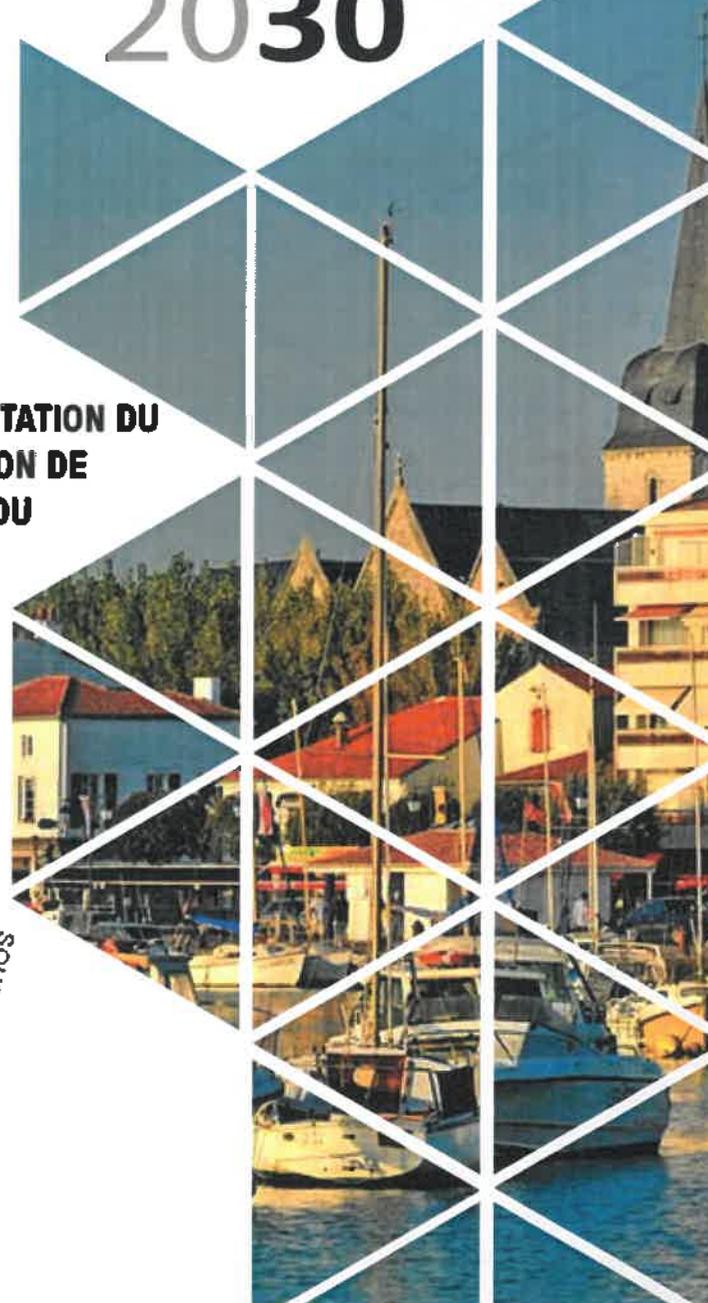


SAINT GILLES  
CROIX DE VIE

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'OLONNE





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



# SOMMAIRE

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

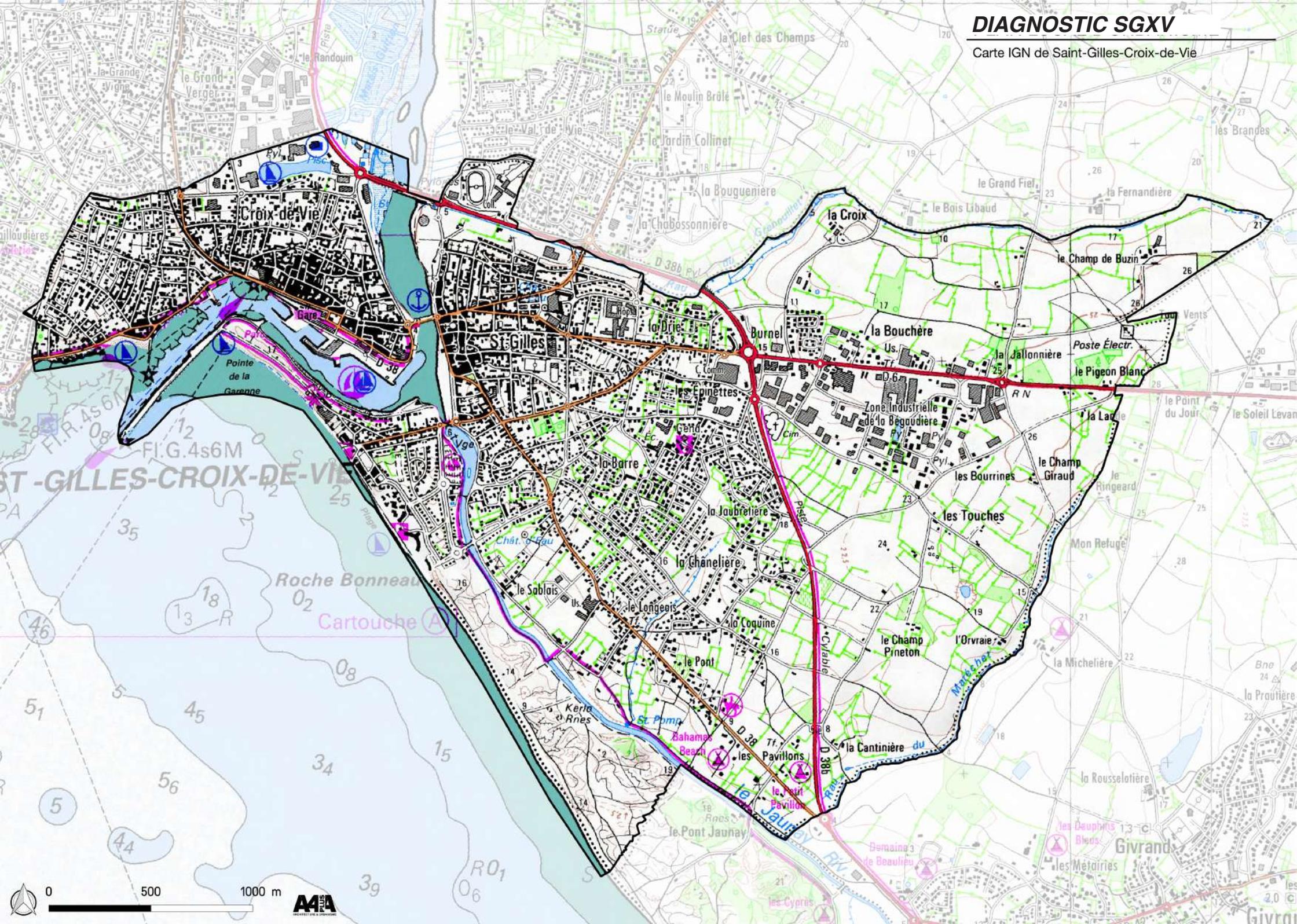
L'analyse a croisé approche historique, inventaire paysager, urbain et architectural, typologies, formes urbaines, détails constructifs et matériaux.

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



T-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/km<sup>2</sup>, 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.

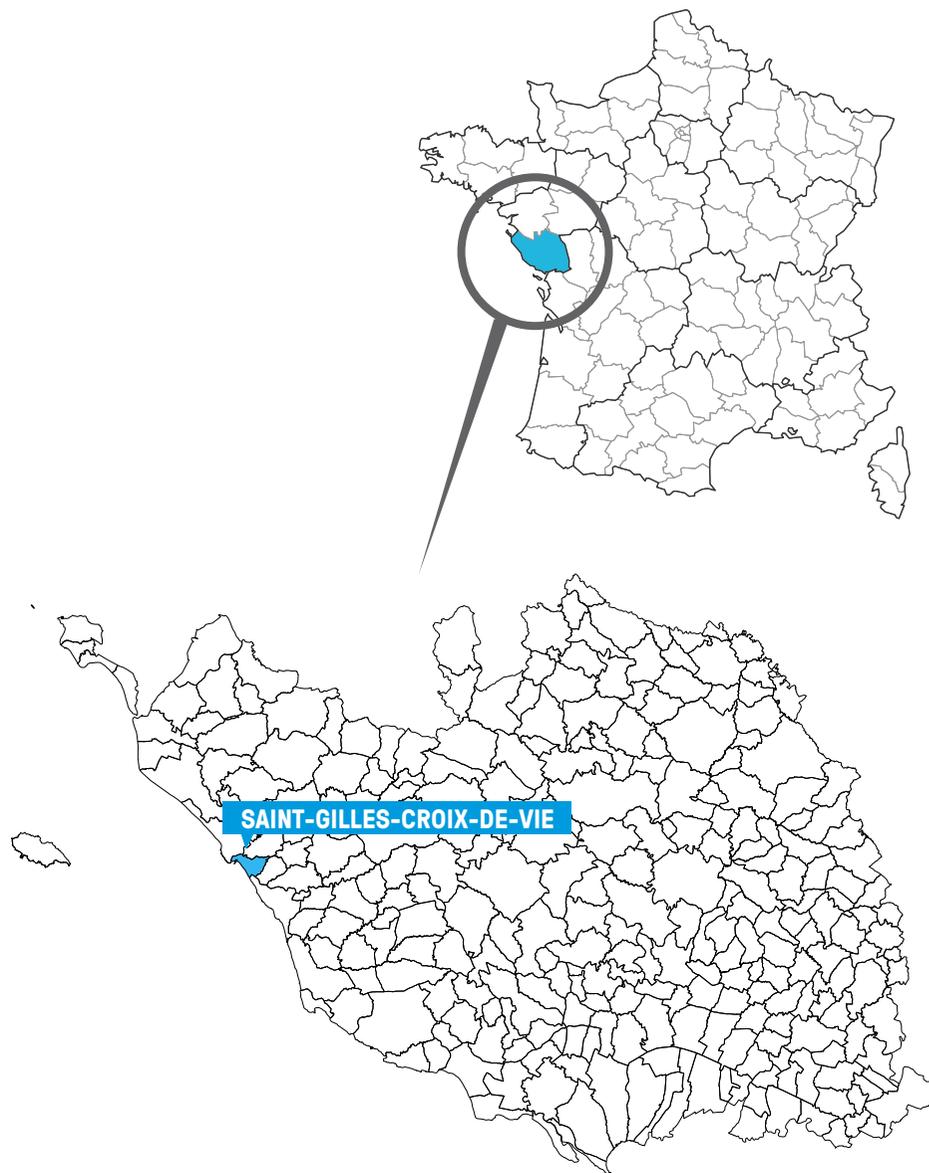
Aujourd'hui agglomérée aux villes voisines, et plus particulièrement avec la commune de Saint-Hilaire-de-Riez rendant ainsi peu lisible les contours de son territoire, SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE affirme cependant un caractère et une identité propre, un paysage et un patrimoine forts, hérités de son histoire 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 km<sup>2</sup> 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.

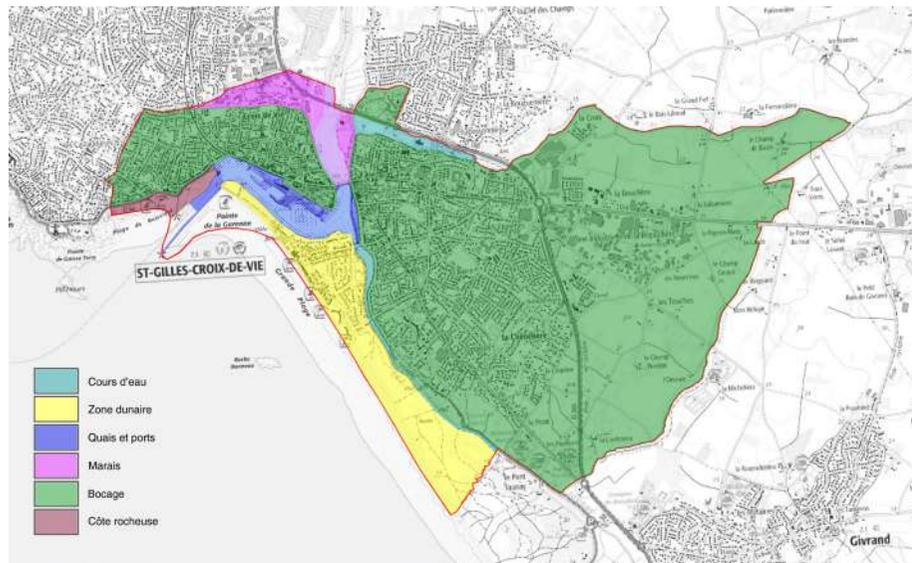


Fig. 1. Zones paysagères de la commune

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

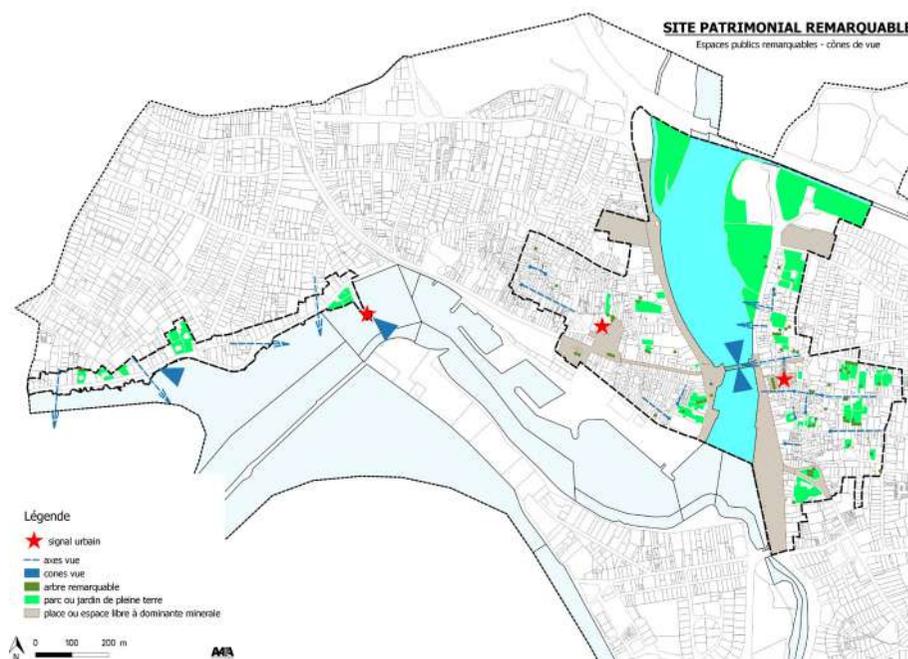


Fig. 4. Carte des éléments paysagers remarquables

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 XIXe 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 20e 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.

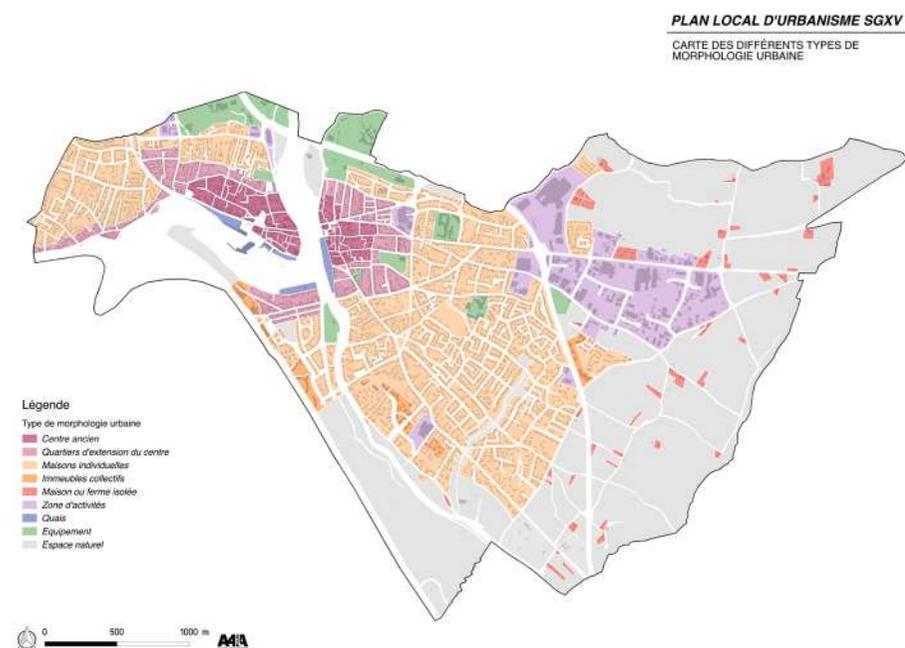


Fig. 5. Carte des différents types de morphologie urbaine

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.

**PLAN LOCAL D'URBANISME SGXV**

CARTE DES HAUTEURS DE BÂTI

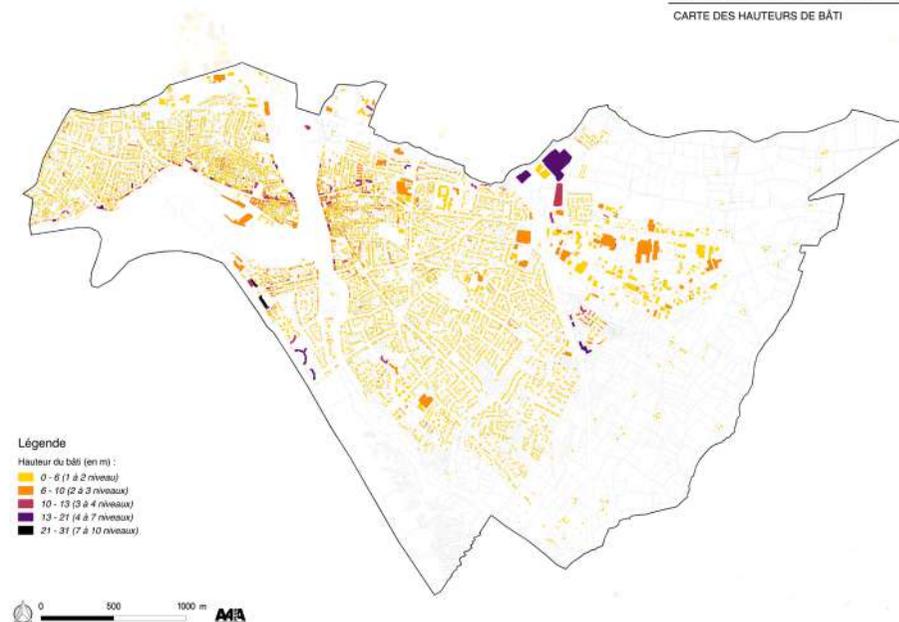


Fig. 6. Carte des hauteurs du bâti

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<sup>er</sup> 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.



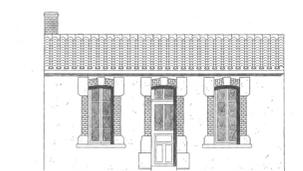
Les villas font partie de l'architecture balnéaire qui commence à apparaître à la fin du 19e s. avec d'une part l'essor des bains de mer et le développement du tourisme. Elles sont construites par de riches notables, cherchant à se démarquer de leurs voisins. Ainsi il n'y a plus de typologie commune 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 :**

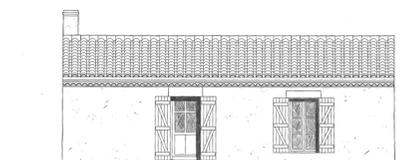
- Les différentes typologies architecturales présentes dans le site patrimonial remarquable
- Les caractéristiques architecturales et ornementales au sein de chaque typologie recensée



**Maison basse de bourg**



**Châlet**



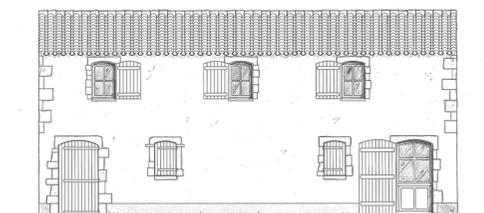
**Maison de pêcheur**



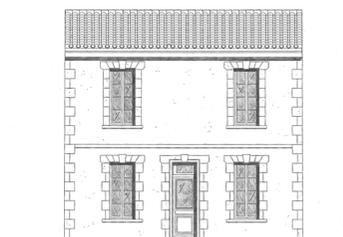
**Maison bourgeoise**



**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 PPRL, 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.

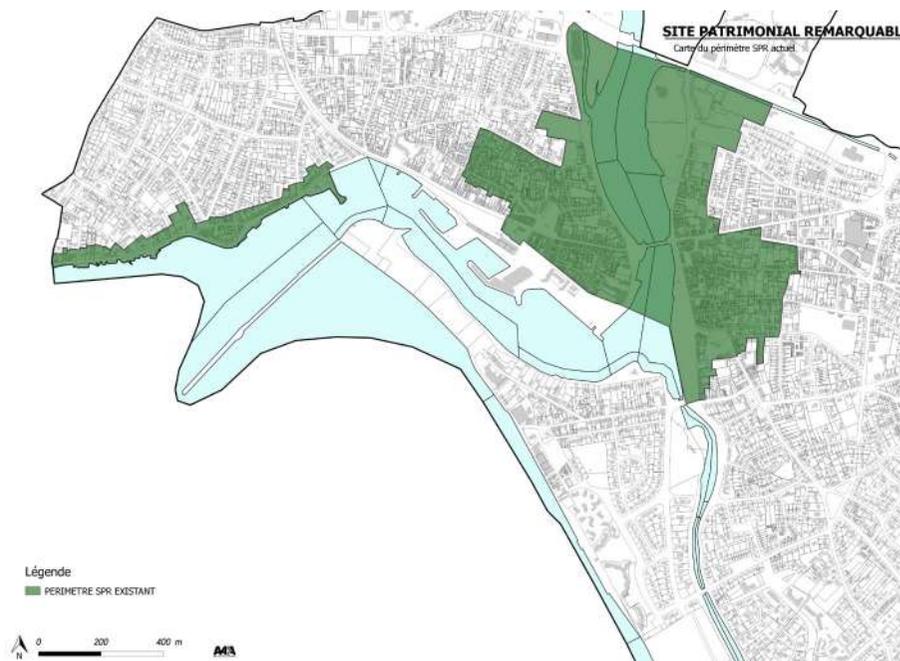


Fig. 7. Carte du périmètre SPR conservé

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.

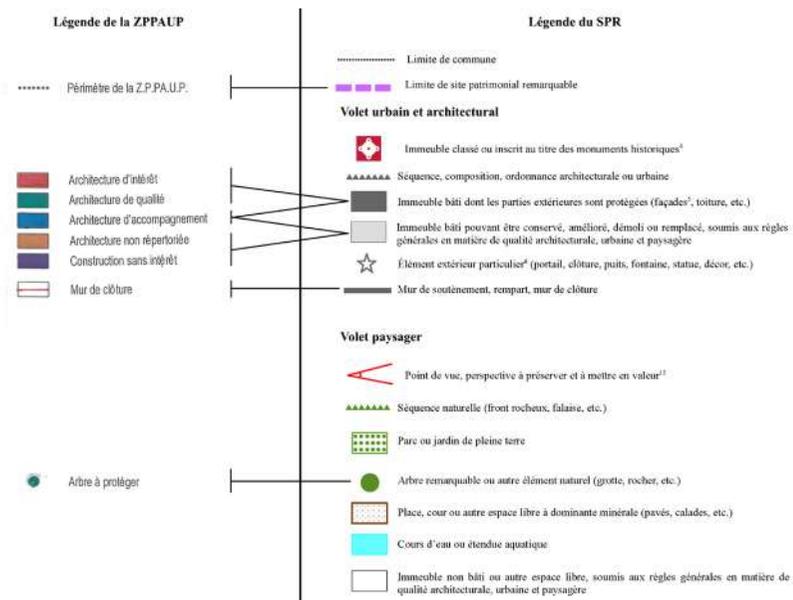


Fig. 8. Modification des légendes entre ZPPAUP ET SPR

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 Tarterue 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

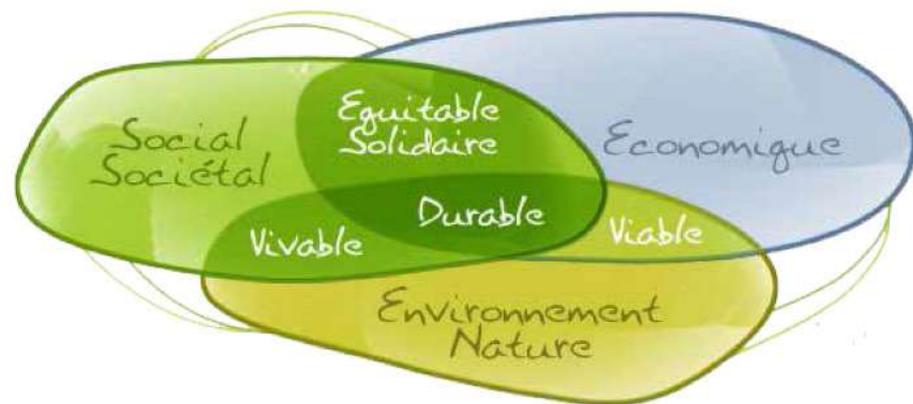
Saint-Gilles-Croix-de-Vie est un pôle économique majeur. Elle se doit de préserver ses acquis (commerces de proximité, économie touristique, activités liées à la mer et zone d'activités d'intérêt communautaire, activités agricoles, économie numérique), tout en étant à la pointe du développement d'activités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

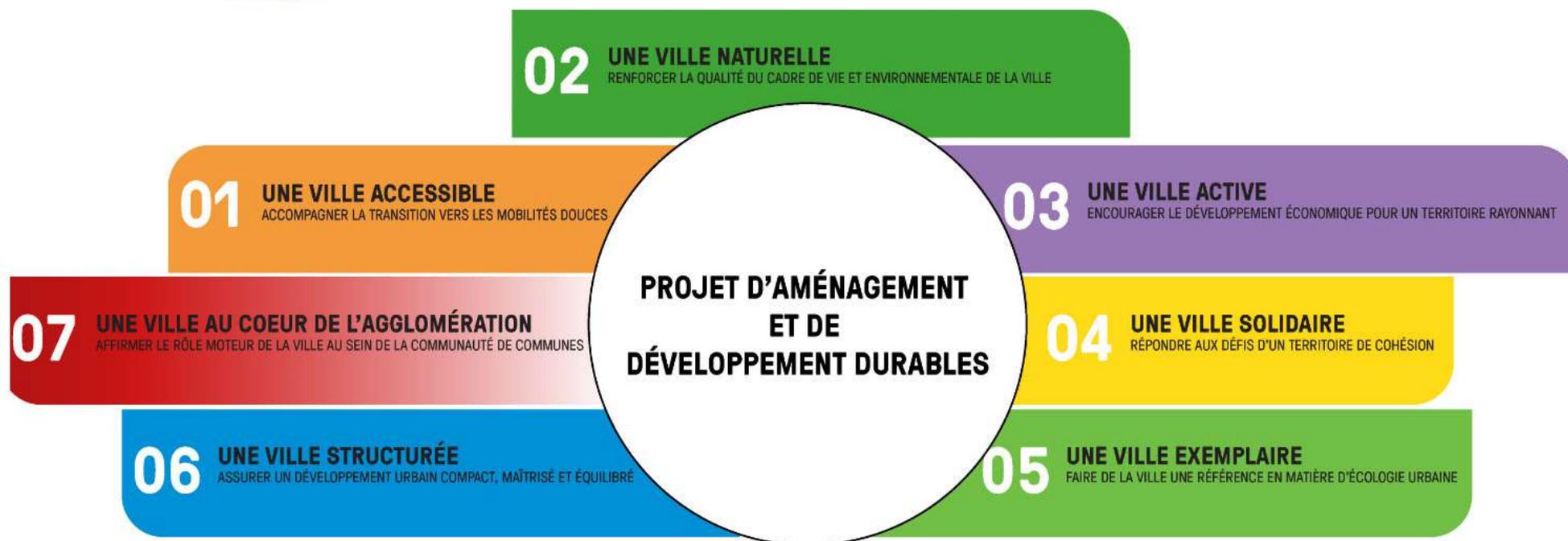
### 4. Une ville solidaire

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
<b>PAYSAGES NATURELS</b>	
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

<b>PAYSAGES URBAINS</b>	
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
--	--

<b>ARCHITECTURE</b>	
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



SAINT GILLES  
CROIX DE VIE

Site Patrimonial  
Remarquable

SGXV  
2030

01

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

ANNEXE  
LE DIAGNOSTIC

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'Olonne







# ANNEXE

DIAGNOSTIC DU SITE PATRIMONIAL  
REMARQUABLE DE SAINT-GILLES-CROIX-DE VIE



## SOMMAIRE

<b>Chapitre 01</b> : Les caractéristiques du paysage	p.07
<b>Chapitre 02</b> : Le contexte environnemental	p. 25
<b>Chapitre 03</b> : Les caractéristiques de l'urbanisation	p. 31
<b>Chapitre 04</b> : Le patrimoine remarquable	p. 55
<b>Chapitre 05</b> : évaluation des protections	p. 85

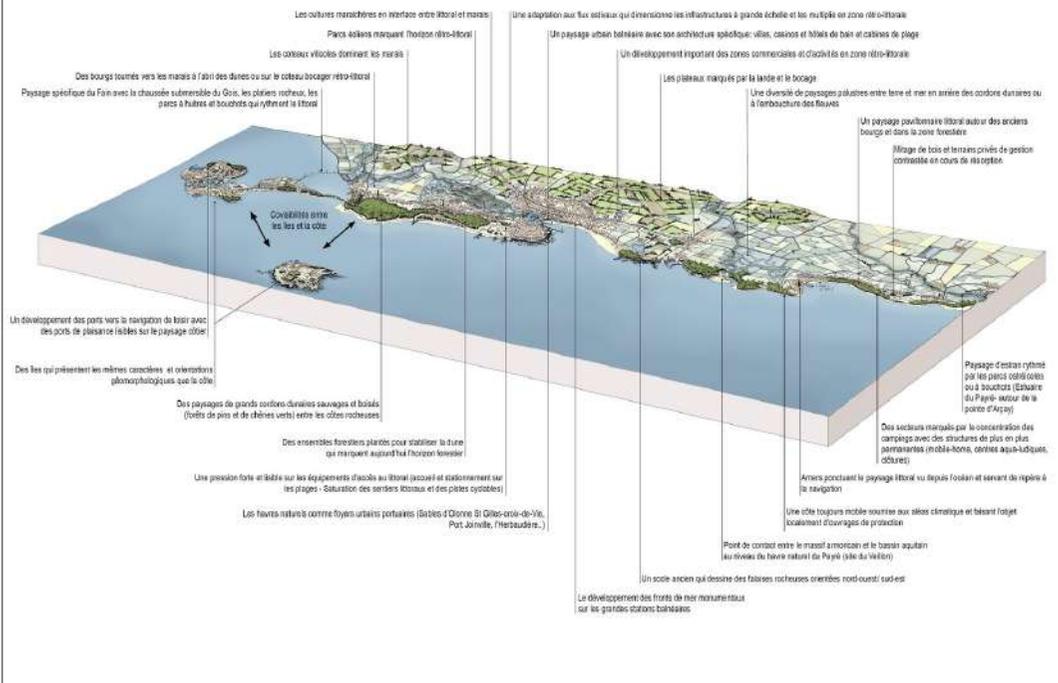


DUNE DU JAUNAY

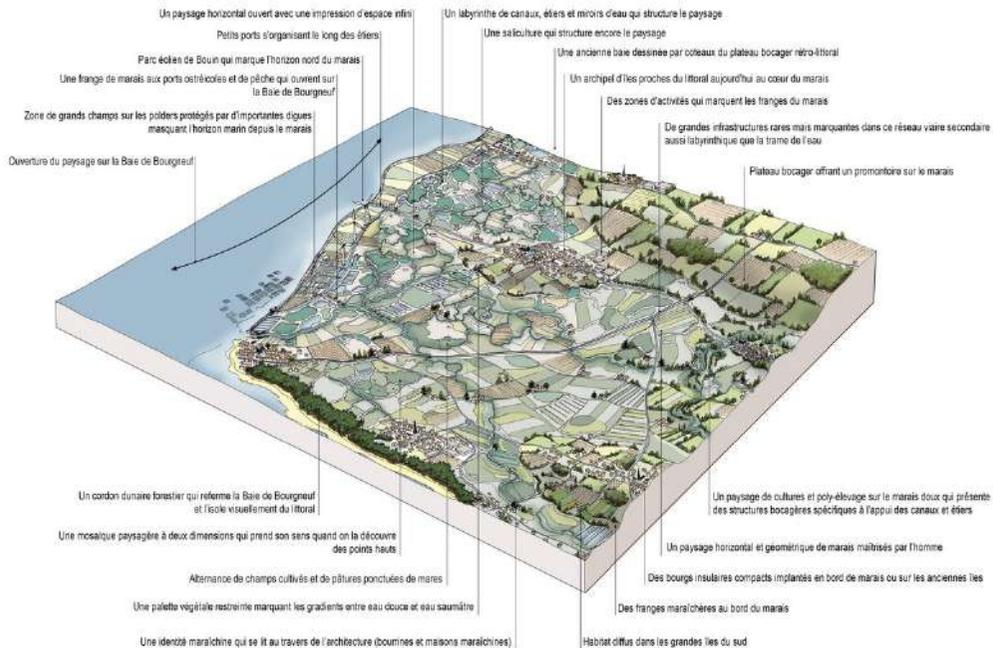
# CHAPITRE 01

## LES CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE

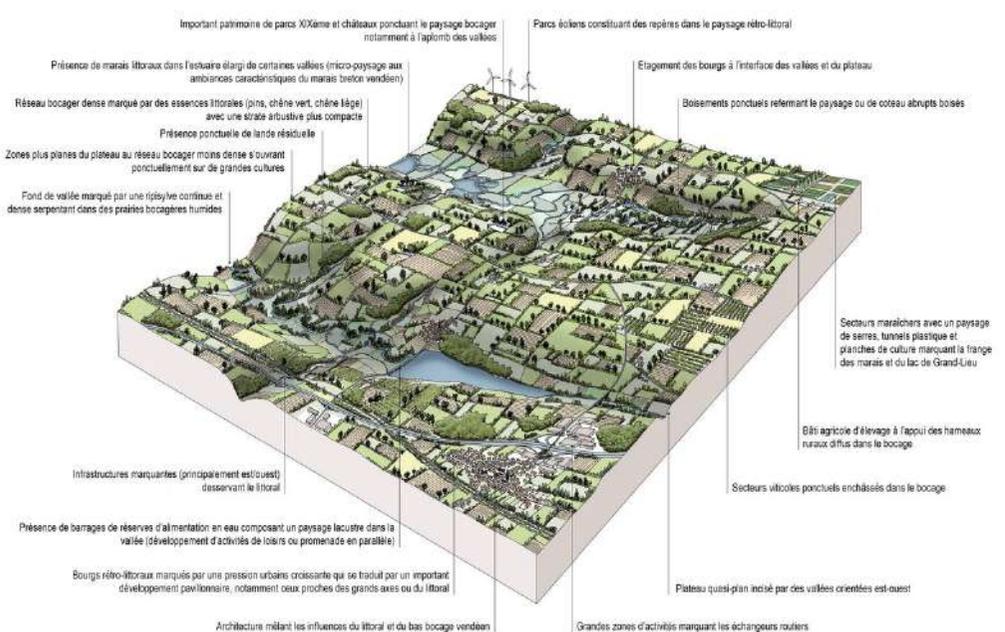
### Bloc-diagramme de l'unité paysagère de la côte vendéenne (42)



### Bloc-diagramme de l'unité paysagère du marais breton vendéen (43)



### Bloc-diagramme de l'unité paysagère du bocage rétro-littoral (40)



## PARTIE 01 - LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES

Selon l'atlas des paysages des Pays-de-la-Loire, le territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie appartient principalement à l'unité paysagère de la côte vendéenne. Une partie résiduelle du territoire est influencée par l'unité du marais breton vendéen (au nord-ouest) et une seconde partie résiduelle est influencée par l'unité du bocage rétro littoral (à l'est).

### 01.1. LA CÔTE VENDÉENNE

L'unité paysagère de la côte vendéenne est constituée d'une alternance de côtes sableuses naturelles, urbanisées en retrait, et de côtes rocheuses, urbanisées le long du littoral. Cette alternance provoque un fort contraste entre les parties urbanisées et les cordons dunaires. Cette unité paysagère se caractérise par de forts enjeux paysagers du fait de la très forte attractivité du littoral.

Cela se traduit par un paysage urbain balnéaire avec une architecture spécifique de villas, d'hôtels et de cabines de plage. L'impact visuel est parfois fort sur les fronts de mer des stations balnéaires. L'attractivité et la pression foncière ont également entraîné un développement important du tissu pavillonnaire et des zones d'activités économiques et commerciales en zone rétro-littorale.

Saint-Gilles-Croix-de-Vie appartient plus précisément à la sous-unité n°4 des corniches rocheuses de la Vie et du Jaunay.

La dune du Jaunay est à l'état naturel sur sa partie littorale et urbanisée en retrait.

### 01.2. LE MARAIS BRETON VENDÉEN

L'unité paysagère du marais breton vendéen se caractérise par un vaste marais littoral constitué par un réseau d'étiers, de prairies humides et de polders. Il s'organise également selon un gradient entre marais d'eau douce et marais d'eau salée apportée par la marée.

Cette unité paysagère a une influence résiduelle à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, dans la partie nord-ouest du territoire qui constitue le lieu de la transition entre le marais et le littoral.

### 01.3. LE BOCAGE RÉTRO LITTORAL

L'unité paysagère du bocage rétro littoral correspond à un plateau bocager caractérisé par des

haies marquées par la proximité du littoral (présence de pins, de chênes verts). L'ensemble est ponctué de hameaux ruraux, de fermes isolées diffuses et de boisements.

Cette unité paysagère a une influence résiduelle à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, dans la partie est du territoire où le bocage se développe entre les vallées de la Vie et du Jaunay avec des haies plus basses et plus denses que dans le reste de l'unité.

## PARTIE 02 - SUBSTRAT GÉOLOGIQUE DE LA COMMUNE

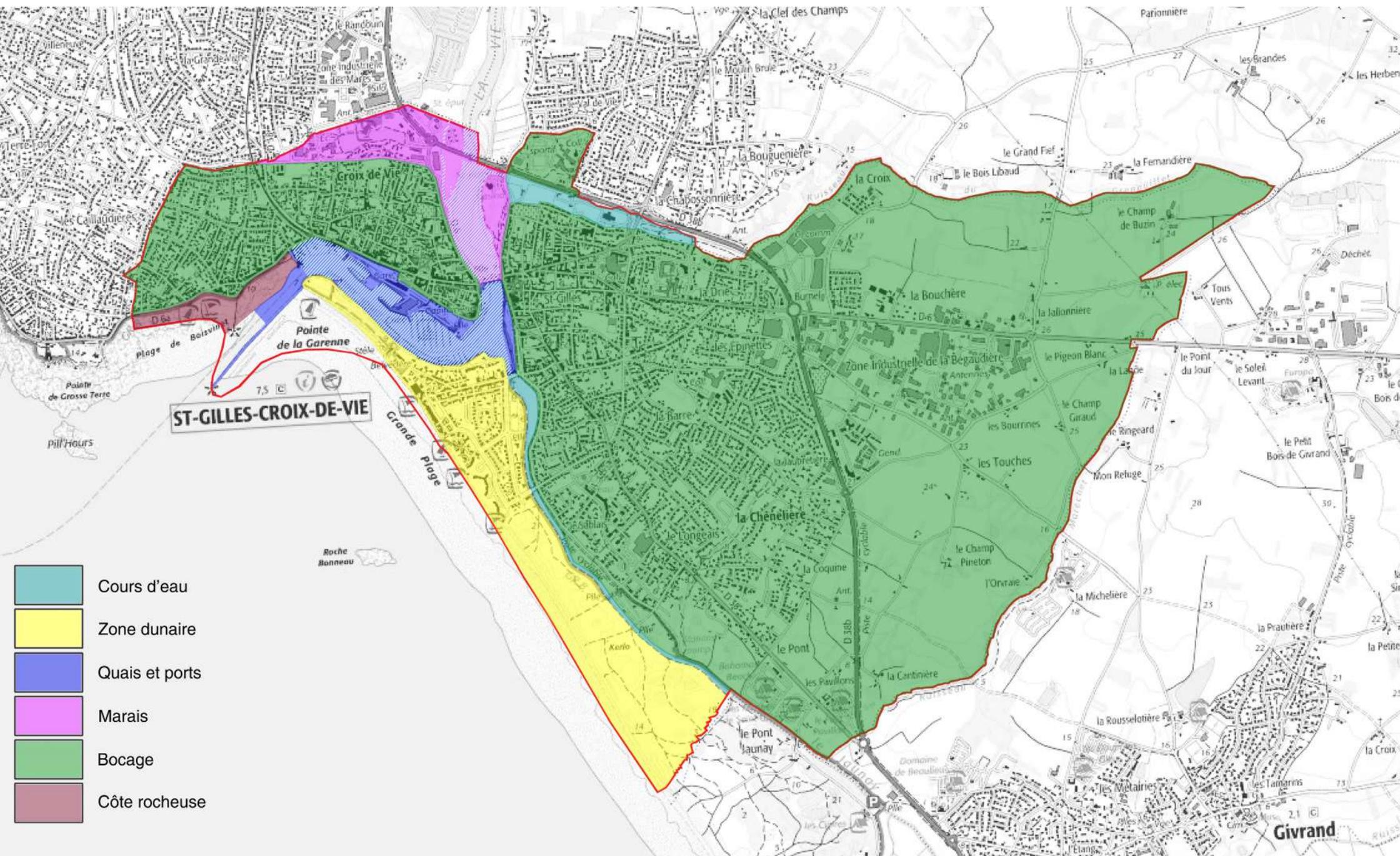
3 grands types de sous sol sont présents sur le territoire de la commune de St Gilles Croix de Vie:

- un socle de schiste et de grès sous les bourgs de St Gilles et de Croix de Vie
- un espace de vase entre St Gilles et Croix de Vie reliant la mer et le marais
- un espace dunaire en front de mer composé de sable

## PARTIE 03- TOPOGRAPHIE

Le territoire communal, en zone littorale, présente une altimétrie peu importante.

Le point haut de la commune se situe à une altitude de 26 mètres au Nord-Est de Saint-Gilles (aux lieux-dits le Pigeon Blanc et le Champ de Buzin). A l'Ouest de Croix-de-Vie, l'altitude maximale relevée est de 15 mètres.



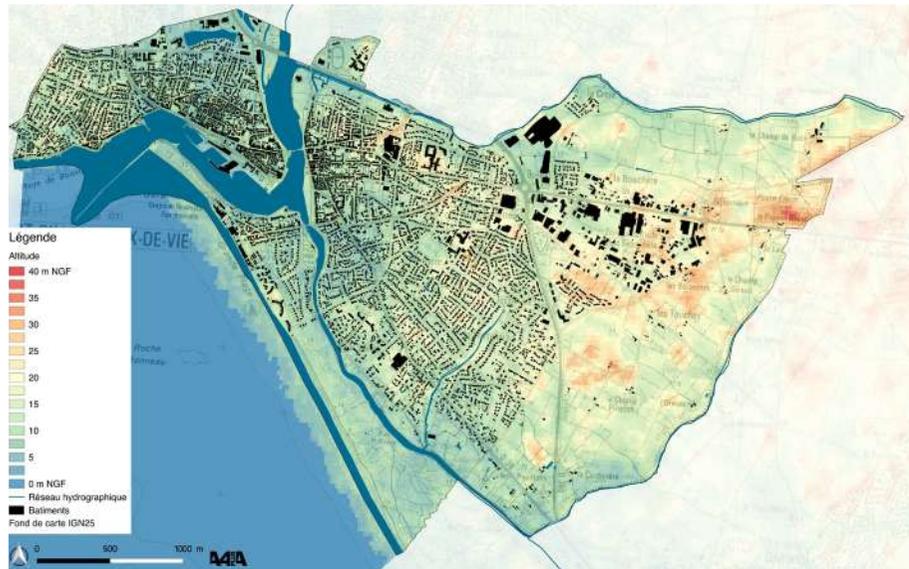


Fig. 1. Topographie de la commune

Source : A4PLUSA



Fig. 2. Carte hydrographique de la commune

Source : A4PLUSA

- le ruisseau du Maréchet, en limite sud de la commune, qui se jette dans le Jaunay

### PARTIE 04 - LES COURS D'EAU

La Vie, rivière qui pénètre dans le territoire communal au Nord depuis les marais de St Hillaire de Riez et débouche en mer après un méandre en longeant le cordon dunaire, est un élément structurant du paysage de la ville. Des vases en constituent les berges.

3 autres cours d'eau traversent la commune:

- le Jaunay, rivière provenant de Bretignolle sur mer au Sud, qui est parallèle à la côte et coule le long du massif dunaire pour se jeter ensuite dans la Vie. Il débouchait autrefois directement dans la mer au Nord de Brétignolles. La partie qui traverse la commune est en réalité un canal créé à la Renaissance afin d'assécher les zones marécageuses qui le bordaient.
- le ruisseau du Grenouillet, qui coule dans une dépression géologique au Nord de la commune et se jette dans la Vie. Ses berges sont constituées de prairies inondables.

### PARTIE 05 - LE PAYSAGE NATUREL

#### 05.1. LA CORNICHE

La corniche est constituée de falaises de schiste très déchirées. A Saint-Gilles-Croix-de-Vie, elle a favorisé l'installation des hommes. Elle est aujourd'hui fortement urbanisée avec la présence de nombreuses villas le long de la plage de Boisvinet.

Palette végétale : pour retrouver le substrat naturel de la corniche, il faut se tourner vers St Hillaire de Riez où l'on constate des surfaces enherbées rases, un alignement d'atriplex, des plantations de tamaris et des touffes de yuccas. La croissance de la végétation est très limitée par la force et la persistance des embruns.



Fig. 3. La corniche

Source : A4PLUSA

## 05.2. LE CORDON DUNAIRE

La dune du Jaunay et la dune de la Garenne appartiennent au même ensemble paysager de cordon dunaire. Elles ont été séparées avec la création du quartier balnéaire de la dune à partir des années 1860.

Ce paysage dunaire varie en permanence en fonction des saisons, du temps, des tempêtes et des marées. Suite à la dégradation de la dune, une restauration a été entreprise entre 1978 et 1981 en plantant 250 000 pieds d'oyats derrière des barrières brise vent qui constituent le paysage dunaire d'aujourd'hui.

Palette végétale :

La palette végétale est très différente selon que l'on se trouve du côté de l'océan, dont l'exposition aux embruns favorise le développement d'une végétation rase dunaire typique mêlant alternance de pelouse éparsée et de pelouse de « dune grise », ou du côté du port en arrière de dune et abrité des embruns favorisant un développement plus important.

- dune de la Garenne sur la face arrière : bosquets de pins maritimes, cyprès de Lambert, ajoncs, tamaris.
- dune du Jaunay sur la face arrière : tamaris, boisements de pins maritimes (80%) et de chênes vert (20%), cyprès de Lambert

- front de mer : espaces herbacés ras, oyats, yuccas gloriosa.



Dune de la Garenne

Dune du Jaunay

Fig. 4. Espace dunaire face à l'océan

Source : A4PLUSA

Le paysage de plage, à la grande plage et à la plage de Boisvinet, se caractérise par l'ouverture sur l'océan et sur un horizon quasi-infini.

Ce paysage marin est toujours changeant selon les marées et les conditions climatiques.



Fig. 5. Espace dunaire face au port

Source : A4PLUSA



Fig. 6. La grande plage

Source : A4PLUSA

## 05.3. LES BORDS DE COURS D'EAU

**La Vie**

L'estuaire de la Vie est l'emplacement d'origine des deux bourgs et du port de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. C'est un espace à l'abri des tempêtes océaniques et du vent grâce à la dune.

L'estuaire évolue dans le même temps que la marée qui dévoile ou recouvre l'estran sableux.



Fig. 7. L'estuaire de la Vie

Source : A4PLUSA

Palette végétale : cf. espaces urbanisés

**Le Jaunay**

Le Jaunay forme une entité paysagère au Sud de la commune. Ses berges aménagées en font aujourd'hui un lieu de promenade prisé des habitants.

Palette végétale: alignement de peupliers, de peupliers têtards, de frênes et de saules épars.



Fig. 8. Le Jaunay

Source : A4PLUSA

### Le Grenouillet

Palette végétale : alignement de peupliers.

### 05.4. LE BOCAGE

La partie est du territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est constituée de bocages. Cet espace est ponctué de haies, de fermes isolées et de boisements.

Palette végétale :

Les haies sont principalement composées de :

- arbres : ornes, chênes pédonculés, chênes sessiles, frênes, pins maritimes, merisiers, chênes verts
- taillis : chênes verts, prunelliers, saules, houx, robinier
- arbustes : ajoncs, genêts, aubépine, fusains d'Europe, fragon

A noter la présence de haies de pins maritimes typiques de cet ensemble bocager.



Fig. 9. Le bocage

Source : A4PLUSA

### 05.5. LE MARAIS

Le marais est aujourd'hui fortement urbanisé à St Gilles Croix de Vie. Il faut se tourner vers St Hilaire de Riez pour en observer le substrat naturel.

Palette végétale :

- au centre du marais on trouve des alignements de tamaris de printemps ou d'atriplex sur les berges des bassins et de larges talus enherbés entre les bassins.
- sur les bords des marais on observe des alignements de cyprès de Lambert, des bosquets constitués de prunelliers, d'ornes, de saules osiers, de saules blancs, de saules marsault, de peupliers blancs et d'alignements d'ajoncs sur les talus.



Fig. 10. Le marais

Source : A4PLUSA



Fig. 11. La coulée verte

Source : A4PLUSA

## PARTIE 06 - LES TRANSITIONS PAYSAGE URBAIN - PAYSAGE NATUREL

### 06.1. LA COULÉE VERTE

La coulée verte est un espace vert public d'un kilomètre de long et de plus de 5 hectares situé en arrière du cordon dunaire du Jaunay. Il remplit trois objectifs : conserver une coupure d'urbanisation au cœur d'une grande zone résidentielle pavillonnaire, mettre en place une liaison cyclable et piétonne de la ville vers les plages et favoriser la biodiversité en maintenant les écosystèmes issus du bocage (trame verte et bleue).

La coulée verte est un aménagement exemplaire de la préservation des haies bocagères, des zones humides et du ruisseau. Elle offre un cadre de vie de grande qualité et permet de maintenir le paysage bocager à l'intérieur du tissu urbain.

### 06.2. LES LISIÈRES URBAINES

Les lisières urbaines sont parfois franches et sans travail de transition entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles ou naturels. Le tissu résidentiel pavillonnaire, comme le tissu des zones d'activités économiques et commerciales s'arrête parfois brutalement devant le paysage bocager. Le caractère fortement horizontal du bocage rétro-littoral accentue l'impact visuel.

L'implantation des campings le long du cordon dunaire, avec structures de loisirs imposantes (toboggan, piscine) a également un impact fort dans le paysage.



Fig. 12. Lisière urbaine entre un lotissement et le bocage

Source : A4PLUSA



Fig. 13. Lisière urbaine entre la zone d'activité de la Bégaudière et l'espace agricole

Source : A4PLUSA

### 06.3. LES ENTRÉES DE VILLE

Une entrée d'agglomération ou entrée de ville désigne l'espace de rencontre entre l'espace urbain et l'espace rural, le long des voies de circulation. Cet espace est le premier point de vue sur le paysage urbain. Il influence : le paysage rural, le paysage urbain, ainsi que l'image de la ville.

A Saint-Gilles-Croix-de-Vie, il existe 6 entrées de villes principales, formant des transitions entre espace urbain et espace rural.

#### **Route des Sables :**

L'entrée de ville de la route des Sables présente un paysage rural en transition relativement douce avec le paysage urbain résidentiel grâce à des trottoirs non goudronnés et des aménagements paysagers le long de la route.

Un grand panneau d'information municipale ainsi que du mobilier urbain (lampadaires) viennent marquer l'entrée dans la ville.

#### **D38B Sud :**

L'entrée de ville de la D38B Sud présente un paysage rural en transition plutôt brusque avec le paysage urbain. Cette entrée de ville se compose d'un rond-point bordé de grandes surfaces (Aldi et clinique vétérinaire) et d'immeubles résidentiels.

#### **Route de l'Aiguillon, rue de la Bégaudière et route de la Roche-sur-Yon :**

Ces deux entrées de ville sont constituées par des transitions brusques entre la zone d'activité de la Bégaudière et les champs bocagers.

L'entrée de ville sur la route de la Roche-sur-Yon comporte de nombreux panneaux publicitaires nuisant à la qualité du paysage.

#### **D38B Nord :**

Cette entrée de ville présente une transition entre les marais de la Vie et les espaces urbains (pompiers et site de la Soudinière). La transition est relativement douce grâce à la mise en place d'une large bande cyclable aménagée le long des marais. Par ailleurs, le paysage est bien végétalisé, ce qui atténue la transition.



Fig. 14. L'entrée de ville Route des Sables

Source : A4PLUSA

## PARTIE 07 - LE PAYSAGE URBAIN

### 07.1. LES BOURGS ANCIENS

#### St Gilles:

Le vieux bourg de St Gilles est caractérisé par un tissu urbain dense constitué de maisons à R+1 mitoyennes et alignées sur la rue. Le cœur du vieux St Gilles est constitué par son église autour de laquelle s'articulent trois places : la place du marché, la place du vieux port et la place formée à l'angle des rues Grosbon et Cadou.

Deux grands axes structurent le vieux bourg de St Gilles : la rue Gautté et les quais. Dans le noyau urbain des rues étroites et parfois tortueuses cheminent à travers un paysage urbain homogène à la fois en termes de volumétrie, de matériaux ou de compositions architecturales.

Des murs en pierre de lest assez hauts abritent les jardins ou cours privatives dont émerge quelquefois de la végétation.

Le paysage est fermé, mais certaines rues du vieux bourg offrent des perspectives resserrées assez pittoresques.

#### Croix de Vie:

L'aménagement du vieux bourg de Croix de Vie est constitutif de son activité portuaire. Les secteurs d'habitations sont constitués d'un réseau dense de petites maisons à un niveau (anciennes maisons de pêcheurs) alignées le long de la rue et mitoyennes. Les rues sont étroites et reliées par des venelles bordées de clôtures entourant des cours privatives. Le paysage urbain de Croix de Vie est assez minéral bien qu'une tendance à végétaliser l'espace public en pied mur ait été engagée récemment par la mairie.

L'église de Croix de Vie est construite sur le côté d'une grande place publique, la place Kergoustin, qui accueille les marchés et les événements collectifs de la commune. L'altimétrie plus réduite des constructions à Croix de Vie favorise la fonction de signal urbain du clocher de l'église visible en tous lieux du centre urbain.

Les quais entourent au sud et à l'est le vieux bourg. Au nord, la rue Raimondeau marque la transition entre paysage urbain traditionnel et celui des extensions pavillonnaires.

Palette végétale : dans les bourgs de St Gilles et Croix de Vie beaucoup d'espèces peuvent se développer dans les jardins suivant la protection aux vents marins.

Des aménagements en pied de murs le long des voies ont récemment été réalisés afin de planter des massifs floraux comme dans la rue Anatole France.

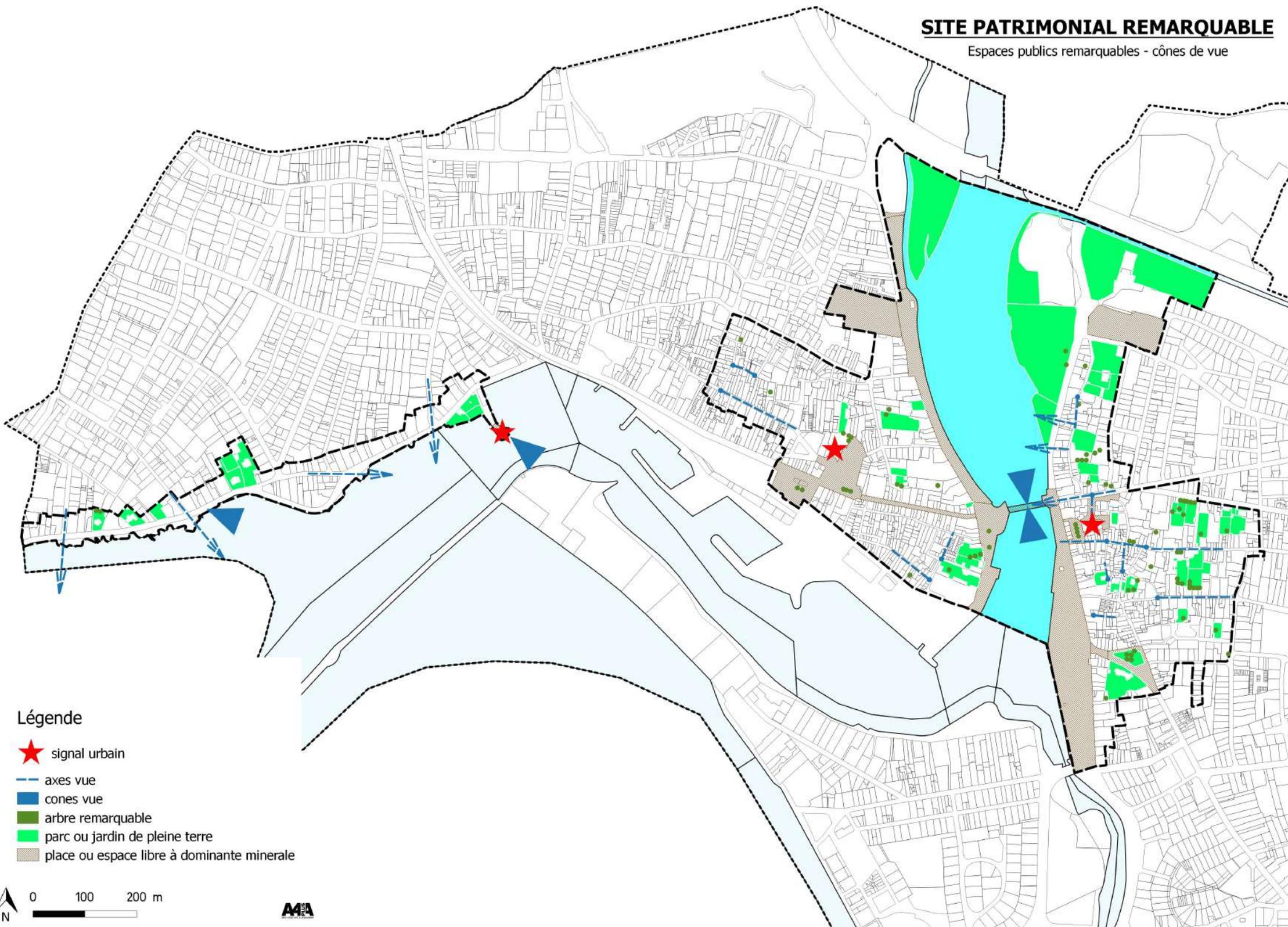


Fig. 15. Massifs végétaux en pied de mur rue Anatole France

Source : A4PLUSA

# SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Espaces publics remarquables - cônes de vue



## Légende

- ★ signal urbain
- axes vue
- ▲ cônes vue
- arbre remarquable
- parc ou jardin de pleine terre
- place ou espace libre à dominante minérale

0 100 200 m

Sur les places publiques quelques arbres remarquables participent au paysage urbain, comme les faux vernis du Japon (ailantes) place Kergoustin, les platanes de la place de la gare ou des cyprès de Lambert dans le square du Maréchal Leclerc de Hauteclouque.



Fig. 16. Paysage urbain de St Gilles

Source : A4PLUSA



Fig. 17. Paysage urbain de Croix de Vie

Source : A4PLUSA



Fig. 18. Paysage balnéaire du quartier de Boisvinet

Source : A4PLUSA

## 07.2. LES EXTENSIONS BALNÉAIRES

Les extensions balnéaires se retrouvent surtout dans le secteur de la corniche et dans la zone dunaire de St Gilles urbanisée au XIXe s.

Elles se caractérisent par un paysage de lotissements de maisons de villégiature moins dense qu'en centre ancien. Les jardins sont entourés de clôtures ajourées rendant le paysage plus ouvert. Les vues sur la mer sont facilitées par la constitution même de cet urbanisme de lotissement avec des rues perpendiculaires à la côte.

Palette végétale :

Les parcelles des maisons et villas des extensions balnéaires présentent deux types de jardins : les jardins en devanture entre la maison et la rue et les jardins en arrière de parcelle plus vastes. Dans les jardins en devanture on trouve des fusains japonais, des atriplex, des éléagnus et des hibiscus.

Dans les jardins arrière se développent des massifs plantés plus importants et plus variés mêlant arbres et arbustes : cyprès de Lambert, peupliers, chênes verts, ormeaux, lauriers sauce, figuiers pour les essences les plus représentées.



## 07.3. LES QUAIS ET LES PORTS

Les ports de St Gilles Croix de Vie (port de pêche et port de plaisance) présentent la particularité d'être au cœur de l'agglomération. Ils constituent donc un point de convergence particulièrement important du paysage de la ville. S'y côtoient les bateaux dont les allées et venues du port jusqu'au débouché de la Vie en mer constituent une animation continue.

Les équipements marquent ce paysage (criée, hangars, ancienne glacière, élévateur à bateau etc..). Les espaces publics sont constitués de grandes zones de parkings plantées par quelques arbres.

Les quais de Croix de vie sont dévolus à la promenade et au stationnement. A St Gilles le quai du Port Fidèle est animé par de nombreuses terrasses de cafés et de restaurants, tandis que le quai Garcie Ferrande est aménagé en grande partie en square destiné à la promenade.

Palette végétale :

Dans la zone de marais:

- Quai Garcie Ferrande : le parc présente une végétation typique du marais avec des cyprès de Lambert, des saules et des peupliers.
- Quai Gorin : alignement de peupliers en tête de chat. En cours de réaménagement.

Dans la zone des ports :

- Quai du port fidèle : le parking est planté de chênes verts, essence présente dans les haies bocagères
- Quai rivière : alignement de peupliers têtards en bordure de quai. Plantations de catalpas en alternance avec des paulownias dont certains ont été récemment abattus dans le cadre de la requalification de la piste cyclable du littoral. Présence de chênes verts dans les massifs.
- Quai des Greniers : alignement de peupliers têtards, un pin maritime et un peupliers d'Italie isolés.
- Quai Marcel Bernard : mail de mûriers platanes.



Fig. 19. Le quai Rivière

Source : A4PLUSA



Fig. 20. Le quai Gorin

Source : A4PLUSA



Fig. 21. Le port

Source : A4PLUSA



Fig. 22. Espace dunaire à l'arrière du front de mer de St Gilles

Source : A4PLUSA

#### 07.4. LE FRONT DE MER DE ST GILLES

Le front de mer de St Gilles présente un paysage particulièrement hétérogène avec des maisons balnéaires du XIX<sup>e</sup> s. à un ou deux niveaux qui côtoient parfois sans transitions les immeubles en béton de 6 niveaux ou plus. La promenade aménagée sur la plage contraste avec un espace public peu qualitatif à l'arrière du front du mer constitué de places de parking et un aspect très minéral.

Palette végétale:

- face à l'océan : haies de fusains japonais, haies d'atriplex
- en arrière de la dune : cyprès de Lambert, faux vernis du Japon, haies de fusains japonais, atriplex, éléagnus, platanes, peupliers têtard, chênes verts.

#### 07.5 L'EXTENSION SUR LE BOCAGE

Les extensions de l'urbanisation sur le bocage qui ont eu lieu dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle sont constituées de lotissement pavillonnaire et de zones d'activités.

Les lotissements pavillonnaires se caractérisent par un paysage relativement banalisé de maisons individuelles positionnées en retrait de la voirie, de manière régulière. Le respect de l'architecture locale permet néanmoins d'identifier ces lotissements comme typiquement vendéens. Par ailleurs, l'intégration paysagère est souvent réussie avec la conservation de certaines haies bocagères. La coulée verte participe également de l'intégration paysagère.

#### 07.6 LA ZONE ARTISANALE

La zone d'activité de la Bégaudière se caractérise par un paysage particulièrement banalisé et peu qualitatif. L'intégration paysagère est faible voire inexistante, notamment sur les lisières urbaines en contact direct avec le bocage. La présence d'enseignes participe fortement à la banalisation du paysage.

### 07.7. LES ÉQUIPEMENTS DANS LE MARAIS

Le paysage de marais au Nord de la commune, est aujourd'hui complètement urbanisé et présente des équipements publics dont la caserne de pompiers, le site de la Soudinière, la station d'épuration et l'aire d'accueil des gens du voyage.



Fig. 23. Le site de la Soudinière

Source : A4PLUSA



**Légende**

- Site classé
- Espaces Naturels Sensibles 85
- Espaces Remarquables L121-23
- Natura 2000 - ZSC
- Natura 2000 - ZPS

Fond orthophoto 2016

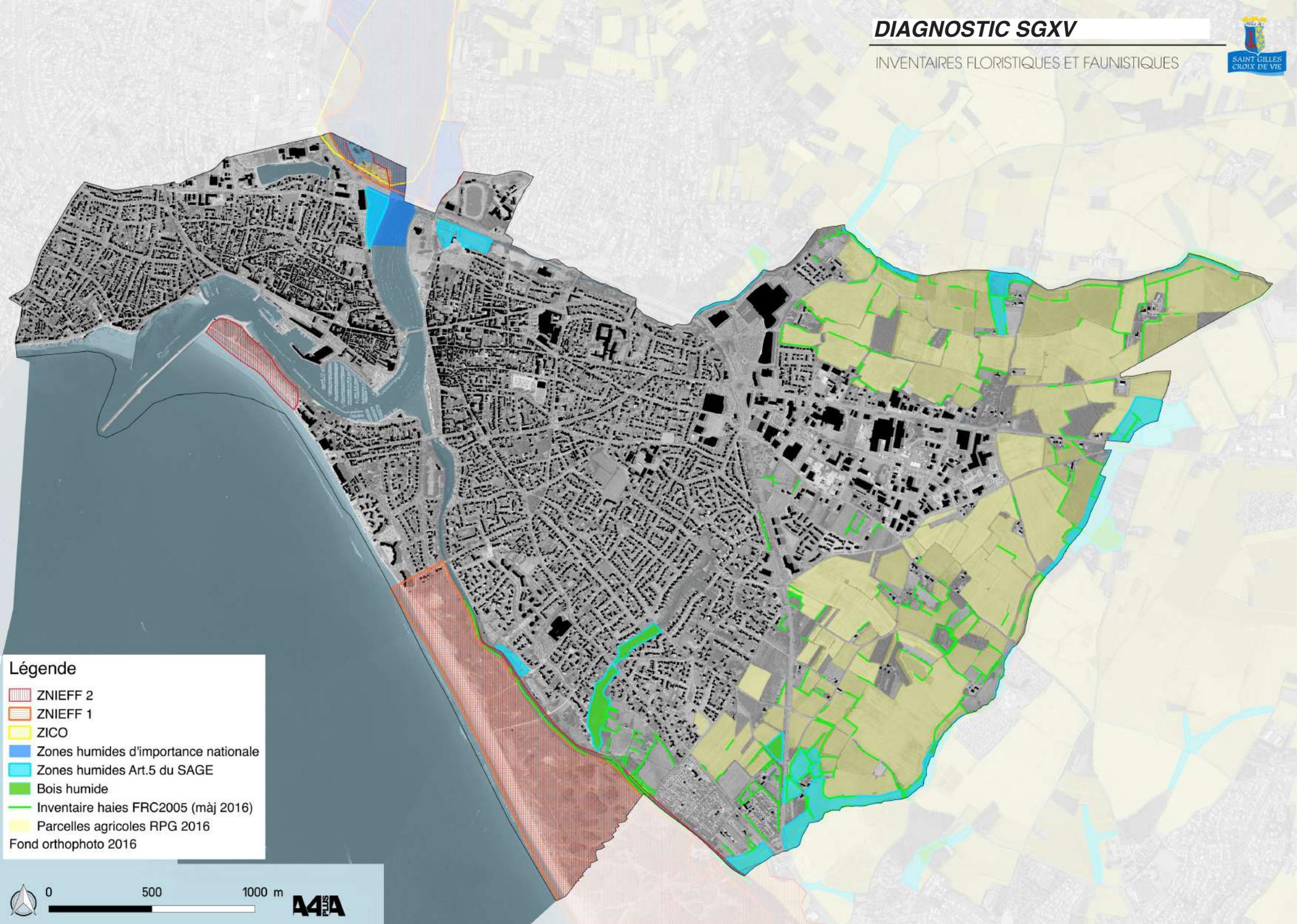
0 500 1000 m



**A4A**  
PLUS

## CHAPITRE 02

### LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

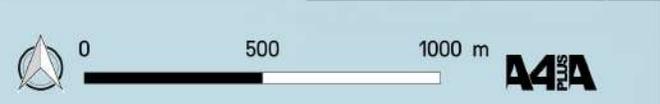


**Légende**

- ZNIEFF 2
- ZNIEFF 1
- ZICO
- Zones humides d'importance nationale
- Zones humides Art.5 du SAGE
- Bois humide
- Inventaire haies FRC2005 (màj 2016)
- Parcelles agricoles RPG 2016

Fond orthophoto 2016

0 500 1000 m



**A4A**  
PLUS

Par sa situation sur le littoral atlantique, la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie possède un patrimoine naturel remarquable constitué d'une part par les milieux côtiers et dunaires à l'Ouest (Falaise de Boisvinet, dunes de la Garenne et Massif dunaire du Jaunay), d'autre part par les zones humides des secteurs de marais (marais adjacents, la Vie en limite Nord du territoire et marais du Jaunay en limite Sud). Quelques petits boisements sont également recensés sur la commune ainsi qu'un secteur de bocage résiduel à l'Est, accompagnant les vallons humides des ruisseaux du Grenouillet en limite Nord-Est du territoire (affluent de la Vie) et du Maréchet en limite Sud-Est (affluent du Jaunay).

## PARTIE 01 - LES MILIEUX CÔTIERS ET DUNAIRES

La falaise de Boisvinet, dite aussi Corniche vendéenne, est incluse dans le site Natura 2000 «Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et Forêt de Monts», tout comme l'Estuaire de la Vie inclus dans ce site. Toutefois, le périmètre de ce site ne comprend la falaise de Boisvinet que dans sa partie située sur la commune de Saint-Hilaire de Riez.

Les dunes de la Garenne constituent en fait un reliquat de dunes compris entre le Port et le centre de réadaptation fonctionnelle. Cette dune ferme l'estuaire de la Vie. Il s'agit d'un paysage remarquable en raison de son caractère naturel contrastant avec le tissu urbain et portuaire environnant. Cet espace dunaire est répertorié à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type I, à savoir d'intérêt remarquable. Depuis 1975 et 1979, 5 ha des dunes de la Garenne sont inscrits comme zone de préemption départementale Espace Naturel et Sensible.

Le massif dunaire du Jaunay fait partie de l'un des plus vastes ensembles dunaires non boisés de Vendée. Les habitats, la flore et la faune que l'on y trouve sont particulièrement remarquables. Les dunes du Jaunay, sont soumises à une protection en tant que Site classé par décret du 23 avril 1997 (site n°85SC30 «Les dunes du Jaunay et de la Sauzaie»). Représentant un patrimoine naturel de valeur exceptionnelle et d'intérêt général, ce milieu doit être préservé de toute atteinte. Ces dunes, intégrées au massif dunaire de la Sauzaie, sont répertoriées à l'Inventaire National des ZNIEFF, comme ZNIEFF de type I «Massif dunaire de la Sauzaie» et ZNIEFF de type II «Dunes de la Sauzaie (Le Pont Jaunay) et Marais du Jaunay». Depuis 1975, 53 ha des dunes du Jaunay sont inscrits comme zone de préemption départementale Espace Naturel et Sensible (ZP ENS). Depuis 1992, 43,8 ha ont été acquis (sur la commune) par le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres. Elles intègrent également le site Natura 2000 «Dunes de la Sauzaie et Marais du Jaunay» désigné comme Zone de Protection Spéciale. Tout le massif dunaire est composé exclusivement d'habitats d'intérêt communautaire.

## PARTIE 02 - LES ZONES HUMIDES

Des zones humides sont également présentes sur la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

Les marais du Jaunay, situés en limite Sud du territoire communal, à la confluence du ruisseau du Maréchet et du Jaunay, sont essentiellement composés de prairies de fauche et pâturées. Tout comme les dunes du Jaunay, ces marais sont répertoriés dans la ZNIEFF de type II «Dunes de la Sauzaie (Le Pont Jaunay) et Marais du Jaunay». Ils intègrent, au même titre que le massif dunaire du Jaunay, également le site Natura 2000 «Dunes de la Sauzaie et Marais du Jaunay» désigné comme Zone de Protection Spéciale.

L'estuaire de la Vie, soumis à l'influence des eaux salées, possède un très grand intérêt floristique et ornithologique. La richesse écologique de ces marais justifie leur inventaire en ZNIEFF de type I «Estuaire de la Vie» et l'appartenance au sous-ensemble de la ZICO «Baie de Bourgneuf et Marais Breton» et de la ZNIEFF de type II «Marais Breton», ainsi que leur classement dans la Zone Humide d'Importance Nationale que représente le Marais Breton. L'estuaire de la Vie est également inclus dans les sites Natura 2000 «Marais Breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et Forêt de Monts», désigné comme Zone Spéciale de Conservation au titre de la Directive 'Oiseaux'. A noter également que depuis 1975 et 1979, 4 ha des rives de la Vie au niveau du Square Garcie-Ferrande sont inscrits comme zone de préemption départementale Espace Naturel et Sensible.

Lancé en 2008 et mené par le Syndicat Mixte des Marais de la Vie, du Ligneron et du Jaunay pour le compte du SAGE, l'inventaire local des zones humides s'est terminé en 2009. Sur la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, l'expertise de terrain a révélé environ 23 ha de zones humides. Des zones humides sont associées comme précisé plus haut au marais de la Vie et du Jaunay ; les autres petites zones humides recensées sont associées aux petits cours d'eau du territoire communal :

- le ruisseau du Grenouillet et sa vallée, affluent de la Vie, localisé en limite Nord-Est du territoire,
- le ruisseau du Maréchet et son vallon, affluent du Jaunay, matérialisant la limite Sud-Est de la commune,
- le ruisseau de la coulée verte de la Vallée Moinard située au cœur de l'agglomération de St Gilles et rejoignant le Jaunay au Sud.

## PARTIE 03 - L'OCÉAN ATLANTIQUE

Le domaine maritime communal est concerné par un site Natura 2000 marin de 2454 km<sup>2</sup>, désigné



comme Zone de Protection Spéciale au titre de la Directive 'Oiseaux' : «Secteur marin de l'Île d'Yeu jusqu'au continent». Ce vaste secteur marin, autour et au large de l'Île d'Yeu, apparaît comme un site majeur pour l'avifaune marine sur la façade atlantique. Compte tenu de son caractère totalement marin et des regroupements d'oiseaux observés (en particulier en période d'hivernage), le site est particulièrement vulnérable aux pollutions marines.

#### **PARTIE 04 - LES SECTEURS BOISES ET LES HAIES BOCAGÈRES**

Les boisements couvrent une très faible part du territoire communal. Les zones boisées les plus importantes (occupant un peu plus d'un hectare) se rencontrent le long de la RD 38b, au Nord-Est et au centre-Est de la commune. Les autres boisements apparaissent de manière très ponctuelle et morcelée sous forme de rares bosquets intégrés au tissu urbain, constituées pour l'essentiel de pinèdes.

L'espace agricole à l'Est du territoire, autrefois caractérisé par la densité de sa trame bocagère, a fait l'objet de défrichements importants, liés notamment aux besoins de l'urbanisation et au développement de la mécanisation. Il ne présente depuis, qu'un secteur de bocage résiduel où les principales haies se rencontrent en bordure du ruisseau du Maréchet.





## CHAPITRE 03

# LES CARACTÉRISTIQUES DE L'URBANISATION



**PARTIE 01 - TOPOGRAPHIE HISTORIQUE**

Le site de St Gilles Croix de vie était à l'origine bien différent de celui que l'on connaît aujourd'hui. L'estuaire de la Vie autrefois au nord de St Gilles s'est déplacé au fur et à mesure vers le sud, suite à l'ensablement progressif de l'estuaire. Le même phénomène s'observe avec la rivière du Jaunay, dont l'embouchure était située beaucoup plus au sud qu'aujourd'hui.

Ainsi, ce qui constitue aujourd'hui le site d'origine de Croix de Vie était une île, qui fut rattachée au continent au fur et à mesure de l'ensablement du bras de mer qui l'en séparait. Aujourd'hui le site de St Gilles Croix de Vie se situe au cœur de divers espaces naturels entre marais, bocage, côte sableuse et côte rocheuse irrigués par le cours de la Vie, véritable colonne vertébrale de ce territoire.

La commune de St Gilles se trouve sur une pente orientée en direction du bassin formé par la Vie. Croix de Vie est située en revanche sur un terrain plat. L'altimétrie est plus importante ensuite à mesure que l'on accède à la côte rocheuse.

Aujourd'hui l'aménagement des quais et des ports, le comblement des marais ont modifié la topographie d'origine. Le Jaunay a été canalisé et un barrage empêche désormais à l'eau de mer de pénétrer dans le bocage lors des marées.

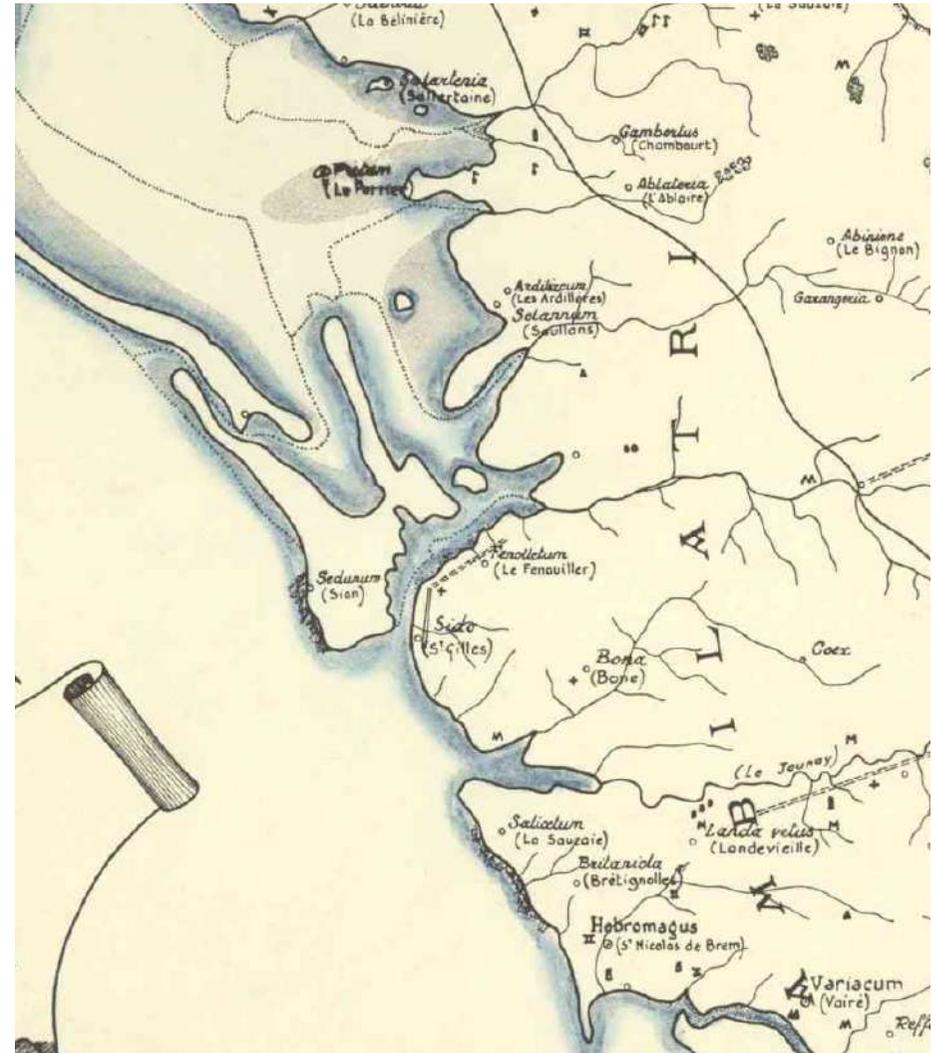


Fig. 24. Carte topographique historique

Source : Archives de la Vendée

## PARTIE 02 - L'HISTOIRE DE L'URBANISATION

### 02.1. PRÉHISTOIRE

Les sources concernant le néolithique sont assez rudimentaires à St Gilles. La région offre pourtant un certain nombre de vestiges de cette période comme le menhir de la Tonnelle retrouvé à St Hilaire et conservé aujourd'hui dans le cimetière de Croix de Vie.

Un menhir couché aurait été trouvé au XIX<sup>ème</sup> siècle sur le site de Boisvinet, réemployé ensuite pour en faire des marches d'escalier. Des traces d'une station de taille du silex auraient également été trouvées au XIX<sup>ème</sup> siècle face aux quais de St Gilles.

### 02.2. ANTIQUITÉ

La topographie du site de St Gilles fut favorable à l'établissement de population grâce à la proximité de la mer et la protection des embruns offerts par l'estuaire de la Vie et les zones dunaires.

Des Phéniciens se seraient installés sur le site de St Gilles, comme en témoigne la découverte de puits funéraires contenant des poteries pouvant leur être attribuées. St Gilles portait à l'époque le nom de Sidunum, peut-être inspiré de la ville de Sidon en Phénicie. Ils furent remplacés par les Gallo-Romains dont les vestiges de tours dans le département indiquent la présence, notamment dans la commune du Fenouiller.

Des tesselles de terre cuite, ainsi qu'une pièce de monnaie datée de l'empereur Vespasien, ont été retrouvées au XIX<sup>ème</sup> siècle près du calvaire sur la route d'Aizenay au lieu-dit de la chapelle, ce qui indique que le site de St Gilles fut au moins un lieu de passage pendant l'Antiquité. Deux voies romaines ont d'ailleurs été identifiées venant l'une d'Apremont et l'autre d'Aizenay et qui se rejoignaient en haut du bourg de St Gilles.

Des fragments de tuiles « gallo-romaines » auraient été découverts en 1902 sur un site de Boisvinet sans que l'on puisse démontrer la présence de populations résidant sur le site à l'époque.

Néanmoins, l'interprétation par M. Baudoin de céramiques phéniciennes dans les puits funéraires doit appeler à une certaine réserve, ces dernières pouvant renvoyer à une production médiévale ou moderne (cf. carte archéologique de la Vendée, 1996, p.188).

### 02.3. MOYEN AGE

Au Moyen-Âge la fixation des populations change avec l'établissement au IX<sup>ème</sup> siècle d'un prieuré fortifié par des moines issus de St Gilles du Gard. Se constituent les prémices de l'urbanisation de

St Gilles avec formation des premières maisons autour de ce prieuré, point de repère et rempart de protection face aux attaques normandes qui sévissaient à cette époque. Ce prieuré était également un centre d'échanges commerciaux contribuant à fixer les populations sur le site.

Du côté de Croix de Vie un môle fortifié fut construit entre la rue du Gabbio et le cimetière actuel afin de protéger la ville de l'incursion des Normands. Le site de Croix de Vie n'était alors pas encore urbanisé et devait présenter un paysage fait de banc de sable et de zones marécageuses.

Le nom de St Gilles apparaît sur les sources historiques à partir de 1248, probablement consécutif à la création de la première église. A cette époque, St Gilles se développe grâce aux activités maritimes. Des pêcheurs côtoient des marchands et des aristocrates qui commencent à transformer le paysage urbain avec un premier panel de réalisations allant des maisons modestes aux hôtels, demeures spacieuses entourées de dépendances. L'activité de St Gilles a profité favorablement de la situation géographique du port à l'embouchure de la vie et débouchant sur l'océan permettant l'arrivée de marchandises à la fois de l'arrière-pays bocager (céréales, viande bovine), du marais (sel), et de la mer (pêche). Certaines marchandises sont exportées dans le nord de l'Europe en Angleterre et également en Scandinavie. Le port a notamment profité de l'accumulation de pierres de lest apportées par les bateaux arrivant les cales à vide et déchargées sur place renforçant les quais et permettant l'accostage plus facile des bateaux à toute heure de la marée.

Pendant la guerre de 100 ans St Gilles fut occupée par les Anglais. C'est pendant cette période que fut construite la première église, dont il ne reste aujourd'hui que le clocher et le bas-côté nord. Au XIV<sup>ème</sup> siècle, la ville de St Gilles fut le centre d'un lieu de pèlerinage important de la côte vendéenne grâce à la chapelle Notre Dame de la Recouvrance, dont le culte s'est perdu depuis. La chapelle fut démolie en 1796.

A cette époque Croix de Vie ne devait présenter que quelque fermes disséminées dans le marais et accessibles par des chemins

02.4. XVIIE-XVIIIÈ SIÈCLES

A la Renaissance, l'estuaire du Jaunay se trouvait plus au Sud, à l'emplacement actuel du pont Jaunay. Afin d'assécher les marais autour de cet estuaire, il fut décidé, à la fin du règne de François 1er, de faire déboucher le Jaunay dans la Vie par un canal. La Vie quant à elle, débouchait en mer un peu plus en amont qu'aujourd'hui, au niveau du front de mer de la plage de St Gilles. Au fil du temps l'embouchure se déplaça jusqu'à l'éperon de Boisvinet contre lequel elle se stabilisa.

Croix de Vie commence à s'urbaniser à partir de la 2e moitié du XVI<sup>ème</sup> siècle suite à l'expansion démographique de St Gilles. Ne trouvant plus à se loger sur la commune et devant le refus des propriétaires des terrains autour du bourg de mettre en place des concessions, des terrains appartenant à la famille de Montausier, propriétaire du fief de la Motte Ruffée, sont proposés à quelques familles de marins pour y établir leur maison moyennant un faible loyer.

Ces premières maisons sont implantées en retrait de la rive en 3 rues parallèles devant un espace libre pour le quai. A cette époque, Croix de Vie se situe sur le territoire de la paroisse de Saint-Hilaire-de-Riez.

Le protestantisme se diffuse à St Gilles à partir de 1560. La religion est adoptée par les marins, puis par certains nobles, qui vont finir par édifier un temple. Entre 1575 et 1594 les guerres de religions vont affecter la région. Les quais du port vont notamment être fortement endommagés ce qui va inciter Marie de Beaucaire, devenue propriétaire du fief de la Motte Ruffée, à engager la construction du quai de Croix de Vie en 1592, qui se situait à hauteur de la rue Jean Cristeau. Elle fera réaliser le grand môle entre 1607 et 1610.

C'est à partir de cette période que la pierre de lest commence à être utilisée pour la construction des bâtiments de la ville.

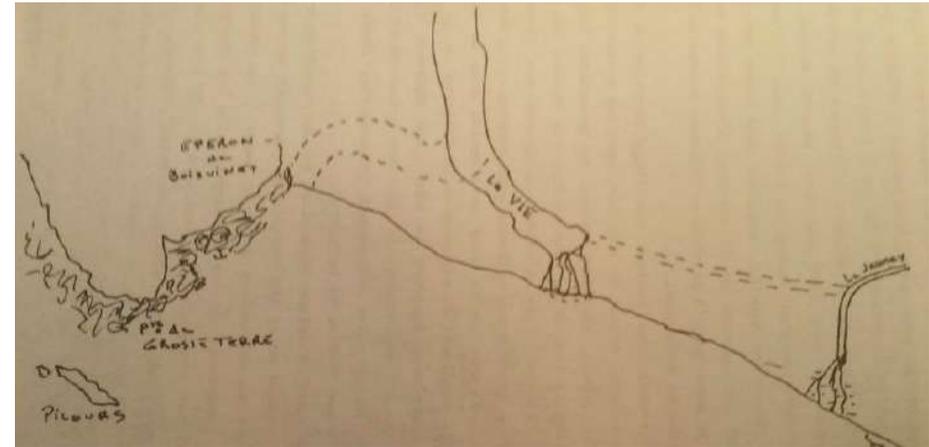


Fig. 38. Ancien cours de la Vie et du Jaunay

Source : Loïc du Rostu, Histoire du port de St Gilles

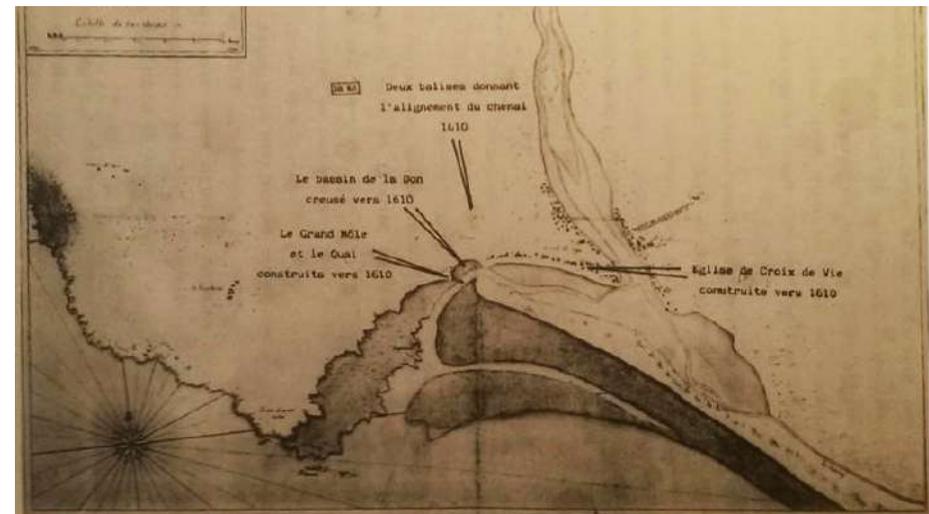
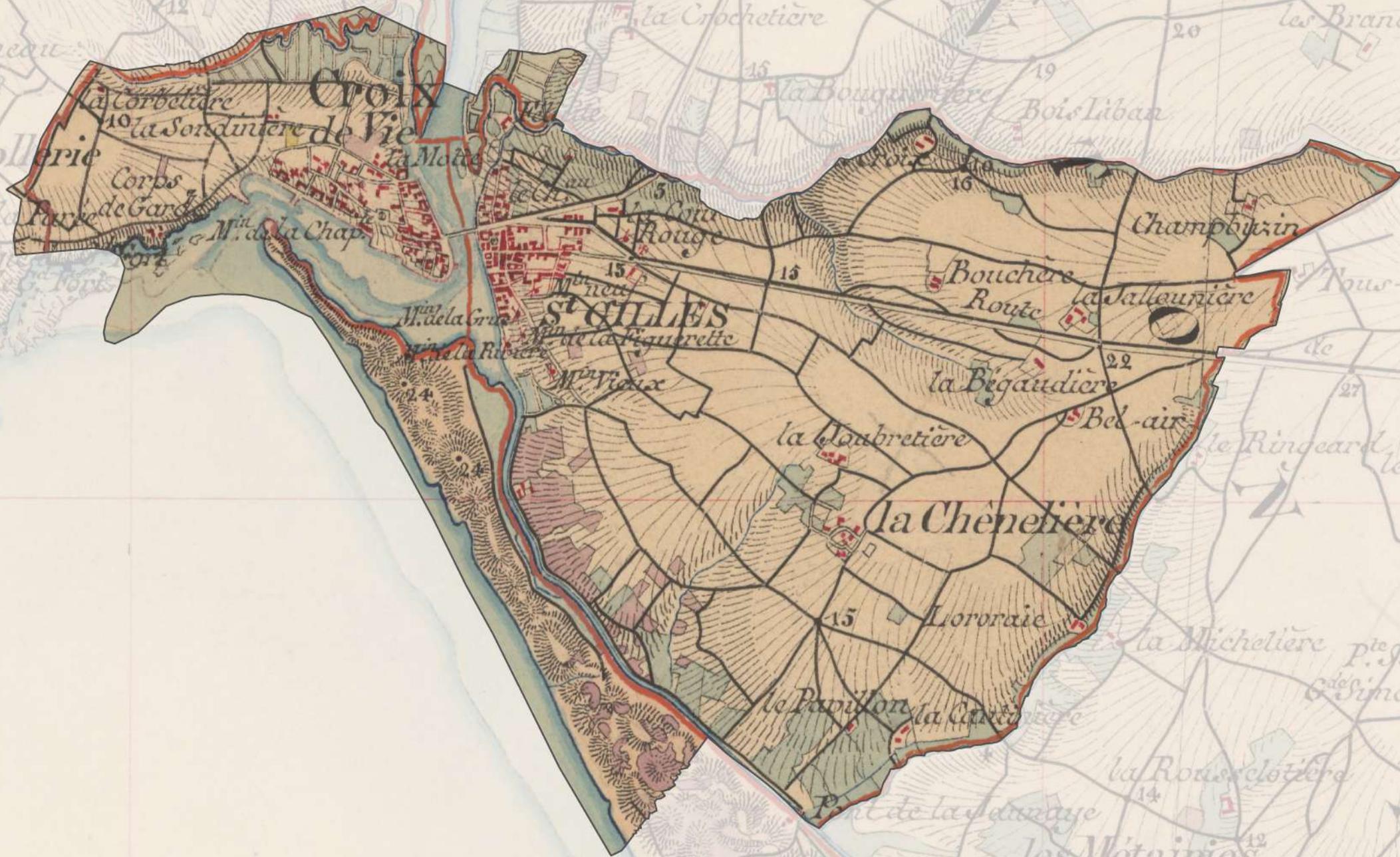


Fig. 39. Travaux dans le port au XVIIe s.

Source : Loïc du Rostu, Histoire du port de St Gilles

# DIAGNOSTIC SGXV

LA CARTE DE L'ÉTAT MAJOR (1845)



### 02.5. XVIII<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

Au XVIII<sup>ÈME</sup> siècle le commerce se développe. Les ports de St Gilles et de Croix de Vie prennent leur essor, facilité par l'expansion des échanges économiques en Europe. De riches marchands construisent leur demeure le long du quai Gorin.

Au début du XVIII<sup>ÈME</sup> siècle, le vieux môle fut élargi de 50m par le comte de Pontchartrain, baron de Rié, afin de déplacer la barre qui s'était formée à l'entrée du port. L'ouvrage fut appelé l'éperon de Pontchartrain.

L'activité est portée par la pêche à la sardine au filet importée par les Maures ayant fui l'inquisition en Espagne. La présence de nombreux moulins sur les cartes de l'époque indique également une activité florissante de transformation des produits agricoles. Les marais salants continuent quant à eux de participer à l'activité économique locale.

De nouvelles ressources font également leur apparition à St Gilles. Après plusieurs essais fructueux, la culture de la garance fait son apparition afin de concurrencer les importations hollandaises. Cette plante, nécessaire à la création de teintures rouges, est apparue à St Gilles à partir de 1759. Une pépinière royale et un atelier furent ouverts pour exploiter cette ressource.

Une autre culture importée, le kali, réussit à prospérer à St Gilles à partir de 1760 afin de produire de la soude, nécessaire aux verreries et aux savonneries. Cette industrie sera active jusqu'au début du XX<sup>ÈME</sup> siècle.

Au cours de la Révolution les troubles vendéens de 1793 touchèrent peu la région. En revanche, la seconde révolte de 1815 provoqua des affrontements entre les Giras (républicains) et les Croix de Viots (fidèles à la couronne).

La Vie constitue alors la frontière entre les deux rives mais aussi entre les deux idéologies : *les marins plus modestes de Croix-de-Vie sont royalistes et les négociants et armateurs aisés de Saint-Gilles sont républicains*. Pendant la révolution, Saint-Gilles est rebaptisé « Port Fidèle » et Croix-de-Vie, « Le-Hâvre-de-Vie ».

A la fin du XVIII<sup>ÈME</sup> siècle le passage entre St Gilles et Croix de Vie est assuré par une gabare.

### 02.6. XIX<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

Le cadastre Napoléonien du début du XIX<sup>ÈME</sup> siècle indique qu'autour du centre-ville de St Gilles se déployaient alors des zones agricoles parsemées de moulins et de corps de fermes isolés. Dans le

centre, le tissu urbain, majoritairement composé de maisons de bourg, était ponctué de quelques propriétés plus amples, destinées aux notables, et de greniers.

A Croix de Vie, à la même époque, l'urbanisation était moins avancée qu'à St Gilles. Les parties les plus développées étant les rues du général de Gaulle et Anatole France et les quais. On devine l'ébauche de la rue du Maroc, tandis que sur la place Kergoustin se trouvait un moulin faisant lui-même face à une première église, proche de l'emplacement de celle que nous connaissons aujourd'hui.

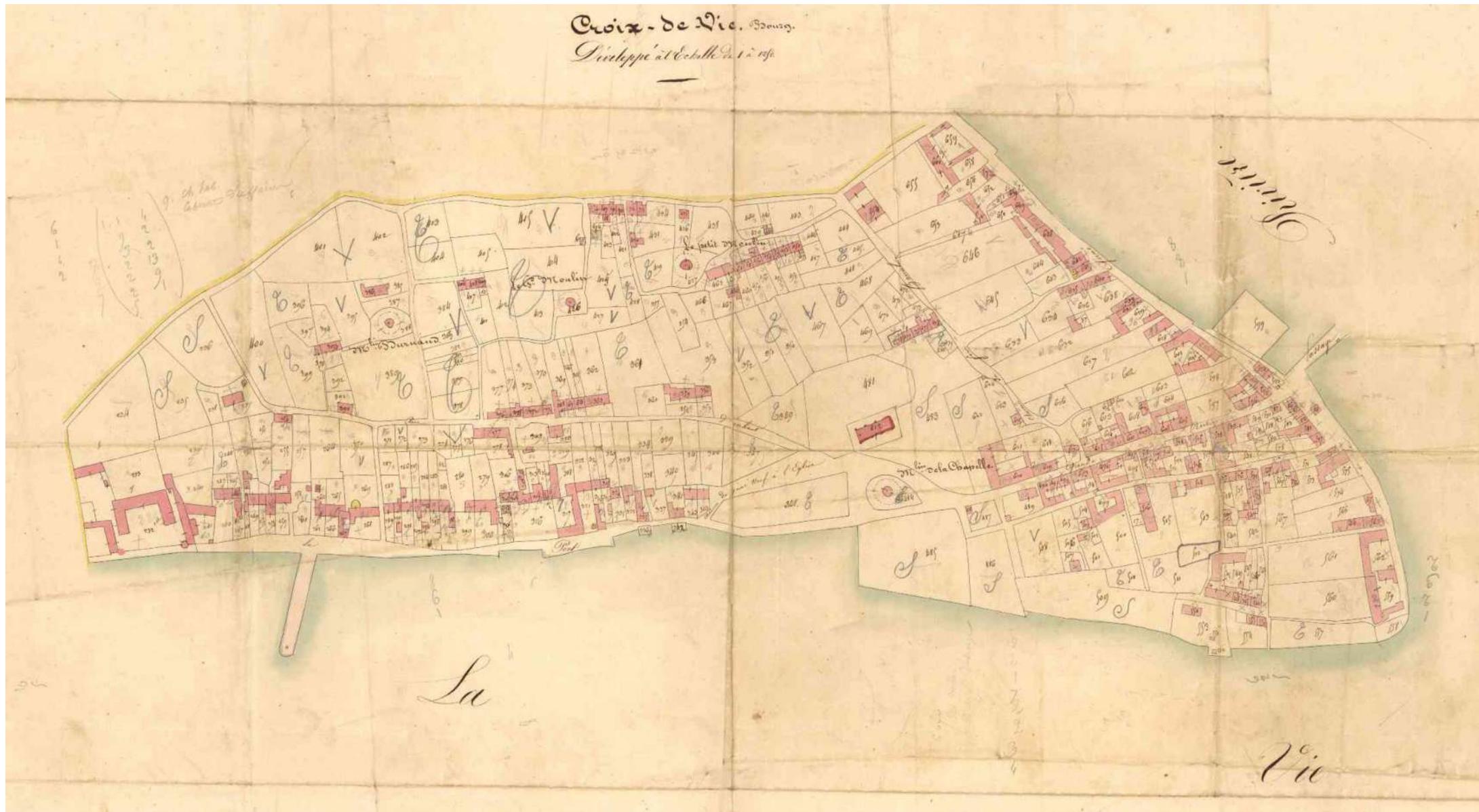
Le quai de la République était déjà bordé de nombreux bâtiments d'activités liés au port, tandis que les rues de la Broche, Raimondeau, du Gabio, du moulin, Jean Ingoult ou de la motte Ruffée étaient déjà visibles et bordées par des maisons éparses et des corps de ferme entourés de champs et de moulins.

Entre 1805 et 1810 fut construit le petit môle dans le port à l'entrée de la première darse. Il fut réhaussé en 1848. Le grand môle fut rénové au début du XIX<sup>ÈME</sup> siècle et une tour fut construite à son extrémité en 1852. A usage de phare, elle fut en service jusqu'en 1880. Sa lanterne et sa balustrade ont été démontées mais un petit banc circulaire entoure toujours sa base.

Un sémaphore en bois, qui se trouvait à côté de la tour, fut détruit en 1953. A la racine du môle se trouvait la maison des gardiens de la petite tour. Un canon anglais, exposé dans le square voisin, provient du Maidstone, navire anglais coulé au large de Noirmoutier en 1747.

La dune de la Garenne ne fut rattachée à St Gilles qu'en 1857. Afin de lutter contre l'ensablement de l'entrée du port, la pointe de la Garenne fut enveloppée par un quai maçonné en 1837. Une violente tempête en 1865 entraîna cependant la fermeture du chenal par ensablement. Pour s'en prémunir, on construisit entre 1867 et 1880 la grande jetée de la Garenne sur une longueur de 400m. Elle servit également de chemin de halage pour rentrer les bateaux au port les jours sans vent.

Toujours pour lutter contre l'ensablement, un éperon, resserrant le passage du chenal à l'entrée du port de 75m, fut construit à Boisvinet en 1882.



CHAPITRE 03 - LES CARACTÉRISTIQUES DE L'URBANISATION  
**DIAGNOSTIC SGXV**  
CADASTRE NAPOLEONIEN





Fig. 40. Tour Joséphine

Source : A4PLUSA

En 1850, on prolonge le quai de St Gilles, puis on construit en 1856 une passerelle au dessus du Jaunay.

A partir de 1840, l'activité économique de St Gilles, ralentie sous la Révolution et l'Empire, trouve un nouveau débouché par la création de conserveries de sardines permettant de fournir de nombreux emplois à la population, comme celle qui fut construite en 1881 le long du vieux môle et qui subsista jusqu'aux années 50. La maison du directeur à l'angle de la rue du petit port est le dernier élément encore visible de cet ensemble. Cependant à partir de 1883 la raréfaction de la sardine commence à mettre à mal cette activité économique.

Heureusement une nouvelle activité économique va bientôt la supplanter : le tourisme balnéaire. En effet l'ouverture du premier bain de mer en 1863, puis l'arrivée du chemin de fer en 1881 va amener de nombreux estivants sur place.

Ces derniers vont construire des maisons balnéaires « les chalets » et des villas pour les plus riches, développant fortement l'urbanisme de la ville. Deux secteurs sont particulièrement touchés par ces nouvelles constructions : la corniche grâce à la formation d'une plage de sable bien exposée suite à la construction de l'éperon de Boisvinet et la zone dunaire de St Gilles grâce à la construction d'un pont sur le Jaunay.

En termes de transport entre les deux communes, la gabare est remplacée en 1811 par un bac,

puis, en 1836, un pont à péage est construit entre les deux communes.

L'ancien système défensif composé du môle situé sur la dune de la Garenne et du fort de Boisvinet comportant 3 canons est démantelé en 1840.

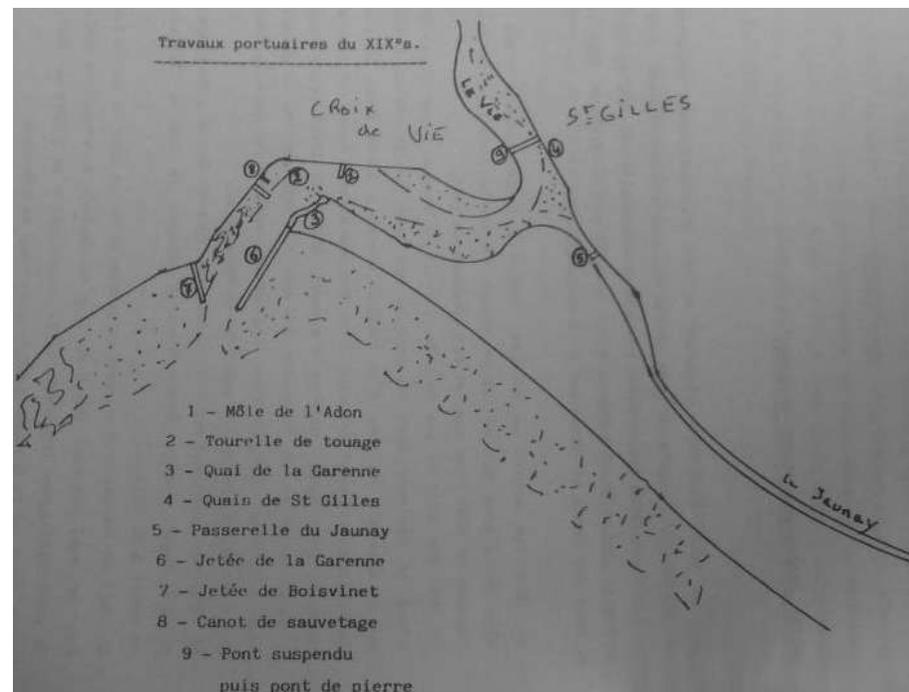


Fig. 41. Travaux dans le port au XIXe s.

Source : Loïc du Rostu, Histoire du port de St Gilles

## 02.7. XXE SIÈCLE

**Au XXe siècle et plus particulièrement après la 2e guerre mondiale, les activités touristiques prospèrent avec le développement des camping, la hausse du nombre de résidences secondaires et la construction des premiers immeubles collectifs.**

Une ligne de chemin de fer secondaire, reliant Bourgneuf-en-Retz aux Sables-d'Olonne est ouverte entre 1923 et 1949. Elle fait partie du réseau des Tramways de la Vendée dont l'objectif est de réaliser une rocade côtière.

Le port de pêche continue de faire vivre la ville avec une reconversion dans la pêche au thon dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, mais la sardine redevient la principale espèce pêchée après les années 1960. **Le comblement de la zone marécageuse de la Roussière modifie profondément le paysage des quais. On construit ainsi la gare, la douane et des parcs de stationnement. Une grande tempête en 1924 fit plusieurs brèches sur la grande jetée de la Garenne, qui fut endommagée à nouveau par les Allemands en 1944 lors de leur départ. Elle fut reconstruite en 1957-58 et allongée de 45m, puis prolongée à nouveau de 250m en 1989-90 afin de repousser plus loin la barre qui se forme régulièrement à l'entrée du port. En 1951 est créé un second bassin pour les bateaux de pêche, tandis qu'en 1969 est créé le port de plaisance qui participe au développement du secteur de la construction navale. Le quai de St Gilles est quant à lui prolongé jusqu'au pont du Jaunay.**

En 1967, Saint-Gilles-sur-Vie et Croix-de-vie fusionnent pour former Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

Entre 1968 et 2014, la population passe d'environ 6 000 habitants à 7 500 tandis que le nombre de logements passe de 3 500 à presque 9 000, principalement au profit des résidences secondaires.

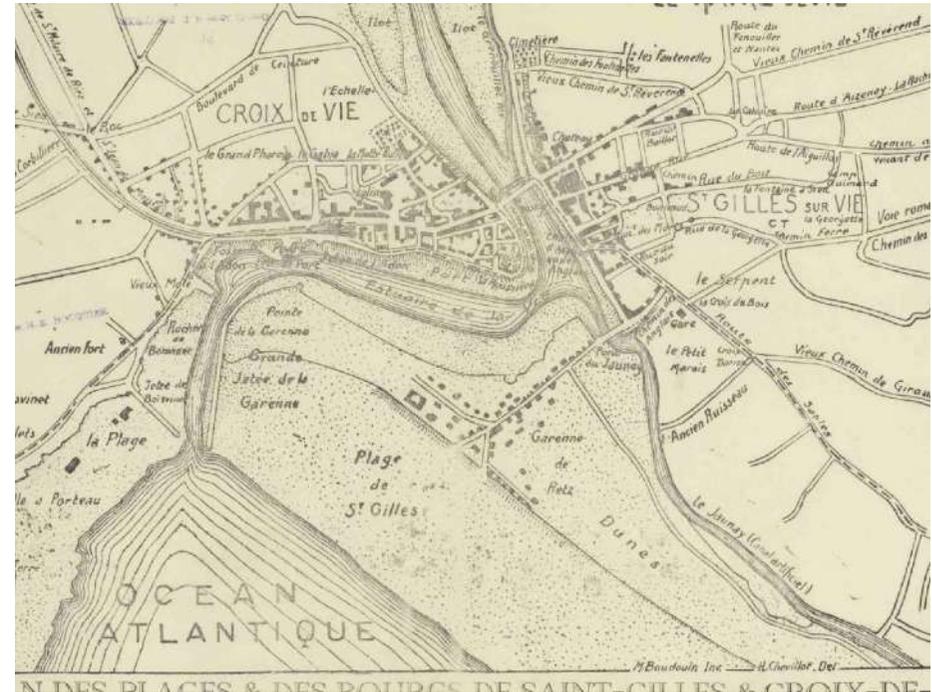
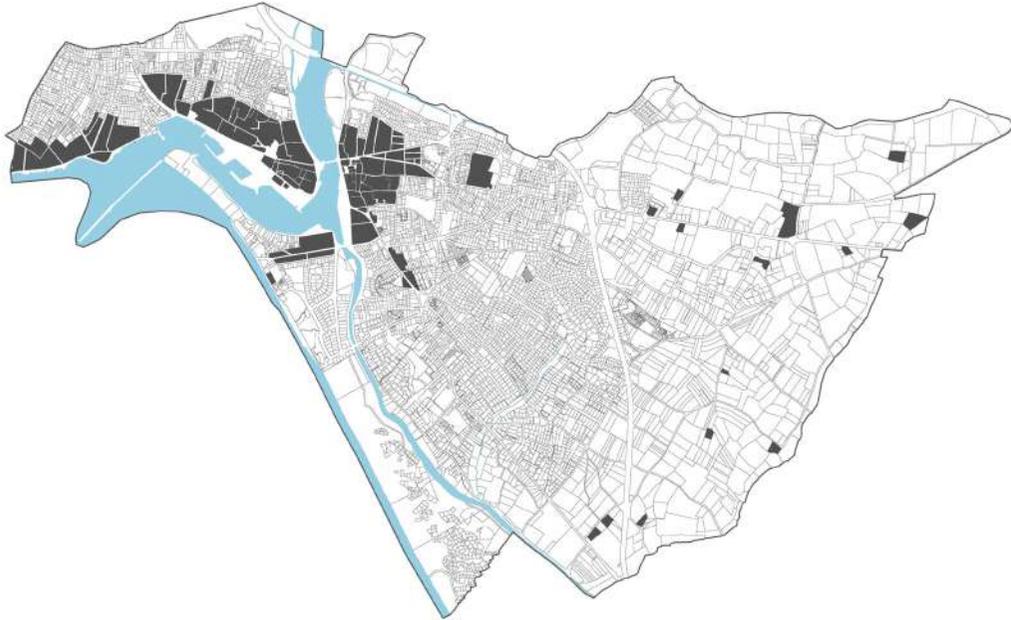


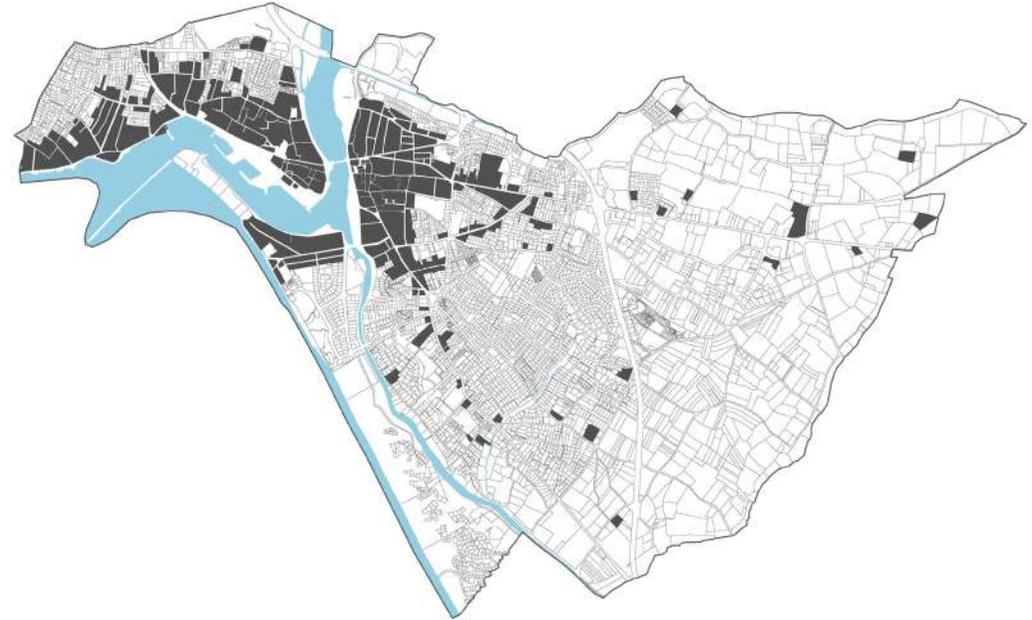
Fig. 42. Extension balnéaire au premier tiers du XXe s.

Source : Archives de la Vendée

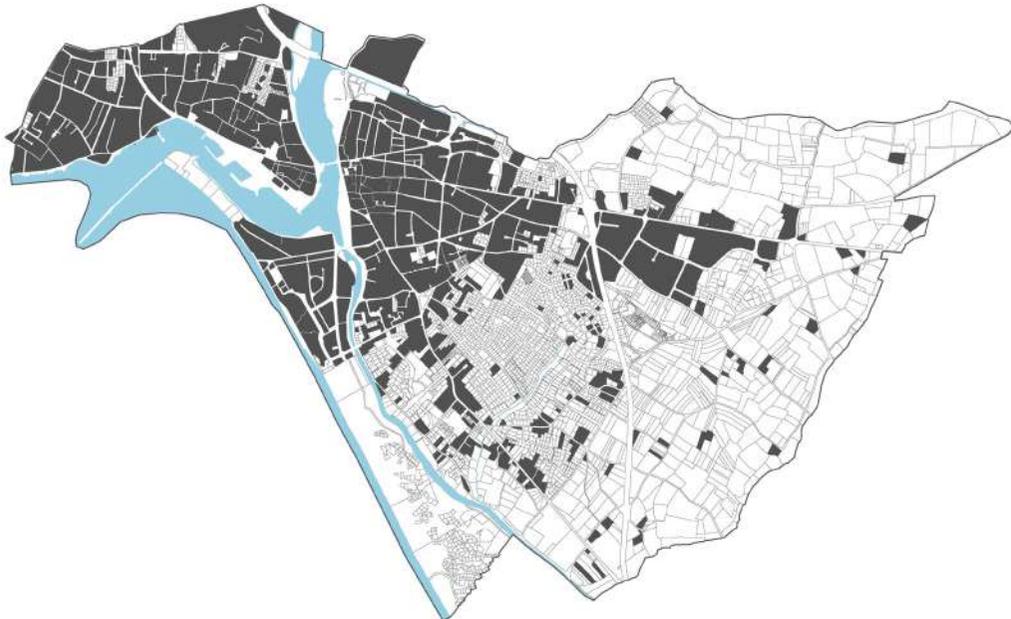
**SGXV**  
L'URBANISATION EN 1945



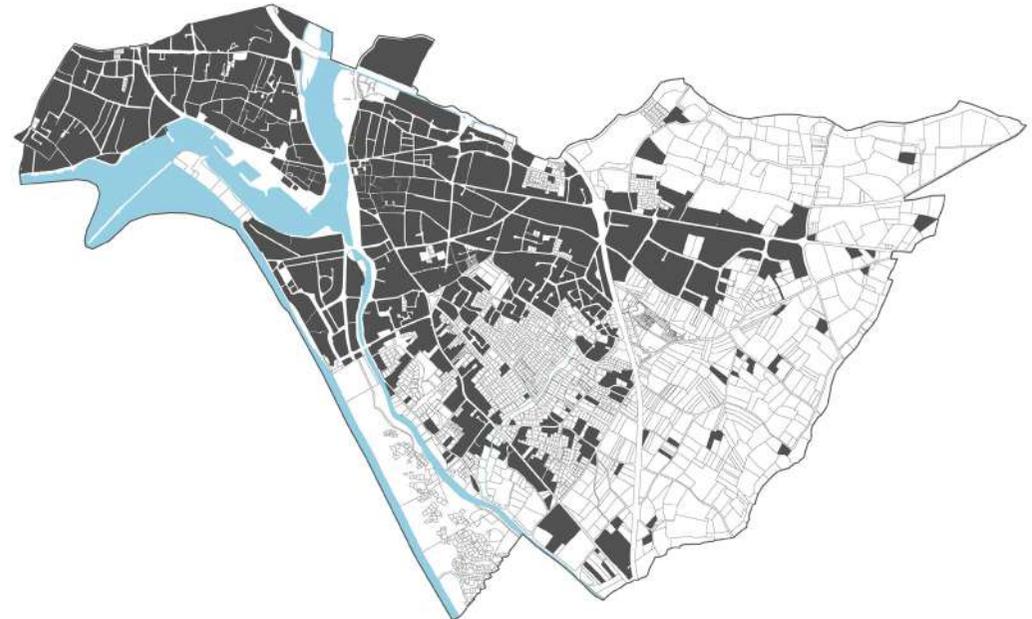
**SGXV**  
L'URBANISATION EN 1955



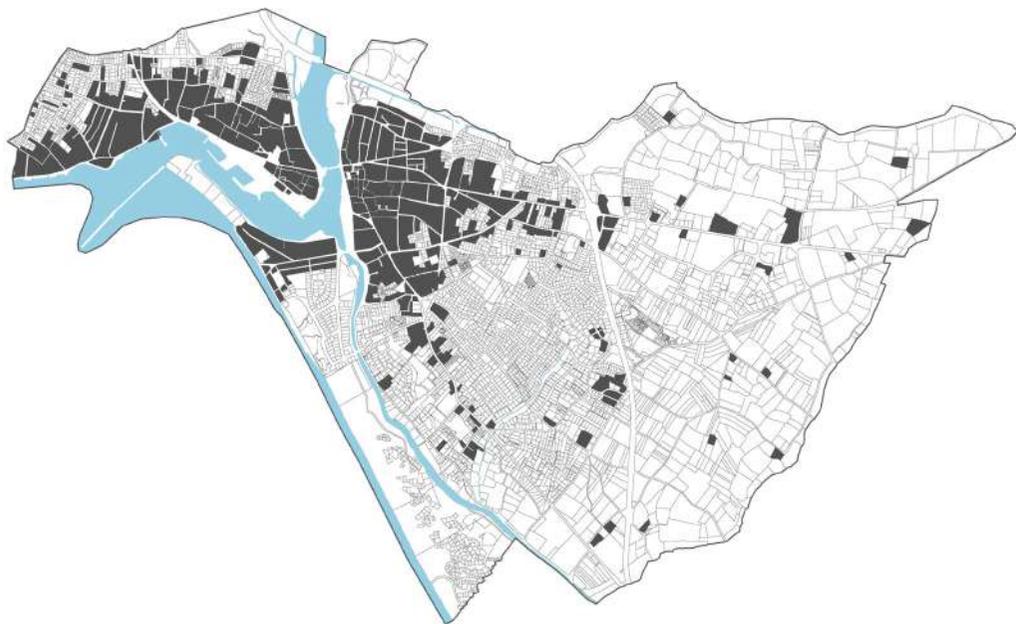
**SGXV**  
L'URBANISATION EN 1985



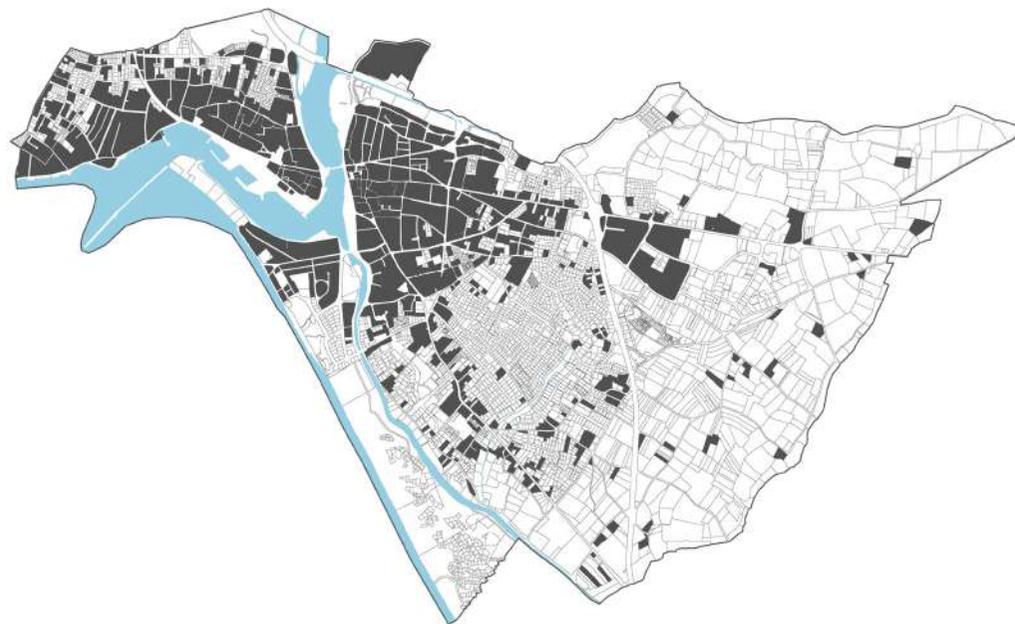
**SGXV**  
L'URBANISATION EN 1995



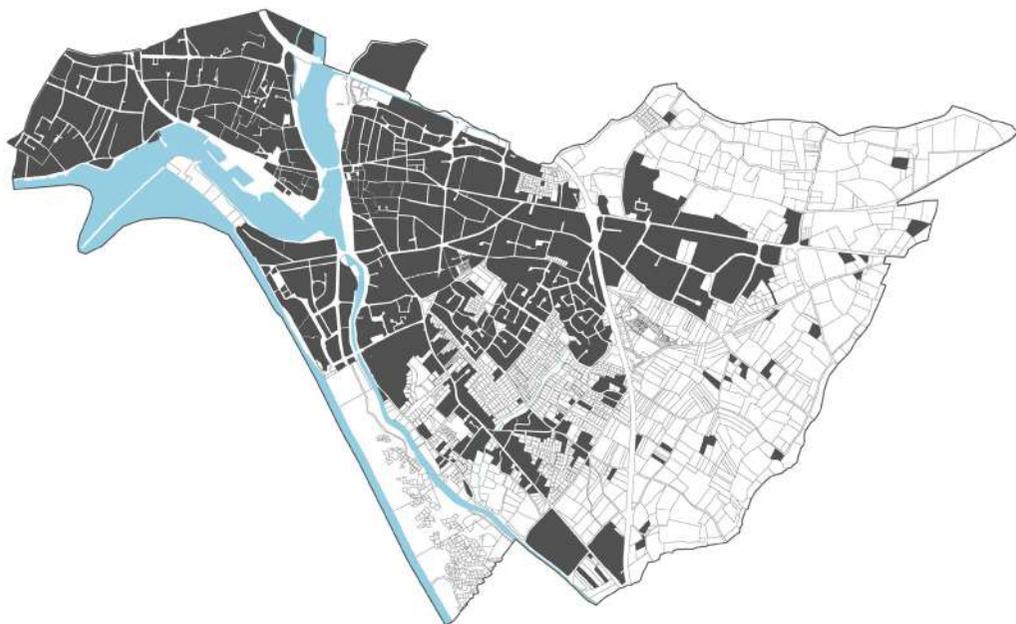
**SGXV**  
L'URBANISATION EN 1965



**SGXV**  
L'URBANISATION EN 1975



**SGXV**  
L'URBANISATION EN 2005



**SGXV**  
L'URBANISATION EN 2015

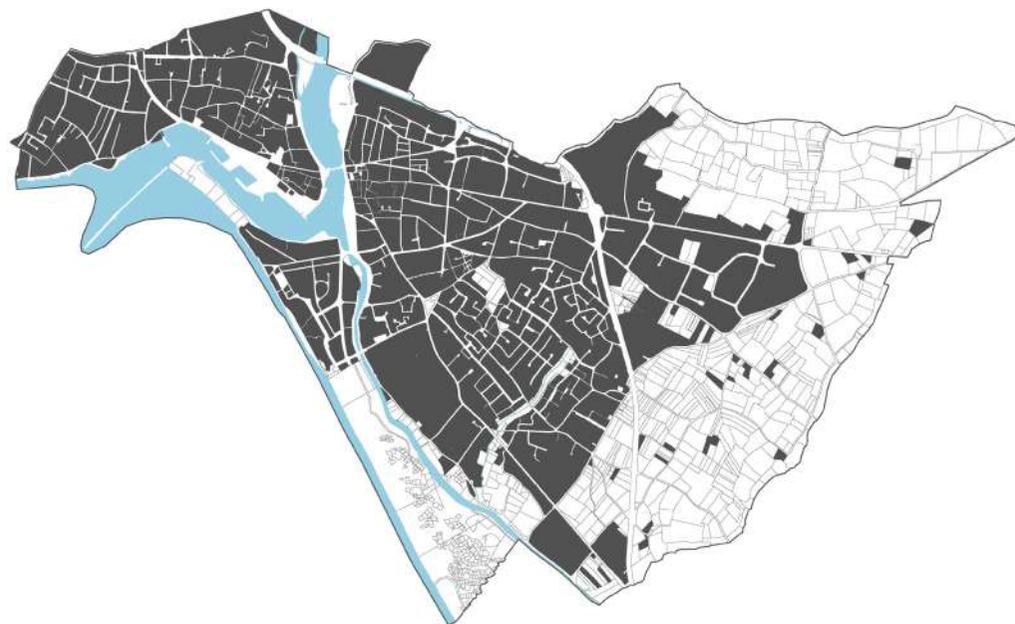
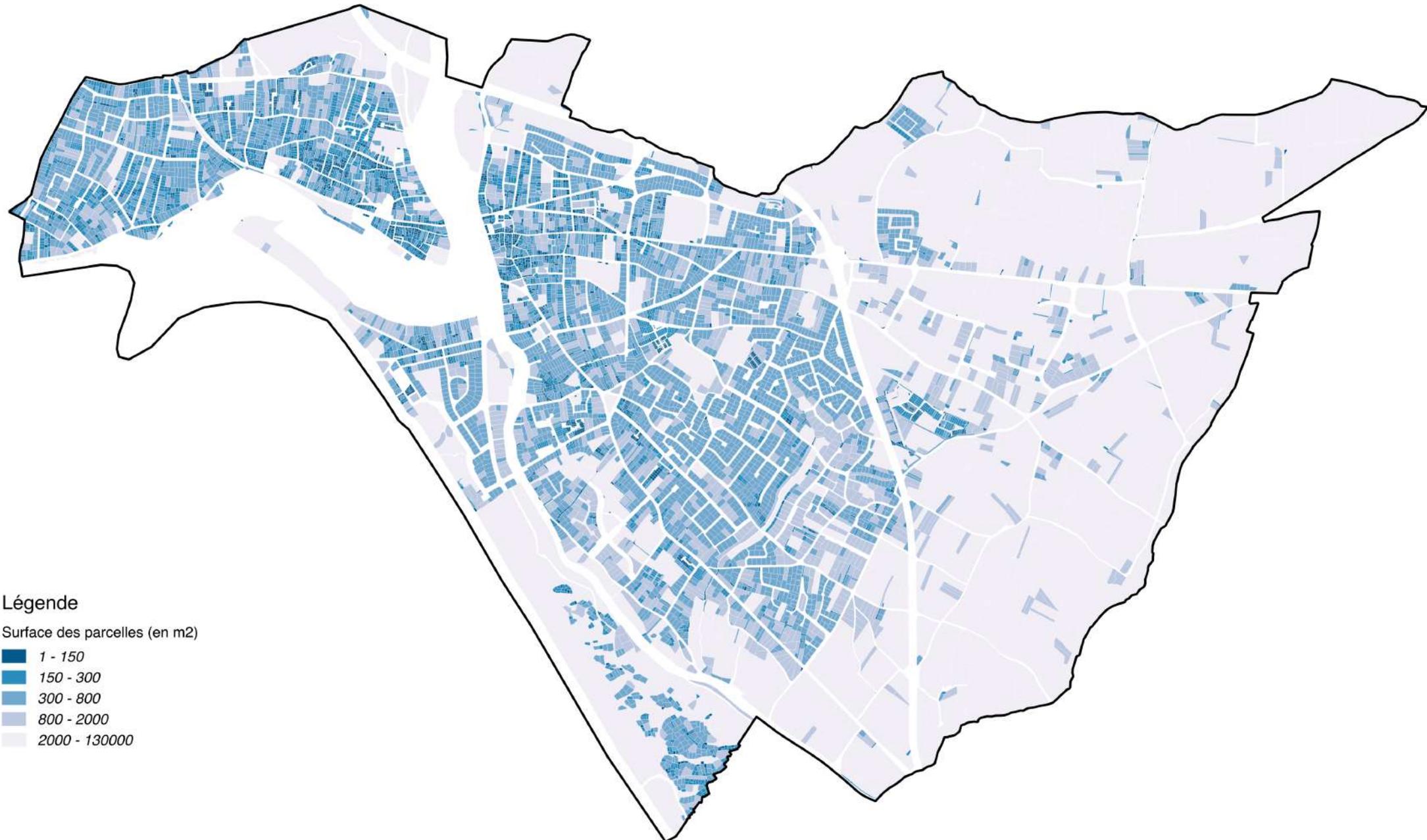


Fig. 43. Évolution de la tâche urbaine depuis 1945

Source : SIG A4PLUSA

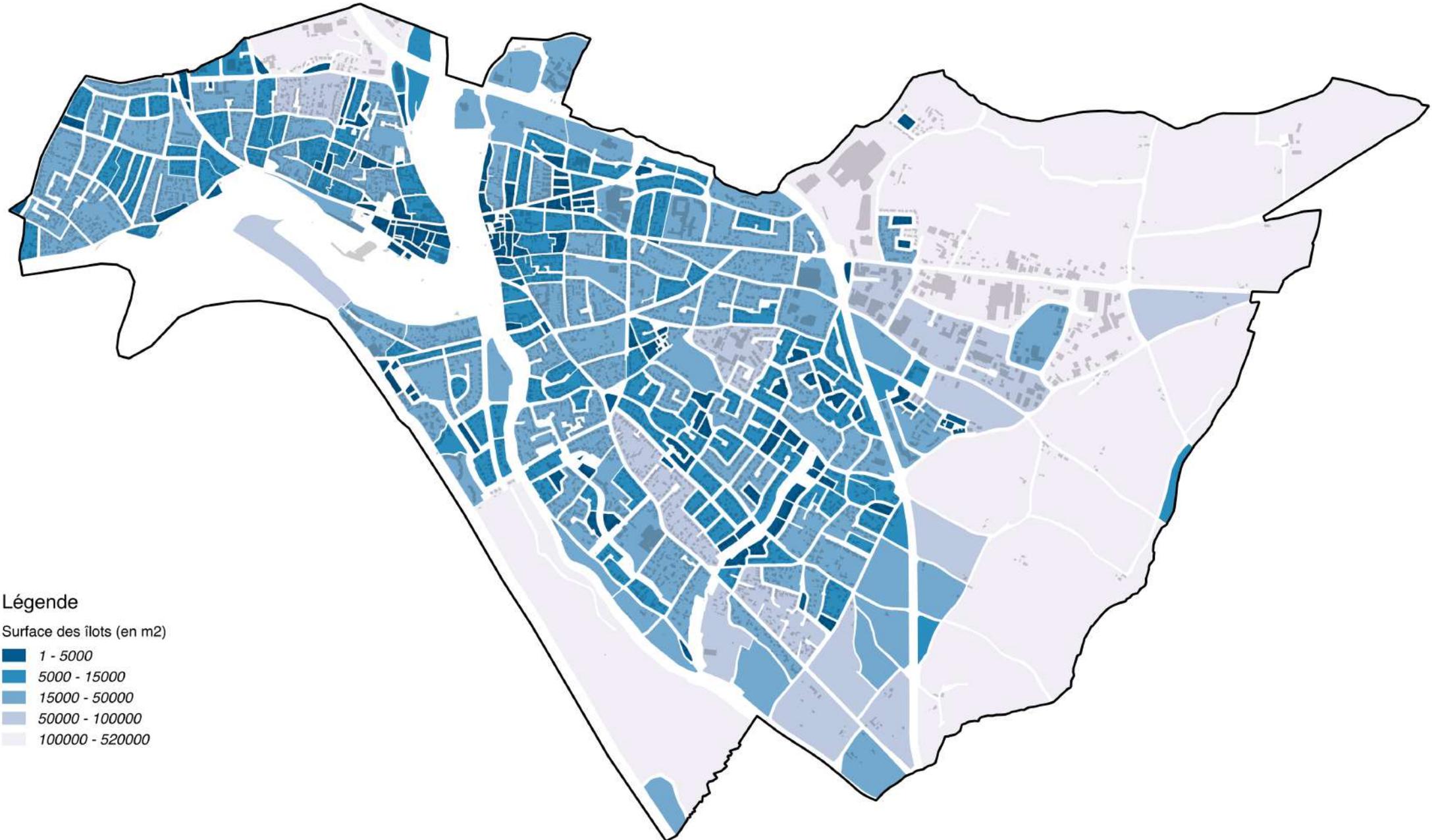


**Légende**

Surface des parcelles (en m2)

- 1 - 150
- 150 - 300
- 300 - 800
- 800 - 2000
- 2000 - 130000

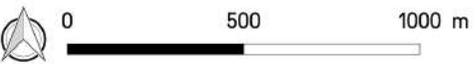


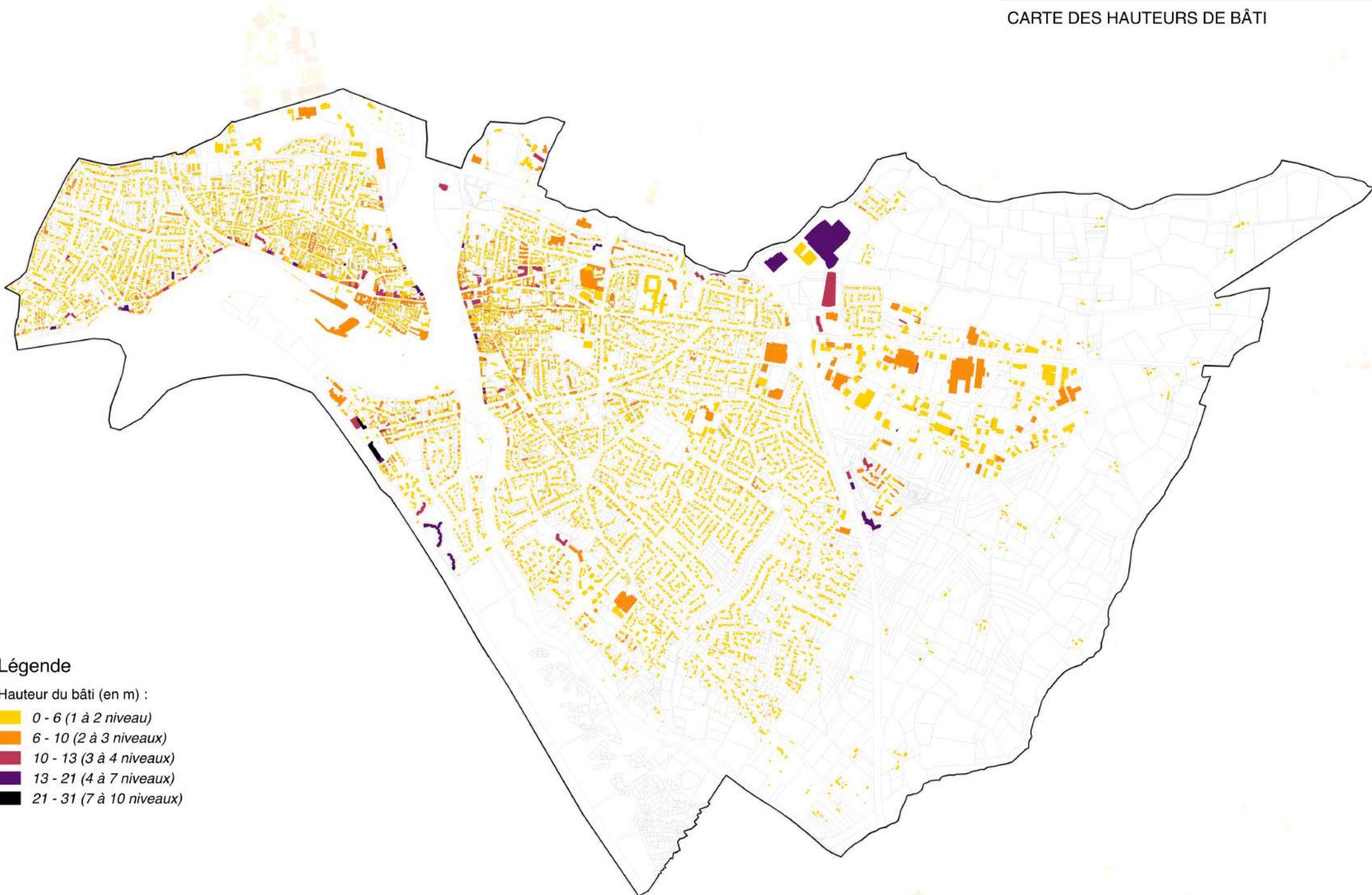


**Légende**

Surface des îlots (en m2)

- 1 - 5000
- 5000 - 15000
- 15000 - 50000
- 50000 - 100000
- 100000 - 520000





**Légende**

Hauteur du bâti (en m) :

- 0 - 6 (1 à 2 niveaux)
- 6 - 10 (2 à 3 niveaux)
- 10 - 13 (3 à 4 niveaux)
- 13 - 21 (4 à 7 niveaux)
- 21 - 31 (7 à 10 niveaux)



## PARTIE 03 - LA MORPHOLOGIE URBAINE

### 03.1. LA TRAME VIAIRE

St Gilles s'est développée autour de son église comme l'évoque la partie nord de la rue Raynaud en arc de cercle, mais la trame urbaine du vieux bourg indique surtout un rapport à la Vie très marqué avec des rues, comme la rue Torterue ou la rue du port fidèle, qui se sont développées perpendiculairement aux quais, beaucoup plus réduits à l'époque. Des rues secondaires, perpendiculaires à ces deux voies principales ont permis un maillage urbain et l'accès plus facile aux parcelles. Quelques venelles sont également présentes dans le tissu ancien.

A Croix de Vie, les voies principales se sont également développées historiquement de façon perpendiculaire au cours de la Vie. Les voies secondaires étaient en revanche beaucoup moins marquées puisqu'ici ce sont surtout des venelles qui permettaient d'irriguer l'intérieur des parcelles.

Cette trame ancienne se retrouve encore aujourd'hui dans l'organisation urbaine. Le développement des nouvelles rues a suivi la même logique que les anciennes, avec des rues perpendiculaires à la Vie et d'autres orthogonales à ces dernières. L'emprise des vieux bourgs de St Gilles et de Croix de Vie est encore clairement visible dans le réseau viaire.

### 03.2. LA TRAME FONCIÈRE

La forme et la taille du parcellaire est étroitement liée à l'histoire des caractéristiques foncières. La structure foncière de Saint-Gilles-Croix-de-Vie se caractérise par des secteurs très différenciés :

- Les deux centres anciens de Saint-Gilles et de Croix-de-Vie se caractérisent par un parcellaire de formes très variées, souvent longues et étroites et de très petite taille (concentration des parcelles de moins de 150m<sup>2</sup> et majorité de parcelles entre 150m<sup>2</sup> et 300m<sup>2</sup>). La forme laniérée des parcelles est héritée de l'ancien parcellaire agricole découpé.
- Les secteurs faubouriens où les centres anciens se sont étendus durant la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle possèdent le même type de parcellaire en bande longues et étroite mais avec une organisation plus régulière et le long des axes.
- Les nombreux lotissements présents du territoire ont un parcellaire de taille moyenne (entre 300 m<sup>2</sup> et 800 m<sup>2</sup> en majorité), de forme géométrique et organisé autour de voiries en impasse en forme de raquettes.
- Les résidences privées, les immeubles de logements collectifs, les zones d'activités économiques et commerciales et la plupart des équipements se caractérisent par un foncier de grande taille (plus de 2 000m<sup>2</sup>) et de forme géométrique.
- Les très grandes propriétés foncières (jusqu'à 13 hectares) correspondent aux emprises

des zones agricoles, de formes irrégulières et typiques du bocage vendéen.

A Saint-Gilles-Croix-de-Vie, l'analyse souligne une hétérogénéité de la taille des îlots :

- Dans les centres anciens, les îlots sont de très petite taille (moins de 5 000m<sup>2</sup>)
- Les îlots des quartiers faubouriens sont de taille relativement grande (entre 15 000 m<sup>2</sup> et 50 000m<sup>2</sup>)
- La taille des îlots des lotissements est variable selon les périodes d'édification de ces quartiers. Les lotissements plus récents intègrent des venelles et des chemins qui rendent les quartiers plus perméables.
- Les zones d'activités économiques et commerciales ont des parcellaires de grande taille adaptés aux automobilistes (de 5 hectares à plus de 50 hectares).

### 03.3. LES HAUTEURS DE BÂTI

La hauteur de bâti majoritaire se situe entre 0 et 6 mètres, c'est à dire des bâtiments de 1 à 2 niveaux. Cette hauteur est largement répandue sur tout le territoire et en particulier dans les quartiers de lotissements et de maisons individuelles.

Les bâtiments de 6 à 10 mètres (2 à 3 niveaux) sont la deuxième catégorie la plus présente. Ils sont nombreux dans le centre ville mais également dans les tissu d'activités économiques (ports, équipements publics et zones d'activités).

Les bâtiments plus hauts concernent principalement le centre ville (jusqu'à 4 niveaux), les zones d'activités (jusqu'à 21 mètres) et les grands ensembles de logements collectifs du bord de mer (jusqu'à 31 mètres).

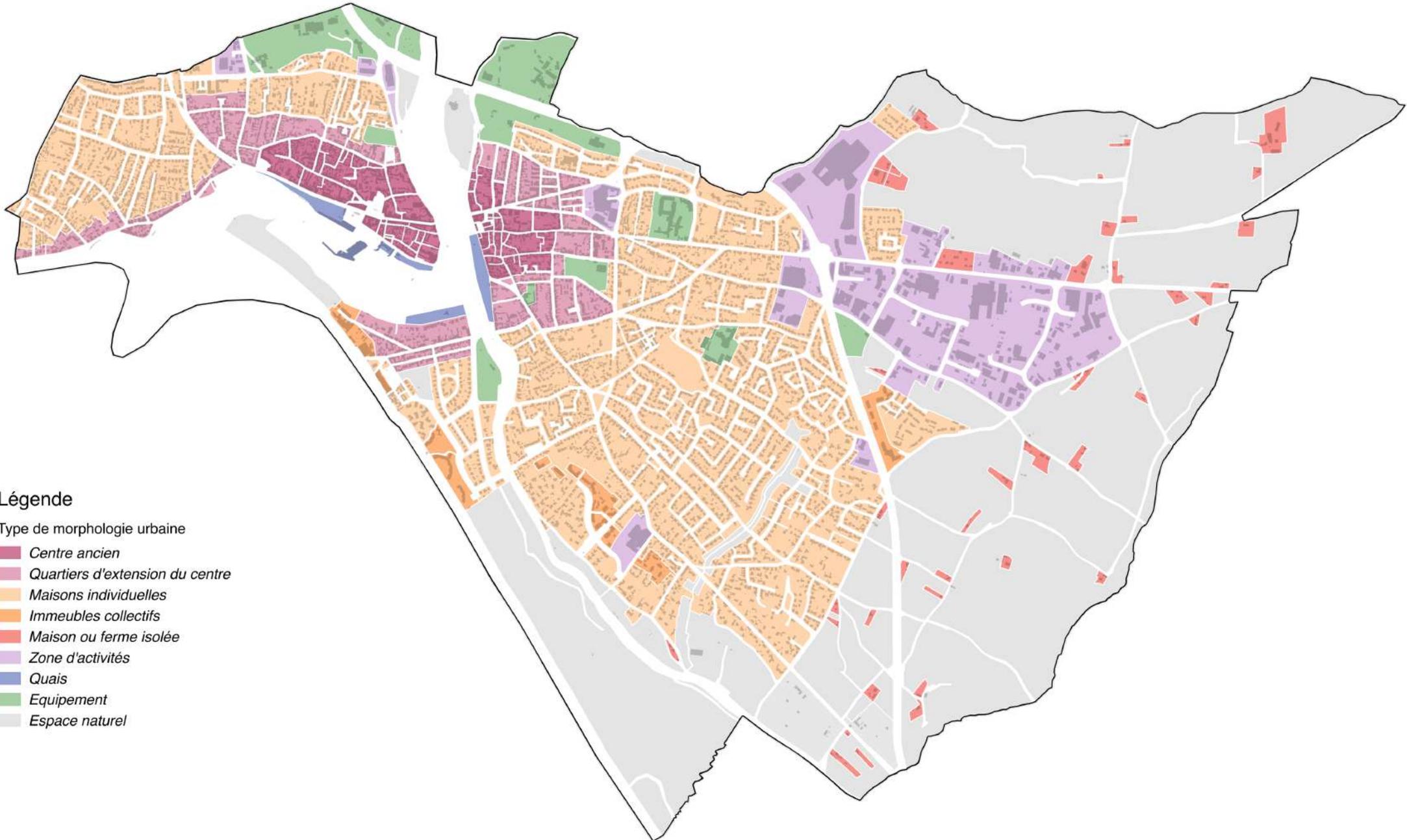
Cette importance des faibles hauteurs va de pair avec l'étalement urbain important qui a eu lieu dans la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Le type de bâti majoritaire étant la maison individuelle de plain pied, parfois avec un étage.

### 03.4. LES GRANDS ENSEMBLES MORPHOLOGIQUES

#### 03.4.1. LE CENTRE ANCIEN

Les anciens bourgs de Croix-de-Vie et de Saint-Gilles regroupent le tissu urbain typique des centres anciens.

Le parcellaire de ces zones est irrégulier, étroit, long, de petite taille et perpendiculaire à la rue. Issu



### Légende

Type de morphologie urbaine

- Centre ancien**
- Quartiers d'extension du centre**
- Maisons individuelles**
- Immeubles collectifs**
- Maison ou ferme isolée**
- Zone d'activités**
- Quais**
- Equipement**
- Espace naturel**

de la subdivision des zones maraîchères et agricoles, il était destiné à l'habitat populaire. De la même façon, les îlots sont de petite taille. Le bâti se situe à l'alignement de la rue ainsi que sur les fonds de cour. Sa hauteur moyenne est de 2 niveaux mais l'ensemble des hauteurs est relativement hétérogène pouvant varier de 1 à 5 niveaux.

Le tissu urbain est découpé par des venelles et des ruelles étroites très favorables aux piétons, mais rendant difficile les circulations automobiles et surtout le stationnement.

L'architecture se caractérise par des petits immeubles et des maisons anciennes d'origine populaire. Les maisons de bourg à deux niveaux sont majoritaires dans le vieux St Gilles, tandis que les maisons basses le sont à Croix de Vie.



Fig. 25. Exemple de front bâti à St Gilles

Source : Filatre, Perraud, Enet-Dolowy, Tanguy, ZPPAUP de Saint Gilles Croix de vie, septembre 2000.

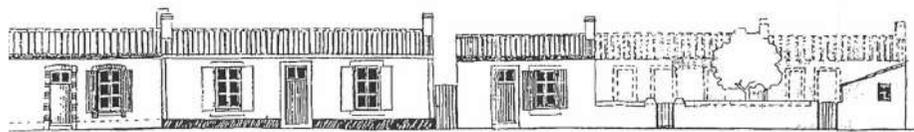


Fig. 26. Exemple de front bâti à Croix de Vie

Source : Filatre, Perraud, Enet-Dolowy, Tanguy, ZPPAUP de Saint Gilles Croix de vie, septembre 2000.

A Croix de vie, tout particulièrement, on peut constater sur une même parcelle la présence de plusieurs bâtiments en appentis en fond de cour et adossés contre les limites mitoyennes. Ces annexes étaient destinées à accueillir des membres de la famille ou à être loués.

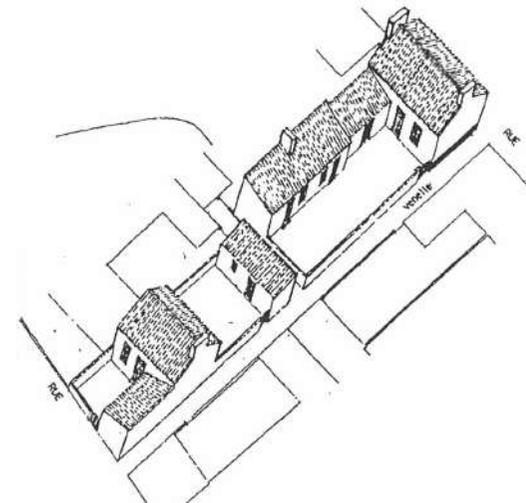


Fig. 27. Exemple d'implantation traditionnelle du bâti à Croix de Vie

Source : Filatre, Perraud, Enet-Dolowy, Tanguy, ZPPAUP de Saint Gilles Croix de vie, septembre 2000.

Les murs de clôtures font partie intégrante de la ville, permettant de créer de l'intimité et de couper du vent l'intérieur des parcelles. Ces murs de clôture sont généralement réalisés en pierre de lest utilisés par les navires lorsqu'ils voyageaient les cales à vides. En arrivant dans le port les pierres de lest étaient déchargées des cales afin d'y mettre à la place les marchandises comme le blé ou le sel. Ces pierres à disposition étaient ensuite récupérées dans les constructions. Elles servaient également à la construction des maisons mais elles étaient protégées de l'humidité par un enduit à la chaux.

Dans la zone entre le quai Gorin et la rue Jean Ingoult et entre le quai des Greniers et la rue de la Roussière, les parcelles, destinées à l'origine à la résidence des riches notables au bord de la Vie, sont en revanche assez grandes et peu denses. Elles ont gardé leur caractère aujourd'hui.

Cet ensemble morphologique se caractérise par une diversité fonctionnelle entre des zones résidentielles et des zones mixtes avec la présence de nombreux commerces d'alignement dans les rez-de-chaussée des habitations. Les ports constituent un autre pan de cette diversité.



Fig. 28. Tissu ancien Croix-de-Vie

Source : A4PLUSA



Fig. 29. Commerces linéaires Saint-Gilles

Source : A4PLUSA

### 03.4.2. LES QUARTIERS D'EXTENSION DU CENTRE

Entre la fin du XIX<sup>ème</sup> et le début du XX<sup>ème</sup> siècle, la ville a connu une phase de croissance et d'extension urbaine en continuité directe des deux centres bourgs. Cette extension comprend en réalité deux mouvements de nature différente :

- Un mouvement d'extension du centre-ville, avec la construction d'habitations individuelles d'origine populaire, le long des voies de circulation. Cette extension forme des quartiers de type faubourien.

Ce type de tissu s'étend sur un parcellaire plus ou moins régulier, de petite taille. Les îlots sont de taille moyenne. Le bâti se place à l'alignement ou retrait de la voirie, sa hauteur va de 1 à 3 niveaux. Le bâti se caractérise par une forte hétérogénéité de typologie (maisons individuelles ou petits immeubles collectifs) et d'architecture liée à l'époque. Une partie de cet ensemble a fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain laissant la place à des bâtiments plus récents.

Le bâti s'organise autour de la voirie qui possède une position centrale dans la structuration du tissu.

- Un mouvement d'urbanisation le long de la promenade de la Vie, de l'avenue de la Plage, de la rue de Beaufort et le long de l'océan sur la corniche. Ces nouveaux quartiers comprennent des maisons individuelles de type grandes villas et maisons secondaires, qui marquent le début de la ville balnéaire.

Ce type de tissu s'étend sur un parcellaire plutôt régulier, de petite taille. Les îlots sont de taille moyenne. Le bâti se place à l'alignement ou en retrait de la voirie, sa hauteur va de 1 à 3 niveaux. Le bâti se caractérise par une forte hétérogénéité d'époque (des années 1860 aux années 1940) et s'organise autour du bord de l'eau (estuaire ou océan) qui possède une position centrale dans la structuration du tissu, de la trame viaire généralement perpendiculaire à la côte (les «avenues») et dans l'orientation des habitations.

Les deux types de quartiers d'extension du centre ont en commun un positionnement du tissu le long des voiries, ainsi qu'une forte hétérogénéité architecturale liée aux époques d'édification qui s'étalent des années 1860 aux années 1940.

Ces quartiers sont mixtes et comprennent quelques commerces et équipements mais leur vocation principale est largement résidentielle.



Fig. 30. Tissu des quartiers d'extension de Saint-Gilles

Source : A4PLUSA



Fig. 31. Villas

Source : A4PLUSA

### 03.4.3. LES QUARTIERS DE MAISONS INDIVIDUELLES

Les quartiers de maisons individuelles, ayant été développés dans la deuxième partie du XX<sup>ème</sup> siècle, sont majoritaires en terme de surface à Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Ils se caractérisent par une grande hétérogénéité d'époques de construction et donc de styles architecturaux.

Le parcellaire de ce tissu se caractérise par une importante régularité liée au découpage de lotissements dans de vastes parcelles de terres agricoles. Le bâti est implanté en retrait de la voirie laissant la place pour une voiture individuelle et un jardin privatif en fond de parcelle. Dans la majorité des cas, le bâti est donc au centre de la parcelle et il est possible d'en faire le tour par le jardin. La hauteur de bâti majoritaire est de 1 niveau.

Les îlots sont de relativement grande taille mais la desserte de la totalité des lots est assurée grâce à la présence de voiries en impasse venant desservir le centre de l'îlot, en particulier dans les programmes les plus récents, des années 1980 aux années 2000. Dans ces lotissements plus récents, des venelles traversent les îlots.

Ce tissu de maisons individuelles est fonctionnellement très peu mixte, sa vocation principale étant résidentielle. Une grande partie des maisons individuelles correspond aux résidences secondaires et n'est habitée que l'été.

L'architecture de ces maisons est très variée et correspond aux époques de constructions.



Fig. 32. Maison des années 1960

Source : A4PLUSA



Fig. 33. Maison individuelle récente

Source : A4PLUSA

#### 03.4.4. LES IMMEUBLES COLLECTIFS

**Le tissu des immeubles collectifs est très peu répandu sur le territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.**

Il se caractérise par un parcellaire de taille importante et découpé de manière géométrique. Le bâti est positionné au centre de ce parcellaire avec de grandes hauteurs (de 4 à 10 niveaux).

Il est desservi par une voirie menant vers les parkings de stationnement qui possèdent une emprise importante au pied de l'immeuble ou qui sont placés en sous-terrain.

Ces ensembles bénéficient d'une mixité fonctionnelle lorsqu'ils sont accompagnés de commerces en rez-de-chaussée, notamment sur l'avenue Maurice Perray et dans le quartier récent des Vergers d'Éole.

Les styles architecturaux sont variés en fonction des époques d'édification : sur le front de mer, l'architecture est typique des années 1980, le quartier des Vergers d'Éole reprend un style architectural contemporain.



Fig. 34. Immeubles collectifs sur la promenade

Source : A4PLUSA



Fig. 35. Immeubles collectifs des années 2010

Source : A4PLUSA

### 03.4.5. LES MAISONS OU FERMES ISOLÉES

La ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie possède un tissu très éparé de quelques habitations et fermes isolées héritées du passé rural du territoire. La structure bocagère des terres agricoles a favorisé l'implantation de fermes dispersées dans le paysage agricole. Aujourd'hui, ces bâtiments accueillent des habitations ou des activités agricoles comme dans les hameaux de La Croix ou du Champs de Buzin.



Fig. 36. Maison isolée

Source : A4PLUSA

### 03.4.6. LES ZONES D'ACTIVITÉS

Le tissu des zones activités est composé de très grandes parcelles formant de grands îlots accessibles en voiture. Les bâtis sont également de grande taille et implantés au centre de la parcelle. Une grande partie des parcelles est dédiée au stationnement des véhicules.

Ces espaces d'activités sont peu mixtes : ils regroupent soit des activités industrielles et artisanales, comme la zone industrielle de la Bégaudière, soit des grandes surfaces commerciales comme le centre commercial les Vallées ou la zone commerciale cour rouge.



Fig. 37. Centre commercial les Vallées

Source : A4PLUSA

### 03.4.7. LES QUAIS

Les quais regroupent le port de pêche, le port de plaisance Port la Vie et les grandes emprises de stationnement.

Ils correspondent à un tissu de grandes parcelles sur lesquelles sont placées de grands bâtiments portuaires avec d'importants espaces libres comprenant les espaces de déchargement et de grands parkings.

### 03.4.8. LES ÉQUIPEMENTS

Le tissu des équipements publics et d'intérêt collectif se caractérise par un grand parcellaire sur lequel se déploient des bâtiments de grande emprise, accompagnés d'espaces libres importants, constitués d'équipements sportifs de plein air et de grands espaces de stationnement.



LES REPÈRES VISUELS ET IDENTITAIRES

## CHAPITRE 04

### LE PATRIMOINE REMARQUABLE

# CARTE DES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES



Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

 Zones de sensibilité archéologique des entités archéologiques





## PARTIE 01 - LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Dix entités archéologiques ont été recensées par la DRAC sur le territoire de la commune dont deux sont localisées sur Givrand mais dont les périmètres impactent la commune.  
Aucun zonage archéologique n'a été arrêté ce jour en termes de saisine administrative par le préfet de région.

Entité archéologique	Seuil en m <sup>2</sup>	Vestiges	Nom
85 222 0001	10000	amas de débitage	La Coquine
85 222 0002	10000	amas de débitage	La Drie
85 222 0003	3000	enclos	Les Minées
85 222 0004	3000	enclos	L'Orvraie
85 222 0005	3000	enclos	Saint-Benoit (Givrand)
85 222 0008	3000	enclos	Le Patis Ringeard
85 222 0009	3000	enclos	La Chenelière
85 222 0010	100	cimetière et église	Église Saint-Gilles
85 222 0011	100	cimetière et église	Église Sainte-Croix
85 222 0016	3000	habitat	La Charrue Noire (Givrand)

Fig. 44. Zonage archéologique

Source : Atlas des Patrimoines

Enfin, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la prise en compte de l'arrêté de Zones de Présomption de prescription archéologique du 17 novembre 2016 (n°603) auquel il est demandé de faire référence.

## PARTIE 02 - LES MONUMENTS HISTORIQUES

2 monuments historiques se trouvent sur le territoire de la commune :

- L'église de St Gilles, inscrite le 29 octobre 1926. Concerne le bas-côté nord de la nef et le clocher.
- Le menhir de la Tonnelle, classé le 26 mai 1921. Autrefois situé sur la commune de St Hilaire de Riez, il se trouve actuellement dans le cimetière de Croix de Vie.

Depuis la transformation de la ZPPAUP en PVAP, le rayon de protection de 500m des monuments historiques s'applique à nouveau en dehors de la zone couverte par le périmètre. Un PDA est en cours de création afin de requalifier ce rayon de protection.

## PARTIE 03 - TYPOLOGIES ARCHITECTURALES AU SEIN DU SPR

Le patrimoine remarquable de St Gilles Croix de Vie se trouve principalement dans les vieux bourgs de St Gilles et de Croix de vie, ainsi que sur la corniche.

Dans le vieux bourg de St Gilles, comme exposé dans le chapitre 05, se trouvent majoritairement des maisons traditionnelles à deux niveaux à alignement sur la rue. A Croix de Vie nous trouvons davantage de maisons basses, dont quelques maisons de pêcheurs encore bien conservées, tandis que le long de la corniche s'étirent le long de la côte rocheuse un panel de belles villas représentatives de l'architecture balnéaire de la Belle Epoque et de l'entre-deux-guerres.

Les maisons les plus anciennes sont datées au moins du XVIIIe s., car elles sont visibles sur le cadastre napoléonien du début du XIXe s.

### 03.1. LE BÂTI RURAL

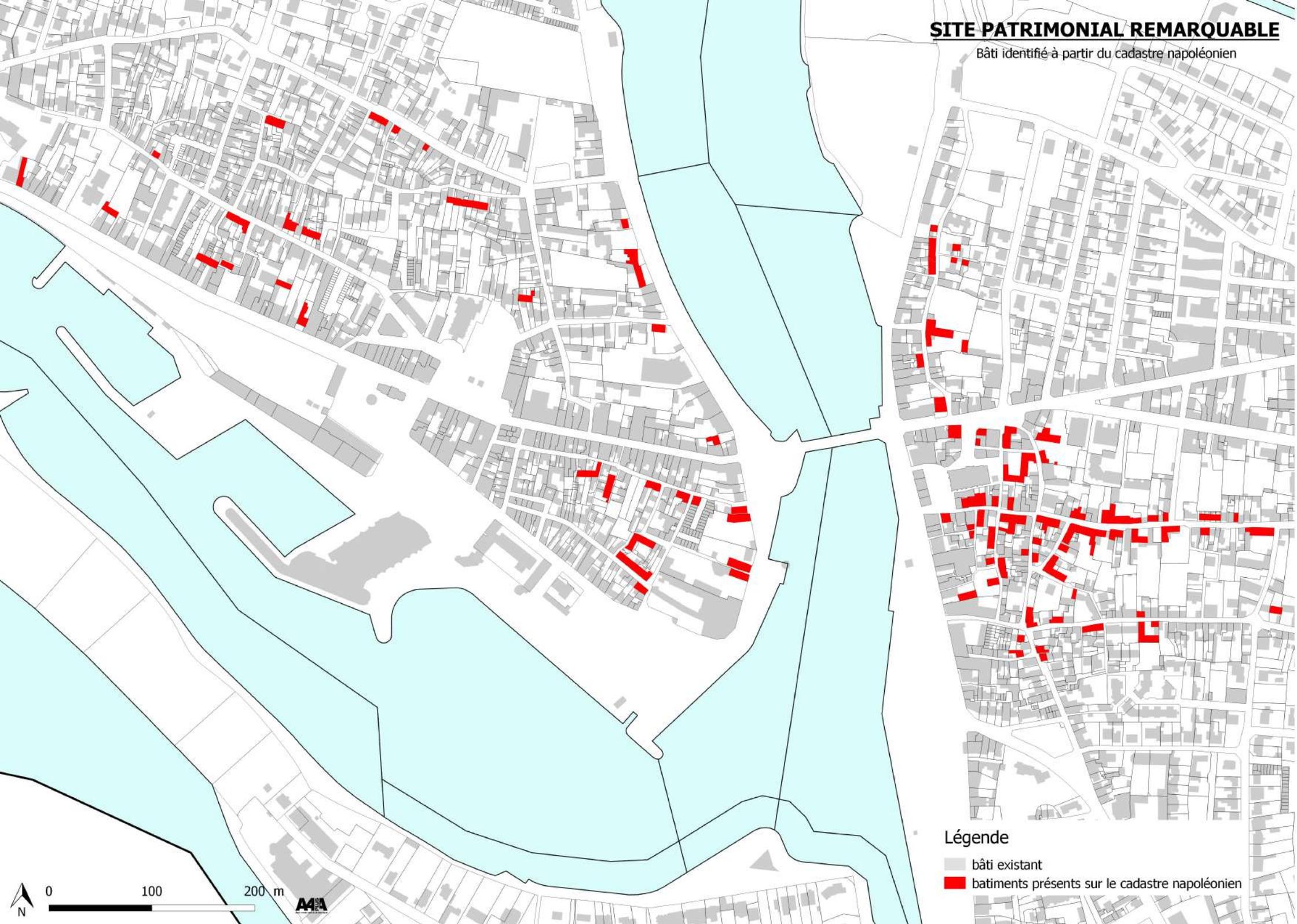
Le développement urbain de St Gilles Croix de vie a aujourd'hui englobé les vestiges de l'activité rurale située autrefois en périphérie de la ville.

Aucune trace n'est actuellement visible dans le secteur de Croix de vie des anciennes fermes et des moulins disséminés dans le marais du Moyen Age au XIXe siècle, l'expansion économique de la ville liée à l'activité portuaire à partir du XVIe siècle, puis du tourisme à partir de la fin du XIXe siècle ayant eu raison de cette activité rurale. Un grenier est encore visible sur le quai du même nom, son pendant voisin ayant été transformé en habitation.

Du côté de St Gilles au contraire, et bien que là aussi l'urbanisation ait fini par englober les constructions rurales anciennes, nous pouvons observer la trace de bâtiments liés au bocage encore aujourd'hui, dans le vieux bourg, avec quelques greniers comme au 22 rue Cadou. Des maisons rurales sont également encore visibles (16 rue Cadou).

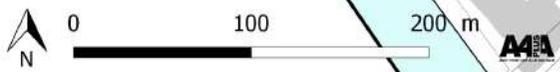
# SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Bâti identifié à partir du cadastre napoléonien



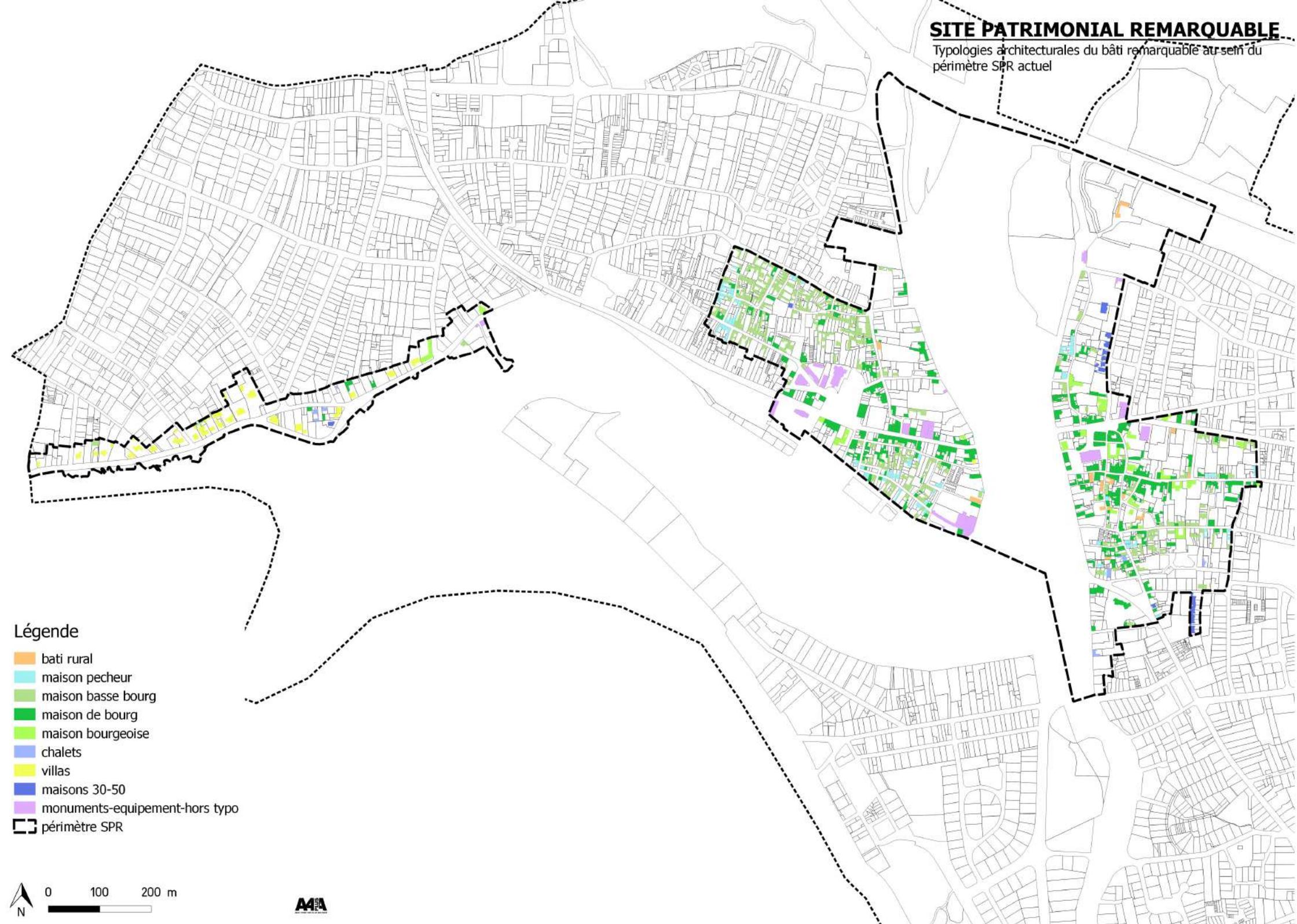
## Légende

- bâti existant
- bâtiments présents sur le cadastre napoléonien



# SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Typologies architecturales du bâti remarquable au sein du périmètre SPR actuel



## Légende

- bati rural
- maison pecheur
- maison basse bourg
- maison de bourg
- maison bourgeoise
- chalets
- villas
- maisons 30-50
- monuments-equipement-hors typo
- périmètre SPR





03.2. LES MAISONS DE PÊCHEUR

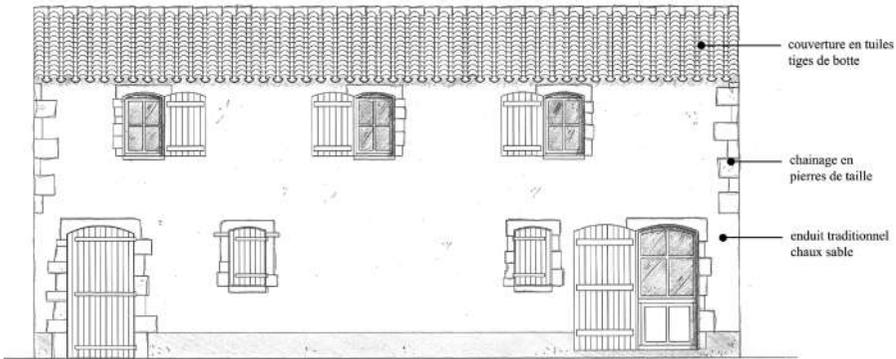


Fig. 45. Bâti traditionnel

Source : A4PLUSA

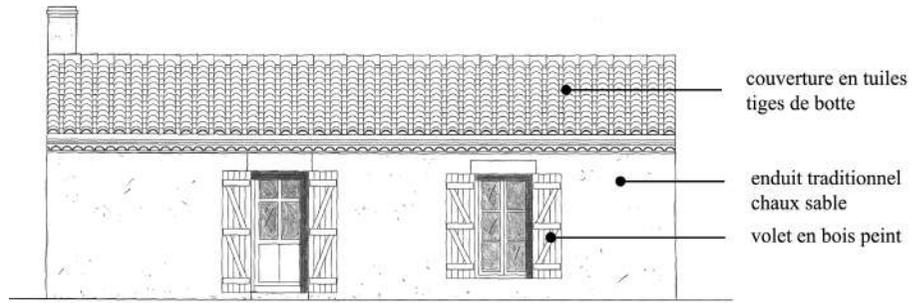


Fig. 47. Maison de pêcheur

Source : A4PLUSA



Fig. 46. Grenier sur les quais de Croix de Vie

Source : A4PLUSA

L'activité portuaire de Croix de vie et son activité économique liée à la pêche à la sardine a engendré un type d'habitat caractéristique destiné à l'hébergement des pêcheurs et aux ouvriers travaillant dans les conserveries.

Ces maisons sont tout particulièrement visibles dans le quartier de la Petite Île et autour de la rue Peinson à Croix de vie, ainsi que le long de la rue Pipaud à St Gilles.

Elles se caractérisent par un alignement sur la voie et une grande simplicité architecturale. Ce sont des maisons basses à rez de chaussée avec une porte et en moyenne 2 fenêtres plus hautes que large. Quelquefois l'entrée de ces maisons s'effectue par un petit escalier de quelques marches.

Les murs sont réalisés en moellons protégés par un enduit à la chaux, à l'origine badigeonné et teinté. Les soubassements étaient peints en noir avec les restes de coaltar provenant de la peinture des bateaux. Ces soubassements sont aujourd'hui très rarement peints de couleurs différentes des murs courants, majoritairement blancs.

Les plus anciennes maisons de pêcheur ne présentent pas d'encadrements de porte et de fenêtre. Ces dernières étaient dépourvues d'appuis, mais on en constate aujourd'hui majoritairement en raison de la modification de la plupart de ces maisons de pêcheurs au cours du temps. Les volets de portes et de fenêtres sont en bois peints de couleurs vives provenant encore une fois des chutes de peinture des bateaux. Ces couleurs vives ont remplacé le noir du coaltar à partir des années 1920.

Les corniches de ces maisons de pêcheurs sont sommaires avec un égout simple. Des ajouts de bandeaux de briques voire de corniches en génoise sont apparus dans la seconde moitié du XIXe s.

Les toits sont à faible pente et sont couverts de tuiles tiges de botte.

Au cours de la 2e moitié du XIXe siècle ces maisons vont commencer à être transformées, avec l'ajout d'appuis de fenêtres, l'apparition d'encadrement en briques autour des portes et des fenêtres, de corniches en génoises afin d'imiter les maisons basses de bourg qui étaient réalisées à la même période, ce qui rend parfois difficile leur distinction.

Il faut cependant noter que les maisons de pêcheurs sont proportionnellement moins hautes que les maisons basses de bourg.



Fig. 48. Maison de pêcheur

Source : A4PLUSA

03.3. LES MAISONS BASSES DE BOURG

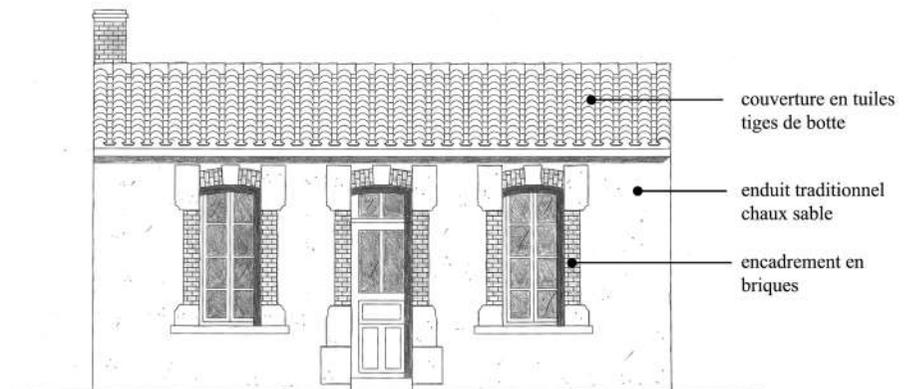


Fig. 49. Maison basse de bourg

Source : A4PLUSA

Ces maisons se constatent à partir de la 2e moitié du XIXe siècle, tout particulièrement à Croix de vie. Elles sont inspirées ou issues de modifications des maisons de pêcheurs qui ont été légèrement rehaussées afin de gagner en volume intérieur et qui présentent davantage de détails architecturaux ou décoratifs comme les soubassements en saillie, les encadrements de portes et de fenêtres en briques ou en mortier, la présence de corniches en doucine ou en génoise. Les façades sont en revanche toujours enduites à la chaux.

Les toits sont généralement en tuiles tige de botte mais commence à apparaître la tuile mécanique permettant de réaliser des toitures avec une pente plus importante.

De la fin du XIXe siècle à la deuxième guerre mondiale, ces maisons empruntent en partie le vocabulaire éclectique de l'architecture balnéaire des villas et chalets. Elles présentent ensuite un vocabulaire inspiré du mouvement moderne avec l'utilisation du béton, des toits terrasses, des baies plus larges que hautes, et notamment l'usage de la baie vitrée.



Fig. 50. Maison basse de bourg

Source : A4PLUSA

### 03.4. LES MAISONS DE BOURG

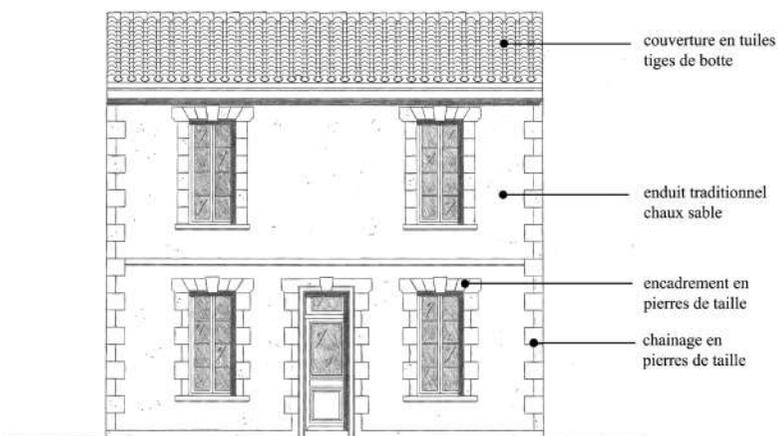


Fig. 51. Maison de bourg

Source : A4PLUSA

Les maisons de bourg sont particulièrement présentes dans le vieux St Gilles, dont elles constituent la majorité du paysage urbain. A Croix de Vie elles se concentrent surtout le long de la rue du Général de Gaulle et autour de la place Kergoustin.

Nous avons classé ces maisons de ville traditionnelles en 3 groupes :

- Les maisons datées entre la fin du XVIIIe et le début du XIXe s.
- Les maisons du milieu du XIXe s.
- Les maisons datées entre la fin du XIXe et le début du XXe s.

#### Les maisons datées entre la fin du XVIIIe et le début du XIXe s.

Certaines maisons, déjà visibles sur le cadastre napoléonien, sont très anciennes et remontent au XVIIIe s. Elles présentent généralement 2 niveaux, plus rarement un 3e niveau sous comble. Elles se composent de 2 travées en façade, parfois 3.

Les encadrements sont en pierre de taille et les linteaux sont généralement délardés pour les maisons de la fin du XVIIIe et droits pour ceux du début du XIXe s. Ces encadrements présentent souvent des feuillures à volets. Parfois un bandeau horizontal relie les appuis de fenêtre du 1er niveau. Les corniches sont à égout simple et parfois à doucines.

Les couvertures sont en tuiles canal dites tiges de botte.

#### Les maisons du milieu du XIXe s.

Les maisons du milieu du XIXe s. sont les plus présentes dans le vieux bourg de St Gilles. Elles présentent un style classique qui s'éloigne de l'architecture régionale de la période précédente. Les compositions des façades sont symétriques et régulières. Les encadrements de fenêtre, les chaînages d'angle des murs sont en relief par rapport au mur courant qui, lui, reste enduit. Un bandeau sépare souvent le RDC du 1er niveau. Les linteaux sont parfois moulurés et présentent au centre de la platebande clavée un motif ornemental en saillie. Les corniches sont plus systématiquement travaillées avec des profils souvent complexes.

Certaines maisons du XVIIIe, ayant été modifiées au XIXe siècle pour suivre le goût de l'époque, il n'est pas rare de voir des encadrements et décors plaqués sur des constructions plus anciennes. Ceci rend par ailleurs leur datation difficile.

**Les maisons datées entre la fin du XIXe et le début du XXe s.**

Entre la fin du XIXe s. et le début du XXe s. les modèles architecturaux se diversifient et présentent des modèles plus variés. Les maisons sont toujours majoritairement à l'alignement de la rue et leurs façades présentent 2 ou 3 travées symétriques.

Les corniches, chaînages et encadrements de fenêtres sont plus systématiquement reliés entre eux et en saillie par rapport au mur. Les clés de linteau sont davantage en saillie.

Les corniches présentent toujours des profils complexes, tandis que les toitures présentent parfois des chevrons débordants. Les lucarnes sont présentes de façon plus courante et les toits en ardoises côtoient les toits en tuiles tiges de botte traditionnelles.

A la fin du XIXe s. la brique apparaît dans les maisons de bourg. Elles remplacent les plaquages de mortier pour les harpages ou les encadrements de fenêtre et font leur apparition également dans les corniches. Les encadrements peuvent également alterner briques et pierres calcaires.



Fig. 52. Maison de bourg traditionnelle

Source : A4PLUSA

**03.5. LES MAISONS BOURGEOISES**

La maison bourgeoise se différencie des maisons de bourg par le niveau social de ses occupants, ayant les moyens de réaliser des programmes plus développés. Ainsi la maison bourgeoise se

caractérise-t-elle par des volumes plus importants, mais sa composition conserve le même principe que les maisons de bourg avec des travées axiales, des encadrements de portes et de fenêtres et des chaînages en pierre de taille qui se distinguent des murs courants enduits à la chaux. Les styles sont également très proches sur une même période de construction. A la différence des maisons de bourg cependant, les portes d'entrée des maisons bourgeoises présentent parfois des encadrements très ornés surmontés d'un fronton.



Fig. 53. Maison bourgeoise

Source : A4PLUSA

La façade des maisons bourgeoises est soit alignée sur la rue, soit en retrait, accessible par une cour qui marque une transition entre la rue et la maison. Certaines de ces maisons peuvent former un L qui entoure un jardin en partie arrière, lui-même bordé par des dépendances.

Nous incluons dans cette catégorie les hôtels de tourisme qui empruntent un répertoire architectural proche des maisons bourgeoises. Ces hôtels, apparaissant à la fin du XIXe siècle, présentent en général un volume compact et élevé, des toits en ardoises à 4 pans, des épis de faîtage en zinc et une façade de composition classique avec des lignes de corniches qui filent sur toute la façade.



Fig. 54. Maison bourgeoise

Source : A4PLUSA

### 03.6. L'ARCHITECTURE BALNÉAIRE

#### Villas

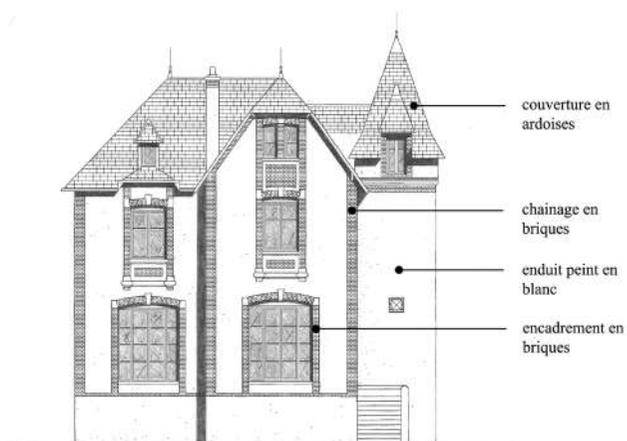


Fig. 55. Villa

Source : A4PLUSA

Avec la création du premier établissement de bain en 1863 va se développer le tourisme balnéaire à St Gilles Croix de Vie. Les plus riches des nouveaux résidents saisonniers vont commencer à se construire des maisons imposantes le long de la corniche à Boisvinet.

Ces maisons ne présentent plus de typologie commune, cherchant au contraire à se démarquer les unes des autres. Plusieurs références sont d'ailleurs mobilisées allant du cottage, à l'architecture médiévale en passant par des références libre de l'architecture classique. L'architecture régionale fait une apparition remarquable entre les deux guerres mondiales avec des chalets basques ou des constructions d'influence bretonne.

Les volumes sont complexes avec des jeux de décrochés, d'avant corps, pignons, pignon en saillies, tourelles en angles. Cette complexité se retrouve également en toiture avec des saillies souvent importantes grâce à des chevrons débordants.

Le décor est riche et varié à la fois dans les motifs, les matériaux, les couleurs ou les textures. Les façades ont recours à la brique, parfois émaillée, au bois peint, à l'enduit teinté, aux moellons apparents, au faux pan de bois, à la pierre de taille. Les couvertures sont en ardoises, en tuiles tiges de botte, en tuiles mécaniques ou en zinc.

Ces maisons ne présentent plus d'alignement sur la rue mais se situent en général au milieu de leur parcelle. Il existe cependant quelques villas insérées dans le tissu urbain.



Fig. 56. Villa

Source : A4PLUSA

**Chalets**

Les chalets, maisons de vacances pour les gens plus modestes, apparaissent un peu plus tardivement que les villas avec l'arrivée du chemin de fer en 1881. Avec l'essor du tourisme ce sont des quartiers entiers de villégiature qui vont être réalisés. Des lotissements vont alors être créés le long de voies, en général perpendiculaires à la plage, comme l'avenue de l'océan ou l'avenue Abelanet.

Le parcellaire disposé le long de ces nouvelles avenues, plus réduit que celui des villas de la côte, va alors accueillir des maisons de taille modeste disposées en retrait de la rue.

Les chalets sont conçus de façon symétrique et de volume très simple sur un niveau, quelquefois surhaussé. En général un mur pignon central est encadré de deux murs gouttereaux tous surmontés d'un toit débordant à deux pentes en tuiles mécaniques. Le mur pignon central est toujours le plus orné notamment au niveau de la charpente. Comme pour les villas, les chalets se réfèrent à un vocabulaire architectural particulièrement éclectique. Les façades présentent des matériaux assez variés allant de la brique, parfois émaillée, au bois peint ou à l'enduit teinté. Une clôture basse fait office de transition entre la rue et le jardin du chalet.

Des chalets ont également été créés dans le tissu urbain existant entre la fin du XIXe et le début du XXe, à Croix de vie, mais également à St Gilles. Certains reprennent la typologie des maisons de bourg en y apportant quelques fantaisies architecturales.

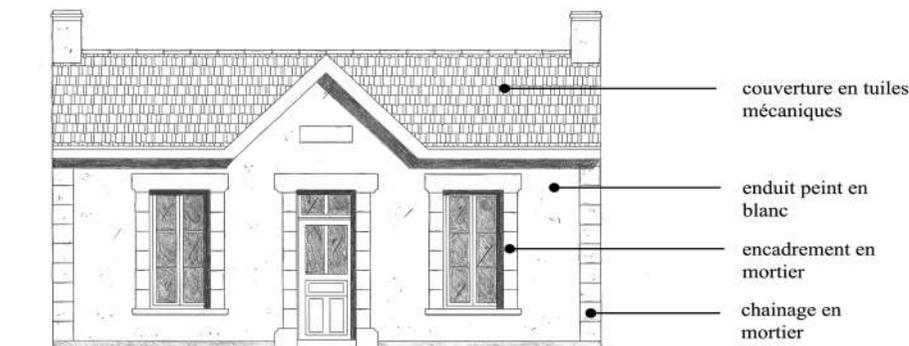


Fig. 57. Chalet

Source : A4PLUSA



Fig. 58. Chalet

Source : A4PLUSA

**Maisons inspirées de l'architecture balnéaire**

La conception des maisons dans les bourgs de St Gilles et de Croix de vie s'est également inspirée, du moins en façade, des réalisations balnéaires voisines. Ainsi peut-on voir dans l'entre-deux-guerres fleurir un certain nombre de réalisations, dont les toits débordants, les couleurs vives ou le jeu des matériaux, rappelle les villas et les chalets.

### 03.7. MAISONS DES ANNÉES 30-50

#### Maisons de l'entre-deux-guerres

La période de l'entre-deux-guerres voit fleurir des maisons de style néo-régional, en vogue à l'époque, dont l'architecture basque sert souvent d'inspiration.



Fig. 59. Maison néo-régionale

Source : A4PLUSA

Quelques maisons de St Gilles Croix de Vie présentent également un répertoire art déco où se mêlent toiture terrasse, sobriété du décor plaqué, volumes épurés et parfois recours à la brique sur un plan uniquement ornemental.



Fig. 60. Maison art déco

Source : A4PLUSA

Au sein du SPR quelques maisons des années 50, aux murs en béton à parement en pierres et surmontées d'un toit terrasse sont visibles dans le quartier de Boisvinet.



Fig. 61. Maison des années 50

Source : A4PLUSA

### PARTIE 04 - LES DÉTAILS CONSTRUCTIFS

#### 4.1. LES SOUBASSEMENTS

Les soubassements étaient autrefois simplement marqués par une bande de peinture colorée dans la zone de rejaillissement de l'eau de pluie afin de rendre moins salissant les pieds de mur. Aujourd'hui la généralisation des gouttières ayant rendu moins vulnérable les pieds de mur, la tendance est de peindre les soubassements de la même couleur que les murs courants. Ils ont donc tendance à disparaître du paysage urbain.

Les soubassements en relief sont apparus plus tardivement et restent rares dans le bâti ancien de St Gilles Croix de Vie. Ils sont constitués de mortier, de moellons ou de pierre de taille.



Fig. 62. Soubassement peint en pied de mur



Source : A4PLUSA



Fig. 63. Soubassement en mortier



Source : A4PLUSA

#### 4.2. LES PORTES

Les portes traditionnelles de St Gilles Croix de Vie sont en bois. Elles sont soit:

- pleines
- à imposte vitrée

- vitrées avec soubassement

Lorsqu'elles sont vitrées elles sont protégées par des panneaux en bois amovibles, des barreaux ou ferronneries en fer forgé, des contrevents en bois ou des persiennes.

Les portes des maisons bourgeoises sont souvent encadrées d'un décor plaqué avec pilastres, entablement et fronton.

#### 4.2.1. LES PORTES PLEINES



#### 4.2.2. LES PORTES A IMPOSTE VITRÉE



### 4.2.3. LES PORTES VITRÉES AVEC SOUBASSEMENT



### 4.3. LES FENÊTRES ET LEUR ENCADREMENT

Les fenêtres du bâti traditionnel de St Gilles Croix de Vie sont en général à la française à deux vantaux, plus hautes que larges. Elles présentent entre 6 et 8 carreaux. Les encadrements sont à fleur avec le parement pour les bâtiments les plus anciens, en général en pierre de taille avec feuillure pour les volets. Les linteaux sont souvent en arc surbaissé.

A partir du milieu du XIXe s. les encadrements deviennent plus symétriques et classiques. Les linteaux sont droits et les encadrements saillants par rapport au parement. La brique fait son apparition à la fin du XIXe et alterne quelquefois avec la pierre calcaire. La gamme chromatique tend aujourd'hui à s'estomper avec la tendance marquée de peindre les briques de la même couleur que l'enduit de la façade pour les masquer.

Quelques bâtiments présentent encore des encadrements art-déco en brique émaillées et décor floral caractéristiques.

#### 4.3.1 .LES ENCADREMENTS DE FENÊTRE TRADITIONNELS



Croix de Vie



St Gilles



4.3.2. LES ENCADREMENTS DE FENÊTRE DE LA 2EME MOITIE DU XIXE



Croix de Vie



St Gilles

#### 4.3.3. LES ENCADREMENTS DE FENÊTRE EN BRIQUES FIN XIXE-DÉBUT XXE



Croix de Vie

St Gilles

### 4.3.4. LES ENCADREMENTS DE FENÊTRE ANNÉES 30-50



### 4.4. LES CORNICHES

Les corniches présentes sur les bâtiments anciens de St Gilles Croix de Vie sont soit :

- en égout simple, majoritairement pour les bâtiments les plus anciens
- en génoise soit avec des tuiles de courant ou de couvrant, enduites ou visibles. Parfois plusieurs rangées de tuiles se superposent, encadrées ou non d'un rang de briques formant bandeau
- moulurées. Présentes à l'origine sur les maisons bourgeoises, elles se sont démocratisées et se retrouvent sur les maisons de bourgs. Elles présentent différents profils mêlant cavet, filet, doucine et talon, avec ou sans larmier.

Certaines corniches, plus rares, présentent des variantes avec des denticules, des cordons ou des rangs d'oves.

#### 4.4.1. ÉGOUT SIMPLE



Croix de Vie



St Gilles

4.4.2. CORNICHES EN GÉNOISE



Croix de Vie

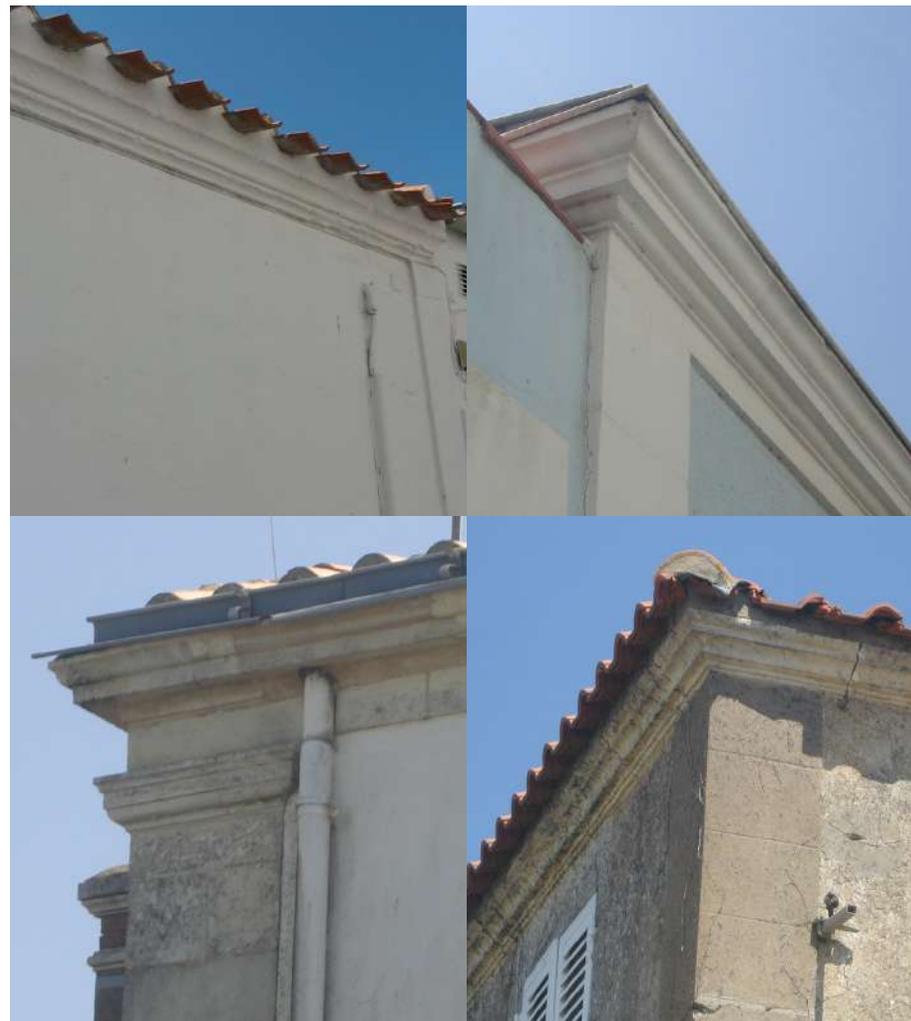


St Gilles

#### 4.4.3. CORNICHES MOULURÉES



Croix de Vie



St Gilles

## 4.4.4. VARIANTES DES CORNICHES MOULURÉES ET EN GÉNOISE



## 4.5. LES SOUCHES DE CHEMINÉES

La grande majorité des souches de cheminée est en briques, dont le couronnement est en saillie par rapport au parement. Elles sont quelquefois peintes, souvent en blanc, et leur face externe est au même nu que le mur pignon.

Quelques rares cheminées traditionnelles vendéennes sont encore visibles dans le centre ancien de St Gilles Croix de Vie.



Croix de Vie



St Gilles

### 4.6. LES CLÔTURES

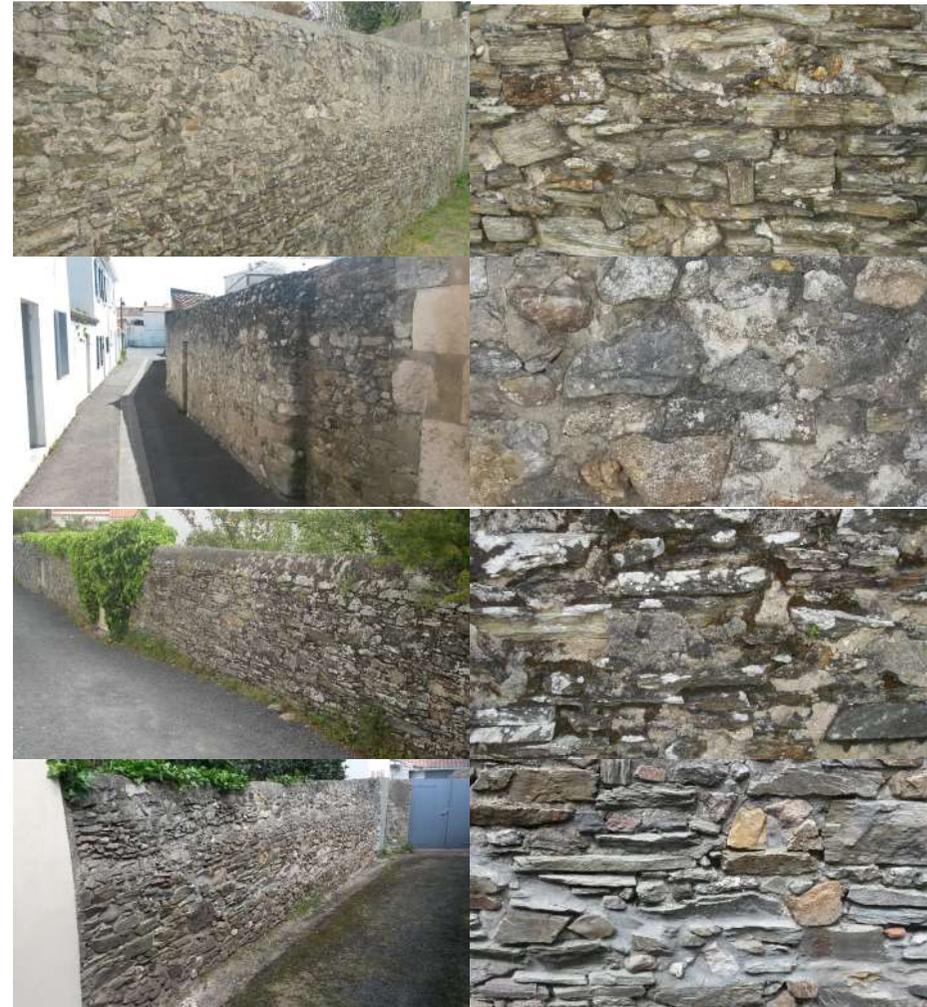
3 types de clôtures sont présents à St Gilles Croix de vie :

- les murs pleins entre 1.2m et 1.5 m enduits à la chaux et couronnés par des tuiles canal, principalement à Croix de vie
- les murs pleins supérieurs à 1.5m enduits à la chaux ou non enduits avec pierres de lest apparentes, principalement à St Gilles
- les clôtures ajourées reposant sur des murets maçonnés principalement à Boisvinet

Les murs sont constitutifs du paysage urbain des vieux bourgs de St Gilles et de Croix de vie. Ils structurent l'espace de la voirie, délimitent les parcelles et contribuent à préserver l'intimité et à couper du vent.

Les clôtures ajourées servent également de séparation entre l'espace public et l'espace privé. L'architecture des clôtures répond à celle des maisons. Elles se retrouvent principalement devant les maisons bourgeoises et les maisons balnéaires. Elles peuvent être en bois, en métal ou en béton.

#### CLÔTURES EN PIERRES DE LEST





## CLÔTURES AJOURÉES



4.7. LE PETIT PATRIMOINE

**Croix**

Quelques croix sont visibles à St Gilles Croix de vie. Point d'étape des processions religieuses organisées jusque dans les années 50, elles sont les témoins de pratiques passées sur le territoire de la commune, mais sont également des points de repère visuels.

Deux croix sont visibles à Croix de vie :

- le long du boulevard de la mer (à côté du n°50). Croix édifée en 1933
- le long de la rue Marcel Peault (à côté du n°32)



Fig. 64. Croix boulevard de la mer

Source : A4PLUSA

**Monument aux morts**

Le monument aux morts de St Gilles Croix de Vie se trouve dans le square à l'angle des rues du 11 novembre et Collinet. Il fut édifé en 1922 par les sculpteurs Jan et Joël Martel et représente une femme agenouillée devant la liste des soldats tombés au combat, encadrée des dates de 1914 et 1918.



Fig. 65. Monument aux mort de St Gilles Croix de Vie

Source : A4PLUSA

## Statues

Une statue honorifique dédiée à Garcie Ferrande, marin renommé du XVe s. ayant vécu à St Gilles sur Vie, a été réalisée en 1992 par Ion Olteanu. Un buste lui est consacré dans le square le long du quai Garcie Ferrande, face au n° 37.

Une statue dédiée à Marina Tsvetaïeva, poétesse russe ayant fui la révolution bolchevique et ayant résidé à St Gilles d'avril à septembre 1926, se trouve également dans le square le long du quai Garcie Ferrande. La statue a été réalisée par Zourab Tsereteli, architecte et sculpteur, en 2012.

Le marin de St Gilles Croix de vie adossé à la rambarde du pont de la Concorde fait partie de l'identité de la ville. Cette statue en bronze fut réalisée par Ion Olteanu en 2003.

Le coq, sculpture en bronze réalisée en 1957 par Antanas Moncys, se trouve à l'arrivée du pont de la Concorde côté Croix de vie.



Fig. 66. Statue de Garcie Ferrande

Source : PAYSSTGILLES-TOURISME



Fig. 67. Statue de Marina Tsvetaïeva

Source : A4PLUSA



Fig. 68. Statue du marin sur le pont de la Concorde

Source : A4PLUSA

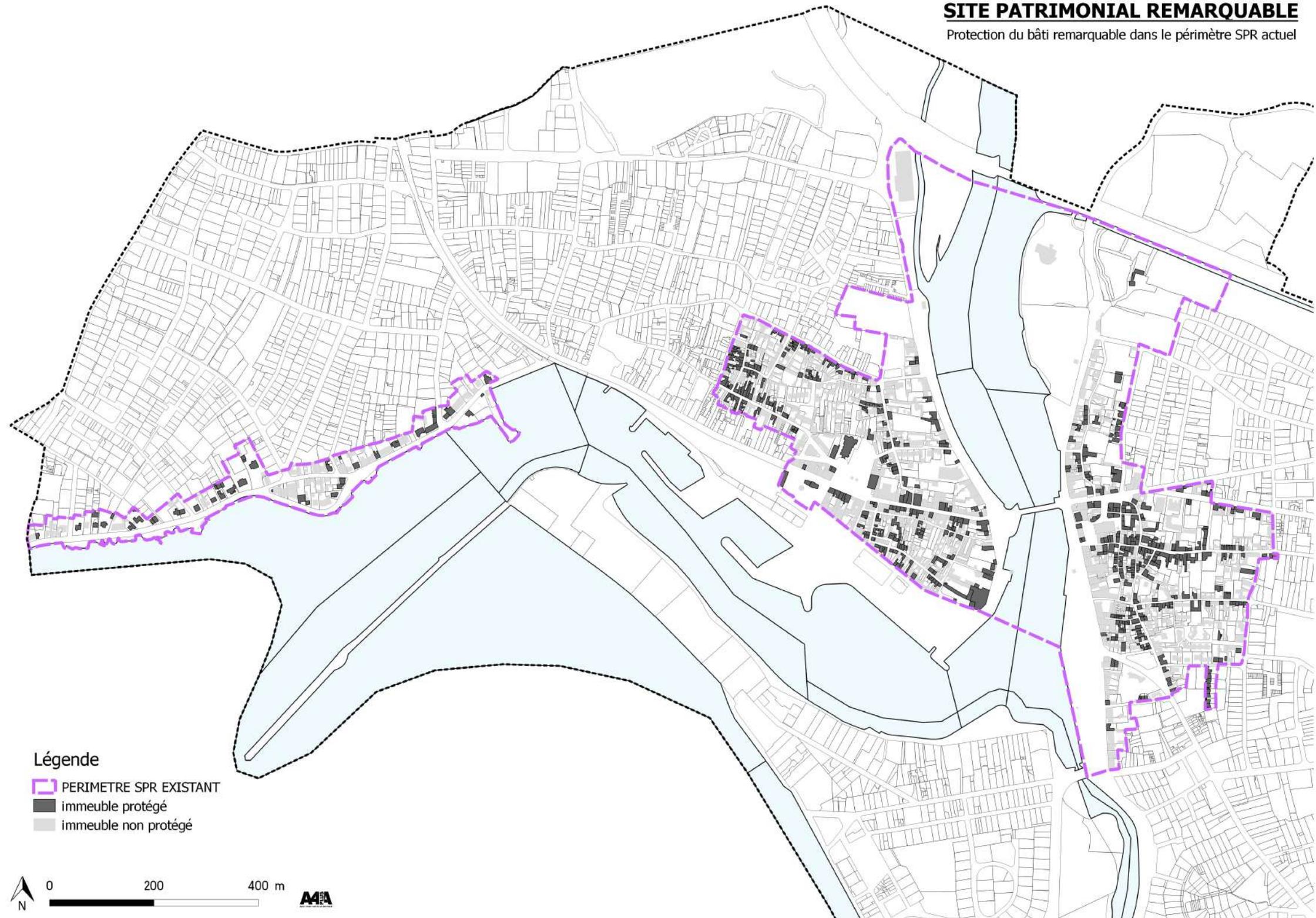


Fig. 69. Le coq

Source : CTY85

# SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Protection du bâti remarquable dans le périmètre SPR actuel



## Légende

-  PERIMETRE SPR EXISTANT
-  immeuble protégé
-  immeuble non protégé



0 200 400 m

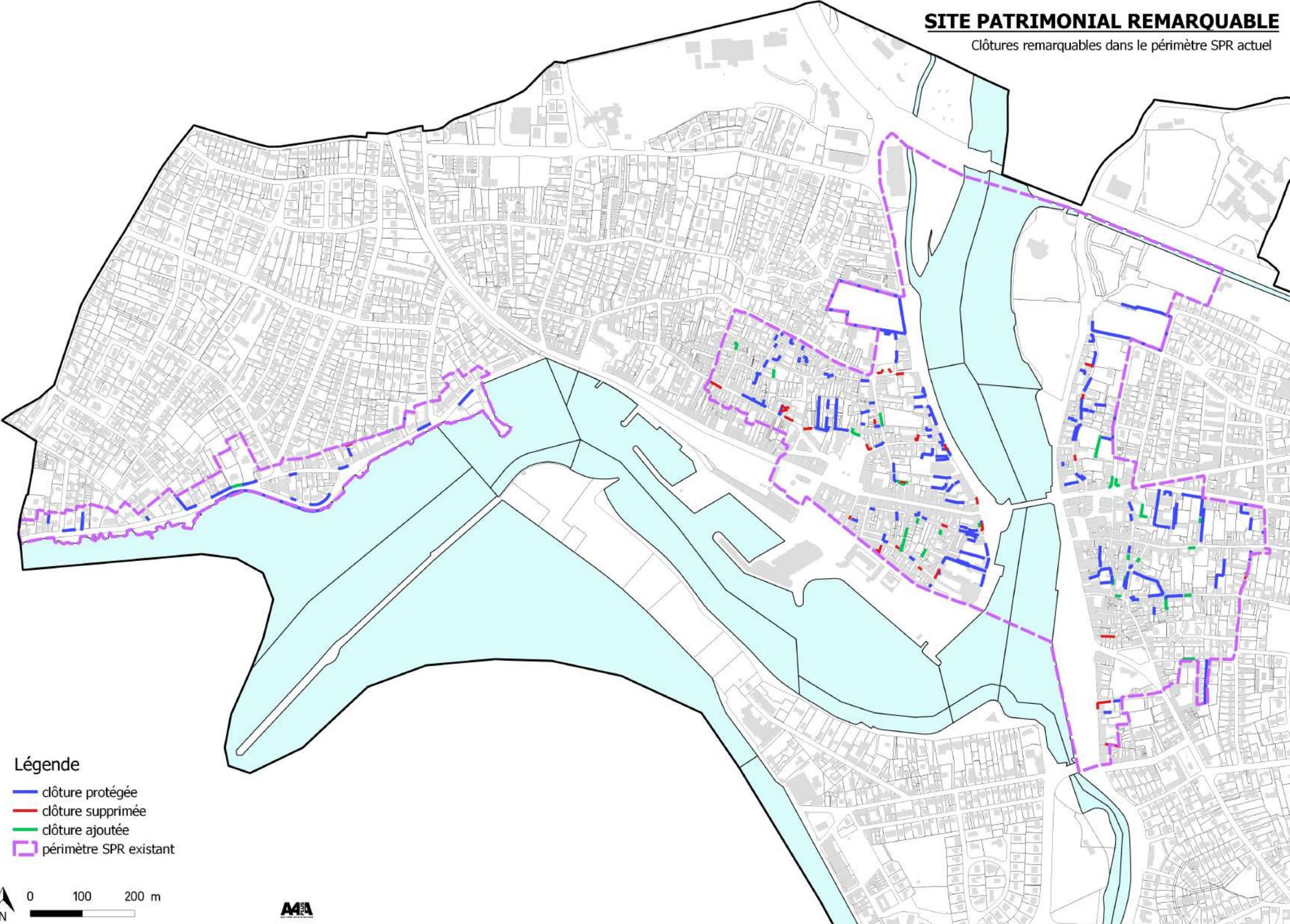


## CHAPITRE 05

### ÉVALUATION DES PROTECTIONS

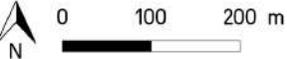
# SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Clôtures remarquables dans le périmètre SPR actuel



## Légende

- clôture protégée
- clôture supprimée
- clôture ajoutée
- - - - - périmètre SPR existant



## PARTIE 01 - DÉGRADATION DU BÂTI

Le vieux St Gilles a conservé presque intacte sa structure urbaine ancienne avec des rues étroites, ses îlots denses et compacts entrecoupés de venelles, ses alignements sur la rue et ses clôtures traditionnelles. A Croix de Vie, le constat est plus contrasté. Le caractère ancien est conservé dans le quartier de la Petite Ile, mais l'aspect est plus hétérogène dans le reste de l'emprise du vieux bourg où les tissus traditionnels alternent avec des zones de lotissements et de parking, en particulier entre les rues de la Broche et Raimondeau.

En ce qui concerne le bâti, nous pouvons constater, malgré l'ancienneté de certaines constructions, une dénaturation de l'architecture due à l'évolution des usages contemporains. La recherche de lumière a entraîné la création de nouveaux percements ou l'élargissement des existants et le besoin de volumes plus confortables a entraîné des surélévations modifiant les proportions d'origine, comme nous pouvons le constater pour beaucoup de maisons de pêcheurs. Les installations d'équipements modernes de chauffage, ou de télévision entraînant l'apparition d'éléments inesthétiques comme les paraboles ou les ventouses.

Ces transformations ont eu lieu pour la grande majorité d'entre elles pendant la période des 30 glorieuses et nous sommes souvent face à un patrimoine dégradé dont l'intérêt ne réside plus tant dans son caractère architectural que dans un témoignage de forme urbaine. Beaucoup des maisons de St Gilles Croix de Vie présentent donc davantage un caractère d'accompagnement qu'un réel témoignage architectural ou typologique des différentes époques traversées par la commune.

En abordant un peu plus dans le détail les dégradations évoquées, nous constatons qu'elles sont dues surtout à des rénovations et restaurations peu respectueuses du caractère traditionnel des constructions, que ce soit dans les matériaux, les détails constructifs, les couleurs ou les décors. Le recours aux enduits en ciment pose notamment un réel problème étant donné que cette solution bloque la respiration des murs et perturbe l'hygrométrie et l'évacuation de l'humidité, ce qui accélère la dégradation des pierres composant la structure interne. Ces enduits banalisent également l'architecture traditionnelle en la rapprochant du modèle pavillonnaire.

La création ou l'agrandissement de nouveaux percements posent également problème dans le sens où ils contribuent à dégrader le rythme, les travées et le rapport entre les pleins et les vides qui caractérisent le bâti traditionnel de St Gilles Croix de Vie.

L'emploi abondant du PVC, que ce soit pour les menuiseries, les volets, les gouttières ou les clôtures est une tendance très marquée à St Gilles Croix de Vie. Il pose un réel problème d'esthétique et d'intégration architecturale. Là encore on banalise l'architecture en se rapprochant du caractère pavillonnaire.

Il faut donc mettre en œuvre une attention particulière lors des restaurations et des rénovations afin de respecter, ou retrouver, ce qui fait l'essence de l'architecture traditionnelle de St Gilles Croix

de Vie et exposé dans la partie typologies architecturales.

Pour l'architecture balnéaire, ce qui faisait la qualité des constructions est en train de s'appauvrir. Les contrevents sont remplacés par des volets roulants en PVC dont les coffres sont bien souvent en extérieur et dénaturent les façades. Les ventouses ou les paraboles visibles depuis la rue complètement, parmi d'autres, cette dénaturation.

Pour les clôtures et les grilles, nous pouvons constater la disparition de certaines d'entre elles, malgré leur protection au titre de la ZPPAUP. D'autres sont dégradées par des percements parfois anarchiques dans les murs de clôture maçonnés, par leur remplacement par des clôtures en PVC, ou d'éléments moins qualitatifs en termes de matériaux et d'esthétique comme par exemple des grillages apparents pourtant également interdits.



Fig. 70. 2 Bd de la mer début XXe

Source : Archives de la Vendée



Fig. 72. 22 Bd de la mer début XXe

Source : Archives de la Vendée



Fig. 71. 2 Bd de la mer aujourd'hui

Source : A4PLUSA



Fig. 73. 22 Bd de la mer aujourd'hui

Source : A4PLUSA

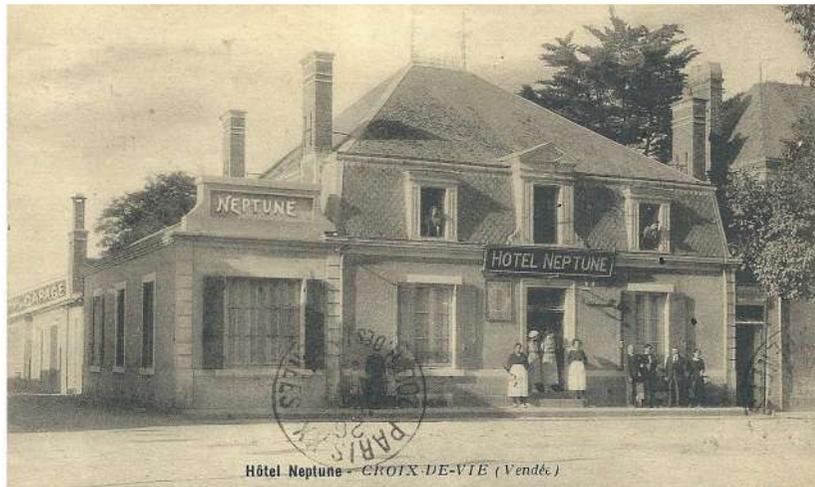


Fig. 74. 2 Hôtel Neptune début XXe

Source : Archives de la Vendée

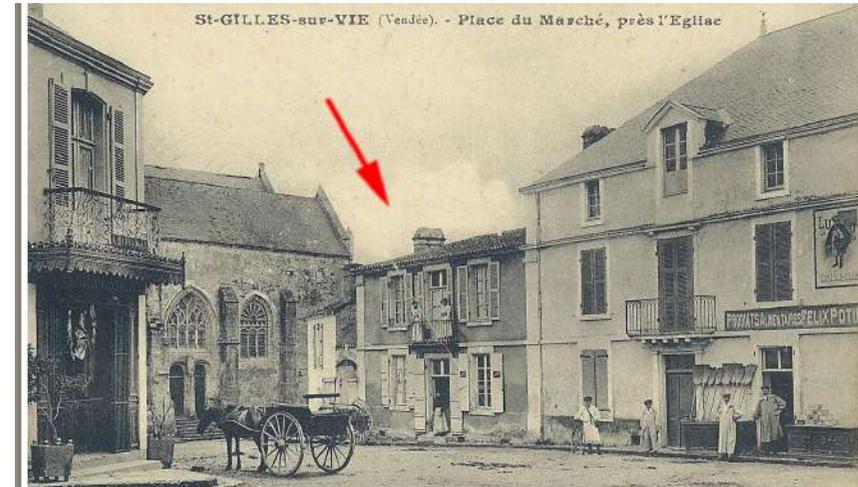


Fig. 76. Place du marché à St Gilles début XXe

Source : Archives de la Vendée



Fig. 75. 2 Façade modifiée aujourd'hui

Source : A4PLUSA



Fig. 77. Place du marché aujourd'hui

Source : A4PLUSA



Fig. 78. 2 Bd Egalité, dégradation de la façade

Source : A4PLUSA



Fig. 80. 48 avenue Jean Cristeau, coffres de volets roulants PVC

Source : A4PLUSA



Fig. 79. 3 rue du Puits Servanteau, soubassement inadapté

Source : A4PLUSA



Fig. 81. 16 rue Anatole France, porte parking PVC

Source : A4PLUSA



Fig. 82. 33 quai Garcie Ferrande, contrevents + volets roulants PVC

Source : A4PLUSA



Fig. 84. 4 rue Jean Ingoult, veranda visible de l'espace public

Source : A4PLUSA



Fig. 83. Rue du Marché, ventouse visible de l'espace public

Source : A4PLUSA



Fig. 85. Rue de la Petite Ile, caissons visibles de l'espace public

Source : A4PLUSA



## BIBLIOGRAPHIE

### Études, ouvrages

BRUNET C., *Le littoral de Saint-Gilles-Croix-de-Vie : essai de géomorphologie historique*, Nantes, 1988.

CROZET R., *Les origines de Croix-de-Vie*, La Roche sur Yon, 1955.

DU ROSTU L., *Histoire du port de St Gilles-Croix-de-Vie*, Saint Gilles Croix de Vie, 1985.

FILATRE P., PERRAUD V., ENET-DOLOWY, TANGUY G, *ZPPAUP de Saint Gilles Croix de Vie, Rapport de présentation, règlement*, septembre 2000.

MAUREL E, ENON E, LAGLEYZE E, *Transformation de la ZPPAUP en Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de Saint Gilles Croix de Vie*, Diagnostic patrimonial, architectural et environnemental, Mai 2014.

### Archives

<http://recherche-archives.vendee.fr/>



SAINT GILLES  
CROIX DE VIE

Site Patrimonial  
Remarquable

SGXV  
2030

## 02 RÈGLEMENT DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

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'OLOMNE





<b>ARTICLE 1. LÉGISLATIONS</b>	<b>5</b>		
1.1. RAPPEL DES TEXTES	5		
1.2. CONTENU DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	5		
<b>ARTICLE 2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL</b>	<b>5</b>		
2.1. LE PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	5		
2.2. LES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	5		
2.3. HIÉRARCHISATION DES PROTECTIONS DANS LE CADRE DU SPR	5		
<b>ARTICLE 3. PORTÉE JURIDIQUE DU DOCUMENT</b>	<b>6</b>		
3.1. LES AUTORISATIONS	6		
3.2. PERMIS DE DÉMOLIR	6		
<b>ARTICLE 4. CONTRÔLE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE</b>	<b>6</b>		
<b>ARTICLE 5. PUBLICITÉ, ENSEIGNE, PRÉ-ENSEIGNE</b>	<b>7</b>		
<b>ARTICLE 6. MONUMENTS HISTORIQUES</b>	<b>7</b>		
<b>ARTICLE 7. ARCHÉOLOGIE</b>	<b>7</b>		
<b>ARTICLE 8. LEXIQUE</b>	<b>7</b>		
<b>SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS</b>		<b>12</b>	
<b>ARTICLE 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS</b>		<b>12</b>	
<b>ARTICLE 2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</b>		<b>12</b>	
<b>ARTICLE 3. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT</b>		<b>12</b>	
<b>SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</b>		<b>12</b>	
<b>ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>		<b>12</b>	
4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE		12	
4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE		12	
4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES A LA ZONE UA		12	
4.2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS 4.2.1., UN PRINCIPE DE HAUTEUR RELATIVE DOIT ÊTRE OBLIGATOIREMENT RESPECTÉ DANS LES CONDITIONS SUIVANTES		12	
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		13	
4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES		13	
4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA, À L'EXCEPTION DES SECTEURS UAa, UAc ET UAd		13	
4.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UAa		13	
4.3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UAc ET UAd		13	
4.3.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		13	
4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES		13	
4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ		13	
<b>ARTICLE 5. QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES</b>		<b>14</b>	
5.1. PERSPECTIVE URBAINE A PRÉSERVER ET A METTRE EN VALEUR		14	
5.2. SÉQUENCES URBAINES ET ARCHITECTURALES PROTÉGÉES		14	
5.3. BÂTIMENTS EXISTANTS		14	
5.3.1. LES ÉDIFICES PROTÉGÉS		14	
5.3.1.1. VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET COMPOSITION DES FAÇADES		14	
5.3.1.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS		15	
5.3.1.3. LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS		19	
5.3.1.4. LES ANNEXES		19	
5.3.2. LES ÉDIFICES NON PROTÉGÉS		20	
5.3.2.1. VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET COMPOSITION DES FAÇADES		20	
5.3.2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS		20	
5.3.2.3. LES EXTENSIONS ET SURÉLÉVATIONS		24	
5.3.2.4. LES ANNEXES		24	
5.3.2.5. RÉSEAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES		25	
5.4. BÂTIMENTS NEUFS		25	
5.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES		25	
5.4.2. FAÇADES		25	
5.4.2.1. COMPOSITION		25	
5.4.2.2. MATÉRIAUX		25	
5.4.2.3. MENUISERIES ET SERRURERIES		26	
5.4.3. TOITURES		26	
5.4.4. CHEMINÉES		27	
5.4.5. COULEURS		27	
5.4.6. ANNEXES		27	
5.4.7. RÉSEAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES		28	
5.5. CLÔTURES		28	
5.5.1. CLÔTURES PROTÉGÉES		28	
5.5.2. CLÔTURES NON PROTÉGÉES		28	
5.5.3. CLÔTURES NEUVES		28	
5.6. ÉLÉMENTS PARTICULIERS PROTÉGÉS		29	
5.7. AMÉNAGEMENTS COMMERCIAUX		29	
<b>ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>		<b>30</b>	
6.1. ESPACES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION		30	
6.1.1. PARCS OU JARDINS DE PLEINE TERRE		30	
6.1.5. LES SÉQUENCES NATURELLES		31	
6.2. ESPACES NON PROTÉGÉS		31	
<b>ARTICLE 7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES</b>		<b>31</b>	



<b>SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>	<b>32</b>
ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	32
ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	32

## ARTICLE 1. LÉGISLATIONS

### 1.1. RAPPEL DES TEXTES

Le fondement législatif régissant la protection du patrimoine repose notamment sur :

- la loi LCAP relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 et le décret d'application n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.
- 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.
- le livre V du code du Patrimoine concernant l'archéologie.
- le livre VI du code du Patrimoine concernant les monuments historiques, les sites patrimoniaux remarquables et la qualité architecturale.
- le livre III du code de l'Environnement concernant les espaces naturels.
- le livre V du code de l'Environnement titre VIII concernant la protection du cadre de vie.
- le livre IV du code de l'Urbanisme concernant le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

### 1.2. CONTENU DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le Site Patrimonial Remarquable tel que défini dans l'article L. 631-4 de la loi LCAP comporte :

- un rapport de présentation des objectifs du plan fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan
- un règlement comprenant :
  - a. Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords\*
  - b. Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains
  - c. La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration
  - d. Un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie\* des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

## ARTICLE 2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

### 2.1. LE PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) s'applique sur l'aire du territoire de la commune délimitée sur les documents graphiques.

### 2.2. LES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable constitue la zone UA définie au sein du PLU.

Il s'agit du territoire couvert par les quartiers anciens de la commune côté St Gilles et côté Croix de Vie, ainsi que la zone d'extension balnéaire présentant de nombreuses villas d'intérêt dans le quartier de Boisvinet.

Cette zone UA présente des sous sections dans lesquelles certaines prescriptions d'urbanisme particulières s'appliquent (cf. PLU). Ces sous sections sont les suivantes :

- Zone UA : centres anciens de St Gilles et de Croix de Vie, densément urbanisés et présentant de nombreuses constructions traditionnelles
- Zone UAa : les quais, offrant davantage de mixité typologique avec la construction d'immeubles récents à R+4 côtoyant des constructions traditionnelles.
- Zone UAb: le quartier du Maroc, faisant partie des quartiers les mieux préservés de la commune aux constructions basses avec la présence de nombreuses maisons de pêcheurs.
- Zone UAc : la corniche dense, correspondant à l'extension balnéaire la plus proche du centre ancien de Croix de Vie et la plus dense
- Zone UAd: la corniche peu dense, correspondant à l'extension balnéaire la plus éloignée du centre ancien de Croix de Vie et la moins dense avec de nombreuses villas de grand intérêt architectural.

### 2.3. HIÉRARCHISATION DES PROTECTIONS DANS LE CADRE DU SPR

En plus des préconisations qui s'appliquent aux différents secteurs, le Site Patrimonial Remarquable distingue différents types de protection recensés dans les documents graphiques et ayant une valeur réglementaire. Les différents types de protection sont les suivants :

#### 2.3.1. IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS PROTÉGÉS À CONSERVER, À RESTAURER ET À METTRE EN VALEUR :

- immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées
- murs de clôture
- éléments extérieurs particuliers (statue, calvaire, monument aux morts etc...)
- séquences, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- séquences naturelles
- parcs ou jardins de pleine terre
- arbres remarquables ou autres éléments naturels
- places, cours ou autres espaces libres à dominante minérale
- cours d'eau ou étendues aquatiques

#### 2.3.2. IMMEUBLES NON PROTÉGÉS :

- immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère.
- immeubles non bâtis ou autres espaces libres pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère.

#### 2.3.3. CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION, D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

- points de vue perspective à préserver et à mettre en valeur

### ARTICLE 3. PORTÉE JURIDIQUE DU DOCUMENT

Le Site Patrimonial Remarquable constitue une servitude\* d'utilité publique qui doit être annexée au Plan Local d'Urbanisme pour produire ses effets. En cas de prescription différente entre le Plan Local d'Urbanisme et le Site Patrimonial Remarquable, c'est la réglementation la plus contraignante qui s'applique.

Les travaux de construction, de transformation, de modification de l'aspect et de démolition des immeubles compris dans son périmètre sont soumis à autorisation spéciale.

Les dispositions du présent règlement n'affectent pas les monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

#### 3.1. LES AUTORISATIONS

Tous travaux ayant pour objet de construire, de transformer ou de modifier l'aspect d'un bâtiment compris dans le Site Patrimonial Remarquable est soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente, qu'il s'agisse d'un permis de construire, d'aménager ou d'une déclaration préalable de travaux. Cette dernière est accordée après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

Au sein d'un Site Patrimonial Remarquable toutes les demandes d'autorisations de travaux doivent être assorties d'une notice descriptive présentant les matériaux et les modalités d'exécution des travaux.

En cas de désaccord avec l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente a la possibilité d'engager un recours de la décision auprès du préfet de région.

#### 3.2. PERMIS DE DÉMOLIR

Conformément à l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, un permis de démolir est exigé pour la destruction d'un bâtiment situé dans un site patrimonial remarquable. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est chargé d'instruire cette demande d'autorisation administrative. Elle concerne tous types d'ouvrages (bâtiments, croix, puits ponts, clôtures etc...).

### ARTICLE 4. CONTRÔLE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) s'exerce sur tous les projets situés au sein du périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Il s'agit aussi bien des demandes de permis de construire, d'aménager, de déclaration préalable de travaux, de démolition etc...

Le règlement défini dans le présent document doit lui servir de cadre pour apprécier des différentes demandes de travaux. Il en va de même pour l'autorité compétente qui délivre les autorisations administratives.

Il pourra être demandé dans le cadre d'une demande la restitution d'un état connu.

### ARTICLE 5. PUBLICITÉ, ENSEIGNE, PRÉ-ENSEIGNE

Le titre VIII du livre V du code de l'environnement interdit toute publicité dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables dans son article L581-8.

St Gilles Croix de Vie possède cependant un règlement local de publicité. Il convient de

se reporter aux prescriptions correspondant à celui-ci.

## ARTICLE 6. MONUMENTS HISTORIQUES

Deux monuments historiques sont présents sur le territoire de la commune à savoir :

- le menhir de la Tonnelle classé le 26 mai 1921,
- le bas côté nord et le clocher de l'église de St Gilles inscrits le 29 octobre 1926.

Ils restent soumis à la législation concernant les monuments historiques, de même que le régime des travaux qui leurs sont propres.

La servitude\* de protection des abords\* des monuments historiques (rayon de 500 mètre) n'est pas applicable à l'intérieur de la zone couverte par le Site Patrimonial Remarquable en vertu de l'article L. 621-30 du code du patrimoine. En revanche, depuis la loi LCAP et la transformation de fait de la ZPPAUP en Site Patrimonial Remarquable, le rayon de protection des 500 m autour des monuments historiques avait été réactivé en dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Un périmètre délimité des abords\* (PDA) a ainsi été créé afin de retrouver une cohérence entre les différents périmètres de protection.

## ARTICLE 7. ARCHÉOLOGIE

Saint Gilles Croix de Vie fait l'objet de plusieurs zones de sensibilité archéologique. Les projets d'aménagement affectant le sous sol de ces zones sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (article L.522.5 du code du patrimoine).

De plus, les dossiers d'aménagement à transmettre à la DRAC, car susceptibles de faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive, diagnostics et fouilles, sont les suivants (articles R. 523-4 à 5 du code du patrimoine):

- les dossiers de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les permis d'aménager d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les dossiers d'étude d'impact
- les travaux qui sont soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région :
  - les déclarations d'affouillement\*, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m
  - les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de

0,50 m

- les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup>
- les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation portant sur une surface supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et d'une profondeur supérieure à 0,50 m
- les dossiers de travaux sur immeubles classés au titre de monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine

En cas de découvertes fortuites de vestiges ou d'objets archéologiques, l'inventeur\* et le propriétaire sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit prévenir le préfet (article L.531.14 du code du patrimoine).

Enfin, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la prise en compte de l'arrêté de Zones de Présomption de prescription archéologique du 17 novembre 2016 (n°603) auquel il est demandé de faire référence.

## ARTICLE 8. LEXIQUE

- **Abords** : environnement immédiat d'une construction
- **Affouillement** : creusement du sol
- **Badigeon** : mélange d'eau, de chaux et de pigments
- **Bardage** : revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie

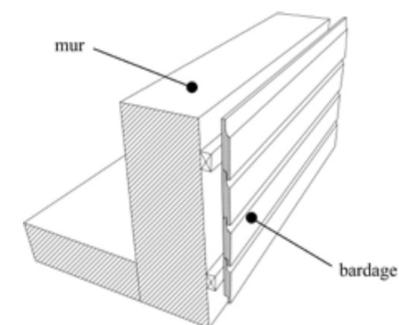


Fig. 1. Bardage Source : A4PLUSA

- **Calepinage** : disposition d'ensemble des appareillages de pierres ou de revêtements de sol
- **Brande** : lattis de tiges végétales assemblées en claies
- **Canisse** : canne longue et souple assemblée en claies
- **Chaînage** : élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment
- **Chaux** : liant obtenu par calcination du calcaire
- **Chaux aérienne** : chaux dont la prise s'effectue sous l'action de l'air
- **Chaux hydraulique** : chaux mélangée à de l'argile et dont la prise s'effectue sous l'action de l'eau
- **Chéneau** : petit canal situé à la base des combles en encaissement ou à la jonction de deux versants pour recueillir l'eau de pluie et la diriger vers un tuyau de descente

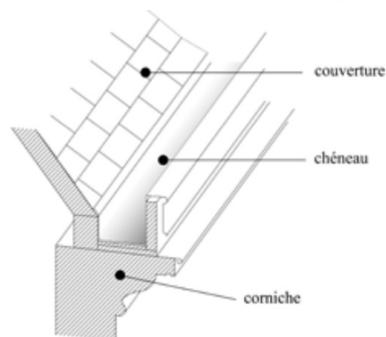


Fig. 2. Chéneau Source : A4PLUSA

- **Contrevent** : volet ouvrant vers l'extérieur

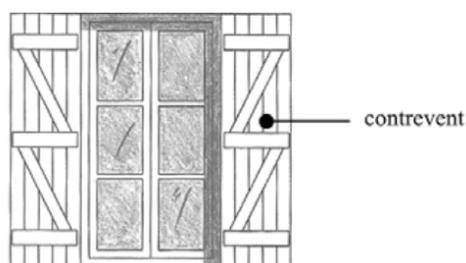


Fig. 3. Contrevent Source : A4PLUSA

- **Corniche** : forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade

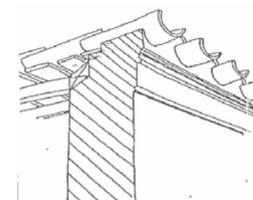


Fig. 4. Corniche en enduit mouluré

Source : Filatre, Perraud, Enet-Dolowy, Tanguy, ZPPAUP de Saint Gilles Croix de vie, septembre 2000.

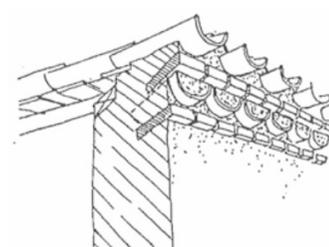


Fig. 5. Corniche en génoise

Source : Filatre, Perraud, Enet-Dolowy, Tanguy, ZPPAUP de Saint Gilles Croix de vie, septembre 2000.

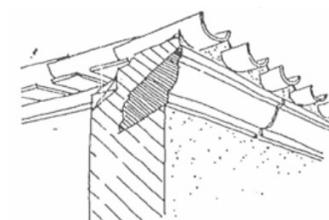


Fig. 6. Corniche en pierre de taille

Source : Filatre, Perraud, Enet-Dolowy, Tanguy, ZPPAUP de Saint Gilles Croix de vie, septembre 2000.

- **Égout** : limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie

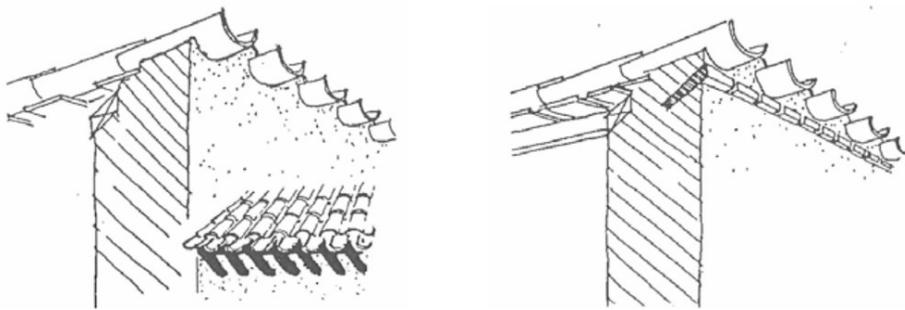


Fig. 7. Égout simple

Source : Filatre, Perraud, Enet-Dolowy, Tanguy, ZPPAUP de Saint Gilles Croix de vie, septembre 2000.

- **Enduit à la tyrolienne** : enduit de parement projeté en gouttelettes



Fig. 8. Enduit à la tyrolienne Source : A4PLUSA

- **Épaufrure** : éclat accidentel sur le parement, sur l'arête d'une pierre ou d'un ouvrage maçonné

- **Épi de faitage** : élément ornemental situé à l'extrémité du faitage



Fig. 9. Épi de faitage Source : A4PLUSA

- **Faitage** : ligne de jonction supérieure de deux plans de toiture inclinés suivant des pentes opposées constituée d'un ouvrage de recouvrement étanche

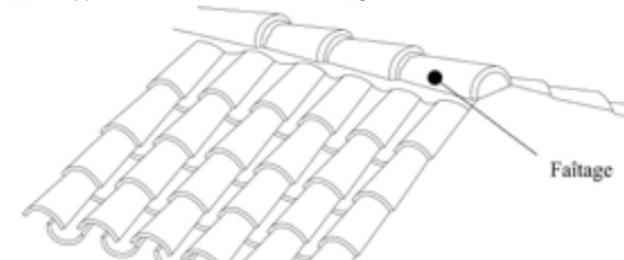


Fig. 10. Faitage Source : A4PLUSA

- **Feston** : bordure d'ornement saillante en forme de guirlande représentant des fleurs, des feuillages ou des éléments géométriques
- **Gouttière** : canal profilé léger établi sous l'égout d'un toit pour recueillir les eaux pluviales et les diriger vers un tuyau de descente
- **Gouttière nantaise** : gouttière rampante (intégrée au bas de la toiture) de section angulaire

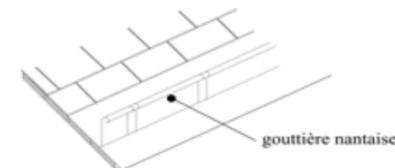


Fig. 11. Gouttière nantaise Source : A4PLUSA

- **Gouttière pendante** : gouttière portée sous l'égout par des crochets

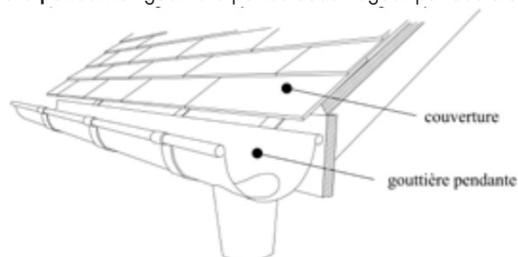


Fig. 12. Gouttière pendante Source : A4PLUSA

- **Imposte** : partie d'une baie située au-dessus des vantaux de la porte ou de la croisée

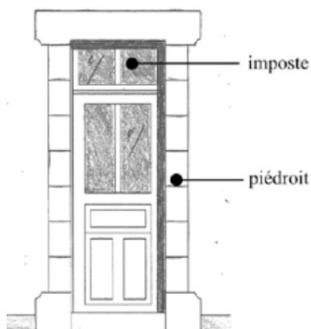


Fig. 13. Porte à imposte et piédroits Source : A4PLUSA

- **Inventeur** : personne qui découvre un site ou un objet archéologique
- **Lait de chaux** : chaux délayée dans de l'eau
- **Linteau** : élément qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie au-dessus de l'ouverture (fig. 3)
- **Lucarne** : ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis pour toits en pente par le fait que sa baie est verticale et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture



Fig. 14. Lucarne Source : A4PLUSA

- **Modénature** : proportions et dispositions des moulures caractérisant une façade
- **Moellon** : petit bloc de pierre plus ou moins équarri utilisé pour la construction



Fig. 15. Mur en moellons Source : A4PLUSA

- **Mortier** : mélange composé d'un liant et de granulats
- **Peinture minérale** : peinture contenant des liants minéraux
- **Piédroit** : montant vertical en maçonnerie de part et d'autre d'une baie (fig. 13)
- **Pierre de taille** : pierre dont toutes les faces sont taillées



Fig. 16. Mur en pierres de taille Source : A4PLUSA

- **Pignon** : mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble

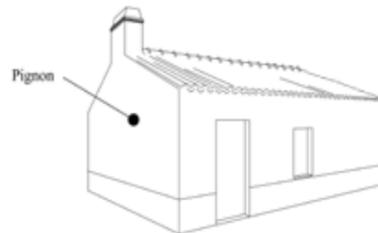


Fig. 17. Pignon Source : A4PLUSA

- **Ragréage** : opération consistant à appliquer un enduit de finition destiné à aplanir une surface maçonnée
- **Rejointoiement** : regarnissage au mortier des joints d'une maçonnerie de pierres ou de moellons après les avoir approfondis et nettoyés
- **Servitude** : restriction au droit de propriété immobilière instituée au nom de l'intérêt général
- **Shingle** : bardeau bituminé utilisé en couverture
- **Soubassement** : partie inférieure d'un mur, souvent en surépaisseur par rapport au nu de la façade
- **Souche** : ouvrage de maçonnerie en émergence au-dessus des combles ou toitures terrasses pour contenir le ou les conduits de fumée

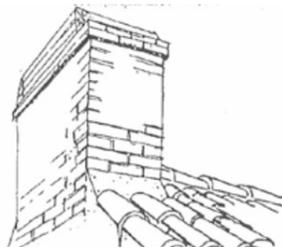


Fig. 18. Souche de cheminée en briques

Source : Filatre, Perraud, Enet-Dolowy, Tanguy, ZPPAUP de Saint Gilles Croix de vie, septembre 2000.

- **Toiture en croupe** : pan de toiture rampant à l'extrémité d'un comble

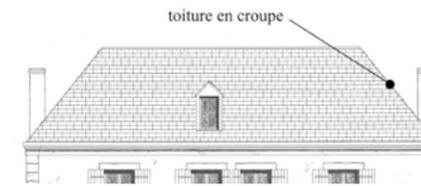


Fig. 19. Toiture en croupe Source : A4PLUSA

- **Typologie** : système de classification par analogie
- **Vantail** : panneau mobile de volet, de porte etc...

#### ABRÉVIATIONS

- **ABF** : Architecte des Bâtiments de France
- **ITE** : Isolation Thermique Extérieure
- **PDA** : Périmètre Délimité des Abords
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **PPRL** : Plan de Prévention des Risques Littoraux
- **PVAP** : Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
- **PVC** : matière plastique (chlorure de polyvinyle)
- **SPR** : Site Patrimonial Remarquable
- **ZAC** : Zone d'Aménagement Concertée

## SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### ARTICLE 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou de salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités.

#### 1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

- 1.1.1. En sus des règles édictées au Plan Local d'Urbanisme, l'Architecte des Bâtiments de France peut s'opposer à tout changement de destination d'un édifice protégé dont l'activité pourrait porter atteinte à ses qualités architecturales.

#### 1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

- 1.2.1. En sus des règles édictées au Plan Local d'Urbanisme, l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire toute construction ou installation dont la nature se révélerait incompatible avec la mise en valeur du site protégé ou du bâtiment concerné.

### ARTICLE 2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. En sus des règles édictées au Plan Local d'Urbanisme, l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire toute construction ou installation dont la nature se révélerait incompatible avec la mise en valeur du site protégé ou du bâtiment concerné.

### ARTICLE 3. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT

- 3.1. Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

## SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

- 4.1. Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

#### 4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

##### 4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES A LA ZONE UA

- 4.2.1.1. Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

##### 4.2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS 4.2.1., UN PRINCIPE DE HAUTEUR RELATIVE DOIT ÊTRE OBLIGATOIREMENT RESPECTÉ DANS LES CONDITIONS SUIVANTES

- 4.2.2.1. 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.

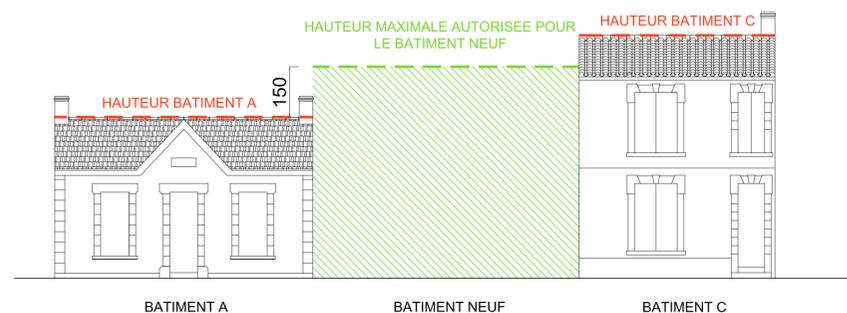


Fig. 20. Hauteur maximale autorisée en zone UA (immeubles mitoyens) Source : A4PLUSA

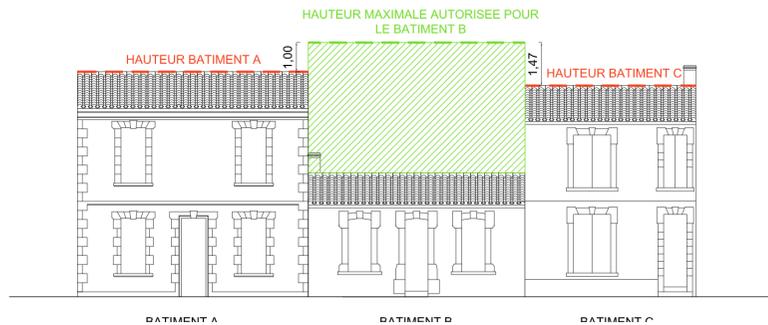


Fig. 21. Hauteur maximale autorisée en zone UA (immeubles mitoyens) Source : A4PLUSA

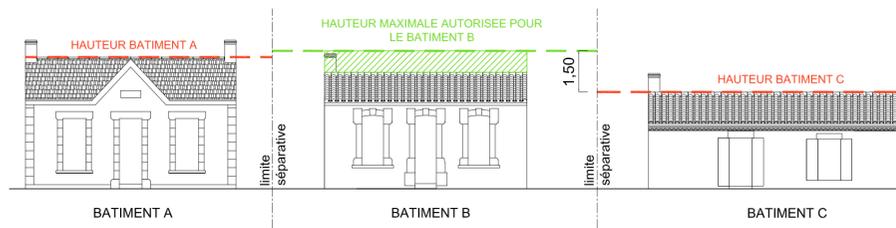


Fig. 22. Hauteur maximale autorisée en zone UA (immeubles non mitoyens) Source : A4PLUSA

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1 Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

#### 4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA A L'EXCEPTION DES SECTEURS UAa, UAC ET UAd

4.3.2.1 Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

#### 4.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UAa

4.3.3.1 Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

#### 4.3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UAc ET UAd

4.3.4.1 Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

#### 4.3.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.3.5.1. En sus des règles édictées au Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale peuvent être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- en cas de présence d'une clôture protégée, d'un jardin d'intérêt ou d'un arbre remarquable dont la conservation est souhaitable pour la préservation du paysage urbain.

### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1 Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

### 4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En sus des règles édictées au Plan Local d'Urbanisme :

4.5.1. Les annexes doivent toujours être réalisées dans un souci de composition avec l'existant. Elles doivent de préférence être réalisées le long des limites séparatives et ne peuvent excéder 3,50 mètres de haut. Dans le cas de grandes parcelles, elles peuvent être réalisées dans une composition plus libre, mais toujours dans un souci de composition globale.

## ARTICLE 5. QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

### 5.1. PERSPECTIVE URBAINE A PRÉSERVER ET A METTRE EN VALEUR

*Les points de vue perspective à préserver et à mettre en valeur ont été repérés lors de l'inventaire et repérés sur les documents graphiques.*

*Ils 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 élément architectural.*

- 5.1.1. La rue de la Broche, avec ses maisons basses encadrant la perspective sur le clocher de l'église de Croix de Vie, forme un ensemble remarquable à préserver. 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 rue au sein de la zone à préserver. Il en va de même pour les plantations, les équipements techniques et les enseignes.
- 5.1.2. L'axe de perspective à partir de la tour Joséphine vers le clocher de l'église de Croix de Vie et jusqu'au château d'eau est à préserver. Aussi, toute construction nouvelle, projetée dans la zone de vue de la tour Joséphine au château d'eau, ne doit pas atteindre une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante ou porter atteinte à la mise en valeur de la rue au sein de la zone à préserver. Il en va de même pour les plantations, les équipements techniques et les enseignes.

### 5.2 SÉQUENCES URBAINES ET ARCHITECTURALES PROTÉGÉES

- 5.2.1. 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.
- 5.2.2. Dans ces séquences seuls sont autorisés les travaux d'entretien et de restauration.
- 5.2.3. Sont interdits : les surélévations, les modifications des volumes, des percements et de l'aspect des constructions.

### 5.3. BÂTIMENTS EXISTANTS

#### 5.3.1. LES ÉDIFICES PROTÉGÉS

*Les constructions protégées sont repérées dans le plan graphique annexé au présent règlement.*

*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. Avant toute intervention, une analyse fine du bâtiment est requise, ainsi qu'une mise en situation historique: datation, éléments remarquables, altérations etc... Exceptionnellement une démolition partielle est autorisée si elle permet la mise en valeur ou le retour à un état d'origine connu et argumenté de la construction. 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 ITE (isolations thermiques extérieures) sont interdites sur les édifices protégés.

#### 5.3.1.1. VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET COMPOSITION DES FAÇADES

Les documents d'analyse, présents dans le diagnostic annexé au rapport de présentation, doivent servir de support aux projets de restauration ou de modification, notamment l'analyse typologique et le repérage cartographique.

- 5.3.1.1.1. Les édifices protégés doivent être restaurés en préservant les caractères architecturaux qui ont conduit à leur protection, comme les volumes, les percements, les matériaux, les menuiseries ou les décors.
- 5.3.1.1.2. Les ouvertures doivent conserver leurs menuiseries originelles.
- 5.3.1.1.3. Doivent également être préservés les encadrements de porte et de fenêtre d'origine comme les linteaux\*, les piédroits\* en pierres ou en briques.
- 5.3.1.1.4. Les nouveaux percements sur les bâtiments protégés sont interdits.
- 5.3.1.1.5. Ils peuvent être admis à titre exceptionnel s'ils n'altèrent pas la composition de la façade existante. Ainsi, toute création de nouvelle ouverture doit s'inscrire dans les principes de la composition d'origine avec des ouvertures de même dimension.
- 5.3.1.1.6. Les anciennes ouvertures obstruées doivent être prioritairement ouvertes.
- 5.3.1.1.7. Les toits terrasses sont interdits.

## 5.3.1.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

**Maçonneries**

*Le diagnostic a mis en évidence une grande majorité de constructions réalisées en maçonnerie de moellons\* (pierres de lest) enduites. Certains murs sont en moellons\* apparents, d'autres en pierres de taille\* (souvent partiellement) ou encore en briques apparentes ou enduites. Ces dispositifs traditionnels sont à protéger, préserver et restaurer selon les caractéristiques traditionnelles définies dans le diagnostic et développées ci-dessous.*

**a/ Maçonneries en moellons**Dans le cas de moellons apparents :

- Les moellons\* peuvent rester apparents s'il s'agit d'une disposition d'origine de la construction.
- Lors de restaurations, les moellons\* doivent être brossés, nettoyés et rejointoyés par un mortier\* de chaux aérienne\* et de sable.
- En cas de remplacements ponctuels, les pierres doivent être de même origine et de même caractéristiques (dimensions, formes, teintes etc...) que celles des maçonneries existantes.

Dans le cas de moellons enduits :

- Seuls les enduits et les mortiers\* à base de chaux aérienne\* et de sable à finitions brossées, lavées, lissées sont autorisés.
- Les finitions grattées sont interdites.
- L'utilisation de ciment est proscrite, ainsi que les enduits organiques.
- Lorsque l'enduit existant est adhérent et non étanche, le laver et appliquer un badigeon\* de chaux\* ou une peinture à la chaux\*, dans le respect des teintes traditionnelles.
- Les enduits à gros grains (à la tyrolienne\* par exemple) peuvent être conservés, même s'ils sont postérieurs à la construction, et badigeonnés à la chaux\*, à condition que les structures soient saines. Un sondage est préconisé en amont des travaux.
- Lorsque l'enduit existant est non adhérent, le piocher et refaire l'enduit en chaux

aérienne\* et sable.

- Afin de retrouver les dispositions traditionnelles du bâti ancien de St Gilles Croix de Vie, éviter les salissures visibles en pied de mur et en faciliter l'entretien, les soubassements\* doivent être peints en couleur sombre avec une peinture minérale\* d'aspect mat, en particulier pour les maisons de pêcheurs.
- Lorsque l'enduit existant est en ciment, il doit être pioché et remplacé par un enduit de chaux aérienne\* et de sable afin de rétablir les dispositions d'origine.
- S'il est attesté que la façade présentait des moellons\* apparents à l'origine de la construction, l'enduit peut être déposé et la façade peut être en maçonnerie apparente.

**b/ Maçonneries en pierres de taille**

- Les pierres de taille\* doivent être conservées.
- Leurs dispositions d'origine en encadrement de baies, chaînes d'angle, corniches\* doivent être préservées.
- Leurs reliefs et profils d'origine comme les moulures, les bossages, les bandeaux etc... doivent être conservés et ne doivent pas être enduits.
- Les pierres de taille\* ne doivent pas être peintes, car leur colorimétrie naturelle participe à la mise en valeur du bâti ancien.
- Un simple brossage et rejointoiement\* des joints dégradés peuvent suffire à la restauration des façades en pierres de taille\*, plutôt qu'une retaille.
- Pour les pierres calcaires suffisamment dures et le granit, le nettoyage par hydrogrommage peut être autorisé, complété éventuellement par l'application d'un lait de chaux\*.
- Les petites épaufrures\* peuvent être conservées car, de façon générale, elles ne nuisent pas à l'aspect des bâtiments anciens.
- En cas d'altérations importantes, la retaille n'est autorisée que sur une épaisseur de 5mm afin de conserver le relief et l'épaisseur d'origine.
- Des ragréages\* par mortier\* de chaux aérienne\* et de sable peuvent être autorisés sous réserve qu'ils soient de même aspect que les pierres d'origine. Un badigeon\* peut être appliqué sur ces ragréages\*.
- En cas de reprises plus importantes, nécessitant le remplacement de pierres, les pierres de remplacement doivent être de même nature que celles d'origine avec les mêmes duretés, dimensions et intégrées dans le calepinage\* existant et les

moulurations d'origine.

- Les pierres ne doivent pas être posées en sur-épaisseur par rapport à l'enduit.
- Les plaquettes de pierre sont interdites.
- Dans le cas de présence de pierres de taille\* apparentes sur des façades enduite (chaînages\* d'angle, encadrement de fenêtres etc...), l'enduit doit être affleurant au parement des pierres, sauf si les encadrements et chaînages\* ont été conçus pour être saillants.

### **c/ Maçonneries en briques**

- Les appareillages en briques doivent être conservés, tout particulièrement pour les encadrements de fenêtres, les chaînages\* d'angles, les corniches\* etc...
- Leurs reliefs et profils originaux doivent être conservés et ne doivent pas être enduits.
- Si les parties courantes des constructions en briques sont enduites, elles doivent être restaurées par des enduits à base de chaux aérienne\* et de sable à finitions brossées, lavées, lissées.
- Les finitions grattées sont interdites.
- L'utilisation de ciment est proscrite, ainsi que les enduits organiques.
- Les enduits à gros grains (à la tyrolienne\* par exemple) ou à la chaux hydraulique\* peuvent être conservés et restaurés dans les maisons de bourg et les chalets de la 1ère moitié du XXe s.
- Afin de retrouver les dispositions traditionnelles du bâti ancien de St Gilles Croix de Vie, éviter les salissures visibles en pied de mur et en faciliter l'entretien, les soubassements\* doivent être peints en couleur sombre avec une peinture minérale\* d'aspect mat, en particulier pour les maisons de pêcheurs.
- Les briques, lorsqu'elles sont apparentes, doivent conserver leur apparence naturelle. Elles ne doivent pas être peintes.
- Les rejointoiements\* des briques doivent être effectués au mortier\* de chaux aérienne\* et sable.
- En cas d'utilisation de briques en remplacement, ces dernières doivent conserver les dimensions et les teintes des briques d'origine. L'épaisseur et la granulométrie des joints de pose doivent être respectées.
- Les plaquettes de briques sont interdites.
- Lors d'un ravalement, le décapage de la peinture sur des briques destinées à l'origine à être apparentes peut être imposé.

### **d/ Autres maçonneries**

- Les maçonneries telles que les agglos de béton, les carreaux de plâtre, les briques alvéolaires sont interdites.

#### **Les appuis de fenêtres**

- Seul un enduit identique à la façade ou une peinture minérale\* de même teinte sont acceptés.
- Les recouvrements d'appuis de fenêtres autres que le zinc sont interdits (carrelage, plaquette en terre cuite etc..).

#### **Les modénatures et les corniches**

- Les modénatures\* et les corniches\* doivent être entretenues, conservées ou restaurées.
- Si elles venaient à être restituées, les parties remplacées doivent être de matériau identique aux parties d'origine, de même pour la teinte et les finitions.
- Les rejointoiements doivent être effectués au mortier\* de chaux aérienne\* et de sable.
- Les corniches\* en génoise, moulurées ou ornées doivent obligatoirement être conservées.
- L'application d'un enduit sur les corniches\* en pierre ou en briques apparentes est interdite.
- Cependant, lorsqu'un enduit est présent depuis l'origine sur les corniches\*, il peut être peint avec une peinture minérale\* de même teinte et de même aspect que celle de la façade.
- Les corniches\* en ciment ou en béton sont interdites.

#### **Les bardages**

- La pose de bardages\*, de quelque nature que ce soit, est interdite sur les façades.

## | Les toitures

**a/ Les charpentes**

- Lors de la réfection d'une charpente, la restitution du volume et de l'aspect de la toiture initiale doit être recherchée (pente, matériaux, débords éventuels...).

**b/ Les couvertures**

*La tuile canal ou tige de botte est présente de façon majoritaire dans le bâti traditionnel de St Gilles Croix de Vie. La tuile mécanique apparaît à partir de la fin du XIXe s. Quelques rares bâtiments, plus particulièrement au sein des maisons bourgeoises, présentent des couvertures en ardoises.*

- Les matériaux d'origine doivent être conservés, ou restitués lorsqu'ils ont disparu, suivant les pentes existantes et les matériaux d'origine.
- Les tuiles tiges de botte doivent présenter une teinte claire avec des nuances.
- Les ardoises doivent être naturelles et fixées au crochet en inox teinté ou au clou.
- La tuile mécanique ne peut être employée dans le cadre de réfection de couverture que si sa présence est attestée à l'origine de la construction.
- Dans le cas contraire, le retour aux matériaux traditionnels (tuiles tige de botte, ardoise) peut être imposé.
- Sont interdits les plaques ondulées ou nervurées, les matériaux en pvc et en polycarbonate ou tout autre matériau imitant un matériau traditionnel, comme les tuiles de synthèse, les shingles\* etc...

**c/ Les gouttières et chéneaux**

- D'une façon générale la pose de gouttières nantaises\* est privilégiée.
- Les gouttières pendantes\* ne sont autorisées qu'en cas d'impossibilité technique.
- Les chéneaux\* encaissés dans la couverture peuvent être utilisés afin de ne pas masquer les corniches\* et les génoises par une gouttière pendante\*.
- Les gouttières\*, de même que les descentes des eaux pluviales doivent être en zinc. Elles peuvent être peintes de la couleur du mur afin de faciliter leur intégration visuelle.
- Le PVC est interdit.

**d/ châssis, fenêtres de toits et lucarnes**

- Les châssis de toits sont interdits pour les couvertures en tuiles tiges de botte.
- Les châssis de toits ne sont autorisés que pour les couvertures en ardoises à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.
- Les châssis de toits doivent être encastrés, axés sur les baies des façades, de taille réduite (78 x 98 cm maximum) et plus hauts que larges.
- Sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition du bâtiment protégé et ne portent pas atteinte à ses qualités architecturales, les lucarnes\* peuvent être admises pour les toitures en ardoises et en tuiles mécaniques.
- Les lucarnes\* sont en revanche interdites pour les couvertures en tuiles tiges de botte.

**e/ Faîtages**

- Les faitages\* doivent être réalisés en tuiles faitières scellées au mortier\* de chaux\* pour toutes les constructions antérieures à la seconde moitié du 19e siècle, aussi bien pour les couvertures en ardoises qu'en tuiles tiges de botte.
- Les épis\* de zinc ornés doivent être conservés ou restitués s'ils ont disparu.
- Les faitages\* décoratifs à festons\* de terre cuite et les faitières mécaniques à recouvrement ne sont utilisés que pour des couvertures en tuiles mécaniques.

**f/ Les cheminées**

- Les souches\* de cheminées doivent être conservées et entretenues car elles font partie du patrimoine local et du paysage bâti, même si elles ne sont plus utilisées. Leur disposition d'origine doit être maintenue et tout particulièrement leur couronnement.
- Elles doivent être restaurées avec leur matériau d'origine : enduit identique à celui de la façade, sauf en cas de souches\* bâties en briques apparentes qui seront rejointoyées. Les rejointoiements\* doivent être réalisés à la chaux aérienne\* et sable.
- Le ciment est interdit que ce soit en enduit ou en rejointoiement\*.
- L'ajout de conduit de fumée est interdit en façade ou en pignon\* visibles depuis l'espace public, sauf traitement architectural de qualité.
- Les extractions de ventilation doivent être insonorisées. Elles peuvent être intégrées dans les souches\* existantes ou à défaut doivent être non visibles depuis l'espace public.

### Les éléments techniques

- Tout élément technique visible depuis l'espace public est interdit, en particulier les prises d'air de type ventouse, les extracteurs de ventilation, les caissons de climatisation.
- Les panneaux solaires sont autorisés à conditions qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, ni depuis le littoral. Leur calepinage\* sera soigneusement étudié.

### Les menuiseries et serrureries

- En aucun cas une menuiserie ou une serrurerie extérieure ne sera remplacée sans autorisation administrative préalable (déclaration préalable de travaux ou permis de construire).
- Les suppressions et modifications sont interdites sauf pour revenir à un état d'origine lorsque l'aspect du bâtiment a été dégradé.

#### a/ Les fenêtres

- La conservation et la restauration des fenêtres existantes sont privilégiées.
- A l'occasion de restauration de fenêtres anciennes, les éléments anciens de serrurerie et de quincaillerie doivent, dans la mesure du possible, être réutilisés.
- En cas de remplacement, le nombre de vantaux\*, la forme et la taille de l'imposte\*, la hauteur de la traverse, le nombre et la dimension des carreaux de vitrage, la forme générale des profils doivent être identiques aux menuiseries d'origine.
- A titre exceptionnel des remplacements par des menuiseries en double vitrage peuvent être autorisés, s'ils ne dénaturent pas l'aspect général de la façade. Des bandes intercalaires noires doivent être disposées dans le vitrage en suivant le dessin des petits bois fidèle aux menuiseries d'origine.
- Toutes les menuiseries extérieures doivent être en bois peint pour les constructions traditionnelles. Leur coloration sera dans les teintes locales. Pour les constructions modernes, l'acier laqué est préconisé.
- Afin d'améliorer le confort thermique, la pose de doubles fenêtres intérieures est tolérée sous réserve d'un travail de ventilation entre les fenêtres afin d'éviter les problèmes de condensation.
- Les doubles fenêtres extérieures sont interdites, de même que les menuiseries en rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants.

#### b/ Les portes d'entrée

- Les portes d'entrée doivent être conservées et restaurées.
- Si leur état trop dégradé nécessite un remplacement, elles doivent présenter un aspect identique à la porte d'origine ou à défaut une typologie\* similaire aux portes traditionnelles recensées dans le diagnostic.
- Seules les portes en bois peint sont autorisées pour les constructions traditionnelles.

#### c/ Les volets

- Les contrevents\* existants doivent être conservés et restaurés.
- Si leur état trop dégradé nécessite un remplacement, ils doivent présenter un aspect identique aux contrevents\* d'origine.
- Seuls les contrevents\* en bois peint sont autorisés pour les constructions traditionnelles.
- Les volets roulants extérieurs visibles de l'espace public sont interdits à la fois pour les fenêtres et pour les portes.

#### d/ Les portes de garage

- La création de portes de garage dans les façades principales des bâtiments est interdite.
- Pour les portes de garage existantes, leur châssis doit être intégré dans l'épaisseur de la façade.
- Seules les portes de garage en bois peint sont autorisées.
- Les portes en accordéon sont interdites, ainsi que les hublots.

#### e/ Les ferronneries

- Les ferronneries et gardes corps anciens, en fers carrés ou minces, en fonte ou forgés, doivent être conservés et restaurés, si nécessaire par un sablage ou un décapage, un passage à la forge, une réfection des assemblages, un remplacement des parties manquantes et par application de peinture.
- Lorsque celles-ci sont trop endommagées, elles doivent être refaites à neuf et à l'identique de l'élément remplacé sauf si ce dernier n'est pas d'origine et dénature l'aspect du bâtiment.

### Les couleurs et teintes

- Les soubassements de couleur sombre sont autorisés pour les bâtiments traditionnels (maisons de pêcheurs, maisons de bourg...).
- Les couleurs des menuiseries doivent s'approcher des références RAL du nuancier annexé au règlement
- Les coffrets techniques seront peints de la couleur de l'enduit ou habillés d'un volet bois de la même couleur que les menuiseries.

#### 5.3.1.3. LES EXTENSIONS ET SURÉLÉVATIONS

Une extension peut être refusée si elle dénature une composition existante ou masque un élément de façade intéressant d'un point de vue architectural ou urbain. D'une façon générale une extension sur façade arrière sera toujours préférée à une surélévation. Les extensions en avant de la construction sont interdites.

#### a/ Extensions

- Les extensions peuvent être interdites, si elles dénaturent et portent atteinte aux critères qui ont permis la protection du bâtiment.
- Une extension doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de percements, de volumes et de matériaux.
- Une extension par une véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer. Sa surface est limitée à 20m<sup>2</sup>. La toiture de la véranda doit présenter un matériau de couverture identique à celui du bâtiment principal.
- Selon les contraintes techniques de la construction, les pentes de toiture de la véranda accolée au bâtiment peuvent déroger à la règle des pentes de toitures, dans une limite de +/- 10%.
- Les sas d'entrée sont interdits.

#### b/ Surélévations

- Les surélévations sont interdites sur les bâtiments protégés.

#### 5.3.1.4. LES ANNEXES

- 5.3.1.4.1. Les annexes doivent être réalisées dans des matériaux de même aspect que la construction principale ou que le mur sur lequel elles s'adossent.
- 5.3.1.4.2. Les matériaux tels que la tôle, le bac acier, les agglos de béton non enduits, le shingle\*, le béton brut, le bois, les matériaux plastiques ou tout autre matériau dont l'aspect ou la coloration ne sont pas en harmonie avec l'environnement sont interdits.
- 5.3.1.4.3. Lorsque les garages donnent sur la rue, ils doivent être intégrés, de préférence et s'ils existent, dans les murs de clôture pleins de 1.60m maximum sur rue et de 1.80m maximum en limite séparative, à condition que ces derniers ne soient pas protégés.
- 5.3.1.4.4. Les abris de jardins sont autorisés en fond de parcelle, le long des murs de clôture.

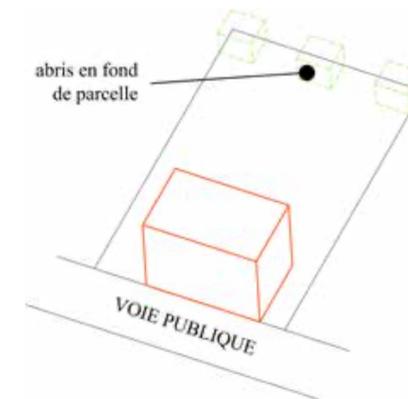


Fig. 23. Abris en fond de parcelle Source : A4PLUSA

- 5.3.1.4.5. La pente de toiture des annexes est limitée à 58%. Leur hauteur est limitée à 2.50m à l'égout\*.

#### 5.3.1.5. RÉSEAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- 5.3.2.4.1. Les coffrets d'alimentation et de comptage doivent être encastrés dans la maçonnerie de façade sur rue ou des murs de clôture et fermés par une trappe à peindre ou à enduire.
- 5.3.2.4.2. Les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

### 5.3.2. LES ÉDIFICES NON PROTÉGÉS

*Les constructions non protégées sont recensées dans le plan graphique annexé au présent règlement.*

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, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente et après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les isolations thermiques extérieures (ITE) sont autorisées sous réserve qu'elles n'empiètent pas sur l'espace public et que les façades ne présentent pas de modénatures\*.

#### 5.3.2.1. VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET COMPOSITION DES FAÇADES

- 5.3.2.1.1. Les travaux sur les bâtiments existants non protégés doivent respecter les principes généraux de la composition de la façade d'origine : la symétrie, l'équilibre entre les différents percements, les travées verticales, les principes de descentes de charge, les modénatures\* marquant les étages, les ouvertures plus hautes que larges.
- 5.3.2.1.2. Lorsque la construction a subi des modifications importantes au niveau des percements, des matériaux ou par ajouts successifs d'éléments inesthétiques, la restauration peut permettre de retrouver l'état d'origine de la construction.
- 5.3.2.1.3. Les ouvertures existantes peuvent donc être élargies ou réduites afin de restituer un état d'origine.
- 5.3.2.1.4. Les toits terrasses sont interdits.

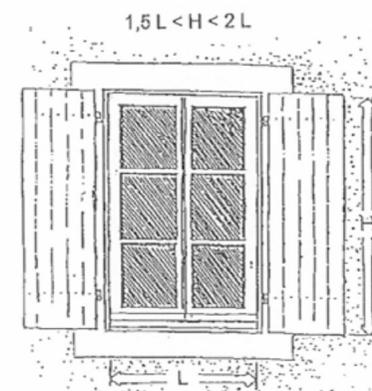


Fig. 24. Proportion de fenêtre traditionnelle

Source : Filatre, Perraud, Enet-Dolowy, Tanguy, ZPPAUP de Saint Gilles Croix de vie, septembre 2000.

#### 5.3.2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

##### Maçonneries

##### a/ Maçonneries en moellons

Dans le cas de moellons apparents :

- Les moellons\* peuvent rester apparents s'il s'agit d'une disposition d'origine de la construction.
- Lors de restaurations, les moellons\* doivent être brossés, nettoyés et rejointoyés par un mortier\* de chaux aérienne\* et de sable.
- En cas de remplacements ponctuels, les pierres doivent être de même origine et de même caractéristiques (dimensions, formes, teintes etc...) que celles des maçonneries existantes.

Dans le cas de moellons enduits :

- Seuls les enduits et les mortiers\* à base de chaux aérienne\* et de sable à finitions brossées, lavées, lissées sont autorisés.

- Les finitions grattées sont interdites.
- L'utilisation de ciment est proscrite, ainsi que les enduits organiques.
- Lorsque l'enduit existant est adhérent et non étanche, le laver et appliquer un badigeon\* de chaux\* ou une peinture à la chaux\*, dans le respect des teintes traditionnelles.
- Les enduits à gros grains (à la tyrolienne\* par exemple) peuvent être conservés, même s'ils sont postérieurs à la construction, et badigeonnés à la chaux\*, à condition que les structures soient saines. Un sondage est préconisé en amont des travaux.
- Lorsque l'enduit existant est non adhérent, le piocher et refaire l'enduit en chaux aérienne\* et sable.
- Afin de retrouver les dispositions traditionnelles du bâti ancien de St Gilles Croix de Vie, éviter les salissures visibles en pied de mur et en faciliter l'entretien, les soubassements\* doivent être peints en couleur sombre avec une peinture minérale\* d'aspect mat, en particulier pour les maisons de pêcheurs.
- Lorsque l'enduit existant est en ciment, il doit, dans la mesure du possible, être pioché et remplacé par un enduit de chaux aérienne\* et de sable afin de rétablir les dispositions d'origine. A défaut, l'enduit en ciment peut être peint avec une peinture minérale\* d'aspect mat dans le respect des teintes traditionnelles.
- S'il est attesté que la façade présentait des moellons\* apparents à l'origine de la construction, l'enduit peut être déposé et la façade peut être en maçonnerie apparente.

#### b/ Maçonneries en pierres de taille

- Les pierres de taille\* doivent être conservées.
- Leurs dispositions d'origine en encadrement de baies, chaînes d'angle, corniches\* doivent être préservées.
- Leurs reliefs et profils d'origine comme les moulures, les bossages, les bandeaux etc... doivent être conservés et ne doivent pas être enduits.
- Les pierres de taille\* ne doivent pas être peintes, car leur colorimétrie naturelle participe à la mise en valeur du bâti ancien.
- Un simple brossage et rejointoiement\* des joints dégradés peuvent suffire à la restauration des façades en pierres de taille\*, plutôt qu'une retaille.
- Pour les pierres calcaires suffisamment dures et le granit, le nettoyage par hydrogrommage peut être autorisé, complété éventuellement par l'application d'un

lait de chaux\*.

- Les petites épaufrures\* peuvent être conservées car, de façon générale, elles ne nuisent pas à l'aspect des bâtiments.
- En cas d'altérations importantes, la retaille n'est autorisée que sur une épaisseur de 5mm afin de conserver le relief et l'épaisseur d'origine.
- Des ragréages\* par mortier\* de chaux aérienne\* et de sable peuvent être autorisés sous réserve qu'ils soient de même aspect que les pierres d'origine. Un badigeon\* peut être appliqué sur ces ragréages\*.
- En cas de reprises plus importantes, nécessitant le remplacement de pierres, les pierres de remplacement doivent être de même nature que celles d'origine avec les mêmes duretés, dimensions et intégrées dans le calepinage\* existant et les moulurations d'origine.
- Les pierres ne doivent pas être posées en sur-épaisseur par rapport à l'enduit.
- Les plaquettes de pierre sont interdites.
- Dans le cas de présence de pierres de taille\* apparentes sur des façades enduite (chaînages\* d'angle, encadrement de fenêtres etc...), l'enduit doit être affleurant au parement des pierres, sauf si les encadrements et chaînages\* ont été conçus pour être saillants.

#### c/ Maçonneries en briques

- Les appareillages en briques doivent être conservés, tout particulièrement pour les encadrements de fenêtres, les chaînages\* d'angles, les corniches\* etc...
- Leurs reliefs et profils originaux doivent être conservés et ne doivent pas être enduits.
- Si les parties courantes des constructions en briques sont enduites, elles doivent être restaurées par des enduits à base de chaux aérienne\* et de sable à finitions brossées, lavées, lissées.
- Les finitions grattées sont interdites.
- L'utilisation de ciment est proscrite, ainsi que les enduits organiques.
- Les enduits à gros grains (à la tyrolienne\* par exemple) ou à la chaux hydraulique\* peuvent être conservés et restaurés dans les maisons de bourg et les chalets de la 1ère moitié du XXe s.
- Afin de retrouver les dispositions traditionnelles du bâti ancien de St Gilles Croix de Vie, éviter les salissures visibles en pied de mur et en faciliter l'entretien, les soubassements\* doivent être peints en couleur sombre avec une peinture minérale\*

d'aspect mat, en particulier pour les maisons de pêcheurs.

- Les briques, lorsqu'elles sont apparentes, doivent conserver leur apparence naturelle.
- Les rejointoiments\* des briques doivent être effectués au mortier\* de chaux aérienne\* et sable.
- En cas d'utilisation de briques en remplacement, ces dernières doivent conserver les dimensions et les teintes des briques d'origine. L'épaisseur et la granulométrie des joints de pose doivent être respectées.
- Les plaquettes de briques sont interdites.
- Lors d'un ravalement, le décapage de la peinture sur des briques destinées à l'origine à être apparentes peut être imposé.

#### **d/ Autres maçonneries**

- Les enduits à base de chaux hydraulique\* sont recommandés pour les maçonneries de parpaing, briques creuses ou béton.
- Les couleurs et finitions doivent être proches des enduits traditionnels en chaux aérienne\* et sable.
- Seules les peintures minérales\* d'aspect mat sont autorisées pour ces maçonneries avec une préférence pour les peintures à la chaux\*.
- Les maçonneries apparentes et non enduites telles que les agglos de béton, les carreaux de plâtre, les briques alvéolaires, le béton brut sont interdites, de même que les bardages\* en PVC.

#### **Les appuis de fenêtres**

- Seul un enduit identique à la façade ou une peinture minérale\* de même teinte sont acceptés.
- Les recouvrements d'appuis de fenêtres autres que le zinc sont interdits (carrelage, plaquette en terre cuite etc..).

#### **Les modénatures et les corniches**

- Les modénatures\* et les corniches\* doivent être entretenues, conservées ou restaurées.
- Si elles venaient à être restituées, les parties remplacées doivent être de matériau

identique aux parties d'origine, de même pour la teinte et les finitions.

- Les rejointoiments doivent être effectués au mortier\* de chaux aérienne\* et de sable.
- Les corniches\* en génoise, moulurées ou ornées doivent obligatoirement être conservées.
- L'application d'un enduit sur les corniches\* en pierre ou en briques apparentes est interdite.
- Lorsqu'un enduit est présent depuis l'origine sur les corniches\*, il peut être peint avec une peinture minérale\* de même teinte et de même aspect que celle de la façade.
- Les corniches\* en ciment ou en béton sont interdites.

#### **Les bardages**

- La pose de bardages\*, de quelque nature que ce soit, est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public.

#### **Les toitures**

##### **a/ Les charpentes**

- Lors de la réfection d'une charpente, le volume et l'aspect de la toiture doivent s'intégrer au mieux avec le bâti environnant.

##### **b/ Les couvertures**

###### Matériaux

- Les matériaux d'origine, s'ils sont traditionnels, doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu, suivant les pentes existantes et les matériaux d'origine.
- Les tuiles tiges de botte doivent présenter une teinte claire avec des nuances.
- Les ardoises doivent être naturelles et fixées au crochet en inox teinté ou au clou.
- La tuile mécanique peut être employée dans le cadre de réfection de couverture que si sa présence est attestée à l'origine de la construction.
- Sont interdits les plaques ondulées ou nervurées, les matériaux en pvc et en polycarbonate ou tout autre matériau imitant un matériau traditionnel, comme les tuiles de synthèse, les shingles\* etc...

**c/ Les gouttières et chéneaux**

- D'une façon générale la pose de gouttières nantaises\* est privilégiée.
- Les gouttières pendantes\* ne sont autorisées qu'en cas d'impossibilité technique.
- Les chéneaux\* encaissés dans la couverture peuvent être utilisés afin de ne pas masquer les corniches\* et les génoises par une gouttière pendante\*.
- Les gouttières\*, de même que les descentes des eaux pluviales doivent être en zinc. Elles peuvent être peintes de la couleur du mur afin de faciliter leur intégration visuelle.

**d/ châssis, fenêtres de toit et lucarnes**

- Les châssis de toits sont interdits pour les couvertures en tuiles tiges de botte.
- Les châssis de toits ne sont autorisés que pour les couvertures en ardoises à condition qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public.
- Les châssis de toits doivent être encastrés, axés sur les baies des façades, de taille réduite (78 x 98 cm maximum) et plus hauts que larges.
- Sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition du bâtiment protégé et ne portent pas atteinte à ses qualités architecturales, les lucarnes\* peuvent être admises pour les toitures en ardoises et en tuiles mécaniques.
- Les lucarnes\* sont en revanche interdites pour les couvertures en tuiles tiges de botte.

**e/ faitages**

- Les faitages\* doivent être réalisés en tuiles faitières scellées aussi bien pour les couvertures en ardoises qu'en tuiles tiges de botte.
- Les épis\* de zinc ornés doivent être conservés ou restitués s'ils ont disparu.
- Les faitages\* décoratifs à festons\* de terre cuite et les faitières mécaniques à recouvrement ne doivent être utilisés que pour des couvertures en tuiles mécaniques.

**f/ cheminées**

- Les souches\* de cheminées en briques apparentes ou enduites doivent être conservées et entretenues car elles font partie du patrimoine local et du paysage bâti, même si elles ne sont plus utilisées. Leur disposition d'origine doit être maintenue et tout particulièrement leur couronnement.
- Pour ce type de souche\*, le ciment est interdit que ce soit en enduit ou en

rejointoiement\*.

- L'ajout de conduit de fumée est interdit en façade ou en pignon\* visibles depuis l'espace public, sauf traitement architectural de qualité.
- Les extractions de ventilation doivent être insonorisées. Elles peuvent être intégrées dans les souches\* existantes ou à défaut doivent être non visibles depuis l'espace public.

**Les éléments techniques**

- Tout élément technique visible depuis l'espace public est interdit, en particulier les prises d'air de type ventouse, les extracteurs de ventilation, les caissons de climatisation.
- Les panneaux solaires sont autorisés à conditions qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, ni depuis le littoral. Leur calepinage\* sera soigneusement étudié.

**Les menuiseries et serrureries**

- En aucun cas une menuiserie ou serrurerie extérieure ne doit être modifiée, supprimée ou remplacée sans autorisation administrative préalable (déclaration préalable de travaux ou permis de construire).

**a/ Les fenêtres**

- Les fenêtres doivent dans la mesure du possible s'inspirer des menuiseries traditionnelles sauf dans le cas de bâtiments existants contemporains.
- Le bois peint est privilégié pour les constructions traditionnelles. L'acier laqué est recommandé pour les constructions modernes. Le PVC est toléré sur les façades non visibles de la voirie et de l'espace public.
- Les doubles fenêtres extérieures sont interdites, de même que les menuiseries en rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants.

**b/ Les portes d'entrée**

- Les portes d'entrée doivent dans la mesure du possible s'inspirer des portes traditionnelles sauf dans le cas de bâtiments existants contemporains.
- Le bois peint est privilégié pour les constructions traditionnelles. L'acier laqué est

recommandé pour les constructions modernes. Le PVC est interdit.

#### **c/ Les volets**

- Les volets doivent dans la mesure du possible s'inspirer des volets traditionnels sauf dans le cadre de bâtiments contemporains.
- Le bois peint est privilégié pour les constructions traditionnelles, le métal laqué est recommandé pour les constructions modernes. Le PVC est interdit.
- Les coffres de volets roulants extérieurs visibles de l'espace publics sont interdits à la fois pour les fenêtres et pour les portes, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **d/ Les portes de garage**

- Pour les portes de garage existantes, leur châssis doit être intégré dans l'épaisseur de la façade.
- Seules les portes de garage en bois peint sont autorisées. Des matériaux plus contemporains comme l'aluminium ou l'acier laqué peuvent être autorisés pour les constructions plus récentes.
- Les portes en accordéon sont interdites, ainsi que les hublots.

#### **e/ Les ferronneries**

- Lorsque ferronneries et gardes corps anciens sont trop endommagés, il est possible de les remplacer à l'identique ou de changer de modèle à faire valider par l'Architecte des Bâtiments de France.
- L'Architecte des Bâtiments de France peut par ailleurs refuser un remplacement à l'identique si l'aspect porte atteinte à la mise en valeur du paysage urbain.

#### **Les couleurs**

- Les soubassements de couleur sombre sont autorisés pour les bâtiments traditionnels (maisons de pêcheurs, maisons de bourg...).
- Les couleurs des menuiseries doivent s'approcher des références RAL du nuancier annexé au règlement
- Les coffrets techniques seront peints de la couleur de l'enduit ou habillés d'un volet bois de la même couleur que les menuiseries.

#### **5.3.2.3.LES EXTENSIONS ET SURÉLÉVATIONS**

- 5.3.2.3.1. Les extensions et surélévations sont autorisées sur les édifices non protégés.
- 5.3.2.3.2. Une extension ou une surélévation doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de percements, de volumes et de matériaux.
- 5.3.2.3.3. Une extension peut être refusée si elle dénature une composition existante ou masque un élément de façade intéressant d'un point de vue architectural ou urbain. D'une façon générale une extension sur façade arrière sera toujours préférée à une surélévation. Les extensions en avant de la construction sont interdites.
- 5.3.2.3.4. Une véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer. Sa surface est limitée à 20 m<sup>2</sup>. La toiture de la véranda doit présenter un matériau de couverture identique à celui du bâtiment principal. Cependant d'autres matériaux de couverture peuvent être tolérés après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 5.3.2.3.5. Selon les contraintes techniques de la construction, les pentes de toiture de la véranda accolée au bâtiment peuvent déroger à la règle des pentes de toitures, dans une limite de +/- 10%.

#### **5.3.2.4.LES ANNEXES**

- 5.3.2.4.1. Les annexes doivent être réalisées dans des matériaux de même aspect que la construction principale ou que le mur sur lequel elles s'adossent.
- 5.3.2.4.2. Les matériaux tels que la tôle, le bac acier, les agglos de béton non enduits, le shingle\*, le béton brut, le bois, les matériaux plastiques ou tout autre matériau dont l'aspect ou la coloration ne seraient pas en harmonie avec l'environnement sont interdits.
- 5.3.2.4.3. Lorsque les garages donnent sur la rue, ils doivent de préférence être intégrés dans un mur de clôture plein de 1.60 m maximum sur rue et de 1.80 m maximum en limite séparative, à condition que ce dernier ne soit pas protégé.
- 5.3.2.4.4. Les abris de jardins sont autorisés en fond de parcelle, le long des murs de clôture.
- 5.3.2.4.5. La pente de toiture des annexes est limitée à 58%. Leur hauteur est limitée à 2.50 m à l'égout\*.

### 5.3.2.5. RÉSEAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- 5.3.2.5.1. Les coffrets d'alimentation et de comptage doivent être encastrés dans la maçonnerie et fermés par une trappe à peindre ou à enduire.
- 5.3.2.5.2. Les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

## 5.4. BÂTIMENTS NEUFS

### 5.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.4.1.1. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.4.1.2. Les constructions et/ou installations neuves de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords\* ;
  - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale;
  - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.4.1.3. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant les soubassements\*, les murs extérieurs, les ouvertures, la toiture et l'aspect. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.4.1.4. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.
- 5.4.1.5. Bien que les constructions inspirées de l'architecture traditionnelle soient recommandées, des constructions plus créatives et novatrices peuvent être autorisées, plus particulièrement dans les zones UAa, UAc et UAd sous réserve qu'elles respectent les règles édictées plus haut.

### 5.4.2. FAÇADES

#### 5.4.2.1. COMPOSITION

- 5.4.2.1.1. Les isolations thermiques par l'extérieur sont autorisées, sous réserve qu'elles soient au même nu que les façades mitoyennes.

- 5.4.2.1.2. Les façades, selon qu'elles se trouvent sur l'espace public ou sur l'espace privé, peuvent avoir une expression différente en respectant toutefois une même qualité de matériaux.
- 5.4.2.1.3. Il est en particulier préférable que les façades donnant sur l'espace public (rue, place etc...) aient un langage urbain, c'est-à-dire composée en correspondance avec les façades d'immeubles voisins ou en vis-à-vis et exprimer une certaine hiérarchie des étages.
- 5.4.2.1.4. Il est recommandé d'avoir une modénature\* de façade et d'éviter les façades lisses.
- 5.4.2.1.5. Les balconnets individuels sont autorisés, en plus de la modénature\*.
- 5.4.2.1.6. Ils ne doivent pas dépasser 50% de linéaire par niveau (une tolérance à cette règle peut être cependant accordée dans les zones UAa, UAc et UAd) et doivent présenter des rambardes en métal peint d'un graphisme travaillé.
- 5.4.2.1.7. Les saillies sont autorisées jusqu'à 80 cm sur l'emprise publique à partir de 3,50 m du sol.
- 5.4.2.1.8. Les balcons filants sont interdits, de même que les circulations en coursive, et les escaliers ouverts sur l'extérieur.
- 5.4.2.1.9. En façade principale sur rue, les percements ne doivent pas excéder :
- 80 % pour les zones UAa, UAc et UAd (y compris devantures commerciales)
  - 40% pour la zone UA (hors devantures commerciales)
  - 35% pour la zone UAb (hors devantures commerciales)
- 5.4.2.1.10. Les percements en façade (portes, fenêtres, portes fenêtres) doivent être plus hauts que larges. Ils doivent respecter le principe des descentes de charges.
- 5.4.2.1.11. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau des linteaux\*.
- 5.4.2.1.12. Les baies vitrées plus larges que hautes sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).

#### 5.4.2.2. MATÉRIAUX

- 5.4.2.2.1. Les matériaux autorisés pour les façades sont les maçonneries enduites ( finition lissée, un seul type et une seule couleur d'enduit), la pierre de taille\*, la pierre agrafée, le béton lissé peint ou teinté dans la masse, la brique enduite avec éventuellement des encadrements de portes, de fenêtres ou de chaînages\* d'angle apparents.
- 5.4.2.2.2. Les enduits à base de chaux hydraulique\* sont recommandés pour les maçonneries de parpaing, briques creuses ou béton.

5.4.2.2.3. Les couleurs et finitions doivent être proches des enduits traditionnels en chaux aérienne\* et sable.

5.4.2.2.4. Seules les peintures minérales\* d'aspect mat sont autorisées pour les maçonneries.

5.4.2.2.5. Les maçonneries apparentes et non enduites telles que les agglos de béton, les carreaux de plâtre, les briques alvéolaires sont interdites, de même que les bardages\* en PVC.

#### 5.4.2.3. MENUISERIES ET SERRURERIES

##### 5.4.2.3.1. FENÊTRES

- Les fenêtres doivent être en bois peint, en aluminium laqué ou en acier laqué et leur coloration dans les teintes locales. Le PVC est toléré pour les façades non visibles de la voirie et de l'espace public.
- L'aluminium non teinté est interdit, de même pour les verres réfléchissants et les verres fumés.
- En cas de mise en œuvre de double vitrage, les bandes intercalaires doivent être de couleur noire.
- Les petits bois à l'intérieur des doubles vitrages sont interdits.

##### 5.4.2.3.2. PORTES D'ENTRÉE

- Seules les portes pleines en bois ou en métal peints sont autorisées.
- Elles peuvent être en partie vitrées, en conservant un panneau plein en partie inférieure.

##### 5.4.2.3.3. VOLETS

- Le type d'occultation doit être homogène sur l'ensemble des façades visibles depuis l'espace public.
- Les contrevents\* doivent être en bois ou en métal peint et leur coloration dans les teintes locales.
- Les parties visibles des volets roulants extérieurs en position fermée (rails et volets) doivent être de la même couleur que la façade.
- Les volets roulants en PVC sont tolérés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la voirie ou de l'espace public.
- Les coffres de volets roulants extérieurs visibles de l'espace public sont interdits.

##### 5.4.2.3.4. PORTES DE GARAGE

- Les châssis doivent être intégrés dans l'épaisseur de la façade.
- Seules les portes de garage en bois ou en métal peints sont autorisées.
- Les portes en accordéon sont interdites, ainsi que les hublots.

##### 5.4.2.3.5. SERRURERIES

- Les gardes corps et appuis de balcons en béton ou PVC sont interdits.

#### 5.4.3. TOITURES

##### 5.4.3.1. COMPOSITION

5.4.3.1.1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception tout en s'harmonisant avec le bâti existant.

5.3.3.1.2. Les toits terrasses sont interdits.

5.4.3.1.3. Les débords de toiture en pignon\* sont interdits en zone UA sauf UAc et UAd.

5.4.3.1.4. Les toitures doivent présenter 2 pentes avec un faîtage\* parallèle au plus grand côté. Celles-ci doivent présenter une pente :

- entre 25% et 38% pour les toitures en tuiles canal ;
- supérieur à 45% pour les toitures en ardoises.

5.4.3.1.5. Les toitures en croupes\* sont interdites en zone UA, sauf dans les cas suivants :

- À l'angle de 2 voies et à moins de 5m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Au-dessus d'un avant corps perpendiculaire à la façade principale de la construction
- En zone UAc et UAd sous réserve que la construction ne doit pas adossée à un bâtiment mitoyen.

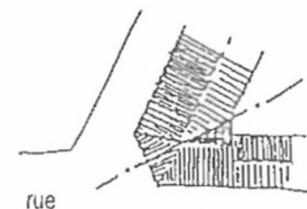


Fig. 25. Croupe à l'angle de deux rues

Source : Filatre, Perraud, Enet-Dolowy, Tanguy, ZPPAUP de Saint Gilles Croix de vie, septembre 2000.

- 5.4.3.1.6. L'éclairage éventuel des combles peut être assuré par des ouvertures en lucarnes\* ou des ouvertures intégrées dans le plan des versants de toiture tels que châssis de toit.
- 5.4.3.1.7. Les lucarnes\* sont interdites sur des couvertures en tuiles canal.
- 5.4.3.1.8. La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et la recherche d'une intégration du plan de toiture. Ces derniers doivent être non visibles de l'espace public et du littoral.
- 5.4.3.1.9. Les châssis de toit sont autorisés sous condition :
- D'un encastrement dans la toiture
  - D'un dimensionnement maximal de 98x78cm
  - D'être posés verticalement
  - D'être posés dans l'axe des fenêtres des étages inférieurs
- 5.4.3.1.10. Les dispositifs techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

#### 5.4.3.2. MATÉRIAUX

- Les matériaux de couverture de conception traditionnelle doivent être en tuiles canal de terre cuite naturelle de teinte claire et nuancée ou en ardoises naturelles.
- Sont interdits les plaques ondulées ou nervurées, les matériaux en PVC et en polycarbonate ou tout autre matériau imitant un matériau traditionnel, comme les tuiles de synthèse, les shingles\* etc...
- D'une façon générale la pose de gouttières nantaises\* est privilégiée mais les gouttières pendantes\* sont autorisées.
- Les gouttières\* et les descentes des eaux pluviales en PVC sont interdites. Elles doivent présenter la même couleur que celle de l'enduit du mur afin de faciliter leur intégration visuelle.

#### 5.4.4. CHEMINÉES

##### 5.4.4.1. COMPOSITION

Les souches\* de cheminées doivent obligatoirement être rattachées au faitage\* de l'habitation, axées à ce dernier, être rectangulaires et s'inscrire dans des proportions adaptées à la taille de la toiture et au volume du bâtiment

- 5.4.4.1.2. L'ajout de conduit de fumée est interdit en façade ou en pignon\* visibles depuis l'espace public, sauf traitement architectural de qualité.
- 5.4.4.1.3. Les extractions de ventilation doivent être insonorisées. Elles peuvent être intégrées dans des souches\* ou à défaut doivent être non visibles depuis l'espace public.



Fig. 26. Cheminée

Source : Filatre, Perraud, Enet-Dolowy, Tanguy, ZPPAUP de Saint Gilles Croix de vie, septembre 2000.

#### 5.4.3.2. MATÉRIAUX

- 5.4.3.2.1. Les cheminées peuvent être en briques apparente ou enduites.
- 5.4.3.2.2. Leur enduit doit être identique à celui employé pour les façades de la construction.
- 5.4.3.2.3. Le ciment est interdit que ce soit en enduit ou en joint de briques.

#### 5.4.5. COULEURS

- Les soubassements de couleur sombre sont autorisés
- Les couleurs des menuiseries doivent s'approcher des références RAL du nuancier annexé au règlement
- Les coffrets techniques seront peints de la couleur de l'enduit ou habillés d'un volet bois de la même couleur que les menuiseries.

#### 5.4.6. ANNEXES

- Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.
- Ainsi, elles doivent être réalisées dans des matériaux de même aspect que la construction principale ou le mur sur lequel elles s'adosent.
- Les matériaux tels que la tôle, le bac acier, les agglos de béton non enduits, le shingle\*, le béton brut, le bois, les matériaux plastiques ou tout autre matériau dont l'aspect ou

la coloration ne sont pas en harmonie avec l'environnement sont interdits.

- Les abris de jardins sont autorisés en fond de parcelle, le long des murs de clôture.
- Une véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édiflée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer. Sa surface est limitée à 20 m<sup>2</sup>. La toiture de la véranda doit présenter un matériau de couverture identique à celui du bâtiment principal. Cependant d'autres matériaux de couverture peuvent être tolérés après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Selon les contraintes techniques de la construction, les pentes de toiture de la véranda accolée au bâtiment peuvent déroger à la règle des pentes de toitures, dans une limite de +/- 10%.

#### 5.4.7. RÉSEAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.
- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les prises d'air de type ventouse, les extracteurs de ventilation, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc... doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue fermé par une trappe à peindre ou à enduire.
- Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.
- Les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

## 5.5. CLÔTURES

### 5.5.1. CLÔTURES PROTÉGÉES

- Les murs de clôtures protégés doivent être conservés et restaurés, car ils participent de manière importante à la qualité du paysage urbain.
- S'ils sont détériorés, ils doivent être restaurés avec des pierres de moellons\*, du mortier\* de chaux\* et du sable.
- Le ciment est interdit.

### 5.5.2. CLÔTURES NON PROTÉGÉES

- Si les clôtures non protégées sont trop endommagées pour être restaurées, il est possible de les remplacer à l'identique.
- L'Architecte des Bâtiments de France peut cependant refuser une reconstruction à l'identique si l'aspect de la clôture porte atteinte à la mise en valeur du paysage urbain.
- Afin de retrouver un aspect antérieur plus conforme aux réalisations traditionnelles, les clôtures doivent présenter les caractéristiques suivantes :

#### Clôtures sur la voie

- Elles doivent être réalisées en maçonnerie, soit en pierres apparentes, soit enduites avec une teinte en accord avec la façade.
- Elles doivent avoir un minimum de 20 cm d'épaisseur et une forme simple.
- Elles peuvent être complétées par une grille simple ou une haie, en aucun cas par un grillage apparent.
- Leur hauteur doit être étudiée en harmonie avec celles des clôtures mitoyennes et du voisinage.

#### Clôtures séparatives

- Une clôture en maçonnerie conforme aux caractéristiques édictées plus haut (en pierres apparentes ou enduites, de 20 cm d'épaisseur minimum et de forme simple) peut être réalisée à l'initiative de l'un des voisins jusqu'à une hauteur de 1.80m.

### 5.5.3. CLÔTURES NEUVES

- Les clôtures participent de manière importante à la qualité du paysage urbain et doivent être composées en harmonie avec les clôtures des constructions voisines.

- Leur aspect extérieur doit éviter toute rupture avec les matériaux environnants.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, agglo, etc.) est interdit et les matériaux non destinés à être apparents doivent être enduits.
- Sont interdites les clôtures présentant les matériaux suivants : plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, fausses pierres ou fausses briques, les finitions en enduit gratté, les éléments rapportés tels que les clôtures en bâche tendue, brandes\*, canisses\*, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.
- Dans les zones soumises au PPRL, la réalisation de clôtures neuves devra se conformer aux objectifs de la loi portant engagement national pour l'environnement.
- Dans les zones non soumises au PPRL, les murs de clôture doivent présenter les caractéristiques suivantes :

#### Clôtures sur la voie

- Elles doivent être réalisées en maçonnerie, soit en pierres apparentes, soit enduites avec une teinte en accord avec la façade.
- Elles doivent présenter un minimum de 20 cm d'épaisseur et peuvent être complétées par une grille simple ou une haie, en aucun cas par un grillage apparent.
- Leur hauteur doit être étudiée en harmonie avec celles des clôtures mitoyennes et du voisinage.

#### Clôtures séparatives

- Une clôture en maçonnerie conforme aux caractéristiques édictées plus haut (en pierres apparentes ou enduites, de 20 cm d'épaisseur minimum et de forme simple) peut être réalisée à l'initiative de l'un des voisins jusqu'à une hauteur de 1.80m.
- Les portes, portillons et portails doivent être à claire voie, à lame en bois pleines peintes dans la même teinte que les menuiseries de la construction principale ou en ferronnerie traditionnelle. Ils doivent être de même hauteur que le mur de clôture.

### 5.6. ÉLÉMENTS PARTICULIERS PROTÉGÉS

- 5.6.1. Quatre éléments particuliers sont protégés au sein du SPR :
- le calvaire du boulevard de la mer
  - le monument aux morts à l'angle des rues Henri Collinet et du 11 novembre

- la chapelle Des Ormeaux dans le cimetière de Croix de Vie
- l'ancien puits situé dans la rue du Puits Servanteau

5.6.2. Ces éléments doivent être conservés et entretenus.

5.6.3. Les démolitions, modifications et déplacements sont interdits.

5.6.4. Une attention toute particulière doit être portée à la mise en valeur de ces éléments notamment dans le traitement de leurs abords\*.

### 5.7. AMÉNAGEMENTS COMMERCIAUX

#### Devantures

5.7.1. Les installations commerciales doivent s'inscrire dans la logique originelle de l'édifice, sans modification de baie et sans multiplication des portes et accès.

5.7.2. Cette règle peut cependant être adaptée en cas d'impossibilité technique pour des motifs liés à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

5.7.3. Les matériaux réfléchissants sont interdits ainsi que l'aluminium non laqué et les plastiques.

5.7.4. Sont autorisés le bois, l'acier, la pierre ou un enduit similaire à celui de l'immeuble.

5.7.5. Les seuils, emmarchements et autres aménagements extérieurs ne doivent pas être traités comme des revêtements de sol intérieur (carrelage, sol souple...) mais dans des matériaux et teintes similaires à ceux de la rue (pierre, pavés...).

5.7.6. Les devantures commerciales s'inspireront de la palette chromatique locale. Les couleurs vives pourront être employées en faibles proportions en filets, bandeaux, modénatures etc...

#### Les bannes

5.7.7. L'installation de bannes doit être justifiée par une gêne d'ensoleillement.

5.7.8. Les couleurs de ces dernières doivent respecter la couleur de la devanture et être unies.

5.7.9. Les bannes ne doivent pas se projeter au delà de 2 m et leur largeur doit correspondre aux ouvertures des baies.

5.7.10. Les bannes doivent être rectilignes et non pas en corbeille.

5.7.11. Les bannes fixes sont interdites.

5.7.12. La publicité est interdite sur les bannes.

- 5.7.13. Pour des raisons de visibilité une tolérance peut être accordée pour l'inscription de la raison sociale sur la retombée de la banne (lambrequin).

#### **Terrasses couvertes**

- 5.7.14. Les terrasses couvertes (type véranda) sont interdites sur l'espace public sauf dans le cadre d'un projet global en concertation avec la municipalité.

#### **Terrasses ouvertes**

- 5.7.15. Le sol de la terrasse doit être soit le sol même de la chaussée, soit un sol constitué de dispositifs mobiles en bois.

## **ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1. ESPACES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION**

#### **6.1.1. 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.*

- 6.1.1.1. Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments sont interdits dans les parcs et jardins de pleine terre.
- 6.1.1.2. Seules les constructions de taille modeste à savoir des extensions et des annexes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à leur environnement et ne dénaturent pas la qualité de l'ensemble paysager.
- 6.1.1.3. Il est interdit d'imperméabiliser les sols des parcs et jardins de pleine terre sauf sur des surfaces limitées pour des raisons d'accessibilité
- 6.1.1.4. Les espaces utilisés par des véhicules doivent être traités en matériaux naturels: revêtement gravillonnés, dalles ou pavés de pierre etc...
- 6.1.1.5. Les nouvelles plantations devront de préférence être adaptées à leur substrat paysager

(marais, côte, bocage, ...) afin d'éviter la banalisation de la végétation, à l'exception du secteur de Boisvinet dont le caractère balnéaire présente un caractère particulier (se référer au diagnostic au sujet des plantations par zones).

#### **6.1.2. 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...*

- 6.1.2.1. Les arbres remarquables protégés au sein du PVAP doivent être préservés et entretenus.
- 6.1.2.2. Ils peuvent être remplacés à titre exceptionnel, pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique (justifiées par une expertise), par des arbres de même essence ou de qualité esthétique équivalente, au même emplacement ou à proximité immédiate.
- 6.1.2.3. Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnable, en général au delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

#### **6.1.3. PLACE, COUR OU AUTRE ESPACE LIBRE À DOMINANTE MINÉRALE**

- 6.1.3.1. Toute intervention sur les espaces à dominante minérale doit être issue d'une réflexion d'ensemble à une échelle plus large sur la qualité des espaces.
- 6.1.3.2. 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.
- 6.1.3.3. La signalisation et le mobilier urbain doivent être implantés de façon raisonnée, en recherchant une cohérence d'ensemble (éviter la multiplication des modèles).
- 6.1.3.4. Les imitations de matériaux sont interdites.
- 6.1.3.5. Les quais doivent faire l'objet d'une attention particulière. Certains quais, notamment le quai Gorin, ont fait l'objet récemment d'aménagements d'ensemble. Il convient de les poursuivre à l'ensemble du secteur afin d'harmoniser le traitement de l'espace public.

#### **6.1.4. COURS D'EAU PROTÉGÉ**

- 6.1.4.1. La Vie et ses berges, ainsi que le Grenouillet, sont protégés au sein du périmètre couvert par le SPR.

- 6.1.4.2. En tant qu'éléments paysagers structurants de la commune, il est interdit de :
- remblayer les zones humides,
  - de détruire, modifier les talus, digues et perrés sauf dans le cas de travaux de mise en sécurité notamment liés aux risques naturels ou de mise aux normes.
- 6.1.4.3. Les escaliers, rampes d'accès, digues, perrés doivent être maintenus, entretenus et restaurés.
- 6.1.4.4. En cas de modifications éventuelles, ces dernières doivent s'intégrer aux dispositions existantes en respectant la volumétrie et les matériaux.
- 6.1.4.5. Les aménagements nouveaux liés à la plaisance, ou toute autre construction à destination commerciale et touristique, doivent présenter un caractère réversible et ne pas perturber les milieux naturels. Ils doivent, de plus, ne pas entraver la voie navigable.

#### 6.1.5. LES SÉQUENCES NATURELLES

- 6.1.5.1. Le linéaire de la côte rocheuse de Boisvinet repéré sur la carte réglementaire est protégé au titre des séquences naturelles.
- 6.1.5.2. Aucune construction, ni aménagement n'y sont admis.
- 6.1.5.3. Les sols et rochers doivent être maintenus en l'état, excepté dans le cas de risques d'éboulement mettant en péril la sécurité des biens et des personnes. Dans ce cas, seuls des travaux de confortement et de sécurisation sont admis.

#### 6.2. ESPACES NON PROTÉGÉS

- 6.2.1. En sus des règles édictées au Plan Local d'Urbanisme, les jardins en cœur d'îlot et plus particulièrement les jardinets entre la rue et le bâtiment principal doivent être entretenus et préservés.
- 6.2.2. La minéralisation de ces espaces peut être interdite afin de préserver la qualité paysagère et urbaine du quartier et plus généralement le cadre de vie de la commune.
- 6.2.3. Lors de la rénovation des espaces végétalisés, le respect de la palette végétale correspondant à l'unité paysagère sur laquelle ils se trouvent est à privilégier pour éviter la banalisation des paysages. Se référer au diagnostic.
- 6.2.4. Le traitement de sol des espaces publics doit être homogénéisé par des matériaux renforçant le caractère piéton du lieu (absence de bordures, caniveau central etc...).
- 6.2.5. La végétalisation des rues et venelles doit être renforcée par la création de bandes plantées le long des façades.

#### ARTICLE 7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

*Pour toute question relative au nombre et proportion des places de parking et cycles se référer au Plan Local d'Urbanisme.*

- 7.1. Les aires de stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité avec l'intégration de plantations d'arbres et de plantes arbustives de façon à faciliter leur intégration et réduire leur impact visuel.
- 7.2. Les revêtements n'entraînant pas l'imperméabilité des sols doivent être privilégiés.
- 7.3. La suppression d'une clôture pour créer un espace de stationnement ouvert sur la rue est interdite.
- 7.4. Pour les zones de stationnement privées extérieures excédant 5 places, la moitié d'entre elles sera couverte par des pergolas en bois accompagnées d'une végétation grimpante.



## SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

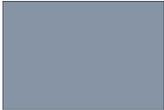
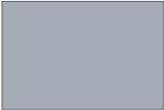
### ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

8.1. Cf. Règlement du Plan Local d'Urbanisme

### ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9.1. En sus des règles édictées au Plan Local d'Urbanisme, les coffrets électricité-gaz doivent être peints de la couleur de l'enduit ou habillés d'un volet en bois peint de la couleur des menuiseries.

## NUANCIER SAINT GILLES CROIX DE VIE

Murs	Menuiseries				
 RAL 9003	 RAL 3027	 RAL 3002	 RAL 6000	 RAL 6017	 RAL 6011
 RAL 9010	 RAL 6024	 RAL 6033	 RAL 5024	 RAL 5025	 RAL 5012
 RAL 9001	 RAL 5014	 RAL 5007	 RAL 5015	 RAL 5009	 RAL 5002
	 RAL 5005	 RAL 5010	 RAL 5023	 RAL 5026	 RAL 5017
	 RAL 5013	 RAL 7001	 RAL 7047	 RAL 9006	 RAL 9003