

01

MODIFICATION N°1

DU PLAN DE VALORISATION DU
PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE
(SPR)

NOTICE EXPLICATIVE

SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
21 DEC. 2022
COURRIER ARRIVE

PROCÉDURE PRESCRITE PAR DCM LE : 22.03.2021

PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCC LE : 08.12.2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

Le Président, François BLANCHET





01 - PRÉAMBULE	p. 04
01.1. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	p. 04
01.2. OBJET DE LA MODIFICATION	p. 04
01.3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF	p. 04
01.4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	p. 05
02 - NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU SPR/PVAP	p. 06
02.1 - LES CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	p. 06
02.2 - LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE CONDUISANT À LA MISE À JOUR DES ARBRES REMARQUABLES	p. 06
02.3 - LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE CONDUISANT À LA MISE À JOUR DES PARCS ET JARDINS DE PLEINE TERRE	p. 08
03 - PROCÈS-VERBAL DE LA CLSPR	p. 11
04 - LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER	p. 12
ANNEXES	p. 13



La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable / Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (SPR/PVAP) de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie approuvé le 3 février 2020 dont la modification a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 22 mars 2021.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des modifications apportées par la procédure a été représenté par une couleur **violacée**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du SPR/PVAP composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. de la pièce règlement graphique du SPR/PVAP.

Enfin, cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable.



01

PRÉAMBULE

01.1.

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

La commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est dotée d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) / Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) **approuvé depuis le 3 février 2020** et qui n'a pas encore fait l'objet de modifications.

Cette servitude d'utilité publique, appliquée au Plan Local d'Urbanisme, donne les orientations générales en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine gillocrucien.

Par délibération du Conseil Municipal, **la ville de Saint-Gilles-Croix-de-Vie a prescrit la modification du Site Patrimonial Remarquable en date du 22 mars 2021.**

01.2.

OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification simplifiée du SPR/PVAP a pour objet :

- la correction d'erreurs matérielles ;
- la mise à jour des arbres remarquables opérée parallèlement dans une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme afin de rendre l'intégralité des documents logiques entre eux. Cette mise à jour a été opérée suite à l'appel à projet biodiversité 2019/2021 ;
- la modification des jardins de pleine terre pour prendre en compte des permis de construire délivrés avant l'approbation du SPR/PVAP.

01.3.

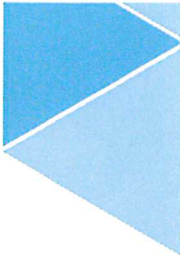
CADRAGE RÉGLEMENTAIRE ET LÉGISLATIF

Conformément aux dispositions de l'article L631-4 III du code du Patrimoine, la procédure de modification d'un SPR/PVAP peut être mise en œuvre dès lors que la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme envisage de modifier le règlement sans pour autant porter atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces.

La modification est prononcée, après enquête publique, consultation de l'architecte des Bâtiments de France puis accord de l'autorité administrative, par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa du même II.

La modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et la révision du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre I^{er} du même code.

Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est annexé au plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.



01.4.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU SPR/PVAP

La procédure de modification se déroule de la manière suivante :

- Élaboration du projet de modification en association avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et concertation auprès de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) pour validation
- Saisine de la MRAe pour la demande de dispense d'évaluation environnementale au cas par cas
- Enquête publique lancée par l'autorité compétente,
- Consultation de l'Architecte des Bâtiments de France et de la DRAC,
- Accord du Préfet de Région sur les modifications du PVAP,
- Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de la commune concernée.

02

NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU SPR/PVAP

La présente procédure de modification du SPR/PVAP de Saint-Gilles-Croix-de-Vie implique la modification de la carte réglementaire du SPR/PVAP.

La présente partie vise à présenter clairement les modifications/ajustements opérés par rapport au document opposable.

02.1.

LES CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE



Le PVAP/SPR de 2020 avait pris pour parti de détourner les emprises bâties des surfaces de parcs et jardins de pleine terre. Dans le cadre de ce travail, un oubli a été opéré sur la parcelle AR0027.

L'objectif de la modification est de mettre en avant un principe d'équité en détournant le bâti.

02.2.

LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE CONDUISANT À LA MISE À JOUR DES ARBRES REMARQUABLES

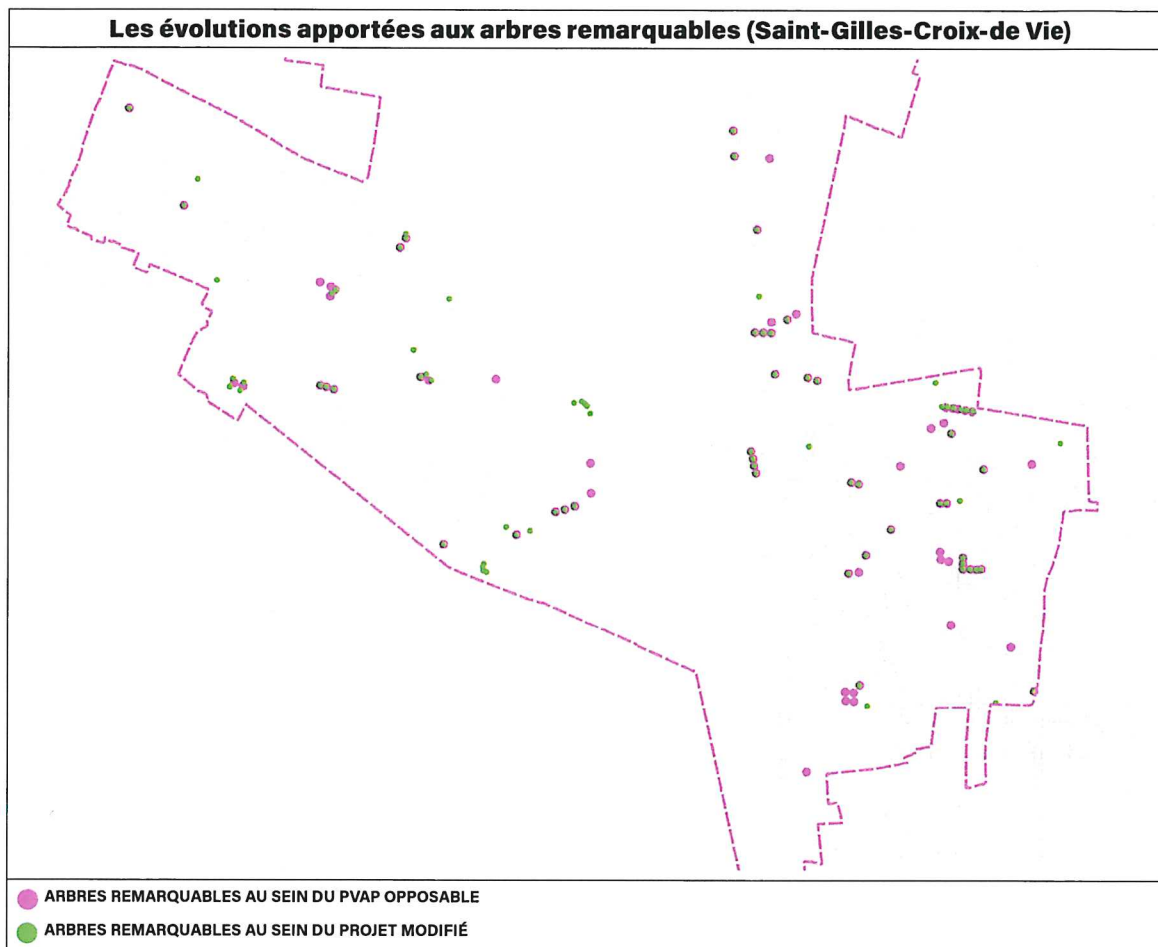
Comme cela avait été présenté lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, la commune s'est engagée dans un appel à projet biodiversité (2019-2021). Dans ce cadre, un recensement des haies a été réalisé avec pour objectif de les classer afin de les intégrer, les préserver et les mettre en valeur, à la fois dans le PLU (une procédure de révision allégée est menée parallèlement) et dans le SPR/PVAP. Par ailleurs, lors de la révision allégée du PLU et, in fine dans la modification du SPR/PVAP, le diagnostic paysager a conduit au recensement d'arbres et boisements remarquables situés en secteur urbain. L'objectif ici vise à maintenir des jardins et boisements publics et privés, présents dans le tissu urbain en tant qu'espaces de respiration urbaine et supports d'une trame verte discontinue, mais essentielle.

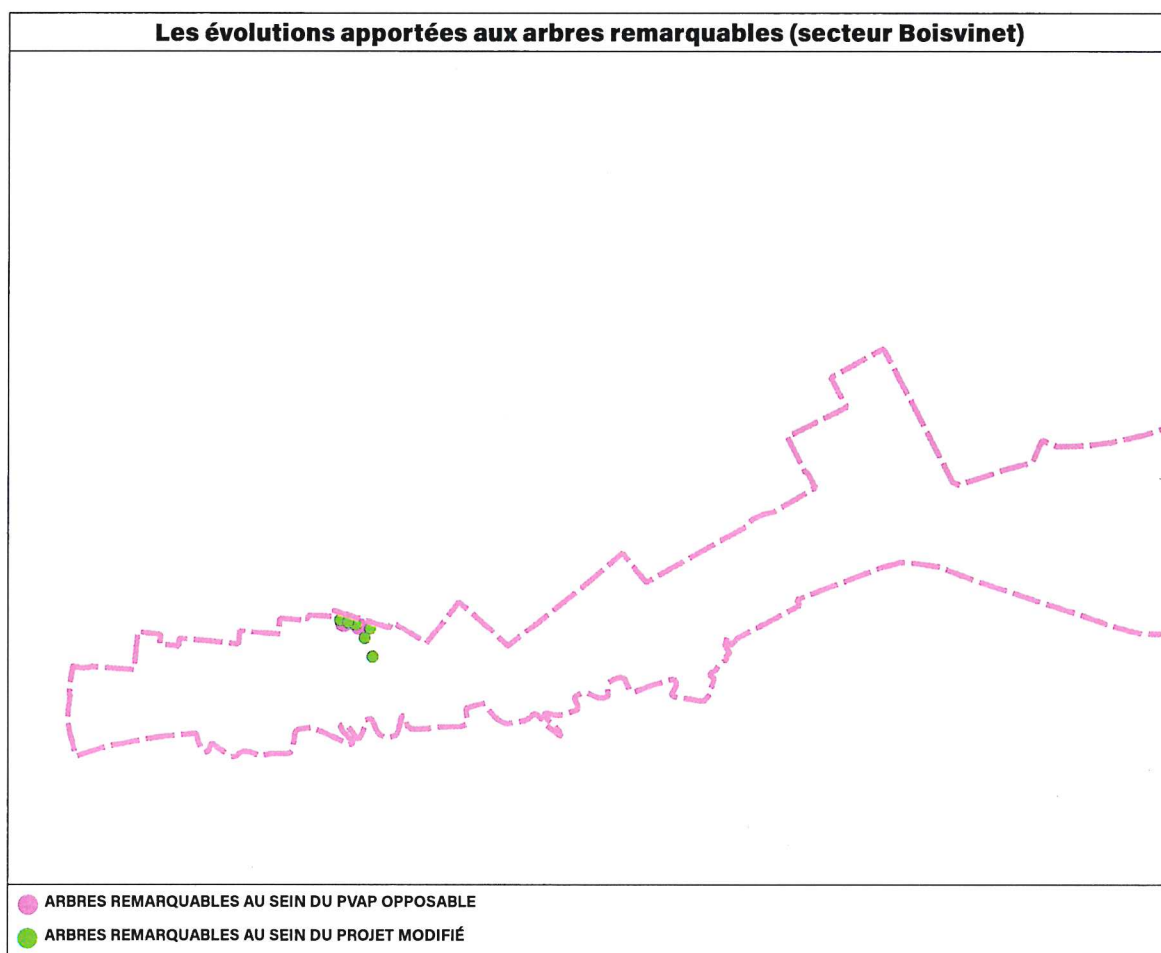
Aussi, de cette analyse menée préalablement, **il convient d'opérer des ajustements réglementaires, essentiellement sur le document zonage réglementaire.**

À partir d'une analyse multi-critères développée dans la procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme,

la présente procédure de modification du SPR/PVAP a conduit à procéder à quelques ajustements :

- la prise en compte des arbres disparus aujourd'hui ou encore d'arbres inexistant ;
- le repositionnement d'arbres mal localisés ;
- suppression d'arbres validés comme invasifs par la commune, comme notamment les lauriers ;
- l'ajout de nouveaux arbres suite au nouvel inventaire validé par la commune.





En conclusion, la modification du PVAP/SPR a conduit à :

- conserver 44 arbres ;
- repositionner 7 arbres ;
- supprimer 28 arbres ;
- ajouter 36 arbres.

Ainsi, le SPR/PVAP opposable protégeait 79 arbres alors que le projet de modification propose d'en protéger 87, soit une augmentation de plus de 10%.

02.3.

LES CORRECTIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE CONDUISANT À LA MISE À JOUR DES PARCS ET JARDINS DE PLEINE TERRE

02.3.1.

AJOUT D'UN PARC ET JARDIN DE PLEINE TERRE SUR CROIX-DE-VIE

Lors de l'inventaire terrain mené parallèlement à la procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, et après une visite in situ avec le propriétaire, une décision a été prise d'ajouter un parc et jardin de pleine terre sur Croix-de-Vie.



Ainsi, il a été convenu avec le propriétaire et la ville d'ajouter une prescription parc et jardin de pleine terre, partiellement, sur les parcelles AK 1015 et AK0245.

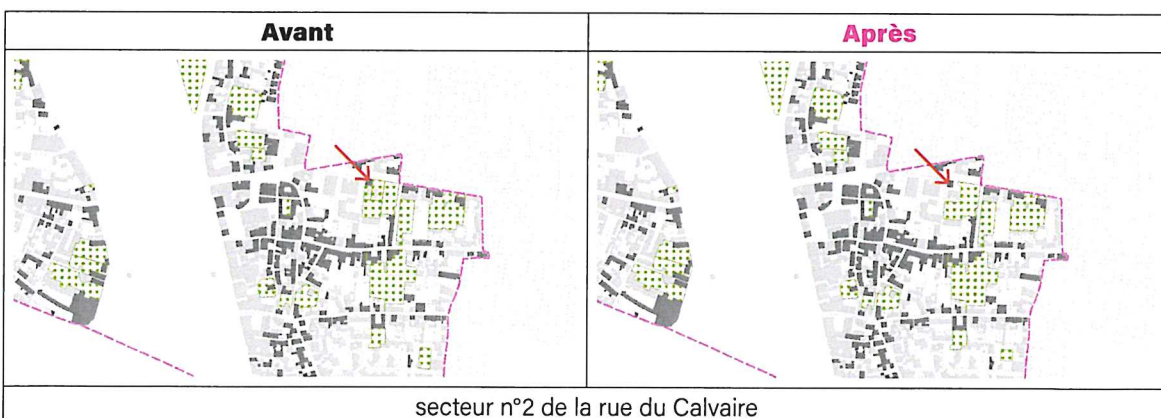
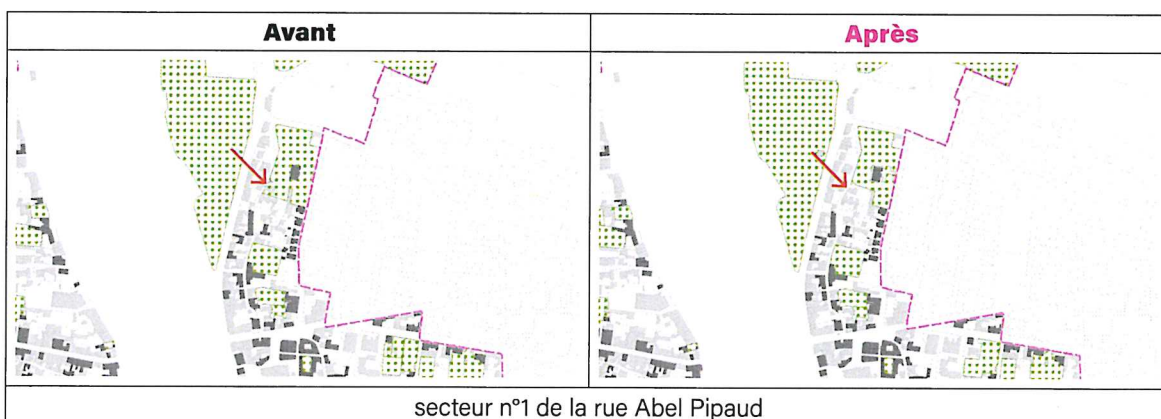
Ce sont ainsi 375 m² de parcs et jardins de pleine terre qui sont ajoutés au sein du SPR/PVAP.

02.3.2.

PRISE EN COMPTE DE DEUX PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉS AVANT L'APPROBATION DU PVAP/SPR

Lors des études de révision du PVAP/SPR, deux autorisations d'urbanisme ont été accordées avant la mise en opposabilité du document. Aussi, la présente modification propose de régulariser ces deux cas spécifiques :

- permis de construire accordé le 15 mai 2017 (rue du Abel Pipaud) ;
- permis de construire accordé le 26 novembre 2018 (rue du Calvaire).





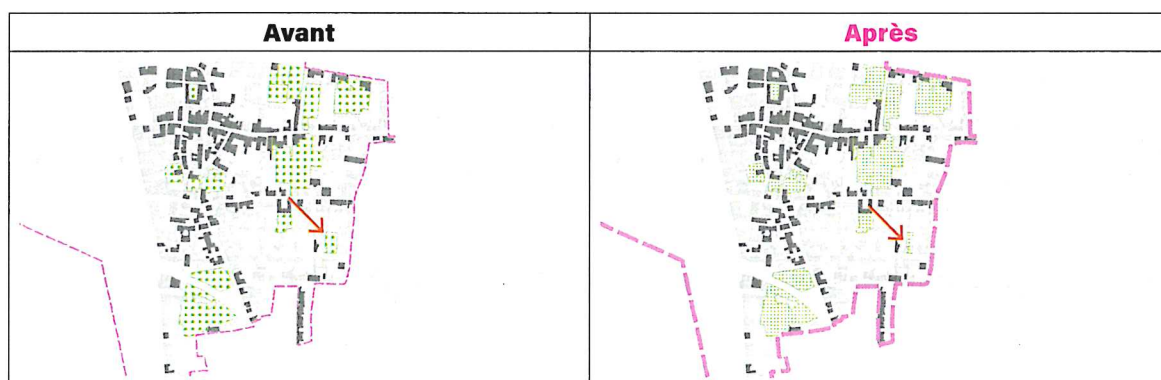
En conclusion, l'actualisation de la prise en compte des constructions nouvelles avant approbation du SPR/ PVAP conduisent à une réduction de 1 120 m² décomposés comme suit :

- -628 m² pour le secteur n°1 ;
- -492 m² pour le secteur n°2.

02.3.3.

RÉDUCTION D'UN PARC ET JARDINS DE PLEINE TERRE SUITE AU CARACTÈRE D'INCONSTRUCTIBILITÉ D'UNE PARCELLE

La modification apportée à ce cas a fait l'objet d'un accord de principe lors de la CLSPR du 10 février 2022 avec, notamment l'ABF, s'agissant d'un cas particulier : un protocole d'acquisition opéré avant l'approbation du SPR/ PVAP et une acquisition effective a posteriori de l'approbation.
Afin de ne pas léser l'acquéreur, décision a été prise de réduire au plus juste le zonage de parc et jardins de pleine terre afin de rendre partiellement constructible la parcelle.





03

LE PROCÈS-VERBAL DE LA COMMISSION LOCALE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (CLSPR)

Comme prévu par la procédure, une commission locale a été organisée le jeudi 10 février 2022 et une seconde le 12 septembre 2022.

Nota : cf. annexe



04

LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER

La présente modification n°1 du PVAP/SPR de Saint-Gilles-Croix-de-Vie entraîne la modification des pièces suivantes :

- la carte réglementaire du SPR/PVAP.

Les autres pièces du PLU demeurant inchangées.

Les documents joints à la présente notice sont les suivants :

- la délibération de prescription de la modification du SPR/PVAP (pièce A) ;
- la carte réglementaire du SPR/PVAP (pièce B) ;
- le PV de la CLSPR (pièce C)
- le PV de la MRAe après l'examen au cas par cas.



ANNEXES

