



**Site Patrimonial
Remarquable**

SGXV
2030

01

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







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



RAPPORT DE PRÉSENTATION

CHAPITRE 1 - PROPOS LIMINAIRES.....	P 7
CHAPITRE 2 - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	P 11
CHAPITRE 3 - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	P 15
CHAPITRE 4 - LES ENJEUX.....	P 23
CHAPITRE 5 - ÉVOLUTIONS DEPUIS LA ZPPAUP.....	P 31
CHAPITRE 6 - COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLU.....	P 39
CHAPITRE 7 - 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).

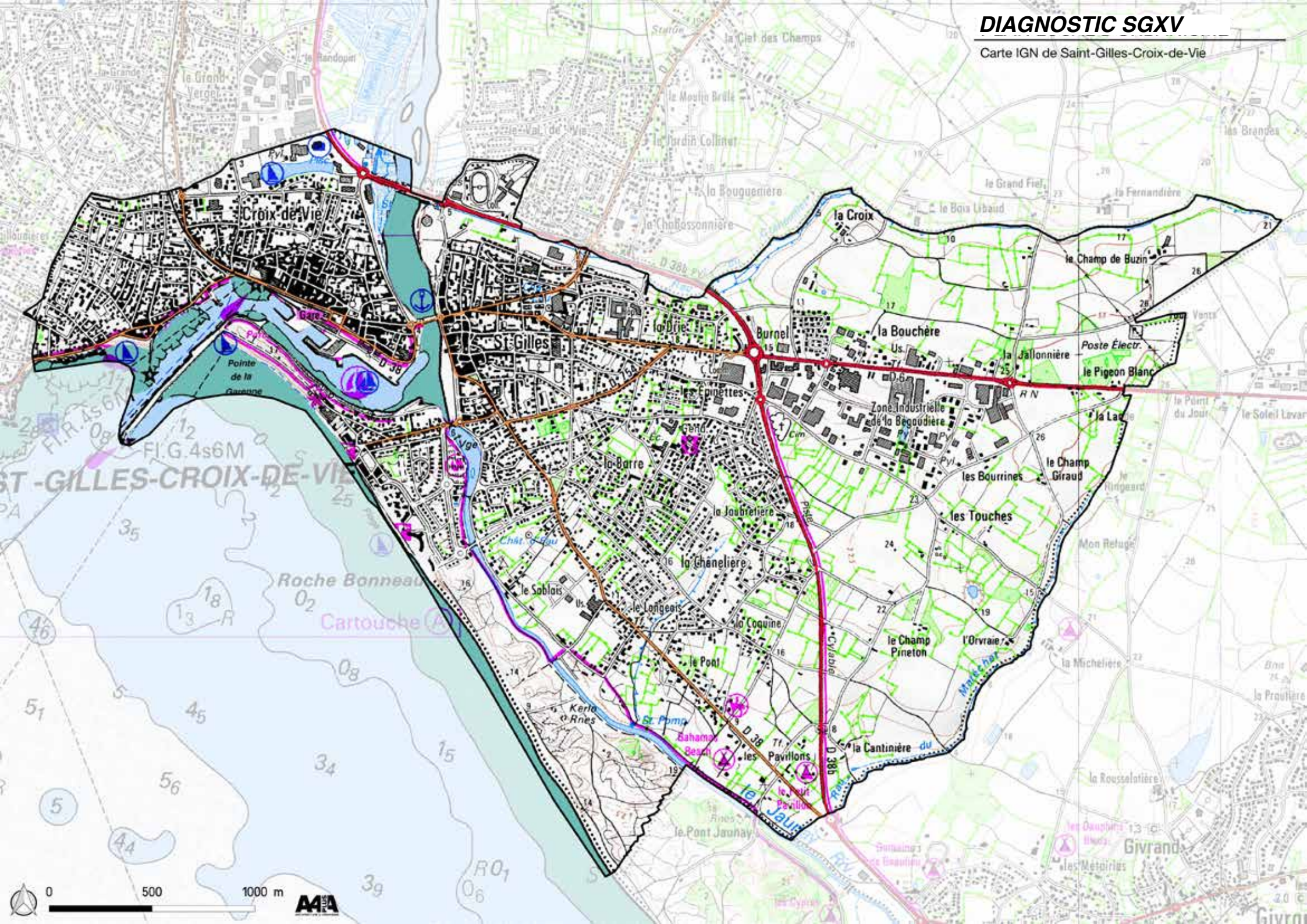
L'analyse a croisé approche historique, inventaire paysager, urbain et architectural, typologies, formes urbaines, détails constructifs et matériaux.

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 règlementaire destinées à la protection des différents aspects patrimoniaux permettant d'assurer la préservation et la mise en valeur des éléments remarquables de St Gilles Croix de Vie au sein du site patrimonial remarquable.

DIAGNOSTIC SGXV

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



CHAPITRE 02

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

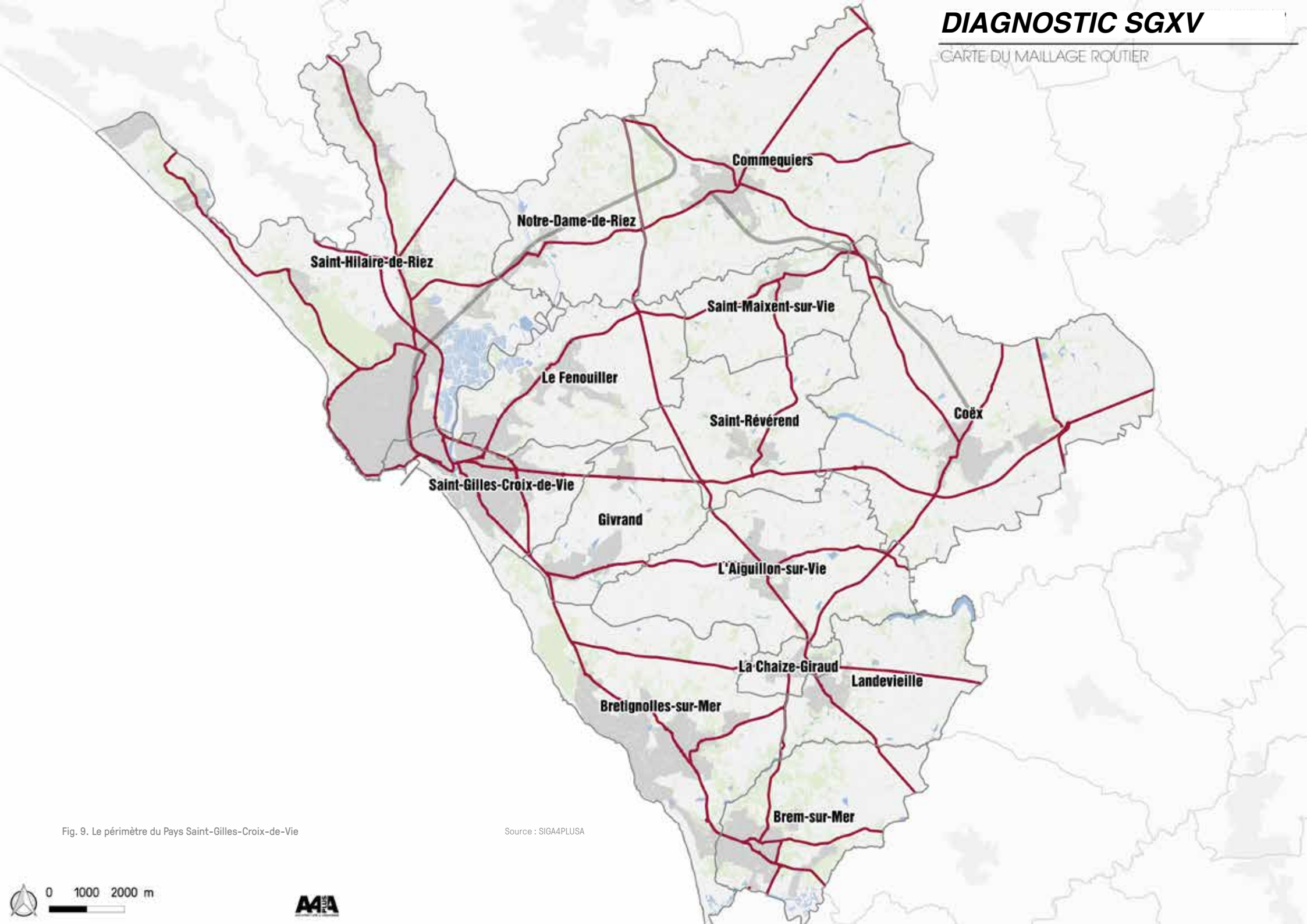


Fig. 9. Le périmètre du Pays Saint-Gilles-Croix-de-Vie

Source : SIGA4PLUSA

PARTIE 01 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE : UNE VILLE LITTORALE

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

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

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

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

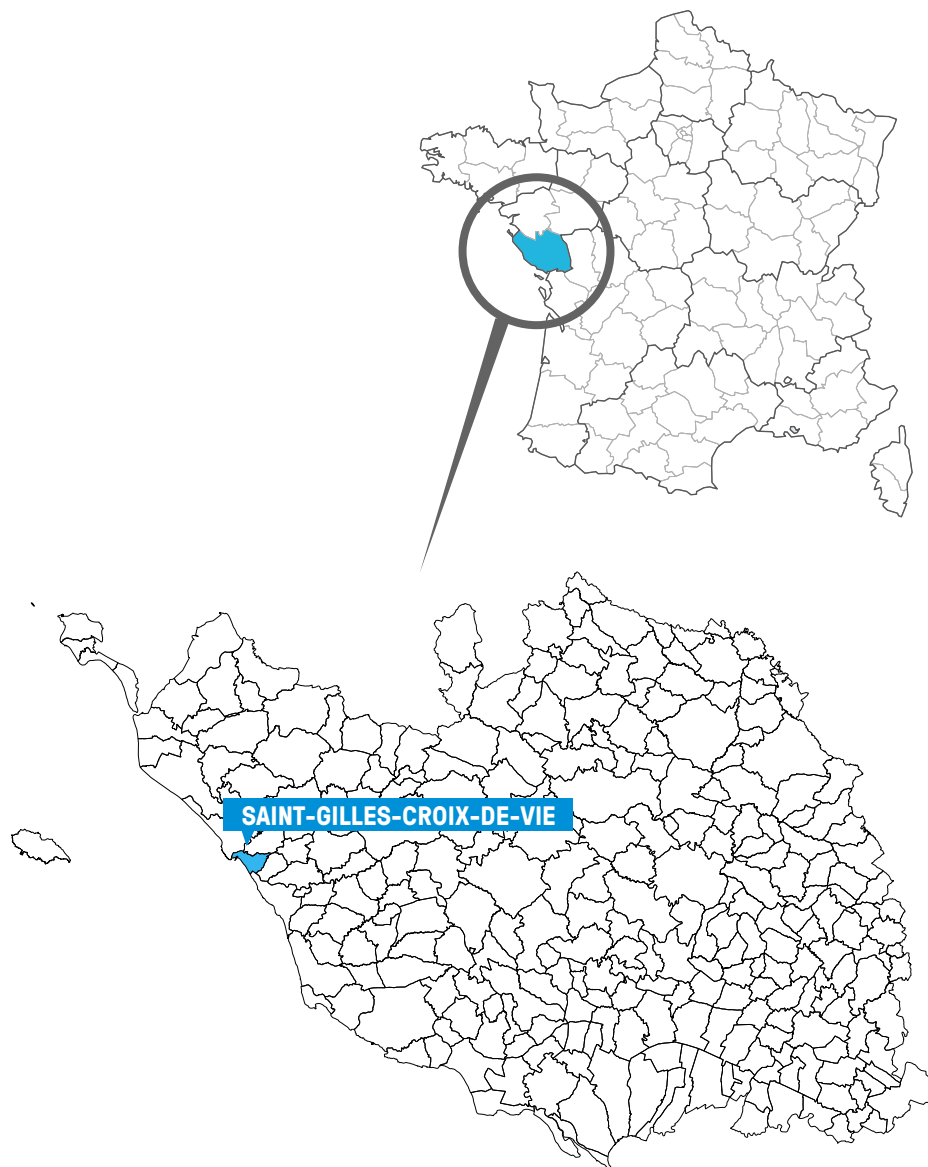
Aujourd'hui agglomérée aux villes voisines, et plus particulièrement avec la commune de Saint-Hilaire-de-Riez rendant ainsi peu lisible les contours de son territoire, SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE affirme cependant un caractère et une identité propre, un paysage et un patrimoine forts, hérités de son histoire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

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

PARTIE 02 - SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALITÉ

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

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



CHAPITRE 03

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

PARTIE 01 - LES CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE

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

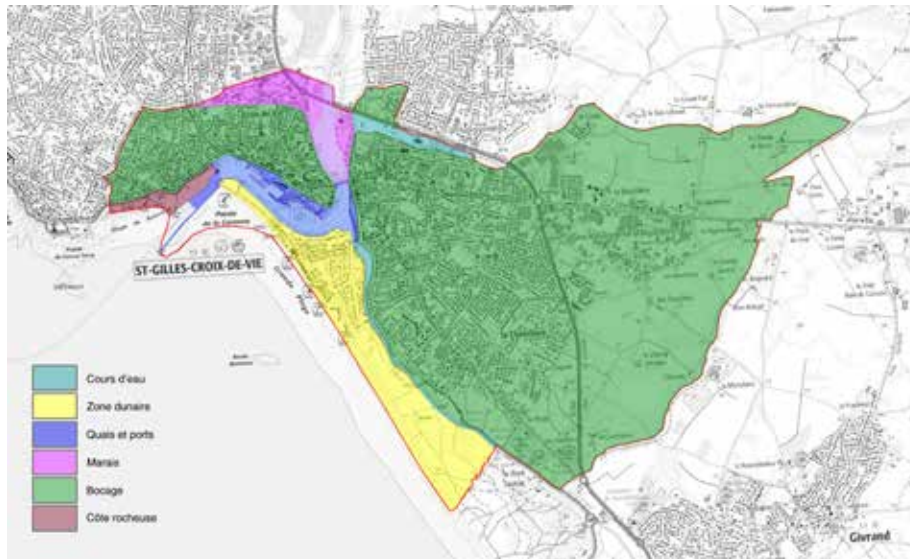


Fig. 1. Zones paysagères de la commune

Source : A4PLUSA

La côte vendéenne se compose de deux grands ensembles que sont la côte sableuse et la côte rocheuse. La côte sableuse est formée de zones duniaires 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 ilots. L'altimétrie réduite du bâti de Croix de Vie favorise les vues sur le clocher de l'église qui joue le rôle de signal urbain en tous points du bourg ancien. Le paysage de Croix de Vie est minéral aussi bien au niveau de ses places, comme la place Kergoustin ou de la gare, que de ses rues, bien qu'une campagne de végétalisation des pieds de murs commence à porter ses fruits dans certaines rues.



Fig. 2. Paysage urbain de St Gilles

Source : A4PLUSA



Fig. 3. Paysage urbain de St Gilles

Source : A4PLUSA

Le diagnostic a ainsi mis en lumière :

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

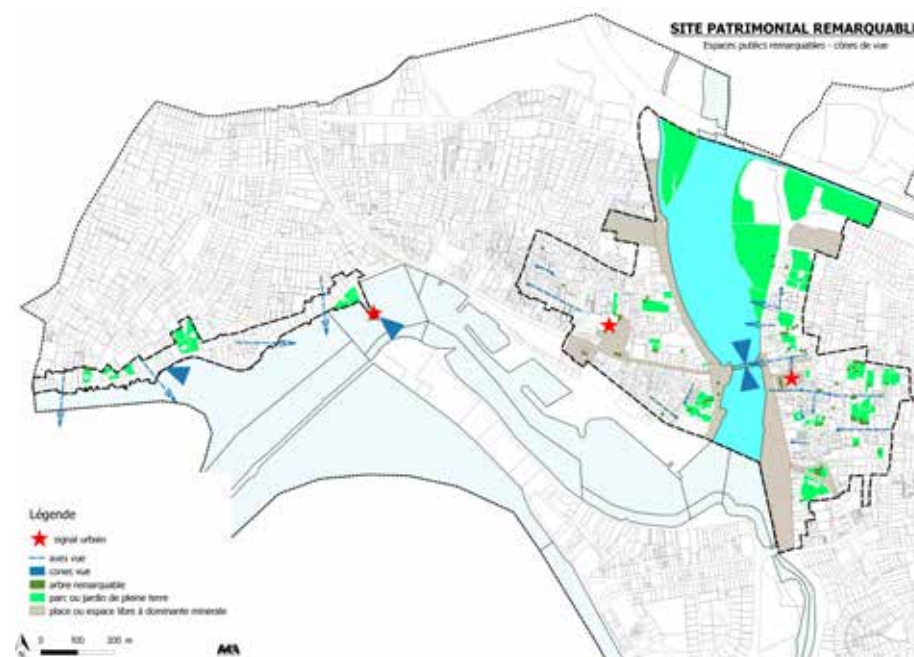


Fig. 4. Carte des éléments paysagers remarquables

Source : A4PLUSA

PARTIE 02 - LES CARACTÉRISTIQUES DE L'URBANISATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PARTIE 03 - MORPHOLOGIE URBAINE

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

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

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

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

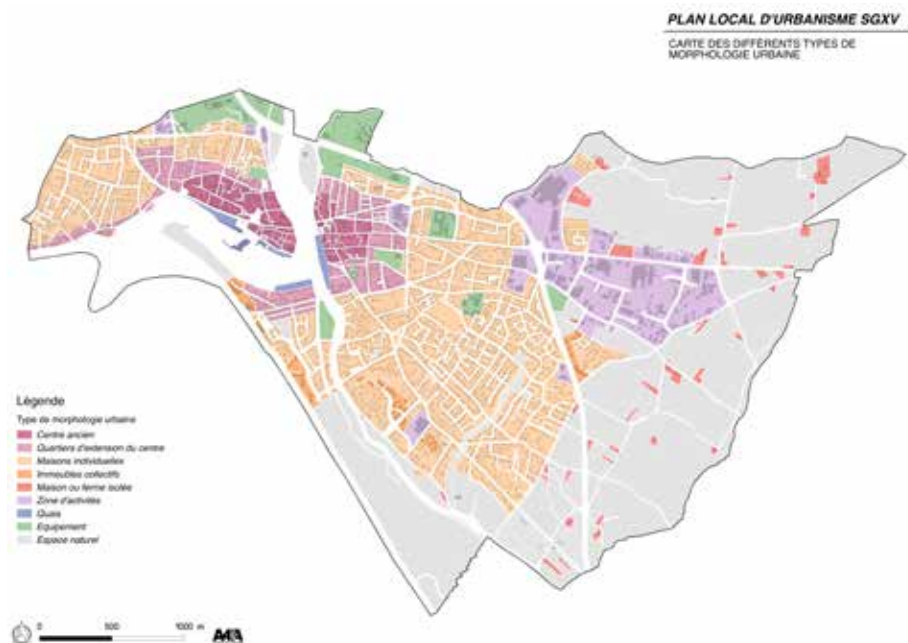


Fig. 5. Carte des différents types de morphologie urbaine

Source : A4PLUSA

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

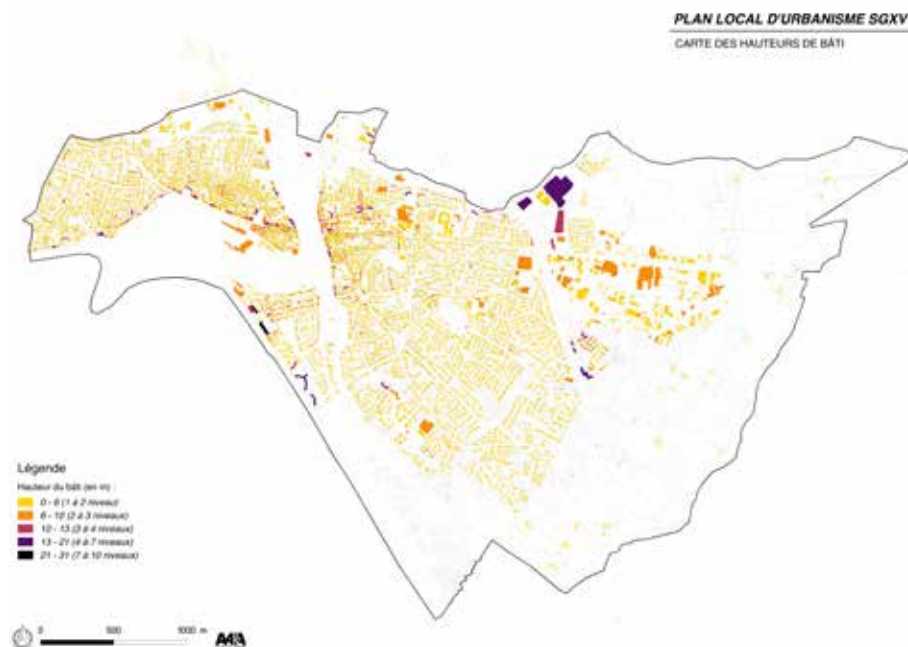


Fig. 6. Carte des hauteurs du bâti

Source : A4PLUSA

Les murs de clôtures font partie intégrante du paysage urbain. Construits en pierres de lest, (pierre 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 1er 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 apparaît, 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 diffère 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 :

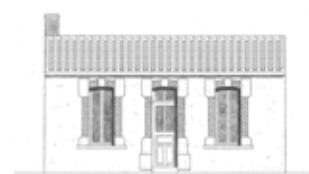
- **Les différentes typologies architecturales présentes dans le site patrimonial remarquable**
- **Les caractéristiques architecturales et ornementales au sein de chaque typologie recensée**



Bâti rural



Maison de bourg



Maison basse de bourg



Châlet



Maison de pêcheur



Maison bourgeoise



Villa



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'offrent 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'affaiblissement et l'affadissement 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 années après années 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'affermisssement 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 Gautté 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 du 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'inventivité 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'affichage 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'observer une désaffectation 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-Auffret.

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 infirme 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 quai 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.

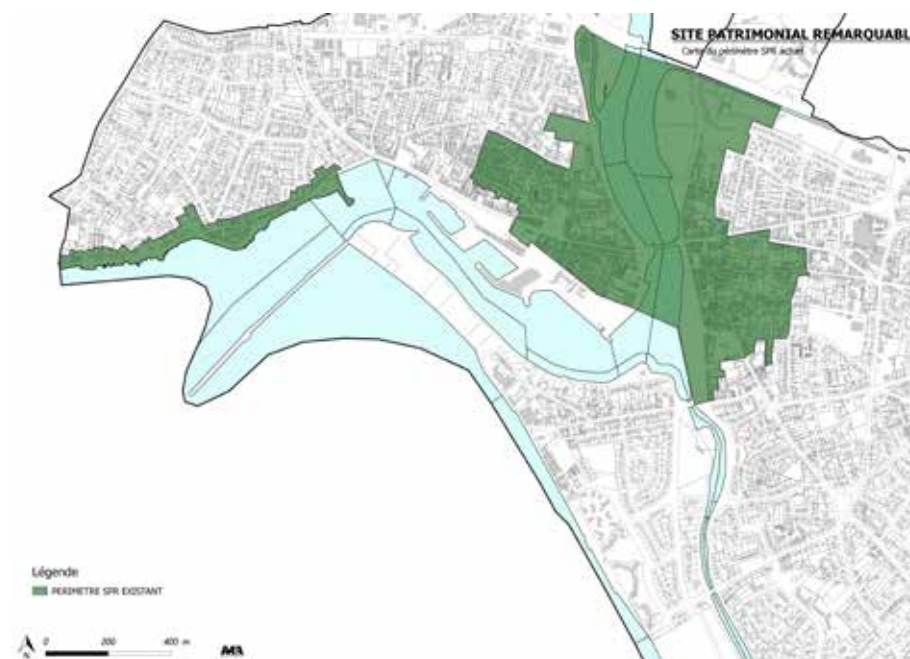


Fig. 7. Carte du périmètre SPR conservé

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 dénaturation 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.

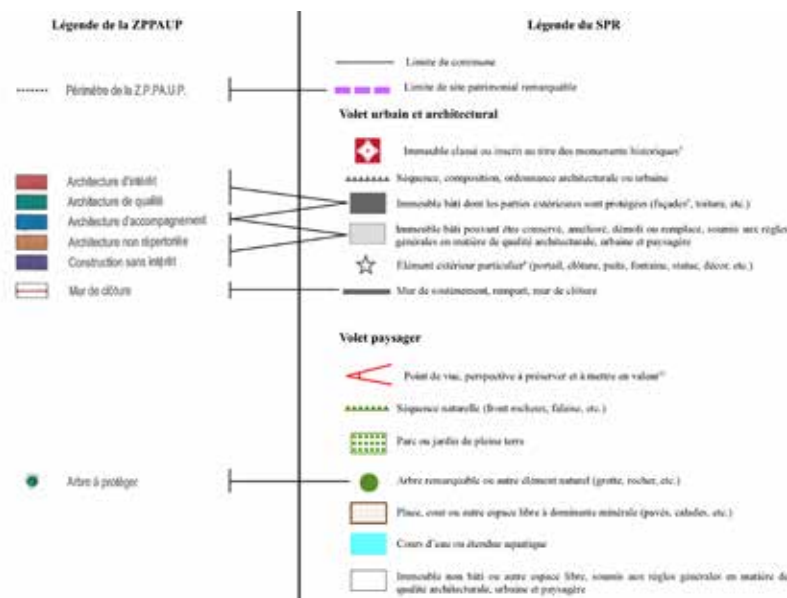


Fig. 8. Modification des légendes entre ZPPAUP ET SPR

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 faîtages 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 faîtages.

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

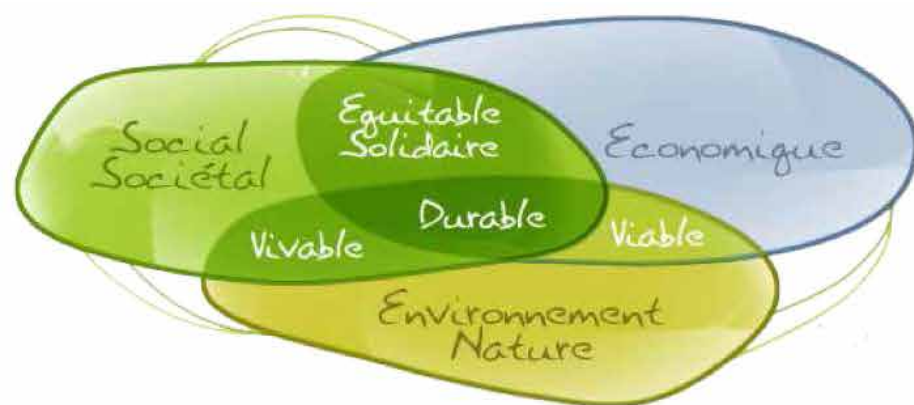
Saint-Gilles-Croix-de-Vie est un pôle économique majeur. Elle se doit de préserver ses acquis (commerces de proximité, économie touristique, activités liées à la mer et zone d'activités d'intérêt communautaire, activités agricoles, économie numérique), tout en étant à la pointe du développement d'activités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

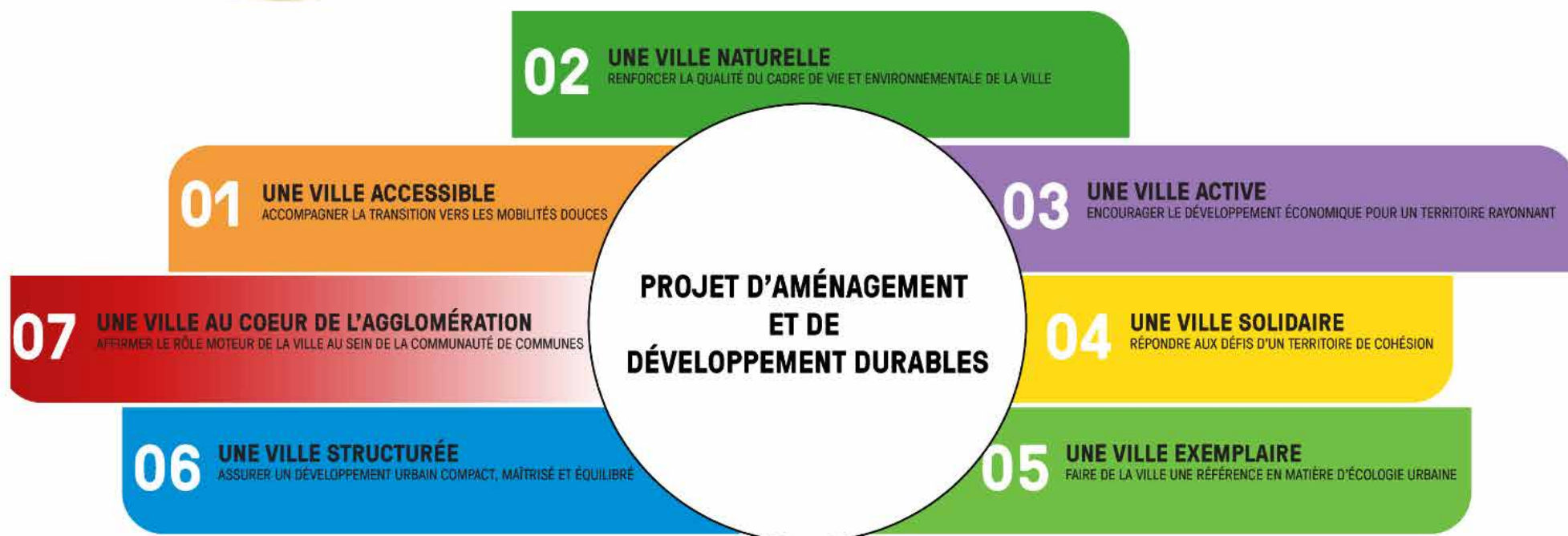
4. Une ville solidaire

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.



**Carte réglementaire du Site Patrimonial Remarquable /
Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**

Régulation du SRP prescrit par l'OCM le 10 décembre 2017 /
Validé du projet SRP par l'OCM le 14 février 2019

Certifié conforme par le Maître et annexé à la délibération
relatif au projet du Site Patrimonial Remarquable /
Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

La Maîtrise
M. François BLANCHET



Secteur de Boisvinet

Secteur de Croix-de-Vie

Secteur de Saint-Gilles

**Légende du Site Patrimonial Remarquable /
Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine**

conforme à l'arrêté du 10 octobre 2018 relatif au modèle de légende du document graphique du
réglement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

I - 1 - Limites

Limites de commune

**I - 2 - Limites du site patrimonial remarquable et du plan de valorisation
de l'architecture et du patrimoine**

Limites de site patrimonial remarquable / plan de valorisation de l'architecture et
du patrimoine

**II - Immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments
historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques**

Immeuble Classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques

**III - Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis à conserver, à
restaurer et à mettre en valeur**

Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (toitures, toitures, etc.)

Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

Élément particulier extérieur

Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Séquence naturelle (front rochers, falaises, etc.)

Parc ou jardin de pleine terre

Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc.)

Place, cours ou espace libre à dominante minérale

Cour d'eau ou étendue aquatique

IV - Immeubles non protégés

Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démolit ou remplacé, soumis
aux règles générales

Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en
matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

V - Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur



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

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

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

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



**Site Patrimonial
Remarquable**

SGXV
2030

01

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

ANNEXE
LE DIAGNOSTIC







ANNEXE

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



CHAPITRE 1 - LES CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE.....	P 15
CHAPITRE 2 - LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	P 33
CHAPITRE 3 - LES CARACTERISTIQUES DE L'URBANISATION.....	P 39
CHAPITRE 4 - LE PATRIMOINE REMARQUABLE.....	P 63
CHAPITRE 5 - EVALUATION DES PROTECTIONS.....	P 91



DUNE DU JAUNAY

CHAPITRE 01

LES CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE

[illegible]

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

Un paysage horizontal ouvert avec une impression d'espace infini

Petits ports s'insérant le long des diers

Parc éolien de Bourgneuf qui marque l'horizon nord du marais

Une frange de marais aux ports rectilignes et de pêche qui s'ouvrent sur la Ble de Bourgneuf

Zone de grands champs sur les pentes protégés par d'importantes digues masquant l'horizon marin depuis le marais

Couverture du paysage sur la Ble de Bourgneuf

Un labyrinthe de canaux, étiers et miroirs d'eau qui structure le paysage

Une saliculture qui structure encore le paysage

Une ancienne baie desséchée par vortices du plateau bocager rétro-littoral

Un tracé d'îles proches du littoral agrippées au cou du marais

Des zones d'activités qui marquent les franges du marais

De grandes infrastructures vertes mais marquées dans ce réseau vortice secondaire aussi labyrinthique que la trame de l'eau

Plateau bocager offrant un promontoire sur le marais

Un cordon ruralier frontalier qui reforme la Ble de Bourgneuf et l'acte visuellement du littoral

Une mosaïque paysagère à deux dimensions qui prend son sens quand on la découvre des points hauts

Alternance de champs cultivés et de cultures ponctuées de marais

Une palette végétale restreinte marquant les gradients entre eau douce et eau saumâtre

Une densité maximale qui se lit au travers de l'architecture (courtois et maisons maritimes)

Un paysage de cultures et poly-élevage sur le marais doux qui présente des structures bocagères spécifiques à l'apport des canaux et étiers

Un paysage horizontal et géométrique de marais maîtrisés par l'homme

Des bourgs insulaires compacts implantés en bord de marais ou sur les anciennes îles

Des franges maraîchères au bord du marais

Point de vue dans les grandes îles du sud

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

Important patrimoine de parcs XIXème et châteaux ponctuant le paysage bocager notamment à l'aplomb des vallées

Ponds anciens constituant des repères dans le paysage rétro-littoral

Présence de marais littoraux dans l'estuaire élargi de certaines vallées (micro-paysage aux ambiances caractéristiques du marais breton vendéen)

Boisements ponctuels rehaussant le paysage ou de coteaux abrupts boisés

Réseaux bocager denses marqués par des essences littorales (pin, chêne vert, chêne filé) avec une strate arborescente plus compacte

Stagement des brousses à l'interface des vallées et du plateau

Présence ponctuelle de landes résiduelles

Boisements ponctuels rehaussant le paysage ou de coteaux abrupts boisés

Zones plus planes du plateau, au réseau bocager moins dense s'ouvrant ponctuellement sur de grandes cultures

Fond de vallées marqué par une rigole encaissée et des fossés serpentant dans des prairies bocagères humides

Secteurs maraichiers avec un paysage de serres, tunnels plastique et planches de culture marquant la frange des marais et du lac de Grand-Lieu

Infrastructures marquées (principalement autoroute) desservant le littoral

Bâtiments agricoles d'élevage à l'appui des fermes rurales diffus dans le bocage

Présence de lagunes de réserve d'alimentation en eau composant un paysage lacustre dans la vallée (développement d'activités de loisirs ou portuaires en parallèle)

Secteurs viticoles ponctuels encaissés dans le bocage

Boisements littoraux marqués par une prairie arbustive ombragée qui se traduit par un important développement pavillonnaire, notamment ceux proches des grands axes ou du littoral

Plateau quasi-plan incliné par des vallées orientées est-ouest

Architecture reflétant les influences du littoral et du bocage vendéen

Grandes zones d'activités marquant les échangeurs routiers



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

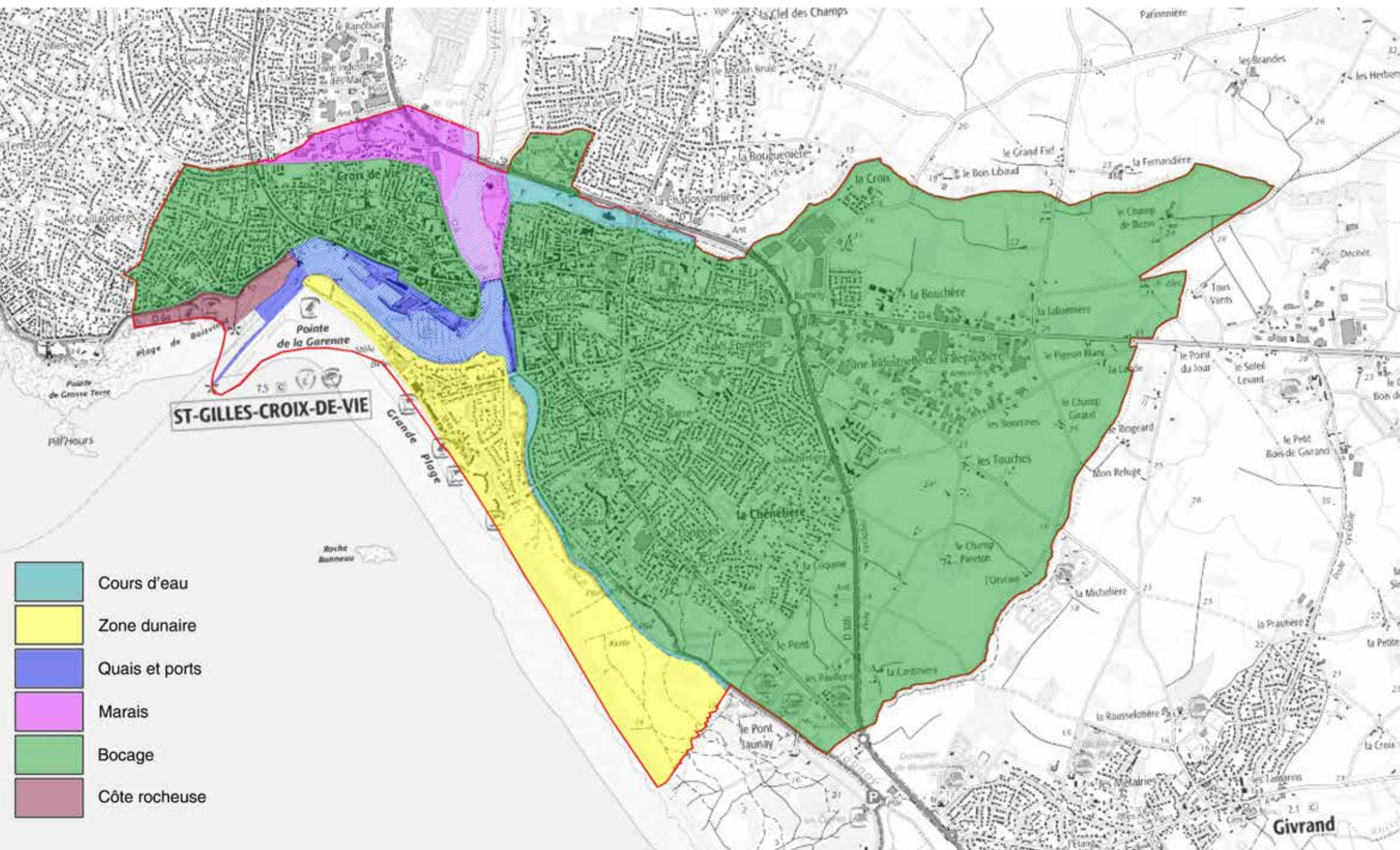
3 grands types de sous sol sont présents sur le territoire de la commune de St Gilles Croix de Vie:

- 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.



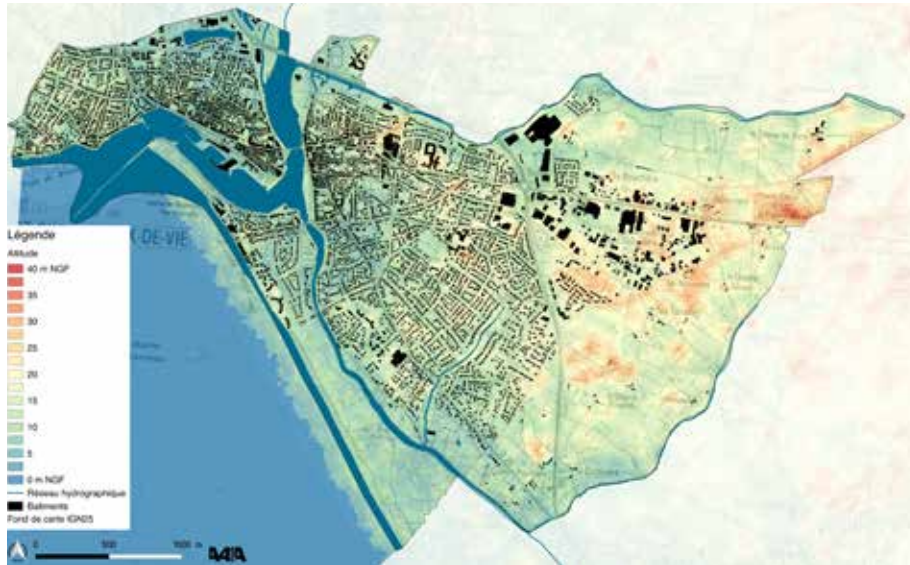


Fig. 1. Topographie de la commune

Source : A4PLUSA

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 rau 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.

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



Fig. 2. Carte hydrographique de la commune

Source : A4PLUSA

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 éparse 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, pruneliers, 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 pruneliers, 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

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.



Fig. 11. La coulée verte

Source : A4PLUSA

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 (tobogan, 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:

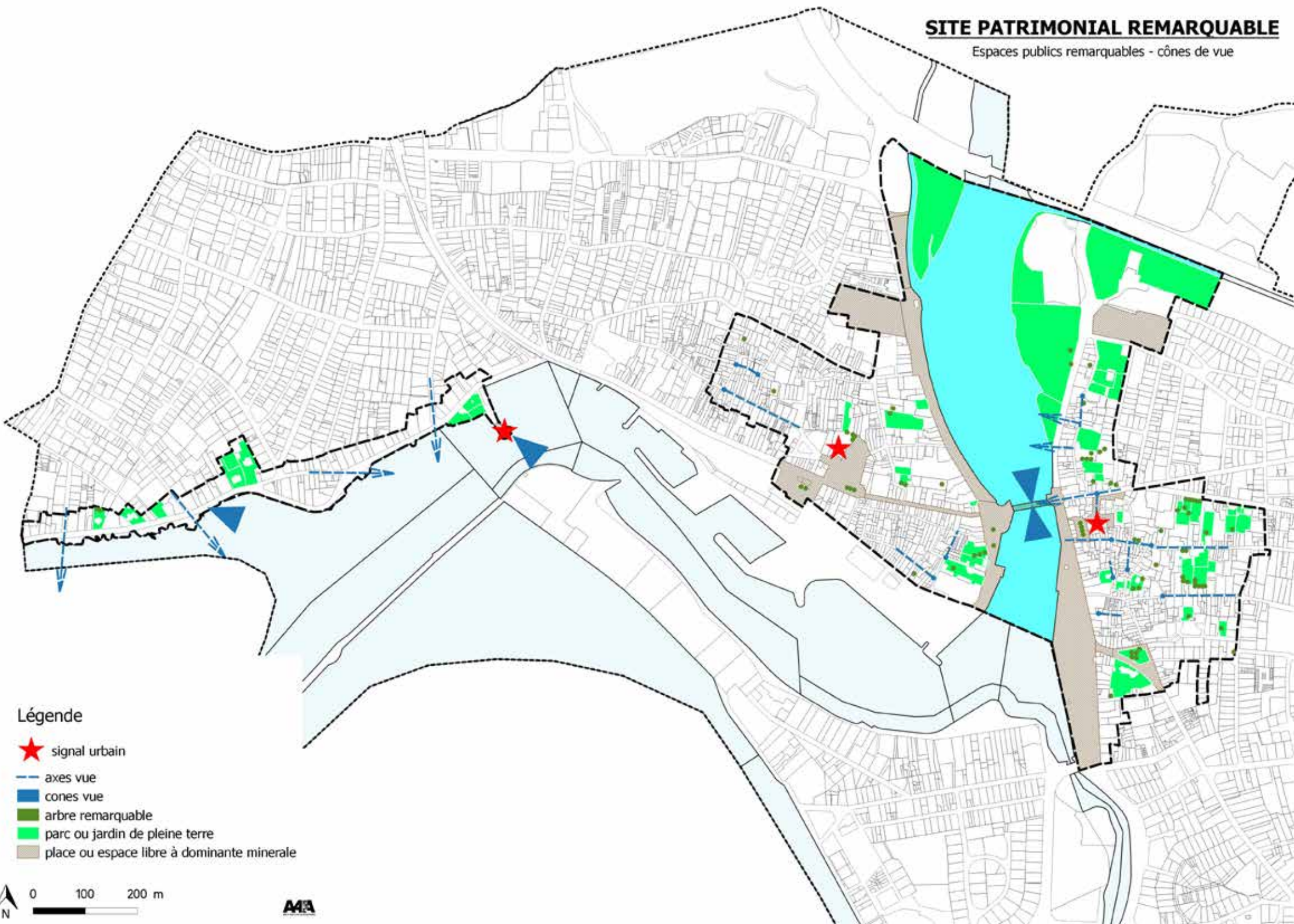
L'aménagement du vieux bourg de Croix de Vie est constitutif de son activité portuaire. Les secteurs d'habitations sont constitués d'un réseau dense de petites maisons à un niveau (anciennes maisons de pêcheurs) alignées le long de la rue et mitoyennes. Les rues sont étroites et reliées par des venelles 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.

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

MA



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

Source : A4PLUSA

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 Hautecloque.



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 BALNEAIRES

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 abatus 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. 21. Le port

Source : A4PLUSA



Fig. 20. Le quai Gorin

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 XIXe 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.



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

Source : A4PLUSA

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^{ème} 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.

07.5 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.

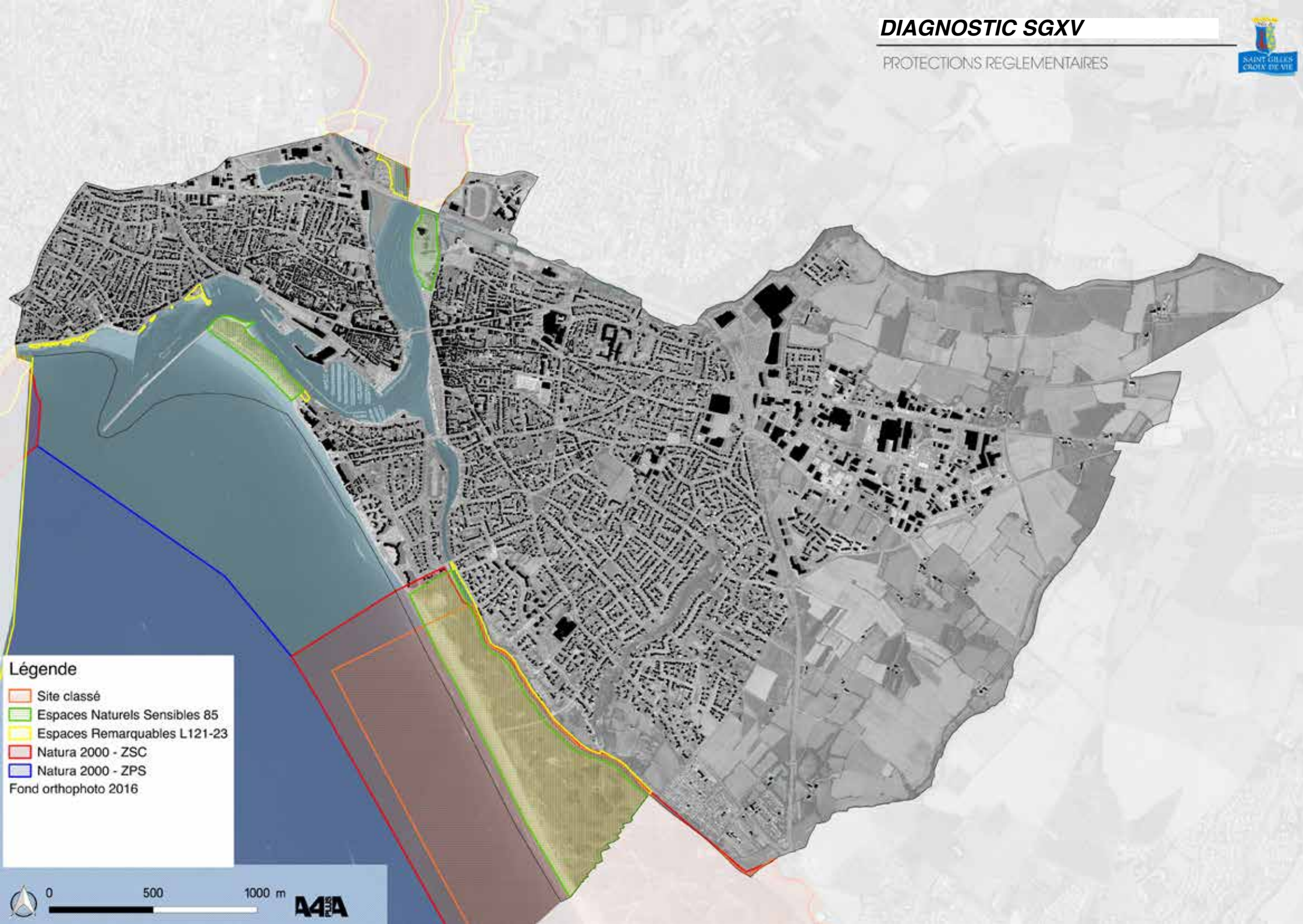
07.6. LES EQUIPEMENTS DANS LE MARAIS

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.



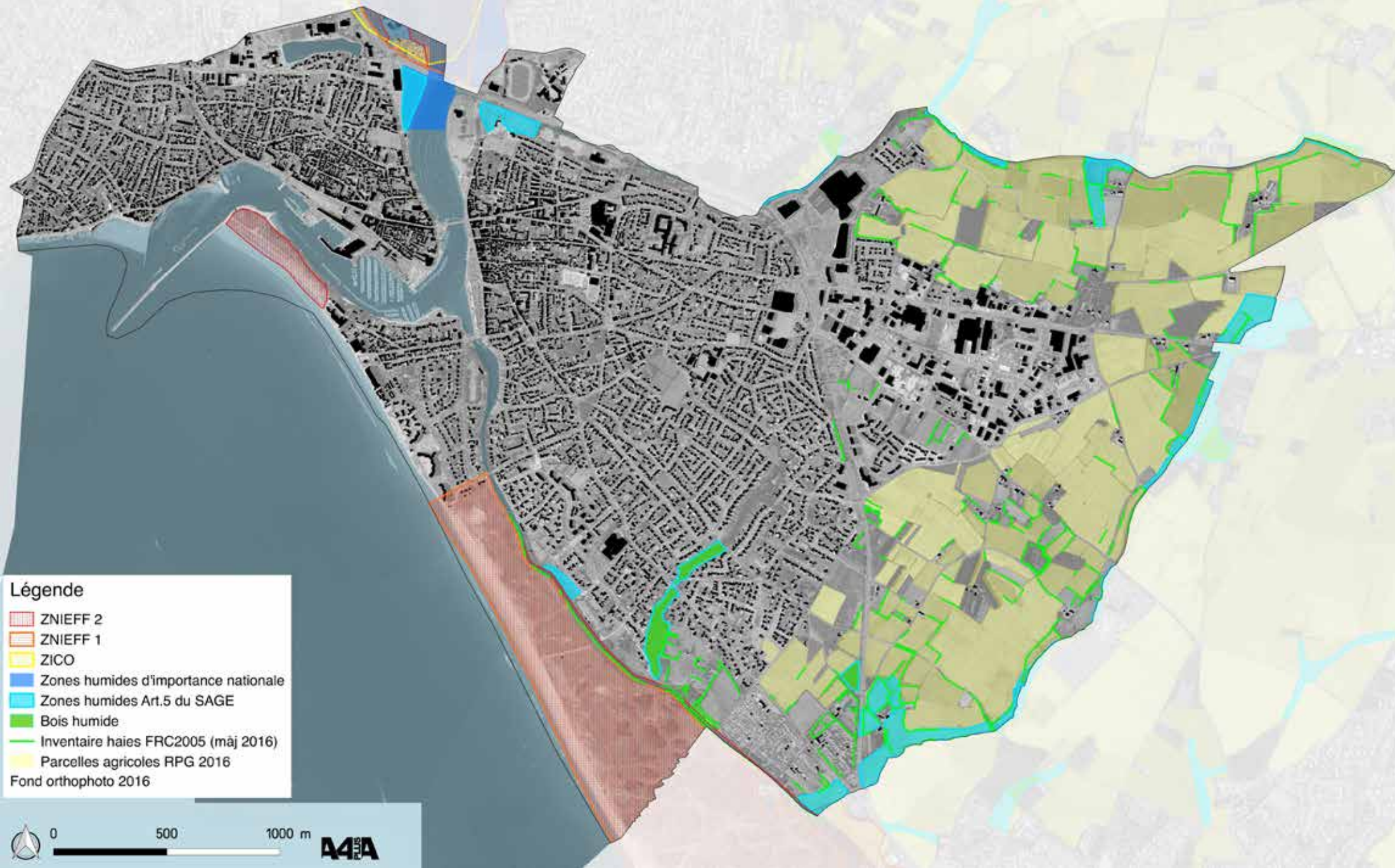
Fig. 23. Le site de la Soudinière

Source : A4PLUSA



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 (mâj 2016)
 - Parcelles agricoles RPG 2016
- Fond orthophoto 2016

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, Ile 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 Ecologique 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, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts», désigné comme Zone Spéciale de Conservation au titre de la Directive 'Habitats' et comme Zone de Protection Spéciale 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'OCEAN ATLANTIQUE

Le domaine maritime communal est concerné par un site Natura 2000 marin de 2454 km², 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 BOCAGERES

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 CARACTERISTIQUES 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.

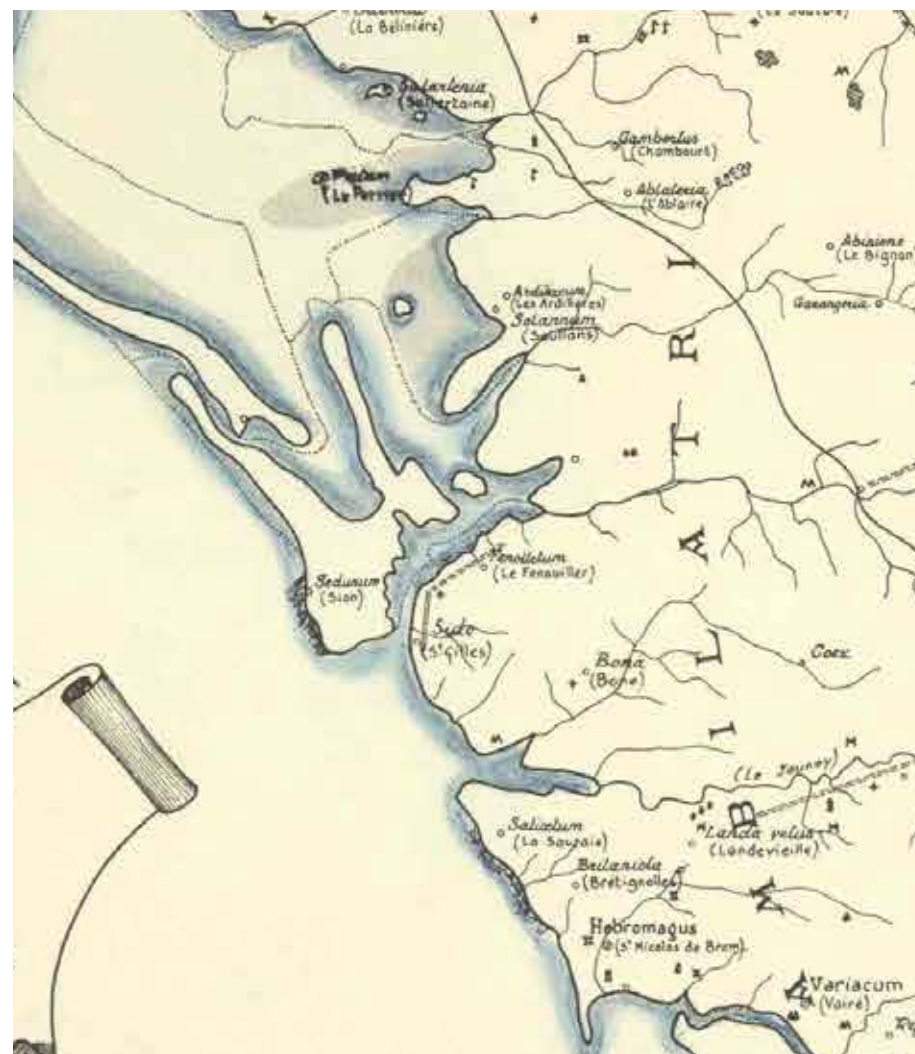


Fig. 24. Carte topographique historique

Source : Archives de la Vendée

PARTIE 02 - L'HISTOIRE DE L'URBANISATION

02.1. PREHISTOIRE

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 XIXe s. sur le site de Boisvinet, remployé ensuite pour en faire des marches d'escalier. Des traces d'une station de taille du silex auraient également été trouvées au XIXe s. face aux quais de St Gilles.

02.2. ANTIQUITE

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 XIXe s. 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.

02.3. MOYEN AGE

Au Moyen-Âge la fixation des populations change avec l'établissement au IXe s. 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 XIVe s. 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 quelques fermes disséminées dans le marais et accessibles par des chemins

02.4. XVIIE-XVIII SIECLES

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 l'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 XVIe s. 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.

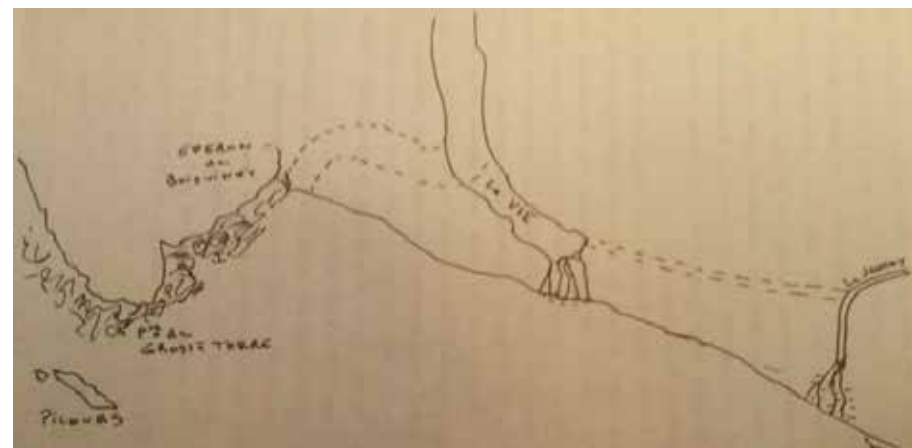


Fig. 38. Ancien cours de la Vie et du Jaunay

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

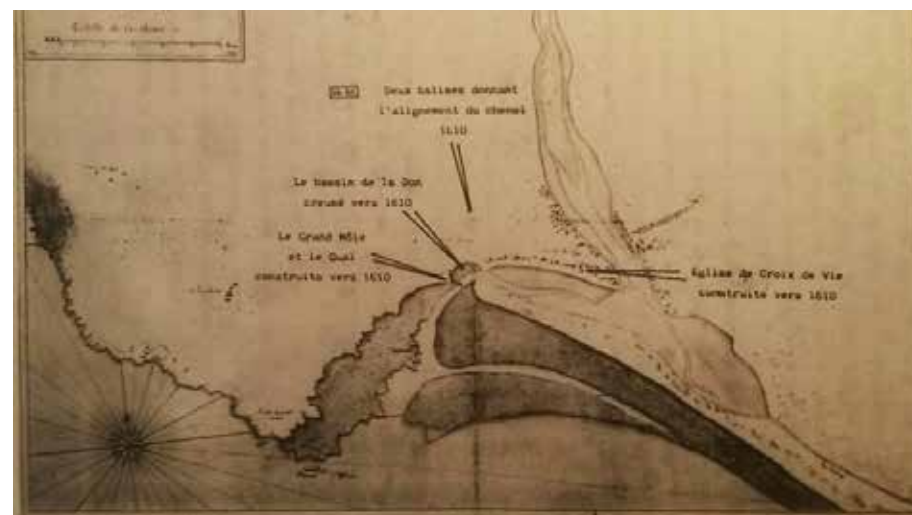
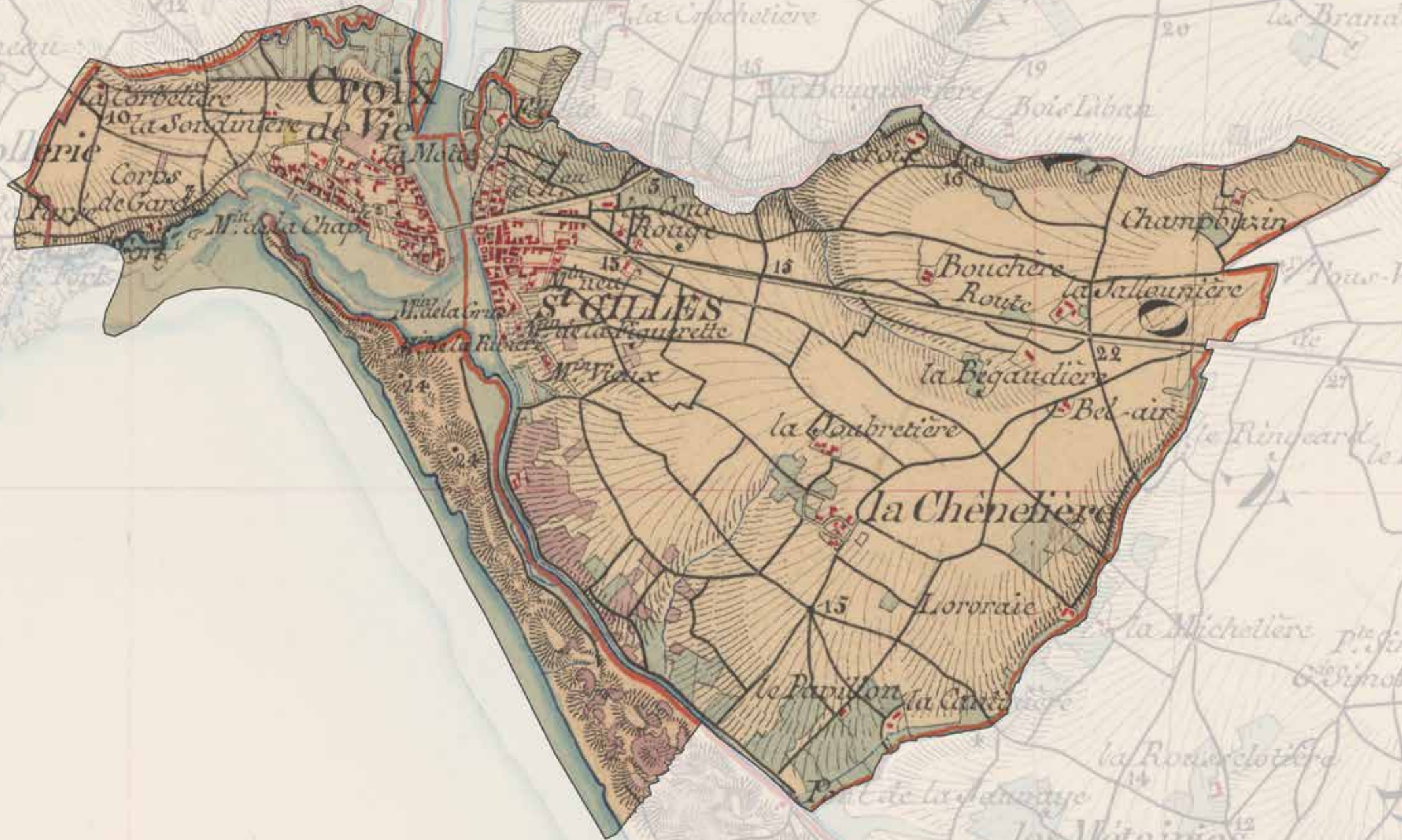


Fig. 39. Travaux dans le port au XVIIe s.

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



02.5. XVIII^E SIECLE

Au XVIII^e s. 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^e s., 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^e s.

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^e s. le passage entre St Gilles et Croix de Vie est assuré par une gabare.

02.6. XIX^E SIECLE

Le cadastre Napoléonien du début du XIX^e s. 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.

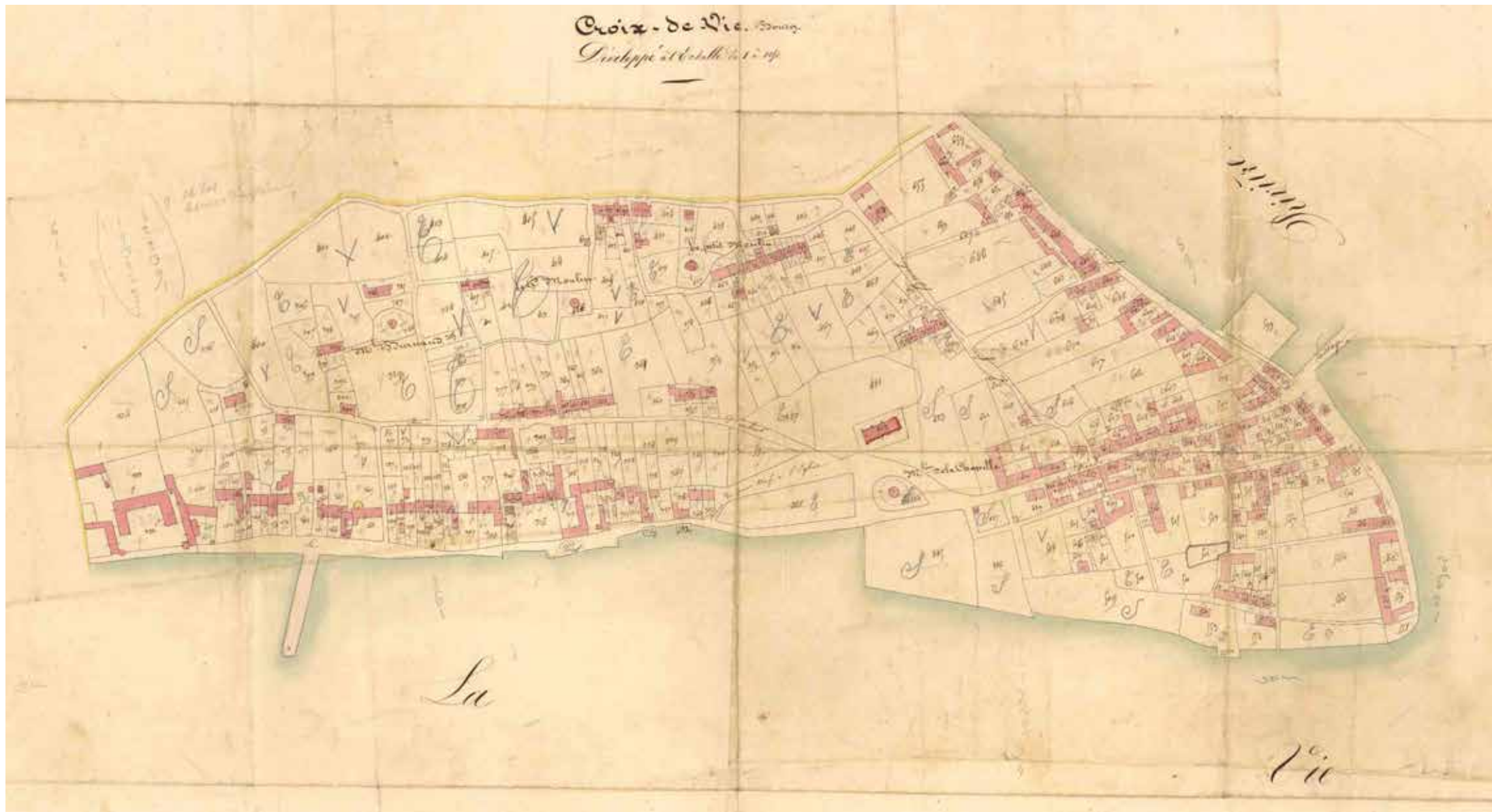
Entre 1805 et 1810 fut construit le petit môle dans le port à l'entrée de la première darse. Il fut réhaussé en 1848. Le grand môle fut rénové au début du XIX^e s. et une tour fut construite à son extrémité en 1852. A usage de phare, elle fut en service jusqu'en 1880. Sa lanterne et sa balustrade ont 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.

DIAGNOSTIC SGXV
CADASTRE NAPOLEONNIEN



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.

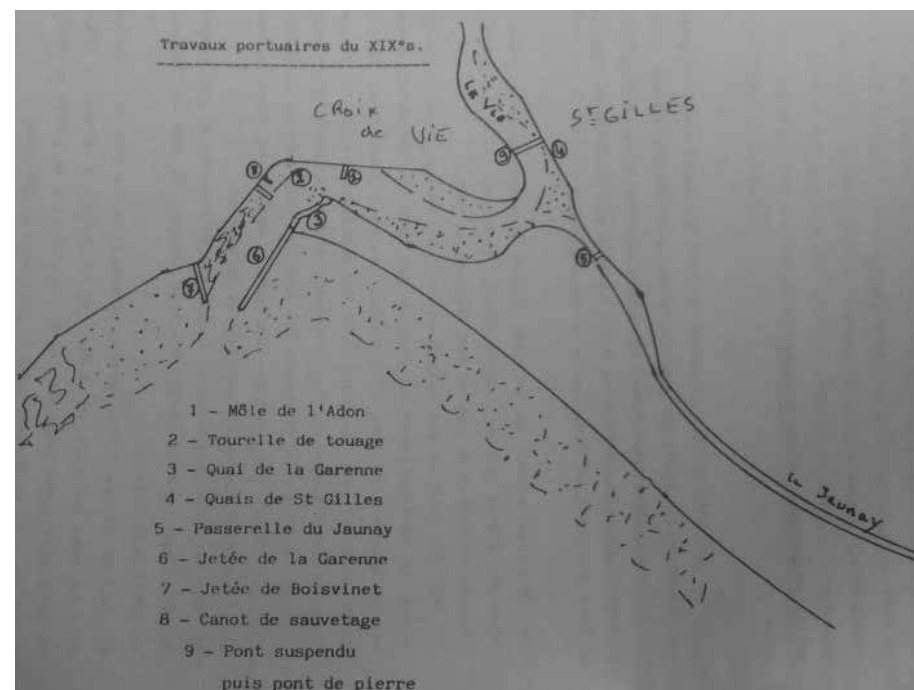


Fig. 41. Travaux dans le port au XIXe s.

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

02.7. XXE SIECLE

Au 20e s. 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^{ème} 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.

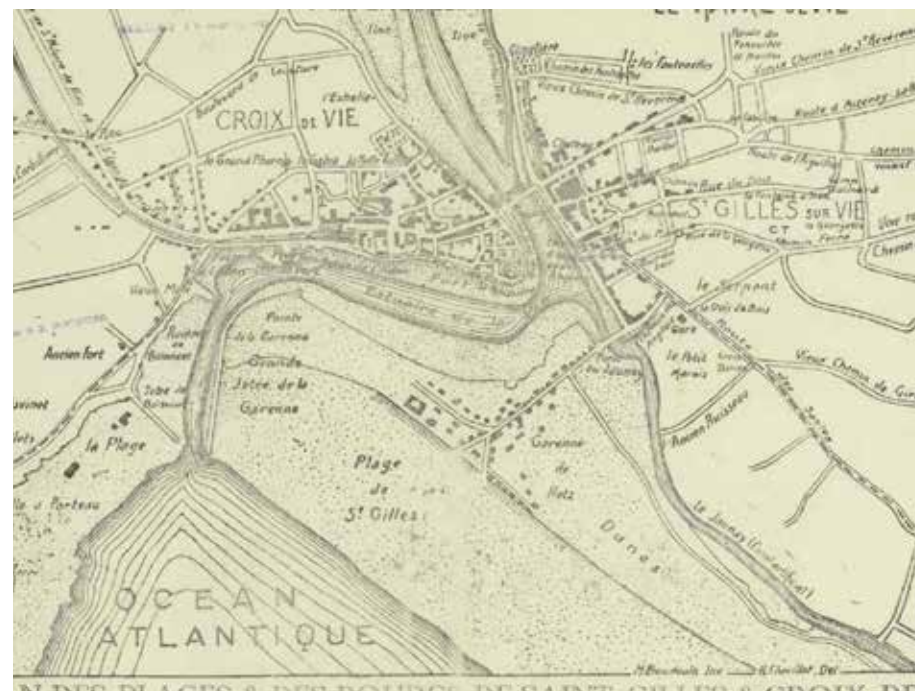
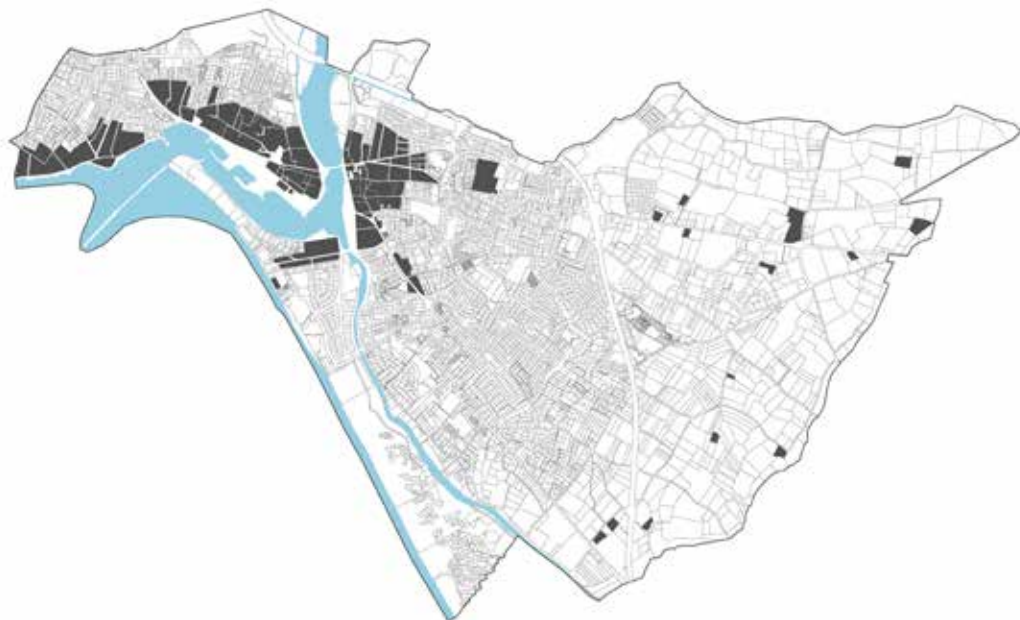


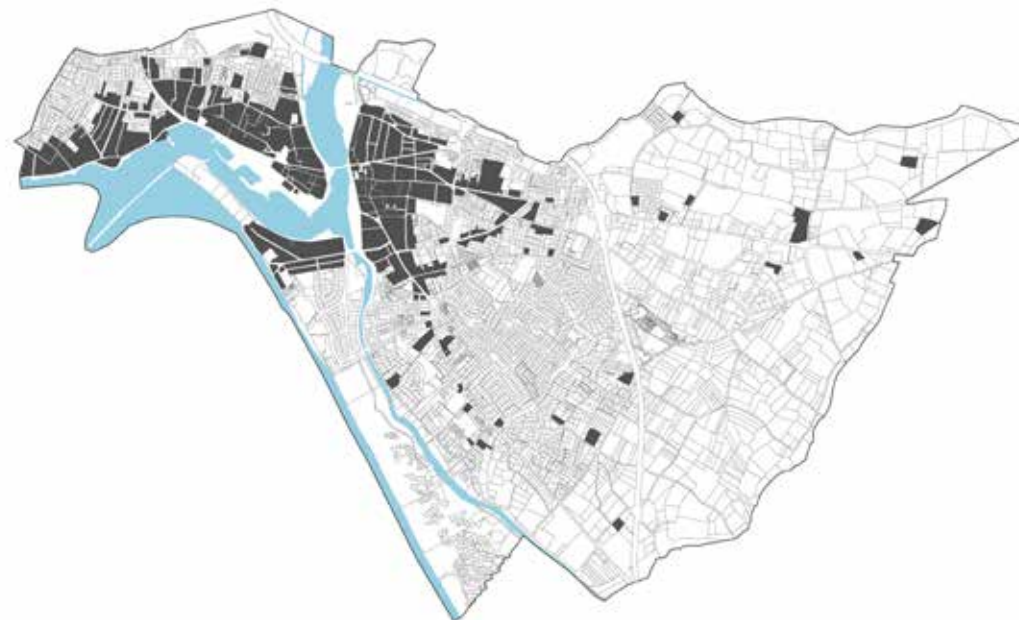
Fig. 42. Extension balnéaire au premier tiers du XXe s.

Source : Archives de la Vendée

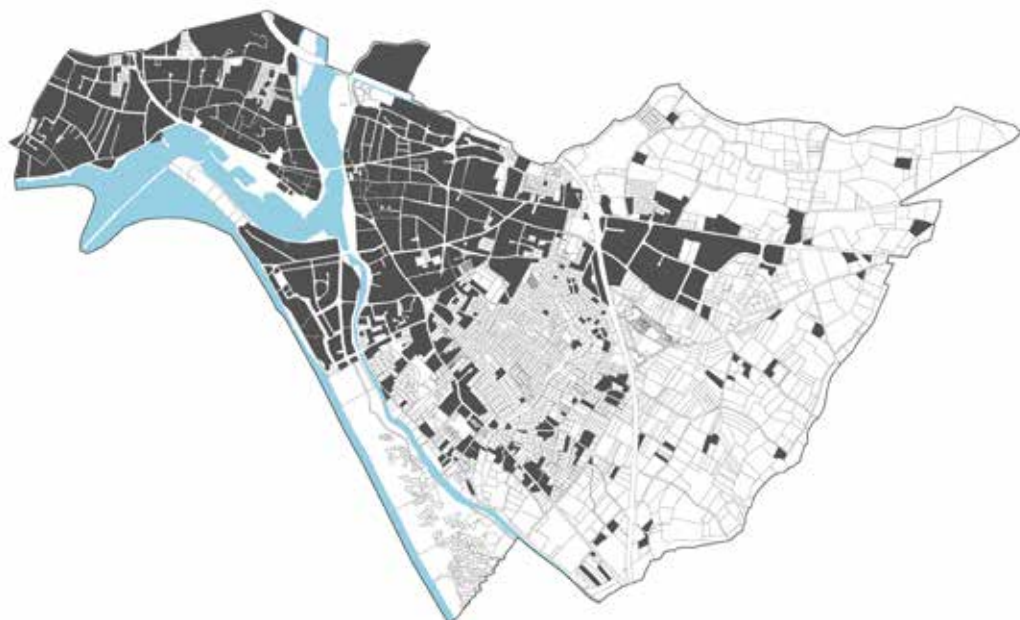
SGXV
L'URBANISATION EN 1945



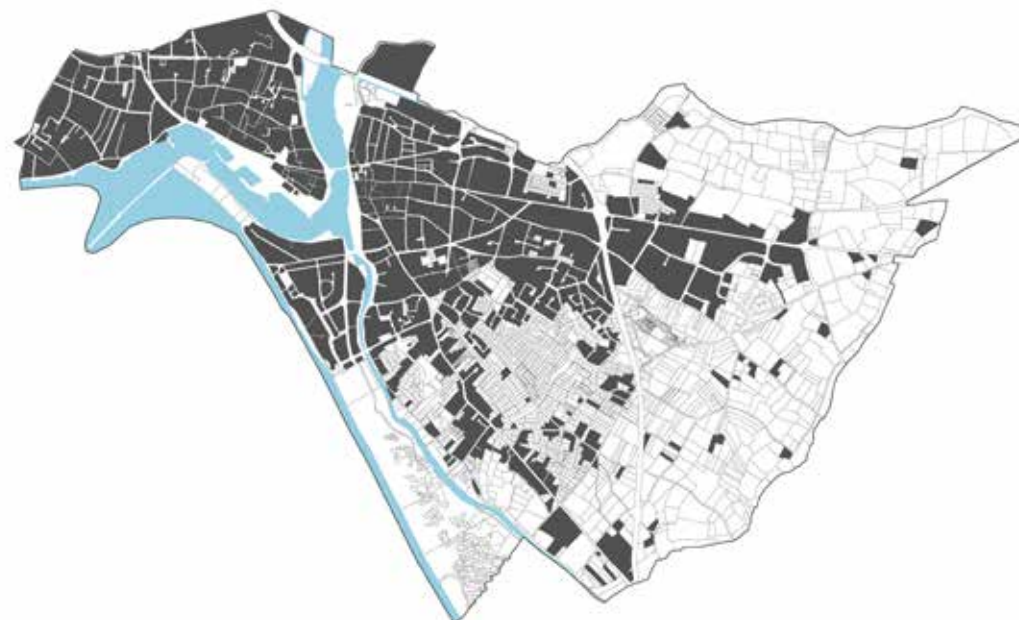
SGXV
L'URBANISATION EN 1955



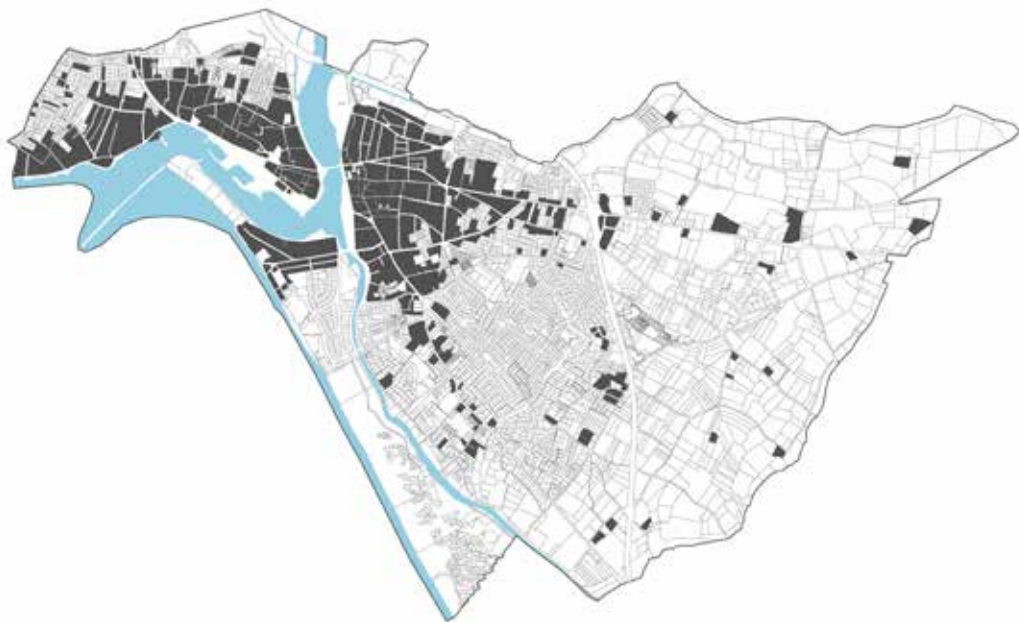
SGXV
L'URBANISATION EN 1985



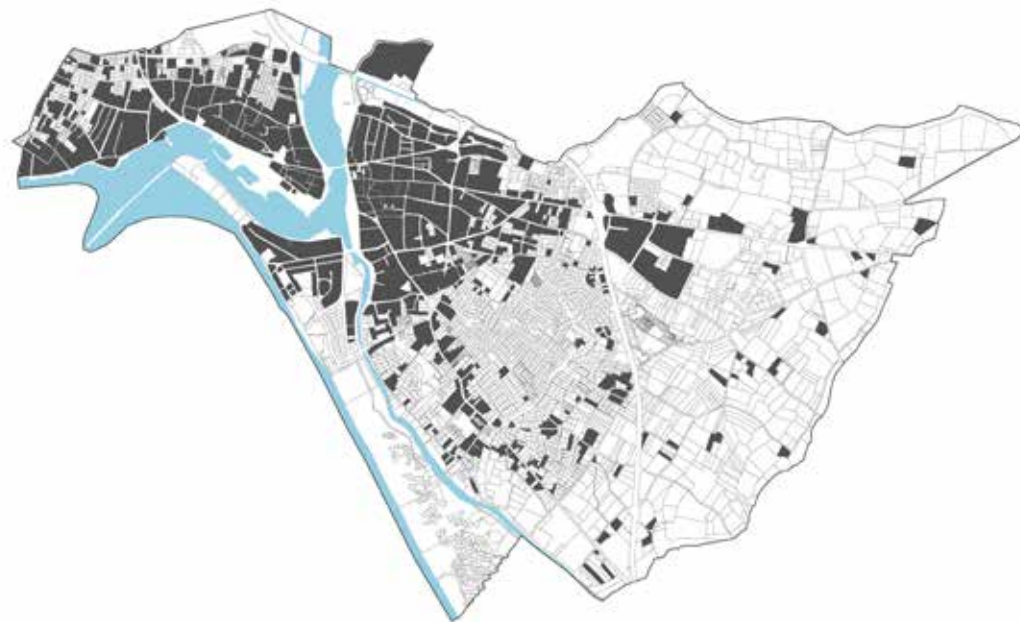
SGXV
L'URBANISATION EN 1995



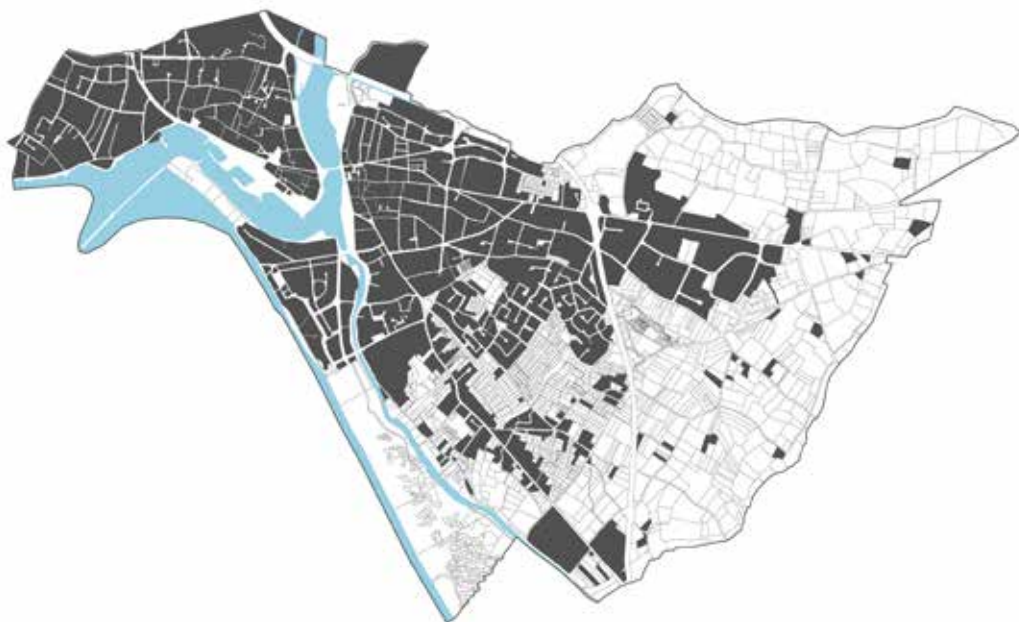
SGXV
L'URBANISATION EN 1965



SGXV
L'URBANISATION EN 1975



SGXV
L'URBANISATION EN 2005

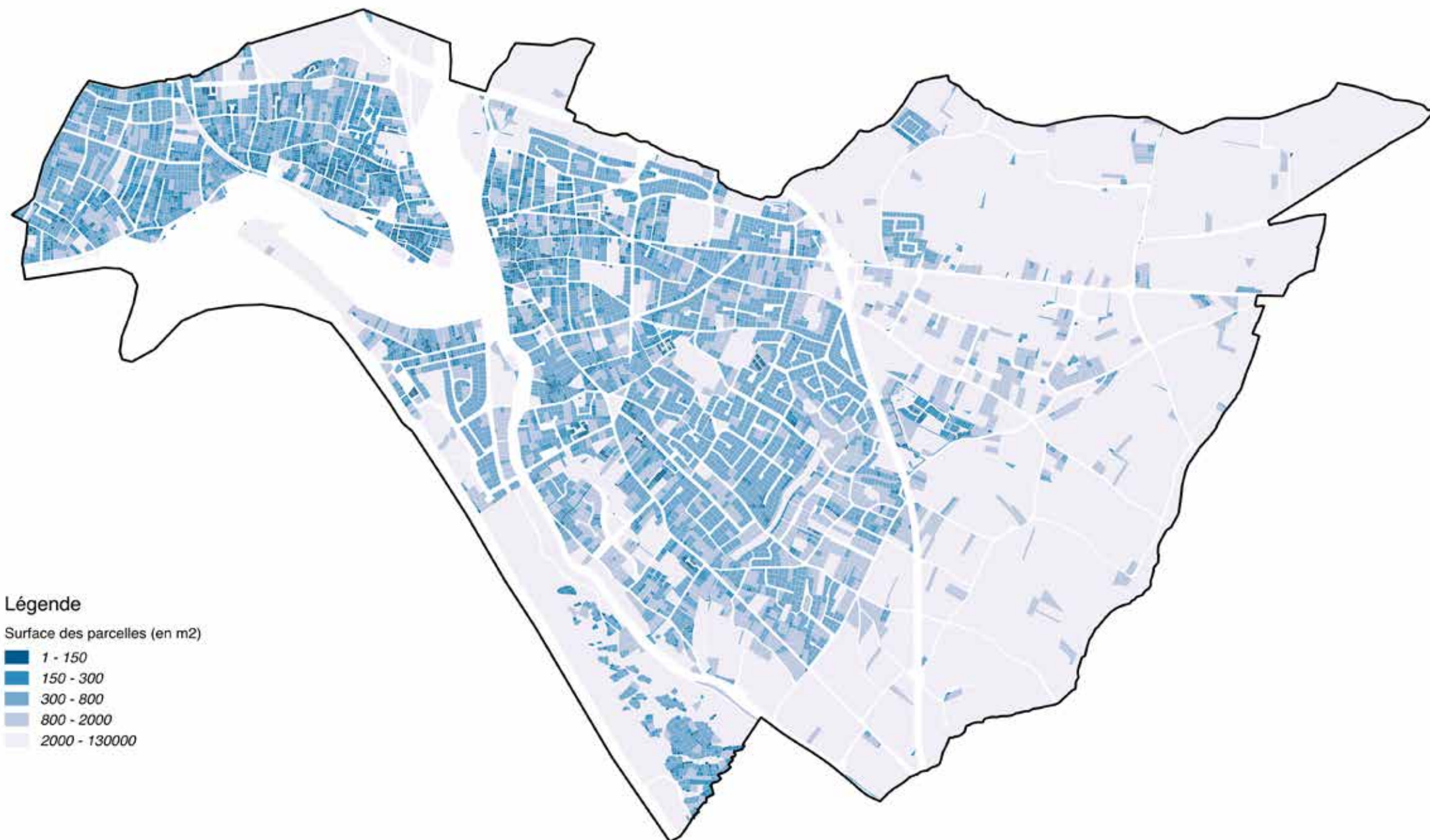


SGXV
L'URBANISATION EN 2015



Fig. 43. Évolution de la tâche urbaine depuis 1945

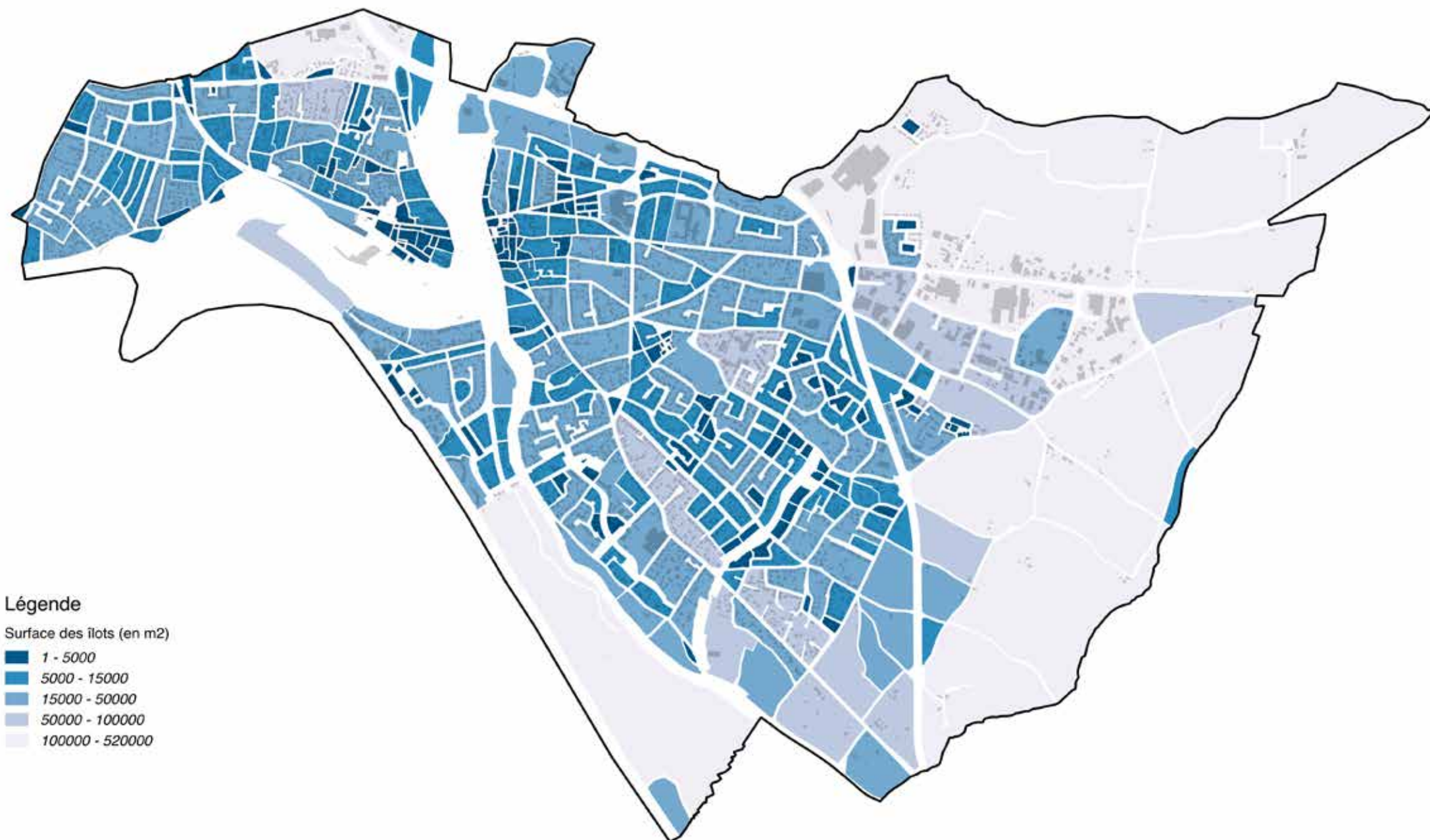
Source : SIG A4PLUSA



Légende

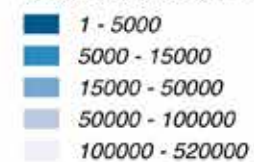
Surface des parcelles (en m2)

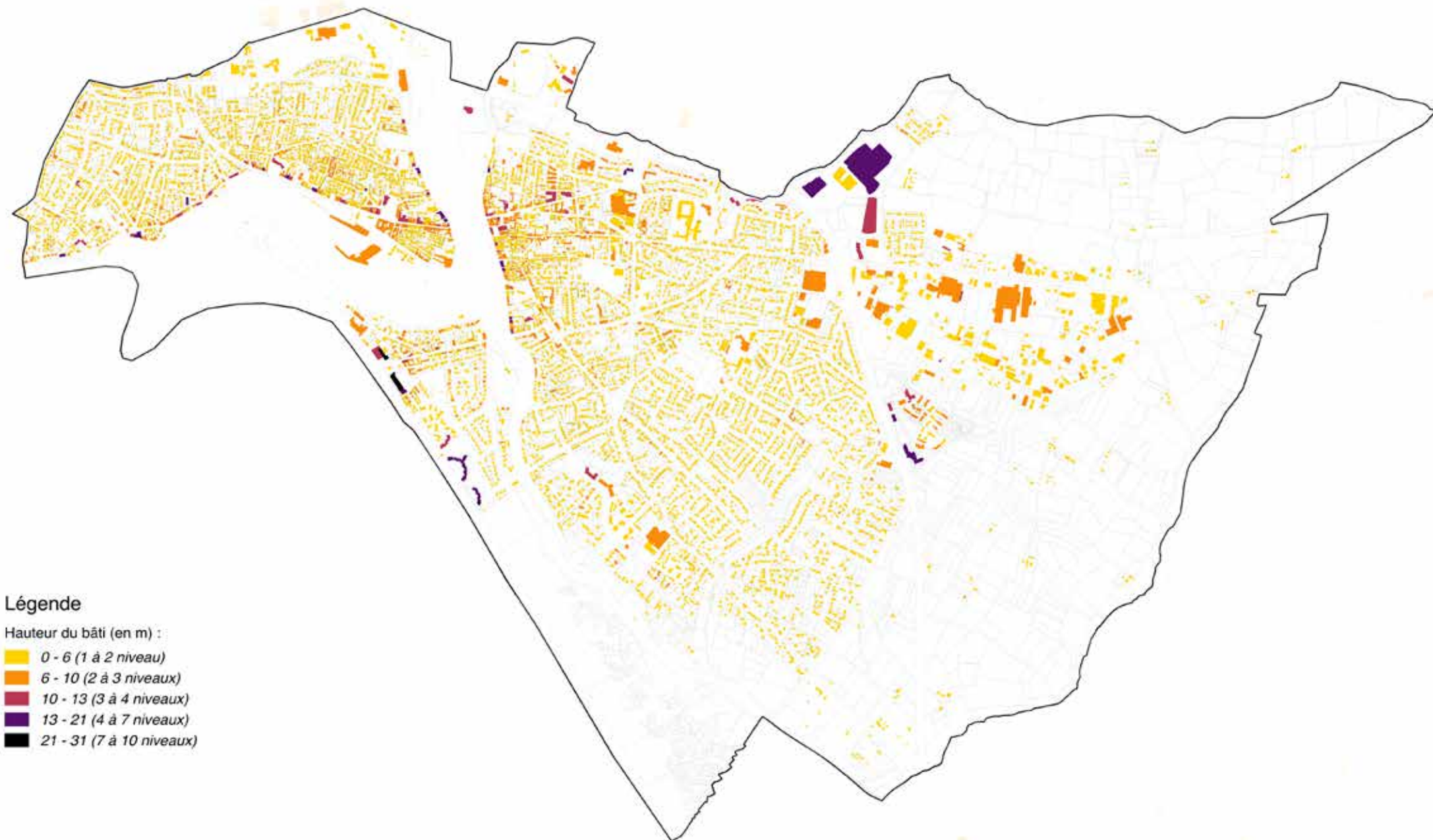




Légende

Surface des îlots (en m2)





Légende

Hauteur du bâti (en m) :

- 0 - 6 (1 à 2 niveau)
- 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 150m² et majorité de parcelles entre 150m² et 300m²). 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^{ème} 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 m² et 800 m² 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 000m²) 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 000m²)
- Les îlots des quartiers faubouriens sont de taille relativement grande (entre 15 000 m² et 50 000m²)
- 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.

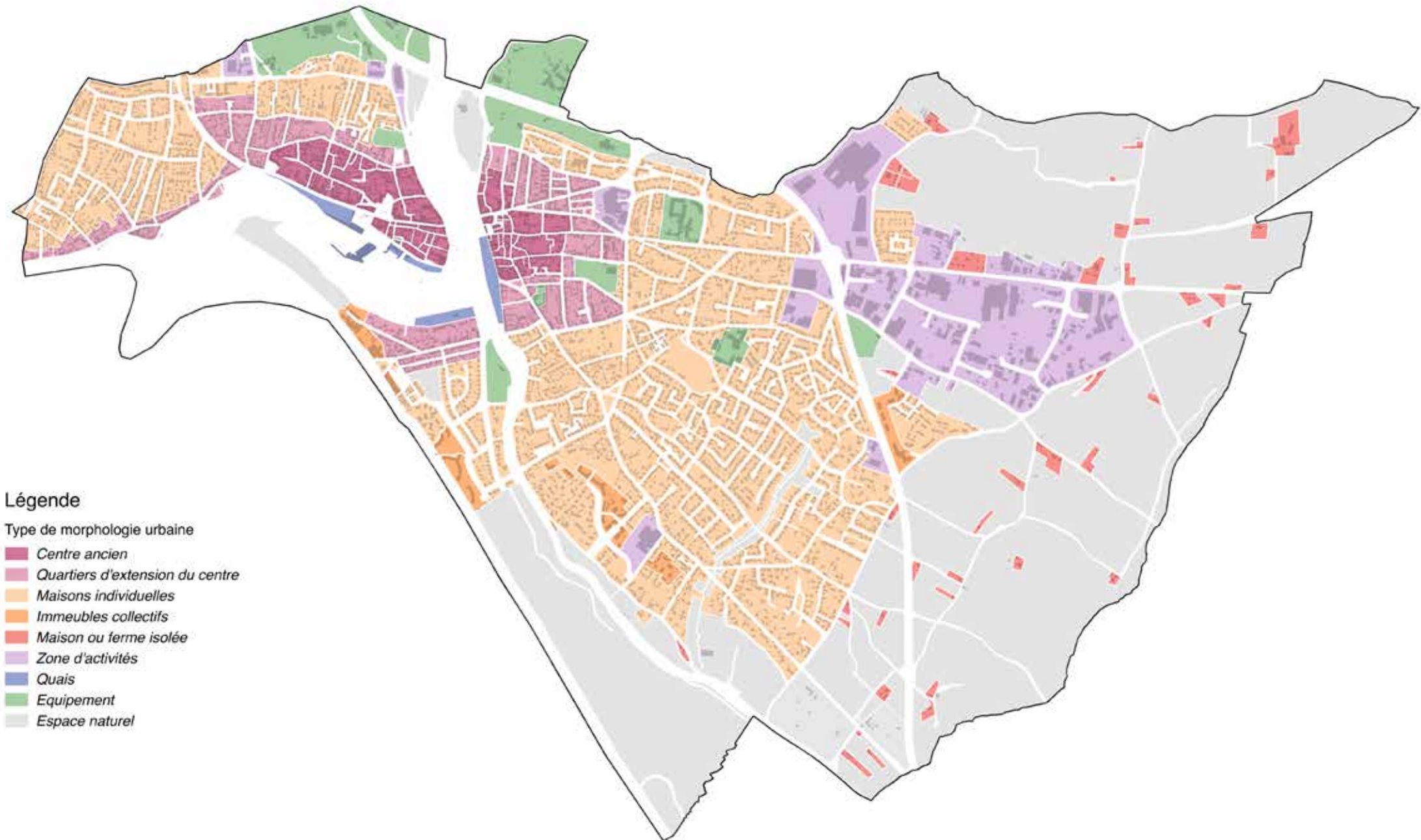
Les bâtiments de 6 à 10 mètres (2 à 3 niveaux) sont la deuxième catégorie la plus présente. Ils sont nombreux dans le centre ville mais également dans les tissu d'activités économiques (ports, équipements publics et zones d'activités).

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^{ème} 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



Légende

Type de morphologie urbaine

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



0

500

1000 m



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 de la subdivision des zones maraichères 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.

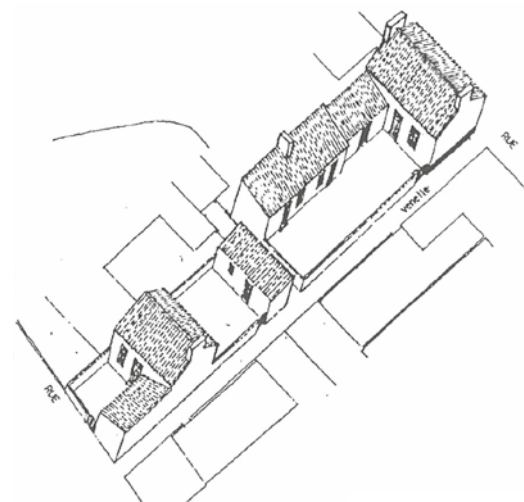


Fig. 27. Exemple d'implantation traditionnelle du bâti à Croix de Vie

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^{ème} et le début du XX^{ème} 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^{ème} 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.



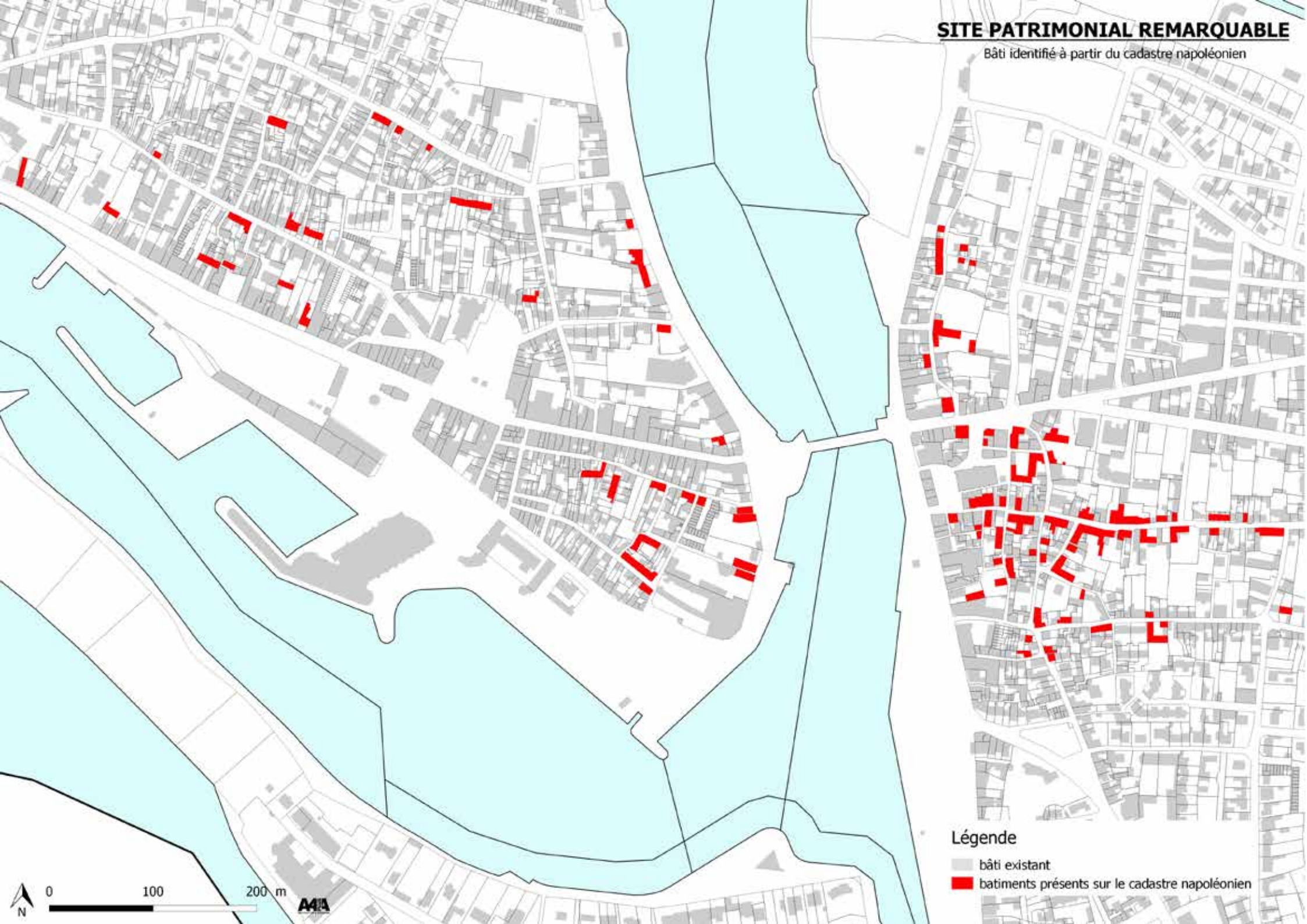
LES REPERES VISUELS ET IDENTITAIRES

CHAPITRE 04

LE PATRIMOINE REMARQUABLE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Bâti identifié à partir du cadastre napoléonien



Légende

- bâti existant
- batiments présents sur le cadastre napoléonien

PARTIE 01 - LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

10 entités archéologiques ont été recensées par la DRAC sur le territoire de la commune. Aucun zonage archéologique n'a été arrêté ce jour en termes de saisine administrative par le préfet de région.

Zone	Seuil en m²	Entité archéologique	Vestiges significatifs connus à ce jour
1	100	85 222 0010	Cimetière Prieuré (MED)
2	3000	85 222 0003	Enclos (IND)
3	3000	85 222 0004	Enclos (IND)
4	3000	85 222 0009	Enclos (GAL)
5	3000	85 100 0005	Enclos (IND)
5	3000	85 100 0016	Habitat (BRO)
5	3000	85 100 0017	Atelier métallurgique (BRO)
6	3000	85 222 0008	Enclos (IND)
7	10000	85 222 0002	Amas de débitage (NEO)
8	10000	85 222 0001	Amas de débitage (NEO)

Fig. 44. Zonage archéologique

Source : PAC

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

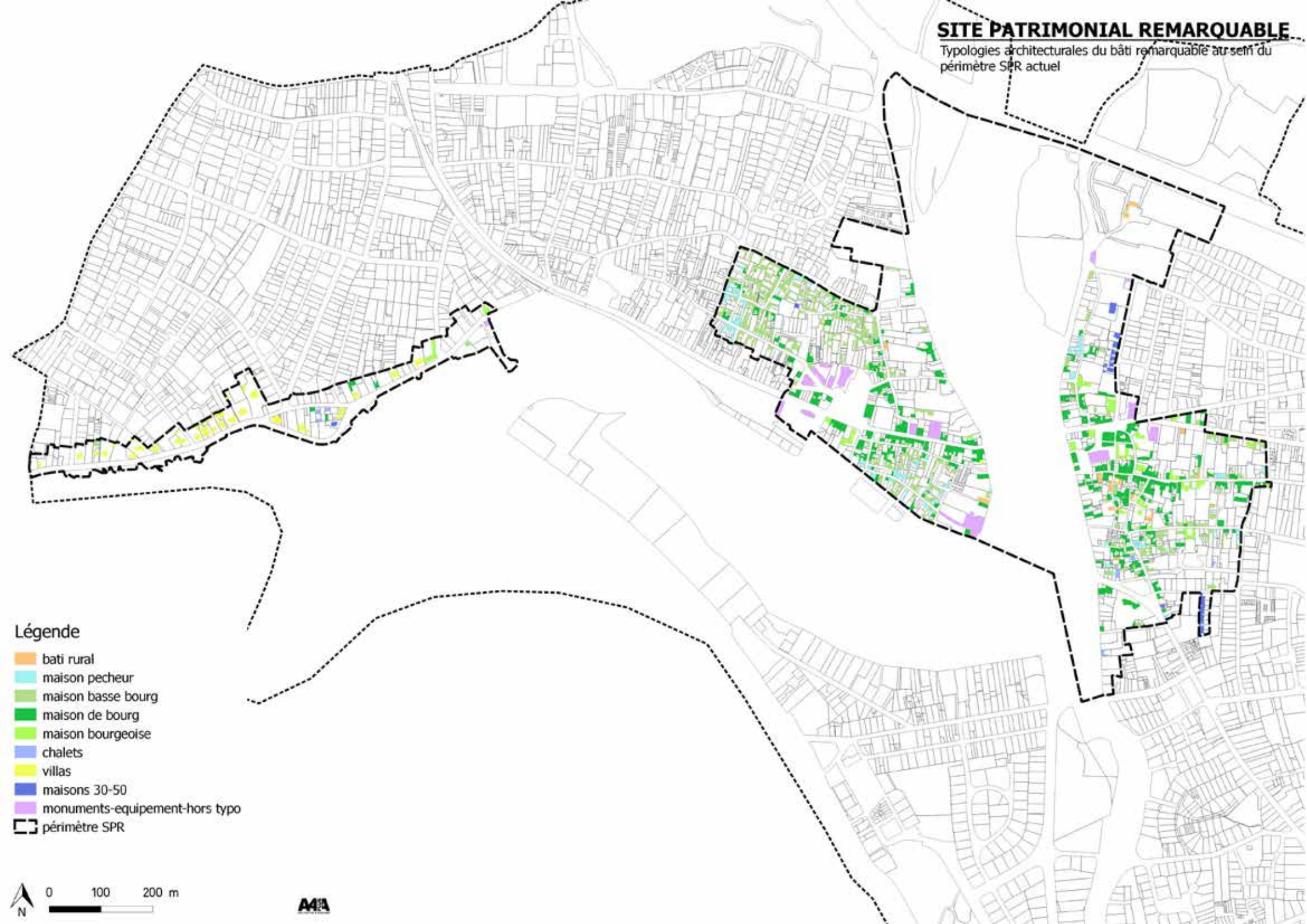
Le développement urbain de St Gilles Croix de vie a aujourd'hui englobé les vestiges de l'activité rurale située autrefois en périphérie de la ville.

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 s., l'expansion économique de la ville liée à l'activité portuaire à partir du XVIe s., puis du tourisme à partir de la fin du XIXe s. 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

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 typ
- périmètre SPR

0 100 200 m

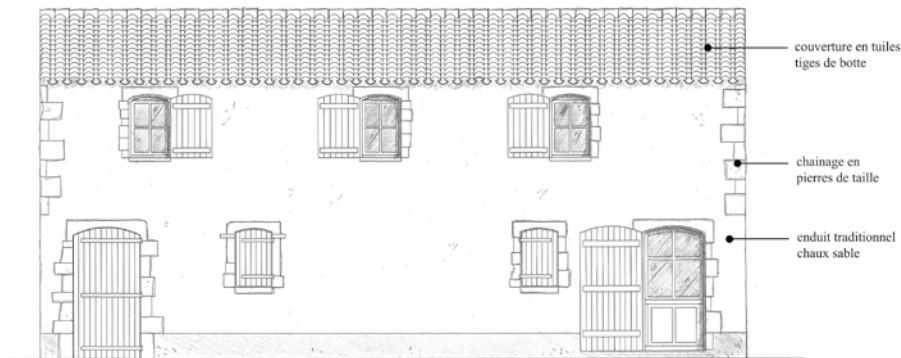


Fig. 45. Bâti traditionnel

Source : A4PLUSA

Fig. 46. Grenier sur les quais de Croix de Vie
03.2. LES MAISONS DE PÊCHEUR

Source : A4PLUSA

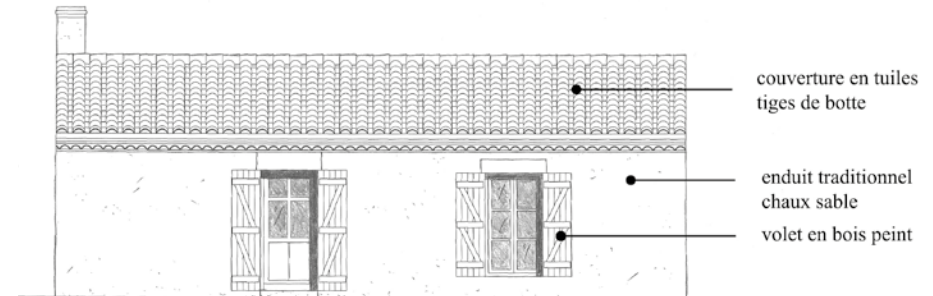


Fig. 47. Maison de pêcheur

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 Ile 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 s. 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

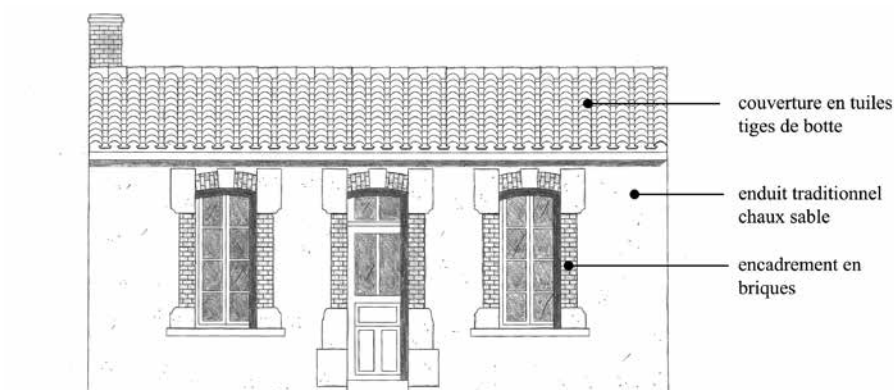


Fig. 49. Maison basse de bourg

Source : A4PLUSA

Ces maisons se constatent à partir de la 2e moitié du XIXe, 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 s. 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

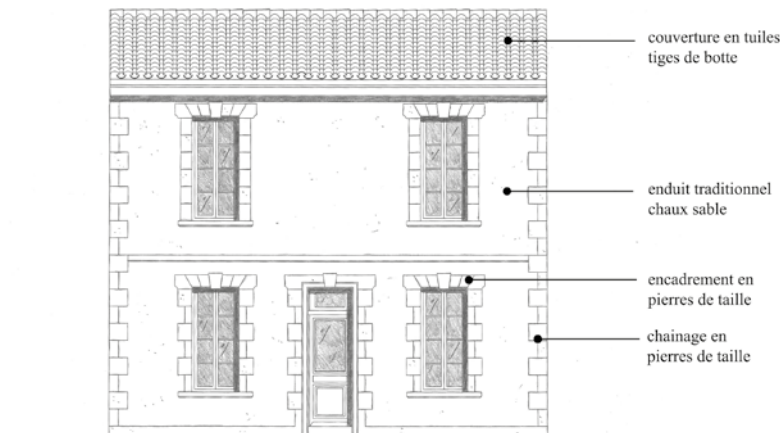


Fig. 51. Maison de bourg

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 s. 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, chainages 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

03.5. LES MAISONS BOURGEOISES

Source : A4PLUSA

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 chainages 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 s., présentent en général un volume compact et élevé, des toits en ardoises à 4 pans, des épis de faitage 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



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 remarquée 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 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.

03.6. L'ARCHITECTURE BALNEAIRE

Villas



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.

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.

03.7. MAISONS DES ANNEES 30-50



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 DETAILS 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



Fig. 63. Soubassement en mortier



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 VITREE



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 FENETRE TRADITIONNELS



Croix de Vie

St Gilles

4.3.2. LES ENCADREMENTS DE FENÊTRE DE LA 2ÈME MOITIÉ DU XIXE



Croix de Vie



St Gilles

4.3.3.LES ENCADREMENTS DE FENETRE EN BRIQUES FIN XIXE-DEBUT XXE



Croix de Vie

4.3.4. LES ENCADREMENTS DE FENETRE ANNEES 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. EGOUT SIMPLE



Croix de Vie



St Gilles

4.4.2.CORNICHES EN GENOISE



Croix de Vie



St Gilles

4.4.3. CORNICHES MOULUREES



Croix de Vie



St Gilles

4.4.4. VARIANTES DES CORNICHES MOULUREES ET EN GENOISE



4.5. LES SOUCHES DE CHEMINEES

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 CLOTURES

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.

CLOTURES EN PIERRES DE LEST



CLOTURES AJOUÉES



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 édifié 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

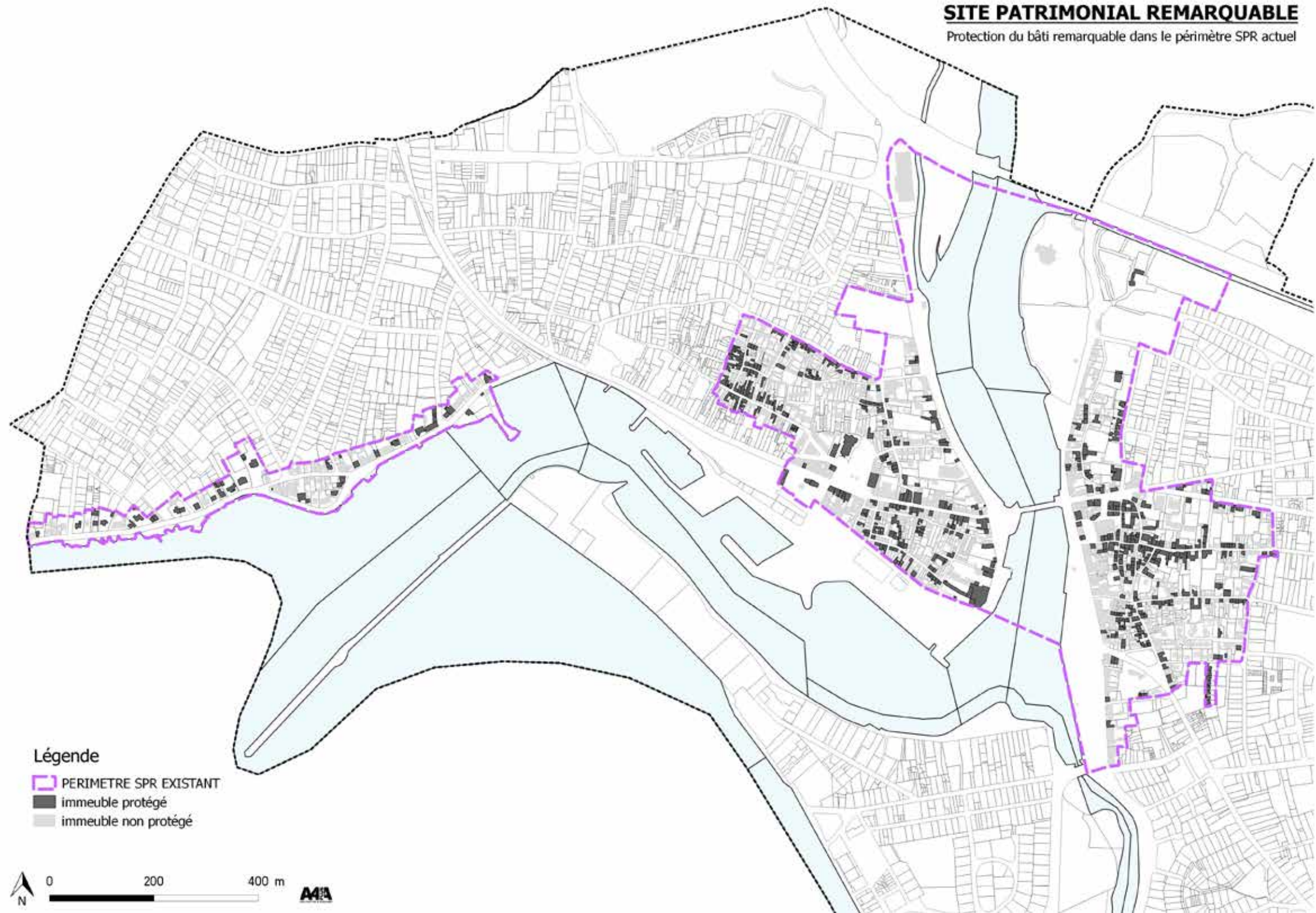


Fig. 69. Le coq

Source : CTY85

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Protection du bâti remarquable dans le périmètre SPR actuel



Légende

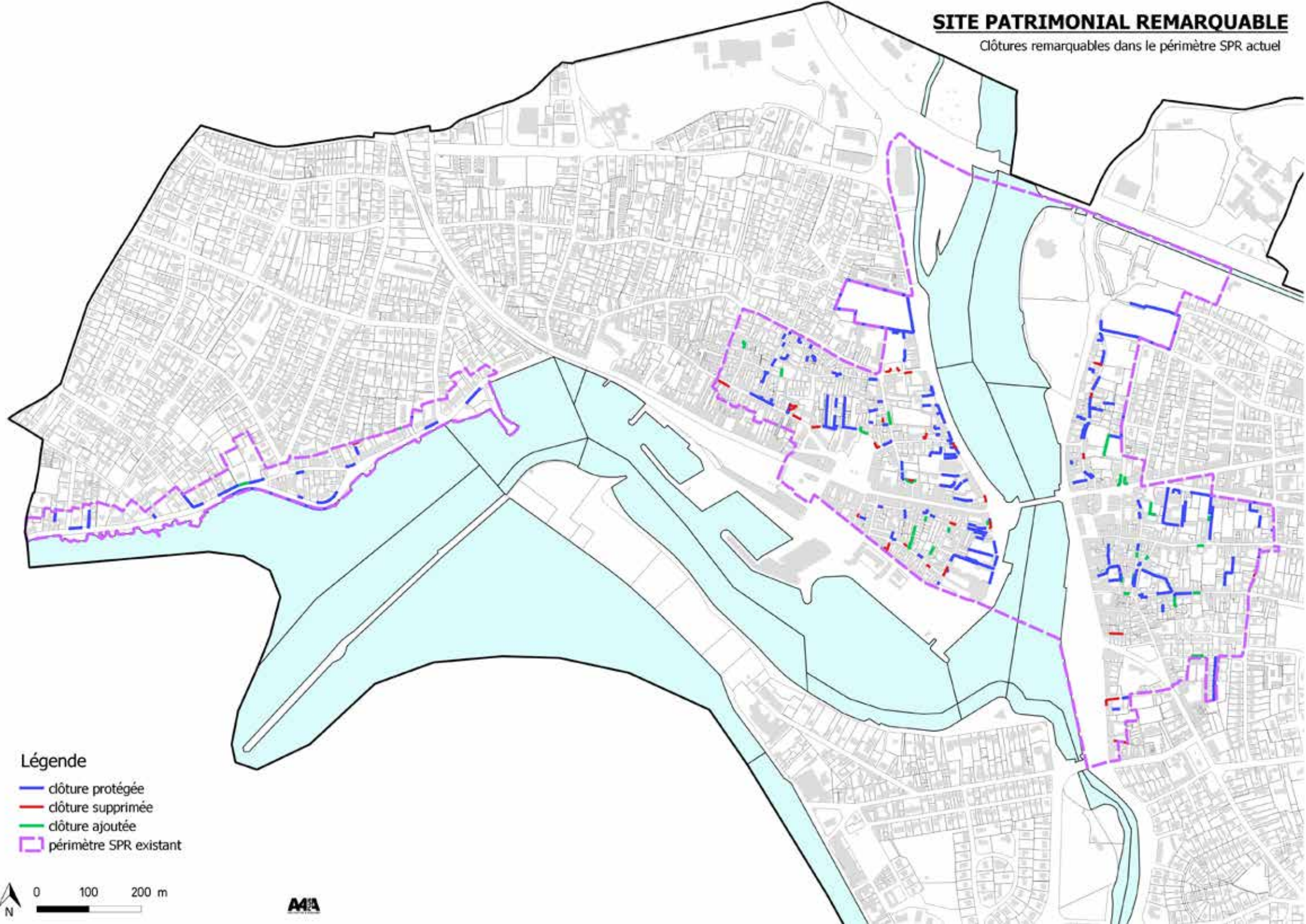
- PERIMETRE SPR EXISTANT
- immeuble protégé
- immeuble non protégé

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 - DEGRADATION DU BATI

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 entraînent 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 complètent, 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

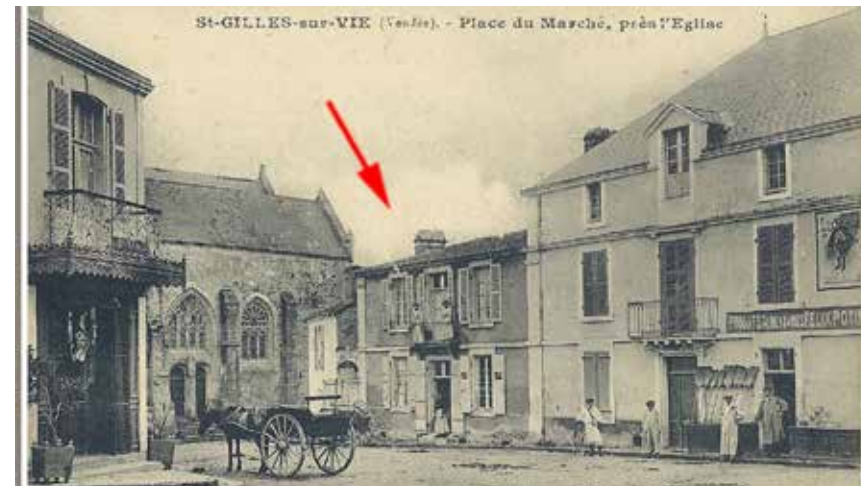


Fig. 76. Place du marché à St Gilles début XXe

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

Etudes, 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/>