



**Site Patrimonial
Remarquable**

SGXV
2030

Demande d'examen au cas par cas
en vue de soumettre ou non à évaluation
environnementale



0. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	p. 03
1. OBJET DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS : LA RÉVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE	p. 03
2. POURQUOI LA MISE EN RÉVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ?	p. 04
2.1. LE BILAN DE L'APPLICATION DE LA ZPPAUP/SPR EN VIGUEUR	p. 04
2.2. LA RÉVISION DE LA ZPPAUP/SPR, UNE PROCÉDURE INSCRITE DANS UNE RÉFLEXION GLOBALE SUR LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE	p. 05
3. LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE	p. 05
3.1. LES FACTEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET HISTORIQUES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER	p. 06
3.2. LA PLACE DE L'ENVIRONNEMENT AU SEIN DU SPR/PVAP	p. 07
4. LE PROJET DE PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE	p. 07
4.1. LES OBJECTIFS DU SPR/PVAP	p. 08
4.2. LA MISE À JOUR DU RECENSEMENT DU PATRIMOINE ET MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT	p. 08
4.3. LE ZONAGE PROPOSÉ PAR LE PROJET DE PVAP	p. 09
4.4. LA COHÉRENCE DU PVAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU	p. 09
5. ANALYSE DU PVAP À L'ÉGARD DES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	p. 11
6. CONCLUSIONS	p. 13
7. LISTE DES ANNEXES NÉCESSAIRES À L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE	p. 14
8. ENGAGEMENT ET SIGNATURE	p. 14
ANNEXES CARTOGRAPHIQUES	p. 15

O. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Personne publique compétente :	Commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie 86, quai République 85806 Saint-Gilles-Croix-de-Vie
Document concerné par la demande :	Site Patrimonial Remarquable (SPR) Plan de valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
Procédure :	Révision de la ZPPAUP transformée en SPR en vue de définir le PVAP
Date d'approbation du document en vigueur :	ZPPAUP approuvé par DCM du 21 décembre 2000 et transformée en SPR suite à la promulgation de la Loi LCAP
Modification du périmètre :	Non
Raison et caractérisation de la révision :	Application de la Loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) + réactualisation de la portée réglementaire du fait d'un document très ancien

1. OBJET DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS : LA RÉVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE

L'évaluation environnementale est une démarche visant à intégrer l'environnement dès le début et tout au long du processus d'élaboration et d'adoption d'un projet, d'un plan ou d'un programme. Elle consiste à appréhender l'environnement dans sa globalité, à rendre compte des effets prévisibles et à proposer des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces impacts potentiels.

L'article R.122-17 du code de l'environnement liste les plans et programmes soumis à évaluation environnementale de façon systématique (alinéa I) ou après examen au cas par cas (alinéa II).

Les plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) entrent dans le champ de la procédure d'examen au cas par cas (8bis). Aussi, le projet de SPR/PVAP fait l'objet d'une saisine auprès de la MRAe des Pays de la Loire au titre de l'examen au cas par cas.

L'article 75 de la loi LCAP réforme le dispositif actuel de protection et de valorisation du patrimoine, en créant ce nouveau régime de protection.

Le nouvel article L. 631-1 du code du patrimoine énonce ainsi que : « *Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent être classés, au même titre, 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 [...]* ».

Ce nouveau classement, auquel est attaché un dispositif d'autorisation similaire à celui qui existe aujourd'hui (autorisation ABF ou permis de construire valant autorisation après accord de l'ABF) se substitue aux dispositifs existants que sont les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP).

C'est dans ce contexte que la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie saisit la MRAe des Pays de la Loire pour statuer sur la nécessité de soumettre le projet de PVAP à une évaluation environnementale.

Éléments à fournir (art. R. 122-18 du code de l'environnement)	SPR
Une description des caractéristiques principales du document, en particulier la mesure dans laquelle il définit un cadre pour d'autres projets ou activités	Préciser le périmètre couvert par le SPR, les liens avec le PLU (si existant) et la portée réglementaire du SPR
Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre de planification.	Décrire les caractéristiques du territoire couvert par le SPR ; éventuellement des territoires proches en termes de paysage, patrimoine, exposition aux risques, environnement physique et spécificités environnementales. Ces éléments sont la plupart du temps disponibles dans le diagnostic, qui peut donc être transmis à l'appui de la demande.
Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.	Identifier en fonction des caractéristiques du territoire et des orientations / recommandations du SPR, les incidences potentielles sur les différentes composantes de l'environnement.

2. POURQUOI LA MISE EN RÉVISION DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ?

Depuis 1991, une partie du territoire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie est protégée par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui couvre 6,1% du territoire communal (soit 66 ha). Le périmètre de la ZPPAUP concerne deux sites : le centre ancien de Saint-Gilles et de Croix-de-Vie et Boisvinet.

La Loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de Création, à l'Architecture du Patrimoine a transformé, de fait, la ZPPAUP en Site Patrimonial Remarquable, ce qui a entraîné la mise en révision de ce dernier en vue de la mise en place d'un PVAP.

2.1. LE BILAN DE L'APPLICATION DE LA ZPPAUP/SPR EN VIGUEUR

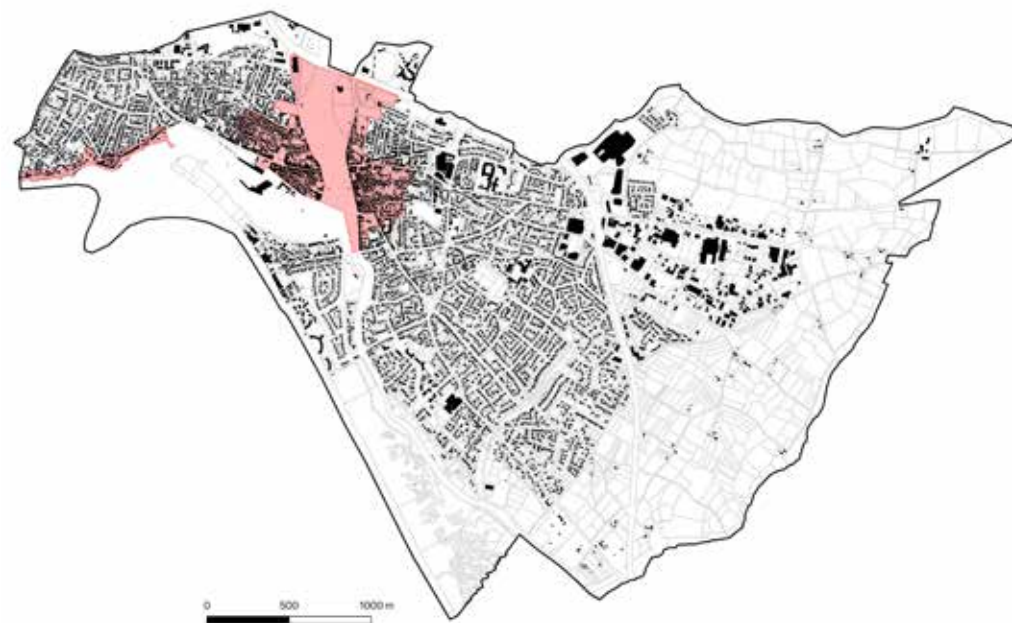
Dans le cadre de la préservation du patrimoine bâti et des espaces, la ZPPAUP a permis de préserver une grande partie du patrimoine architectural urbain et paysager.

L'élaboration de la ZPPAUP a été l'occasion d'une analyse fine de la formation du cadre urbanisé, suivie d'une étude des paysages et d'une typologie du bâti. Le vocabulaire architectural y a été analysé en détail, composition, percements, modénatures, décors, matériaux, etc..

La ZPPAUP a permis également un repérage d'immeubles d'intérêt architectural selon 5 degrés d'intérêt. Malheureusement, la dimension paysagère et le patrimoine végétal ont eu un traitement moins favorable.

Malgré la présence de cette servitude, plusieurs menaces persistaient sur le patrimoine de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. A la lecture du paysage urbain, il peut sembler que la ZPPAUP, n'a pas toujours joué véritablement son rôle. Il a été constaté que des travaux "d'embellissement" ou de "modification" pouvaient être réalisés sur certains édifices des centres anciens et de Boisvinet pourtant inclus dans la ZPPAUP sans beaucoup de respect pour les ensembles bâtis. Des clôtures patrimoniales démolies, des percements modifiés, la forte présence du PVC pourtant interdit (fenêtres, portes, gouttières ou menuiseries), la pose de volets roulant extérieurs visibles depuis l'espace public, des enduits peu traditionnels, etc, ont pu être remarqués.

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 a été abordé de façon approfondie afin d'en limiter l'extension.



plan de la ZPPAUP/SPR opposable

Il paraît évident que la gestion au jour le jour de cette règle est particulièrement difficile et qu'elle est même peut-être ni connue ni comprise par la population.

La ZPPAUP a aujourd'hui montré ses limites, du fait notamment de règles difficiles à décrypter ou encore par la mise en place de prescriptions aujourd'hui inadaptées (le règlement a près de 20 an).

2.2. LA RÉVISION DE LA ZPPAUP/SPR, UNE PROCÉDURE INSCRITE DANS UNE RÉFLEXION GLOBALE SUR LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

Le conseil municipal a prescrit la révision de la ZPPAUP/SPR par délibération en date du 19 décembre 2017.

Soucieuse d'avoir un projet cohérent, la ville a également engagé la révision du Plan Local d'Urbanisme le 10 juillet 2017 et la révision du Règlement Local de Publicité le 19 décembre 2017. Ainsi, la ville mène concomitamment la révision de 3 documents réglementaires.

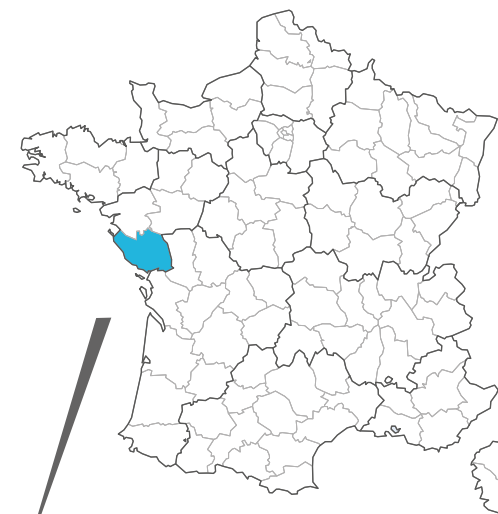
En outre et conformément au code de l'urbanisme et au code de l'environnement, le projet de PLU révisé devra, à terme, faire l'objet d'une évaluation environnementale.

3. LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE

Saint-Gilles-Croix-de-Vie, commune littorale atlantique de 7 540 habitants (chiffres Insee 2015), est localisée dans le département de Vendée et plus particulièrement établie sur la Côte de Lumière, en limite du marais breton et du bas-bocage vendéen.

D'une superficie de 1083,3 ha, la commune est limitrophe de Saint-Hilaire-de-Riez au Nord, de Givrand et du Fenouiller à l'Est et de Brétignolles-sur-Mer au Sud.

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. Elle constitue aujourd'hui le pôle de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Gilles.



Localisation Saint-Gilles-Croix-de-Vie

3.1. LES FACTEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET HISTORIQUES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

L'organisation du territoire, la morphologie urbaine et la typologie de l'habitat, résultent toutes de phases d'expansion ou de renouvellement urbain successives. Sans être originales, elles n'en sont pas moins caractéristiques de l'évolution d'une commune littorale avec une activité portuaire et agricole riche en véritable station balnéaire. L'urbanisation du territoire peut ainsi être articulée en plusieurs périodes distinctes.

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 Saint-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 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. Saint-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. 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. Côté Croix de Vie les riches propriétaires se construisent des résidences sur des terrains vastes le long du quai Gorin.

Au XIXe s. les deux bourgs vont fortement se développer avec l'arrivée du chemin de fer en 1881 apportant avec lui les premiers touristes venant des grandes agglomérations urbaines. Le quartier de Boisvinet sur la côte rocheuse, alors relativement préservée, va voir fleurir tout au long de la Belle Époque de grandes villas balnéaires le long de la côte ou bordant les « avenues » à lotir perpendiculaires à la mer. Ce développement va se poursuivre au cours du XXe s.

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.

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 particulière du territoire communal engendre une typologie singulière de l'habitat dont Les traces sont encore visibles aujourd'hui.

Le bâti de Saint-Gille-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. Aucune modénature ni corniche ne venait animer ces maisons à l'origine. Puis, à partir de la 2e moitié du XIXe 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 XIXe s. Elles sont inspirées des maisons de pêcheur mais présentent davantage de hauteur afin de gagner en confort. 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 déladés, les encadrements de fenêtres présentent des feuillures et les corniches sont très simples. 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 XIXe 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'émanation 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 avec une façade symétrique. 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.

3.2. LA PLACE DE L'ENVIRONNEMENT AU SEIN DU SPR/PVAP

Parmi les facteurs de fabrication du patrimoine architectural urbain et paysager, l'environnement naturel a eu une place prépondérante. Dans le contexte littoral, doublé d'un estuaire au sein duquel se jette La Vie, l'occupation ancienne s'est adaptée au site.

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 de la Sauzaie), d'autre part par les zones humides des secteurs de marais (marais adjacents à 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).

Du Nord au Sud, le territoire est bordé sur sa frange littorale par des éléments naturels de premier plan :

- la falaise de Boisvinet ;

- l'estaire de la Vie ;
- les dunes de la Garenne ;
- le massif dunaire du Jaunay.

D'un point de vue environnemental et paysager, la commune est concernée par plusieurs éléments de protection :

- ZNIEFF continentale de type 2 Dunes de la Sauzaie (le Pont Jaunay) et Marais du Jaunay (n° FR520016289) ;
- ZNIEFF continentale de type 1 Massif dunaire de la Sauzaie (n°FR520005773) ;
- Site NATURA 2000 Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêts de Monts (ZSC n°FR5200653) ;
- Site NATURA 2000 Marais breton, Baie de Bourgneuf, Île de Noirmoutier et forêts de Monts (ZPS n°FR52012009) ;
- Site NATURA 2000 : Dunes de la Sauzaie et Marais du Jaunay (ZSC n°FR5200655) ;
- Site NATURA 2000 mer du «Secteur marin de l'Île d'Yeu jusqu'au continent» (ZPS n°FR5212015).

Enfin, la loi littoral vient également poser des principes de préservation des milieux et des sites soumis à son application, et notamment les espaces proches du rivage et les espaces remarquables du littoral.

4. LE PROJET DE PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

La mise en révision du Site Patrimonial Remarquable, en vue de déterminer le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, a permis de revoir la servitude d'utilité publique d'un point de vue du recensement du patrimoine architectural, urbain et paysager et réglementaire uniquement.

En effet, la réunion technique avec l'Inspecteur des Patrimoines qui s'est tenue en septembre 2018 n'a pas permis de revoir le zonage : ses conclusions ont conduit à préciser que le patrimoine de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, en dehors de ses limites actuelles, n'avait pas de pertinence suffisante pour saisir la Commission Nationale de l'Architecture et du Patrimoine.

4.1. LES OBJECTIFS DU SPR/PVAP

Les objectifs du SPR/PVAP couvrent tous les champs de préservation du patrimoine architectural urbain et paysager. Ceux-ci ont été définis en cohérence avec les orientations et objectifs du PLU opposable, mais aussi avec les objectifs du PLU en cours de révision (le PADD ayant été débattu le 16 juillet 2018).

Parmi les objectifs du SPR/PVAP, on retrouve notamment la préservation des différentes ambiances du territoire (urbaines, paysagères, végétales), la préservation des vues remarquables ou l'intégration visuelle et structurelle des modifications apportées au bâti existant.

Les objectifs du SPR/PVAP dans ce domaine s'inscrivent dans la continuité de la ZPPAUP. Les analyses et repérages d'éléments architecturaux paysagers et urbains déjà effectués dans le cadre de la ZPPAUP ont été le socle de base pour la définition des éléments de patrimoine architectural et paysager du SPR/PVAP.

De façon synthétique, le SPR/PVAP s'est attachée à :

- préserver les paysages identitaires de Saint-Gilles-Croix-de-Vie ;
- préserver les axes de vue vers les éléments du paysage emblématiques ;
- protéger les parcs et jardins de pleine terre et leur végétation participants de manière forte à la qualité de vie de la ville ;
- protéger les arbres remarquables, éléments essentiels au sein du tissu urbain dense ;
- favoriser la perméabilité des sols et limiter leur artificialisation afin de prendre en compte les risques naturels et en particulier les risques d'inondation ;
- favoriser la végétalisation des espaces publics ;
- protéger les espaces côtiers et plus particulièrement la côte rocheuse de Boisvinet ;
- préserver la trame urbaine et historique ;
- préserver l'épannelage général des quartiers protégés ;
- maintenir la morphologie urbaine d'alignement des bâtiments et des clôtures dans les bourgs anciens ;
- maintenir la structure urbaine spécifique du quartier de Boisvinet ;
- mettre en valeur les places et espaces publics de la commune ;
- préserver les vues lointaines vers les signaux urbains ;
- identifier et protéger les bâtiments de grande valeur architecturale ;
- valoriser l'architecture ancienne et respecter les typologies et ses caractéristiques ;
- privilégier les matériaux locaux et les techniques traditionnelles pour la restauration des bâtiments anciens.

4.2. LA MISE À JOUR DU RECENSEMENT DU PATRIMOINE ET MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT

Le diagnostic réalisé pour le SPR/PVAP et élaboré sur la base du diagnostic de la ZPPAUP, a permis une mise à jour des listes des bâtiments, des clôtures et des cônes de vue. Pour cela, un travail de terrain a été effectué, croisé avec l'analyse de la documentation, pour permettre, par la suite, la définition des différentes zones du SPR/PVAP (le zonage réglementaire intégrant l'arrêté du 10 octobre 2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur).

La ZPPAUP avait identifié une typologie des bâtiments organisée autour de 5 types :

- architecture d'intérêt,
- architecture de qualité,
- architecture d'accompagnement,
- architecture non répertoriée,
- constructions sans intérêt.

Cette nomenclature a montré des limites car certains des éléments étaient peu lisibles, notamment la catégorie 'architecture d'accompagnement'.

Le travail mené dans le cadre de la révision a entraîné une redéfinition de ces typologies de protection :

- l'architecture de qualité et d'intérêt a été classée dans la catégorie immeubles bâtis à protéger,
- l'architecture non répertoriée et sans intérêt a été classée dans la catégorie immeubles bâtis non protégés,
- l'architecture d'accompagnement a, quant à elle, été refondue. Dès lors que l'analyse a démontré que certains éléments avaient une qualité architecturale, ces derniers ont automatiquement été classés dans la catégorie immeubles bâtis protégés. Les éléments non pertinents ont, eux, été classés dans la catégorie immeubles bâtis non protégés.

Les prescriptions SPR/PVAP s'appliqueront avant tout en fonction du type de bâtiments répartis en deux groupes :

- les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées,
- les immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés et soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine ou paysagère.

Face à la nouvelle nomenclature, un nouveau travail de définition du degré de protection a été opéré à partir des typologies inventoriées.

Le travail mené durant la phase de diagnostic et partagé avec les membres du Comité de Pilotage et les membres de la Commission Locale du Site patrimonial Remarquable, dont l'Architecte des Bâtiments de France, a permis de prendre en compte des items jusque là ignorés par la ZPPAUP. 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 Torteue 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.

Plusieurs de ces éléments viennent appuyer les engagements environnementaux exprimés par la ville, engagements transcrits officiellement lors du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du nouveau Plan Local d'Urbanisme en cours de révision.

4.3. LE ZONAGE PROPOSÉ PAR LE PROJET DE PVAP

Le zonage du futur SPR/PVAP demeure inchangé dans son périmètre. Néanmoins, la carte de zonage réglementaire a fait l'objet d'une profonde mutation du fait, notamment, de l'arrêté du 10 octobre 2018.

4.4. LA COHÉRENCE DU PVAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLU

La cohérence entre les grands axes du Projet d'Aménagement et de développement Durables débattu au sein du conseil municipal le 16 juillet 2018 et 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 - ACCOMPAGNER LA TRANSITION VERS LES MOBILITÉS DOUCES

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 - RENFORCER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DU CADRE DE VIE DE LA VILLE

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 - ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE POUR UN TERRITOIRE RAYONNANT

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 - RÉPONDRE AUX DÉFIS D'UN TERRITOIRE DE COHÉSION

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.

5. UNE VILLE EXEMPLAIRE - FAIRE DE LA VILLE UNE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE D'ÉCOLOGIE URBAINE

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 - ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COMPACT, MAÎTRISÉ ET ÉQUILIBRÉ

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 - AFFIRMER LE RÔLE MOTEUR DE LA VILLE AU SEIN DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

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.

5. ANALYSE DU PVAP À L'ÉGARD DES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le projet de SPR/PVAP, en inscrivant la préservation du patrimoine bâti et des espaces naturels sensibles, se place dans une démarche de développement durable. En matière d'environnement, les incidences potentielles d'un tel projet porteront sur les thématiques suivantes :

THÉMATIQUES	IMPACTS OUI - NON	JUSTIFICATIFS
Biodiversité		
Présence d'une ZNIEFF de type 1 ou 2	NON	Aucune ZNIEFF n'est recensée sur le périmètre SPR/PVAP. Les ZNIEFF les plus proches sont la ZNIEFF de type II «Dunes de la Sauzaie (Le Pont Jau-nay) et Marais du Jaunay» n°520016289 et la ZNIEFF de type II «Marais Breton, baie de Bourgneuf et estuaire de la Vie»
Présence d'un site NATURA 2000	NON	Aucun site NATURA au sein du périmètre SPR/PVAP. Le périmètre NATURA 2000 le plus proche sont la ZPS n°FR5212015 «Secteur marin de l'île d'Yeu jusqu'à au continent» au large et la ZPS n°FR5212009 «Marais Breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts».
Présence d'un arrêté de protection Biotope	NON	Sans objet
Présence d'une ZICO	NON	Sans objet
Présence d'une réserve naturelle	NON	Sans objet
Présence d'un parc naturel régional ou national	NON	Sans objet
Présence de zones humides	OUI	Deux zones humides ont été identifiées au titre de l'article 5 du SAGE : il s'agit de la zone humide baie et estuaire de la Vie en limite avec la commune de Saint-Hilaire-de-Riez et la zone humide sur la rive Est de la Vie au Nord (embouchure avec le Fenouiller). Le projet de SPR/PVAP n'apporte aucune incidence. En effet, bien que classée en zone UEp2, la zone humide est localisée dans la partie non terrestre (lit de la Vie). Pour la zone humide côté Est, le PLU a classé la zone en Uz3. Nota : le projet de révision du PLU va renforcer la sanctuarisation des zones humides au travers d'un zonage N, doublé d'une prescription L.151-23 du code de l'urbanisme
Présence de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques	OUI	Le SRCE identifie au niveau de la Vie un réservoir de biodiversité aquatique, également corridor écologique aquatique et humide, qui impacte le périmètre du SPR/PVAP : ils s'étendent sur la partie Ouest du centre-ancien de Croix-de-Vie ainsi qu'à l'extrémité Nord de la commune. Les impacts sont ici limités puisque les parties terrestres des réservoir et corridor sont positionnés en zone urbaine dense (centre ancien de Saint-Gilles et de Croix-de-Vie). Dans le cadre du PADD, le PLU protégera cet axe bleu au titre des espaces aquatiques et humides à préserver (L.151-23) et mettra en oeuvre une trame verte et bleue complémentaire en capitalisant les poumons verts créés au sein du périmètre de projet de SPR/PVAP.
Autres enjeux de biodiversité	NON	La commune a lancé un appel à initiatives pour la biodiversité pour la restauration des continuités écologiques de la ville. Le PLU viendra assurer la mise en oeuvre opérationnelle au travers d'emplacements réservés et une OAP mobilités douces.

THÉMATIQUES	IMPACTS OUI - NON	JUSTIFICATIFS
Cadre de Vie		
Présence sources de bruit	NON	Les axes engendrant des nuisances correspondent à la RD38bis et la RD6. Le diagnostic n'a pas fait apparaître de sources de bruit au-delà des règles actuelles. On constatera néanmoins une forte fréquentation estivale, notamment dans les centres anciens de Saint-Gilles et de Croix-de-Vie. Dans le cadre du PADD la ville a d'ores et déjà pris des orientations pour limiter ces nuisances : <ul style="list-style-type: none"> • O1.1 : renforcer le déploiement des transports en commun • O1.2 : encourager l'intermodalité • O1.3 : compléter le maillage des liaisons douces pour un territoire qui se vit à l'échelle du piéton • O1.4 : persévérer dans la politique de gestion du stationnement journalier et saisonnier • O1.5 : favoriser et encourager les principes de l'écomobilité
Présence de pollution lumineuse	NON	Le diagnostic n'a pas fait apparaître de pollution lumineuse sur le site
Présence ou projets d'infrastructure de modes de déplacements doux	OUI	La ville est dotée d'un maillage de liaisons douces. Des projets sont en cours avec le département et la CCPSG pour compléter le maillage y compris au sein du SPR/PVAP. Le règlement cadre la réalisation de ces aménagements légers. Le PLU viendra assurer la mise en œuvre opérationnelle au travers d'emplacements réservés et une OAP mobilités douces.
Autres enjeux en matière de cadre de vie	OUI	Le projet a mis en place, au-delà de la protection et de la mise en valeur des éléments de valeur, des points de vue depuis l'espace public. Le règlement s'attache à encadrer les aménagements et travaux susceptibles d'être réalisés dans le champ de ces cônes de vue. Autre nouveauté introduite par le projet, l'inventaire de séquence naturelle sur la corniche de Boisvinet. Le règlement cadre strictement cette zone en soulignant le caractère inconstructible de cette bande.

THÉMATIQUES	IMPACTS OUI - NON	JUSTIFICATIFS
Énergie		
Contexte climatique	OUI	La gestion des eaux pluviales, l'orientation et l'implantation des bâtiments sont régies au SPR en lien avec le PLU.
Potentiel de développement des énergies renouvelables	OUI	Les constructions peuvent intégrer les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables en cohérence avec le respect du tissu architectural et urbain.
Îlots de chaleur	OUI	Le projet prévoit le renforcement de la trame verte et de la perméabilisation du tissu.
Autres enjeux énergétiques identifiés	NON	Sans objet

THÉMATIQUES	IMPACTS OUI - NON	JUSTIFICATIFS
Eau		
Présence de captage AEP, quels sont les périmètres de protection concernés	NON	Sans objet
Autres enjeux liés à l'eau	NON	Sans objet

THÉMATIQUES	IMPACTS OUI - NON	JUSTIFICATIFS
Risques		
Présence de risques naturels ou technologiques	OUI	Les risques naturels présents sur le territoire sont : <ul style="list-style-type: none"> • le retrait gonflement des argiles (aléas faible à moyen) • les risques littoraux (tempête, érosion littorale, inondations d'origine terrestre, submersion marine). Les centres anciens de Saint-Gilles et de Croix-de-Vie sont dans la zone du PPRL, mais pas Boisvinet. Pas d'augmentation des risques liés au retrait gonflement des argiles. Les secteurs urbains au sein du SPR/PVAP sont considérés comme aléa faible. Pas d'incidences négatives sur les secteurs concernés par les risques liés au littoral. La SUP PPRL vient cadrer les possibilités constructives afin d'éviter tout renforcement du risque.
Existe-t-il un plan de prévention des risques	OUI	
Autres enjeux liés aux risques	NON	Sans objet

Description des principales incidences de la mise en œuvre du projet du SPR/PVAP sur l'environnement et la santé humaine

Les incidences potentielles de la réglementation du site patrimonial remarquable sur les composantes de l'environnement et la santé humaine sont dressées ci-après.

Le site patrimonial remarquable prend en compte les objectifs de développement durable :

- le règlement prévoit la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti privé et public tout en conciliant l'installation de dispositifs destinés à maîtriser l'énergie ou en utilisant les énergies renouvelables ;
- la destination principale des constructions du centre ancien est l'habitat, cependant des activités peuvent y être accueillies dès lors que ces activités concourent au maintien du caractère patrimonial et n'engendrent pas des risques et des nuisances.
- il préconise un maintien de la densité des constructions par la réglementation des volumes et maintient les règles d'implantation existantes.

- Le renforcement de la trame verte à l'intérieur du tissu urbain historique, etc..

Ainsi, le site patrimonial remarquable de Saint-Gilles-Croix-de-Vie souhaité par les élus, s'attachera à poursuivre les objectifs et les actions du PADD du PLU, c'est à dire préserver la structure urbaine, limiter l'étalement urbain, poursuivre l'amélioration du cadre de vie et intégrer la protection et la valorisation d'un patrimoine naturel riche et varié garantes de la qualité du cadre de vie.

L'ensemble de la prise en compte de ces thèmes concourent à valoriser l'environnement et protéger les populations habitant et exploitant le territoire.

6. CONCLUSIONS

La commune de Saint-Gilles-croix-de-Vie a souhaité, à travers la révision de son Site Patrimonial Remarquable, renforcer la sauvegarde de son patrimoine en actualisant la connaissance et l'état des lieux, tout en adaptant la servitude d'utilité publique au contexte législatif et réglementaire. La ville a également souhaité rendre compatible son projet avec les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, débattu le 16 juillet 2018 (PADD grenellisé notamment).

En premier lieu, le périmètre du SPR/PVAP n'a pas évolué par rapport au document opposable ; ainsi aucune nouvelle zone susceptible d'être impactée n'est recensée.

En outre, en l'absence de site NATURA 2000 au sein des emprises du périmètre, le projet n'aura aucune incidence directe ou indirecte sur la préservation des milieux naturels et des espèces ayant justifié la désignation des sites NATURA 2000 recensés par ailleurs sur le territoire communal.

Le projet de SPR/PVAP traduit également la volonté des édiles de renforcer la trame verte au sein de secteurs urbains denses et minéralisés, bien que patrimoniaux. Cette volonté prend forme la forme de mesures de conservation, de restauration et de mise en valeur de parcs ou jardins de pleine terre favorisant le (re)déploiement de la nature en ville. Par ailleurs, le projet a largement augmenté le nombre d'arbres remarquables à préserver en lien avec les orientations de trame verte édictées par le SRCE et le SCOT de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Gilles. Cette reconstitution de poumons verts au sein du tissu urbain dense doit notamment concourir à améliorer le cadre de vie, mais aussi constituer des secteurs où faune et flore peuvent s'épanouir.

Conforté par des règles restrictives émanant de la servitude d'utilité publique du Plan de Prévention des Risques Littoraux, le périmètre du SPR/PVAP, particulièrement impacté, voit ses capacités de densification urbaine limitée. De plus, la forte densité patrimoniale des éléments protégés conduit

aussi, avec la vigilance de l'Architecte des Bâtiments de France, à limiter le champs des possibles. Ainsi, les impacts directs ou indirects avec les zones NATURA 2000 à proximité sont d'autant plus limités.

Dans le cadre des réflexions menées par la révision du PLU et affichées dans le PADD débattu en 2018, les zones d'extension de l'urbanisation s'opéreront côté Saint-Gilles en lisière d'enveloppe urbaine. Ainsi donc, l'urbanisation projetée de la ville n'aura aucune incidence directe et indirecte via les nuisances sonores engendrées par le trafic induit, via des flux polluants véhiculés par l'eau ou par l'air sur les milieux sensibles ou plus banals ou sur les ressources naturelles au sein du périmètre.

Les ensembles naturels emblématiques et remarquables au sein du SPR/PVAP ont également trouvé un cadre protecteur au travers du SPR/PVAP. Ainsi, la corniche rocheuse de Boisvinet ainsi que La Vie bénéficient de mesures de conservation, de restauration et de mise en valeur. Cette portée réglementaire sera par ailleurs renforcée au travers du futur PLU qui classera ces éléments en espaces naturels remarquables (sur ce point, la Loi Littoral sera également limitative sur l'anthropisation de ces secteurs).

Compte tenu de l'ensemble des éléments développés ci-avant, les enjeux paysagers et environnementaux ayant été pris en considération tôt dans la réflexion et parallèlement au travail de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, il ressort de l'analyse d'impact que les effets négatifs ne sont pas notables dans la traduction du projet de SPR/PVAP, que ce soit au niveau des sites NATURA 2000 ou bien d'autres composantes environnementales du territoire et des territoires limitrophes.

Dans la perspective de son prochain arrêt, le projet communal, rendu compatible avec les objectifs de développement durable tant dans sa spatialité que dans ses orientations, n'a pas besoin de faire l'objet d'une évaluation environnementale d'autant que la procédure de révision du PLU sera automatiquement concernée par cette étude spécifique.

7. LISTE DES ANNEXES NÉCESSAIRES À L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE

1. Délibération prescrivant la procédure	✓
2. Plan de situation	✓
3. Périmètre du SPR/PVAP	✓
4. Diagnostic du SPR/PVAP	
5. Plan de zonage réglementaire du SPR/PVAP	✓
6. Projet de règlement du SPR/PVAP	✓
7. Plan de zonage du PLU	✓
8. Plan de zonage provisoire du projet de PLU	✓
9. PADD débattu le 16 juillet 2018	✓

8. ENGAGEMENT ET SIGNATURE

Je certifie l'exactitude des renseignements ci-dessus.

Fait à Saint-Gilles-Croix-de-Vie

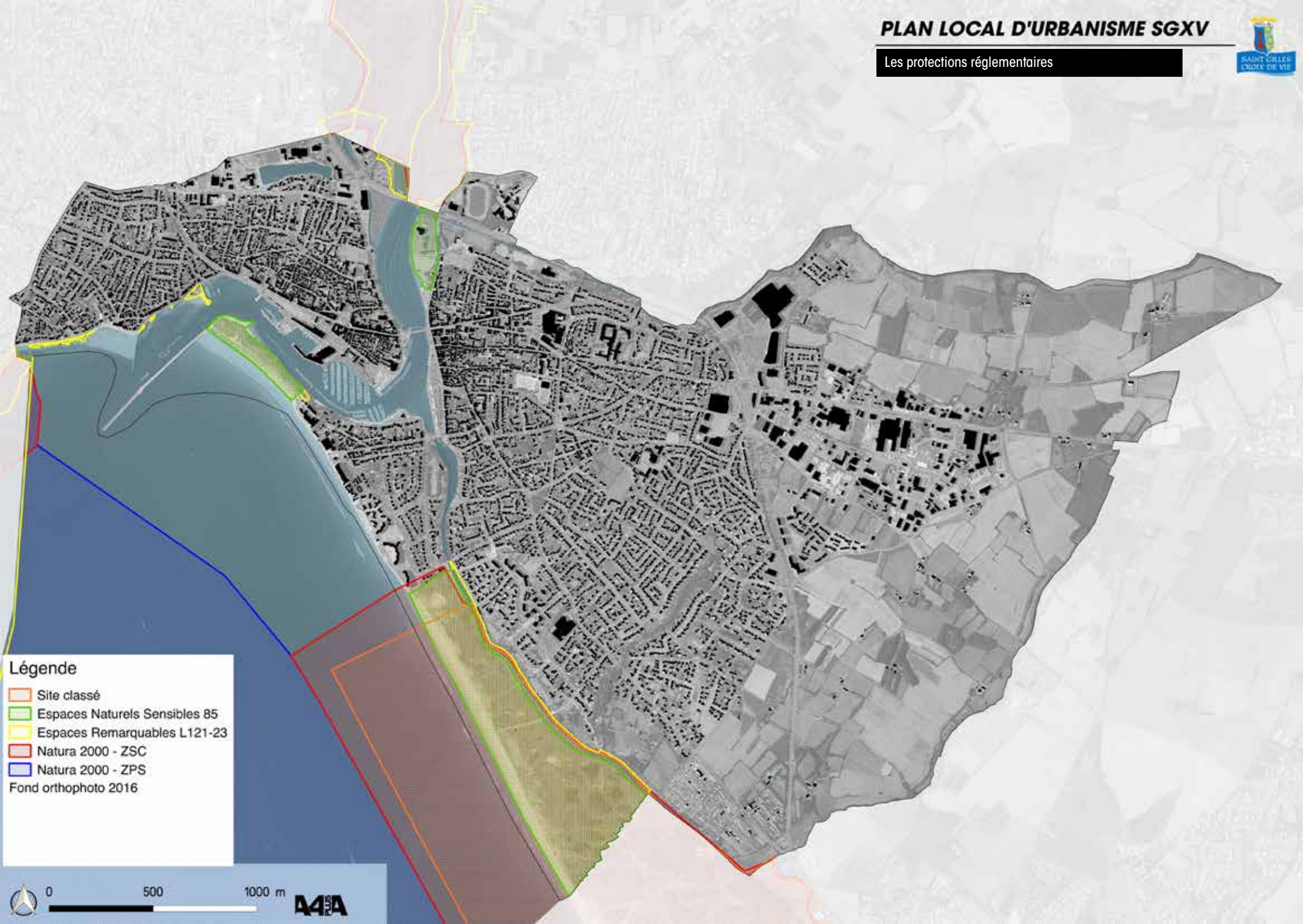
Le

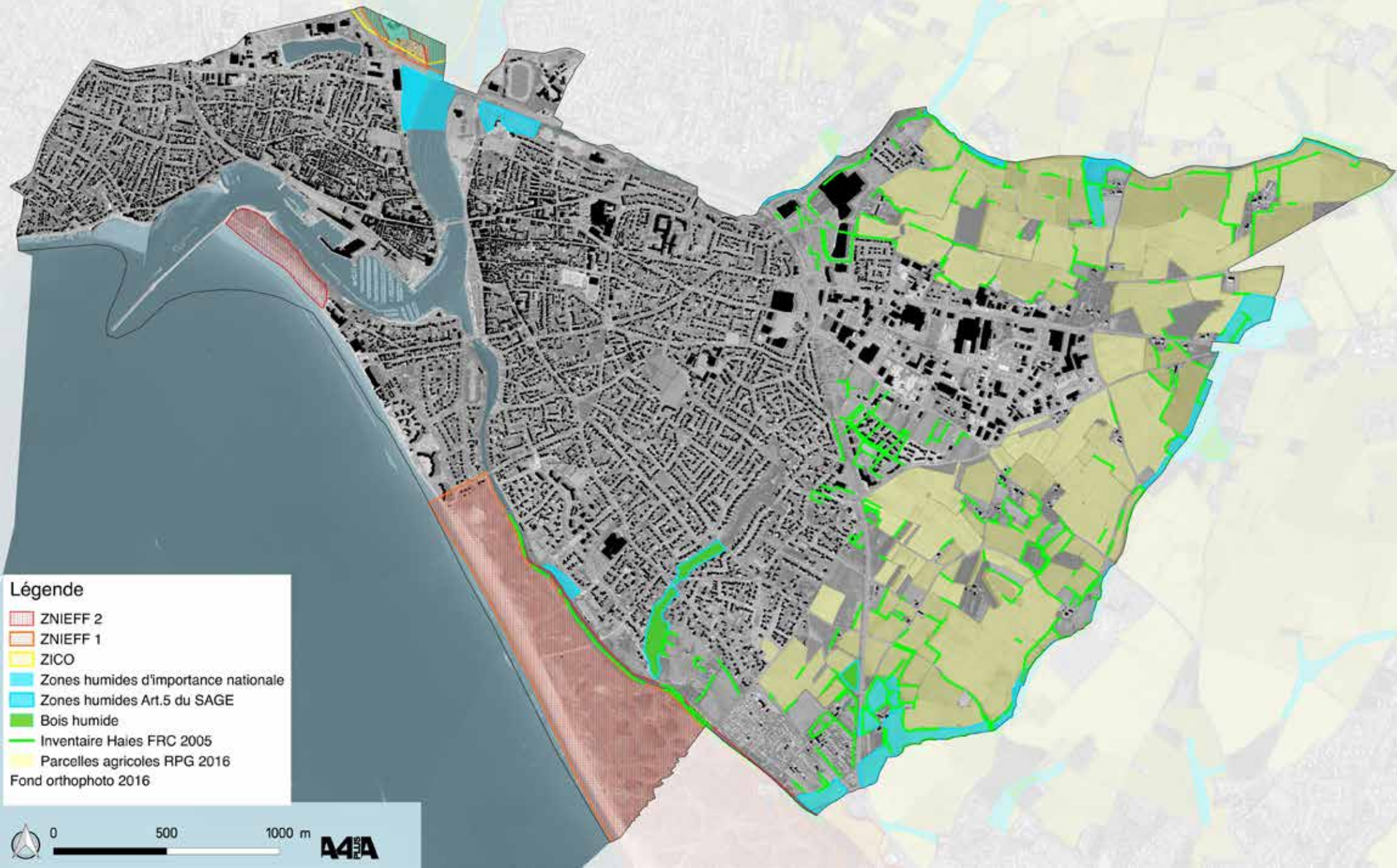
François **BLANCHET**
Maire de Saint-Gilles-Croix-de-Vie



ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

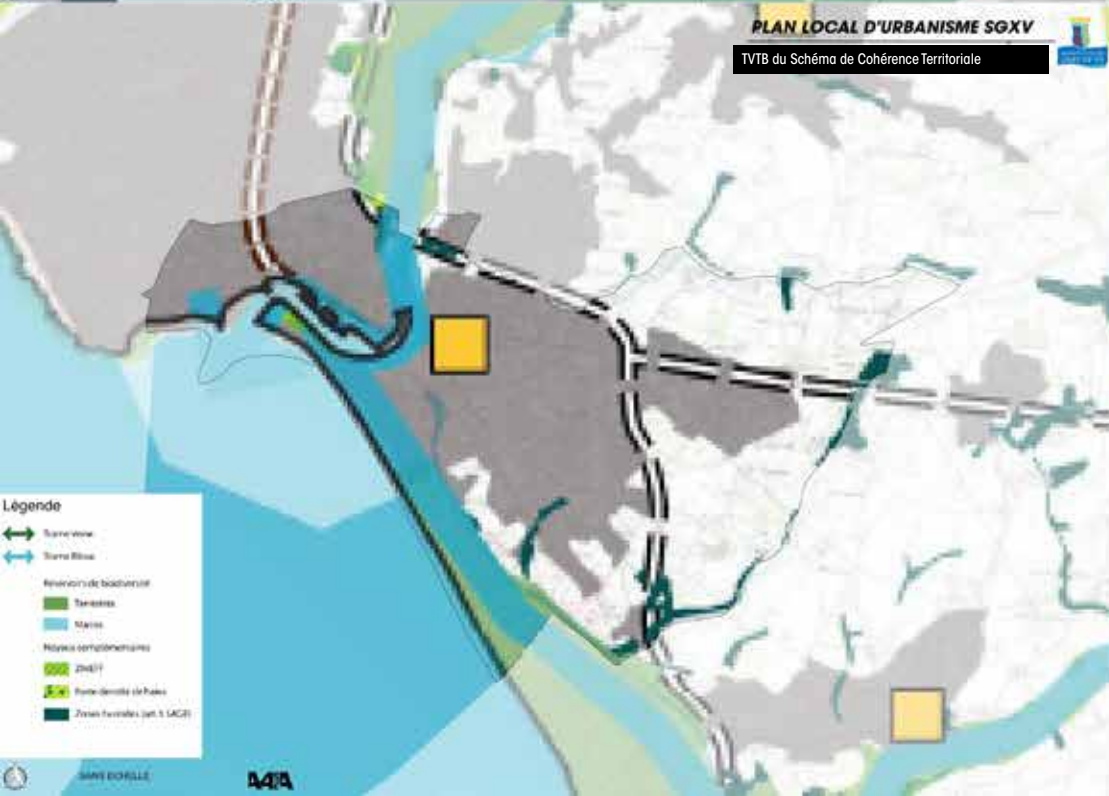
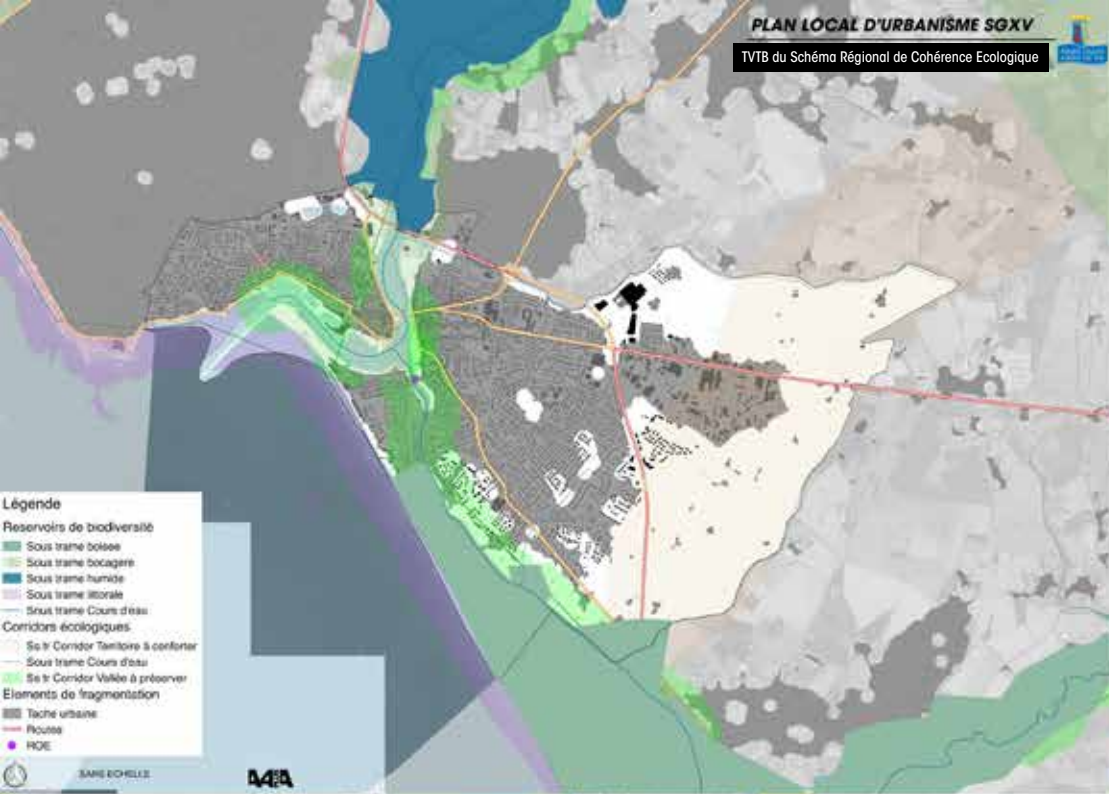






Légende

- ZNIEFF 2
 - ZNIEFF 1
 - ZICO
 - Zones humides d'importance nationale
 - Zones humides Art.5 du SAGE
 - Bois humide
 - Inventaire Haies FRC 2005
 - Parcelles agricoles RPG 2016
- Fond orthophoto 2016



PLAN LOCAL D'URBANISME SGXV

Trame verte et bleue au PLU en vigueur



Légende

ZONAGE

N
Np L146-6
N L146-6
Nj1
Nj2
Nj3
An
A

PRESCRIPTIONS - INFOS

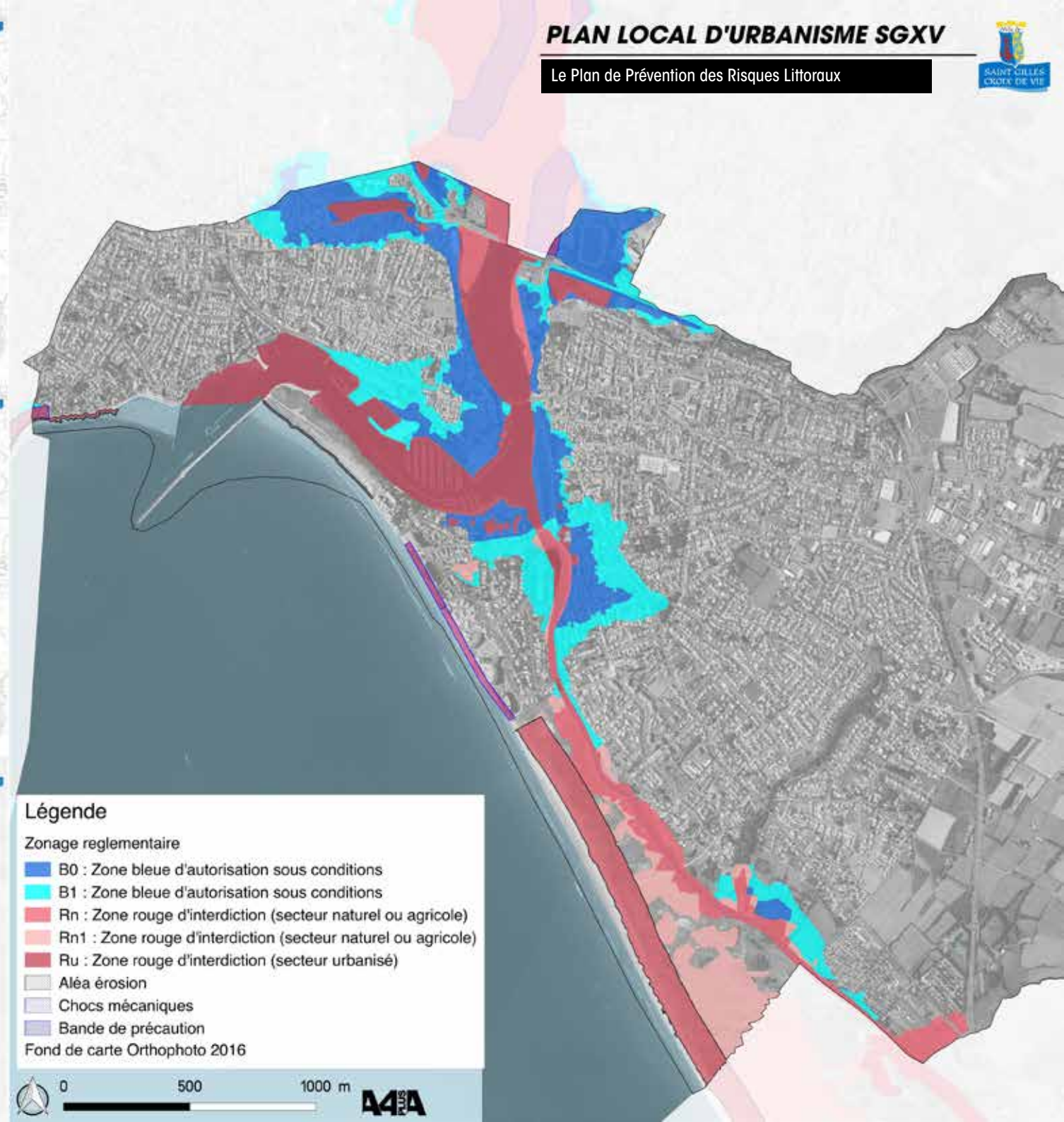
EBC
EBR
Haies à protéger
Zones humides Art.5 du SAGE
ZP ENS 85
SERVITUDES_Site classé

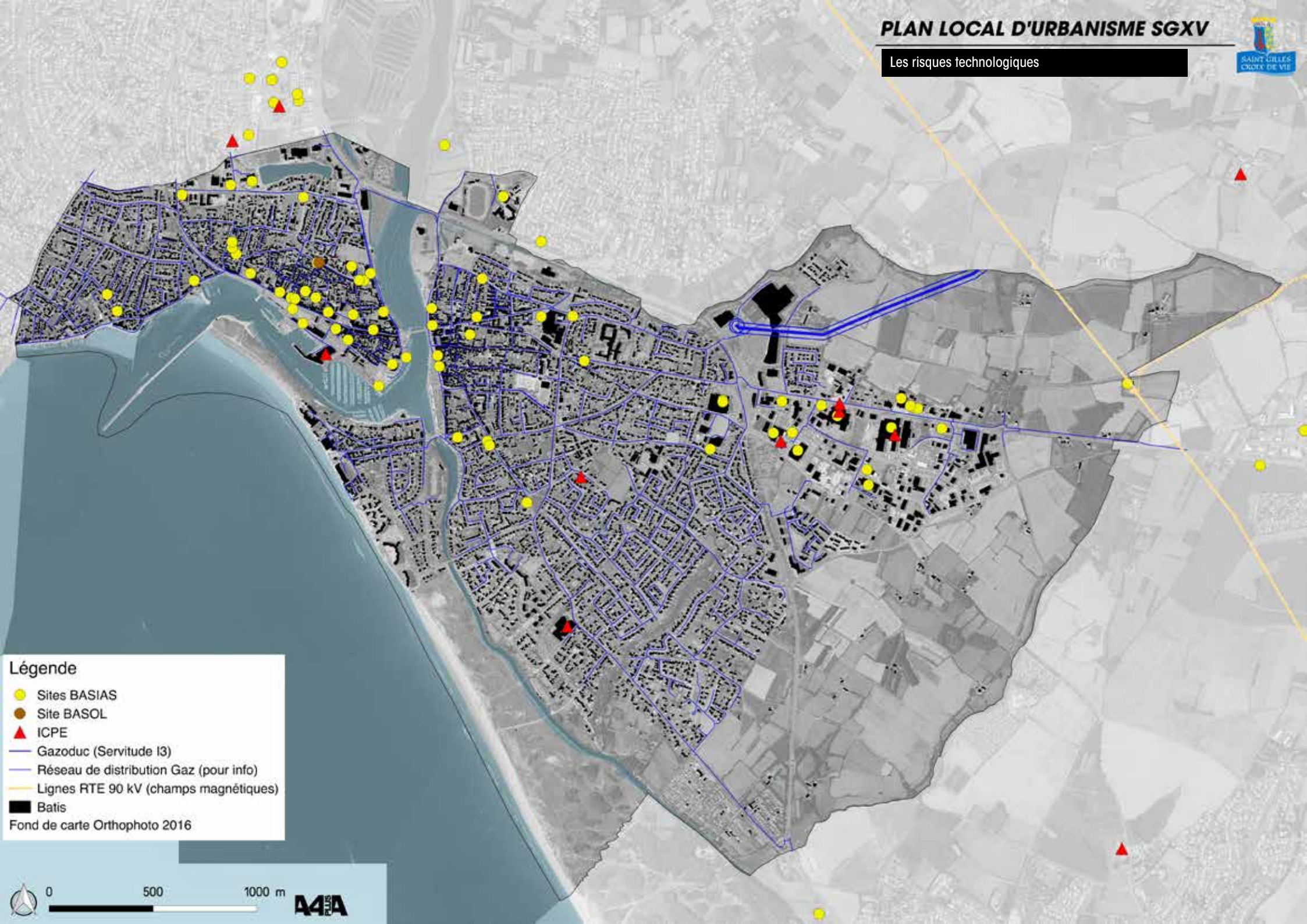




Légende

-	Trame verte	+
-	Trame bleue	+
-	Trame agricole	+

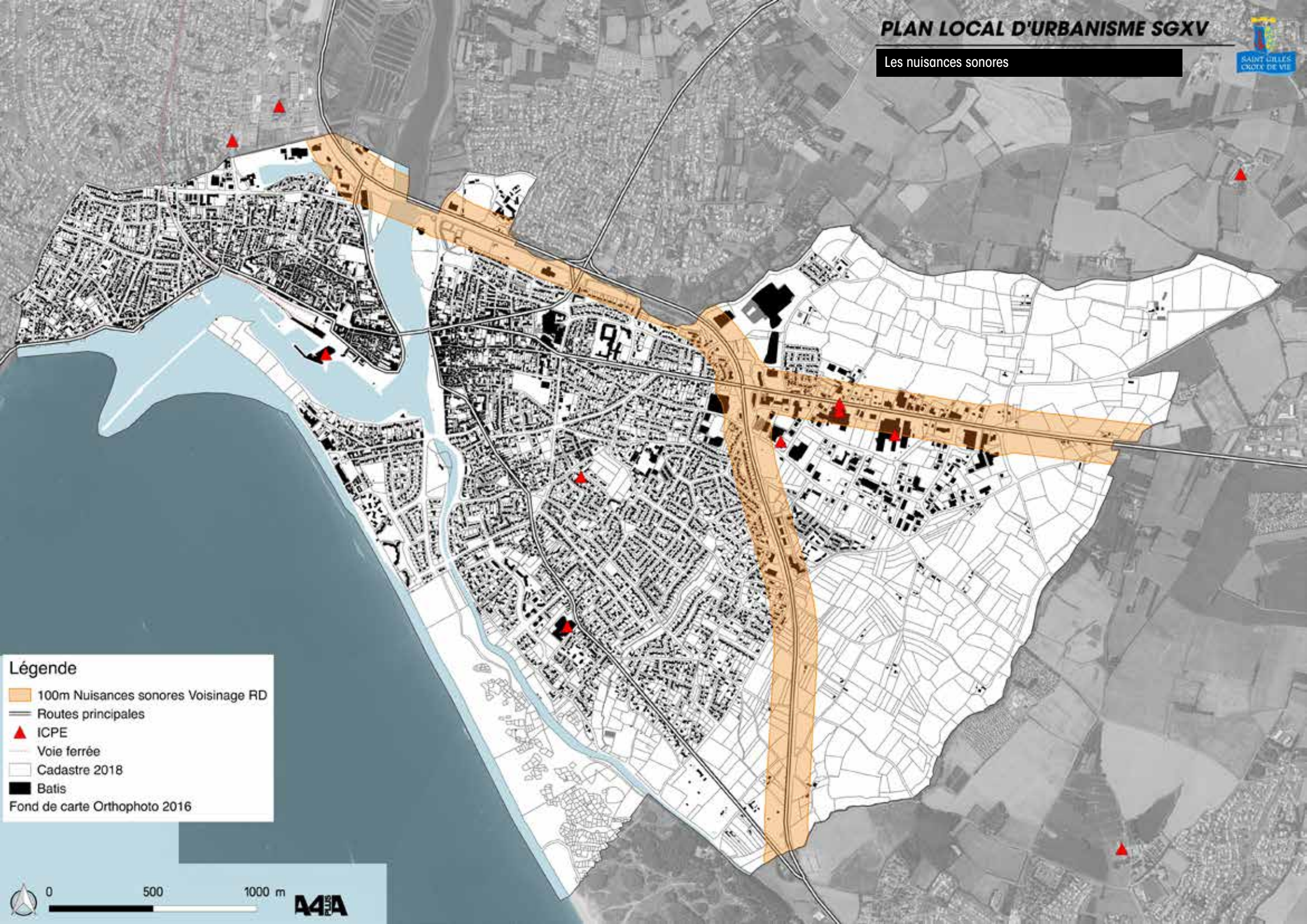




Légende

- Sites BASIAS
- Site BASOL
- ▲ ICPE
- Gazoduc (Servitude I3)
- Réseau de distribution Gaz (pour info)
- Lignes RTE 90 kV (champs magnétiques)
- Batis

Fond de carte Orthophoto 2016



Légende

- 100m Nuisances sonores Voisinage RD
- Routes principales
- ICPE
- Voie ferrée
- Cadastre 2018
- Batis

Fond de carte Orthophoto 2016



