



**Site Patrimonial
Remarquable**

SGXV
2030

02

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



ARTICLE 1. LÉGISLATIONS	5	4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	13
1.1. RAPPEL DES TEXTES	5	4.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES AU SEIN D'UNE MÊME PROPRIÉTÉ	13
1.2. CONTENU DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	5		
ARTICLE 2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	5	ARTICLE 5. QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	14
2.1. LE PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	5	5.1. PERSPECTIVE URBAINE A PRÉSERVER ET A METTRE EN VALEUR	14
2.2. LES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	5	5.2. SÉQUENCES URBAINES ET ARCHITECTURALES PROTÉGÉES	14
2.3. HIÉRARCHISATION DES PROTECTIONS DANS LE CADRE DU SPR	5	5.3. BÂTIMENTS EXISTANTS	14
		5.3.1. LES ÉDIFICES PROTÉGÉS	14
		5.3.1.1. VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET COMPOSITION DES FAÇADES	14
		5.3.1.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	15
		5.3.1.3. LES EXTENSIONS ET LES SURÉLÉVATIONS	19
		5.3.1.4. LES ANNEXES	19
ARTICLE 3. PORTÉE JURIDIQUE DU DOCUMENT	6		
3.1. LES AUTORISATIONS	6	5.3.2. LES ÉDIFICES NON PROTÉGÉS	20
3.2. PERMIS DE DÉMOLIR	6	5.3.2.1. VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET COMPOSITION DES FAÇADES	20
		5.3.2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE 4. CONTRÔLE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE	6	5.3.2.3. LES EXTENSIONS ET SURÉLÉVATIONS	24
		5.3.2.4. LES ANNEXES	24
ARTICLE 5. PUBLICITÉ, ENSEIGNE, PRÉ-ENSEIGNE	7	5.3.2.5. RÉSEAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES	25
		5.4. BÂTIMENTS NEUFS	25
ARTICLE 6. MONUMENTS HISTORIQUES	7	5.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	25
		5.4.2. FAÇADES	25
ARTICLE 7. ARCHÉOLOGIE	7	5.4.2.1. COMPOSITION	25
		5.4.2.2. MATÉRIAUX	25
ARTICLE 8. LEXIQUE	7	5.4.2.3. MENUISERIES ET SERRURERIES	26
		5.4.3. TOITURES	26
		5.4.4. CHEMINÉES	27
		5.4.5. COULEURS	27
		5.4.6. ANNEXES	27
		5.4.7. RÉSEAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES	28
		5.5. CLÔTURES	28
		5.5.1. CLÔTURES PROTÉGÉES	28
		5.5.2. CLÔTURES NON PROTÉGÉES	28
		5.5.3. CLÔTURES NEUVES	28
		5.6. ÉLÉMENTS PARTICULIERS PROTÉGÉS	29
		5.7. AMÉNAGEMENTS COMMERCIAUX	29
		ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	30
		6.1. ESPACES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION	30
		6.1.1. PARCS OU JARDINS DE PLEINE TERRE	30
		6.1.5. LES SÉQUENCES NATURELLES	31
		6.2. ESPACES NON PROTÉGÉS	31
		ARTICLE 7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES	31

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS 12

ARTICLE 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS	12
ARTICLE 2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	12
ARTICLE 3. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE DE L'HABITAT	12

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 12

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	12
4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE	12
4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE	12
4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES A LA ZONE UZ	12
4.2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS 4.2.1., UN PRINCIPE DE HAUTEUR RELATIVE DOIT ÊTRE OBLIGATOIREMENT RESPECTÉ DANS LES CONDITIONS SUIVANTES	12
4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	13
4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	13
4.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZA1	13
4.3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZB1 ET UZB2	13
4.3.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	13



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

ARTICLE 1. LÉGISLATIONS

1.1. RAPPEL DES TEXTES

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

- la loi LCAP relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 et le décret d'application n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.
- l'arrêté du 10 octobre 2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.
- le livre V du code du Patrimoine concernant l'archéologie.
- le livre VI du code du Patrimoine concernant les monuments historiques, les sites patrimoniaux remarquables et la qualité architecturale.
- le livre III du code de l'Environnement concernant les espaces naturels.
- le livre V du code de l'Environnement titre VIII concernant la protection du cadre de vie.
- le livre IV du code de l'Urbanisme concernant le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

1.2. CONTENU DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

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

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

ARTICLE 2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

2.1. LE PÉRIMÈTRE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

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

2.2. LES SECTEURS RÉGLEMENTAIRES DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Le périmètre du Site Patrimonial Remarquable constitue la zone UZ définie au sein du Plan Local d'Urbanisme.

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

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

- Zone UZa1 : correspond au quai Gorin, à la rue du Général de Gaulle et au quai de Garcie Ferrande
- Zone UZa2 : correspond au centre ancien de Saint Gilles et de Croix de Vie
- Zone UZa3 : correspond au quartier du Maroc
- Zone UZb1 : correspond au quartier longeant l'embouchure de la Vie de la Grande Avenue à la limite communale
- Zone UZb2 : correspond au quartier longeant l'embouchure de la Vie, de la rue du Petit Port à la Grande Avenue
- Zone UZb3 : correspond aux terrains situés entre la RD 38b et la Vie rive gauche, destinés à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat
- Zone UZb4 : correspond aux terrains situés entre le pont de la Concorde et la limite nord du cimetière de Saint Gilles, ayant vocation à recevoir des activités d'accueil de la population locale et touristique de la commune
- Zone UZe : correspond aux terrains situés en bordure de la Vie et réservés à l'implantation de constructions à caractère industriel, commercial, artisanal et de bureaux.

2.3. HIÉRARCHISATION DES PROTECTIONS DANS LE CADRE DU SPR

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

suivants :

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

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

2.3.2. IMMEUBLES NON PROTÉGÉS :

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

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

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

ARTICLE 3. PORTÉE JURIDIQUE DU DOCUMENT

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

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

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

3.1. LES AUTORISATIONS

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

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

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

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

3.2. PERMIS DE DÉMOLIR

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

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

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

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

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

ARTICLE 5. PUBLICITÉ, ENSEIGNE, PRÉ-ENSEIGNE

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

St Gilles Croix de Vie possède cependant un règlement local de publicité. Il convient de se reporter aux prescriptions correspondant à celui-ci.

ARTICLE 6. MONUMENTS HISTORIQUES

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

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

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

La servitude* de protection des abords* des monuments historiques (rayon de 500 mètre) n'est pas applicable à l'intérieur de la zone couverte par le Site Patrimonial Remarquable en vertu de l'article L. 621-30 du code du patrimoine. En revanche, depuis la loi LCAP et la transformation de fait de la ZPPAUP en Site Patrimonial Remarquable, le rayon de protection des 500 m autour des monuments historiques a été réactivé en dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, sous réserve de création d'un périmètre délimité des abords* (PDA).

ARTICLE 7. ARCHÉOLOGIE

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

De plus doivent être inscrits pour d'éventuelles prescriptions archéologiques (article R.523-4 et 523-5 du code du patrimoine) :

- les ZAC et lotissements de plus de 3ha
- les dossiers d'étude d'impact
- Les travaux d'affouillement*, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le

sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre

- Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m²
- Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m²
- Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m²

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

ARTICLE 8. LEXIQUE

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

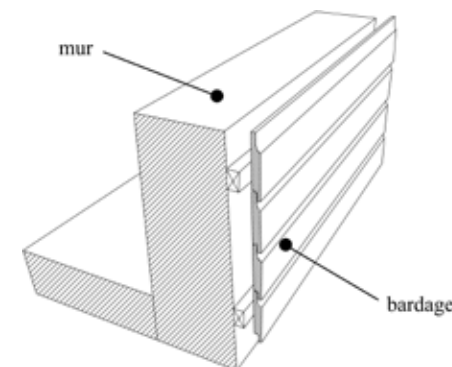


Fig. 1. Bardage Source : A4PLUSA

- **Calepinage** : disposition d'ensemble des appareillages de pierres ou de revêtements

de sol

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

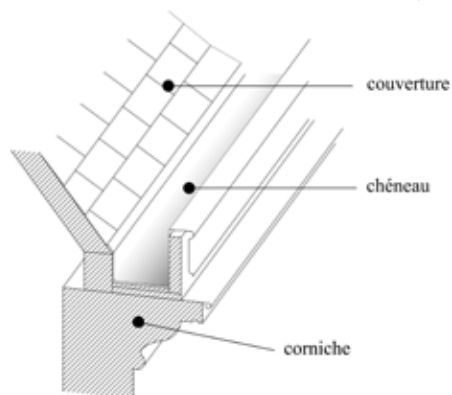


Fig. 2. Chéneau Source : A4PLUSA

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

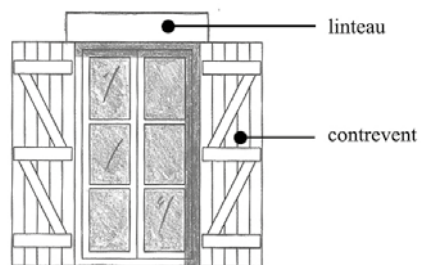


Fig. 3. Contrevent Source : A4PLUSA

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

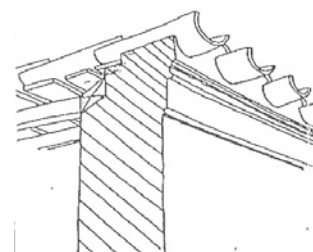


Fig. 4. Corniches en enduit mouluré

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

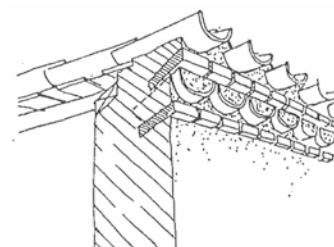


Fig. 5. Corniche en génoise

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

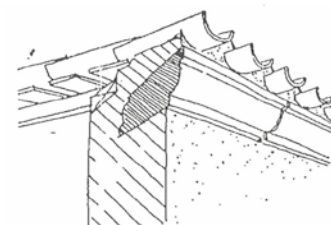


Fig. 6. Corniche en pierre de taille

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

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

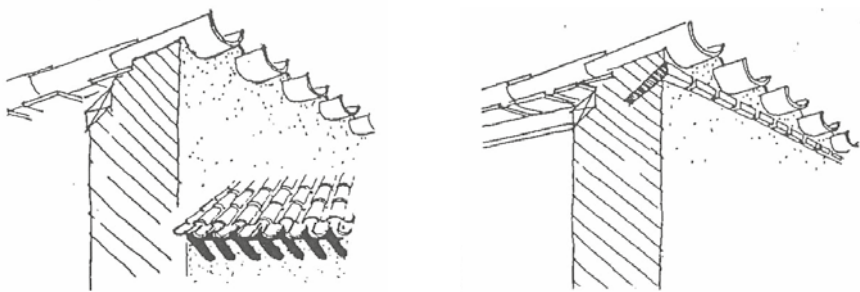


Fig. 7. Egout simple

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

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



Fig. 8. Enduit à la tyrolienne

Source : A4PLUSA

- **Épaufrure** : éclat accidentel sur le parement, sur l'arête d'une pierre ou d'un ouvrage maçonné
- **Épi de faîtage** : élément ornemental situé à l'extrémité du faîtage

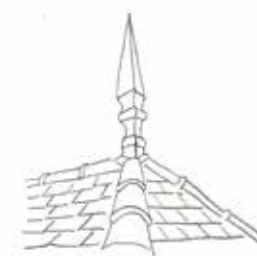


Fig. 9. Epi de faîtage

Source : A4PLUSA

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

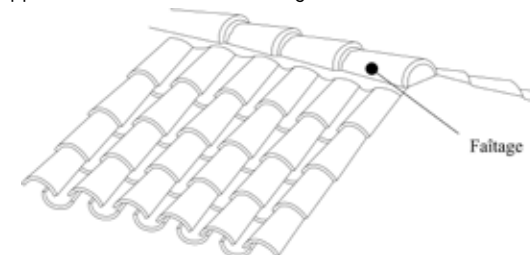


Fig. 10. Faîtage

Source : A4PLUSA

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

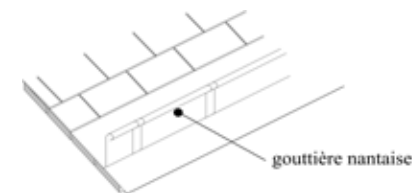


Fig. 11. Gouttière nantaise

Source : A4PLUSA

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

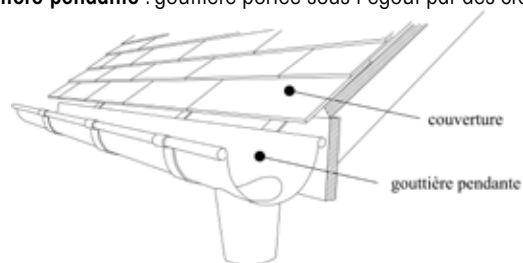


Fig. 12. Gouttière pendante Source : A4PLUSA

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

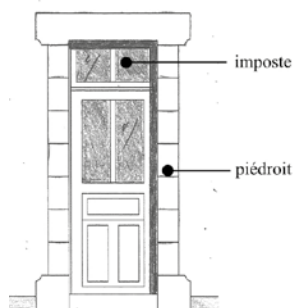


Fig. 13. Porte à imposte et piédroits Source : A4PLUSA

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



Fig. 14. Lucarne Source : A4PLUSA

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



Fig. 15. Mur en moellons Source : A4PLUSA

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



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

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

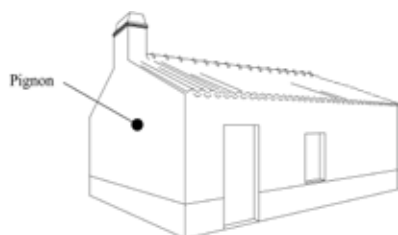


Fig. 17. Pignon Source : A4PLUSA

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

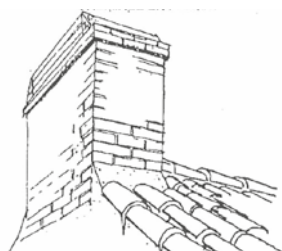


Fig. 18. Souche de cheminée en briques

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

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

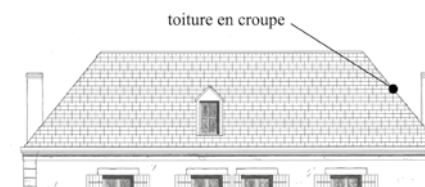


Fig. 19. Toiture en croupe Source : A4PLUSA

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

ABRÉVIATIONS

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

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

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

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

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

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

1.2. USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITES

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

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

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

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

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

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE

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

4.2. HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

4.2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES A LA ZONE UZ

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

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

- 4.2.2.1. La hauteur des 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.

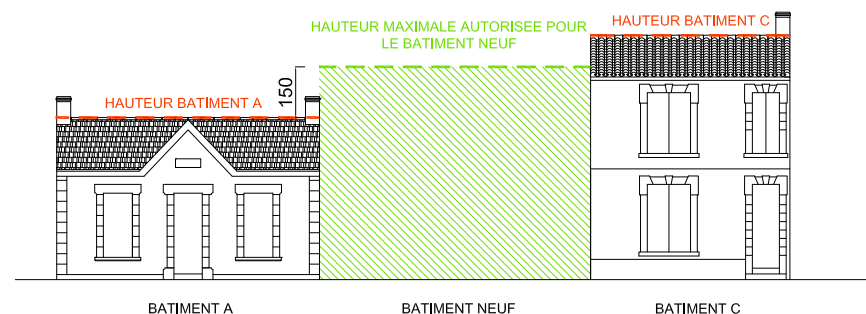


Fig. 20. Hauteur maximale autorisée en zone UZ (immeubles mitoyens) Source : A4PLUSA

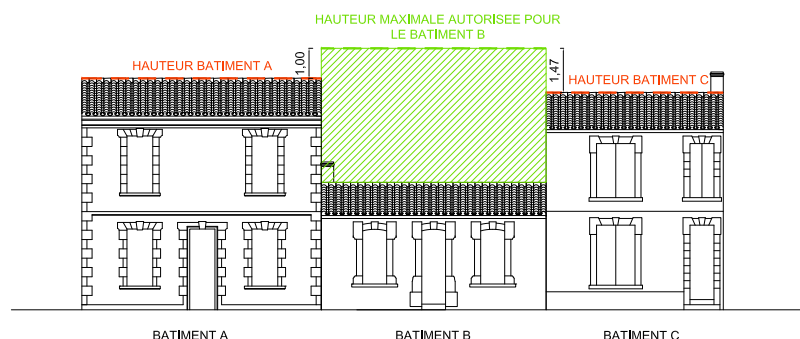


Fig. 21. Hauteur maximale autorisée en zone UZ (immeubles mitoyens) Source : A4PLUSA

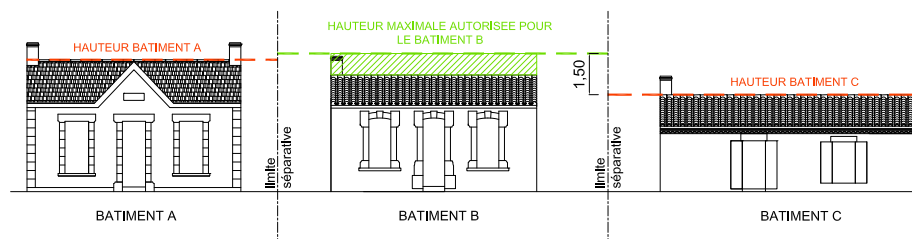


Fig. 22. Hauteur maximale autorisée en zone UZ (immeubles non mitoyens) Source : A4PLUSA

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

4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.3.1.1 Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

4.3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ A L'EXCEPTION DES SECTEURS UZA1, UZB1 ET UZB2

4.3.2.1 Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

4.3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZA1

4.3.3.1 Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

4.3.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZB1 ET UZB2

4.3.4.1 Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

4.3.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

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

4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

4.4.1 Cf. Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme

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

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

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

ARTICLE 5. QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

5.1. PERSPECTIVE URBAINE A PRÉSERVER ET A METTRE EN VALEUR

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

Ils mettent en lumière les éléments repères dans le paysage lointain, ou dans le voisinage proche, et les compositions d'ensemble mettant en valeur un axe ou un élément architectural.

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

5.2 SÉQUENCES URBAINES ET ARCHITECTURALES PROTÉGÉES

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

5.3. BÂTIMENTS EXISTANTS

5.3.1. LES ÉDIFICES PROTÉGÉS

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

Ces édifices ont été protégés en raison de leur qualité architecturale. Ils sont représentatifs d'une typologie bien affirmée. Parfois leur rareté a valu leur protection.*

Leur aspect est souvent homogène et ne présente que des altérations mineures.

Ces bâtiments doivent être conservés et leur démolition est interdite.

Avant toute intervention, une analyse fine du bâtiment est requise, ainsi qu'une mise en situation historique: datation, éléments remarquables, altérations etc...

Exceptionnellement une démolition partielle est autorisée si elle permet la mise en valeur ou le retour à un état d'origine connu et argumenté de la construction.

Toute restauration doit permettre de préserver les qualités architecturales existantes ou si elles ont été dégradées de revenir à un état d'origine connu et argumenté.

Les ITE (isolations thermiques extérieures) sont interdites sur les édifices protégés.

5.3.1.1. VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET COMPOSITION DES FAÇADES

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

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

5.3.1.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Maçonneries

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

a/ Maçonneries en moellons

Dans le cas de moellons apparents :

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

Dans le cas de moellons enduits :

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

aérienne* et sable.

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

b/ Maçonneries en pierres de taille

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

moulurations d'origine.

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

c/ Maçonneries en briques

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

d/ Autres maçonneries

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

Les appuis de fenêtres

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

Les modénatures et les corniches

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

Les bardages

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

Les toitures

a/ Les charpentes

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

b/ Les couvertures

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

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

c/ Les gouttières et chéneaux

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

d/ châssis, fenêtres de toits et lucarnes

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

e/ Faîtages

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

f/ Les cheminées

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

Les éléments techniques

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

Les menuiseries et serrureries

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

a/ Les fenêtres

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

b/ Les portes d'entrée

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

c/ Les volets

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

d/ Les portes de garage

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

e/ Les ferronneries

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

Les couleurs et teintes

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

5.3.1.3. LES EXTENSIONS ET SURÉLEVATIONS

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

a/ Extensions

- Les extensions peuvent être interdites, si elles dénaturent et portent atteinte aux critères qui ont permis la protection du bâtiment.
- Une extension doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de percements, de volumes et de matériaux.
- Une extension par une véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer. Sa surface est limitée à 20m². La toiture de la véranda doit présenter un matériau de couverture identique à celui du bâtiment principal.
- Selon les contraintes techniques de la construction, les pentes de toiture de la véranda accolée au bâtiment peuvent déroger à la règle des pentes de toitures, dans une limite de +/- 10%.
- Les sas d'entrée sont interdits.

b/ Surélévations

- Les surélévations sont interdites sur les bâtiments protégés.

5.3.1.4. LES ANNEXES

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

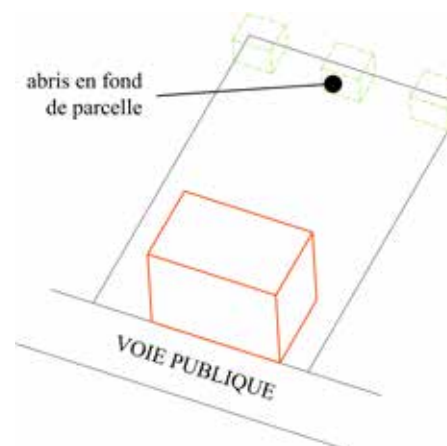


Fig. 23. Abris en fond de parcelle Source : A4PLUSA

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

5.3.1.5. RÉSEAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- 5.3.2.4.1. Les coffrets d'alimentation et de comptage doivent être encastrés dans la maçonnerie

de façade sur rue ou des murs de clôture et fermés par une trappe à peindre ou à enduire.

5.3.2.4.2. Les câbles apposés en façade doivent être dissimulés ou encastrés.

5.3.2. LES ÉDIFICES NON PROTÉGÉS

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

Les immeubles bâtis non protégés ne présentent pas de qualités exceptionnelles ou leur intérêt n'a pas pu être confirmé lors de l'inventaire (bâtiments trop récents, trop dégradés, etc...). Ils doivent être mis en valeur afin de tendre vers les caractéristiques des bâtiments protégés. Ils peuvent être modifiés voire démolis, sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente et après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les isolations thermiques extérieures (ITE) sont autorisées sous réserve qu'elles n'empiètent pas sur l'espace public et que les façades ne présentent pas de modénatures*.

5.3.2.1. VOLUMÉTRIE DES BÂTIMENTS EXISTANTS ET COMPOSITION DES FAÇADES

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

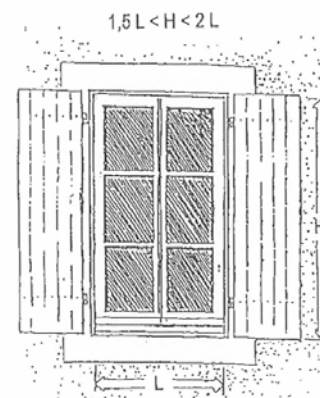


Fig. 24. Proportion de fenêtre traditionnelle

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

5.3.2.2. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Maçonneries

a/ Maçonneries en moellons

Dans le cas de moellons apparents :

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

Dans le cas de moellons enduits :

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

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

b/ Maçonneries en pierres de taille

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

lait de chaux*.

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

c/ Maçonneries en briques

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

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

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

d/ Autres maçonneries

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

Les appuis de fenêtres

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

Les modénatures et les corniches

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

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

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

Les bardages

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

Les toitures

a/ Les charpentes

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

b/ Les couvertures

Matériaux

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

c/ Les gouttières et chéneaux

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

d/ châssis, fenêtres de toit et lucarnes

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

e/ faîtages

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

f/ cheminées

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

rejointoiement*.

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

Les éléments techniques

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

Les menuiseries et serrureries

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

a/ Les fenêtres

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

b/ Les portes d'entrée

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

recommandé pour les constructions modernes. Le PVC est interdit.

c/ Les volets

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

d/ Les portes de garage

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

e/ Les ferronneries

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

Les couleurs

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

5.3.2.3.LES EXTENSIONS ET SURÉLEVATIONS

- 5.3.2.3.1. Les extensions et surélévations sont autorisées sur les édifices non protégés.
- 5.3.2.3.2. Une extension ou une surélévation doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de percements, de volumes et de matériaux.
- 5.3.2.3.3. Une extension peut être refusée si elle dénature une composition existante ou masque un élément de façade intéressant d'un point de vue architectural ou urbain. D'une façon générale une extension sur façade arrière sera toujours préférée à une surélévation. Les extensions en avant de la construction sont interdites.
- 5.3.2.3.4. Une véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer. Sa surface est limitée à 20 m². La toiture de la véranda doit présenter un matériau de couverture identique à celui du bâtiment principal. Cependant d'autres matériaux de couverture peuvent être tolérés après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 5.3.2.3.5. Selon les contraintes techniques de la construction, les pentes de toiture de la véranda accolée au bâtiment peuvent déroger à la règle des pentes de toitures, dans une limite de +/- 10%.

5.3.2.4.LES ANNEXES

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

5.3.2.5. RÉSEAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

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

5.4. BÂTIMENTS NEUFS

5.4.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 5.4.1.1. Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 5.4.1.2. Les constructions et/ou installations neuves de toute nature doivent être conçues de façon à :
- s'insérer dans leurs abords* ;
 - participer à la qualité architecturale, paysagère et urbaine, dans le respect de la trame initiale ;
 - et permettre la conservation et la mise en valeur des éléments ayant une valeur patrimoniale.
- 5.4.1.3. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant les soubassements*, les murs extérieurs, les ouvertures, la toiture et l'aspect. Ainsi, il est demandé aux pétitionnaires de prêter une attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.
- 5.4.1.4. Toute construction et installation nouvelle doit respecter simplicité, sobriété et une unité d'ensemble.
- 5.4.1.5. Bien que les constructions inspirées de l'architecture traditionnelle soient recommandées, des constructions plus créatives et novatrices peuvent être autorisées, plus particulièrement dans les zones UZa1, UZb1 et UZb2 sous réserve qu'elles respectent les règles édictées plus haut.

5.4.2. FAÇADES

5.4.2.1. COMPOSITION

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

- 5.4.2.1.2. Les façades, selon qu'elles se trouvent sur l'espace public ou sur l'espace privé, peuvent avoir une expression différente en respectant toutefois une même qualité de matériaux.
- 5.4.2.1.3. Il est en particulier préférable que les façades donnant sur l'espace public (rue, place etc...) aient un langage urbain, c'est-à-dire composée en correspondance avec les façades d'immeubles voisins ou en vis-à-vis et exprimer une certaine hiérarchie des étages.
- 5.4.2.1.4. Il est recommandé d'avoir une modénature* de façade et d'éviter les façades lisses.
- 5.4.2.1.5. Les balconnets individuels sont autorisés, en plus de la modénature*.
- 5.4.2.1.6. Ils ne doivent pas dépasser 50% de linéaire par niveau (une tolérance à cette règle peut être cependant accordée dans les zones UZa1, UZb1 et UZb2) et doivent présenter des rambardes en métal peint d'un graphisme travaillé.
- 5.4.2.1.7. Les saillies sont autorisées jusqu'à 80 cm sur l'emprise publique à partir de 3,50 m du sol.
- 5.4.2.1.8. Les balcons filants sont interdits, de même que les circulations en coursive, et les escaliers ouverts sur l'extérieur.
- 5.4.2.1.9. En façade principale sur rue, les percements ne doivent pas excéder :
- 80 % pour les zones UZa1, UZb1 et UZb2 (y compris avantures commerciales)
 - 40% pour la zone UZa2 (hors avantures commerciales)
 - 35% pour la zone UAb (hors avantures commerciales)
- 5.4.2.1.10. Les percements en façade (portes, fenêtres, portes fenêtres) doivent être plus hauts que larges. Ils doivent respecter le principe des descentes de charges.
- 5.4.2.1.11. Les ouvertures doivent être alignées entre elles sur un axe horizontal au niveau des linteaux*.
- 5.4.2.1.12. Les baies vitrées plus larges que hautes sont autorisées à condition qu'elles comportent des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles (trumeaux).

5.4.2.2. MATÉRIAUX

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

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

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

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

5.4.2.3. MENUISERIES ET SERRURERIES

5.4.2.3.1. FENÊTRES

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

5.4.2.3.2. PORTES D'ENTRÉE

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

5.4.2.3.3. VOLETS

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

5.4.2.3.4. PORTES DE GARAGE

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

5.4.2.3.5. SERRURERIES

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

5.4.3. TOITURES

5.4.3.1. COMPOSITION

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

5.3.3.1.2. Les toits terrasses sont interdits.

5.4.3.1.3. Les débords de toiture en pignon* sont interdits en zone UZ sauf UZb1 et UZb2.

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

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

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

- À l'angle de 2 voies et à moins de 5m de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Au-dessus d'un avant corps perpendiculaire à la façade principale de la construction
- En zone UZb1 et UZb2 sous réserve que la construction ne doit pas adossée à un bâtiment mitoyen.

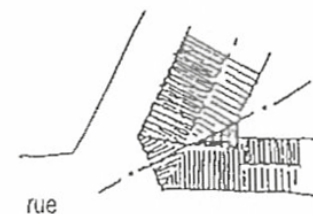


Fig. 25. Croupe à l'angle de deux rues

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

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

5.4.3.1.10. Les dispositifs techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

5.4.3.2. MATÉRIAUX

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

5.4.4. CHEMINÉES

5.4.4.1. COMPOSITION

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

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



Fig. 26. Cheminée

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

5.4.3.2. MATÉRIAUX

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

5.4.5. COULEURS

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

5.4.6. ANNEXES

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

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

- Les abris de jardins sont autorisés en fond de parcelle, le long des murs de clôture.
- Une véranda n'est autorisée que dans la limite d'une unité par unité foncière et si elle n'est pas visible depuis l'espace public ou les voies et emprises publiques. En ce cas, la véranda doit être édifiée en rez-de-chaussée et de plain-pied. Elle doit obligatoirement être implantée dans la continuité du corps d'habitation principale existante ou à créer. Sa surface est limitée à 20 m². La toiture de la véranda doit présenter un matériau de couverture identique à celui du bâtiment principal. Cependant d'autres matériaux de couverture peuvent être tolérés après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Selon les contraintes techniques de la construction, les pentes de toiture de la véranda accolée au bâtiment peuvent déroger à la règle des pentes de toitures, dans une limite de +/- 10%.

5.4.7. RÉSEAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

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

5.5. CLÔTURES

5.5.1. CLÔTURES PROTÉGÉES

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

5.5.2. CLÔTURES NON PROTÉGÉES

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

Clôtures sur la voie

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

Clôtures séparatives

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

5.5.3. CLÔTURES NEUVES

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

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

Clôtures sur la voie

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

Clôtures séparatives

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

5.6. ÉLÉMENTS PARTICULIERS PROTÉGÉS

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

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

5.6.2. Ces éléments doivent être conservés et entretenus.

5.6.3. Les démolitions, modifications et déplacements sont interdits.

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

5.7. AMÉNAGEMENTS COMMERCIAUX

Devantures

- 5.7.1. Les installations commerciales doivent s'inscrire dans la logique originelle de l'édifice, sans modification de baie et sans multiplication des portes et accès.
- 5.7.2. Cette règle peut cependant être adaptée en cas d'impossibilité technique pour des motifs liés à la sécurité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- 5.7.3. Les matériaux réfléchissants sont interdits ainsi que l'aluminium non laqué et les plastiques.
- 5.7.4. Sont autorisés le bois, l'acier, la pierre ou un enduit similaire à celui de l'immeuble.
- 5.7.5. Les seuils, emmarchements et autres aménagements extérieurs ne doivent pas être traités comme des revêtements de sol intérieur (carrelage, sol souple....) mais dans des matériaux et teintes similaires à ceux de la rue (pierre, pavés...).
- 5.7.6. Les devantures commerciales s'inspireront de la palette chromatique locale. Les couleurs vives pourront être employées en faibles proportions en filets, bandeaux, modénatures etc...

Les bannes

- 5.7.7. L'installation de bannes doit être justifiée par une gêne d'ensoleillement.
- 5.7.8. Les couleurs de ces dernières doivent respecter la couleur de la devanture et être unies.
- 5.7.9. Les bannes ne doivent pas se projeter au delà de 2 m et leur largeur doit correspondre aux ouvertures des baies.
- 5.7.10. Les bannes doivent être rectilignes et non pas en corbeille.
- 5.7.11. Les bannes fixes sont interdites.
- 5.7.12. La publicité est interdite sur les bannes.

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

Terrasses couvertes

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

Terrasses ouvertes

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

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

6.1. ESPACES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION

6.1.1. PARCS OU JARDINS DE PLEINE TERRE

L'inventaire a mis en évidence un certain nombre de parcs et jardins de pleine terre à valeur paysagère, dont la qualité d'aménagement, la végétation d'intérêt, comme la présence d'arbres de haute tige, participent à la mise en valeur de l'espace urbain. Ces parcs et jardins sont soit publics, soit privés.

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

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

6.1.2. ARBRES REMARQUABLES

Les arbres remarquables sont protégés selon les critères suivants: qualité propre du sujet : rareté de l'essence, spécimen de grand âge, qualité esthétique, etc...

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

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

- 6.1.3.1. Toute intervention sur les espaces à dominante minérale doit être issue d'une réflexion d'ensemble à une échelle plus large sur la qualité des espaces.
- 6.1.3.2. Les plantations sont encouragées, de même que la perméabilité des revêtements, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, limiter les ruissellements et à plus grande échelle les risques d'inondation. Les plantations seront effectuées en pleine terre.
- 6.1.3.3. La signalisation et le mobilier urbain doivent être implantés de façon raisonnée, en recherchant une cohérence d'ensemble (éviter la multiplication des modèles).
- 6.1.3.4. Les imitations de matériaux sont interdites.
- 6.1.3.5. Les quais doivent faire l'objet d'une attention particulière. Certains quais, notamment le quai Gorin, ont fait l'objet récemment d'aménagements d'ensemble. Il convient de les poursuivre à l'ensemble du secteur afin d'harmoniser le traitement de l'espace public.

6.1.4. COURS D'EAU PROTÉGÉ

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

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

6.1.5. LES SÉQUENCES NATURELLES

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

6.2. ESPACES NON PROTÉGÉS

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

ARTICLE 7. STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

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

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



SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

8.1. Cf. Règlement du Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

NUANCIER SAINT GILLES CROIX DE VIE

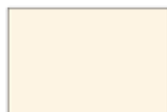
Murs



RAL 9003



RAL 9010



RAL 9001

Menuiseries



RAL 020 40 50



RAL 030 40 60



RAL 130 70 30



RAL 130 60 50



RAL 140 50 20



RAL 140 50 30



RAL 170 60 20



RAL 5024



RAL 220 60 25



RAL 220 50 40



RAL 220 60 30



RAL 250 50 40



RAL 5015



RAL 250 50 30



RAL 250 40 25



RAL 220 40 40



RAL 250 40 35



RAL 250 40 20



RAL 220 30 35



RAL 5017



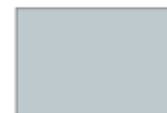
RAL 5013



RAL 250 70 15



RAL 240 70 05



RAL 220 80 05



RAL 9003