



Département de LA VENDEE

Commune de  
GROSBREUIL

ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

**RENNES**

Parc d'activités d'Apigné  
1, rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
Tél. 02 99 14 55 70  
Fax 02 99 14 55 67  
rennes@ouestam.fr

**NANTES**

Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
Tél. 02 40 94 92 40  
Fax 02 40 63 03 93  
nantes@ouestam.fr  
www.ouestam.fr

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION (OAP)**

Pièce n°4

 **Ouest am**  
Développement et aménagement des territoires

## PREAMBULE

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. ».*

Les Orientations d'Aménagement ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement (desserte, organisation spatiale, typologie bâtie, traitement paysager, environnement, enjeux spécifiques à prendre en compte...). Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique.

Dans le cas de la commune de GROSBREUIL, **plusieurs secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement** :

- Deux zones 1AUh au nord du bourg,
- Deux zones AUe au nord-est du bourg (zones 1AUe et 2AUe),
- Une zone 1AUL au sud-ouest du bourg,
- Une zone 1AUt à la Bénatonnière.

Pour chacun des secteurs considérés, les Orientations d'Aménagement se déclinent selon trois axes :

- **Déplacements** : accès au site et desserte interne, circulations des véhicules et continuités douces...
- **Traitement paysager** : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à préserver...
- **Formes urbaines et équipements** : densités, volumétries, principes d'implantation, équipements à implanter (parking...)...

Objectif de mixité sociale :

Un quota de **10% de logements aidés** est imposé dans les opérations nouvelles.

## ZONES 1AUh / NORD DU BOURG

Les zones 1AUh situées au nord du bourg correspondent à des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat.





Les secteurs concernés par la présente orientation d'aménagement sont notés 1, 2 et 3 (cf. ci-dessous). Il sera fait référence à ces numéros pour un certain nombre de points spécifiques à chaque secteur.

Les secteurs 1 et 2 ne pourront être urbanisés que dans le cadre d'une opération d'ensemble commune. Le secteur 3 pourra être urbanisé indépendamment des secteurs 1 et 2, mais uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble.






## DEPLACEMENTS

### A l'échelle du bourg

-  Requalification de la rue de Beauséjour
-  Voie de desserte de quartier (voie structurante)
-  Espace public de stationnement
-  Accès à l'espace public de stationnement par une amorce de voirie en double sens (uniquement au niveau de la sortie du site).




### Accès sur site pour les véhicules motorisés

Pour l'ensemble des secteurs, l'emprise et le traitement de la voie permettront une cohabitation des véhicules motorisés avec les modes doux de déplacements (piétons, vélos...) dans de bonnes conditions de sécurité.

-  Accès des secteurs 1 et 2 en vis-à-vis. Un accès unique par secteur pour les véhicules motorisés, depuis le prolongement de la rue du Printemps.
-  Accès au secteur 3 par la rue de Beauséjour. Cet accès se fera en sens unique pour les véhicules motorisés.
-  Sortie du secteur 3 par la rue de Beauséjour, toujours en sens unique pour les véhicules motorisés. La voirie pourra néanmoins être en double sens au niveau de la sortie du site afin de permettre l'accès à l'espace de stationnement public.

Le repérage des principes d'accès sur site n'est pas figé. Ainsi, par exemple, il sera possible d'invertir l'accès au secteur 3 et la sortie de ce secteur dans le cadre de son aménagement, sous réserve du respect des principes énoncés ci-dessus (voie en sens unique notamment).

### Desserte interne et anticipations

-  Secteur 1 : pour la voirie à destination des véhicules motorisés : principe de bouclage vers l'entrée du site.
-  Secteurs 1 et 2 : ménagement obligatoire d'une possibilité de prolongement ultérieur de la voirie à destination des véhicules motorisés, en connexion avec la desserte interne réalisée dans le cadre de l'aménagement du site (anticipation pour les extensions urbaines à long terme) :
  - Secteur 1 : en limite ouest,
  - Secteur 2 : en limite nord.
-  Secteur 3 : pour la voirie à destination des véhicules motorisés : desserte en sens unique et principe de boucle.



Secteur 3 : accès des véhicules par l'arrière des bâtiments édifiés en front de rue, à partir de la voie de desserte interne.

### Continuités douces



Continuité douce existante.



Continuité douce à créer, indépendante des voies de circulation des véhicules motorisés.



Continuité douce pouvant s'appuyer sur les voies de circulation des véhicules motorisés, selon un principe de « voie partagée ».

### **TRAITEMENT PAYSAGER**



Haie végétale à préserver, pouvant servir :

- D'espace-tampon,
- De support pour des continuités douces.



Traitement paysager de la continuité douce (plantations d'arbres et/ou d'arbustes notamment).



Parking mutualisé faisant l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres et/ou d'arbustes notamment).

### **FORMES URBAINES ET EQUIPEMENTS**



Front bâti : implantation des constructions parallèlement à la rue de Beauséjour, en vue de structurer le tissu urbain sur l'axe important qu'est la rue de Beauséjour. L'implantation des constructions se fera dans les conditions suivantes :

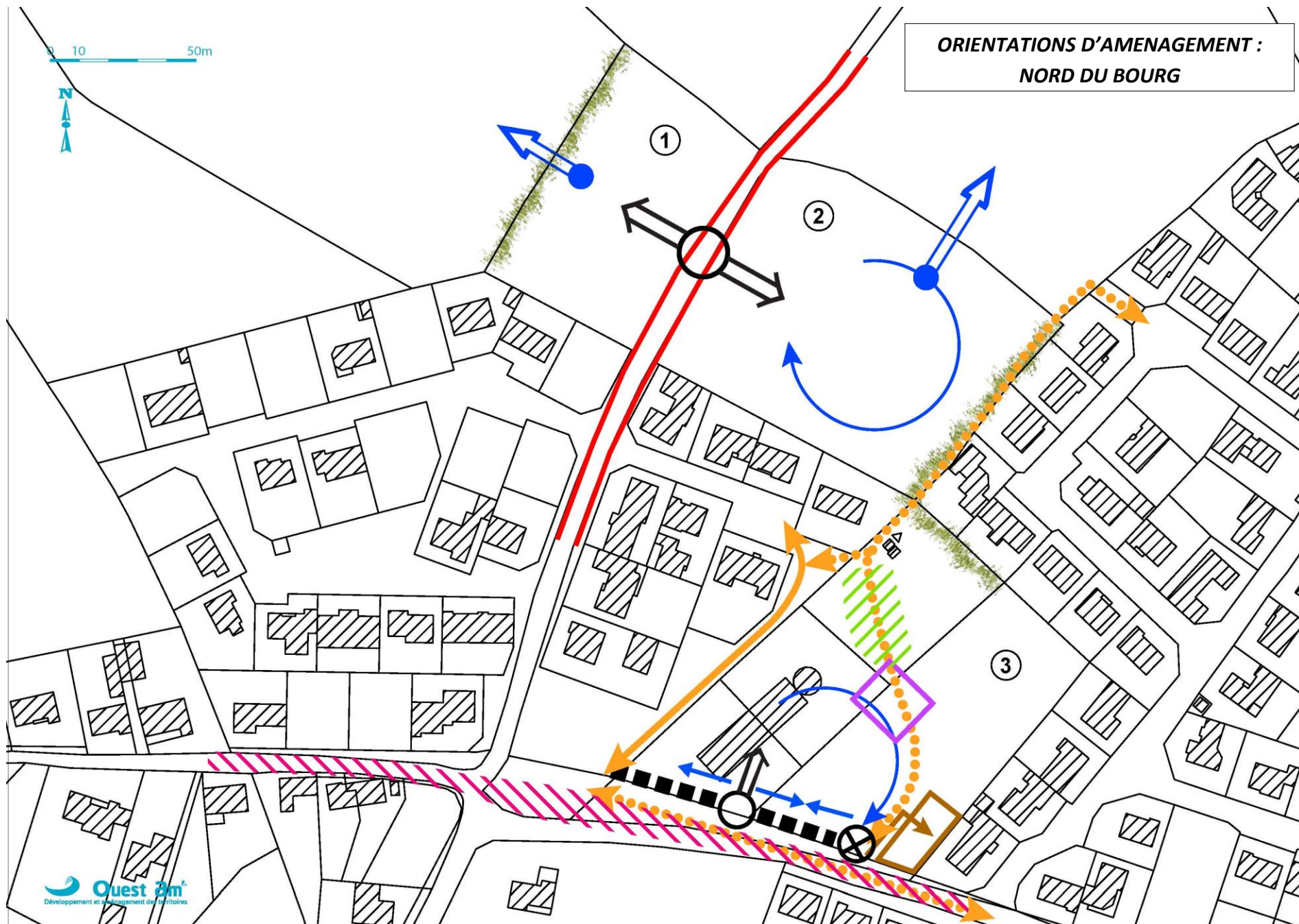
- Distance maximale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Hauteur comprise entre R+1 et R+2.
- Typologie bâtie : logement intermédiaire, petit collectif.

Pour le reste du secteur 3 (indépendamment du bâti implanté en front de rue), ainsi que pour les secteurs 1 et 2, la densité est fixée à 15 logements/ha minimum.

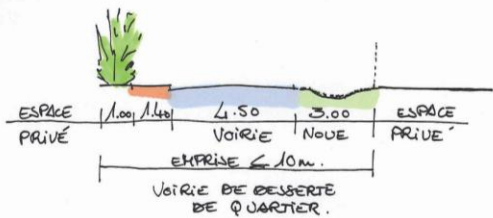
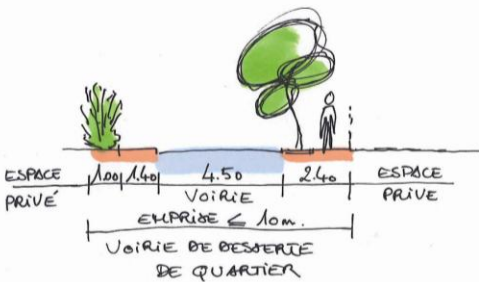


Parking mutualisé pour le secteur 3, servant *a minima* pour l'ensemble des constructions implantées en retrait par rapport à la rue de Beauséjour, et idéalement pour toutes les constructions du secteur 3. Ce parking fera l'objet d'un traitement paysager (cf. section précédente).

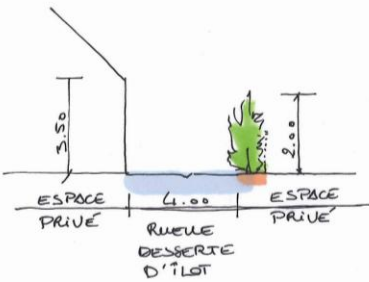
**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :  
NORD DU BOURG**



Exemple de principes de hiérarchisation des voies internes aux zones AU de circulation automobiles (les distances sont données à titre indicatif).



Voie de desserte de quartier



Voie de desserte d'îlot / ruelle / cour / placette



Cour / placette



## ZONES AUe / LA FLORENCIERE

Les zones AUe situées à la Florencière, au nord-est du bourg, correspondent à des zones d'urbanisation future à vocation d'activités. On distingue :

- Une zone 1AUe ouverte à l'urbanisation (secteur 1),
- Une zone 2AUe fermée à l'urbanisation (secteur 2).

La zone 2AUe ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'au regard de besoins avérés.

### **DEPLACEMENTS**

#### Accès sur site pour les véhicules motorisés



Accès au site par la route des Luctières, pour le secteur 1 comme pour le secteur 2.

#### Desserte interne



Accès individuels depuis la voie d'accès au site (route des Luctières)

### **TRAITEMENT PAYSAGER**



Dispositif de type haie arbustive ou merlon, à préserver ou à mettre en place de façon à assurer la transition (sur un plan visuel) et la cohabitation (sur le plan des nuisances) avec l'habitat pavillonnaire situé en continuité immédiate de la zone.

### **FORMES URBAINES ET EQUIPEMENTS**



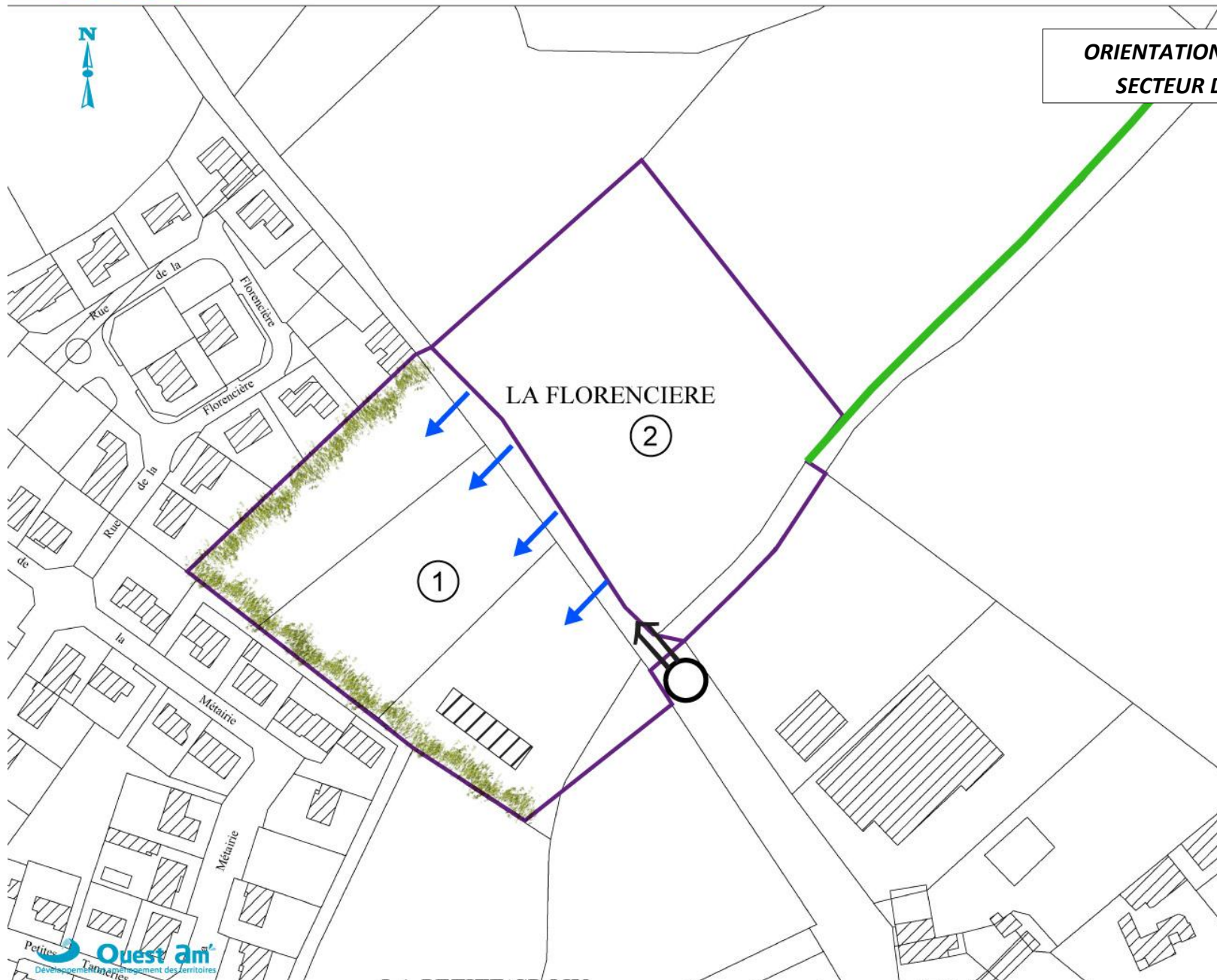
Implantation des ateliers municipaux sur les fonds de parcelle, de manière à soigner au mieux la transition paysagère et à faire écran avec d'autres activités présentant potentiellement davantage de nuisances.



0 10 50m



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :  
SECTEUR DE LA FLORENCIERE**



## ZONE 1AUL / FRANGE SUD-OUEST DU BOURG

La zone 1AUL, située en frange sud-ouest du bourg, correspond à une zone d'urbanisation future à vocation d'équipements.

Cette zone se situe en point haut de la vallée de la Bénattonnière, cours d'eau passant entre le centre-bourg et le site de la Bénattonnière (château et ses dépendances). Ce vallon présente un caractère relativement ouvert. La ripisylve accompagnant le réseau hydrographique (cours d'eau, étang), tout en étant structurante, n'est pas particulièrement dense et présente quelques ouvertures qui laissent passer les regards : l'axe de covisibilité entre le centre-bourg et le château de la Bénattonnière (et ses dépendances) est un des éléments forts caractérisant ce site.

De ce fait, cet espace doit être particulièrement soigné, notamment au plan paysager : c'est l'objet des Orientations d'Aménagement qui suivent, qui concernent l'ensemble de la frange sud-ouest du bourg, donnant sur la vallée de la Bénattonnière (zone 1AUL, mais aussi zones U ou N). Pour sa part, le site du château est traité dans le cadre d'Orientations d'Aménagement spécifiques (cf. Orientations d'Aménagement ci-après, *Zone 1AUt / La Bénattonnière*).

### **DEPLACEMENTS**

#### Accès sur site pour les véhicules motorisés

L'emprise et le traitement de la voie permettront une cohabitation des véhicules motorisés avec les modes doux de déplacements (piétons, vélos...) dans de bonnes conditions de sécurité.



Accès au site par la rue de l'Atlantique / RD 21. Cet accès se fera en double sens pour les véhicules motorisés.



Possibilité de création d'un accès en sens unique, entre l'espace de stationnement et le chemin de la Fontaine, en passant aux abords de l'école.

Le repérage des principes d'accès sur site n'est pas figé.

#### Desserte interne



Voie à double sens pour la voirie à destination des véhicules motorisés.

## Continuités douces



Continuité douce à créer, indépendante ou en accompagnement des voies de circulation des véhicules motorisés.



Continuité douce pouvant s'appuyer sur les voies de circulation des véhicules motorisés, selon un principe de « voie partagée ».

## **TRAITEMENT PAYSAGER**



Haies végétales à préserver, pour des questions de structuration des paysages (haies inventoriées au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme).



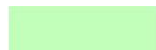
Pour des raisons patrimoniales et paysagères, la covisibilité entre le bourg d'un côté, et le château et ses dépendances de l'autre, doit être maintenue.



Pour des raisons paysagères, les jardins situés sur l'axe de covisibilité entre le centre-bourg et le château sont protégés (jardins protégés au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) : ils contribuent en effet à la transition entre espace urbain et espace naturel, et donc à l'insertion du bourg dans le cadre naturel de la vallée de la Bénatonnière.



Par ailleurs, un espace paysager de stationnement sera mis en place : il sera localisé au cœur de la zone 1AUL, de façon à être un espace véritablement mutualisé entre les différents équipements (terrain de sport, salle des fêtes, école). Etant donné sa localisation (sur l'axe de covisibilité entre le centre-bourg et le château), il fera l'objet d'un traitement paysager particulièrement soigné : végétation basse, limitation de l'imperméabilisation des sols.



Enfin, en partie sud de la frange du bourg, il conviendra de maintenir le caractère naturel du site aux abords du cours d'eau.

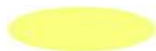
## **FORMES URBAINES ET EQUIPEMENTS**



Périmètre de la zone 1AUL



Terrain de sport : terrain de foot aux normes, vestiaires et tribunes (à proximité de la RD 21, en-dehors de l'axe de covisibilité entre le centre-bourg et le château)



Salle des fêtes

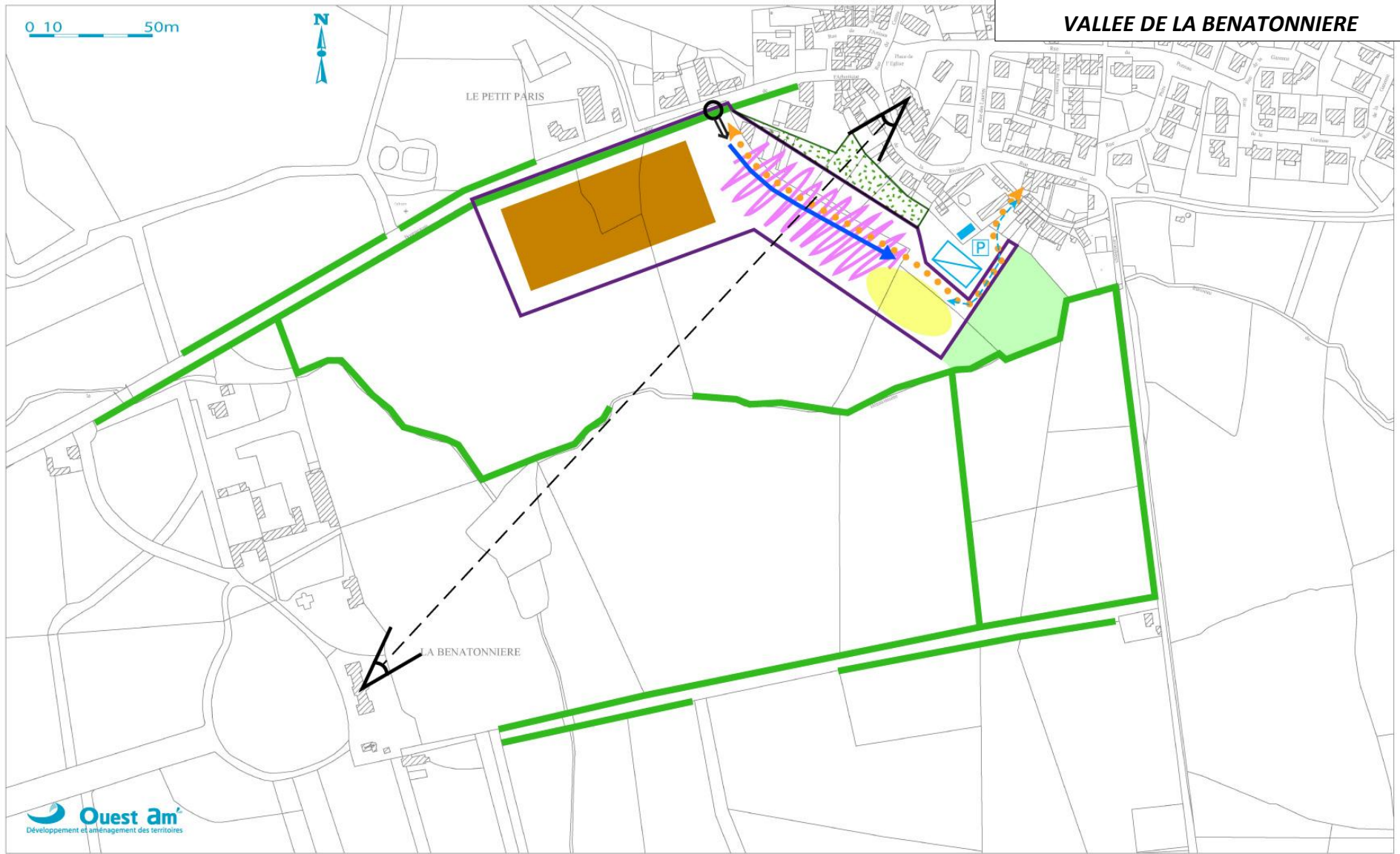


Ecole : équipements existants (bâtiment non représenté sur le cadastre, parking des enseignants, terrain de jeu)



Espace paysager de stationnement : mutualisé, cet espace servira à la fois pour le terrain de sport, la salle des fêtes et la dépose de l'école. Il fera l'objet d'un traitement paysager soigné (cf. section précédente).

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :  
VALLEE DE LA BENATONNIERE**



## ZONE 1AUt / LA BENATONNIERE

La zone 1AUt située à la Bénatonnière, au sud-ouest du bourg, correspond à une zone d'urbanisation future à vocation touristique et de loisirs.

Sur ce site se trouve en particulier le château de la Bénatonnière et son parc. Ce secteur présente des enjeux d'ordre patrimonial, paysager et écologique.

En effet, le château de la Bénatonnière fait partie intégrante du patrimoine de la commune de Grosbreuil : le château, qui date du XVII<sup>ème</sup> siècle, a été remanié au XIX<sup>ème</sup> siècle. Une tour, adossée à la boulangerie, date du XVIII<sup>ème</sup> siècle. Outre le château, plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial sont présents sur le site (chapelle dédiée à Saint-Louis, boulangerie, anciennes écuries...). Par ailleurs, le parc qui accompagne le château date initialement du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Sur un plan paysager, la terrasse du château offre une vue axée sur le bourg et l'église de Grosbreuil. La covisibilité est réciproque depuis la Route des Sables, en sortant du bourg, d'autant que les abords du château sont dégagés côté « est » entre le bourg et le site (prairie humide, étang).

Au niveau écologique, on peut relever qu'un étang se trouve à proximité immédiate du château (directement au nord) ; un autre étang est localisé à l'est, au niveau de l'espace de prairie. Cette prairie est d'ailleurs en grande partie concernée par l'inventaire des zones humides. Enfin, plusieurs boisements se trouvent sur le site et à proximité. Tous ces éléments, en sus de leur impact paysager, ont une fonction écologique importante : ils constituent des habitats privilégiés pour de nombreuses espèces animales et végétales, présentent un intérêt marqué en termes de connexions, et participent ainsi de la trame verte et bleue.

Il est à noter que plusieurs boisements sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC) ; pour rappel, l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme précise que (extraits) :

*« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

*[...]*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :*

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

*[...] »*

## **DEPLACEMENTS**

### Accès sur site pour les véhicules motorisés

L'emprise et le traitement de la voie permettra une cohabitation des véhicules motorisés avec les modes doux de déplacements (piétons, vélos...) dans de bonnes conditions de sécurité.



Le seul accès au site pour les véhicules motorisés se fera par l'entrée principale du château et son allée, situées dans la partie ouest du site.



Le point d'accès fera l'objet d'un réaménagement : l'entrée historique du château (grille) devra être reculée par rapport à l'alignement de la voie d'au moins 10 mètres, de manière à garantir la sécurité et une accessibilité optimale au site.

## FORMES URBAINES ET EQUIPEMENTS



Périmètre de la zone 1AUt

Les nouveaux bâtiments ne devront pas dépasser en hauteur le niveau des bâtiments patrimoniaux que sont le château et la boulangerie. Leur volumétrie devra être mesurée, afin de permettre une bonne intégration sur le site et de ne pas dénaturer les vues lointaines (notamment depuis le bourg à l'est) sur les bâtiments patrimoniaux.



Espace de stationnement à privilégier (faible visibilité, pas à proximité immédiate du château).

## TRAITEMENT PAYSAGER

### Eléments naturels



Espaces Boisés Classés (L.130-1 du Code de l'Urbanisme)



Haies inventoriées, protégées au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme



Zones humides inventoriées



Zone humide non inventoriée, à préserver de toute artificialisation



Transition sous forme de haie + talus (limiter l'impact visuel de l'espace de stationnement depuis l'extérieur du site, gérer la transition vis-à-vis de la zone humide en vue de sa protection)



Préservation d'une bande boisée de 10 m d'épaisseur (limiter l'impact visuel de l'espace de stationnement depuis l'allée)

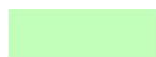
### Traitement des abords du château



Pour des raisons patrimoniales et paysagères, la covisibilité entre le bourg d'un côté, et le château et ses dépendances de l'autre, doit être maintenue en l'état.



En ce sens, afin de préserver le cachet du site, des bandes d'inconstructibilité sont mises en place entre le château et ses dépendances. Ces bandes sont globalement orientées selon un l'axe de covisibilité bourg-château. Seuls sont autorisés dans ces bandes un traitement végétal de type arbustif (donc pas de plantation d'arbre) et l'aménagement de liaisons douces.



Par ailleurs, la partie du site se trouvant à l'est du château devra être maintenue et entretenue avec un aspect de type prairie (absence de plantations à l'exception de celles qui bordent l'étang, absence de plantations nouvelles : ni arbres, ni arbustes). Pour des raisons écologiques, la zone humide devra être préservée, de même que les divers plans d'eau du site.



Traitement exclusivement végétal.

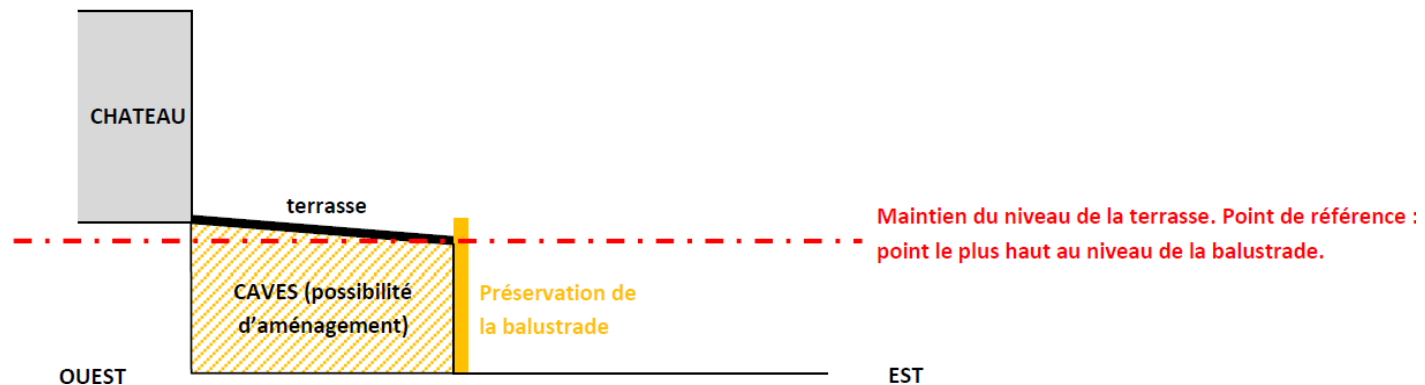
### Possibilités d'extension

Une extension du château vers l'est est admise, sous réserve de respecter les éléments suivants :

- La modification de l'aspect des façades du château est interdite.
- Le principe général est celui de l'absence d'exhaussement des volumes bâtis au-delà du niveau actuel de la terrasse, sur le côté est du château ; à ce titre, le point de référence devant être considéré est **le point le plus haut de la terrasse au niveau de la balustrade**.
- Un aménagement enterré est admis (aménagement des caves, mais également extension de celles-ci vers le nord et le sud dans le strict prolongement des caves), à condition de ne pas dépasser en hauteur le point de référence (cf. schéma 1 ci-dessous).
- En cas d'aménagement enterré vers le nord et/ou le sud, dans le strict prolongement des caves, la balustrade devra être prolongée afin de faire office de front délimitant les aménagements enterrés et la prairie humide (à l'est). Ce prolongement devra s'achever, aux deux extrémités (nord et sud), par une courbure identique à la courbure initiale de la balustrade (cf. schémas 2 et 3 ci-dessous). L'objectif est de préserver l'aspect général pour des raisons notamment paysagères.

#### **SCHEMA 1 : VUE EN COUPE SELON UN AXE EST-OUEST REPRENANT LES PRINCIPES GENERAUX POUR LES POSSIBILITES D'EXTENSION**

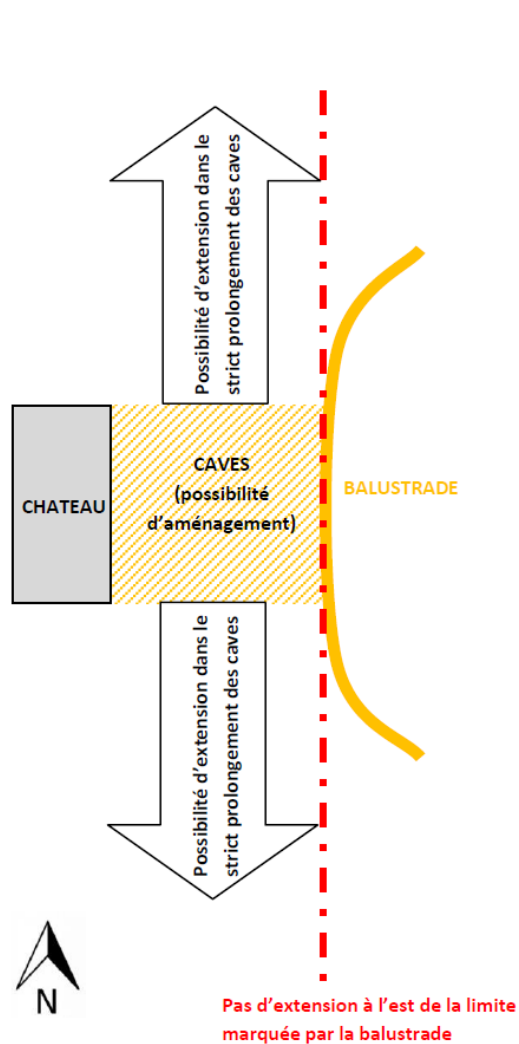
- Maintien du niveau de la terrasse,
- Possibilité d'aménagement des caves,
- Préservation de la balustrade.



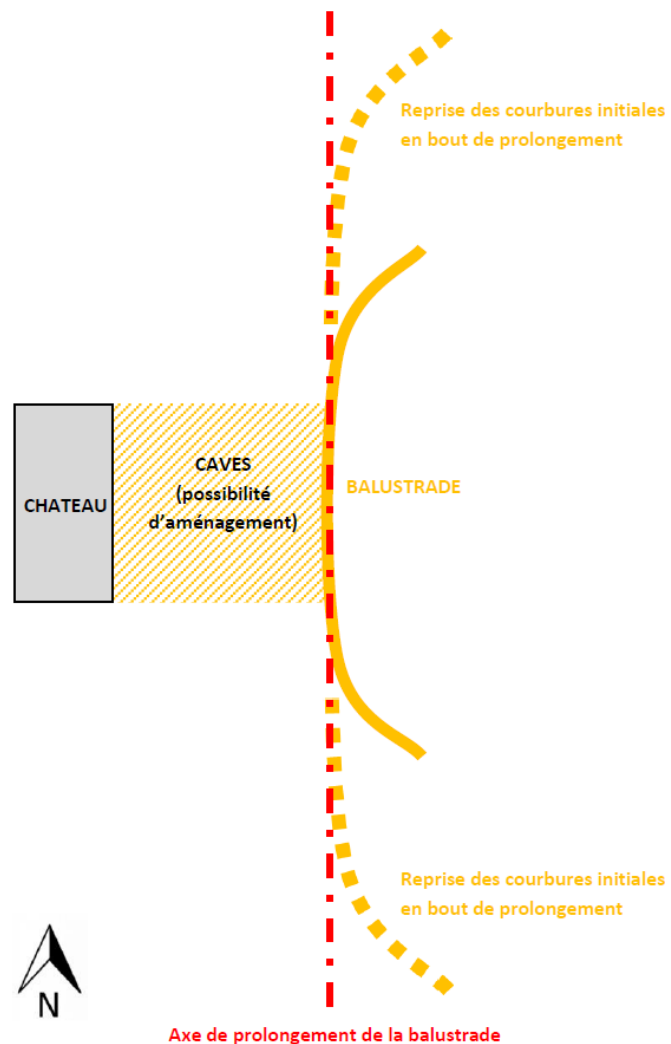


## SCHEMAS 2 ET 3 : VUES EN PLAN REPRENANT LES PRINCIPES A APPLIQUER EN CAS D'AMENAGEMENT ENTERRE VERS LE NORD OU LE SUD

### TRAITEMENT DES AMENAGEMENTS ENTERRES



### TRAITEMENT DE LA BALUSTRADE



0 10 50m



LA GODINIÈRE

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :**  
**SECTEUR DE LA BENATONNIERE**

DELEINE

LA BENATONNIERE

