



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

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE
(PADD)**

Pièce n°3



Ouest am

Développement et aménagement des territoires

1. ACCOMPAGNER ET MAITRISER LA CROISSANCE

Les perspectives d'évolution

Les perspectives d'évolution démographique sont aléatoires et dépendent fortement de facteurs exogènes.

La commune de GROSBREUIL s'inscrit dans les bassins de vie des Sables-d'Olonne, de La Mothe Achard et de La-Roche-sur-Yon ; son statut change : de commune rurale, elle devient de plus en plus commune péri-urbaine, avec de nouveaux enjeux démographiques et sociaux.

Les perspectives démographiques sont très dépendantes des objectifs que les élus se fixent, ainsi que de l'importance, de la nature et de la palette de « l'offre » qui sera « mise sur le marché » via le Plan Local d'Urbanisme.

A l'échéance 2020, trois scénarios sont étudiés, prenant notamment en compte la poursuite du phénomène de décohabitation :

- Hypothèse 1 : Un taux d'évolution de la population de 1.5% par an = hypothèse basse.
- Hypothèse 2 : Croissance de 3% par an = rythme médian.
- Hypothèse 3 : Une croissance de 5% par an = hypothèse haute. (*rythme actuel*)

Ces trois hypothèses génèrent les besoins en logements et superficies suivants :

	Population totale 2008	Population totale 2020	Nouvelle population (2008-2020)	Résidences principales supplémentaires (2008-2020) (2.6 pers/logt)	Nombre d'hectares nécessaires (15 logts l'ha +20% logts locatifs à 20 logts l'ha)	Nombre d'hectares nécessaires (18 logts l'ha +20% logts locatifs à 25 logts l'ha)
Hypothèse 1 (+1,5%)	1953	2335	382	148	9	8
Hypothèse 2 (+3%)	1953	2785	832	322	20	18
Hypothèse 3 (+5%)	1953	3507	1554	603	38	33

Dans tous les cas de figure, bien que la pression urbaine soit assez élevée à GROSBREUIL, la commune se doit « d'offrir » un potentiel supérieur aux besoins nets estimés ci-dessus, afin de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- la rétention foncière : soit dans un souci spéculatif, soit pour une toute autre raison, certains propriétaires « ne mettent pas sur le marché » leurs parcelles pourtant constructibles ;
- les nouveaux arrivants ou les aménageurs exigent une offre suffisamment large avant d'effectuer leur choix (*dans les secteurs à très forte pression, sur le littoral par exemple, on considère qu'à une offre correspond une installation*) ;
- la commune a intérêt à augmenter l'offre afin de baisser la pression relative et réduire l'inflation foncière.

On se doit donc de prendre en compte cette fluidité de l'offre et d'appliquer un coefficient multiplicateur de l'ordre de 1.5 (*il faut offrir 1.5 fois les besoins estimés si on veut qu'ils se réalisent*).

Sur la base des hypothèses proposées, le Plan Local d'Urbanisme devrait donc prévoir :

- Hypothèse 1 entre 12 et 14 hectares,
- Hypothèse 2 entre 26 et 31 hectares,
- Hypothèse 3 entre 49 et 57 hectares,

Le choix des élus

Le choix des élus est de « digérer » la forte croissance observée depuis une dizaine d'années. La commune prend également en compte les réalités du territoire, qui semble inadapté à absorber une forte croissance. De fait, les hypothèses 2 et 3 apparaissent irréalistes.

Les élus souhaitent cependant ouvrir de nouvelles disponibilités sur le territoire, mais avec la volonté de maîtriser pleinement le développement urbain, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Sur le plan quantitatif, le PLU se doit donc d'offrir des zones à urbaniser opérationnelles (*ouvertes à l'urbanisation*), et parallèlement de présenter un certain nombre de zones fermées à l'urbanisation, réserves susceptibles d'être ouvertes au gré des opportunités et des besoins : ceci répond également à la volonté de la commune de réguler l'apport de nouvelle population.

L'hypothèse retenue est plutôt l'hypothèse 1, qui maintient une croissance raisonnée, en divisant par 3 le rythme de croissance actuel.

Sur le plan qualitatif, les élus ont choisi de mettre en place les outils pour assurer la mixité sociale, faciliter l'accessibilité aux logements à tous, et développer les équipements parallèlement à l'accueil de la nouvelle population : c'est ainsi qu'un quota de 10% de logements aidés est imposé dans les opérations nouvelles.

2. PENSER UN NOUVEAU MODELE URBAIN : ECONOMISER L'ESPACE

Jusqu'au début des années 1980, comme dans toutes les communes rurales, le développement de la commune de GROSBREUIL s'est effectué selon un modèle calqué sur la demande, en campagne dans les villages et les hameaux, et en lotissement sur de « grandes » parcelles.

Le statut « péri-urbain » de la commune s'affirmant, l'économie de l'espace et la cohérence du développement urbain deviennent prioritaires.

En conséquence, le PLU affiche deux ambitions :

- 1 Conforter l'identité du bourg, maintenir son caractère de village et renforcer son caractère de centralité.
- 2 Limiter les extensions dans les hameaux.

2.1. Conforter l'identité du bourg, maintenir son caractère de village et renforcer son caractère de centralité

L'objectif premier est de ne pas créer une urbanisation impersonnelle et donc de ne pas transformer le statut de GROSBREUIL de « petit village » en « banlieue » sablaise ou yonnaise.

Aussi la priorité est mise dans le PLU sur le développement du bourg, dans les secteurs où les contraintes topographiques et agricoles sont moindres, sans chercher à développer les villages extérieurs.

La recherche d'une nouvelle cohérence urbaine a nécessité une réflexion globale portant sur l'ensemble de la commune, avec pour aboutissement la programmation de plusieurs zones de développement préférentiel.

Ces zones seront aménagées en respectant un "schéma directeur d'ensemble ». Une attention toute particulière sera portée à la mise en place de voies piétonnes et cyclables interquartiers.

Ce recentrage redonnera sa dimension de lieu de convergences au centre actuel.

Pour préserver son caractère originel, le centre bourg se verra doté de règles d'urbanisme spécifiques (*mitoyenneté et alignements imposés*). Il sera aussi possible d'y bâtir des volumes importants pour les équipements collectifs.

2.2. Limiter l'extension de l'habitat dans les hameaux

Dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et pour une meilleure maîtrise de la qualité de l'assainissement, la commune a décidé de limiter l'urbanisation aux villages et hameaux aujourd'hui constructibles : L'Emilière/Les Gobinières/Bel Air, Les Barbières, Les Vigaires, La Saint-Marcel/La Rainerie/La Fresinière, La Chevalerie, La Martinière, Les Luctières, La Prémaudière, La Forêterie, La Belle Eugénie, L'Emérière, La Vergne Rocard. Il s'agit de combler les dents creuses, et il y aura donc peu d'extension.

Le développement linéaire de l'habitat le long de certains axes routiers en rase campagne, sur des voies où les conflits d'usage sont fréquents (*transit et desserte des parcelles bâties*) n'est pas souhaitable, et est donc arrêté.

Outre les problèmes de sécurité routière, ces implantations multiplient les points de mitage dans les paysages par l'adjonction d'éléments non intégrés : nouveau bâti, végétations non autochtones, ...

Par ailleurs, si elle s'avère nécessaire pour des motifs de sécurité et d'environnement, l'extension des réseaux et des équipements (éclairage public, trottoirs, assainissement, ...) est beaucoup plus onéreuse dans le cas d'un parcellaire étiré et de grande surface que dans celui d'une opération plus groupée.

3. METTRE EN ŒUVRE UN DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune de GROSBREUIL entame une démarche qualitative de développement durable qui induit des réflexions d'urbanisme propre au Plan Local d'Urbanisme : elle n'en constitue ni un préalable, ni un prolongement. Elle s'appuie sur un état des lieux thématique, prend en compte les enjeux et propose une série de prescriptions que le PLU peut mettre en œuvre.

3.1. Concernant les enjeux climatiques :

La commune de GROSBREUIL, se situe en zone climatique 2 pour l'énergie solaire et possède un réel potentiel solaire.

De la même façon, la commune se situe dans une zone relativement favorable au développement éolien (avec des vents supérieurs à 4,5 m/s).

Le PLU prend en compte ces potentiels, et favorise le développement des énergies renouvelables.

3.2. Concernant les enjeux en matière d'économie d'espace :

Les possibilités d'extension de l'agglomération sont très contraintes et il n'est plus possible de poursuivre le développement urbain en systématisant le modèle « lotissement – 800m² par parcelle ».

- Des espaces susceptibles de se libérer dans le centre bourg constituent une opportunité pour y réaliser un type de logements plus denses, avec deux effets :
 - Répondre à une attente sociale en développant du locatif permettant aux jeunes couples de se fixer dans la commune,
 - Répondre à une exigence d'économie d'espaces en densifiant ce secteur péri-central proche des équipements scolaires.
- Dans les autres secteurs péri-urbains aptes à recevoir une urbanisation nouvelle, les enjeux sont de concilier trois nécessités :
 - Nécessité là aussi d'économiser les sols, donc d'atteindre une certaine densité,

- Nécessité parallèlement de prendre en compte les attentes de la population nouvelle en matière d'intimité et d'aération,
- Nécessité de prendre en compte les exploitations agricoles.

3.3. Concernant les enjeux énergétiques :

Les trois quarts des déplacements domicile travail s'effectuent par le biais de la voiture particulière, et tout juste 10% par des modes doux, piétons, deux-roues et TC.

- Une faible proportion de résidents travaille sur le territoire de la commune ;
- L'immense majorité travaille hors commune : les pôles d'activité économique se situant aux Sables d'Olonne, à la Mothe Achard et à La Roche sur Yon, l'essentiel des flux de circulation aux heures de pointe emprunte la RD 36, et dans une moindre mesure la RD 21.
- Par rapport à 1990, la quantité de personnes résidant et travaillant hors commune a augmenté de plus de 60%, et celle travaillant dans la commune a diminué d'un quart.

Le mode de déplacement est donc particulièrement énergivore à GROSBREUIL, ce qui amène deux réflexions :

- Peut-on réduire l'utilisation du véhicule particulier, notamment pour la relation domicile travail ?

La réponse de la commune est triple et se matérialise dans le PLU :

- Inciter à l'utilisation du transport en commun, ce qui implique l'extension des lignes de TC, ce qui n'est pas du ressort du PLU mais du SCOT,
- Favoriser le covoiturage en mettant en place des aires de stationnement de rabattement.
- Développer l'activité sur place, et accrocher le/les sites d'activités aux quartiers d'habitation par des continuités piétonnes sécurisées.
- La croissance démographique est majoritairement due par la forte immigration de ménages venant chercher du foncier abordable à GROSBREUIL : les mouvements pendulaires vont se poursuivre, ce qui peut contribuer à engorger le centre bourg : il y a donc nécessité à étendre le maillage des cheminements piétons, dans les nouveaux quartiers, mais également dans le tissu urbain existant.

3.4. Concernant les enjeux en matière de pollutions sonores :

Il n'y a pas de véritable source de nuisances sonores sur le territoire (*grandes infrastructures notamment*).

Le PLU fait cependant en sorte que la mixité urbaine n'aboutisse pas à la création de nuisances nouvelles dans les quartiers d'habitation.

3.5. Concernant les enjeux hydrauliques et hydrologiques :

Le réseau de collecte des eaux pluviales dans le bourg est structuré et partiellement enterré. Le bourg n'est pas sujet à des inondations, mais des points noirs existent, dus à une imperméabilisation trop importante des sols : cet enjeu est pris en compte et le PLU met en place des types d'urbanisation favorisant la percolation des eaux plutôt que le ruissellement.

Concernant les débits des cours d'eau, les étiages sont très secs : les risques de pollution sont donc importants, et il est impératif de protéger les bassins versants, quantitativement en régulant les apports dus au ruissellement, et qualitativement en proscrivant toutes utilisations du sol génératrices de pollution.

Concernant la qualité des eaux, les enjeux sont avant tout d'ordre agricoles ; il ne faut cependant pas sous estimer les risques de pollution inhérents à un développement soutenu de l'habitat et l'emploi parfois irraisonné de produits phytosanitaires sur les parcelles privées.

3.6. Concernant les enjeux en matière de biodiversité :

La commune de GROSBREUIL recèle une richesse écologique inventoriée au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de deuxième génération).

Le territoire n'est pas par ailleurs dépourvu d'intérêt faunistique et floristique : l'ensemble du territoire agricole, bien que remembré, a conservé une trame bocagère, de qualité et susceptible de constituer autant de biotopes pour la faune sauvage et notamment l'avifaune.

Les enjeux ne concernent pas uniquement le maintien de la biodiversité sur le territoire agricole et naturel, mais également de maintenir et de valoriser les éléments naturels situés au cœur ou en périphérie de la nouvelle agglomération : trame bocagère, mares, arbres remarquables,... : le PLU met en place les outils de protection adéquats.

4. PROTÉGER ET VALORISER TOUTES LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le développement démographique attendu doit s'accompagner **du développement de l'emploi sur place** afin d'accentuer la diversification de la population et maintenir un taux élevé de fréquentation des équipements (*équipements scolaires et socio-culturels en premier lieu, mais également les équipements commerciaux*). Ces dispositions peuvent participer au rééquilibrage des flux de déplacement en réduisant les fuites vers les pôles d'emploi les plus proches, et favorisent les déplacements sur place, internes à la commune.

La commune entend conforter son pôle d'activités, positionnée en accroche sur la RD 36 et équipée.

Cette zone n'est pas éloignée des pôles habités, et peut occasionner des gênes et risques au voisinage, qu'ils soient directs (*gênes sonores ou olfactives*), ou indirects (*gênes et risques occasionnés par l'accroissement des trafics poids-lourds dans le centre ville par exemple*).

Parallèlement, la préservation des espaces agricoles, comme outil d'animation et de développement économique constitue un objectif majeur du PLU : une attention particulière sera portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, et ne pas prélever davantage sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation.

Jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée a peu diminué et l'espace agricole est toujours occupé de façon rationnelle sur le plan économique. Il n'y a pas de signe d'abandon et les paysages semblent pérennisés.

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement de l'activité agricole en mettant tout en œuvre pour réduire les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur.

En outre, dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif le non-développement de l'urbanisation des hameaux, et la limitation des potentialités d'implantations nouvelles aux seuls secteurs agglomérés, sans multiplier les possibilités de construction dans les villages extérieurs.

5. PROTÉGER LES PAYSAGES ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Même si les paysages de GROSBREUIL ne sont pas d'une qualité reconnue dans le sens où ils ne bénéficient d'aucune protection particulière, ils méritent d'être protégés car ils sont le siège de multiples enjeux, et sont emblématiques de la région.

Des outils visant à protéger le bocage sont mis en place, soit au titre des espaces boisés classés, soit au titre de la loi « Paysages », ou soit par le biais d'un classement particulier, afin de pérenniser les haies en place le long des chemins ainsi que certains tableaux paysagers.

La volonté de systématiser les continuités piétonnes et cyclables dans les nouvelles opérations de lotissement, l'intention d'établir des liaisons « autonomes » entre les différents quartiers, participent à la valorisation du cadre de vie immédiat des habitants et de l'attractivité de l'ensemble de la commune.

Une attention particulière est également portée aux vallées de l'Auzance et de la Vertonne et des ruisseaux affluents, qui bénéficieront d'une protection élargie, des zones humides de fond de vallée jusqu'aux versants.

La protection stricte des abords des cours d'eau, des paysages de prés humides et boisements des vallées, est un objectif prioritaire, rappelé d'ailleurs dans le SDAGE Loire-Bretagne, car ces sites constituent aussi un maillon dans le cycle de la qualité des eaux :

- Ils jouent un rôle de régulateur de débits et limitent donc les inondations en aval ;
- Ils jouent un rôle de filtre et protègent donc les captages d'eau potable souterrains.

La mise en œuvre d'un schéma d'assainissement et la volonté de mieux gérer le pluvial contribuent également à la protection des ressources en eau par la régulation des régimes hydriques, l'amélioration de la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, ainsi que la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval.

6. IMPULSER LE DEVELOPPEMENT D'UN TOURISME VERT

La position rétro-littorale du territoire de Grosbreuil constitue un atout incontestable :

- Les plages sont relativement proches ;
- L'accès à la commune est aisé, que ce soit en voiture (*la RN 160 à 2 x 2 voies est à moins de 10 minutes*), ou en train (*le terminus TGV des Sables-d'Olonne est à ¼ d'heure*) ;
- Le territoire est paisible, notamment en période estivale, alors que la bande côtière est particulièrement encombrée ;
- Il existe sur la commune un ensemble d'intérêt patrimonial, le château de La Bénatonnière, bâtiment du 19^{ème} siècle avec ses dépendances et une très belle futaie, l'ensemble recouvrant une bonne vingtaine d'hectares ;
- Le territoire des Olonnes manque de structures hôtelières de haut de gamme (*à partir de 3**) ;
- Il y a, à la Mothe Achard, en situation également rétro-littorale, une structure qui fonctionne bien car elle répond à une demande croissante de personnes en quête de villégiatures calmes et reposantes : le Domaine de Brandois, au cœur d'un domaine de 22 hectares, avec hôtel *** restaurant, et piscine, salles pour séminaires, accueil de cavaliers et de chevaux, ...

La commune souhaite donc insuffler le développement d'une forme de tourisme peu agressive, valorisante et permettant la pérennisation du patrimoine minéral et végétal. C'est pourquoi une zone dédiée sera créée dans le PLU, autour du Château de la Bénatonnière.

Dans le même esprit, les possibilités de création de structures d'accueil dans le bâti existant (*chambres d'hôtes, gîtes ruraux, campings à la Ferme*) seront étendues, et il ne sera pas mis de frein au développement du camping de La Vertonne, route de Poiroux.

