

Département
de la
Vendée

Commune de
GRUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

SOUS-PREFECTURE
FONTENAY-LE-COMTE
26 DEC. 2007
COURRIER ARRIVÉ

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

ELABORATION 0.0	prescrite	le: 27-01-2005
ELABORATION 0.0	arrêt du projet	le: 19-12-2006
ELABORATION 0.0	approuvée	le: 11-12-2007

Vu pour être annexé à notre délibération en date
du: 11-12-2007



Le Maire


Jean MICHELETTI

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. Christian KESSLER (REZE)

PRÉAMBULE

Les objectifs sous-tendus par la volonté de mettre en œuvre un projet de territoire visent à assurer, suivant l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

"1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

Situé en position rétro-littorale, à l'extrême sud-ouest du département de la Vendée, la commune de Grues appartient à la Communauté de Communes du Pays Né de la Mer qui regroupe désormais sept Communes, ayant intégré récemment la ville de Luçon.

L'analyse de l'état initial permet de dégager quelques éléments majeurs révélateurs de l'identité de Grues:

- Grues fait partie intégrante de l'entité géographique du marais Poitevin dit "desséché", édifié en polders sur des territoires anciennement recouverts par la mer.
- En résulte un paysage dessiné par une organisation hydraulique complexe composée de canaux et fossés. Le fleuve le Lay qui constitue la limite ouest et sud du territoire et collecte les eaux du marais marque aussi fortement le paysage et fait le lien avec la baie de l'Aiguillon et l'océan.
- Le bourg est quant à lui implanté sur un affleurement calcaire qui surplombe le marais.
- L'urbanisation encore assez peu développée se répartie en deux pôles :
 - le Bourg, qui au sein d'une urbanisation ancienne et plus récente concentre l'essentiel de la fonction résidentielle, accompagnée de quelques services et commerces de proximité.
 - le sud du territoire qui jouxte la commune de l'Aiguillon-sur-Mer avec une urbanisation essentiellement liée à l'accueil touristique (camping, P.R.L., résidences secondaires...)

- La croissance démographique est en quasi stagnation mais l'attractivité est croissante, surtout liée à la proximité du littoral et à l'attrait touristique du territoire; le parc de logements se répartit à part égale entre les résidences principales et les résidences secondaires.
- Enfin, une agriculture en forte mutation (diminution du nombre des exploitants et augmentation de la S.A.U. moyenne) tournée essentiellement vers la culture des céréales, participant largement, au delà des enjeux économiques, à l'entretien et à la qualité des paysages naturels.

L'identité communale de Grues est à la fois forgée par sa forte ruralité ancrée dans l'exploitation agricole du marais et par sa fonction résidentielle qui de plus en plus est liée à l'attrait qu'engendre la proximité du littoral.

• **LES OBJECTIFS**

Les objectifs municipaux, visant à assurer l'équilibre entre la protection de l'environnement et la mise en œuvre d'un développement durable se transcrivent en deux orientations principales recouvrant différents champs d'actions décrits et illustrés ci-après :

1. Le développement de l'urbanisation

- ⇒ Développer et structurer harmonieusement une urbanisation en deux pôles:
- ⇒ le bourg de Grues
- ⇒ le sud du territoire

2. La protection de l'environnement et la mise en valeur du territoire naturel

- ⇒ Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel
- ⇒ Pérenniser l'activité agricole
- ⇒ Protéger la ressource en eau

1 – DEVELOPPER ET STRUCTURER HARMONIEUSEMENT UNE URBANISATION EN DEUX POLES

1.1 - le bourg de Grues

1.2 - le sud du territoire

Développer et structurer harmonieusement une urbanisation en deux pôles

Maîtriser l'occupation du territoire et en assurer la diversité est un des objectifs du développement durable.

A cet égard, le schéma de développement de l'urbanisation de Grues trouve sa cohérence dans une approche territoriale qui sort de la seule échelle communale.

En effet, le territoire communal est vaste et revêt dans sa partie sud, un caractère fortement littoral et touristique en s'inscrivant dans la continuité de l'urbanisation de l'Aiguillon-sur-Mer et dans une moindre mesure de St Michel-en-l'Herm.

Outre la présence forte de l'agriculture qui assoit le caractère rural du territoire, ce sont donc les fonctions résidentielles et touristiques qui caractérisent la Commune de Grues.

Les plans présentés pages suivantes illustrent le schéma de développement urbain initié par la Municipalité et qui s'articule autour de cette bi-polarité:

- Le Bourg de Grues
- Le sud du territoire

Les zones d'urbanisation future, à vocation d'habitat, de loisirs et tourisme et d'activité se déploient essentiellement sous forme de secteurs voués à des opérations d'ensemble qui nécessiteront la création de nouvelles voies et des équipements nécessaires.

Les réflexions et visites sur le terrain ont permis de déterminer les sites constructibles et les modalités de leur urbanisation (voies structurantes, préservation des éléments structurants du paysage, coulées vertes, liaisons piétonnes et cyclables, ...)

Les surfaces consenties au développement s'inscrivent dans la durée; le zonage du P.L.U en prévoit le phasage. Il s'agit en effet de prévoir un développement maîtrisé tant dans le rythme que dans la forme et le contenu que proposent les porteurs de projets aménagement.

En outre, une politique foncière peut être mise en œuvre par le biais du Droit de Préemption Urbain.

Le développement prévisible de l'urbanisation en matière d'habitat mêlera l'accession à la propriété pour une bonne part, le logement locatif réalisé sous l'égide d'organismes H.L.M., ainsi que le logement locatif privé. Cette diversification de l'offre doit permettre à la fois la mixité sociale et le renouvellement des populations.

Le projet de développement de l'urbanisation prend aussi en compte la part importante des résidences secondaires liée à la situation rétro-littorale de la Commune. En effet, les surfaces consenties pour les futurs quartiers sont prévues, dans la continuité d'une situation déjà existante, pour la construction à part égale de résidences principales et de résidences secondaires.

1.1 - SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU BOURG DE GRUES



Légende :

voies départementales

voirie communale

loi littorale L. 146 - 6

Occupation du sol :

zone d'habitat

zone d'activité

zone de loisirs

secteur vignes et jardins

exploitations agricoles

Urbanisation future :

à vocation principale d'habitat à court terme

à vocation principale d'habitat à moyen terme

à vocation principale d'activités

dessertes et liaisons (tracé indicatif)

1.2 - SCHEMA DE DEVELOPPEMENT SECTEUR SUD - RD 746



Légende :

--- limite communale

— route principale

Occupation du sol :

■ zone d'habitat

■ camping - P.R.L.

1 - Bel Air

2 - Le Pré des Sables

3 - La Clérice



■ exploitations agricoles

Urbanisation future :

■ à vocation principale d'habitat

■ à moyen et long terme vocation à définir

■ liaison structurante (trace indicatif)

■ Ecran végétal à créer

**2 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET
MISE EN VALEUR DU TERRITOIRE NATUREL**

2.1 - Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel

2.2 - Pérenniser l'activité agricole

2.3—Protéger la ressource en eau

2.1 - Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel

Le sol du Marais Poitevin présente un gradient de salinité, une diversité de sols et de niveaux hydriques liés aux différentes époques de retrait de la mer et aux aménagements successifs.

L'ensemble de ces paramètres, naturels et anthropiques, génèrent une diversité d'habitats naturels, d'espèces et par conséquent de paysages, qui font toute la richesse biogéographique de cette zone humide.

La préservation de ce patrimoine naturel de qualité est un enjeu majeur sur le plan environnemental mais également en terme de paysage et de cadre de vie.

A ce titre, de nombreux dispositifs visent à préserver la richesse écologique de ces milieux sensibles. Le P.L.U. prend largement en compte cette démarche de préservation en s'appuyant sur les différents inventaires et règlement (Z.P.S., Z.I.C.O., S.I.C., Z.N.I.E.F.F. , loi littoral...) qui mettent en exergue cette richesse.

La prise en considération des objectifs vitaux du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire-Bretagne participe de cette même démarche de protection du patrimoine naturel.

Enfin, l'appartenance du territoire à l'espace « littoral », conjugué à une forte occupation agricole du sol à permis de conserver une urbanisation concentrée autour des bourgs, évitant ainsi tout mitage de l'espace naturel.

L'élaboration du P.L.U., dans le prolongement du Plan d'Occupation des Sols, délimite en accompagnement de ces milieux sensibles, de vastes zones naturelles à l'intérieur desquelles seules des occupations du sol compatibles avec les objectifs de préservation sont autorisées.

La définition de ces zones a fait l'objet d'une concertation avec la profession agricole de manière à ne pas bloquer le nécessaire développement des exploitations qui, pour celles directement imbriquées dans les sites sensibles, sont elles aussi soumises à des règles de protection spécifiques.

Commune de GRUES Les protections et inventaires

Les protections réglementaires

- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) du Marais Poitevin
- La Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) - PL 13 Marais Poitevin et Baie de l'Aiguillon
- Site d'intérêt Communautaire (SIC) du Marais Poitevin et baie de l'Aiguillon

Les inventaires ZNIEFF

• Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I

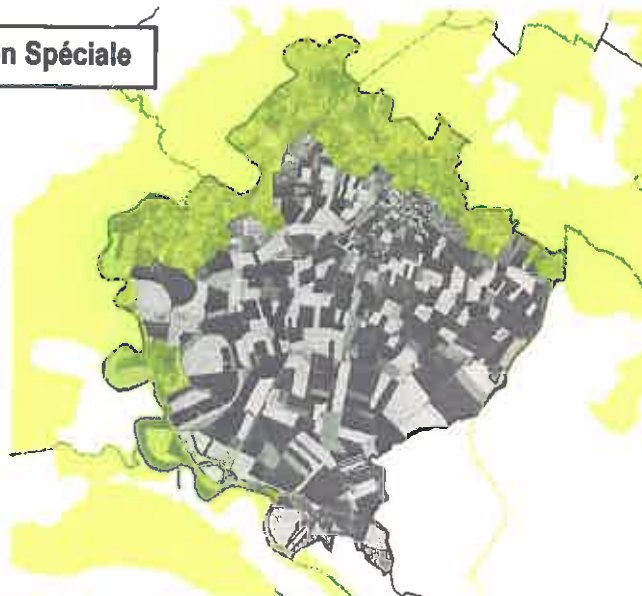
- N° 50550007 Estuaire du Lay
- N° 50550003 Communal de Saint Benoît sur Mer
- N° 50550042 Marais Intermédiaire Occidental
- N° 50550043 Basse Vallée du Lay
- N° 50550044 Roselières et Digue du Vieux Lay
- N° 50550045 Le Lay de Morigy aux Portes du Braud

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II

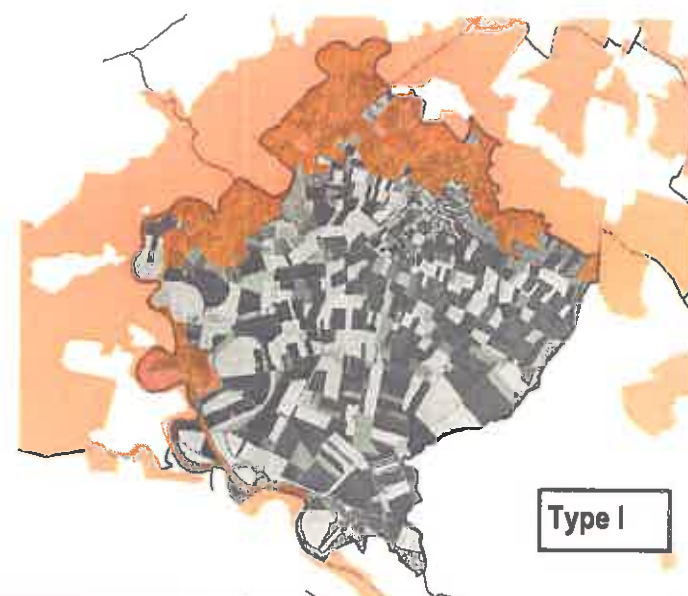
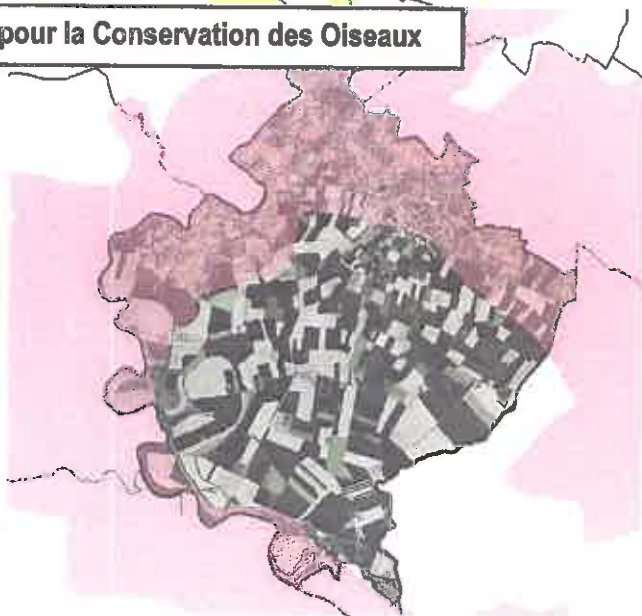
- N° 5076 Réseau Hydraulique du Marais Desseché

La Loi littoral 86-2 du 3 janvier 1986

Zone de Protection Spéciale

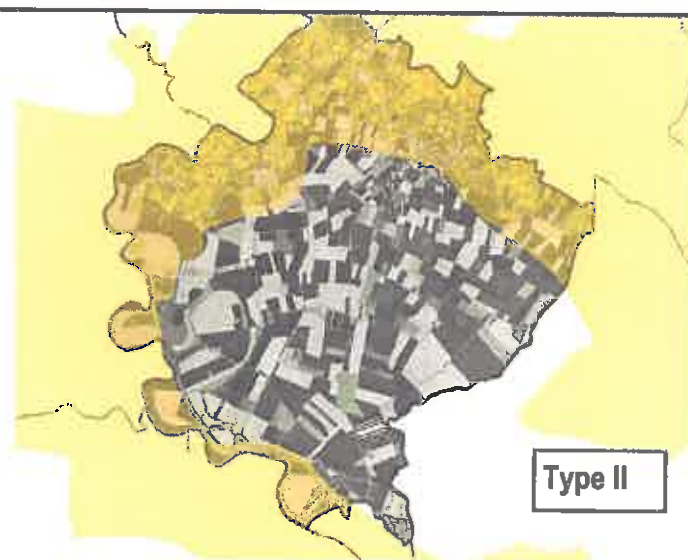


Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux



Type I

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique



Type II

2.2 - Pérenniser l'activité agricole

La partition des espaces entre urbanisation et "campagne" revêt une importance particulière dans le cadre du document d'urbanisme. Elle doit répondre en effet à la problématique posée par l'inéluctable développement qui se dessine dès aujourd'hui à grands traits et qui est consommatrice d'espaces naturels pour l'essor de l'habitat, des zones d'activités et la demande sociale en terme d'environnement, d'espaces de détente au sens large.

Outre l'importance que revêt l'agriculture en matière d'exploitation de la richesse agronomique du sol et donc dans l'économie locale, la Commune de Grues, tout en s'ouvrant de plus en plus à la fonction résidentielle entend conserver son caractère « rural » au sens large, offrant un cadre de vie ouvert sur de vastes espaces naturels. A cet égard, l'agriculture joue un rôle primordial en assurant l'entretien de ce paysage rural.

La protection de l'activité agricole revêt donc une importance prépondérante dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., car elle se doit d'être menée en partenariat étroit avec les exploitants et la Chambre d'Agriculture, de manière notamment à pouvoir fonder les bases mêmes du développement de l'urbanisation pour les dix à quinze prochaines années.

Le projet de développement de la Commune répond à cette problématique :

- en limitant les contours de l'expansion urbaine, de façon à maîtriser au mieux l'étalement de l'urbanisation et en favorisant la réalisation d'opération d'ensemble de type lotissement
- en phasant et en organisant le dépioiement des zones d'urbanisation future en concertation avec le monde agricole,
- en affichant la volonté de préserver de vastes territoires naturels (zones N L146.6, Ns et Ap), pour le bien-être des générations futures, ce qui n'y exclut pas leur exploitation par les agriculteurs,
- en délimitant enfin, en concertation étroite avec les exploitants actuels, les zones A qui recouvrent des espaces exclusivement consacrés au développement agricole. Cette zone permet, en terme de constructions et d'installations, l'extension des structures en place ainsi que la création de nouvelles productions.

2.3—Protéger la ressource en eau

Assainissement

Le milieu récepteur souffre du rejet des eaux usées peu ou mal traitées. La loi sur l'eau (1992) définit des objectifs d'amélioration de la qualité des eaux et des échéances s'imposant aux collectivités territoriales.

Dans ce contexte, la Commune de Grues, parallèlement à l'élaboration du P.O.S., avait établi un zonage d'assainissement sur l'ensemble de son territoire.

Ce zonage d'assainissement définit, pour le moyen terme, les secteurs qui seront desservis par l'assainissement collectif et ceux qui relèveront de l'assainissement individuel. Au-delà de la définition de ce zonage, cette étude, qui dresse un diagnostic précis des contraintes et de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel, constitue un document de référence pour appréhender les projets d'assainissement individuel accompagnant les demandes de permis de construire.

A cet égard, le projet de développement de l'urbanisation du bourg de Grues prévoit, pour les futurs quartiers d'habitation, un raccordement au réseau d'assainissement collectif d'ores et déjà existant.

Au sud de la Commune, les futurs développements urbains seront aussi desservis par l'assainissement collectif, une convention entre les collectivités prévoyant un raccordement au réseau sur la commune de l'Aiguillon Sur Mer.

Le reste du territoire relève quant à lui de systèmes d'assainissement individuels.

Conception et gestion des plans d'eau

Les plans d'eau, agricoles ou de loisirs, sont soumis à des règles issues notamment de la Loi sur l'Eau; leur implantation, qui plus est dans les zones dites « humides » telles les secteurs de marais nécessite une attention toute particulière dans un cadre très stricte, qui, de fait, limite fortement leur nombre.

Lorsqu'ils sont autorisés, leur impact sur le milieu naturel, et notamment sur la qualité des eaux, dépend fortement de leur conception et de leur gestion.

L'élaboration du P.L.U. est, à cet égard, l'occasion de rappeler les différentes règles qui s'imposent au titre de la police de l'eau :

- isolation du plan d'eau vis-à-vis du réseau hydrographique,
- sécurité des ouvrages,
- maîtrise des essences végétales,
- entretien, gestion des vidanges, ...

Sur un plan plus large, la protection de la ressource en eau est aussi directement liée à plusieurs objectifs communaux :

- éviter la prolifération de constructions nouvelles (pas de secteurs constructibles en dehors du Bourg et du secteur Sud)
- contenir les extensions de l'urbanisation en dehors des sites sensibles au titre de la protection de l'environnement.
- interdire la création de nouveaux plans d'eau, sauf ceux liés et nécessaires à l'activité agricole.