

Commune de GROSBREUIL  
AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS  
SOCIOCULTURELS ET DE LOISIRS

# DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

# ■ Sommaire

## 1/ Diagnostic du site

- Contexte général
- Contexte physique
- Contexte urbain et rural local
  - Localisation
  - Les limites du site
- Contexte paysager local
  - L'unité paysagère du bocage
  - Les typologies végétales de références
- Le couvert paysager du site
  - Les haies répertoriées au PLU
  - Les haies dégradées
  - Le petit bois
- Les relations visuelles
  - Relation visuelle entre bourg et château
  - Perspective vers la vallée
- Les connexions du site avec les circulations et espaces publics
  - La situation en entrée de bourg
  - Les liaisons douces et espaces publics à proximité

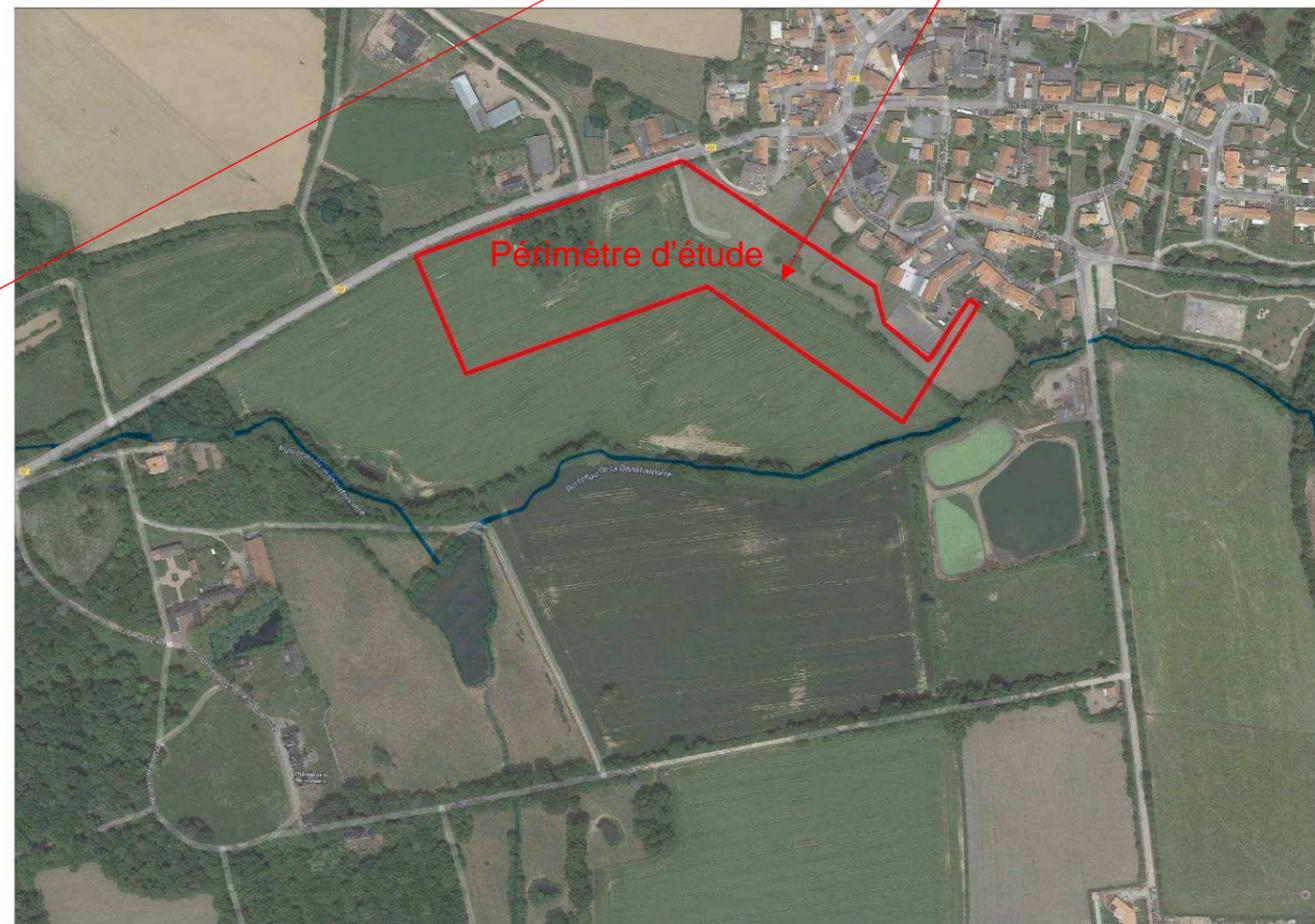
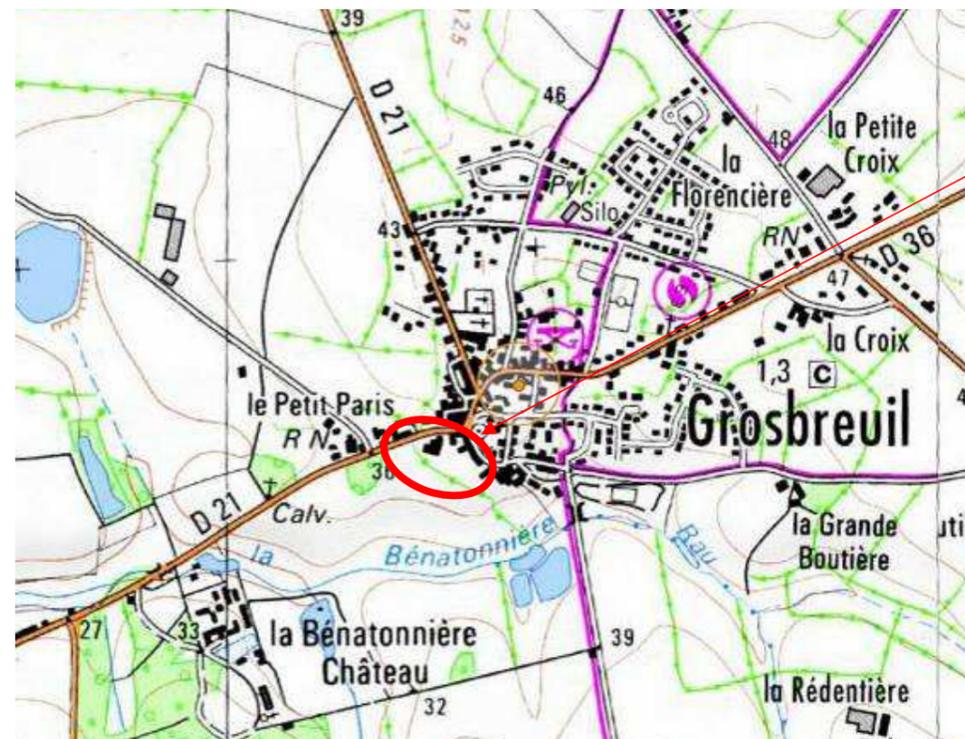
## 1-1 Contexte général :

### 1-1.1- Localisation géographique du site

Le terrain destiné au programme d'aménagement de loisirs, équipements socioculturels et sportifs se situe à la périphérie Sud-ouest du bourg de Grosbreuil.  
Le terrain se situe le long de la route départementale RD 21 qui mène aux Sables d'Olonne.

### 1-1.2- Contexte règlementaire urbain

Le secteur d'étude se situe en zone AUL au plan local d'urbanisme de la commune.  
Ce classement le destine à des d'aménagements de loisirs, sportifs ou culturels.



## 1-2 Contexte physique :

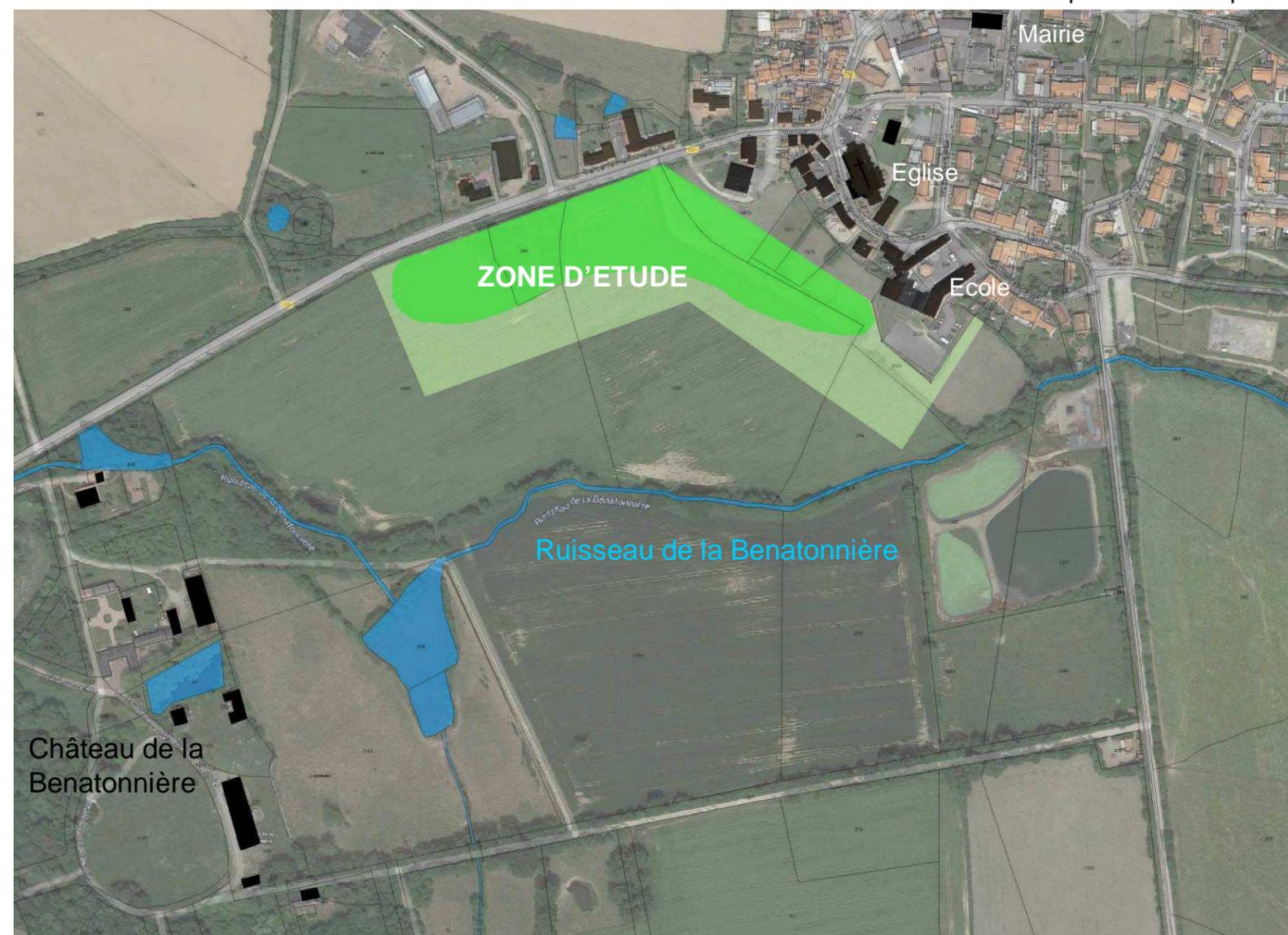
### 1-2.1- L'hydrographie

Le territoire communal est traversé par le cours d'eau de La Benattonnière. Cet élément hydrographique a façonné le paysage local et dessine fortement aujourd'hui le paysage. Le cours d'eau est ainsi accompagnée d'une rypisylve arborée dense et intimiste. De part et d'eau du cours d'eau, le bourg et le château de la Benattonnière se trouvent en situation de belvédère sur le cours d'eau. Le site est également marqué par les pièces d'eau du château de la Benattonnière.

### 1-2.2- La topographie

Le site se situe sur le versant Nord des coteaux du cours d'eau de la Benattonnière. La déclivité est d'une amplitude de 5 mètres environ. Le point haut se situe au Nord du terrain, à proximité de la grange (alt. 38.50 NGF), et le point bas se situe à l'extrême Sud-ouest du terrain (alt. 33.50 NGF). Ce dénivelé n'est pas également réparti sur le site. En effet une première zone « plus plane » est constituée par la partie haute du coteau qui longe la route départementale et les zones bâties, alors que la frange Sud du terrain qui descend vers le cours d'eau est plus abrupte.

■ Zone moins pentue  
■ Zone plus fortement pentue



## 1-3 Contexte urbain et rural local :

### 1-3.1- Les limites du site

Le site s'adosse à des limites de natures très différentes.

**Au Nord-ouest**, le terrain longe la route départementale RD21 en entrée d'agglomération.

**Au Nord-est**, le terrain se situe en rive du tissu urbain existant. Ce tissu urbain marque la limite bâtie actuelle du bourg, en premier plan de l'église.

**Au Sud, à l'Ouest et à l'Est**, le site est bordé par des terrains agricoles cultivés ou en prairie. On remarque la présence à l'Est le site de la station d'épuration qui fait face sur le coteau opposé du ruisseau de La Benattonnière.

### 1-3.2- L'environnement bâti

Le long de la RD21, le front bâti est lâche et discontinu, constitué de maisons basses ou à étages. En premier plan du bourg et de l'église le front bâti est plus dense et quasi continu. On note la présence d'une ancienne grange (délocalisation il y a plusieurs années de l'exploitation agricole), et de maisons individuelles avec ou sans étages. Plus à l'Est l'école publique est de facture plus récente. Ces ensembles bâtis ne présentent pas de caractère architectural remarquable. Ce tissu urbain marque la limite bâtie actuelle du bourg. A l'ouest, le Château de La Benattonnière est remarquable; il est identifié au patrimoine communal ainsi que son parc à l'inventaire des jardins.



Le long de la RD21

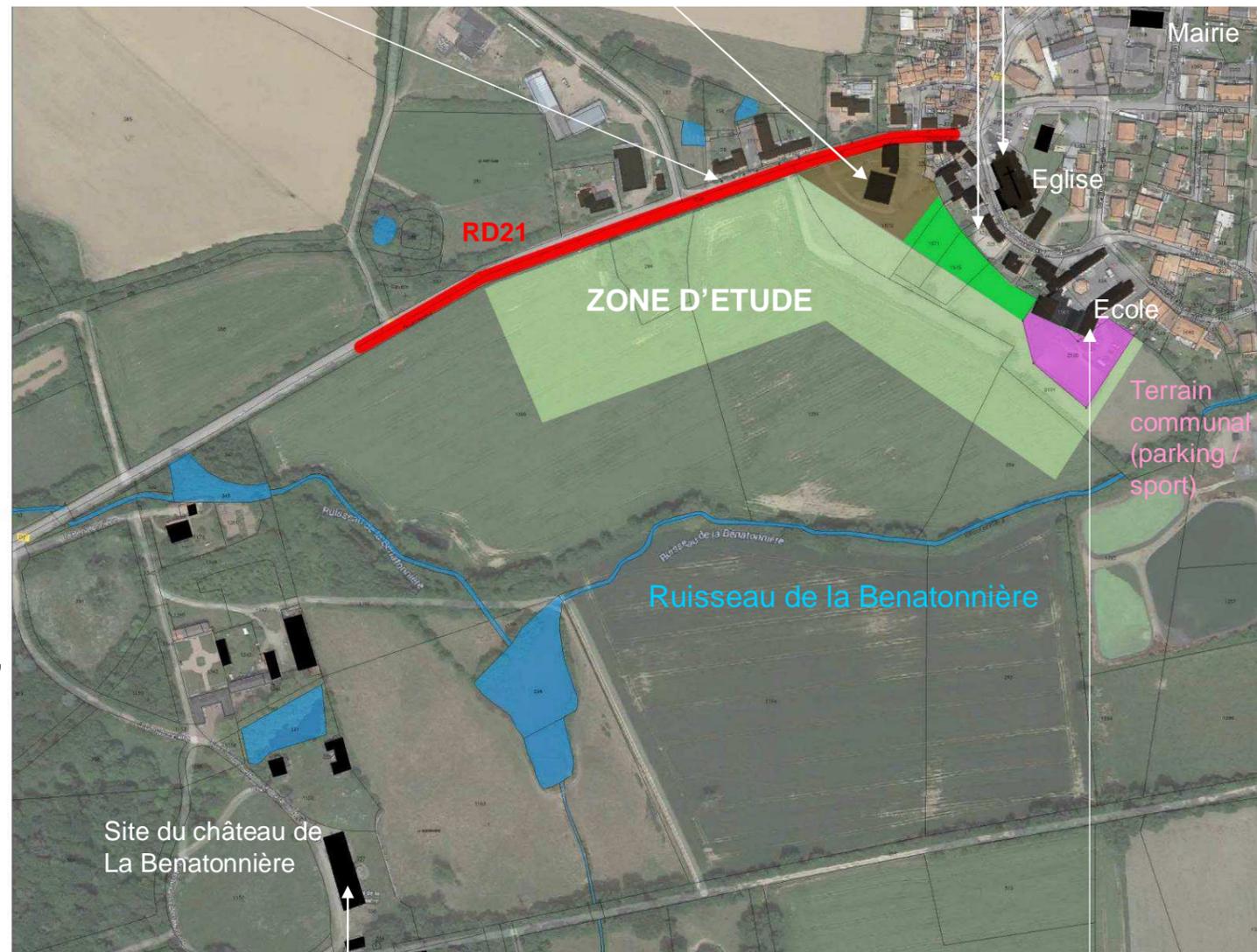


La grange

Maisons individuelles

Eglise

Maisons



Le château de La Benattonnière



L'école

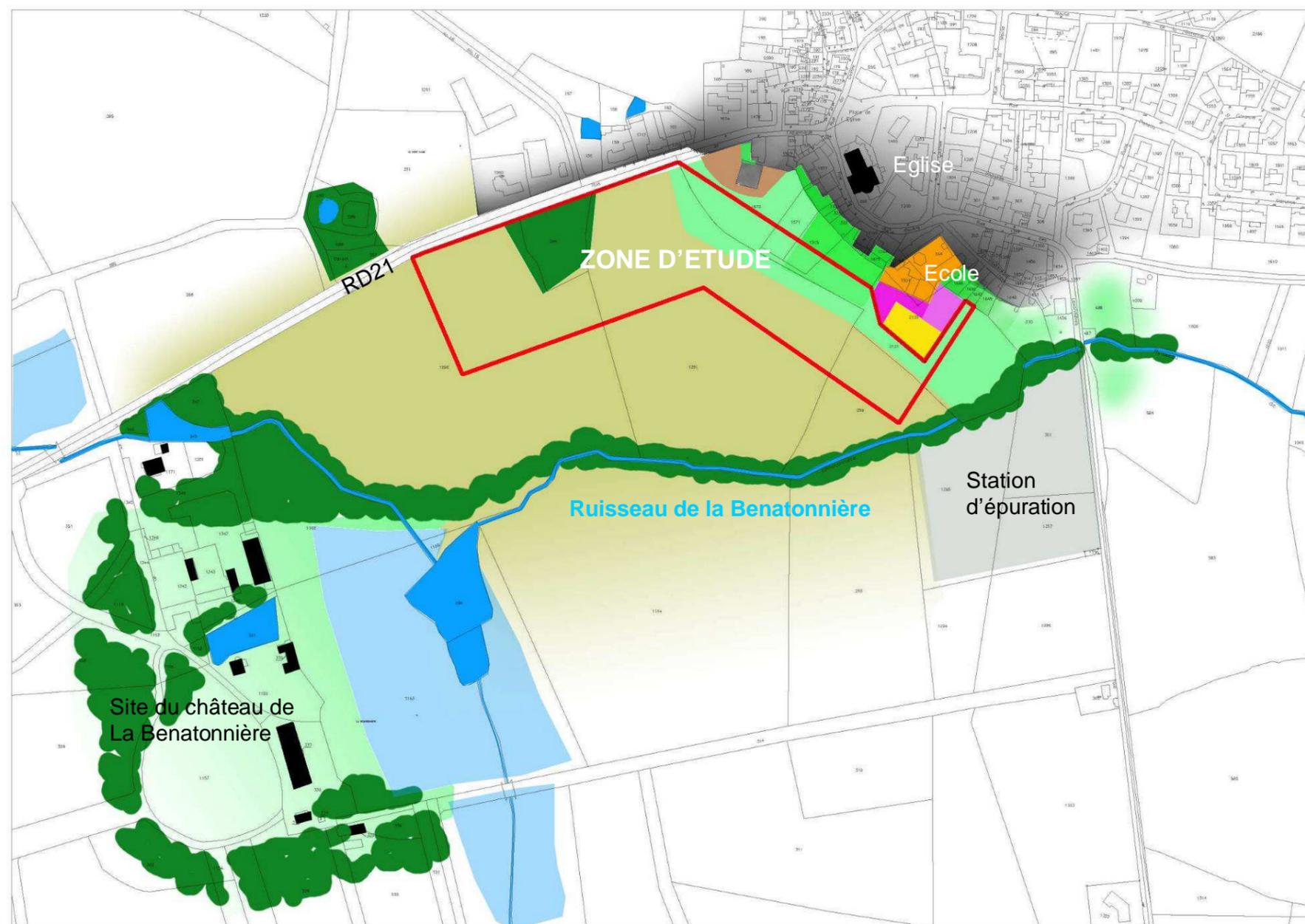


# 1-3 Contexte urbain et rural local :

## 1-3.4- Les usages du sol du site et à proximité

Le site est composé de multiples sous-espaces présentant chacun des usages différents.

-  Cultures
-  Bois ou rypisylve boisée
-  Prairie
-  Tissu bâti résidentiel
-  Bâti remarquable
-  Ecole
-  Parking
-  Terrain de sport
-  Espace communal / école
-  Cour de ferme
-  Jardins privés de proximité
-  Arrière jardins
-  Pièces d'eau / ruisseau
-  Zones humides



## 1-4 Contexte paysager local :

### 1-4.1- Le bocage, unité paysagère de référence

Le site s'inscrit dans l'**unité paysagère du bocage rétro-littoral**.  
Il s'agit d'un bocage doucement vallonné.

On distingue deux sous unités paysagères :

#### Les coteaux et vallées :

Ce sont des zones fortement marquées par la végétation.  
En effet, la densité locale du maillage des haies confère une ambiance relativement fermée et intimiste à ce bocage.  
Les perspectives sur le paysage y sont furtives mais significatives.  
Le site du projet se situe dans cette configuration.

#### Les plateaux ouverts :

Ponctuellement des zones de plateaux plus ouverts offrent des profondeurs de champs plus larges, et la trame des haies bocagères et boisements y est moins dense.



### 1-4.2- Les typologies végétales structurantes : outils de composition d'un projet

Ce bocage rétro-littoral est structuré par 4 typologies végétales :  
On note la présence régulière d'arbres persistants tels les pins ou chênes verts qui font signal dans le paysage.



< La haie bocagère



Les alignements >



< L'arbre repère remarquable



Les boisements >

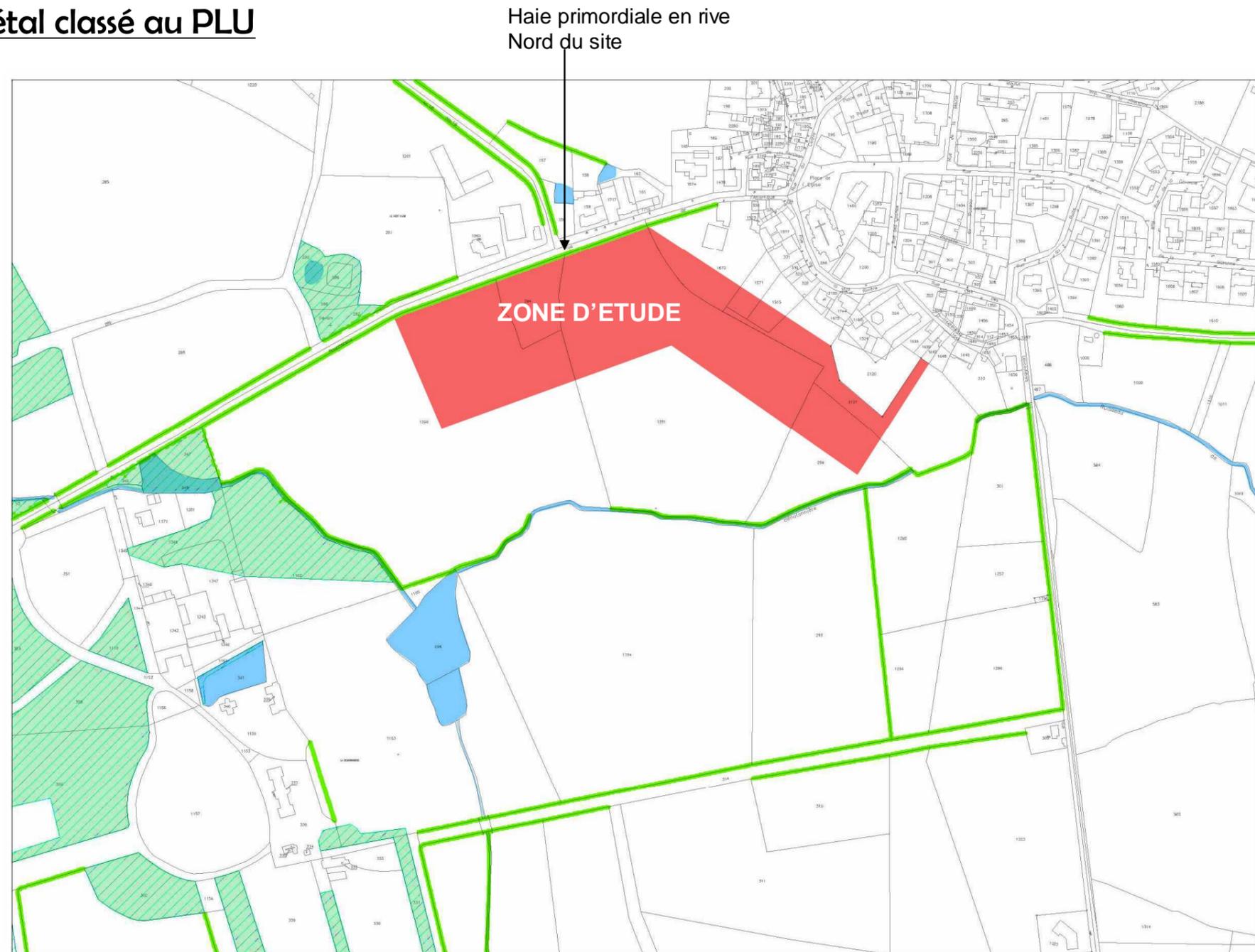
## 1-5 Couvert végétal du site :

### 1-5.1- Le patrimoine végétal classé au PLU

Les documents d'urbanisme de la commune, le PLU, à inventorier le patrimoine Végétal de caractère.

- Haies primordiales
- ▨ Espaces boisés classés

La haie qui sépare le site de la route départementale en fait partie. Elle est intéressante puisque multi-strates et elle assure une lisière de qualité en entrée d'agglomération. Le terrain ne comporte pas d'espace boisé classé.



## 1-5 Couvert végétal du site :

### 1-5.2- Les haies à préserver

La haie multistrates n°3 (PLU)  
Haie multistrates n°2

### 1-5.3- Les haies dégradés

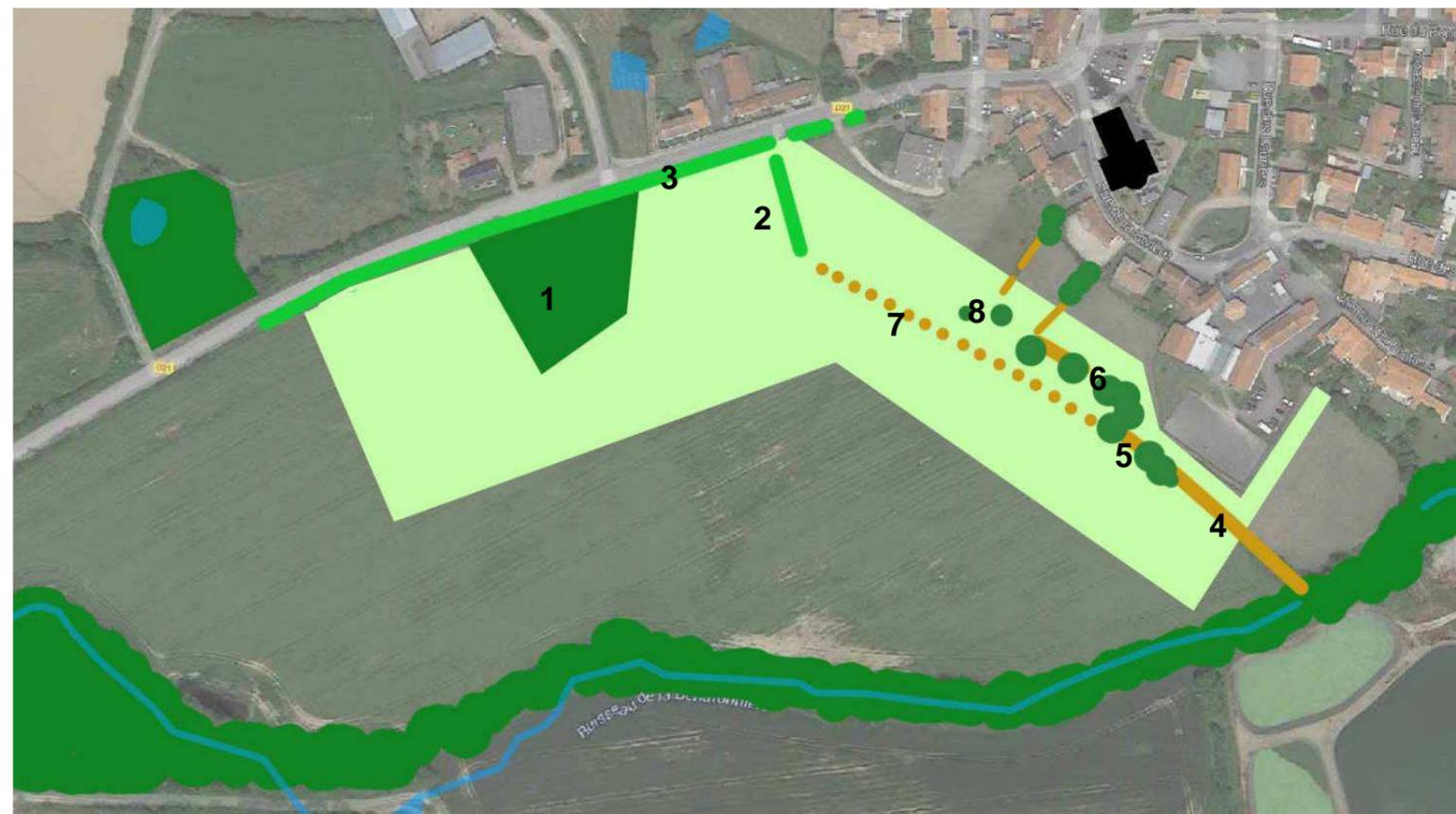
Haie de roncier n°3  
Haie à conforter n°4

### 1-5.4- Les arbres isolés

Ensemble n°5 à valoriser  
Ensemble n°6 fortement dégradé  
Ensemble n°8 peu valorisant

### 1-5.5- Le petit bois

Bois n°1, non classé, quelques beaux sujets  
mais tendance à l'enfrichement.



## 1-6 Relations visuelles :

### 1-6.1- Les perspectives visuelles entre le bourg et le château de la Benattonnière

Compte tenu de la topographie accidentée, il existe des relations visuelles importantes entre les coteaux opposés du ruisseau de La Benattonnière.

- Il existe un cône de visibilité à préserver. Ainsi le château est visible depuis le haut du site (vue n°1), au pied du front bâti existant. De même, depuis la terrasse (vue n°2) ou les étages du château (vue n°3) la vue est clairement identifiable vers le bourg et notamment le clocher de l'église.

### 1-6.2- Les vues vers la vallée

- Le site d'étude s'ouvre largement visuellement vers la vallée de la Benattonnière (vue n°4).



## 1-7 Connexions du site avec les circulations et espaces publics existants :

### 1-7.1- La situation stratégique en entrée de bourg

Le site bénéficie d'une situation privilégiée en entrée du bourg. Ce positionnement lui confère une visibilité et une identification efficace. Cette situation est également propice à la mise en valeur de l'entrée de l'agglomération avec la mise en sécurité des piétons et la réduction des vitesses des véhicules.

-  Bois ou rypisylve boisée
-  Espaces publics
-  Parking
-  Terrain de sport
-  Espace communal / école
-  RD21
-  Voies communales
-  Accès véhicules actuel au site
-  Carrefour avec la voie communale du Petit Paris - Potentiel d'accès
-  Potentiel de liaison douce sur terrain communal
-  Potentiel de liaison voirie sur terrain communal
-  Potentiel de liaison sur terrain privé

### 1-6.1- Les liaisons douces à proximité

Le site se situe à proximité immédiate d'espaces publics qui permettent de se connecter aussi bien avec le cœur du bourg qu'avec le hameau du Petit Paris. Des espaces privés non construits apparaissent comme un potentiel important de liaisons douces supplémentaires.

