



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « COMMERCE »

Dossier approuvé par le conseil communautaire le : 12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

Alexandre HUVET



Sommaire

Sommaire.....	1
Préambule.....	2
Principes à respecter (source SCoT)	4
CARTOGRAPHIE DES ESPACES PAR COMMUNE	10
BEAUVOIR-SUR-MER _ cartographie globale	11
BEAUVOIR SUR MER _ zoom sur le site de centralité	12
BEAUVOIR SUR MER _ zoom sur les espaces de périphérie.....	13
BOIS-DE-CENE _ centralité.....	15
BOUIN _ centralité	16
CHALLANS _ cartographie globale.....	17
CHALLANS _ zoom sur le site de centralité.....	18
CHALLANS _ zoom sur les espaces de périphérie.....	20
CHATEAUNEUF _ centralité.....	24
FROIDFOND _ centralités	25
LA GARNACHE _ centralité.....	27
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON _ centralité	28
SAINT-GERVAIS _ centralité.....	29
SAINT-URBAIN _ centralité	30
SALLERTAINE _ cartographie globale	31
SALLERTAINE _ centralités (Bourg et Pont Habert)	32
SALLERTAINE _ Pont-Habert_ espaces de périphérie	34

Préambule

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire intercommunal lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire intercommunal. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet intercommunal.

Les illustrations figurant dans ce document dont la légende indique qu'il s'agit d'un **exemple** n'ont pas de valeur prescriptive, elles permettent uniquement d'éclairer le propos.

Objectifs de l'OAP thématique :

Encadrer les nouvelles implantations commerciales sur le territoire intercommunal afin de préserver le commerce en centre bourg.

Il s'agit d'enrayer le déplacement des commerces, notamment ceux dits « de proximité », vers la périphérie ou hors des bourgs, phénomène qui a pu provoquer un affaiblissement de la vitalité et de l'attractivité des cœurs de bourgs. Cette présence commerciale est également garante de et corrélée à l'offre en services et équipements que se doivent d'offrir les centralités communales.

La garantie d'un maintien, voire de la confortation, des commerces en cœur de bourg et de ville sera par ailleurs assurée grâce à l'intensification urbaine des centralités existantes et de l'organisation du stationnement et des liaisons douces de et vers ces centralités.

De plus, les communes de Challans et Beauvoir-sur-Mer, labellisées « Petites Villes de demain » ont établi chacune un plan d'actions qui vise à renforcer l'attractivité de leur centre.

Les orientations suivantes relaient et précisent les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial.

Sont concernées par cette orientation d'Aménagement et de programmation l'ensemble des constructions ayant pour sous-destination l'artisanat et le commerce de détail, les hôtels et la restauration.

Pour rappel :**Le Document d'Orientations de d'Objectifs (DOO) du SCoT :**

- Précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.
- Définit les localisations préférentielles des commerces en prenant compte un certain nombre d'objectifs (revitalisation des centre-ville, maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, consommation économe de l'espace...).

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) intégré dans le SCoT :

- Détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux
- Localise les secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines
- Peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques à ces secteurs

Le DAAC a pour vocation à fixer les localisations préférentielles du commerce à l'échelle du territoire.

Principes à respecter (source SCoT)

5 typologies d'espaces commerciaux ont été définies sur le territoire du SCoT :

- Les centralités
- Les espaces de périphérie
- Les zones artisanales
- Les espaces de flux
- Les commerces isolés

Certaines typologies ont fait l'objet d'un repérage cartographié :

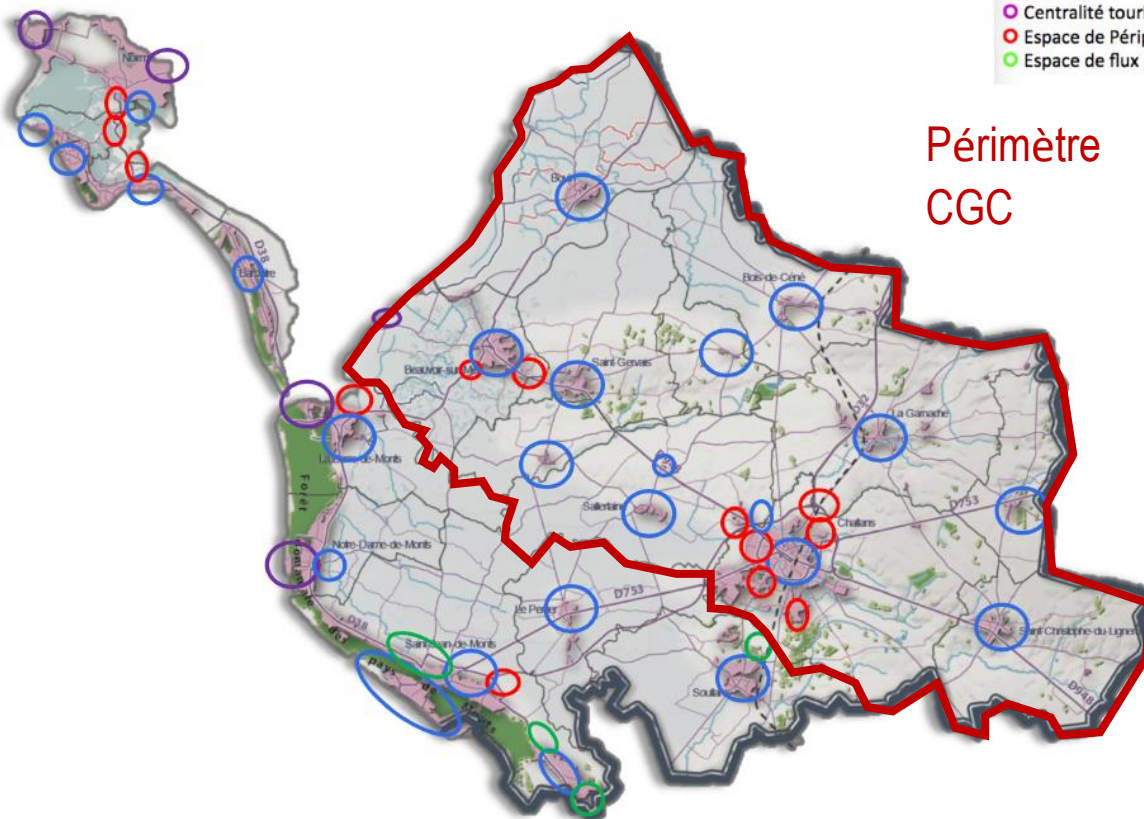
Chaque commune présente une **centralité**,
3 présentent des **espaces de périphérie**.

Une **centralité touristique** est identifiée à
Beauvoir (passage du Gois)

Aucun **espace de flux** n'a été identifié sur
le territoire intercommunal.

Les **zones artisanales** et les **commerces isolés** ne sont pas identifiés.

Cartographie d'ensemble



Périmètre
CGC

Légende :

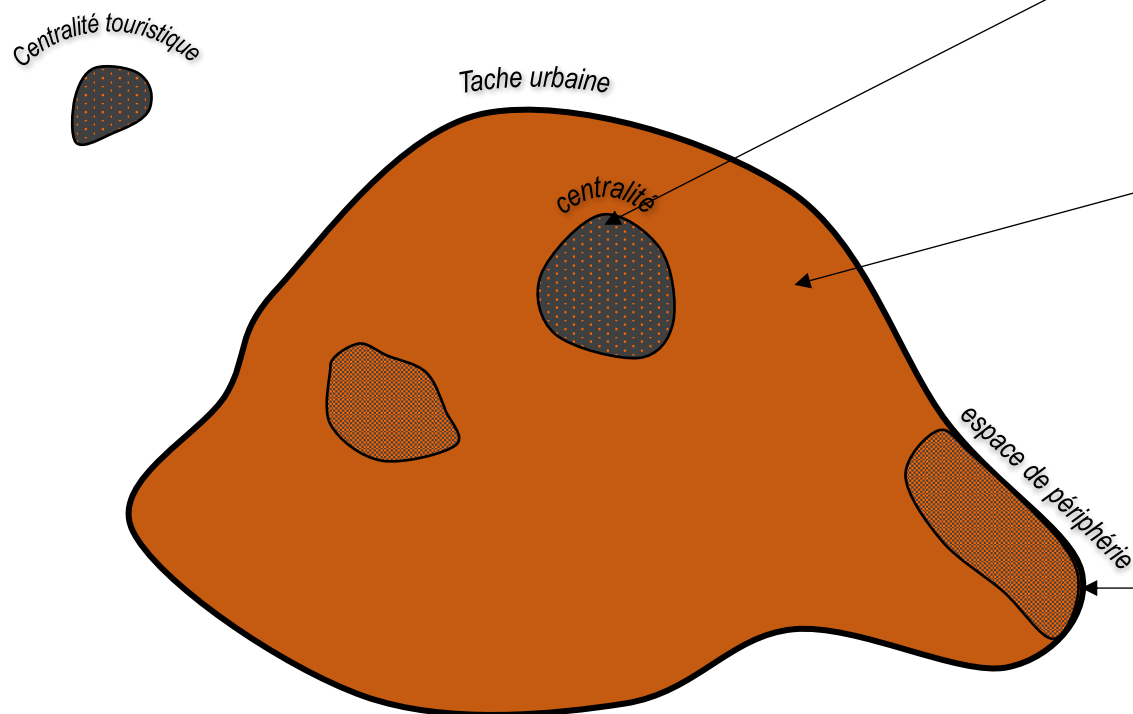
- Centralité
- Centralité touristique
- Espace de Périphérie (EP)
- Espace de flux

- Les différentes typologies présentes sur chaque commune sont définies dans le tableau ci-dessous :

Polarités SCoT	Communes	Type d'espaces commerciaux
Pôle majeur	Challans	1 centralité 4 espaces de périphérie : - Hyper U (Porte des Sables) - Leclerc (Les Alizés) - Intermarché (Route de St Jean) - La Romazière
Pôle principal	Beauvoir-sur-Mer	1 centralité bourg 1 centralité touristique (passage du Gois) <i>non identifiée dans le document ci-après, car projet à préciser</i> 2 espaces de périphérie : - Super U - Intermarché
Pôles-relais	Bouin	1 centralité
	La Garnache	1 centralité
	Saint-Christophe-du-Ligneron	1 centralité
Autres communes non littorales	Châteauneuf	1 centralité
	Froidfond	1 centralité
	Bois-de-Céné	1 centralité
	Saint-Gervais	1 centralité
	Saint-Urbain	1 centralité
	Sallertaine	2 centralités (Bourg, Pont Habert) 2 espaces de périphérie : - Pont Habert (en continuité de la zone Les Alizés) - Pont Habert (l'Hermitage)

Les cartes présentant la localisation et délimitation des différents espaces concernés sont présentes en fin de document.

Règles applicables par typologie d'espace :



Principe général de la règle :

Pour toutes les communes : implantation d'activités et commerces de détail, d'hôtels et de restaurants sans limite de superficie de surface de vente.

Pour toutes les communes : pas d'implantation nouvelle d'activités et commerce de détail mais travaux possibles sur l'existant, et extension possible de 10% de la surface de plancher existante sur la période du PLUi.

De plus, pour les communes labellisées « Petites Villes de demain », soit CHALLANS et BEAUVOIR-SUR-MER :
Pas d'implantation nouvelle d'hôtels et/ou de restaurants mais travaux possibles sur l'existant et extension possible de 10 % de la surface de plancher existante sur la période du PLUi.

Implantation possible d'activités et commerces de détail uniquement dans le respect des critères suivants :

Pôle majeur (Challans) : superficie de surface de vente comprise entre 500 et 4000 m²

Pôle principal (Beauvoir sur Mer) : superficie de surface de vente comprise entre 350 et 3000 m²

Autres communes (Sallertaine uniquement) : superficie de surface de vente comprise entre 250 et 2500 m².

Pour toutes les communes : implantation possible d'hôtels et/ou restaurants.

LES CENTRALITÉS

Description :

Les centralités **désignent des espaces de centre-bourg, de centre-ville et sont matérialisées par un tracé spécifique pour chaque commune (cf. pages suivantes).**



Elles se caractérisent par une mixité des fonctions habitat, commerces, services non marchands et espaces de convivialité, dans l'objectif de **conserver une offre de services de proximité aux usagers, de freiner la vacance du bâti et de conforter l'identité des lieux de vie.**

Afin de proposer à la population une mixité des fonctions et des lieux d'animation attractifs, elles constituent l'espace prioritaire d'implantation des commerces et activités de service, dont l'artisanat et les commerces de détails, les hôtels et les restaurants, les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, en plus de l'habitat, des équipements d'intérêt collectif.

Prescription :

L'artisanat et le commerce de détail ainsi que les hôtels et/ou restaurants, **sont admis dans les centralités sans limitation de surface de vente.**

Les centralités constituent **les seuls espaces** destinés à accueillir les surfaces de ventes de moins de :

- 500 m² pour le pôle majeur de Challans
- 350 m² pour le pôle structurant de Beauvoir sur Mer
- 250 m² pour les autres communes

LES ESPACES DE PÉRIPHÉRIE

Description :

espace de périphérie



Ils se structurent autour des équipements commerciaux stratégiques du territoire avec un rayonnement intercommunal afin de conforter les polarités existantes dans une logique de maîtrise de consommation foncière et de renouvellement urbain (les espaces peuvent être densifiés et le commerce peut se reconstruire sur le commerce).

Ils se situent sur le pôle majeur (Challans) et le pôle structurant (Beauvoir sur Mer), ainsi que sur une des communes non littorales (pôle intermédiaire de Sallertaine).

Leurs perspectives d'urbanisation s'entendent au sein de l'enveloppe existante. Toute extension des Espaces de Périphérie ne pourra être autorisée qu'après épuisement des ressources foncières et bâties existantes (friches) à l'échelle de l'EPCI.

Les espaces de périphérie sont voués à recevoir les plus grosses unités artisanales et/ou commerciales, qui ne trouveraient pas à s'implanter dans les centres.

Prescription :

Sont autorisées les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail, sous-réserve de respecter une surface minimale par unité de vente en fonction des polarités ci-dessous :

Un **plafond de surface de vente par unité** sera programmé pour éviter une surconsommation du foncier :

Pôle majeur (Challans) : superficie de surface de vente comprise entre 500 et 4000 m²

Pôle structurant (Beauvoir sur Mer) : superficie de surface de vente comprise entre 350 et 3000 m²

Pôle intermédiaire (Sallertaine) : superficie de surface de vente comprise entre 250 et 2500 m²

Les plafonds fixés par unité commerciale pourront être dépassés dans le cas de la réutilisation d'un bâtiment vacant. Il s'agit ici de favoriser un processus de renouvellement urbain à finalité commerciale pour limiter l'apparition de friches. Ils pourront également être dépassés dans le cadre de l'implantation d'une typologie et/ou d'un format de commerce non présent sur le pôle commercial considéré.

Les nouvelles constructions à usage d'hôtels et/ou de restaurants sont autorisées dans les espaces de périphérie.

LES AUTRES ESPACES DE LA TACHE URBAINE

Description :

Ces espaces ne sont pas voués à accueillir de nouvelles urbanisations commerciales pour éviter la structuration de pôles isolés et affaiblir la vocation commerciale des centralités.

En revanche, les commerces existants peuvent s'étendre de façon limitée.

Prescription :

Pour toutes les communes : pas d'implantation nouvelle d'activités et commerce de détail mais travaux possibles sur l'existant, et extension possible de 10% de la surface de plancher existante sur la période du PLUi.

De plus, pour les communes labellisées « Petites Villes de demain », soit CHALLANS et BEAUVOIR-SUR-MER :

Pas d'implantation nouvelle d'hôtels et/ou de restaurants mais travaux possibles sur l'existant et extension possible de 10 % de la surface de plancher existante sur la période du PLUi.

CARTOGRAPHIE DES ESPACES PAR COMMUNE



Site de centralité

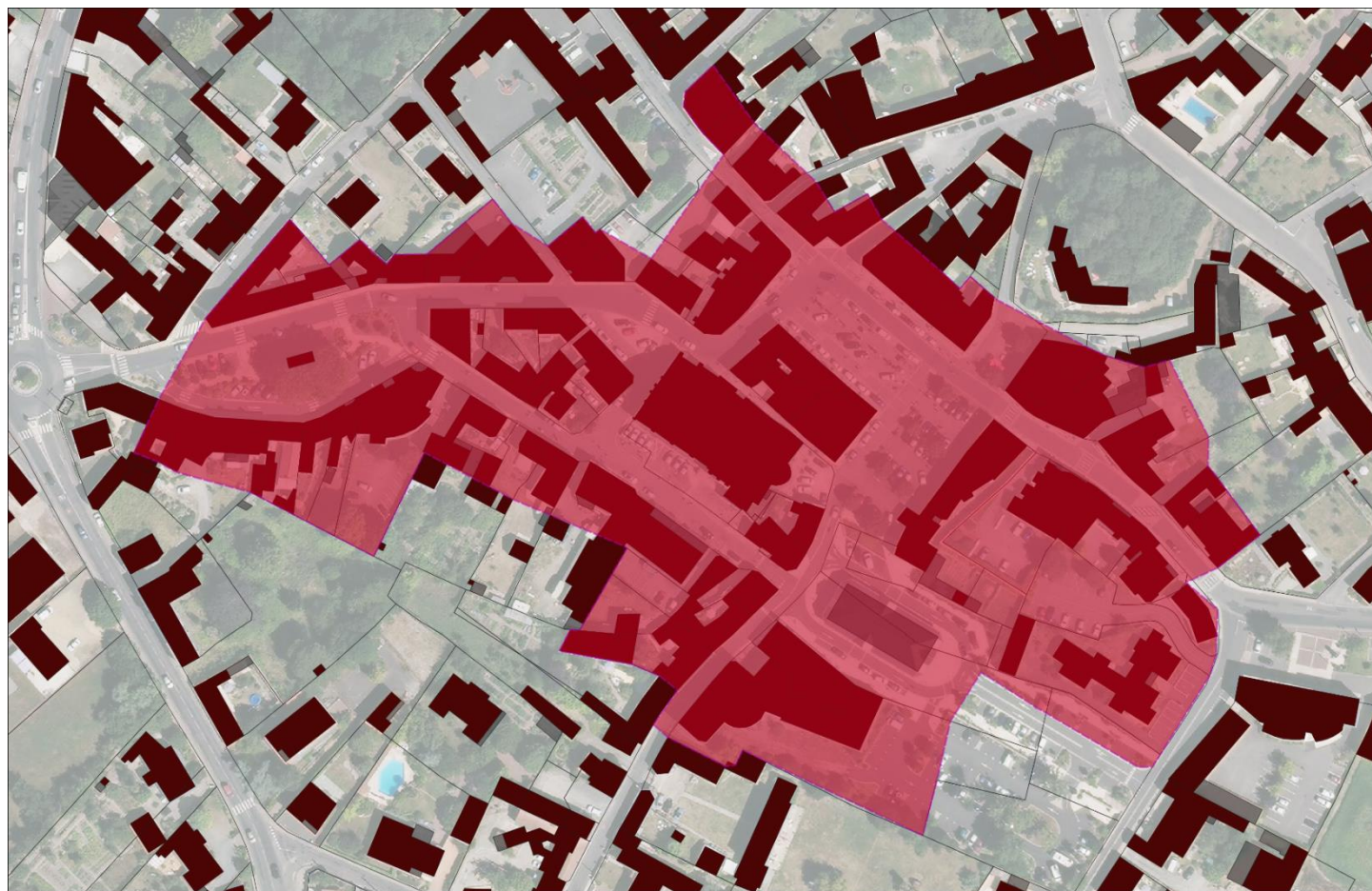


Espace de périphérie

BEAUVOIR-SUR-MER _ cartographie globale



BEAUVOIR SUR MER _ zoom sur le site de centralité

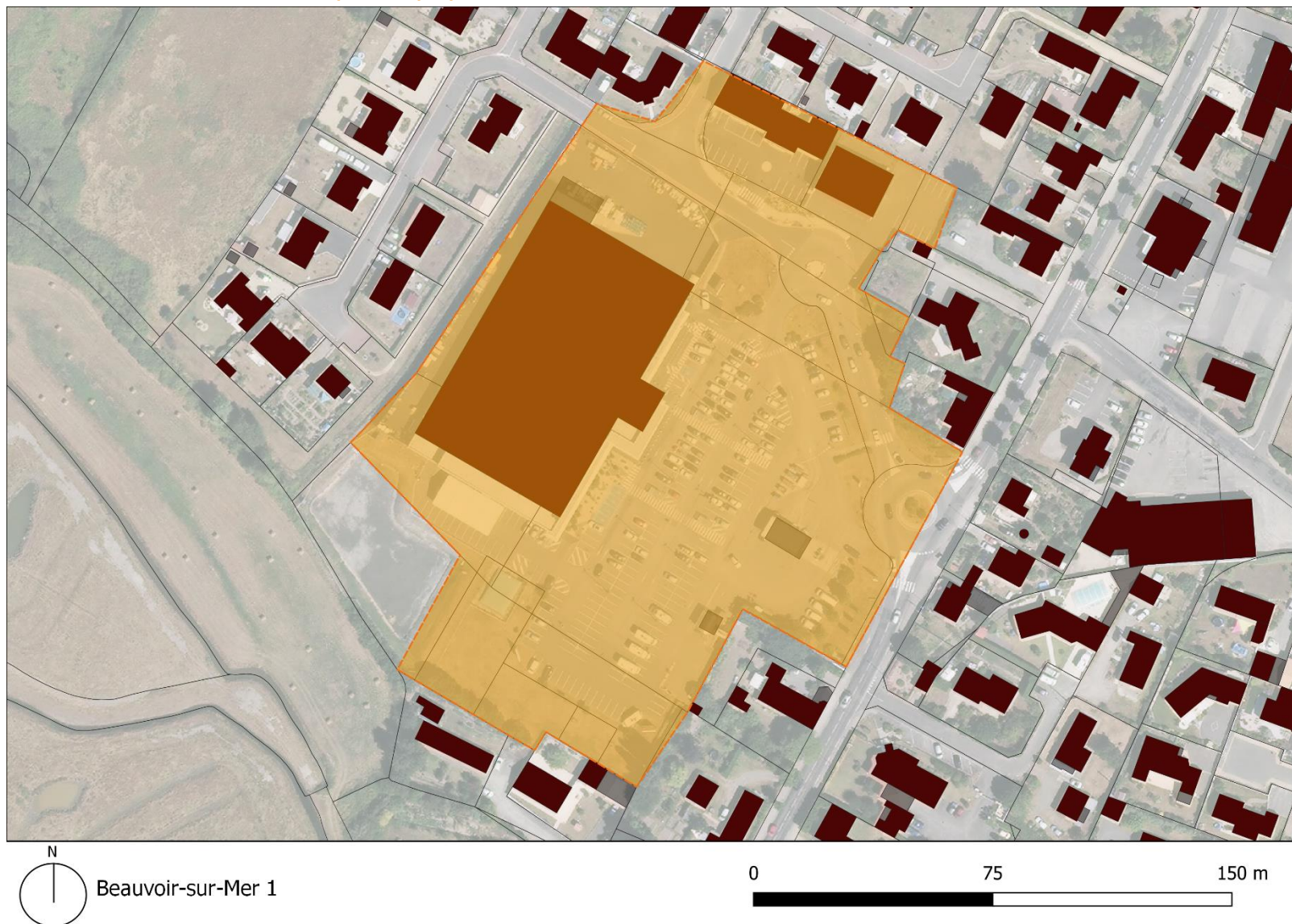


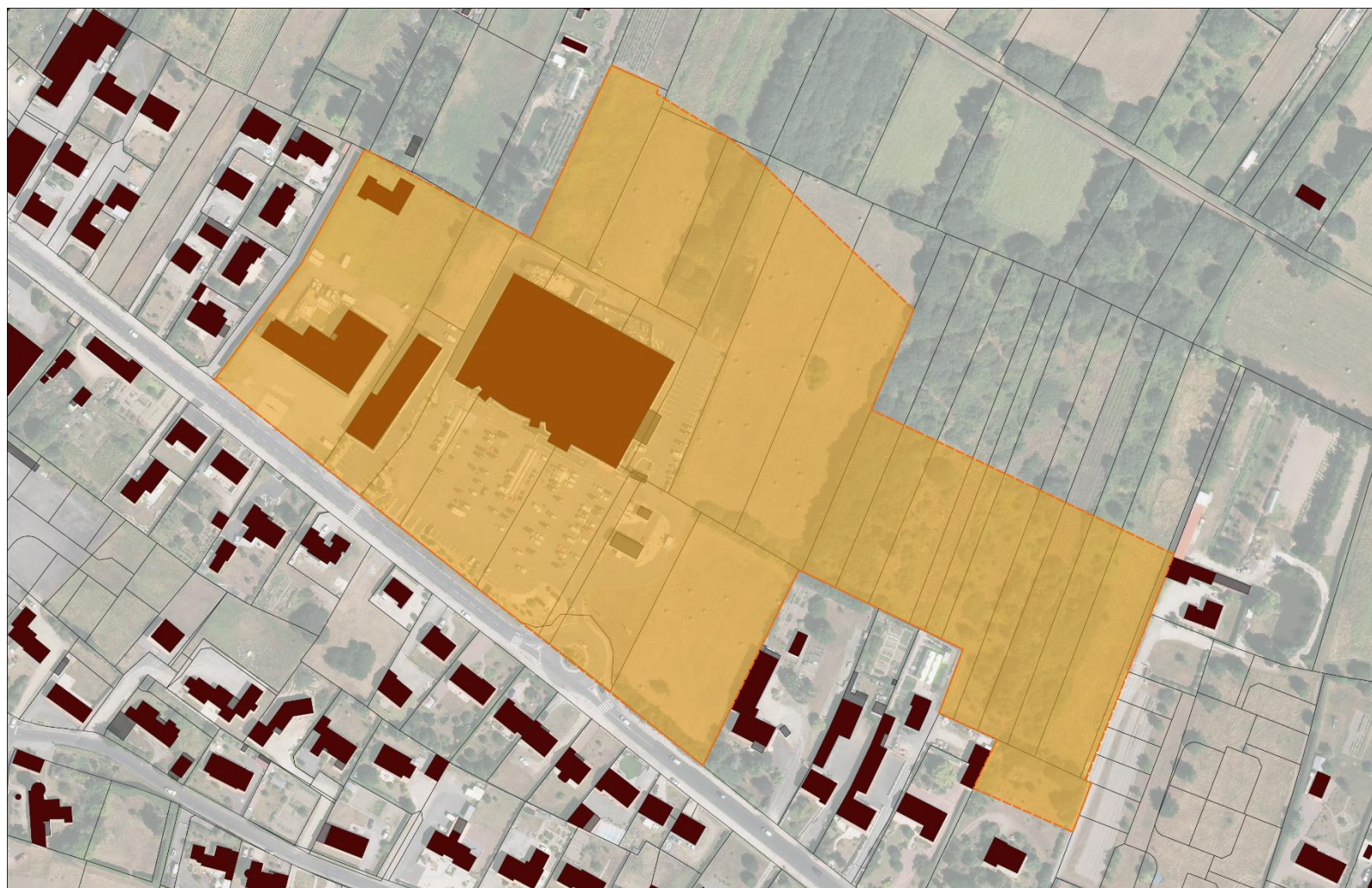
Beauvoir sur Mer

0 25 50 m

A horizontal scale bar with three segments, labeled 0, 25, and 50 m.

BEAUVOIR SUR MER _ zoom sur les espaces de périphérie





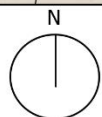
N
Beauvoir-sur-Mer 2

0 75 150 m

BOIS-DE-CENE _ centralité



BOUIN _centralité

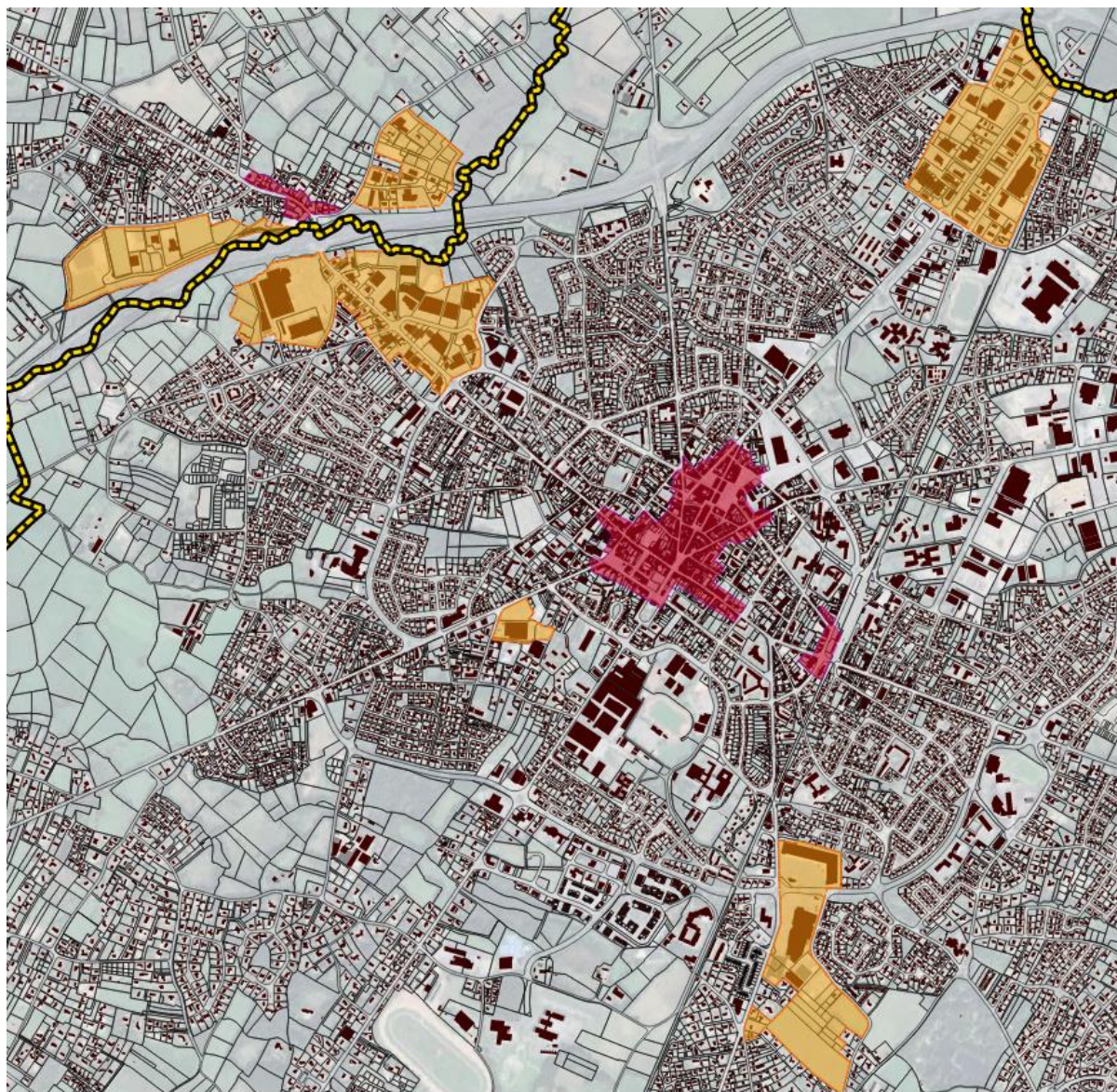


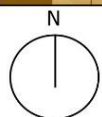
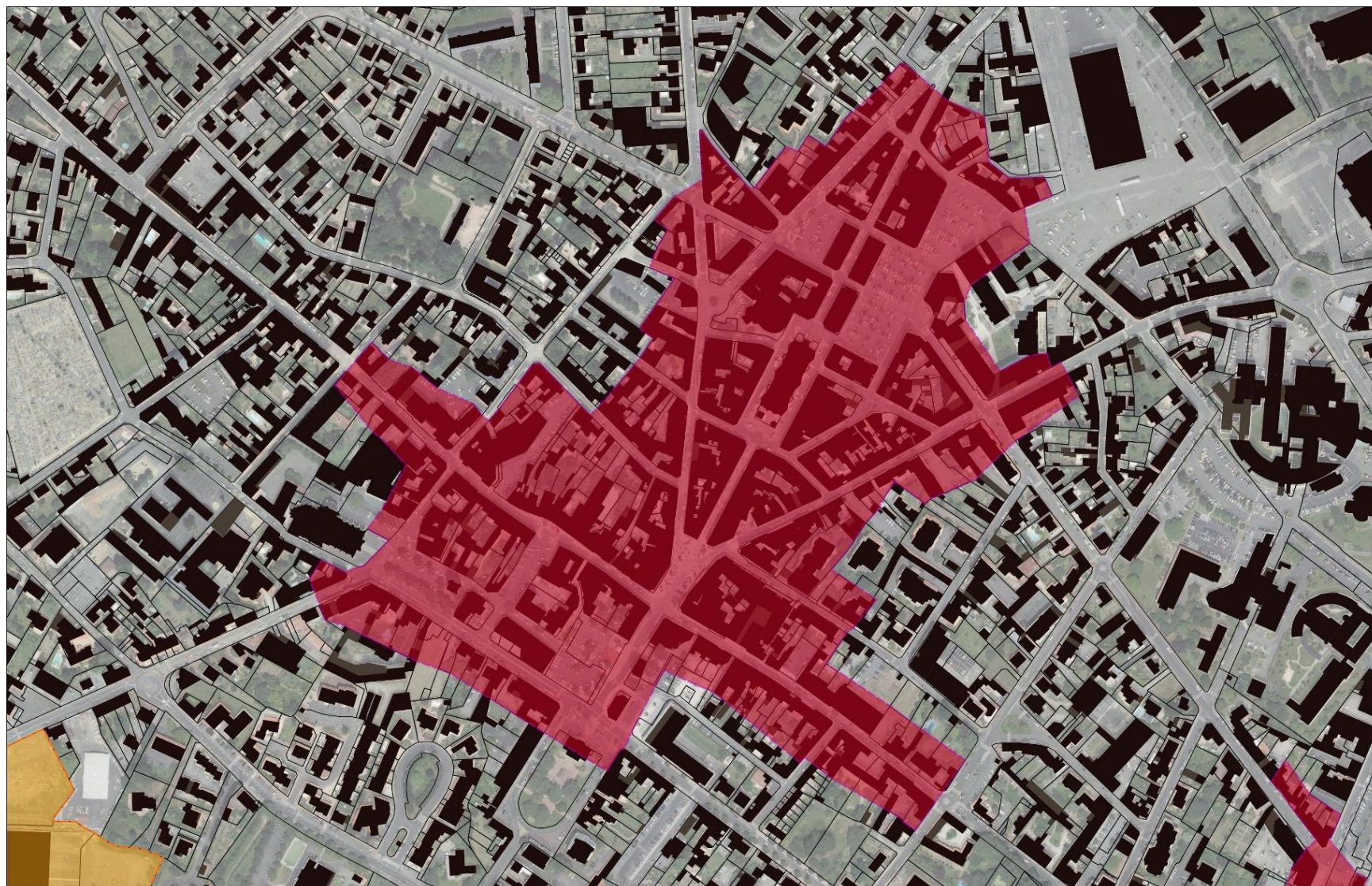
Bouin

0 25 50 m


 A horizontal scale bar with three segments. The first segment is black and labeled '0'. The second segment is white and labeled '25'. The third segment is black and labeled '50 m'.

CHALLANS _ cartographie globale

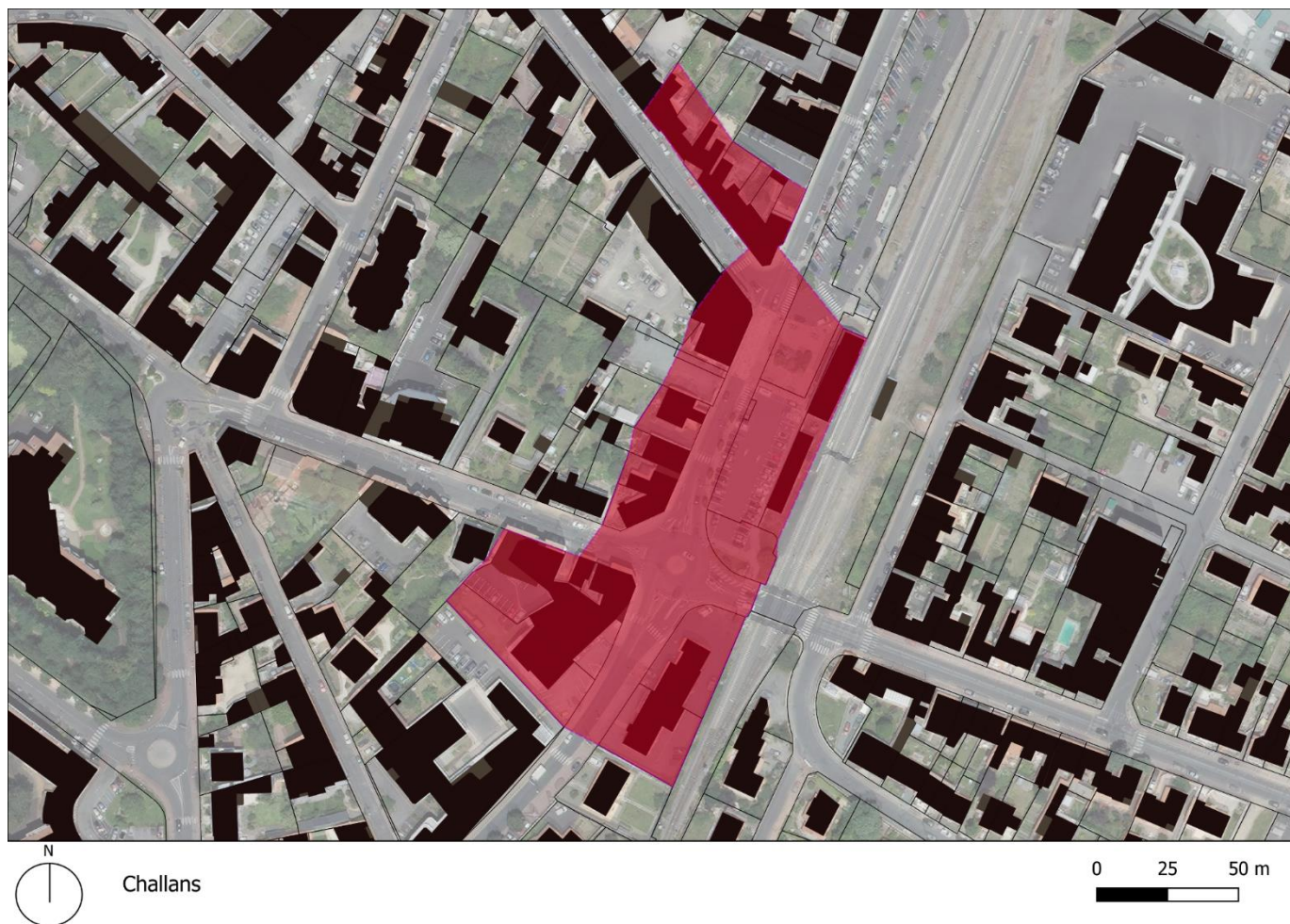


CHALLANS _ zoom sur le site de centralité

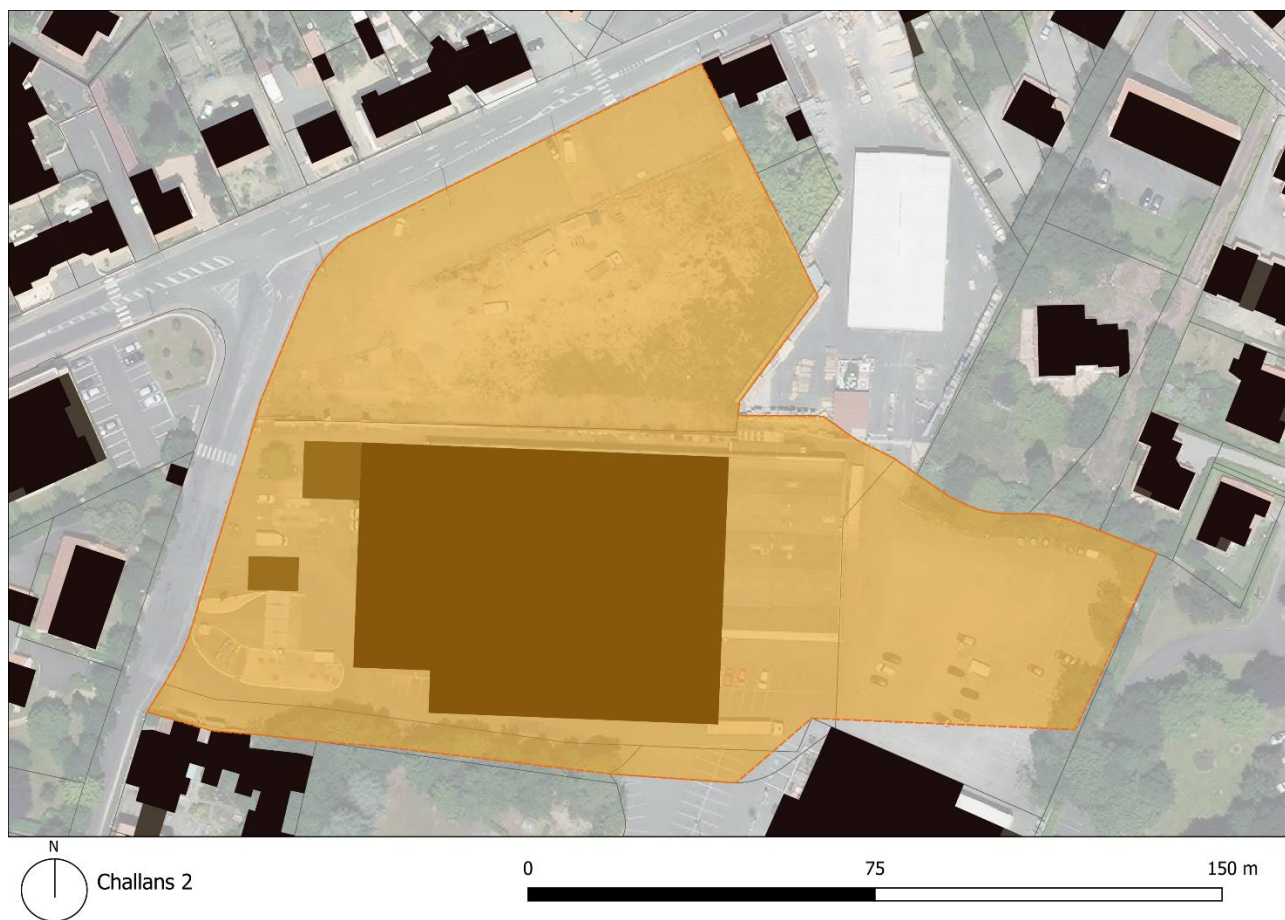
Challans

0 25 50 m

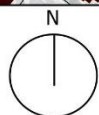




CHALLANS _ zoom sur les espaces de périphérie





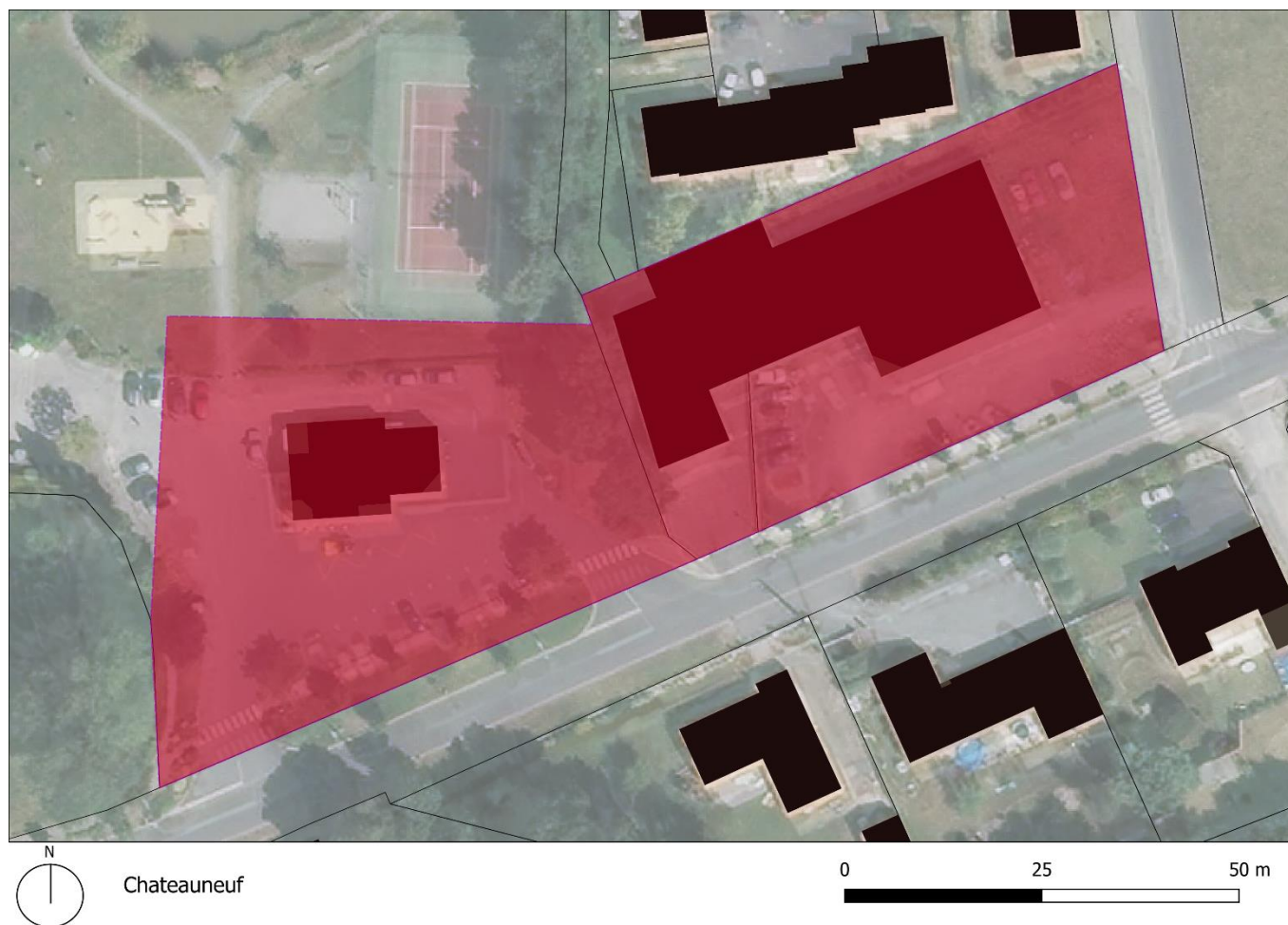


Challans 4

0 75 150 m

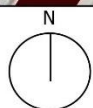
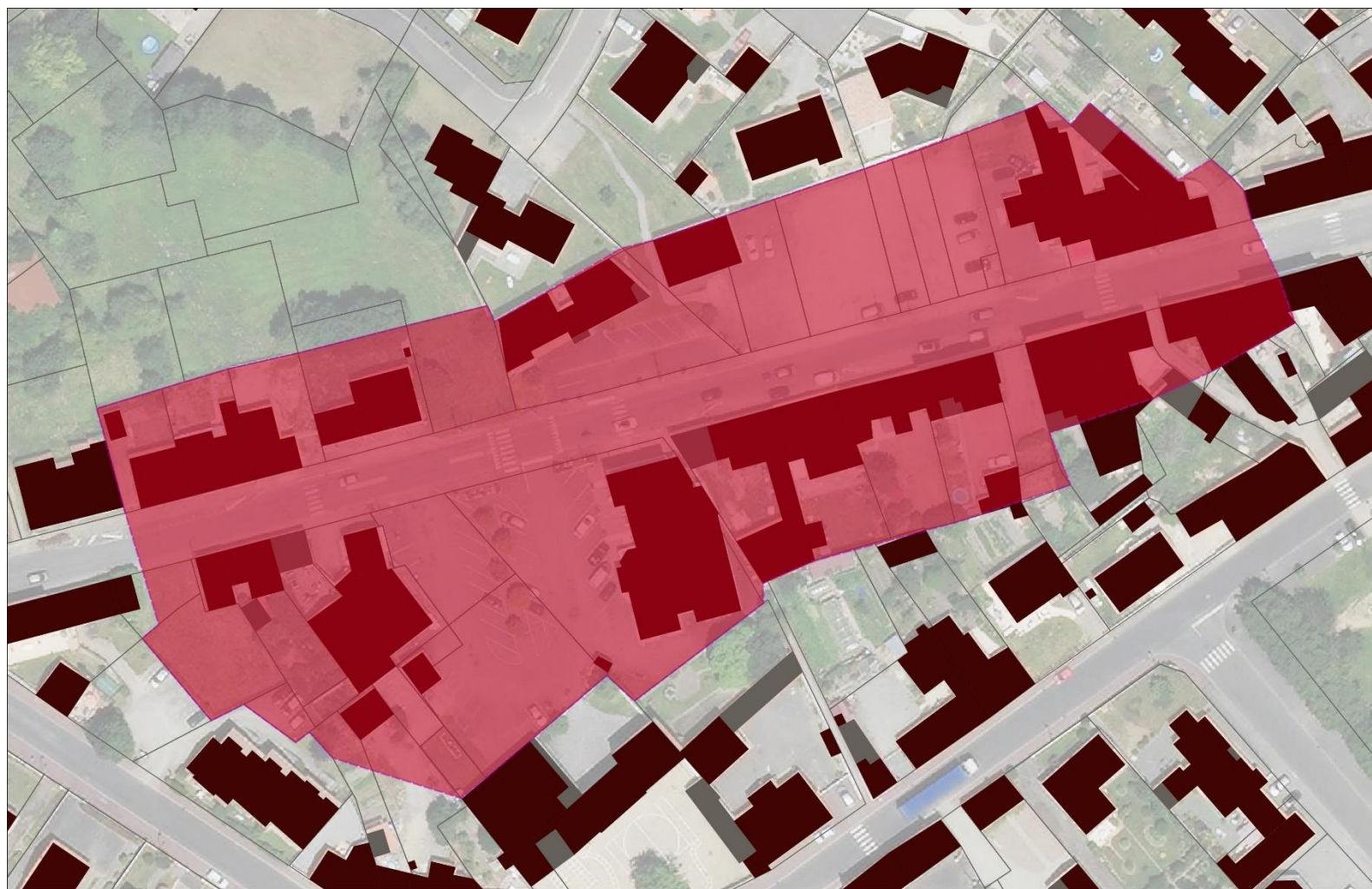


CHATEAUNEUF _ centralité



FROIDFOND _centralités



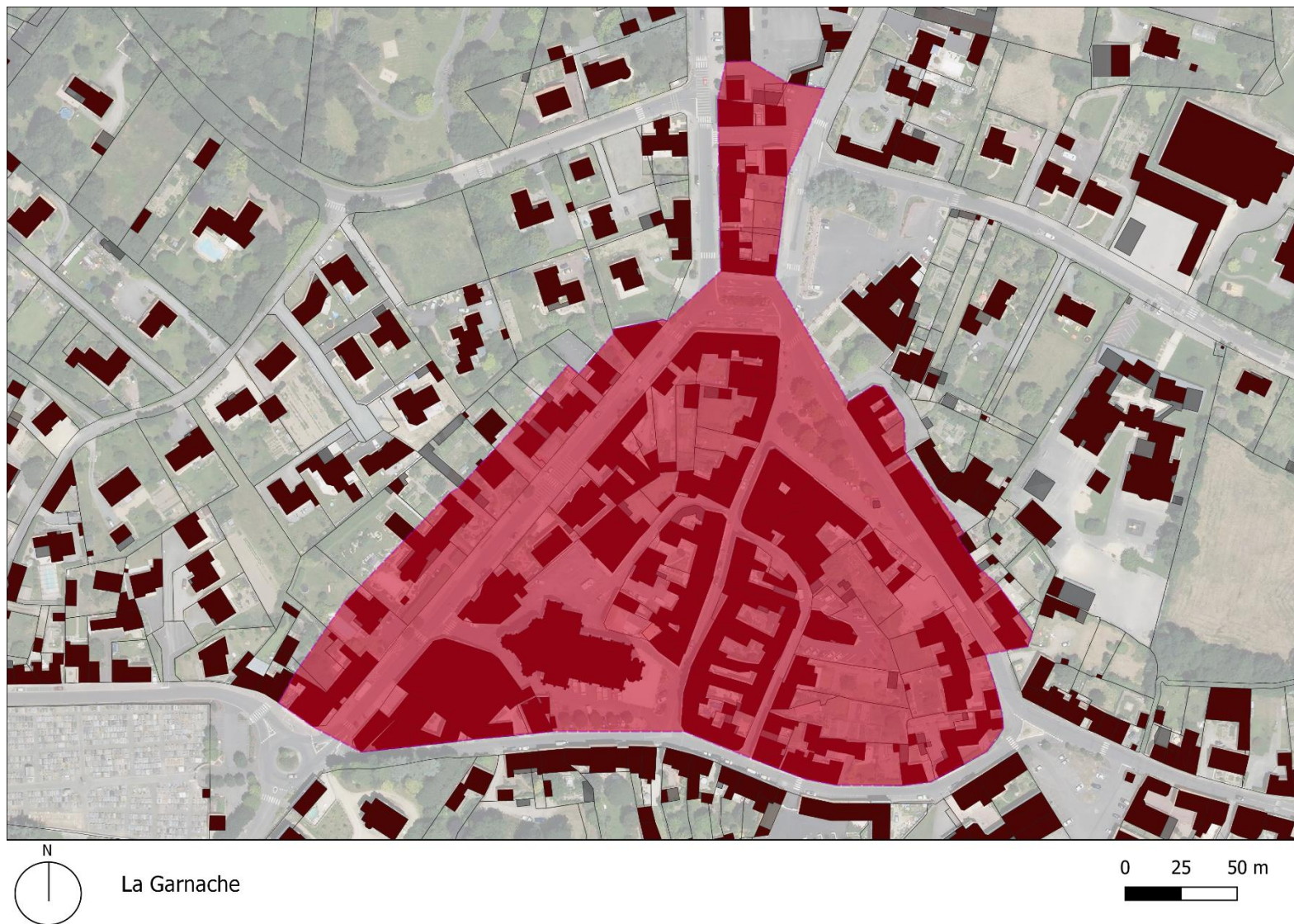


Froidfond

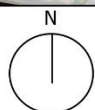
0 25 50 m

A horizontal scale bar with three segments, corresponding to the 0, 25, and 50 meter markings.

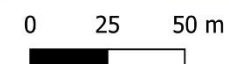
LA GARNACHE _centralité



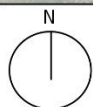
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON _ centralité



Saint Christophe du Ligneron



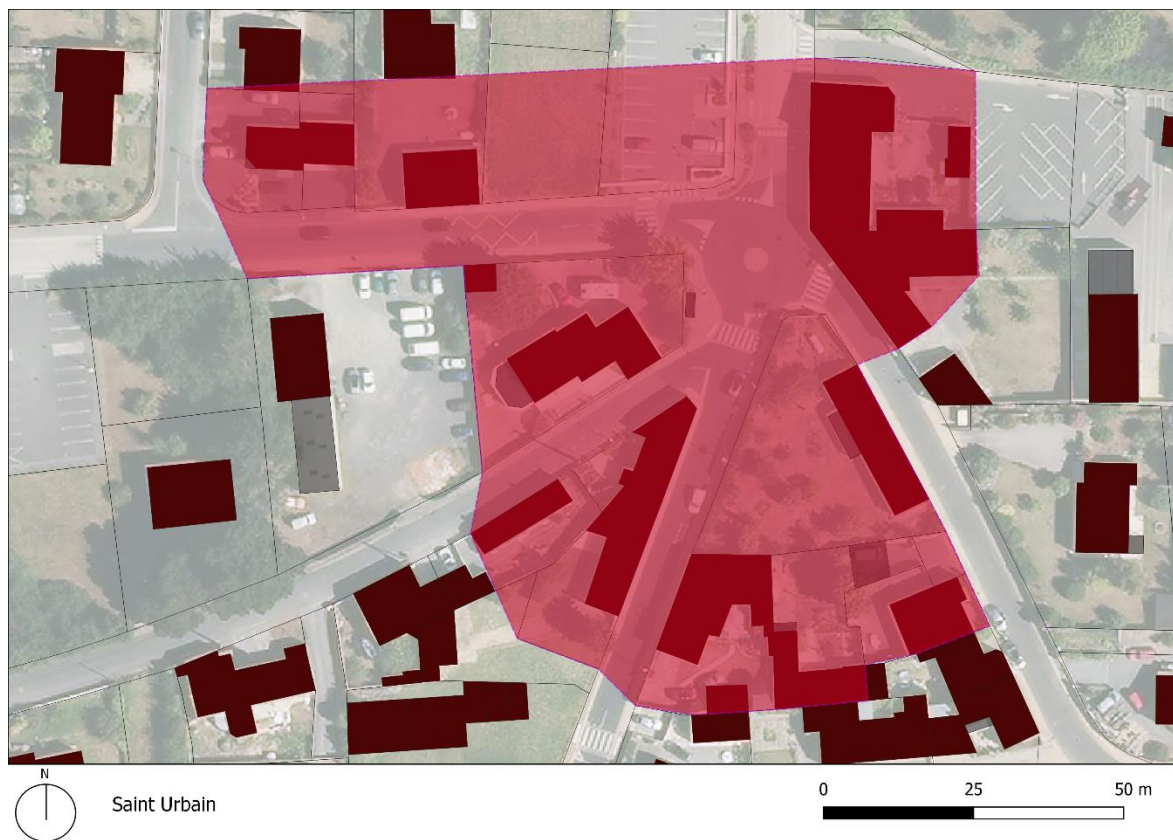
SAINT-GERVAIS _ centralité



Saint Gervais

0 25 50 m

SAINT-URBAIN _ centralité

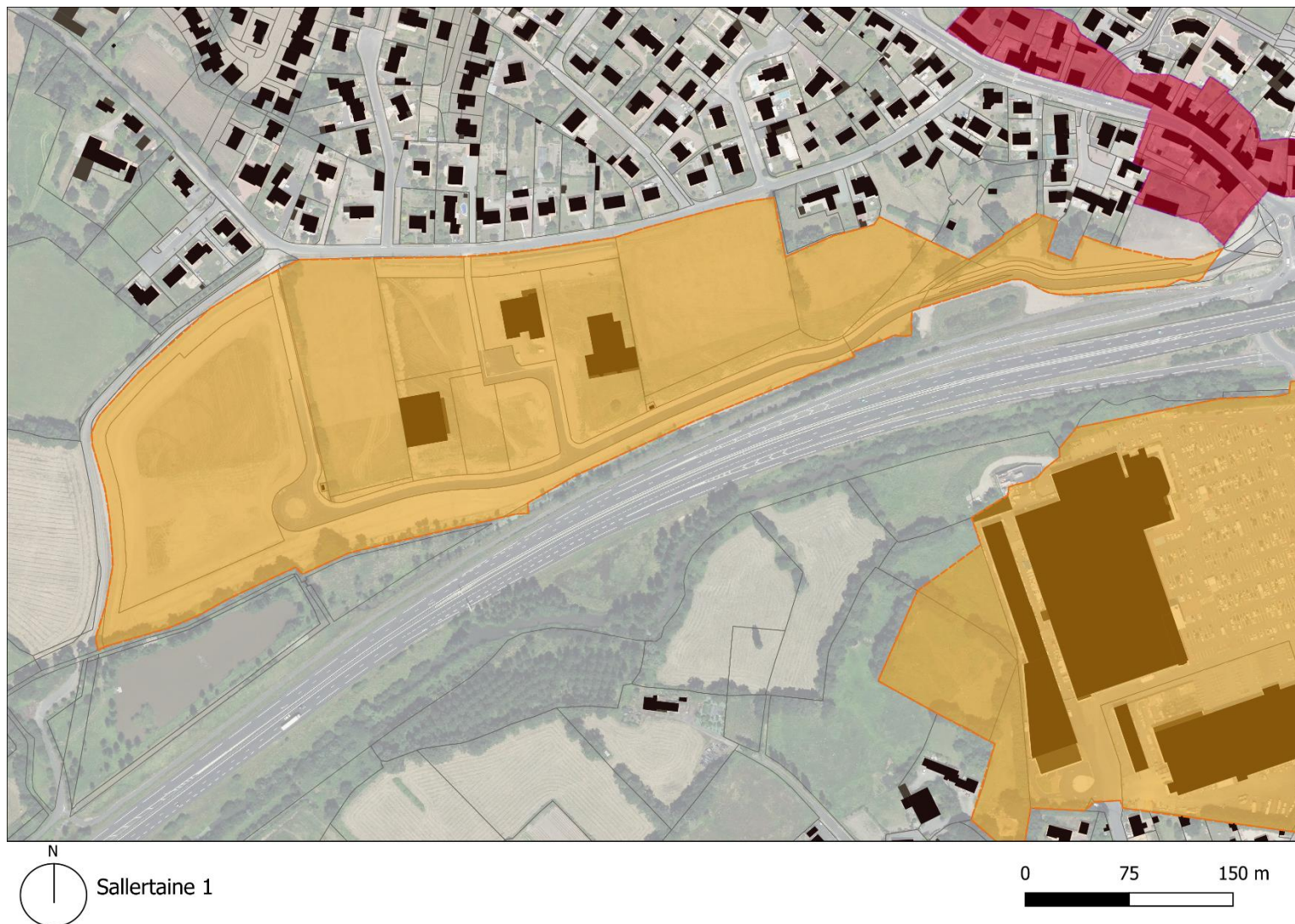


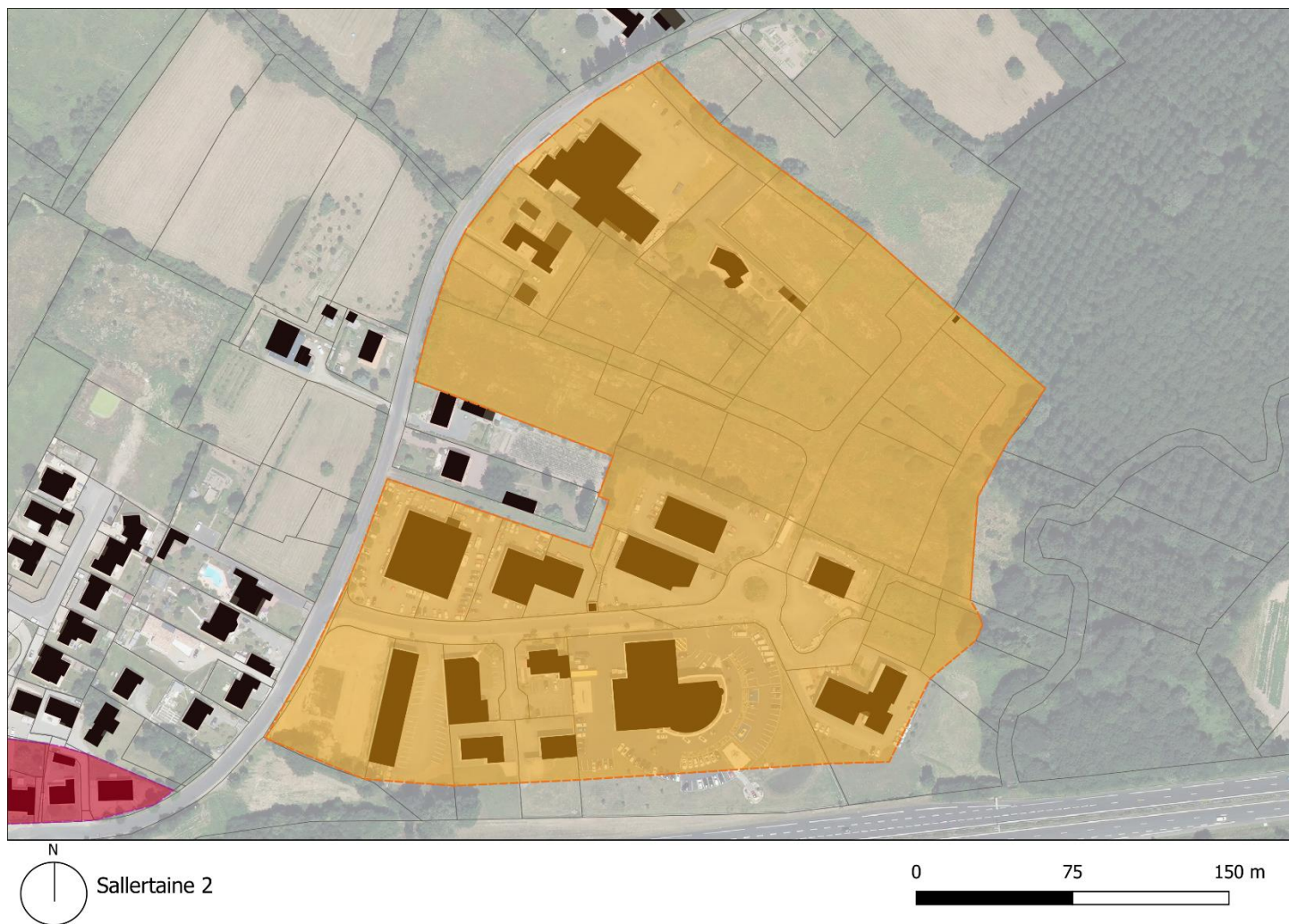
SALLERTAINE _ cartographie globale



SALLERTAINE _ centralités (Bourg et Pont Habert)



SALLERTAINE _ Pont-Habert_ espaces de périphérie





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**
THÉMATIQUE « INTENSIFICATION ET MIXITÉ URBAINE »

Dossier approuvé par le conseil communautaire le : 12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

Alexandre HUVET



Sommaire

Sommaire.....	1
Préambule.....	2
1/ INTENSIFICATION URBAINE.....	3
<i>CARTOGRAPHIE DES ESPACES PAR COMMUNE.....</i>	<i>5</i>
CHALLANS _ partie Nord est du bourg _.....	6
CHALLANS _ partie Sud est du bourg _.....	7
CHALLANS _ Partie sud -ouest du bourg _.....	8
CHALLANS _ Partie nord -ouest du bourg _.....	9
BEAUVOIR-SUR-MER _ sud.....	10
BEAUVOIR-SUR-MER _ nord.....	11
BOUIN _.....	12
LA GARNACHE _.....	13
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON _.....	14
CHATEAUNEUF _.....	15
FROIDFOND _.....	16
BOIS-DE-CENE _.....	17
SAINT-GERVAIS _.....	18
SAINT-URBAIN _.....	19
SALLERTAINE _ Bourg.....	20
SALLERTAINE _ Pont-Habert.....	21
2/ MIXITE URBAINE.....	22

Préambule

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire intercommunal lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire intercommunal. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet intercommunal.

Les illustrations figurant dans ce document dont la légende indique qu'il s'agit d'un exemple n'ont pas de valeur prescriptive, elles permettent uniquement d'éclairer le propos.

1/ INTENSIFICATION URBAINE

- Objectifs de l'OAP thématique :

1. Assurer un aménagement respectueux et cohérent des petits espaces mobilisables en dent creuse
2. Permettre les divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative.

- Existence de plusieurs types de dents creuses sur le territoire



Grosse dent creuse de cœur de bourg



Espaces verts sous utilisés pouvant être mobilisés



Parcelles de lotissement non encore construites ou pouvant être divisées



Fonds de parcelles / cœur d'îlot

Cette OAP « intensification urbaine » permet de donner un cadre global pour tout type de dent creuse mobilisable à vocation d'opérations d'habitat ou mixte habitat /services-commerces, elle permet également d'encadrer les divisions foncières.

L'orientation qui suit est déclinée sous forme de prescriptions générales à suivre et à adapter selon les particularités de chaque site.

Cette orientation s'applique à toutes les dents creuses situées en zone urbaine où la logique de diminution de la consommation d'espace doit être privilégiée dans tous les projets d'aménagements et notamment dans la création des lotissements.

- **Principes à respecter**

Les densités minimales à respecter au sein des enveloppes urbaines peuvent varier compte-tenu de l'aménagement parfois plus compliqué à mettre en œuvre, du fait de l'environnement déjà bâti et de la configuration des parcelles.

- **Les secteurs de densification de plus de 2000 m² devront impérativement répondre aux densités minimales définies dans le tableau ci-dessous :**

Polarités SCoT	Communes	Densités minimales à respecter au sein des secteurs de densification de plus de 2000 m² (en nbre logements/ha)
Pôle de Challans	Challans	Voir plan ci-après
Pôle principal	Beauvoir-sur-Mer	20
Pôles-relais	Bouin	20
	La Garnache	20
	Saint-Christophe-du-Ligneron	20
Autres communes non littorales	Châteauneuf	18
	Froidfond	18
	Bois-de-Céné	18
	Saint-Gervais	18
	Saint-Urbain	18
	Sallertaine	18

- L'urbanisation peut s'effectuer en plusieurs tranches, à condition que les premières tranches n'obèrent pas la mise en œuvre de la densité minimale à respecter sur l'ensemble du secteur de densification.
- Le porteur de projet est également incité à bien analyser le contexte dans lequel l'aménagement va prendre place afin de s'insérer de la façon la plus respectueuse possible dans son environnement.
- Les pages suivantes présentent la localisation des différents secteurs concernés et les densités à respecter : soit les chiffres sont identiques pour toutes les dents creuses à l'échelle de la commune, soit ils sont précisés dent creuse par dent creuse, lorsque la densité moyenne n'est pas relayée et que les sites feront l'objet d'une densité sur mesure.

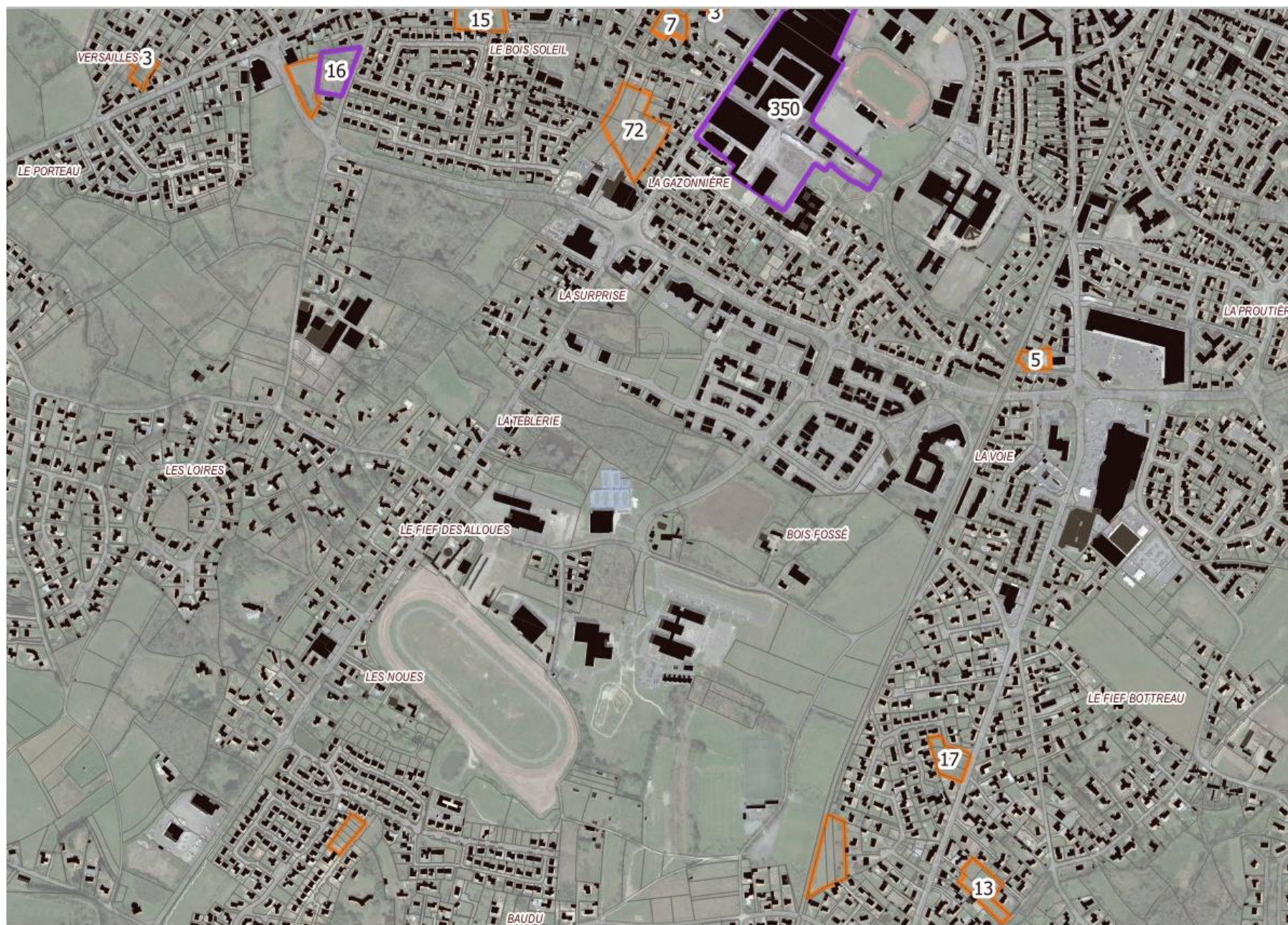
CARTOGRAPHIE DES ESPACES PAR COMMUNE

CHALLANS _partie Nord est du bourg _ repérage des secteurs de densification (en violet le renouvellement urbain, en orangé les dents creuses) devant respecter un **nombre de logement minimal à réaliser** (le nombre est mentionné sur la dent creuse)

Les dents creuses dont le nombre de logements n'est pas renseigné doivent répondre à **l'obligation de 23 logements/ ha.**

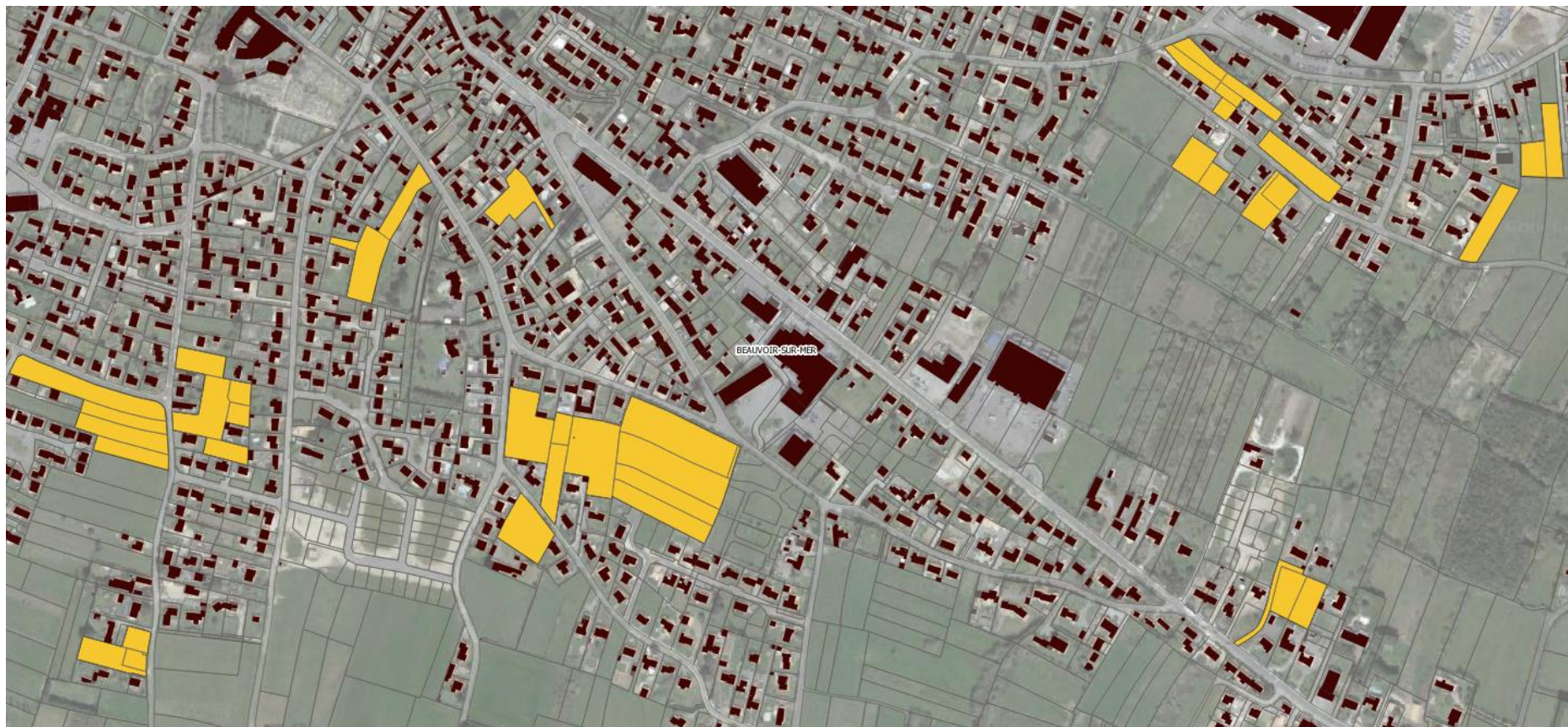


CHALLANS _ partie Sud est du bourg _



CHALLANS _ Partie nord -ouest du bourg _



BEAUVOIR-SUR-MER _sud_ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de 20 logements/ha

BEAUVOIR-SUR-MER _nord_ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de 20 logements/ha



BOUIN _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **20 logements/ha**



LA GARNACHE _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **20 logements/ha**



SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **20 logements/ha**



CHATEAUNEUF _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



FROIDFOND _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



BOIS-DE-CENE _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



SAINT-GERVAIS _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



SAINT-URBAIN _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



SALLERTAINE _ Bourg repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



SALLERTAINE _ Pont-Habert _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



2/ MIXITE URBAINE

- **Objectifs de l'OAP thématique :**

1. Assurer la bonne prise en compte des objectifs de mixité sociale définis dans le Programme Local de l'Habitat, en relai des obligations de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

2. Assurer une répartition harmonieuse de ces objectifs sur le territoire

- **Principes à respecter**

Le nombre de logements locatifs sociaux minimal à réaliser dans les espaces destinés à être urbanisés est défini par le tableau suivant (extrait du PLH en vigueur) :

Objectifs territorialisés du PLH par année

Communes	Nombre total de logements	% logements locatifs sociaux	Nombre logements locatifs sociaux	% logements en accession abordable	Nombre logements en accession abordable	% logements « libres » (accession ou locatif privé)	Nombre logements « libres » (accession ou locatif privé)
Beauvoir-sur-Mer	47	20 %	9	17 %	8	63 %	30
Bois de Céné	23	10 %	2	17 %	4	73 %	17
Bouin	8	10 %	1	17 %	1	68 %	6
Challans	233	20 %	47	17 %	40	63 %	146
Châteauneuf	10	10 %	1	17 %	2	73 %	7
Froidfond	20	10 %	2	17 %	3	73 %	15
La Garnache	53	20 %	10	17 %	9	63 %	34
Saint Christophe	31	15 %	5	17 %	5	68 %	21
Saint Gervais	28	10 %	3	17 %	5	73 %	20
Saint Urbain	16	10 %	2	17 %	3	73 %	11
Sallertaine	31	10 %	3	17 %	5	73 %	23
CGC	500	17 %	85	17 %	85	66 %	330

La répartition de ces objectifs territorialisés s'effectue dans :

- **Certaines zones AU** : les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles « Habitat » relaient cette ambition par secteur, ces objectifs ne seront pas rappelés ici, il convient de se référer au document en question
- **Certains potentiels en densification** : les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles « Habitat » relaient cette ambition pour certaines de ces dents creuses, pour les autres (localisation et nombre à réaliser) **se référer aux plans ci-après** :

Bilan des Logements sociaux prévus dans le PLUi :

COMMUNE	Nombre de Logements Locatifs Sociaux à programmer				Rappel des objectifs PLH
	Projets en cours (Permis d'aménager déposés)	Dents creuses et renouvellement urbain	Zones 1AU	TOTAL	
BEAUVOIR SUR MER	58	18	28	104	90
BOIS DE CENE			23	23	20
BOUIN				9	10
CHALLANS	253	390		643	470
CHATEAUNEUF			8	8	10
FROIDFOND		8	12	20	20
LA GARNACHE	43	35	33	111	100
SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON	20		27	47	50
SAINT GERVAIS		20	23	43	30
SAINT URBAIN		10	6	16	20
SALLERTAINE	3	9	21	33	30
TOTAL	377	490	181	1048	850

Les plans qui suivent représentent **en jaune** les sites en densification urbaine (dents creuses et renouvellement urbain) sur lesquels des logements locatifs sociaux doivent être construits et le nombre attendu.

BEAUVOIR SUR MER

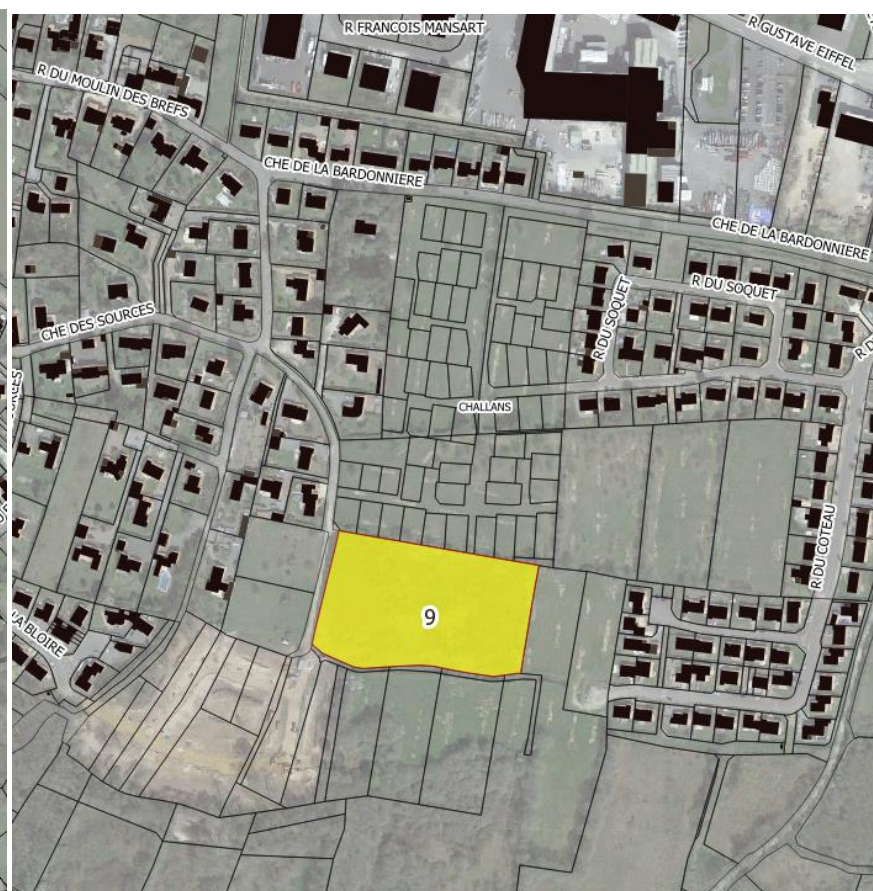
[illegible]

This aerial map of the Cholet city center highlights five specific cadastral parcels in yellow, each labeled with a number: 4, 7, 12, 21, and 37. The map shows a dense network of streets, including R. de la Noue, R. de Cholet, R. de la Harpe, and R. de la Concorde. A legend in the bottom right corner identifies the yellow areas as 'Parcelles cadastrales' (cadastral parcels).



CHALLANS_SUD OUEST

The map displays a residential neighborhood with a grid-like street pattern. A specific plot, labeled '17', is highlighted in yellow. This plot is situated between R. BENJAMIN RABIER to the west and SQ. LUC BACQUA to the south. To the east of the highlighted plot is the RTE DES SABLES D'OLIVIER. The surrounding area includes numerous other streets and residential buildings, with labels such as R. DE BOIS FOSSE, SQ. FERDINAND BROTHEAU, IMP. DE LA LUZERNIERE, SQ. HENRI ARCHEREAU, CHE DU PRENEAU, CHALLANS, CHE DU BRENEAU, CHE DU FIEF BOTTEAU, CHE DU FIEF, CHE DE BAUDU, and IMP. DE LA MELEE. The map is oriented with North at the top.

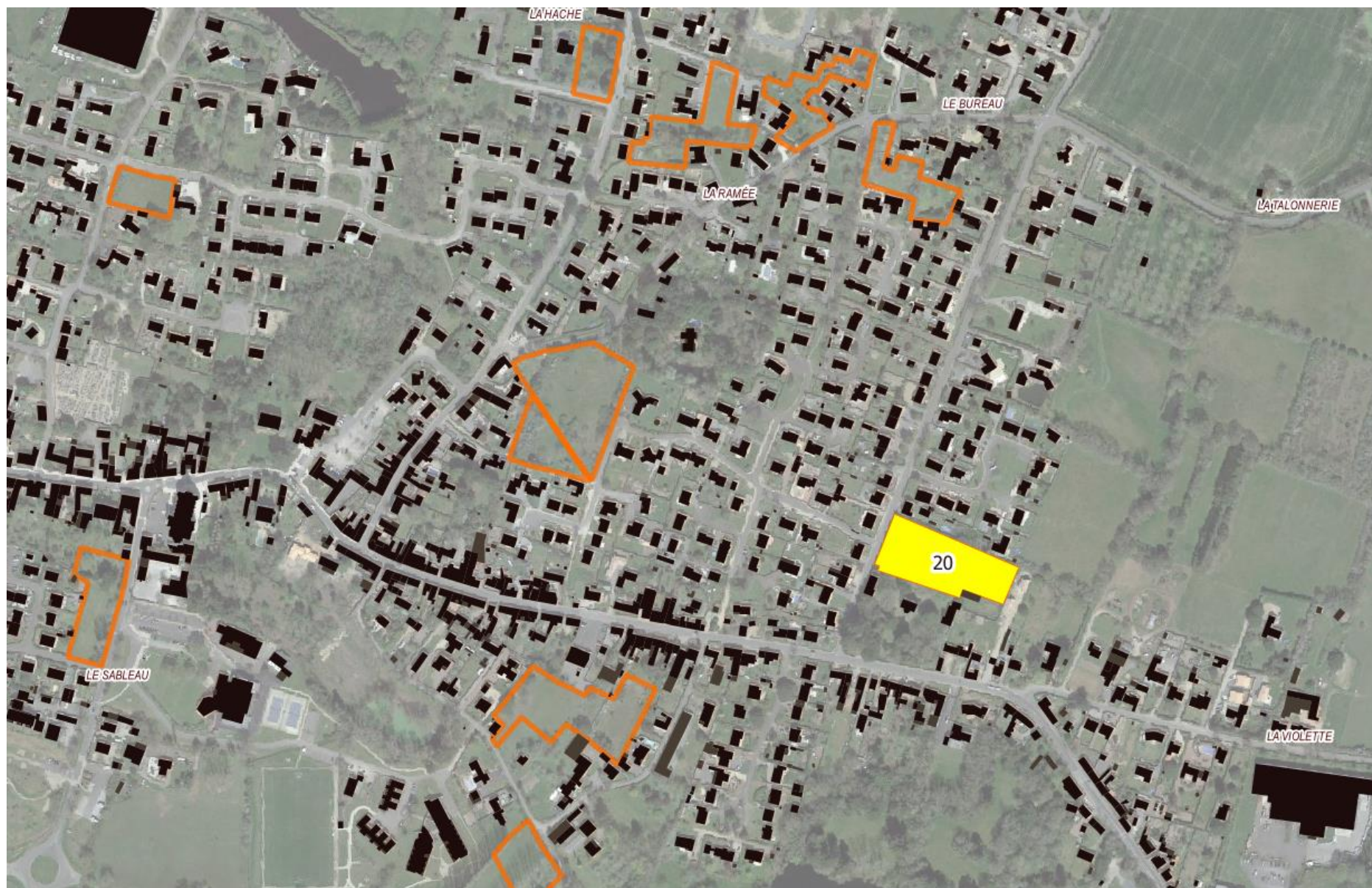


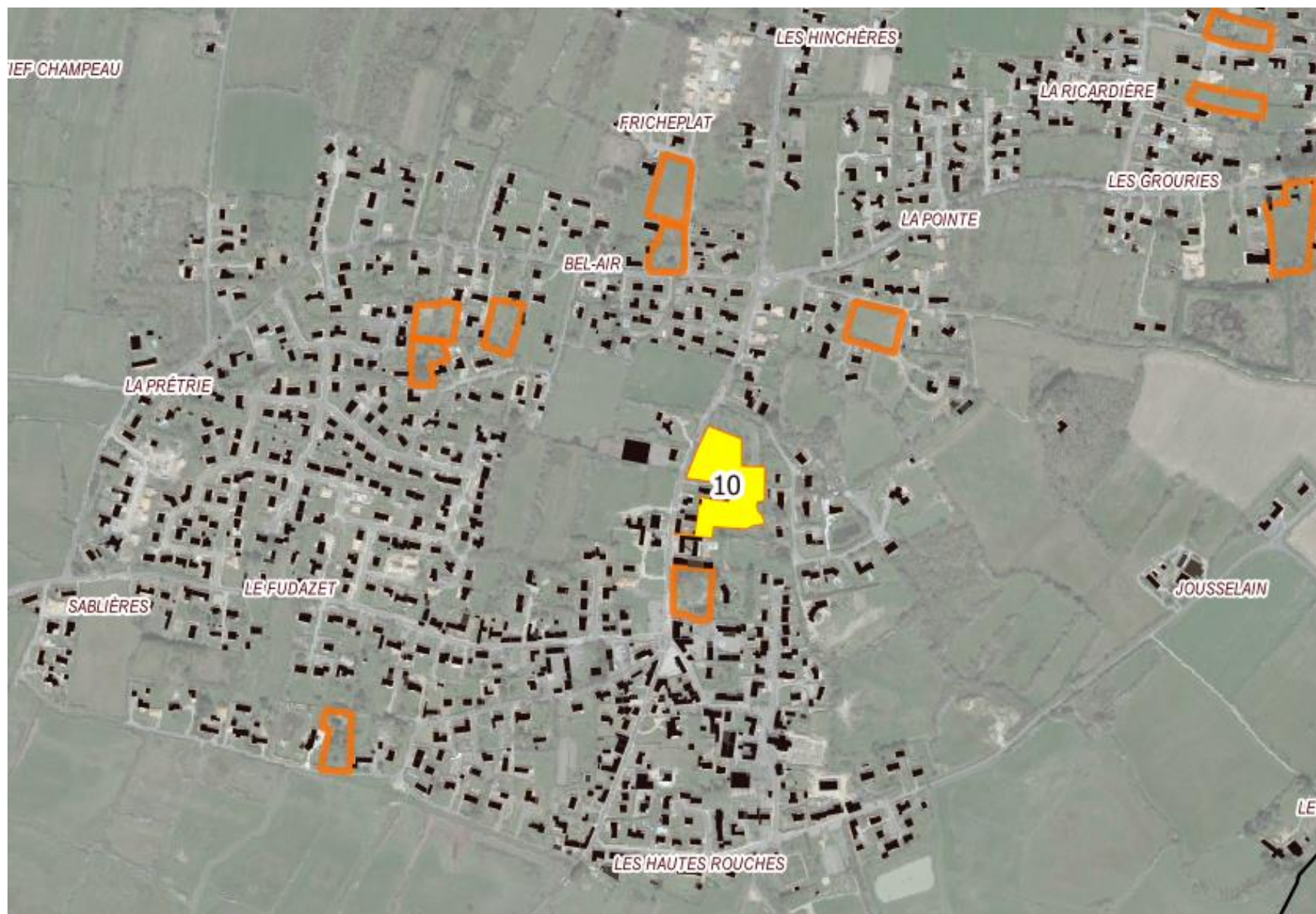
FROIDFOND



LA GARNACHE

SAINT GERVAIS



SAINT URBAIN

SALLERTAINE





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « CLIMAT, AIR, ENERGIE »

Dossier approuvé par le conseil communautaire le : 12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président
Alexandre HUVET



Sommaire

Sommaire	1
A. Introduction	2
B. Améliorer la qualité de l'air à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments	3
1. Limiter l'exposition aux nuisances	3
2. Favoriser les déplacements non carbonés	4
C. Réduire l'exposition aux bruits par l'aménagement.....	5
1. Éloigner les espaces habités des zones de nuisance	5
2. Mettre en œuvre des dispositifs antibruit et le masquage sonore	6
3. Pour aller plus loin :	6
D. Intégrer le confort d'hiver et d'été aux nouveaux projets d'aménagement.....	7
1. Penser la nature en ville	7
2. Favoriser les matériaux avec albedo élevé pour les sols, parois et toitures	8
E. Inciter la conception bioclimatique des bâtiments	9
1. Concevoir des bâtiments confortables et vertueux d'un point de vue environnemental	9
F. Développer les énergies renouvelables	11
1. Généralités	11

A. Introduction

Le territoire de Challans Gois Communauté a approuvé son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) le 6 mai 2021.

Le PCAET est un projet territorial stratégique et opérationnel, qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique et la pollution de l'air, ainsi que l'adaptation du territoire au changement climatique.

L'objectif global est de mobiliser les acteurs du territoire (citoyens, associations, entreprises, collectivités, partenaires institutionnels, ...) autour des problématiques du climat, de l'air et de l'énergie, afin de les rendre pilotes et/ou partenaires d'actions permettant de répondre aux finalités du PCAET.

L'objectif de cette orientation d'aménagement et de programmation thématique est de relayer certaines ambitions de ce plan dans le PLUi, notamment la fiche action 1.3.2 « Mettre en place une OAP Climat Air Energie dans le PLUi » issue de l'Axe 1 « Un territoire sobre et économe ».

Les outils du PLUi ne permettant pas toujours de relayer toutes les ambitions du PCAET sous forme réglementaire, certaines thématiques présentent des objectifs sous forme de recommandation. Si ceux-ci ne représentent pas d'exigence réglementaire ferme, il est cependant fortement attendu que les projets visent à une prise en compte de ces orientations.

Afin de bien clarifier les propos et de distinguer les éléments pédagogiques ou de recommandation (prise en compte simple) de ceux réglementaires (prise en compte dans un rapport de compatibilité), les éléments réglementaires seront identifiés spécifiquement et intégrés dans un cadre de couleur verte :

Éléments réglementaires à prendre en compte dans un rapport de compatibilité.

B. Améliorer la qualité de l'air à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

1. Limiter l'exposition aux nuisances

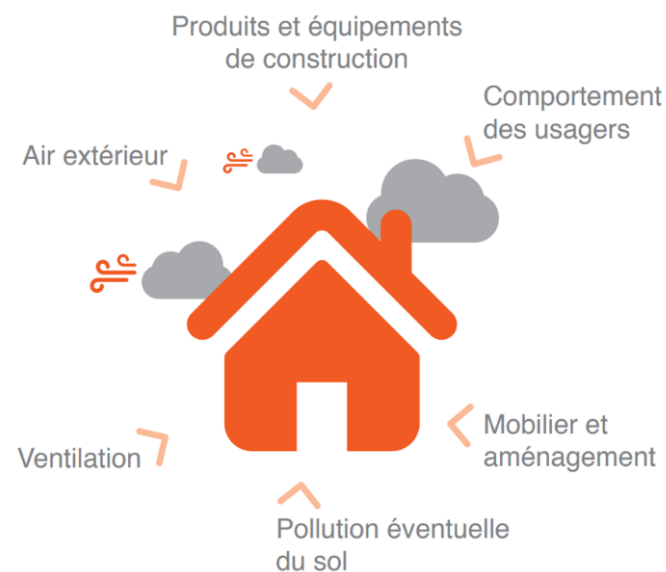
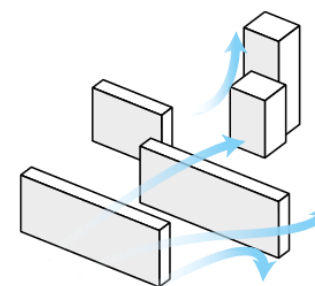
- **Enjeux** (source : PCAET)

Les émissions de polluants réglementés dans le cadre du PCAET sur le territoire de Challans-Gois sont marquées par :

- Le **résidentiel** et en particulier par les modes de chauffage nécessitant de la combustion (bois et fioul principalement) et qui sont à l'origine d'émissions de SO₂, de particules fines et de COVNM ;
- Les **activités agricoles**, qui sont à l'origine de près de 100% des émissions de NH₃ (effluents d'élevage et fertilisants) et d'une part importante des émissions de particules fines (travaux aux champs, combustion moteur des machines agricoles...) ;
- Les **activités industrielles** (process industriel, utilisation de solvants et activités d'extraction...) en lien notamment avec les process industriels, l'utilisation de solvants, les procédés de chauffage (SO₂, NO_x, particules fines, COVNM) et l'extraction de matériaux (particules fines) ;
- Le **transport routier** (émissions d'oxydes d'azote) principalement en lien avec la combustion de carburants, à l'origine d'émissions de NO_x et de particules fines dans une moindre mesure.

- **Recommandations et/ou prescriptions**

Afin de favoriser la qualité de l'air à l'intérieur des logements, il est recommandé de privilégier les prises d'air sur les façades les moins exposées aux nuisances.



2. Favoriser les déplacements non carbonés

- Enjeux

Le **recours au véhicule personnel** dans les déplacements du quotidien représente la réalité des territoires ruraux qui ne bénéficient pas d'un réseau suffisamment efficace et structuré de transport en commun.

- Recommandations et/ou prescriptions

Le développement des mobilités douces est un axe à traiter tout particulièrement dans les futurs aménagements : la mise en œuvre de voies partagées, de pistes cyclables et de cheminements piétons dans les futurs aménagements peut inciter à limiter le recours aux véhicules générateurs de pollution de l'air. Ces réflexions seront menées à l'échelle de l'opération mais également à l'échelle élargie, afin que les liaisons douces soient connectées au réseau existant des quartiers avoisinants.

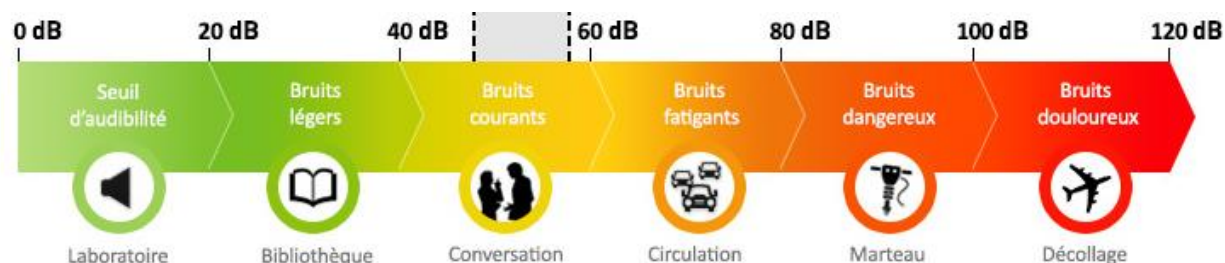


C. Réduire l'exposition aux bruits par l'aménagement

1. Éloigner les espaces habités des zones de nuisance

- Enjeux

La qualité de vie peut être impactée négativement par les nuisances sonores, qu'elles soient présentes à proximité ou dans le lieu de travail ou le logement.



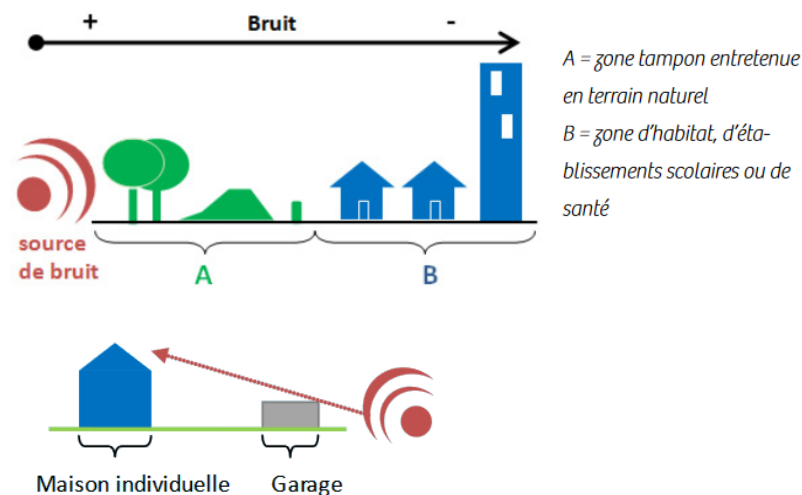
La prise en compte des possibles nuisances sonores dans les futurs projets permet d'anticiper les problèmes et de les traiter lors de l'élaboration du projet.

- Recommandations et/ou prescriptions

Éléments réglementaires à prendre en compte dans un rapport de compatibilité :

Concevoir les projets urbains et architecturaux de telle sorte que les espaces de vie soient le plus éloigné possible des zones de nuisance sonore.

La zone peut être utilisée comme un espace paysager...



2. Mettre en œuvre des dispositifs antibruit et le masquage sonore

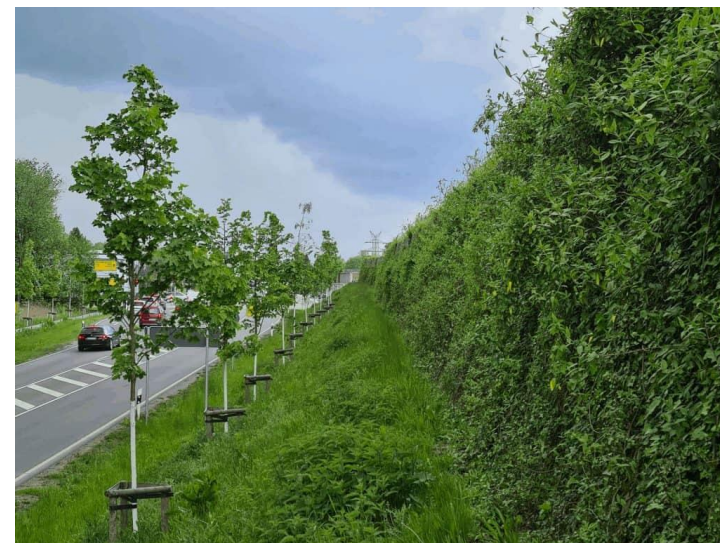
• Recommandations et/ou prescriptions

Les aménagements et constructions à proximité des voies à grande circulation sont en général contraints par les règles du Code de la construction exigeant le respect des normes en matière d'isolation acoustique des façades des bâtiments. Il est cependant parfois difficile malgré tout de cohabiter avec une voie, qu'elle soit productrice de grande nuisance sonore ou pas.

Un aménagement végétalisé sera toujours une piste à privilégier car alliant la gestion de la nuisance et l'amélioration du cadre de vie, qui peut, elle aussi, faciliter les cohabitations difficiles.

Éléments réglementaires à prendre en compte dans un rapport de compatibilité :

Mettre en place des dispositifs antibruit (espaces végétalisés, autres constructions, travail de la forme urbaine) et/ou installer des dispositifs de masquage sonore (fontaine ...) à proximité des zones de bruit important.



3. Pour aller plus loin :

- Abaisser la vitesse automobile,
- Diminuer la place de la voiture dans le projet,
- Augmenter les liaisons douces,
- Améliorer la qualité de l'isolation acoustique,
- Orienter les pièces de vie du côté calme,
- Limiter les matériaux verriers sur les façades exposées.

D. Intégrer le confort d'hiver et d'été aux nouveaux projets d'aménagement

1. Penser la nature en ville

- Recommandations et/ou prescriptions

Intégrer la présence de la **nature en ville** dès la conception des projets d'aménagement et de construction, que ce soit dans le cadre d'une opération nouvelle ou d'une opération en renouvellement urbain et de réhabilitation, permet de limiter les effets d'îlots de chaleur et de préserver des continuités écologiques en cœur de ville.

« La maîtrise du phénomène d'îlot de chaleur urbain à l'échelle de la ville passe par un choix adapté en termes de forme, d'organisation, d'aspect, de nature des bâtis et des espaces aménagés. Les variations de températures en ville dépendent principalement de la nature des sols et de sa morphologie. La réduction de la présence de végétation, l'augmentation des surfaces artificialisées, favorisent des températures élevées. Par ailleurs, ces contrastes de températures engendrent des conditions locales spécifiques, des modifications locales du climat, influençant la flore et la faune présentent dans les villes » (source : CEREMA / Changement climatique dans l'ouest, évaluation, impacts, perceptions, Philippe Merot, Vincent Dubreuil, Daniel Delahaye, Philippe Desnos, Presse universitaire de Rennes, 2012).

Éléments réglementaires à prendre en compte dans un rapport de compatibilité :

Mettre en place des espaces intermédiaires/zones tampons végétalisés, planter des micro-jardins en pied d'immeuble, excepté en pieds de vitrines commerciales lorsque cela est susceptible de nuire à l'activité commerciale. Prévoir une perméabilité maximale pour les espaces au sol en favorisant les solutions végétalisées.

Par ailleurs, dans un contexte d'expansion de la **présence du moustique tigre**, vecteur de maladies, une attention particulière doit être portée pour limiter le risque de prolifération, favorisé par la stagnation des eaux. Ce peut être par exemple au niveau des terrasses sur plots, des toitures terrasses, des gouttières.

Dans ce contexte, les porteurs de projet sont incités à retenir des dispositions constructives et techniques visant à limiter les risques de développement ou d'apparition de gîtes larvaires.



2. Favoriser les matériaux avec albedo élevé pour les sols, parois et toitures

• Enjeux

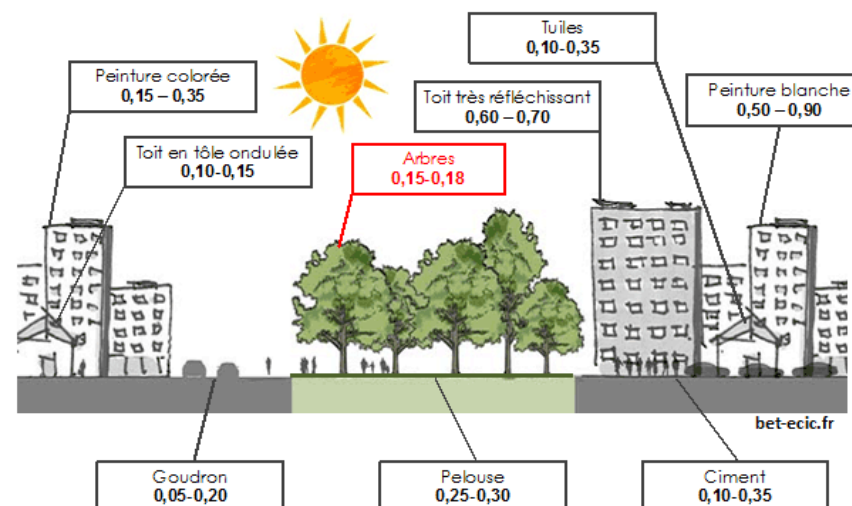
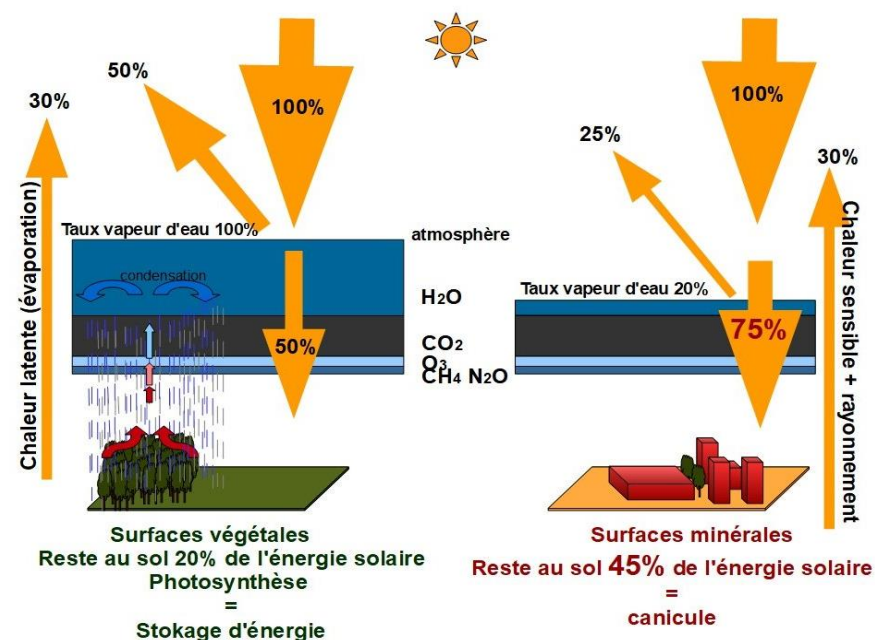
L'**albédo**, ou albedo, est le pouvoir réfléchissant d'une surface, c'est-à-dire le rapport du flux d'énergie lumineuse réfléchi au flux d'énergie lumineuse incidente.

Le **choix des matériaux**, la nature et la couleur des revêtements déterminent leur pouvoir de réflexion du rayonnement solaire (albédo). La partie du rayonnement non réfléchi est absorbée par le revêtement (s'il est opaque) et réémis en infra-rouge, avec un déphasage, selon l'émissivité du matériau. L'effet d'îlot de chaleur urbain sera réduit par des revêtements d'albédo élevé et d'émissivité faible. Il faut néanmoins penser aux risques d'inconfort lumineux que peuvent créer les surfaces d'albédo élevé. (Source CEREMA)

• Recommandations et/ou prescriptions

Éléments réglementaires à prendre en compte dans un rapport de compatibilité :

Afin de limiter les îlots de chaleur et de réaliser des aménagements présentant un confort d'été, les aménagements et constructions favoriseront des matériaux de surface avec un albédo élevé.



E. Inciter la conception bioclimatique des bâtiments

1. Concevoir des bâtiments confortables et vertueux d'un point de vue environnemental

- **État des lieux**

Répondre aux exigences de densité des opérations ne doit pas amener les aménageurs à sacrifier la **qualité d'ensoleillement** (apports solaires) du bâti.

De plus cet **ensoleillement doit être maîtrisé** lors des périodes estivales afin de limiter le recours à la climatisation, très énergivore.

La **forme urbaine** influe de façon importante sur la consommation énergétique des bâtiments.

Plus un bâtiment est compact, plus il est performant thermiquement, en raison de surfaces déperditives réduites.

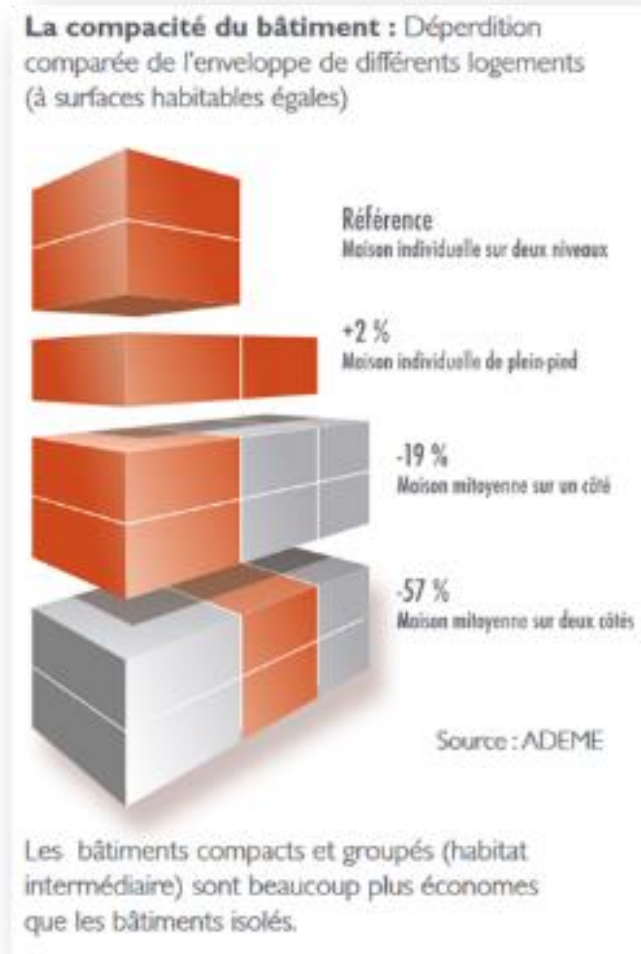
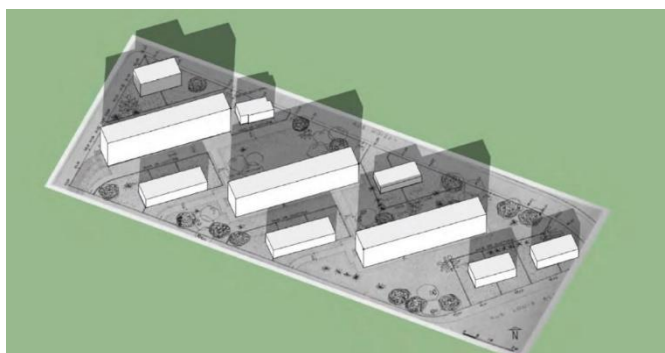
À volume égal, les surfaces déperditives d'un immeuble sont moindres qu'un ensemble de maisons individuelles mais pas systématiquement plus que le bâti individuel groupé.

Le coefficient de forme (CF) mesure la compacité par le rapport surface déperditive (mur, toit, etc.) sur volume à chauffer (ratio surface/volume). Plus ce rapport est grand, plus il y a de surfaces déperditives, plus il y a de pertes par les parois.

La consommation unitaire d'un petit immeuble (R+3) est environ moitié moins élevée que celle d'une maison isolée de plain-pied, elle-même d'un tiers supérieure à la consommation unitaire d'une maison de ville en bande.

Une maison de ville en bande est environ 3 fois moins énergivore en cas de mitoyenneté des deux côtés. La maison de ville peut alors présenter un impact sur les besoins en énergie de chauffage jusqu'à 2 fois inférieur en comparaison de la maison individuelle isolée.

La surface des logements influe dans le même sens sur leur consommation énergétique totale annuelle. À consommation unitaire (consommation par m²) d'énergie de chauffage équivalente, la taille des logements varie généralement selon leur localisation et leur distance au centre urbain, faisant varier dans le même sens les consommations d'énergie totales du logement. (source CEREMA)

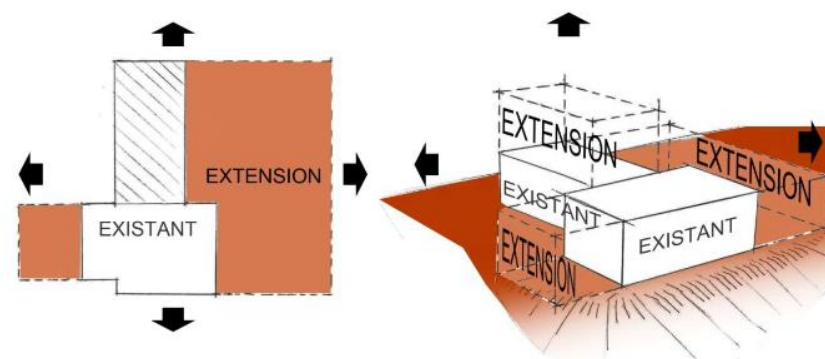


• Recommandations et/ou prescriptions

Planter des haies brises vent sur les côtés les plus impactés par le vent permet de limiter les déperditions des bâtiments adjacents.

L'adaptabilité et la modularité des logements est encouragée afin d'anticiper les évolutions des besoins liées aux ménages : prévision des futurs espaces d'extension,

Les points d'apport volontaires seront de préférence à enterrer afin de limiter les dépôts sauvages et de préserver un aspect convivial aux espaces publics.



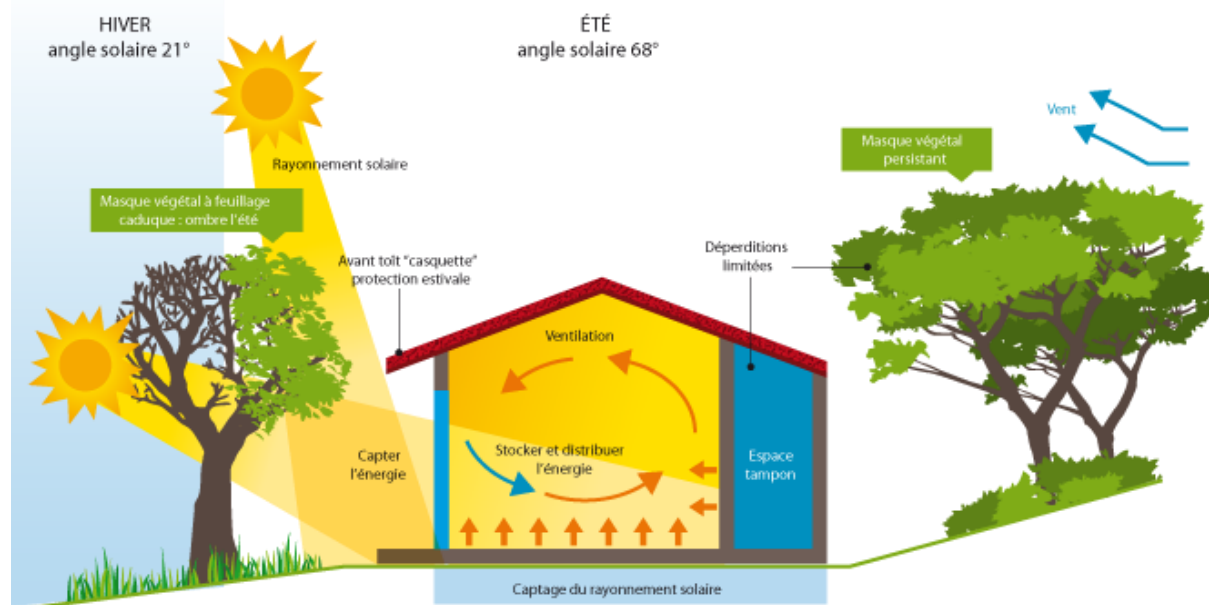
Éléments réglementaires à prendre en compte dans un rapport de compatibilité :

Limitier les masques solaires pouvant potentiellement créer des ombres portées sur les bâtiments d'habitation adjacents, mais favoriser la plantation d'arbres à feuillage caduque au sud pour la protection d'été des façades.

Organiser l'intérieur des bâtiments selon les besoins en pièces chaudes / pièces froides, veiller à la double orientation des logements, en prenant également en compte la question de l'éclairage naturel qu'il est nécessaire de favoriser.

Privilégier les espaces de compostage collectifs, ainsi que les espaces ou locaux permettant la mutualisation des usages et donc la limitation des surfaces construites, mais également la convivialité au sein des nouveaux quartiers

Proscrire l'arrosage des espaces verts dans les nouveaux projets.



F. Développer les énergies renouvelables

1. Généralités

- **Enjeux**

Privilégier la production d'énergie renouvelable sur les espaces déjà imperméabilisés (annexe, parking, toitures...) ou non valorisables.

- **Recommandations et/ou prescriptions**

Éléments réglementaires à prendre en compte dans un rapport de compatibilité :

1 / Pour toutes les nouvelles constructions, les travaux d'extension et de rénovation lourde **de plus de 500 m² d'emprise au sol**, à usage commercial, industriel ou artisanal, d'entrepôts et de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, les bureaux ainsi que les équipements publics.

Ces constructions et installations ne peuvent être autorisées que si elles intègrent sur 50% de leurs surfaces :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

2 / « les parkings extérieurs d'une emprise au sol supérieure à 500 m², nouveaux et ouverts au public, ou associés aux bâtiments auxquels s'applique l'obligation de verdissement, devront comporter, sur au moins la moitié de leur surface, des dispositifs végétalisés ou des ombrières, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si les parcs comportent des ombrières, celles-ci devront intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

De plus, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation devront être développés sur la moitié de la surface des parkings extérieurs ci-dessus mentionnés

Veiller à l'intégration architecturale des dispositifs photovoltaïques sur les bâtiments : organisation et composition par rapport à la trame des ouvertures de la façade concernée.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « TRAME VERTE & LISIERES URBAINES »

Dossier approuvé par le conseil communautaire le : 12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

Alexandre HUVET



Sommaire

Sommaire	1
Préambule.....	2
1. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « trame verte »	3
PRESCRIPTIONS	4
A. Les haies	4
1.Généralités	4
2.Les différentes fonctionnalités de la haie.....	7
3.Principe de préservation de la haie : Eviter la destruction, Réduire l'incidence, Compenser la destruction	11
4.Les principes de plantation des haies à respecter.....	12
B. Les boisements.....	14
1.Définition.....	14
2.Constat	14
3.Enjeu /objectif	14
4.Principe de préservation des boisements.....	14
C. Les palettes végétales.....	15
1.Espèces locales préconisées selon le milieu (liste non exhaustive)	15
2.Espèces interdites pour leur caractère invasif	17
3.Plantations interdites pour leur caractère exogène ne s'intégrant pas au paysage local	18
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « lisières urbaines »	19
PRESCRIPTIONS	20
1.Généralités	20
2.Préservation, entretien et développement de la trame de haies au sein des lisières urbaines	24
3.Maintien voire développement des cheminements doux au sein des lisières urbaines	25
4.Vvalorisation des traversées de voies d'eau présentes dans ces lisières.....	26
3. ANNEXE : Cartographie de repérage des lisières urbaines	27

Préambule

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire intercommunal lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire intercommunal. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet intercommunal.

Les illustrations figurant dans ce document dont la légende indique qu'il s'agit d'un exemple n'ont pas de valeur prescriptive, elles permettent uniquement d'éclairer le propos.

Objectifs de l'OAP thématique :

La trame verte est constituée des haies, des zones boisées ainsi que des vallées alluviales. La présente OAP a pour objectif la préservation de cette trame verte, indispensable au maintien d'écosystèmes mais aussi à l'identité diversifiée des paysages du territoire de Challans Gois Communauté.

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « trame verte »

PRESCRIPTIONS

A. LES HAIES

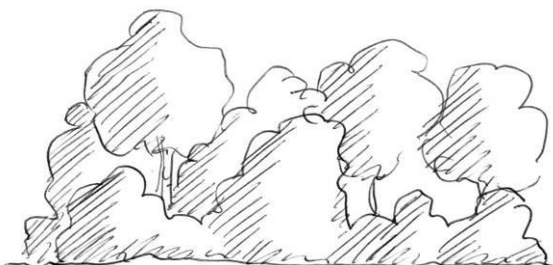
1. GENERALITES

- **Définition**

La haie est un élément caractéristique des paysages du territoire de Challans Gois Communauté. Surtout dans le bocage, mais aussi dans le marais et notamment dans le marais doux vert, les haies structurent les espaces agro-naturels. Il en existe différents types, à des densités variables, créant ainsi des ambiances variées et des jeux de vues plus ou moins lointains. Elles sont constituées d'essences locales/indigènes dépendantes du milieu (bocage, marais doux, marais salé).

Haie multistrates

Cette haie « complète » où toutes les strates sont représentées se trouve principalement dans les paysages de bocage du territoire, ou le long de certaines voies d'eau dans le marais doux. Elle offre un maillage bocager solide, qui reste relativement opaque visuellement en toutes saisons. Les variations viendront de l'épaisseur du linéaire et du mode d'entretien choisi. Accueillant un maximum d'espèces animales, elle répond à l'essentiel des exigences de la faune. Elle permet par ailleurs de créer des ambiances intimistes au niveau des axes de communication qui en sont bordés.



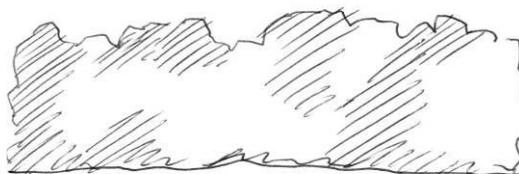
Haie arbustive basse avec arbres

Surtout présente dans le bocage, la haie basse avec arbres nécessite un entretien régulier ce qui diminue sa fonction écologique. Elle offre en revanche des perceptions visuelles intéressantes puisque le regard file au-dessus de la strate arbustive et permet des fenêtres paysagères entre les éléments arborés. Les arbres peuvent être disposés à intervalle régulier ou irrégulier.



Haie arbustive haute

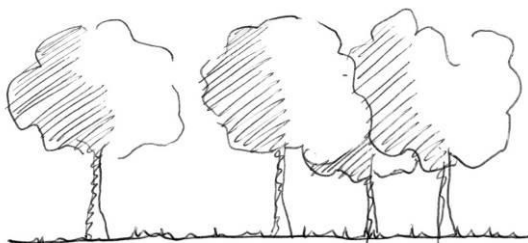
Composée des strates arbustive et herbacée, elle est laissée libre ou taillée « en rideau » et forme un écran visuel dense. Elle est très présente le long des routes dans le marais, et ce souvent de façon mono-spécifique avec le tamaris.

**Haie arbustive basse**

Composée des strates arbustive et herbacée, elle est taillée de façon « libre » et à un niveau bas (1,50m maximum). Elle permet des vues lointaines. Elle résulte bien souvent d'une haie arbustive basse avec arbres, dont les arbres ont disparu et n'ont pas été replantés. Trop taillée, elle évolue parfois rapidement en haie résiduelle.

**Haie résiduelle arborée**

Les strates arbustive et herbacée ont disparu, les arbres sont âgés. Ce passif explique que l'on retrouve surtout cette forme de haie dans le bocage. C'est une typologie très appréciée car elle met en valeur les sujets arborés âgés. Elle apporte également de l'ombre aux animaux. Néanmoins la question de la pérennité de la haie est posée : comment assurer son renouvellement à long terme sans ces deux strates ?

**Haie résiduelle**

C'est une haie très fragilisée, avec quelques souches dépérissant et touffes arbustives dont l'état résulte d'un "entretien" intensif non adapté. Son devenir est très incertain.



- **Constat sur l'évolution du réseau de haies**

Dans les paysages de bocage du territoire, la densité de haies a diminué depuis le milieu du XXème siècle en lien avec l'évolution des pratiques culturales, l'augmentation de la taille des parcelles, l'extension de l'urbanisation au détriment du maillage bocager... Quant aux paysages de marais, ils sont traditionnellement pauvres en haies. La dynamique que l'on observe depuis quelques dizaines d'années est plutôt contraire à celle du bocage avec le développement de haies et surtout le long des voies de communication.

Dans les deux cas, il est important de préserver et développer la trame de haies pour les nombreuses fonctions qu'elles apportent.

- **Les multiples intérêts des haies**

La haie a des fonctions multiples et des intérêts pour tous :

Pour l'agriculteur

- _ Elle préserve la terre des érosions hydriques et éoliennes.
- _ Elle favorise la dégradation des nitrates et des produits phytosanitaires, et limite ainsi la pollution en aval.
- _ Elle protège le troupeau des intempéries et de l'ensoleillement.
- _ Elle améliore les rendements grâce à l'effet « brise-vent ».
- _ Elle crée un habitat favorable aux pollinisateurs et aux auxiliaires des cultures.

Pour la collectivité

- _ Elle préserve le paysage et l'attractivité touristique.
- _ Elle favorise l'intégration paysagère des bâtiments, que l'on se situe en lisière urbaine ou en espace agro-naturel.
- _ Elle limite l'impact des pesticides.
- _ Elle utilise une source d'énergie renouvelable grâce au bois issu de l'entretien des haies.
- _ Elle prévient les risques de coulées de boue en limitant les ruissellements. De plus, le système racinaire et la microfaune du sol améliorent la perméabilité du terrain, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluies.
- _ Elle offre un habitat propice à la faune sauvage et au petit gibier.

Pour la biodiversité

- _ Elle génère grâce aux strates herbacées et arbustives une grande diversité d'espèces animales et végétales.
- _ Elle met à disposition de la faune un refuge face aux intempéries et à la prédation.
- _ Elle crée des éléments fixes dans le paysage, sources d'alimentation toute l'année.
- _ Elle augmente la disponibilité en zone de lisière, qui joue un rôle important dans la reproduction de nombreuses espèces.
- _ Connectée à d'autres haies, elle forme un réseau écologique efficace.

Pour toutes ces raisons, ces haies doivent être conservées, entretenues, et restaurées si déperissantes.

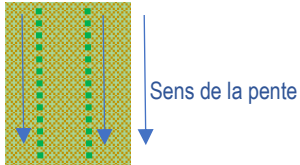
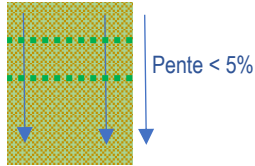
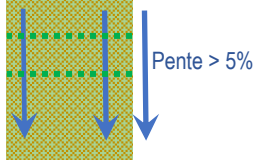
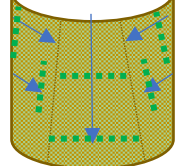
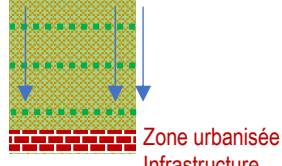
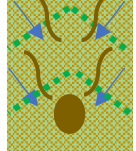
2. LES DIFFERENTES FONCTIONNALITES DE LA HAIE

- Fonctionnalité hydraulique : protection de l'érosion des sols et régulation des ruissellements**

Dans le bocage, la haie interrompt le cheminement de l'eau à l'intérieur d'un bassin versant, favorisant son infiltration et limitant ainsi l'intensité des crues et le transfert des polluants aux cours d'eau.

Ce ralentissement permet à l'eau de s'infiltrer vers les nappes profondes, limite l'érosion des sols, en particulier lorsqu'ils sont nus. Une partie des nitrates et autres polluants est absorbée par les racines des arbres.

Les critères :

Fonctionnalité hydraulique	Critères	Illustrations
Faible	Parallèle à la pente	<i>Haie parallèle à la pente</i> 
Moyen	Perpendiculaire à la pente Pente faible < à 5%	<i>Haie perpendiculaire à une pente faible</i> 
Elevée	Perpendiculaire à la pente Pente moyenne à forte Bas de pente ou fond de talweg En amont de sensibilités hydrauliques	<i>Haie perpendiculaire à une pente forte</i>  <i>Haie en bas de pente et fond de talweg</i>  <i>Haie perpendiculaire à la pente et amont de zone sensible</i>  Zone urbanisée Infrastructure <i>Haie en secteur de sols érosifs et en amont de zone de sédimentation</i>  Erosion des sols et ou zone de sédimentation

• Fonctionnalité écologique

Une haie, constituée d'une multitude d'espèces végétales et associée à une banquette herbeuse, contribue à la richesse du milieu naturel. Le maillage de haies est, par ailleurs, un élément déterminant de maintien des continuités écologiques. De nombreuses espèces d'oiseaux, d'insectes, de petits mammifères souvent utiles à l'agriculture, trouvent dans la haie abri, nourriture et lieu de reproduction. Le gibier en profite également.

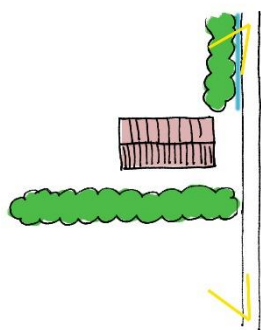
Fonctionnalité écologique	Critères	Illustrations
Faible	Hors de la Trame verte et bleue (TVB) et sans connexion écologique entre éléments constitutifs de la TVB (zone N et NPn Nr, Ap et Aepr)	Matrice agricole (zone A) TVB (zone N, NP, Nr, Ap et Aepr) Haie basse ou résiduelle — Haie arbustive ou multistrates
Moyen	- Hors TVB mais participant à une connexion écologique entre éléments constitutifs de la TVB - Haie ou maillage de haie <u>basse ou résiduelle</u> présent <u>au sein de la TVB</u> (zone N ou NP, Nr, Ap et Aepr) d'un linéaire supérieur à 5 m	
Elevée	Haie ou maillage de haie <u>arbustive ou multistrates</u> présent <u>au sein de la TVB</u> (zone N ou NP, Nr, Ap et Aepr) d'un linéaire supérieur à 5 m	

• Fonctionnalité paysagère

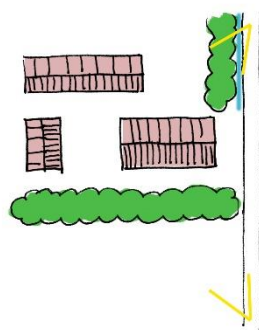
Le réseau de haies joue un rôle capital dans le paysage de bocage du territoire, mais aussi dans l'identité paysagère des différents types de marais rencontrés (marais doux, marais doux vert, marais salé). En effet, les essences végétales présentes dans chacun de ses paysages varient suivant les conditions de sol et climatiques, et mettent ainsi en évidence la richesse des paysages intercommunaux.

La haie permet également l'intégration du bâti, que l'on soit dans le bocage ou dans le marais. Sans forcément le masquer dans son intégralité, la haie accompagne la construction, filtre les vues directes, offre une image harmonieuse. Composées d'essences locales/indigènes, les haies à la fonctionnalité paysagère la plus forte sont les haies multistrates, les haies arbustives hautes et les haies basses avec arbres qui jouxtent le bâti.

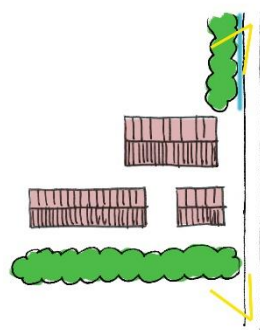
Exemple d'un projet de construction le long d'une route



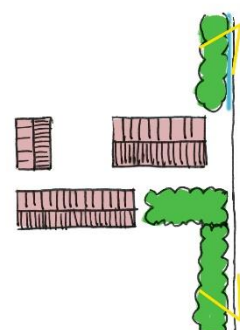
Etat existant



Projet Disposition 1
Le projet s'insère sans toucher
à la trame de haies



Projet Disposition 2
Une des haies est supprimée,
mais est replantée de façon
décalée en reprenant la même
orientation



Projet Disposition 3
Une des haies est en partie
supprimée. Sa partie la plus
proche de la route est
conservée et confortée par une
nouvelle haie perpendiculaire,
située le long de la voie.

La disposition des bâtiments doit être la plus judicieuse possible pour conserver les haies existantes, mais la fonctionnalité entre les bâtiments doit être aussi optimale et peut nécessiter une implantation moins favorable aux haies.

Si une haie doit être abattue, on peut retrouver la même fonctionnalité paysagère en reconstituant un linéaire de haie à proximité des nouveaux bâtiments, dans les cônes de vue importants (vues depuis la route par exemple),

- **Autres fonctionnalités n'entrant pas dans les objectifs de l'OAP**

Afin de simplifier la rédaction de l'OAP et l'instruction des autorisations d'urbanisme, plusieurs fonctionnalités des haies n'ont pas été retenues comme critères d'analyse. Toutefois, il convient de rappeler ici les autres intérêts de la préservation de la haie.

- Effet brise vent,
- Production de bois,
- Régulation thermique et lutte contre le réchauffement climatique.

3. PRINCIPE DE PRESERVATION DE LA HAIE : EVITER LA DESTRUCTION, REDUIRE L'INCIDENCE, COMPENSER LA DESTRUCTION

- **Etape 1 : Eviter d'arracher les haies**

Dans la mesure du possible, les projets doivent s'adapter à leur environnement en évitant toute destruction de haie.

Pour nécessité technique et/ou création d'un accès, dans la mesure où l'ouverture se limite au strict nécessaire, l'arrachage d'un linéaire allant jusqu'à 10m pourra être toléré.

- **Etape 2 : Réduire l'impact des arrachages nécessaires**

Quel que soit la nature des projets ou le linéaire de haie concernée, la destruction de haie doit privilégier les linéaires dont les fonctionnalités sont les plus faibles. En cas d'enjeux contraires (fonctionnalité paysagère forte et fonctionnalité hydraulique faible par exemple), le choix à l'échelle du projet s'opérera selon les enjeux du secteur.

- **Etape 3 : Compenser les arrachages rendus nécessaires**

Pour les haies de fonctionnalité hydraulique et écologique : au-delà de 10 m linéaire, toute destruction de haie devra être compensée à fonctionnalité équivalente à hauteur de 100 % pour les haies de fonctionnalité faible et moyenne et à hauteur de 200 % pour les haies de fonctionnalité élevée.

Pour les haies de fonctionnalité paysagère, la compensation se fera à hauteur de 100%, avec une plantation de type haie multistrates, haie arbustive haute, ou haie basse avec arbres. Cette compensation prendra soit la forme d'une plantation, soit la forme d'une restauration d'une haie résiduelle (haie déperissante), de jonctions au sein d'une haie discontinue ou d'un renouvellement d'une haie résiduelle arborée (se référer aux typologies décrites précédemment).

Dans quel rayon compenser ? Selon la fonction prépondérante, la compensation s'effectuera :

- au sein du sous bassin versant pour la fonction hydraulique,
- au sein de la même entité ou trame écologique pour la fonctionnalité écologique,
- dans le cône de vue depuis lequel est perceptible le projet pour la fonctionnalité paysagère (depuis une route, un chemin),
- dans l'espace de lisière urbaine cartographié (Cf. OAP « lisières urbaines ») pour toutes les fonctionnalités de haies situées dans cet espace.

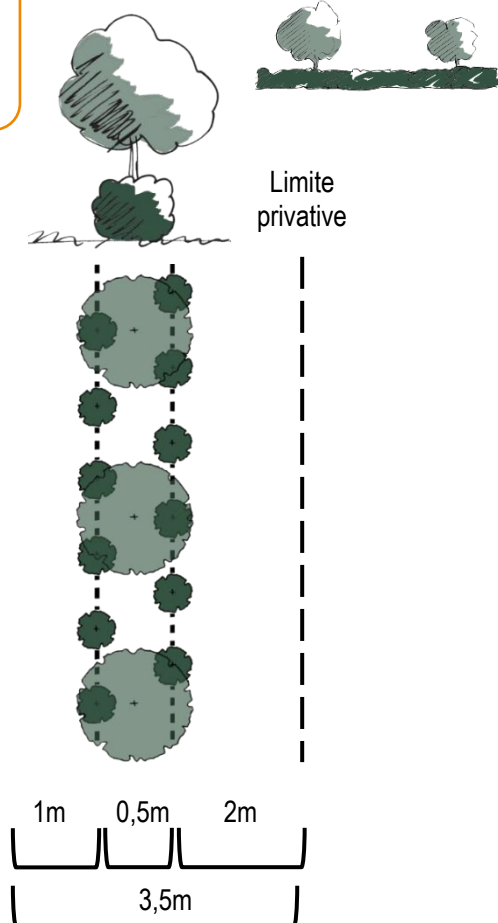
4. LES PRINCIPES DE PLANTATION DES HAIES A RESPECTER

Lors de la plantation de nouvelles haies, des largeurs doivent être respectées :

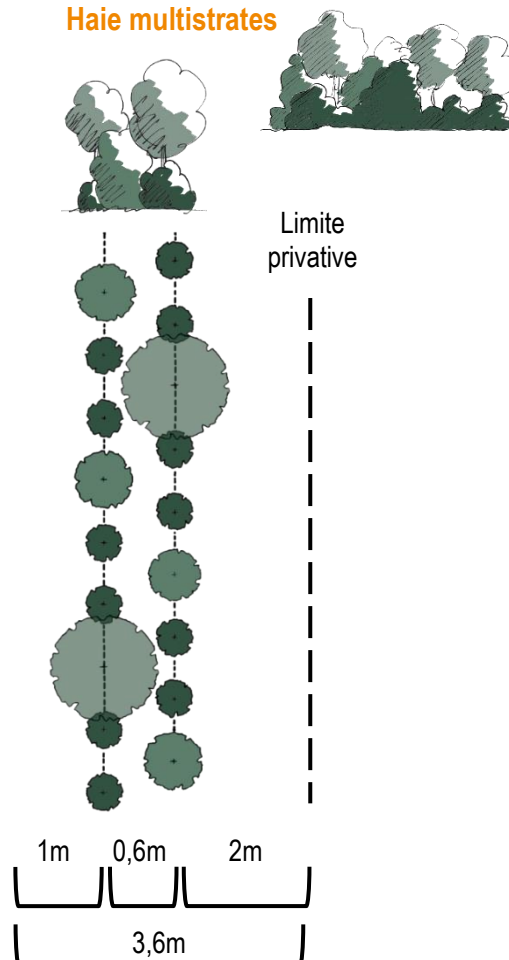
- largeur entre deux lignes de plantation permettant ainsi une bonne épaisseur végétale,
- largeur entre la plantation des arbres et la limite privative (respect du code civil),
- largeur d'entretien de chaque côté des lignes de plantation.

Principes de
plantation selon
les formes de
haies

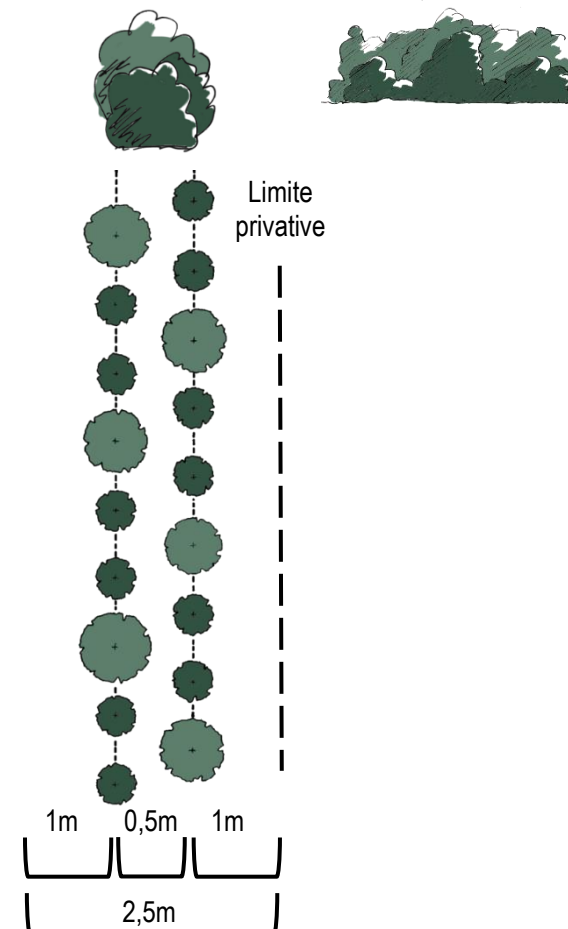
Haie basse avec arbres



Haie multistrates



Haie arbustive haute



Quand la haie est déjà existante, des principes de plantation complémentaires s'appliquent.

- **Restauration d'une haie résiduelle**

Par un entretien trop intensif non adapté, certaines haies ont dépéri et se sont dégarnies.

Il est plus simple, plus logique et plus rapide de restaurer une haie résiduelle que de tout arracher pour replanter.

Selon les cas, on pourra par exemple :

- Sélectionner les jeunes sujets d'avenir (c'est-à-dire les arbres dont la vocation est de produire du bois d'œuvre),
- Conserver les arbres développés sains, supprimer les arbres dépérissant (sans dessouchage),
- Recéper les arbustes buissonnants pour reformer le bourrage en pied de haie,
- Replanter des arbustes et des arbres dans les espaces vides de la haie, en utilisant de préférence les essences locales déjà présentes.

La régénération spontanée ou naturelle peut aussi être envisagée. Cette technique, qui consiste en un arrêt du broyage pendant plusieurs années, est particulièrement appropriée pour les sites où les végétaux ligneux sont déjà implantés mais régulièrement broyés. Le système racinaire, étant déjà en place, la croissance de la haie est rapide et les arbres forcément d'origine locale.

La ronce ou la clématite y sont parfois très concurrentes pour les jeunes arbres, un dégagement manuel est donc souvent nécessaire les deux premières années. Les zones de trouées sans ligneux peuvent, elles, être replantées en complément. S'il n'y a que des buissons, un enrichissement en arbres est possible en travaillant le sol avec un godet.

- **Jonction au sein d'une haie discontinue**

Certaines haies deviennent discontinues, trouées de larges espaces non plantés.

Tout en conservant les accès aux champs nécessaires, certaines haies pourraient voir leur linéaire d'ensemble reconstitué, et leur fonctionnalité hydraulique, écologique ou paysagère serait ainsi renforcée.

Les espaces vides seront ainsi plantés en reprenant les essences et le modèle de plantation des haies qu'ils viennent reconnecter.

- **Renouvellement d'une haie résiduelle arborée**

Au fur et à mesure du temps, certaines haies évoluent en haies résiduelles arborées : les strates arbustives et herbacées ont disparu, seuls des arbres âgés subsistent.

Pour permettre à la haie de se renouveler, tout en pérennisant la végétation existante, on viendra planter le linéaire vide avec des arbustes pour relier les arbres existants entre eux.

On plantera de jeunes arbres à distance des arbres existants pour limiter la concurrence racinaire.

B. LES BOISEMENTS

1. DEFINITION

Tout comme les haies, les boisements ont de multiples rôles, notamment en tant que réservoirs de biodiversité et d'éléments constitutifs des paysages bocagers. Ils sont aussi des puits à carbone, favorisent l'infiltration des eaux, limitent le réchauffement des sols... Ils ont également un rôle social en tant qu'espace de promenade, de sport ou de chasse. Leur exploitation apporte une ressource d'énergie renouvelable et/ou une valorisation du bois (bois d'œuvre, de construction, papier...).

La gestion et la préservation des boisements sont principalement régies par le code forestier. Les propriétés privées à partir de 25 hectares d'un seul tenant doivent être gérées selon un Plan Simple de Gestion.

D'après l'article L124-5 du code forestier et l'arrêté préfectoral du 31 mars 2004, en Vendée, les défrichements au sein d'un massif boisé d'au moins 1 hectare en commune littorale et 4 hectares pour les autres communes, sont soumis à autorisation préfectorale préalable. Par ailleurs, ces défrichements donnent lieu à des boisements compensateurs (arrêté préfectoral du 09 juin 2005). Ce même arrêté dispose aussi que dans les bois et forêts ne présentant pas de garantie de gestion durable (détails des massifs présentant ces garanties dans l'article L124-1 du code forestier), les coupes d'un seul tenant d'une surface supérieure ou égale à un hectare, enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie, sont soumises à autorisation. Les peupleraies ne sont pas concernées par cette dernière disposition.

Un défrichement a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière pour un nouvel usage (urbanisation, agriculture, infrastructure).

En revanche, une coupe bien conduite est une opération sylvicole visant à améliorer ou à régénérer un peuplement forestier ; le maintien de l'état boisé est assuré soit par le biais d'une régénération naturelle à partir des graines du peuplement, soit d'un recépage s'il s'agit de feuillus ou d'une plantation (introduction artificielle de plants). Cette coupe obéit à des règles techniques précises ; elle est soumise à des obligations réglementaires (code forestier, code de l'urbanisme, code général des impôts).

2. CONSTAT

La réglementation évoquée ci-dessus permet de garantir, sur un territoire, le maintien des surfaces boisées de grande surface, mais les plus petits boisements (en l'occurrence d'une superficie inférieure à 1 hectare à Bouin et Beauvoir-sur-Mer et 4 hectares sur les autres communes) ne disposent d'aucune protection. Ils offrent toutefois des fonctionnalités similaires, en particulier d'un point de vue paysager et écologique, au même titre que les arbres isolés ou les haies.

Comme pour les haies, la protection de ces petits boisements est ainsi traitée dans le cadre de cette OAP thématique « trame verte ».

3. ENJEU /OBJECTIF

Les fonctionnalités paysagères et écologiques des « petits » boisements doivent être maintenues dans leur globalité mais ils ne doivent pas empêcher des aménagements qui pourraient être réalisés sans remettre en cause ces fonctionnalités.

4. PRINCIPE DE PRÉSERVATION DES BOISEMENTS

Les espaces boisés d'essences locales feuillues et mixtes (feuillues et conifères) de moins de 4 hectares doivent être préservés sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Au sein de ces boisements sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère boisé, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces boisements, doit être compensée par des plantations d'essences locales, et ce sur des surfaces équivalentes. Ces nouvelles plantations ainsi que le renouvellement de la végétation en place devront se faire en respectant la palette d'essences locales préconisées et en excluant les essences interdites (listes situées ci-après).

C. LES PALETTES VEGETALES

1. ESPÈCES LOCALES PRECONISEES SELON LE MILIEU (LISTE NON EXHAUSTIVE)

Arbres - >20m	Bocage	Marais doux et milieu humide	Marais salé	Polder
Chêne pédonculé – <i>Quercus robur</i> (R) (A) (Mar)	X	X		
Chêne sessile – <i>Quercus petraea</i> (R) (A) (Mar)	X			
Frêne commun – <i>Fraxinus excelsior</i> (M) (R) (A)	X	X		
Frêne oxyphylle - <i>Fraxinus angustifolia</i> (M) (R) (A)	X	X	X	X
Merisier – <i>Prunus avium</i>	X			
Peuplier grisard – <i>Populus canescens</i> (R)	X	X		
Peuplier tremble – <i>Populus tremula</i> (R)	X	X		
Saule blanc - <i>Salix alba</i> (A)	X	X	X	X
Arbres – 15 à 20m				
Aulne glutineux – <i>Alnus glutinosa</i> (A)	X	X		
Charme – <i>Carpinus betulus</i> (A) (Mar)	X			
Cyprès de Lambert - <i>Cupressus macrocarpa</i> (A) (P)		X	X	X
Peuplier blanc – <i>Populus alba</i> (R)	X	X		
Pin parasol – <i>Pinus pinea</i> (R) (P)	X			
Tilleul à grandes feuilles – <i>Tilia platyphyllos</i> (R) (A)	X			
Tilleul à petites feuilles – <i>Tilia cordata</i> (R) (A)	X			

(R) : racine

Espèces à fort système racinaire superficiel et/ou à systèmes racinaires puissants = à éviter de planter à proximité des revêtements (risque de soulèvement), des réseaux souterrains (risque de dommages) et des fondations (risque de fissures).

(A) : allergie

Espèces à potentiel allergisant moyen à fort, à utiliser avec parcimonie dans les espaces urbanisés (ne pas utiliser de façon monospécifique mais plutôt en mélange avec d'autres espèces pour diminuer la concentration de pollens d'une même espèce dans l'air).

(Mar) : marcescent

Se dit d'une espèce qui garde ses feuilles sèches et mortes sur ses branches durant le repos végétatif, c'est-à-dire bien souvent l'hiver.

M : maladie (voir page suivante)

(P) : persistant

Se dit d'une espèce qui conserve ses feuilles vertes toute l'année.

Arbres – 10 à 15m	Bocage	Marais doux et milieu humide	Marais salé	Polder
Alisier torminal – <i>Sorbus torminalis</i> (M)	X			
Chêne vert – <i>Quercus ilex</i> (R) (A) (P)	X			
Cormier – <i>Sorbus domestica</i> (M)	X			
Erable champêtre – <i>Acer campestre</i> (A)	X			
Noyer commun – <i>Juglans regia</i>	X			
Orme champêtre - <i>Ulmus minor</i> ® 'Nanguen'	X	X		
Saule cendré – <i>Salix cinerea</i> (A)		X		
Saule roux-cendré – <i>Salix atrocinerea</i> (A)		X		
Arbres - <10m				
Pommier sauvage – <i>Malus sylvestris</i> (M)	X			
Saule marsault - <i>Salix caprea</i> (A)	X	X		X
Tamaris de France – <i>Tamarix gallica</i>			X	X
Arbustes				
Ajonc d'Europe – <i>Ulex europaeus</i> (P)	X			
Aubépine – <i>Crataegus monogyna</i> (M)	X			
Bourdaie – <i>Frangula alnus</i>	X			
Cornouiller mâle – <i>Cornus mas</i>	X			
Cornouiller sanguin – <i>Cornus sanguinea</i>	X	X		
Eglantier – <i>Rosa canina</i>	X			
Fragon – <i>Ruscus aculeatus</i> (P)	X			
Fusain d'Europe – <i>Euonymus europaeus</i>	X			
Houx - <i>Ilex aquifolium</i> (P)	X			
Néflier – <i>Mespilus germanica</i> (M)	X			
Nerprun purgatif – <i>Rhamnus cathartica</i>	X			
Noisetier – <i>Corylus avellana</i> (A)	X			
Prunellier – <i>Prunus spinosa</i>	X	X		X
Sureau noir – <i>Sambucus nigra</i>	X	X		
Troène commun – <i>Ligustrum vulgare</i> (A) (P-)	X	X		
Viorne obier – <i>Viburnum opulus</i>	X			

M : maladie

Le frêne est une essence végétale caractéristique des milieux humides. Depuis quelques années, la maladie de la chalarose causée par un champignon atteint cette essence et notamment les jeunes plants. Devant l'incertitude sur le développement futur de la maladie, les plantations de frêne devront être limitées.

Le feu bactérien est une maladie bactérienne qui affecte les Rosacées, famille dont font partie de nombreuses essences. Pouvant entraîner jusqu'à la mort du sujet affecté, sa surveillance est très importante et sa lutte obligatoire (arrêté du 31 juillet 2000). Lorsqu'un foyer est décelé, une déclaration obligatoire de ce foyer doit être réalisée auprès du Service Régional de l'Alimentation (SRAI).

2. ESPÈCES INTERDITES POUR LEUR CARACTÈRE INVASIF

D'après le règlement européen, une Espèce Exotique Envahissante (EEE) est une espèce exotique dont l'introduction ou la propagation s'est révélée constituer une menace pour la biodiversité et les services écosystémiques associés, ou avoir des effets néfastes sur la biodiversité et lesdits services (Règlement (UE) n°1143/2014 du parlement européen et du conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes).

Le tableau ci-dessous liste les arbres, arbustes et certaines herbacées autrefois largement plantées mais faisant aujourd'hui partie des Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) et qu'il ne faut donc pas planter. Ce tableau est issu du document intitulé « Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire » datant d'avril 2019 et édité par le Conservatoire botanique national de Brest. Pour plus d'informations sur la méthodologie d'identification employée et sur la liste de l'ensemble des EEE de la région, le document est consultable sur internet.

Espèces invasives « avérées » - A ne surtout pas planter
Arbres
Ailanthé, Faux-vernis du Japon - <i>Ailanthus altissima</i> Robinier faux-acacia - <i>Robinia pseudoacacia</i>
Arbustes
Séneçon en arbre - <i>Baccharis halimifolia</i>
Herbacées
Herbe de la Pampa - <i>Cortaderia selloana</i> Renouée de Bohême - <i>Reynoutria x bohemica</i> Renouée du Japon - <i>Reynoutria japonica</i>
Espèces invasives « potentielles » - A ne surtout pas planter
Arbres
Cerisier tardif, Cerisier noir - <i>Prunus serotina</i> Erable negundo - <i>Acer negundo</i> Érable sycomore - <i>Acer pseudoplatanus</i> Mimosa argenté - <i>Acacia dealbata</i> Pterocarier à feuilles de frêne - <i>Pterocarya fraxinifolia</i>
Arbustes
Arbre à papillon - <i>Buddleja davidii</i> Faux indigo - <i>Amorpha fruticosa</i> Laurier-cerise - <i>Prunus laurocerasus</i> Laurier sauce - <i>Laurus nobilis</i> Yucca - <i>Yucca gloriosa</i>
Herbacées
Berce du Caucase - <i>Heracleum mantegazzianum</i> Raisin d'Amérique - <i>Phytolacca americana</i> Vigne-vierge commune - <i>Parthenocissus inserta</i>

[Source : Liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire, avril 2019, Conservatoire Botanique National de Brest]

3. PLANTATIONS INTERDITES POUR LEUR CARACTÈRE EXOGÈNE NE S'INTÉGRANT PAS AU PAYSAGE LOCAL

- les haies persistantes mono-spécifiques (= d'une seule espèce) constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland, etc.),
- les haies persistantes mono-spécifiques composées d'espèces horticoles persistantes (photinias, chalef de Ebbing, bambous, etc.).

Ces 2 types de haies mono-spécifiques ne s'intègrent pas au paysage local, et peuvent faire l'effet d'un « mur végétal ». De plus, elles sont très peu attractives pour la faune et sont donc d'un très faible intérêt environnemental, et ce surtout en comparaison de haies d'essences locales mélangées de façon aléatoire.

Afin d'obtenir un certain effet brise-vue tout en utilisant des essences locales, il est possible de choisir des espèces au feuillage persistant, semi-persistant ou marcescent (cf. tableau précédent).

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « lisières urbaines »

PRESCRIPTIONS

1. GENERALITES

- **Définition**

La lisière urbaine correspond à l'espace qui permet à une entité urbaine de s'intégrer dans son paysage environnant. Cet espace est composé des limites de l'urbanisation à un instant T et des espaces naturels et/ou agricoles qui l'entourent.

La lisière urbaine concerne tout type d'urbanisation : habitations, fermes, zones d'activités, équipements publics.

C'est l'image de la ville, du bourg, du village qui est donnée à voir depuis l'extérieur des enveloppes urbaines.

Cette lisière peut être relativement pérenne, voire définitive, du fait de contraintes qui limitent l'urbanisation (axes structurants, milieux d'intérêt écologique, zone inondable, réseau hydrographique...). Elle est parfois aussi temporaire, en constante évolution. Mais elle peut également être « préméditée », pensée en amont.

- **Constat**

Si certaines lisières urbaines présentent des qualités évidentes grâce à un contexte paysager et environnemental favorable (présence de haies et/ou de cheminements doux, de voies d'eau accompagnées de végétation, d'un relief intégrant les constructions...), d'autres révèlent des problématiques d'insertion plus complexes à cause d'une absence de végétation ou encore de clôtures faites de matériaux dégradant (mur non enduit, bâche plastique, grillage coloré...).

La perception de l'entité urbaine (existante ou projetée) depuis l'espace agro-naturel est alors variable et sujette à amélioration.

- **Enjeu**

La qualité paysagère des lisières urbaines doit être maintenue voire améliorée. Via ces lisières c'est l'image du territoire qui est en jeu, tout comme le cadre de vie des habitants (mise en valeur du paysage, déplacements doux, confort climatique...). Ainsi, il s'agit de valoriser les points d'entrées des villes, bourgs et villages du territoire.

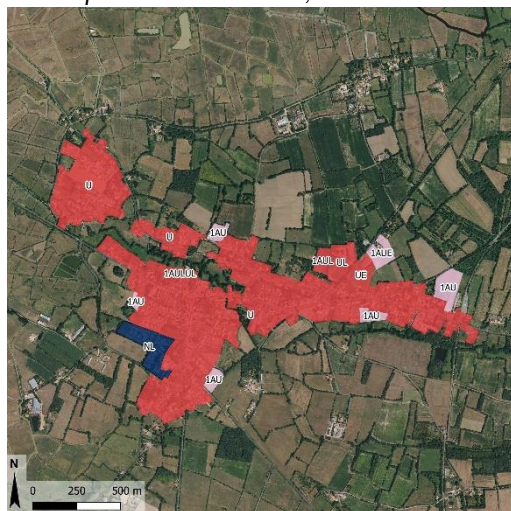
- **Objectif**

Dans le cadre de cette OAP thématique, les lisières urbaines sont cartographiées autour de l'ensemble des zones U et AU, comprenant les bourgs, les villages et les zones d'activités « isolées ». Cela permettra de garantir et de développer l'intégration paysagère des entités urbaines en portant les efforts sur une surface déterminée.

• Comment est cartographiée cette lisière ?

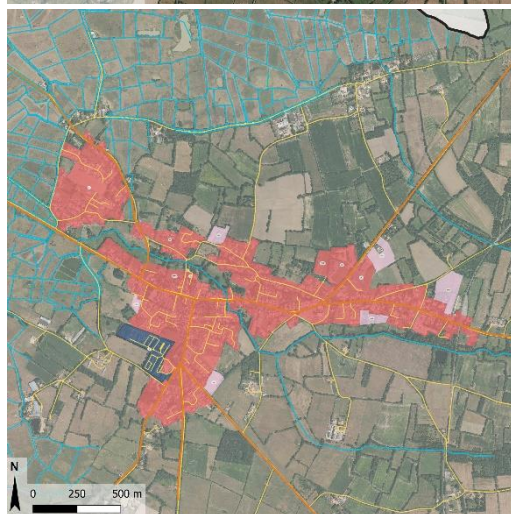
Chaque lisière cartographiée n'est pas le fruit du hasard. Chacune a été dessinée en fonction de plusieurs critères, dont l'importance sera variable selon les situations. Chaque lisière est donc unique. Ci-dessous est présenté un exemple de détermination de lisière pour mieux comprendre les enjeux qui en découlent. Les cartographies (étapes 1 à 7) n'ont pas de valeur réglementaire. Elles illustrent la démarche pour déterminer les lisières. L'étape 8 est opposable aux autorisations du droit des sols.

L'exemple de Bois-de-Cené, entre marais et bocage



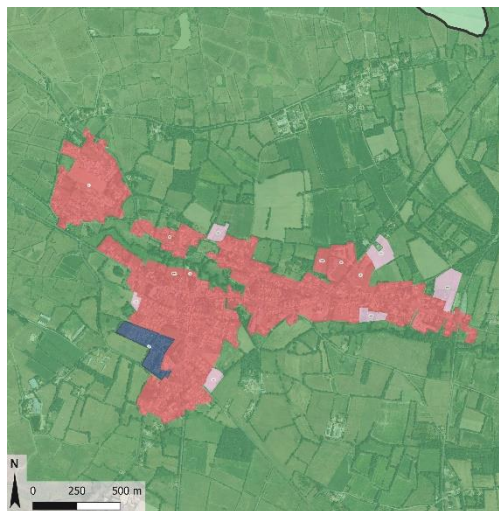
Etape 1

Le travail se base sur les zones urbaines du bourg (U et AU) déterminées par le travail de zonage réalisé en amont.



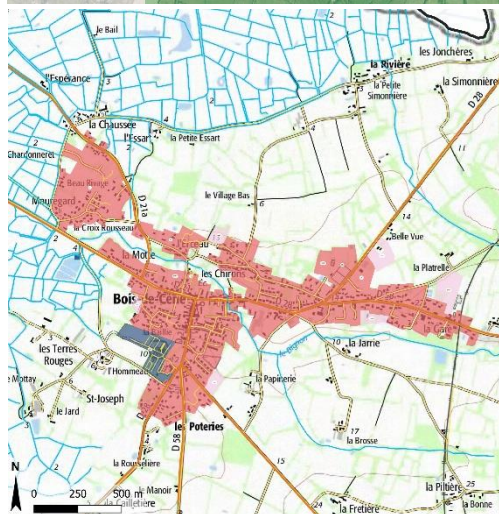
Etape 3

Sont pris en compte les routes et les chemins ainsi que le réseau hydrographique naturel et aménagé par l'homme.



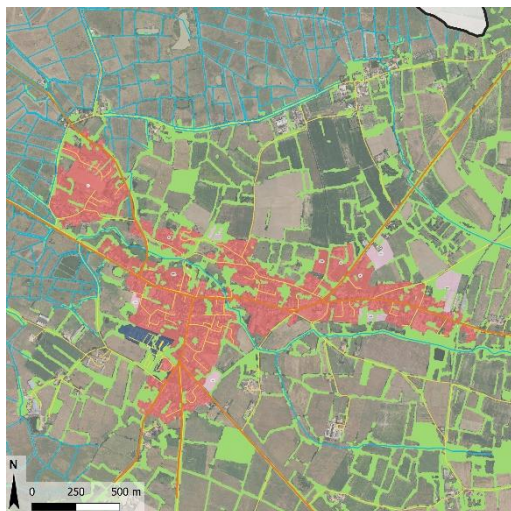
Etape 2

A cela s'ajoute le paysage agro-naturel constitué des zones A et N, ces dernières ayant la richesse environnementale la plus importante.



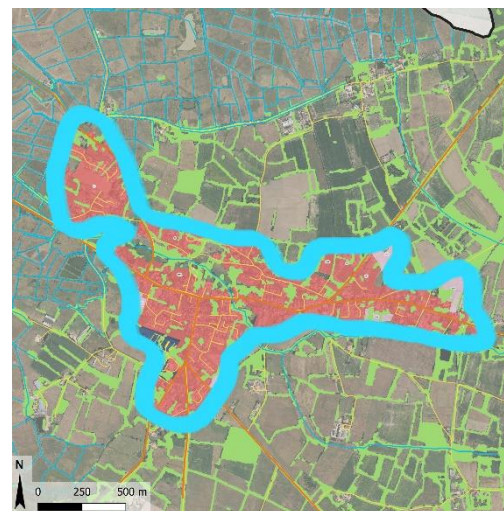
Etape 4

Les vues sur le bourg depuis ces routes et chemins sont analysées : le bourg est-il visible de loin ou très peu perceptible ? Le relief est ici pris en compte.



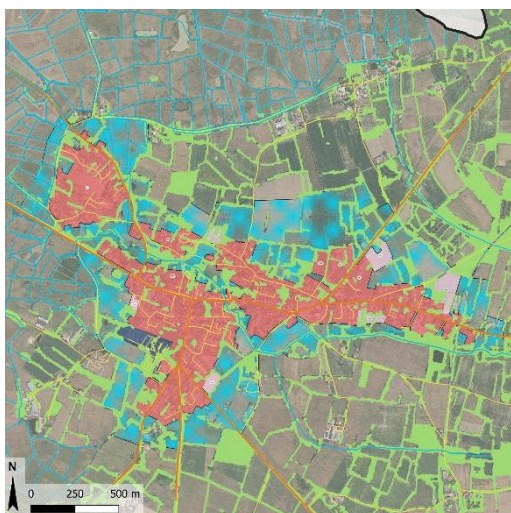
Etape 5

La végétation existante est reportée pour comprendre les perceptions visuelles actuelles. Souvent en lien avec le découpage parcellaire, la densité de la végétation jouera sur l'épaisseur de la frange.



Etape 6

La zone de contact est un espace fin mais important : elle est à cheval entre les zones urbaines ou à urbaniser, et les zones agro-naturelles. De nombreux enjeux se jouent sur cette bande étroite.



Etape 7

La tâche bleue correspond à la lisière urbaine, c'est-à-dire l'espace dans lequel toutes les attentions doivent être portées pour garantir une lisière urbaine de qualité.



Etape 8

Cette représentation graphique montre uniquement la lisière urbaine, sur fond de photographie aérienne et cadastre.

L'ensemble des cartographies représentant les lisières urbaines des bourgs, des villages et des zones d'activités « isolées » sont présentes en annexe de cette OAP Lisières Urbaines.

- **Actions à mettre en œuvre sur ces espaces de transition**

- Préservation, entretien et développement de la trame de haies
- Maintien, voire développement des cheminements doux
- Valorisation des traversées de voies d'eau présentes dans ces lisières

Ces actions sont développées ci-après.

2. PRESERVATION, ENTRETIEN ET DEVELOPPEMENT DE LA TRAME DE HAIES AU SEIN DES LISIERES URBAINES

Au sein de ces lisières urbaines, les haies d'essences indigènes/locales sont à préserver. Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, de sécurité, de besoins techniques justifiés ou dans le cadre de la mise en valeur d'un cône de vue d'intérêt patrimonial reconnu.

Tout particulièrement dans le cadre des autorisations d'urbanisme, cette trame de haies fera l'objet de toutes les attentions et le projet répondra aux 3 étapes ci-après, dont les spécificités sont décrites dans l'OAP « Trame verte » :

Etape 1 : Eviter d'arracher les haies

Etape 2 : Réduire l'impact des arrachages nécessaires

Etape 3 : Compenser les arrachages rendus nécessaires

Outre les fonctionnalités hydrauliques et écologiques qu'elles peuvent avoir, les haies situées dans les lisières sont considérées comme ayant une fonctionnalité paysagère importante.

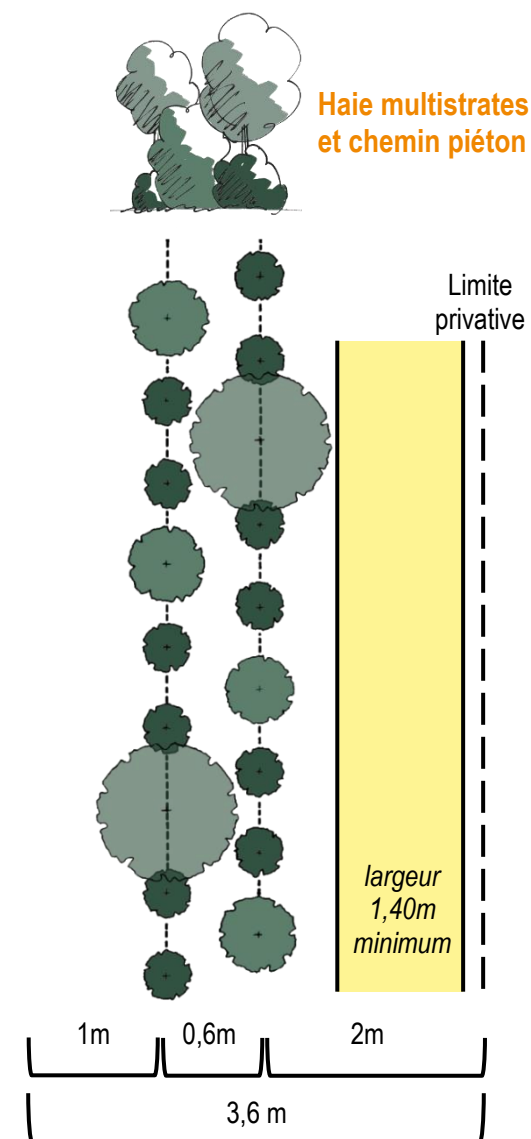
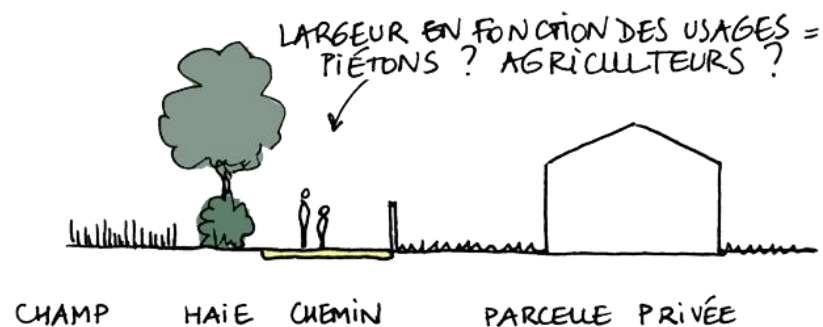
Les boisements présents au sein de ces lisières urbaines devront eux aussi être préservés d'après l'OAP « trame verte ».

3. MAINTIEN VOIRE DEVELOPPEMENT DES CHEMINEMENTS DOUX AU SEIN DES LISIERES URBAINES

Afin de garantir un cadre de vie agréable pour les habitants, les cheminements doux existants au sein des lisières urbaines doivent être préservés. Dans le cadre d'un projet, il est particulièrement important de ne pas créer d'impasse, de garantir leur continuité et dans l'idéal de développer ces cheminements.

Les nouveaux chemins créés doivent s'intégrer au paysage local grâce à un aspect naturel et à leur caractère perméable.

Comme les schémas ci-contre le montrent, les cheminements doux peuvent s'insérer entre les limites privatives et les haies, s'implantant ainsi dans la bande d'entretien et de recul nécessaires (cf. OAP « trame verte »).



4. VALORISATION DES TRAVERSEES DE VOIES D'EAU PRESENTES DANS CES LISIERES

Les voies d'eau, qu'il s'agisse de rivières, de ruisseaux ou encore d'étiers peuvent constituer les limites de l'urbanisation. Ces voies d'eau peuvent aussi être traversées par des routes et chemins et notamment à proximité des entrées de ville, les marquant alors de leur empreinte. L'ensemble de ces voies d'eau sont fréquemment ponctuées d'ouvrages hydrauliques mais aussi de divers ponts et passerelles. En tant qu'éléments constitutifs et emblématiques du marais breton, ces voies d'eau méritent d'être valorisées et d'autant plus au niveau des lisières urbaines et des entrées de ville.

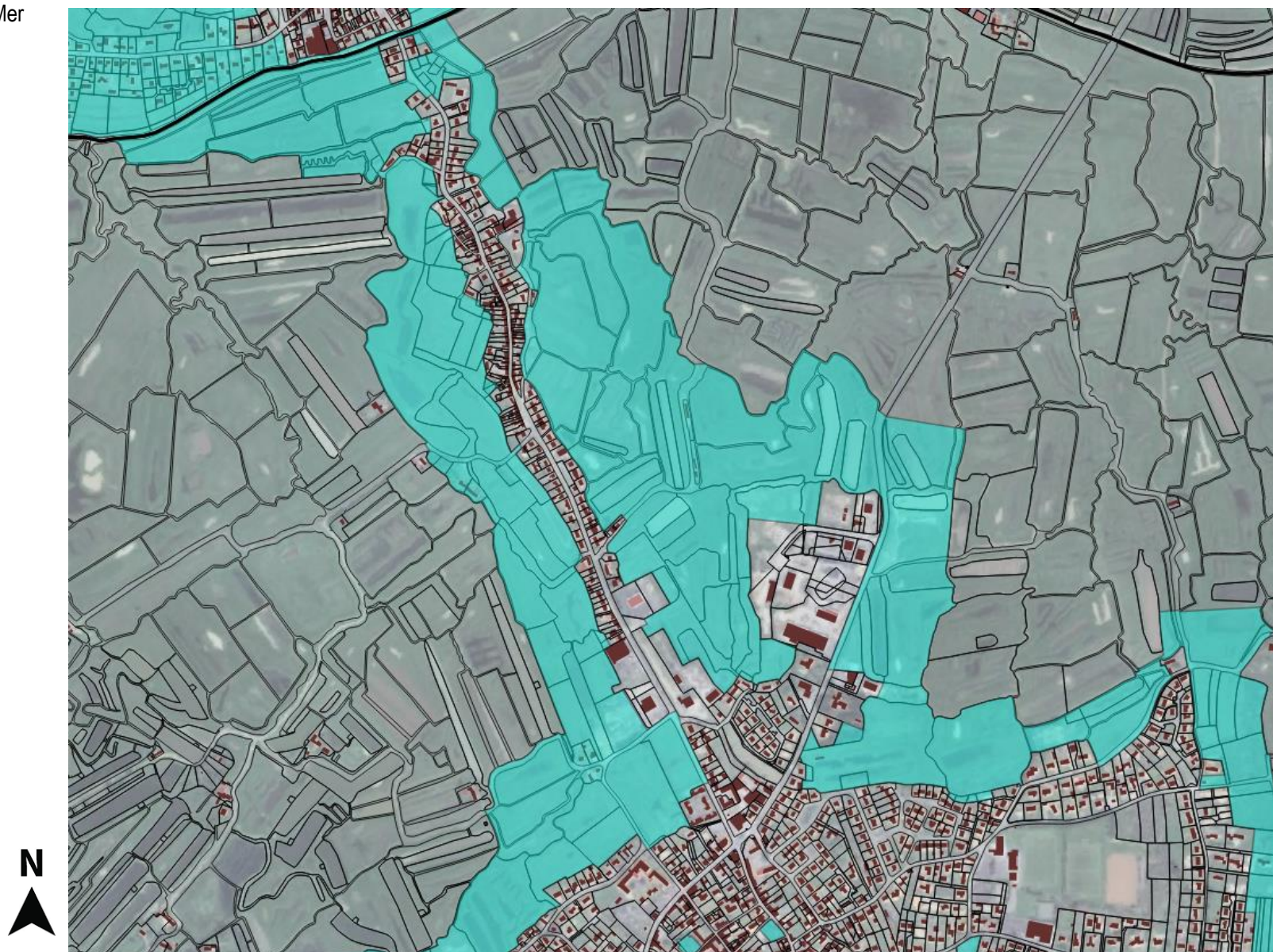
Pour cela, il faudra sur le terrain d'assiette du projet :

- préserver le caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves et de leur végétation associée, tout en permettant l'entretien des voies d'eau. Cela permet par ailleurs d'assurer l'intégration paysagère du bâti,
- lors des travaux sur les ouvrages hydrauliques, des ponts et passerelles, devront être utilisés des matériaux de qualité et des couleurs neutres (revêtements des sols, garde-corps, rénovation des ouvrages hydrauliques...).

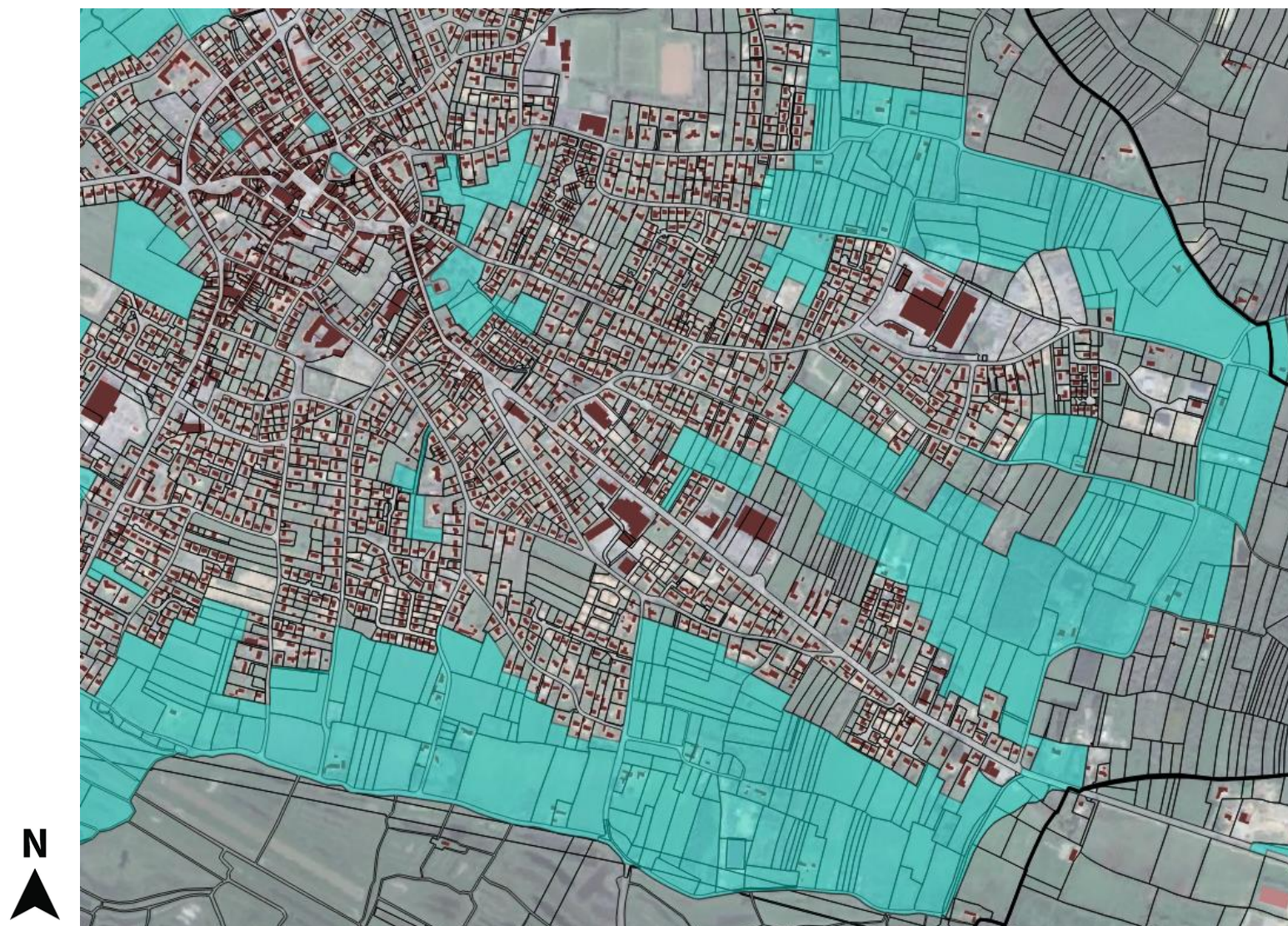
Nb : les schémas et croquis présents dans cette OAP Lisières Urbaines ne sont pas opposables aux autorisations du droit des sols mais constituent des préconisations pour permettre une bonne insertion paysagère.

3. ANNEXE : Cartographie de repérage des lisières urbaines

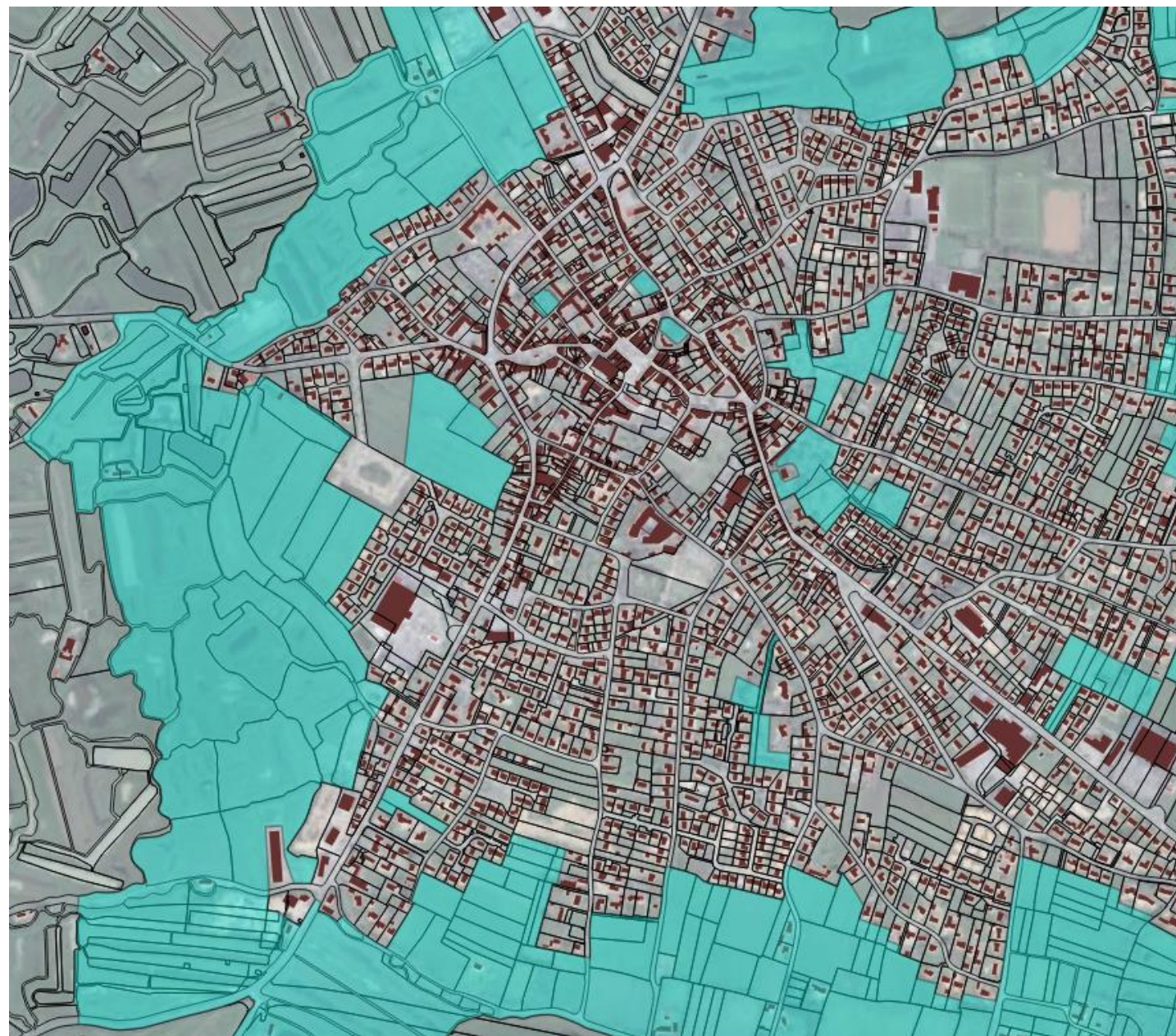
Commune de Beauvoir-sur-Mer
Nord du bourg, Le Port



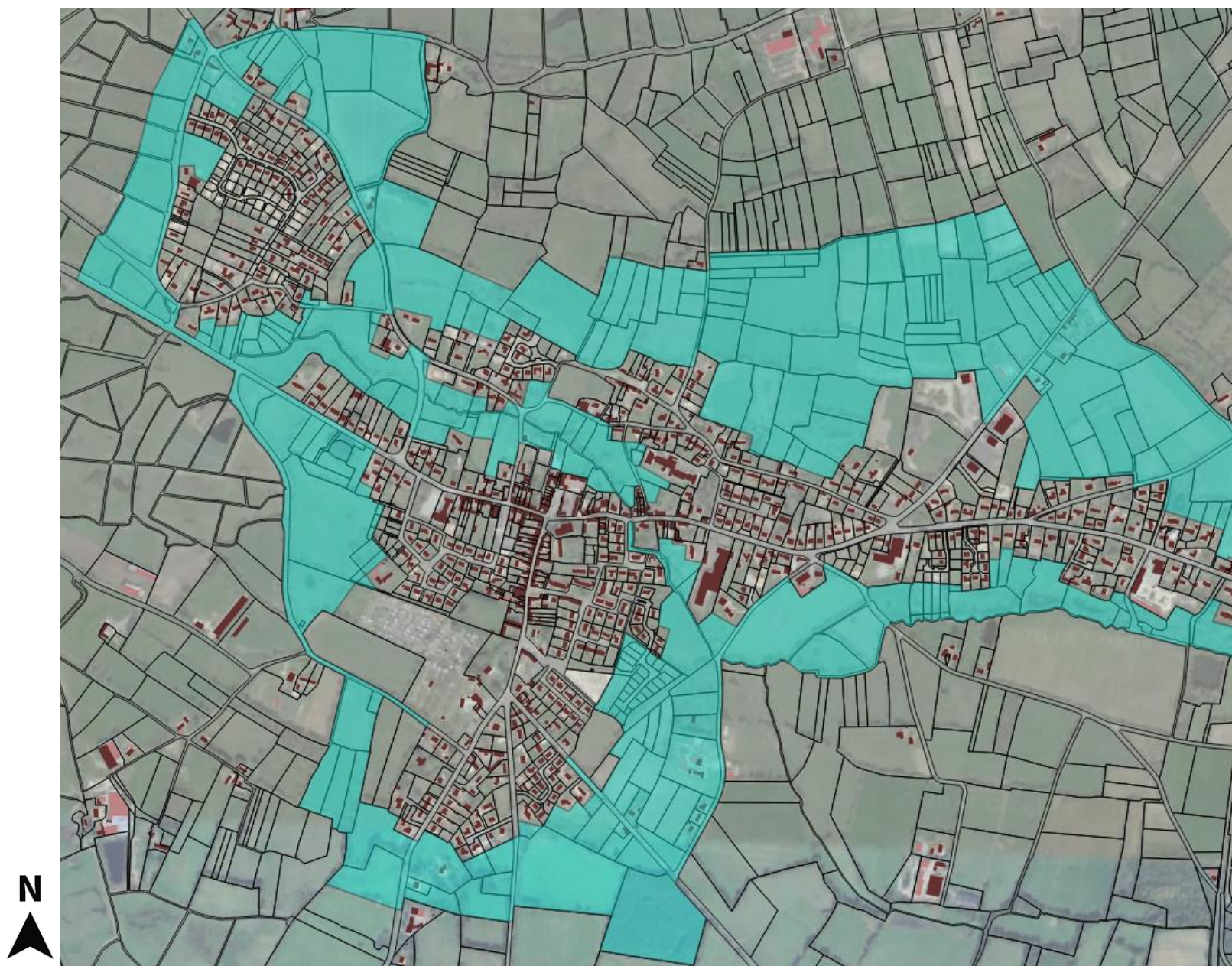
Commune de Beauvoir-sur-Mer
Est du bourg



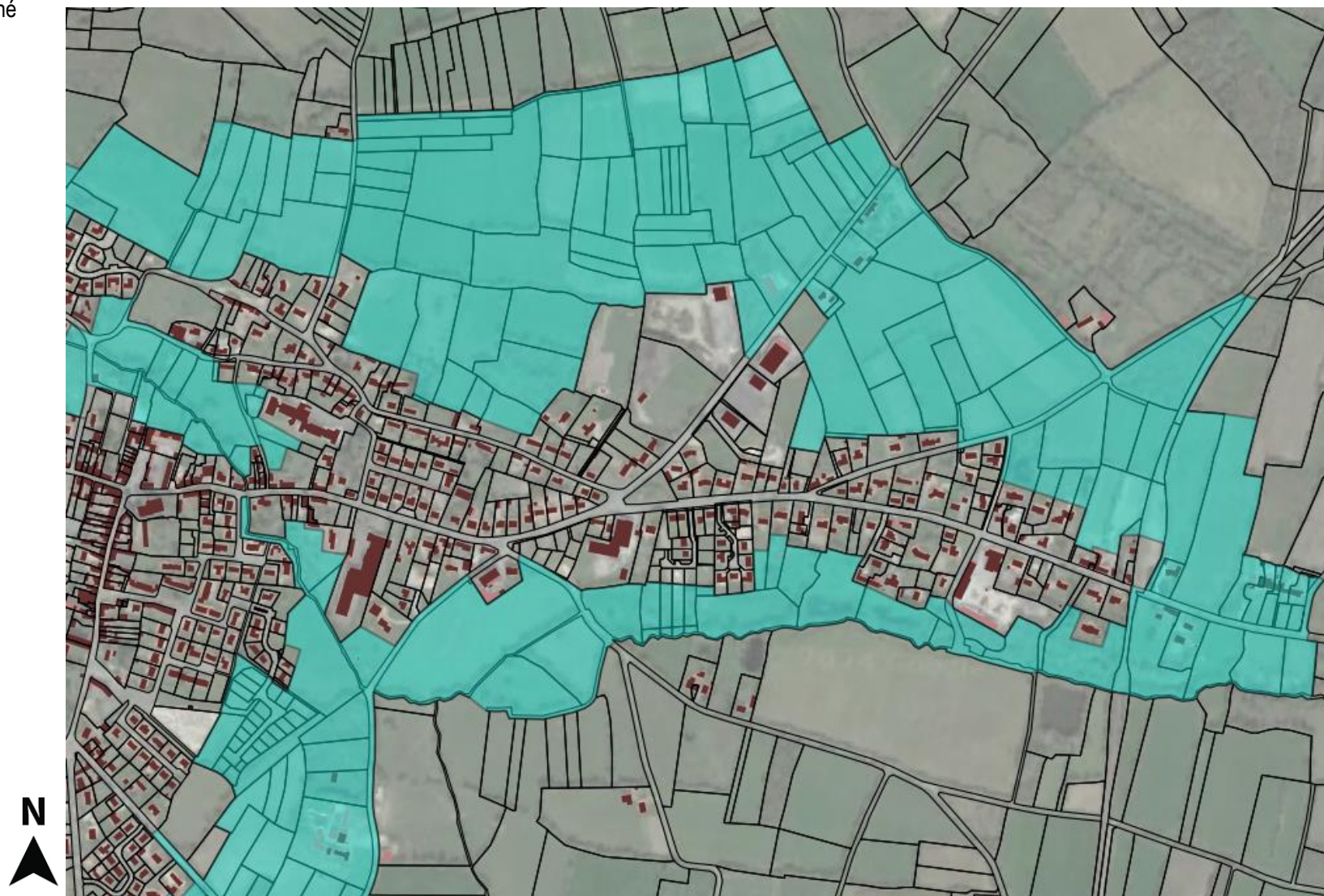
Commune de Beauvoir-sur-Mer
Ouest du bourg



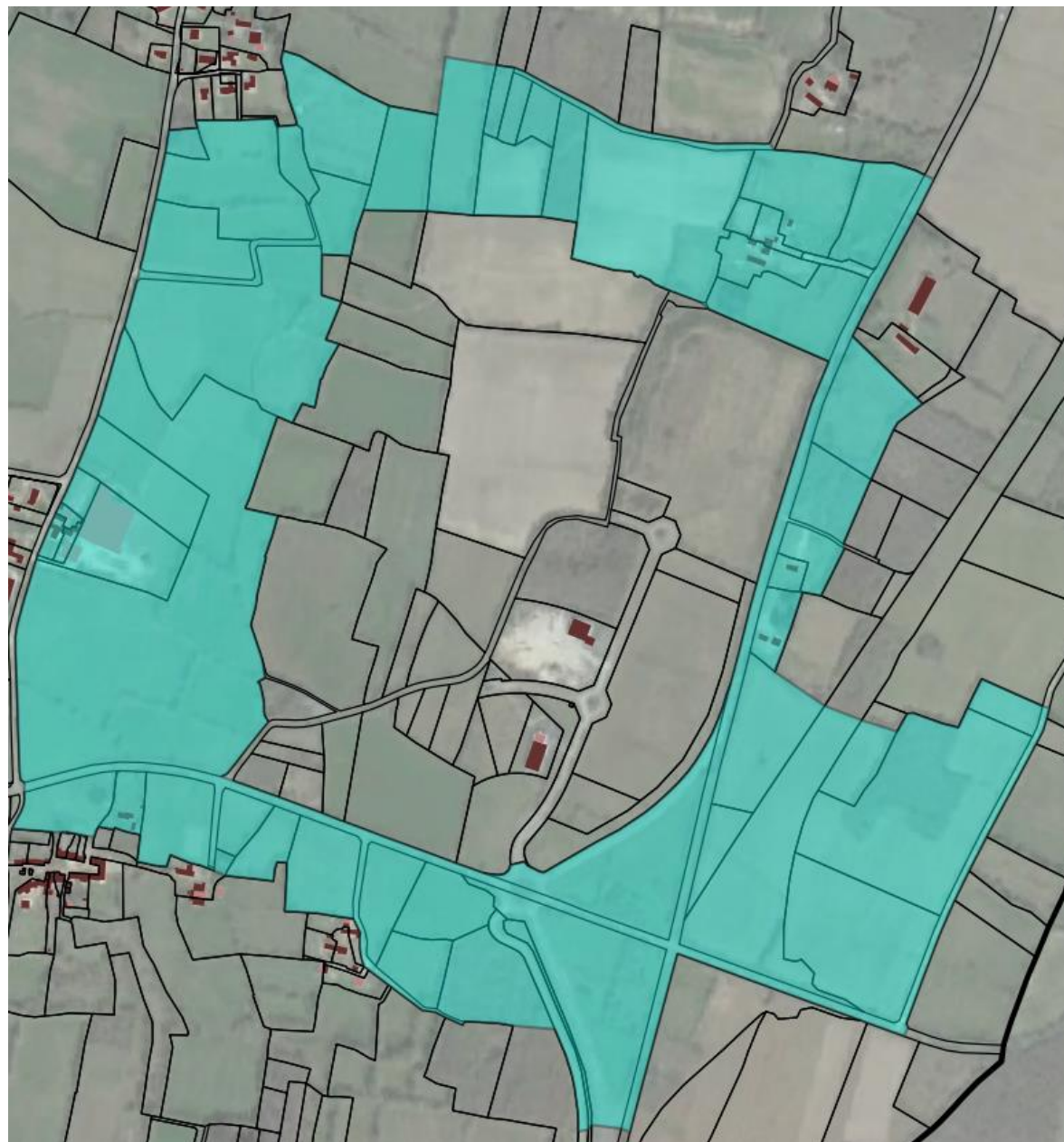
Commune de Bois-de-Cené
Ouest du bourg



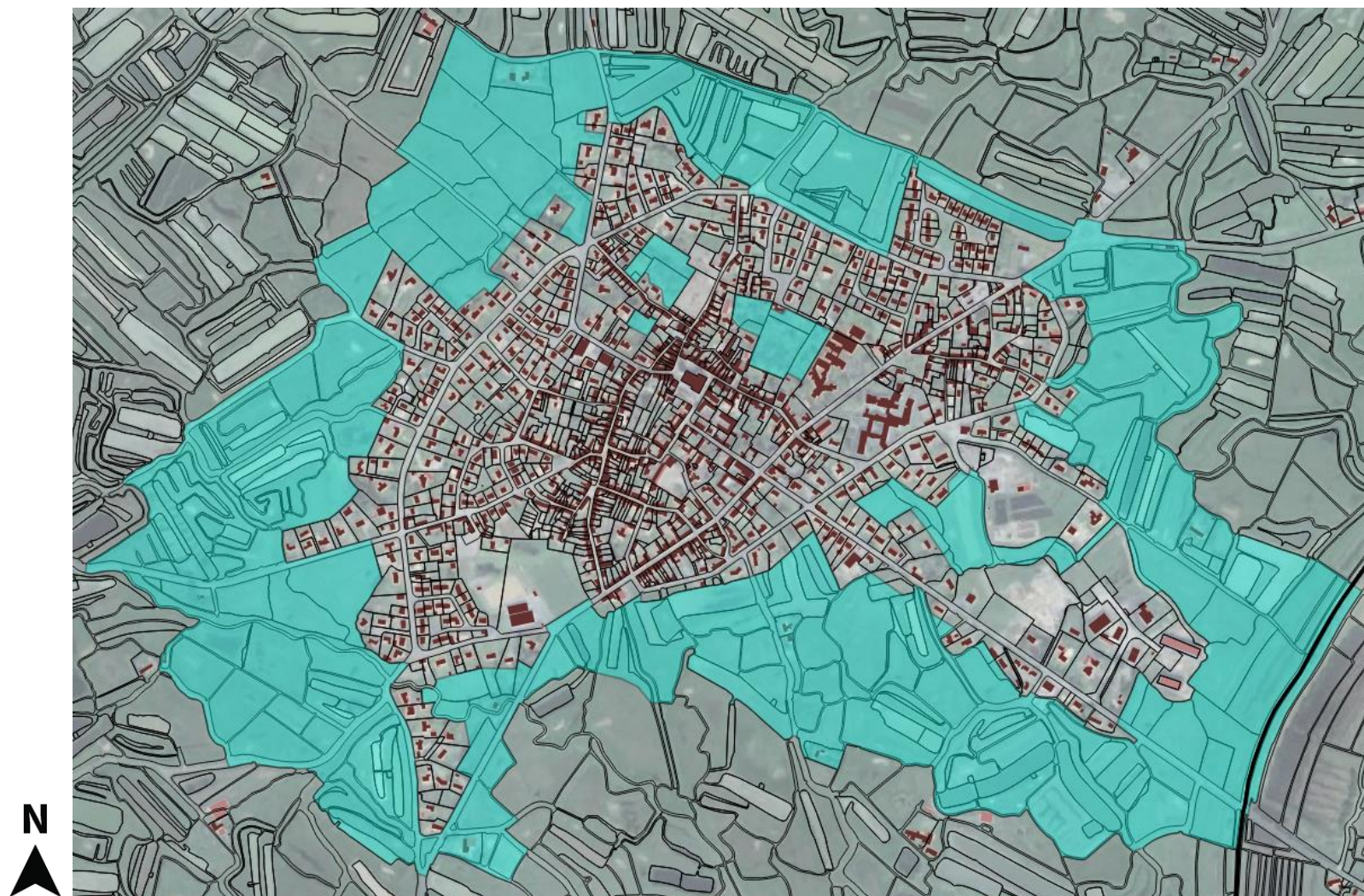
Commune de Bois-de-Cené
Est du bourg



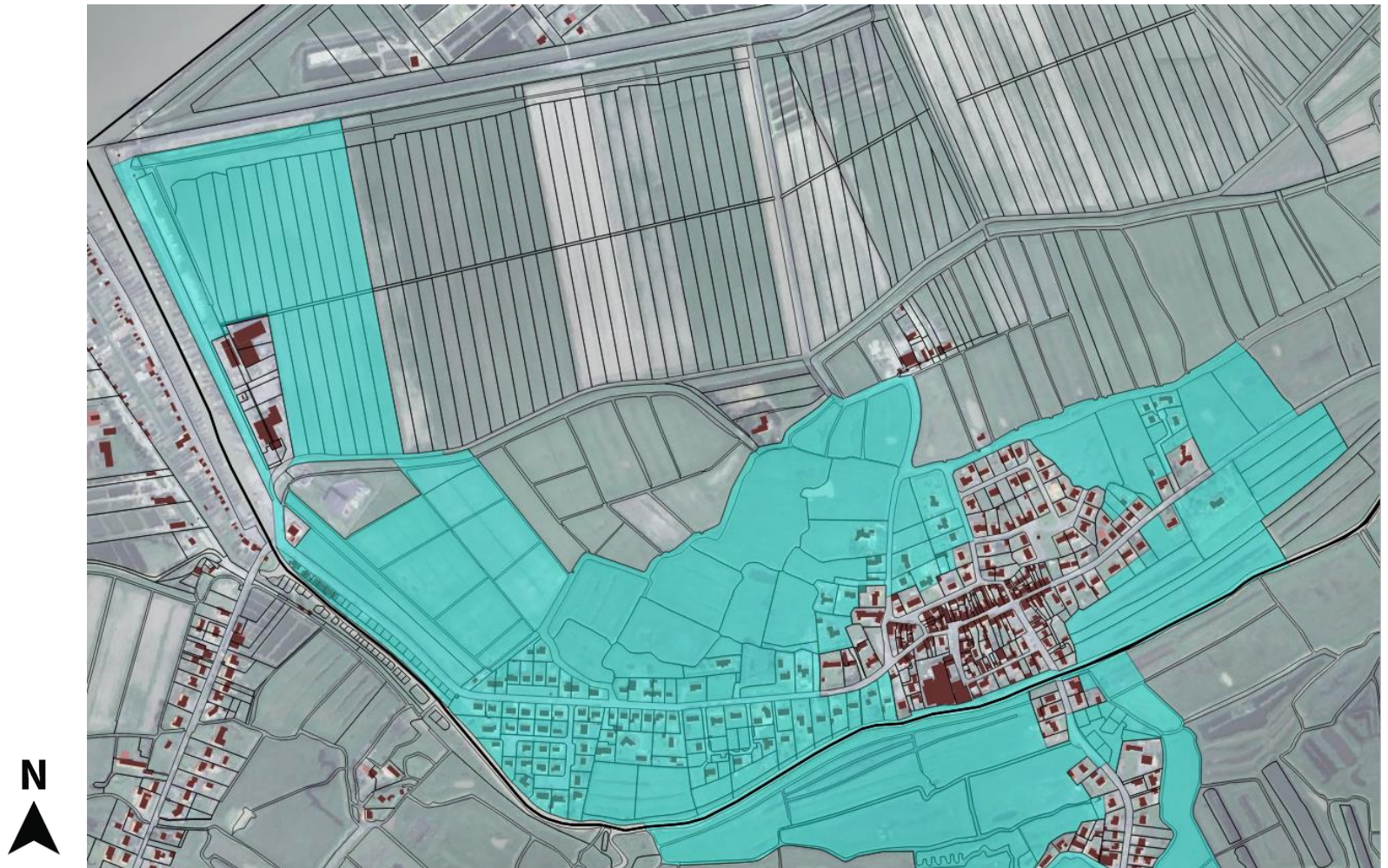
Commune de Bois-de-Cené
Le Champ Rocand



Commune de Bouin
Le bourg



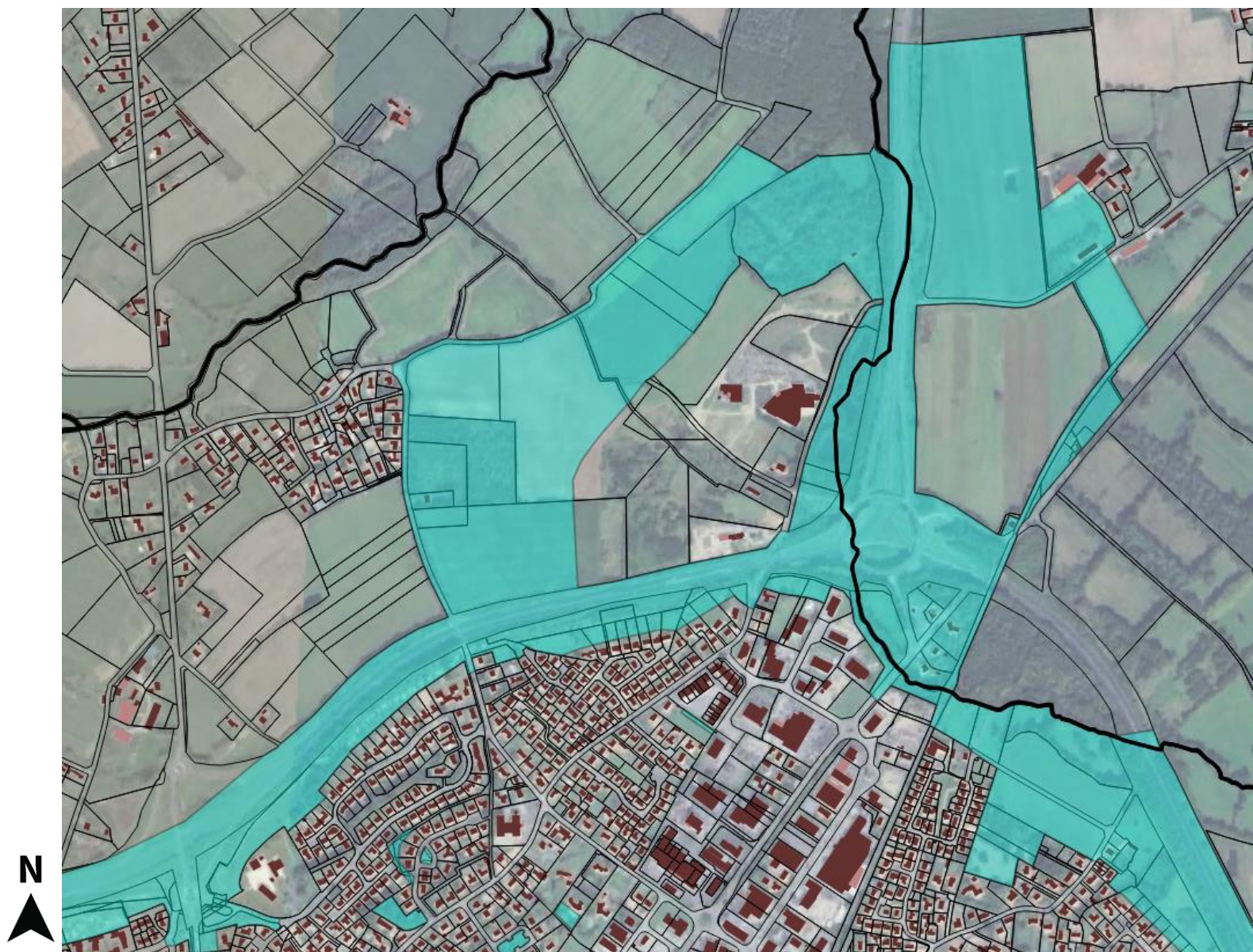
Commune de Bouin
L'Epoids



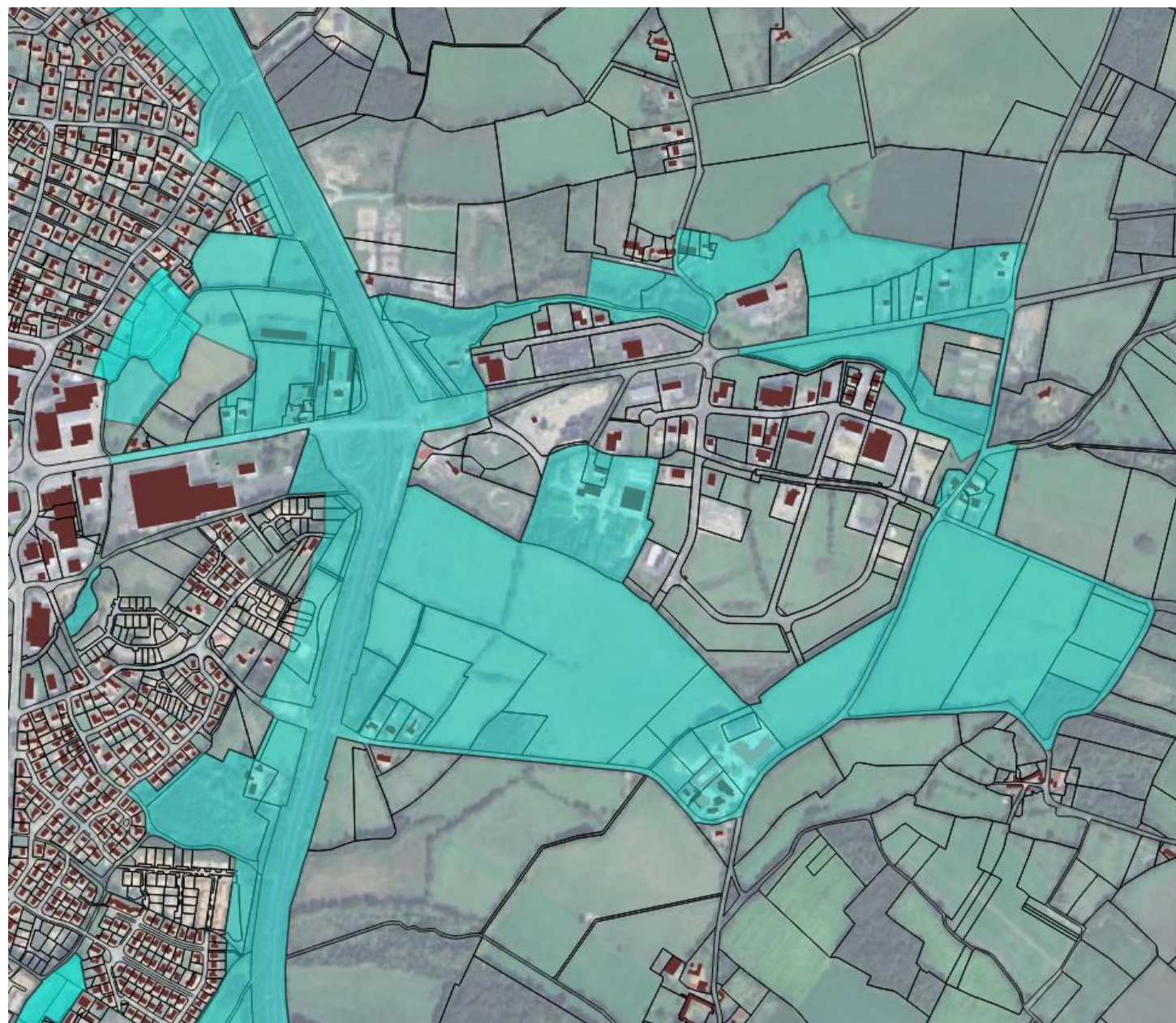
Commune de Challans
Nord-Ouest du bourg



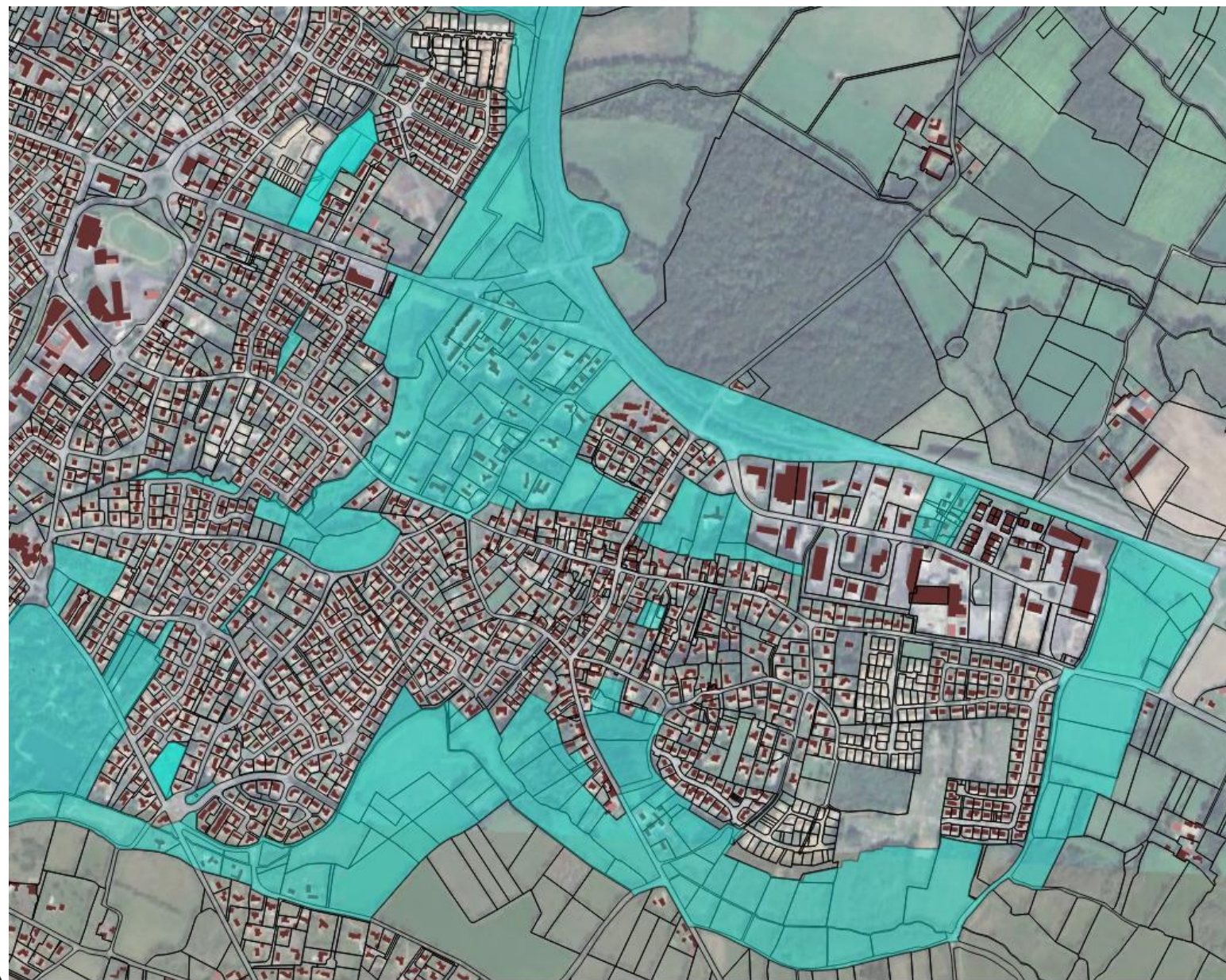
Commune de Challans
Nord du bourg



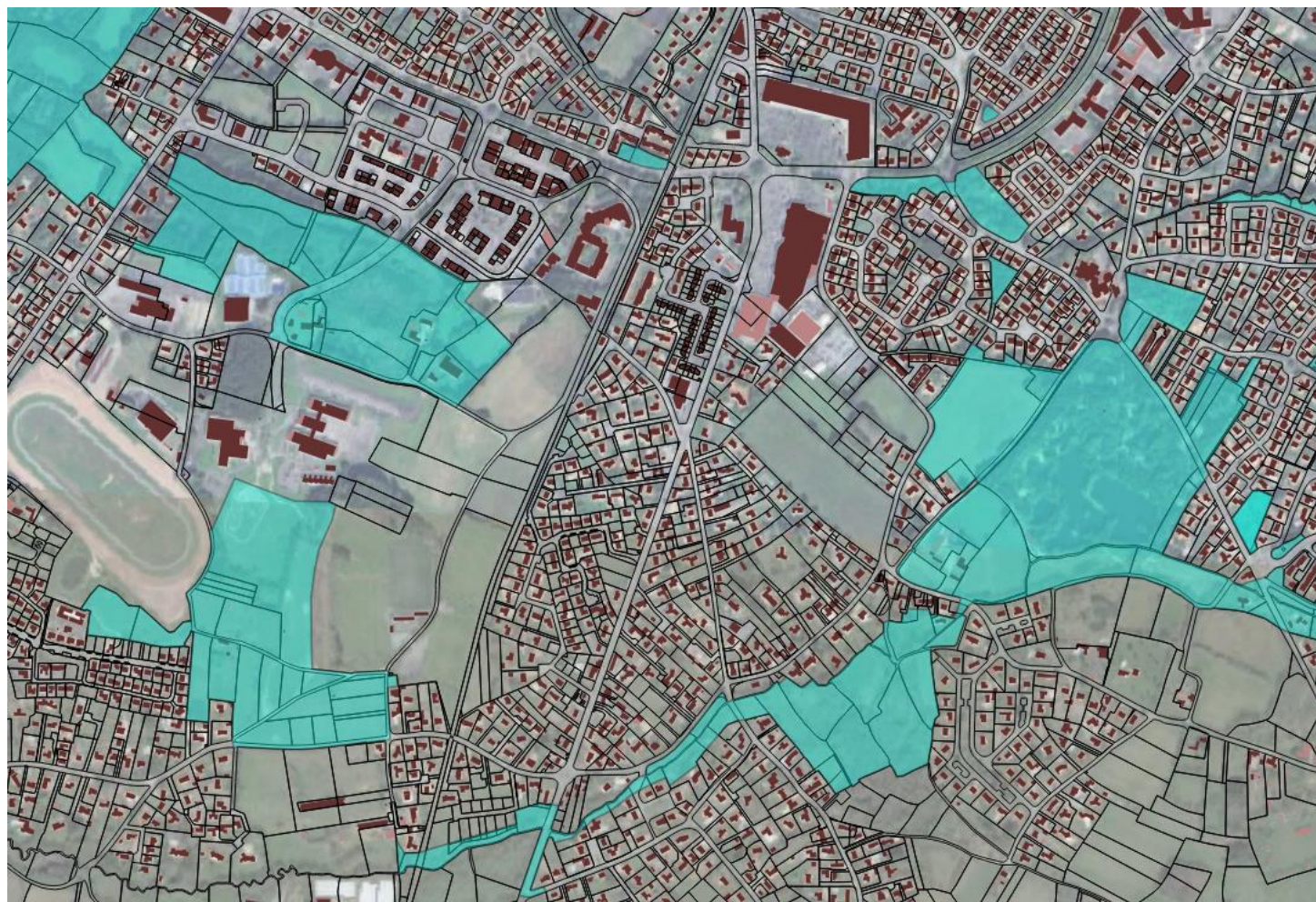
Commune de Challans
Est du bourg



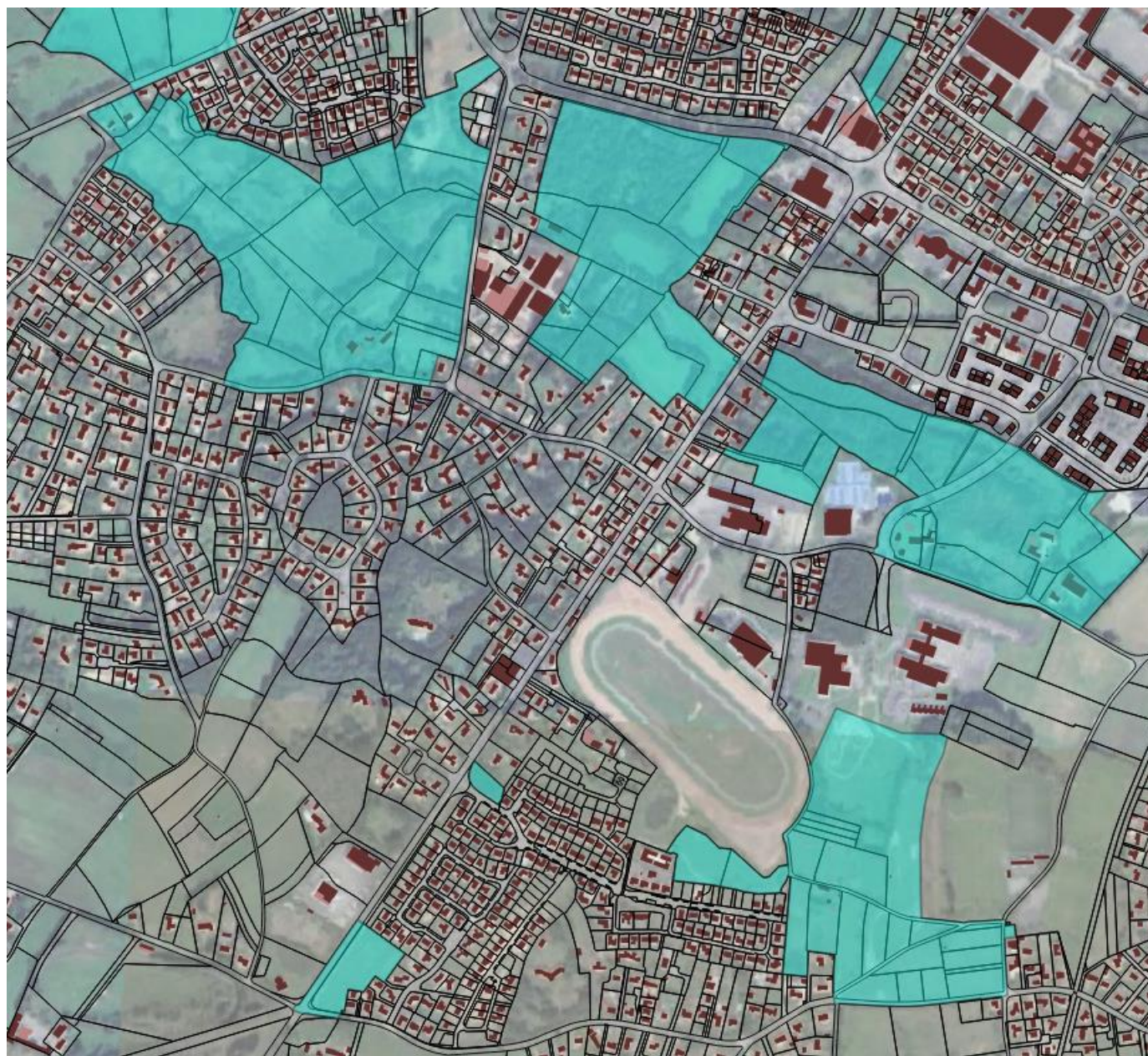
Commune de Challans
Sud-Est du bourg



Commune de Challans
Sud du bourg



Commune de Challans
Ouest du bourg



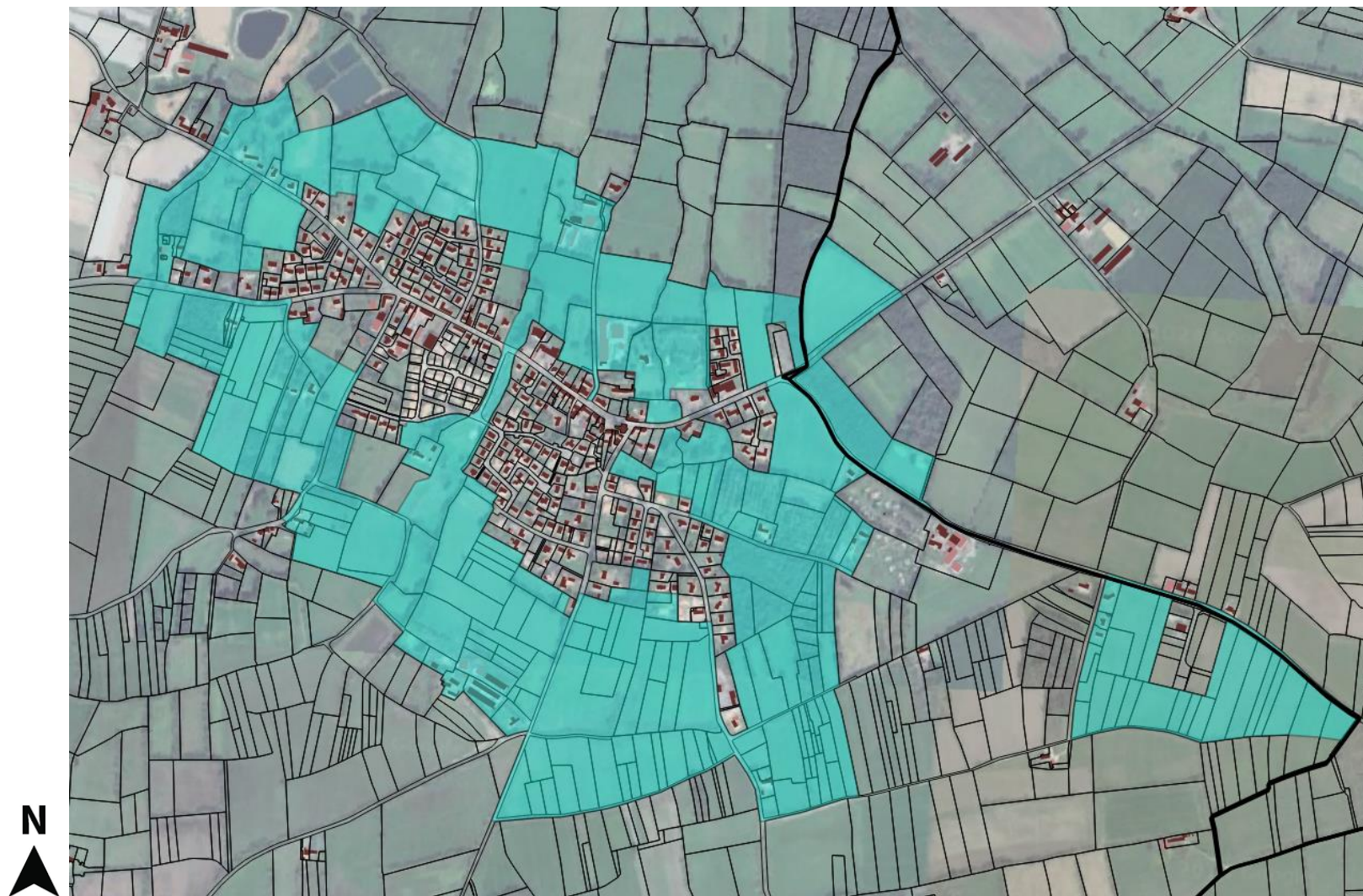
Commune de Challans
La Flocellière



Commune de Challans
Le Bois David



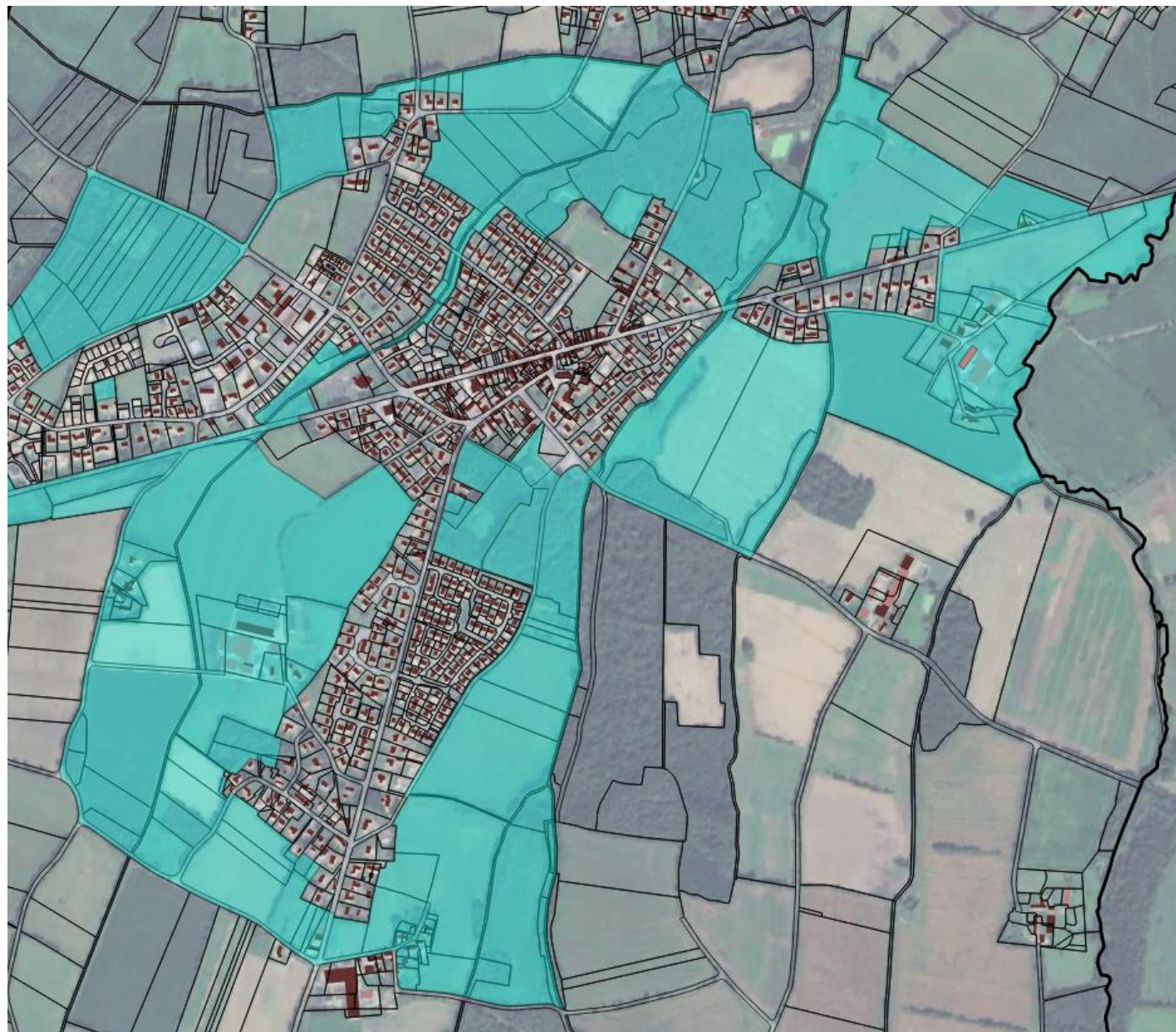
Commune de Châteauneuf



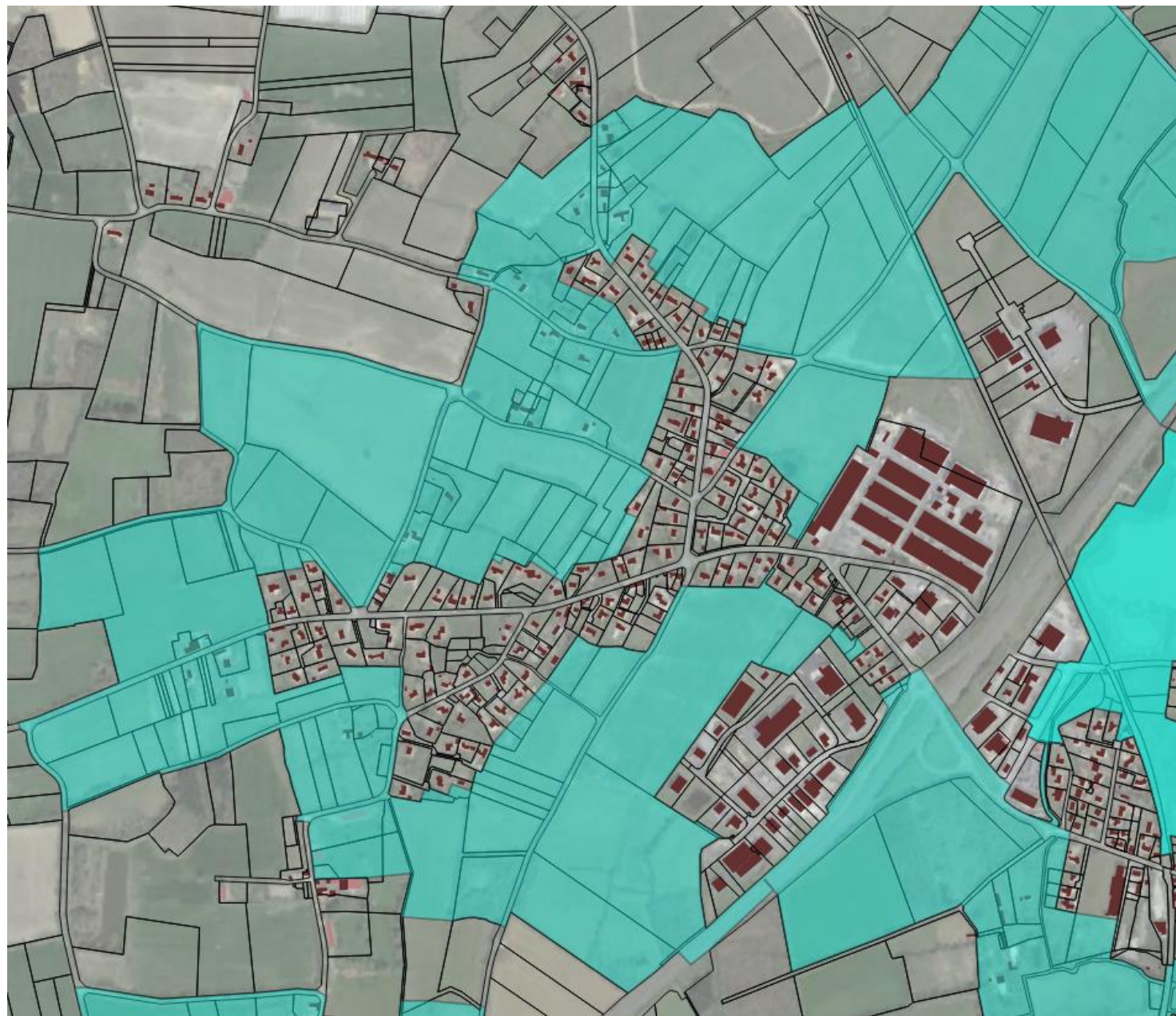
Commune de Froidfond
Ouest du bourg



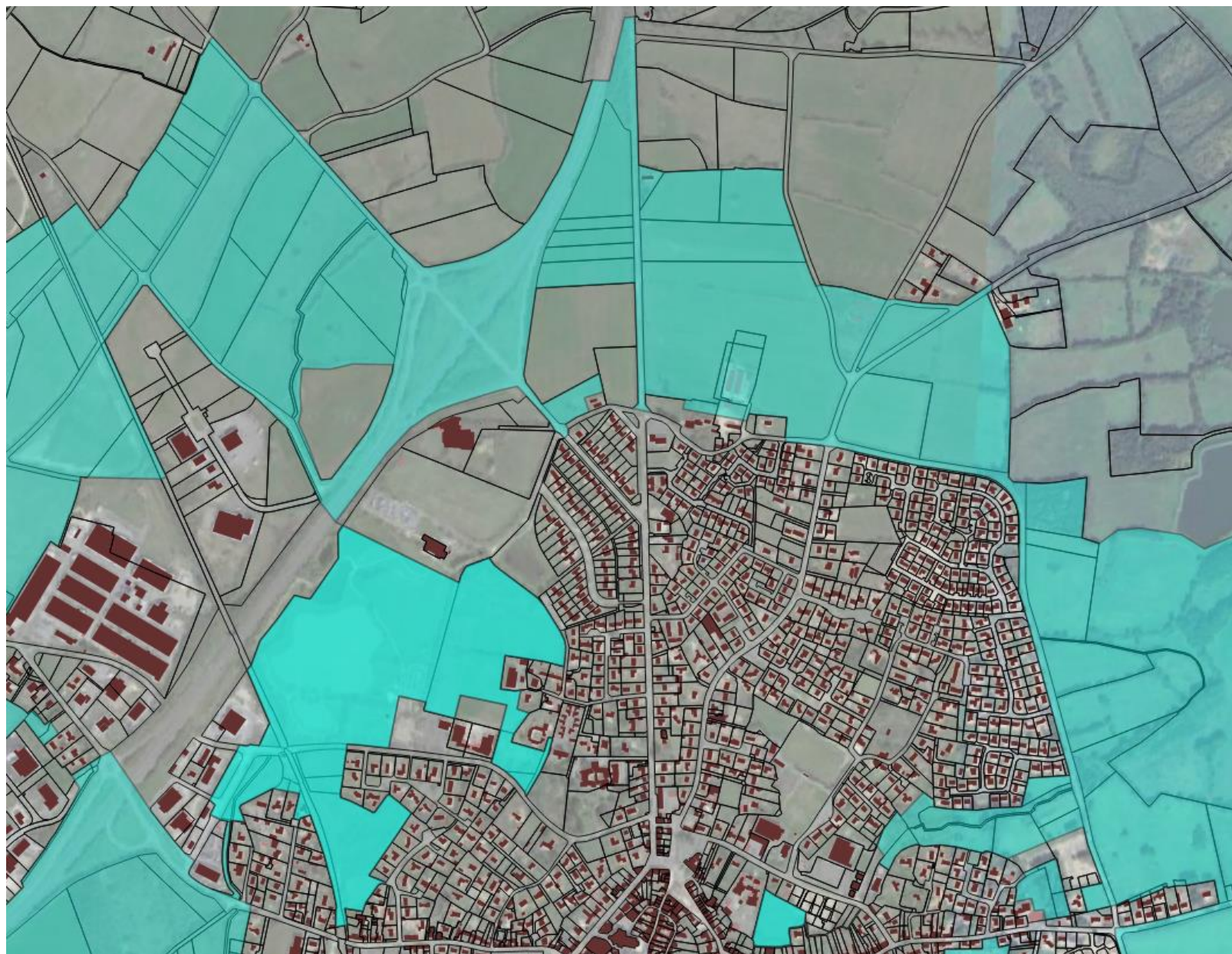
Commune de Froidfond
Est du bourg



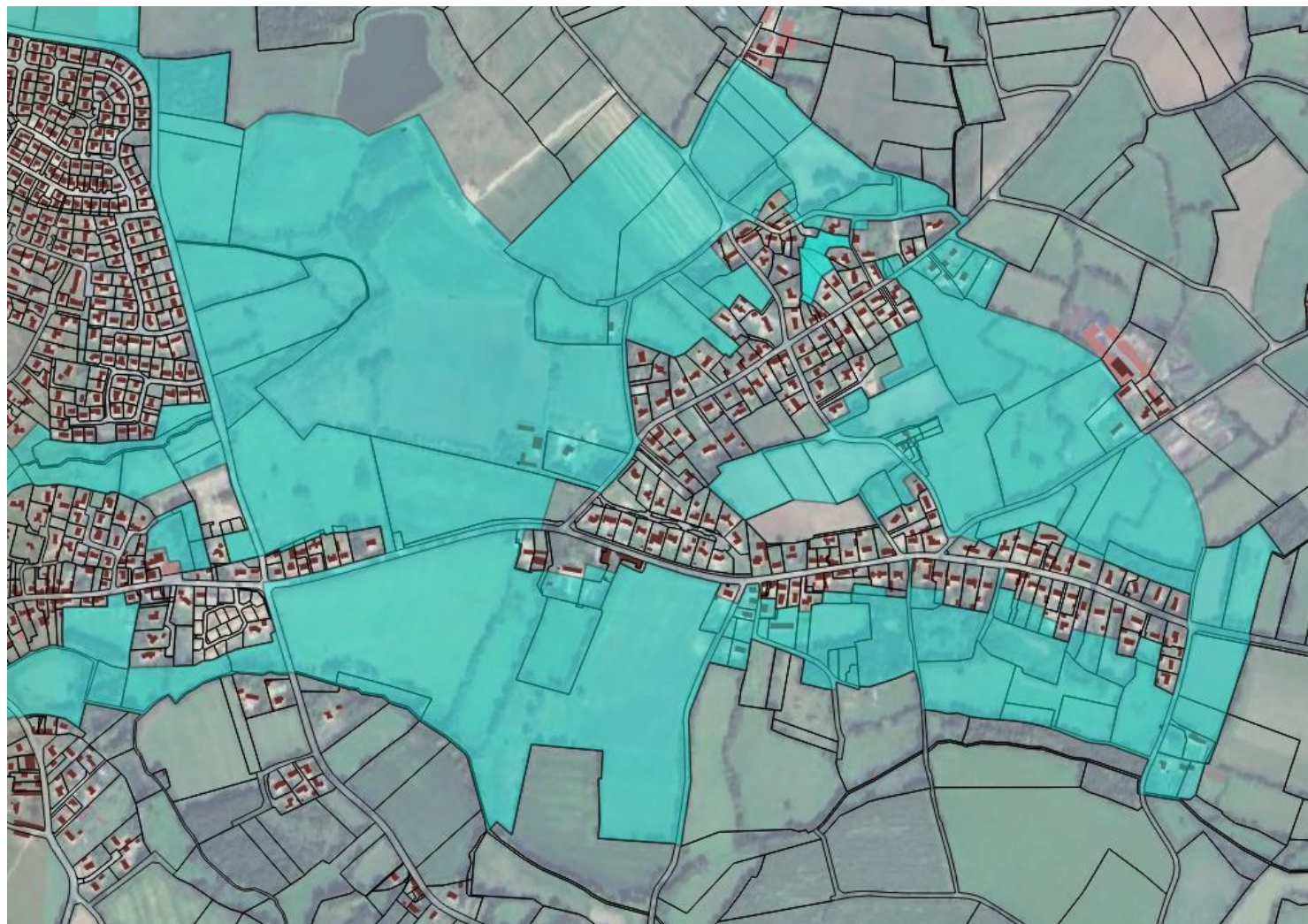
Commune de La Garnache
Ouest du bourg



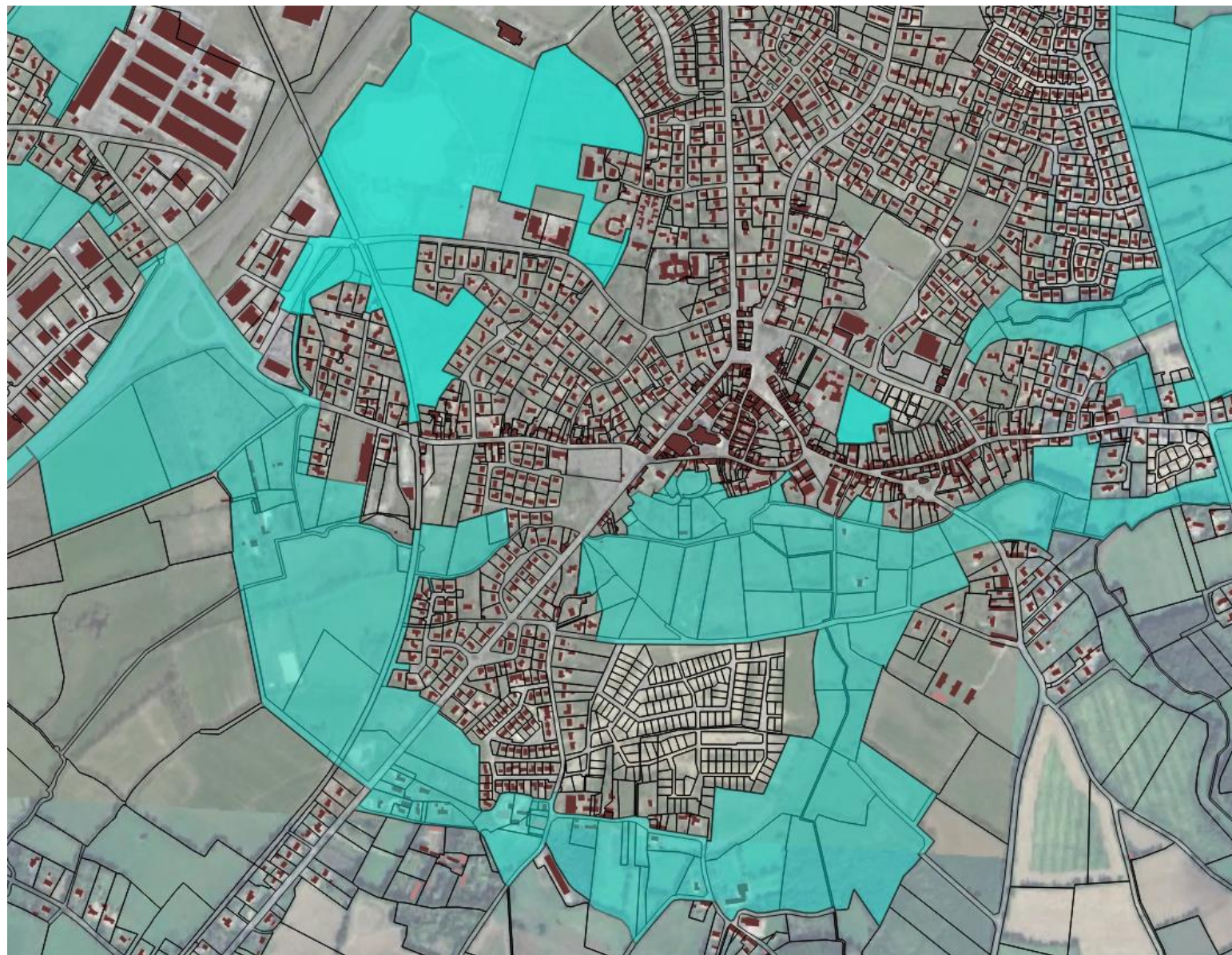
Commune de La Garnache
Nord du bourg



Commune de La Garnache
Est du bourg



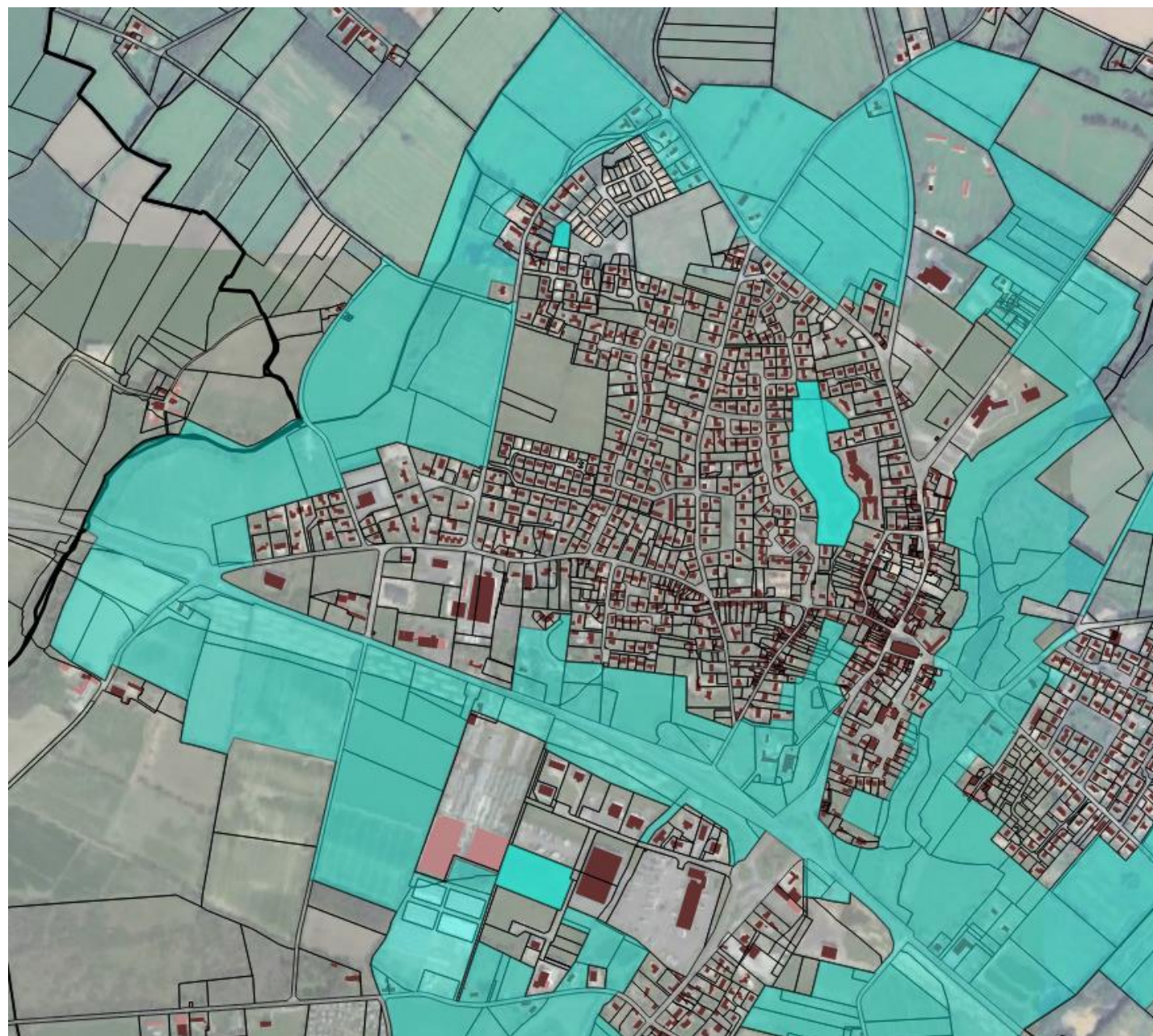
Commune de La Garnache
Sud du bourg



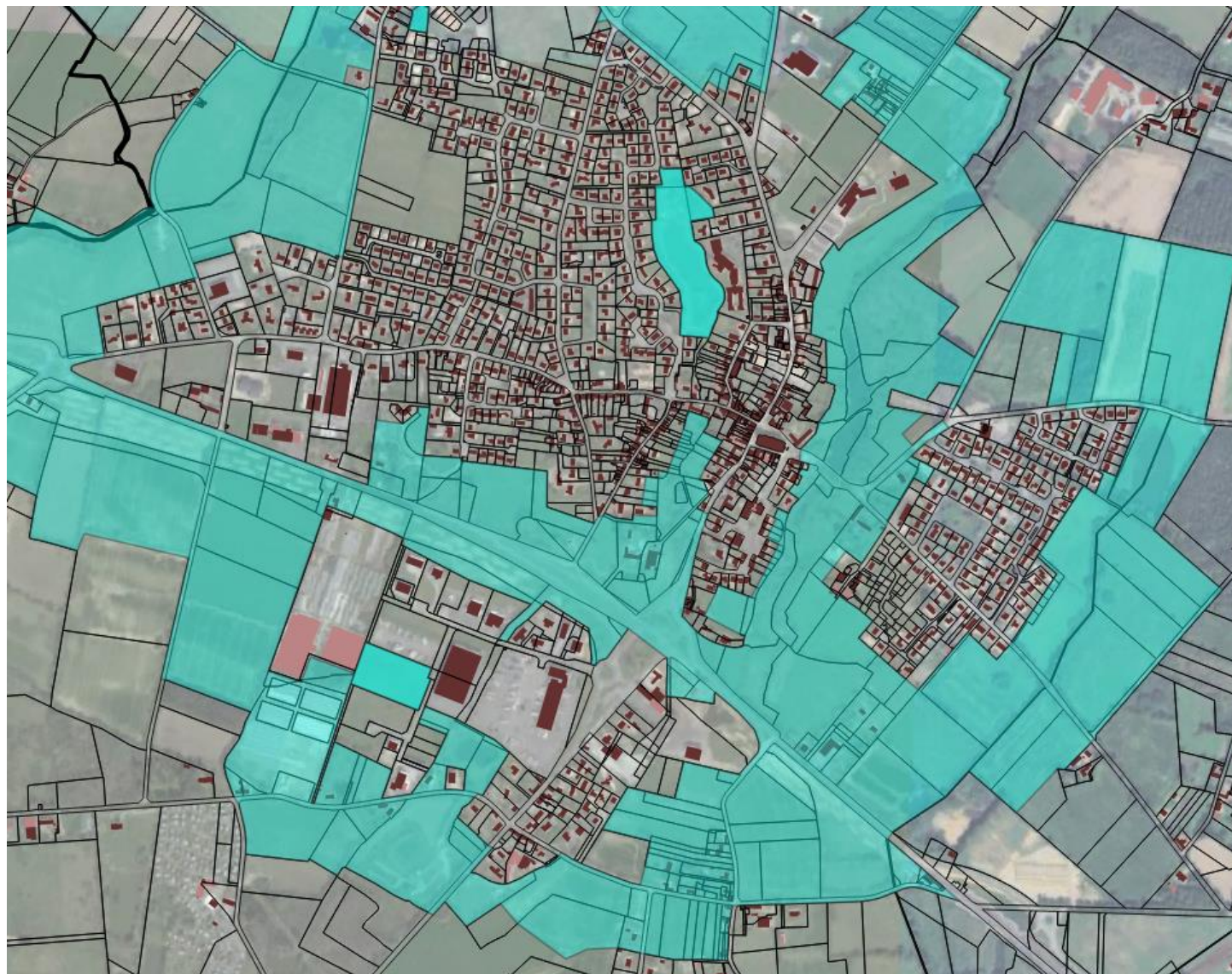
Commune de La Garnache
La Robinière



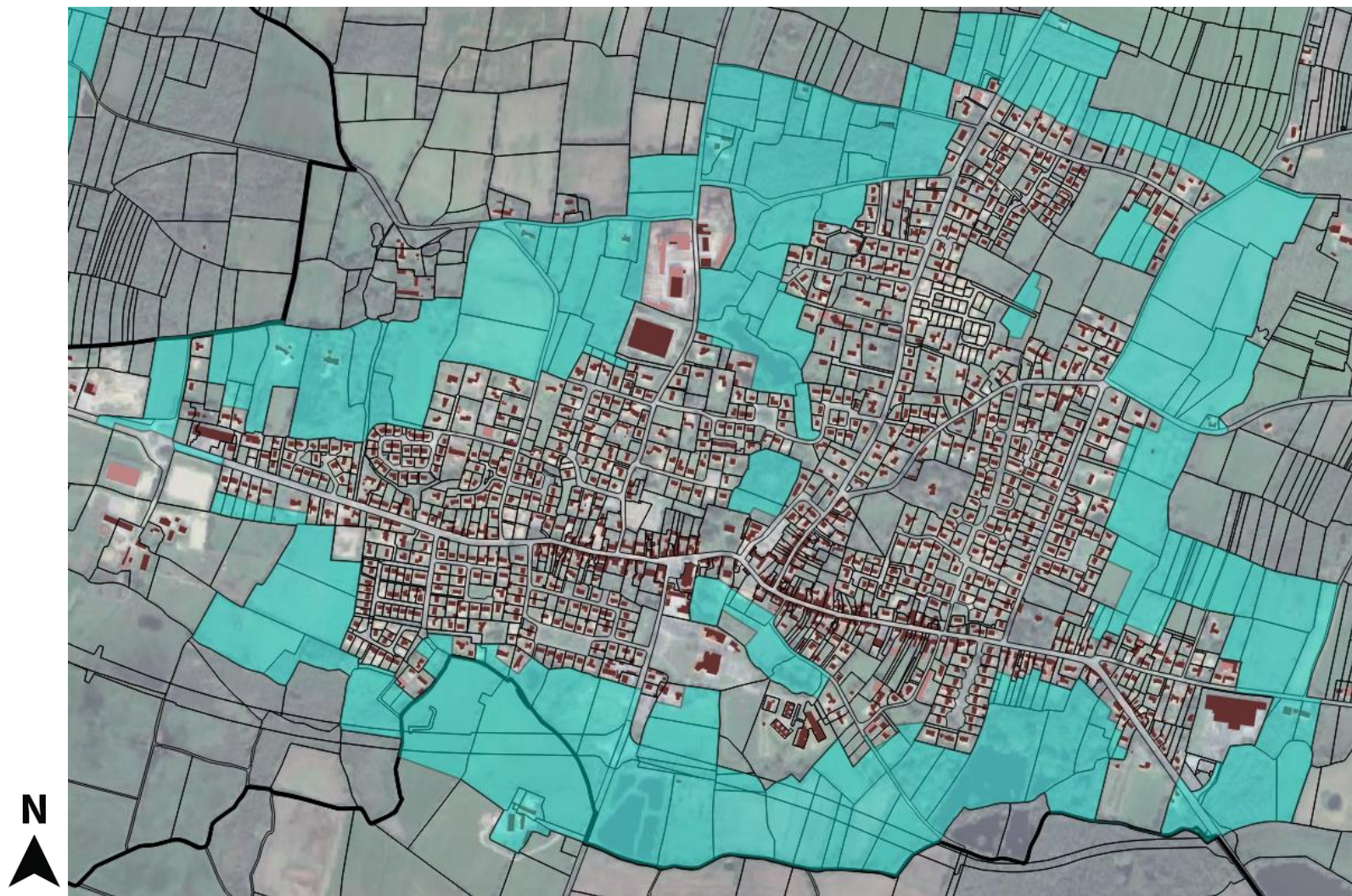
Commune de Saint-Christophe
Nord-Ouest du bourg



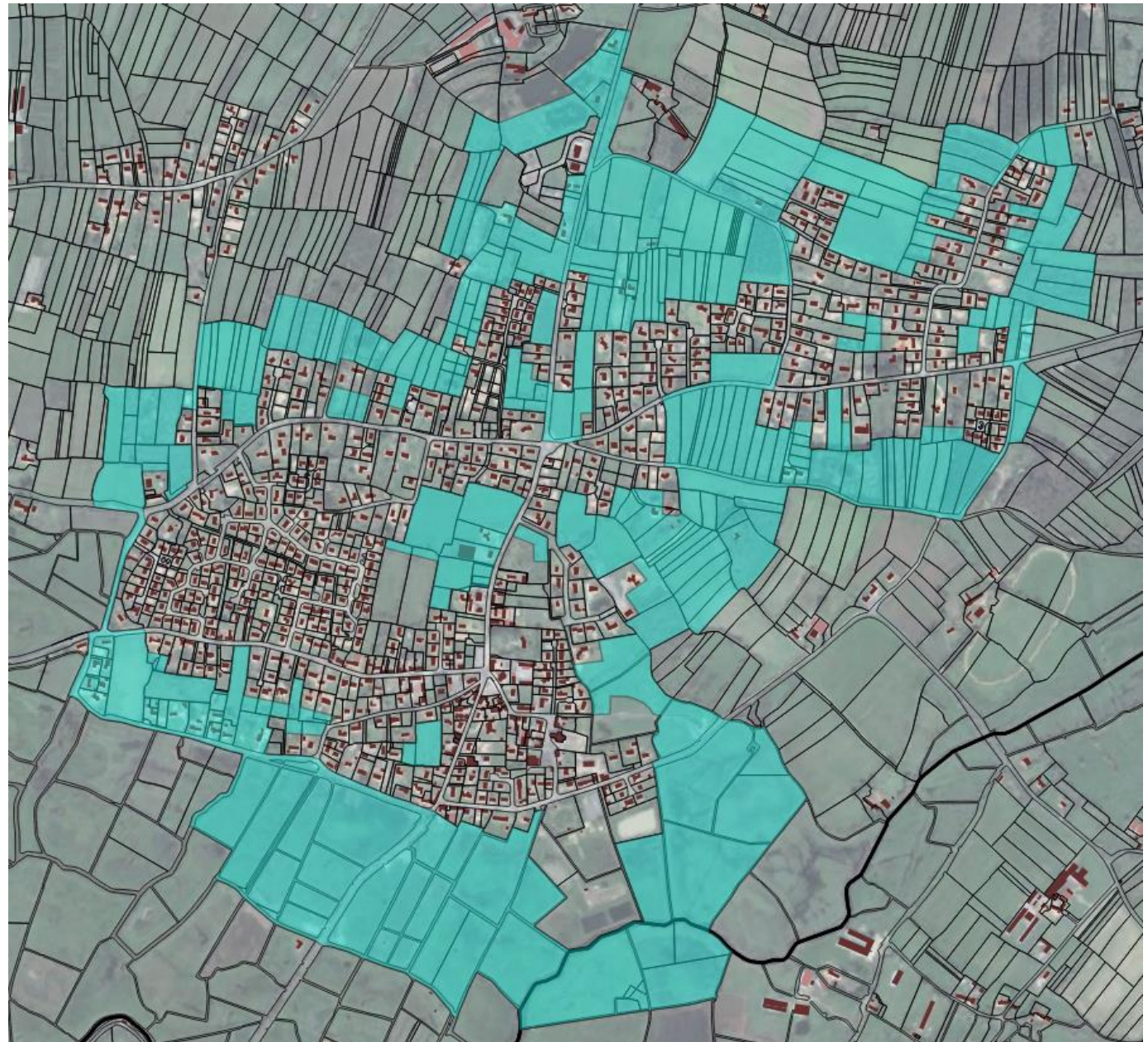
Commune de Saint-Christophe
Sud-Est du bourg



Commune de Saint-Gervais



Commune de Saint-Urbain



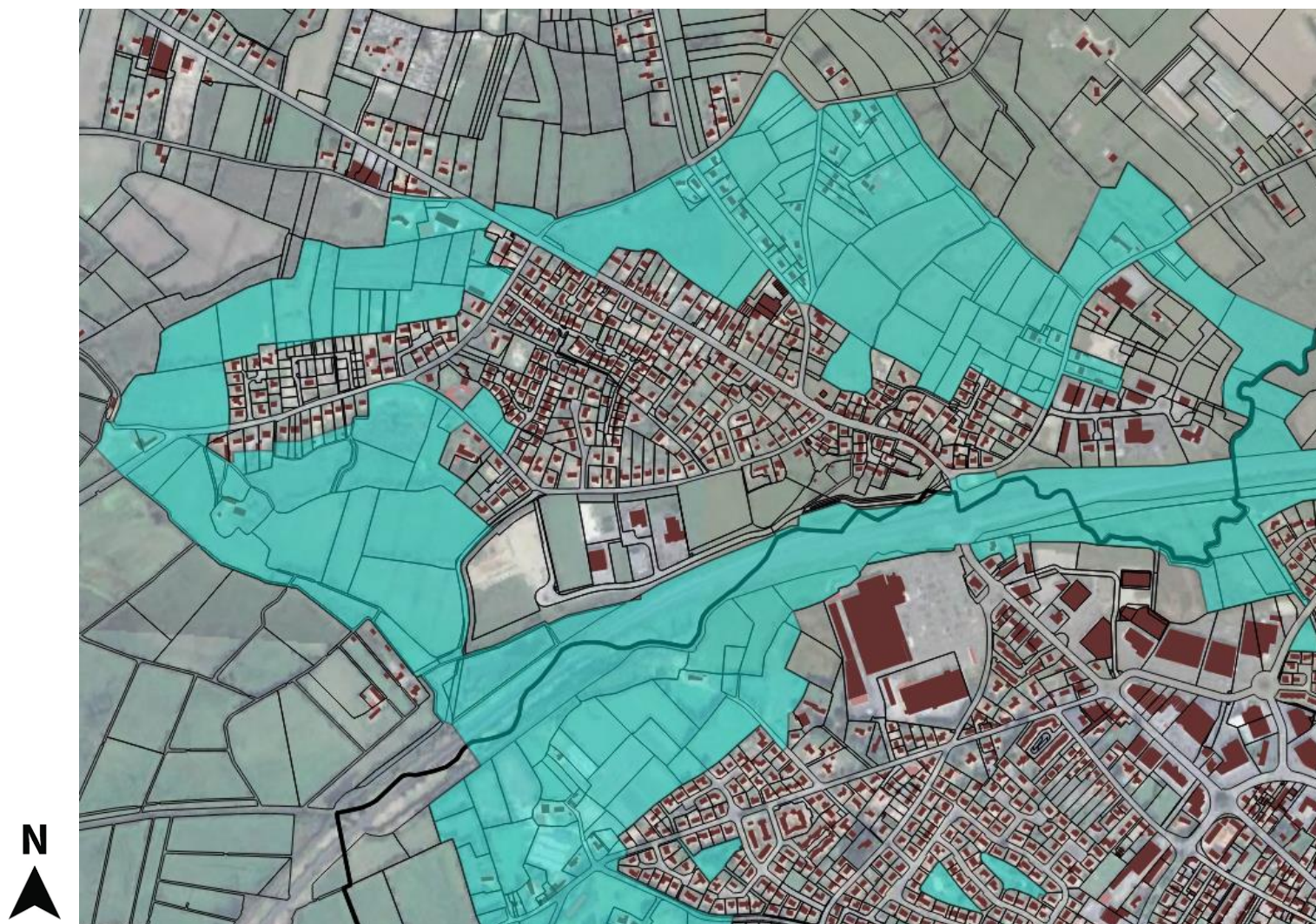
Commune de Sallertaine
Ouest du bourg



Commune de Sallertaine
Nord et Est du bourg



Commune de Sallertaine
Pont Habert





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS COMMUNAUTE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE « HUET »

Dossier approuvé par le conseil communautaire le : 12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

Alexandre HUVET



ELEMENTS NON-PRESCRIPTIFS

Eléments de contexte et d'enjeux

Contexte et objectifs

Le secteur en renouvellement urbain « Huet » correspond à un ancien site à vocation économique, emplacement de l'usine historique de l'entreprise JH Industries (groupe Huet), un des leaders français de la menuiserie bois et aluminium. Cette usine de Challans était en activité depuis 1955 avant que la direction de l'entreprise ait décidé d'arrêter cette production en 2019, entraînant sa fermeture et laissant un site libre de 6 hectares à proximité immédiate du centre-ville. Le siège social a, quant à lui, été maintenu dans ses locaux situés de l'autre côté de la rue Pauline de Lézardière.

Dans la continuité de cet ancien site industriel, plus au Nord, le site de Saint-Gobain d'environ 1,4 ha est quant à lui toujours en activité. Ce dernier permet une accroche urbaine avec l'hyper centre. L'ensemble forme un tout cohérent de plus de 7,5 ha.

La reconversion de ce site constitue une opportunité pour la ville de Challans, qui avait déjà acheté une partie du foncier pour faciliter l'implantation de son nouvel Ehpad sur un terrain voisin reçu en legs.

La Commune de Challans, soucieuse du devenir de ces espaces à forts enjeux, souhaite que soit engagée une requalification urbaine de qualité répondant à plusieurs objectifs : mettre à profit la proximité du centre-ville sans entrer en concurrence avec ce dernier, connecter les différents quartiers aujourd'hui séparés par ce site cloisonné, affirmer Challans comme pôle intercommunal et départemental avec une politique de développement ambitieuse, répondre aux défis environnementaux posés par un site existant.



Localisation du site de l'OAP au sein de la zone urbaine de Challans



ENJEUX PRINCIPAUX

En 2021, la commune a confié aux cabinets Cittànova - URBANISME ARCHITECTURE & PAYSAGE et A2i-VRD une étude urbaine sur le secteur de renouvellement urbain HUET/SAINT-GOBAIN. Les enjeux présentés ci-dessous sont issus de cette étude (rendu final 16/08/2022).

1. MUTUALISER LA RENATURATION DU COURS D'EAU ET LES OUVRAGES DE GESTION

L'aménagement de ce secteur est l'occasion de replacer le cours d'eau au cœur de la vie urbaine en mettant en valeur un linéaire de presque 700ml, et d'engager une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales sur un bassin versant (celui des Raillières) à fort enjeux sur le plan hydraulique, au regard des dispositions du Schéma Directeur d'Eaux Pluviales.

La renaturation du cours d'eau peut prendre tout son sens si elle est imaginée dans un fonctionnement large de cours d'eau intégrant des variations de débit. Ainsi la prise en compte de différents niveaux d'eau du cours d'eau permettrait l'intégration d'ouvrages de régulation sur le linéaire requalifié

L'OAP prenant place sur un ancien site industriel, les surfaces au sol sont quasiment imperméabilisées à 100 %. Le sol a perdu son pouvoir tampon et sa rugosité naturelle. Lors d'évènements pluvieux, les eaux pluviales ruissellent et contribuent à contracter l'hydrogramme de crue en générant des débits de pointe élevés responsables des inondations. Les schémas directeurs se limitent à des solutions curatives sans aborder de solutions préventives et palliatives.

Le projet d'OAP est l'occasion de s'interroger sur une autre façon d'aborder la problématique des eaux pluviales. L'objectif est ici de s'écarter des solutions hydrauliques anciennes basées sur la création d'ouvrages hydrauliques dispendieux en espaces publics, difficilement intégrés au paysage urbain, coûteux en investissement comme en exploitation, au profit d'une gestion des eaux pluviales intégrées directement aux infrastructures programmées.

L'expérience réussie de ces dernières années sur de nombreux aménagements urbains démontrent que la perméabilité des sols, longtemps mise en avant comme un frein à l'infiltration des eaux pluviales, n'a qu'une incidence limitée sur les techniques de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) dès lors que les emprises mobilisées sont importantes.

Finalement, orienter l'OAP vers une gestion intégrée des eaux pluviales concourrait à offrir une gestion efficiente, durable et économique des eaux pluviales, sur un secteur connu pour être sensible aux eaux météoriques. Les solutions mises en œuvre trouveraient en outre à s'intégrer dans une large coulée verte structurante pour l'ensemble du site.

2. DECLOISONNER LE SITE AFIN D'ASSURER UN MAILLAGE AVEC LES QUARTIERS PERIPHERIQUES : EQUIPEMENTS PUBLICS, EQUIPEMENTS SPORTIFS, SECTEURS RESIDENTIELS

La rue Pauline de Lézardière est un axe structurant d'entrée dans le cœur de ville. Les relevés de vitesse opérés par la mairie en 2020 montrent que la linéarité de la voie et son profil pourraient inciter à la vitesse ; l'impression d'insécurité est renforcée par l'absence d'emprise réservée aux modes de déplacement doux.

La largeur des trottoirs est suffisante mais ils ne sont séparés de l'emprise de circulation que par une bordure franchissable (type A). A ce niveau de trafic les cycles se considèrent comme en danger en circulant sur les voies. Ils empruntent alors les trottoirs.

Entre le boulevard René Bazin et le boulevard Albert Schweitzer, le linéaire de rue de la Lézardière est d'un peu plus de 600m. Les 2/3 de ce linéaire sont bordés par le secteur de l'OAP. Si le gabarit routier de la voie est correct, l'OAP semble devoir intégrer la requalification de cet axe en intégrant l'ensemble de modes doux.

Cette requalification s'appuiera sur l'alignement de charmes existant qu'il convient de protéger.

Le site même pourra être maillé d'une voie de circulation principale (axe Nord/Sud) permettant la liaison entre la rue de la Gazonnière et le Bd René BAZIN, elle-même ramifiée par de voies secondaires à simple sens de circulation (axe Est/Ouest).

Une liaison douce permettra par ailleurs d'assurer le cheminement depuis la rue Pauline de Lézardière jusqu'à la plaine des sports, en accompagnement de la remise à ciel ouvert du cours d'eau créant ainsi une trame verte et bleue structurante de l'ensemble.

CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX

La carte ci-dessous permet de visualiser l'ensemble des enjeux identifiés lors de l'état des lieux du site de l'OAP HUET et de son environnement proche.

DU PRINCIPE AUX POSSIBLES

LE SITE HUET / ST GOBAIN OÙ LA DÉFINITION D'UN PROJET DE QUARTIER

La définition des enjeux ciblés
Dans la continuité des enjeux globaux, les enjeux ciblés permettent une visualisation plus précise de leur spatialisation ou mode d'actions.

1. ANCRER LE SITE DANS SA DYNAMIQUE GLOBALE

- DÉFINIR LE PARTI PRIS DU PROJET GLOBAL ET LE RETRANSCRIRE DANS L'ENSEMBLE DES ACTIONS DU PROJET (À PRÉCISER)
- S'APPUYER SUR LES POLARITÉS DANS LA DÉFINITION ET RÉPARTITION FUTURE DES USAGES DU PÉRIMÈTRE DE PROJET
- S'APPUYER SUR LA PRÉSENCE DES ÉQUIPEMENTS ACTUELS

2. INSÉRER LE PROJET DANS LA DYNAMIQUE GLOBALE DU QUARTIER

- RECHERCHER TOUTES LES OPPORTUNITÉS DE DÉPLOYER UN RÉSEAU DE DÉPLACEMENTS PIÉTON/CYCLISTE EN S'IMMISANT DANS LES QUARTIERS URBANISÉS ET AU SEIN DES ÉQUIPEMENTS
- PRENDRE EN COMPTE LES PROJETS NOUVELLEMENT RÉALISÉS OU EN PASSE DE L'ÊTRE DANS LA CONCEPTION FUTUR DU PROJET
 - RÉNOVATION DE LA MÉDIATHÈQUE
 - S'APPUYER SUR LE POTENTIEL DE PROJET QUE CONSTITUE LE DÉPLACEMENT DE LA SALLE DE GYM + FERMETURE DE LA PISCINE MUNICIPALE POUR RÉALISER UNE VÉRITABLE ACCROCHE URBAINE AU FUTUR QUARTIER
 - DÉPLOIEMENT DU LUCAS AVEC COLLÈGE
 - RÉHABILITATION DE L'ANCIEN SEGPA
 - OPÉRATIONS RÉSIDENNELLES
- CONSTITUTION D'UNE NOUVELLE FAÇADE D'AVANTAGE RYTHMÉE ET RESPECTUEUSE DE LA PERSPECTIVE PRINCIPALE
- TRAVAILLER LA TRANSITION URBAINE AVEC LES ESPACES RÉSIDENNELS PAVILLONNAIRES

3. ANTICIPER L'IMBRICATION PAYSAGÈRE DE L'ÎLOT

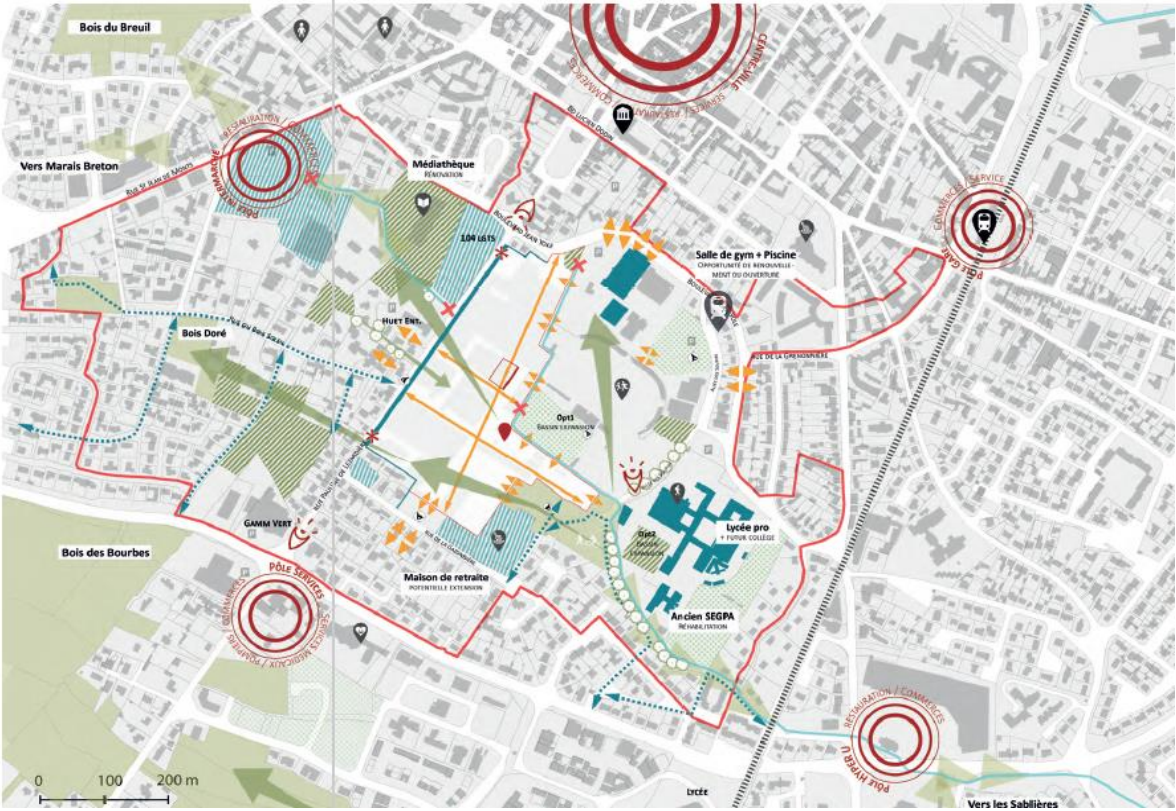
- RESPECTER ET VALORISER LES PERSPECTIVES « PHARES » DES ABORDS ET AU SEIN DU SITE
- PRÉSERVER LE RÔLE TOTEM QUE PEUT CONSTITUER LE SITE ET MARQUEUR D'UNE IDENTITÉ PROPRE
- PRÉSERVER L'UN DES BÂTIMENTS (BRIQUES) EN LIEN AVEC L'HISTORIQUE INDUSTRIEL ET/OU POUR UN ESPACE DE PROJET TRANSITOIRE
- ENTRETIENIR LES APPELS VISUELS VALORISANT LA CURIOSITÉ ET D'APPEL VERS LE SITE
- VEILLER À ANTICIPER LE RÔLE DES ANGLES VISIBLES DEPUIS LA PERSPECTIVE PRINCIPALE DANS LA COMPOSITION DE LA NOUVELLE FAÇADE DU SITE (POINT D'APPEL)

4. ENGAGER LA POROSITÉ DE L'ÎLOT ET LA POURSUIVRE AU DELÀ

- DÉMULTIPLIER LES CONNEXIONS ENTRE L'ÎLOT FONCIER ET LE SITE D'ÉQUIPEMENT SPORTIF ET LE PARC
- RECHERCHER TOUTES LES CONNEXIONS POSSIBLES SUR L'ENSEMBLE DES FAÇADES DU SITE TRANSVERSAL DU SITE, EN PRIVILÉGIANT DES CONNEXIONS DOUCES
- VISER UNE TRANSVERSALITÉ EST/OUEST ET NORD/SUD EN VISANT ÉGALEMENT UNE DIFFUSION DES CONNEXIONS AU-DELÀ DES PREMIÈRES FRANGES ET ENGAGER UNE REFLEXION DE TRAVERSÉE VRAIE DU SITE OU UN ACCÈS PAR LES EXTRÉMITÉS
- ET VISER UN RAPPROCHEMENT PAR LE DÉPLACEMENT DU SITE VERS LES POLARITÉS PÉRIPHÉRIQUES

5. CONNECTER LE SITE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE LA COMMUNE ET AUX ENJEUX DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE

- CONSTRUIRE UN PROJET DE RECONVERSION VERTUEUSE : ENTREPRENDRE UNE STRATÉGIE DE DÉPOLLUTION INTÉGRÉE AU PROJET
- BASER LE PROJET (OU UNE PART DU PROJET) SUR UN CYCLE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET FAIRE AVEC LE DÉJÀ-LÀ
- CRÉER DU LIEN SOCIAL DANS LES INTERACTIONS ENTRE ÉQUIPEMENTS PRÉSENTS ET PROGRAMMATION FUTURE
- DÉVELOPPER (ET PROTÉGER) LA TRAME VERTE ET BLEUE :
 - EN S'APPUYANT SUR L'EXISTANT ET LES POCHES DE BIODIVERSITÉ EXISTANTES
 - EN LA METTANT EN LUMIÈRE
 - EN LEVANT LES OBSTACLES À SA CONNEXION
- S'APPUYER SUR LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DE LA TRAME VERTE VIA L'ESPACE PUBLIC EN ENGAGEANT DE NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS PLUS PERMÉABLES ET VECTEUR DE BIODIVERSITÉ
- EN VISANT SA CONNEXION À L'ÉCHELLE DES ABORDS DU SITE ET À L'ÉCHELLE COMMUNALE
- EN PRÉSERVANT LES ARBRES TÉMOINS DE L'IDENTITÉ BOCAGÈRE DE CHALLANS ET PLUS PONCTUELLEMENT D'ARBRES D'ORNEMENT



ELEMENTS PRESCRIPTIFS

Traduction graphique des orientations d'aménagement et de programmation

Orientation d'Aménagement et d'Orientation « Huet »

Le périmètre de l'OAP englobe 2 secteurs distincts : un premier pouvant faire l'objet d'une mutation rapide et un second, actuellement occupé par des activités économiques comme Dispano ou Cédélec/Cédéo avec une temporalité opérationnelle à moyen ou long terme.

Cependant, l'OAP détermine les orientations d'aménagement sur l'ensemble du périmètre dans un souci de globalisation d'un projet de mutation.

La programmation envisagée est la suivante :

- 350 logements dont 90 logements sociaux soit plus de 25%. Cela représente une densité moyenne d'environ 60 log/ha sur le secteur d'aménagement 1. La typologie sera mixte et devra être composée d'immeubles de logements collectifs, de logements intermédiaires groupés ou superposés et de maisons de villes.
- Possibilité de créer un équipement public ou d'intérêt collectif.
- Possibilité de créer un autre équipement pouvant faire l'objet d'un appel à projet

Deux arbres remarquables ont été identifiés sur le site. Il s'agit de 2 pins majestueux qui, au-delà de la protection dont ils font l'objet, devront impérativement être préservés et intégrés à la composition urbaine de l'ensemble.

La collecte des ordures ménagères ne pourra sans doute pas se faire en porte à porte. Il conviendra alors de prévoir des aires de pré-collecte ou points d'apport volontaire pour assurer la bonne évacuation des déchets.

Illustrations photographiques



Pins remarquables

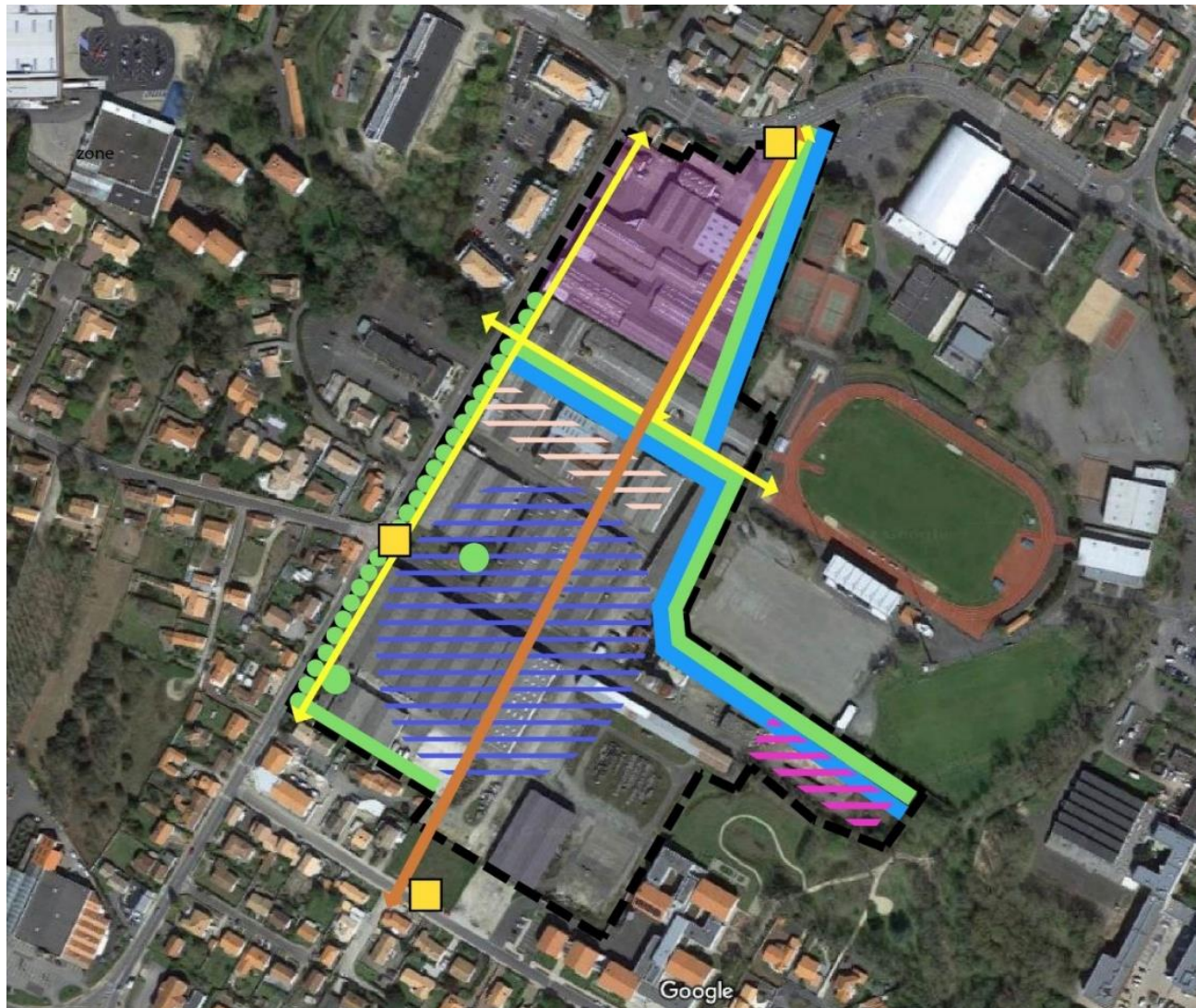


Cours d'eau (parking Boulevard Jean Yole)



Alignement de châmes

OAP « HUET » : situation projetée



Légende principale



Délimitation de l'espace concerné par les orientations, (localisé en zone U, AU, A ou N et donc respectant également les dispositions réglementaires correspondantes)



Entrée de zone, gestion des flux à aménager



Principe de voie à créer



Principe de liaison douce à créer



Haie à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »



Arbre à conserver, alignement d'arbres à conserver ou créer



Renaturation du cours d'eau et création d'une coulée verte d'accompagnement



Phase 2 d'aménagement



Zone d'implantation préférentielle pour la construction d'un équipement public ou d'intérêt collectif



Zone d'implantation préférentielle pour la construction d'un équipement pouvant être soumis à un appel à projets



Zone d'implantation préférentielle pour l'habitat

**60 lgts/ha
soit 350
logements**

**90 logements
sociaux**

*Formes
urbaines :*

*Mixtes avec des
logements
collectifs, des
logements
intermédiaires
groupés ou
superposés, et des
maisons de ville*



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « ECONOMIE »

Dossier approuvé par le conseil communautaire le : 12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

Alexandre HUVET



Sommaire

Sommaire.....	1
Préambule.....	3
A - Orientations d'aménagement et de programmation ÉCRITES communes à tous les secteurs	4
B - Orientations d'aménagement et de programmation ÉCRITES et GRAPHIQUES spécifiques à chaque secteur	8
1) Commune de Beauvoir sur Mer	9
OAP N°1 : situation actuelle.....	10
OAP N°1 : situation projetée	11
OAP N°2 : situation actuelle.....	12
OAP N°2 : situation projetée	13
OAP N°3 : situation actuelle.....	14
OAP N°3 : situation projetée	15
2) Commune de Bois de Céné.....	16
OAP N°1 : situation actuelle.....	17
OAP N°1 : situation projetée	18
OAP N°2 : situation actuelle.....	19
OAP N°2 : situation projetée	20
3) Commune de Challans.....	21
OAP N°1 : situation actuelle.....	22
OAP N°1 : situation projetée	23
OAP N°2 : situation actuelle.....	24

OAP N°2 : situation projetée	25
OAP N°3 : situation actuelle.....	26
OAP N°3 : situation projetée	27
4) Commune de La Garnache.....	28
OAP N°1 : situation actuelle.....	29
OAP N°1 : situation projetée	30
5) Commune de Saint-Christophe-du-Ligneron.....	31
OAP N°1 : situation actuelle.....	31
OAP N°1 : situation projetée	33
6) Commune de Saint-Urbain	34
OAP N°1 : situation actuelle.....	35
OAP N°1 : situation projetée	36
7) Commune de Sallertaine	37
OAP N°1 : situation actuelle.....	38
OAP N°1 : situation projetée	39

Préambule

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire intercommunal lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire intercommunal. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet intercommunal.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** (AU) du PLU. Elles peuvent aussi concerner d'autres zones telles des zones U ou N.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles se décomposent en deux types d'orientations :

- des **orientations « écrites »** qui concernent l'ensemble des secteurs ;
- des **orientations « graphiques »** qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

Les illustrations figurant dans ce document dont la légende indique qu'il s'agit d'un **exemple** n'ont pas de valeur prescriptive, elles permettent uniquement d'éclairer le propos.

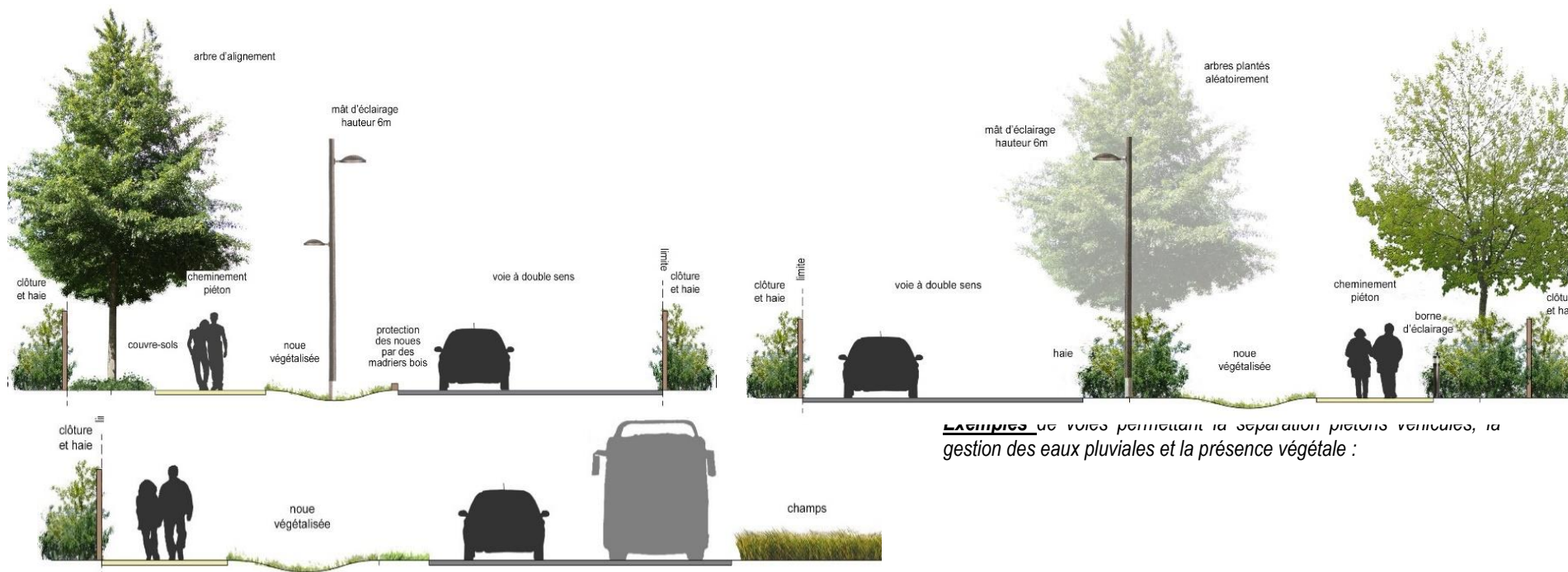
A - Orientations d'aménagement et de programmation ÉCRITES communes à tous les secteurs

Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le **minimum à réaliser**. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont **des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée**, dès lors que l'organisation de ces principes est respectée.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le **maillage entre les zones économiques existantes et le site d'aménagement** considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

La trame viaire interne à une zone d'aménagement futur fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient avoir comme support ces haies et fossés.



Les caractéristiques d'aménagement des **voies de desserte** (structurantes ou secondaires) sont adaptées au volume des constructions à desservir et aux gabarits des véhicules potentiellement importants qui vont y circuler (largeur, revêtement de qualité durable et pérenne, trottoirs....). Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons) lorsque la typologie des entreprises sera adaptée (petits gabarits, zones plutôt commerciales, peu ou pas de circulation d'engins lourds).

L'aménagement spécifique de cheminements doux séparés des voies de circulation des véhicules lourds sera cependant favorisé dans le cadre de zones accueillant des activités générant de nombreux flux.

Le **stationnement des véhicules automobiles** au sein des nouvelles opérations sera géré :

- à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées si possible lorsque plusieurs entreprises pourront mener cette réflexion conjointement. Ces dernières seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site.
- Du stationnement « visiteurs » pourra être prévu, dans ce cas il fera l'objet de localisation sous forme de petites poches intégrées dans le paysage.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des **personnes à mobilité réduite** (P.M.R.).



Exemples de stationnement intégré paysagèrement et de cheminements doux

Implantation et aménagement de la parcelle :

Le bâtiment s'implantera de préférence en limite séparative ou de rue afin d'optimiser au mieux l'espace libre.

Les aires de stockage seront situées sur l'arrière des bâtiments, sauf impossibilité technique due aux exigences de l'activité en place, afin de ne pas dénaturer le paysage de la rue. Elles seront accompagnées en limite séparative d'une haie vive d'essences locales.

Les stationnements pourront s'implanter en façade sur rue s'ils font l'objet d'un paysagement qualitatif.

Les espaces au sol seront imperméabilisés à minima, le stationnement peu utilisé sera traité en revêtement de type terre pierre.



Exemple de stationnement végétalisé

Clôtures et accès :

Une **harmonie de traitement** des coffrets techniques et des clôtures est attendue.

D'une façon générale ces **dispositifs seront rassemblés** dans un muret technique ou intégrés à la clôture si celle-ci est constituée d'une haie.

Les entrées de lots seront ainsi **identifiées et soignées** en présentant une homogénéité dans les murets techniques.



Exemple de clôture accompagnée d'une haie vive

Architecture :

Les éléments destinés aux énergies renouvelables ainsi que tout autre dispositif technique, seront **composés avec l'architecture** du bâtiment dès sa conception. Ces éléments techniques (ventilation, climatisation, cheminées diverses...) seront intégrés autant que possible dans le volume du bâtiment.

Les **volumes simples** seront préférés tout en évitant les gabarits trop importants. Les volumes pourront être redécoupés afin de limiter l'effet de masse. Cependant, pour les volumes de petit gabarit, la compacité sera recherchée afin de limiter les déperditions thermiques.

La **hauteur maximale doit être justifiée** au regard de l'activité et sera encadrée en fonction de l'implantation de la parcelle et donc de l'impact sur le paysage environnant et les cônes de vue du futur bâtiment.

Ainsi, la **silhouette urbaine** favorisera les bâtiments en bordure d'espace agricole ou naturel, les bâtiments les plus hauts étant localisés en cœur d'opération.



Exemple d'architecture présentant des volumes simples et des matériaux pérennes

Gestion des risques

La gestion des risques (remontée de nappes, retrait et gonflement des argiles, inondation...) devra être prise en compte pour les unités foncières concernées.

B - Orientations d'aménagement et de programmation ÉCRITES et GRAPHIQUES spécifiques à chaque secteur

Légende principale



Principe de zone U AU, A, N respectant les dispositions réglementaires correspondantes.



Entrée de zone, gestion des flux à aménager



Principe de voie structurante à créer, doublée de deux liaisons douces (de chaque côté de la voie)



Principe de voie secondaire à créer, à sens unique ou double sens, doublée d'une liaison douce.



Principe de liaison douce à créer (ligne pointillée = cheminement existant)



Principe de front urbain à créer, à l'alignement ou 2 mètres en retrait



Mur, muret en pierre, portail à conserve



Principe de conservation ou de création d'espace vert boisé



Haie d'essence locale à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »



Arbre à conserver, alignement d'arbres à conserver ou créer



Cours d'eau, noue ou fossé à conserver, créer ou compléter



Localisation de l'exutoire ou de la surverse pressentie



Principe de bassin paysagé pour la gestion des eaux pluviales à créer

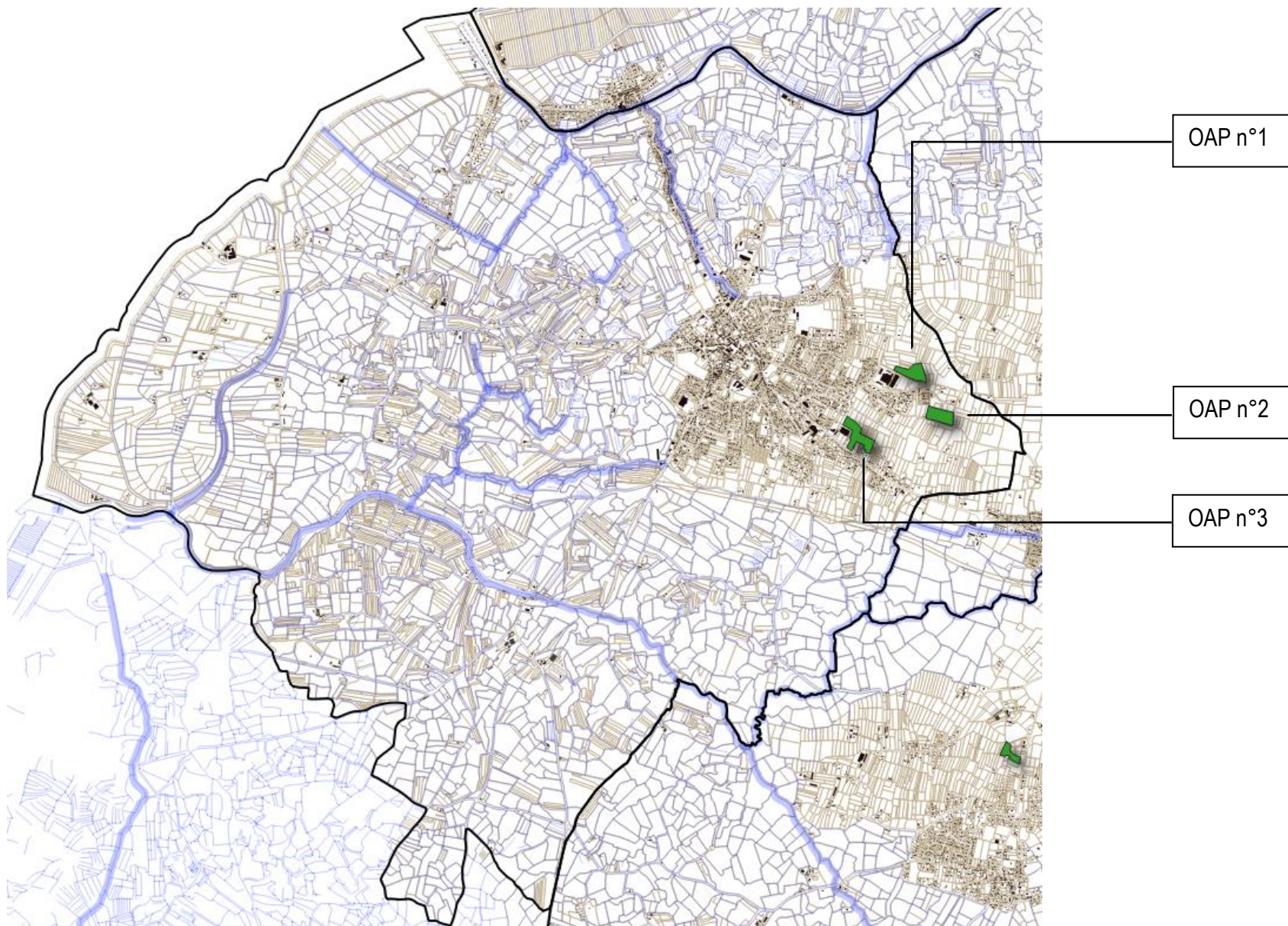


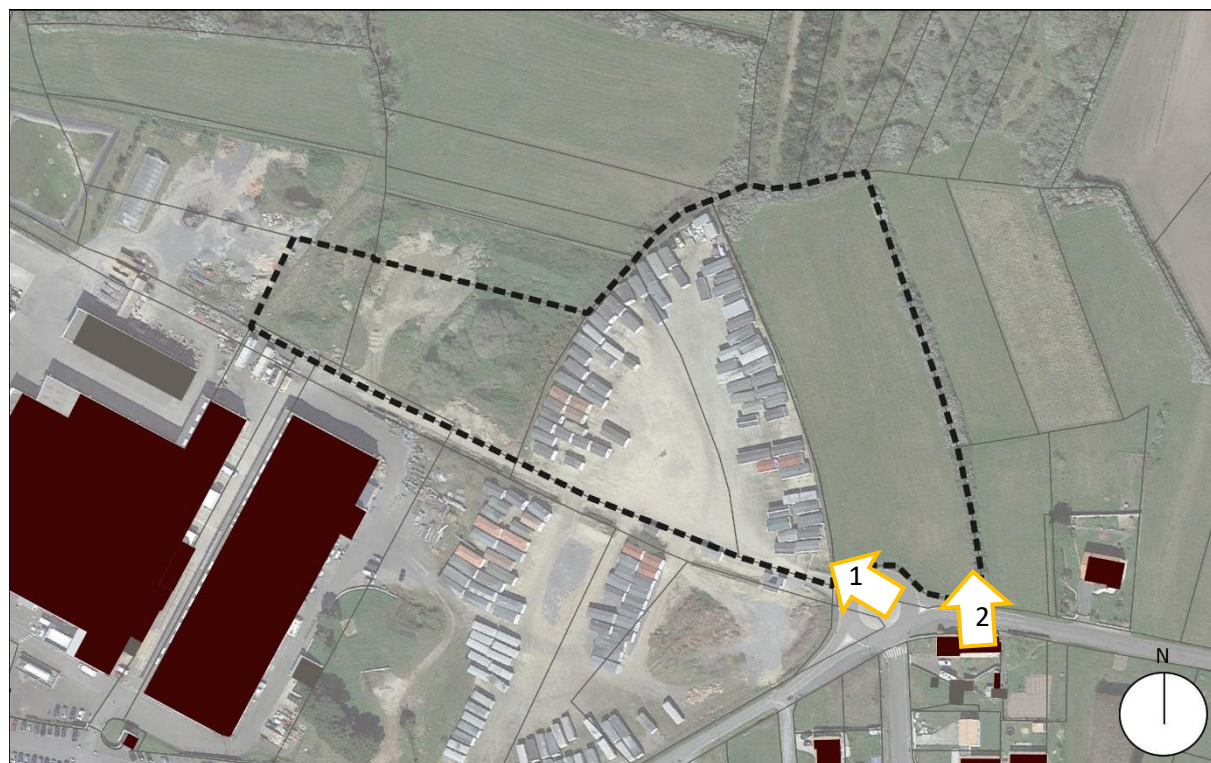
Principe de zone humide à conserver



Principe d'inconstructibilité

1) Commune de Beauvoir sur Mer



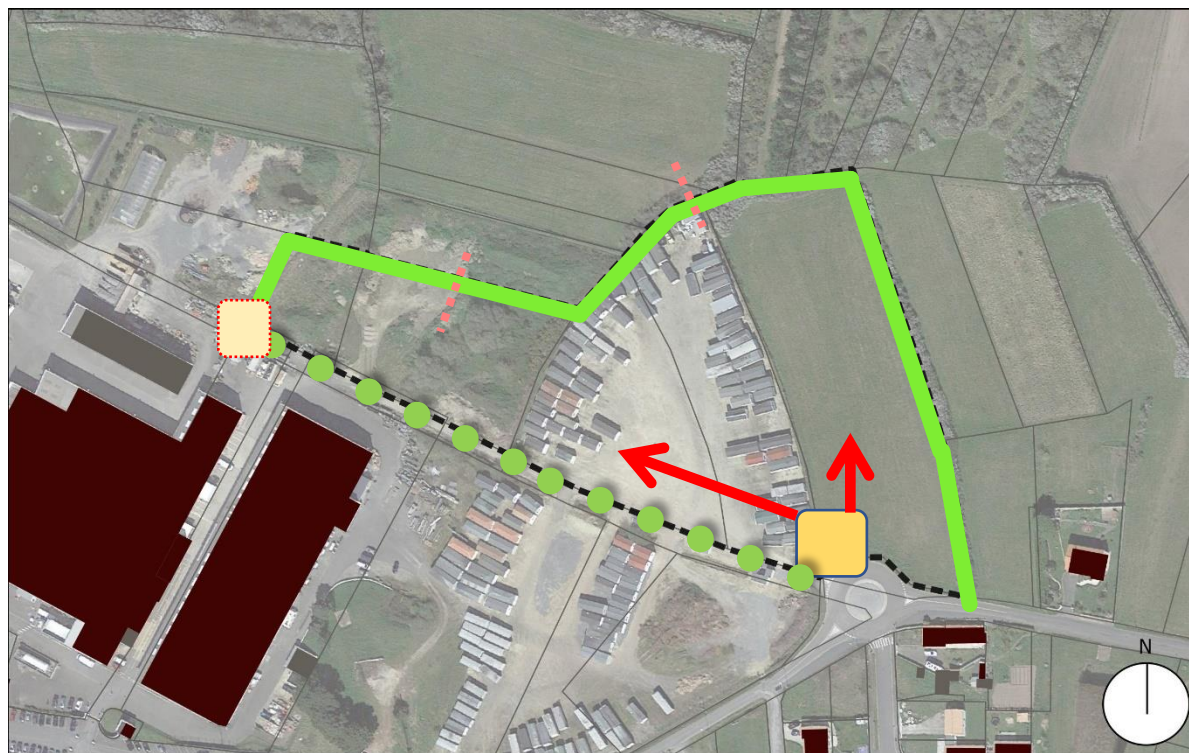
OAP N°1 : situation actuelle**BEAUVOIR-SUR-MER****1AUE - 24129 m²**

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole ou en friche, excepté dans sa partie centrale aujourd'hui occupée par du stockage.

La présence végétale est plutôt discrète, quelques éléments peuvent cependant présenter un intérêt particulier.

OAP N°1 : situation projetée**BEAUVOIR-SUR-MER****1AUE - 24129 m²**

0 25 50 m

Légende complémentaire :

 Desserte facultative et complémentaire et bouclage routier par le chemin de l'Ormeau (à l'entrée du chemin de la Roche Baron)

 Maintenir au moins une possibilité d'extension de la voie de desserte de la zone d'activités vers les secteurs situés plus au Nord

Orientations :

La zone d'activité sera desservie par le biais du rond-point déjà en place. Une continuité vers le nord devra être anticipée.

Un accompagnement végétal (alignement d'arbres) sera prévu le long de la voie localisée au sud du terrain. Afin d'assurer une bonne insertion dans son environnement, le pourtour du site sera planté de haies d'essences locales.

OAP N°2 : situation actuelle



BEAUVOIR-SUR-MER

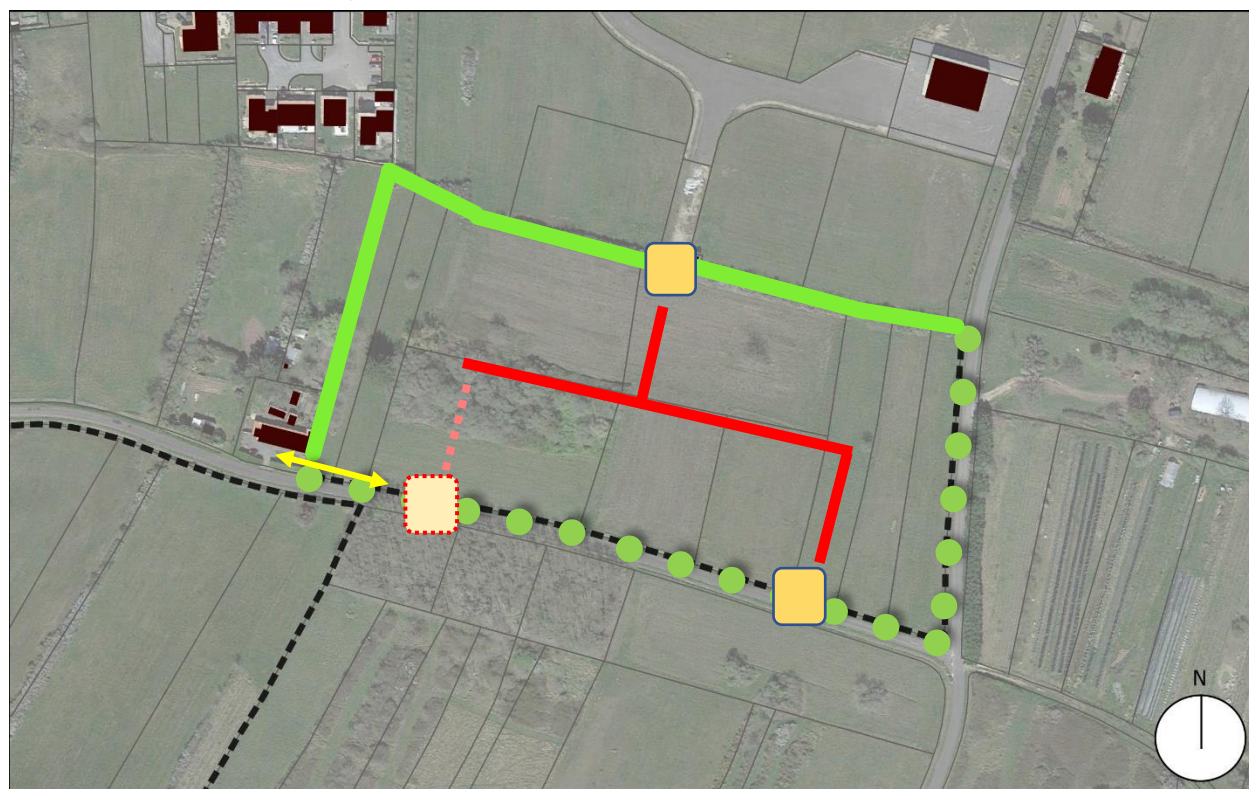
1AUE - 24726 m²

Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle se situe en continuité avec une zone d'activité déjà viabilisée au nord.

La végétation est peu présente, excepté pour une partie plus boisée à l'ouest du site.



OAP N°2 : situation projetée**BEAUVOIR-SUR-MER****1AUE - 24726 m²**

0 25 50 m

Légende complémentaire :

■ ■ ■ ■ ■



Autre possibilité de voie de raccordement au chemin du Fief Commun restant facultative

Orientations :

La zone d'activité sera desservie par le biais de la voie en attente déjà en place au nord du site. Une liaison douce vers l'ouest sera aménagée.

Un accompagnement végétal (alignement d'arbres) sera prévu le long des voies localisées au sud et à l'est du terrain. Afin d'assurer une bonne insertion dans son environnement, le pourtour du site sera planté de haies d'essences locales.

OAP N°3 : situation actuelle**BEAUVOIR-SUR-MER**1AUEc - 33905 m²

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole ou de vergers et jardins d'agrément.

La présence végétale peut être importante par endroit, notamment sur certaines lanières de terrains.

OAP N°3 : situation projetée



BEAUVOIR-SUR-MER

1AUEc - 33905 m²

0 25 50 m

Légende complémentaire :

Recul inconstructible à respecter d'au moins 10 m par rapport aux limites de site existantes (limites communes avec les secteurs d'habitat riverain)

Possibilité d'extension de la voirie et de liaison routière avec l'îlot adjacent (îlot d'habitat riverain à aménager), devant être appréciée en fonction de la pertinence d'une telle liaison

Principe de liaison douce à prévoir au sein de la coulée verte, entre le secteur d'activités et les quartiers existants ou le futur espace d'habitat situé plus au Nord

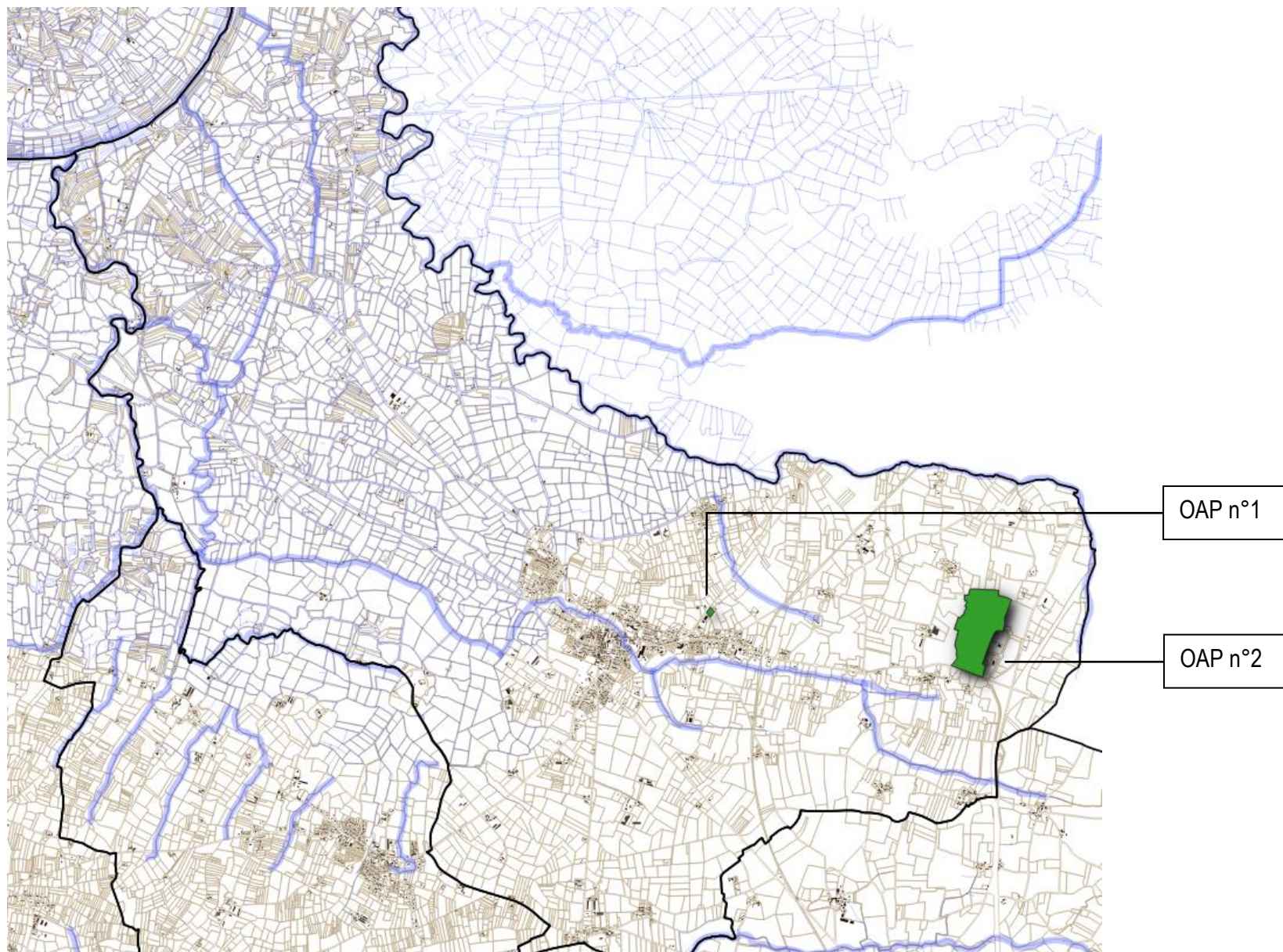
Principe de liaison douce à réaliser en priorité au sein de l'espace d'activités et devant le relier à l'îlot riverain à l'Ouest

Orientations :

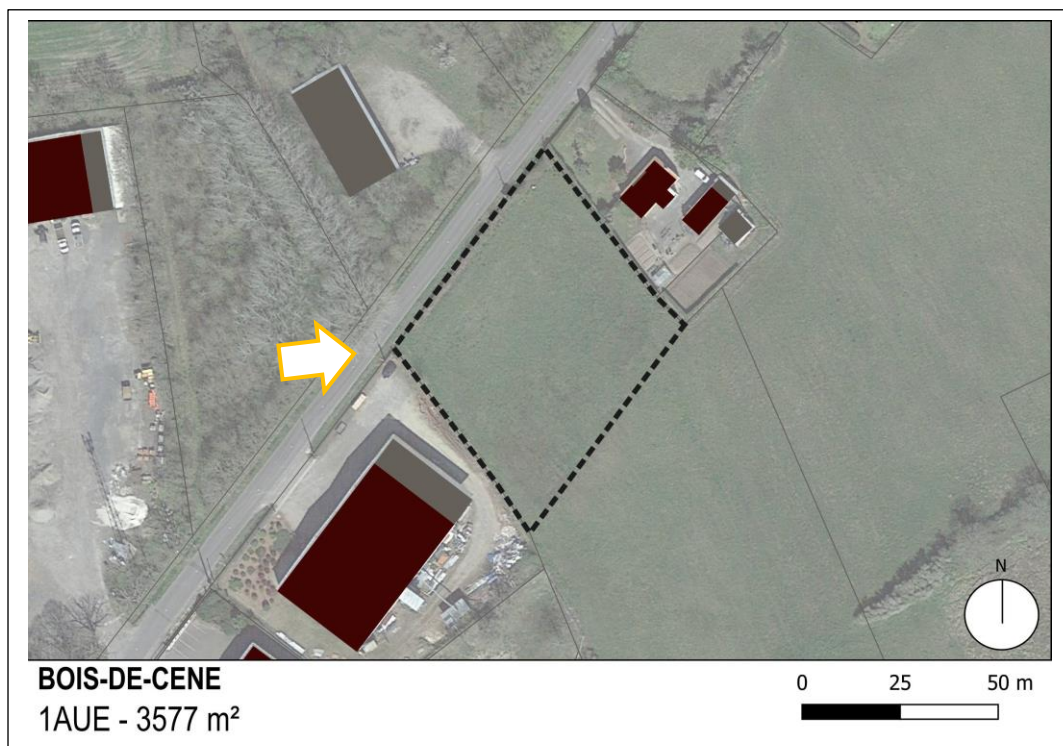
Ce site est destiné à recevoir des équipements à destination commerciale. Les objectifs sont les suivants :

- Maintenir au minimum 15 % de surfaces non imperméabilisées sur le secteur à vocation dominante d'activités.
- Assurer une gestion des eaux pluviales, par des modes alternatifs de gestion (tranchées drainantes, noues, fossés...)
- Préserver et intégrer autant que possible les ouvrages de gestion et de traitement des eaux de ruissellement
- Prévoir des aires de stationnement satisfaisant les besoins des secteurs aménagés. Privilégier les poches de stationnement mutualisé.
- **Conditions d'implantation des constructions au sein du site d'activités :** Les reculs par rapport aux habitations riveraines doivent être au moins équivalents à la moitié de la hauteur la plus élevée de la construction, éléments techniques de grand élancement exclus.

2)

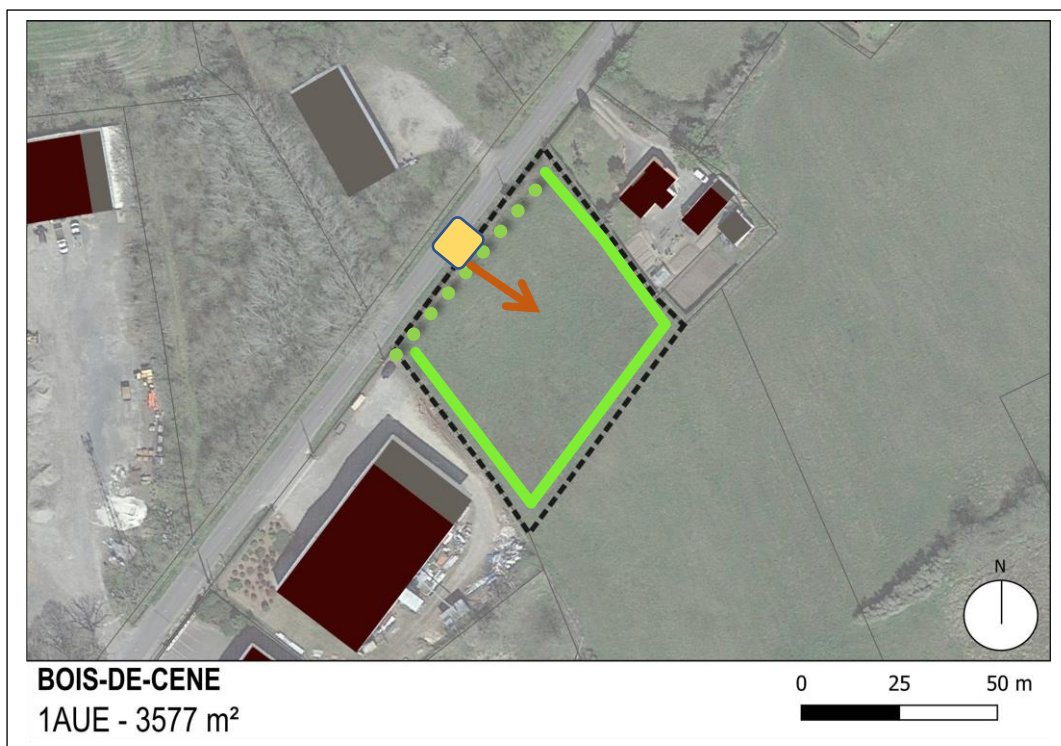


OAP N°1 : situation actuelle

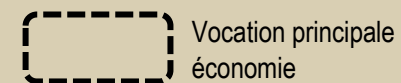


Etat des lieux : Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle se situe à proximité d'une zone d'activité existante et s'organise autour d'une parcelle occupée par une maison d'habitation.

OAP N°1 : situation projetée



Légende complémentaire :

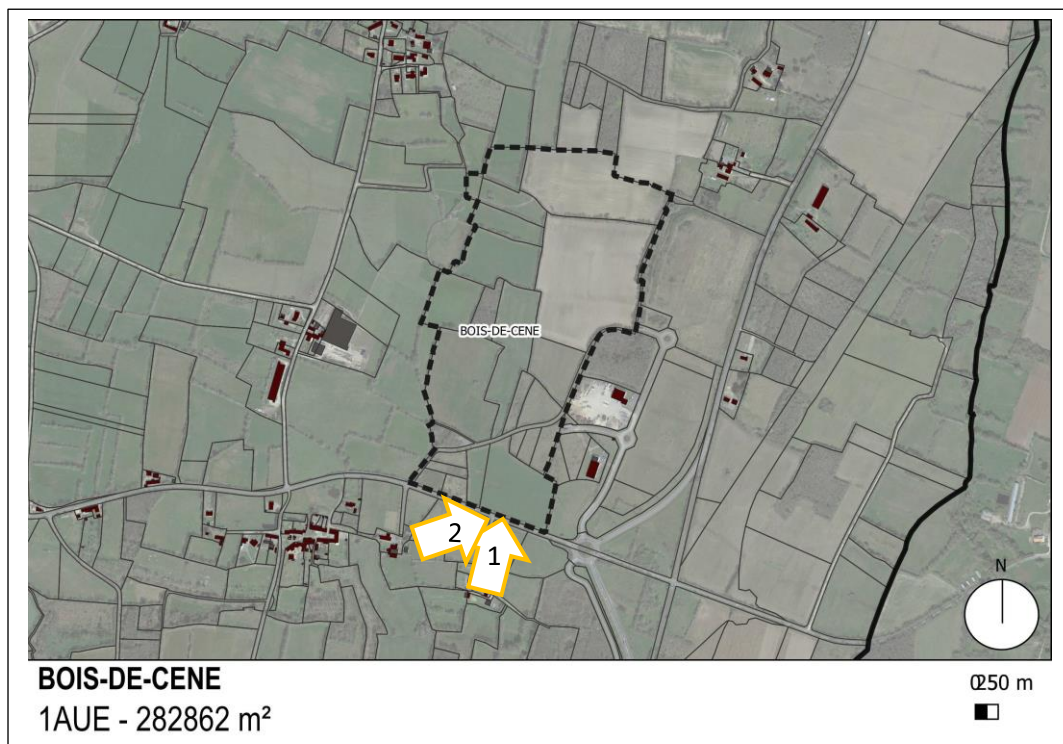


Orientations :

Le site sera desservi par le biais d'une voie traversante, les entrées et sorties feront l'objet d'un aménagement de carrefour.

Afin de favoriser une bonne insertion du projet dans son environnement, le périmètre de l'emprise foncière devra faire l'objet de plantation et de maintien de la végétation existante. De même, afin de respecter l'intimité de la maison d'habitation existante, une haie sera plantée sur le pourtour de la parcelle concernée.

OAP N°2 : situation actuelle

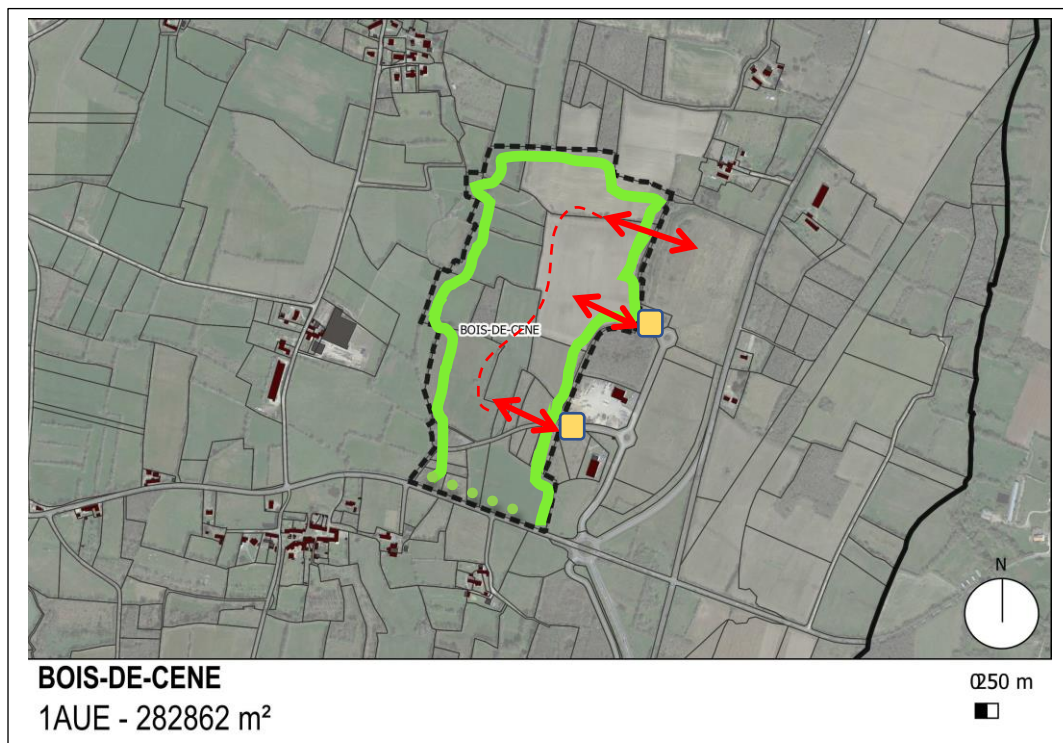


Etat des lieux :

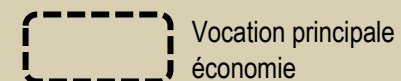
Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Il est dans le prolongement du Vendéopôle situé à l'est.

Quelques éléments de végétation, notamment des haies bocagères et de petits boisements, sont présents en pourtour des différentes parcelles agricoles.

OAP N°2 : situation projetée



Légende complémentaire :

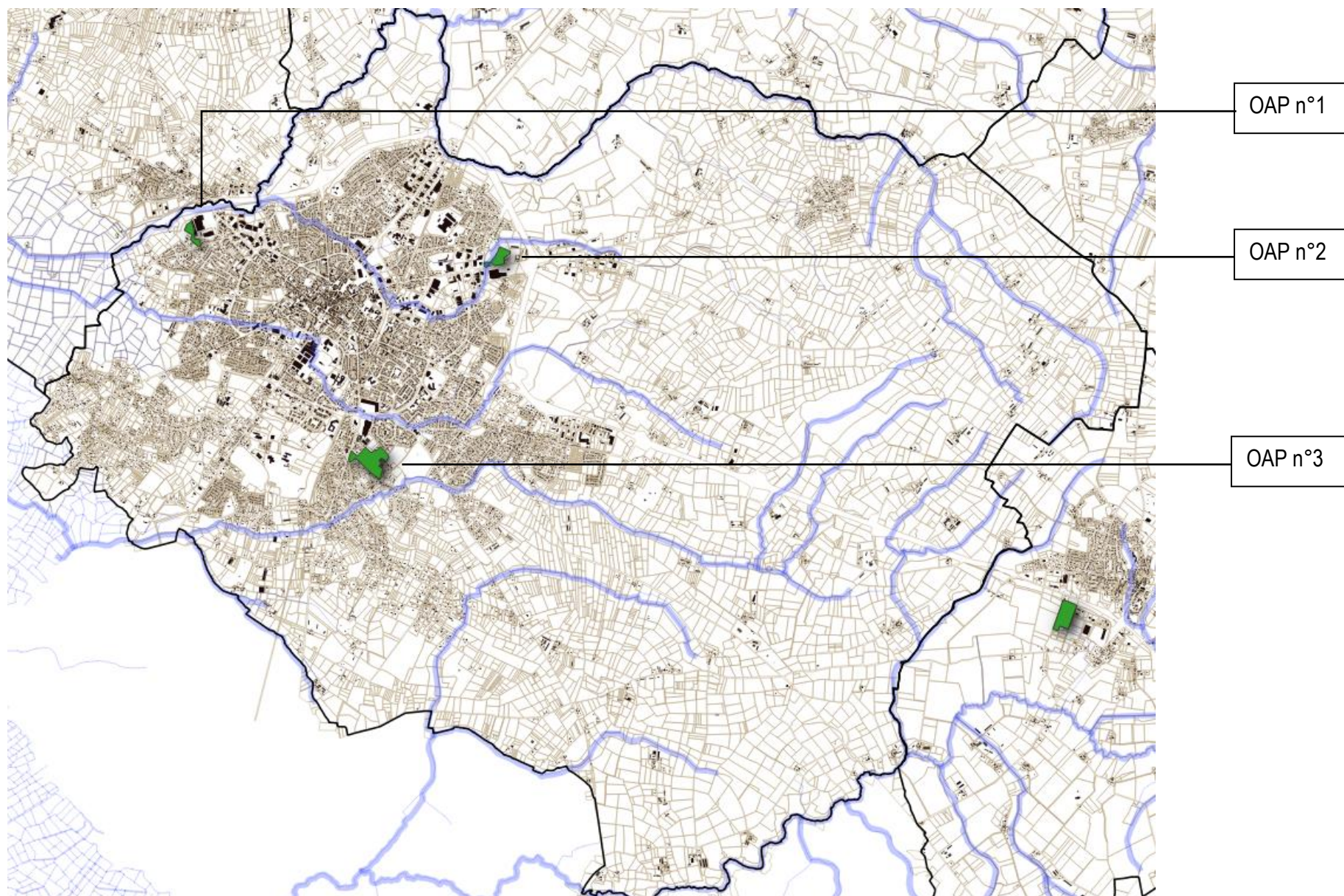


Orientations :

Cette opération sera réalisée en continuité de celle existante. Une connexion routière avec les voies mises en attente à l'est sera à prévoir. La trame bocagère existante en périphérie du secteur à organiser devra être conservée et étoffée. Les haies présentes dans le site devront également être conservées au maximum.

Au sud, le long de RD 58, les alignements d'arbres seront privilégiés afin d'accompagner l'effet vitrine sur cette voie. Les bâtiments présenteront sur cette façade routière une qualité architecturale appuyée avec des gabarits plus réduits et des matériaux pérennes.

3) Commune de Challans



OAP N°1 : situation actuelle

CHALLANS

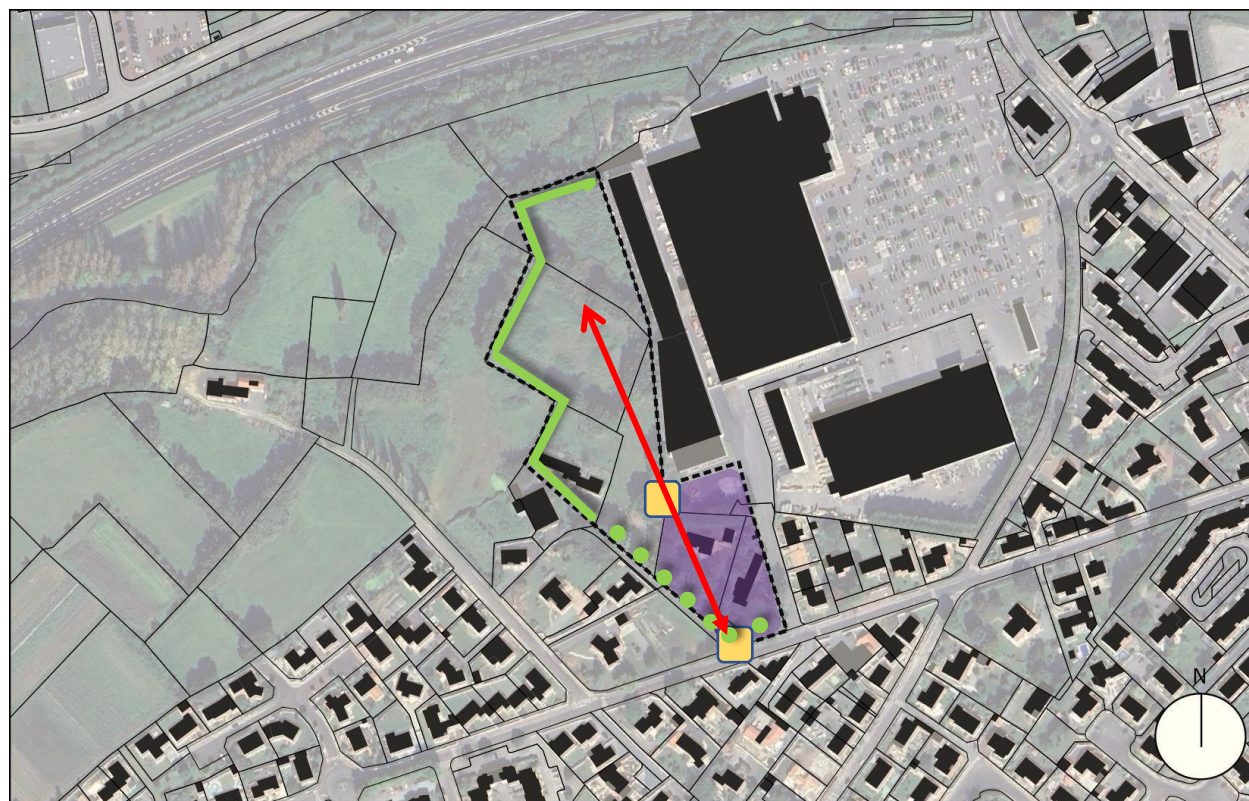
1AUEc / U - 21234 m²

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de prairie au nord et d'un espace construit au sud. Elle est située en prolongement d'une zone commerciale à l'est. Au sud, quelques habitations sont présentes sous forme diffuse.

OAP N°1 : situation projetée



CHALLANS

1AUEc / U - 21234 m²

0 25 50 m

Légende complémentaire :

Vocation principale
économie

Vocation habitat ou mixte

Orientations :

L'objectif de cette zone est d'étendre les espaces de logistique du supermarché présent.

Afin d'assurer l'insertion du projet dans son environnement, le maintien de la végétation existante qui présente un intérêt, sera assuré, le périmètre de l'emprise foncière sera par ailleurs planté si nécessaire afin de compléter la végétation en place.

Les accès s'effectueront au sud par le biais d'un carrefour aménagé et d'une zone mixte déjà artificialisée.

OAP N°2 : situation actuelle



CHALLANS

1AUE - 25711 m²

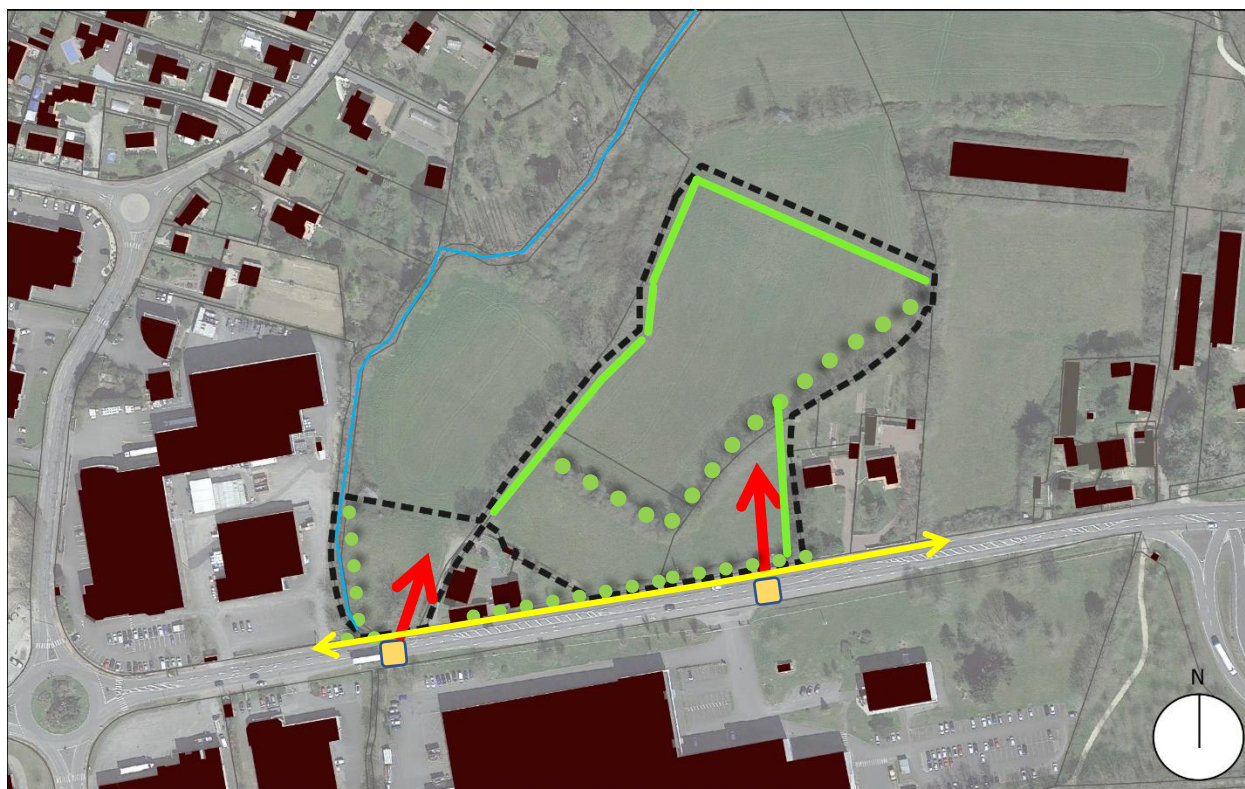
Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole et de prairie. Elle est parcourue par un réseau de haies bocagères pouvant présenter un intérêt paysager et écologique.

Un ancien bâtiment agricole est présent et est destiné à être démoli dans le cadre du projet.

Au nord, et en continuité, une zone d'habitat sera aménagée.



OAP N°2 : situation projetée**CHALLANS****1AUE - 25711 m²**

0 25 50 m

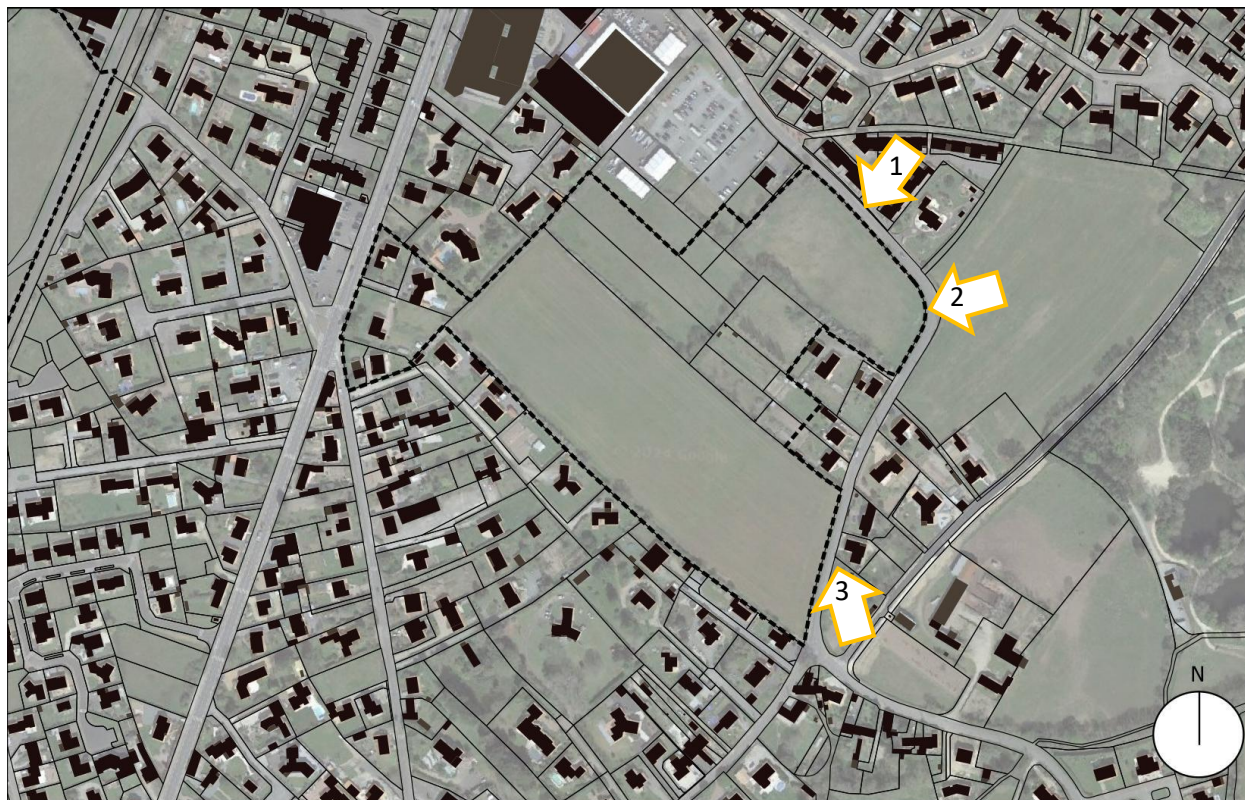
Légende complémentaire :Vocation principale
économie

Cours d'eau existant

Orientations :

Ce site sera desservi par le biais de deux entrées sorties aménagées sur la Route de Cholet. Le long de cette voie, une liaison douce sera aménagée et connectée à l'existant.

Afin d'assurer l'insertion du projet dans son environnement, le maintien de la végétation existante qui présente un intérêt sera assuré, le périmètre de l'emprise foncière sera par ailleurs planté si nécessaire afin de compléter la végétation en place. De même le cours d'eau présent à l'ouest et au nord du site sera préservé ainsi que sa ripisylve.

OAP N°3 : situation actuelle

CHALLANS

0 25 50 m

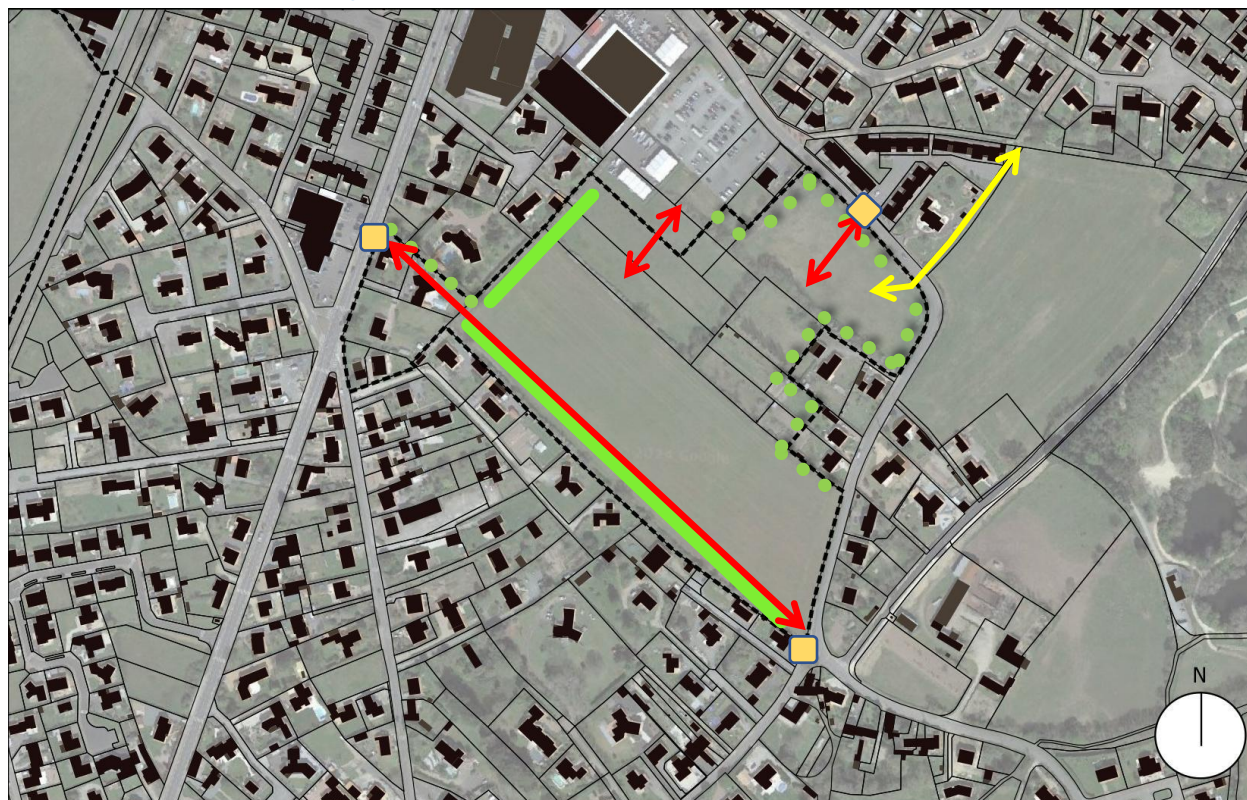
1AUEc / U - 68128 m²**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.

Quelques haies sont présentes au cœur du site avec des sujets arborés pouvant présenter un intérêt.



OAP N°3 : situation projetée



CHALLANS

0 25 50 m

1AUEc / U - 68128 m²

Légende complémentaire :



Vocation principale
économie à spécificité
commerciale

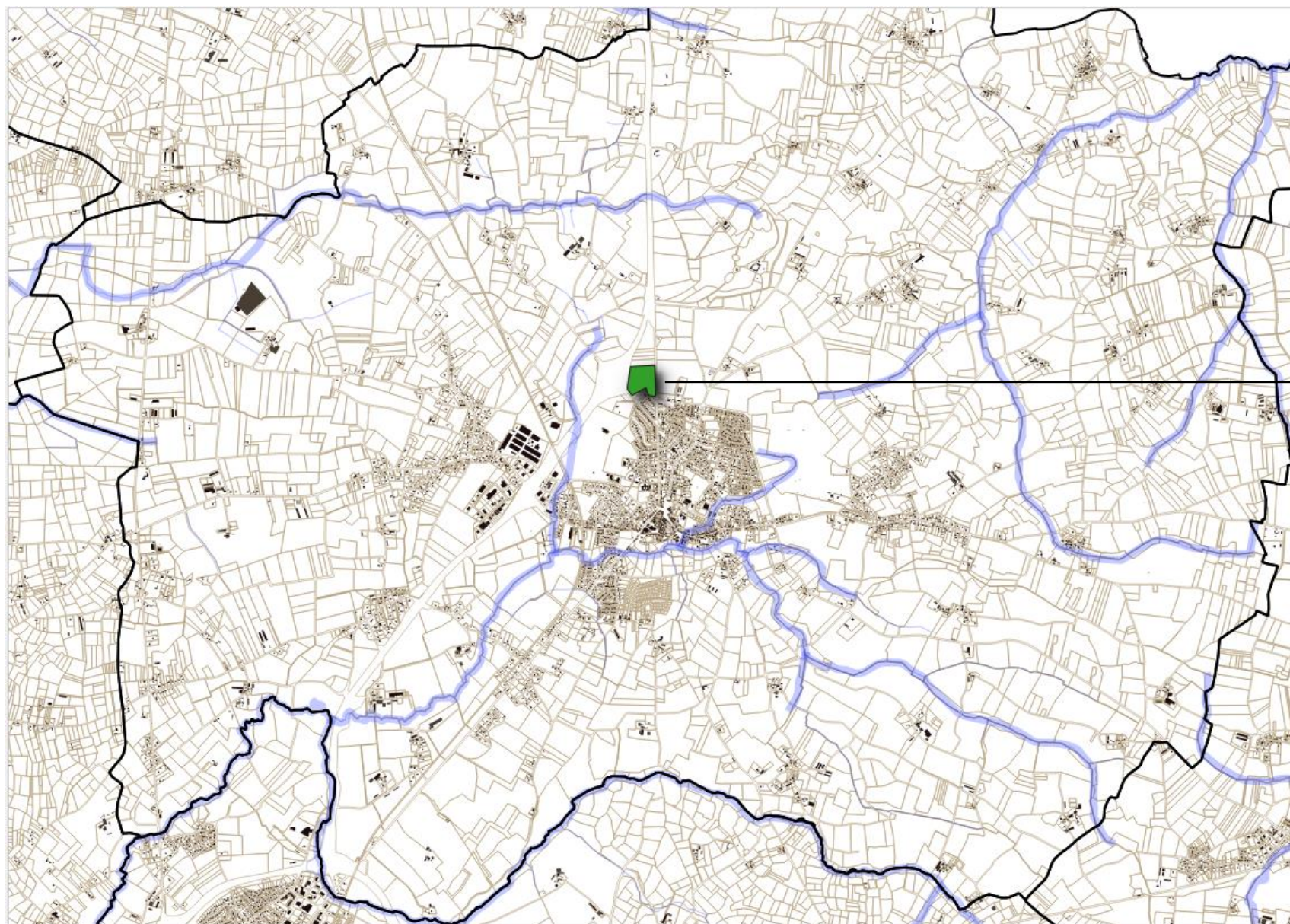
Orientations :

Cette zone est destinée aux entreprises d'activités commerciales, elle permettra le prolongement de la zone commerciale existante au nord.

Des liens piétons et routiers seront à créer avec ce site préexistant, mais également vers le sud, en connexion avec le chemin de l'Ogerie. Afin de fluidifier les flux routiers, des aménagements de carrefour sont à prévoir sur cette voie, ainsi que sur la Route des Sables d'Olonne sur laquelle un accès sera créé.

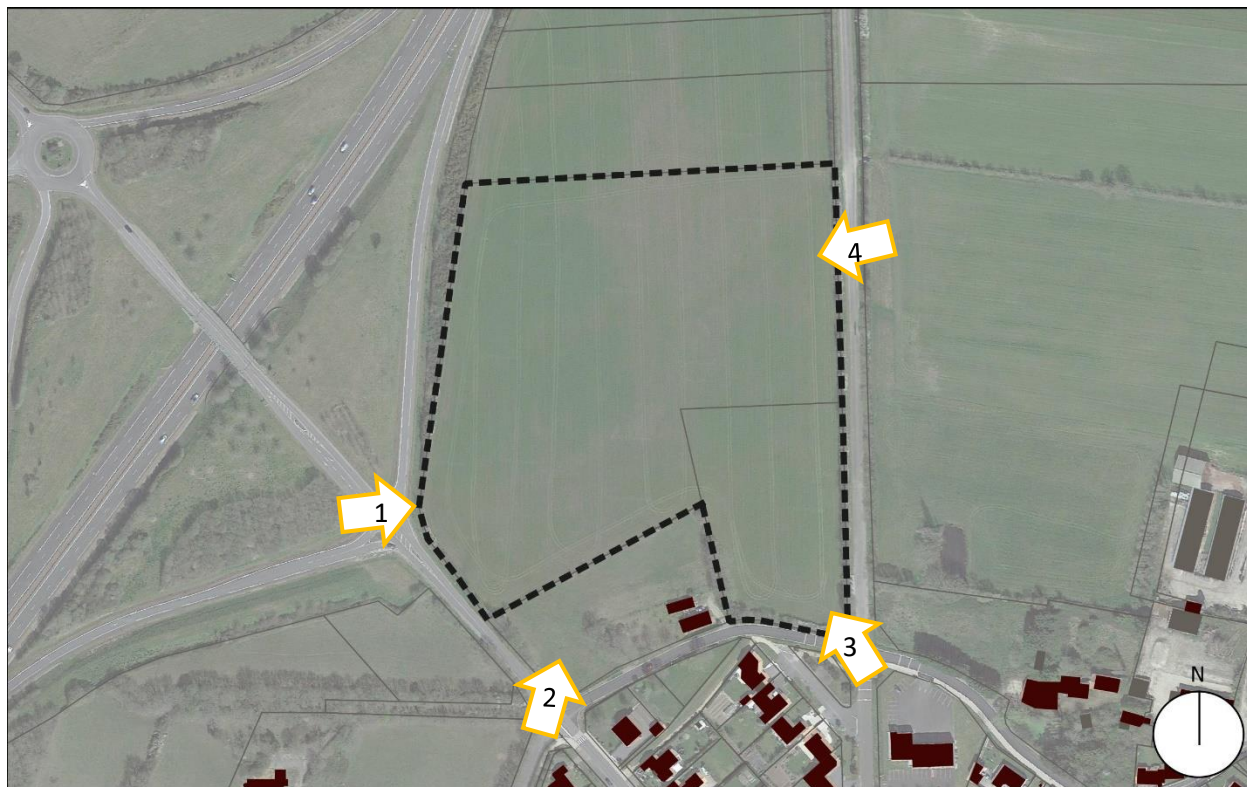
Afin d'assurer l'insertion du projet dans son environnement, le maintien de la végétation existante qui présente un intérêt sera assuré, le périmètre de l'emprise foncière sera par ailleurs planté si nécessaire afin de compléter la végétation en place. Afin de favoriser une bonne cohabitation avec les zones d'habitation au nord et à l'ouest, un espace tampon végétalisé sera planté (10 mètres minimum).

4) Commune de La Garnache



OAP n°1

OAP N°1 : situation actuelle

**LA GARNACHE**1AUE - 47107 m²

0 25 50 m

Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.

La végétation est peu présente sur ce site, un merlon planté a cependant été aménagé le long de la voie d'accès entre la RD21 et la RD 32 à l'ouest du terrain.



OAP N°1 : situation projetée



LA GARNACHE
1AUE - 47107 m²

0 25 50 m

Légende complémentaire :

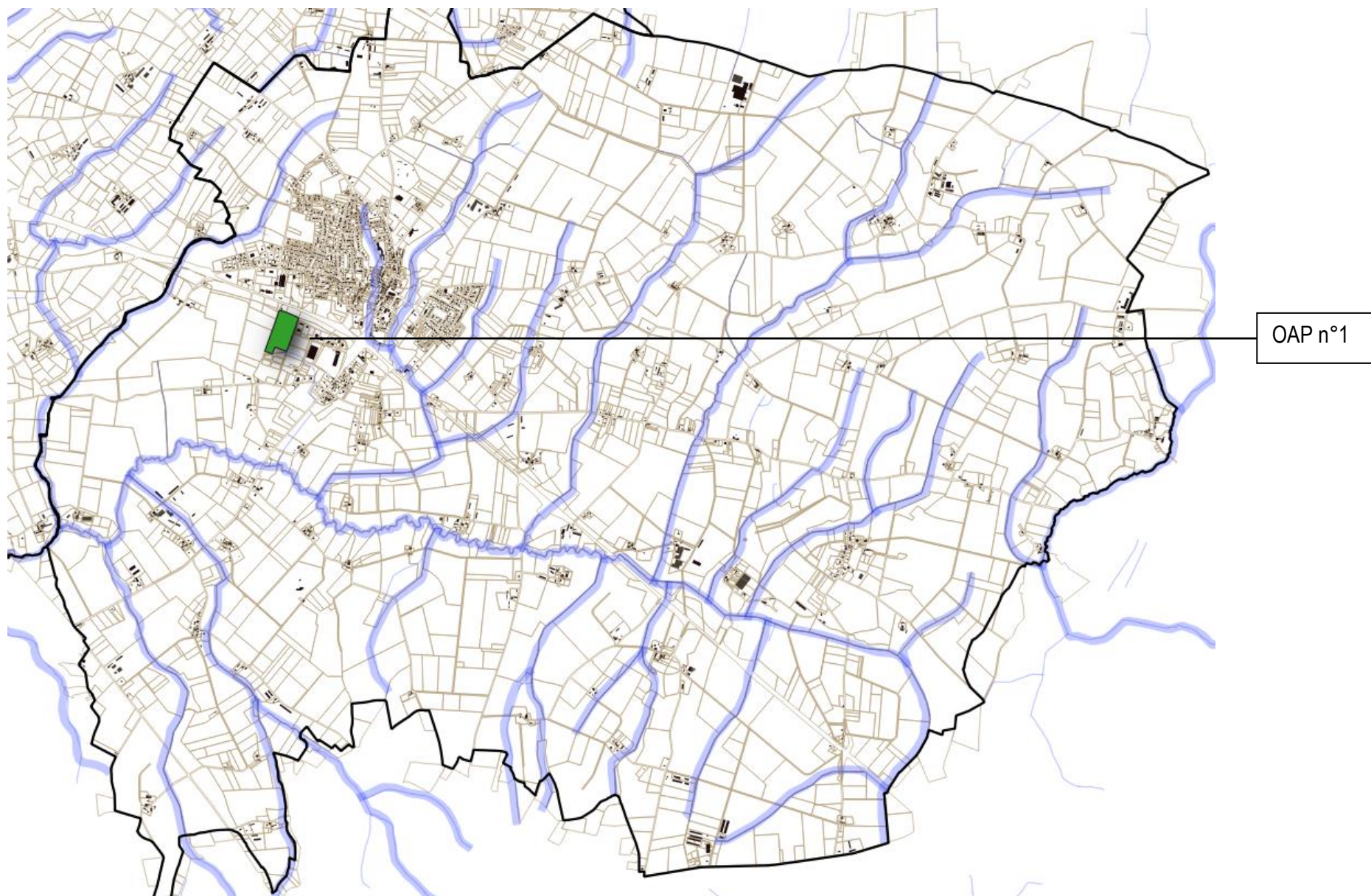
 Vocation principale
économie

Orientations :

Deux points d'entrée sortie seront aménagés pour la desserte de ce site, dont un qui s'effectuera par le biais d'un carrefour déjà existant sur la Route de l'Ecotière, celui-ci devra cependant être réaménagé.

Le périmètre de l'unité foncière sera arboré, une haie au nord devra être plantée afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement.

5) Commune de Saint-Christophe-du-Ligneron



OAP N°1 : situation actuelle**SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON****1AUE - 48318 m²**

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles bâties (serres maraichères) à usage agricole, vouées à disparaître.

Elle jouxte une zone d'activité à l'est et est bordée par la RD 948 au nord, cette dernière instituant un périmètre d'inconstructibilité et donc un retrait obligatoire des constructions (cette contrainte est déjà prise en compte dans la délimitation de la zone).

OAP N°1 : situation projetée



SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON

1AUE - 48318 m²

0 25 50 m

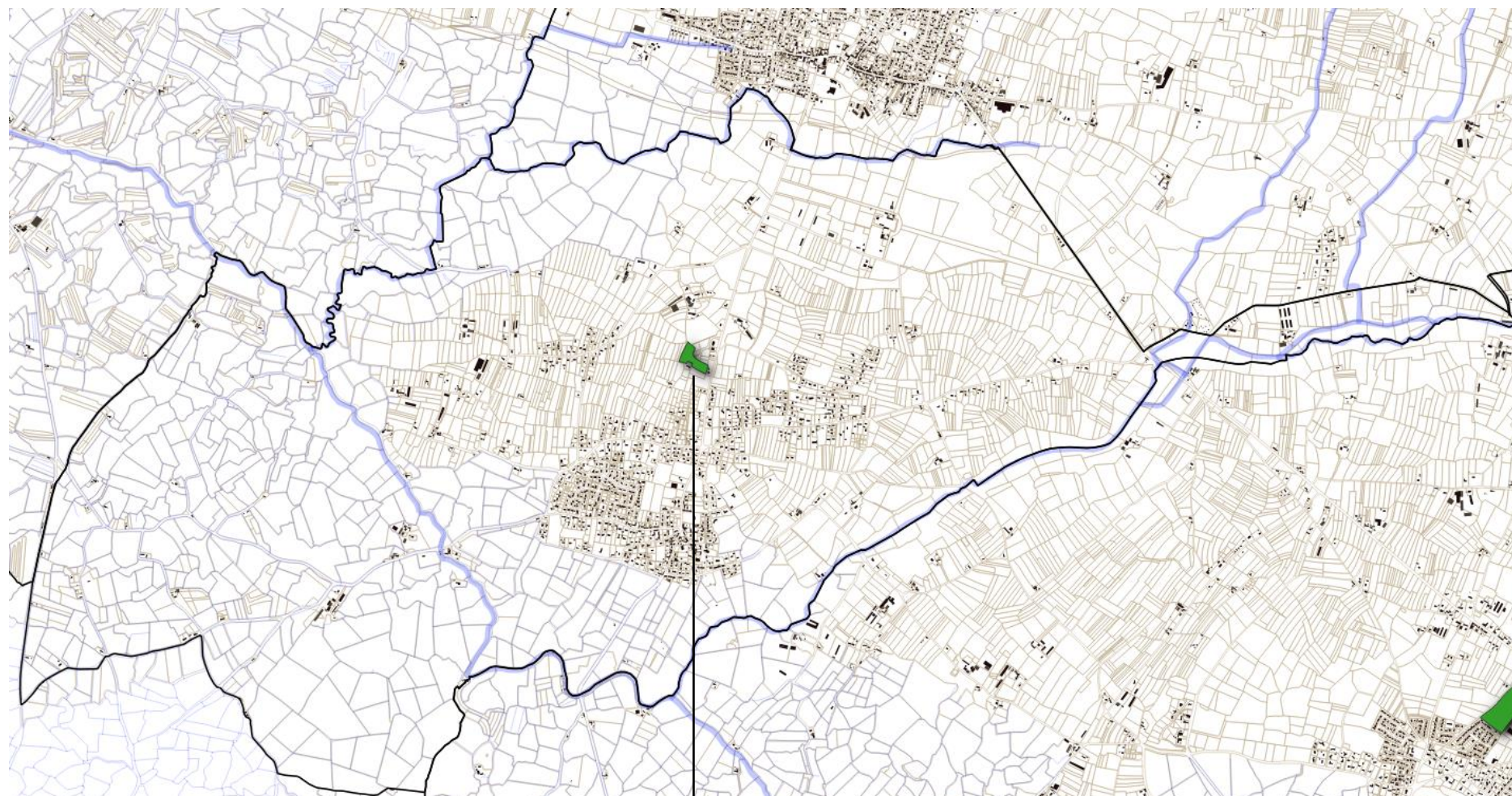
Légende complémentaire :
 Vocation principale
économie

 Bassin existant
Orientations :

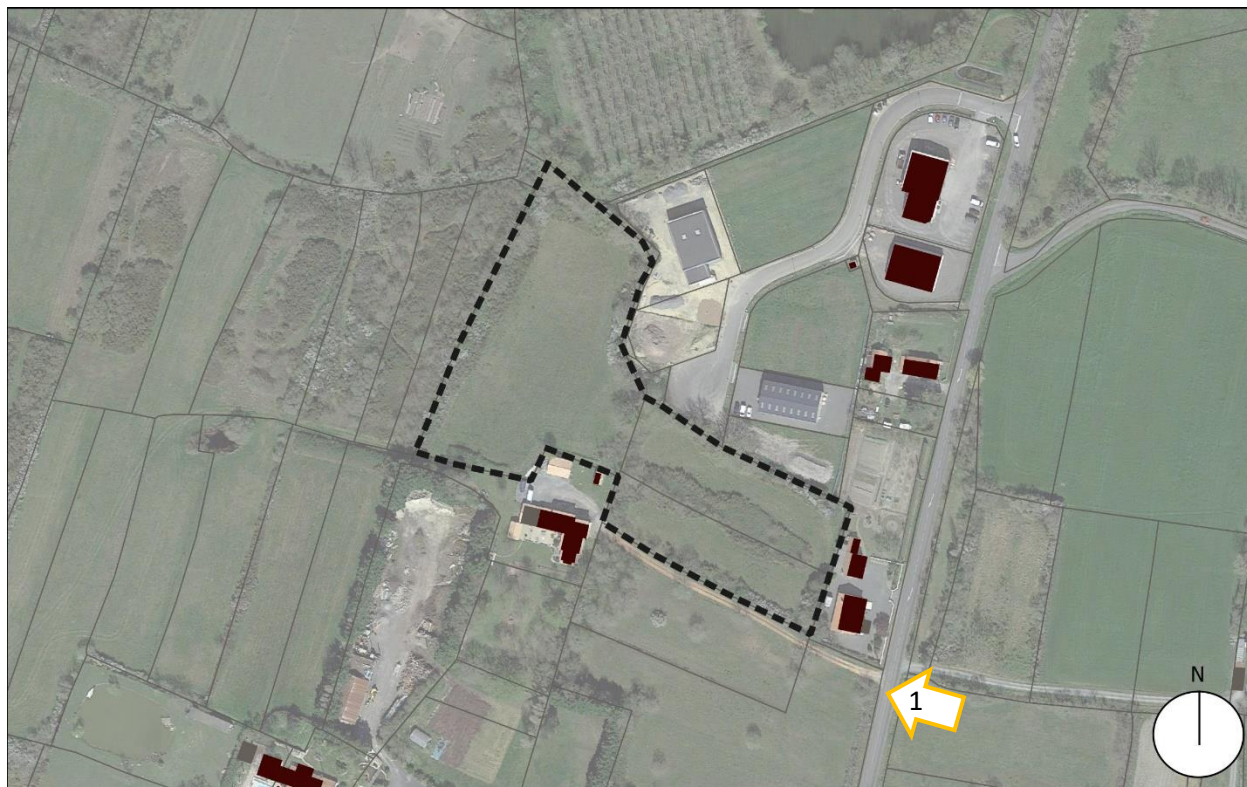
Ce site sera urbanisé en continuité de la ZA existante (ZA de la Joséphine). Les bâtiments existants (serres maraîchères) sont voués à disparaître. Les voies existantes seront donc prolongées afin d'instaurer une fluidité dans le trafic routier.

Afin d'assurer l'insertion du projet dans son environnement, le maintien de la végétation existante qui présente un intérêt sera assuré, le périmètre de l'emprise foncière sera par ailleurs planté si nécessaire afin de compléter la végétation en place. Le bassin existant pourra être réutilisé dans le cadre de la gestion des eaux pluviales.

6) Commune de Saint-Urbain



OAP n°1

OAP N°1 : situation actuelle**SAINT-URBAIN****1AUE - 12556 m²**

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.

Le terrain est bordé au nord par une haie d'essences locale pouvant présenter un intérêt paysager et/ou environnemental.

OAP N°1 : situation projetée**SAINT-URBAIN****1AUE - 12556 m²**

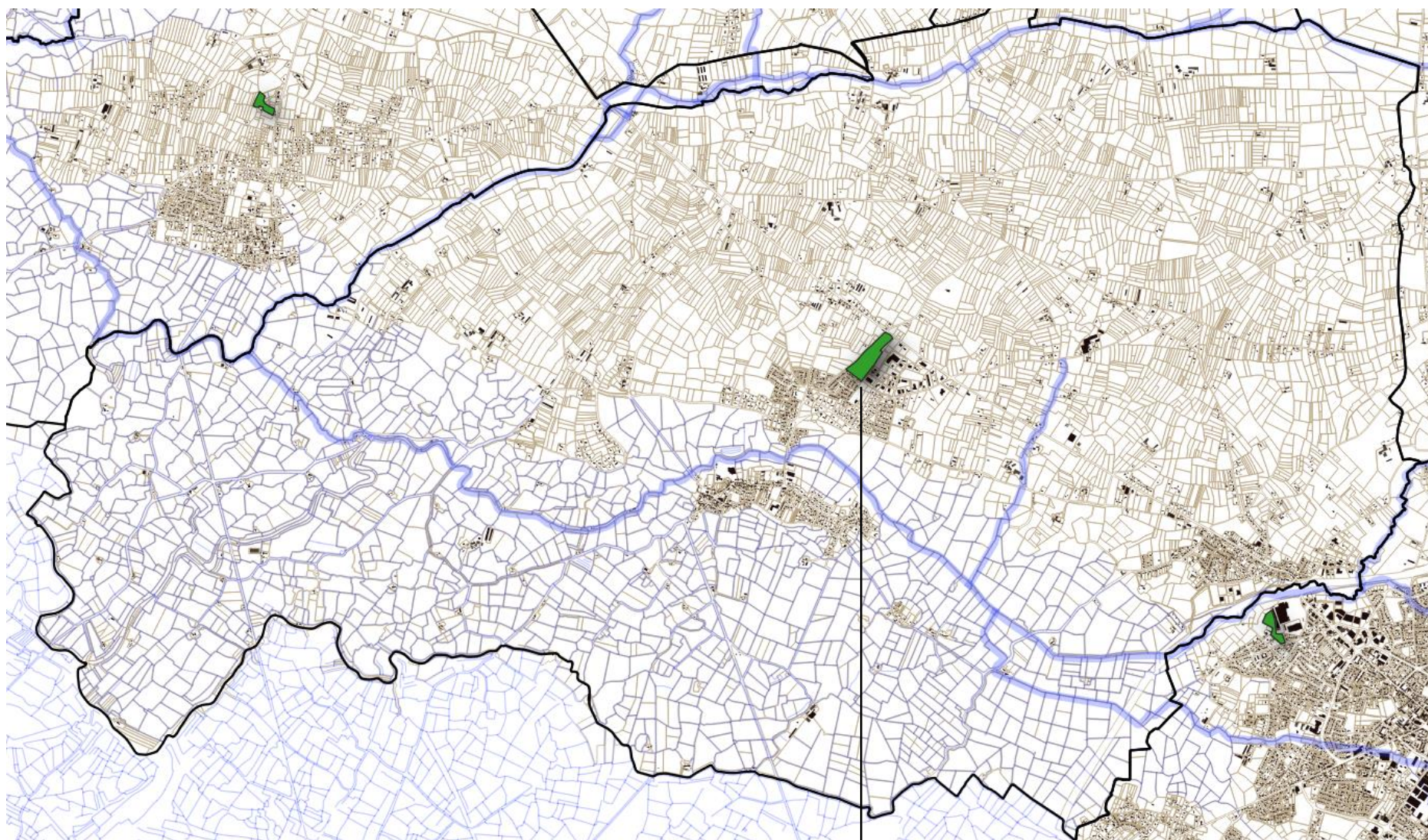
0 25 50 m

**Légende complémentaire :**Vocation principale
économie**Orientations :**

L'urbanisation de ce site s'effectuera dans la continuité de la zone d'activité existante au nord.

Afin d'assurer l'insertion du projet dans son environnement, le maintien de la végétation existante qui présente un intérêt sera assuré, le périmètre de l'emprise foncière sera par ailleurs planté si nécessaire afin de compléter la végétation en place.

7) Commune de Sallertaine



OAP n°1

OAP N°1 : situation actuelle**SALLERTAINE****1AUE - 48720 m²**

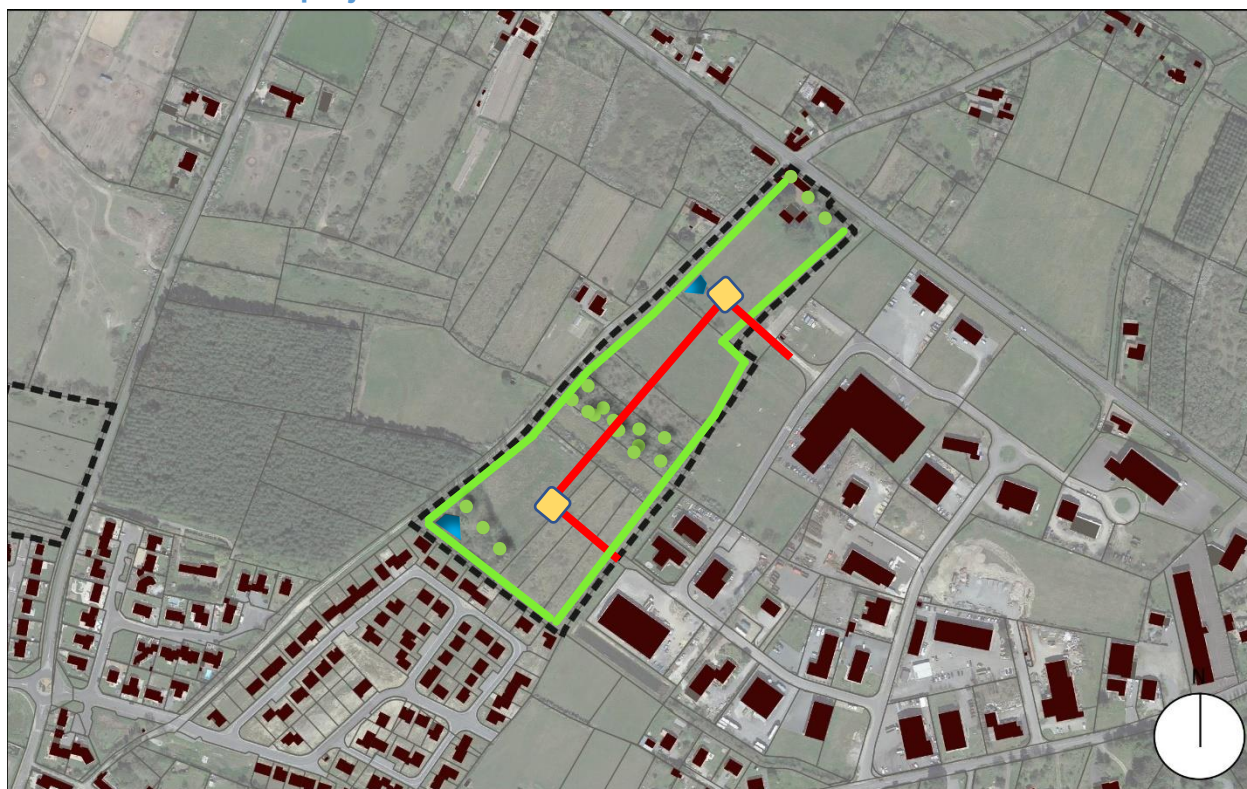
0 2550 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.

Certaines parties sont boisées et peuvent présenter un intérêt paysager, de même une mare est présente au sud du terrain.

OAP N°1 : situation projetée



SALLERTAINE
1AUE - 48720 m²

0 2550 m

Légende complémentaire :

Vocation principale
économie



Point d'eau existant

Orientations :

L'urbanisation de ce site s'effectuera dans la continuité de la zone d'activité existante à l'est, en connectant le réseau routier sur les deux voies en attente.

Afin d'assurer l'insertion du projet dans son environnement, le maintien de la végétation existante qui présente un intérêt sera assuré, le périmètre de l'emprise foncière sera par ailleurs planté si nécessaire afin de compléter la végétation en place.

L'aménagement prendra en compte les points d'eau existants en les maintenant autant que possible.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « EQUIPEMENT ET LOISIRS »

Dossier approuvé par le conseil communautaire le : 12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

Alexandre HUVET



Sommaire

Sommaire.....	1
Préambule.....	3
Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles VOCATION PRINCIPALE « Equipement et loisirs »	4
1) Commune de Beauvoir sur Mer	5
OAP N°1 : situation actuelle	6
OAP N°1 : situation projetée.....	7
2) Commune de Bois de Céné	8
OAP N°1 : situation actuelle	9
OAP N°1 : situation projetée.....	10
OAP N°2 : situation actuelle	10
OAP N°2 : situation projetée.....	12
OAP N°3 : situation actuelle	13
OAP N°3 : situation projetée.....	14
3) Commune de Challans	15
OAP N°1 : situation actuelle	16
OAP N°1 : situation projetée.....	17
OAP N°2 et N°3 : situation actuelle.....	18
OAP N°2 et n°3 : situation projetée	19
OAP N°4 : situation actuelle	20
OAP N°4 : situation projetée.....	21
4) Commune de Châteauneuf	22
OAP N°1 : situation actuelle	23
OAP N°1 : situation projetée.....	24

5) Commune de La Garnache	25
OAP N°1 : situation actuelle	26
OAP N°1 : situation projetée.....	27
6) Commune de Saint-Christophe-du-Ligneron	28
OAP N°1 : situation actuelle	29
OAP N°1 : situation projetée.....	30
OAP N°2 : situation actuelle	31
OAP N°2 : situation projetée.....	32
7) Commune de Saint-Urbain	33
OAP N°1 : situation actuelle	33
OAP N°1 : situation projetée.....	35
8) Commune de Sallertaine	36
OAP N°1 : situation actuelle	37
OAP N°1 : situation projetée.....	38

Préambule

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire intercommunal lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

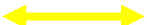
Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** (AU) du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles se présentent sous forme d'**orientations « graphiques »** qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

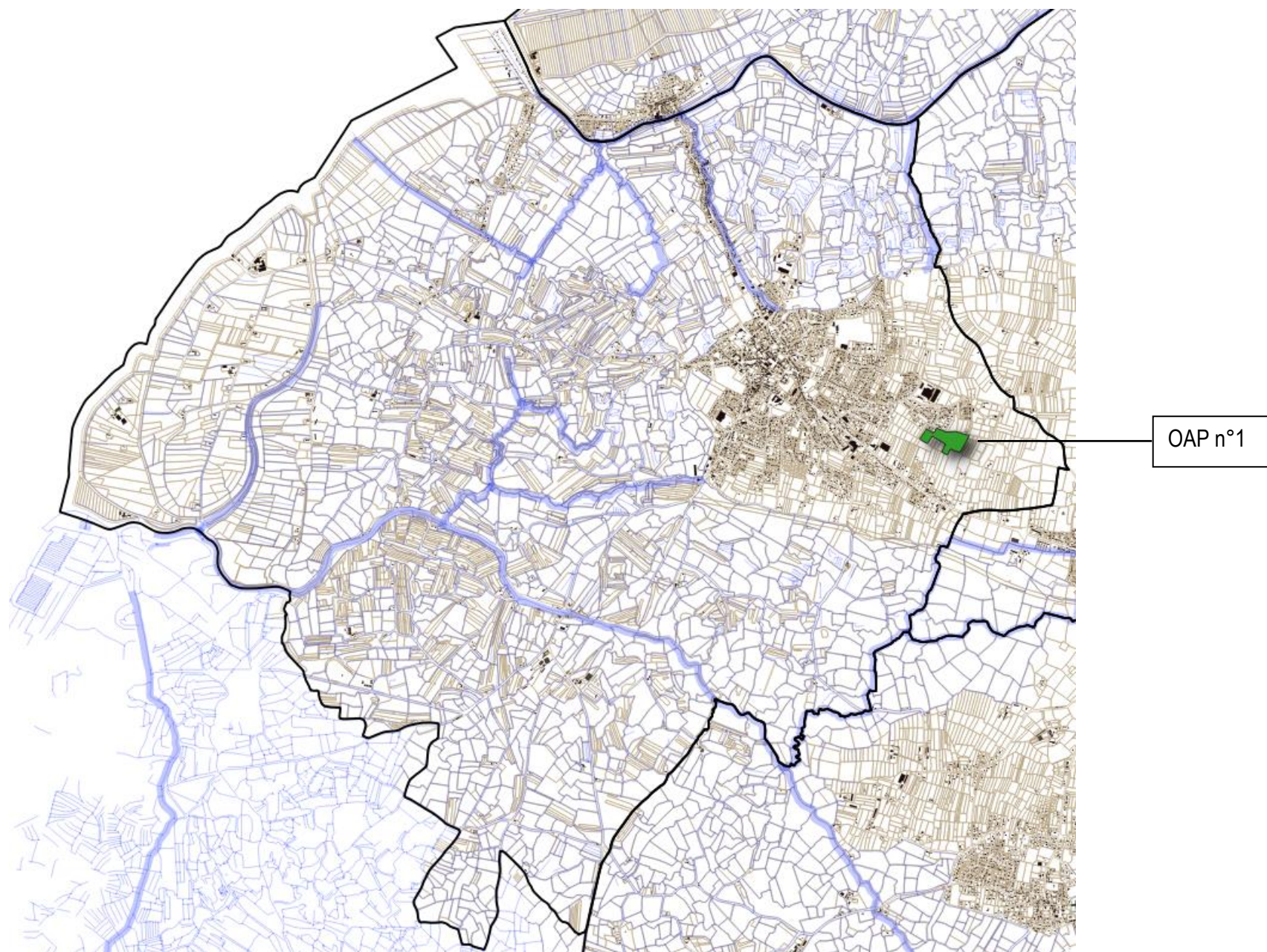
Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles VOCATION PRINCIPALE

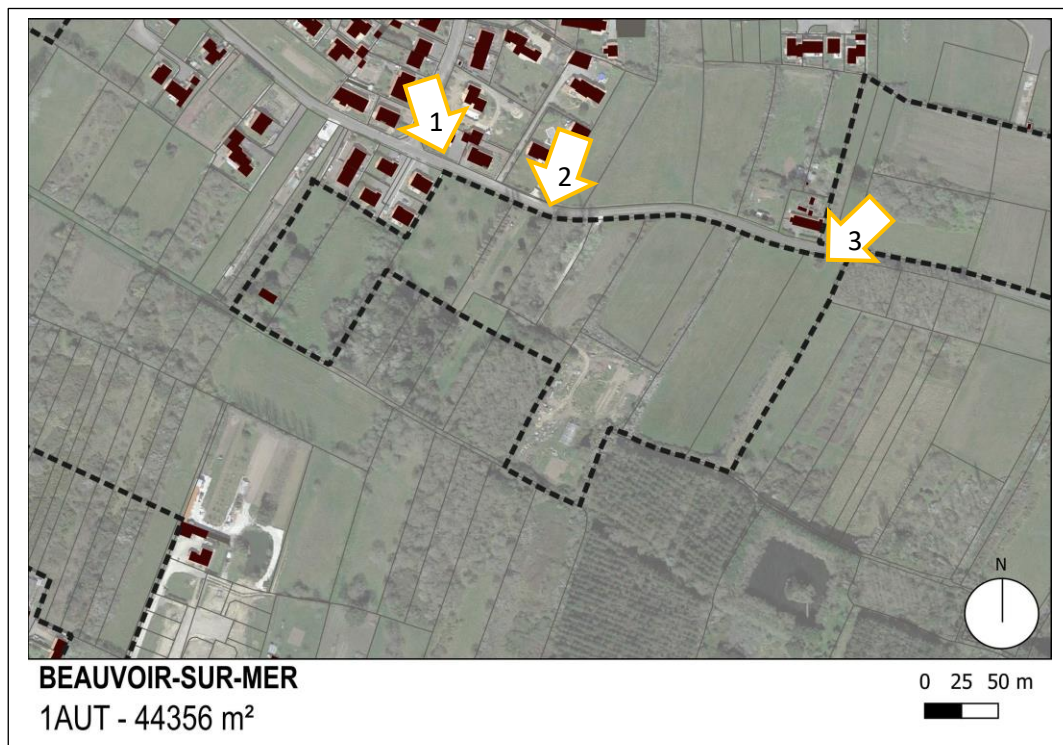
« Equipement et loisirs »

Légende principale

	Principe de zone U AU, A, N respectant les dispositions réglementaires correspondantes.
	Entrée de zone, gestion des flux à aménager
	Principe de voie structurante à créer, doublée de deux liaisons douces (de chaque côté de la voie)
	Principe de voie secondaire à créer, à sens unique ou double sens, doublée d'une liaison douce.
	Principe de liaison douce à créer (ligne pointillée = cheminement existant)
	Principe de front urbain à créer, à l'alignement ou 2 mètres en retrait
	Mur, muret en pierre, portail à conserve
	Principe de conservation ou de création d'espace vert boisé
	Haie d'essence locale à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »
	Arbre à conserver, alignement d'arbres à conserver ou créer
	Cours d'eau, noue ou fossé à conserver, créer ou compléter
	Localisation de l'exutoire ou de la surverse pressentie
	Principe de bassin paysagé pour la gestion des eaux pluviales à créer
	Principe de zone humide à conserver
	Principe d'inconstructibilité

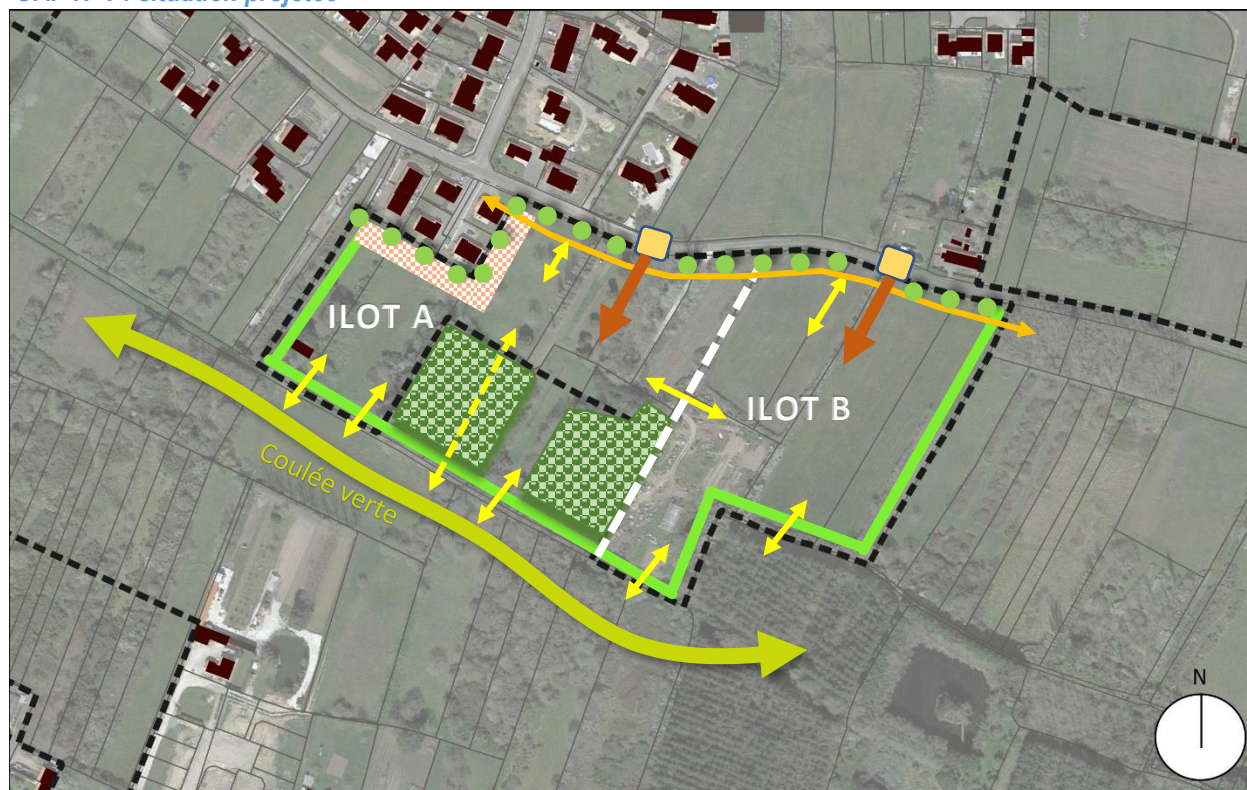
1) *Commune de Beauvoir sur Mer*



OAP N°1 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette unité foncière localisée en entrée de bourg, se compose de parcelles non bâties à usage agricole ainsi que des espaces boisés ou des jardins potagers.



OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Aménager un espace tampon, paysager d'environ 5 à 10m (minimum) par rapport aux limites séparatives des secteurs concernés

Possibilités de desserte routière en orientant le trafic « véhicules lourds, véhicules avec caravanes » vers la voie de desserte aménagée à l'est du secteur : limiter les flux routiers vers le centre bourg aux seuls véhicules légers.

Principe de continuité des cheminements piétons/cyclables à assurer « en site propre » le long de la rue de Saint-Louis.

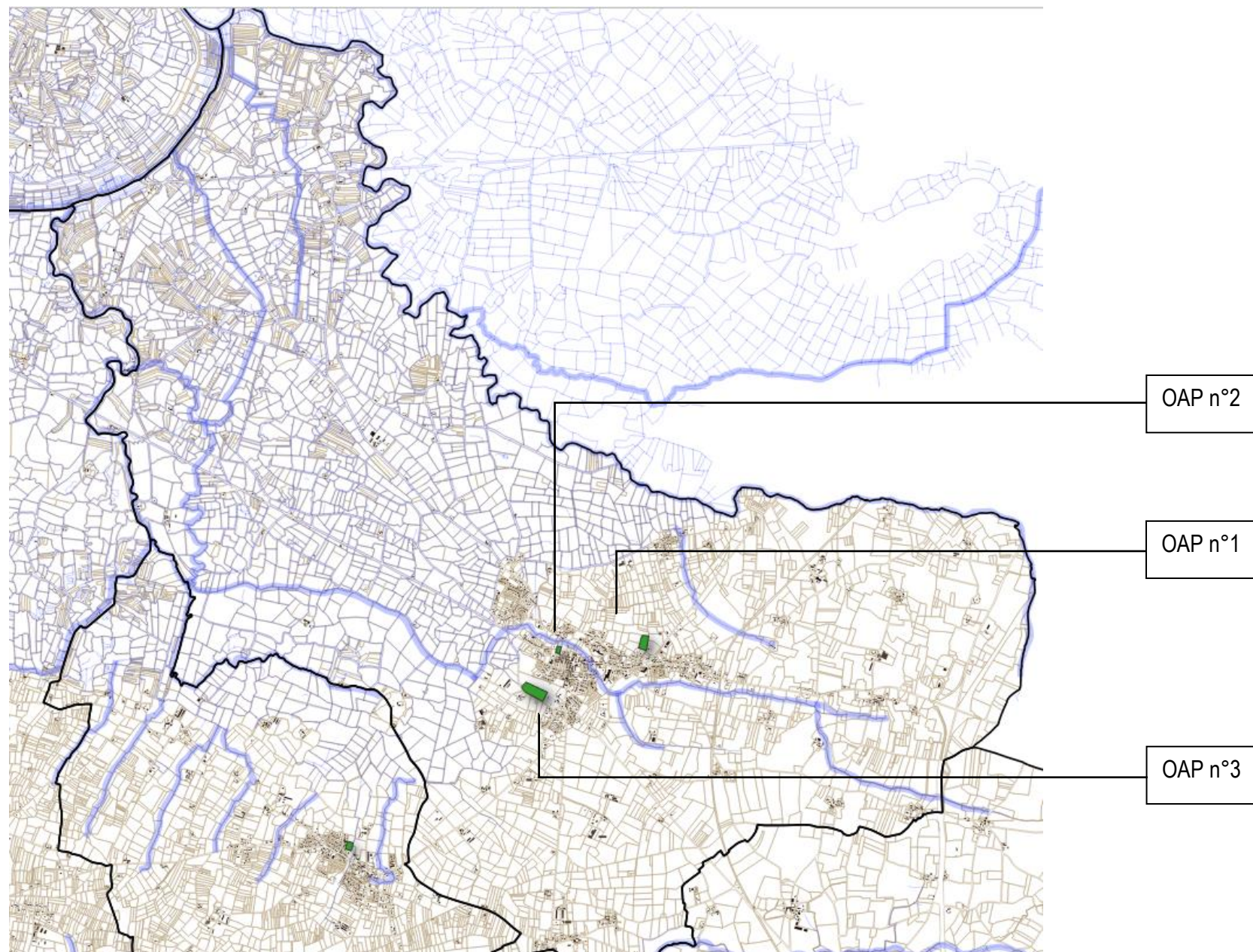
BEAUVOIR-SUR-MER**1AUT - 44356 m²**

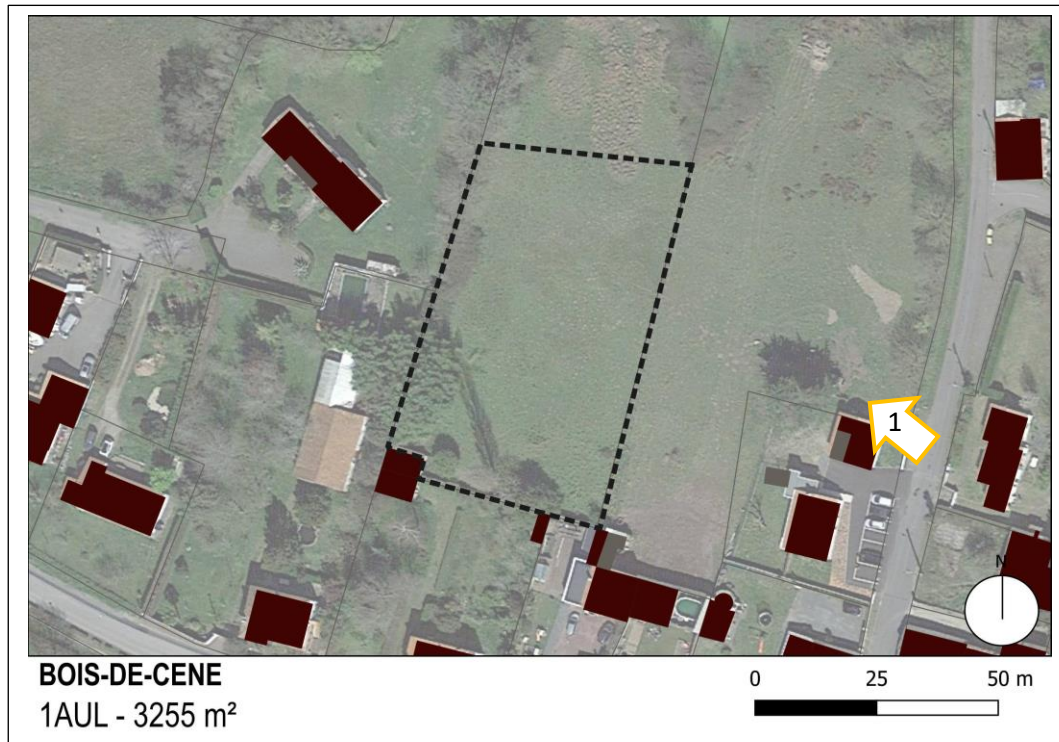
0 25 50 m

**Orientations :**

Les objectifs de cette future zone destinée au tourisme (hébergement, camping et infrastructures liées, activités récréatives et de loisirs) sont les suivants :

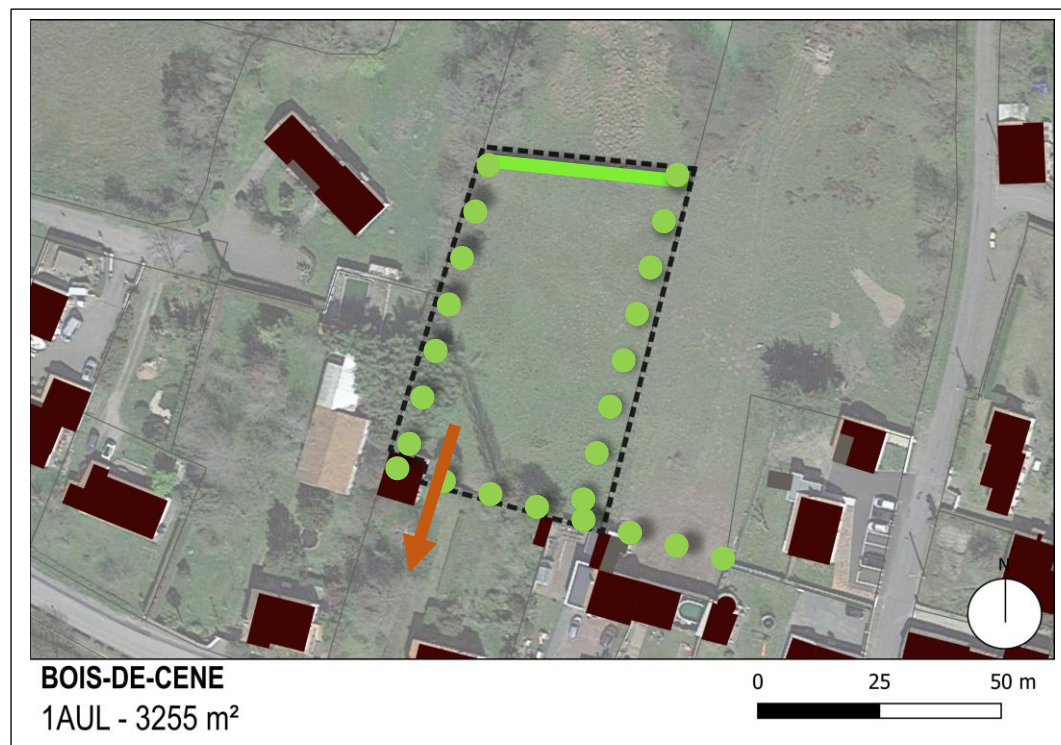
- Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers (emplacements réservés) portés au document graphique, conformément à la légende suivante
- Aménager le secteur en deux tranches (ilot A puis ilot B)
- Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, permettant de couvrir l'ensemble des besoins liés au projet et à l'ensemble des activités développées sur le secteur.
- Préserver et intégrer à l'aménagement du secteur les principaux éléments de la trame verte existante. Au sein des boisements, les coupes pourront être admises à condition qu'elles ne remettent pas en cause la dominante boisée de l'espace concerné.
- Maintenir 50% minimum de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur afin de limiter les eaux de ruissellement.

2) Commune de Bois de Céné

OAP N°1 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette unité foncière située en deuxième rang d'urbanisation, se compose de parcelles non bâties à usage agricole ainsi que de jardins d'agrément pour partie.

Elle est bordée au sud à l'est et à l'ouest de maisons d'habitation et de jardins d'agrément et potagers.

OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

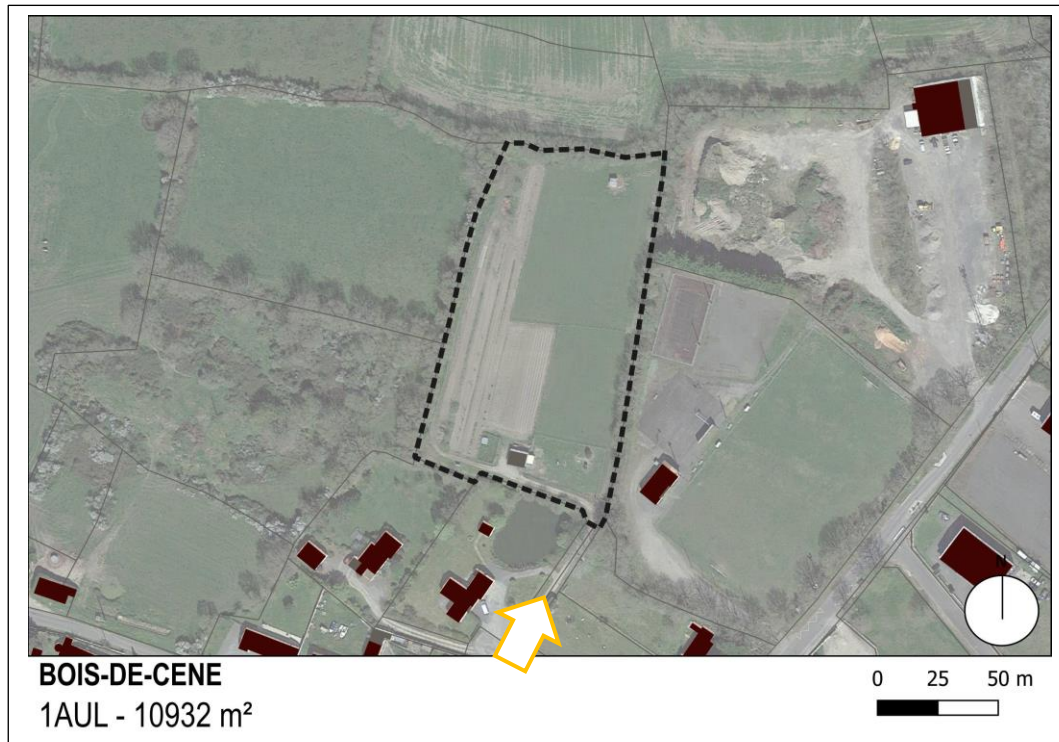
 Vocation principale
équipement public

Orientations :

Ce site prévoit la relocalisation de l'École publique.

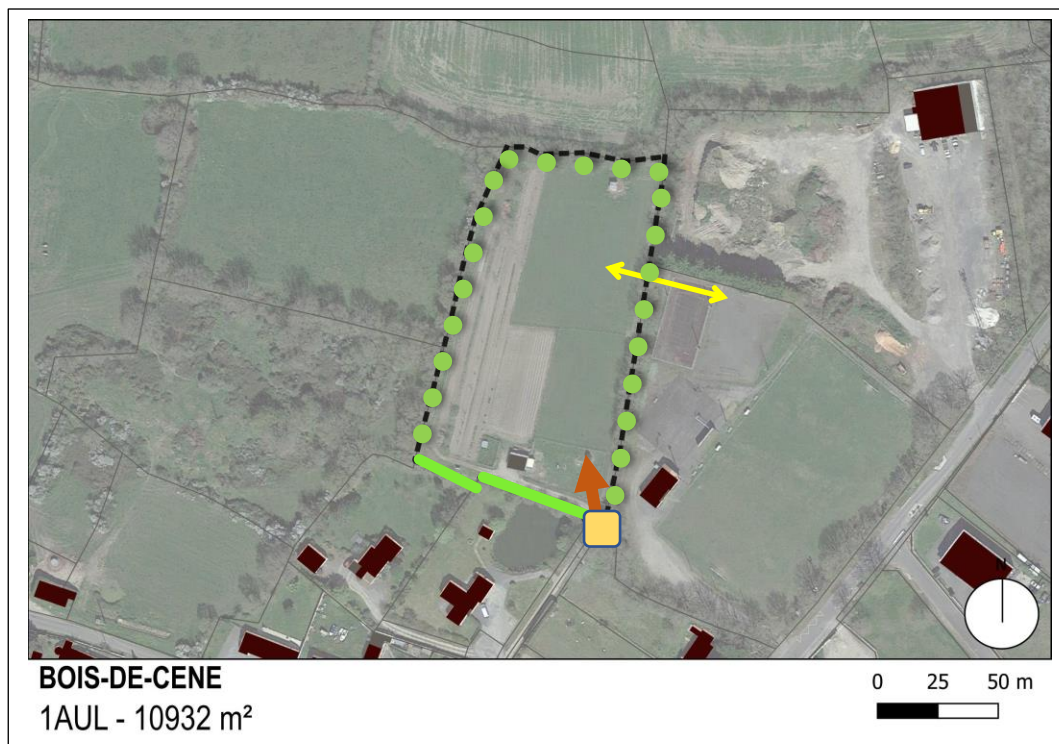
L'accès routier sera à prévoir au sud sur la rue de la Motte.

L'espace sera végétalisé sur son pourtour en favorisant les alignements d'arbres afin de permettre une perméabilité visuelle vers le ruisseau du Bignon

OAP N°2 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole ainsi que de jardins potagers et de vergers pour partie. Elle est située en sortie de bourg, en prolongement d'équipements sportifs déjà en place.

Quelques éléments paysagers intéressants bordent la parcelle.

OAP N°2 : situation projetée**Légende complémentaire :**

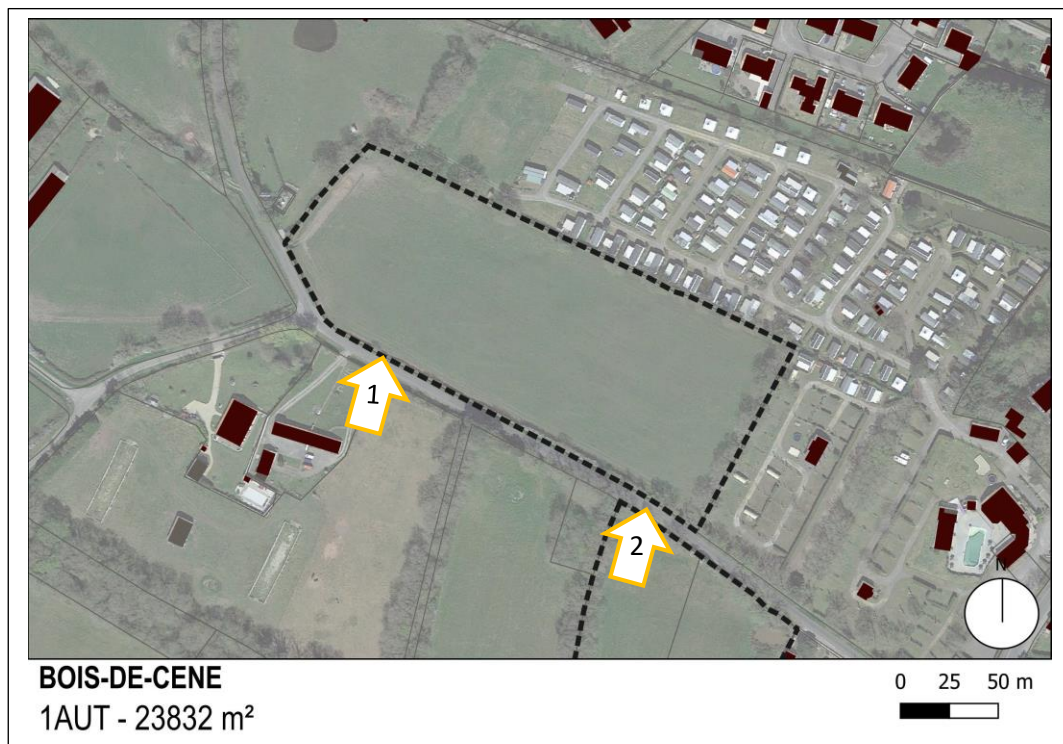
Vocation principale
équipements publics

Orientations :

Le site fera l'objet d'une extension du site sportif et de la création d'un équipement socio culturel.

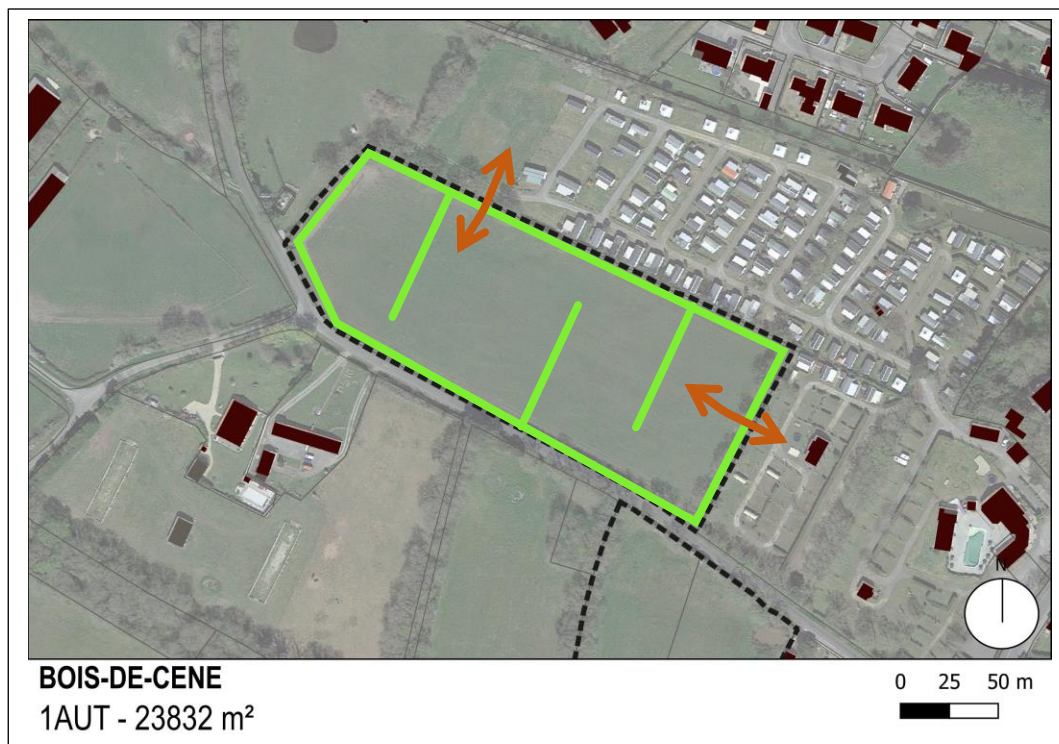
La végétation en place sera conservée autant que possible.

Des perméabilités entre le site sportif existant et son extension seront assurées grâce à l'aménagement de liaisons douces.

OAP N°3 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Ce site est localisé en continuité d'un camping existant et est longé au sud par la rue de l'Hommeau.



OAP N°3 : situation projetée**Légende complémentaire :**

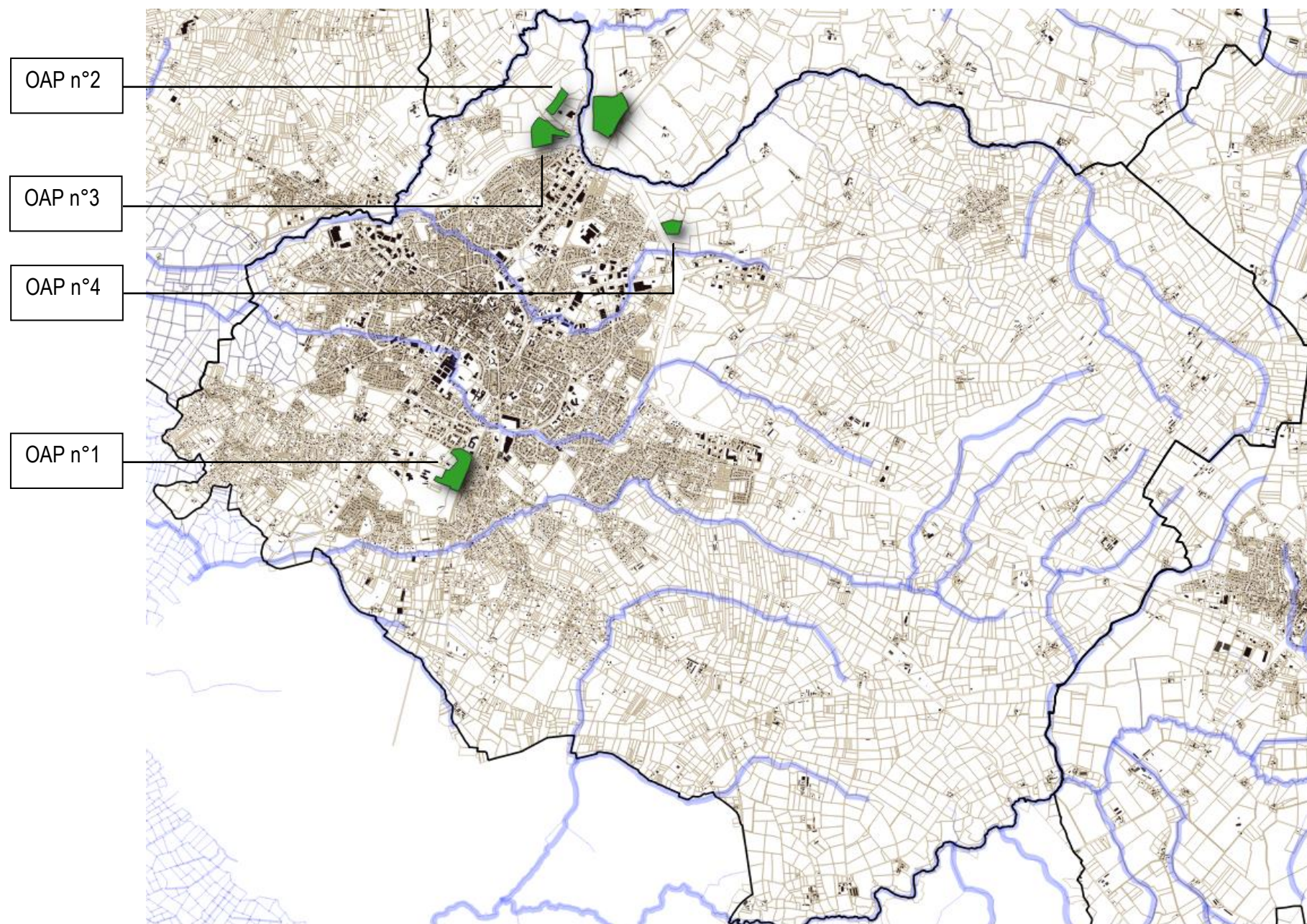
 Vocation hébergement touristique

Orientations :

L'extension du camping privilégiera la végétation en intégrant des alignements d'arbres et des haies bocagères qui redécouperont l'espace.

Le pourtour du site sera également planté, la clôture sera constituée de matériaux nobles (bois) et de haies d'essences locales.

3) Commune de Challans



OAP N°1 : situation actuelle

**CHALLANS**1AUL - 81761 m²

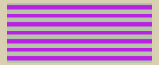
0 2550 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle est localisée à proximité et en prolongement d'un site d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Quelques éléments paysagers de type haie sont encore présents, issus d'un réseau bocager autrefois implanté sur ce secteur. Ce dernier présente des enjeux environnementaux liés aux espaces végétalisés et aux zones humides situées hors périmètre OAP mais en grande proximité avec l'espace à aménager.

OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

-  Vocation principale : équipements sportifs et de loisir
-  Zone préférentielle d'implantation pour un équipement scolaire
-  Zone préférentielle d'implantation pour un équipement sportif
-  Zone humide présente, hors secteur OAP, à préserver

CHALLANS**1AUL - 81761 m²**

0 2550 m

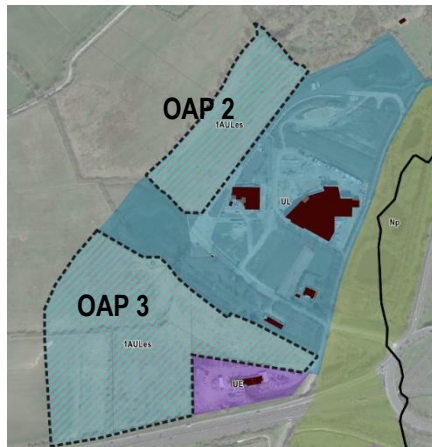
**Orientations :**

Le site est voué à recevoir des installations sportives et de loisirs, en continuité et en extension de celles existantes.

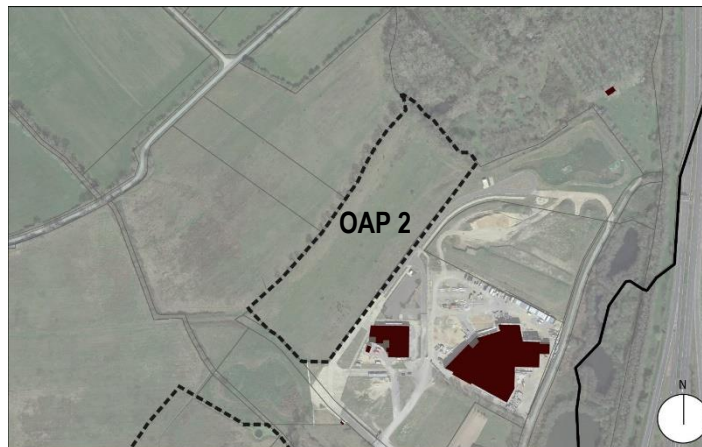
La trame arborée et végétale existante sera conservée autant que possible, un complément sera planté, notamment le long de la voie ferrée et au sud-ouest afin de protéger les activités par rapport à la voie ferrée et d'intégrer les différents dispositifs dans leur environnement, de compenser les impacts sur celui-ci.

Les connexions entre les différents secteurs d'équipements seront assurées par une liaison douce Nord-Sud.

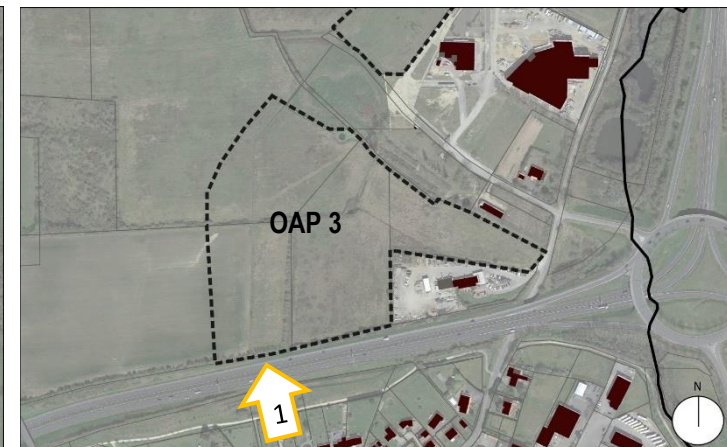
Les plantations mises en œuvre sur la parcelle cadastrée CL104 devront être dans la mesure du possible préservées. De même celles présentes au sud de la parcelle CM 35 seront impérativement maintenues. Les impacts éventuels sur la richesse environnementale située hors périmètre mais à proximité, seront limités, réduits et en dernier recours compensés.

OAP N°2 et N°3 : situation actuelle

CHALLANS
1AULes - 25532 m²



0 25 50 m



CHALLANS
1AULes - 66606 m²

0 25 50 m

Etat des lieux :

Ces deux sites font partie d'un ensemble organisé dans le cadre de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Ils concernent les espaces encore non artificialisés, pour partie encore utilisés par l'agriculture ou en friche.

Il est desservi par un rond-point régulant la circulation entre les RD 948 et RD 32.

Quelques éléments paysagers (petits boisement, arbres isolés et haies bocagères) sont présents.



OAP N°2 et n°3 : situation projetée

CHALLANS
1AULes - 25532 m²

0 25 50 m



CHALLANS
1AULes - 66606 m²

0 25 50 m

Orientations :

Ces deux sites sont destinés à l'implantation d'équipements publics, donc potentiellement de gabarits moyennement importants. Les accès s'effectueront à partir de la voie de desserte interne déjà réalisée, au besoin, afin de réguler la circulation en fonction des flux attendus, un carrefour sera aménagé. Les mobilités douces seront largement favorisées et les aménagements les permettant seront développés afin de favoriser les déplacements doux au sein de la zone plutôt que ceux motorisés.

L'insertion des volumes dans le paysage sera particulièrement travaillée, en évitant les volumes trop massifs, et les traitements de façade aveugles.

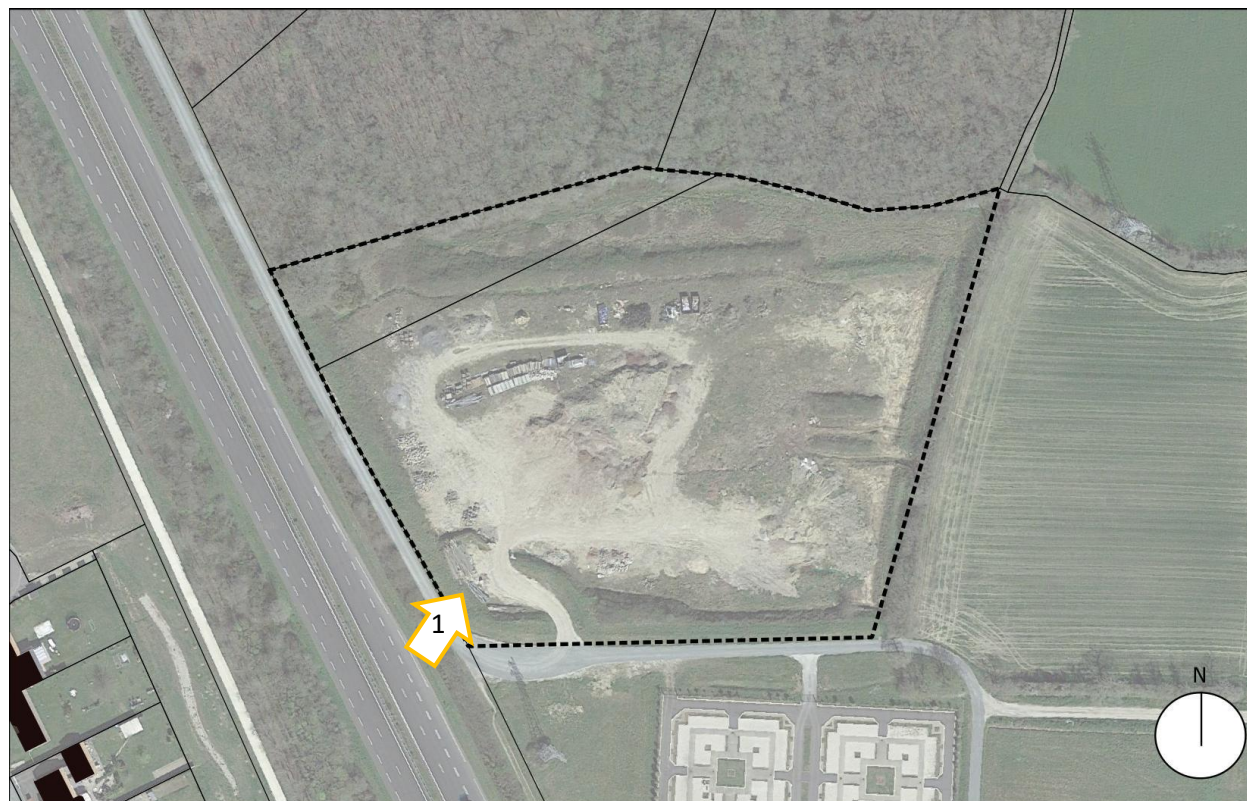
Les espaces seront redécoupés en zones à échelle humaine, grâce au maintien ou à la plantation de haies qui pourront délimiter les différents secteurs.

Les zones de stationnement seront plantées d'arbres, la protection des véhicules à l'ensoleillement sera assurée par un mix de zones arborées et de zones d'ombrières avec panneaux photovoltaïques. Le sol sera en grande majorité aménagé pour préserver sa perméabilité (terres pierre, pavés enherbés, dalles alvéolées plantées...).

Légende complémentaire :

Vocation principale :
équipements liés à la santé
et/ou à l'enseignement

**Les constructions et équipements ne
peuvent être réalisés que dans le
cadre d'une opération d'aménagement
d'ensemble**

OAP N°4 : situation actuelle**CHALLANS****1AUL – 24399 m²**

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Le site est localisé le long de la voie de contournement de Challans, côté est, et en prolongation nord du cimetière existant. Il n'a plus la qualité d'espace naturel ni agricole dans la mesure où il est occupé actuellement par du stockage de matériaux.

OAP N°4 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale :
équipements publics

CHALLANS

1AUL – 24399 m²

0 25 50 m

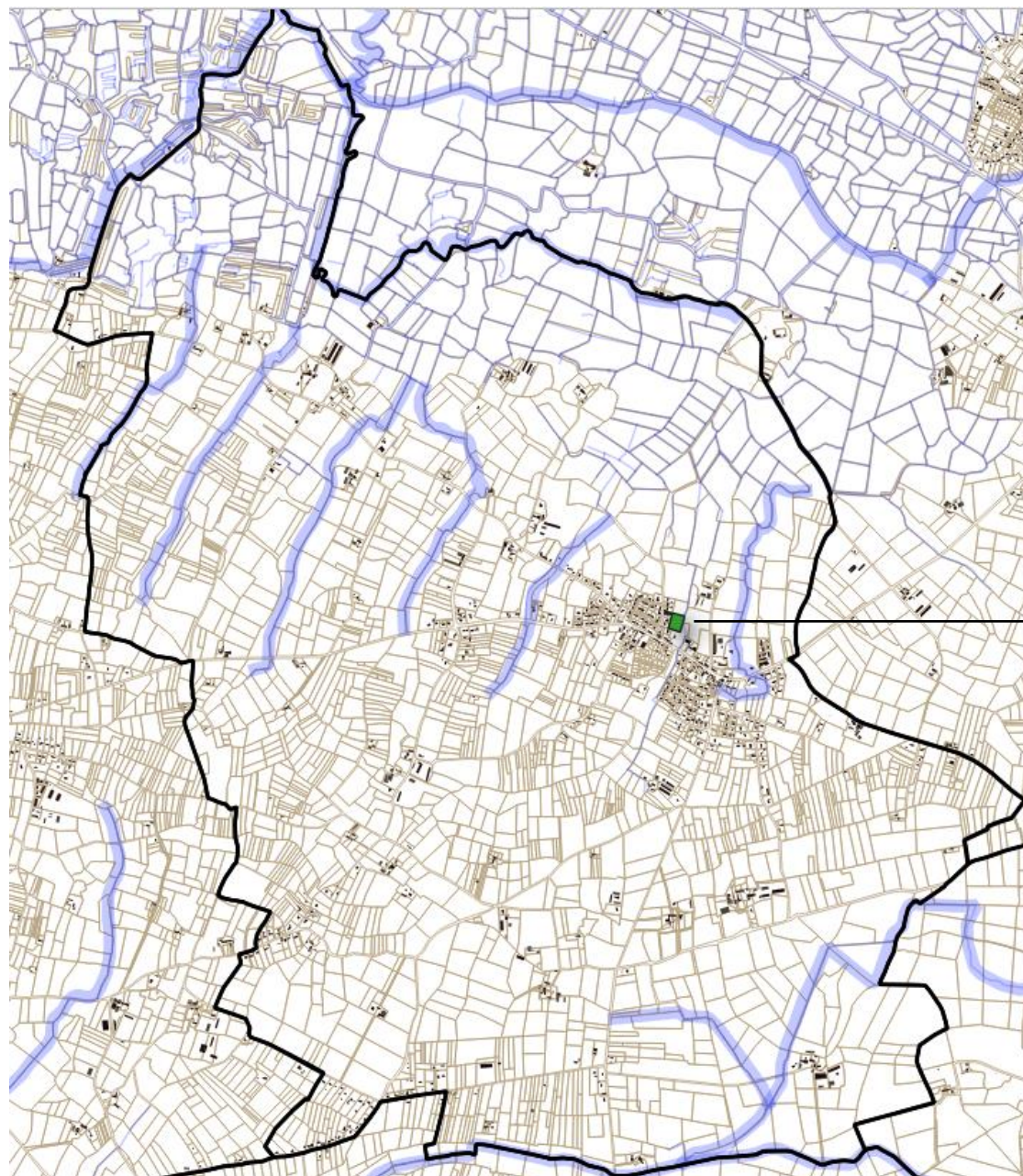
Orientations :

Le site est destiné à l'extension du cimetière déjà en place au sud. Les accès principaux seront aménagés à partir du site existant.

Le pourtour sera planté afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage. La végétation en place sera maintenue, tout particulièrement la haie existante à l'Est dont l'épaisseur devra être conservée et confortée et la présence végétale au nord.

Le projet veillera à garantir la continuité cyclable soit en maintenant la liaison existante ou en la reconstituant en fonction des contraintes du projet.

4) *Commune de Châteauneuf*



OAP n°1

OAP N°1 : situation actuelle

**État des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle est localisée en second rang d'urbanisation par rapport au Chemin du Sacré Cœur.

OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

 Vocation principale :
équipements publics

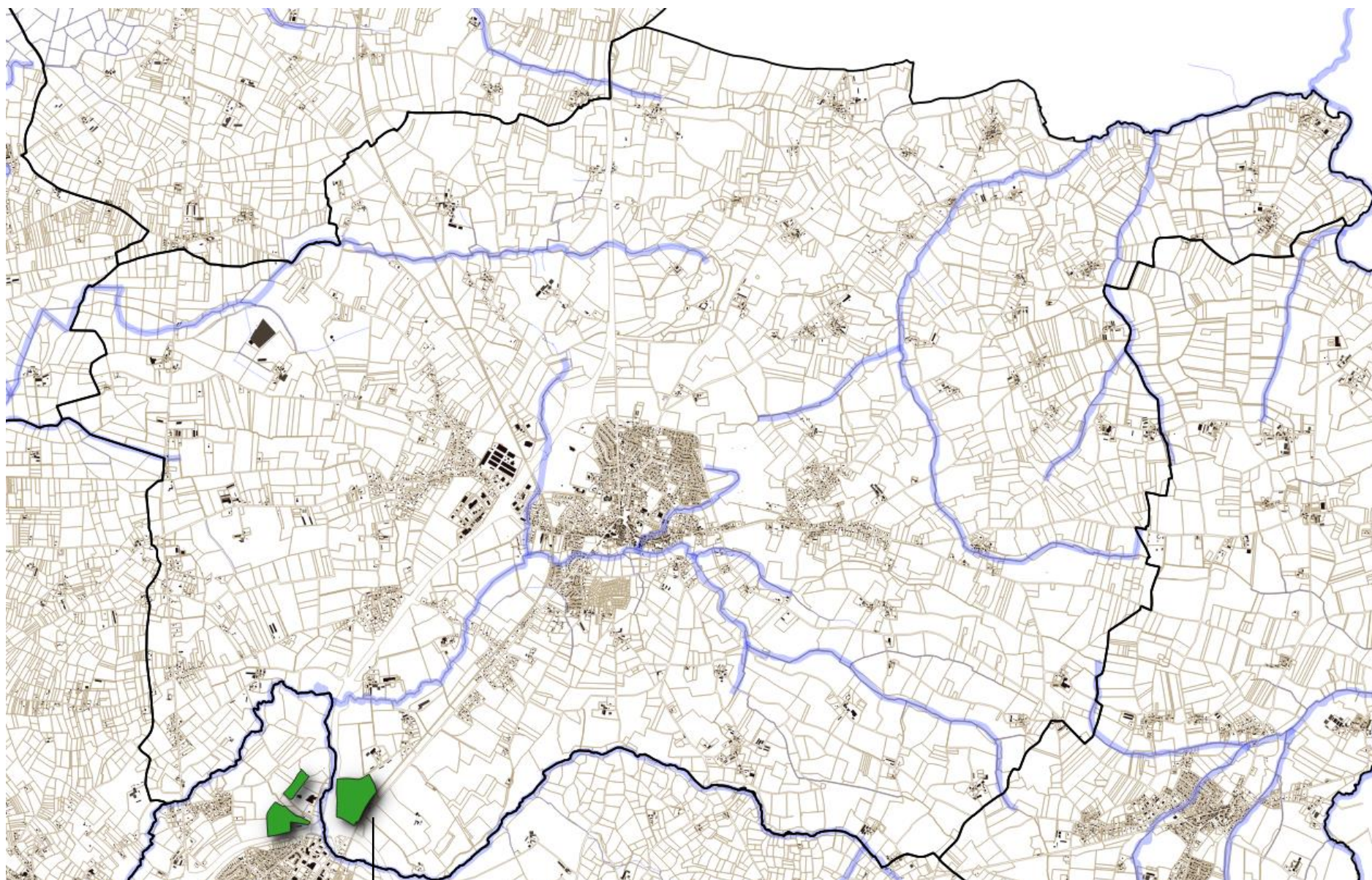
Orientations :

L'urbanisation de ce site est destinée à la construction d'un équipement public communal.

Afin d'intégrer le ou les futurs bâtiments dans leur environnement, les plantations existantes sur le pourtour de l'emprise foncière seront conservées, et de nouvelles plantées si nécessaire.

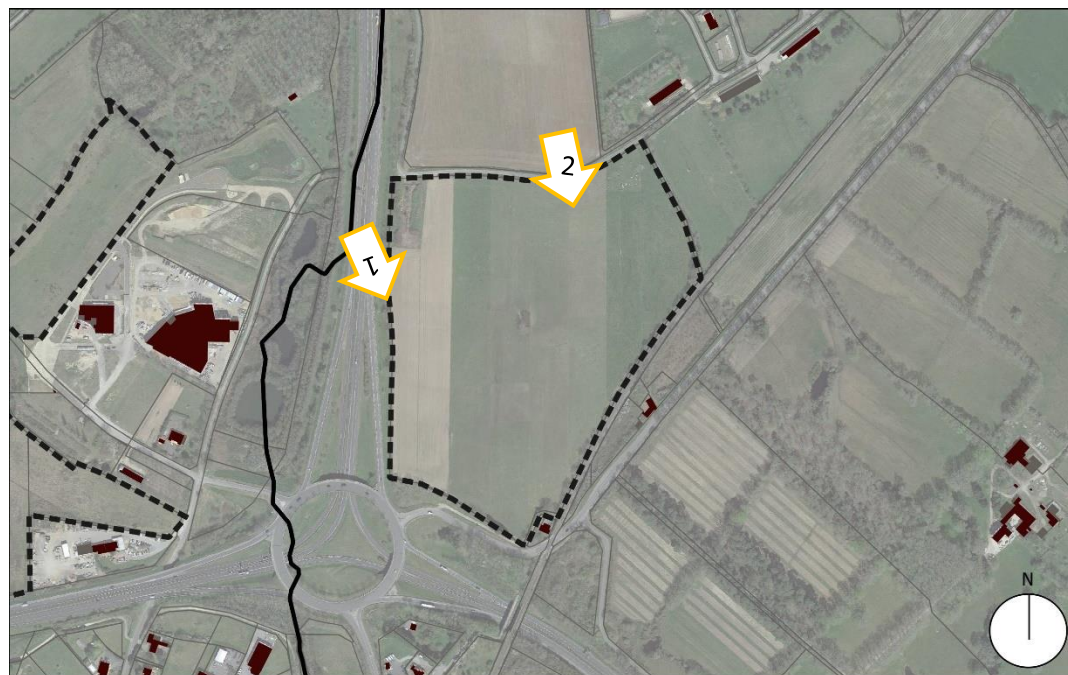
Un accès unique par le chemin du Sacré cœur sera créé, accompagné d'un aménagement de carrefour afin de gérer les flux routiers.

5) Commune de La Garnache



OAP n°1

OAP N°1 : situation actuelle

**LA GARNACHE**1AULes - 119373 m²

0.2550 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle est localisée en à proximité de la RD 32.

Elle est très peu arborée, des haies bocagères sont présentes uniquement en partie sud.



OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

 Vocation principale :
équipements liés à la santé
et/ou à l'enseignement

**Les constructions et équipements ne
peuvent être réalisés que dans le
cadre d'une opération d'aménagement
d'ensemble**

LA GARNACHE**1AULes - 119373 m²**

0 2550 m

**Orientations :**

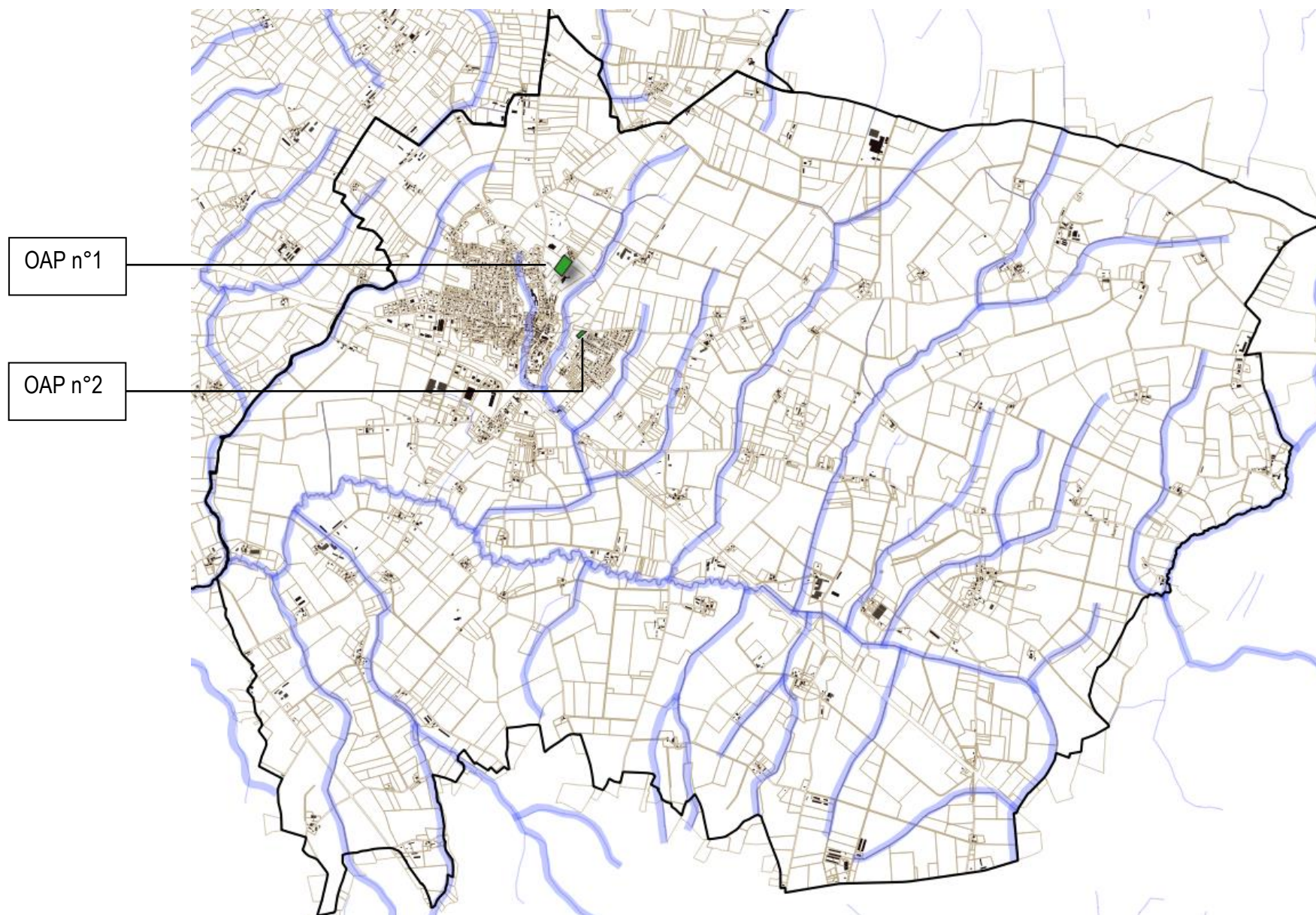
Ce site est destiné à l'implantation d'équipements publics, donc potentiellement de gabarits moyennement importants. Les accès s'effectueront à partir de la voie de desserte interne déjà réalisée, au besoin, afin de réguler la circulation en fonction des flux attendus, un carrefour sera aménagé au sud. Les mobilités douces seront largement favorisées et les aménagements les permettant seront développés afin de favoriser les déplacements doux au sein de la zone plutôt que ceux motorisés.

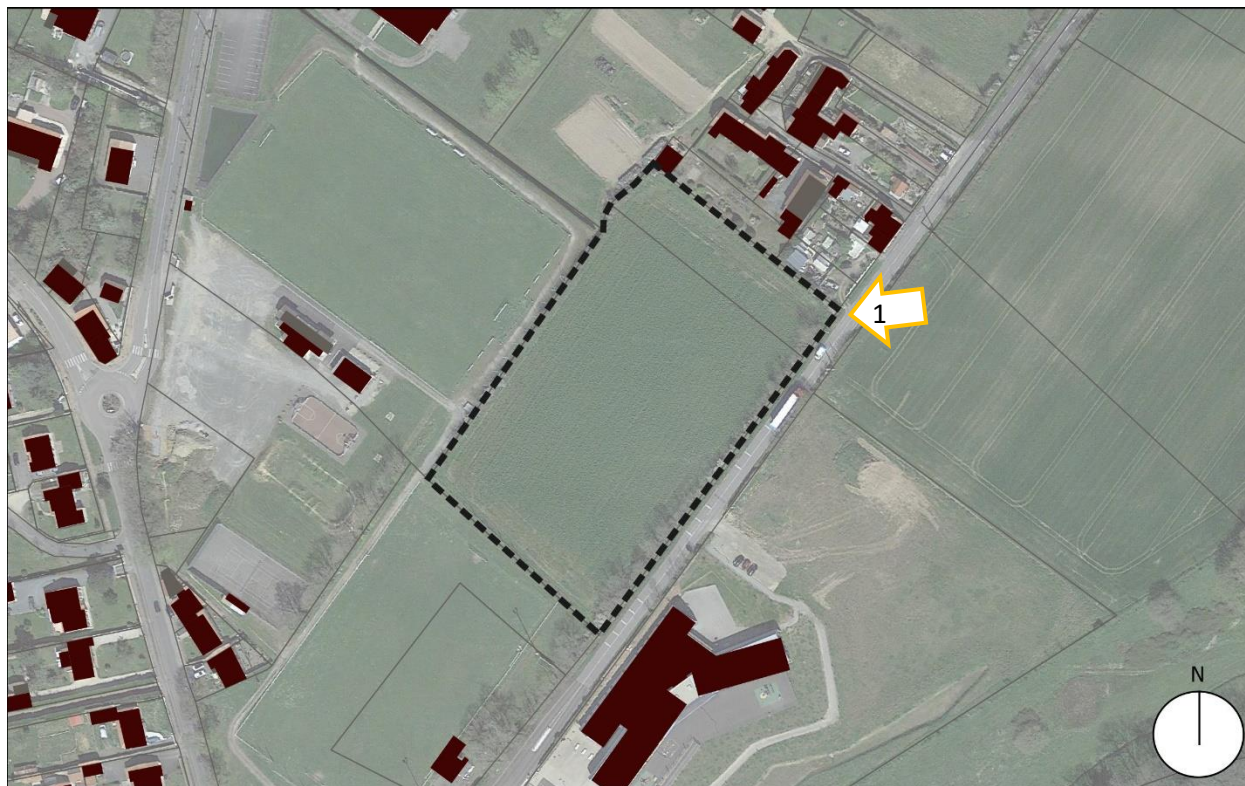
L'insertion des volumes dans le paysage sera particulièrement travaillée, en évitant les volumes trop massifs, et les traitements de façade aveugles.

Les espaces seront redécoupés en zones à échelle humaine, grâce au maintien ou à la plantation de haies qui pourront délimiter les différents secteurs.

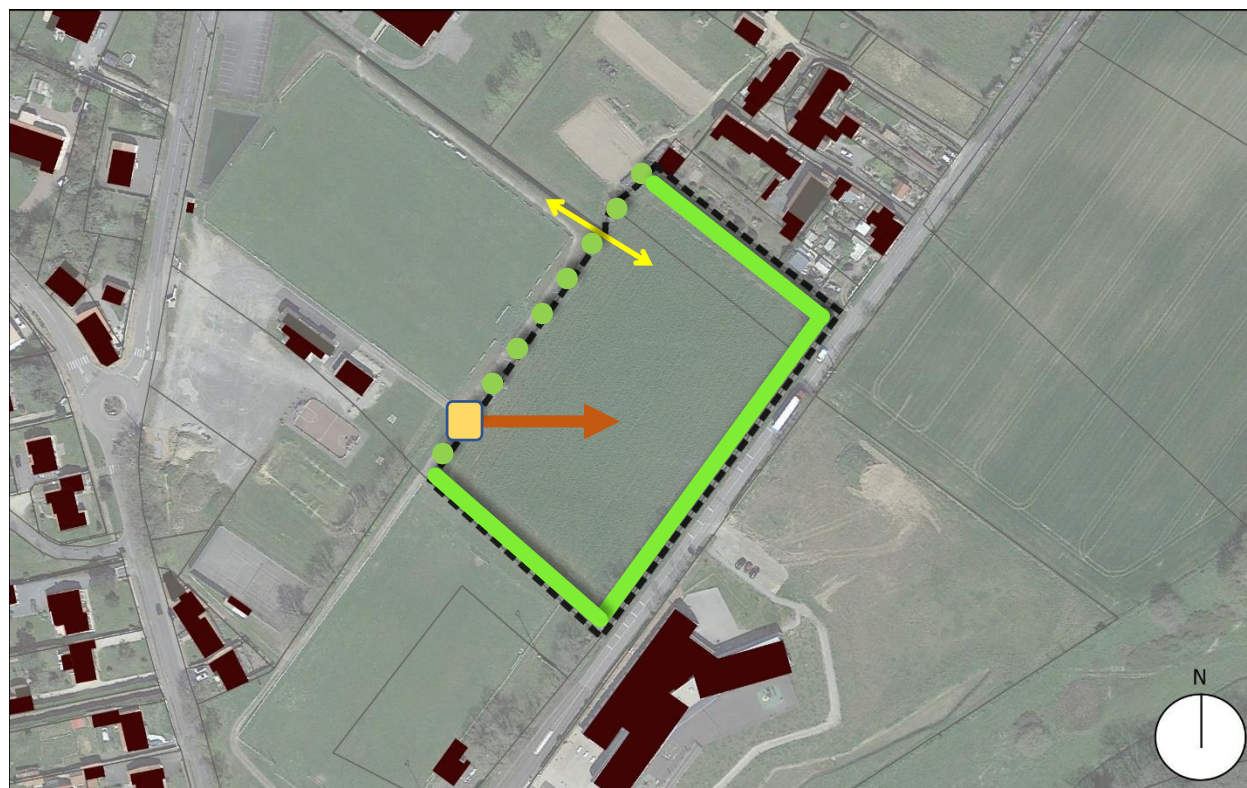
Les zones de stationnement seront plantées d'arbres, la protection des véhicules à l'ensoleillement sera assurée par un mix de zones arborées et de zones d'ombrières avec panneaux photovoltaïques. Le sol sera en grande majorité aménagé pour préserver sa perméabilité (terres pierre, pavés enherbés, dalles alvéolées plantées...).

6) Commune de Saint-Christophe-du-Ligneron



OAP N°1 : situation actuelle**SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON****1AUL - 12018 m²**0 25 50 m
**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Le site est en continuité d'un pôle sportif existant. Il présente peu de végétation excepté le long de la RD 754.

OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation pressentie :

Extension des équipements sportifs

SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON**1AUL - 12018 m²**0 25 50 m
Orientations :

La haie d'essence locale présente le long de la RD 754 sera conservée, voire étoffée.

Aucun accès ne sera créé sur la RD, la desserte de cette extension s'effectuera donc par le biais des voies internes déjà présentes ou à créer. Des liaisons douces seront aménagées afin de prolonger le réseau de cheminements existant.

OAP N°2 : situation actuelle**SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON****1AUL - 2148 m²**

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Ce site est localisé à proximité et en prolongement du cimetière communal, il est boisé pour partie et desservi par la Route de La Salette. Des murs de pierre sèche le bordent le long de cette voie.

OAP N°2 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation : cimetière

SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON**1AUL - 2148 m²**

0 25 50 m

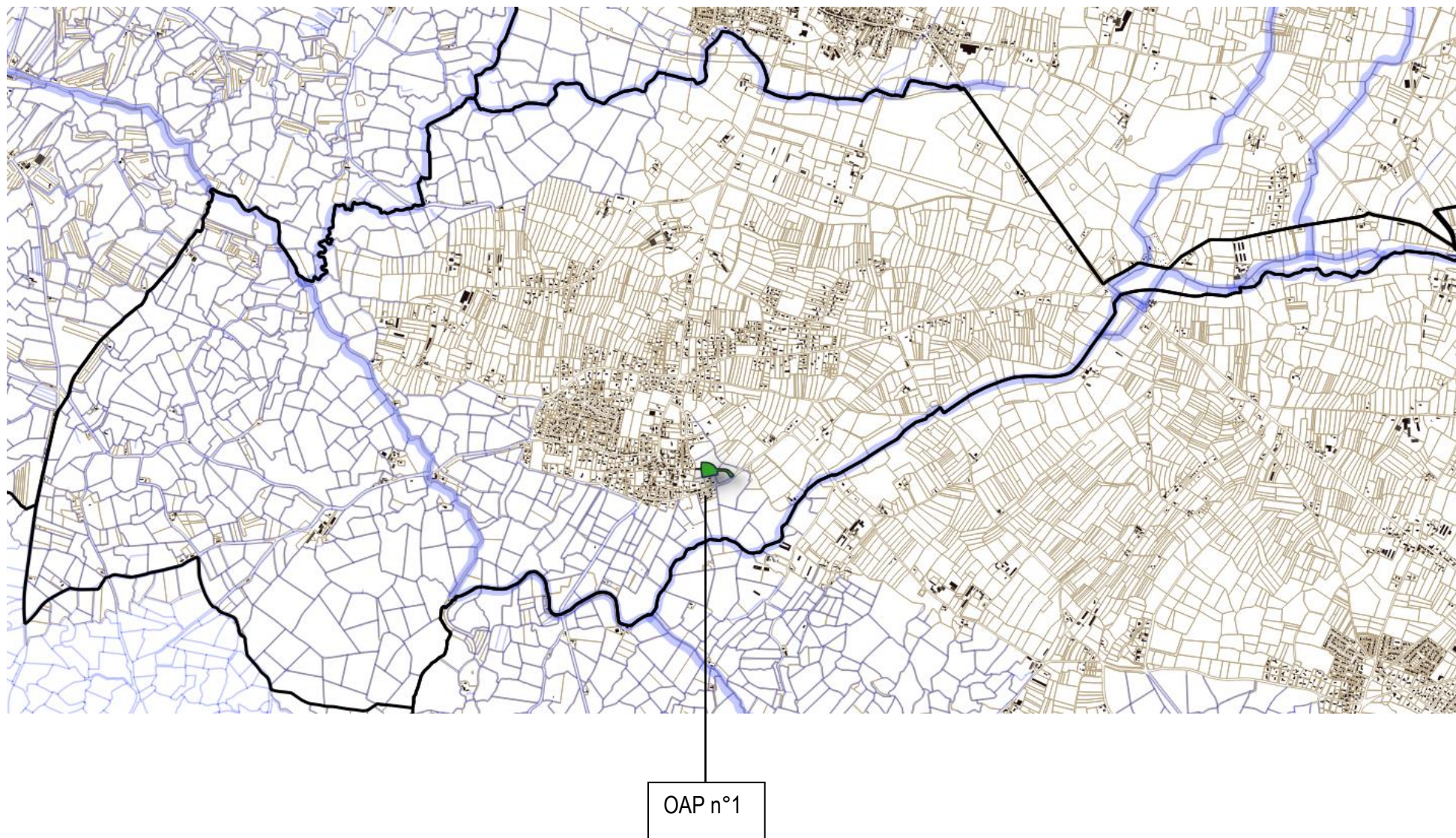
Orientations :

L'aménagement de ce site vise à l'extension du cimetière en cimetière paysager.

L'accès s'effectuera par le biais du cimetière existant, et les arbres seront conservés autant que possible.

En fonction de son état, le mur en pierre sèche sera réhabilité.

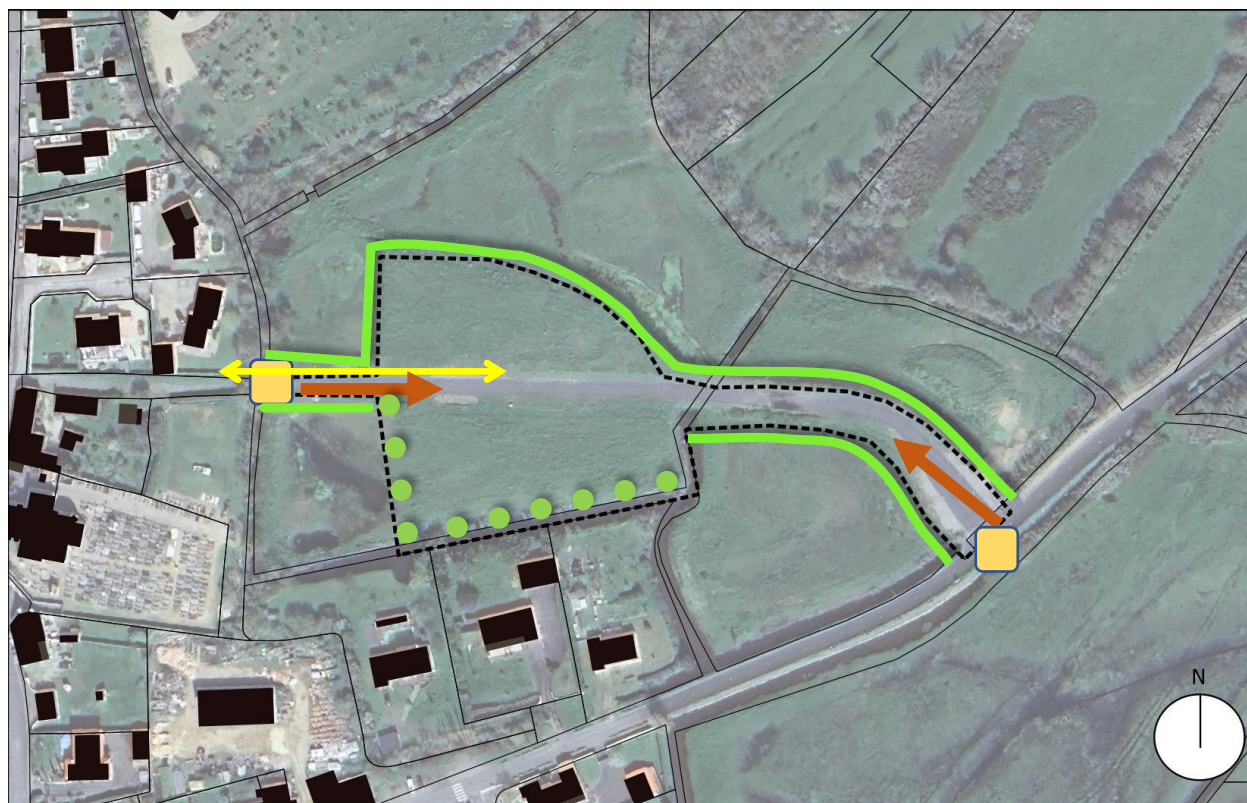
7) Commune de Saint-Urbain



OAP N°1 : situation actuelle**SAINT-URBAIN****1AUL – 9337 m²**0 25 50 m
Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de friche.

Une voie déjà existante traverse le site l'est en ouest.

OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale
pressentie : équipements
sportifs et ateliers
municipaux

SAINT-URBAIN

1AUL – 9337 m²

0 25 50 m

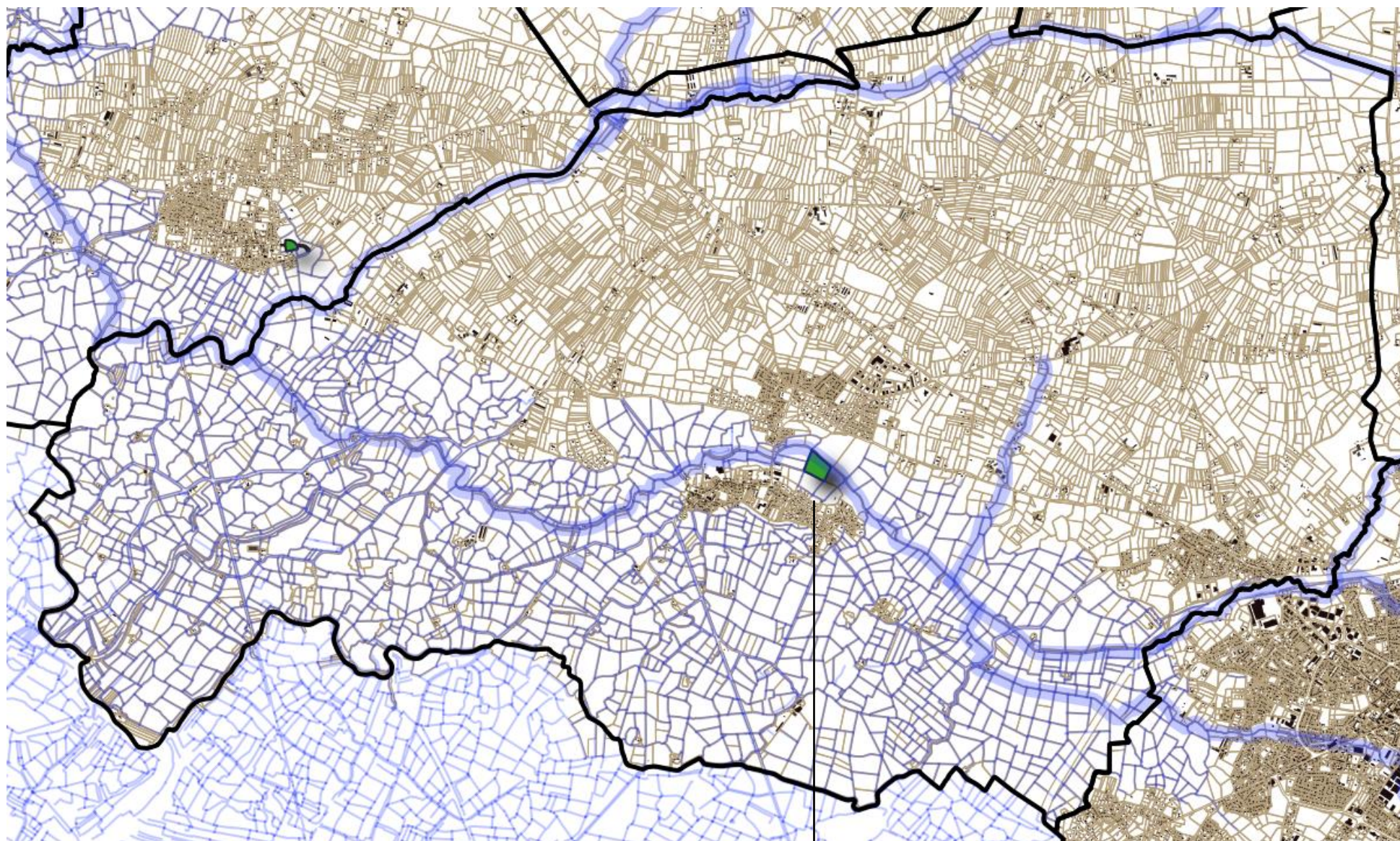
Orientations :

Le site sera aménagé en respect avec le paysage environnant : plantation de haies et d'arbres sur le pourtour de la parcelle, maintien des espaces perméables au maximum, les places de parking seront a minima perméables et végétalisées dans la mesure du possible.

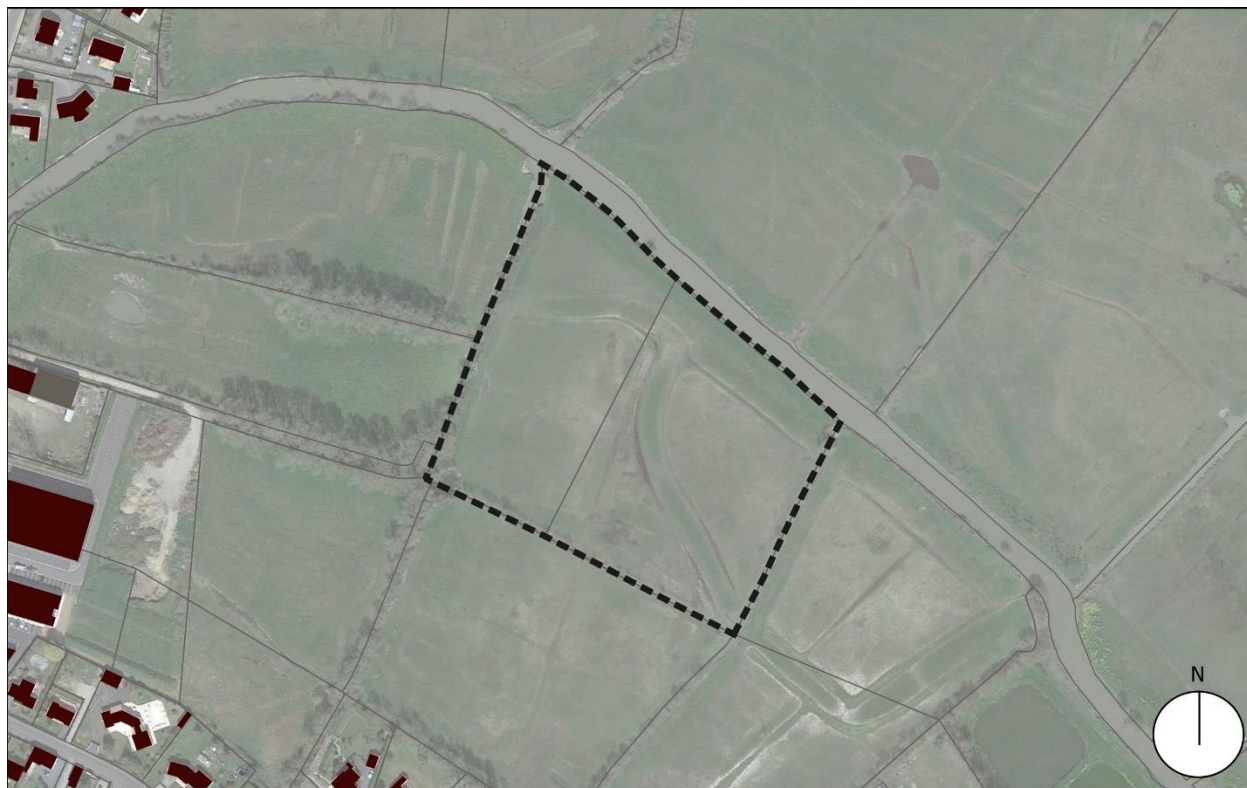
Deux accès pour les véhicules sont prévus, dont un qui s'effectuera par le biais, à l'ouest, d'une voie existante qui sera prolongée pour desservir l'ensemble du site.

Les liaisons piétonnes seront elles aussi travaillées afin que le secteur soit relié au cœur de bourg par une connexion au nord de la parcelle.

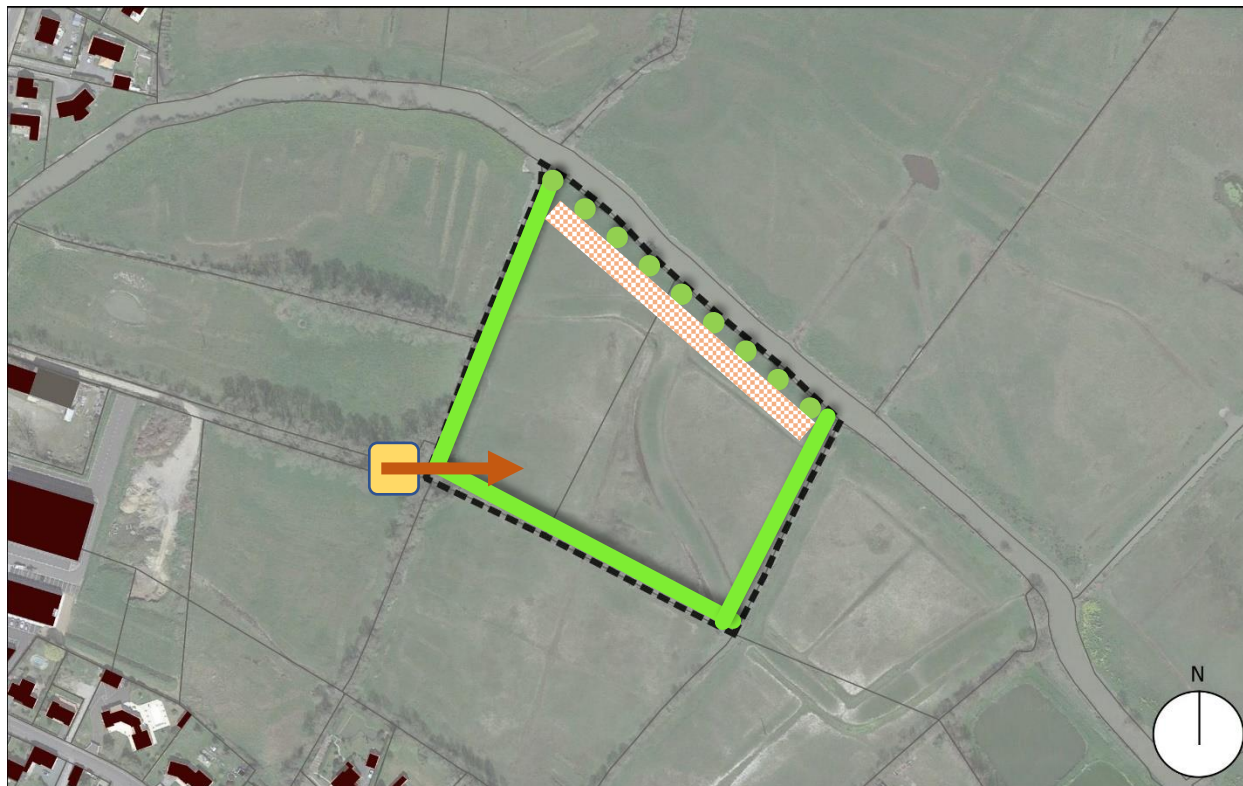
8) Commune de Sallertaine



OAP n°1

OAP N°1 : situation actuelle**SALLERTAINE****1AUL - 30751 m²**0 25 50 m
Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle est située en prolongement de la station d'épuration communale existante.

OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation : extension de la
station d'épuration
communale

SALLERTAINE**1AUL - 30751 m²**

0 25 50 m

**Orientations :**

L'aménagement de l'extension de la STEP s'effectuera en respect avec le paysage environnant : plantations de haies et d'alignements d'arbres sur le pourtour seront attendues. Les abords du Grand étier de Sallertaine seront protégés et non construits.

L'accès s'effectuera à l'ouest, par le biais de la RD 71, à partir de laquelle une voie existante est déjà aménagée pour partie.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « HABITAT »

Dossier approuvé par le conseil communautaire le : 12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président
Alexandre HUVET



Sommaire

Sommaire.....	1
Préambule.....	6
A - Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES communes à tous les secteurs d'OAP sectorielles.....	7
B - Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES et GRAPHIQUES par secteurs d'OAP sectorielles	18
1) Commune de Beauvoir sur Mer	19
OAP N°1 : situation actuelle.....	20
OAP N°1 : situation projetée	21
OAP N°2 : situation actuelle.....	22
OAP N°2 : situation projetée	23
OAP N°3 : situation actuelle.....	24
OAP N°3 : situation projetée	25
OAP N°4 : situation actuelle.....	26
OAP N°4 : situation projetée	27
OAP N°5 : situation actuelle.....	28
OAP N°5 : situation projetée	28
OAP N°6 : situation actuelle.....	30
OAP N°6 : situation projetée	31
OAP N°7 : situation actuelle.....	32
OAP N°7 : situation projetée	33
OAP N°8 : situation actuelle.....	34
OAP N°8 : situation projetée	35
2) Commune de Bois de Céné.....	36

OAP N°1 : situation actuelle.....	37
OAP N°1 : situation projetée.....	38
OAP N°2 : situation actuelle.....	39
OAP N°2 : situation projetée.....	40
OAP N°3 : situation actuelle.....	41
OAP N°3 : situation projetée.....	42
OAP N°4 : situation actuelle.....	43
OAP N°4 : situation projetée.....	44
.....	44
3) Commune de Challans.....	45
OAP N°1 : situation actuelle.....	46
OAP N°1 : situation projetée.....	47
OAP N°2 : situation actuelle.....	48
OAP N°2 : situation projetée.....	49
4) Commune de Chateaufort.....	50
OAP N°1 : situation actuelle.....	51
OAP N°1 : situation projetée.....	52
OAP N°2 : situation actuelle.....	53
OAP N°2 : situation projetée.....	54
OAP N°3 : situation actuelle.....	55
OAP N°3 : situation projetée.....	56
5) Commune de Froidfond.....	57
OAP N°1 : situation actuelle.....	58
OAP N°1 : situation projetée.....	59
OAP N°2 : situation actuelle.....	60

OAP N°2 : situation projetée	61
OAP N°3 : situation actuelle.....	62
OAP N°3 : situation projetée	63
6) Commune de la Garnache	64
OAP N°1 : situation actuelle.....	65
OAP N°1 : situation projetée	66
OAP N°2 : situation actuelle.....	67
OAP N°2 : situation projetée	68
OAP N°3 : situation actuelle.....	69
OAP N°3 : situation projetée	70
OAP N°4 : situation actuelle.....	71
OAP N°4 : situation projetée	72
OAP N°5 : situation actuelle.....	73
OAP N°5 : situation projetée	74
OAP N°6 : situation actuelle.....	75
OAP N°6 : situation projetée	76
7) Commune de Saint Christophe du Ligneron	77
OAP N°1 : situation actuelle.....	78
OAP N°1 : situation projetée	79
OAP N°2 : situation actuelle.....	80
OAP N°2 : situation projetée	81
OAP N°3 : situation actuelle.....	82
OAP N°3 : situation projetée	83
OAP N°4 : situation actuelle.....	84
OAP N°4 : situation projetée	85

OAP N°5 : situation actuelle.....	86
OAP N°5 : situation projetée.....	87
8) Commune de Saint Gervais.....	88
OAP N°1 : situation actuelle.....	89
OAP N°1 : situation projetée.....	90
OAP N°2 : situation actuelle.....	91
OAP N°2 : situation projetée.....	92
OAP N°3 : situation actuelle.....	93
OAP N°3 : situation projetée.....	94
OAP N°4 : situation actuelle.....	95
OAP N°4 : situation projetée.....	96
OAP N°5 : situation actuelle.....	97
OAP N°5 : situation projetée.....	98
OAP N°6 : situation actuelle.....	99
OAP N°6 : situation projetée.....	100
OAP N°7 : situation actuelle.....	101
OAP N°7 : situation projetée.....	102
9) Commune de Saint-Urbain.....	103
OAP N°1 : situation actuelle.....	104
OAP N°1 : situation projetée.....	105
10) Commune de Sallertaine.....	106
OAP N°1 : situation actuelle.....	107
OAP N°1 : situation projetée.....	108
OAP N°2 : situation actuelle.....	109
OAP N°2 : situation projetée.....	110

OAP N°3 : situation actuelle.....	111
OAP N°3 : <i>situation projetée</i>	112
OAP N°4 : situation actuelle.....	113
OAP N°4 : <i>situation projetée</i>	114

Préambule

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre, les orientations d'aménagement et de programmation suivantes, prises en application des articles L 151-6 et R151-6 et suivants du code de l'urbanisme, s'appliquent soit à l'ensemble du territoire intercommunal lorsqu'elles sont thématiques, soit à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document si elles sont sectorielles.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations soumis à autorisation droit des sols sont compatibles avec les OAP. L'obligation de comptabilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques concernent l'ensemble du territoire intercommunal. Conformément à l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, elles ont pour objectifs de définir, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires à la réalisation du projet intercommunal.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** (AU) du PLU. Elles peuvent aussi concerner d'autres zones telles des zones U ou N.

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles se décomposent en deux types d'orientations :

- des **orientations « écrites »** qui concernent l'ensemble des secteurs ;
- des **orientations « graphiques »** qui précisent les principes d'aménagements sur chacune de ces zones à urbaniser.

Les illustrations figurant dans ce document dont la légende indique qu'il s'agit d'un **exemple** n'ont pas de valeur prescriptive, elles permettent uniquement d'éclairer le propos.

A - Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES communes à tous les secteurs d'OAP sectorielles

A- Trame viaire, stationnement et espaces publics

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le minimum à réaliser. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne.

Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement considéré. La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

La trame viaire fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Elle favorise l'intégration dans ses aménagements de la structure paysagère constituée par la trame des haies, boisements et fossés lorsqu'ils existent, pour en faire des éléments de morphologie urbaine et d'accompagnement des circulations douces. Elle veille à préserver les éventuelles continuités écologiques qui pourraient utiliser ces haies et fossés.

Les caractéristiques d'aménagement des voies de desserte sont adaptées au volume des constructions à desservir. Elles pourront avoir un usage mixte (partagé entre les véhicules automobiles, les cycles et les piétons), et éviteront d'être en impasse.

Des cheminements doux seront prévus pour permettre la circulation sécurisée des piétons et/ou cyclistes. Ces cheminements peuvent compléter la trame viaire prévue ou être réalisés en voie propre.

Le stationnement des véhicules automobiles au sein des nouvelles opérations sera géré à la parcelle ou sous forme d'aires de stationnement mutualisées. Celles-ci seront paysagées pour permettre leur intégration dans le site. Le stationnement longitudinal sur les voies de desserte secondaire sera évité.

L'ensemble des voies et espaces publics nouvellement créés devra être adapté autant que possible aux circulations des personnes à mobilité réduite (P.M.R.).



Exemple de voie ayant fait l'objet d'un traitement paysager végétalisé

NB : Les tracés des voies schématisés sur les OAP sectorielles indiquent des principes de localisation et d'implantation. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation opérationnelle précise et définitive. Ils peuvent être adaptés en fonction de la topographie du site mais aussi lors de la définition opérationnelle ultérieure du projet sur le secteur.



Exemples d'emplacement privé de stationnement aménagé sous des pergolas végétales (mise en scène par la végétation pour limiter impact visuel des voitures)

B- Habitat, densité et formes urbaine

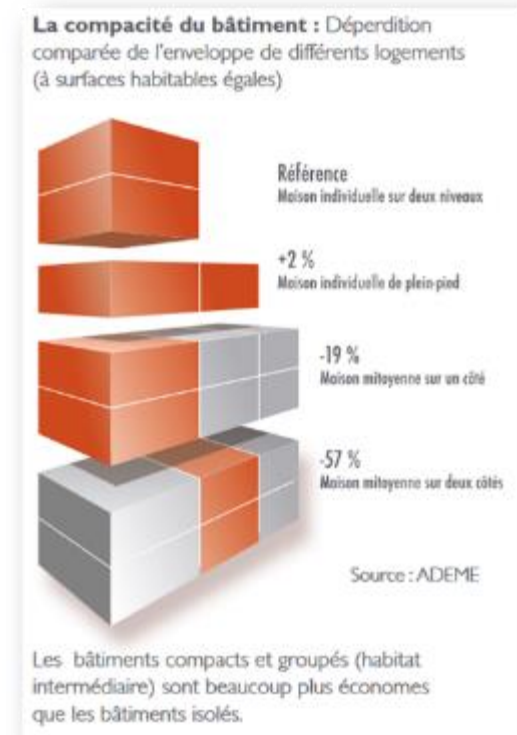
Les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle situées en extension, concourent à satisfaire un objectif de densité brute, c'est-à-dire que la densité définie inclue les voiries et espaces publics ou communs. Le SCOT arrête une densité spécifique qui est relayée par le PADD avec des objectifs moyens par commune.

Cette valeur est appréciée à l'échelle de chaque secteur d'urbanisation future et à l'échelle de chaque phase : toute phase, même incomplète, doit laisser intact le potentiel résiduel de l'opération (par exemple, si le potentiel d'une opération est de 5 logements, la construction de 3 logements ne doit pas compromettre la construction des 2 autres logements potentiels).

Les constructions et installations devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'éco-habitat (orientation bioclimatique, compacité, luminosité, isolation, économies d'énergie, de ressources et de matière, ...), dans le respect des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères du lieu. Les constructions nouvelles auront une efficacité énergétique qui respecte à minima la réglementation thermique en vigueur.

Dans tous les cas, l'optimum est d'exposer les habitations au sud mais une exposition sud-est ou sud-ouest est tout à fait acceptable. Ces exemples restent en effet schématiques.

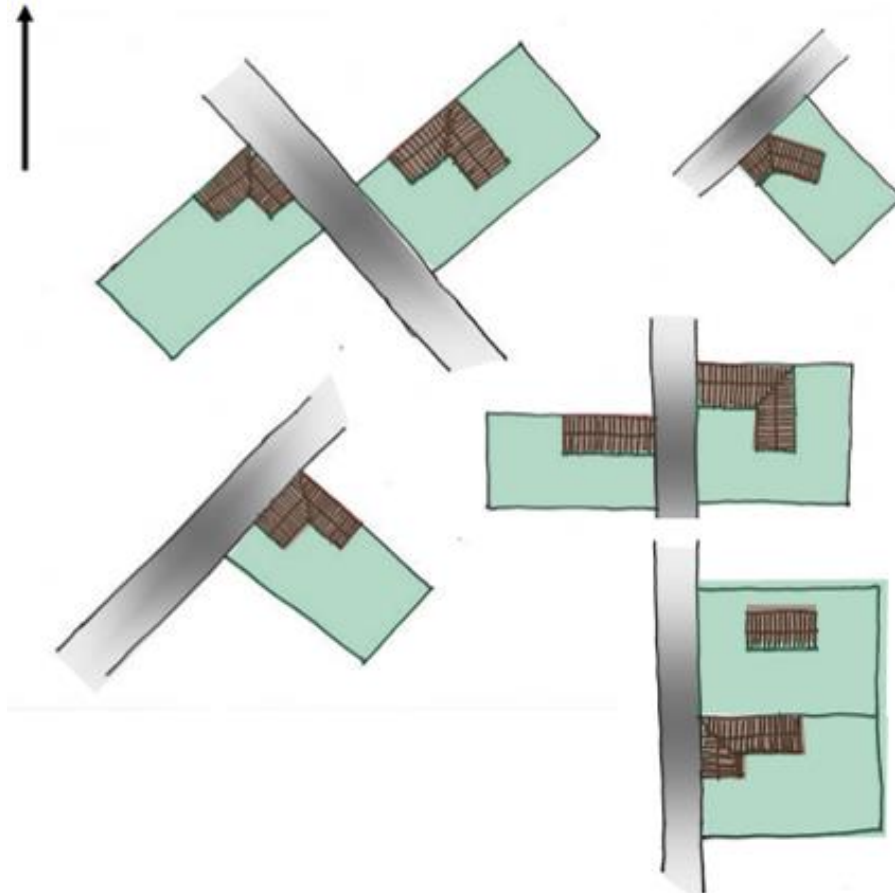
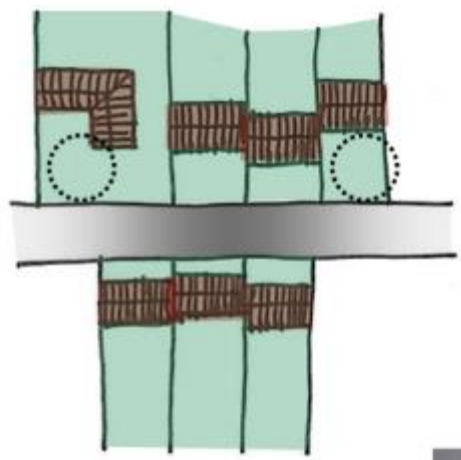
Il convient d'adapter l'implantation du bâti par rapport aux difficultés rencontrées (topographie, maillage existant) et à la forme urbaine souhaitée : densifier le long de la voie pour concevoir une rue urbaine ou semi-urbaine ou au contraire répartir le bâti en retrait tout en conservant un espace public construit en implantant des haies ou murets à l'alignement.



Par ailleurs la forme de la construction n'est pas forcément rectangulaire. Elle peut s'adapter à la forme de la parcelle et avoir une forme en L ou en T.

EXEMPLES D'IMPLANTATION dans le cas de
voies orientées différemment.

Les maisons localisées sur les parcelles au nord devront s'implanter plus en recul par rapport à la rue pour dégager un espace de vie extérieur au sud.



Enfin, des **formes urbaines variées** devront être mises en œuvre dans les opérations d'aménagement d'ensemble pour éviter toute forme d'uniformisation urbaine.

Les grandes typologies d'habitat à respecter.

Maisons individuelles isolées → Pavillons, maisons de ville

Typologie de logements individuels isolés sans contact avec les bâtis mitoyens.

Maisons individuelles groupées ou mitoyenne → Maisons de ville

Typologie de logements mitoyens sur un ou deux côtés, que ce soient 2 logements ou une série de logements en bande.

Immeuble de logements superposés

Typologie d'immeuble comportant plusieurs logements individuels superposés, n'ayant pas de parties communes.

Immeuble de logements collectifs

Typologie d'immeuble comportant plusieurs logements individuels, ayant une ou plusieurs entrées ou espaces communs.

Ci-après sont présentées les **typologies qu'il conviendra de favoriser** dans les futures opérations d'habitat, afin de mettre en œuvre la densité mentionnée dans les objectifs de chaque secteur d'OAP, tout en veillant à ce qu'elle soit soutenable et qu'elle préserve l'intimité et les espaces de respiration.

MAISON DE VILLE / PAVILLON - SEMI DENSE

L'ambiance urbaine de ces quartiers met en valeur l'échelle humaine : bâti en R+1, place de la voiture discrète (regroupement du stationnement sur les placettes), le piéton reste prioritaire...

Le bâti s'organise soit autour des placettes, soit en quinconce ou en recul.

Tout est fait pour dégager au maximum les façades et jardins au sud.

Lorsque le logement est en recul par rapport à la voie, un espace de transition est dégagé, il peut être traité avec une haie d'essences locale ou sans clôture



St Herblain , ZAC la Solvardière (44)
Architecte : Michel Malbec



Bouguenais, La Grande Ouche (44)
Chantepie (35)



MAISON DE VILLE – DENSE

La maison de ville en implantation dense (alignement et mitoyenneté) permet de définir des espaces publics de type place, placettes ou mails.

Ces espaces peuvent être traités de façon très simple, une zone intermédiaire ou de transition peut être conservée entre la place et la maison, surtout si la façade sud donne sur la place.

Les volumes restent à échelle humaine (R+1), un jeu peut être créé entre la hauteur des garages s'ils existent, et celle de l'habitation proprement dite.



Roubaix : Hameau des Lainières (59)
Architectes : Philippe Escudié et Jean-François Fermat



La Chapelle s/Erdre : ZAC des Perrières (44)
Architecte : inconnu



Saint Jacques de la Lande (35)
Architecte : inconnu



HABITAT SUPERPOSÉ

L'intérêt de cette typologie est de pouvoir créer un front urbain tout en gardant une proximité entre le logement et les espaces extérieurs (accès direct des logements de l'étage à l'espace public par le biais d'escaliers extérieurs).

Il est possible de prévoir du bâti en R+2, au nord donc en bas de pente, l'impact étant moins important.

Sur cette zone il sera nécessaire de favoriser l'implantation le long de la voie sous forme de front bâti afin de bien constituer une ambiance plus « villageoise ».



Trentemoult : North House, (44)
Architecte : inconnu



Ste Luce s/Loire : ZAC la Bottière-Chesnaie, (44)
Architectes : Boskop, F. et S. Delhay



La Chapelle sur Erdre : ZAC les Perrières, (44)
Architecte : Jean Kowalski

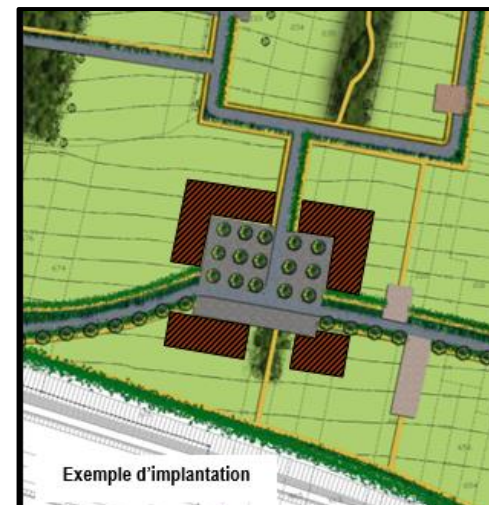
HABITAT COLLECTIF

Les sites concernés par ce type de forme urbaine peuvent être destinés à devenir la centralité d'un quartier.

Une forme plus urbaine, compacte et dense est donc nécessaire.

L'immeuble collectif en R+1 ou 2 permet de créer cette ambiance de centralité, pouvant faire face à un espace public minéral mais également végétal.

Le regroupement du bâti en bordure de place ou de mail définit le lieu de rassemblement et de convivialité. En pied d'immeuble, des locaux de services ou commerces peuvent être prévus afin de donner à ce lieu toute l'animation nécessaire.



Nantes : la Beaujoire (44)
Architecte : In Situ, Pierrick Beillevaire



**Pays-Bas, Culemborg : quartier
Eva-Lanxmeer**
Architecte : Frans Van Der Werf



Bouguenais : la Grande Ouche (44)
Architecte : inconnu

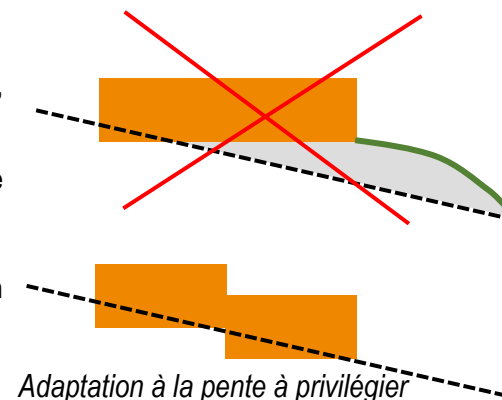
Topographie

Le site sur lequel s'implante une opération d'ensemble peut être naturellement assez pentu. C'est pourquoi, il est nécessaire, lorsqu'elle existe, de composer avec cette dénivellation.

Le bâti et les aménagements doivent venir s'ancrer dans la pente naturelle, par un jeu de niveaux et limiter les mouvements de terrain.

Les voies internes aux opérations d'ensemble doivent au maximum composer avec les courbes de niveau.

Cette intégration au site permet d'éviter des terrassements inutiles, en adoptant une position proche de la surface du terrain naturel, plus respectueuse de l'environnement du site.



C- Intégration environnementale

Dispositifs, matériaux et respect de l'environnement

Il est demandé à tout porteur de projet sur les zones accueillant des opérations d'ensemble de choisir des matériaux de qualité, durables et respectueux de l'environnement. L'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire, l'utilisation d'énergie propre, l'optimisation de l'isolation des bâtiments et la gestion de la voiture en dehors des voies de desserte, devront être recherchés.

Les futures opérations doivent être conçues en concertation avec la collectivité compétente en matière de **gestion des déchets**. Des points d'apport volontaires pourront être créés à l'entrée de nouveaux quartiers.



Exemple de traitement respectueux de l'environnement : pavés enherbés limitant la perméabilité des sols



Exemple de traitement de zone de regroupement des conteneurs

- **Gestion du pluvial**

Les principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces (noue, tranchées et voies drainantes....) est la règle à respecter dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de privilégier le parcours de l'eau à ciel ouvert. Leur aménagement doit être pensé en harmonie avec le reste de l'opération d'ensemble afin que ces emprises puissent avoir plusieurs usages, notamment être utilisées comme des espaces de vie.

Si des bassins de rétention doivent être réalisés pour servir de zone tampon, ils doivent, par leur forme, leurs pentes, permettre un autre usage que le simple recueil d'eaux de pluie. Afin de créer des espaces publics de qualité, les bassins de rétention des eaux seront aménagés de façon à être non clôturés, pour ne pas compartimenter les espaces et proposer des éléments techniques intégrés dans le quartier.



Exemples de bassins de gestion des eaux pluviales paysagés et aménagés comme espaces de convivialité.

D- Intégration paysagère et traitement des franges urbaines

Les haies à créer devront respecter les dispositions relatives aux types de haies et aux essences préconisées et interdites de l'OAP « Lisières Urbaines ».

B - Orientations d'aménagement et de programmation ECRITES et GRAPHIQUES par secteurs d'OAP sectorielles

Légende principale



Délimitation de l'espace concerné par les orientations, (localisé en zone U, AU, A ou N et donc respectant également les dispositions réglementaires correspondantes).



Entrée de zone, gestion des flux à aménager



Principe de voie structurante à créer, doublée de deux liaisons douces (de chaque côté de la voie)



Principe de voie secondaire à créer, à sens unique ou double sens, doublée d'une liaison douce.



Principe de liaison douce à créer (ligne pointillée = cheminement existant)



Principe de front urbain à créer, à l'alignement ou 2 mètres en retrait



Mur, muret en pierre, portail à conserver



Principe de conservation ou de création d'espace vert boisé



Haie d'essence locale à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »



Arbre à conserver, alignement d'arbres à conserver ou créer



Cours d'eau, noue ou fossé à conserver, créer ou compléter



Localisation de l'exutoire ou de la surverse pressentie



Principe de bassin paysagé pour la gestion des eaux pluviales à créer



Principe de zone humide à conserver



Principe d'inconstructibilité

XXXXXX
logements

OBJECTIFS MIXITE SOCIALE :

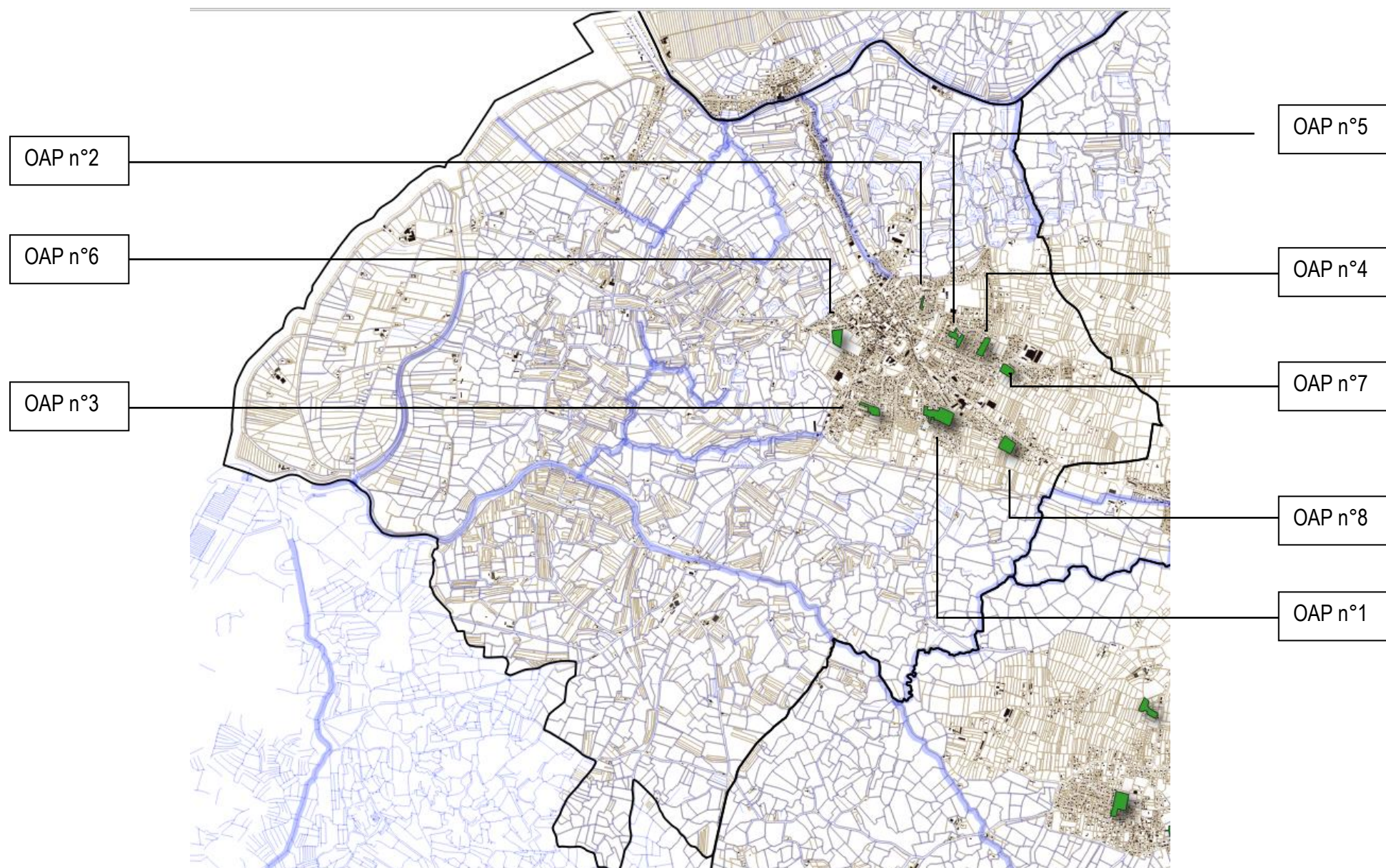
Nombre minimal de logements sociaux à réaliser dans l'opération

XXXX logs/ha

DENSITÉS :

Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

1) Commune de Beauvoir sur Mer



OAP N°1 : situation actuelle

**BEAUVOIR-SUR-MER**U - 27426 m²

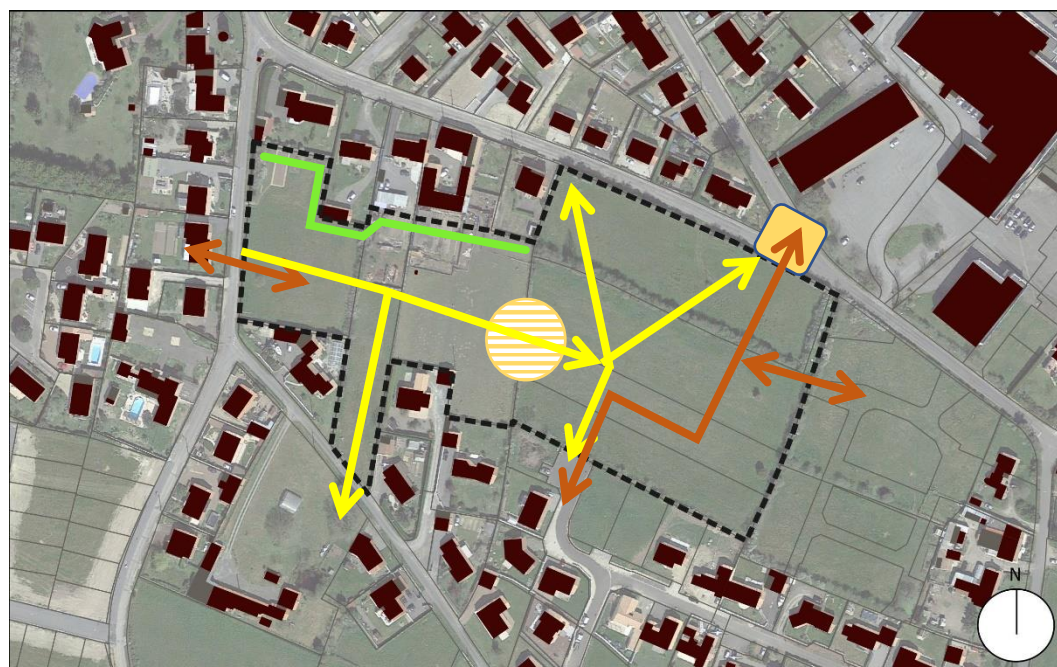
0 25 50 m

Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément, et agricole. Elle est en partie visible de la rue et en partie insérée en second rang d'une urbanisation le long de la voie située au sud.

Quelques rares éléments de végétation potentiellement intéressants (haies basses) sont présents sur le site.



OAP N°1 : situation projetée**BEAUVOIR-SUR-MER****U - 27426 m²**

0 25 50 m

Légende complémentaire :

Vocation principale : logement



Définir un ou deux îlots de quartier, permettant de rompre avec les formes d'habitat adjacentes : favoriser un front urbain dense et plus élevé (R+1) autour d'un espace public.

**20 logts/ha
minimum**
**12 logements
sociaux**
**Formes
urbaines :
50 % groupé à
minima
Logement social
en superposé**
**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme**
Orientations :

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

L'ensemble de la zone sera desservi par le biais des voies circulées et voies douces, afin de permettre une bonne irrigation du site et un lien avec l'urbanisation existante aux abords.

L'aménagement d'un carrefour au nord devra assurer la sécurité et la gestion des flux des véhicules (emplacement réservé à cet effet). Une centralité est prévue au cœur de l'opération, organisant un bâti plus haut et plus dense autour d'espaces publics conviviaux ouverts à tous. Une trame végétale accompagnera l'urbanisation de ce secteur afin de préserver la cohabitation avec les constructions déjà en place et d'intégrer le quartier dans son environnement. La végétation en place sera conservée autant que faire se peut.

OAP N°2 : situation actuelle



BEAUVOIR-SUR-MER

U - 2172 m²

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément. Elle est essentiellement localisée en cœur d'ilot mais bénéficie d'un accès sur la voie publique.

De nouvelles constructions sont en cours sur les parcelles adjacentes à l'ouest du site.

Quelques éléments paysagers sont présents sur les parcelles.

OAP N°2 : situation projetée**BEAUVOIR-SUR-MER**U - 2172 m²

0 25 50 m

Légende complémentaire :

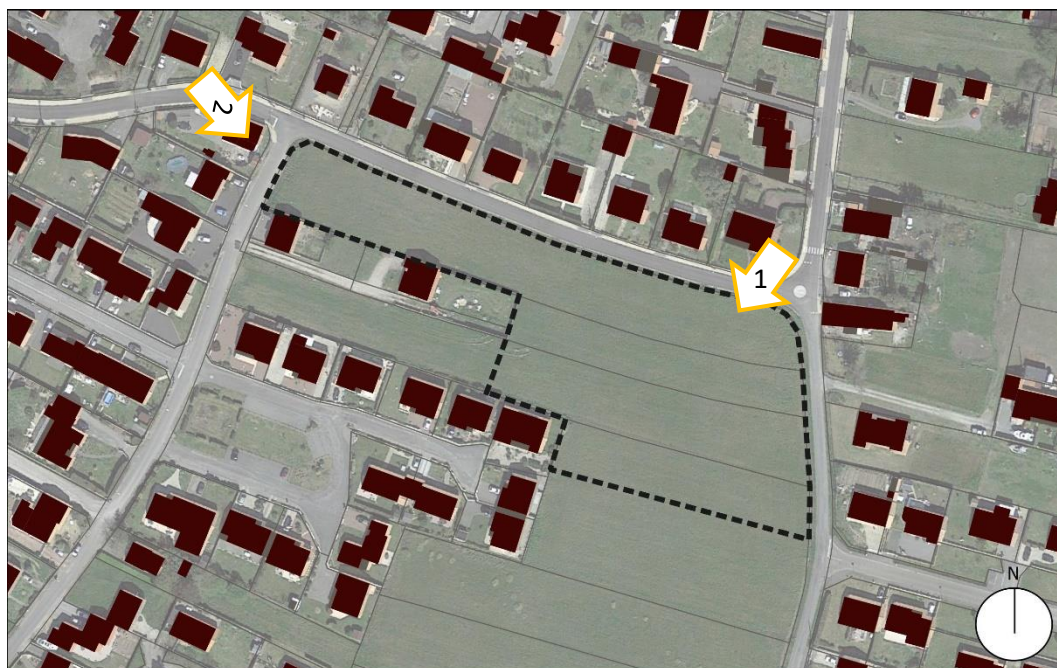
Vocation principale : logement

20 logts/ha
minimumPas d'exigences
logements
sociauxFormes
urbaines :
50 % groupé à
minima
Logement social
en superposé**Orientations :**

Le site étant très inséré dans le tissu urbain existant, le traitement de l'accès sera tout particulièrement soigné : accompagnement qualitatif de la voie (pouvant être traitée en voie partagée) de végétation en pied de mur par exemple, gestion des clôtures adjacentes à la rue.

Une trame végétale accompagnera l'urbanisation de ce secteur afin de préserver la cohabitation avec les constructions déjà en place et d'intégrer le quartier dans son environnement. La végétation en place sera conservée autant que faire se peut.

OAP N°3 : situation actuelle

**BEAUVOIR-SUR-MER**U - 9594 m²

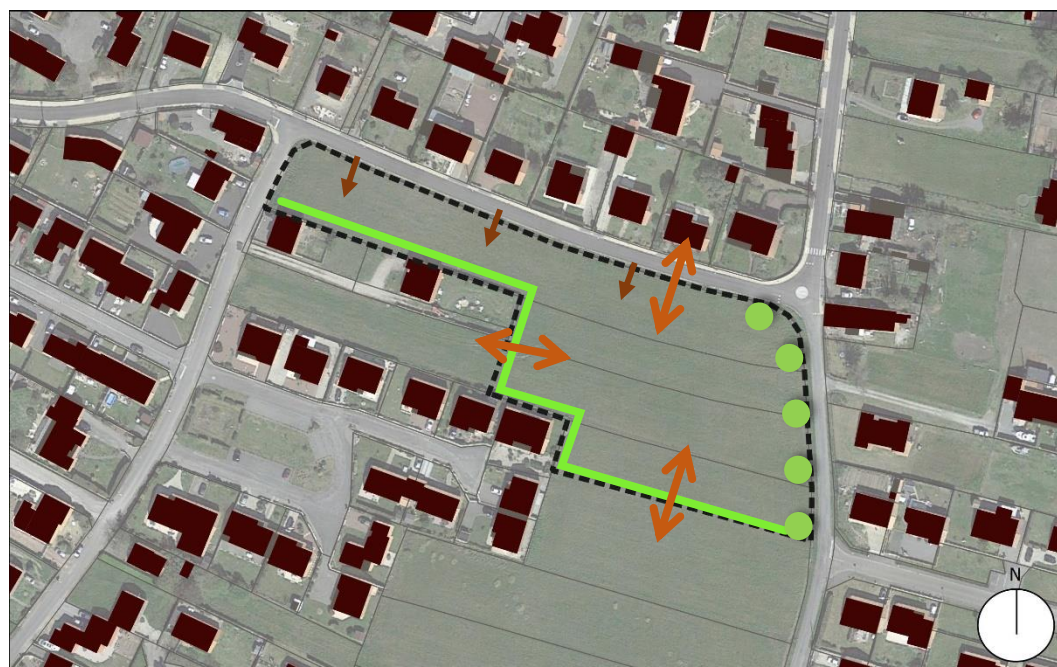
0 25 50 m

Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.

Elle est dépourvue de plantation intéressante et est bordée par trois voies sur lesquelles une desserte sera possible.



OAP N°3 : situation projetée**BEAUVOIR-SUR-MER**U - 9594 m²

0 25 50 m

Légende complémentaire :

Vocation principale : logement



Principe d'accès directs des constructions sur la voie

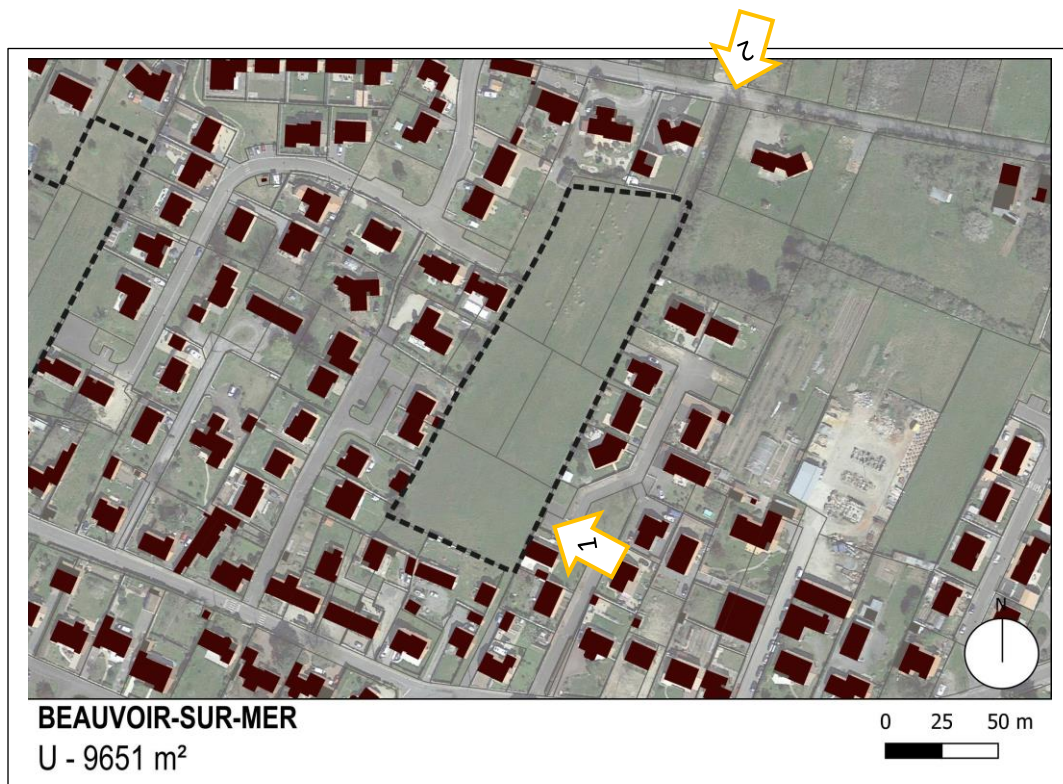
20 logts/ha
minimum4 logements
sociauxFormes
urbaines :
50 % groupé à
minima
Logement social
en superposéEchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Long terme**Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

L'accès aux logements s'effectuera depuis les rues bordant l'opération afin de conforter le front urbain en miroir par rapport aux autres côtés des voies. Une desserte interne sera également aménagée, elle permettra de préparer l'accès pour une éventuelle urbanisation future vers le sud.

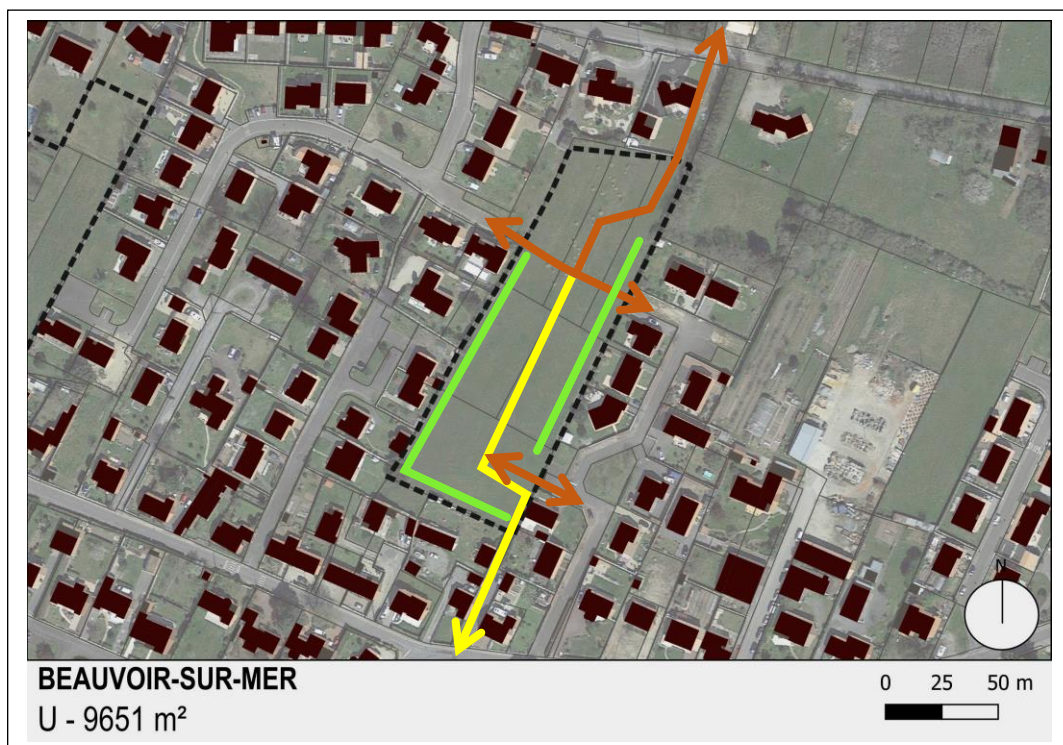
Une trame végétale sera plantée (haies et alignements d'arbre), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement, notamment le long des voies d'entrée de bourg.

OAP N°4 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle est cependant enclavée et son usage agricole n'est pas avéré. Sa desserte est possible par le biais de deux accès.

La végétation en place est très peu fournie, essentiellement présente au nord du site.

OAP N°4 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha
minimum2 logements
sociaux

Formes
urbaines :
50 % groupé à
minima
Logement social
en superposé

Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Long terme

Orientations :

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Les accès seront assurés par le Lotissement Hameau de Bel Air localisé à l'ouest du site, ainsi qu'en connexion avec ses voies en attente vers le lotissement rue des Blés d'Or également présent à l'est.

Au sud, l'opération sera reliée uniquement par le biais d'une liaison douce vers le Chemin de Chantemerle.

Une trame végétale sera plantée (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

OAP N°5 : situation actuelle



BEAUVOIR-SUR-MER

U - 9063 m²

0 25 50 m



Etat des lieux : Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément. Elle est constituée de fonds de parcelles de diverses propriétés et est arborée en partie ouest.

Les accès sont très contraints dans la mesure où cette dent creuse est enclavée, excepté sur la face est qui donne sur un lotissement existant avec une voie en attente.

OAP N°5 : situation projetée**BEAUVOIR-SUR-MER**U - 9063 m²

0 25 50 m

Légende complémentaire :

Vocation principale : logement

20 logts/ha
minimumPas d'exigences
logements
sociauxFormes
urbaines :
50 % groupé à
minima
Logement social
en superposéEchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Long terme**Orientations :**

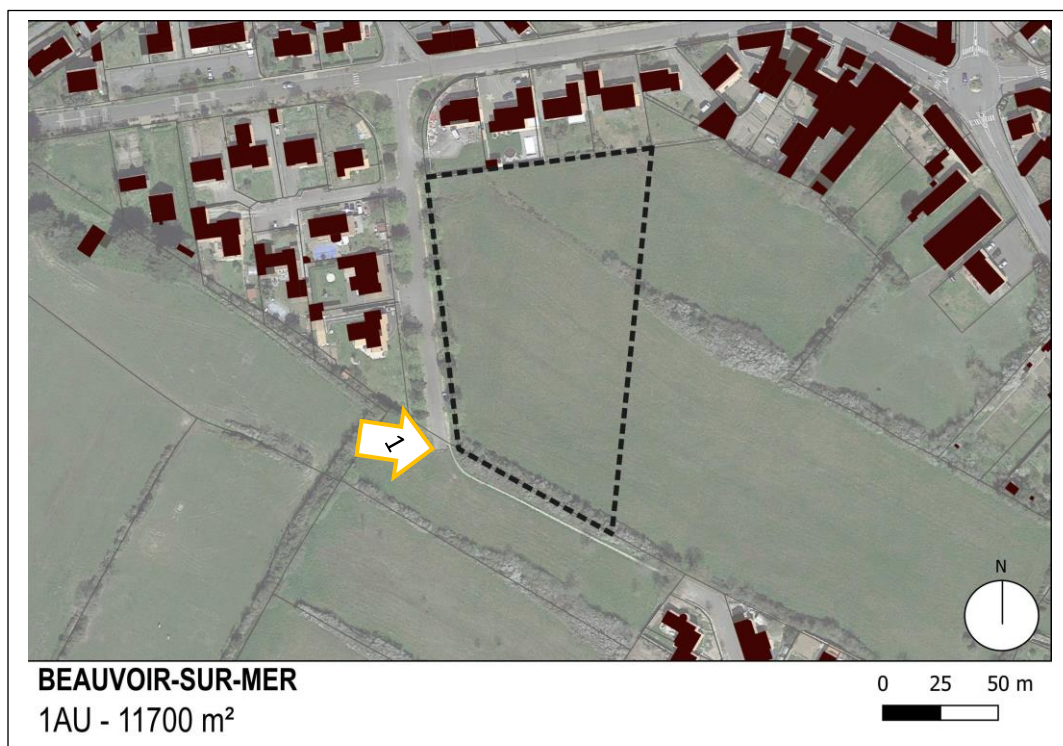
L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Les accès seront gérés essentiellement par le biais d'un lotissement adjacent à l'est ainsi qu'une parcelle actuellement non construite au nord.

Une liaison douce reliera les deux opérations.

Une trame végétale sera plantée (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

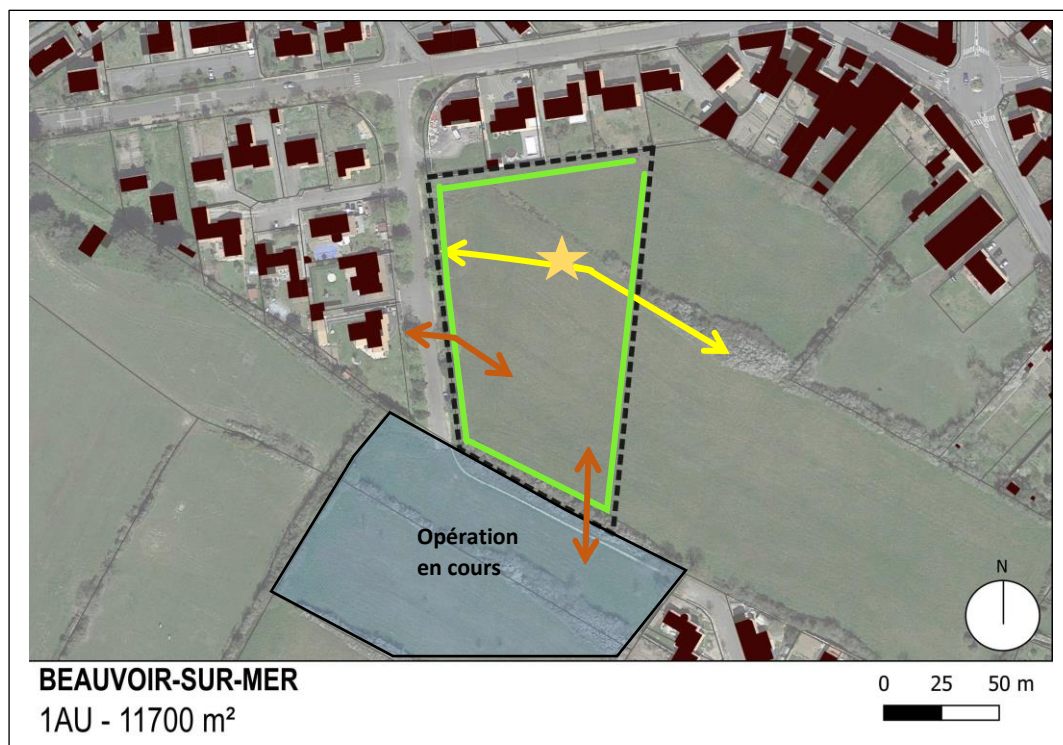
OAP N°6 : situation actuelle

**État des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle est insérée dans un tissu urbain déjà constitué et représente pour partie un cœur d'îlot.

Une trame végétale est présente sur une partie du pourtour du site.

Une autre zone AU est présente au sud, elle sera être urbanisée avant que cette opération soit lancée.

OAP N°6 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

Espace commun à dominante végétale,
facilement accessible des habitants

PHASAGE DE L'OPÉRATION : cette opération sera réalisée
après que l'urbanisation de la zone présente au sud aura été
terminée.

20 logts/ha
minimum

13 logements
sociaux

Formes
urbaines :
50 % groupé à
minima
Logement social
en superposé

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme**

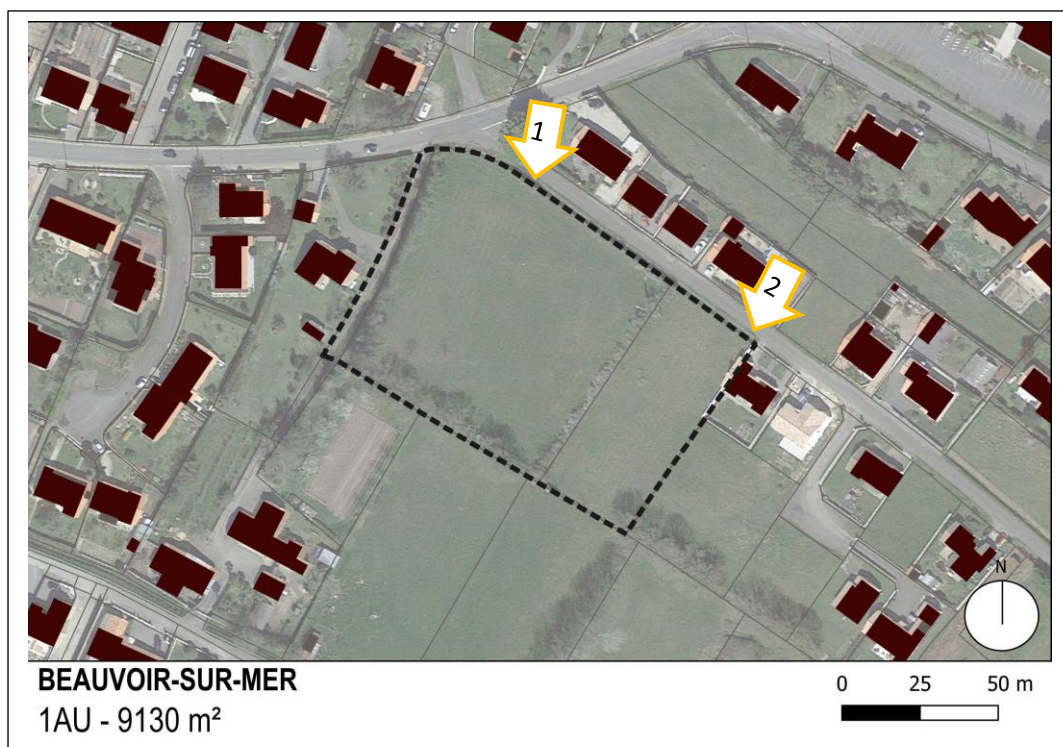
Orientations :

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Les accès (véhicules et piétons) seront gérés essentiellement par le biais d'un lotissement adjacent au sud, une voie à l'ouest ainsi qu'une parcelle actuellement non construite au nord. Une liaison douce traversera d'est en ouest l'opération.

La trame végétale existante sera confortée et une nouvelle plantée (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement. Un espace de convivialité commun à l'opération mais également aux quartiers adjacents sera réalisé.

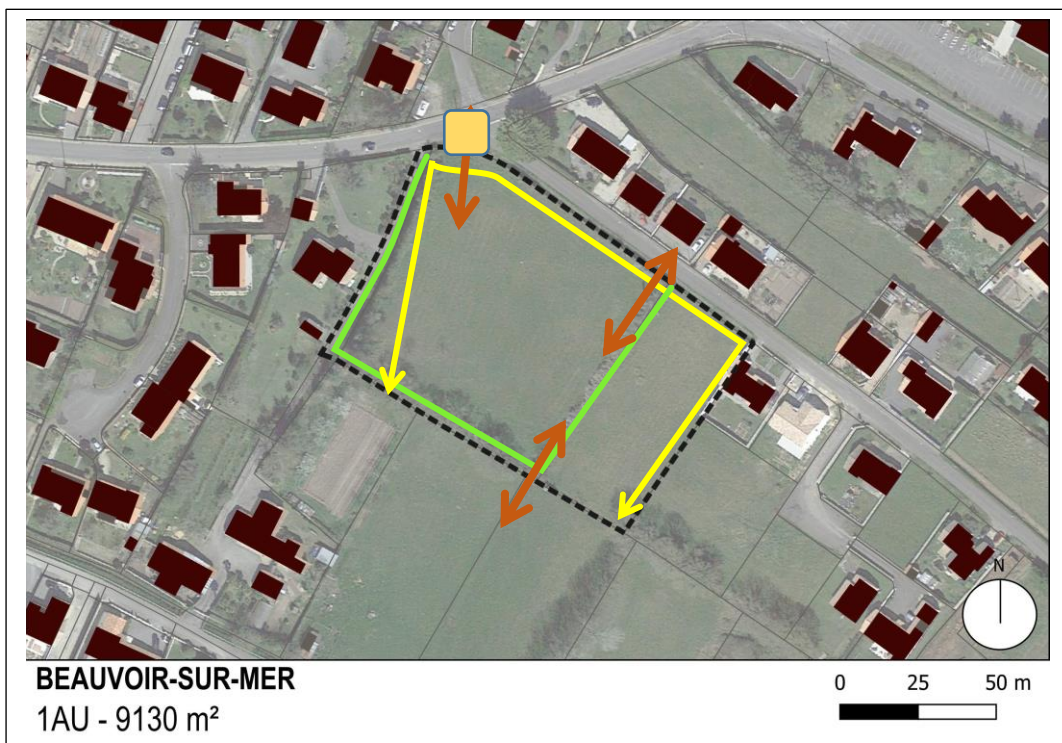
OAP N°7 : situation actuelle

**État des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle peut permettre des accès vers une voie située au nord.

Partiellement végétalisée au sud, certains sujets arborés peuvent être intéressants à conserver.



OAP N°7 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha
minimum9 logements
sociaux

**Formes
urbaines :**
50 % groupé à
minima
Logement social
en superposé

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :**
Court terme

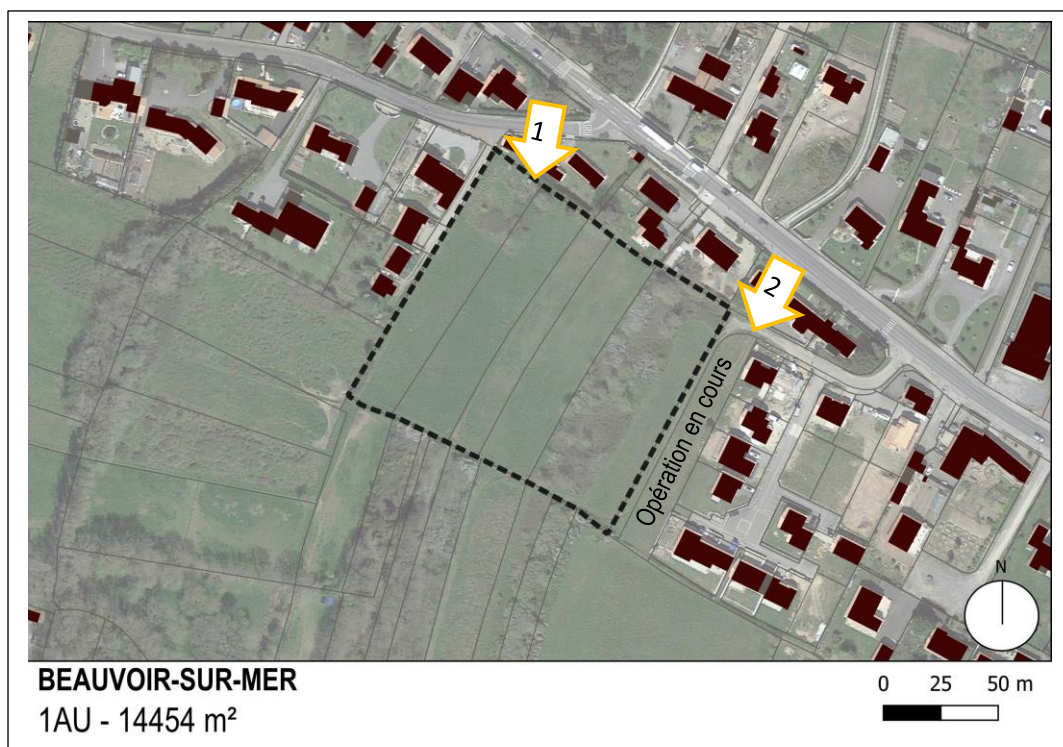
Orientations :

Les accès seront gérés essentiellement sur la voie située au nord. Une voie en attente sera en revanche aménagée au sud afin d'anticiper une éventuelle extension.

Une liaison douce sera aménagée au pourtour de l'opération.

Une trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

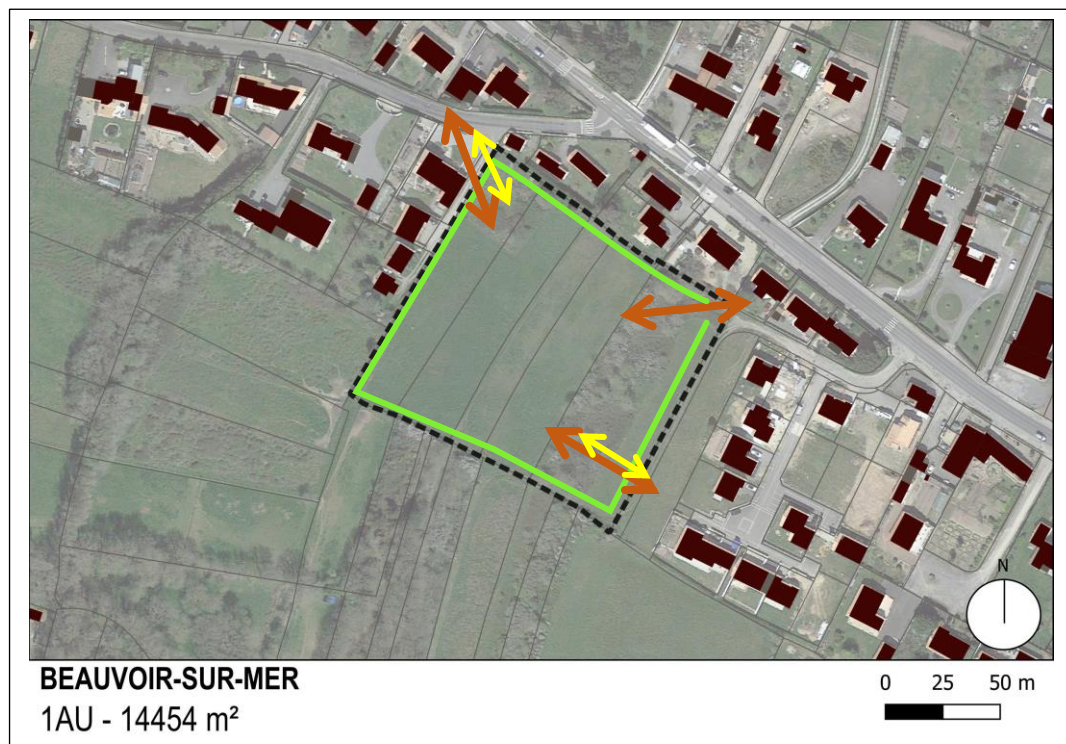
OAP N°8 : situation actuelle

**État des lieux :**

Ce site est localisé en entrée de bourg, mais n'est pas visible de la rue car situé en deuxième rideau. Il jouxte une fine lanière de terrain à l'est sur laquelle une opération est en cours de réalisation.

Quelque éléments végétaux sont présents sur une partie de la zone.



OAP N°8 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha
minimum6 logements
sociaux

Formes
urbaines :
50 % groupé à
minima
Logement social
en superposé

Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Court terme

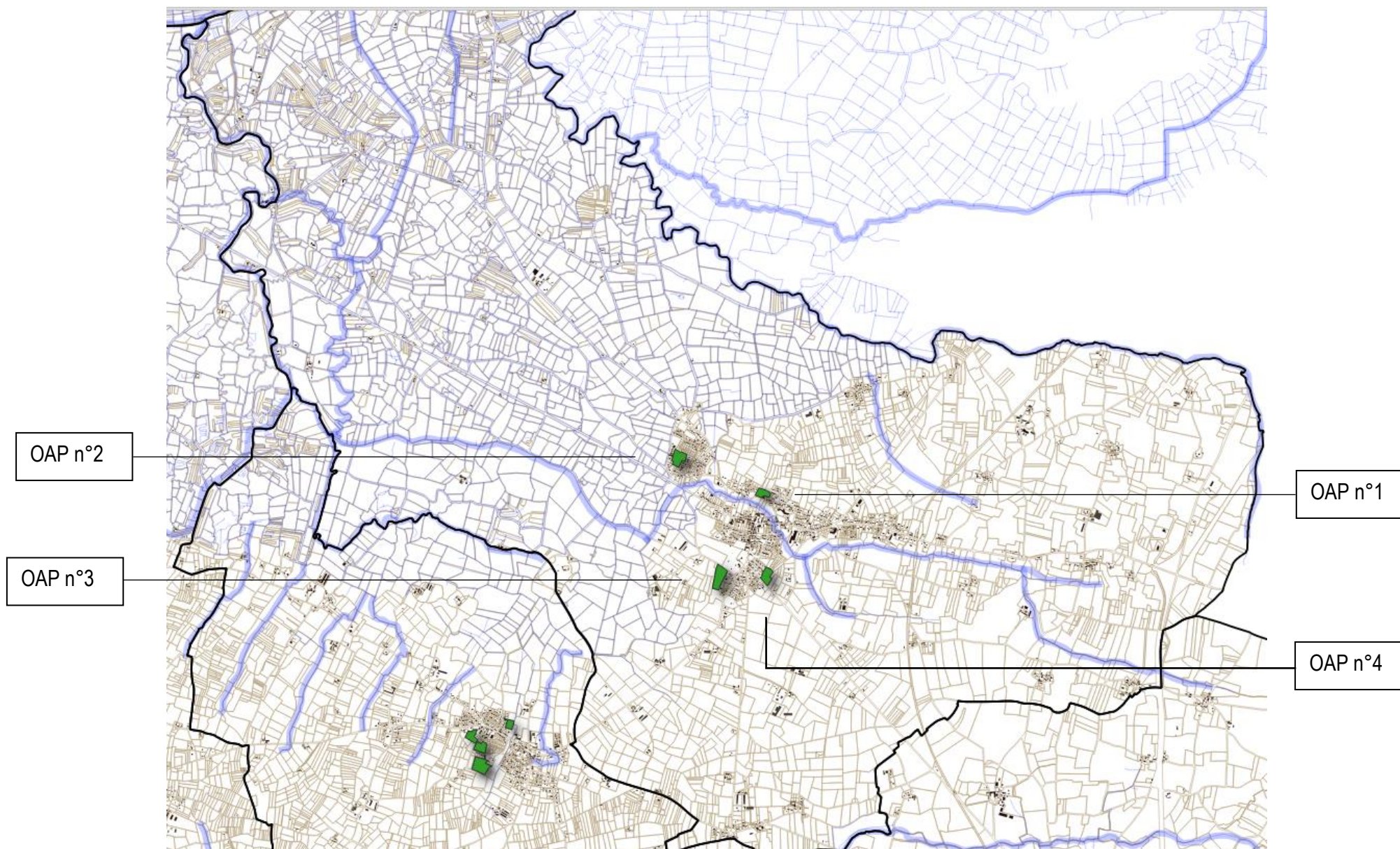
Orientations :

L'aménagement des liaisons routières et douces s'effectuera à partir des accès adjacents et des opérations en cours de réalisation.

La végétation en place sera conservée autant que possible et selon la qualité des arbres présents sur le terrain.

Une intégration paysagère de l'opération et une bonne cohabitation avec les habitations présentes en périphérie seront assurées par le biais de plantations de haies sur le pourtour du site.

2) Commune de Bois de Céné

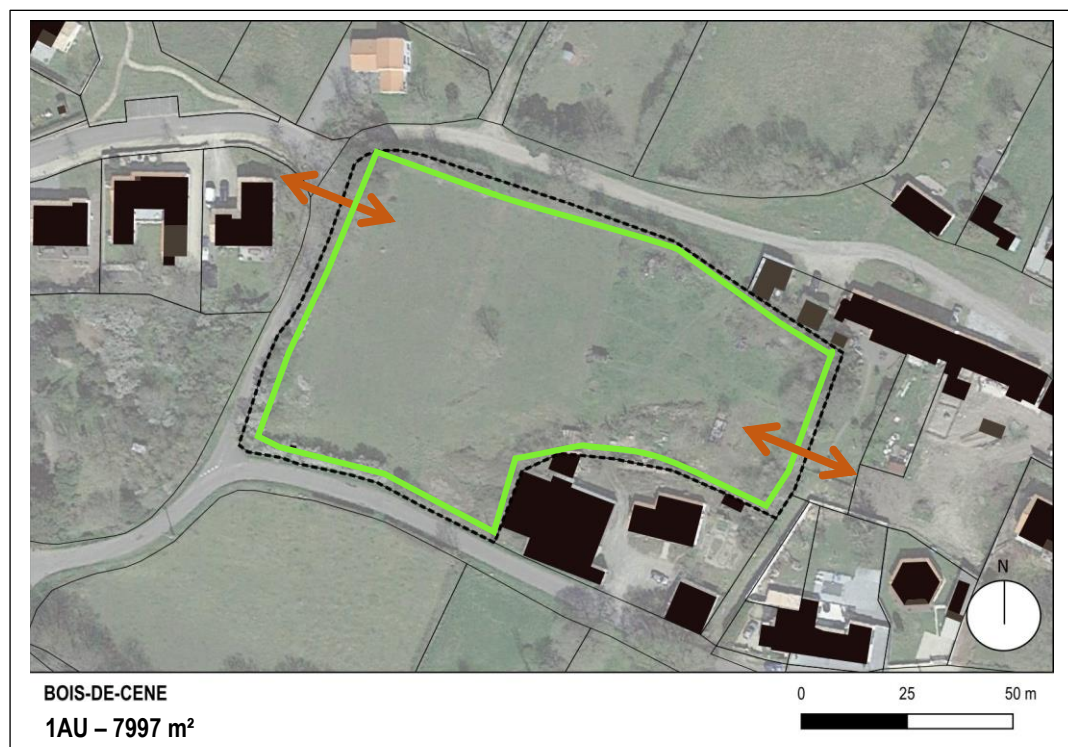


OAP N°1 : situation actuelle**État des lieux :**

Cette parcelle, qui ne présente pas d'usage agricole avéré, est construite dans la partie sud est, et longée par une voie au nord, une autre opération sera également construite de l'autre côté de cette voie.

Une autre voie est également présente à l'ouest et au sud de la parcelle.

Partiellement végétalisée sur ses abords, notamment à l'ouest, certains sujets arborés pourront être intéressants à conserver.

OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

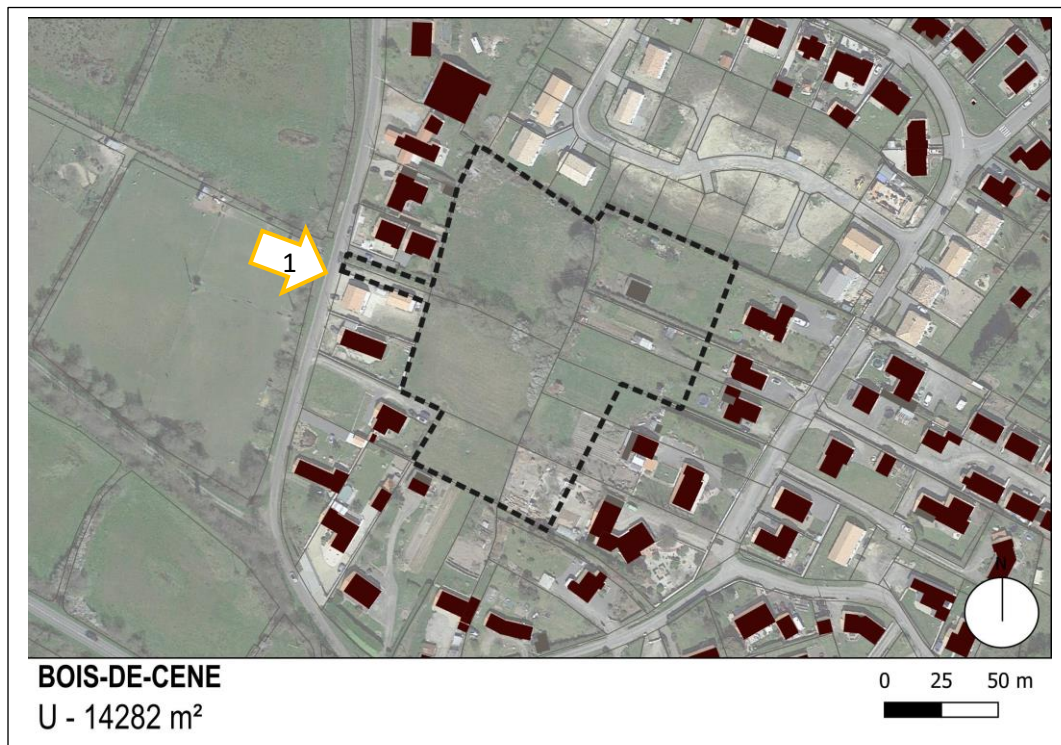
Vocation principale : logement

18 logts/ha
minimum7 logements
sociaux**Formes
urbaines :**50 % individuel
50 % superposé**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Long terme****Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

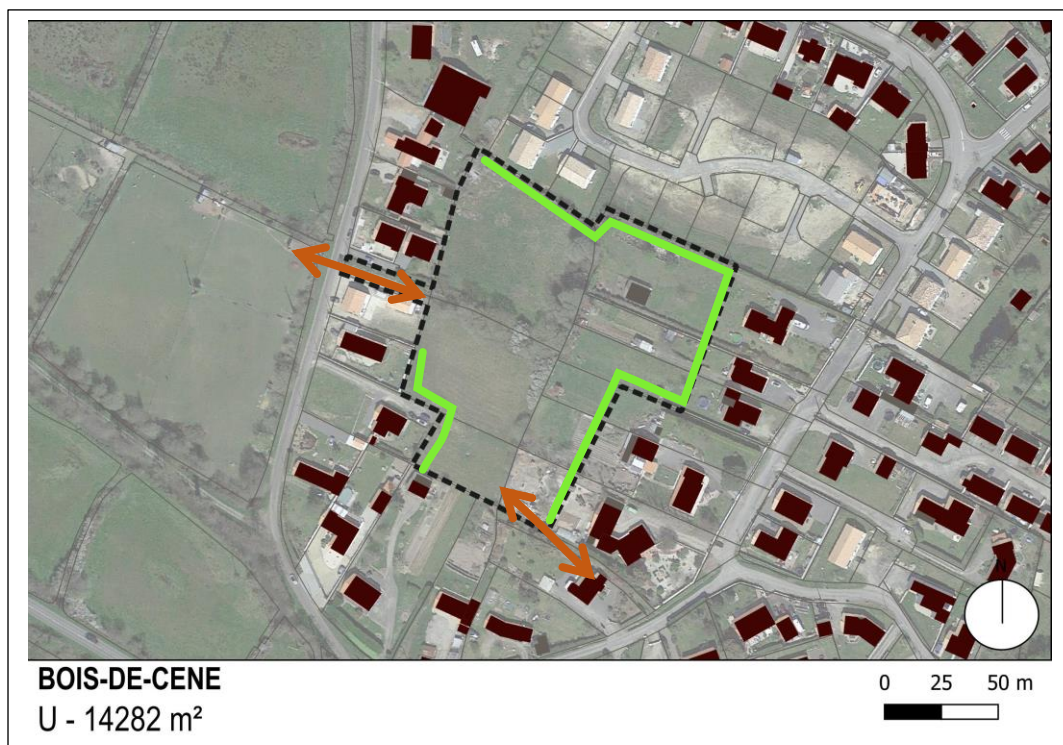
L'opération sera desservie (voies partagées) principalement à l'ouest par le biais de la voie existante, un passage vers la parcelle à l'est sera également à anticiper, afin de permettre la densification de l'ilot à plus long terme.

Une intégration paysagère de l'opération et une bonne cohabitation avec les habitations présentes en périphérie seront assurées par le biais de plantations de haies sur le pourtour du site.

OAP N°2 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément.

Actuellement bordé de bâtiments déjà construits, il ne présente que très peu de possibilités d'accès sur les voiries environnantes.

OAP N°2 : situation projetée**Légende complémentaire :**

18 logts/ha

Pas d'exigence
de logements
sociaux

Formes
urbaines :

50 % individuel
50 % superposé

Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme

Orientations :

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Les accès à ce cœur d'îlot se feront par le biais d'une parcelle laissée libre de construction à l'ouest ainsi qu'une voie à créer sur une emprise privée (chemin existant) à l'est de l'opération.

Le site, implanté en cœur d'îlot devra faire l'objet d'une bonne intégration par rapport aux riverains déjà installés.

Ainsi, une haie sera plantée sur le pourtour de l'opération, la végétation en place sera conservée autant que possible, notamment celle présente au cœur de l'opération en fonction de l'intérêt des sujets arborés en place.

OAP N°3 : situation actuelle

**État des lieux :**

Cette parcelle agricole est localisée en deuxième rang d'urbanisation, en entrée sud du bourg.

Elle présente un accès possible au nord.

Quelques éléments végétaux sont présents en partie sud, notamment une haie de bonne qualité.

Une mare est également localisée en partie nord.

OAP N°3 : situation projetée**Légende complémentaire :**

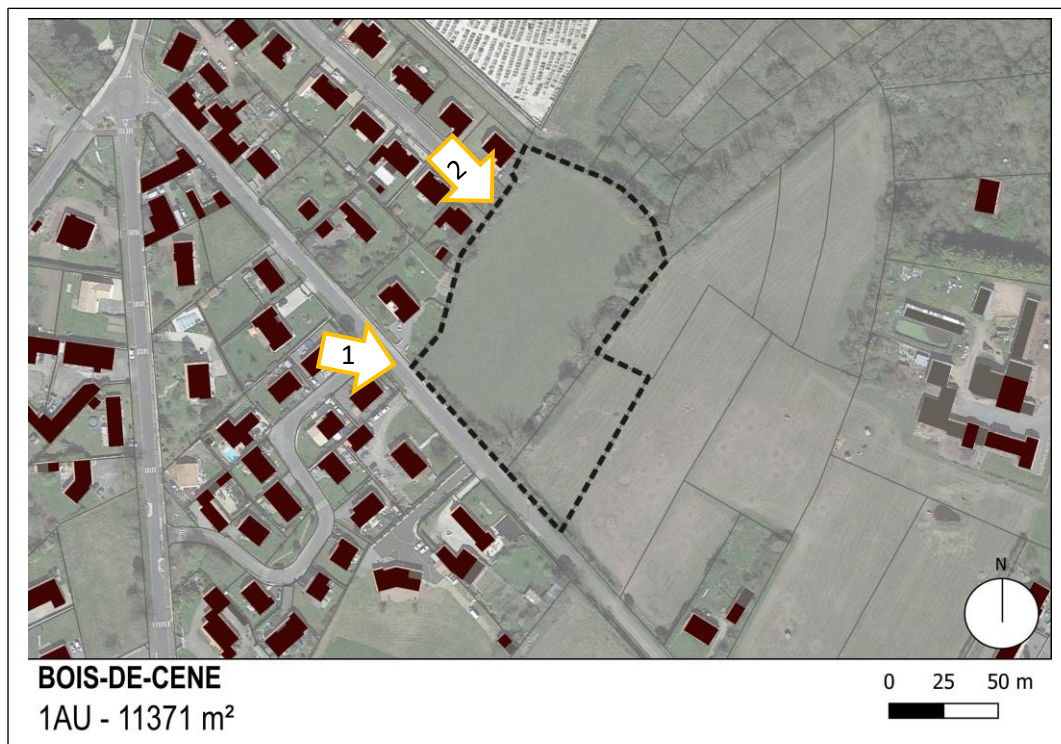
Vocation principale : logement

18 logts/ha
minimum16 logements
sociauxFormes
urbaines :50 % individuel
50 % superposéEchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Court terme**Orientations :**

Les accès à la future opération seront aménagés sur la voie existante au nord. Les voies de desserte seront aménagées sous forme de voie partagée.

Une intégration paysagère de l'opération et une bonne cohabitation avec les habitations présentes en périphérie seront assurées par le biais de plantations de haies sur le pourtour du site. La mare localisée au nord sera mise en valeur dans le cadre de l'aménagement d'un espace public.

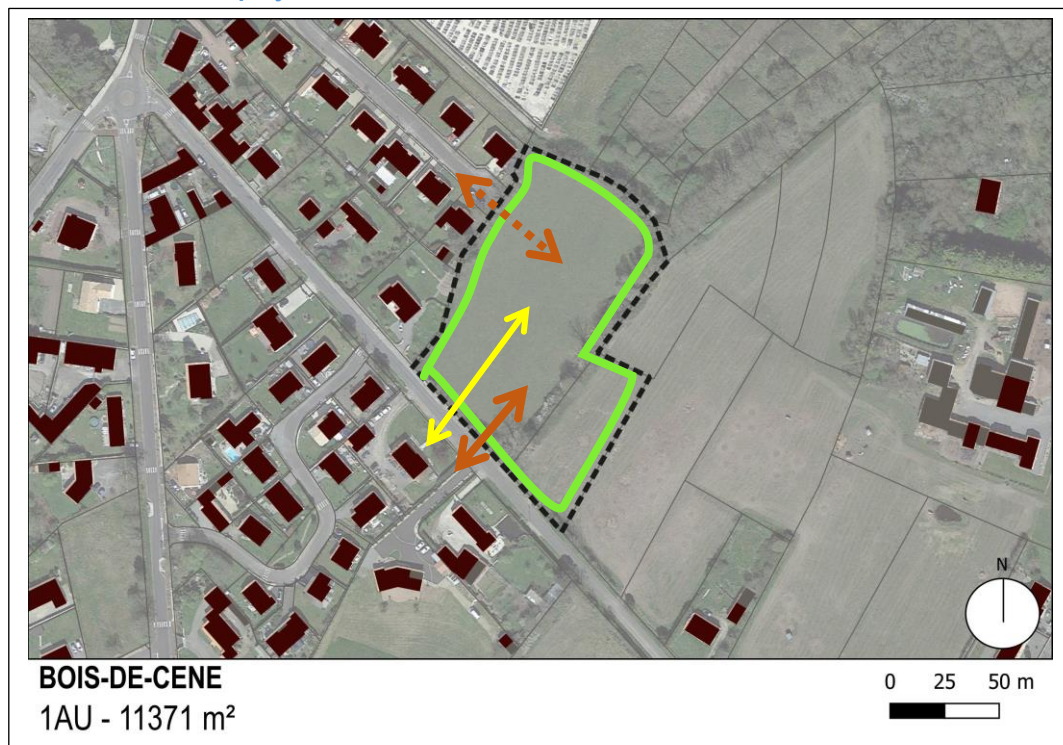
OAP N°4 : situation actuelle



Etat des lieux : Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément.

Actuellement bordé de bâtiments déjà construits à l'ouest et de champs agricoles à l'est et au nord, il ne présente que deux possibilités d'accès.



OAP N°4 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement /
équipement public

18 logts/ha
minimum

Pas d'exigences
logements
sociaux

Formes
urbaines :
100 % individuel

Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Court terme

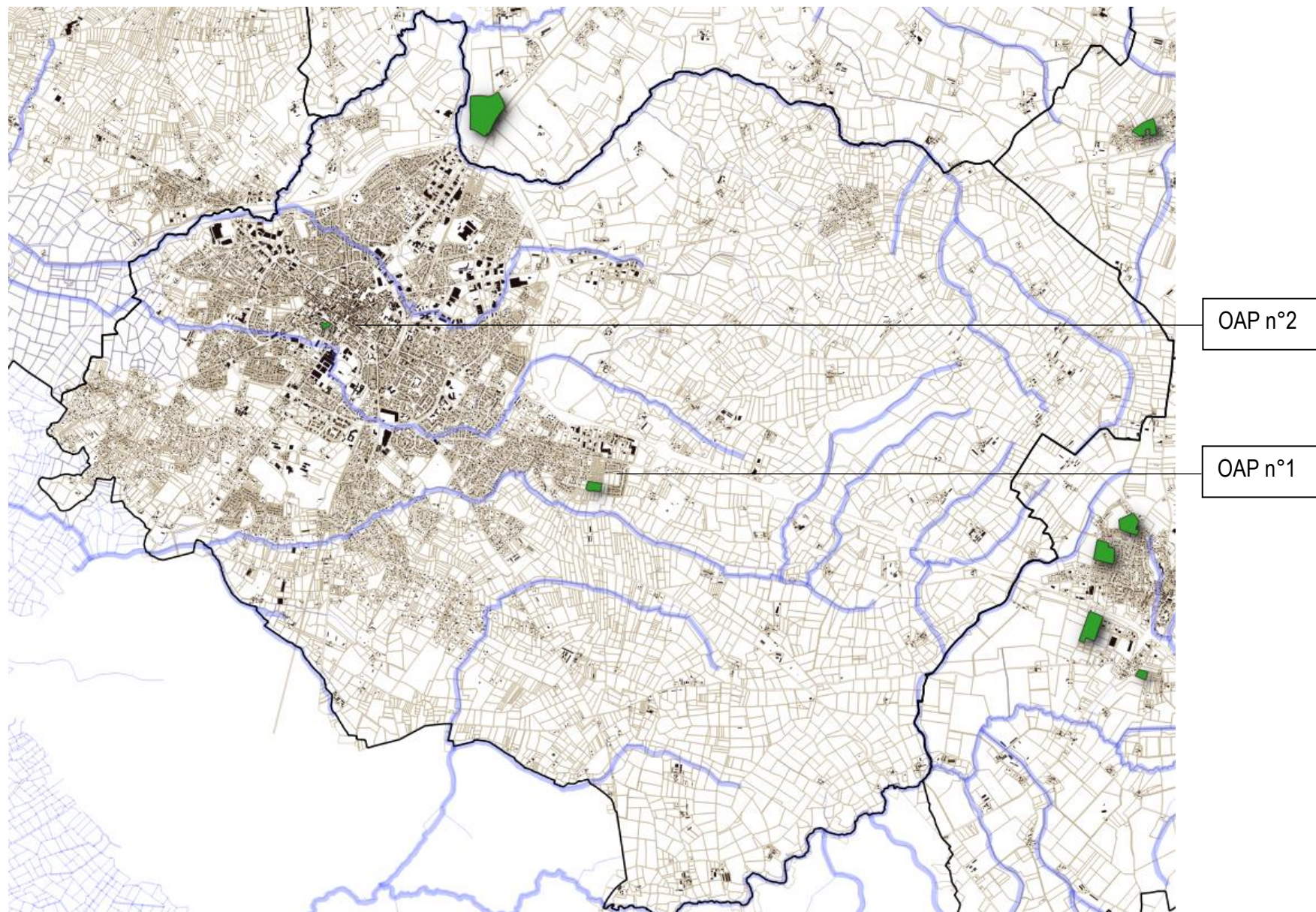
Orientations :

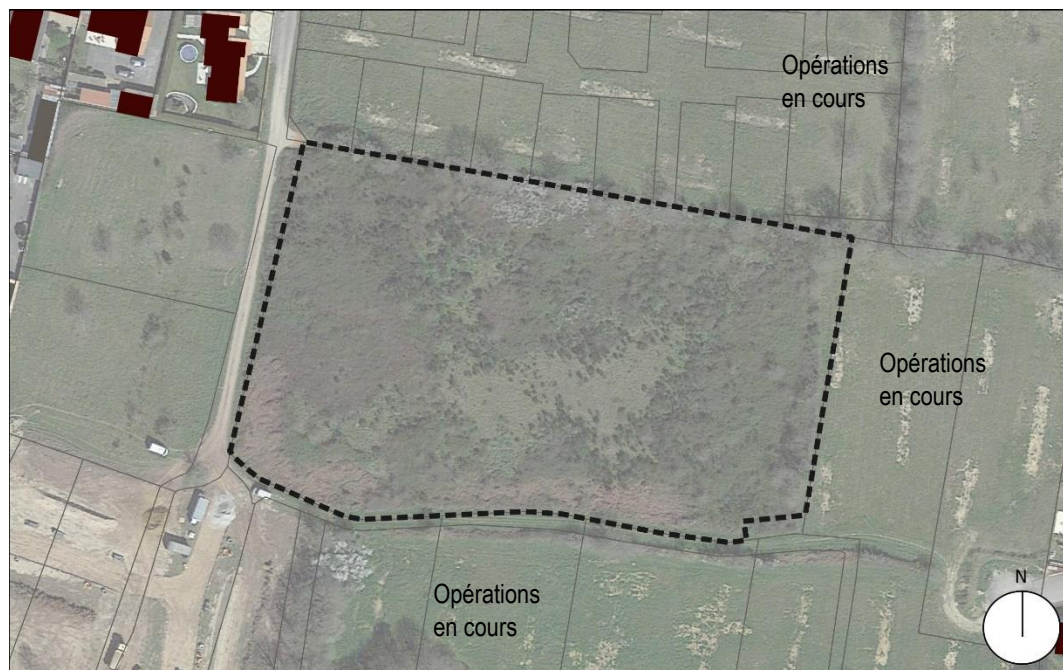
Les accès à ce site se feront par le biais d'une voie en attente d'un lotissement au nord-ouest (mais non obligatoire si gendarmerie) ainsi que par le biais de la Rue de la Garnache au sud de l'opération.

La haie existante à l'est sera conservée et complétée par une nouvelle haie plantée sur le pourtour de l'opération, la végétation en place sera conservée autant que possible, en fonction de l'intérêt des sujets arborés en place.

Un accès piéton sera aménagé vers le cimetière.

3) Commune de Challans



OAP N°1 : situation actuelle**CHALLANS**U - 14096 m²

0 25 50 m

État des lieux :

Cette unité foncière localisée en dent creuse (nombreuses opérations en cours de construction sur le pourtour) se compose d'une parcelle non bâtie non agricole, occupée par une végétation de qualité variable.

Plus au sud, un espace présente une très grande qualité paysagère du fait de la proximité du cours d'eau le ruisseau des Godinières.

OAP N°1 : situation projetée**CHALLANS**U - 14096 m²

0 25 50 m

Légende complémentaire :

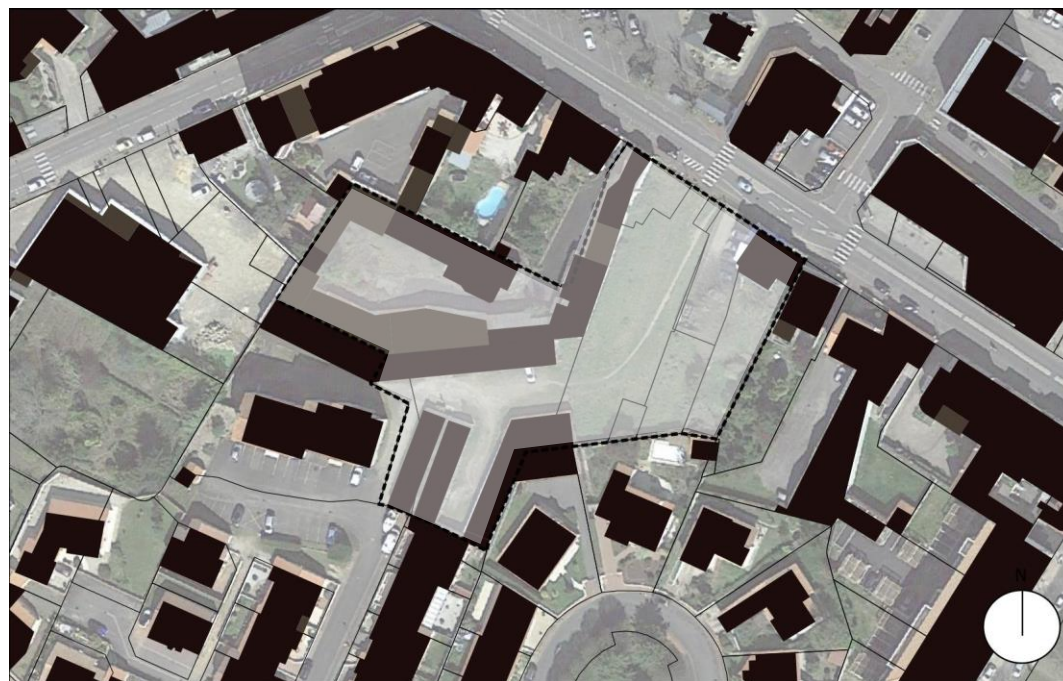
Vocation principale : logement

24 logts/ha
minimum9 logements
sociauxFormes urbaines :
70 % individuel
30 % groupéEchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme**Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Cette opération pourra s'urbaniser en plusieurs temps mais devra respecter la densité globale exigée ainsi que les connexions routières et les liaisons douces entre les différents secteurs internes et adjacents.

La progression vers le sud et le ruisseau des Godinières sera accompagnée par une trame verte soutenue. La végétation en place devra être maintenue au maximum et les liaisons douces favoriseront la promenade vers le réseau bocager dense situé au sud. Une intégration paysagère de l'opération et une bonne cohabitation avec les habitations futures présentes en périphérie seront assurées par le biais de plantations de haies sur le pourtour du site. La future voie structurante à l'ouest qui irriguera tout le secteur du nord au sud fera l'objet de plantation d'arbres d'alignement, éventuellement dans le cadre de l'opération.

OAP N°2 : situation actuelle**CHALLANS**

SITE FFI - 5537 m²

00 - 0001 m

0 25 50 m

État des lieux :

Ce site localisé en cœur de ville, le long du Boulevard des FFI situé au nord de l'emprise, est un secteur de renouvellement urbain.

Il est actuellement partiellement bâti, occupé par des batteries de garages dégradées.

La végétation est très peu présente.

Les enjeux sur ce secteur sont de :

- Confirmer le secteur urbain stratégique pour renforcer la centralité et la dynamique de la commune,
- Enrichir les modes de déplacement et notamment la trame des liaisons douces dans le centre-ville en s'appuyant sur les sentiers piétons existants, le positionnement de la place de la voiture, et les implantations des équipements, médiathèque, plaine sportive.
- Valoriser les espaces publics existants,
- Offrir des modes d'habiter attractifs et adaptés dans le centre-ville dans le cadre d'une densification mesurée de celui-ci,
- Organiser une nouvelle trame d'équipements publics en cohérence avec les usages existants et futurs,
- Intégrer ce nouveau quartier dans son contexte, et en respectant la qualité de vie des riverains et des futurs habitants,
- Proposer un mode de gestion de l'espace en adéquation avec les exigences environnementales.

OAP N°2 : situation projetée

CHALLANS

Ub – 5537 m²

0 25 50 m

Légende complémentaire :Vocation principale : logement +
éventuel équipement publicZone d'implantation préférentielle de
l'équipement public**40 à 45 logts
minimum****30% minimum
logements
sociaux****Formes urbaines :**
Collectif,
intermédiaire, groupé
et individuels**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :**
Court à moyen terme**Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

La forme urbaine sera diversifiée et un aménagement en espalier devra permettre de favoriser des façades orientées au Sud.

L'objectif est de recomposer la façade urbaine du Bd des FFI pouvant intégrer un éventuel équipement public d'une surface de plancher comprise entre 800 et 1200 m²

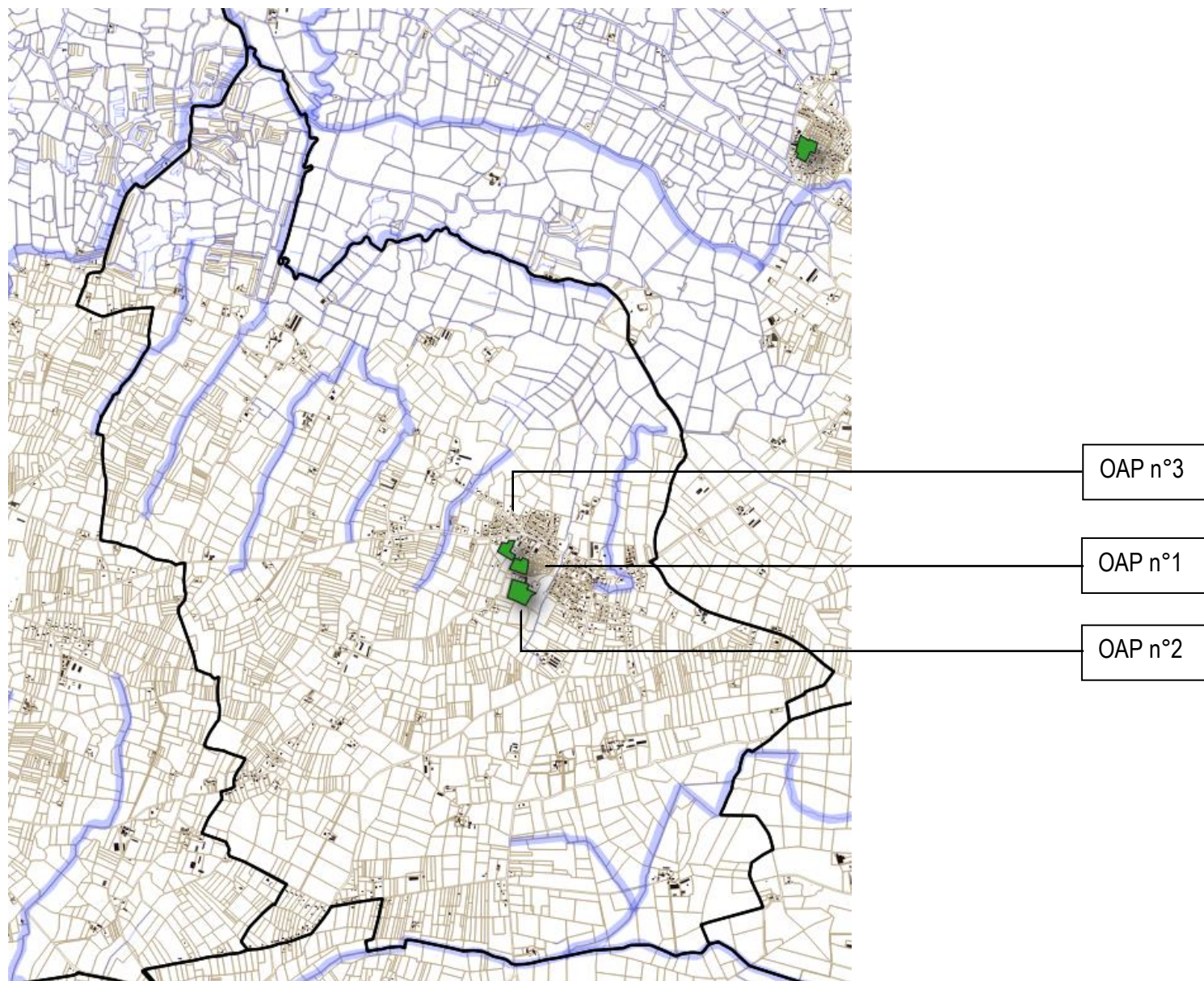
L'aménagement s'intégrera au tissu urbain existant et à la topographie du site en privilégiant des constructions en R+3 en bordure du Bd des FFI, en R+2 en cœur d'îlot et en R+1 voire RdC à proximité des constructions existantes.

La préservation des intimités des résidents actuels pourra également être assurée par la protection des haies existantes ou le renforcement de celles-ci.

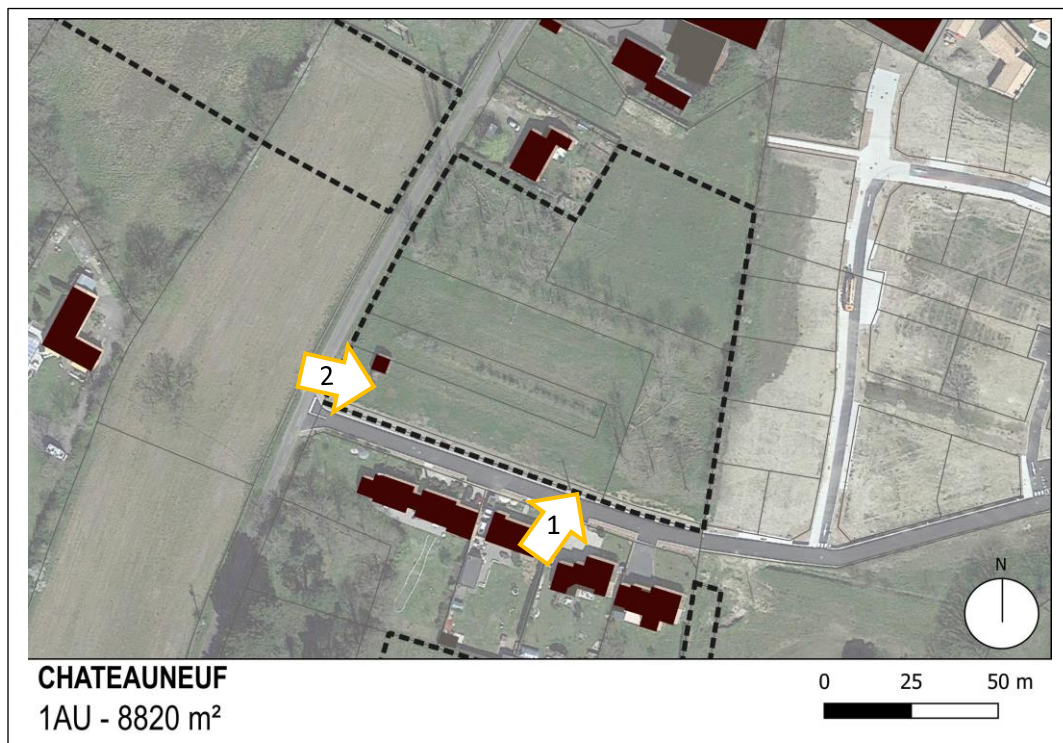
La liaison piétonne entre le boulevard des FFI et le square Gaston CHAISSAC intégrera une noue ou un réseau favorisant les écoulements des eaux pluviales du site sur la frange Est de l'OAP. Cette liaison inter-quartier favorisera les modes de circulation doux tout en préservant les espaces paysagers existants. Cette liaison pourra se prolonger vers la parcelle communale cadastrée AH 8.

L'aménagement global devra intégrer la création de places de stationnement répondant aux besoins du projet.

4) Commune de Chateauneuf



OAP N°1 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole et de jardins d'agrément. Une partie à l'ouest est très arborée.

Au sud une opération de lotissement est en cours avec une voirie en impasse jouxtant le site.



OAP N°1 : situation projetée

CHATEAUNEUF
1AU - 8820 m²

Légende complémentaire :

Vocation principale : logement

**18 logts/ha
minimum**

**Pas d'exigence
de logements
sociaux**

**Formes
urbaines :**

**80 % individuel
20 % superposé**

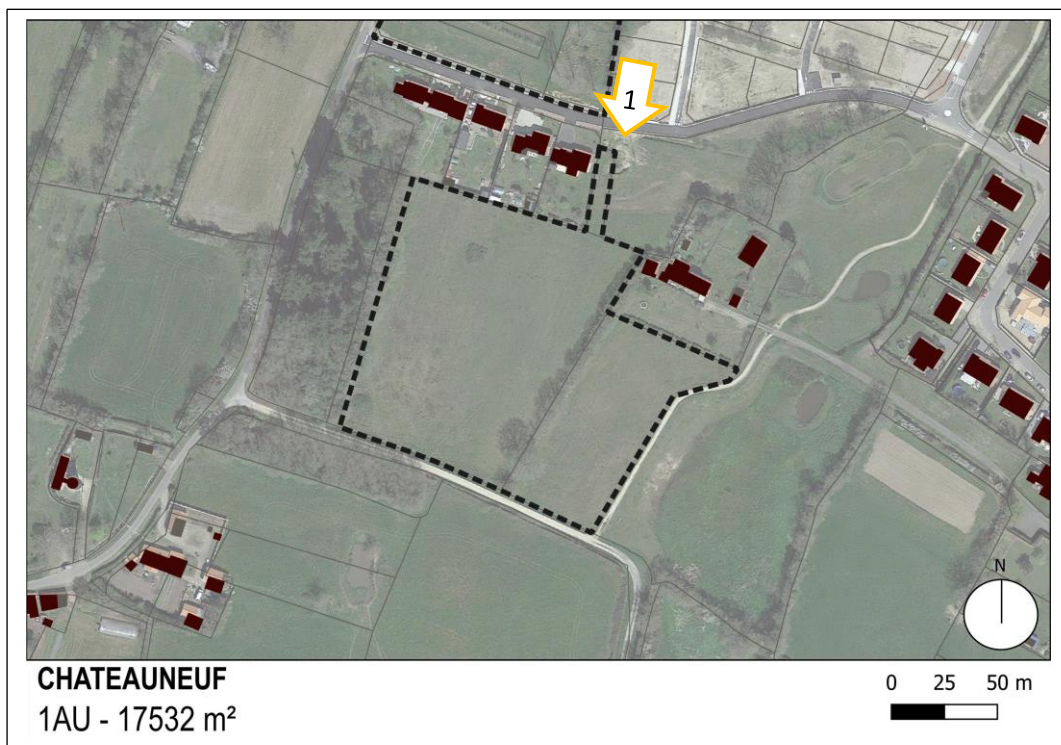
**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Court terme**

Orientations :

Ce site accueillera des logements tout type : maisons individuelles et groupées et des logements superposés.

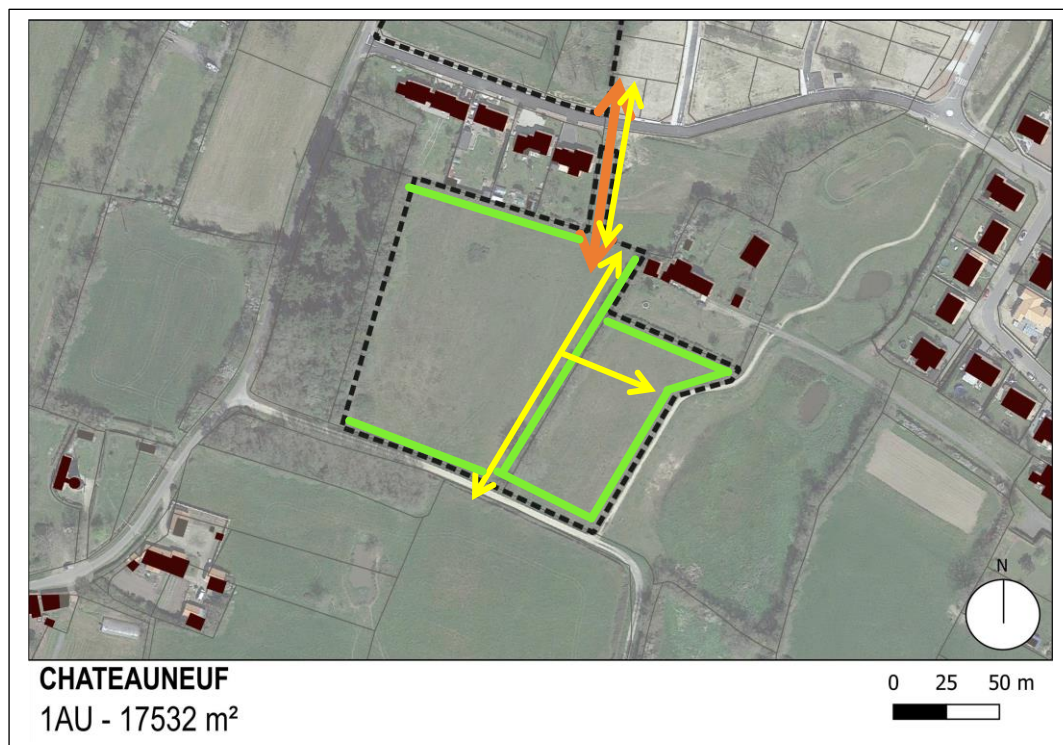
Les voies d'accès et de desserte seront constituées de voies végétalisées. Les abords du site seront plantés de haies d'essences locales, à l'ouest du terrain côté rue du Moulin. L'accès sur cette rue ne pourra s'effectuer que par le biais d'une voie au nord (parcelle AE 205).

La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement. Un accompagnement paysager de la voie est (rue de la Gourlière) s'effectuera par le biais d'arbres d'alignement.

OAP N°2 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole ou de prairie. Une partie à l'ouest (hors secteur) est très arborée.

Au nord une future opération de lotissement sera réalisée avec connexion obligatoire avec ce secteur.

OAP N°2 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 logts/ha
minimum4 logements
sociaux**Formes
urbaines :**80 % individuel
20 % superposé**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme****Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Ce site accueillera des logements tout type : maisons individuelles et groupées et des logements superposés.

Une voie d'accès et de desserte unique, de type voie végétalisée, sera aménagée vers le nord, en connexion avec le futur lotissement localisé au nord. Les abords du site, notamment à l'est du terrain côté coulée verte, seront plantés de haies d'essences locales (l'existant sera maintenu et conforté).

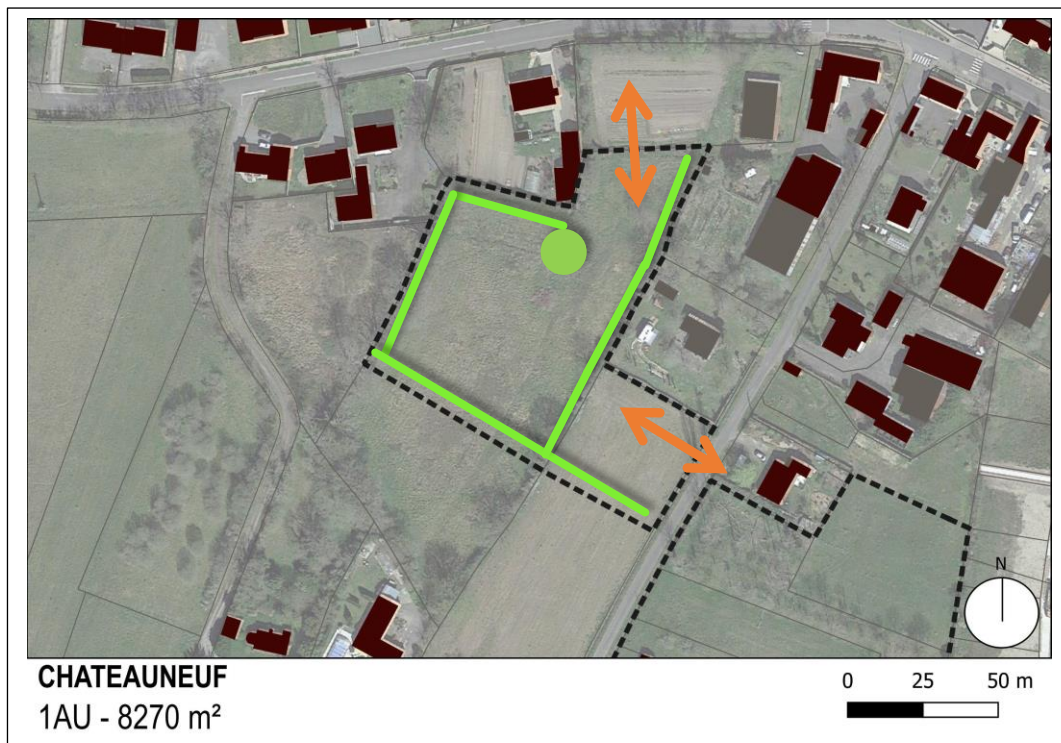
La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés au nord (haies), pour gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

OAP N°3 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Ce site se situe en prolongement d'une urbanisation diffuse en cœur de bourg, il est desservi à l'est par une voie existante, et potentiellement desservi au nord par le biais d'une dent creuse qui fait la connexion avec la rue Rivaudeau.

Il présente quelques éléments de végétation intéressants à conserver.



OAP N°3 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

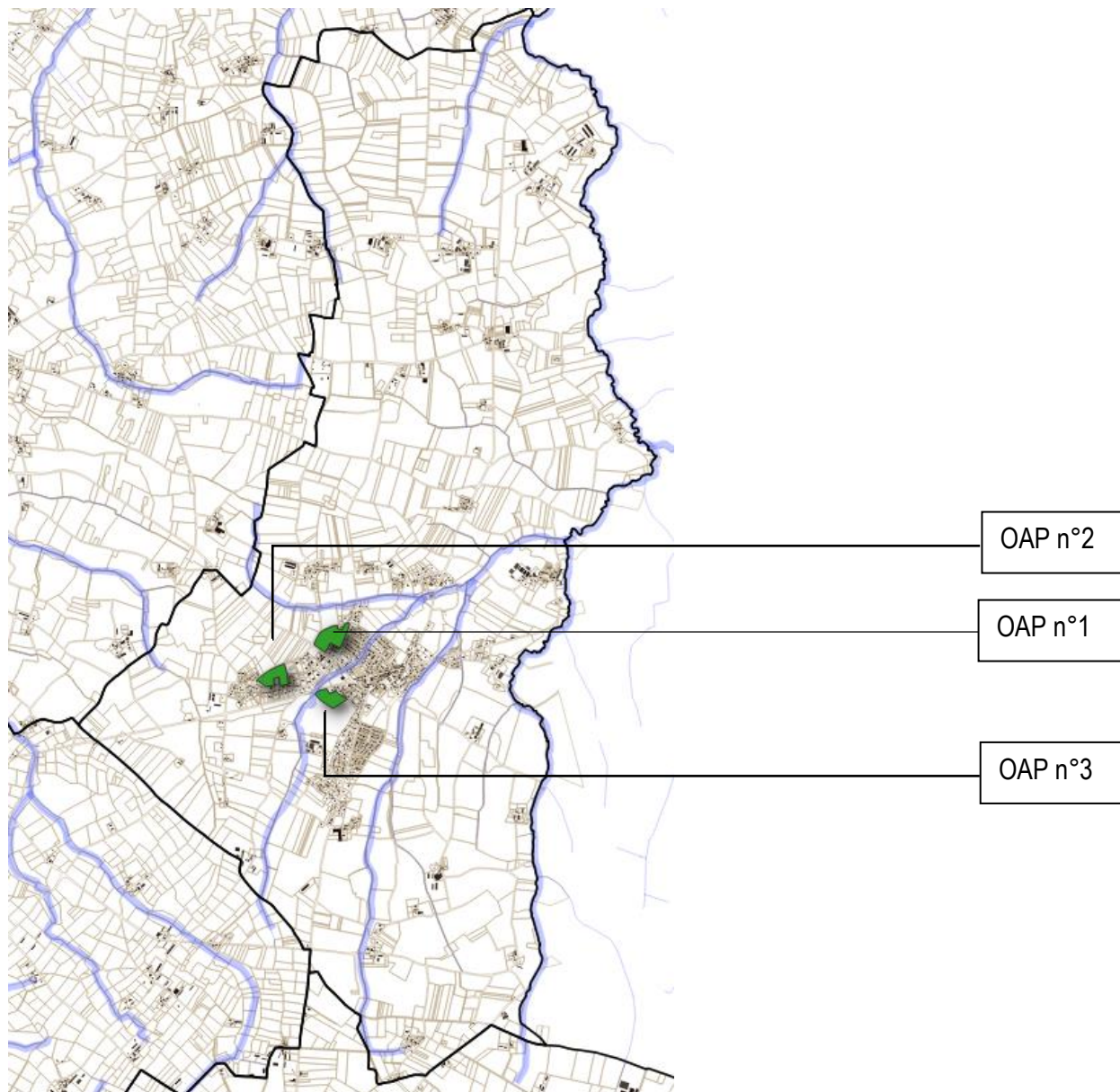
18 logts/ha
minimum4 logements
sociaux**Formes
urbaines :**80 % individuel
20 % superposé**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Long terme****Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Cette opération sera aménagée en dialogue urbain avec celle à venir, à l'est de la rue du Moulin. Les accès s'effectueront donc à la fois sur cette rue, mais également au nord par le biais de l'espace encore disponible le long de la rue Rivaudeau.

La présence végétale sera mise en avant et confortée.

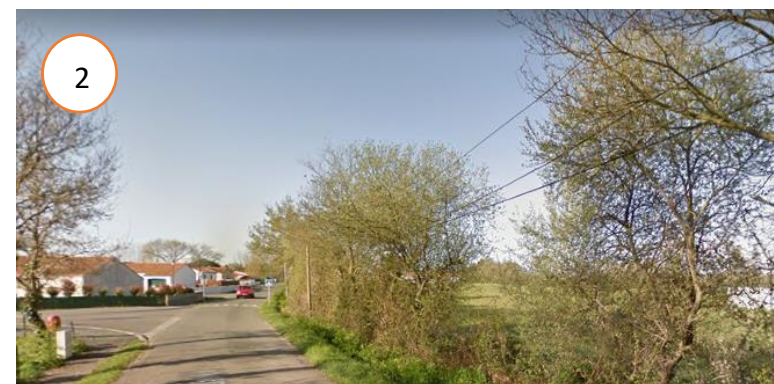
5) Commune de Froidfond



OAP N°1 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.

Elle relie deux opérations anciennes et s'organise le long d'une voie qui constitue une entrée du bourg de la commune.



OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

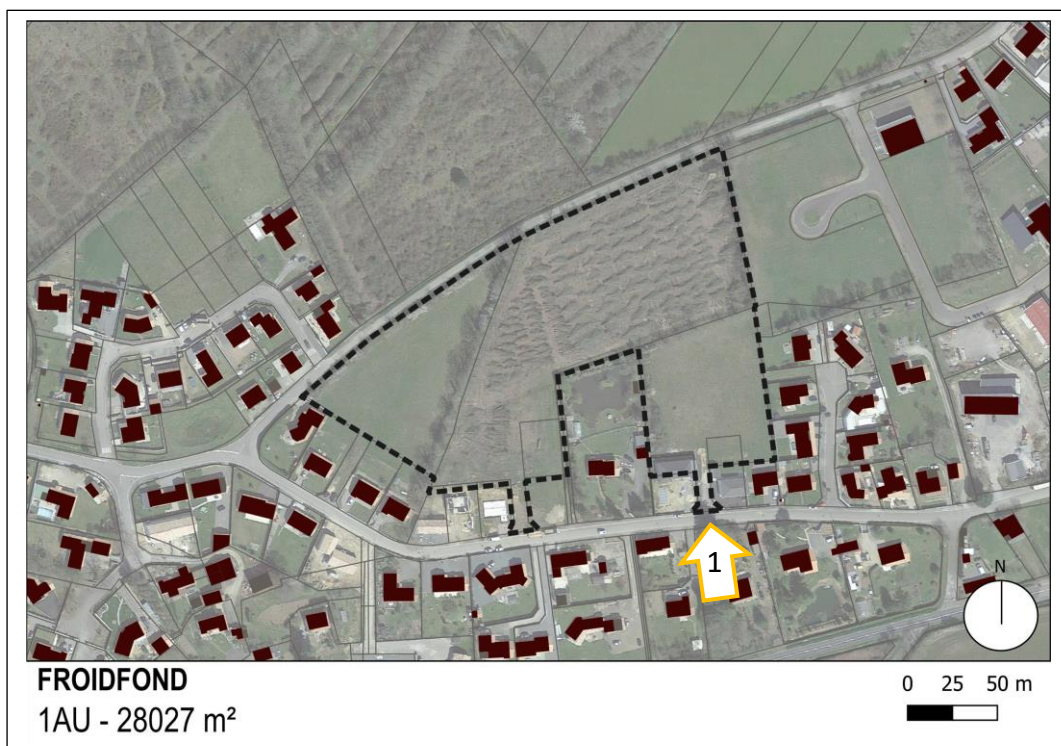
Vocation principale : logement

18 logts/ha
minimum5 logements
sociaux**Formes
urbaines :**80 % individuel
20 % groupé**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Court terme****Orientations :**

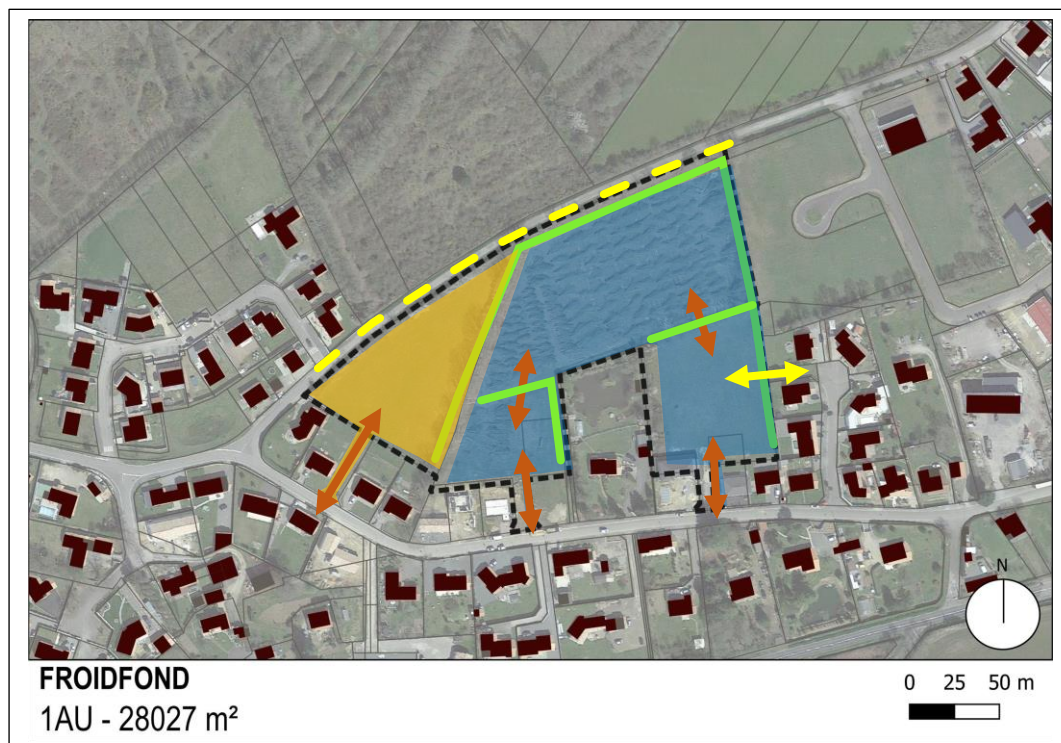
Ce site accueillera des logements tous types : maisons individuelles et mitoyennes ainsi que des logements superposés.

Les voies d'accès et de desserte seront organisées le long de la voie existante à l'est du site, ainsi qu'au nord vers La Blanchardière, une voie traversant les deux parcelles entre deux arbres remarquables existants permettra de connecter l'urbanisation vers le nord-ouest, une voie en attente devra être aménagée au cas où cette zone s'étendrait plus tard.

Le long de la voie située à l'est du terrain, un alignement d'arbre sera planté afin de créer une entrée de bourg de qualité. Une liaison douce sera aménagée et connectée au nord-ouest sur la Blanchardière. Une trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

OAP N°2 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole ainsi que des parcelles forestières. Elle s'organise en arrière-plan d'un front urbain en cours de construction, et d'une pièce d'eau végétalisée présente autour d'une propriété privée.

OAP N°2 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement



Phase 1



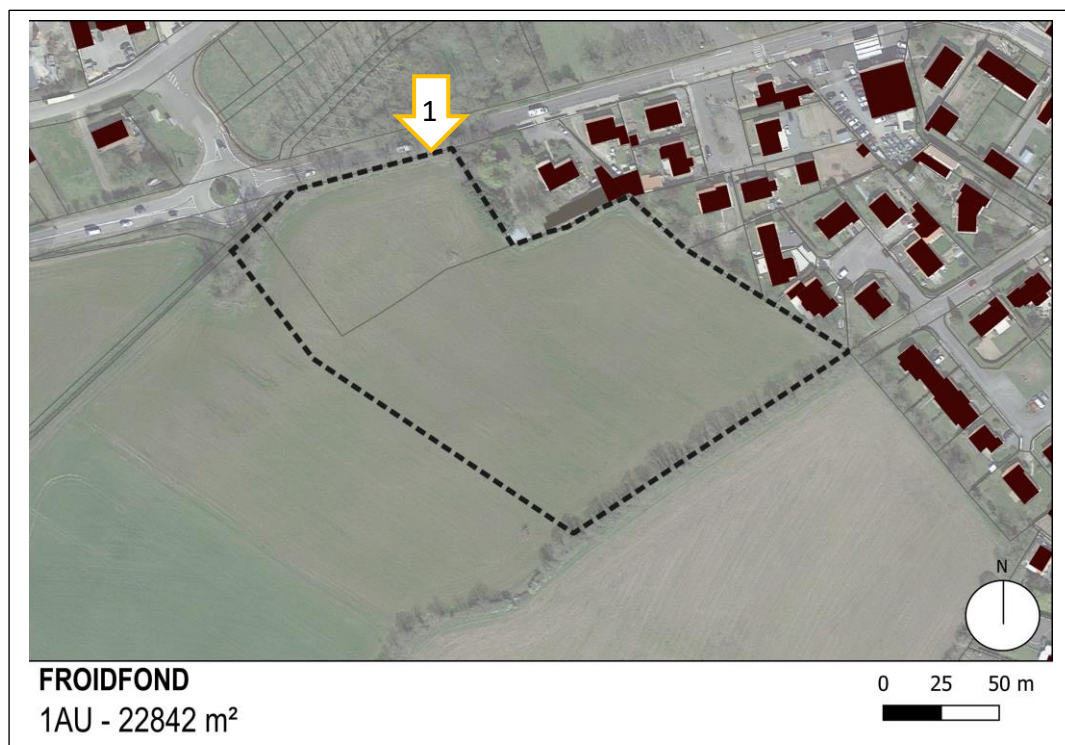
Phase 2

18 logts/ha
minimumPas d'exigence
de logements
sociauxFormes
urbaines :80 % individuel
20 % groupéEchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Court terme**Orientations :**

Le site accueillera des logements tous types : maisons individuelles et mitoyennes, ainsi que des logements superposés. Les accès s'effectueront principalement par la voie existante située au sud du site.

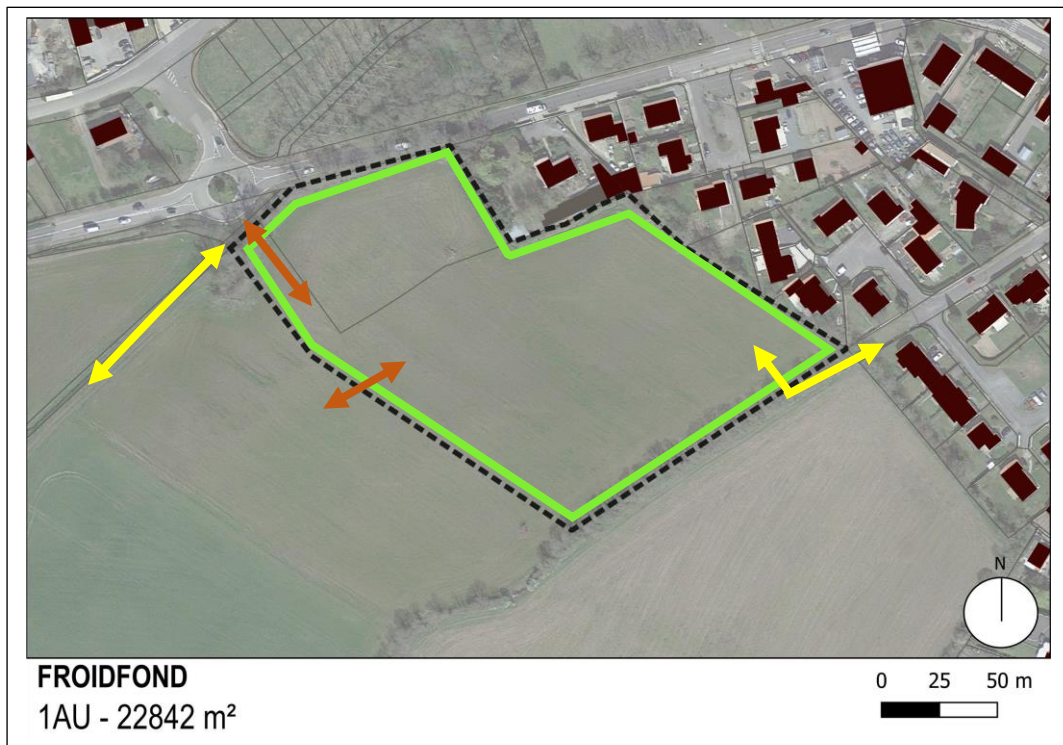
L'aménagement du foncier se fera en deux étapes : phase 1 et 2. Une liaison douce sera créée entre les deux opérations.

Une trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

OAP N°3 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Ce site est localisé à proximité de la centralité du bourg, le long d'une voie structurante. Il est desservi sur cette voie par un rond-point.

Quelques éléments de végétation intéressants sont présents au sud (haie bocagère).

OAP N°3 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

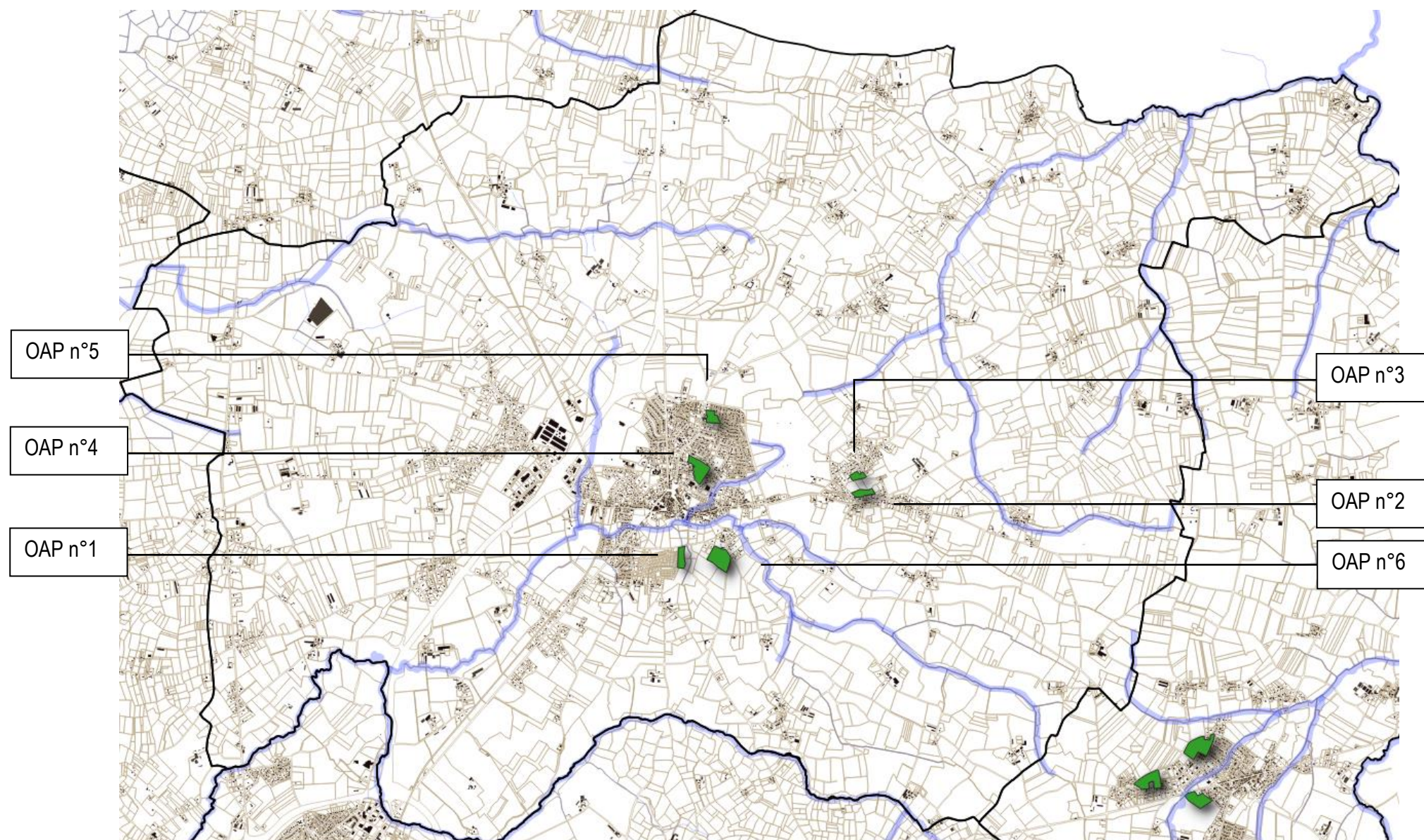
18 logts/ha
minimum7 logements
sociauxFormes
urbaines :80 % individuel
20 % groupéEchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme**Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

L'accès principal s'effectuera par le biais du rond-point, la connexion au sud vers le quartier d'habitation existant se fera uniquement par le biais d'une liaison douce afin de préserver au mieux la haie bocagère. Cette zone est concernée par les nuisances sonores générées par la RD 753, pour rappel, l'isolation acoustique des constructions nouvelles sera encadrée par l'article L.154-1 du Code de la construction et de l'habitation dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD. Les implantations des constructions veilleront également à prendre en compte cette nuisance en favorisant un retrait par rapport à la voie.

De nouvelles haies seront plantées sur le pourtour du site, elles permettront de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement. L'aménagement préparera une éventuelle extension à l'ouest en réservant un passage pour une voie. Les cheminements piétons viendront également se raccorder sur le chemin creux existant au nord-ouest.

6) Commune de la Garnache



OAP N°1 : situation actuelle

LA GARNACHE
1AU - 12561 m²

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, bordées de haies bocagères. Elle est située en continuité d'une opération déjà en cours à l'ouest

La présence d'un ruisseau à l'est agrmente le paysage et accentue la qualité de la végétation en place.

OAP N°1 : situation projetée

LA GARNACHE
1AU - 12561 m²

0 25 50 m

Légende complémentaire :

Vocation principale : logement

20 logts/ha

5 logements
sociaux

**Formes
urbaines :**

80 % individuel
20 % groupé

**Échéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme**

Orientations :

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Le site accueillera de l'habitat individuel et individuel groupé.

Des accès seront aménagés vers l'opération en cours de réalisation à l'ouest du site.

La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

OAP N°2 : situation actuelle

LA GARNACHE
1AU - 11316 m²

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, et est localisée dans un village de la commune.

Une voie est présente à l'est du terrain.

OAP N°2 : situation projetée

LA GARNACHE
1AU - 11316 m²

Légende complémentaire :

Vocation principale : logement

20 logts/ha

5 logements
sociaux

Formes
urbaines :

80 % individuel
20 % groupé

**Échéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme**

Orientations :

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

La voie présente au sud sera aménagée afin de supporter un trafic routier en lien avec la future opération, et des accès vers le site seront créés à partir de cette voie nouvelle.

La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

OAP N°3 : situation actuelle



LA GARNACHE
1AU - 8415 m²

0 25 50 m

Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole, et est localisée dans un village de la commune.

Une voie est présente à l'est du terrain.



OAP N°3 : situation projetée

LA GARNACHE
1AU - 8415 m²

0 25 50 m

Légende complémentaire :

Vocation principale : logement

20 logts/ha

Pas d'exigences
logements
sociaux

Formes
urbaines :

80 % individuel
20 % groupé

**Échéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme**

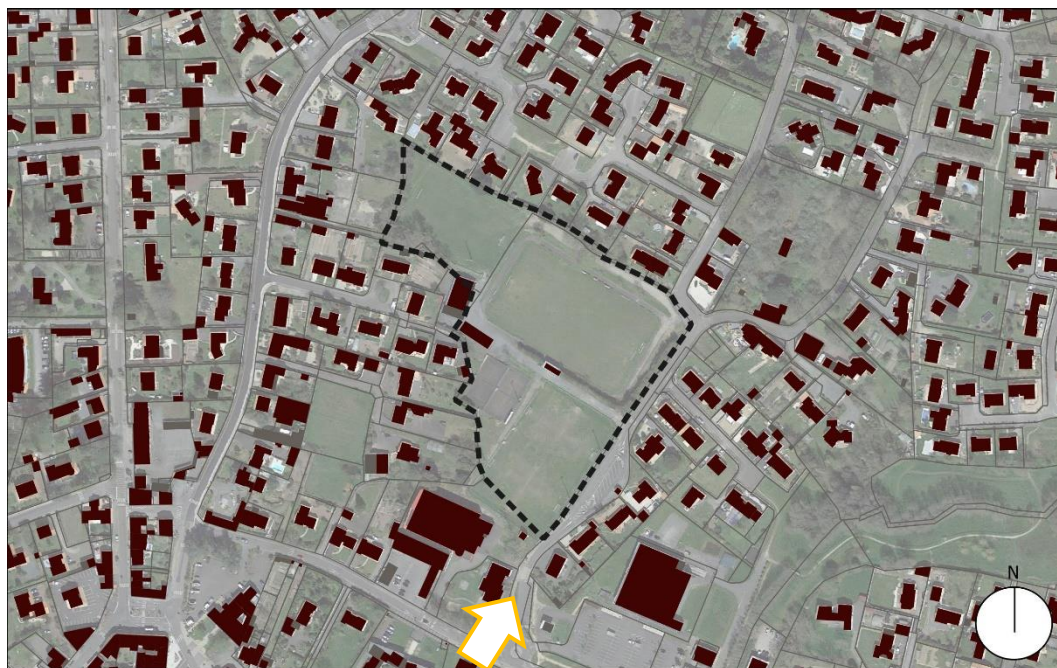
Orientations :

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

La voie présente au sud sera aménagée afin de supporter un trafic routier en lien avec la future opération, et des accès vers le site seront créés à partir de cette voie nouvelle.

La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

OAP N°4 : situation actuelle

**LA GARNACHE**U - 27935 m²

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage terrain de sport.

Cet équipement étant amené à être déplacé, il est envisagé d'urbaniser ce site pour améliorer l'offre en habitat en cœur de bourg.



OAP N°4 : situation projetée

LA GARNACHE
U - 27935 m²

0 25 50 m

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

25 logts/ha

Pas d'exigences
logements
sociaux

Formes
urbaines :

80 % individuel
20 % groupé

Échéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme

Orientations :

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Le site accueillera du logement individuel, superposé et collectif.

Les constructions seront en R+1 minium.

Les accès s'effectueront par le biais de trois possibilités, ils permettront de desservir les trois « plateaux » qui sont localisés à des hauteurs différentes.

Les dénivelées seront paysagées : arbre + talus végétalisé à minima. Un alignement d'arbres sera planté le long de la rue du Genet.

OAP N°5 : situation actuelle**LA GARNACHE**U - 12452 m²

0 25 50 m

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.

Elle est bordée de lotissements plus ou moins récents et donc au sein d'une forme urbaine plutôt peu dense.

Un premier front urbain a déjà été construit le long de la rue de Paulx.

OAP N°5 : situation projetée**LA GARNACHE****U - 12452 m²**

0 25 50 m

Légende complémentaire :

Vocation principale : logement

20 logts/ha

5 logements
sociauxFormes
urbaines :80 % individuel
20 % groupéÉchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme**Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Un premier front urbain ayant déjà été construit (ou en cours de construction), deux accès seront aménagés entre deux parcelles situées rue de Paulx.

Les accès s'effectueront de part et d'autre du site en privilégiant le raccordement vers les voies en attente des lotissements existants à proximité.

La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

OAP N°6 : situation actuelle



LA GARNACHE
1AU - 33093 m²

0 25 50 m

Etat des lieux :

Ce terrain situé en partie su du bourg, est occupé actuellement par quelques bâtiments agricoles destinés à être démolis.

Il est longé par une voie et bordée à certains endroits d'une haie.



OAP N°6 : situation projetée

LA GARNACHE
1AU - 33093 m²

Légende complémentaire :

 Vocation principale : logement

20 logts/ha

23 logements
sociaux

Formes
urbaines :

80 % individuel
20 % groupé

**Échéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme**

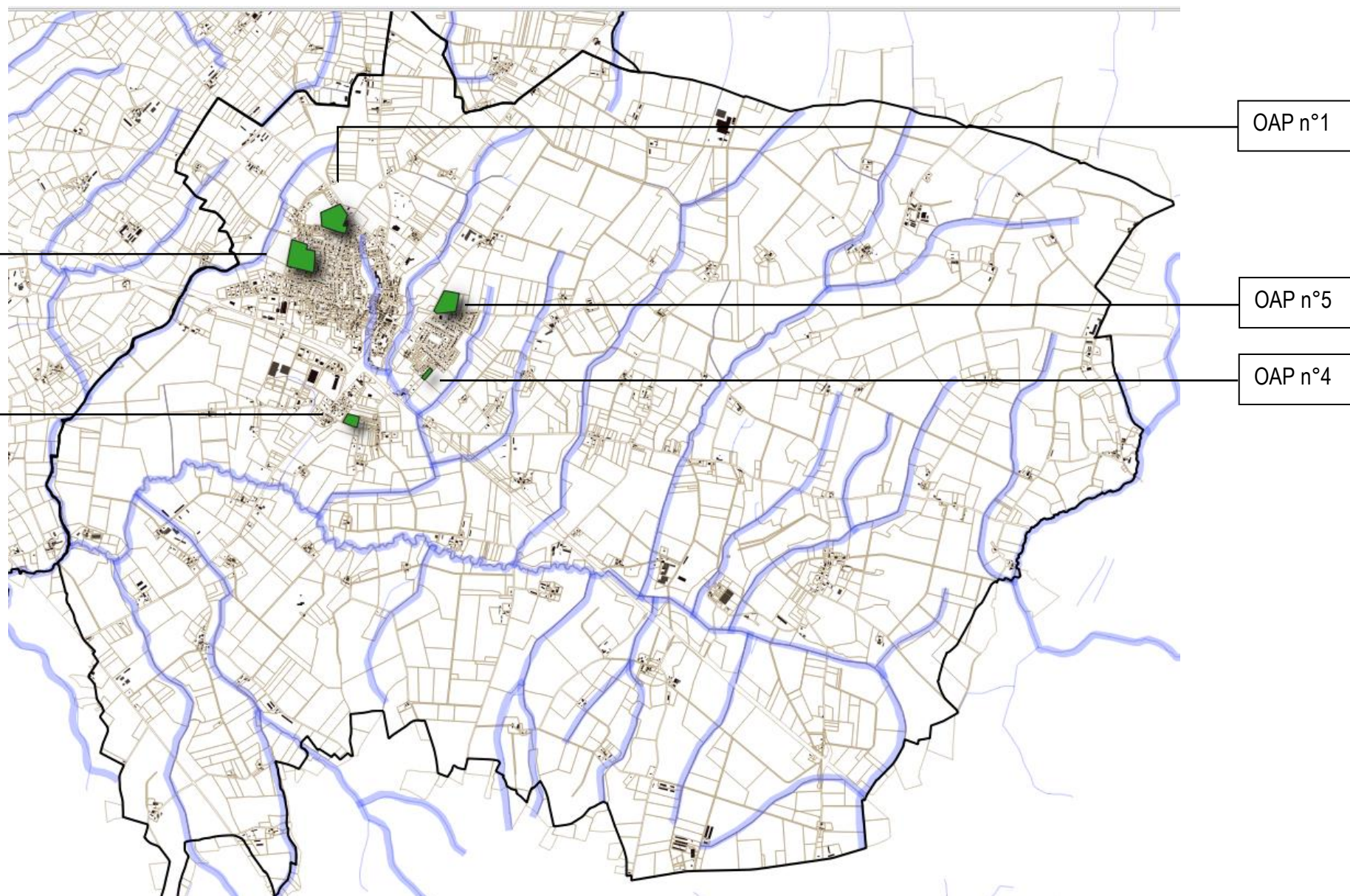
Orientations :

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

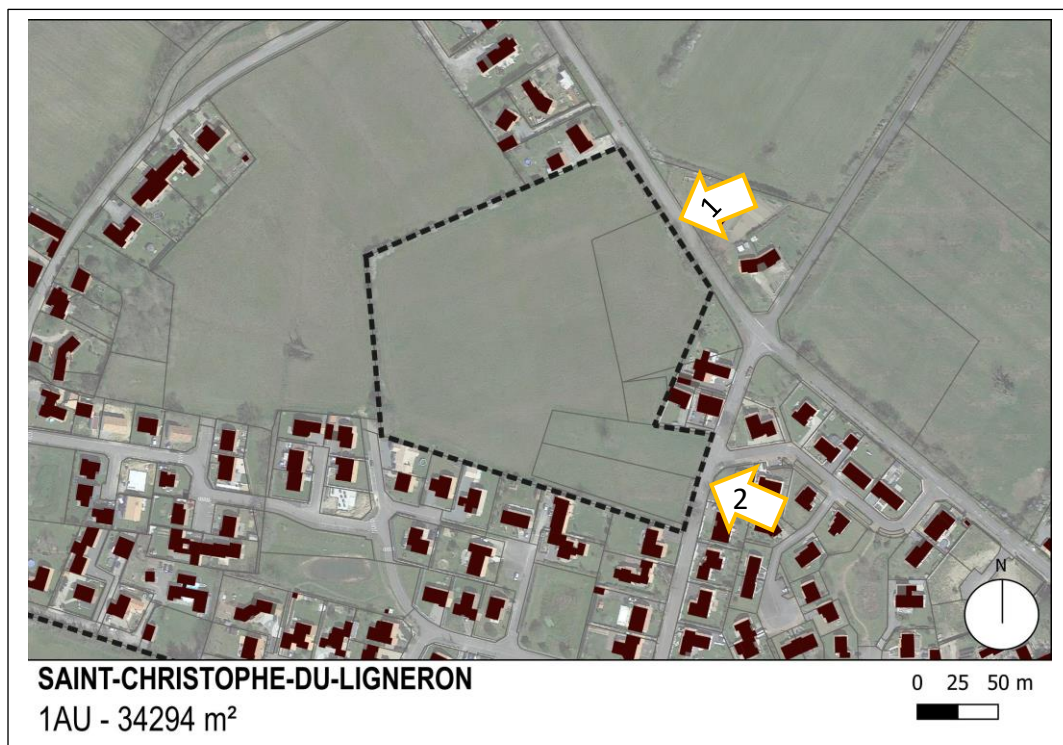
Ouverte sur le grand paysage au sud, cette opération devra s'intégrer dans son environnement paysager et prévoir la plantation de haies bocagères sur le pourtour de la parcelle.

Deux accès routiers seront prévus à minima, ainsi qu'une traversée piétonne du quartier.

7) Commune de Saint Christophe du Ligneron



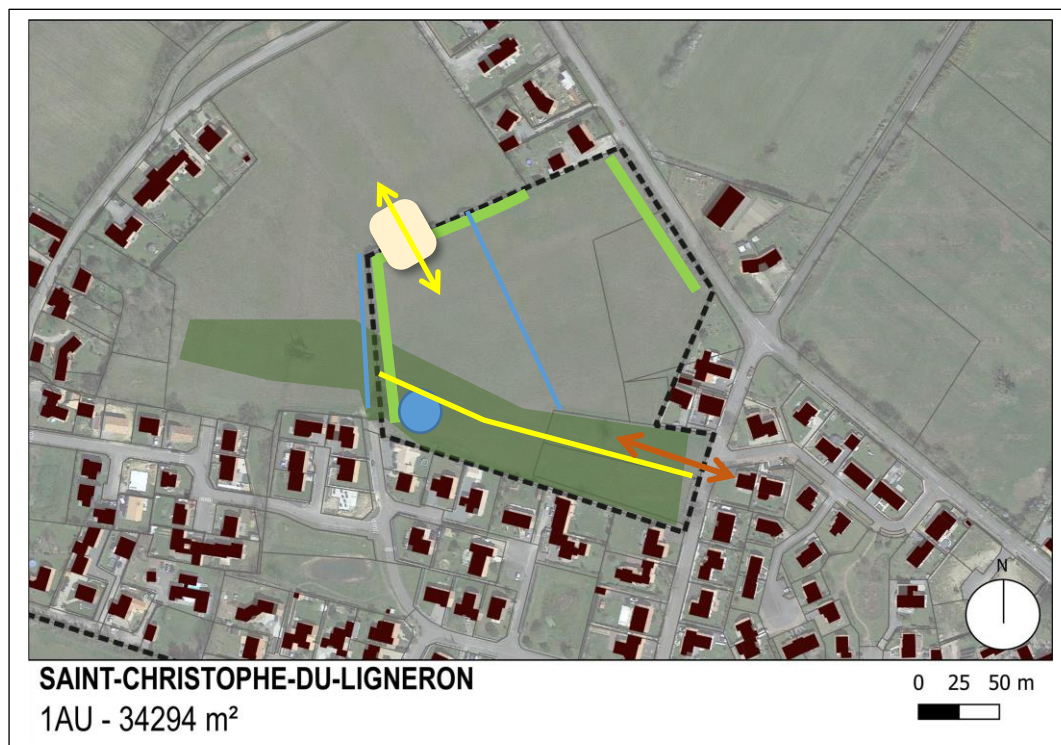
OAP N°1 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole.

Une présence végétale est à noter, plutôt en périphérie du site.

Quelques espaces liés à la présence de l'eau (mares, fossés) sont également présents.

OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

**Courée piétonne** (espace réservé aux piétons)**20 logts/ha****10 logements sociaux****Formes urbaines :**50 % individuel
25 % groupé
25 % collectif**Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :
Moyen terme****Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Une programmation adaptée à la réalité du marché immobilier, et répondant à la diversité des publics et des demandes (objectif de 20 logements/ha) sera mise en œuvre :

- 85% de lots libres de constructeur soit environ 117 logements
- 15% de logements locatifs sociaux à répartir de manière cohérente et fonctionnelle au sein du site (environ 21 logements)
- 30% de primo-accession.

Le plan de composition facilitera les économies d'énergie (plan masse bioclimatique) et maîtrisera la place laissée à la voiture

La préservation et la valorisation des atouts paysagers du site (trame bocagère, point d'eau, zones humides...) se fera dans le respect de la biodiversité et du paysage

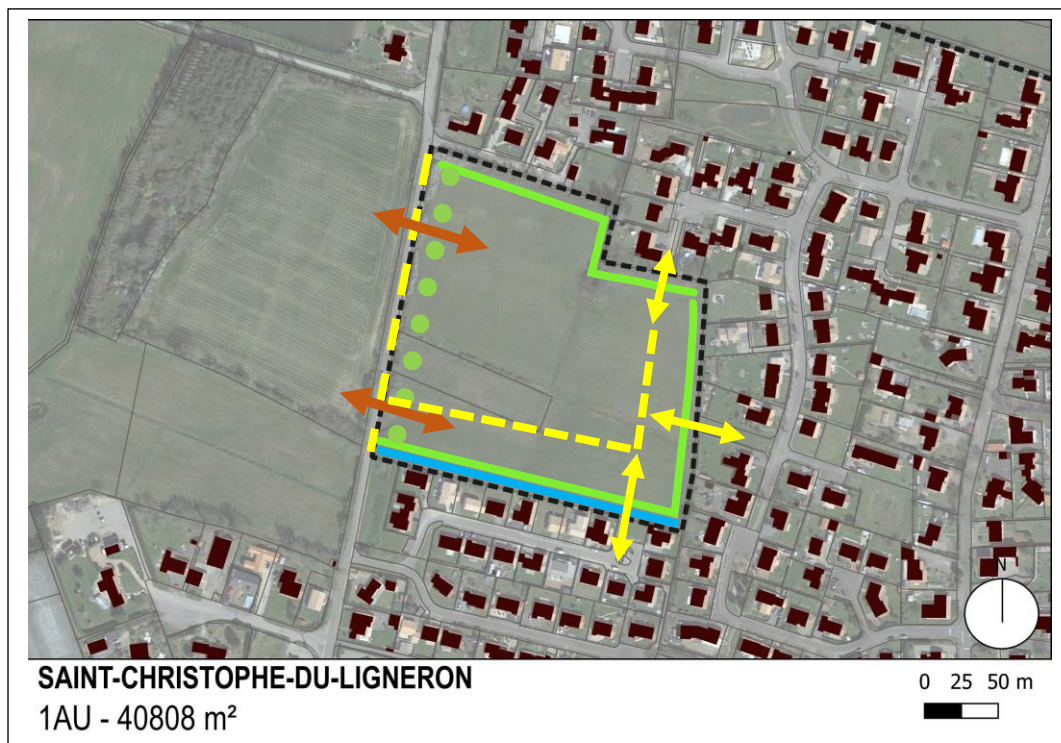
Ce futur quartier, soucieux de la qualité urbaine et architecturale, constituera un projet qui met en place les outils de cadrage et de maîtrise des projets de construction (règlement graphique traduisant les lignes d'accroches, les emprises constructibles etc...). Le plan masse facilitera le « bien vivre ensemble » grâce à des espaces de convivialité (par exemple une courée piétonne) ...

Les accès viaires s'effectueront depuis les rues qui entourent le site et les continuités piétonnes seront assurées.

OAP N°2 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle se situe en continuité de lotissements relativement récents.

Des haies bocagères sont présentes au nord de l'opération, ainsi que plus ponctuellement le long du chemin Saint Anne.

OAP N°2 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

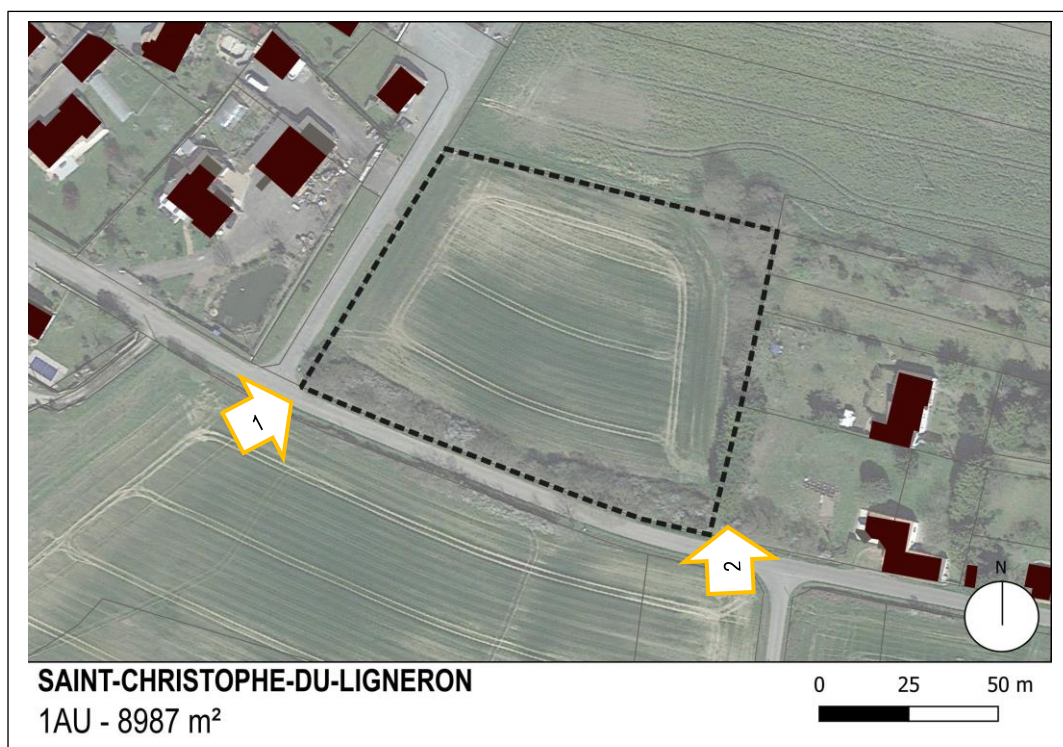
20 logts/ha

13 logements
sociaux**Formes
urbaines :**50 % individuel
25 % groupé
25 % collectif**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Court / Moyen terme****Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

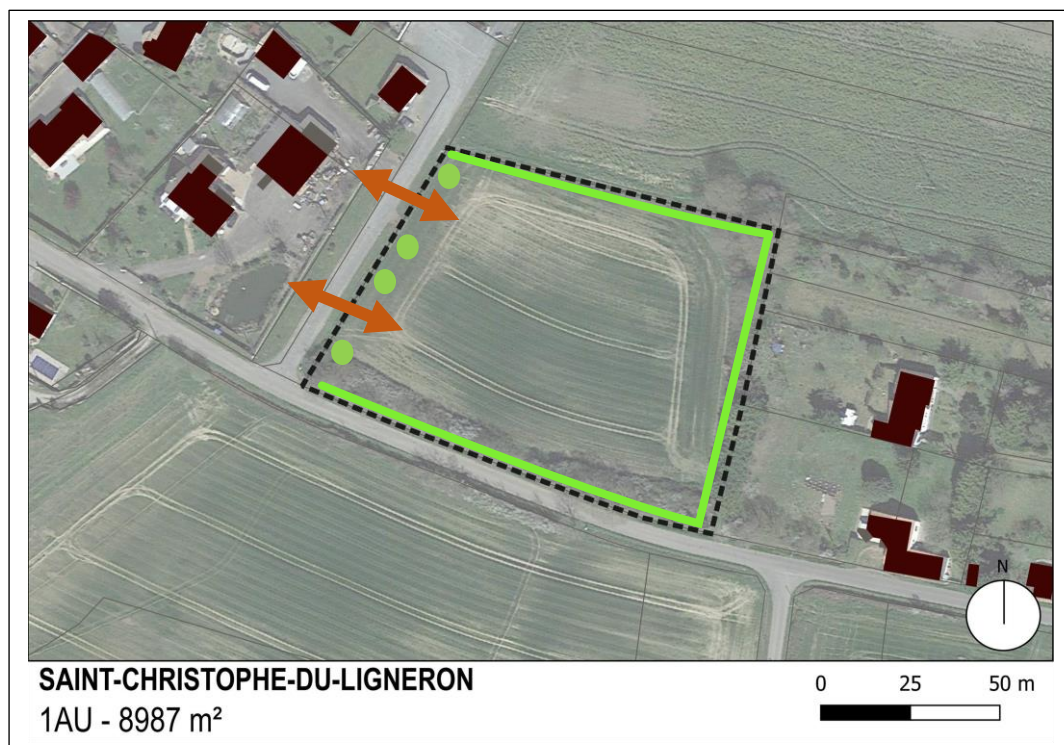
L'urbanisation du secteur s'effectuera en plusieurs tranches. Une première tranche correspondant à 1/3 de la surface totale du secteur au maximum pourra être admise à court terme, les tranches suivantes devant être programmées à moyen terme. Le nombre minimum de logements sociaux à réaliser par tranche sera calculé au prorata de la superficie concernée par l'opération. Les aménagements et constructions réalisés dans la première tranche ne doivent pas compromettre la desserte et l'aménagement du restant du secteur. Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes ainsi que des immeubles collectifs et intermédiaire en R+2 maximum. La mitoyenneté sera privilégiée afin de limiter les déperditions et de favoriser des fronts urbains de type villageois.

L'ensemble des voies de dessertes seront des voies partagées, dont les emprises imperméabilisées seront les plus réduites possibles. La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

OAP N° 3 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette parcelle est localisée dans le village de la Joséphine et se situe en continuité d'une urbanisation relativement diffuse.

Certains éléments arborés sont présents au sud de la parcelle, le long de la route.

OAP N°3 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha

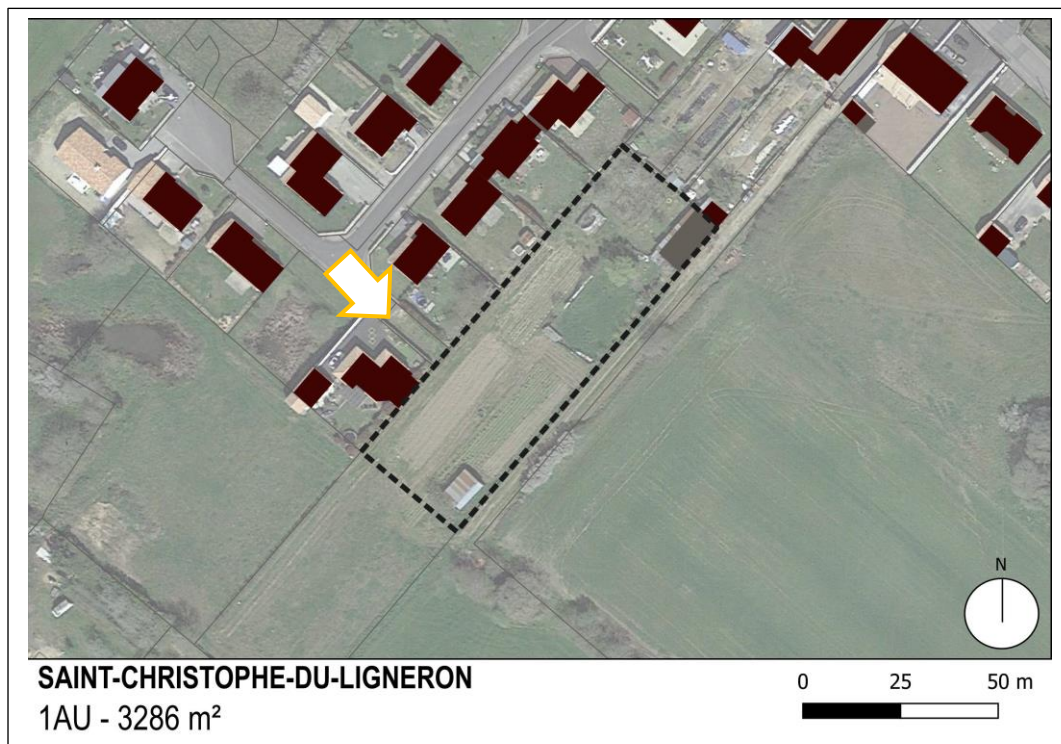
4 logements
sociaux**Formes
urbaines :**50 % individuel
25 % groupé
25 % collectif**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme****Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Le projet devra assurer une bonne insertion dans le site en prévoyant la plantation de haies bocagères sur le pourtour de la parcelle.

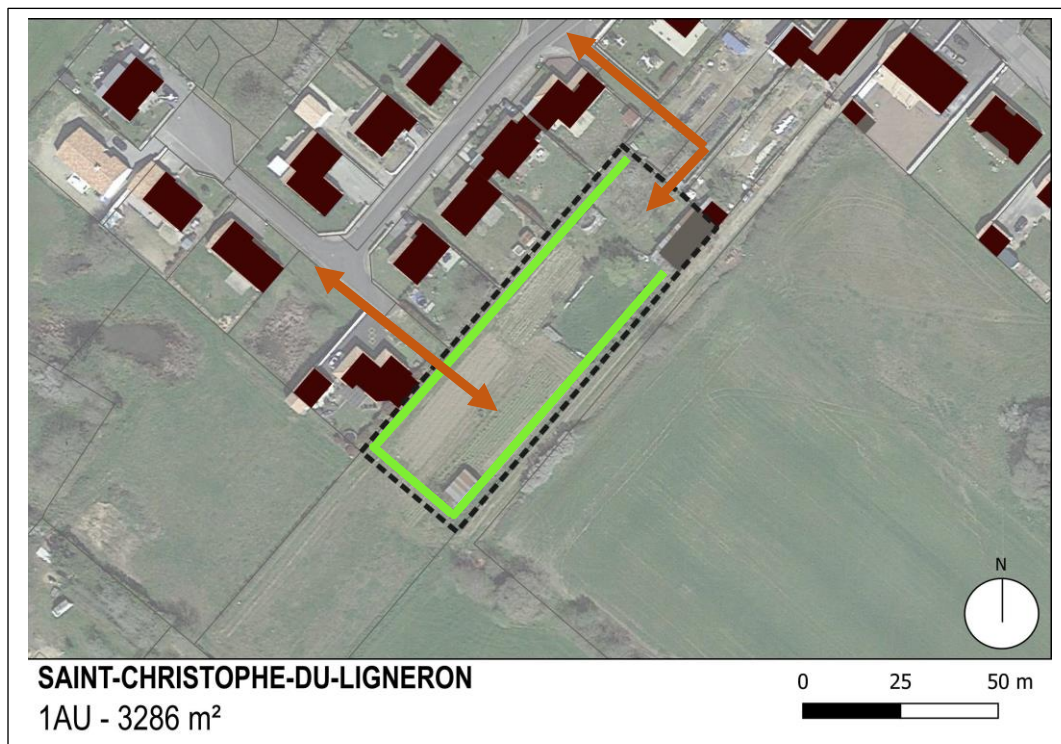
Les accès s'effectueront essentiellement par le biais de la petite rue du Square des Artisans.

Un alignement d'arbres le long de la voie assurera une ambiance « urbaine » à ce site.

OAP N°4 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole. Elle se situe en continuité de lotissements relativement récents.

Des haies bocagères sont présentes au nord de l'opération, ainsi que plus ponctuellement le long du chemin Saint Anne.

OAP N°4 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha

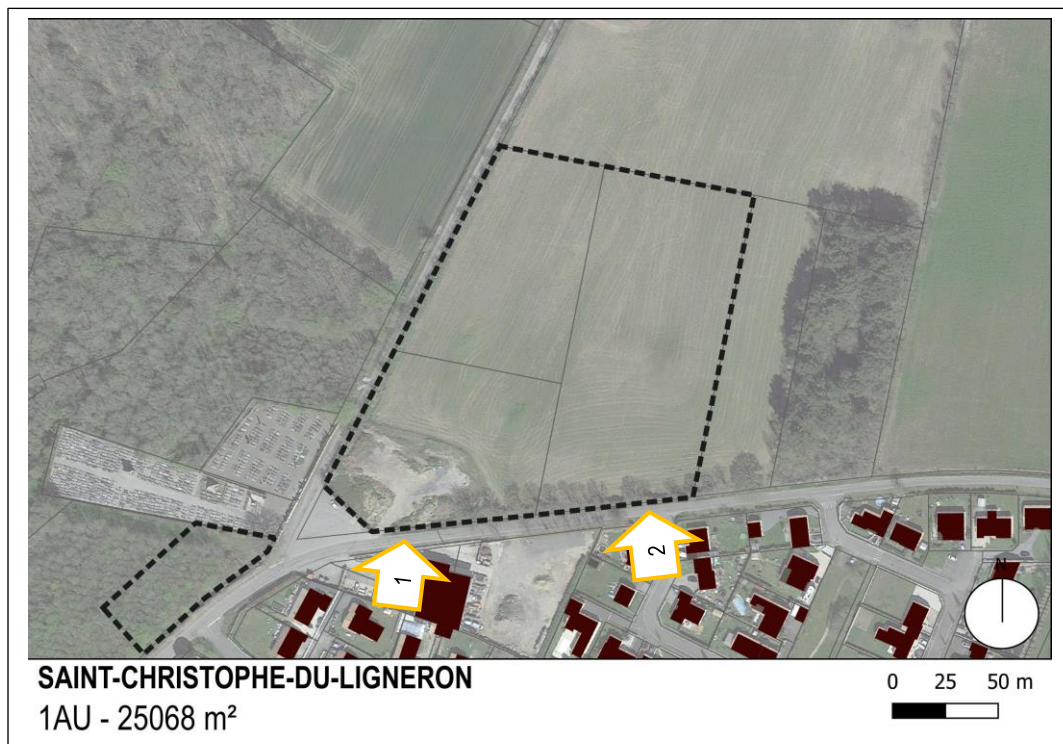
Pas d'exigence
de logements
sociaux**Formes
urbaines :**50 % individuel
25 % groupé
25 % collectif**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme****Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes. La mitoyenneté sera privilégiée afin de limiter les déperditions et de favoriser des fronts urbains de type villageois.

L'ensemble des voies de dessertes seront des voies partagées, dont les emprises imperméabilisées seront les plus réduites possibles.

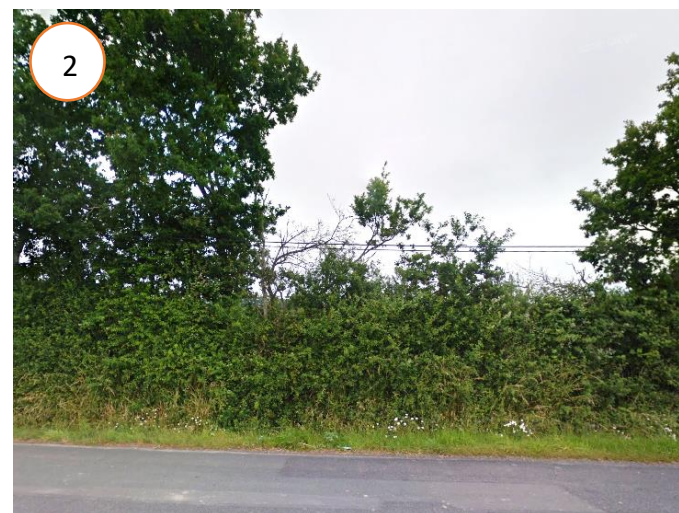
La trame végétale en place sera conservée si possible et de nouveaux sujets seront plantés (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

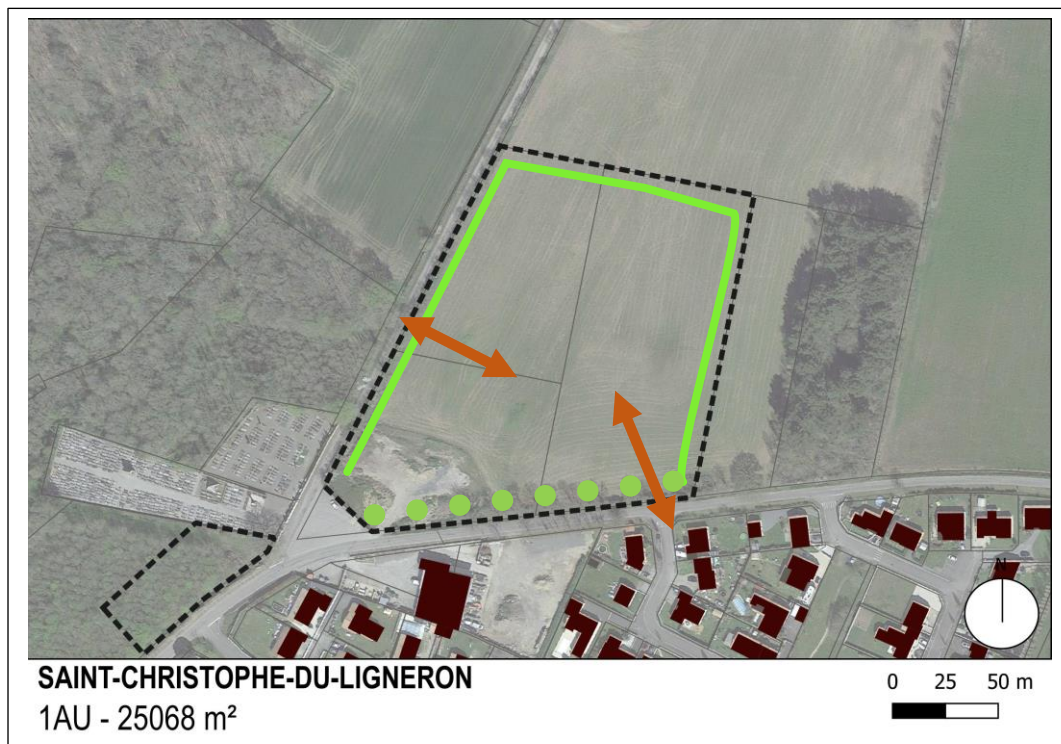
OAP N°5 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Situé à proximité d'une poche d'urbanisation en continuité du bourg, ce site est également à la croisée de deux voies de circulation d'entrée de bourg.

En partie déjà artificialisé (stockage de matériaux), ce terrain est également cultivé dans sa partie nord.

Quelques éléments arborés sont présents sur le pourtour le long des voies.



OAP N°5 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

20 logts/ha

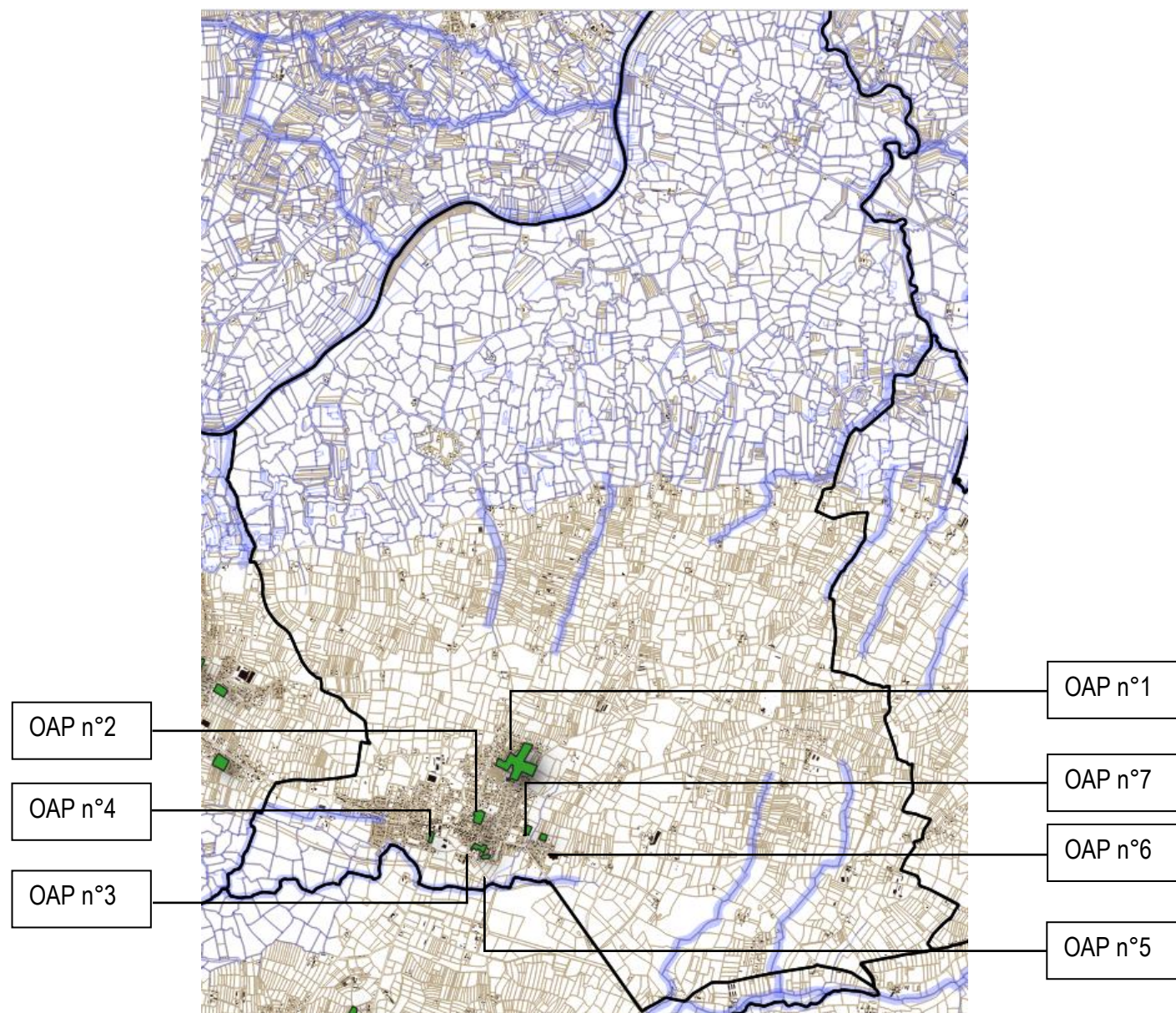
Pas d'exigence
de logements
sociauxFormes
urbaines :50 % individuel
25 % groupé
25 % collectifEchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme**Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Cette opération sera organisée de manière à ce que les accès s'effectuent de part et d'autre de la pointe, afin de ne pas accentuer les problèmes de flux, notamment lors des obsèques.

Le pourtour de la parcelle sera planté de haies bocagères afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage, un alignement d'arbres permettra de donner une ambiance plus « urbaine » au site et de structurer et marquer l'entrée dans cette zone d'habitat.

8) Commune de Saint Gervais

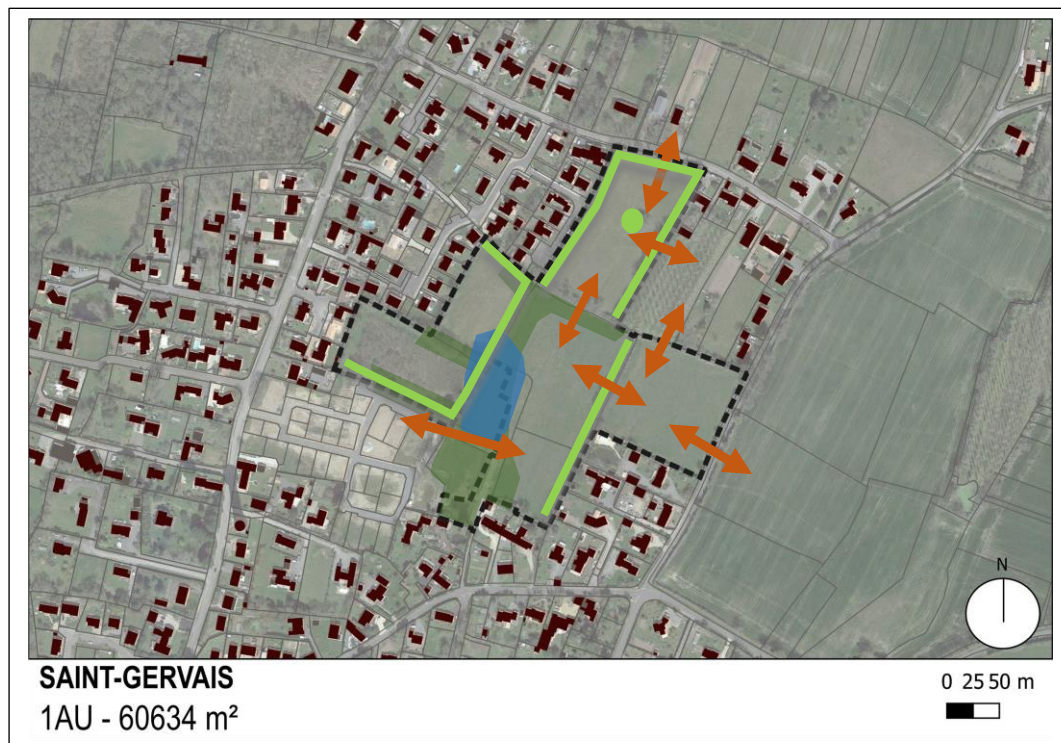


OAP N°1 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage agricole ponctuées d'un réseau bocager assez dense, ainsi qu'une partie au sud, hors emprise, occupée par une zone humide.



OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 logts/ha

23 logements
sociauxFormes
urbaines :80 % individuel
20 % superposé

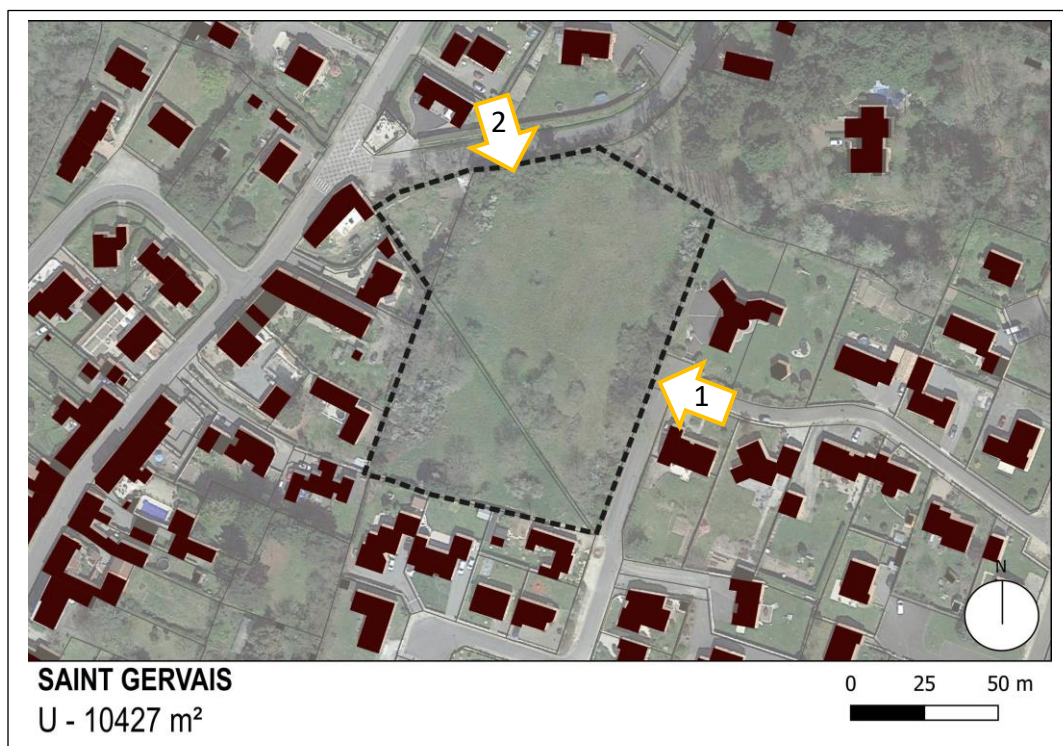
**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :**
S'échelonne tout au long du PLUi

Orientations :

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

La réalisation de cette opération de grande envergure a déjà débuté et ce site est destiné à prolonger ce nouveau quartier d'habitation en proposant des connexions entre les différents espaces tout en conservant une importante trame végétale existante. Les accès principaux se situeront au nord, à l'est mais également par le biais d'une partie du quartier qui a déjà été construite à l'ouest.

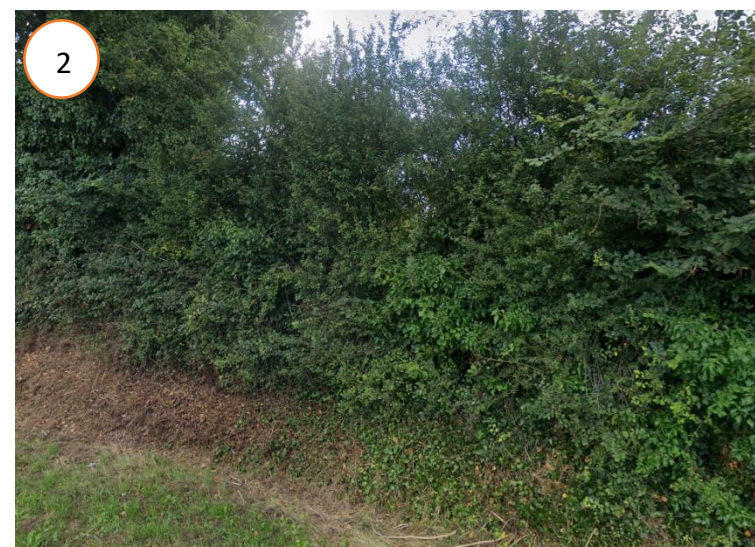
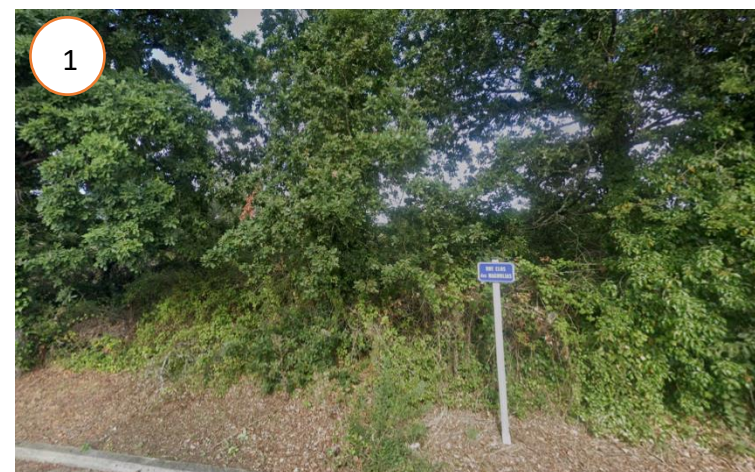
OAP N°2 : situation actuelle

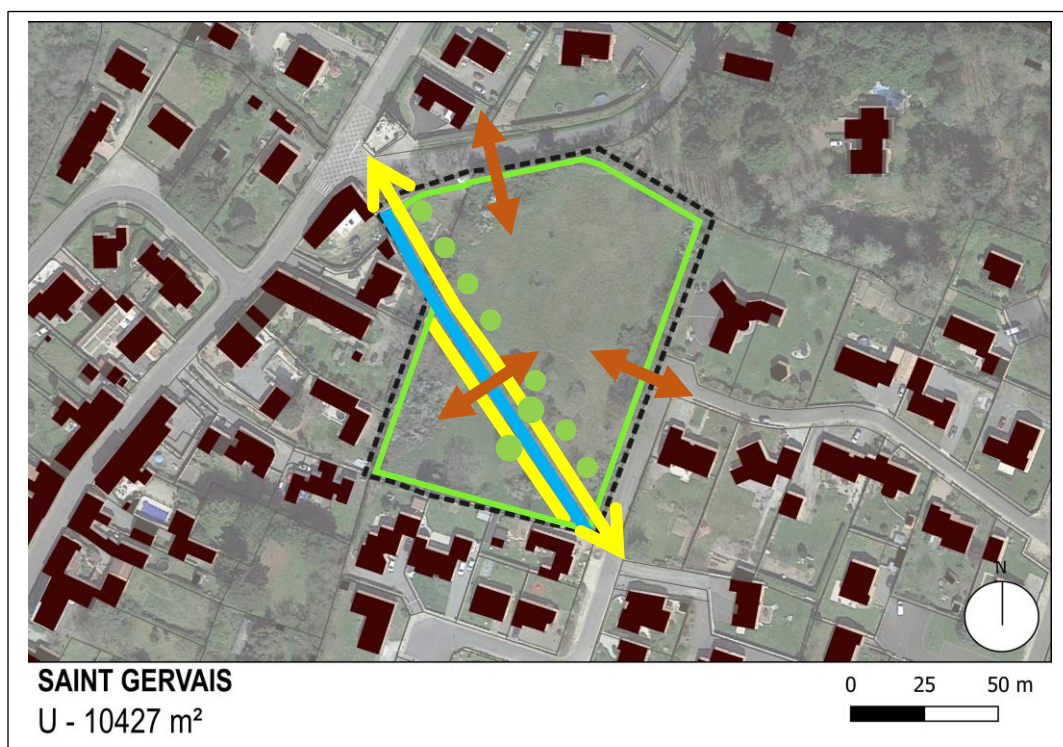
**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément.

Le site est très arboré et certains sujets peuvent présenter un intérêt paysager important.

Un fossé traverse le secteur en diagonale du nord-ouest au sud-est.



OAP N°2 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 logts/ha

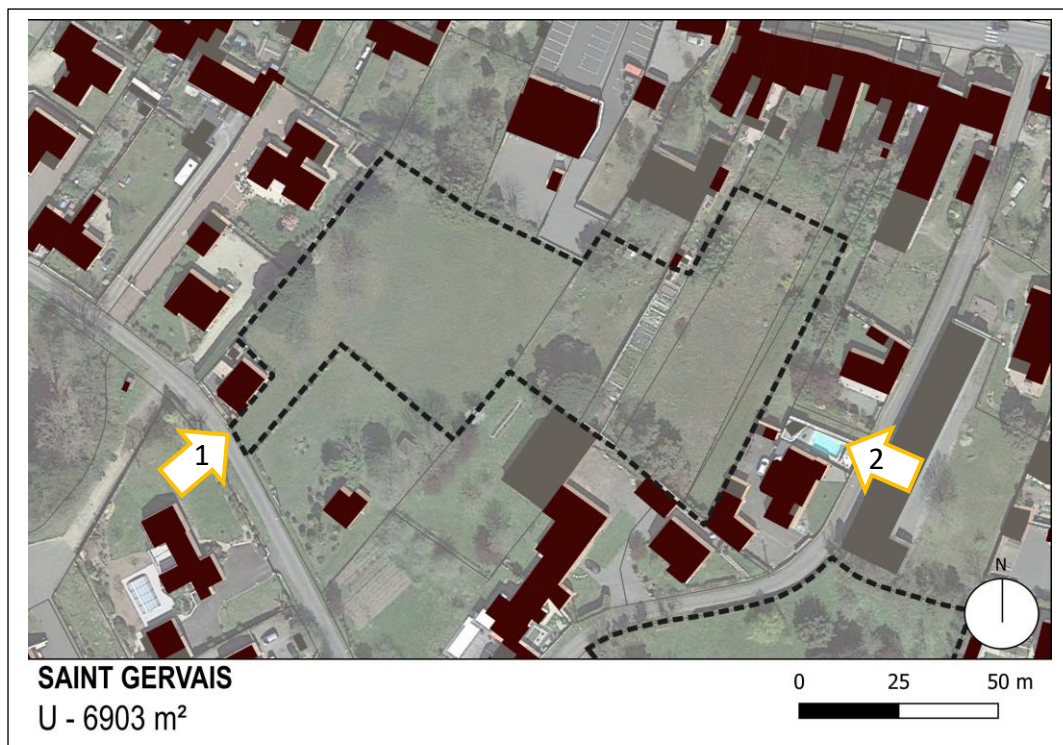
Pas d'exigence
de logements
sociaux**Formes
urbaines :**80 % individuel
20 % superposé**Orientations :**

Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Les accès s'effectueront de part et d'autre du site en favorisant les connexions sur les voies existantes. Les liaisons douces devront respecter une largeur de 3m pour faciliter l'entretien du cours d'eau.

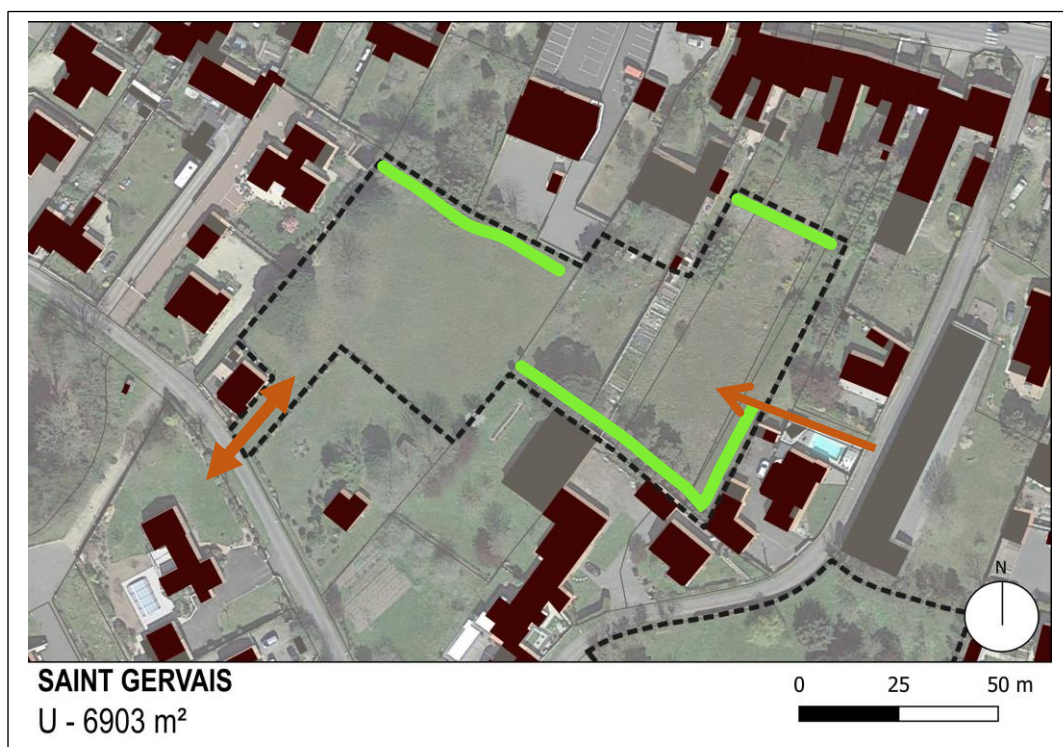
La trame végétale en place très importante sera conservée autant que possible et de nouveaux sujets seront plantés si nécessaires en bordure de l'opération (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

OAP N°3 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément. Elle est insérée au sein d'un tissu urbain ancien et plutôt dense. Les possibilités d'accès à ce secteur sont relativement encadrées.



OAP N°3 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 logts/ha

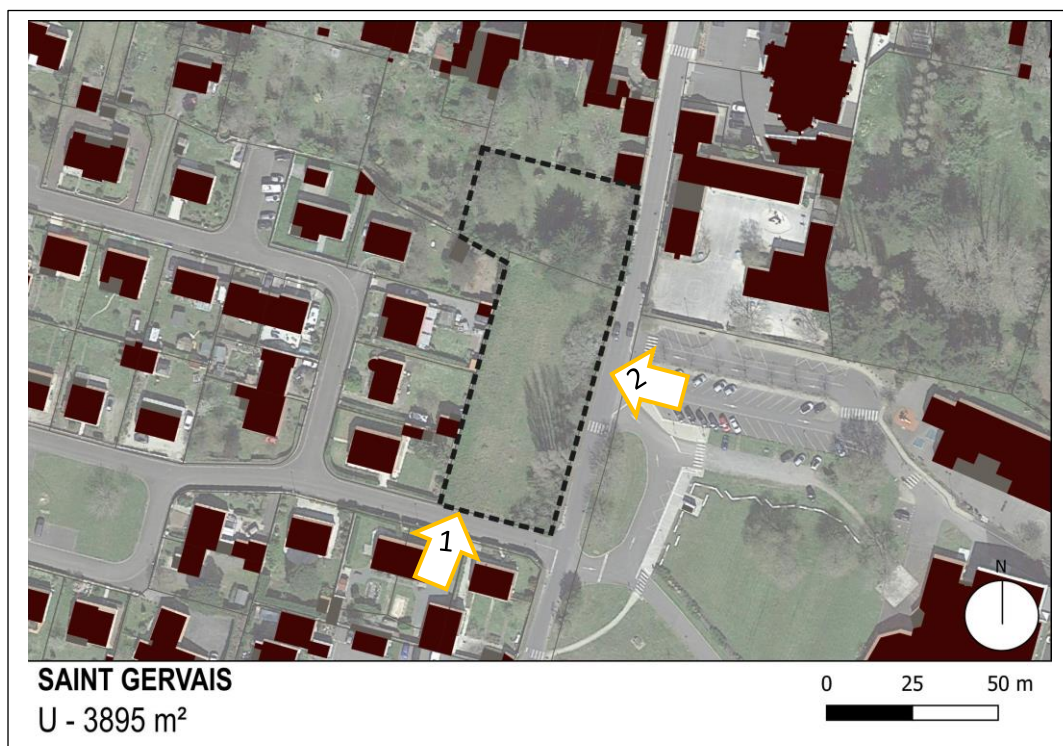
Pas d'exigence
de logements
sociauxFormes
urbaines :80 % individuel
20 % superposé**Orientations :**

Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

Les accès s'effectueront de part et d'autre du site en favorisant les connexions sur les voies existantes.

La trame végétale en place sera conservée autant que possible et de nouveaux sujets seront plantés si nécessaires en bordure de l'opération (haies), elle permettra de gérer les vis à vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

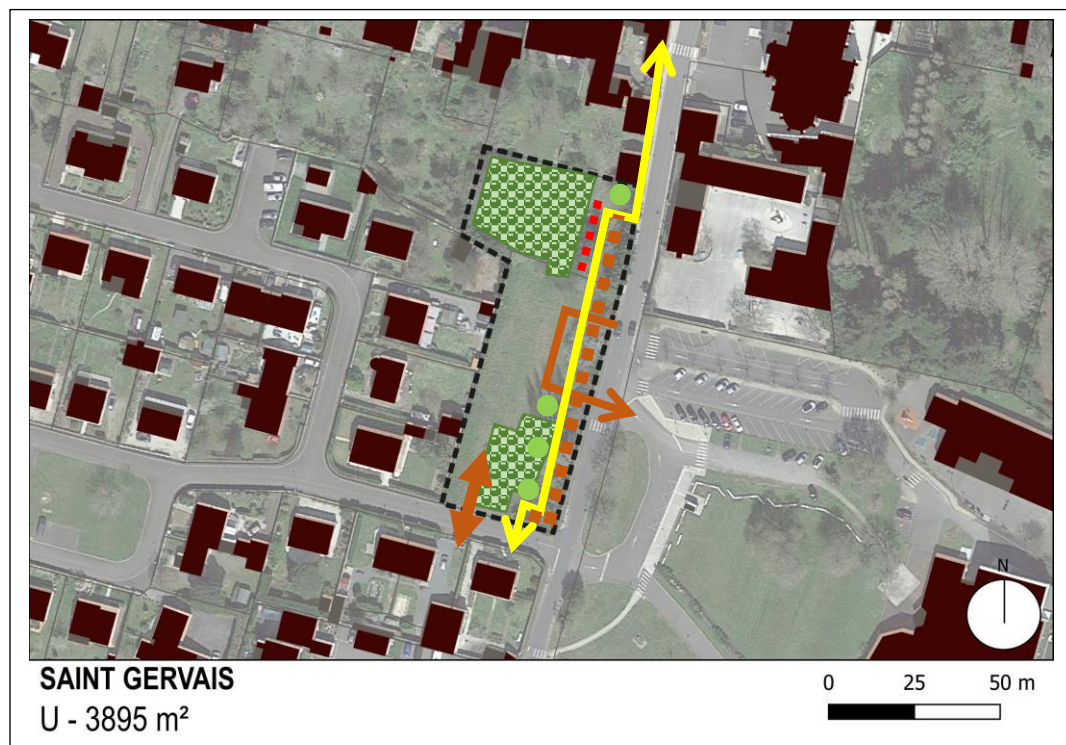
OAP N°4 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément.

Elle est située en pleine centralité, à proximité de nombreux équipements, et représente un site stratégique pour la commune. Quelques éléments arborés peuvent présenter un intérêt.



OAP N°4 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement



Haie de thuyas à abattre et plantation d'un nouvel alignement d'arbre respectant les essences locales

18 logts/ha

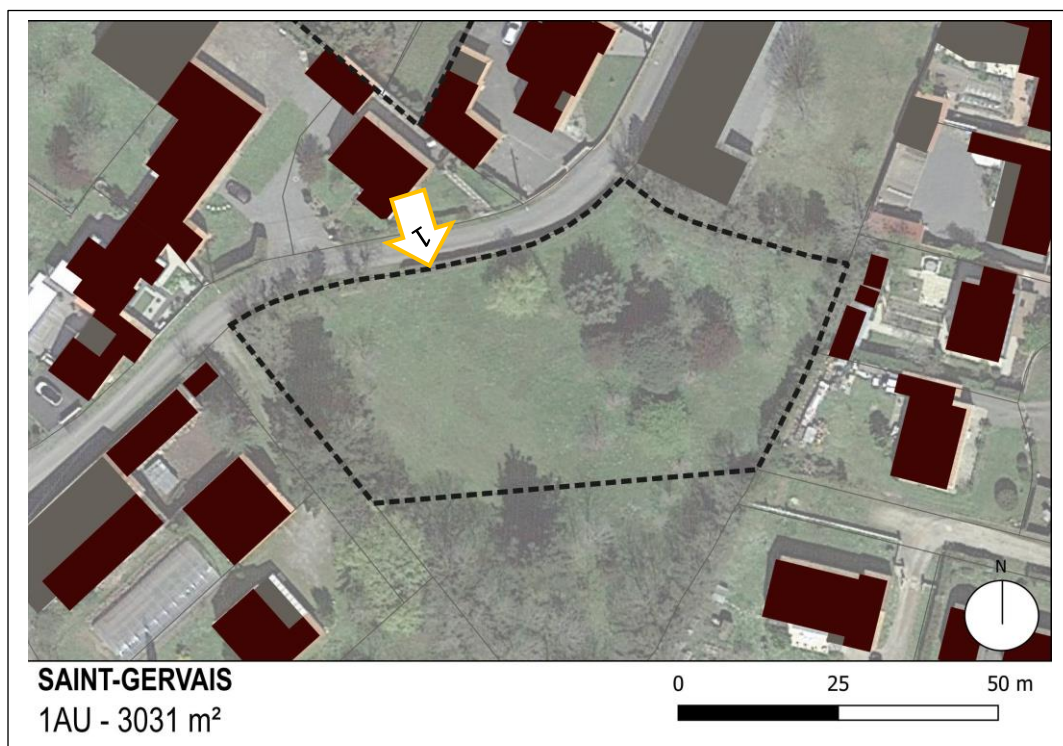
Pas d'exigence
de logements
sociauxFormes
urbaines :80 % individuel
20 % superposé**Orientations :**

Le site accueillera des bâtiments à programme mixte : services et commerces au rez-de-chaussée et des logements à l'étage.

L'objectif est de créer une centralité commerciale et de services à proximité d'équipements déjà existants. L'organisation des stationnements sous forme d'espace végétalisé et de place publique est un des enjeux forts de ce projet. Les boisements existants seront conservés autant que possible.

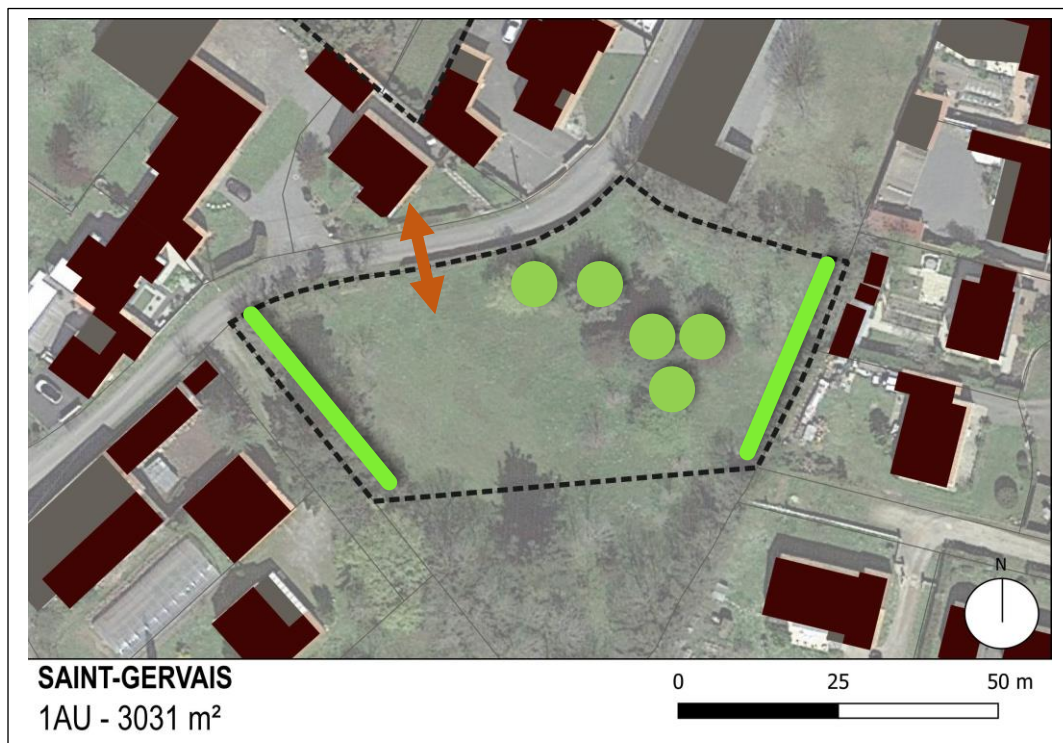
La voie d'accès au Sud sera réservée aux livraisons. L'accès à l'Est ne sera qu'un arrêt minute.

OAP N°5 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Ce petit site composé de potagers et de jardins d'agrément présente une qualité paysagère importante qu'il conviendra de mettre en valeur.

Il est implanté le long d'une petite route relativement étroite.

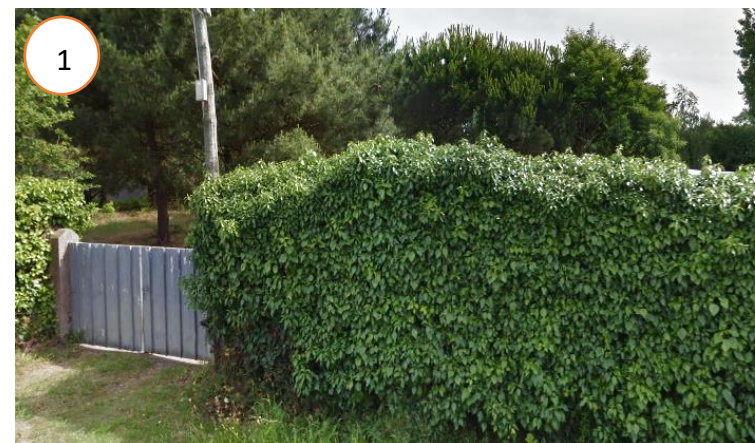
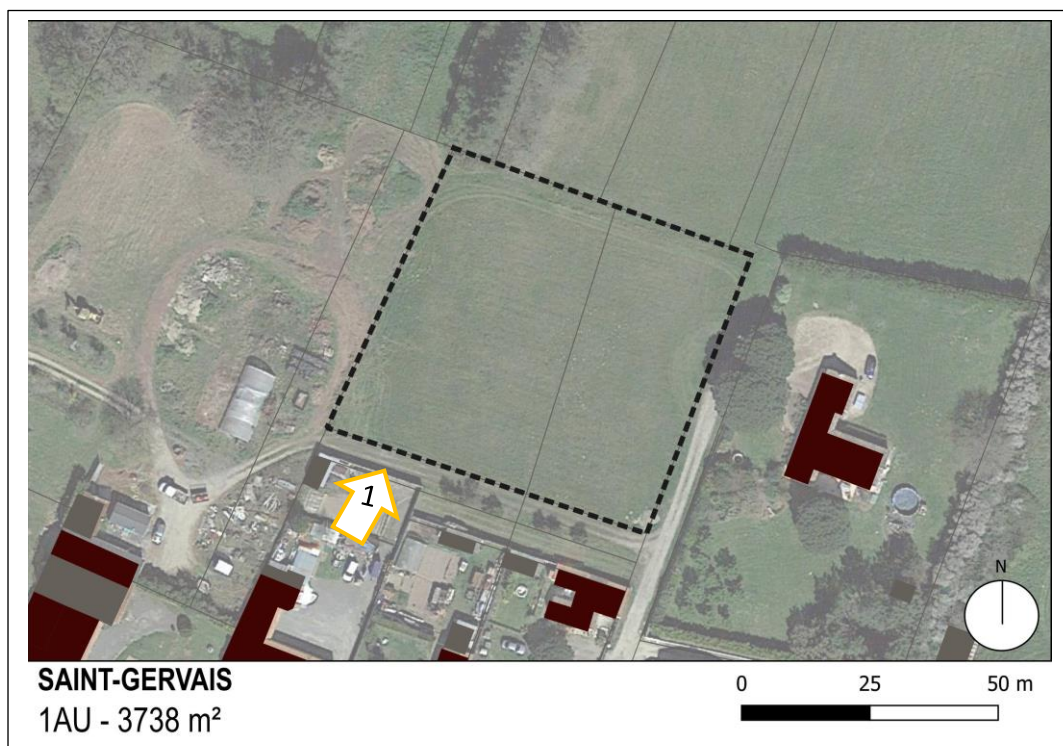
OAP N°5 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 logts/ha

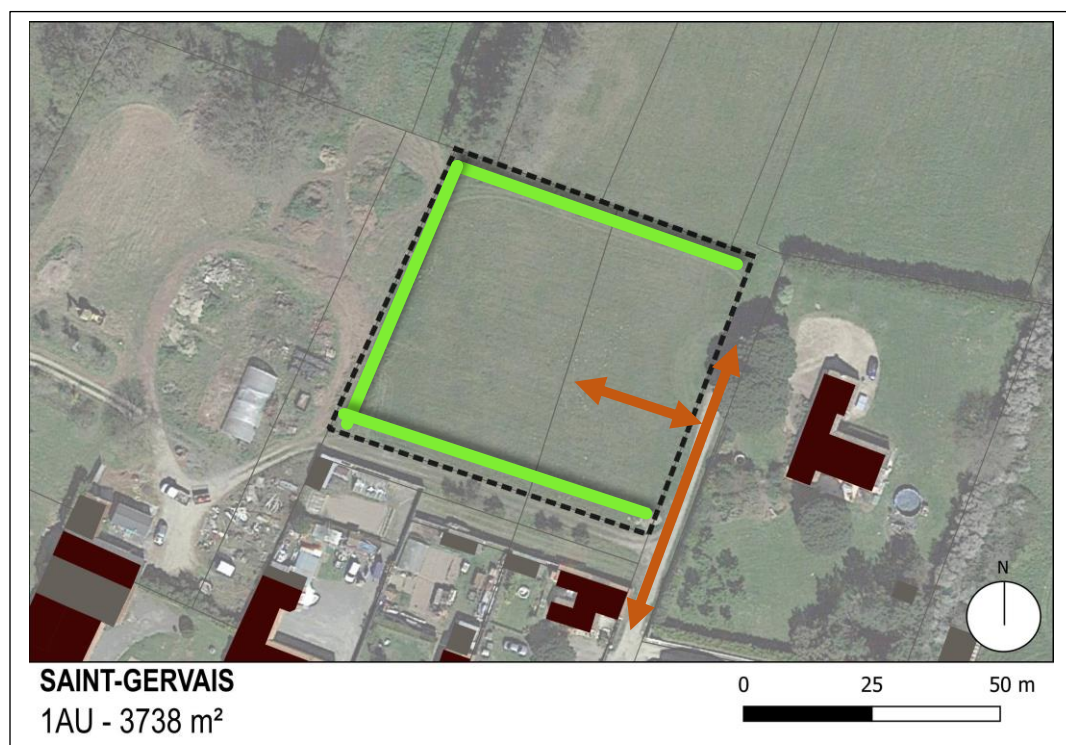
Pas d'exigence
de logements
sociauxFormes
urbaines :80 % individuel
20 % superposéEchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Court terme**Orientations :**

Cette opération s'aménagera en respect avec les éléments végétaux en place. Quelques arbres de qualité seront donc conservés, ainsi que les haies en périphérie du site. L'accès s'effectuera par le biais du Chemin de l'Orée des Bois, et l'ouverture vers l'espace végétalisé présent au sud sera marquée.

OAP N°6 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Espace situé en second rang par rapport à la voie principale menant au bourg, ce site est assez peu visible du bourg. Il cohabite avec une urbanisation un peu diffuse qui s'est implantée au coup par coup sans réelle organisation.

La présence végétale est inexistante sur l'emprise de la parcelle.

OAP N°6 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

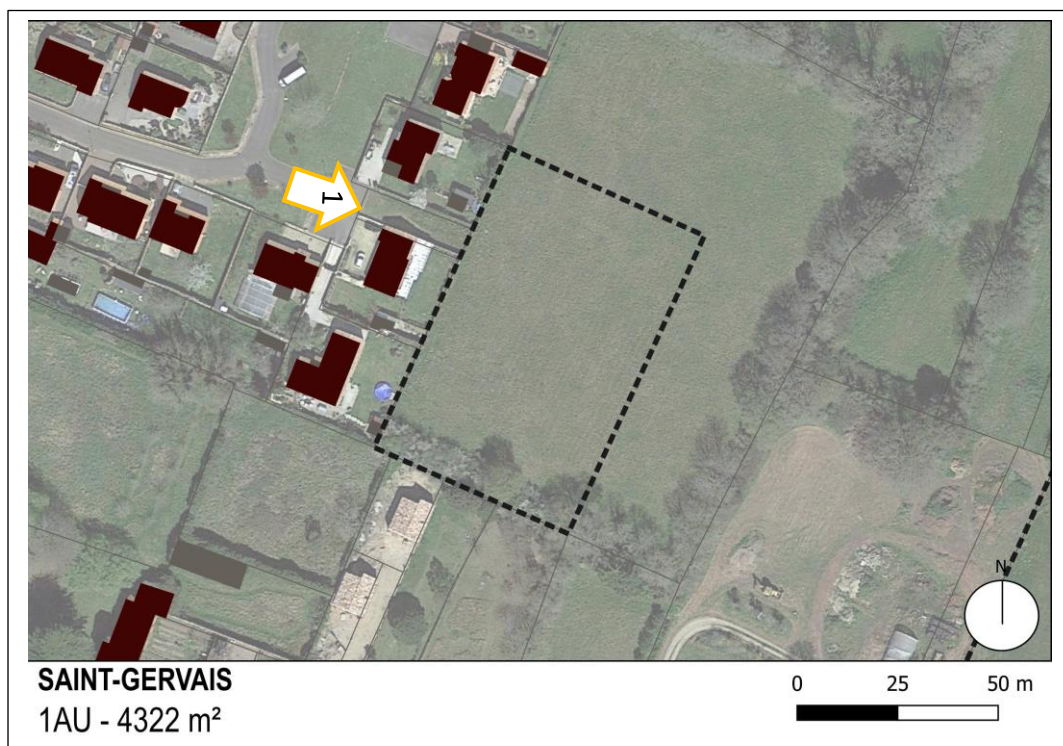
18 logts/ha

Pas d'exigence
de logements
sociauxFormes
urbaines :80 % individuel
20 % superposéEchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Long terme**Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

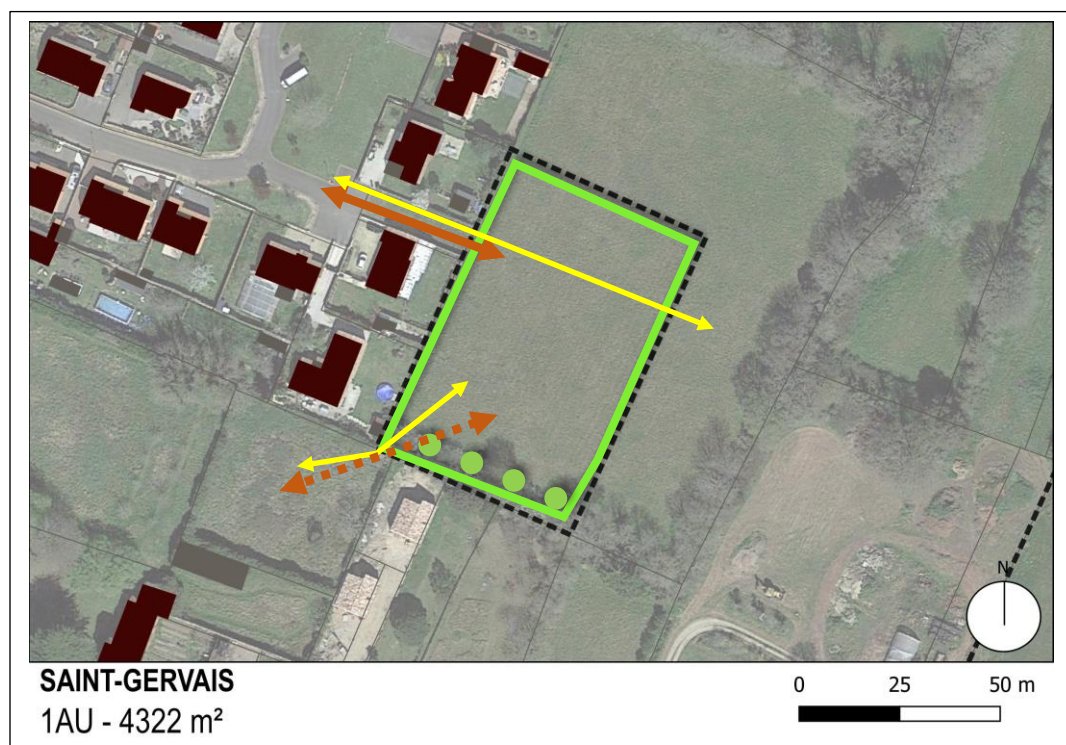
Cette petite opération se connectera sur un chemin existant qu'il sera nécessaire d'aménager pour accueillir le trafic à venir.

Le pourtour de l'opération sera végétalisé afin de permettre une bonne insertion dans l'environnement paysager et d'assurer la bonne cohabitation avec les riverains déjà en place.

OAP N°7 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Localisée en continuité d'une opération de lotissement existante, le site est également connecté au sud à une dent creuse destinée à s'urbaniser.

Une végétation intéressante est présente notamment au sud de la parcelle.

OAP N°7 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 logts/ha

Pas d'exigence
de logements
sociauxFormes
urbaines :80 % individuel
20 % superposéEchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Long terme**Orientations :**

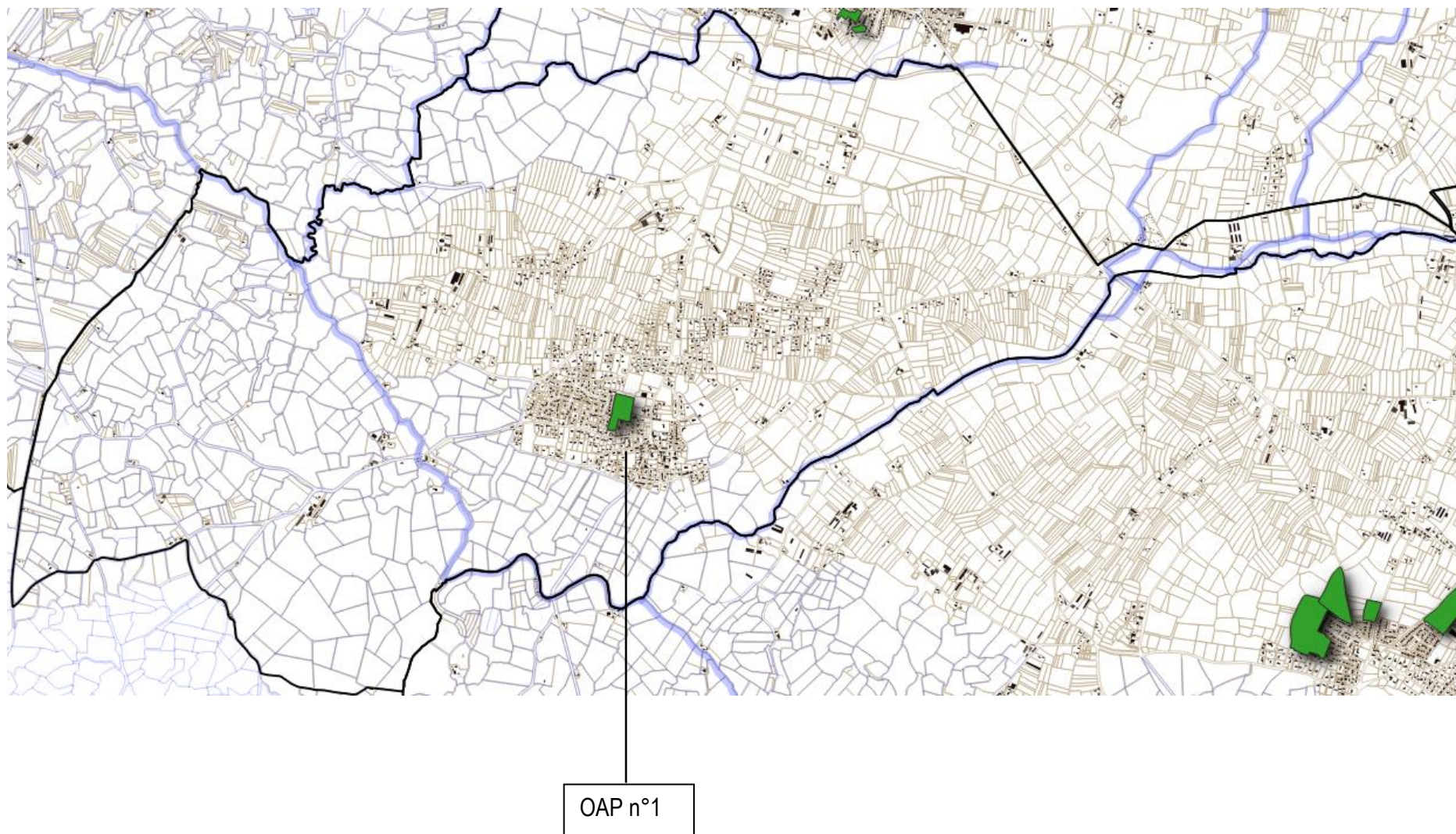
L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Cette opération se développera en continuité de celle déjà existante à l'ouest. Un accès sera à prévoir à partir du lotissement existant à l'ouest, un bouclage routier pourra être prévu avec l'urbanisation de la future dent creuses au sud-ouest.

Le cadre végétal existant sera conservé et étoffé sur le pourtour du projet.

Diverses liaisons douces seront aménagées en lien avec les espaces adjacents déjà urbanisés ou à venir.

9) Commune de Saint-Urbain



OAP N°1 : situation actuelle



SAINT-URBAIN

1AU - 21844 m²

0 25 50 m

Etat des lieux :

Ce site est localisé dans une dent creuse du centre bourg, à proximité d'une ancienne exploitation agricole. L'unité foncière se compose de parcelles en friche agricole.

Quelques éléments arborés intéressants sont présents au sud de la parcelle. Il est à noter également la présence au nord à l'extérieur du site, d'une zone humide,



OAP N°1 : situation projetée

SAINT-URBAIN
1AU - 21844 m²

Légende complémentaire :

Vocation principale : logement

18 logts/ha

6 logements
sociaux

Formes
urbaines :

80 % individuel
20 % groupé

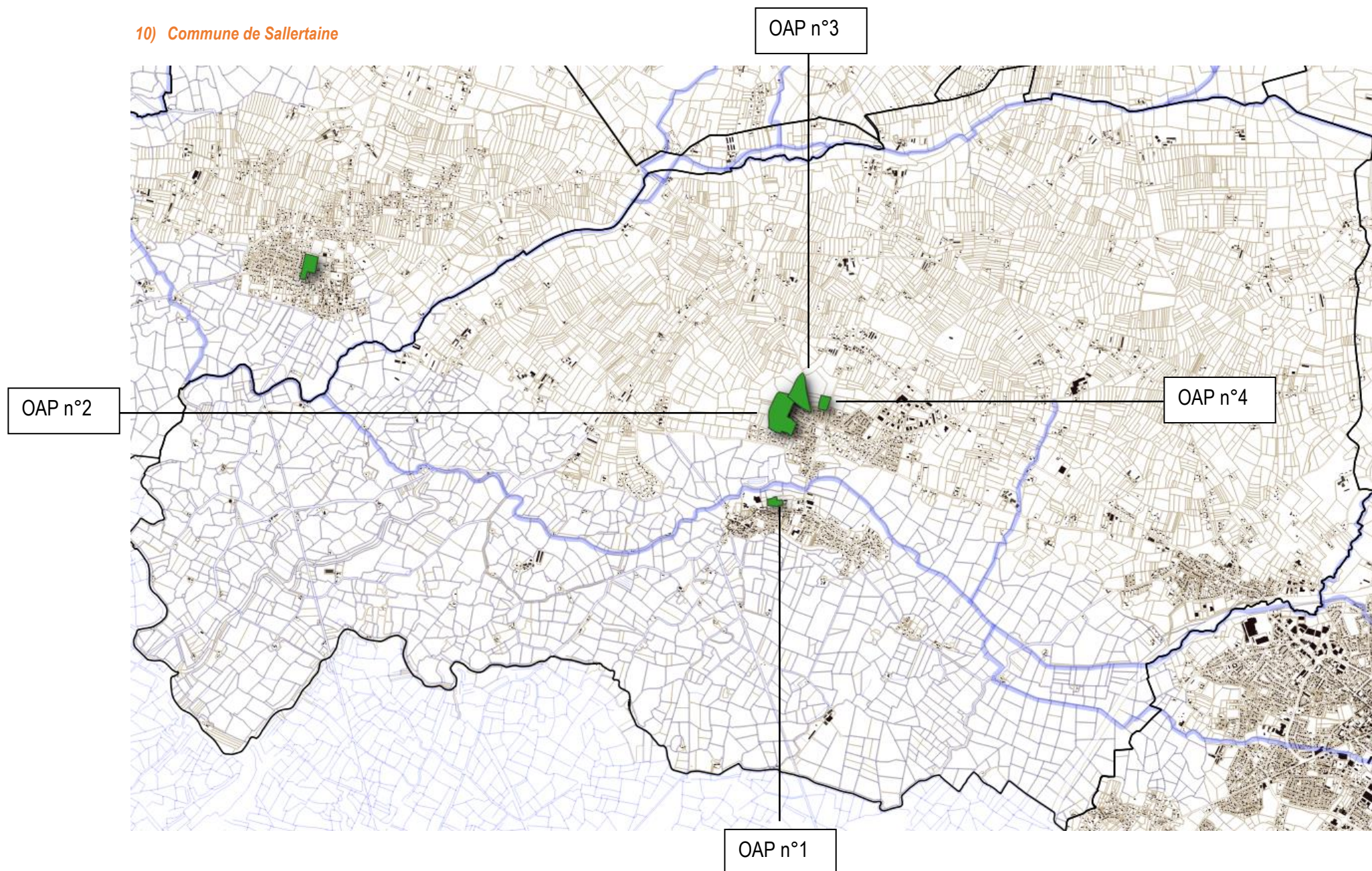
**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Court terme**

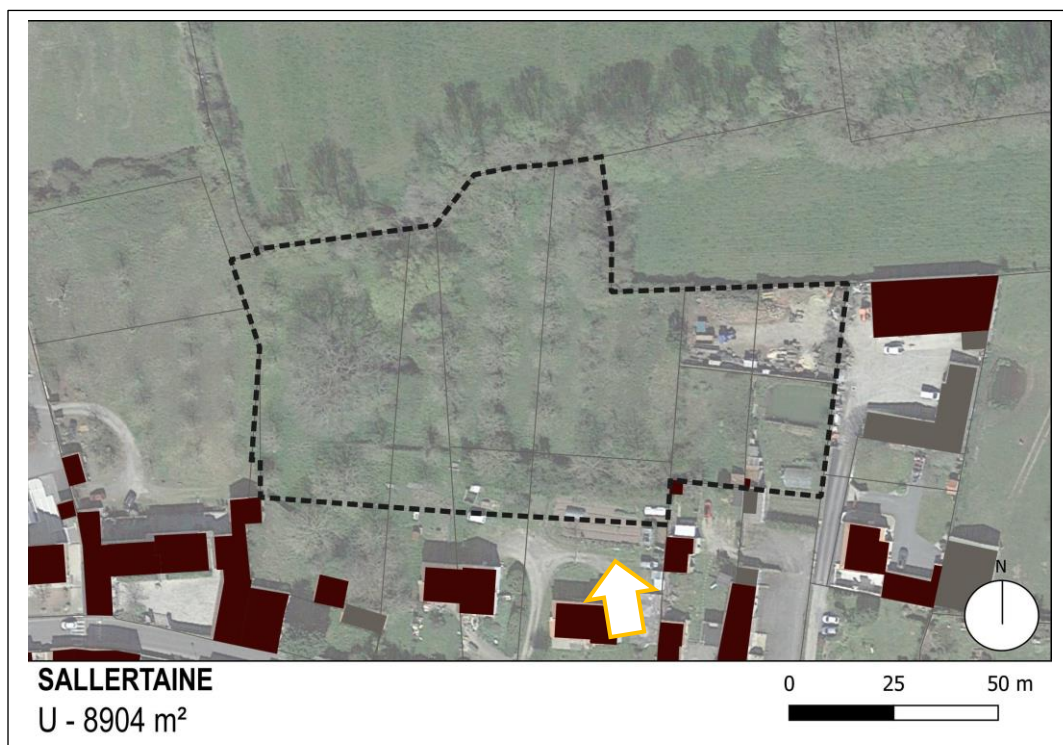
Orientations :

La future opération s'intégrera au mieux dans son environnement végétal en conservant au maximum la trame arborée.

Les accès s'effectueront par le biais de la rue de la Croix de Mission ainsi que par l'opération existante à l'ouest où un espace est réservé pour le passage d'une voie d'accès, la largeur est suffisante (environ 7m) pour qu'elle soit accompagnée d'un espace pour les liaisons douces. Un troisième accès (piéton ou voiture, ou les deux) pourra également être aménagé par le biais de l'opération d'aménagement située à l'est, en espace ayant également été réservé à cet effet.

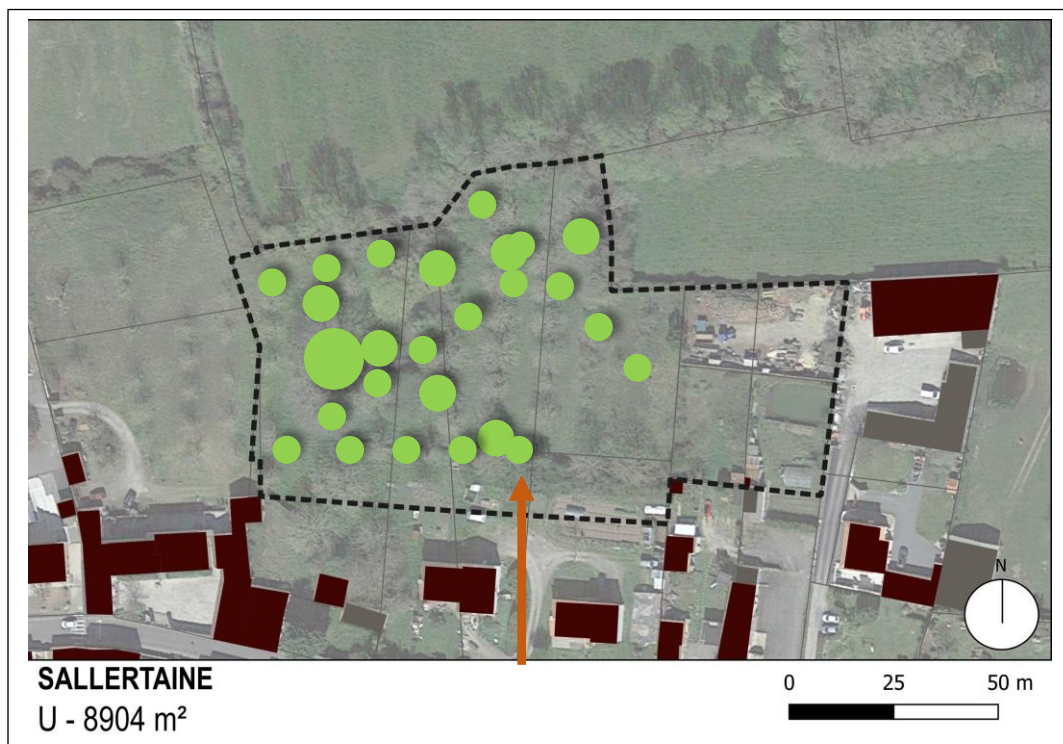
10) Commune de Sallertaine



OAP N°1 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de jardins d'agrément et de potagers.

De nombreux éléments de végétation peuvent présenter un intérêt paysager spécifique.

OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

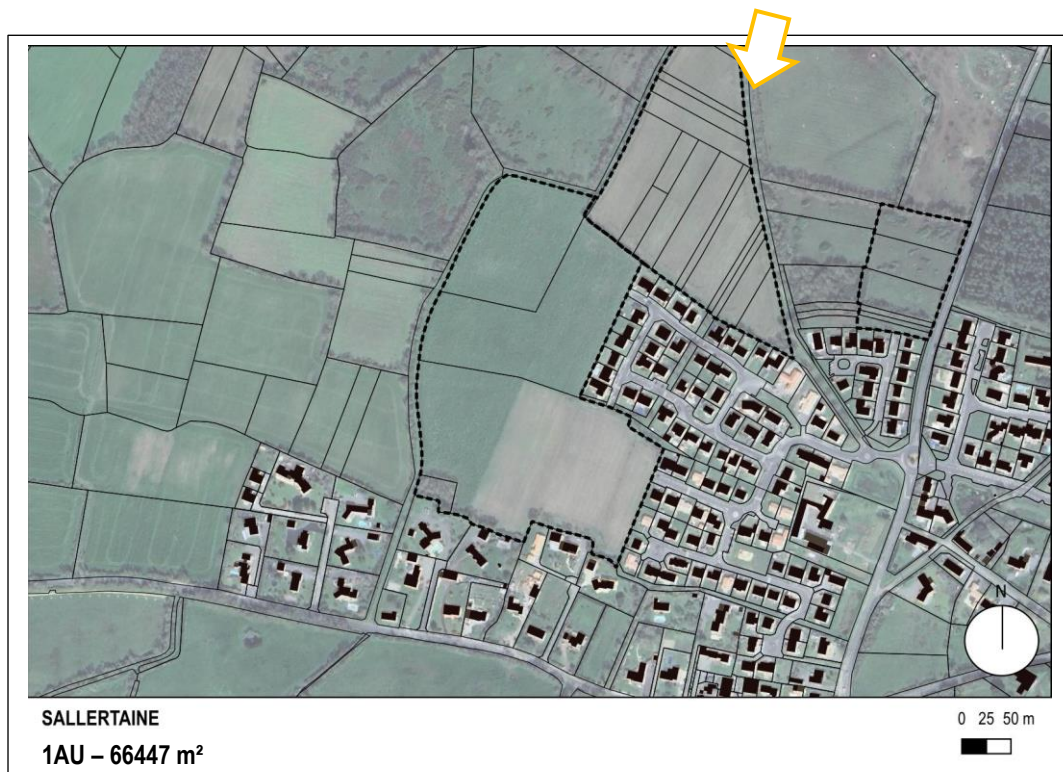
18 lgts/ha

3 logements
sociauxFormes
urbaines :
100 % groupéEchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Court terme**Orientations :**

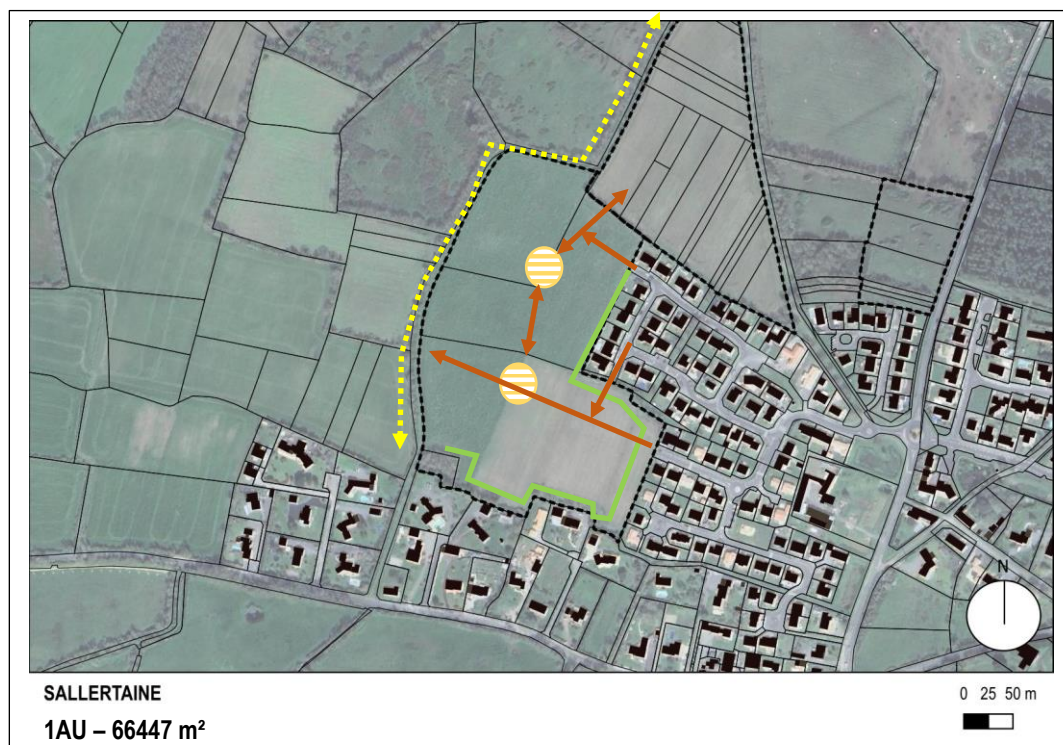
Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

L'accès routier s'effectuera au sud par le biais de la rue de Verdun. La localisation sur le plan est indicative.

La trame végétale en place sera conservée autant que possible (boisements et arbres essentiellement) et de nouveaux sujets seront plantés si nécessaires en bordure de l'opération (haies), elle permettra de gérer certains vis-à-vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

OAP N°2 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de terres agricoles cultivées.
Peu d'éléments de végétation peuvent présenter un intérêt paysager spécifique sur le site.

OAP N°2 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement



Définir un ou deux îlots de quartier, permettant de rompre avec les formes d'habitat adjacentes : favoriser un front urbain dense et plus élevé (R+1) autour d'un espace public.

18 lgts/ha

12 logements sociaux

Formes urbaines :

90 % individuel
10 % groupé

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :
Court terme

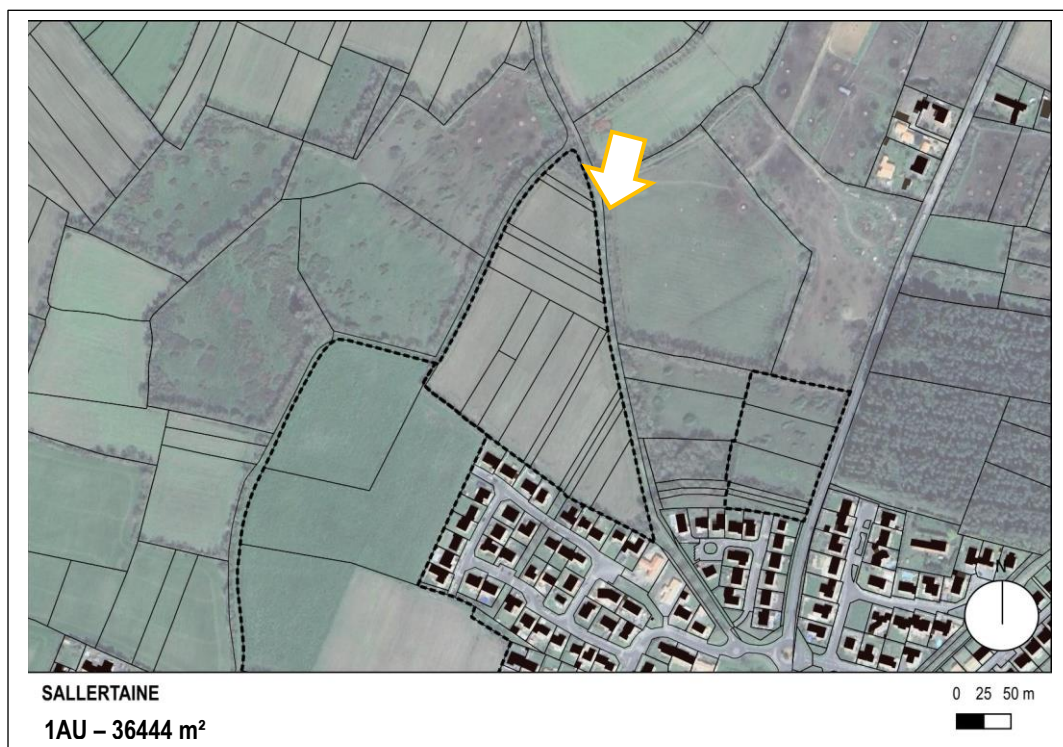
Orientations :

Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

L'accès routier s'effectuera à l'est par le biais des lotissements existants.

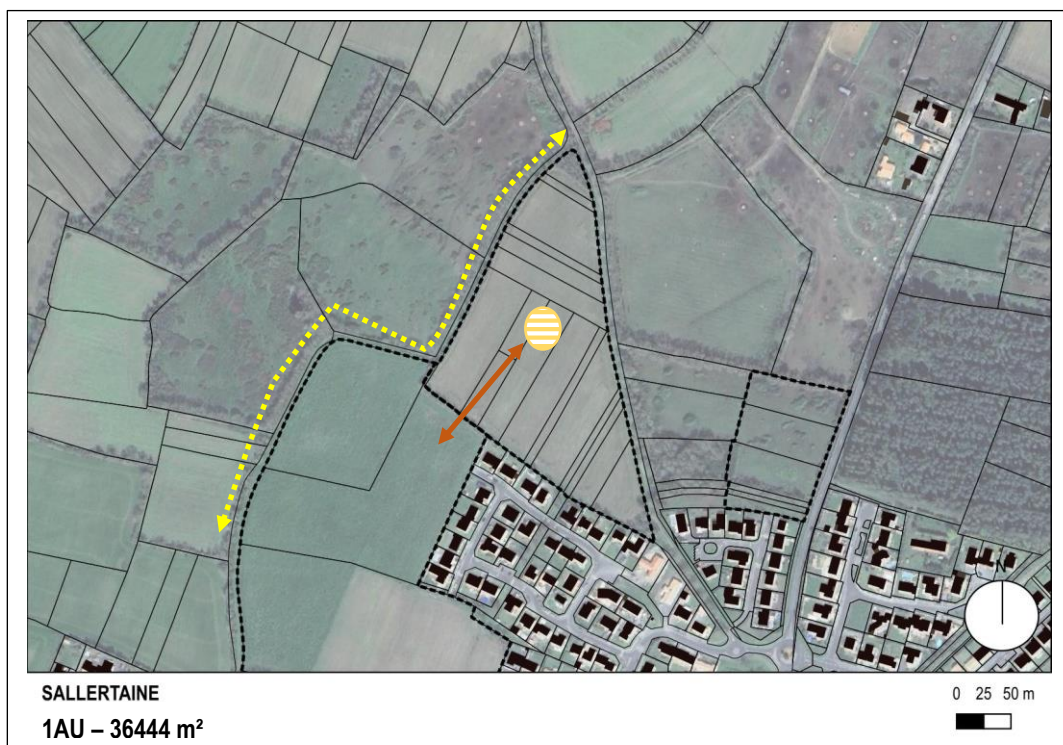
La trame végétale en place sera conservée autant que possible (boisements et arbres essentiellement) et de nouveaux sujets seront plantés si nécessaires en bordure de l'opération (haies), elle permettra de gérer certains vis-à-vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

Deux espaces de convivialité à l'échelle du quartier voire plus, seront aménagés en cœur d'opération.

OAP N°3 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de terres agricoles cultivées.

Peu d'éléments de végétation peuvent présenter un intérêt paysager spécifique sur le site.

OAP N°3 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement



Définir un ou deux îlots de quartier, permettant de rompre avec les formes d'habitat adjacentes : favoriser un front urbain dense et plus élevé (R+1) autour d'un espace public.

18 lgts/ha

7 logements
sociaux**Formes
urbaines :**90 % individuel
10 % groupé

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Court terme**

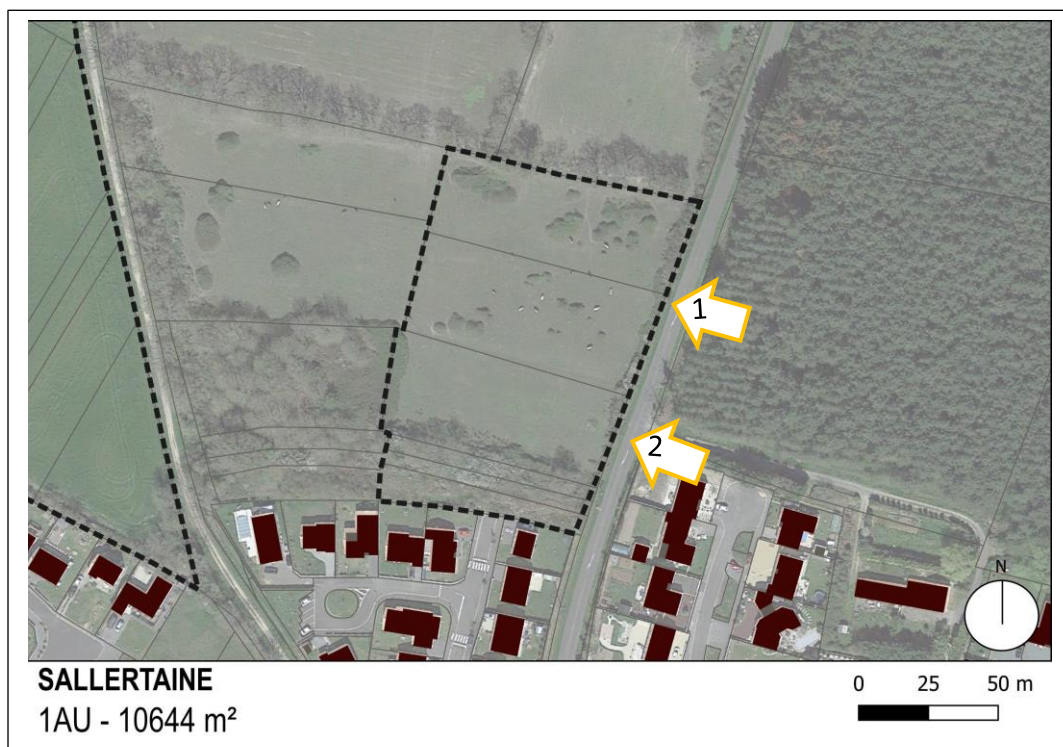
Orientations :

Le site accueillera des logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes.

L'accès routier s'effectuera au sud par le biais de l'opération à venir.

La trame végétale en place sera conservée autant que possible (boisements et arbres essentiellement) et de nouveaux sujets seront plantés si nécessaires en bordure de l'opération (haies), elle permettra de gérer certains vis-à-vis avec les riverains déjà en place et d'intégrer l'opération dans son environnement.

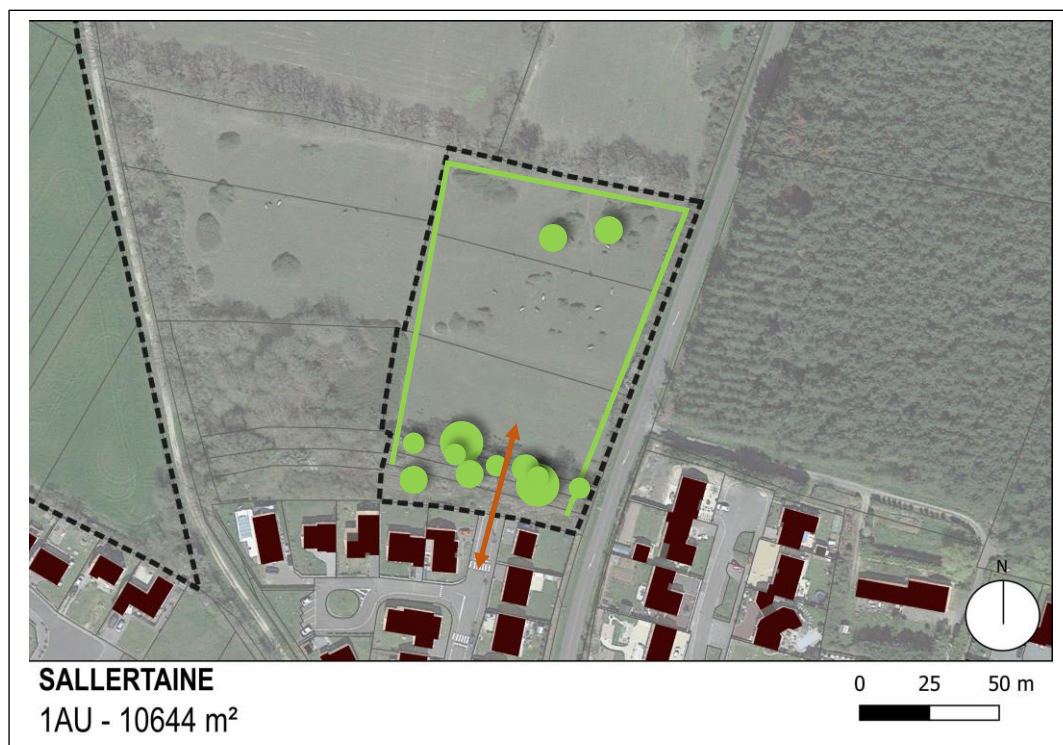
Un espace de convivialité à l'échelle du quartier voire plus, sera aménagé en cœur d'opération.

OAP N°4 : situation actuelle**Etat des lieux :**

Ce site longe une voie d'entrée de bourg (route des Quatre Moulins) et se situe en continuité d'une opération existante au sud.

Relativement boisé au sud, il présente également quelques arbres dans sa partie nord.



OAP N°4 : situation projetée**Légende complémentaire :**

Vocation principale : logement

18 lgts/ha

2 logements
sociauxFormes
urbaines :90 % individuel
10 % groupéEchéancier prévisionnel d'ouverture à
l'urbanisation :
Moyen terme**Orientations :**

L'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

L'aménagement s'effectuera en conservant la végétation en place autant que possible, cet espace plus arboré au sud permettra de créer une transition entre les deux opérations.

Un accès sera réalisé à partir de l'opération existante au sud.

Des plantations complémentaires sont attendues sur le pourtour du site afin de veiller à l'intégration paysagère du nouveau quartier.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017, arrêté le 15/02/2024

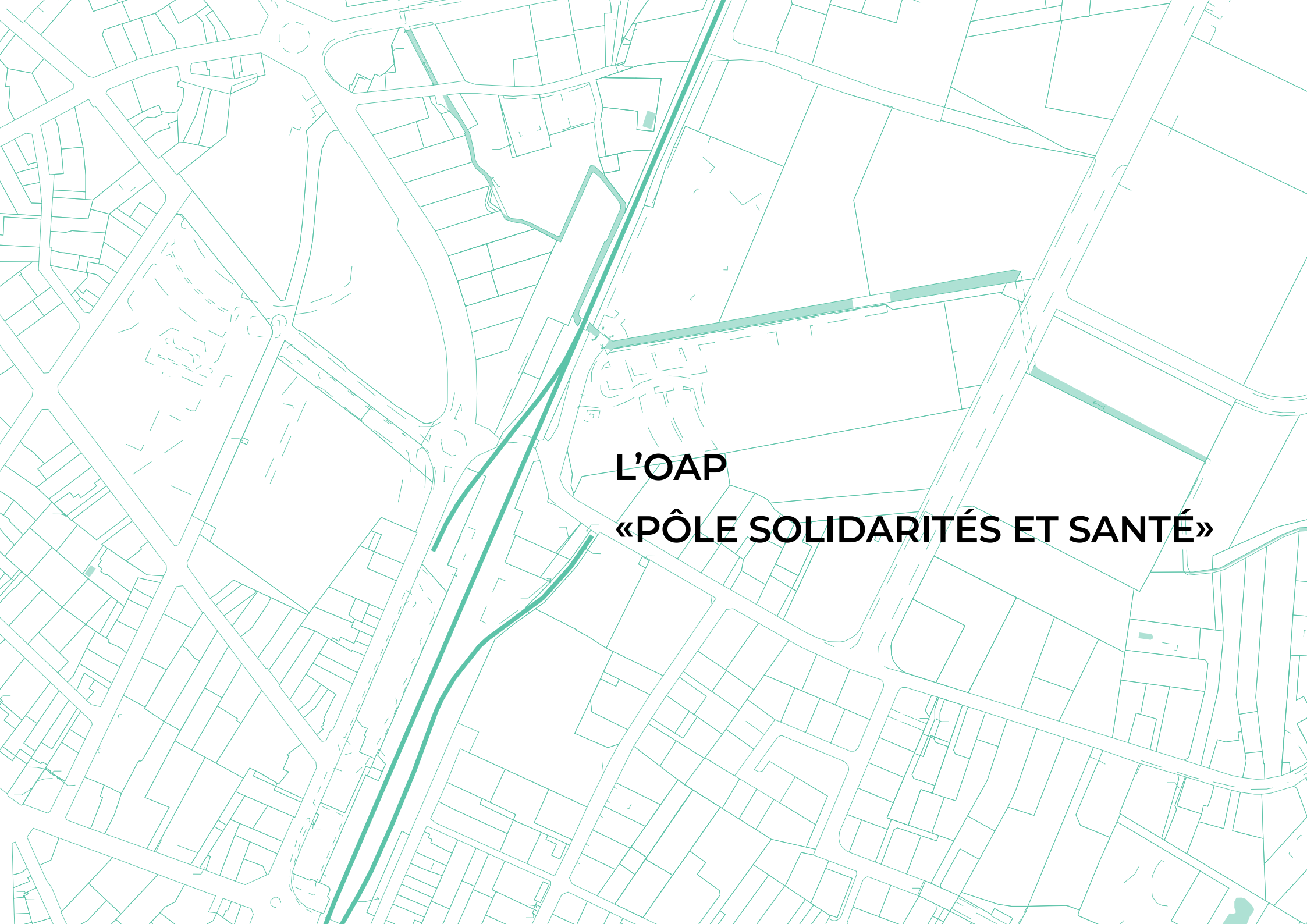
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION PRINCIPALE « POLE SOLIDARITES ET SANTE »

Dossier approuvé par le conseil communautaire le : 12/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président

Alexandre HUVET



A stylized map of a neighborhood with green lines highlighting a specific area. The map shows a grid of streets and building footprints. A thick green line runs diagonally from the bottom left towards the center. Another thick green line runs horizontally across the middle right. A third thick green line runs diagonally from the top center towards the middle right. These lines intersect to form a triangular area. The text "L'OAP" and "«PÔLE SOLIDARITÉS ET SANTÉ»" is centered within this highlighted area.

L'OAP
«PÔLE SOLIDARITÉS ET SANTÉ»

L'OAP «PÔLE SOLIDARITÉS ET SANTÉ», CHALLANS



CONTEXTE ET OBJECTIFS

Périmètre : 12,6 ha

CONTEXTE

Situé à proximité directe de la gare et du site principal du centre hospitalier Loire Vendée Océan (CHLVO), le secteur situé de part et d'autre de la rue de la Poctière, entre les voies ferrées et le boulevard Pascal/la rue de Villeneuve, réunit déjà plusieurs équipements structurants dans le domaine médical et social sur une superficie d'environ 10 ha. Ce quartier accueille notamment plusieurs associations de solidarités et insertion au sein du «village Oasis».

OBJECTIFS

Créé d'abord au coup par coup au gré des opportunités foncières et bâtimentaires, conduisant à une juxtaposition des structures, ce quartier dispose aujourd'hui de qualités à révéler et de capacités de densification que la commune souhaite pouvoir mobiliser au service du renforcement des fonctions solidarités et santé.

Il s'agit de conforter le positionnement de l'hôpital de Challans dans son environnement socio-économique, en constituant des réserves foncières pour le développement de l'hôpital ou de structures médicales et paramédicales qui participeraient à construire un écosystème favorable à l'accueil de professionnels de santé.

De la même façon, il s'agit de créer des conditions favorables au développement de structures renforçant la dynamique associative générée autour du village Oasis autour de la solidarité et l'insertion. Il s'agit aussi de travailler à l'intégration de ces fonctions à la ville, en favorisant leur ouverture sur la ville mais aussi en créant une trame d'espaces ouverts aux différents publics qui soient autant d'occasion de rencontres.

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-après décrites répondent ainsi aux objectifs suivants :

Affirmer un pôle santé et solidarités

... en maintenant les fonctions existantes et leur capacité d'évolution

... en permettant l'accueil de fonctions complémentaires participant à l'affirmation de cette dimension solidarité et santé

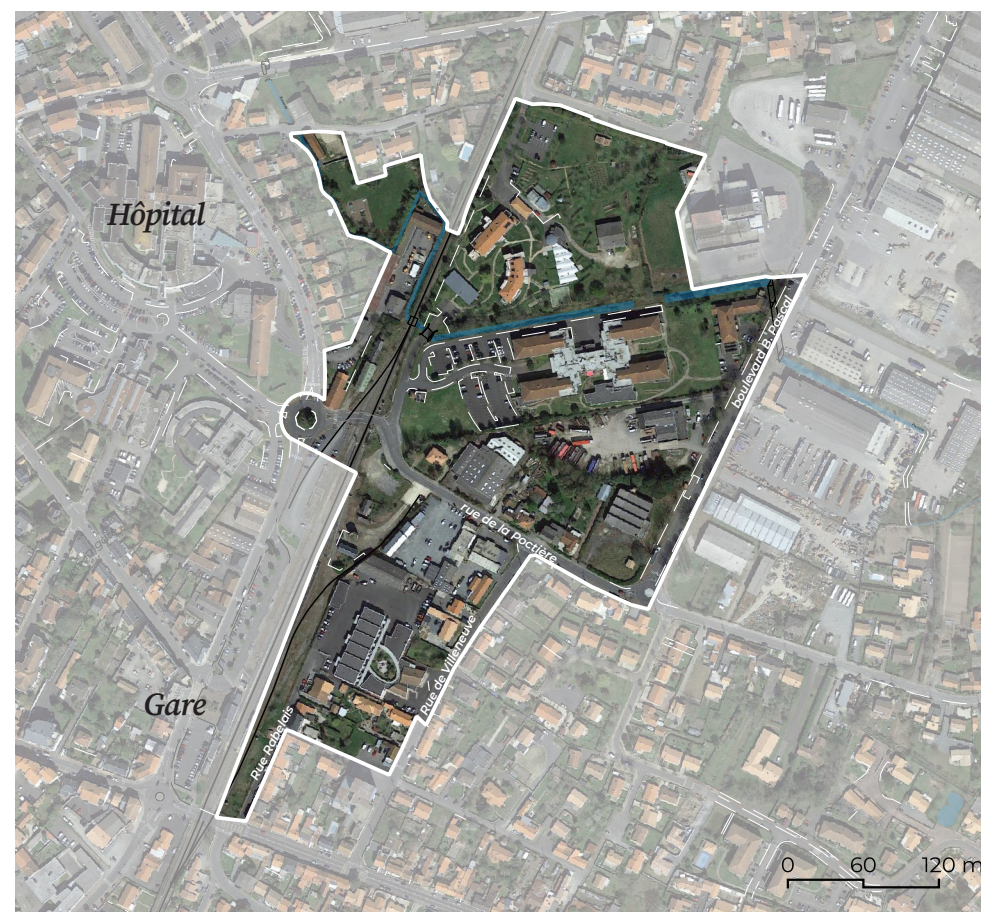
Ouvrir le site vers la ville

... en développant les liaisons douces

... en favorisant un traitement qualitatif des façades du quartier sur la ville et la couture urbaine avec le centre-ville, situé à l'ouest des voies ferrées.

Donner une cohérence d'ensemble au secteur

... en révélant la trame paysagère autour de la mise en évidence du cours d'eau et des anciens fossés



ORIENTATIONS

Un pôle aux fonctions imbriquées autour de deux «noyaux»

Les structures existantes (ESAT, EPSMS, foyer, EHPAD...) sont confortées en leur garantissant une intégrité fonctionnelle qu'il ne s'agit pas de remettre en cause.

Il s'agit ainsi de retravailler le déploiement des fonctions de part et d'autre de la rue de la Poctière, et d'imbriquer les fonctions solidarités et santé en s'appuyant sur deux noyaux :

- Le parking de l'EHPAD autour duquel s'organiseront les fonctions médicales. Le projet de nouvelle structure hospitalière (psychiatrie ambulatoire sur le foncier de l'EHPAD) constitue un premier acte qui participe de cette logique.
- Le village OASIS existant, est conforté, avec des satellites au nord de la rue de la Poctière (ESNOV et épicerie solidaire, voire un autre programme en fonction des besoins à l'angle du boulevard Pascal). En effet, les activités d'ESNOV et ses besoins fonctionnels (type d'activités, stockage et stationnement) relèvent davantage d'un tissu artisanalo-industriel déjà implanté sur le boulevard Pascal. L'épicerie solidaire quant à elle nécessite des locaux adaptés garantissant une stationnement de proximité immédiate ainsi que des accès à même de garantir la discrétion pour ses usagers.

La vocation mixte de certains secteurs, pour la plupart non maîtrisés à ce jour, restera à affiner au vu des besoins exprimés par les acteurs, mais participant à affirmer la dimension solidarités et santé et son ouverture vers la ville.

Un village apaisé

Si les évolutions du secteur prennent appui sur des axes existants ouverts à la circulation automobile à partir desquels s'organisent les différents accès, elles visent à **développer un réseau de liaisons piétonnes en site propre**. Celles-ci permettent de créer des traversées est-ouest et nord-sud bénéficiant au fonctionnement urbain du grand quartier (de la zone artisanale à la gare, de la gare à l'EPSMS...). L'axe nord-sud présente notamment un intérêt interquartier permettant de relier la rue de Cholet à la rue de la Roche-sur-Yon et à sécuriser les accès au quartier de l'hôpital et de la gare.

Les conditions de réalisation et l'opportunité de ces liaisons seront étudiées au cas par cas, au gré des projets, en connaissance des éventuelles contraintes topographiques et dans le respect des besoins en fonctionnement des structures (sécurité, intimité...). L'objectif est - à terme - de pouvoir disposer d'un **réseau de sentier et venelles irriguant ce secteur**, véritable réseau trait d'union entre structures et fonctions du pôle.

Une oasis dans la ville

L'évolution du secteur doit prendre appui sur les lignes de force de la trame verte existante : ruisseau de la Poctière, fossés traces d'ancien cours d'eau, et coeur d'îlot végétalisé. S'il s'agit de préserver et révéler ces motifs, les projets doivent travailler aussi à inscrire le souci de la désimperméabilisation des sols et de l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque intervention afin de contribuer à asseoir l'identité d'un village vert, d'un îlot de fraîcheur dans la ville. Cette intention se décline jusqu'à l'échelle des bâtiments, conçus pour dialoguer avec leurs abords extérieurs et, pour certains, déclinant ce motif de l'oasis sous la forme de patios.

Des espaces publics qualifiés et amplifiés

La rue de la Poctière est requalifiée en affirmant sa fonction de colonne vertébrale et de principale façade urbaine du pôle Solidarités et Santé. Si son usage automobile n'est pas remis en cause, le traitement d'espaces publics permet de traiter **un plateau piétonnier** au niveau du pôle Oasis. Il s'agit de matérialiser une connexion fonctionnelle et paysagère entre les programmes situés au nord et ceux situés au sud de la rue et ainsi d'affirmer ici la centralité, coeur de vie du quartier des solidarités et de la santé.

Au sud de la rue, se développe un **espace public majeur** que les **fonctions peuvent contribuer à animer** (cafétéria, espace de vente, CCAS...) et que les constructions viennent souligner par leurs implantations, leurs volumes (émergences et traitement des étages) et leur matérialité (jeu de transparence et recherche d'unité).

Façades urbaines et interfaces paysagées

Les façades adressées sur la rue de la Poctière participent à **animer cette séquence urbaine d'entrée** dans le centre-ville depuis le boulevard Pascal jusqu'au-delà des voies ferrées. Les implantations permettent de conserver des vues vers le coeur d'îlot.

Les secteurs situés à proximité du passage à niveau développent des programmes et une architecture à même de **favoriser la perception d'une couture urbaine** ou d'un appel entre les deux rives des voies ferrées.

Les interfaces avec le tissu industrielo-artisanal du boulevard Pascal sont particulièrement travaillées pour **conserver un traitement paysager qui mette à distance** la confrontation entre les ambiances et permette de flouter ces limites.

AFFIRMER UN PÔLE DES SOLIDARITÉS ET DE LA SANTÉ

 **Conforter les structures existantes et favoriser leur évolution** (extensions, changement de destination, densification des sites...) au service du renforcement de cette dimension «solidarités» et/ou santé tout en garantissant les besoins en sécurité, intimité liés au fonctionnement des structures et notamment à l'accueil de publics spécifiques

 **Conforter le pôle Oasis au sud de la rue de la Poctière**, et favoriser l'accueil de fonctions complémentaires participant à l'affirmation de cette dimension «solidarités»

 **Déployer des antennes «solidarités» au nord de la rue de la Poctière**, en fonction des opportunités foncières et des besoins liés au fonctionnement de ces activités (stationnement, locaux artisanaux, nécessité ou non de proximité directe avec le coeur du pôle solidarités...)

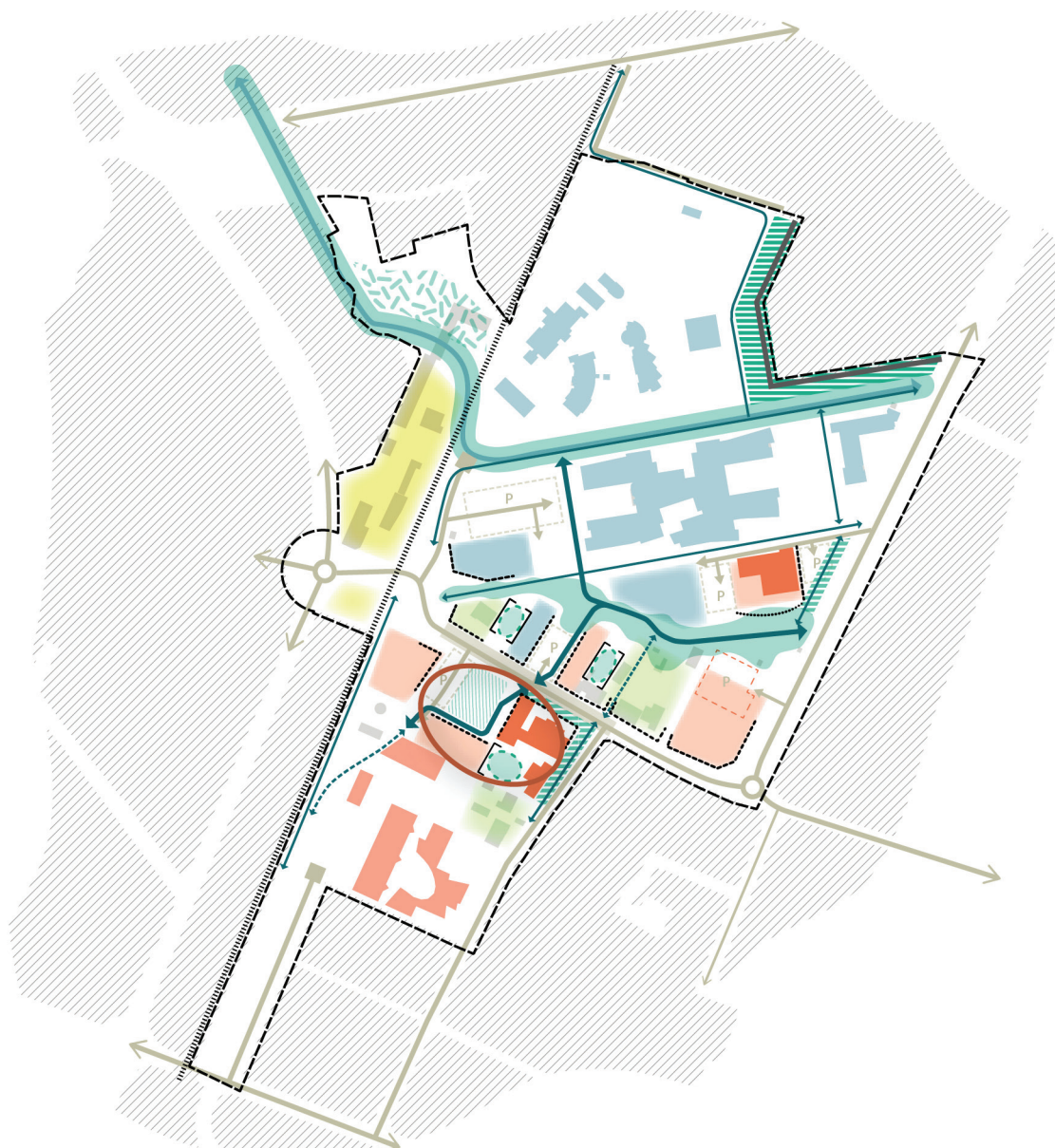
 **S'assurer de capacités de développement pour de nouveaux programmes à vocation médicale**, en lien avec les structures existantes à proximité directe

 **Anticiper la mutation éventuelle à moyen/long terme de certaines parcelles** vers l'une ou l'autre des fonctions : permettre le maintien et l'évolution des logements existants, veiller au traitement des limites avec ces fonctions habitées, concevoir des programmes qui anticipent (par leur implantation et leurs usages) la possibilité à moyen et long terme de côtoyer de nouvelles fonctions de «solidarités» et/ou de santé

 Favoriser la densification du secteur en fonctions de solidarités et/ou santé et **positionner les nouvelles fonctions en tenant compte de l'environnement immédiat :**

 la proximité avec la voie ferrée (sécurité, nuisances, contraintes d'implantations)

 la proximité de sites d'activités en activité (industrie) et rechercher l'aménagement d'une frange paysagère de transition



DONNER UNE COHÉRENCE D'ENSEMBLE AU SECTEUR À L'APPUI D'UNE TRAME PAYSAGÈRE RÉVÉLÉE ET RENFORCÉE

↔ **Révéler la trame d'espaces naturels et /ou paysagers** traversants le quartier, trait d'union entre les différentes fonctions

— Saisir l'opportunité d'une mutation du site à l'ouest de la voie ferrée pour **travailler à la révélation du ruisseau de la Poctière**

Développer la trame d'espaces publics support d'usages et pacifiés :

-  Plateau partagé et rue requalifiée
-  Parvis planté (ouvert sur la rue)
-  Coeur d'îlot paysager (intérieur)

OUVRIR LE SITE VERS LA VILLE, DÉVELOPPER LA QUALITÉ D'USAGE ET AMÉLIORER L'IMAGE DU PÔLE

↔ **Développer un réseau de liaisons douces** reliant les entités entre elles et participant à l'amélioration des liaisons du quartier

Traiter les interfaces/façades du quartier sur la ville

- Principes d'implantation bâtie et d'animation de la rue
- ⤿ Principe de traitement des abords

Favoriser un stationnement mutualisé entre sites, traité sous forme de poches plantées de taille restreinte privilégiant la perméabilité

-  Favoriser une localisation des stationnements répartie, proche des voies mais en limitant leur perception depuis les rues et le coeur d'îlot (emplacement et surface non prescriptifs)

Gérer l'interface avec l'existant habité, et anticiper la mutation à plus long terme

-  Principe de bâtiment patio ou de cour

Architecture

L'architecture peut contribuer à proposer une écriture renouvelée de ce quartier de gare. Les interventions développent ainsi une **architecture sobre et des volumes simples**, qui puissent dialoguer avec l'existant et la dimension végétale développée par les intentions d'aménagement. *Si l'univers du hangar bois (un bâtiment tramé, modulable) a pu être imaginé, d'autres propositions peuvent être apportées et justifiées au regard de leur pertinence vis à vis de l'environnement urbain et des objectifs d'aménagement de ce secteur.*

Afin d'amplifier les usages des nouvelles constructions, le développement de **surfaces-programmes aux étages** constitue une opportunité à étudier au cas par cas. En **travaillant ainsi le volume/le(s) étage(s) des nouvelles constructions**, ce paysage urbain très horizontal va voir se composer des émergences à même de rythmer le paysage de la rue.

Paysage

L'un des objectifs majeurs est de révéler la qualité paysagère du secteur et l'amplifier en veillant à chaque échelle de projet à réfléchir aux conditions de désimperméabilisation et de plantations d'arbres.

Les projets doivent ainsi participer à redonner de l'épaisseur aux axes paysagers traversant le site :

- en travaillant à l'élargissement du lit du cours d'eau de la Poctière à travers un lien adouci avec les parcelles environnantes, allant dans le sens de **sa renaturation**,
- ou encore en travaillant autour de l'ancien lit du ruisseau réactivé, support d'une **liaison douce structurante** faisant le lien entre les différents programmes du futur quartier recomposé.

Ces aménagements doivent aussi être **support d'usages, favorisant la rencontre**, notamment du coeur d'îlot jusqu'au parvis du village Oasis.

Le renforcement de l'axe paysager nord-sud passe par la fragmentation des sols imperméabilisés, en retrouvant des **sols fertiles et plantés**, et en augmentant la présence de l'arbre dans le quartier.



masterplan

Maîtrise d'ouvrage
Ville de Challans

Urbaniste mandataire
masterplan

Architecte (sous-traitant)
Jba

Paysagiste
MAP [paysagistes]

Programmation
Terre urbaine

VRD
A2I infra