CITADIA

[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Département de la Vendée (85)

Ville de Challans

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Élaboration du P.L.U. : approuvée le 19/07/2006

Modification n°1 : approuvée le 26/02/2008

Révision simplifiée n°1 : 09/11/2009

Modification n°2 : 28/06/2010

Modification n°3 : 14/11/2011

Modification n°4 : 23/07/2012

Modification n°5 : 01/10/2012

Mise en compatibilité : 01/10/2012

Modification n°6 : 22/06/2015

Modification n°7 : 23/06/2016

Modification n°8 : 23/03/2017

Modification n°9 : 19/10/2017

INTRODUCTION

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

article L123-1-4 du code de l'urbanisme, créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Grenelle II) - art. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (…).

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (…), permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Pour une prise en compte du contexte et la mise en œuvre d'un projet cohérent avec son environnement, l'orientation d'aménagement contient :

- L'état initial du site
- Les orientations définissant le programme d'aménagement souhaité de la zone

BONNE FONTAINE (diagnostic)

ETAT INITIAL DU SITE

Contexte et localisation	Secteur de renouvellement urbain en cœur de ville
Surface	**0.8 ha**
Zonage PLU	UZ
Potentiel minimal constructible en nombre de logements	**Plus de 100 logements**
Biodiversité	Absence d'élément significatif (boisement au Nord en dehors du périmètre) / Contexte urbain prononcé
Agriculture	Renouvellement urbain / parcelles construites
Gestion de l'eau & réseaux	Secteur desservi par l'assainissement collectif (zonage d'assainissement) / Zone U
Paysage & Patrimoine	Traitement de la Place du Champ de Foire à lier à l'aménagement de l'îlot
Risques & Nuisances	/
Mobilité & Modes doux	Grande proximité du centre-ville / Liens doux possibles en direction des Halles et du cœur de l'agglomération : commerces, services…

Vue sur la rue de la Concorde depuis la rue de la Bonne Fontaine

Place du Champ de Foire

BONNE FONTAINE (OAP)

PRINCIPE URBAIN

Cette orientation d'aménagement s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain d'un secteur stratégique à l'échelle du centre-ville de Challans.

A ce titre, elle émet des principes relativement précis quant à l'optimisation du potentiel urbain que représente cet îlot. Une densification devant nécessairement être engagée, l'OAP définit un principe d'alignement du bâti et d'édification en ordre continu des bâtiments dans la plupart des cas.

Cette organisation, couplée à la fixation de hauteurs relativement importantes permet de dégager des espaces publics de qualité et intimes en cœur d'îlot.

Ces espaces seront nécessairement végétalisés et des continuités douces seront recherchées.

En outre, le projet d'aménagement de ce secteur revêtira un caractère mixte par la diversité des fonctions urbaines qui le composeront : habitat (accession / location / résidence seniors), commerces, services, bureaux, cabinet médical…

Le stationnement sera essentiellement géré en souterrain bien que quelques places doivent être aménagées en surface.

Enfin, l'accès routier à la zone, permettant la desserte de l'arrière de certains commerces, se fera rue de la Noue.

Des marges de reculement sont définies pour certaines constructions situées le long de la rue de la Concorde (ces reculs sont définis de telle sorte que l'alignement du bâti sur la voie soit préservé, dans un souci de cohérence architecturale et urbaine de l'îlot). Les projets sur les parcelles concernées par cette marge de reculement devront s'implanter en cohérence avec la construction voisine. La marge de reculement impose ainsi un recul de l'ordre de 4.30 mètres.

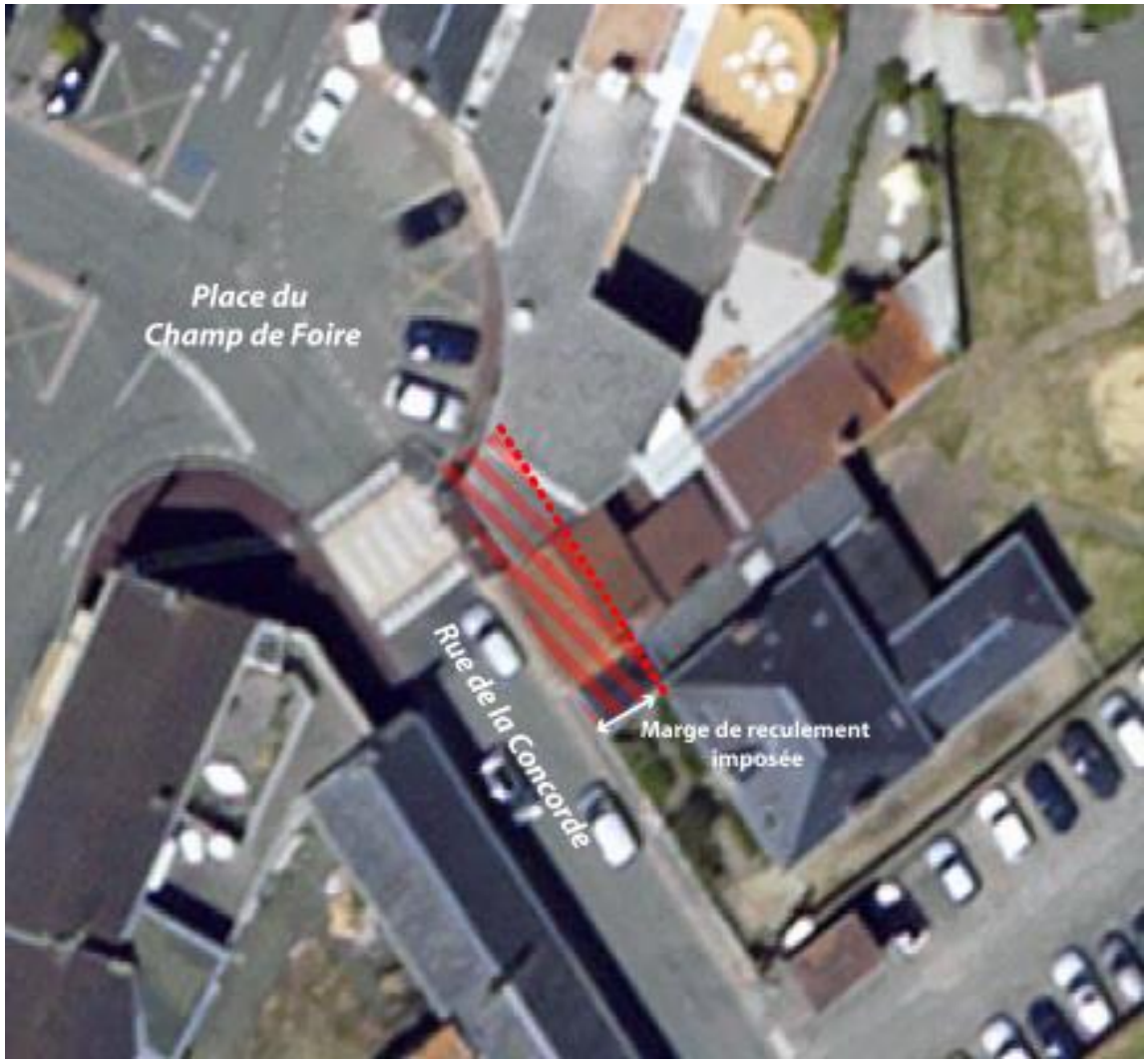
NB : les hauteurs définies au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation sont des hauteurs maximales autorisées, n'affranchissant pas le projet du respect des autres règles édictées par le règlement et notamment concernant les règles de prospect vis-à-vis des limites séparatives. Pour rappel « *Les constructions qui ne sont pas établies sur les limites doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives telles que la distance de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite, soit au moins égale à 0,5 fois la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.* »

Bonne Fontaine

- Délimitation du périmètre
- Principe d'accès à la zone + accès parking souterrain
- Principe de voie de desserte (livraison)
- Principe de plateau de livraison
- Principe d'implantation d'une résidence seniors
- Principe d'implantation des constructions
- H toiture = 3.50 m — Hauteur maximale autorisée du bâti
- Servitude de "gel" (article L 123-2-a CU) dans l'attente d'un projet
- Principe d'espace vert qualitatif à prévoir (public ou privé)
- Espace de stationnement en surface
- Principe de continuités piétonnes à créer
- Principe de maintien de l'alignement

BONNE FONTAINE (OAP) :

zoom sur la marge de reculement imposée sur les parcelles cadastrées AI 80 et AI 81



ROMAZIERE (diagnostic)

CE DESCRIPTIF EST ISSU DE LA NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°6 DU PLU

ETAT INITIAL DU SITE

Contexte Physique et Hydrographique
. Le site d'implantation présente un relief peu marqué. . Le secteur appartient au bassin versant du Grand Etier de Sallertaine. . Le ruisseau de Pont Habert à l'Etang de Coudrie traverse le site du Sud au Nord puis borde le site d'étude sur sa partie Nord-Ouest/Ouest. Le ruisseau de La Garnache, affluent du précédent le rejoint après avoir longé la partie Nord-Est du site d'étude. . Après reconnaissance de terrain et sondages pédologiques, des zones humides ont été identifiées à proximité immédiate et à l'intérieur du périmètre du projet (voir carte dans le notice de présentation de la modification n°6 du PLU). . Le site ne comporte aucune zone inondable, mais la nappe phréatique est sub-affleurante sur une très grande partie du projet.
Contexte Faune – Flore
. Deux grands ensembles sont visibles au sein du périmètre d'étude : - Les deux tiers Nord du site sont majoritairement composés de prairies bocagères temporaires ou permanentes, la présence des ruisseaux de Pont Habert à l'Etang de Coudrie et de La Garnache génère un contexte favorable à la faune et la flore. De nombreuses zones humides ont notamment été répertoriées. - - Le dernier tiers Sud est un milieu beaucoup moins favorable à la faune et la flore, majoritairement composé de prairies ou de parcelles cultivées. Quelques haies d'intérêt y sont cependant présentes.

Contexte Paysager

. Le paysage du site d'étude est composé de 4 grands ensembles :

- A l'ouest et au nord du site : Les abords du ruisseau de Pont Habert à l'étang de Coudrie et du ruisseau de La Garnache.(1)
- A l'ouest : les boisements (2); l'espace bocager et de cultures (3)
- A l'Est : l'espace de prairies bocagères et de cultures (4)

Le site de la ZAC n'est lui concerné que par les espaces de cultures et de prairies bocagères

. Les zones bocagères voisines des ruisseaux offrent des secteurs paysagers de grand intérêt à proximité du site de la ZAC. Elles ne sont pas concernées par le projet

. Des haies de qualité sont présentes au sein du site de la ZAC

. Le site du projet présente quelques co-visibilités avec les hameaux alentours et de très fortes co-visibilités avec les routes départementales, notamment en période hivernale.

Contexte Patrimonial

. Le site de la ZAC se trouve en dehors de toutes zones de protection du patrimoine (naturel, architectural, ou archéologique).

Contexte Humain

. Le site de la ZAC s'inscrit dans un espace à vocation agricole, à proximité de grands axes routiers. Au total, deux exploitations agricoles sont impactées par le périmètre du projet sur la Ville de Challans, et une exploitation est impactée par la ZAC sur la commune de la Garnache (voir carte en page 11) :

- l'EARL Gillet Bertrand : son siège d'exploitation ainsi que 22 % de sa surface agricole utile sont compris dans le périmètre d'étude ;
- l'EARL Les Couts : 0.6% de la surface agricole utile est impactée ;
- la SCEA Le Pomrain (La Garnache) : 7% de sa surface agricole utile est impactée.

Le périmètre de la ZAC est par ailleurs entouré :

- de terrains agricoles à l'Ouest
- de boisements et de terrains agricoles au Nord
- d'un siège d'exploitation agricole au Nord-Est,
- d'une voie ferrée à l'Est
- de la RD 948 au Sud

Desserte actuelle
. Au Sud -Ouest : depuis le Chemin du Pas qui passe sous la D948, traversant le parc d'activité de la Romazière . Au Nord-Est : au niveau du siège d'exploitation (les Ringeardes), après avoir traversé la voie ferré par un passage à niveau situé au croisement entre la voie ferrée et la D2032 . Le site pourra être desservi par les réseaux des communes de Challans et de La Garnache (Eau, Electricité, Téléphone, gaz)
Cadre de vie
. Hormis le bruit lié au trafic routier de la zone, l'ambiance sonore du secteur est plutôt calme. . La qualité de l'air ambiant est qualifiée de bonne.

ROMAZIERE (OAP)

PRINCIPE URBAIN

Cette orientation d'aménagement précise les conditions d'aménagement du site dit de la Romazière sur la commune de Challans.

Il s'agit d'un projet visant à réaliser :

- Un parc d'activités à vocation économique, commerciale, tertiaire et de services.
- Un pôle d'équipements publics comprenant un centre aquatique intercommunal et une maison de l'enfance.

L'OAP présentée en page suivante inscrit des principes :

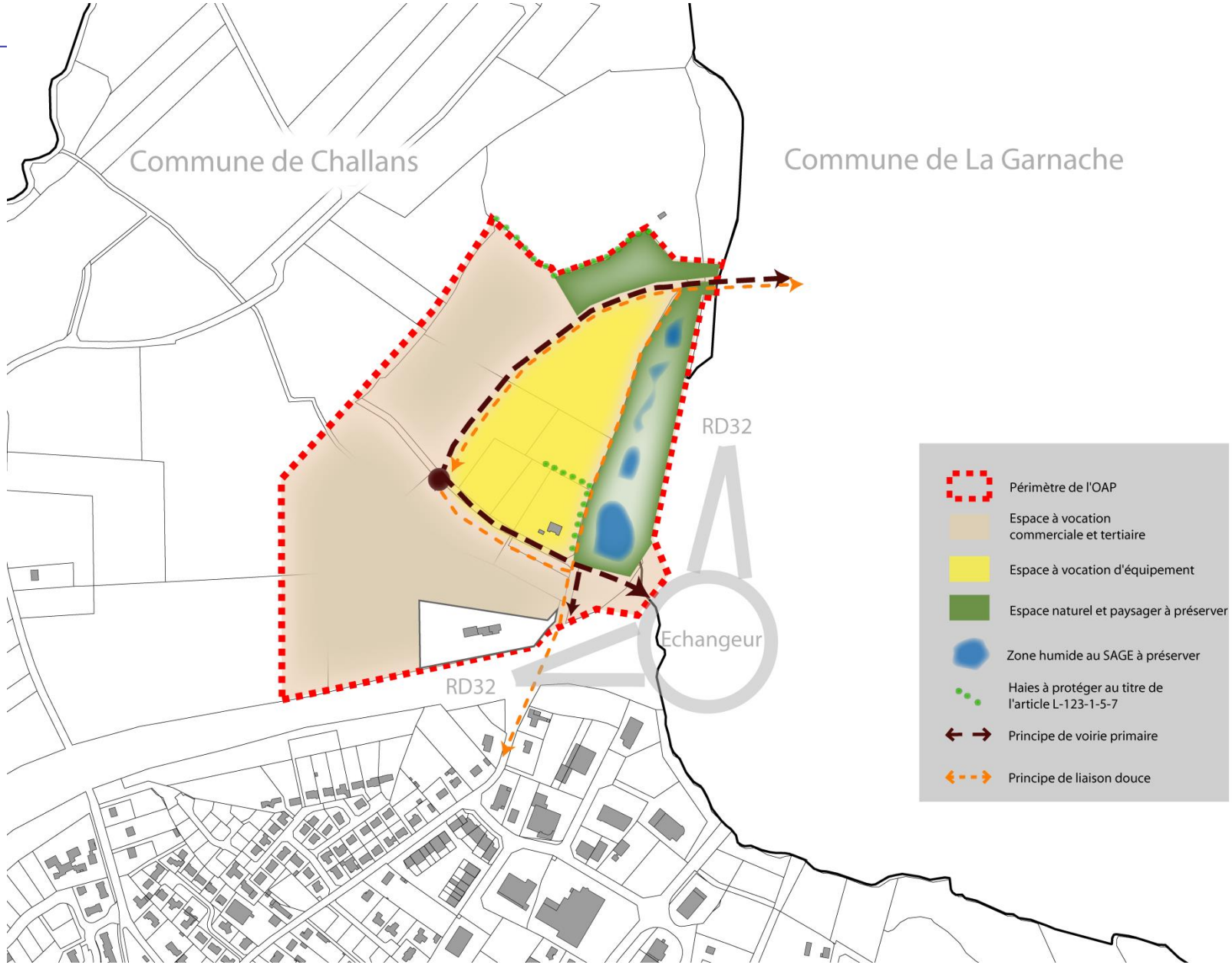
- D'accessibilité à la zone

- D'occupation du sol

- De préservation des éléments de nature et du patrimoine végétal de la zone

- De création d'aménagement paysager en frange des zones déjà bâties au pourtour de la zone permettant de garantir une insertion optimale du projet dans son environnement.

Secteur de la Romazière - OAP réalisée dans le cadre de la modification n°6 du PLU



BOIS SOLEIL (OAP)

PRINCIPE URBAIN

Cette orientation d'aménagement précise les conditions d'aménagement du site dit de Bois-Soleil sur la commune de Challans.

Il s'agit d'un projet visant à réaliser :

- Une extension d'une activité économique déjà existante (garage automobile)
- Un nouveau quartier d'habitations

L'OAP présentée en page suivante inscrit des principes :

- D'accessibilité à la zone

- D'occupation du sol

- De préservation des éléments de nature et du patrimoine végétal de la zone

- De nombre de logements minimal à réaliser sur ce secteur (y compris les logements locatifs sociaux)

Secteur du Bois Soleil

OAP réalisée dans le cadre de la modification n°9

CAVOLEAU (OAP)

PRINCIPE URBAIN

Cette orientation d'aménagement précise les conditions d'aménagement du site dit de Cavoleau sur la commune de Challans.

Il s'agit d'un projet visant à réaliser :

- Un nouveau quartier d'habitations

L'OAP présentée en page suivante inscrit des principes :

- D'accessibilité à la zone
- D'occupation du sol
- De préservation des éléments de nature et du patrimoine végétal de la zone
- De nombre de logements minimal à réaliser sur ce secteur (y compris les logements locatifs sociaux). Il est à noter à ce sujet que l'atteinte de l'objectif de logements sociaux sur cette zone sera apprécié à l'échelle de l'ensemble du secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et non par opération.

Secteur Cavoleau

OAP réalisée dans le cadre de la modification n°9