



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS COMMUNAUTE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Prescrit le 16 novembre 2017

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE « HUET »

Dossier arrêté par le conseil communautaire le : 15/02/2024

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président



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 coeur 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
-  RÉNOUVELLEMENT 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
-  DÉPLACEMENT DU LICÉA AVEC COLLÈGE
-  RÉHABILITATION DE L'ANCIEN SEGPA
-  OPÉRATIONS RÉSIDENTIELLES
-  CONSTITUTION D'UNE NOUVELLE FAÇADE D'AVANTAGE RYTHMÉE ET RESPECTUEUSE DE LA PERSPECTIVE PRINCIPALE
-  TRAVAILLER LA TRANSITION URBAINE AVEC LES ESPACES RÉSIDENTIELS 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 TOYEM 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
-  ENTRETIENNER LES APPELS VISUELS VALORISANT LA CURIOSITÉ ET L'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)

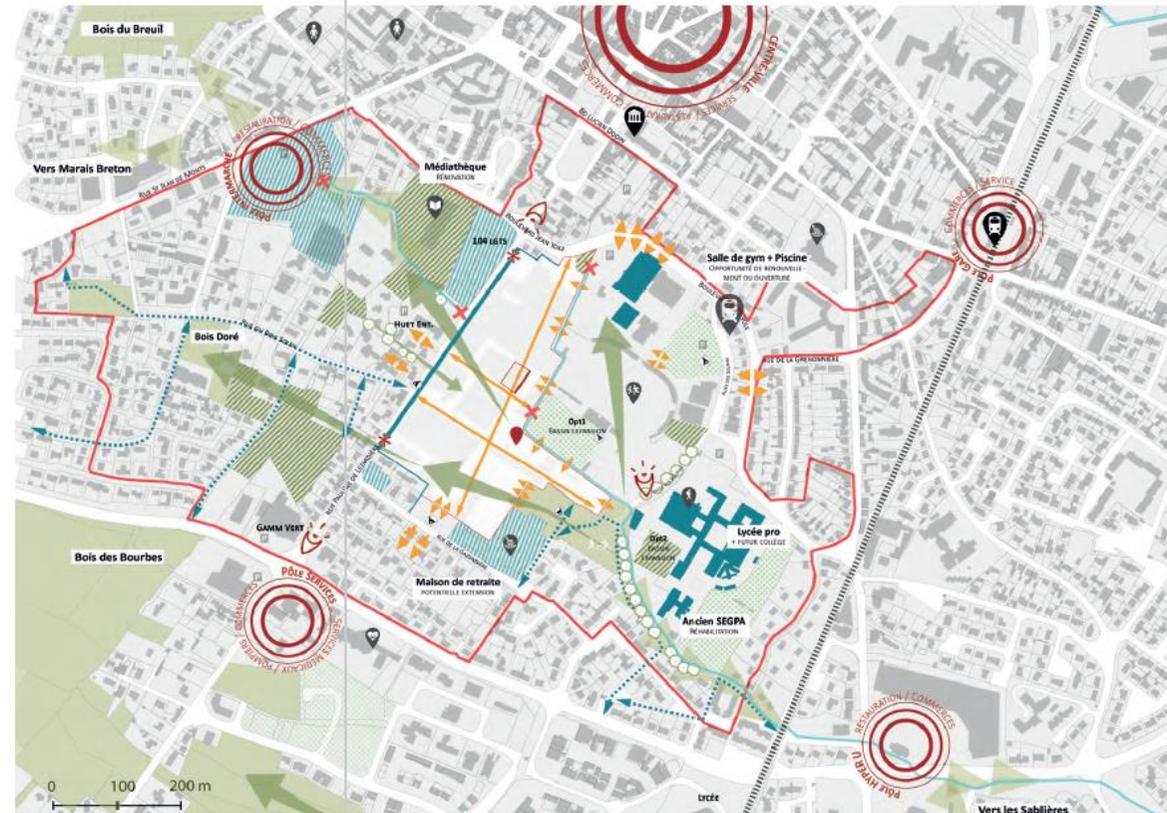
4. ENGAGER LA POROSITÉ DE L'ÎLOT ET LA POURSUIVRE AU DELÀ

-  DÉMULTIPLIER LES CONNEXIONS ENTRE L'ÎLOT FONDEUR 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 RÉFLEXION 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 ENGAGANT 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 BOISAGÈRE 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 sans que la temporalité opérationnelle de la phase 2 d'aménagement ne compromette la mise en œuvre de la phase 1.

Sur les sites de la phase 1, correspondant aux secteurs hachurés, 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

L'aménagement de la phase 2 étant prévu à plus long terme, aucun chiffre en matière de production de logements n'est avancé. Une densité similaire ou approchante à celle de la phase 1 d'aménagement sera recherchée.

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

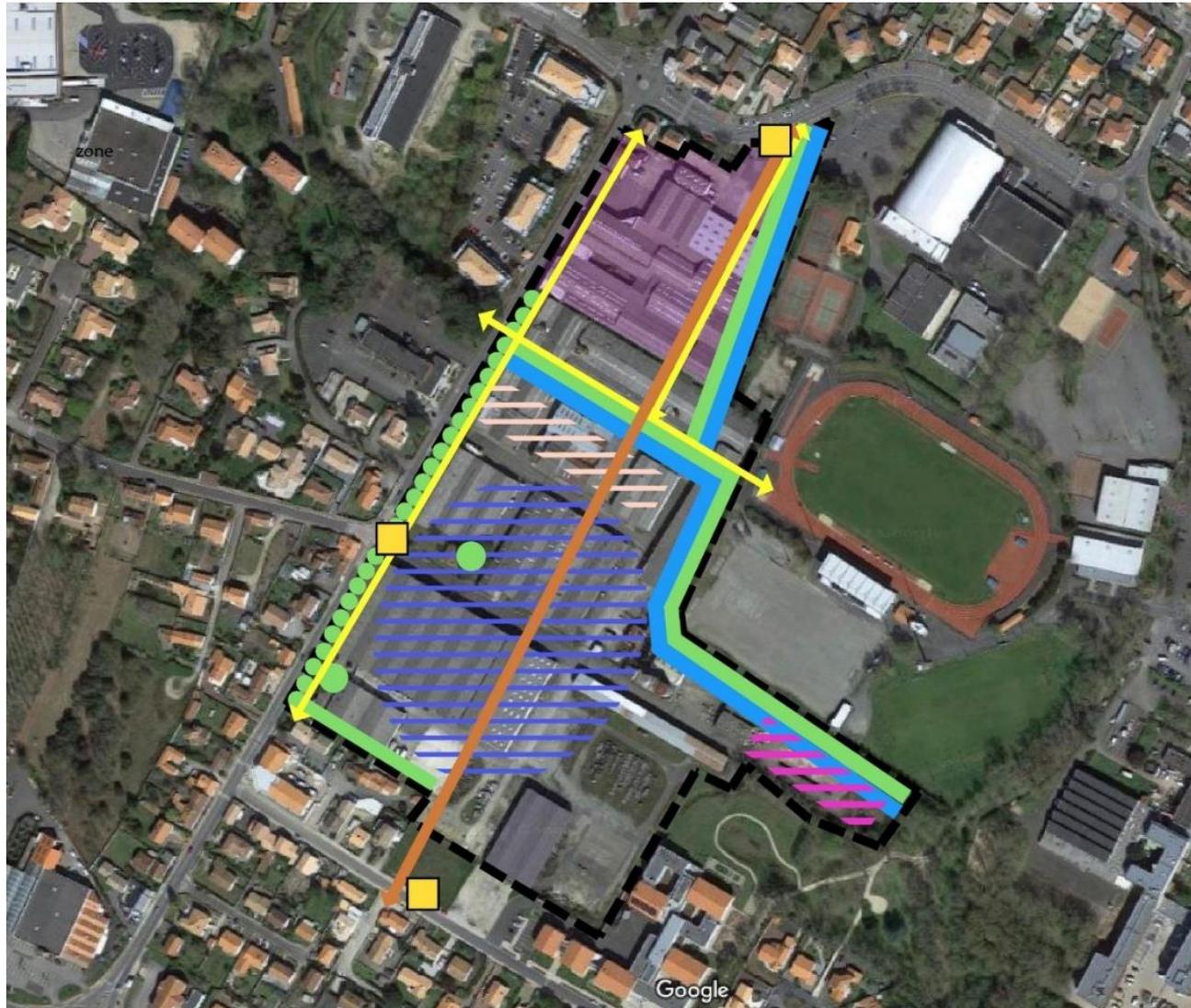


Cours d'eau (parking Boulevard Jean Yole)



Alignement de charmes

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'FOAP « 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**

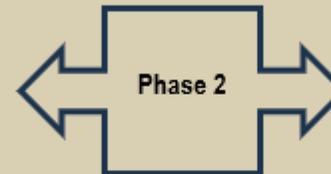
**90 logements
sociaux**



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

Densité se rapprochant de celle de la phase 1

A définir



*Formes urbaines :
A définir*