



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

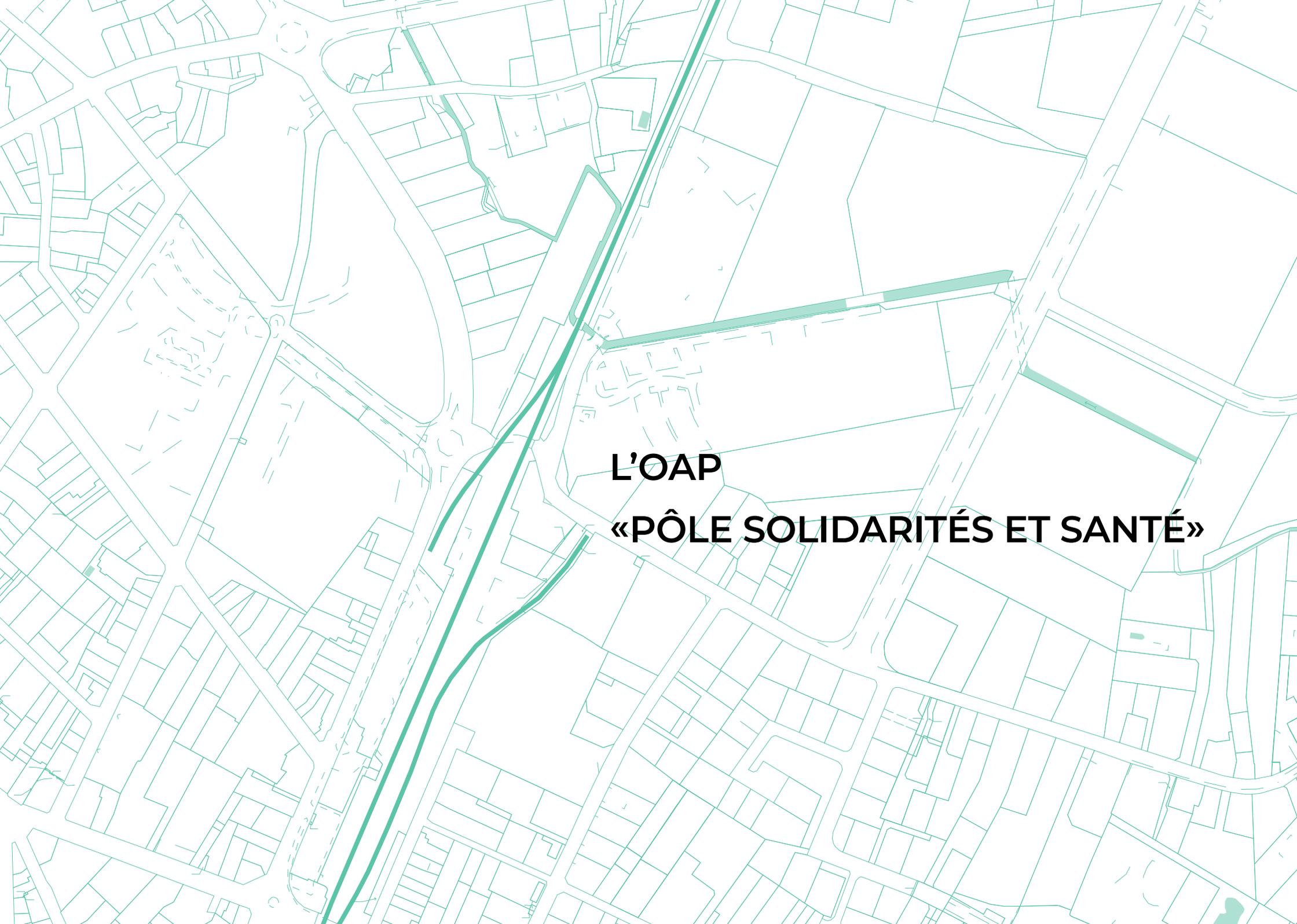
Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal
Prescrit le 16 novembre 2017

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION SECTORIELLES VOCATION
PRINCIPALE « POLE SOLIDARITES ET SANTE »**

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

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président





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

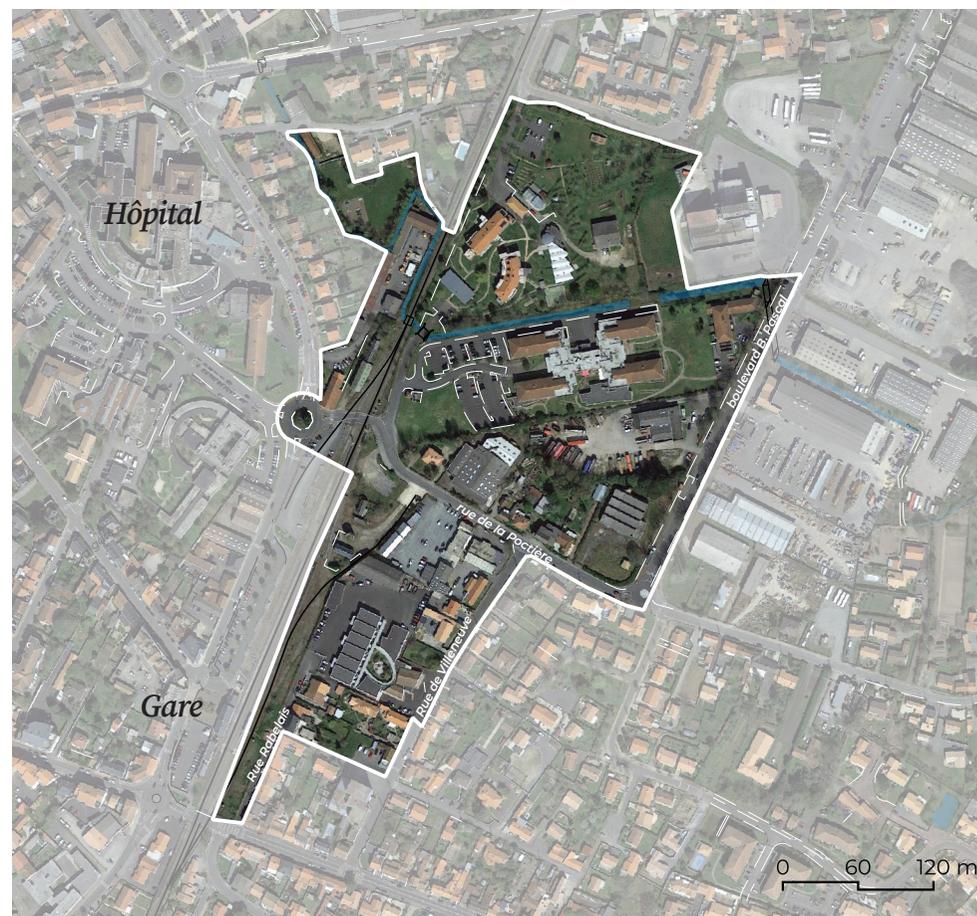
Ouvrir le site vers la ville

... 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 un 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** (caféteria, 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 industrialo-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...)

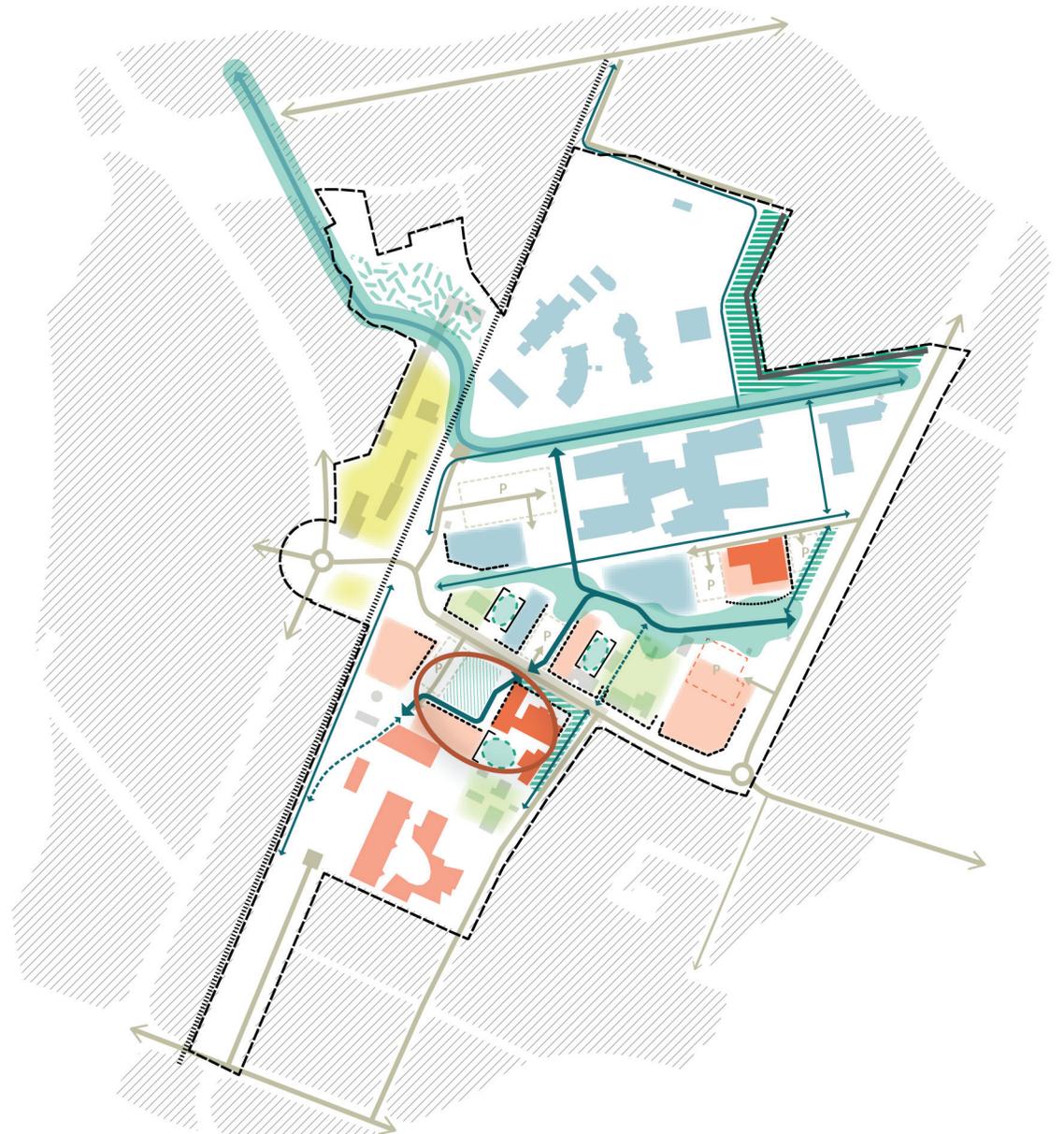
 **S'assurer de capacités de développement pour de nouveaux programmes à vocation médicale**, en lien avec les structures existantes à proximité directe

 **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