



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 « ECONOMIE »

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

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président



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.



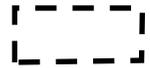
Exemple d'architecture présentant des volumes simples et des matériaux pérennes

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 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

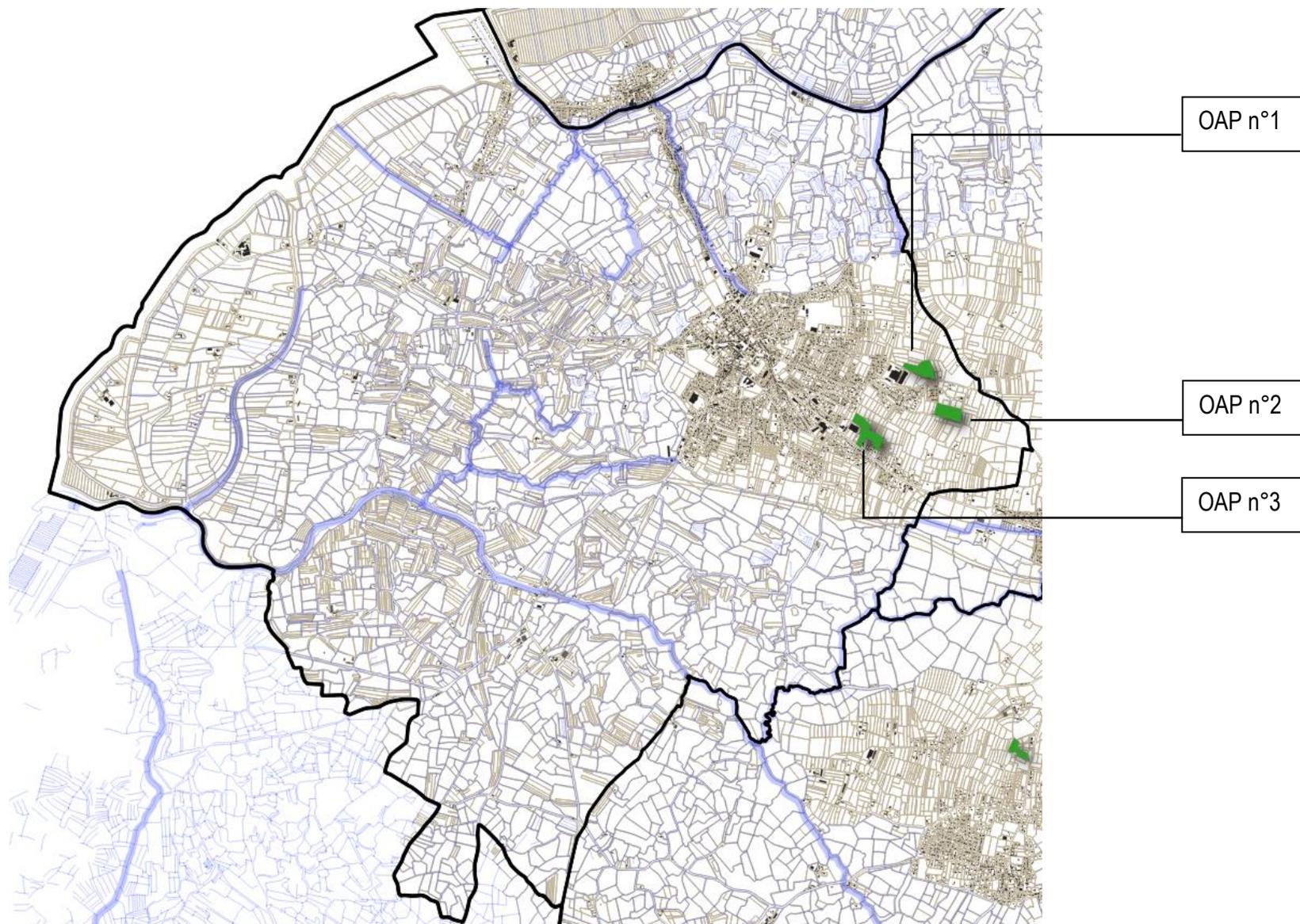


Principe de zone humide à conserver

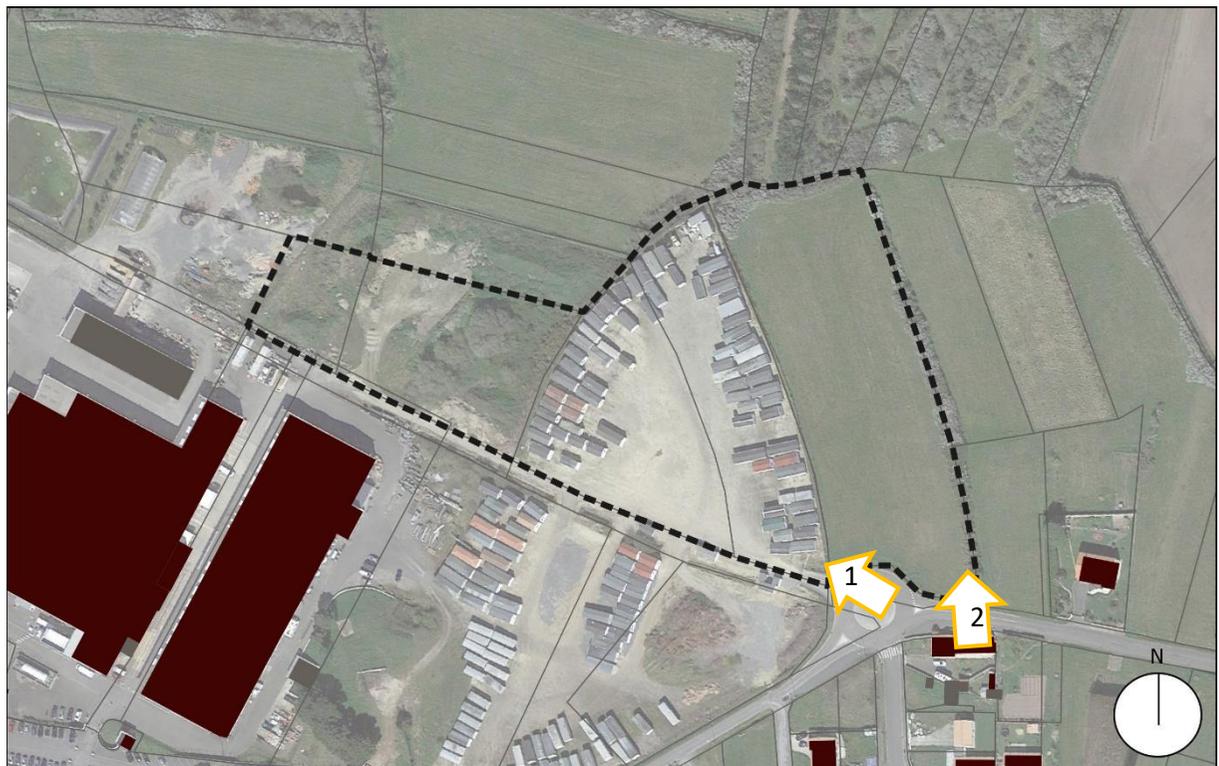


Principe d'inconstructibilité

1) Commune de Beauvoir sur Mer



OAP N°1 : situation actuelle



BEAUVOIR-SUR-MER
1AUE - 24129 m²

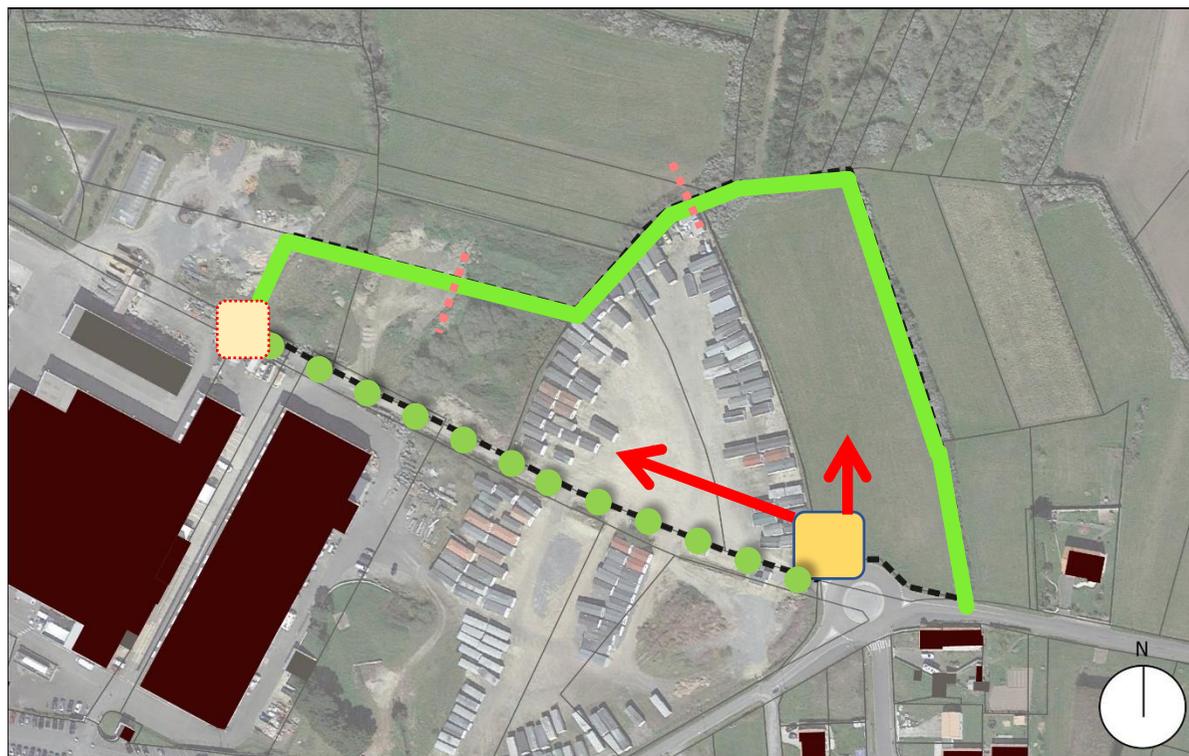


Etat des lieux :

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

0 25 50 m

**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.



1

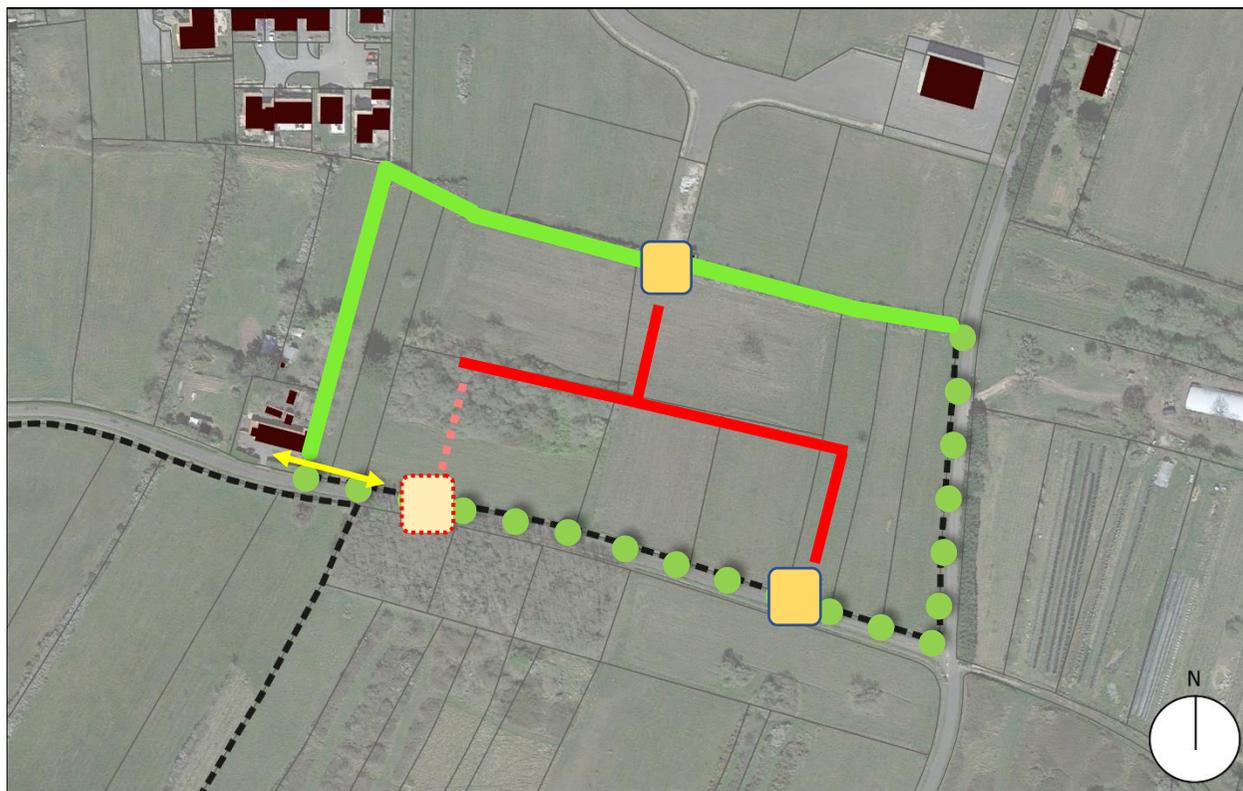


2



3

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

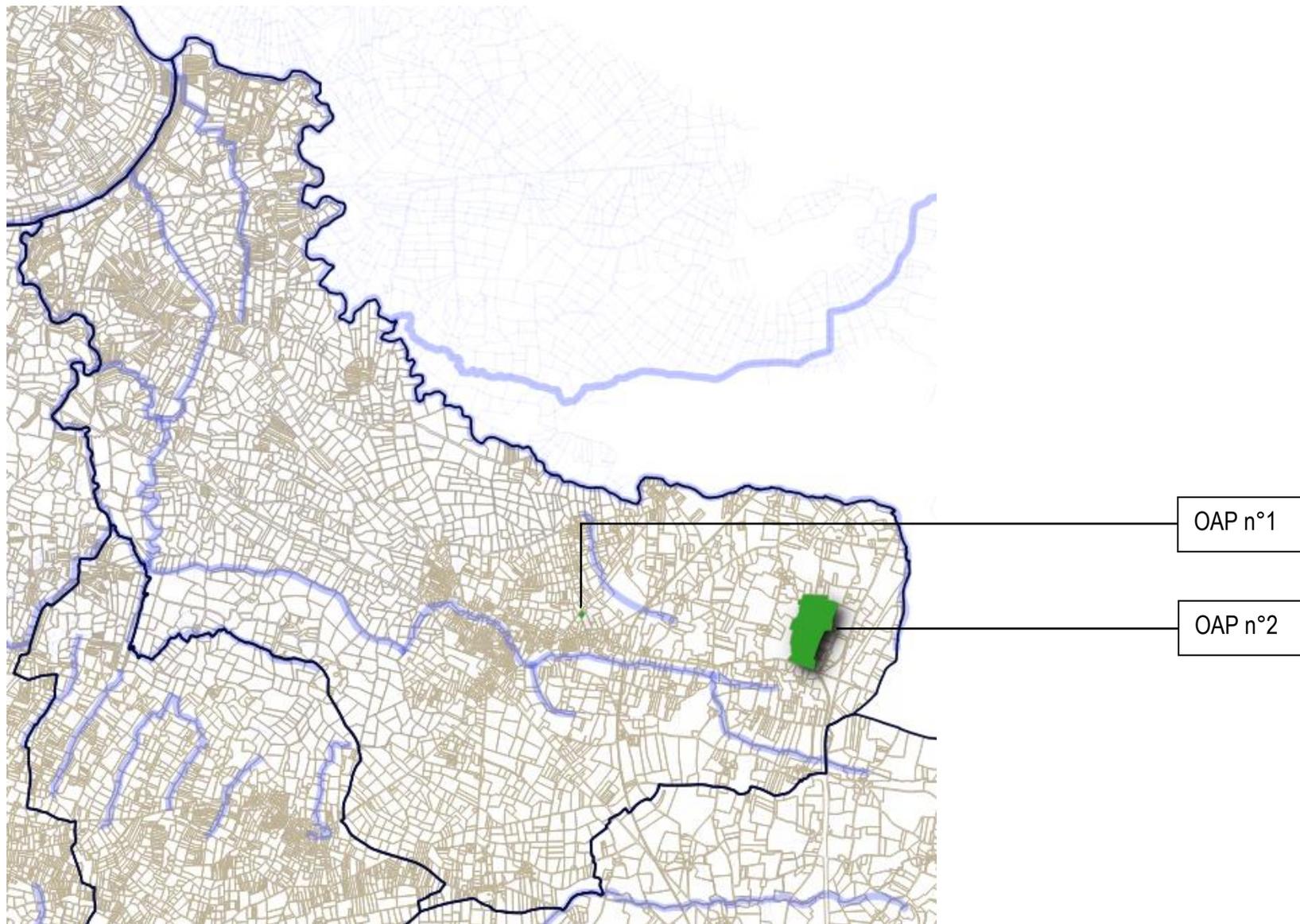
 Principe de liaison douce à réaliser en priorité au sein de l'espace d'activités et devant le relier à l'îlot riverain à l'Ouest

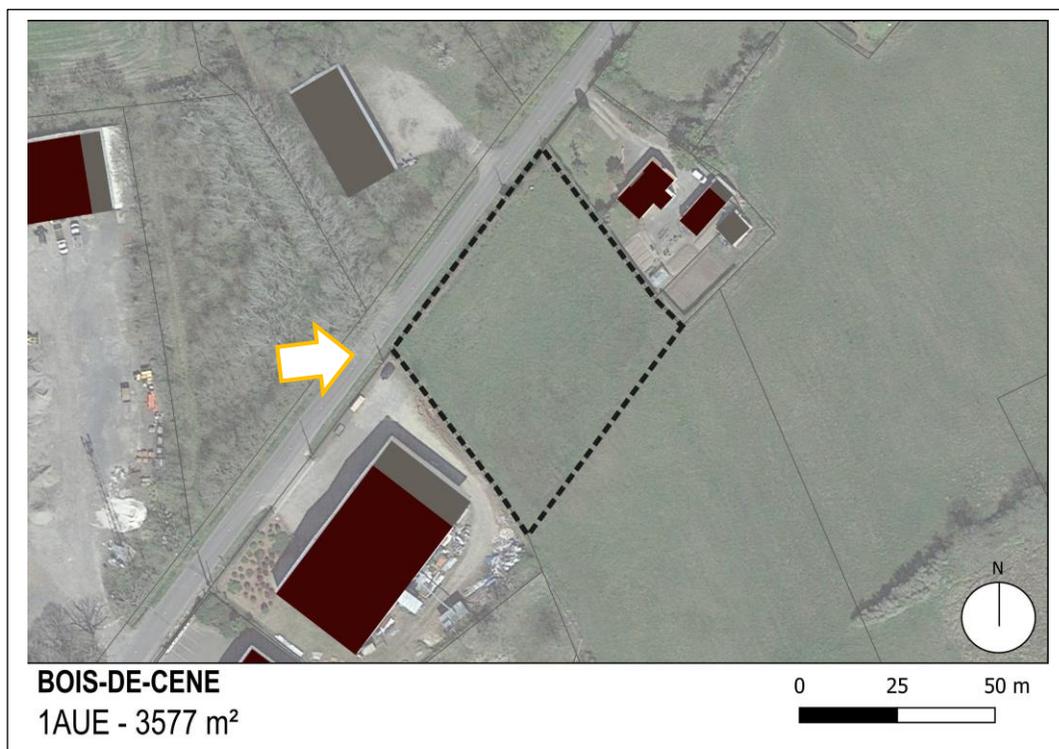
Orientations :

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.

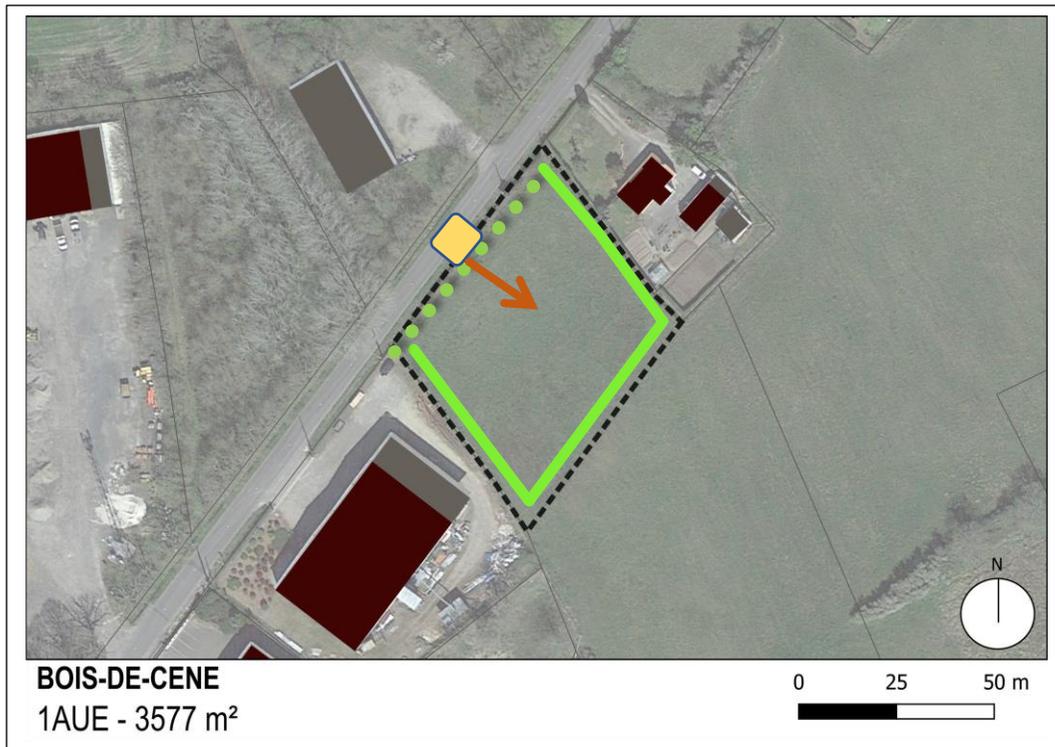
2) Commune de Bois de Céné



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



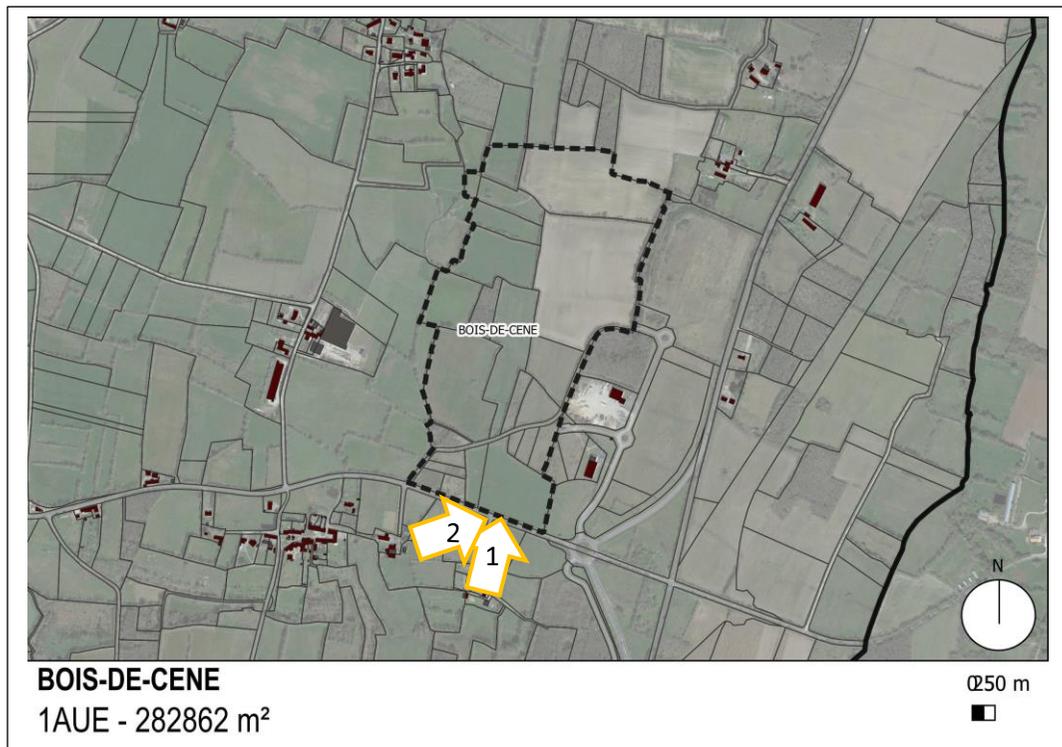
Légende complémentaire :



Orientations :

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

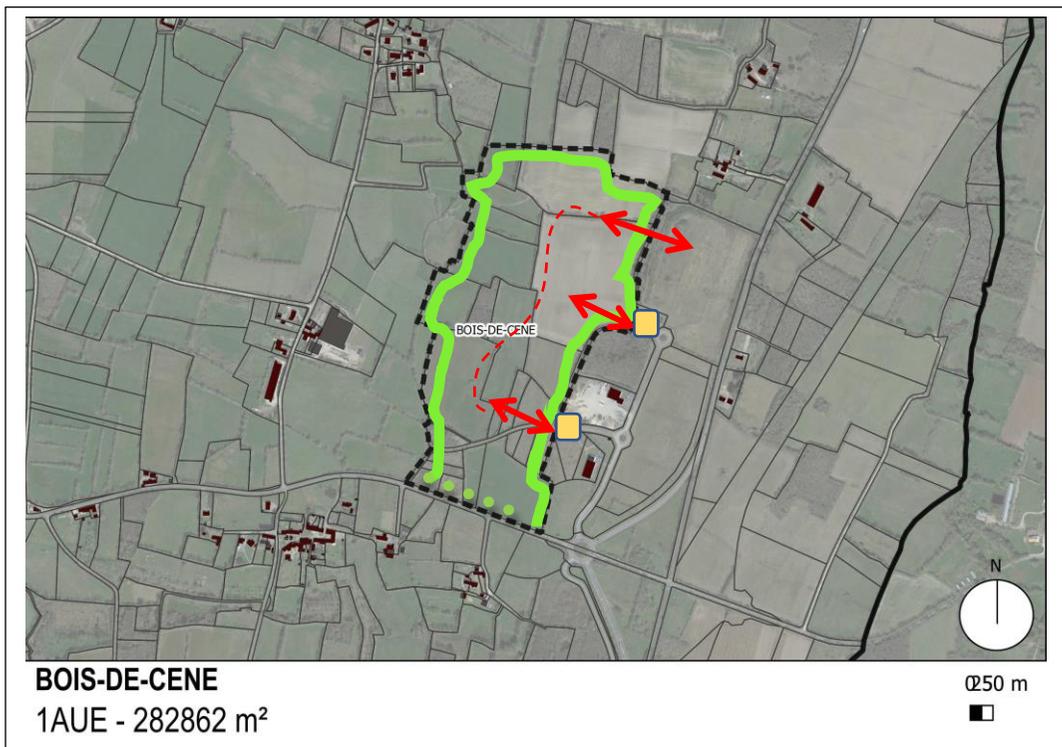
Afin de favoriser une bonne insertion du projet dans son environnement, le périmètre de l'emprise foncière devra faire l'objet de plantation et de maintien de la végétation existante. De même, afin de respecter l'intimité de la maison d'habitation existante, une haie sera plantée sur le pourtour de la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

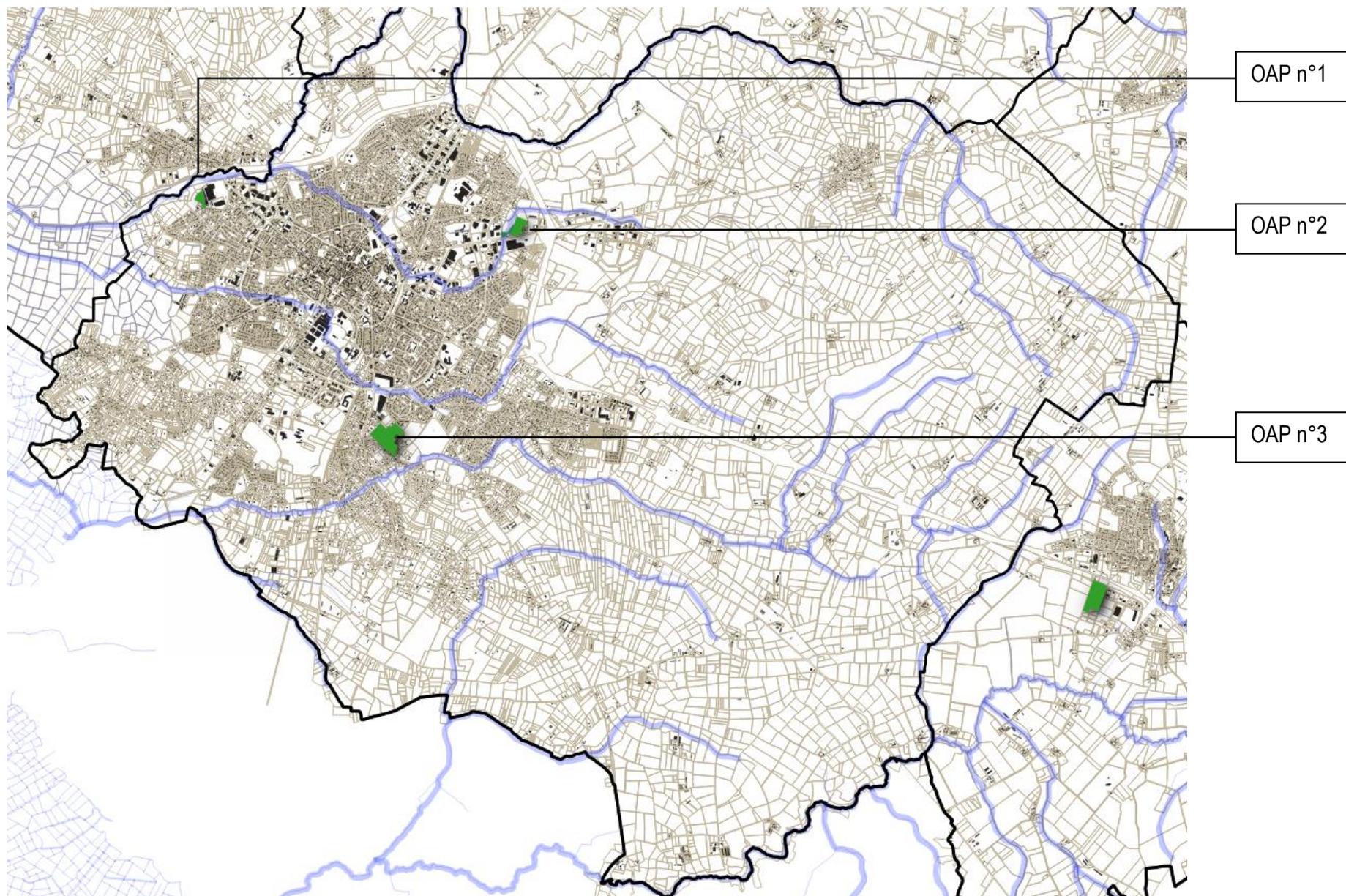


Orientations :

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 - 10636 m²

0 25 50 m

Etat des lieux :

Cette unité foncière se compose de parcelles non bâties à usage de prairie. 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 - 10636 m²

0 25 50 m

Légende complémentaire :



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.

OAP N°2 : situation actuelle



CHALLANS

1AUE - 25711 m²

0 25 50 m



1



2



3

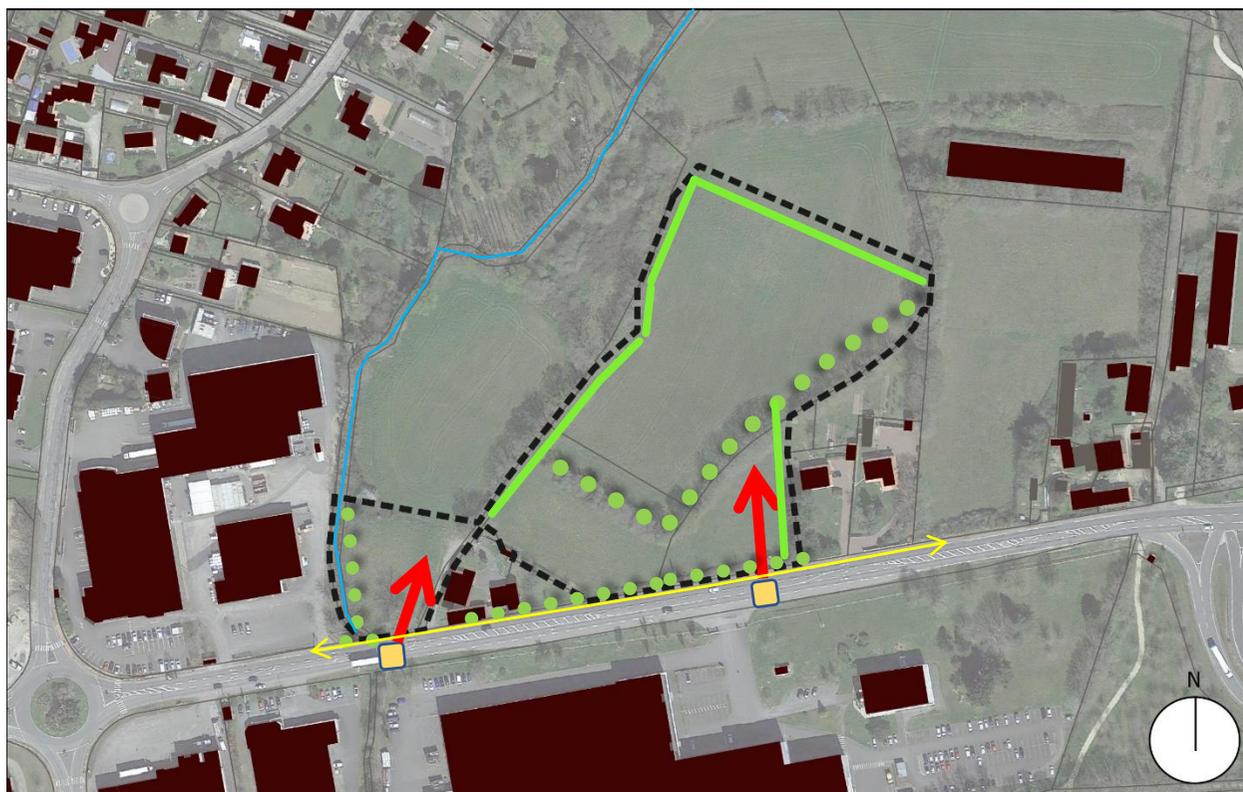
Etat des lieux :

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 démolé dans le cadre du projet.

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

OAP N°2 : situation projetée



Légende complémentaire :

 Vocation principale économie

 Cours d'eau existant

CHALLANS

1AUE - 25711 m²

0 25 50 m

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**1AUEc - 61988 m²

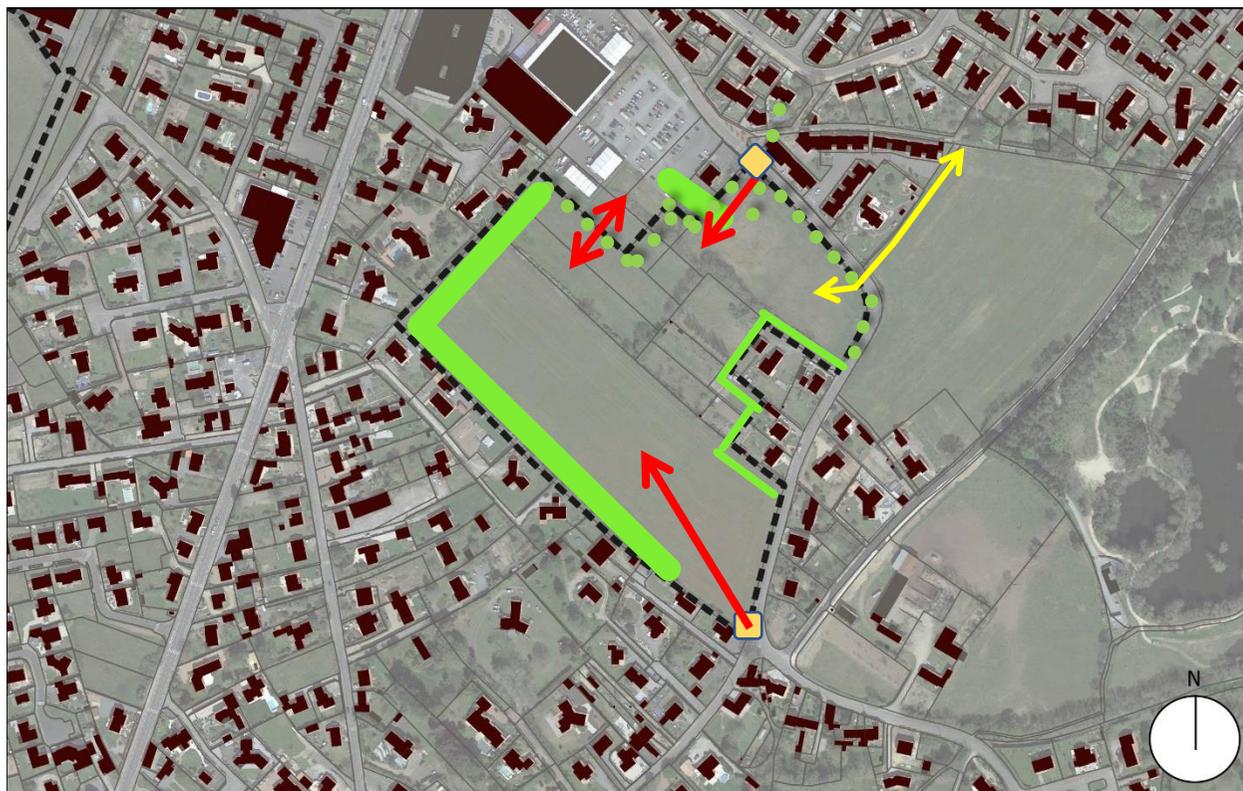
0 25 50 m

**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

**Légende complémentaire :**

 Vocation principale
économie à spécificité
commerciale

CHALLANS1AUEc - 61988 m²

0 25 50 m

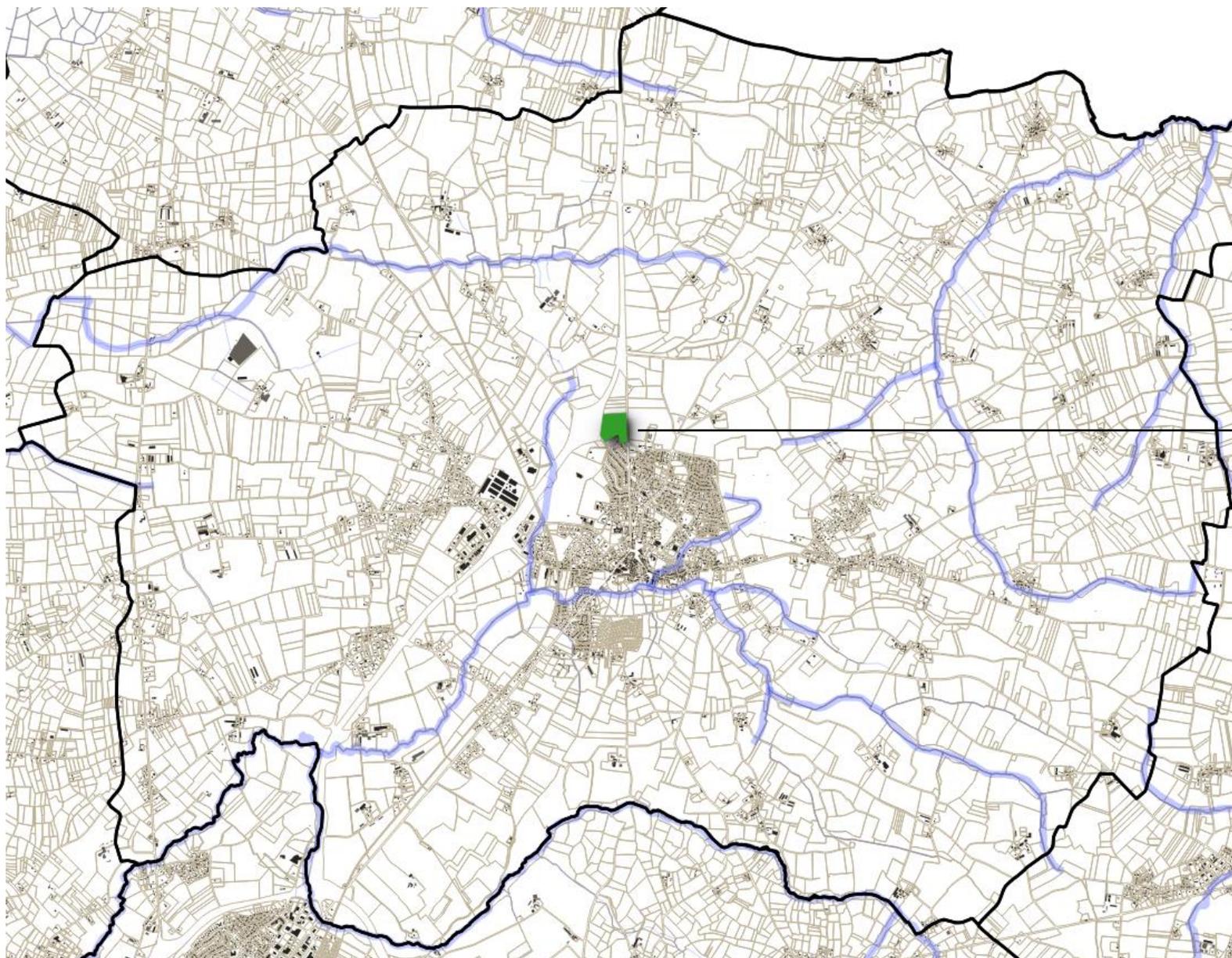
**Orientations :**

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.

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

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 :



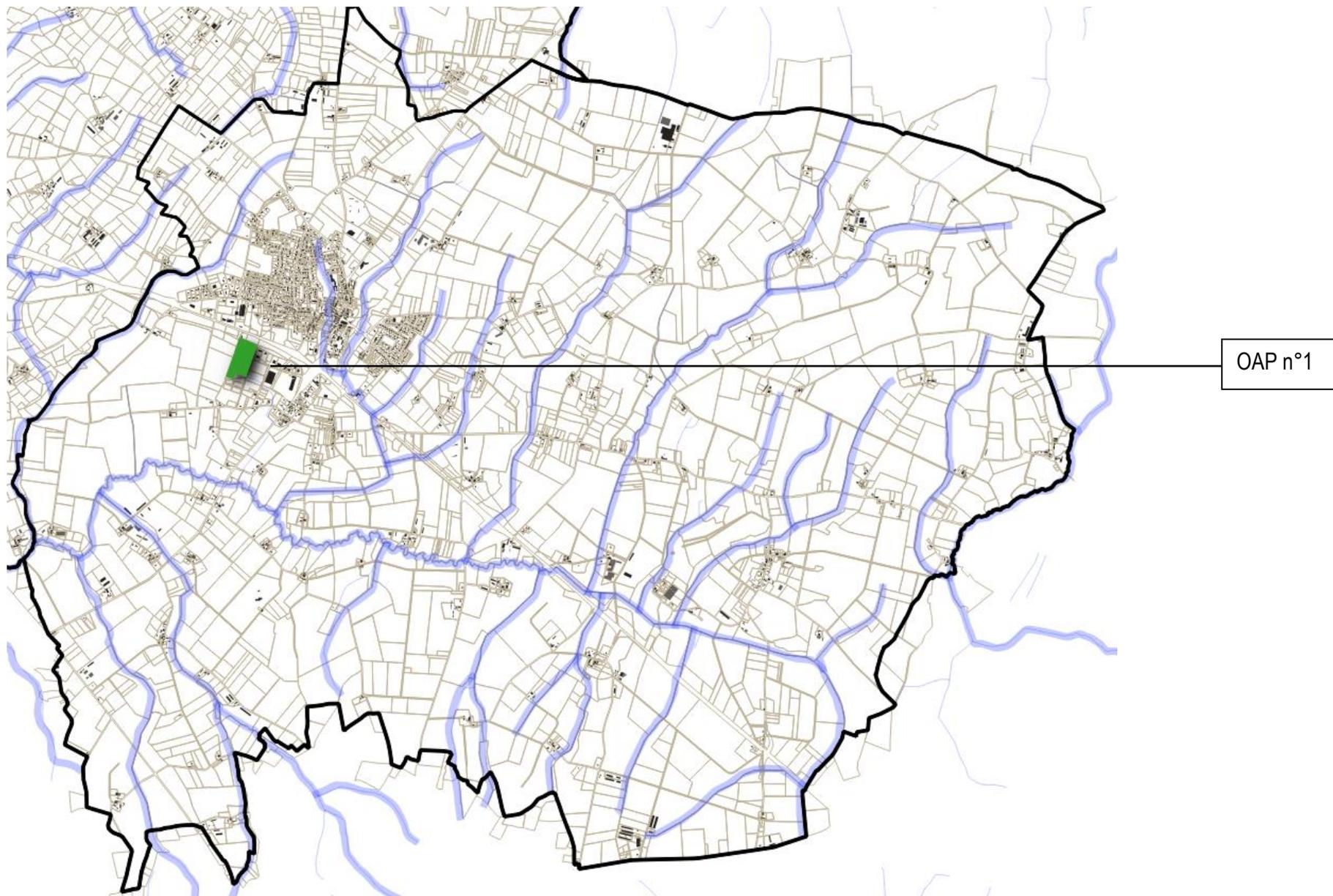
Vocation principale
économie

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-CRISTOPHE-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



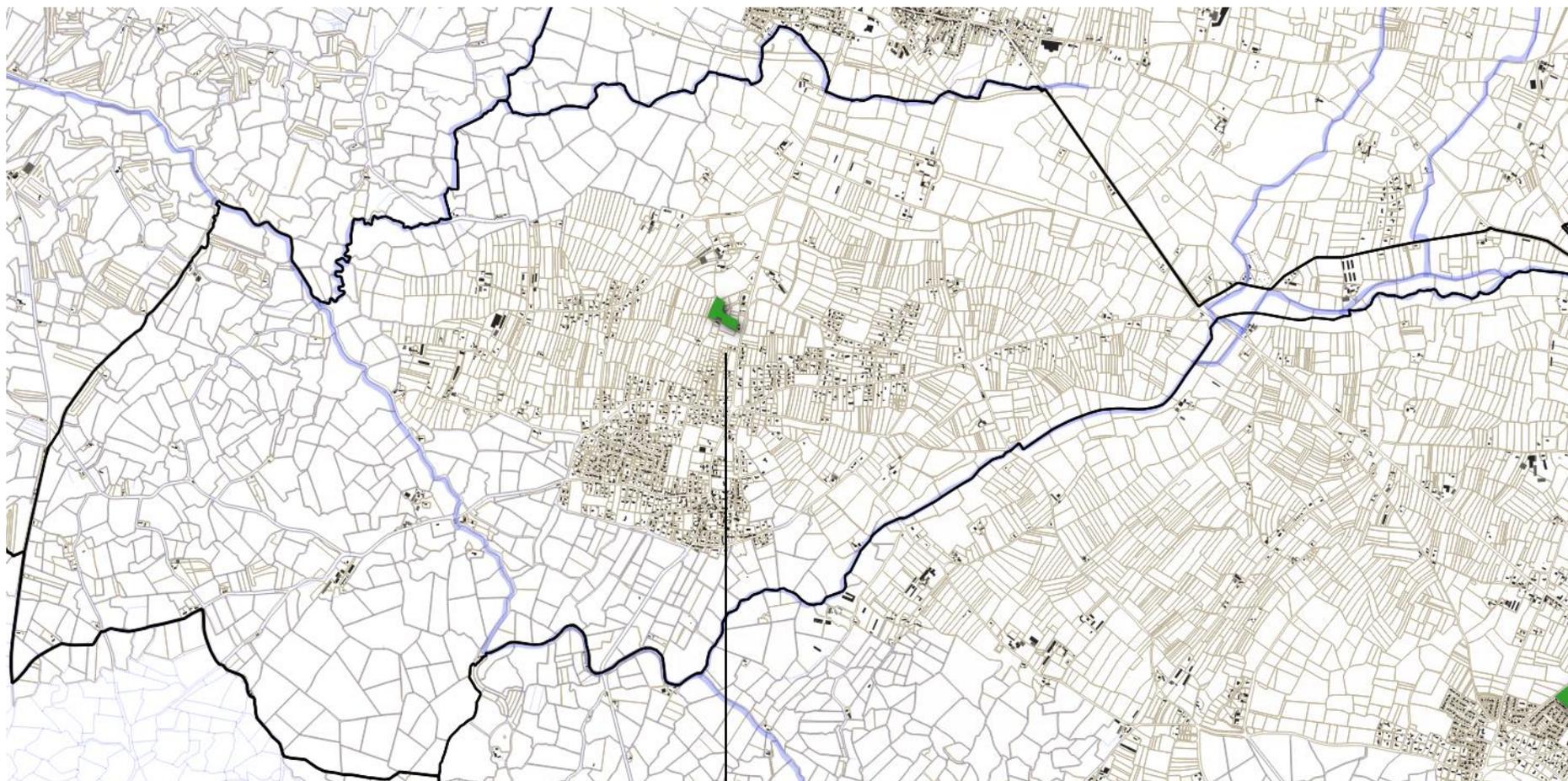
Bassin existant

Orientations :

Ce site sera urbanisé en continuité de la ZA existante (ZA de la Joséphine). Les bâtiments existants (serres maraichères) 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 :



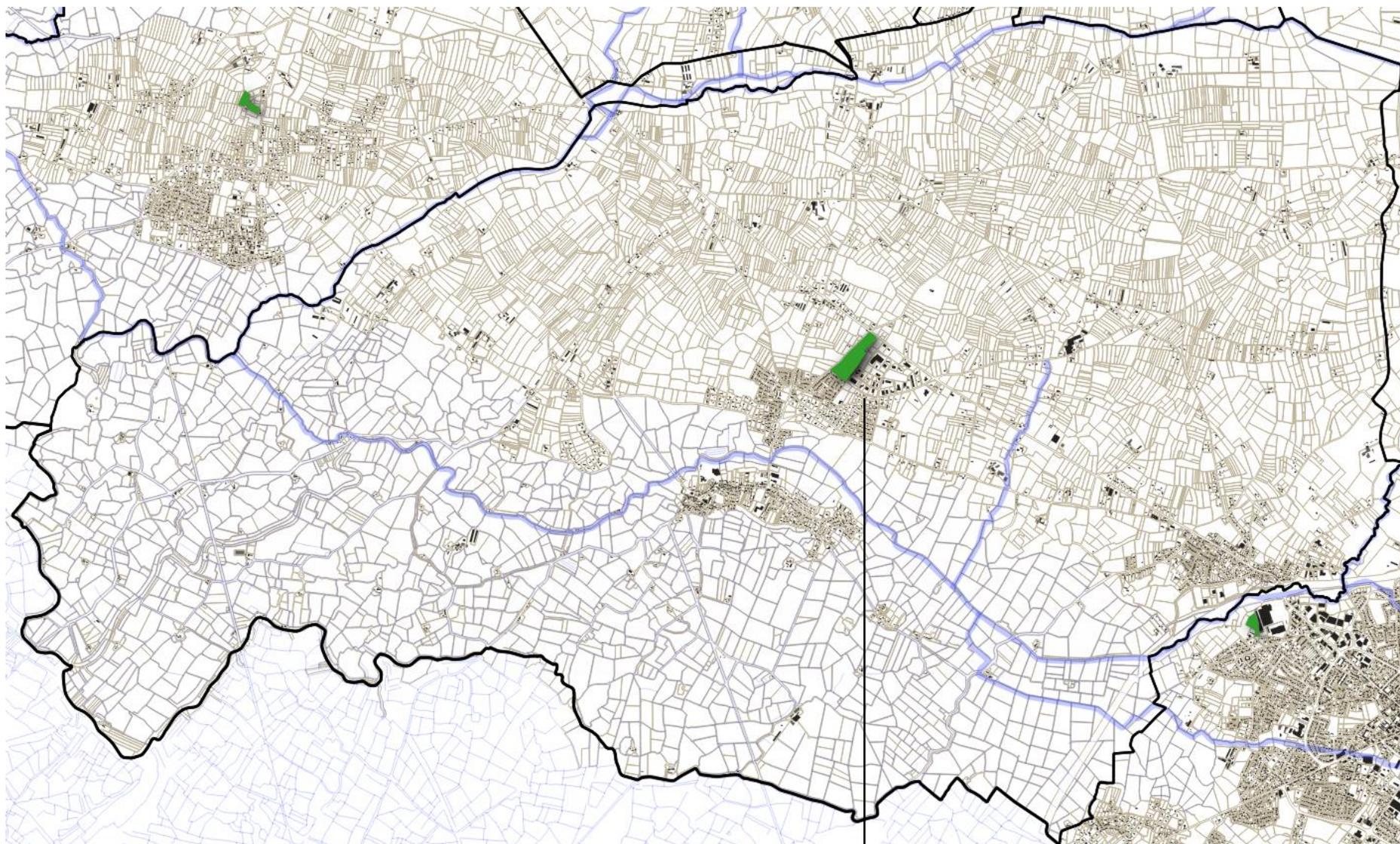
Vocation principale
économie

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

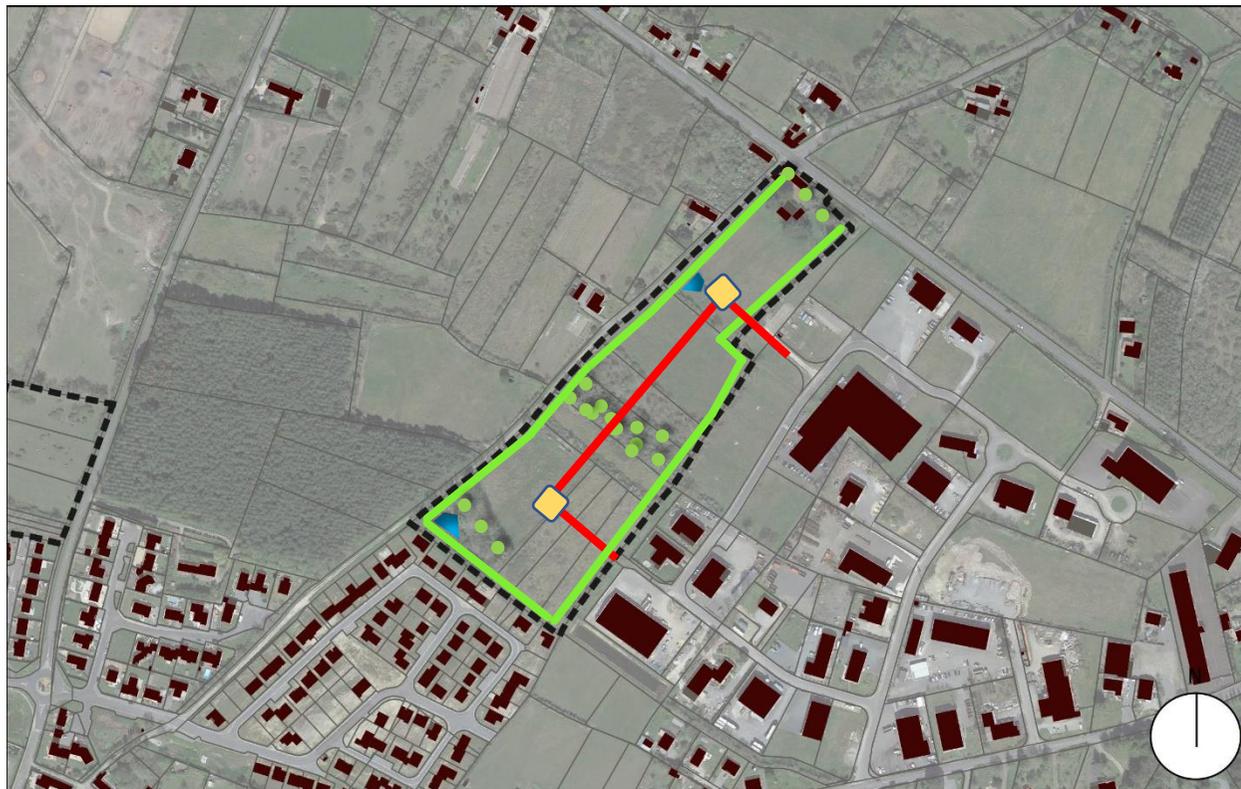
0 2550 m

**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.