



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 « EQUIPEMENT ET LOISIRS »

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
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 Bouin	15
OAP N°1 : situation actuelle	16
OAP N°1 : situation projetée.....	17
4) Commune de Challans	18
OAP N°1 : situation actuelle	19
OAP N°1 : situation projetée.....	20
OAP N°2 et N°3 : situation actuelle.....	21
OAP N°2 et n°3 : situation projetée.....	22
OAP N°4 : situation actuelle	23
OAP N°4 : situation projetée.....	24

5) Commune de Châteauneuf	25
OAP N°1 : situation actuelle	26
OAP N°1 : situation projetée.....	27
6) Commune de La Garnache	28
OAP N°1 : situation actuelle	29
OAP N°1 : situation projetée.....	30
7) Commune de Saint-Christophe-du-Ligneron	31
OAP N°1 : situation actuelle	32
OAP N°1 : situation projetée.....	33
OAP N°2 : situation actuelle	34
OAP N°2 : situation projetée.....	35
8) Commune de Saint-Urbain	36
OAP N°1 : situation actuelle	36
OAP N°1 : situation projetée.....	38
9) Commune de Sallertaine	39
OAP N°1 : situation actuelle	40
OAP N°1 : situation projetée.....	41

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.

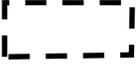
Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent l'**ensemble des zones à urbaniser** (AU) du PLU.

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.

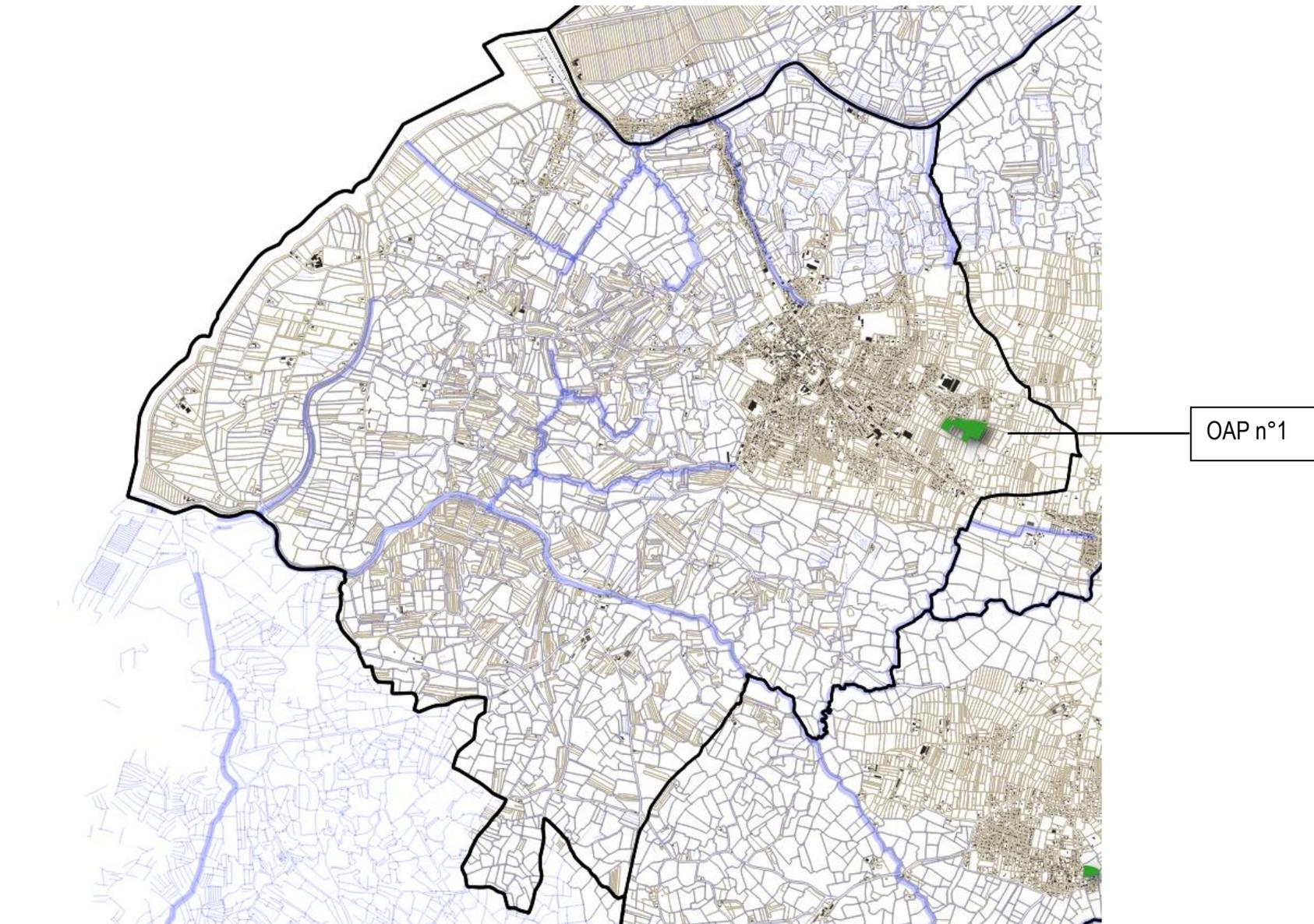
Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles VOCATION PRINCIPALE

« Equipement et loisirs »

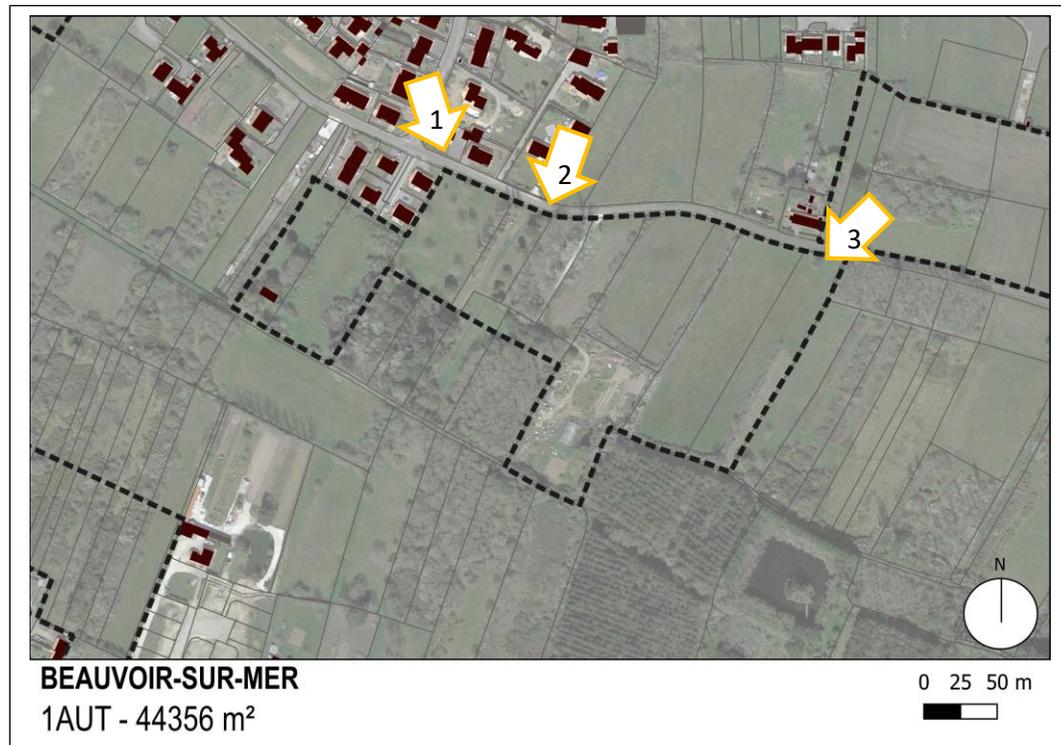
Légende principale

	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

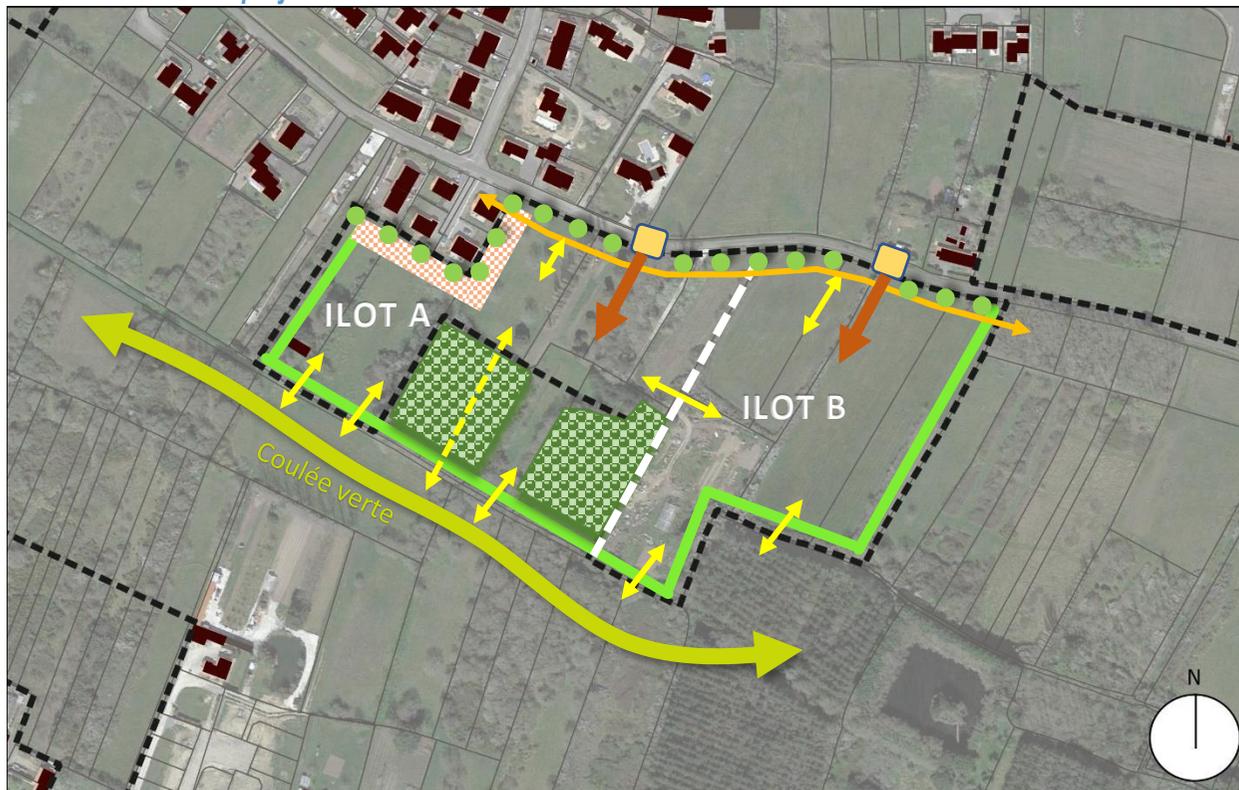
1) *Commune de Beauvoir sur Mer*



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**BEAUVOIR-SUR-MER**1AUT - 44356 m²

0 25 50 m

**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.

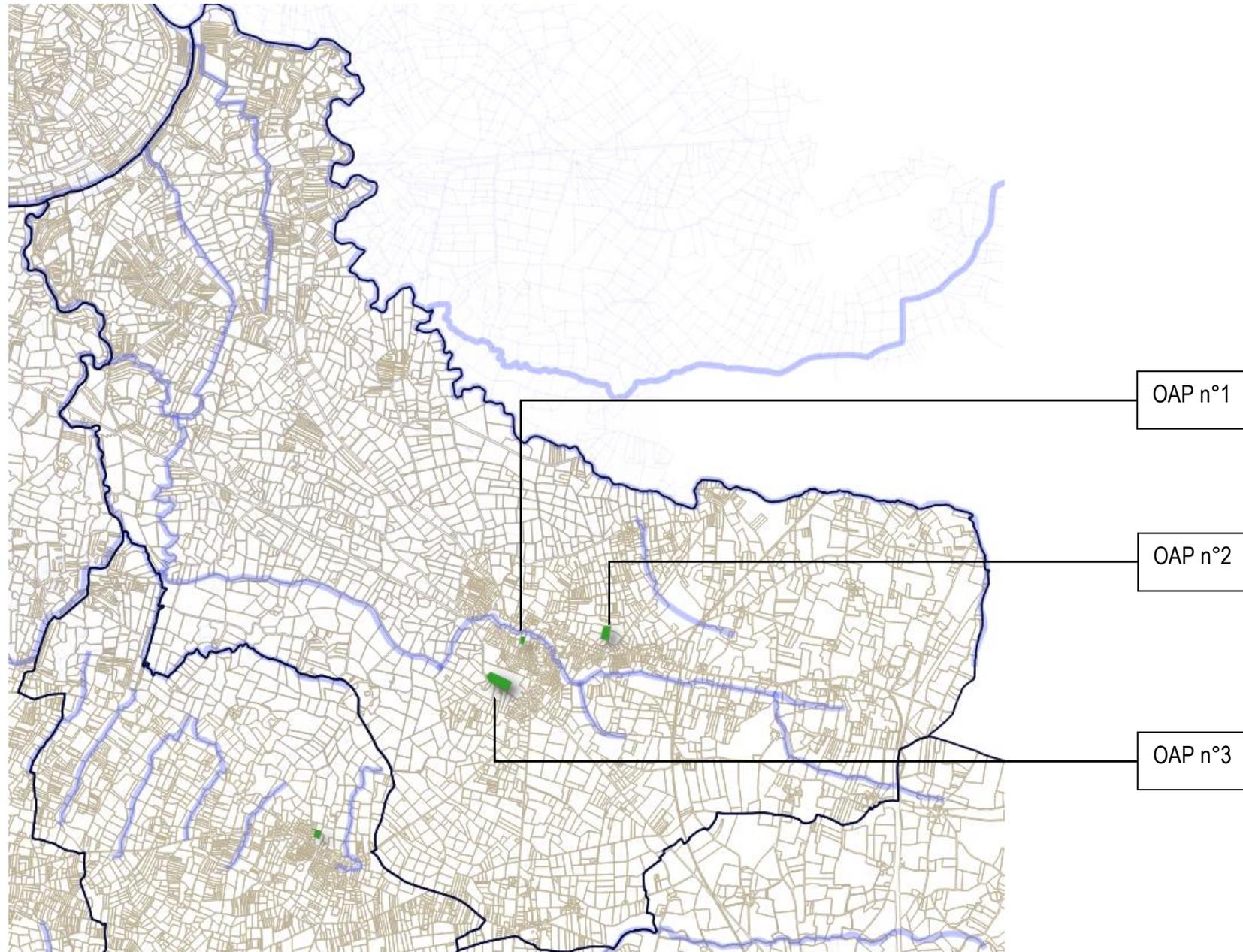
 Principe de continuité des cheminements piétonniers/cyclables à assurer « en site propre » le long de la rue de Saint-Louis.

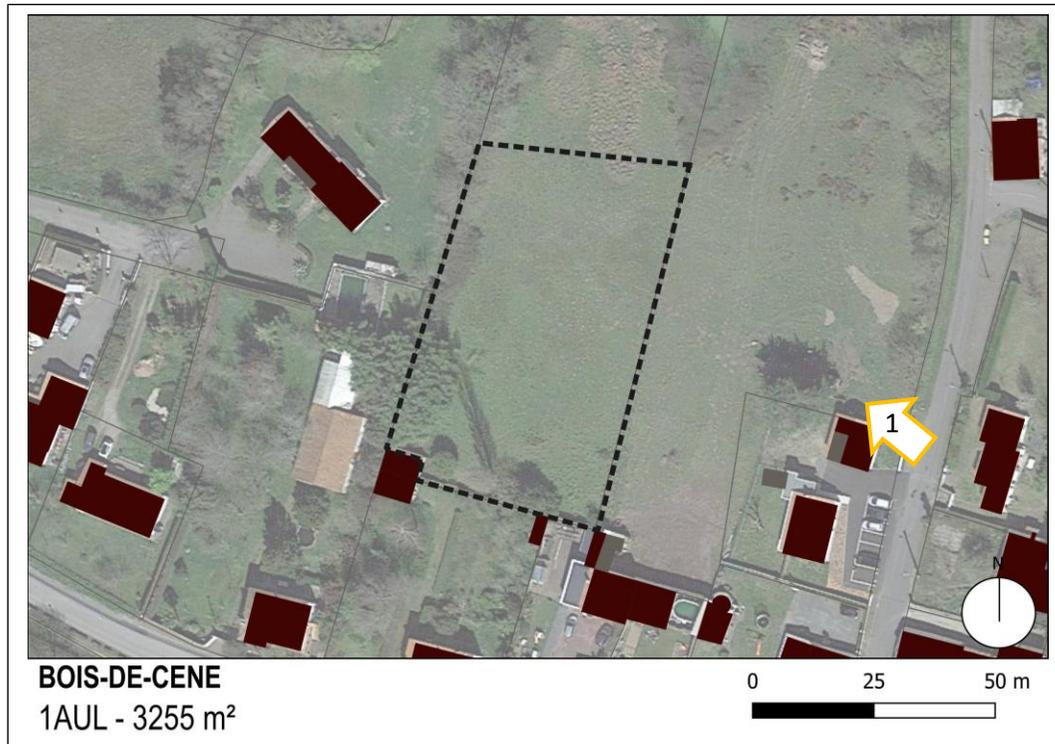
Orientations :

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.

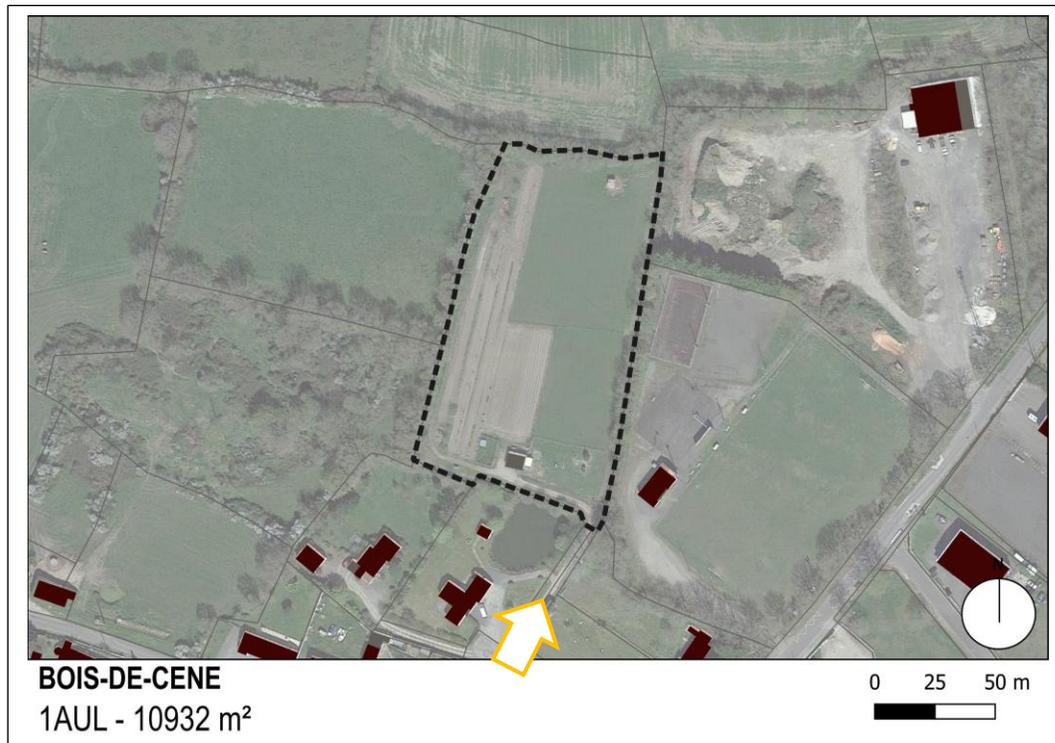
Elle est bordée au sud à l'est et à l'ouest de maisons d'habitation et de jardins d'agrément et potagers.

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

Ce site prévoit la relocalisation de l'École publique.

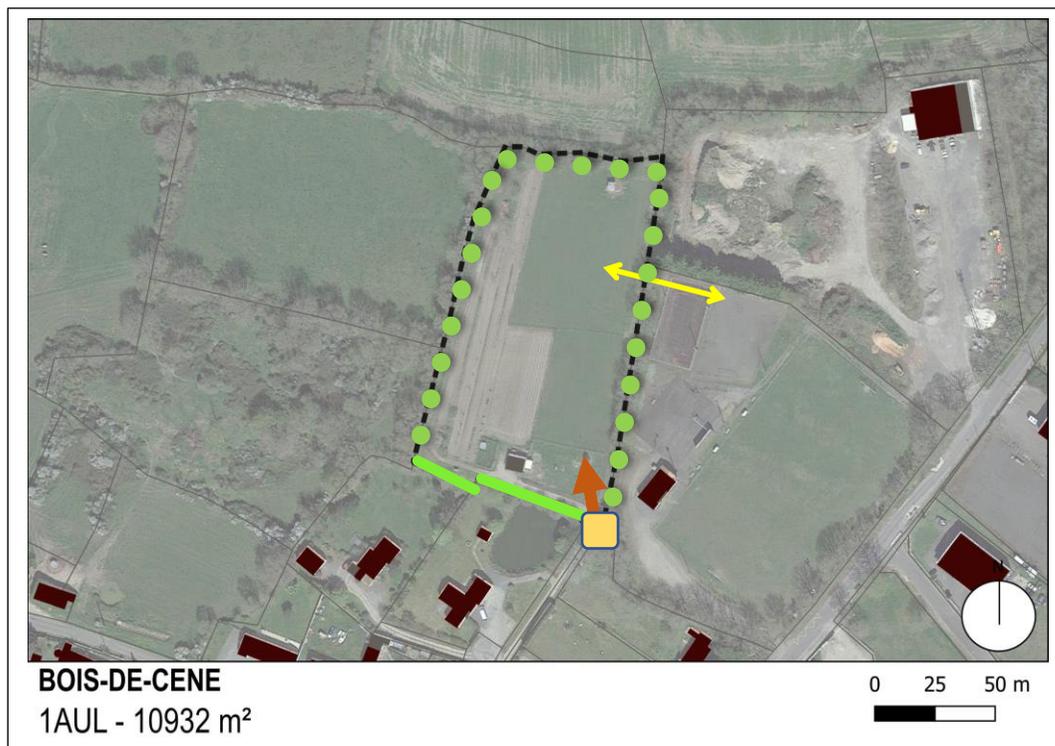
L'accès routier sera à prévoir au sud sur la rue de la Motte.

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.

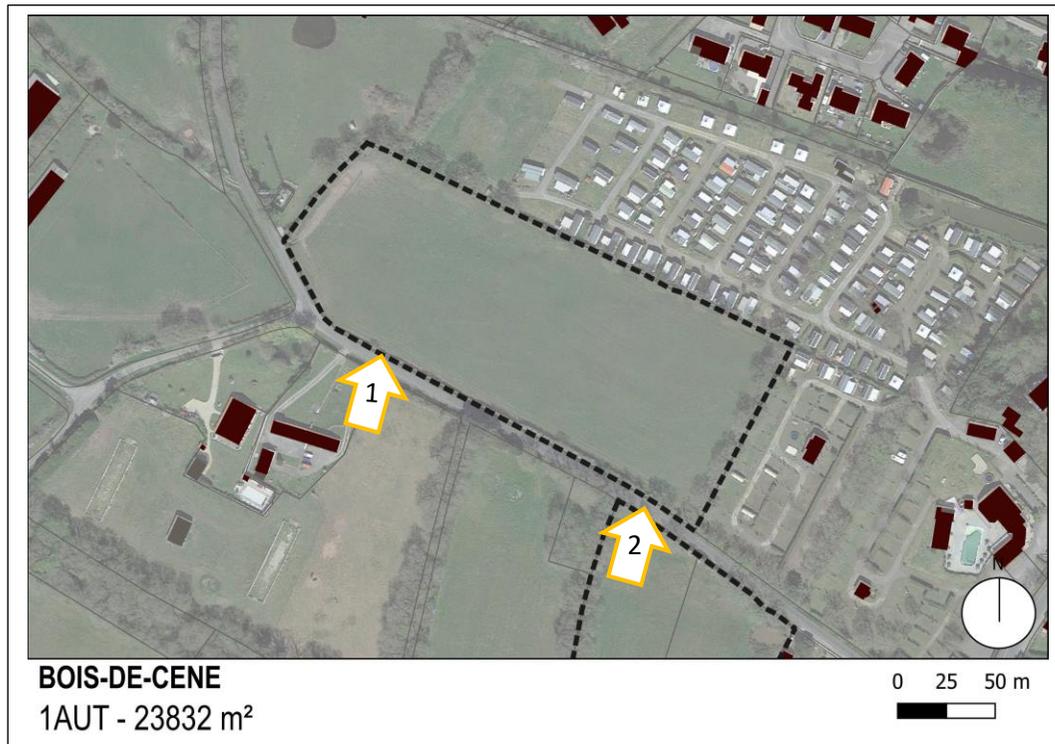
OAP N°2 : situation projetée**Légende complémentaire :**Vocation principale
équipements publics**Orientations :**

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

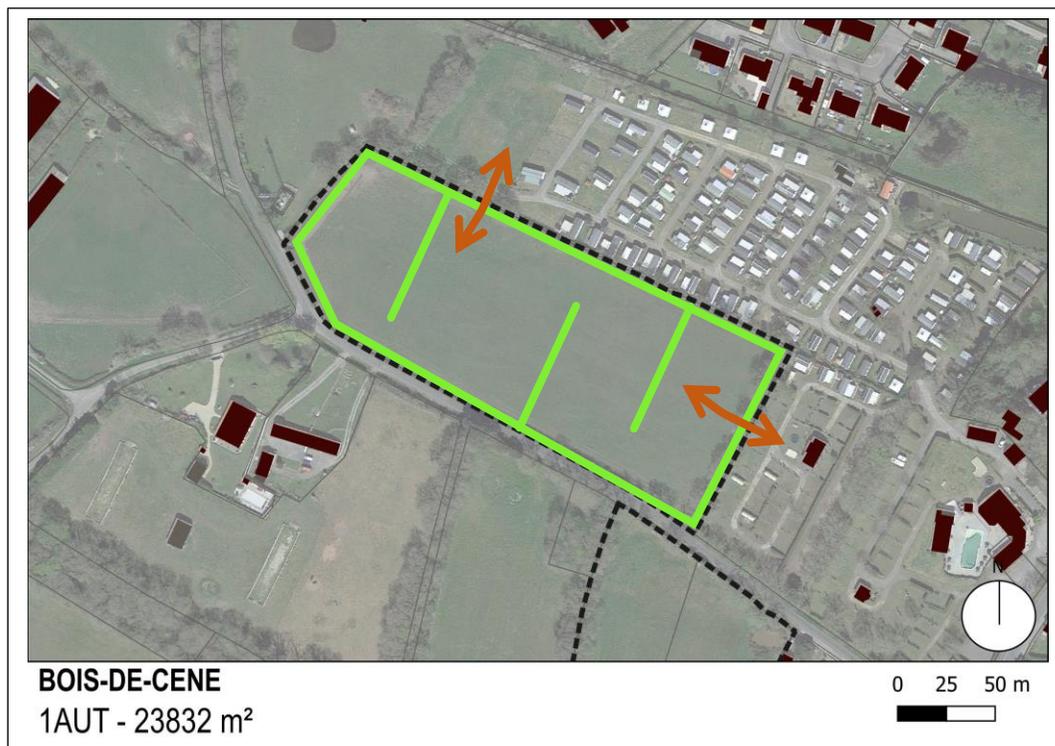
La végétation en place sera conservée autant que possible.

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 :**

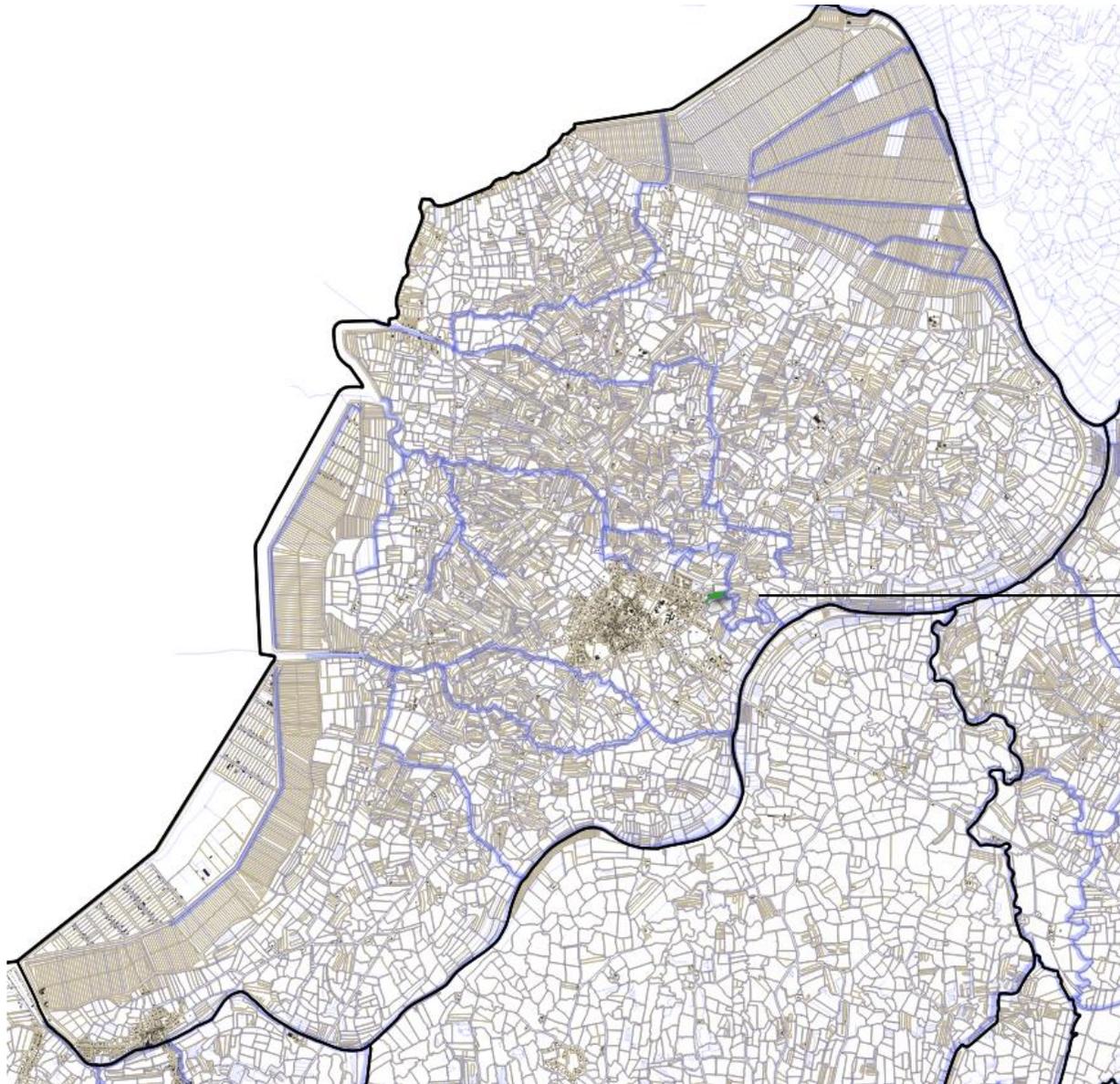
Ce site est localisé en continuité d'un camping existant et est longé au sud par la rue de l'Hommeau.

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

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

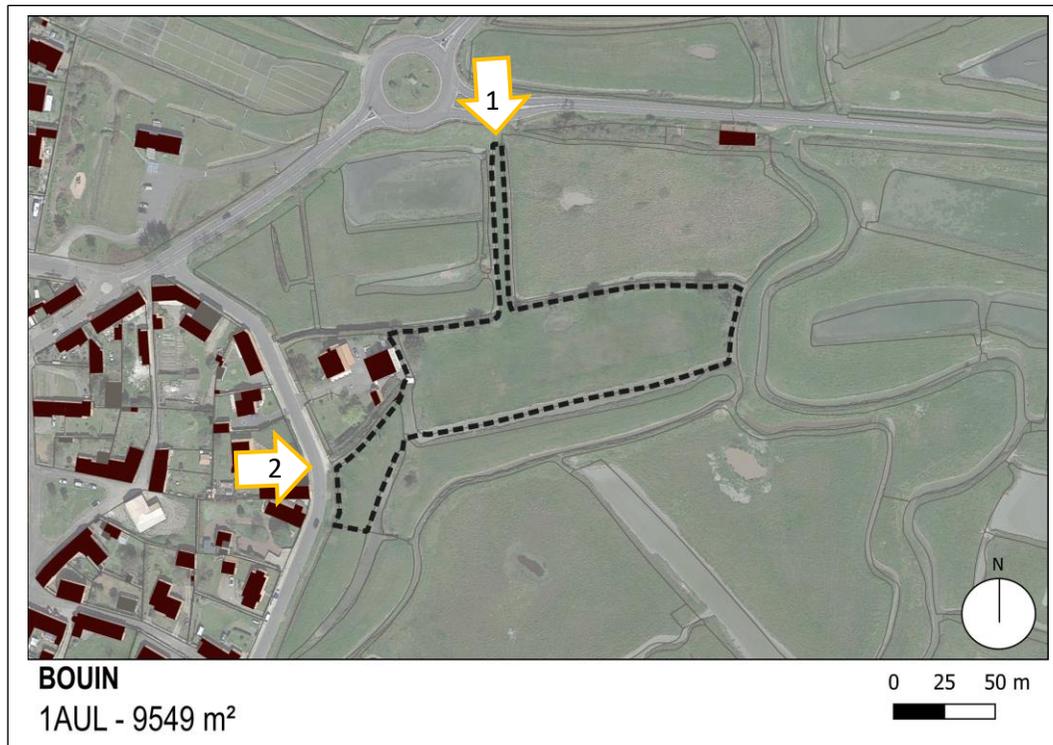
Le pourtour du site sera également planté, la clôture sera constituée de matériaux nobles (bois) et de haies d'essences locales.

3) *Commune de Bouin*



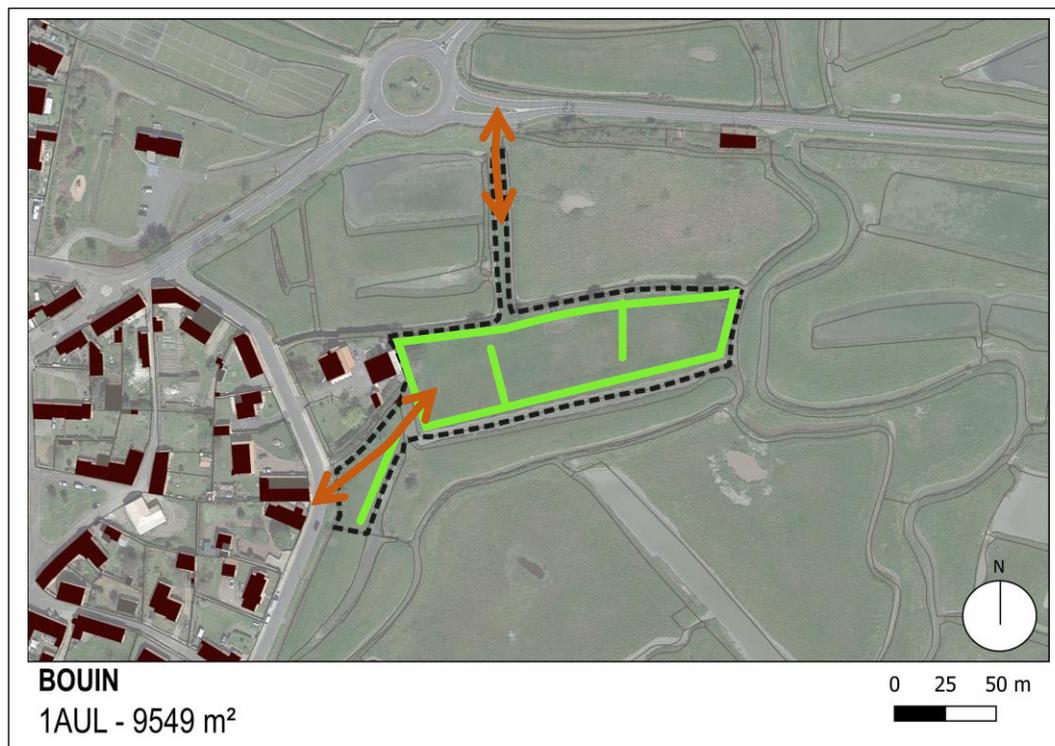
OAP n°1

OAP N°1 : situation actuelle

**Etat des lieux :**

Ce site est localisé en espace de marais et est ouvert sur le grand paysage.

Quelque éléments végétaux intéressants sont présents aux abords, en partie nord.

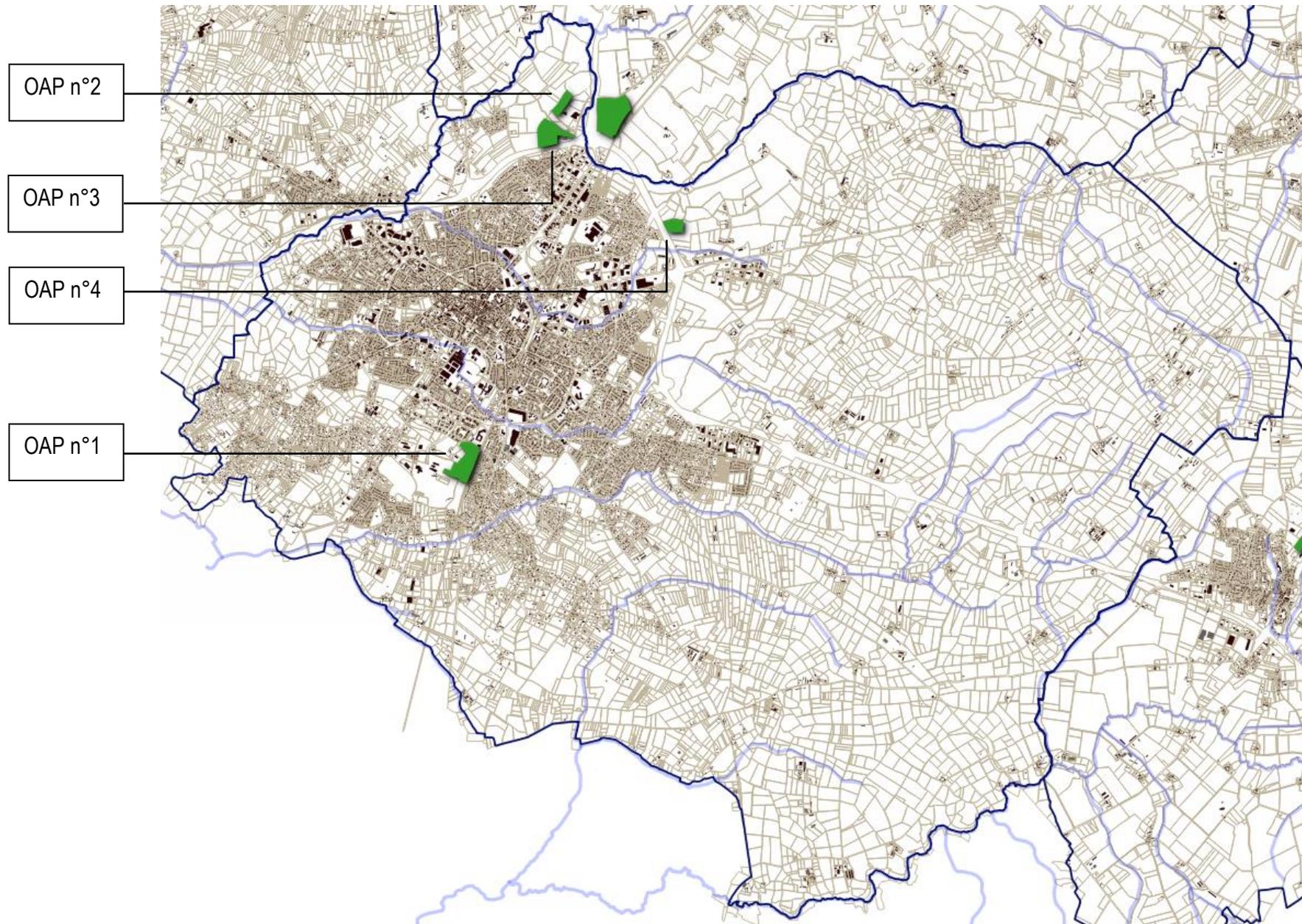
OAP N°1 : situation projetée**Légende complémentaire :****Orientations :**

Ce site est pressenti pour accueillir une aire de camping-car.

Très peu d'aménagements seront donc nécessaires, et le sol ne sera imperméabilisé que si cela est strictement nécessaire pour répondre à des contraintes techniques.
L'espace sera conservé dans son aspect naturel, les voies de circulation des véhicules seront traitées autant que possible en revêtement terre-pierre.

La zone de stationnement des camping-car sera plantée de haies qui délimiteront l'espace et intégreront ce site dans son environnement paysager.

4) Commune de Challans



OAP N°1 : situation actuelle



CHALLANS

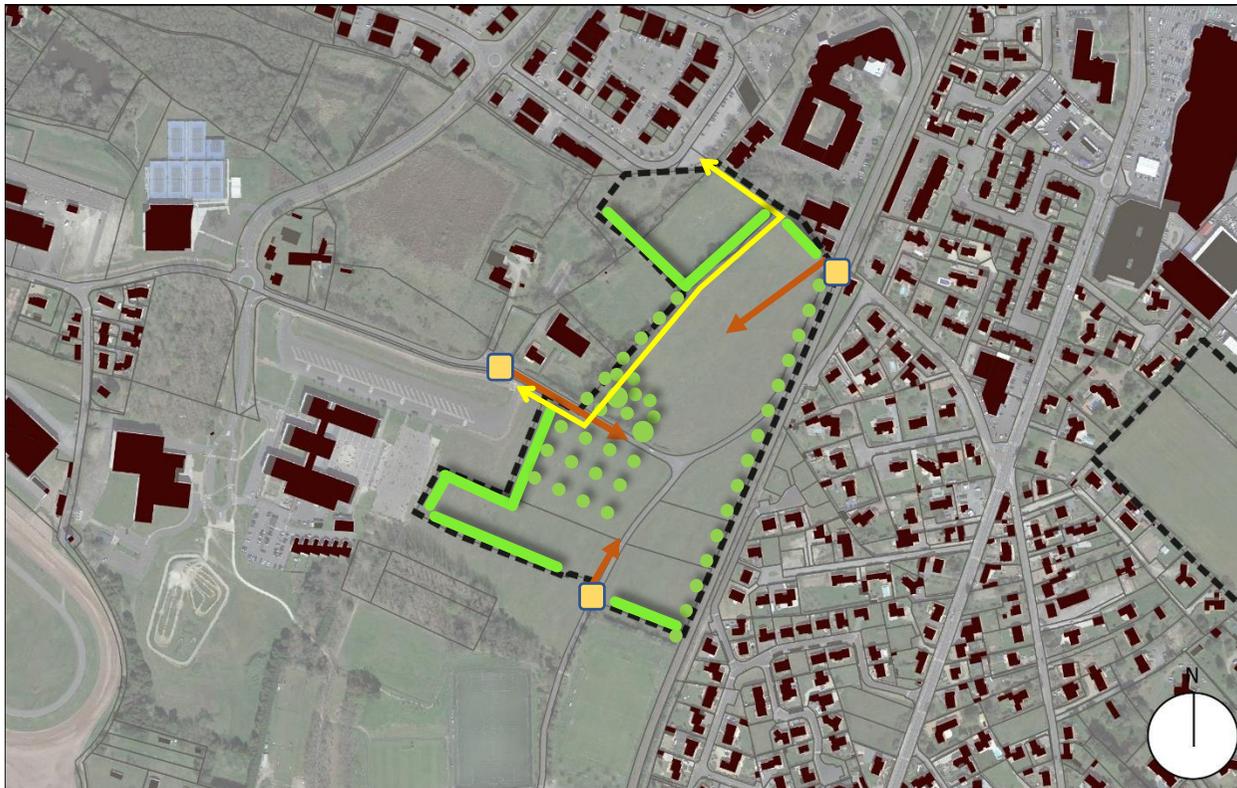
1AUL - 81761 m²

0 2550 m



Etat des lieux :

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

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

 Vocation principale :
équipements sportifs et de
loisir

CHALLANS
1AUL - 81761 m²

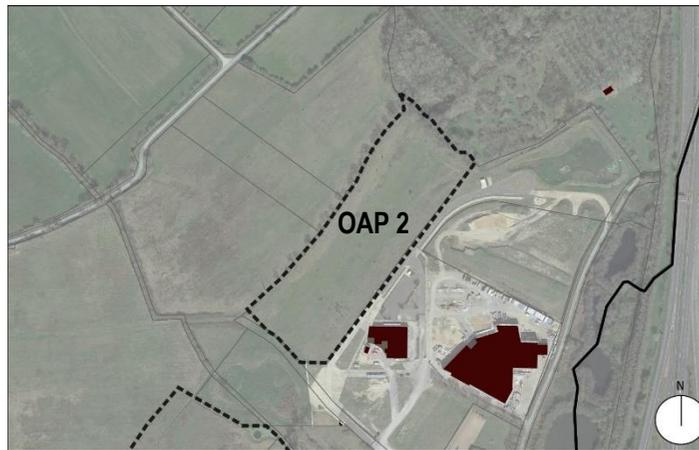
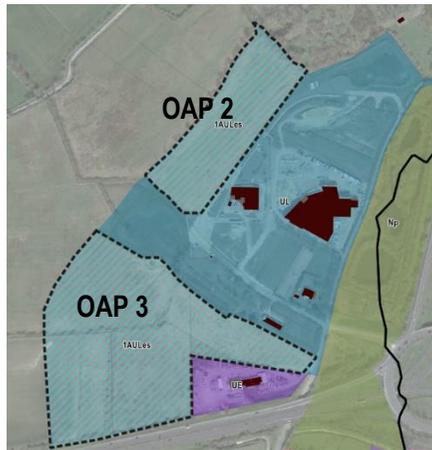
0 2550 m

**Orientations :**

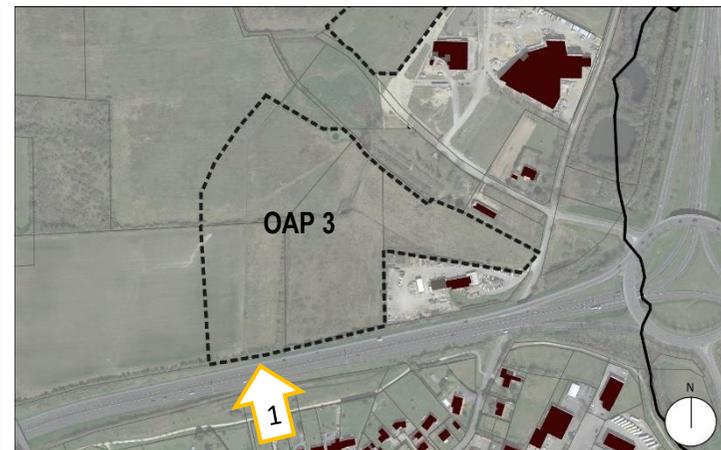
Le site est voué à recevoir des installations sportives et de loisirs, en continuité et en extension de celles existantes.

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.

OAP N°2 et N°3 : situation actuelle



CHALLANS
1AULes - 25532 m²



CHALLANS
1AULes - 66606 m²

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.

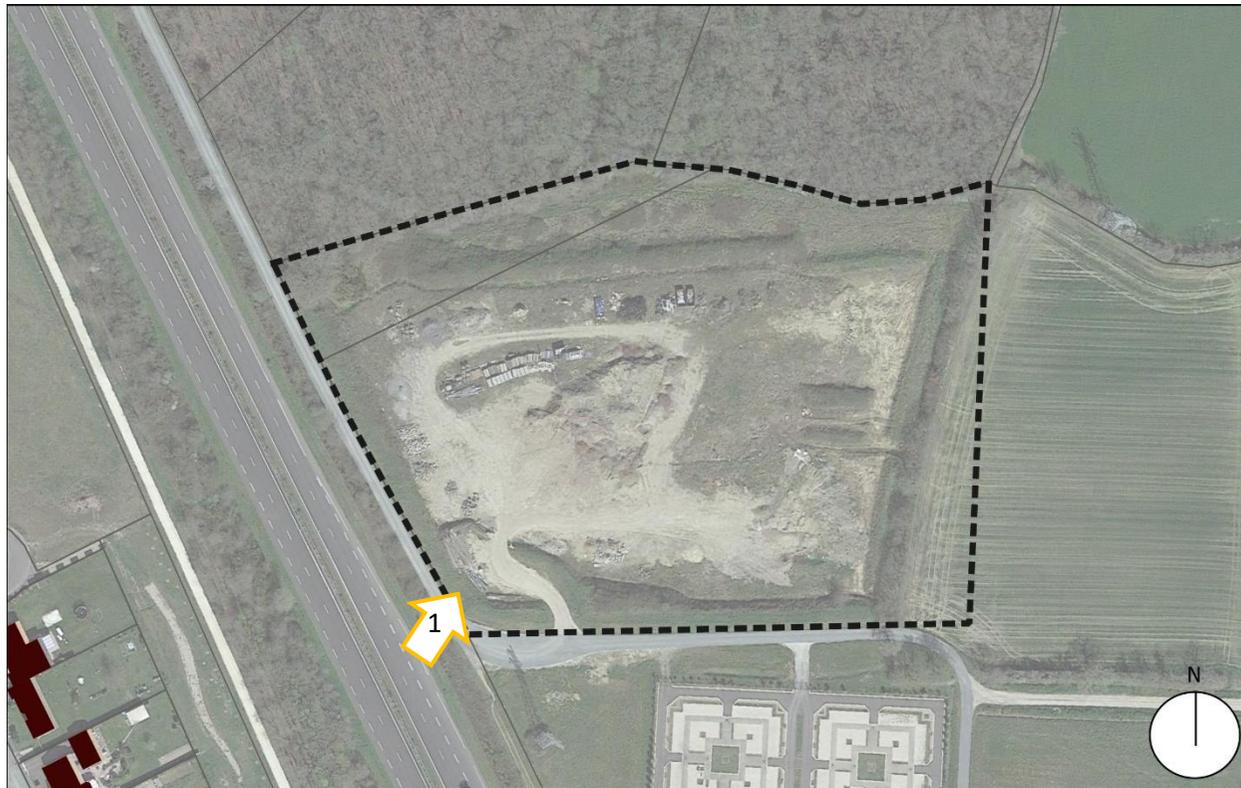
L'insertion des volumes dans le paysage sera particulièrement travaillée, en évitant les volumes trop massifs, et les traitements de façade aveugles.

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

OAP N°4 : situation actuelle**CHALLANS**1AUL - 26724 m²0 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 - 26724 m²

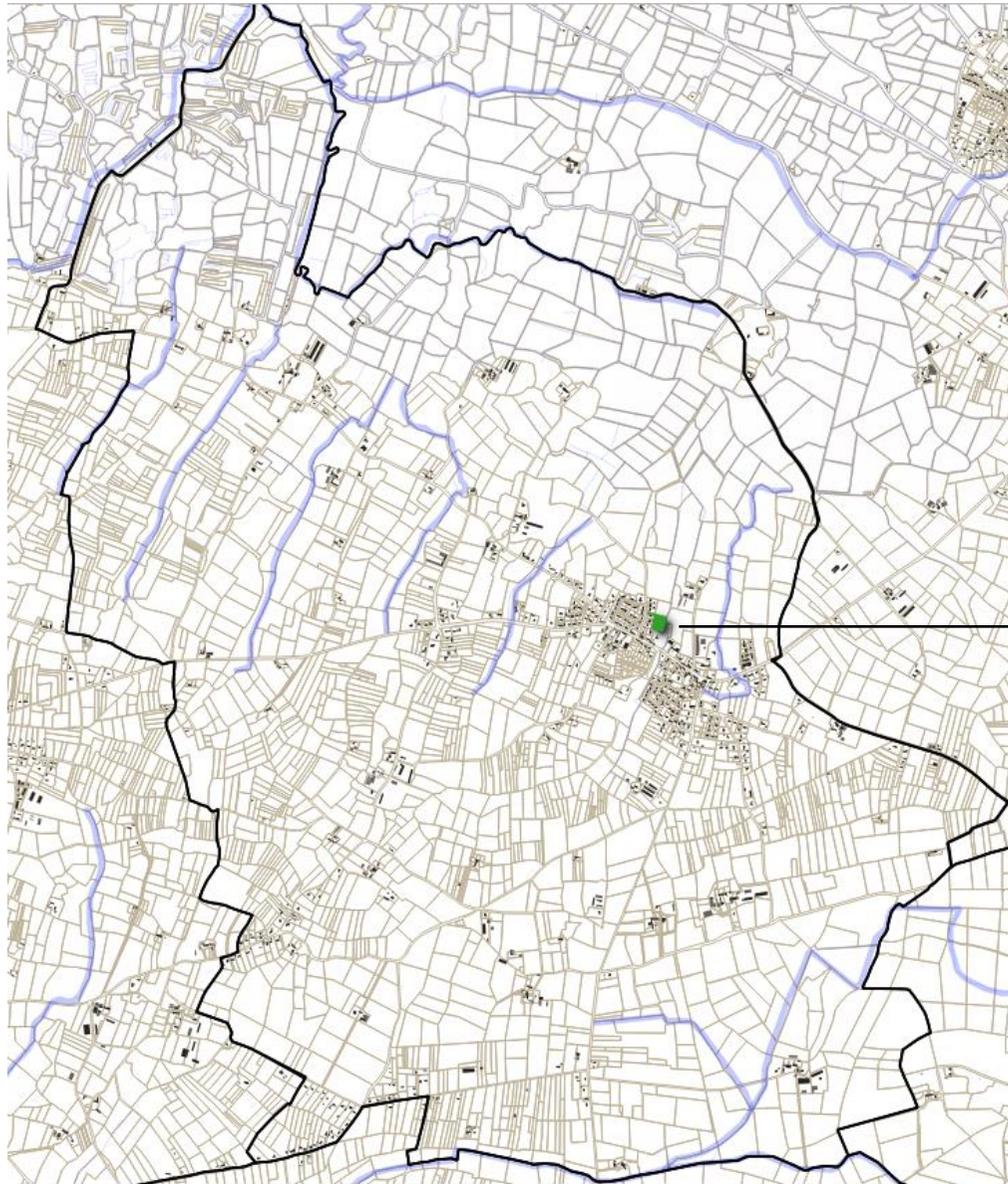
0 25 50 m

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.

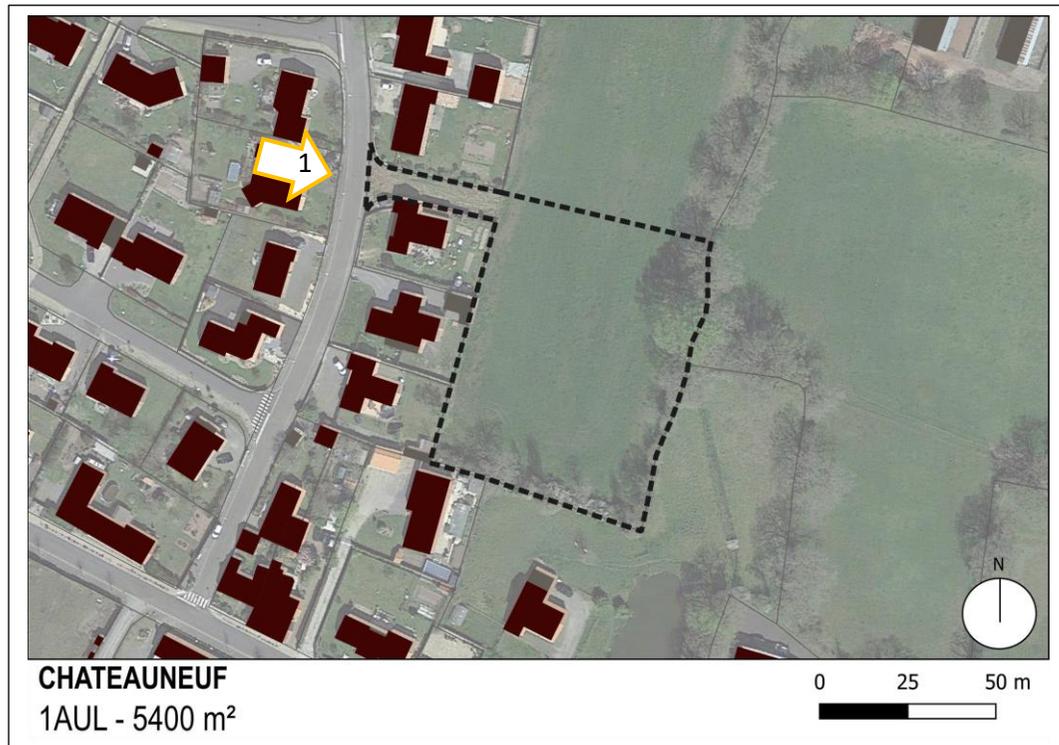
Le pourtour sera planté afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage.

5) *Commune de Châteauneuf*



OAP n°1

OAP N°1 : situation actuelle

**Etat 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

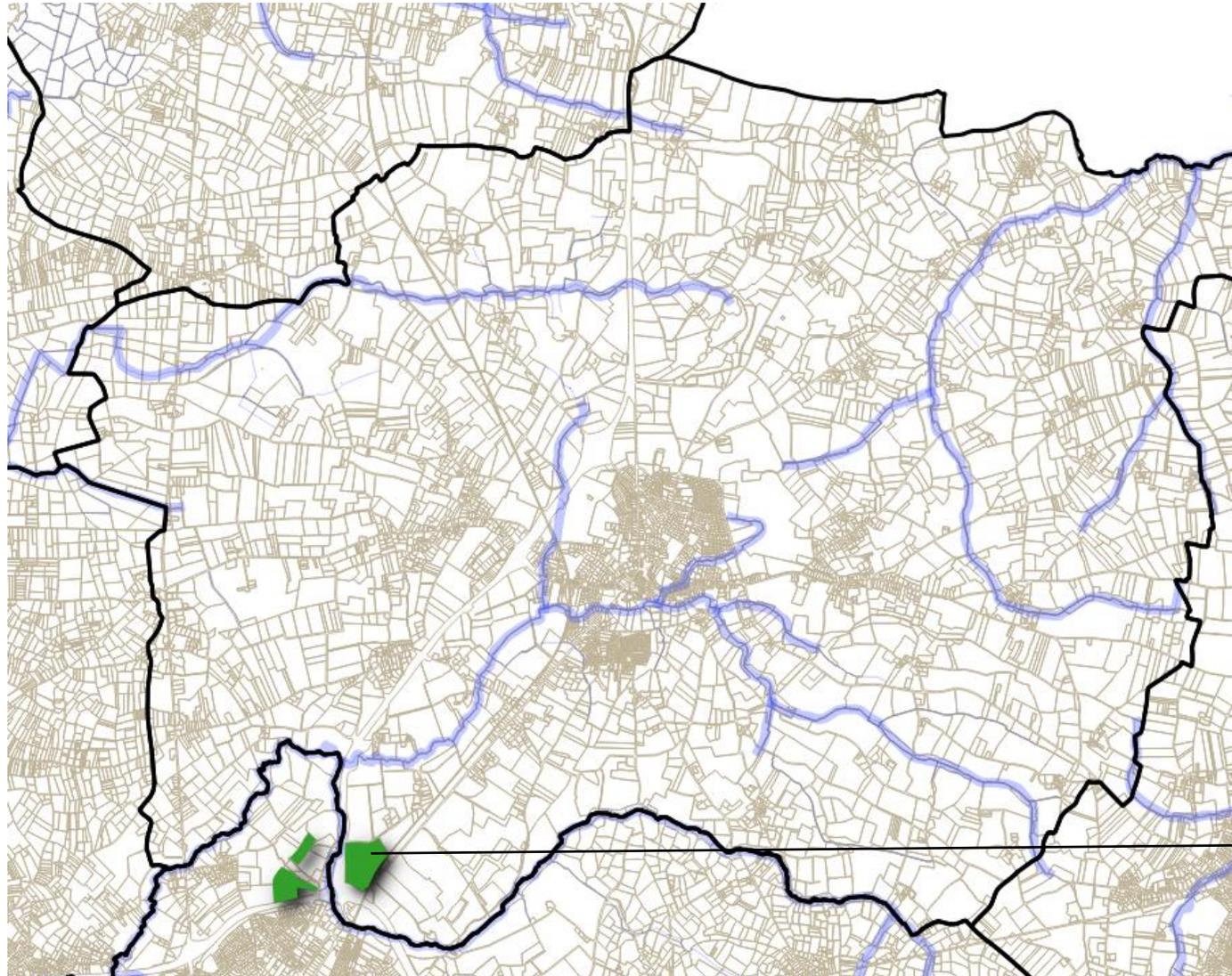
Orientations :

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.

6) *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

LA GARNACHE**1AULes - 119373 m²**

0 2550 m

**Orientations :**

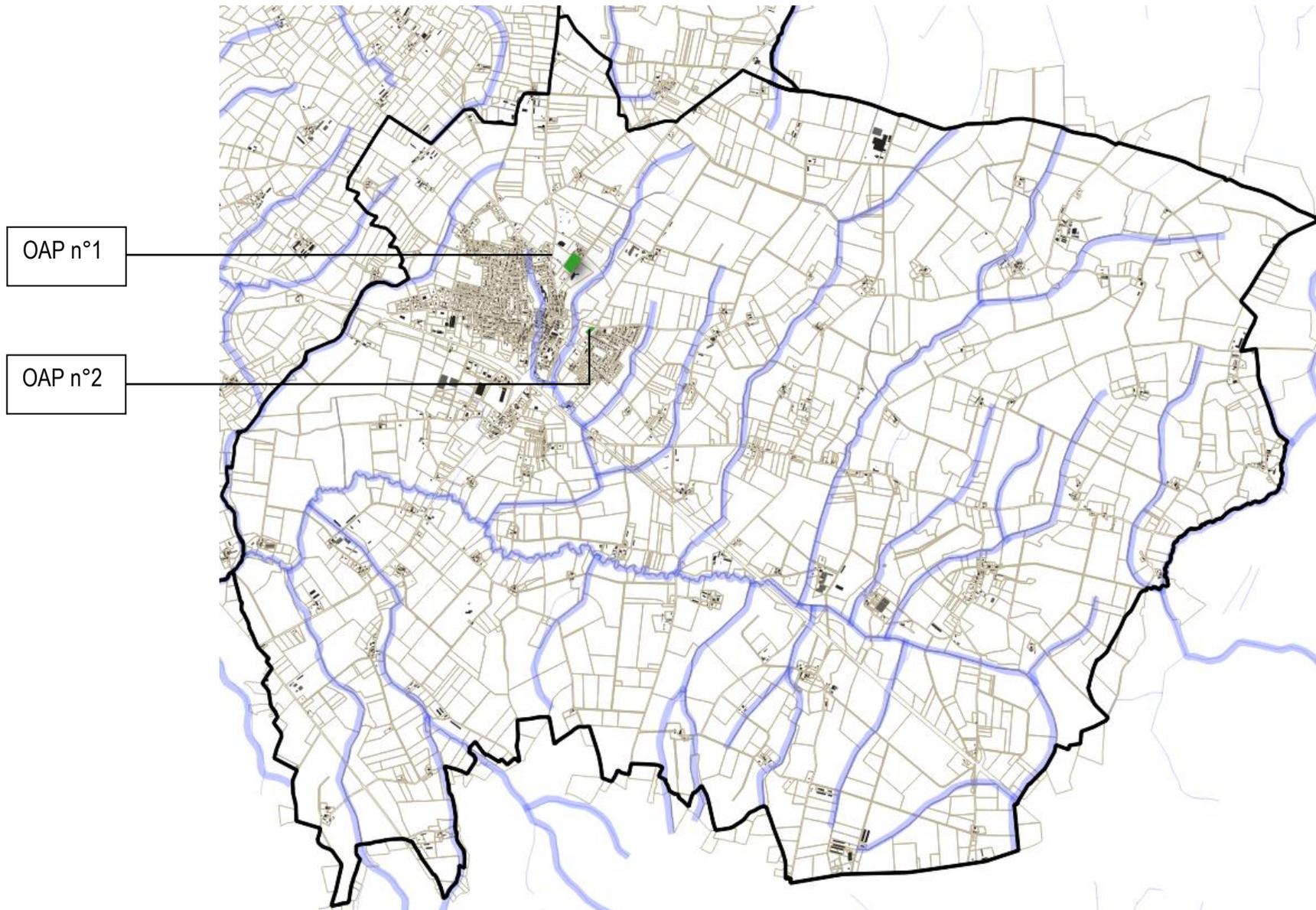
Ce site est destiné à l'implantation d'équipements publics, donc potentiellement de gabarits moyennement importants. Les accès s'effectueront à partir de la voie de desserte interne déjà réalisée, au besoin, afin de réguler la circulation en fonction des flux attendus, un carrefour sera aménagé au sud. 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.

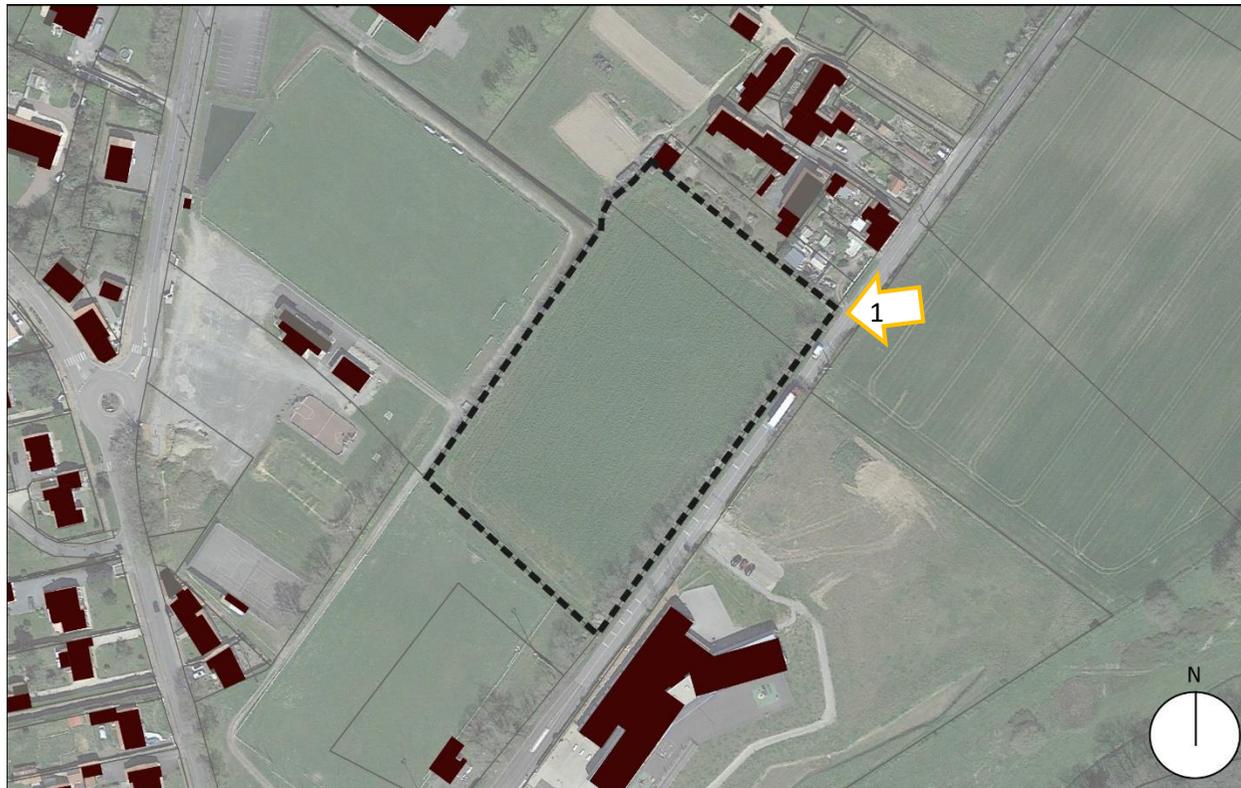
Les espaces seront redécoupés en zones à échelle humaine, grâce au maintien ou à la plantation de haies qui pourront délimiter les différents secteurs.

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...).

7) *Commune de Saint-Christophe-du-Ligneron*



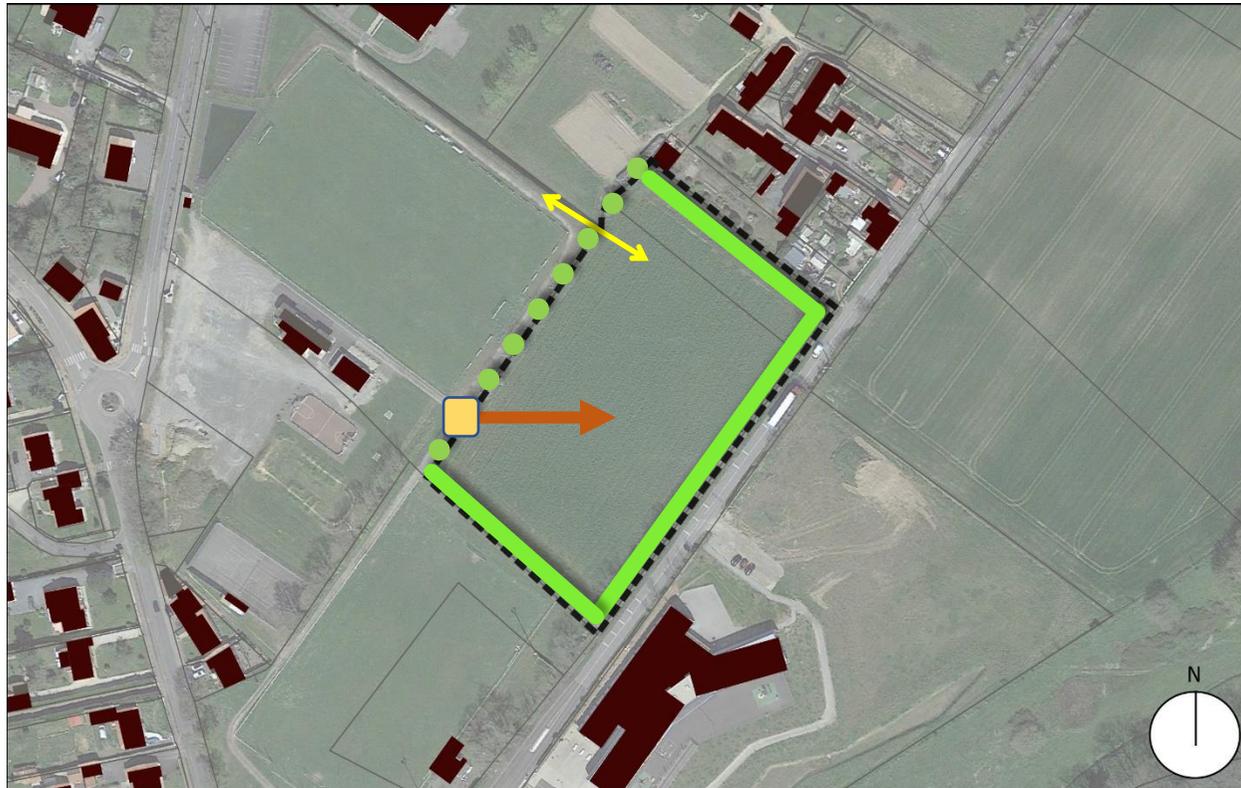
OAP N°1 : situation actuelle

**SAINT-CRISTOPHE-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

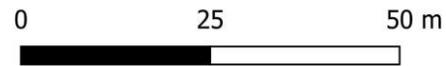
SAINT-CRISTOPHE-DU-LIGNERON**1AUL - 12018 m²**

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**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

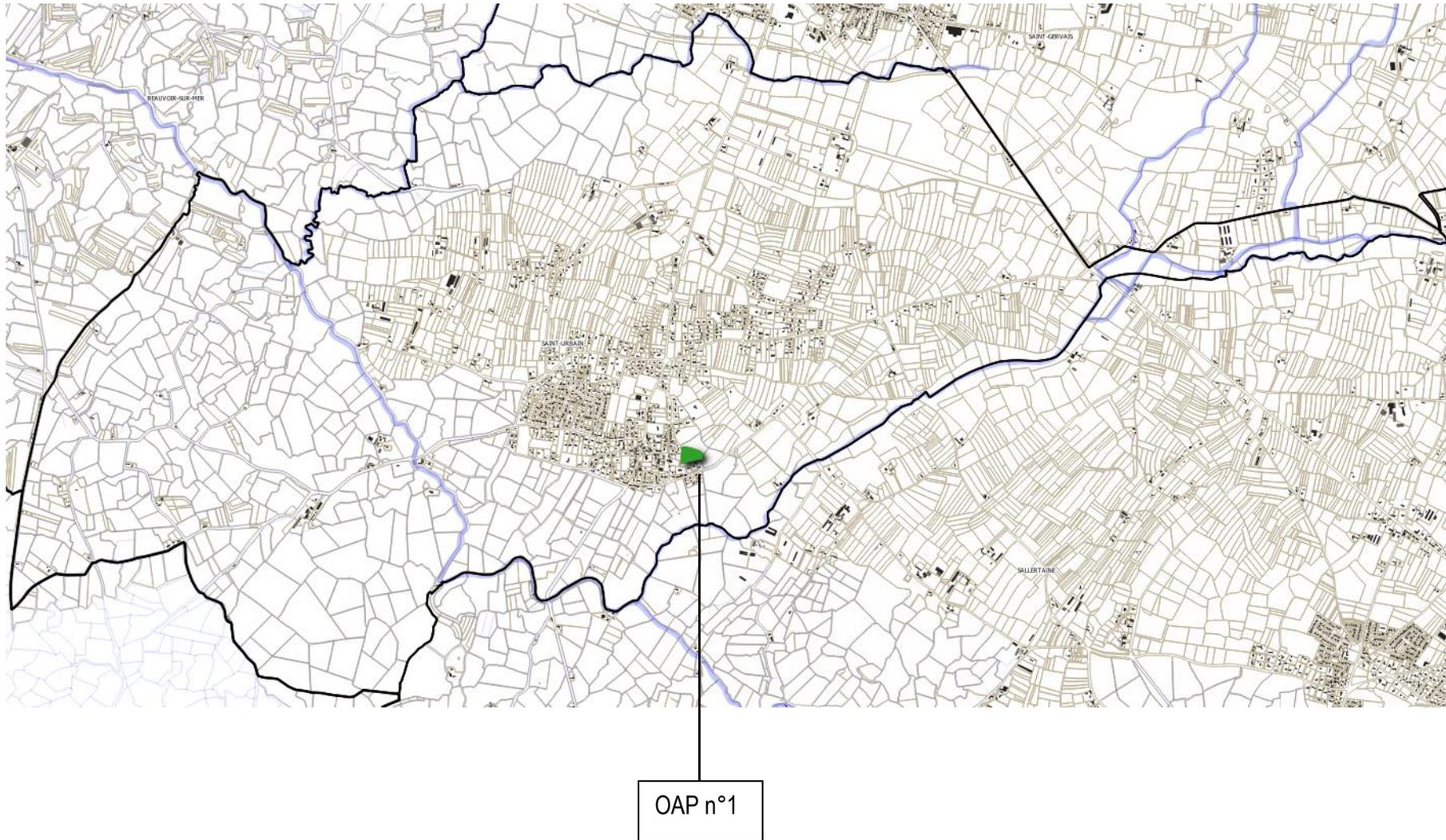
Orientations :

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.

8) *Commune de Saint-Urbain*



OAP N°1 : situation actuelle**SAINT-URBAIN**1AUL - 11424 m²0 25 50 m
Etat des lieux :

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

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

Vocation principale
présentie : équipements
sportifs et ateliers
municipaux

SAINT-URBAIN**1AUL - 11424 m²**

0 25 50 m

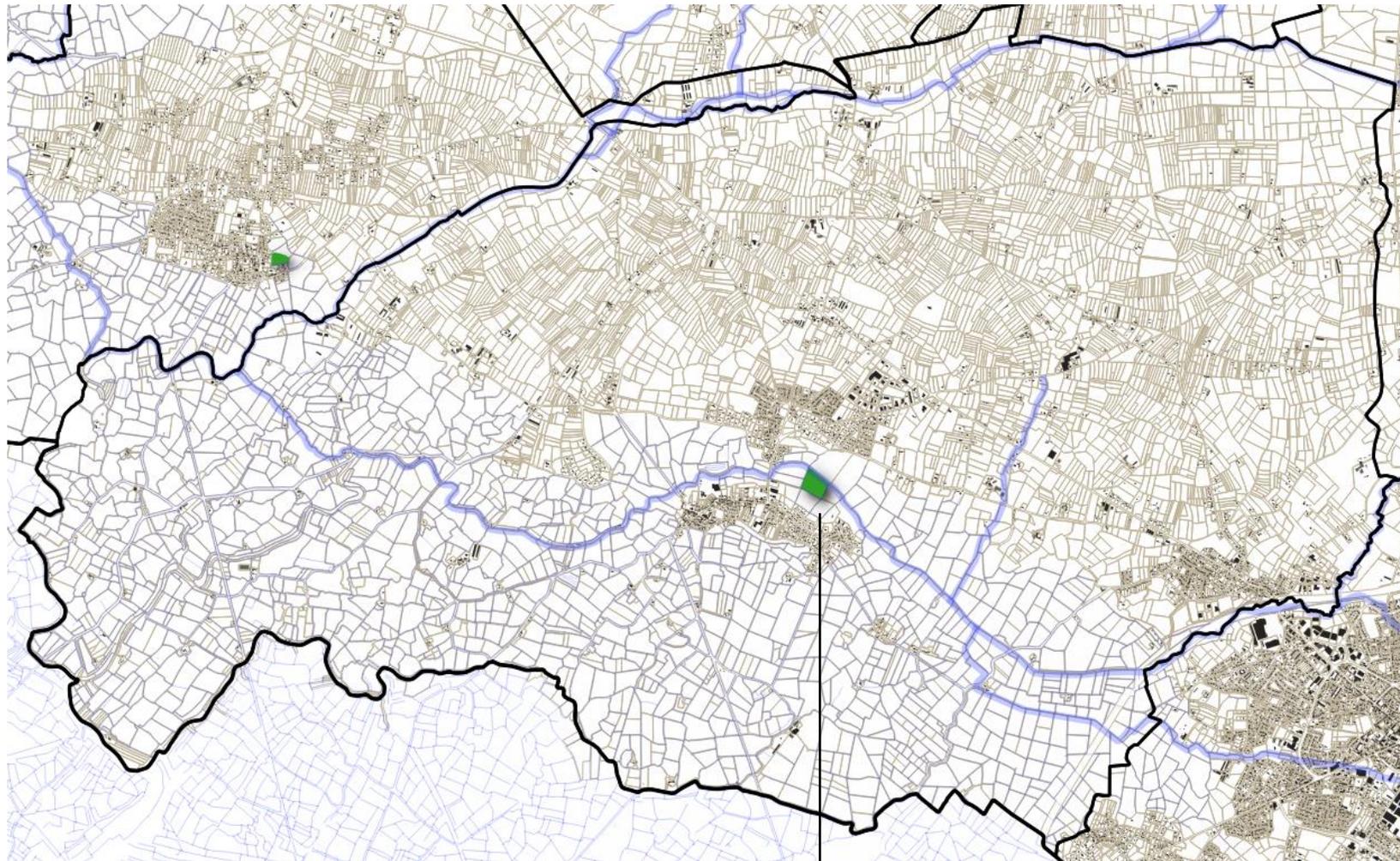
Orientations :

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, stationnements arborés et végétalisés.

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.

9) *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

SALLERTAINE1AUL - 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.