



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CHALLANS-GOIS-COMMUNAUTÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
THÉMATIQUE « INTENSIFICATION ET MIXITÉ URBAINE »**

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

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Président



Sommaire

Sommaire	1
Préambule	2
1/ INTENSIFICATION URBAINE	3
<i>CARTOGRAPHIE DES ESPACES PAR COMMUNE</i>	5
CHALLANS _ partie Nord est du bourg _.....	6
CHALLANS _ partie Sud est du bourg _.....	7
CHALLANS _ Partie sud -ouest du bourg _.....	8
CHALLANS _ Partie nord -ouest du bourg _.....	9
BEAUVOIR-SUR-MER _ sud.....	10
BEAUVOIR-SUR-MER _ nord.....	11
BOUIN _.....	12
LA GARNACHE _.....	13
SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON _.....	14
CHATEAUNEUF _.....	15
FROIDFOND _.....	16
BOIS-DE-CENE _.....	17
SAINT-GERVAIS _.....	18
SAINT-URBAIN _.....	19
SALLERTAINE _ Bourg.....	20
SALLERTAINE _ Pont-Habert.....	21
2/ MIXITE URBAINE	22

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 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.

1/ INTENSIFICATION URBAINE

- Objectifs de l'OAP thématique :

1. Assurer un aménagement respectueux et cohérent des petits espaces mobilisables en dent creuse
2. Permettre les divisions parcellaires respectueuses d'une forme urbaine qualitative.

- Existence de plusieurs types de dents creuses sur le territoire



Grosse dent creuse de cœur de bourg



Espaces verts sous utilisés pouvant être mobilisés



Parcelles de lotissement non encore construites ou pouvant être divisées



Fonds de parcelles / cœur d'îlot

Cette OAP « intensification urbaine » permet de donner un cadre global pour tout type de dent creuse mobilisable à vocation d'opérations d'habitat ou mixte habitat /services-commerces, elle permet également d'encadrer les divisions foncières.

L'orientation qui suit est déclinée sous forme de prescriptions générales à suivre et à adapter selon les particularités de chaque site.

Cette orientation s'applique à toutes les dents creuses situées en zone urbaine où la logique de diminution de la consommation d'espace doit être privilégiée dans tous les projets d'aménagements et notamment dans la création des lotissements.

- **Principes à respecter**

Les densités minimales à respecter au sein des enveloppes urbaines peuvent varier compte-tenu de l'aménagement parfois plus compliqué à mettre en œuvre, du fait de l'environnement déjà bâti et de la configuration des parcelles.

- **Les secteurs de densification de plus de 2000 m² devront impérativement répondre aux densités minimales définies dans le tableau ci-dessous :**

Polarités SCoT	Communes	Densités minimales à respecter au sein des secteurs de densification de plus de 2000 m² (en nbre logements/ha)
Pôle de Challans	Challans	Voir plan ci-après
Pôle principal	Beauvoir-sur-Mer	20
Pôles-relais	Bouin	20
	La Garnache	20
	Saint-Christophe-du-Ligneron	20
Autres communes non littorales	Châteauneuf	18
	Froidfond	18
	Bois-de-Céné	18
	Saint-Gervais	18
	Saint-Urbain	18
	Sallertaine	18

- L'urbanisation peut s'effectuer en plusieurs tranches, à condition que les premières tranches n'obèrent pas la mise en œuvre de la densité minimale à respecter sur l'ensemble du secteur de densification.
- Le porteur de projet est également incité à bien analyser le contexte dans lequel l'aménagement va prendre place afin de s'insérer de la façon la plus respectueuse possible dans son environnement.
- Les pages suivantes présentent la localisation des différents secteurs concernés et les densités à respecter : soit les chiffres sont identiques pour toutes les dents creuses à l'échelle de la commune, soit ils sont précisés dent creuse par dent creuse, lorsque la densité moyenne n'est pas relayée et que les sites feront l'objet d'une densité sur mesure.

CARTOGRAPHIE DES ESPACES PAR COMMUNE

CHALLANS _partie Nord est du bourg _ repérage des secteurs de densification (en violet le renouvellement urbain, en orangé les dents creuses) devant respecter un **nombre de logement minimal à réaliser** (le nombre est mentionné sur la dent creuse)

Les dents creuses dont le nombre de logements n'est pas renseigné doivent répondre à **l'obligation de 23 logements/ ha.**



CHALLANS _ partie Sud est du bourg _

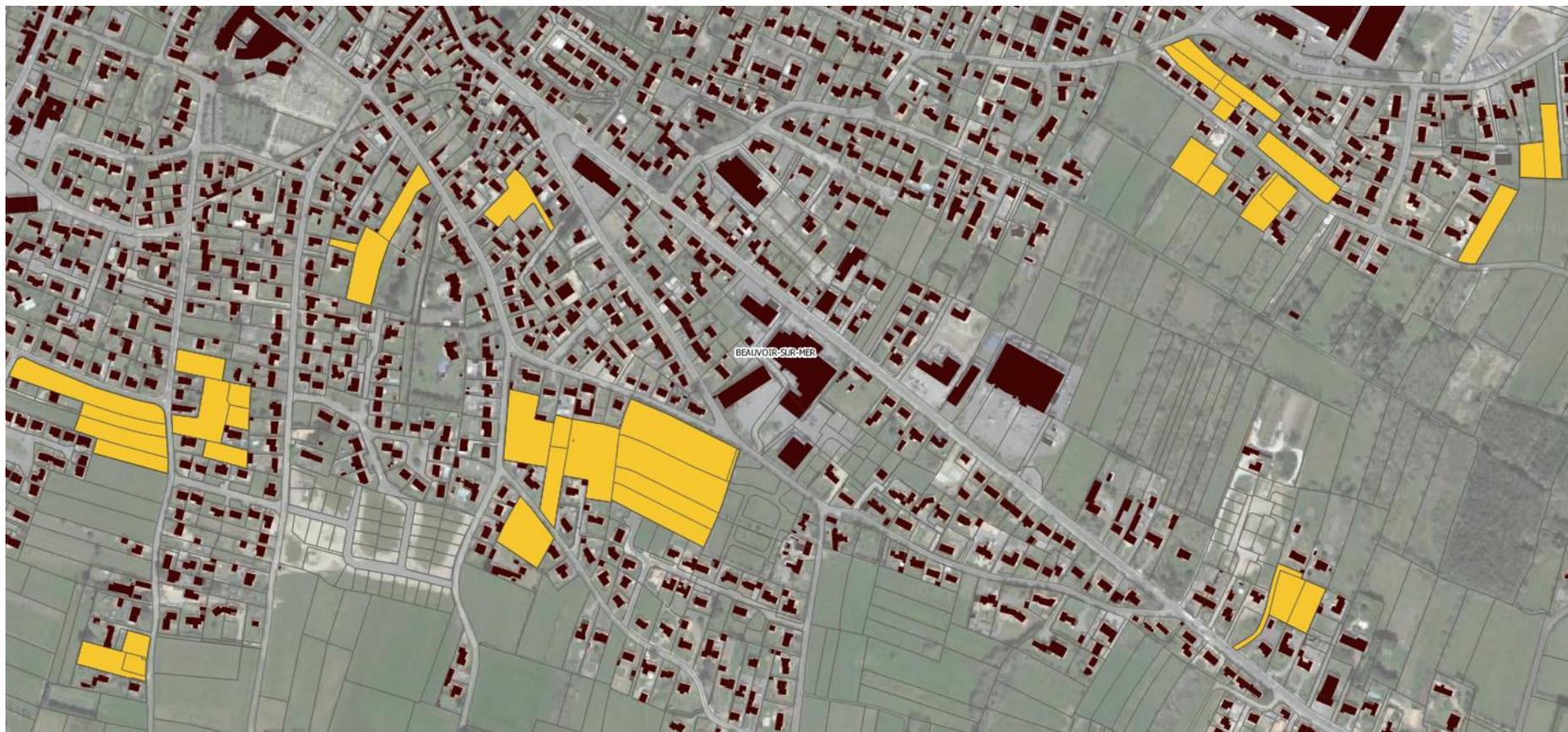




CHALLANS _ Partie nord -ouest du bourg _



BEAUVOIR-SUR-MER _sud_ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de 20 logements/ha



BEAUVOIR-SUR-MER _nord_ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de 20 logements/ha



BOUIN _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **20 logements/ha**



LA GARNACHE _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **20 logements/ha**



SAINT-CRISTOPHE-DU-LIGNERON _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **20 logements/ha**



CHATEAUNEUF _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



FROIDFOND _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



BOIS-DE-CENE _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



SAINT-GERVAIS _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



SAINT-URBAIN _ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



SALLERTAINE _ Bourg repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de **18 logements/ha**



SALLERTAINE _ Pont-Habert_ repérage des secteurs de densification devant respecter une densité minimale de 18 logements/ha



2/ MIXITE URBAINE

- **Objectifs de l'OAP thématique :**

1. Assurer la bonne prise en compte des objectifs de mixité sociale définis dans le Programme Local de l'Habitat, en relai des obligations de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

2. Assurer une répartition harmonieuse de ces objectifs sur le territoire

- **Principes à respecter**

Le nombre de logements locatifs sociaux minimal à réaliser dans les espaces destinés à être urbanisés est défini par le tableau suivant (extrait du PLH en vigueur) :

Objectifs territorialisés du PLH par année

Communes	Nombre total de logements	% logements locatifs sociaux	Nombre logements locatifs sociaux	% logements en accession abordable	Nombre logements en accession abordable	% logements « libres » (accession ou locatif privé)	Nombre logements « libres » (accession ou locatif privé)
Beauvoir-sur-Mer	47	20 %	9	17 %	8	63 %	30
Bois de Céné	23	10 %	2	17 %	4	73 %	17
Bouin	8	10 %	1	17 %	1	68 %	6
Challans	233	20 %	47	17 %	40	63 %	146
Châteauneuf	10	10 %	1	17 %	2	73 %	7
Froidfond	20	10 %	2	17 %	3	73 %	15
La Garnache	53	20 %	10	17 %	9	63 %	34
Saint Christophe	31	15 %	5	17 %	5	68 %	21
Saint Gervais	28	10 %	3	17 %	5	73 %	20
Saint Urbain	16	10 %	2	17 %	3	73 %	11
Sallertaine	31	10 %	3	17 %	5	73 %	23
CGC	500	17 %	85	17 %	85	66 %	330

La répartition de ces objectifs territorialisés s'effectue dans :

- **Certaines zones AU** : les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles « Habitat » relaient cette ambition par secteur, ces objectifs ne seront pas rappelés ici, il convient de se référer au document en question
- **Certains potentiels en densification** : les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles « Habitat » relaient cette ambition pour certaines de ces dents creuses, pour les autres (localisation et nombre à réaliser) **se référer aux plans ci-après** :

Bilan des Logements sociaux prévus dans le PLUi :

COMMUNE	Nombre de Logements Locatifs Sociaux à programmer				Rappel des objectifs PLH
	Projets en cours (Permis d'aménager déposés)	Dents creuses et renouvellement urbain	Zones 1AU	TOTAL	
BEAUVOIR SUR MER	58	18	28	104	90
BOIS DE CENE			23	23	20
BOUIN				9	10
CHALLANS	253	375		628	470
CHATEAUNEUF			8	8	10
FROIDFOND		8	12	20	20
LA GARNACHE	43	35	33	111	100
SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON	20		27	47	50
SAINT GERVAIS		20	23	43	30
SAINT URBAIN		10	6	16	20
SALLERTAINE	3	9	21	33	30
TOTAL	377	179	181	1023	850

Les plans qui suivent représentent **en jaune** les sites en densification urbaine (dents creuses et renouvellement urbain) sur lesquels des logements locatifs sociaux doivent être construits et le nombre attendu.

BEAUVOIR SUR MER



CHALLANS_NORD



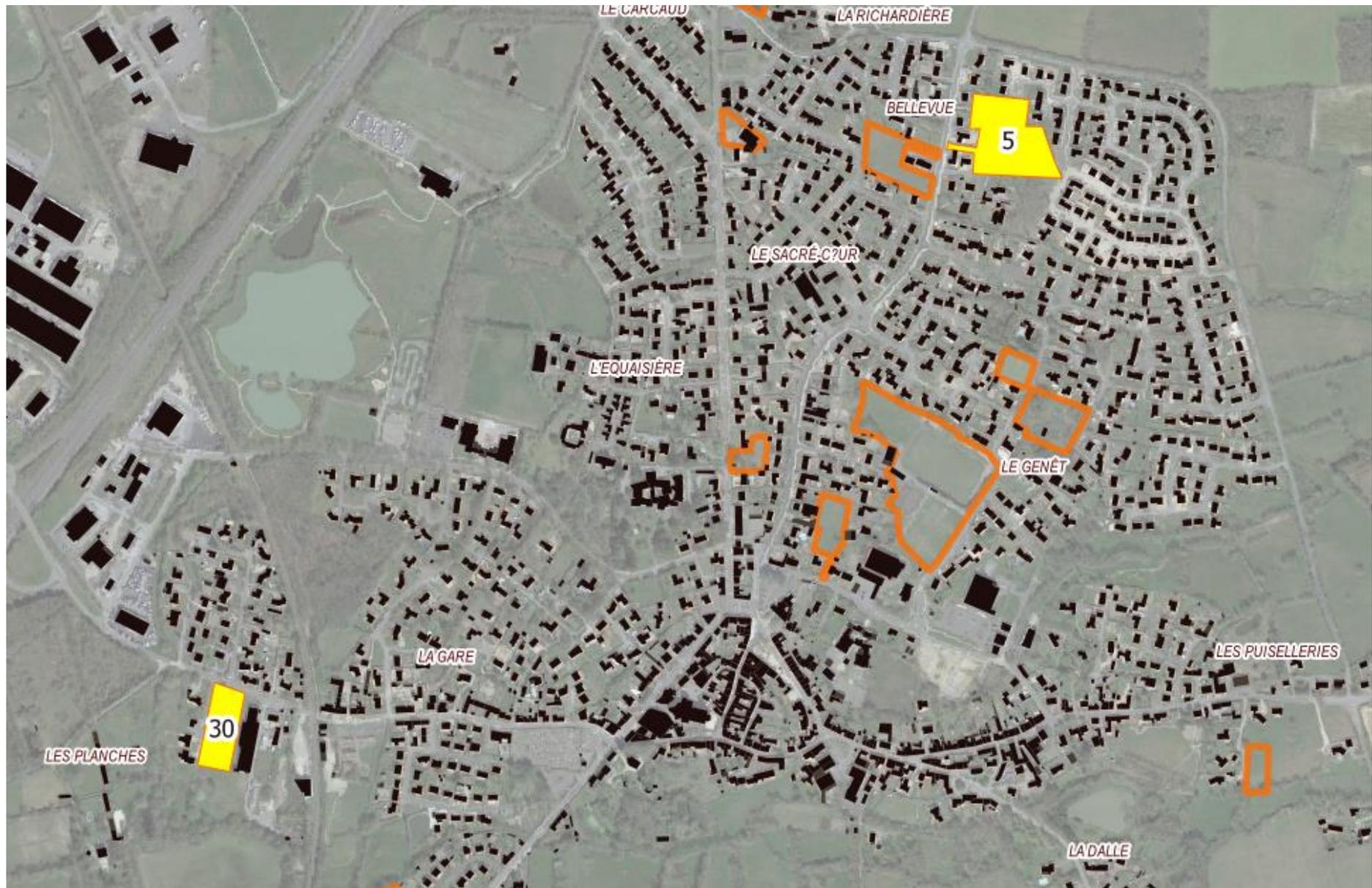
CHALLANS_SUD



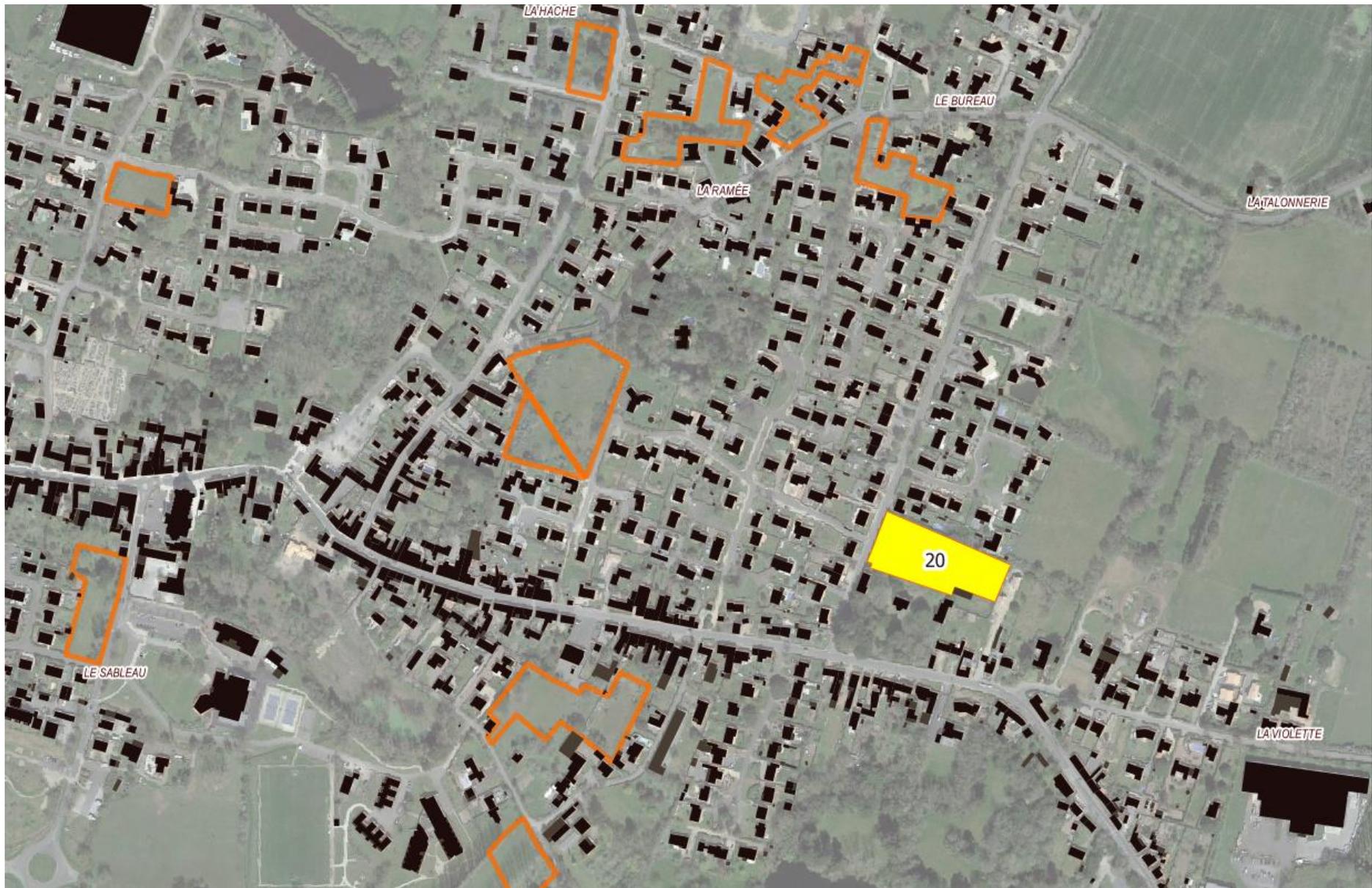
FROIDFOND



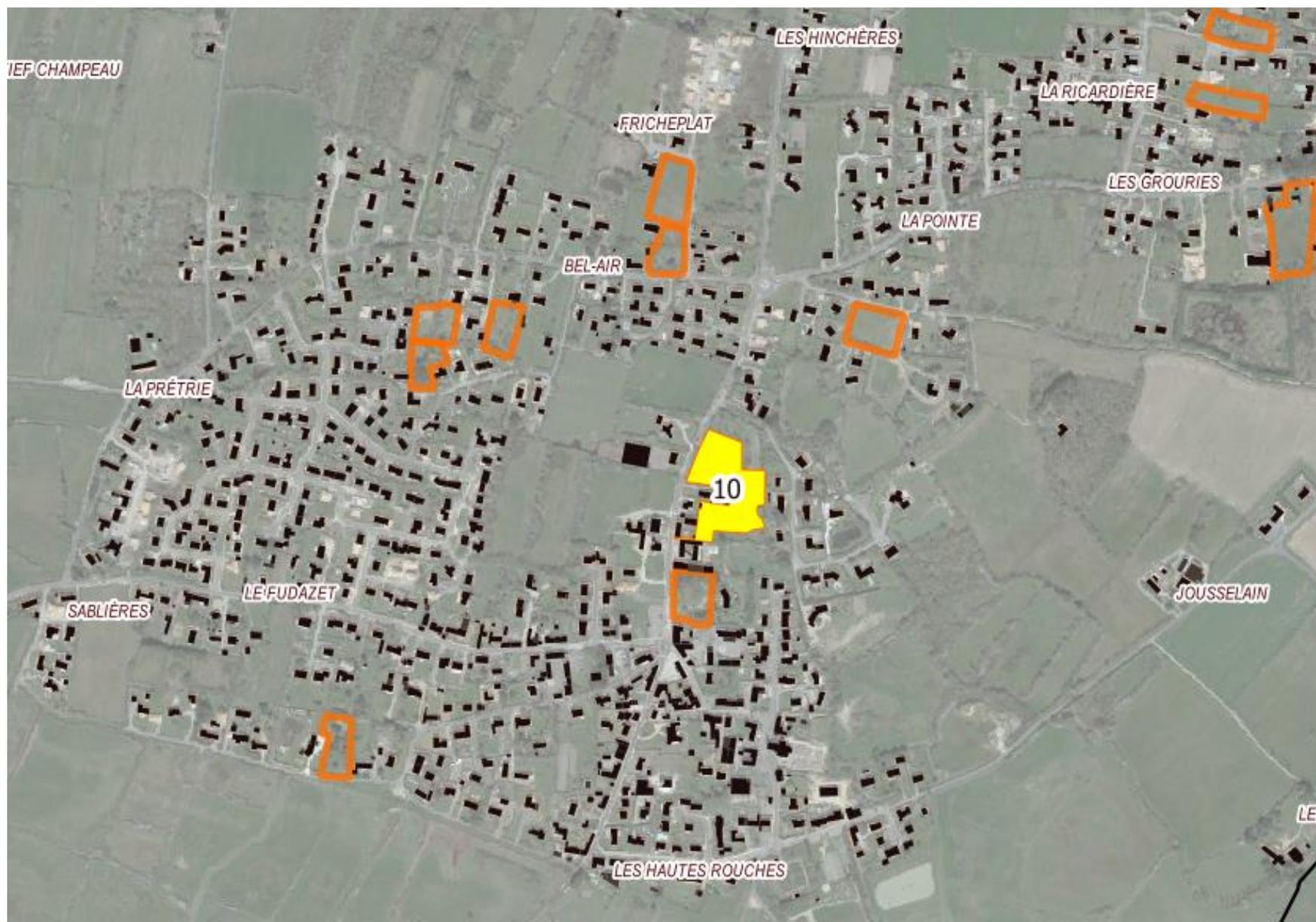
LA GARNACHE



SAINT GERVAIS



SAINT URBAIN



SALLERTAINE

