

OAP - SECTEUR CŒUR DE VILLE

+ # OBJECTIF DU PROJET :

La ville a souhaité lancer un projet de réaménagement du cœur de ville d'Olonne sur Mer pour servir **un objectif : offrir à tous, habitants, usagers, visiteurs et touristes un nouvel espace public, en phase avec les pratiques urbaines d'aujourd'hui et de demain.** Vivant et animé, accessible à tous et fonctionnel, esthétique et confortable, le projet améliorera le cadre de vie au quotidien et **valorisera la singularité et l'identité d'Olonne-sur-Mer.**

Les enjeux de développement du cœur de ville d'Olonne sont les suivant :

- + Doter le cœur de ville d'une place urbaine à l'échelle de la ville
- + Recomposer l'urbain par l'espace public et regrouper les espaces
- + Redonner à voir le patrimoine Olonnais et le centre
- + Faire vivre le cœur de ville pour une pluralité d'usages
- + Rassembler les commerces autour d'une polarité majeure

Pour la mise en œuvre de ce projet, un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été défini de façon complémentaire au règlement de la zone UA du PLU.

Les constructions y sont principalement à usage d'habitations, de commerces et de services.

+ # PERIMETRE DE L'OAP :

Le projet propose une intervention globale, agissant aussi bien sur l'espace public que privé.

Le périmètre de cette OAP (voir schéma à suivre), définit des règles spécifiques pour favoriser l'aménagement de commerces en cœur de ville. Ce périmètre intègre les espaces libres autour de l'église et l'ensemble du tissu urbain compris entre la rue des Anciens Maires au nord, la rue des Sables et du Huit Mai 1945 à l'est, la rue Cabrol au sud et la rue Paul Bert à l'ouest. Il s'étire sur la rue du Général Charette au-delà du complexe scolaire où un îlot est repensé pour aménager de nouveaux logements.

+ # DEPLACEMENT – MOBILITE

Un plan de circulation repensé donnant plus de place aux modes actifs. Une desserte automobile et bus qui traverse le cœur de ville avec une vitesse réduite, des axes réorganisés, des carrefours réaménagés pour fluidifier et sécuriser les flux.

- + **Réseau viaire principal** : La rue des Sables et la rue du 8 mai 1945 sont à requalifier avec des trottoirs accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- + **Réseau viaire secondaire** : Une partie du réseau viaire secondaire dans l'emprise de l'OAP est à requalifier en zone de rencontre ou zone limitée à 30km/h.
- + **Places, placettes et venelles** : Des espaces publics apaisés permettront d'apaiser l'ensemble du secteur en donnant la priorité aux piétons et en écartant la présence de l'automobile. Des cheminements doux sont à aménager pour une mixité piétons/vélos. Les venelles reprendront par leur dimension les caractéristiques des venelles du bourg d'Olonne.
- + **Transports en commun** : La rue du Général Charette intègre la desserte des bus dans un contexte apaisé et moins routier.
- + **Carrefours plateaux** : Des carrefours plateaux sont à aménager pour sécuriser et faciliter les croisements de flux des véhicules motorisés et des modes actifs.
- + **Stationnements** : Des stationnements publics seront aménagés, paysagés et perméables et pourront être règlementés en cœur de ville.
Le stationnement des véhicules et des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et incombe aux pétitionnaires.

Pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des îlots désignés dans l'OAP, il sera exigé 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'activité économique, de service public ou d'intérêt collectif, il ne sera pas exigé de places dans le périmètre de l'OAP.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Les places de stationnement nécessaires peuvent être couvertes ou non.

Le cas échéant, dans le cas où le parti d'aménagement des îlots le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de plusieurs opérations sous la forme d'un parc de stationnement commun situé dans le périmètre de l'OAP.

+ # PROGRAMMATION :

Requalification des espaces publics :

- + **Place publique multifonctionnelle** : à proximité du chevet de l'église Notre Dame, la place à créer devra offrir un espace polyvalent, structurant et fédérateur.
- + **Des espaces publics secondaires** : La placette d'entrée de l'église est à requalifier, un espace vert paysager est à aménager entre le nord de l'église et le manoir de la Mortière, et un mail est à aménager au sud de l'église. Divers usages pourront prendre place dans ces espaces.

Patrimoine bâti :

- + **Une conservation et une mise en valeur d'éléments bâtis identitaires**
- + **Des démolitions engagées en conservant des éléments d'intérêt patrimonial (maisons, murs...).**

Développement d'une nouvelle offre de logements et d'activités :

De nouveaux îlots bâtis : De nouveaux îlots sont à créer. Identifiés à l'OAP, leurs formes et positions pourront évoluer à la marge dans le cadre du projet d'aménagement des espaces publics. Ils pourront accueillir des commerces en rez-de-chaussée, et des terrasses pourront être aménagées sur les espaces publics.

Le nombre de logements devrait prévisionnellement être compris entre 55 et 75 logements suivant une densité de l'ordre d'un centre-ville.

Des logements seront construits avec des typologies variables du T1 au T4.

Pour ce faire, des démolitions sont nécessaires autour de l'église.

- + **Projets de démolition – reconstruction** : Des démolitions totales ou partielles pourront être nécessaires pour l'aménagement d'un carrefour sécurisé au croisement de la rue Maréchal Joffre et de la rue des Sables.
- + **Au regard de la réceptivité des nouveaux îlots envisagés définis par le schéma de l'OAP, et conformément à l'article 9 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme, la réalisation des logements sociaux, due à la programmation de chaque îlot, pourra être mutualisée à l'échelle du périmètre de l'OAP, en privilégiant l'îlot 5 Bis situé sur la rue du Général Charette, propriété de la ville.**

+ # TYPOLOGIE ET TRAITEMENT ARCHITECTURAL :

Les projets de constructions devront participer à **recomposer le cœur urbain d'Olonne**.

- + **Implantation à l'alignement ou murs d'enceinte à créer** : Pour donner l'ambiance des venelles et du bourg ancien, les bâtiments devront s'implanter en limite d'îlot et des murs d'enceinte devront délimiter les îlots, à l'exception de la rue du Colonel Beltrame.
- + **Principe d'accès VL** : Un accès est envisagé par îlot 5 sauf cas particulier qui nécessiterait la création de 2 accès.
- + **Principe d'accès piétons** : Des accès piétons seront à aménager.

L'aspect extérieur des constructions devra s'inspirer du tissu urbain dans lequel il s'insère. Son expression sera dans un esprit vernaculaire local.

Aussi, un travail fin sur l'architecture sera exigé avec des matériaux particulièrement qualitatifs et pérennes, venant compléter harmonieusement le patrimoine Olonnais du cœur de ville et respecter les caractéristiques identitaires olonnaises.

Dans le respect du règlement de PLU, les hauteurs des constructions seront de 9m maximum à l'égout. La hauteur pourra admettre 1m supplémentaire à l'égout dans le cas où des commerces sont aménagés à rez-de-chaussée. Il sera alors autorisé une hauteur des constructions de 13 m au point le plus haut lorsque le rez-de-chaussée est commercial.

La hauteur des bâtiments à proximité de l'église ne devra pas dépasser l'égout de l'église.

Dans les îlots définis dans l'OAP, seuls les volets battants en bois seront autorisés sur les ouvertures donnant sur l'espace public. Seuls les volets roulants non visibles de l'espace public seront uniquement autorisés pour les ouvertures donnant sur les espaces extérieurs privés.

Les pentes de toitures seront comprises entre 25 et 35 %.

Les toitures à double pan seront obligatoirement en tuile canal tige de botte de teinte orangée.

+ # ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

- + **Arbre existant à préserver** : Le pin existant est à préserver dans le cadre du projet
- + **Arbre remarquable** : un arbre repère dans l'espace public est envisagé à proximité du Manoir de la Mortière.
- + **Espaces verts** : des espaces verts sont aménagés avec une majorité de surface en pleine terre au nord de l'église.
- + **Clôtures situées en limite d'une venelle au sein du périmètre de l'OAP** : elles seront réalisées,
à l'exception de l'îlot 5 rue Charrette :

- soit par un mur bahut, en maçonnerie enduite surmonté ou non d' une grille, suivant une hauteur d'au moins 1.80m ;
- soit par un mur bahut éventuellement en pierres de pays apparentes surmonté ou non d'une grille suivant une hauteur d'au moins 1.80m.

+ # PRINCIPE DE PHASAGE ET DE MISE EN ŒUVRE :

Le phasage d'aménagement du cœur de ville doit s'articuler en fonction des commerces existants et des baux associés, afin d'assurer un développement commercial progressif, mais également en fonction des constructions à réaliser, tout en maintenant une circulation fluide et un confort pour les usagers des espaces publics.

Le phasage se fera en plusieurs étapes, imaginées selon ce déroulement (les étapes de phasage sont indicatives et pourront varier selon les contraintes du projet) :

- + Aménagement du secteur Nord de l'église
- + Aménagement de la place et de ses abords
- + Aménagement du secteur sud de l'église et des venelles

La réalisation de l'îlot situé sur la rue du Général Charette pourra se faire sans impact sur le phasage général.