



les Sables  
d'Olonne...

VILLE & AGGLOMÉRATION

# **Réunion publique du 10 octobre 2024**

## **Cœur de ville d'Olonne sur Mer**



## SOMMAIRE

- 1 – La genèse et les grands objectifs du projet de réaménagement du cœur de ville.**
- 2 - Un projet contraint par trois obligations.**
- 3 - Le cœur de ville d'Olonne, trois opérations en une.**
- 4 – Présentation du projet de réaménagement du cœur d'Olonne.**
- 5 - Le planning prévisionnel dans ses grandes lignes.**



# **1 – La genèse et les grands objectifs du projet de réaménagement du cœur de ville**

# Le projet de réaménagement du cœur de ville d'Olonne : des premières idées formulées dès 2018



- **Des enjeux identifiés** : impulser une nouvelle dynamique ; préserver l'identité et le patrimoine historique ; sécuriser et faciliter les déplacements.
- **Des acquisitions engagées dès 2008 sur le centre-ville.**

## ➤ Un périmètre pressenti



## ➤ La population concertée

- Février 2018, ouverture d'une « boîte à idée » :
- tracts distribués dans toutes les boîtes aux lettres des Habitants d'Olonne;
- 80 contributions réceptionnées.

## ➤ Réunir les compétences pour définir et mener le projet :

Septembre 2018, lancement d'une procédure de « dialogue compétitif » pour retenir un Bureau d'étude en urbanisme

# En 2019, le projet se précise



- **Mars 2019** : exposition temporaire des projets proposés par les bureaux d'études ayant participé au dialogue compétitif. Un cahier à idées est mis à disposition du public : 80 idées émises.
- **Mai 2019** : le bureau d'étude SCE est sélectionné pour élaborer le projet
- **Octobre 2019** : un premier plan d'aménagement établi et présenté à la population lors d'un atelier qui rassemble plus de 80 participants :

## ❑ Des points d'attention qui émergent :

mettre en valeur le manoir de la Mortière ; végétalisation ; des liaisons douces à développer ; stationnement ; potentiel commercial ; espaces de rencontres ; la circulation.

- ❑ **Un consensus** : l'îlot bâti proposé au nord de l'église doit être supprimé pour dédensifier, amener plus de végétal et d'espaces publics.

## ❑ Un périmètre qui se confirme

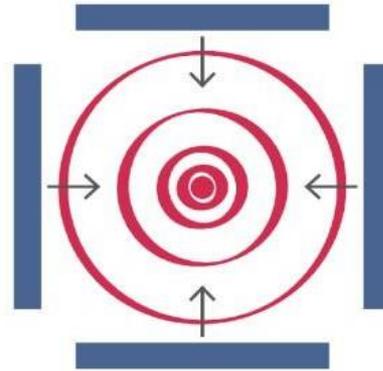


Sur cette base, le travail d'élaboration du projet est engagé

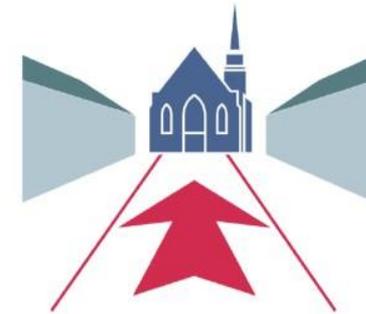
# Les enjeux identifiés pour le projet de réaménagement du cœur de ville d'Olonne



# **1** Doter le cœur de ville d'une place urbaine à l'échelle de la ville



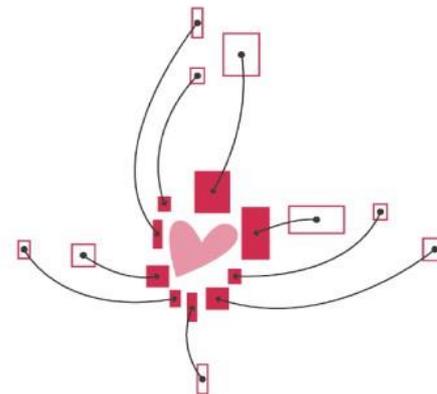
# **2** Redonner à voir le patrimoine olonnais et ouvrir le centre



# **3** Faire vivre le cœur de ville : pour une pluralité d'usages



# **4** Rassembler les commerces autour d'une polarité majeure





## **2 – Un projet contraint par trois obligations :**

- a) L'archéologie**
- b) Les réseaux**
- c) Le périmètre des Monuments Historiques**

# a) L'archéologie, une contrainte exceptionnelle pour le projet du cœur de ville d'Olonne



Le cœur de ville d'Olonne est situé dans une **zone d'intérêt archéologique** (définie sur la carte d'archéologie nationale).

A ce titre, par arrêté préfectoral n°599 du 17/11/2016, il a été fixé l'obligation suivante : tout **projet d'aménagement ou de construction** portant sur **plus de 100m<sup>2</sup> de surface au sol** doit faire au préalable l'objet d'une **saisine du Préfet de région** auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (**DRAC**).

Dès lors qu'elle est saisie, la **DRAC, définit** sous un mois **si le projet sera soumis à diagnostic archéologique**

Seuil en m <sup>2</sup>	Zone	Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	(Chronologie) vestiges
seuil à 100m <sup>2</sup>	2	85 166 0002	CIMETIERE /	(Haut moyen-âge - Moyen-âge classique) inhumation
seuil à 100m <sup>2</sup>	2	85 166 0002	CIMETIERE /	(Haut moyen-âge - Moyen-âge classique) nécropole
seuil à 100m <sup>2</sup>	2	85 166 0002	CIMETIERE /	(Haut moyen-âge - Moyen-âge classique) sarcophage
seuil à 100m <sup>2</sup>	3	85 166 0003	EGLISE SAINTE-MARIE / OLONNE-SUR-MER	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) cimetière
seuil à 100m <sup>2</sup>	3	85 166 0003	EGLISE SAINTE-MARIE / OLONNE-SUR-MER	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) église
seuil à 100m <sup>2</sup>	17	85 166 0017	LA JARRIE / LA JARRIE	(Bas moyen-âge - Epoque moderne) maison
seuil à 100m <sup>2</sup>	17	85 166 0017	LA JARRIE / LA JARRIE	(Bas moyen-âge - Epoque moderne) pigeonnier
seuil à 100m <sup>2</sup>	33	85 166 0033	LA MORTIERE /	(Moyen-âge classique - Epoque moderne) maison forte



*Cartographie des zones de présomption de prescriptions archéologiques de la commune de Olonne-sur-Mer élaborée à partir des vestiges connus au 02/08/2016*

**Extraits de l'arrêté préfectoral 599 du 17/11/2016**

# Un projet de réaménagement dans un site riche pour l'archéologie : des délais et des coûts importants



## Cas du **diagnostic préventif** sur les terrains de la tranche 1 (21 mois) :

- 04/8/2020 : arrêté préfectoral prescrivant un diagnostic archéologique global
- 12/10/2020: arrêté préfectoral désignant l'INRAP pour la réalisation du diagnostic
- 05/01/2021 puis 03/9/2021: arrêtés préfectoraux modificatifs.
- 06/09/2021: Désignation par l'INRAP d'un responsable scientifique du diagnostic
- 04/10/2021 : Signature d'une convention de diagnostic entre la Ville et l'INRAP
- 04/10 au 18/11/2021 : Travaux de diagnostic par l'INRAP
- Réception du rapport du diagnostic par la Ville le 09/05/2022 (date limite au 03/03/2022)  
= **PRESCRIPTION DE FOUILLES**

**Versement d'une redevance par la Ville (0,68 €/m<sup>2</sup>)**

# Un projet de réaménagement dans un site riche pour l'archéologie : des délais et des coûts importants



**Cas des fouilles archéologiques de la tranche 1 (terrains entre le Manoir de la Mortière et l'église) – 14 mois :**

- 13/07/2022 : arrêté préfectoral de notification de fouilles archéologiques complété d'un cahier des charges scientifiques.
- Préparation par la ville de la consultation des opérateurs pour réaliser les fouilles (= un marché public).
- 01/2023 : lancement de la consultation d'opérateurs.
- Avis de la DRAC sur l'opérateur retenu par la ville.
- 09/2023 : réalisation des travaux de fouilles.

**Notification d'un marché public avec l'INRAP pour un montant de 1 004 000 € HT**

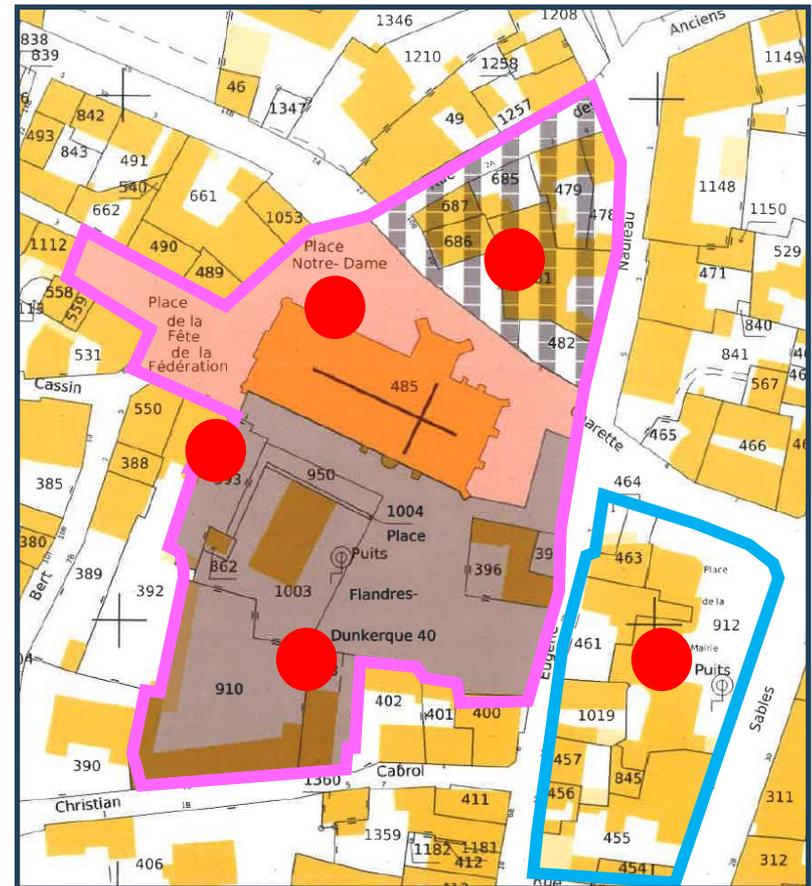
# a) L'archéologie, une contrainte exceptionnelle pour le projet du cœur de ville d'Olonne

Des contraintes qui pèsent **lourdement**, en matière de :

- ✓ Délais de réalisation ;
- ✓ Nombre de secteurs (5);
- ✓ Coût.

**3 tranches successives de fouilles archéologiques** pour un coût de **1 004 000 € HT**

Prescription d'un **diagnostic**  
Probabilité forte de **fouilles** archéologiques



## b) Un projet de réaménagement dans un secteur dont les réseaux sont très anciens ou saturés



### Une contrainte sur l'ensemble du centre-ville :

- ❑ **Remplacer le réseau vétuste d'assainissement des eaux usées.**  
→ Réalisé sur le centre-ville mais il reste à réaliser sur la rue des Sables.
- ❑ **Remplacer le réseau d'eau potable,** sous maîtrise d'ouvrage Vendée Eau.  
→ Travaux engagés en 2 temps par le concessionnaire.
- ❑ **Renforcer la puissance électrique** sur le centre-ville en raison d'un poste Haute Tension (HT) saturé.  
→ Installer un nouveau poste HT dans le cadre du projet.
- ❑ **Modifier le réseau de gaz de ville**

Ces remplacements / renforcements de réseaux sont effectués par chaque concessionnaire selon des plannings qui lui sont propres

## c) Un projet soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

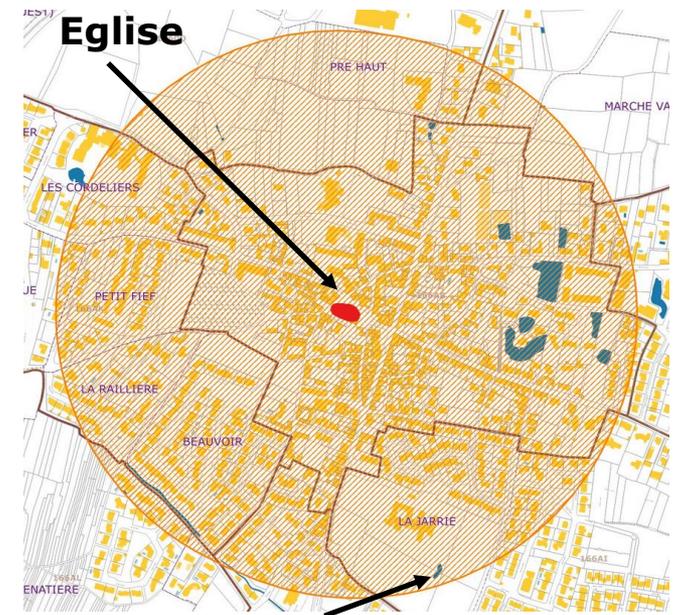


L'église Sainte Marie est **classée au titre des monuments historiques** par arrêté ministériel du 14 octobre 1908.

A ce titre **un périmètre de protection de 500 mètres** est établi autour de l'église.

Dans ce périmètre tous les projets d'aménagement ou de construction sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des travaux ne peuvent être délivrées qu'avec un avis favorable de l'ABF.

- Une élaboration du projet avec **des étapes de travail / validation avec l'ABF.**
- Des modifications / ajustements à apporter au projet pour **répondre aux impératifs fixés** de protection du patrimoine.
- Réalisation d'une **étude historique** qui a constitué une « matrice » du futur projet d'aménagement.



**Périmètre de protection de 500 mètres  
autour de l'Eglise Sainte Marie**



### **3 -Le cœur de ville d'Olonne : trois opérations en une**

# Le cœur de ville d'Olonne, trois opérations en une



Réaménagement  
de rues

Opération du  
cœur d'Olonne

Réaménagement de la rue  
des Sables dans la  
continuité de l'avenue  
Mitterrand



# Un projet avec des choix forts en matière de conservation et valorisation du patrimoine



- **L'église** « la star » du Cœur d'Olonne, **mise en valeur par une nouvelle place** ;
- Démolition du bâti et **absence de construction pour mettre en valeur le manoir de la Mortière** ;
- **Valorisation d'éléments identitaires ou historiques** : nouvelles venelles, rue Eugène Nauleau, des matériaux qualitatifs pour les futurs espaces publics, une exigence architecturale forte sur les futurs îlots à bâtir.



## **4 – Présentation du projet de réaménagement du cœur d'Olonne**

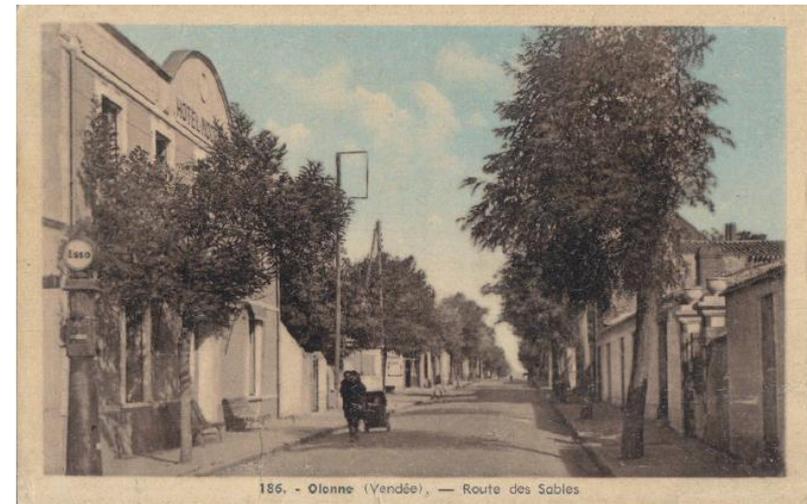
+ Un **Cœur de ville** historique qui s'est développé autour de son église



Lithographie d'Olonne-sur-Mer par A. Hastrel (XIX<sup>ème</sup> siècle), Musée des traditions populaires

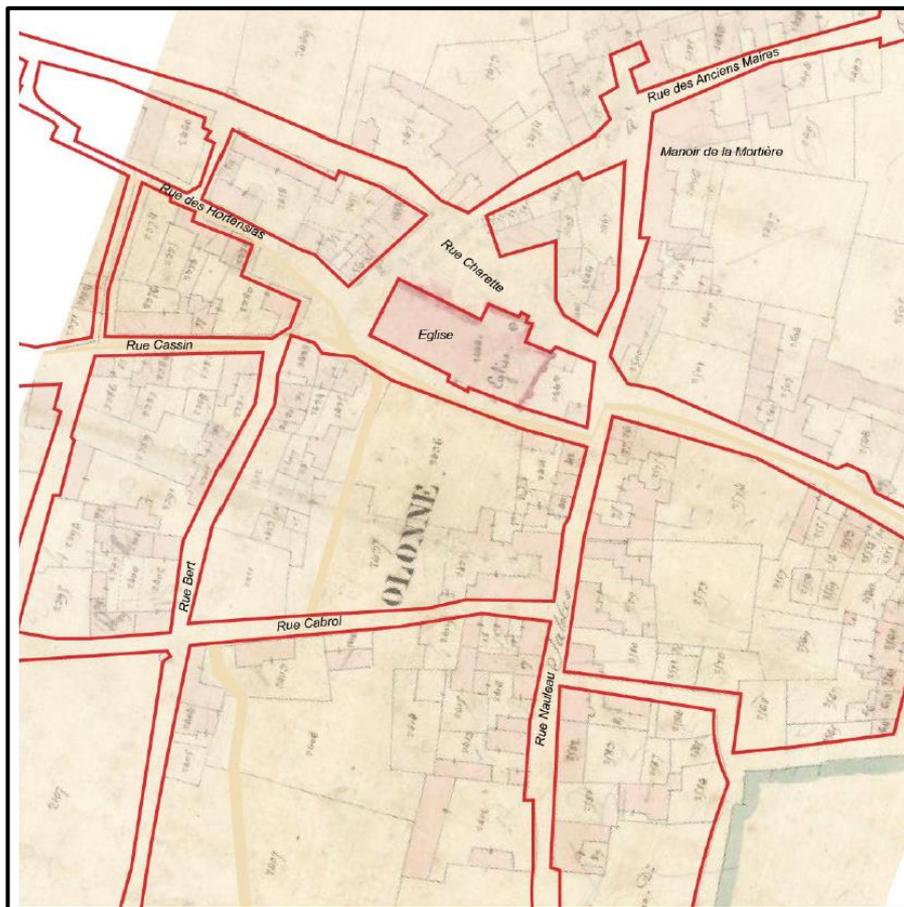


Carte postale du parvis est de l'église lors d'une cérémonie

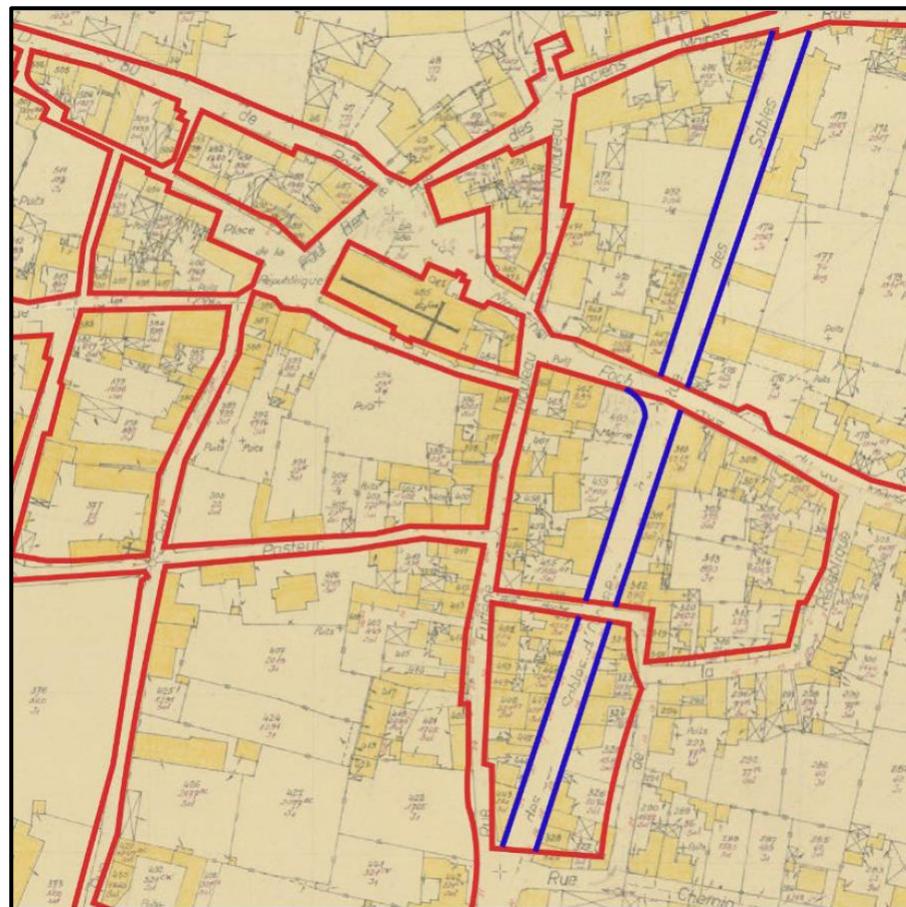


Carte postale de la route des Sables, Un siècle en image, Bernard Maunier

## + Une morphologie urbaine qui évolue au fil du temps, guidant le projet



Cadastré Napoléonien, 1829



Cadastré, 1965

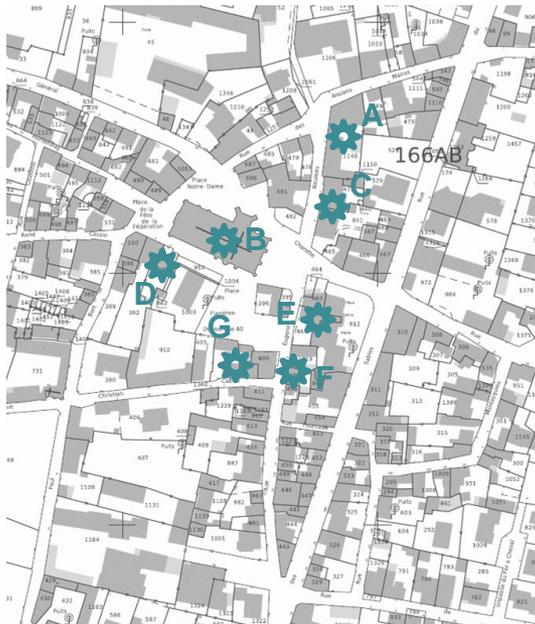
## + Une identité marquée par le patrimoine bâti et le tracé des rues

L'église, le manoir de la Mortière et la maison de maître : des constructions significatives du cœur de ville d'Olonne

L'ABF a demandé la conservation et la rénovation de constructions anciennes :

- D, rue Paul Bert
- E et F, rue E. Nauleau
- G, rue C. Cabrol

La configuration de la rue Eugène Nauleau est maintenue



## + Le projet du Cœur de ville

Ilot 5bis - habitat

Parvis paysagé au nord de l'église

Placette composée d'un mail planté au sud de l'église

Nouveaux îlots bâtis en conservant le patrimoine d'Olonne



Plateau pour sécuriser les cheminements

Manoir de la Mortière

Place polyvalente

Plateau pour sécuriser les cheminements

## + Le projet du Cœur de ville



## + Un parvis paysagé au nord de l'église, valorisant les éléments du patrimoine

Places de stationnements  
réglementées au sein d'un  
espace de nature

Voie de circulation  
maintenue et apaisée

Arrêt de bus



Vue depuis l'angle des rues Paul Bert et Général Charette

## + Un parvis paysagé au nord de l'église, valorisant les éléments de patrimoine

Voie cyclable dans la continuité de la rue E. Nauleau

Offre de vélos libre-service

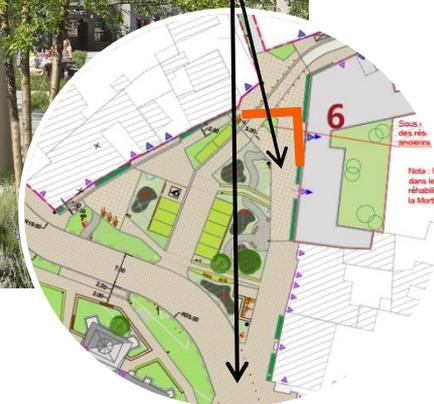
Places de stationnements réglementées au sein d'un espace de nature

Placette devant le Manoir de La Mortière

Rue des Anciens Maires en sens unique desservant la place



Vue depuis l'angle des rues des Anciens Maires et Eugène Nauleau





## + Une place polyvalente composée pour mettre en scène l'église

Nouveaux bâtiments pour une offre de logements en cœur de ville

Placette composée d'un mail planté offrant un espace de rencontre apaisé

Place modulable pour différents usages (festifs, marché, évènements, ...)

Voie de circulation maintenue et apaisée



Vue depuis l'angle des rues du 8 Mai 1945 et Général Charette



+ Le projet du Cœur de ville



## + Le projet du Cœur de ville



## + Le projet du Cœur de ville



## + Une programmation pour redynamiser le cœur de ville

### Linéaire commercial

120m environ de commerces ou services **maintenus (bleu)**

80m environ de commerces ou services **potentiels (orange)**

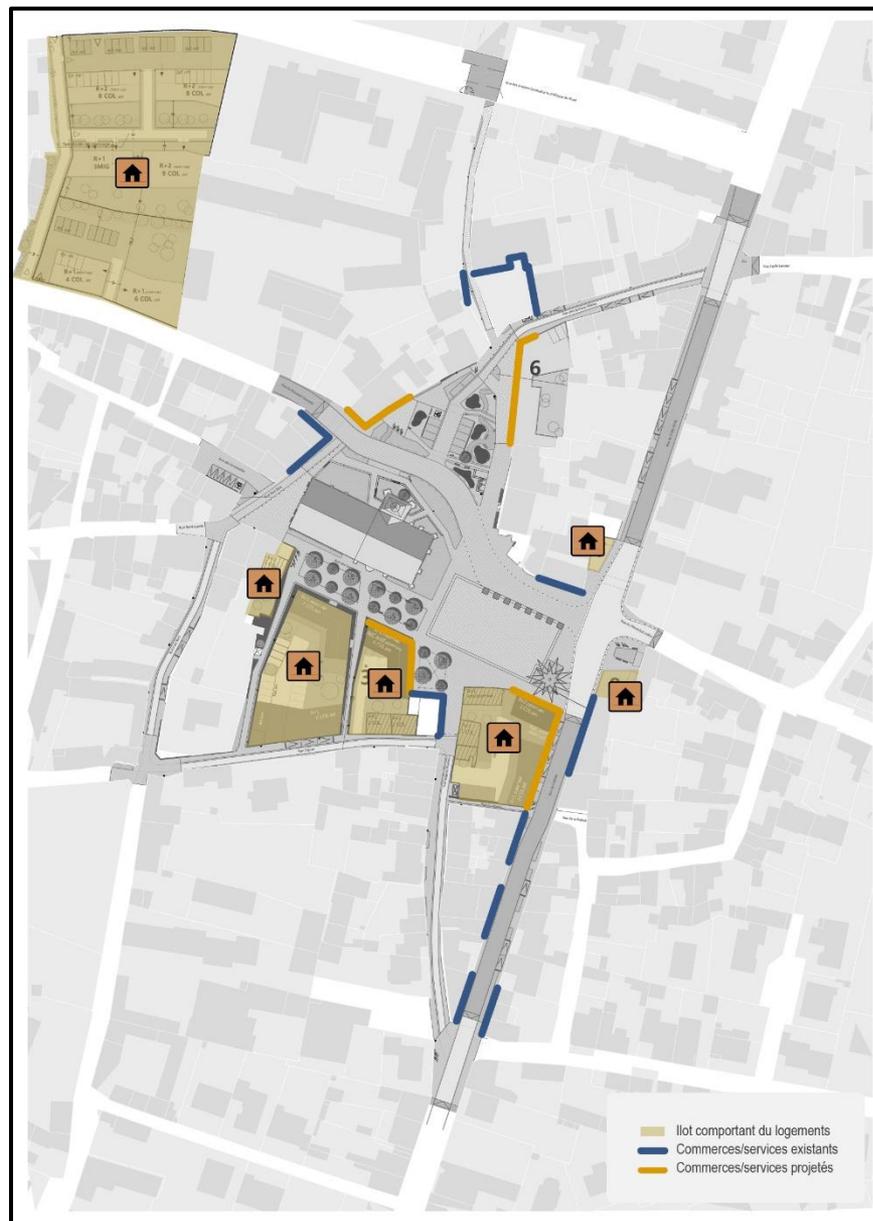
**Valorisation** du Manoir de la Mortière par l'accueil d'un restaurant

### 68 logements

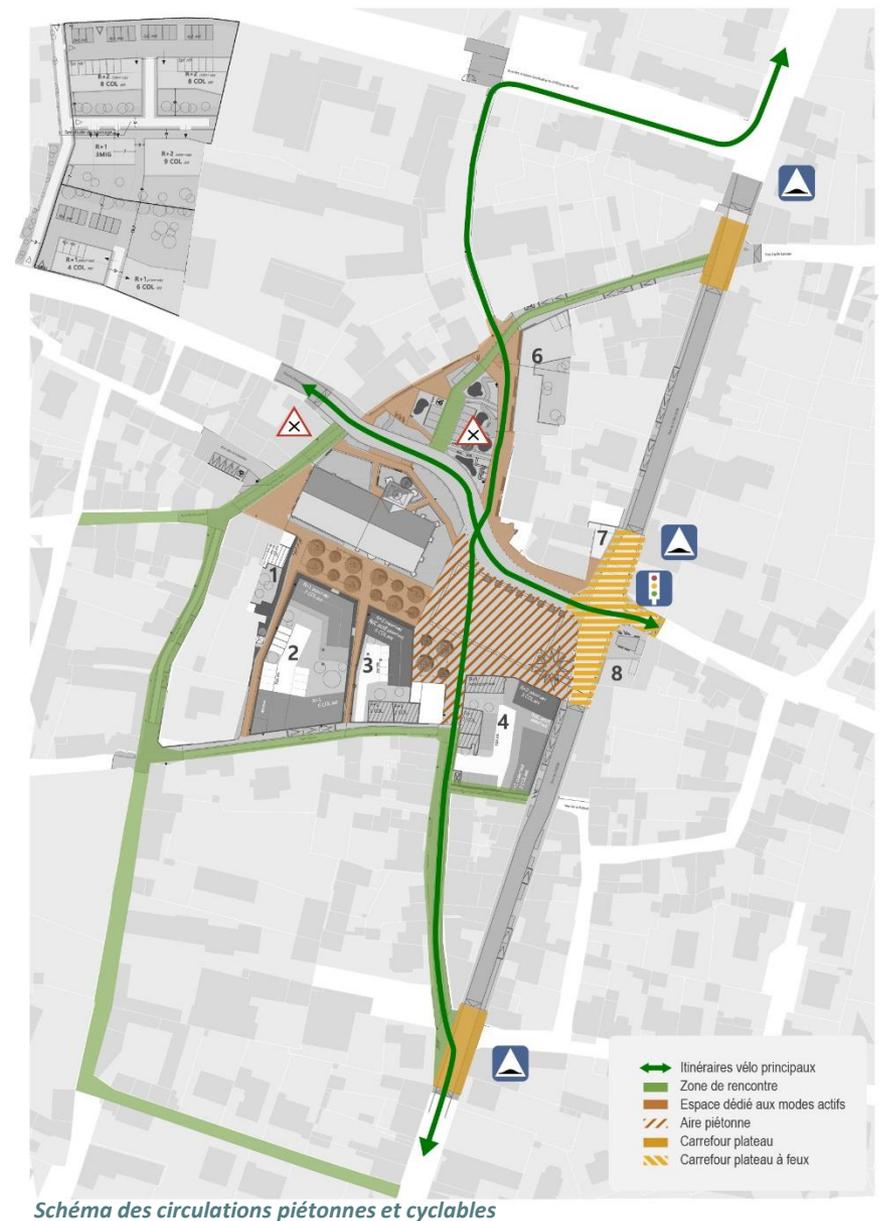
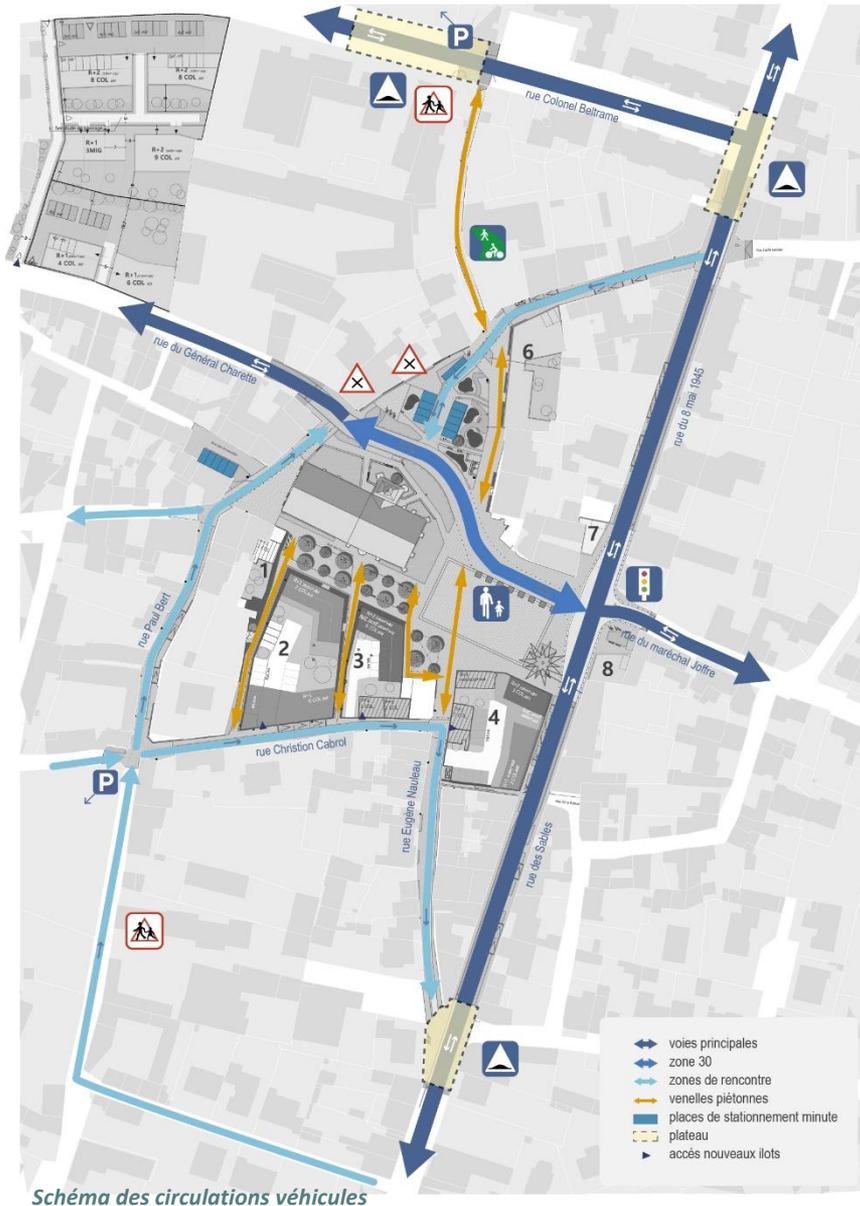
31 logements abordables, 37 logements en accession

**Activités complémentaires** pressenties :

brasserie/restaurant, fleuriste, restauration rapide, institut de beauté, agence postale, ...



## + Une trame viaire dédiée à tous les modes de déplacement pour une circulation apaisée



## + Un itinéraire de bus en bouclage pour réduire la largeur de la rue G. Charrette et ainsi limiter la vitesse

// Itinéraire vers les Sables inchangé

// Itinéraire vers Havre d'Olonne modifié avec desserte dans l'ordre de Colonel Beltrame (arrêt à aménager) – Cordeliers – Belle noue – Eglise d'Olonne



Bouclage bus proposé



Schéma des stationnements actuels et projetés

## + Des stationnements de proximité

**169 pl.** -33 places par rapport à l'existant  
**136 pl.**

**179 PK** Nombre de places inchangés sur parking

Parvis paysagé au nord de l'église : 11 places dont une PMR

Parvis ouest de l'église : 5 places dont une PMR

Rues et venelles alentours : 72 places

Deux aires de stationnements conséquentes à moins de 5 min à pied (soit 179 places)

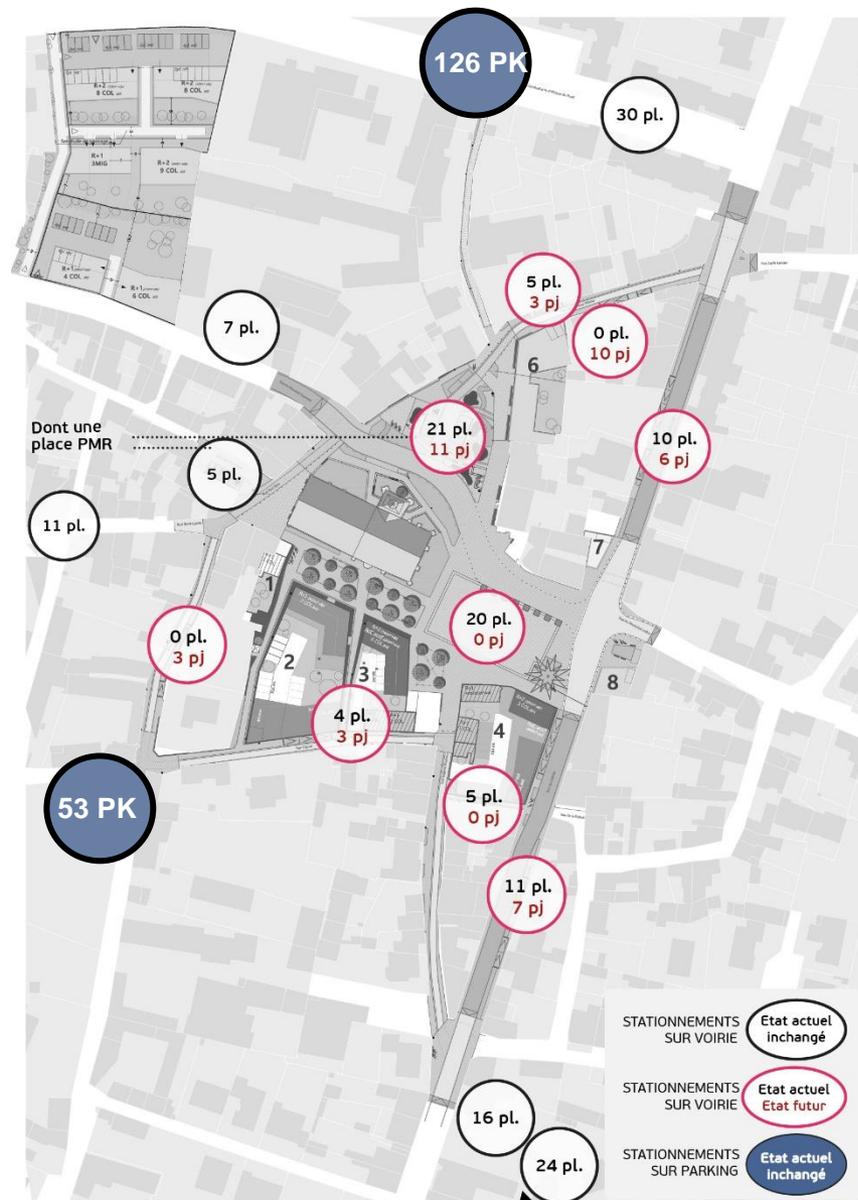
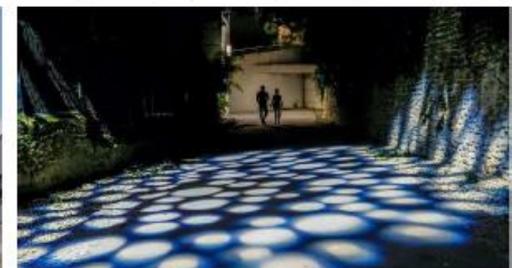


Schéma des stationnements actuels et projetés

+ Une mise en lumière du patrimoine

+ Un éclairage des espaces publics pour prolonger leur fréquentation

### Exemples Travail en cours



Vidéo-mapping sur l'église durant l'été – Lumières d'Olonne

- + Des mobiliers urbains **adaptés** pour une **diversité d'usages**
- + Des mobiliers urbains **potentiellement mobiles**

*Exemples  
Travail en cours*



*Fermob*



*Mobile Green Isles, Street Life*



*Lean Green Circular Bench, Street Life*



*Mega Bloempot, Street Life*



*Mobile Green Isles, Street Life*



## **5 – Le planning prévisionnel dans ses grandes lignes**

# Des actions préparatoires : les démolitions



réalisé

programmé

à l'étude



# Les intervenants sur le cœur de ville d'Olonne



- ❑ **Archéologie** : INRAP pour les fouilles  
INRAP pour le diagnostic de l'îlot CCAS ; à désigner pour les fouilles
- ❑ **Réseaux**: Vendée Eau ; SYDEV ; ENEDIS ; GRDF, MAN pour la Ville
- ❑ **Démolition** : maître d'œuvre démolition, diagnostiqueurs, entreprises
- ❑ **Travaux d'aménagement** : SCE maître d'œuvre ; les entreprises restent à désigner  
→ Des réunions préalables aux travaux seront organisées dès désignation à destination des riverains et commerçants
- ❑ **Travaux de constructions des programmes immobiliers** : un promoteur et un architecte retenus au terme d'une consultation ; des entreprises du bâtiment.
- ❑ **Le service urbanisme opérationnel de la ville** coordonne l'ensemble.

# Les grands principes qui guident l'organisation des travaux de réaménagement du cœur de ville d'Olonne



**Les phasages prévisionnels présentés sur les slides suivantes sont établis en respectant les principes suivants :**

- ❑ **Principe n°1 : adapter le phasage** aux interventions des archéologues et des concessionnaires réseaux.

Coordonner au maximum les travaux d'aménagement de l'espace public avec ceux des concessionnaires réseaux = optimiser les durées de travaux et les coûts. Démarche éco-responsable : « ne pas faire et défaire ».

- ❑ **Principe n°2 : un réaménagement progressif du nord vers le sud afin de limiter la gêne, autant que possible, pour les riverains et les commerces.**

Dès que cela est possible : réalisation des Travaux en 1/2 chaussée, recherche permanente de maintien de stationnements de proximité.

- ❑ **Principe n°3: ne pas endommager les aménagements et réseaux réalisés** par les travaux de constructions des îlots bâtis (au sud de l'église).

Coordonner au maximum les travaux d'aménagement de l'espace public avec ceux des îlots privés = optimiser les durées de travaux et les coûts. Démarche éco-responsable : « ne pas faire et défaire ».

- ❑ **Principe n°4 : tenir informé les riverains et les commerçants.**

A ce stade d'avancement du projet qui permet une meilleure vue d'ensemble des interventions à venir, l'information des habitants et commerçants ainsi que les signalétiques temporaires (dates des travaux, mention du maintien de l'ouverture des commerces..etc.) pourront désormais s'effectuer plus en amont que jusqu'à maintenant.

# Travaux : situation au 31 octobre 2024



**Restaurant « La Mortière »**  
En activité

**Secteur Nord**  
Travaux de remplacement du réseau  
AEP rue des Anciens Maires par Vendée  
Eau, entre 30/09 et 31/10/2024

**Fouilles archéologiques**

**Travaux de curage et de démolition  
intérieure entre le 14 et  
31/10/2024 de l'ancien CCAS**

**Désamiantage entre 21/10 et fin  
octobre des bâtiments sud**



## Travaux : situation au 30 novembre 2024



### Parking

Suite au diagnostic archéologique effectué, attente d'une décision de la DRAC sur de possibles fouilles archéologiques

### Restaurant « La Mortière »

En activité

**Intervention ENEDIS** – relocalisation de 3 coffrets entre le 21 et 26 novembre 2024

**Achèvement des fouilles archéologiques au 30/11/2024**

**Travaux de démolition de l'ancien CCAS entre le 4/11 et 22/11/2024**

**Travaux de démolition entre 25/11 et le 9/12/2024 de la partie Sud**

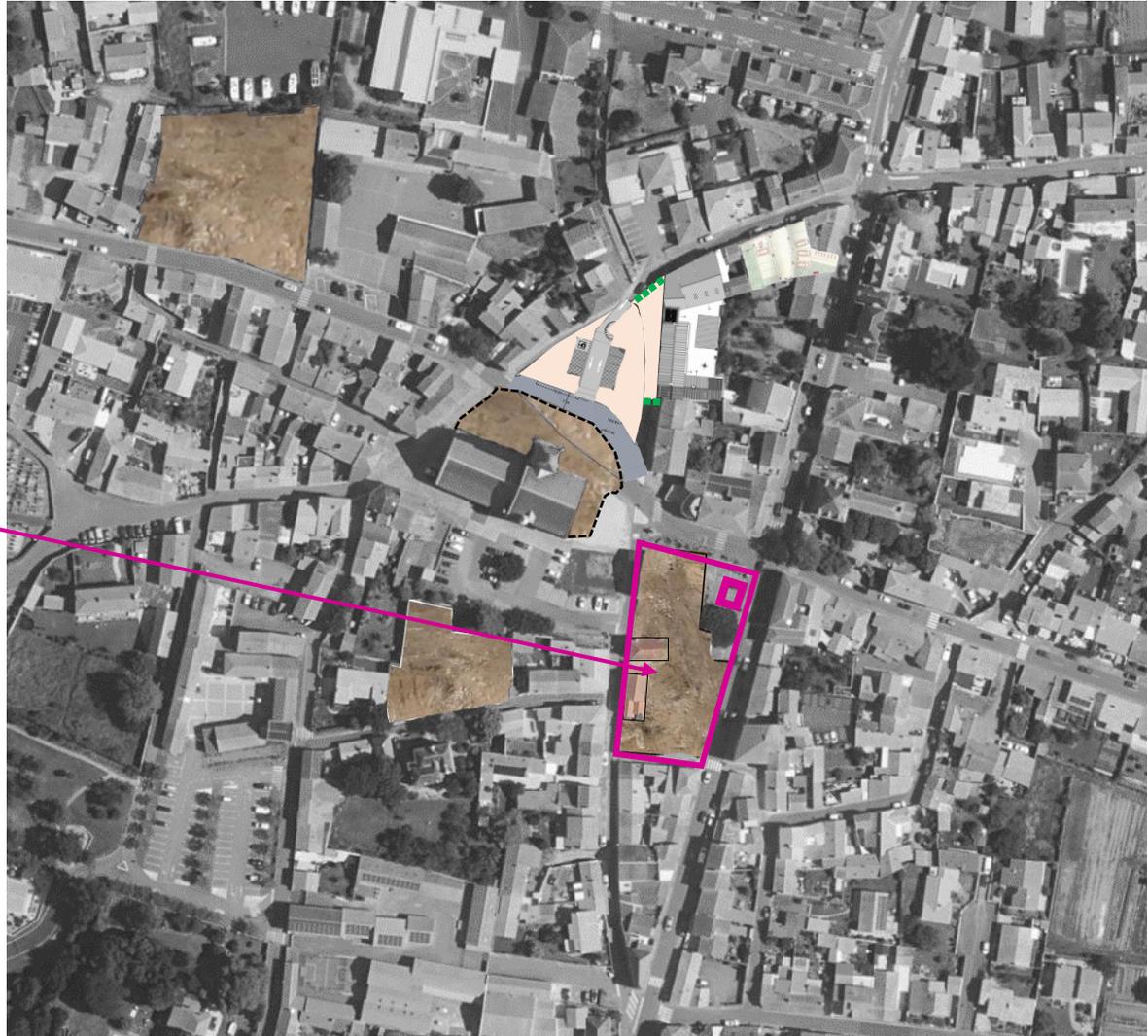


# Travaux : situation du 20 décembre 2024 au 31 janvier 2025

- Durant les fêtes : pause dans les travaux sur les espaces publics pour les commerces



**Travaux de démolition  
achevés le 20/12/2024.  
Mise en place définitive de  
clôtures pour sécuriser le  
site.**

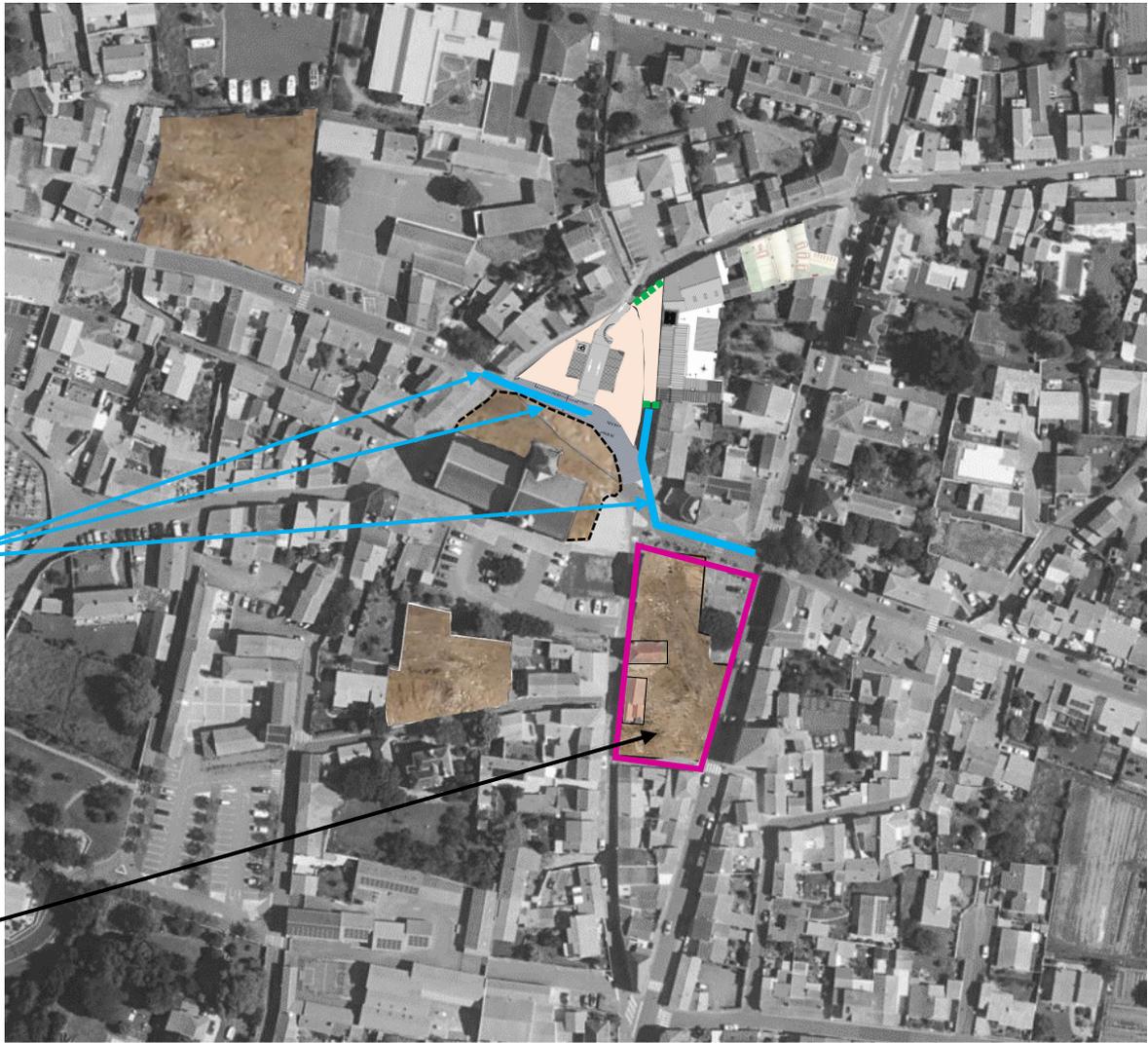


# Travaux : situation au 28 février 2025



Travaux de remplacement  
du réseau AEP rue du  
Général Charette, entre le  
3/2 et 7/03/2025 (délai à  
confirmer)

Diagnostic archéologique –  
Date en attente de  
programmation par l'INRAP



# Travaux : situation à partir de mars 2025



**Début de l'aménagement du secteur nord, sente et rue des Anciens Maires à partir d'avril 2025**

**Aménagement des espaces publics au nord de l'église à partir de septembre 2025**

**Fouilles archéologiques** sur parvis Ouest de l'église – réalisation d'un sondages test sur la rue des Hortensias: mars 2025

**Réhabilitation de l'église d'Olonne**  
Hypothèse de planification de travaux sur le clocher (Tranche ferme) pour 10 mois (échafaudage et zone de chantier) et mobilisation de l'emprise

**Îlots immobiliers**  
Consultation de promoteurs



# Travaux : prévisions 2026



**Début de la construction du programme immobilier**  
(31 logements locatifs sociaux et 10 logements libres)

**Fouilles archéologiques** – à partir de mai 2026

**Fouilles archéologiques**  
**Option 1** fouilles prescrites et engagées début 2026  
**Option 2:** pas de fouilles →  
Hypothèse d'un démarrage du gros œuvre du programme immobilier





## 2026 - Livraison des espaces publics au nord de l'église : le projet de réaménagement du cœur d'Olonne se concrétise





# Travaux : situation en 2027

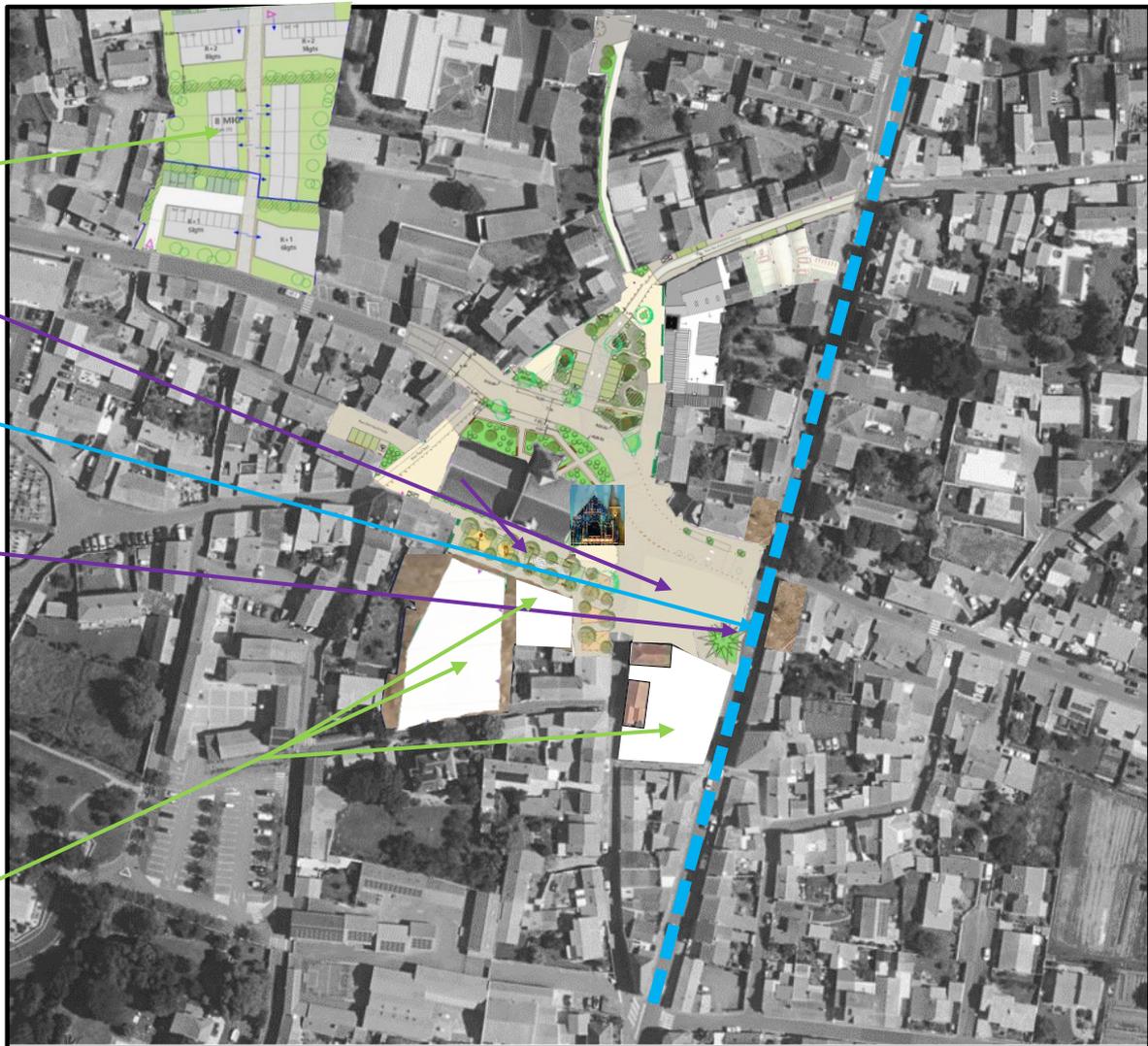
**Livraison du programme immobilier**

**Aménagement complet de la place et du mail**

**Travaux d'assainissement en 2 phases successives (4+4 mois)**

**Rue du 8 mai 1945  
Travaux de réaménagement après travaux d'assainissement**

**Engagement global des constructions des îlots (26 logements en accession et commerces)**  
Option 1 sur îlot CCAS: livraison fin 2027 en l'absence de fouilles archéologiques



# Travaux : situation 2028



**Hypothèse de travaux de  
réhabilitation de l'église**  
(tranches optionnelles) **si  
nécessaires** : cœur, nef, intérieurs

**Sud de l'église**  
**Fin de l'aménagement des  
espaces publics début 2028**

**Livraison des îlots de  
logements et commerces**

**Rue des Sables**  
Travaux de réaménagement





# Merci de votre attention

Vue depuis la boulangerie

