

FICHE DE LOT
Lot 5
Juillet 2025

LES SABLES D'OLONNE
Accord cadre de maîtrise d'œuvre urbaine pour l'aménagement du cœur de ville d'Olonne-sur-Mer



sce
Aménagement
& environnement

sce
ateliers **up+**

SOMMAIRE

1/ UNE SITUATION EN PLEIN CŒUR DE VILLE D'OLONNE-SUR-MER	4
2/ ETAT DES LIEUX	5
3/ PRESCRIPTIONS URBAINES	6
3/ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	7
4/ PRESCRIPTIONS PAYSAGERES	7
5/ PRESCRIPTIONS TECHNIQUES	8

UNE SITUATION EN PLEIN CŒUR DE VILLE D'OLONNE-SUR-MER

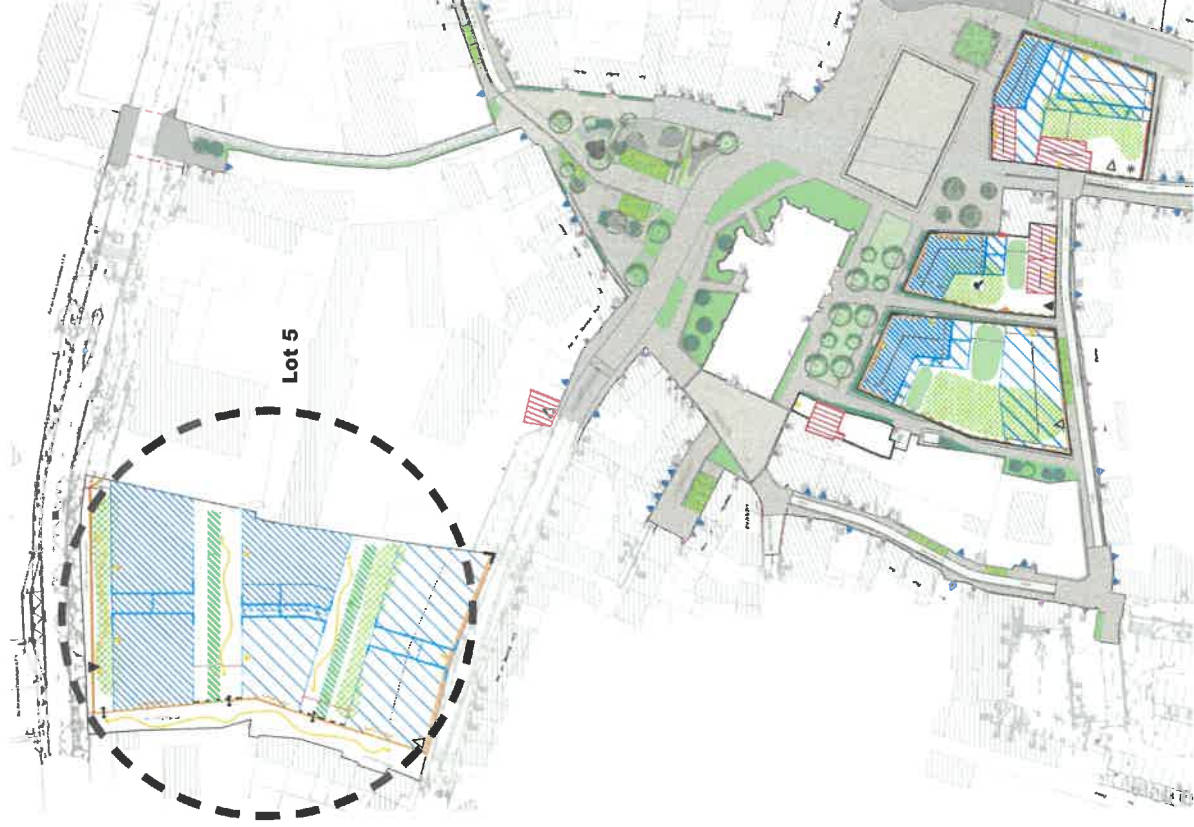
PROJET URBAIN DU CŒUR DE VILLE D'OLONNE-SUR-MER

Le projet urbain du cœur de ville d'Olonne-sur-Mer a pour ambition de valoriser la singularité et l'identité du centre historique. L'espace public sera recomposé en offrant aux usagers des lieux vivants, animés, confortables et accessibles à tous, tout en mettant en oeuvre un aménagement en cohérence avec l'esprit du centre historique d'Olonne.

Les nouveaux îlots en cœur de ville dialogueront avec l'existant, en proposant une couture fine et harmonieuse avec le tissu historique.

L'expression architecturale de ces îlots devra être dans le même esprit que les constructions existantes en termes de teintes, matériaux, volumétries, compositions des façades.

L'insertion de l'îlot 5 au cœur du tissu existant, en lien à la fois au cœur de ville et au tissu pavillonnaire, est un enjeu majeur. Une attention forte sera portée à l'architecture développée sur ce lot qui participera à l'identité du cœur de ville.



LE LOT 5 : UNE LOCALISATION À PROXIMITÉ DU CŒUR DE VILLE D'OLONNE

Le lot 5 se trouve à l'interface entre le cœur de ville d'Olonne-sur-Mer et le tissu pavillonnaire existant. Il se situe à l'ouest de l'école Pierre Mendès-France et au sud de la maison du marais du Parc Naturel du Marais d'Olonne.

- La rue Colonel Beltrame longe le nord du lot. Elle possède une chaussée en double sens, un trottoir de part et d'autre de la chaussée et un alignement d'arbre sur le trottoir longeant le lot. Un espace paysager est également présent entre le lot et le trottoir.
- La rue du Général Charette longe le sud du lot. Elle possède une chaussée en double sens et un trottoir de part et d'autre de la chaussée. Dans le cadre de l'aménagement de l'îlot, le trottoir longeant le lot sera élargi pour davantage de confort piéton.
- L'est du lot est mitoyen avec l'école Pierre Mendès-France ; des bâtiments se trouvent en limite parcellaire ainsi que des murs en pierres naturelles.

- L'ouest du lot est mitoyen avec des habitats individuels.

La couture urbaine et architecturale est un enjeu fort pour ce lot, future nouvelle pièce urbaine située au cœur du tissu existant et à proximité du cœur de ville.

Au sein du lot 5, est prévu une programmation de d'habitats collectifs, intermédiaires et individuels. Ce lot accueillera l'ensemble des logements sociaux obligatoires dans le cadre du projet du cœur de ville d'Olonne (îlots 2, 3, 4 et 5), dans le respect du PLU.

Pour rappel, l'îlot se trouve dans le périmètre de l'église de Notre-Dame de l'Assomption, Monument Historique, le projet sera donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ETAT DES LIEUX

CARACTÉRISTIQUES DU LOT

- Surface du lot 5 : 5 229m²
- Dimensions :
 - nord/sud : environ 93m
 - est/ouest : environ 53m

DESSERTES DU LOT

Le lot 5 sera desservi en véhicules par les rues Colonel Beltrame (nord) et Général Charrette (sud).
Un accès spécifique pour les véhicules d'urgence ou d'entretien est possible sur les deux rues citées précédemment.

Il peut être desservi par les modes actifs par ces 2 façades donnant sur les rues.

(54.85) Côte indicative de raccord des espaces publics

Note : les côtes NGF altimétriques sont données à titre indicatif, sur la base du topographique (2020)



Plan de l'état initial



PRESCRIPTIONS URBAINES

PROGRAMMATION

- **Programmation envisagée** : 41 logements dont des collectifs, des intermédiaires et des individuels.
- **Emprise constructible potentielle maximale** : 3110m² au sol
- **Surface de plancher estimée dédiée aux logements** : entre 2400m² et 2600m²
- **Epannelage bâti maximal** : R+2 max

ENJEUX

1- Créer une venelle nord-sud à l'ouest du lot, dédiée uniquement aux modes actifs. Elle permettra de desservir les logements par un réseau de venelles perpendiculaires accompagnées de végétation.

2- Poursuivre les alignements urbains en proposant l'implantation des constructions parallèles aux rues longeant le site. En coeur d'îlot, l'implantation de la construction, suivra la même orientation que précisée précédemment.

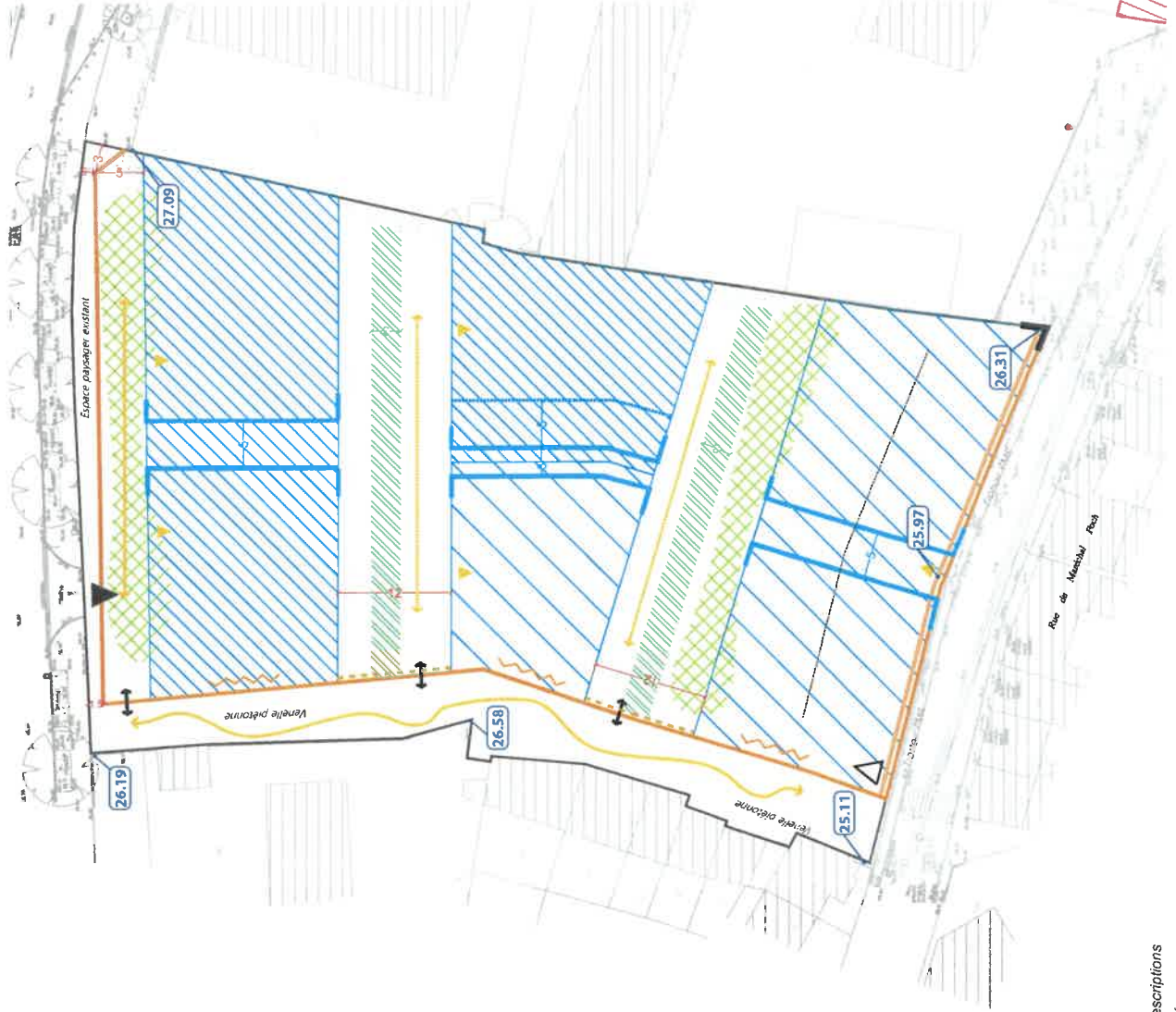
3- Aligner la construction sud le long de la rue Général Charrette afin de poursuivre les alignements urbains. Le traitement de l'angle sud-est du lot sera particulièrement qualitatif.

4- Intégrer en douceur les constructions par un épannelage progressif selon les alentours : les hauteurs les plus hautes se trouveront sur la rue Général Charrette.

5- Créer un séquençage des volumes dans chacune des constructions afin de maîtriser la linéarité de la façade. Sa localisation devra s'adapter au projet.

6- Créer deux accès véhicules distincts au nord sur la rue Colonel Beltrame et au sud sur la rue Général Charrette. Aucune communication VL entre le nord et le sud sera autorisée. La location de l'accès au nord sera en lieu et place de l'existant, il ne sera pas autorisé de le modifier. La localisation de l'accès sud pourra varier de quelques mètres tout en se trouvant sur la rue Charrette et en étant en adéquation avec les espaces publics alentours.

7- Créer deux poches de stationnements les plus qualitatifs et perméables possibles. La poche du nord sera privilégiée le long de l'espace paysager existant maintenu. La poche au sud sera privilégiée à l'arrière de la construction.



- ▭ Limite de lot
- ▬ Nouvelle limite foncière
- ▬ Implantation bâtie
- └ Accroche obligatoire de la construction
- ▬ Alignement de la façade obligatoire
- ▬ Sens de faîtage imposé

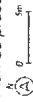
- ▬ Volumétrie
- ▬ Emprise constructible en R+1 maximum
- ▬ Emprise constructible en R+2 maximum
- ~ Retrait obligatoire entre deux bâtiments
- └ Retrait possible concernant le dernier étage
- └ Retrait à créer dans le bâti, largeur minimale indiquée, localisation en fonction du projet
- ~ Façade animée

- ▬ Accès
- ▬ Principe d'accès piéton en cohérence avec les aménagements
- ▬ Venelle dédiée aux modes actifs
- ▬ Principe de circulation modes actifs
- ▬ Principe de perméabilité depuis la venelle nord/sud vers les habitations
- ▬ Accès véhicule obligatoire
- ▬ Principe d'accès véhicules depuis la rue identifiée
- ▬ Emprise privilégiée pour le stationnement

- ▬ Paysage
- ▬ Murs en pierres naturelles lorsqu'il n'y a pas d'alignement de façade et d'accès
- ▬ Aménagement paysager obligatoire
- ▬ Principe d'aménagement d'un filtre végétal dense pour limiter les vis-à-vis, hauteur minimale 1,50m, plantation d'arbres privilégiée

- ▬ Côte indicative de raccord des espaces publics

Plan de prescriptions



Nota : les cotes NGF altimétriques sont données à titre indicatif, sur la base du topographique (2020)

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions ci-dessous viennent en complément du CPAUP qui devra être pris en compte.

Une qualité de la couverture entre le tissu urbain existant et les constructions nouvelles est attendue. Il est souhaité que l'esprit du centre-ville d'Olonne soit poursuivi : **une attention forte sera portée aux traitements des façades** qui donneront sur les espaces publics.

Pour favoriser un séquençage urbain, une rupture à partir du R+1 (largeur minimale indiquée sur le plan) dans le linéaire de chacune des constructions est imposée. La localisation de cette rupture s'adaptera au projet architectural en permettant une réinterprétation du tissu historique.

Un épaulement progressif est attendu vers le nord de la parcelle : construction jusqu'en R+2 possible le long de la rue Colonel Beltrame. Ce dispositif permet de poursuivre la silhouette et l'identité du tissu urbain existant tout en le densifiant. L'emprise constructive centrale permettra de monter en R+2 à l'est de l'emprise maximale constructible. Un retrait au dernier étage à partir de la rupture pourra être réalisé pour mettre à profit l'orientation et limiter les vis-à-vis vers l'ouest, tout en respectant le PLU.

Un rythme vertical de la façade le long de la rue Général Charette est attendu afin de recomposer le tissu urbain à l'image du rythme du parcellaire historique. Une **variation de hauteurs d'égouts est attendue** tous les 8-10m environ de linéaire de façade.

Une architecture qualitative et animée d'ouvertures à chaque niveau est souhaitée le long de la venelle à l'ouest du lot. Les façades aveugles ne seront pas autorisées.

Un travail qualitatif de toiture est attendu afin de prolonger l'identité du cœur de ville : **les sens de faîtage** indiqués seront à respecter.

Les teintes et matériaux devront poursuivre l'esprit architectural local (cf p. 21 du CPAUP). Ils seront validés avec la collectivité, l'ABF et l'urbaniste sur la base d'un échantillon au préalable et confirmé par un essai sur site lors de la construction.

ACCESSIBILITÉ / DESSERTÉ / STATIONNEMENT

L'accès véhicules du lot se fait via les rues Général Charette et Colonel Beltrame.

Le dimensionnement du stationnement dédié au lot devra répondre, a minima, aux besoins du programme (dans le respect du PLU).

Les stationnements devront être traités de façon qualitative. Lorsqu'ils sont traités en aérien, ils seront paysagers de façon à ne pas obérer la qualité des vues depuis les logements et à permettre la **perméabilité des eaux pluviales**.

Les stationnements pourront être situés au RdC des constructions. Si c'est le cas, un travail de conception sera mené sur l'**intégration architecturale** de façon à ne pas réaliser de façades aveugles.

La gestion des déchets devra se réaliser au sein du lot.

ESPACES LIBRES

Les plantations du lot s'inspireront de la palette végétale des **espaces publics** du cœur de ville d'Olonne.

Les **revêtements** de sol extérieurs seront les plus perméables possibles.

Le long de la limite parcellaire est, un aménagement paysager sera installé afin de maîtriser les vis-à-vis avec l'école. Les plantations seront denses.

Pour limiter les vis-à-vis en cœur de lot, entre bâtiments, un **filtre végétal dense** sera planté, de préférence, d'arbres. La hauteur minimale de ce filtre à respecter sera de 1,50m de hauteur.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

GESTION DES LIMITES

Les limites du lot seront traitées qualitativement et dans le respect de l'identité du cœur de ville d'Olonne. Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le long de la venelle et lorsque les bâtiments ne sont pas en alignement, un mur ou muret de 1,70m en pierres naturelles devra être réalisé.

Le long de la rue Général Charette, et lorsque les constructions ne se trouvent pas à l'alignement, le traitement de la clôture devra respecter le PLU, sans excéder 1,70m de hauteur :

- mur bahut en maçonnerie enduite surmonté ou non d'une grille,
- mur bahut en pierres de pays apparentes surmonté ou non d'une grille.

Le long de la rue Colonel Beltrame, et lorsque les constructions ne se trouvent pas à l'alignement, le traitement de la clôture devra respecter le PLU, sans excéder 1,70m de hauteur :

- mur bahut en maçonnerie enduite surmonté ou non d'une grille,
- mur bahut en pierres de pays apparentes surmonté ou non d'une grille,
- haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Si un portail est envisagé, il devra être le plus discret possible et de teinte claire en cohérence avec les bâtiments.

Si des portillons sont envisagés, ils devront être cohérents avec les clôtures et les teintes des façades.

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

NIVELLEMENT

Le plan nivellement des espaces publics s'imposera à l'opérateur. Celui-ci est tenu de respecter les niveaux de raccords aux espaces publics en limite d'opération pour les seuils et les accès de lot.

Il prendra en charge dès la conception, les interfaces techniques en lien avec les espaces publics (gestion des seuils, traitement de la limite privé/public, etc.).

EAUX USÉES

L'opérateur devra réaliser une demande de branchement après dépôt du Permis de construire auprès du service EPI/EU de l'agglomération des Sables d'Olonne. Ces travaux seront à la charge de l'opérateur. Les réseaux internes à l'îlot devront respecter les prescriptions techniques des Sables d'Olonne Agglomération.

EAUX PLUVIALES

L'opérateur devra réaliser une demande de branchement après dépôt du Permis de construire auprès du service EPI/EU de l'agglomération des Sables d'Olonne. Ces travaux seront à la charge de l'opérateur. Les rejets et la gestion des eaux pluviales devront respecter les prescriptions du PLU d'Olonne-sur-Mer.

RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Une demande de raccordement sera à réaliser par l'opérateur après dépôt du permis de construire auprès des services ENEDIS. Ces travaux seront à la charge de l'opérateur.

RÉSEAU EAU POTABLE

Une demande de branchement sera à réaliser après dépôt du Permis de construire auprès du service AEP de l'agglomération des Sables d'Olonne. Ces travaux seront à la charge de l'opérateur.

RÉSEAU TÉLÉCOM

Une demande de raccordement sera à réaliser par l'opérateur après dépôt du permis de construire auprès des services ORANGE. Ces travaux seront à la charge de l'opérateur.

RÉSEAU GAZ

Une demande de raccordement sera à réaliser par l'opérateur après dépôt du permis de construire auprès des services GRDF. Ces travaux seront à la charge de l'opérateur.

DÉFENSE INCENDIE

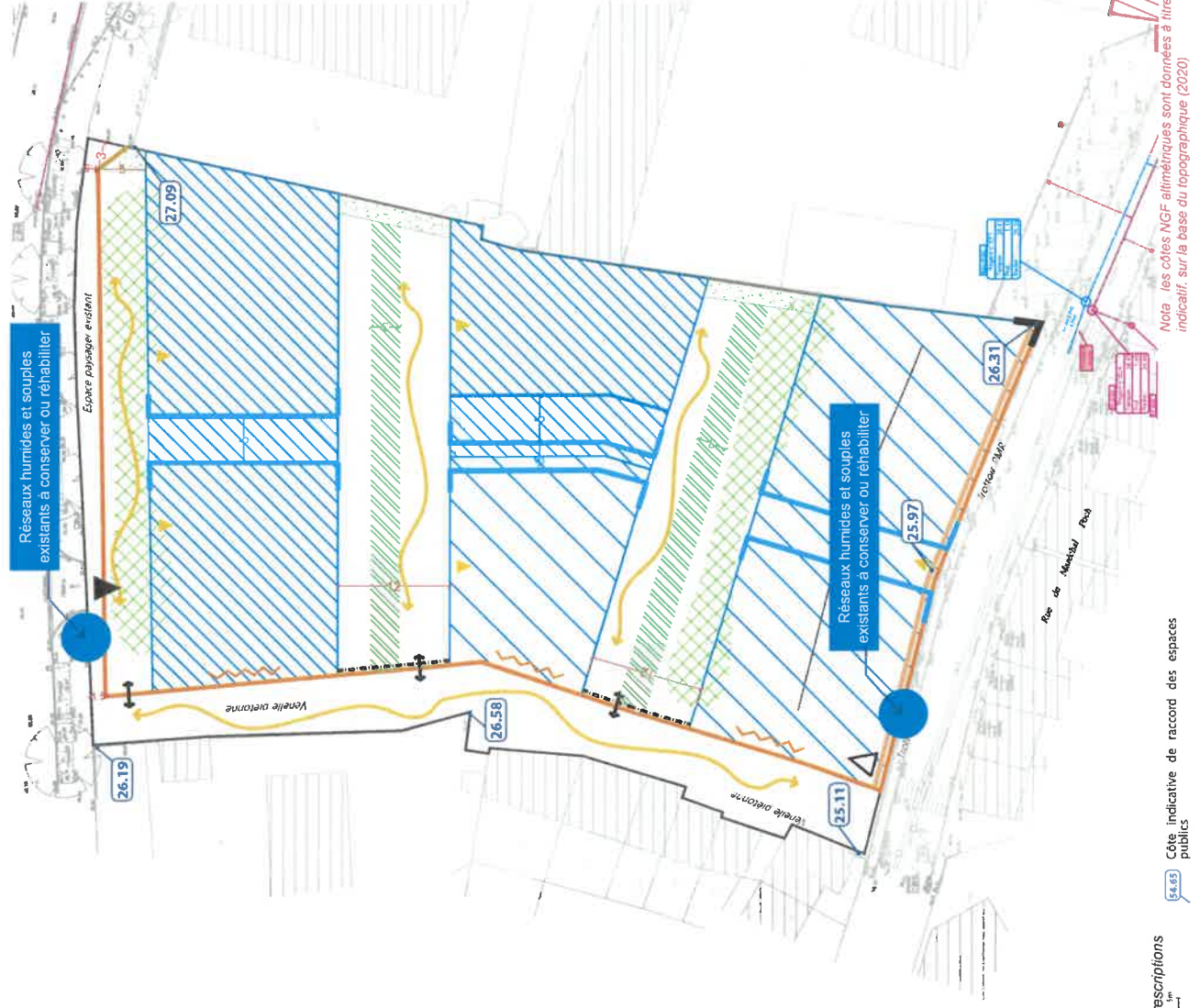
La défense incendie est assurée depuis les bouches situés rue Charrette et rue Colonel Beltrame.

La typologie des bâtiments définira la nécessité d'une voie échelle, colonne sèches, les débits à mettre en œuvre. L'opérateur devra réaliser une réunion avec le SDIS au préalable avant le dépôt du permis construire.

GESTION DES DÉCHETS

Un local poubelle devra être identifié à l'intérieur de l'îlot.

Les bacs roulants devront être présentés sur l'aire de présentation, position à définir avec le service déchets de l'agglomération des Sables d'Olonne.



Plan de prescriptions techniques

5.6.5 Cotes indicative de raccord des espaces publics