

Département de la Vendée

Commune d'Olonne sur Mer



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'Approbation

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	19 janvier 2004	29 juin 2010	19 Avril 2011
Modification 4-1			27 février 2012
Révision simplifiée 4-2			7 mai 2012
Modification 4-3			25 février 2013
Modification simplifiée 4-4			15 juillet 2013
Modification n°4-5			26 janvier et 21 mai 2015
Modification n°4-6			27 juin 2016
Modification n°4-7	25 juillet 2016		06 février 2017
Modification n°4-8	15 mai 2017		02 juillet 2018
Révision allégée n°4-9	02 octobre 2017	26 février 2018	11 décembre 2018
Révision allégée n°4-10	02 octobre 2017	26 février 2018	11 décembre 2018
Mise en compatibilité Ilot NordVannerie			Délibération du 16 décembre 2019 Arrêté préfectoral du 17 janvier 2020
Mise en compatibilité ZAC La Vannerie 1			Délibération du 05 juillet 2019 Arrêté préfectoral du 18 janvier 2021
Modification n°4-11			30 septembre 2021
Modification n°4.12	16 décembre 2021		18 avril 2024
Modification n°4.15	23 novembre 2023		12 septembre 2024
Modification n°4.17	17 octobre 2024		26 juin 2025

I : INTRODUCTION SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Extrait de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, tel qu'il résulte des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports d'équipements et des services.

Ils comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune [et qui fait l'objet de la pièce n°3 du dossier de PLU].

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
(...) »

Ainsi l'objectif de ces orientations est de rendre opérants les choix d'aménagement faits lors de la réflexion sur les modalités de développement de la commune, de rendre cohérents l'esprit du projet et la forme finale de ses aménagements.

II : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2.1 : ORIENTATIONS A CARACTERE GENERAL :

2.1.1 : diversité architecturale, urbaine et sociale

Toute opération d'ensemble à vocation d'habitat réalisée sur une zone 1AU ou 2AU devra proposer une diversité architecturale associant pour le moins, de l'individuel pur et de l'individuel groupé. La programmation de collectifs ou de semi-collectifs s'imposera aux abords immédiats d'une voie structurante.

Cette mixité architecturale devra servir l'objectif de mixité sociale en proposant des programmes associant une diversité d'appropriation parmi l'accession à la propriété, le locatif, les logements sociaux, l'accession sociale à la propriété.

Ces opérations d'ensemble viseront à s'insérer dans leur environnement urbain en usant de modèle traditionnel tel que la place, la placette bordées par des architectures dont les prospects sont capables de "cadrer" l'espace.

L'insertion dans le tissu urbain se fera aussi par la recherche d'un réseau piétons, voire piéton-cycle, se connectant au réseau existant et facilitant la relation entre le tissu à développer et les services, commerces ou équipements riverains.

2.1.2 : environnement et développement durable :

La diminution recherchée des pollutions atmosphériques doit conduire pour toute opération d'ensemble en zone U, 1AU ou 2AU à :

- Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,
- Permettre une diversification des sources d'approvisionnement énergétique des constructions,
- Favoriser la relation habitat-emplois-commerces-équipements-services par le biais d'un réseau piéton-cycle en développant ce réseau et en le maillant au réseau existant,
- Favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations.

2.1.3 : insertion paysagère :

Le souci d'une qualification des limites urbaines assurant un interface réussi entre tissu urbain et espace rural doit conduire à proposer des programmes de "hameau nouveau" lorsque :

- Le tissu à créer assure l'interface entre rural et urbain,
- Le tissu à créer jouxte ou prolonge un hameau existant ou un groupe de longères.

2.1.4 : protection des murets dans les villages :

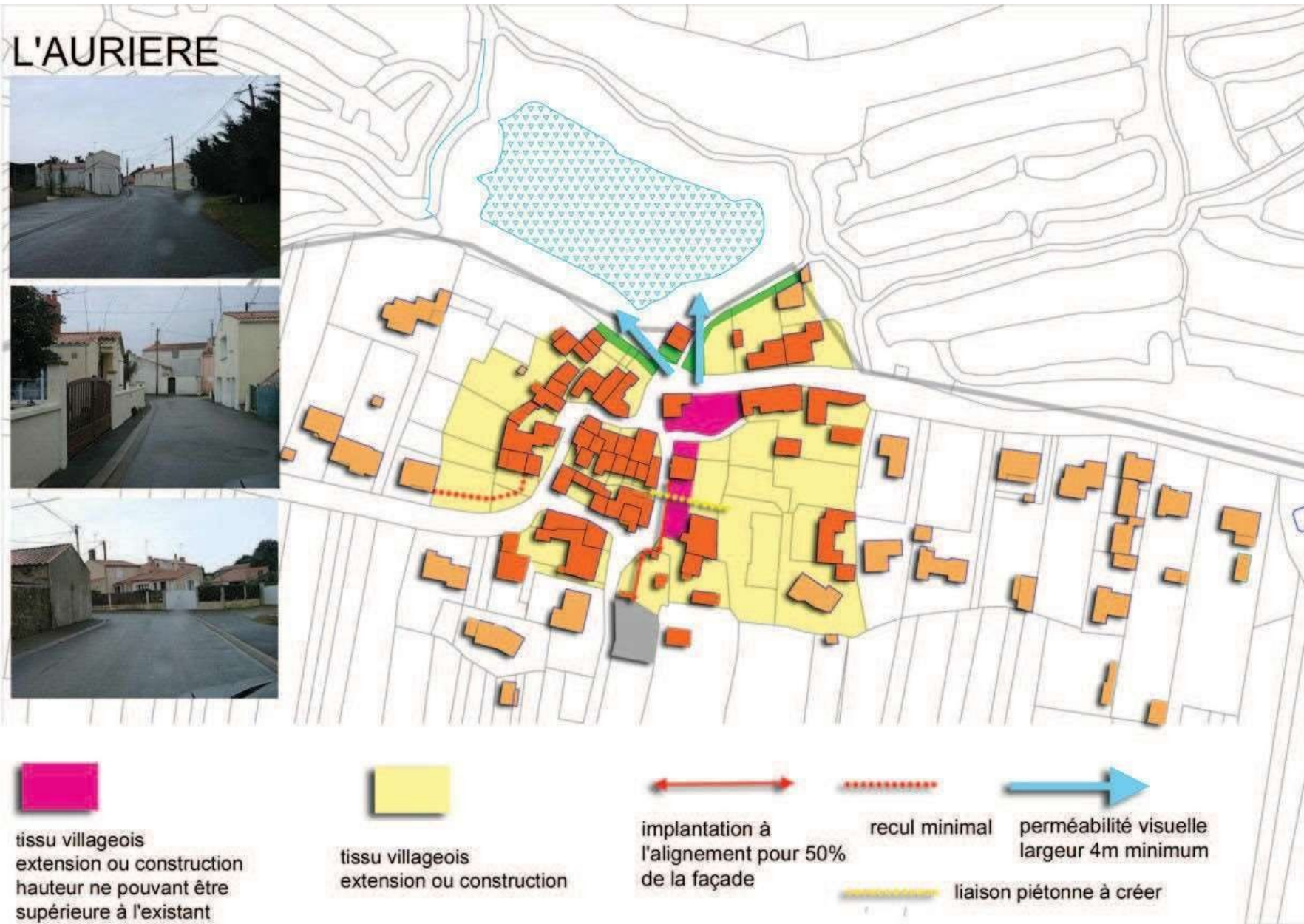
- Les murets marquant la limite entre la parcelle et la voie devront être préservés lorsqu'ils sont en bon état. Dans le cas d'une implantation à l'alignement de la voie d'une construction, demandée dans le cadre d'orientation d'aménagement graphique, cet alignement par rapport à la voie évoluera en obligation d'un retrait de 1m. Ce retrait se substituera à l'alignement de la voie. Les 50% minimum de la façade auront pour obligation d'être alignés sur ce recul, le reste de la façade se développera dans le cadre d'un recul qui ne pourra être inférieur à 1m.

2.2 : ORIENTATIONS PARTICULIERES AUX VILLAGES



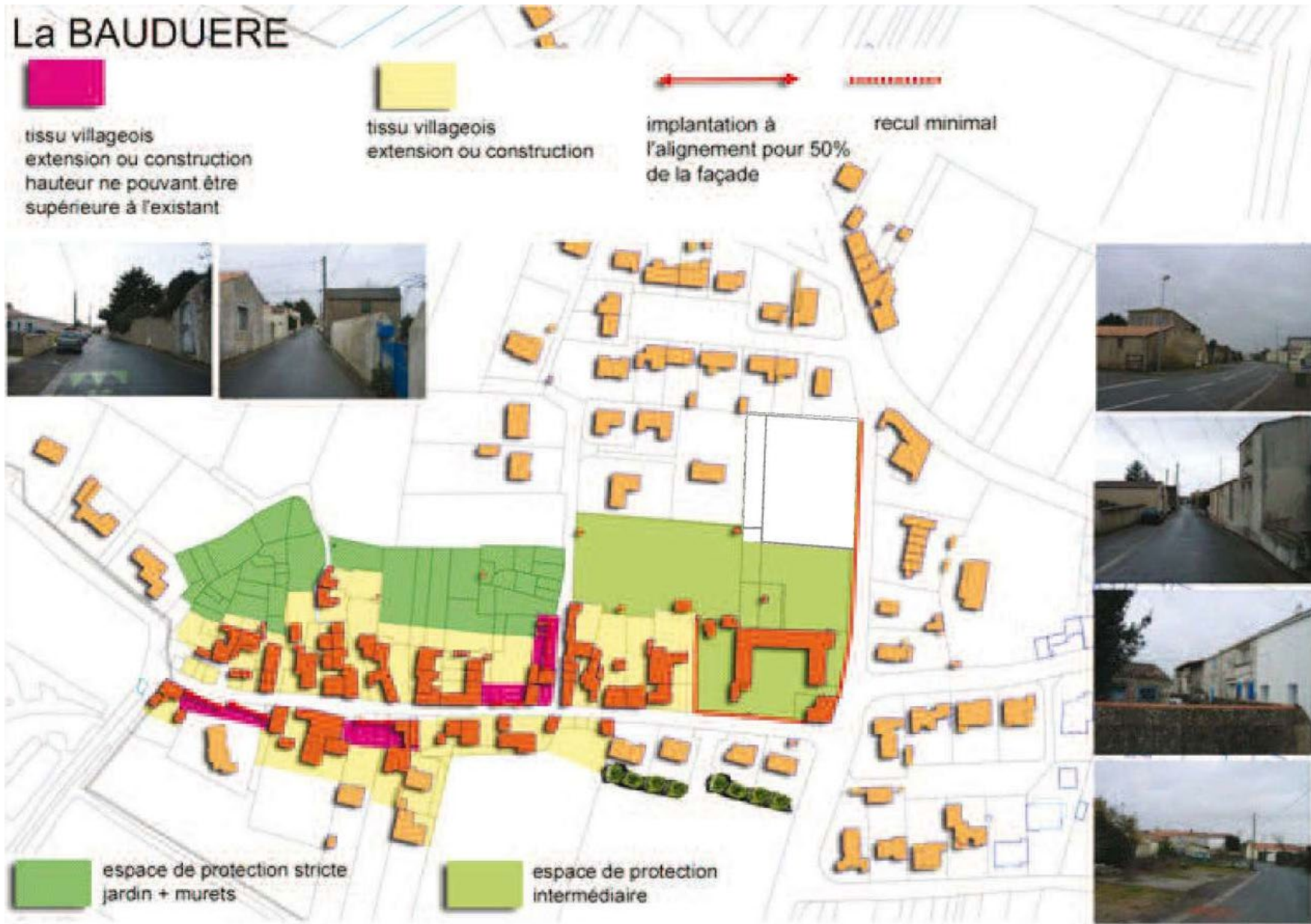
Les GRANGES



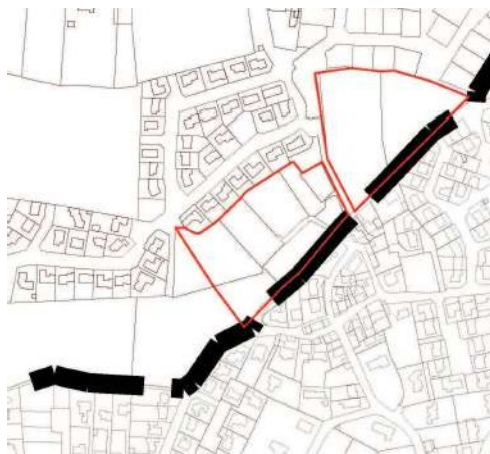








2.3 : ORIENTATIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS

Présentation du contexte :		La GARNAUDERIE
La Garnauderie est un secteur d'urbanisation récente en limite nord du Château d'Olonne. Un vallon marque la limite entre les deux communes, support d'un cheminement piéton-cycle. Il reste sur le site quelques haies bocagères ainsi qu'un double alignement d'arbres.		
Orientations : <u>préservation d'un espace paysager, limitation du nombre de constructions</u> L'orientation vise à fixer les règles de composition du secteur repéré ci-dessus. Ce secteur figure comme une extension du tissu actuel. Il est demandé qu'à l'occasion de cette extension, l'organisation du bâti reprenne les principes suivants : Pour le secteur sud-ouest : • Une bande construite sur une épaisseur de constructions, • Un cheminement piétons paysager en interface entre les arrières des constructions actuelles et letissu à créer. • L'intégration de la trame bocagère dans le plan de composition, • Un espace paysager de 20 m minimum de large en interface avec la limite communale du château d'Olonne intégrant le cheminement piéton-cycle. • Un nombre de constructions ne pouvant excéder 5 constructions le secteur nord-est : • Un principe de desserte se raccordant sur le réseau existant, • Une préservation du double alignement d'arbres.	Principe de composition et de desserte 	

LA GARNAUDERIE



Principales affectations à conforter ou à créer

-  Secteur de développement urbain diversifié
-  Secteur de développement urbain pour habitat majoritairement individuel

Principes de desserte routière, circulations piétonnes, existantes ou à créer

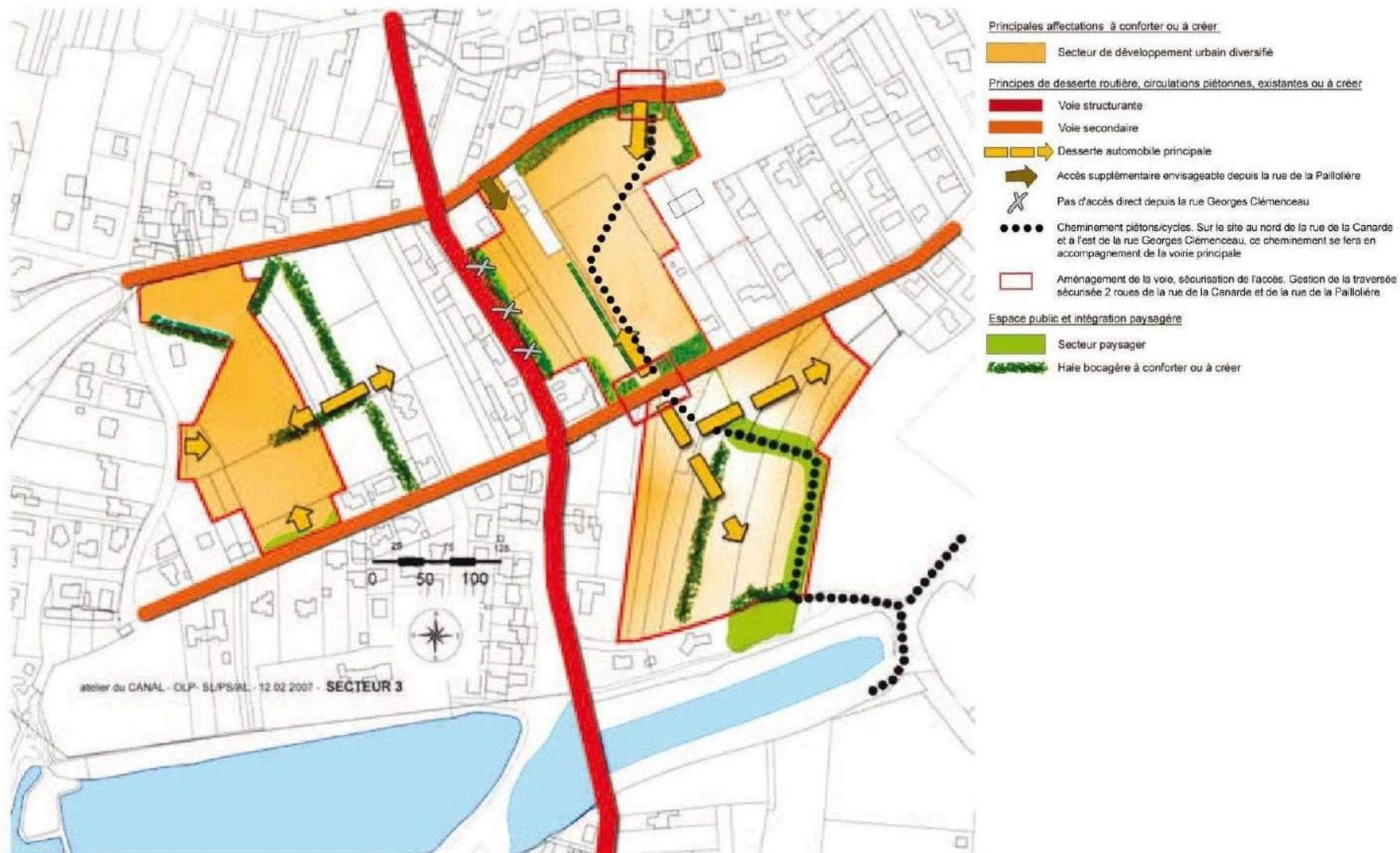
-  Voie structurante
-  Voie de desserte existante
-  Desserte automobile principale
-  Cheminement piéton cycles

Espace public et intégration paysagère

-  Secteur paysager
-  Haie bocagère à conforter ou à créer

Présentation du contexte :	Les PONTONNIERES	
Ce secteur, à l'ouest de la voie ferrée, est marqué par un laniérage serré de son parcelle. Des pratiques maraîchères expliquent en partie cette organisation. Ce secteur est proche des marais. Le périmètre d'intervention ouest est en rive de la voie desservant la Girvière. Ces secteurs s'inscrivent dans un contexte bâti chaotique associant du lotissement, du développement lâche, des urbanisations sur deux ou trois rangs.		
Orientations : Un tissu organisé, moyennement dense L'orientation vise à fixer les règles de composition du secteur repéré ci-dessus. Ce secteur figure comme une extension du tissu actuel. Il est demandé qu'à l'occasion de cette extension, l'organisation du bâti reprenne les principes suivants : Pour le secteur sud-ouest : • L'intégration de la trame bocagère dans le plan de composition, • Pas de sortie de lots directe sur la rue de la Frémondrière et sur la rue de la Forgerie Pour les secteurs est : • Un principe de desserte se raccordant sur le réseau existant au travers de noeuds sécurisés, • Un espace vert nord-sud support d'une continuité du réseau piétons-cycles. • L'intégration de la trame bocagère dans le plan de composition, • Des implantations qui privilégient l'orientation à l'ouest ou au sud des pièces de vie, • Des dessertes des habitations par le nord ou l'est majoritairement, • Pas de sortie directe de lot sur les rues de la Canarde et de la Paillotièrre	Principe de composition et de desserte 	

LES PONTONNIERES



Présentation du contexte :		RUE DES CHARDONNERETS
Ce secteur, à l'ouest de voie ferrée, correspond à un ensemble de parcelles libres en dent creuse, au nord du lotissement et à l'est d'une urbanisation plus lâche, caractérisée par des implantations en deuxième et troisième rang. Un piquage de voie desservant le lotissement existe en rive sud du site.		
Orientations :		Principe de composition et de desserte
<u>Un tissu de type hameau pour qualifier l'interface urbain/ rural</u> L'orientation vise à fixer les règles de composition du secteur repéré ci-dessus. Ce secteur figure comme une extension du tissu actuel. Il est demandé qu'à l'occasion de cette extension, l'organisation du bâti reprenne les principes suivants : • Une connexion des voies de desserte sur le réseau existant de la rue des taillis et de l'allée des Chardonnerets, • Un piquage en attente permettant l'accès vers le nord, notamment pour une liaison douce, • Des implantations qui privilégient l'orientation à l'ouest ou au sud des pièces de vie, • Des dessertes des habitations par le nord ou l'est majoritairement, • Un tissu aggloméré à vocation résidentielle principalement associant du lot libre et du groupé dans un rapport 75/25 • quelques regroupements de trois constructions au moins implantées en limite séparative, • Une forte présence des architectures sur les espaces publics,, • Un maillage de chemins permettant de se connecter au réseau de chemins ou venelles existant, • La préservation d'un taillis en rive sud du secteur.		

RUE DES CHARDONNERETS



Principales affectations à conforter ou à créer

 Secteur de développement urbain diversifié

Principes de desserte routière, circulations piétonnes, existantes ou à créer

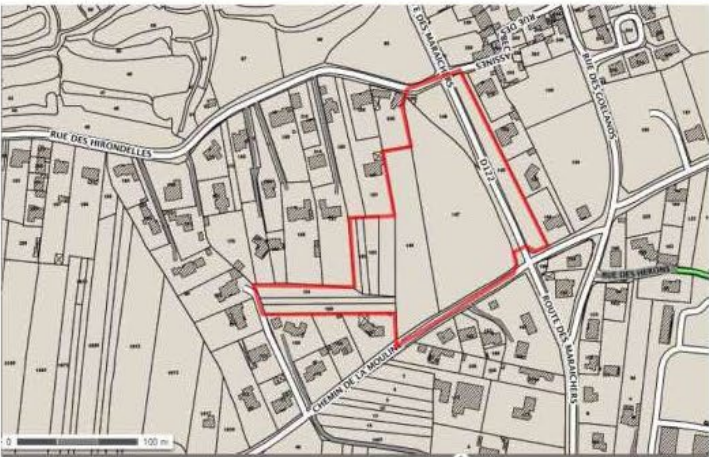
 Desserte automobile principale

 Cheminement piéton cycles

Espace public et intégration paysagère

 Secteur paysager

 Haie bocagère à conforter ou à créer

Présentation du contexte		Zone 1AUH CHEMIN DE LA MOULINE
La zone 1AUH Chemin de la Mouline est un secteur d'urbanisation récente situé entre La Garnaudière et le Moulin de la Salle. Ce secteur d'environ 1 ha aménageable est destiné à accueillir de l'habitat majoritairement individuel. Le site longe la route des Maraichers (RD 122) à l'Est, le chemin de la Mouline au Sud et la rue des hirondelles au Nord. Il est bordé de haies bocagères le long de la RD122.		
Orientations : L'orientation vise à fixer les règles de composition du secteur repéré ci-dessus. Ce secteur figure comme une extension du tissu actuel. Il est demandé qu'à l'occasion de cette extension, l'opération reprenne les principes suivants : • La création de 10 à 12 logements maximum après réorganisation parcellaire • La préservation des haies bocagères existantes en limites Est et Sud du site en tant qu'écrans paysagers permettant d'insérer harmonieusement le projet dans son environnement • La création d'une voie de desserte Nord-Sud (accès possible au Sud chemin de la Mouline – Sortie possible au Nord, rue des hirondelles)		Principe de composition et de desserte : 

L'AURIERE EST



Principales affectations à conforter ou à créer

 Secteur de développement urbain diversifié

Principes de desserte routière, circulations piétonnes, existantes ou à créer

 Desserte automobile principale

 Point de connexion

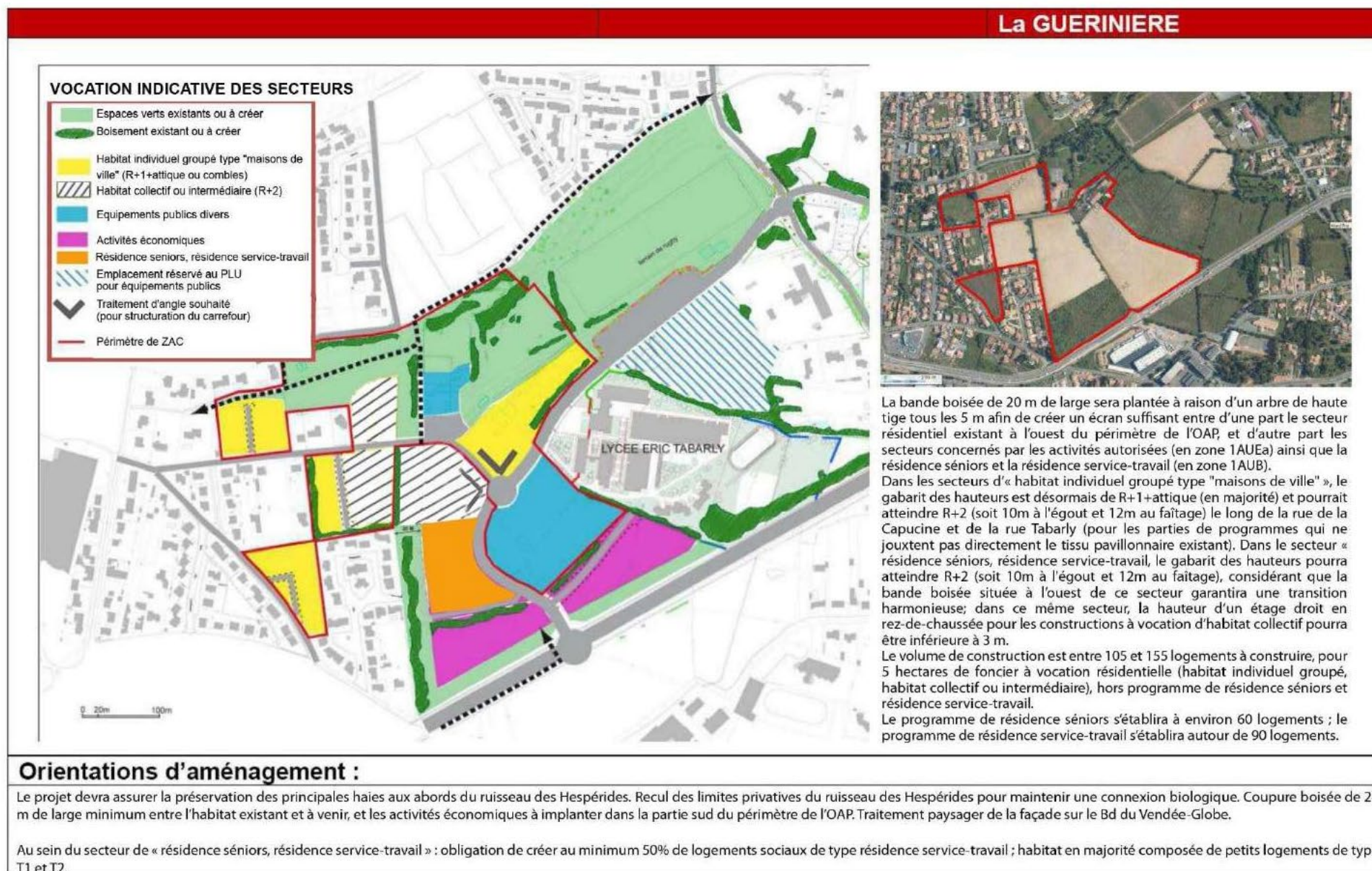
Espace public et intégration paysagère

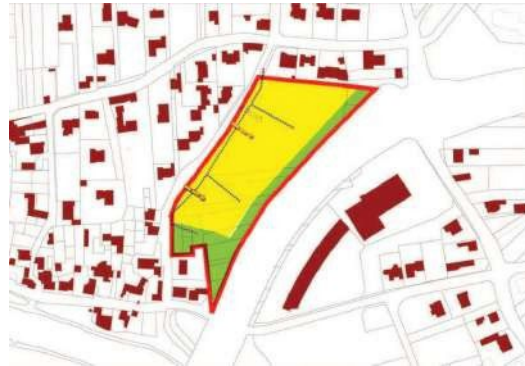
 Secteur paysager

 Haie bocagère à conforter ou à créer

 Ecran végétal en accompagnement de la voie

LA GUERINIERE



Présentation du contexte :		ROULIERE-EST
Ce secteur, à l'ouest du boulevard du Vendée Globe correspond à un ensemble de parcelles libres en dent creuse, en interface entre la partie récente du village de la Roulière et la voie structurante. Le site est concerné par deux périmètres d'aléas liés au risque de submersion marine seul au centre, et au cumul inondation et submersion marine au sud.		
Orientations :		Principe de composition et de desserte
<u>Secteur résidentiel intégrant la gestion des risques et nuisances</u> L'orientation vise à fixer les règles de composition du secteur repéré ci-dessus. Ce secteur figure comme une extension du tissu actuel. Il est demandé qu'à l'occasion de cette extension, l'organisation du bâti reprenne les principes suivants : • Un espace paysager en rive Est ainsi qu'en pointe sud, • Une circulation piéton-cycles, paysagée, à l'intérieur du périmètre, longeant la voie d'accès à l'ouest du site, • L'intégration du risque dans le projet d'aménagement,		

ROULIERE EST



Principales affectations à conforter ou à créer

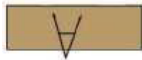
-  Secteur de développement urbain résidentiel intégrant la contrainte submersion marine
-  Secteur paysager
-  cheminement piéton cycles
-  desserte automobile principale

Présentation du contexte :		La CHARMELLERIE
Ce secteur associe tout à la fois du bâti de caractère, une zone humide, deux secteurs archéologiques. l'intérêt du site réside dans : - la cour formée de corps annexes encadrant une vue principale axée sur le logement de maître - la présence d'une grange monumentale sur 2 niveaux inventoriée au titre de l'article L 123 - 1 - 5 - 7." .		
Orientations : <u>Extension limitée du bâti existant préservant les espaces sensibles et la composition axée de la cour :</u> Préservation de la cour. L'espace restera ouvert pour préserver la vue axée existante. Les espaces au Sud et à l'Est seront protégés (site archéologique, zone humide proche). Préservation du caractère unique de la grange, sa réaffectation devra respecter son caractère identitaire (volume ,percements, matériaux). Création possible d'un logement en substitution ou complément à l'ancien siège d'exploitation existant au nord de la grange		Principe de composition et de desserte 

LA CHARMELLERIE



Principales affectations à conforter ou à créer

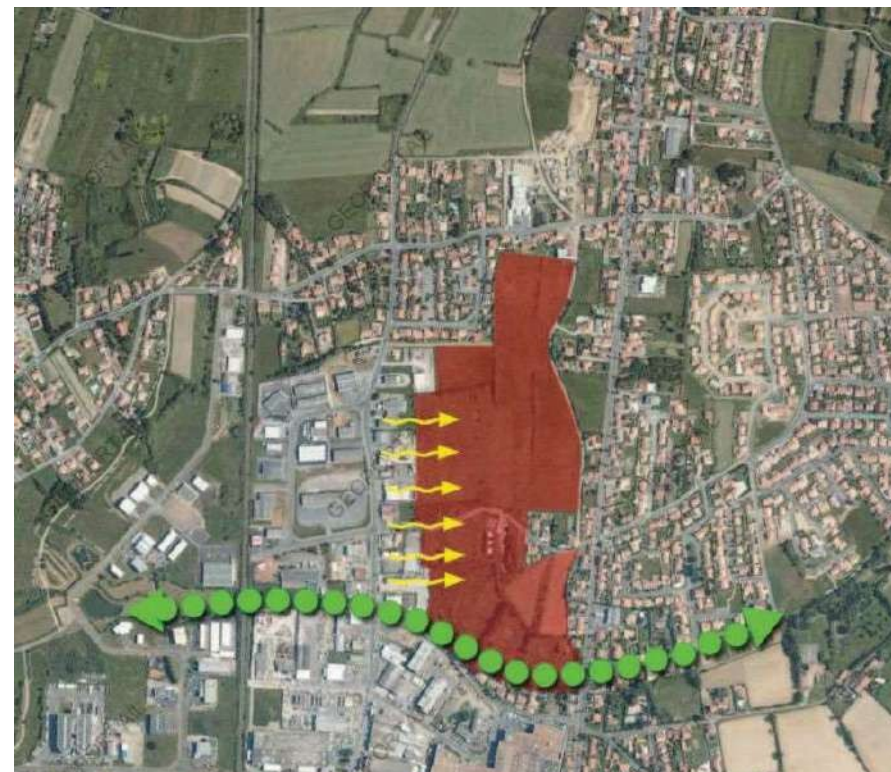
-  préservation du caractère de la cour et de la vue axée sur le bâti principal
-  secteur d'intérêt environnemental ou paysager à préserver

		Site 2	GUERINIERE:VENDEE GLOBE
Orientations d'aménagement des secteurs impactés par le projet de PLU		 Orientations d'aménagement : Préservation des haies et du boisement en périphérie du site.Préservation de la mare et de ses abords	

Site 3	BELLE OLONNAISE	Site 7	COTEAU NORD
			
Orientations d'aménagement : Préservation des haies périphériques. Maintien d'une connexion biologique avec les haies des parcelles au nord du site.		Orientations d'aménagement : Constitution de limites externes nord boisées servant d'interface avec le paysage rural. Préservation d'une connexion biologique nord-sud en direction des carrières en eau du centre bourg. Préservation des haies principales.	

Site 4

MOISNARDES

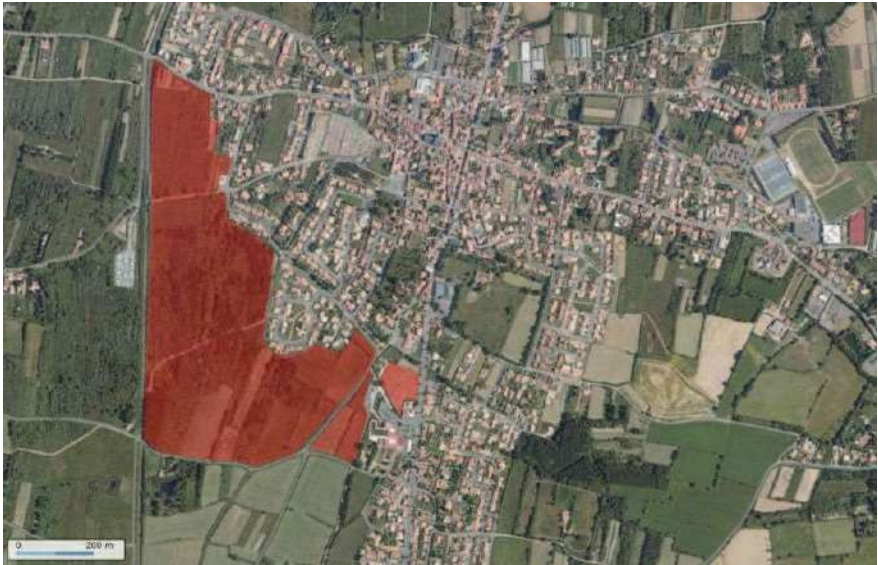


Orientations d'aménagement :

Préservation des haies.
Non urbanisation des parcelles concernées par la zone humide.

Tracé indicatif d'un corridor biologique à préserver. Ce corridor sera à qualifier et à préciser dans ses dimensions lors des études préalables à l'urbanisation du site afin d'atteindre les objectifs de protection.

Prise en compte des nuisances sonores venant de la zone d'activités implantée à l'ouest du site.

Site 5	BESNATIERES
	
Orientations d'aménagement : Préservation de la connexion biologique le long du ruisseau. Intégration des haies principales au projet urbain.	Tracé indicatif d'un corridor biologique à préserver. Ce corridor sera à qualifier et préciser dans ses dimensions lors des études préalables à l'urbanisation du site afin d'atteindre les objectifs de protection.

Site 8	Rue Emile LANSIER	Site 10	NORD EST BOURG
			
Orientations d'aménagement : Préservation d'une connexion biologique nord-sud entre la zone humide et les haies. Préservation des haies principales.		Orientations d'aménagement : Préservation d'une connexion biologique entre carrières en eau. Préservation des haies en rive de carrière.	

Site 12	JOSEPHINE	Site 13	LA MERINIERE
			
Orientations d'aménagement : Constitution de limites externes Est boisées. Préservation d'une connexion biologique nord-sud en direction de la zone humide boisée au sud du site.		Orientations d'aménagement : Mise en valeur des points d'eau existants.Préservation des haies principales.	

Site 14

VANNERIE SUD



Orientations d'aménagement :

Constitution de limites externes Est et Sud boisées.

Préservation d'une connexion biologique entre la zone humide et les principaux boisements du site.

Préservation des haies principales.

La hauteur est volontairement supérieure le long du boulevard du Vendée Globe. La hauteur et la composition d'un front bâti cohérent viendront renforcer son rôle de boulevard urbain. L'architecture induite permettra de marquer l'entrée de cette future zone d'activités économiques. En outre, les directives nationales demandent à densifier les zones d'urbanisation future. Les parcelles étant déjà exiguës sur les lots 15 et 16, il est indispensable d'y assurer une hauteur suffisante pour être exploitables.

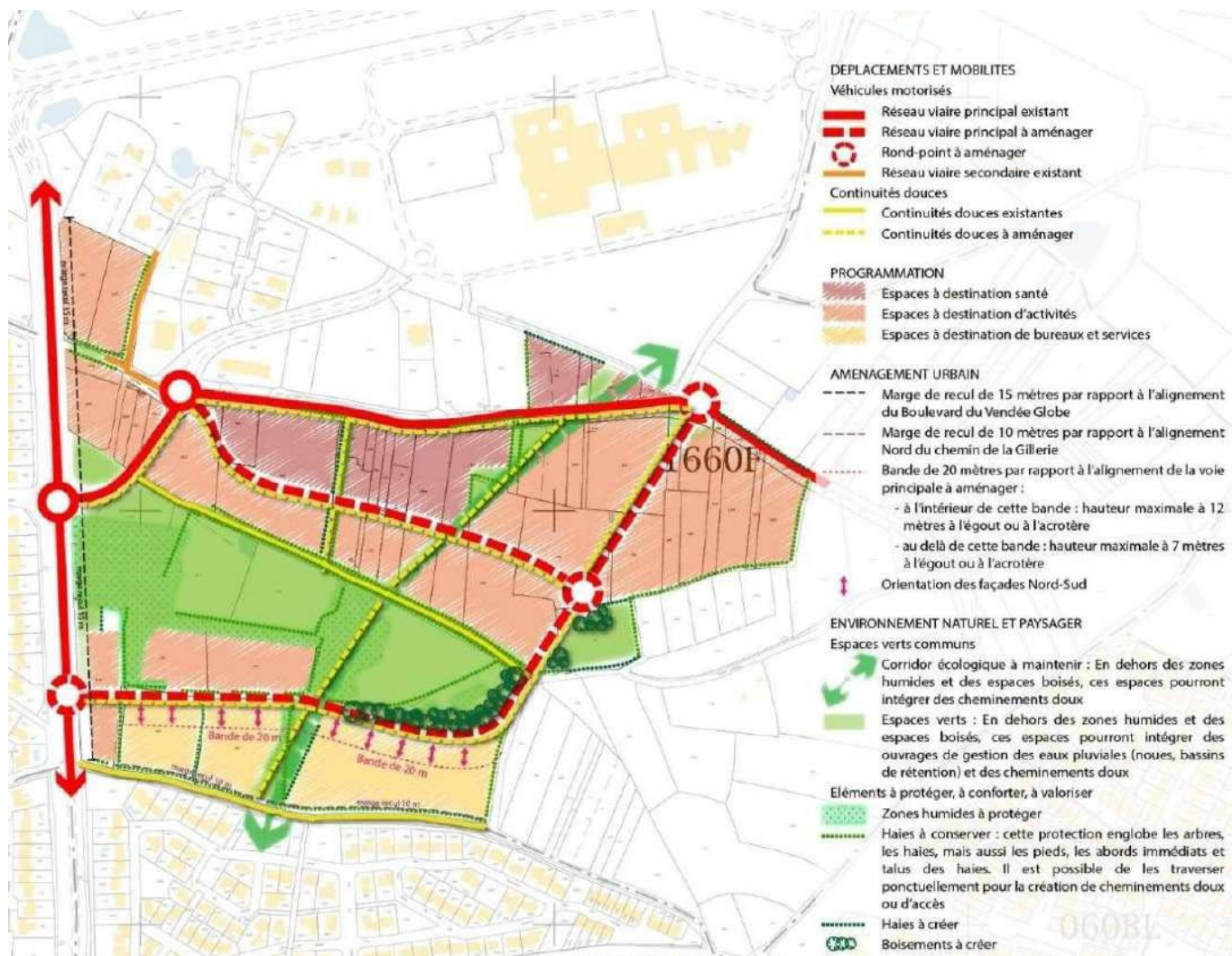
En revanche, la hauteur des lots 12, 13 et 14 est volontairement réduite pour s'aligner sur les hauteurs déjà autorisées sur le lotissement des Gativelles. Ces lots sont délimités au Nord par la future voie dite actuellement (pour les besoins du projet) de « la Vannerie Sud » et au Sud par le chemin de la Gillerie.

Le règlement et l'OAP prévoient que dans une bande de 20m de profondeur mesurée à compter de la limite d'emprise de la voie principale à aménager (la voie dite de « la Vannerie Sud »), la hauteur maximale des constructions et installations soit limitée à 12 m à l'égout ou à l'acrotère. Cette bande de 20 m est celle la plus éloignée du lotissement des Gativelles.

Au-delà de cette bande de 20 m, c'est-à-dire entre cette limite de 20 mètres partant de la voie dite « la Vannerie Sud » et le lotissement des Gativelles, la hauteur maximale est limitée à 7 m mesurés à l'égout ou à l'acrotère. Cette hauteur correspond à un rez-de-chaussée + 1 étage (+ ou – un comble aménageable ou non, ou un attique). Cette hauteur correspond à celle des maisons pavillonnaires réalisées dans le lotissement des Gativelles.

La haie bocagère longeant le chemin de la Gillerie et séparant le lotissement des Gativelles de la ZAC de la Vannerie 1 est conservée.

Les voies secondaires ne figurent pas au schéma de principe de l'OAP ci-dessous car elles sont envisagées à titre optionnel et c'est afin de considérer pleinement ce caractère optionnel de leur réalisation qu'elles ne sont pas représentées. En fonction de la commercialisation de macro-lots ou de subdivision leur réalisation unitaire sera envisagée.



Le dossier de réalisation de ZAC, en cours d'élaboration, comportera à terme un Cahier de Prescriptions / Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales quicomplètera, le cas échéant, le Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Ce cahier pourra préciser ou inciter vers certains niveaux de performance énergétique attendus pour les futurs bâtiments sur site.

Ce document sera également l'occasion d'intégrer des dispositions (en prescriptions ou recommandations) relatives à la conception des bâtiments notamment :

- La conception de volumes « simples » performants en matière d'étanchéité à l'air et de consommation d'énergies ;
- L'orientation des volumes habités (espaces accueil, bureaux...) implantés favorablement selon la course du soleil pour :
 - Anticiper les inconforts thermiques et visuels selon les orientations ;
 - Privilégier l'éclairage naturel selon les espaces et leurs usages

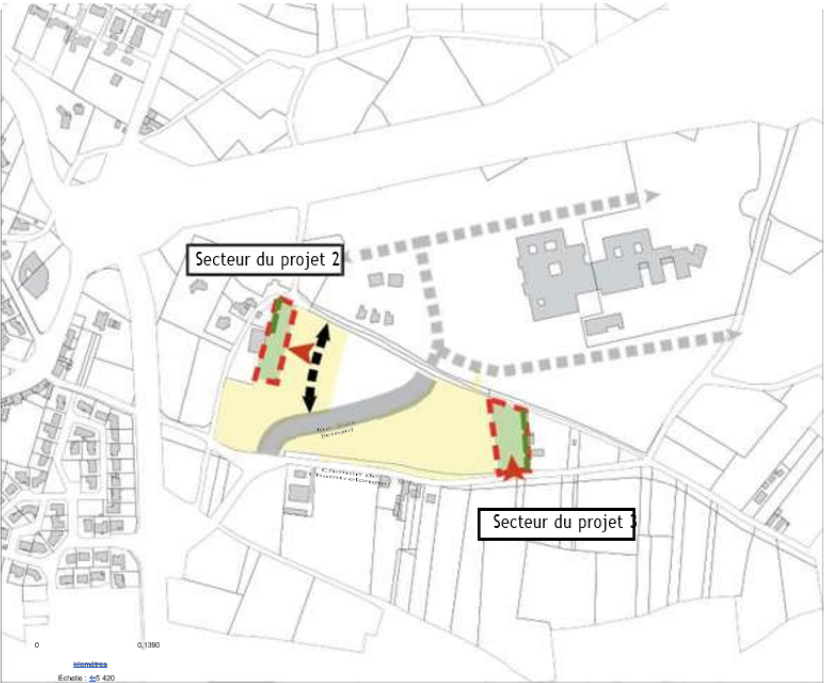
Site 14 Vannerie Sud OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur de la Vannerie 1



- Périimètre de la zone d'étude
- Secteur à aménager
- Secteur du pôle Numerimer et Data center
- Principe de préservation des haies existantes en tant qu'écran paysager notamment pour le secteur d'habitat et au Nord
- Accès envisageable
- Principe de desserte du pôle numérique NUMERIMER prévu au permis d'aménager

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur de la Vannerie 2 et 3



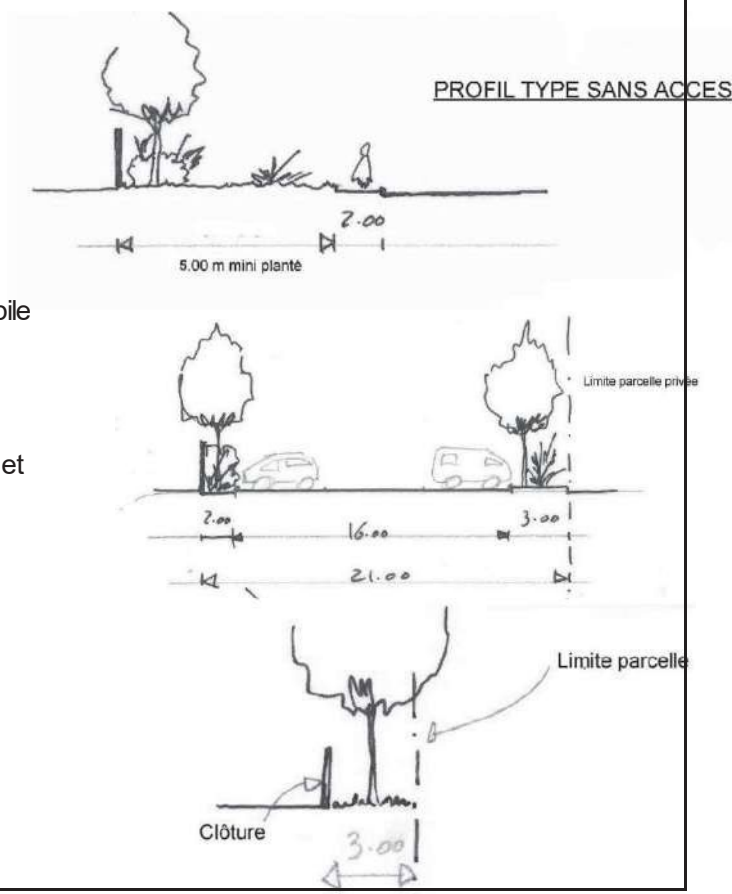
- Périimètre de la zone d'étude
- Secteur à aménager
- Pôle Santé (secteurs nord et sud)
- Principe de préservation des haies existantes en tant qu'écran paysager
- Accès envisageables
- ← → principe de voie de desserte en double sens
- Voies de desserte prévues au permis d'aménager

Site 15	VANNERIE NORD
	
Orientations d'aménagement : Constitution de limites externes Est et Nord boisées. Préservation d'une connexion biologique entre la zone humide et le ruisseau des Hespérides. Préservation des haies principales.	

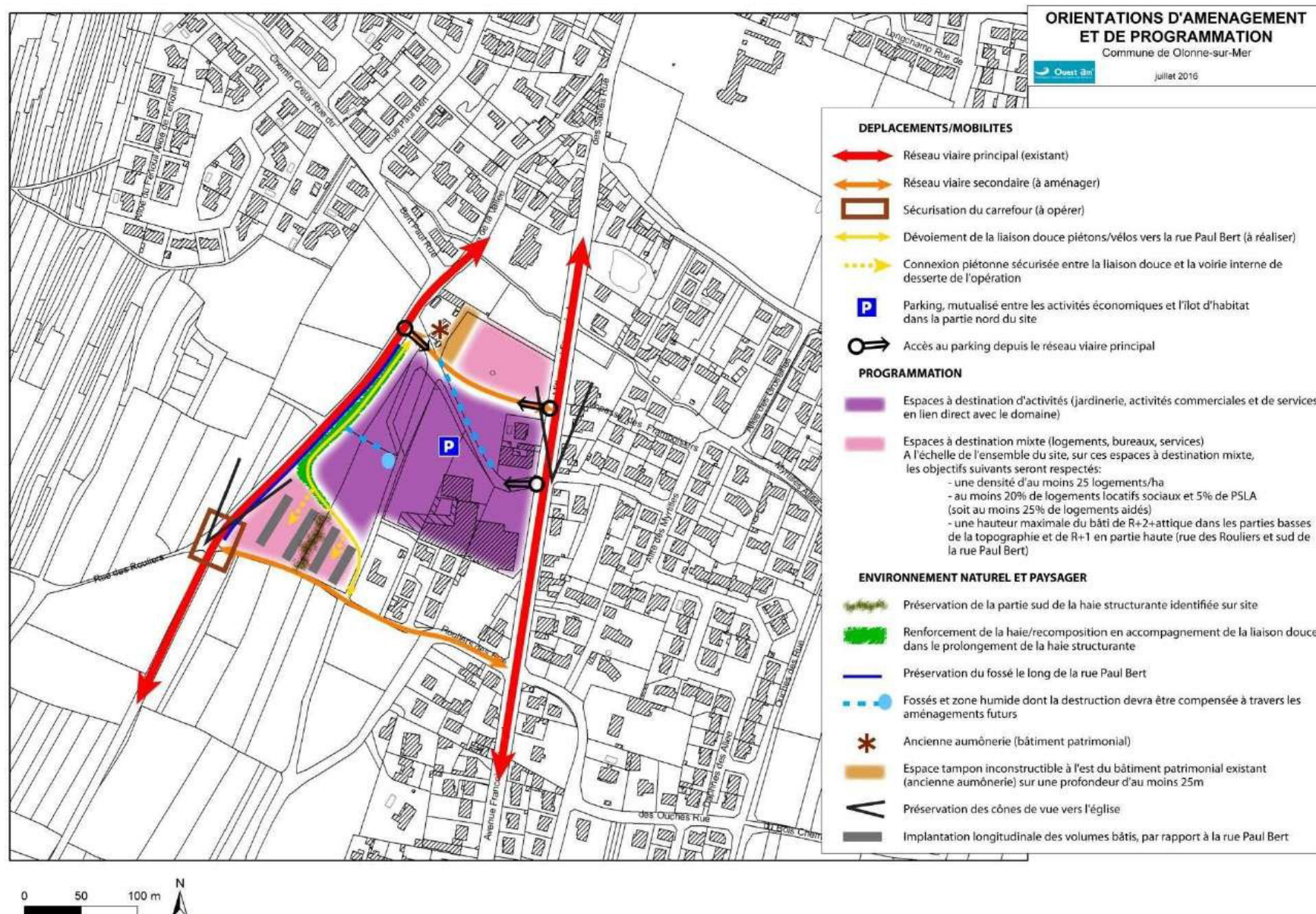


Site 29	OREE	Site 31	EST BAUDUERE
			
Orientations d'aménagement : Constitution de limites externes Ouest boisées. Préservation des haies principales.		Orientations d'aménagement : Constitution de limites externes boisées. Préservation des haies principales.	

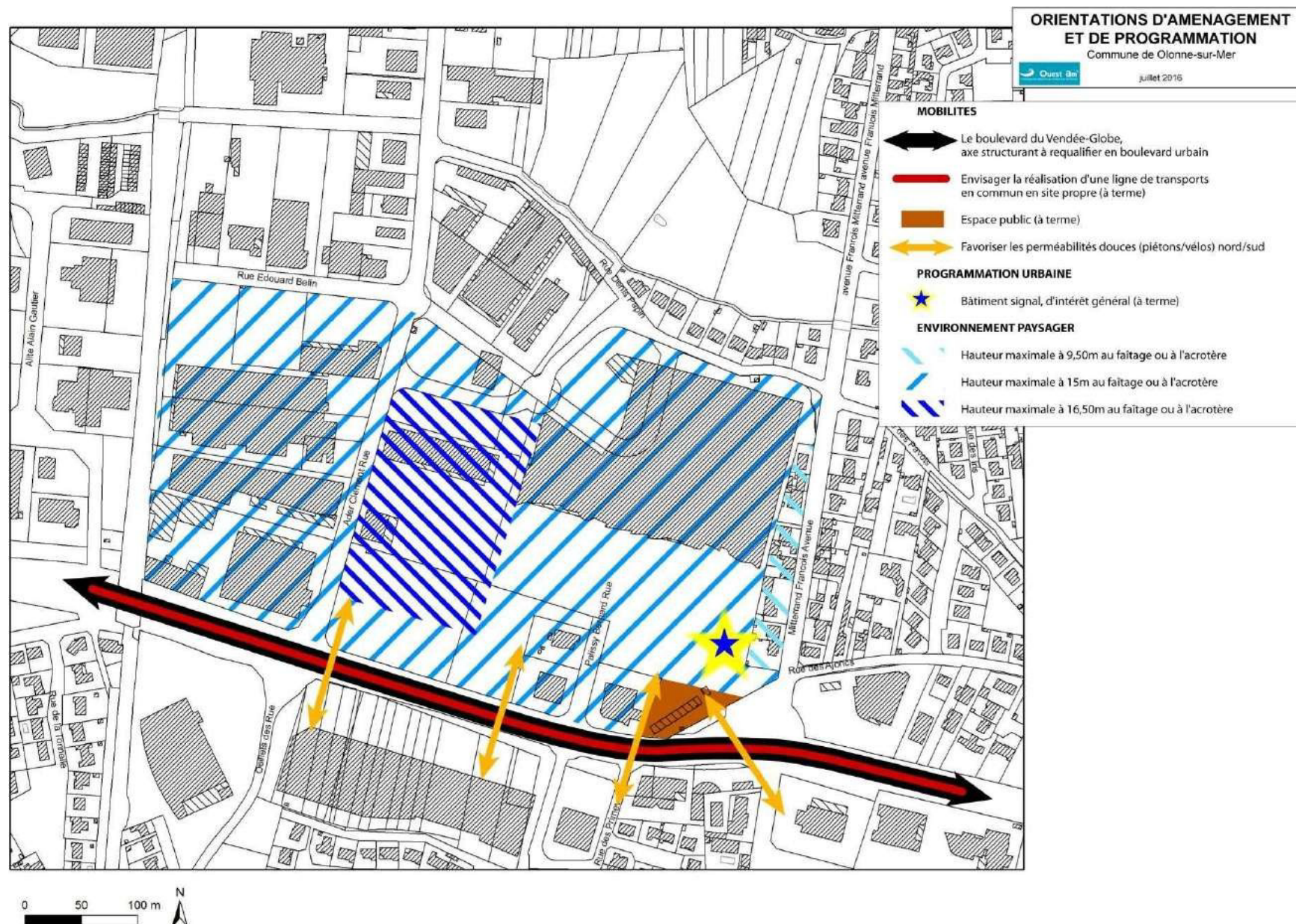
Présentation du contexte :		LES CAMPINGS
La commune d'Olonne sur mer présente de nombreux campings. Composés désormais majoritairement de Résidences Mobiles de Loisirs, ils représentent une réalité paysagère à fort impact.		
Orientations :		Principe de composition et de desserte
<u>Des limites maîtrisées :</u> L'orientation vise à fixer les règles de composition des limites extérieures des extensions de camping existants. Cas des limites d'extension en rive de voies publiques ouvertes à la circulation automobile. • Toute extension de camping bordée par une voie publique ouverte à la circulation automobile et portant l'accès automobile au camping devra aménager une aire de stationnement sur au moins deux rangs. • Il ne sera pas accepté de sortie directe des places de stationnement sur les voies, • Les rives sur voies ou le long de la clôture seront paysagées. • Toute extension de camping bordée par une voie publique ouverte à la circulation automobile devra présenter un recul d'au moins 5m comprenant les aménagements suivants : - un chemin piéton d'une largeur minimale de 2m, - le paysagement sur une largeur de 3m - une clôture d' 1.80m. • La limite devra être paysagée sur une largeur de 3m minimum par la plantation d'arbres et d'arbustes indigènes, En bordure d'espace naturel : • Paysagement avec percées visuelles vers les marais ou la forêt. Conception des emplacements : • Par unité de paysage (espace emplacement et stationnement dissociés) • Unité limitée par une haie arbustive, poche boisée pour stationnement... • Gestion des eaux pluviales par création de noues privilégiant l'infiltration pour éviter une stagnation des eaux et la propagation des moustiques.		
		PROFIL TYPE SANS AC 5.00 m mini planté 2.00
		Limite parcelle priv 2.00 16.00 3.00 21.00
		Limite parcelle Clôture 3.00 21.00



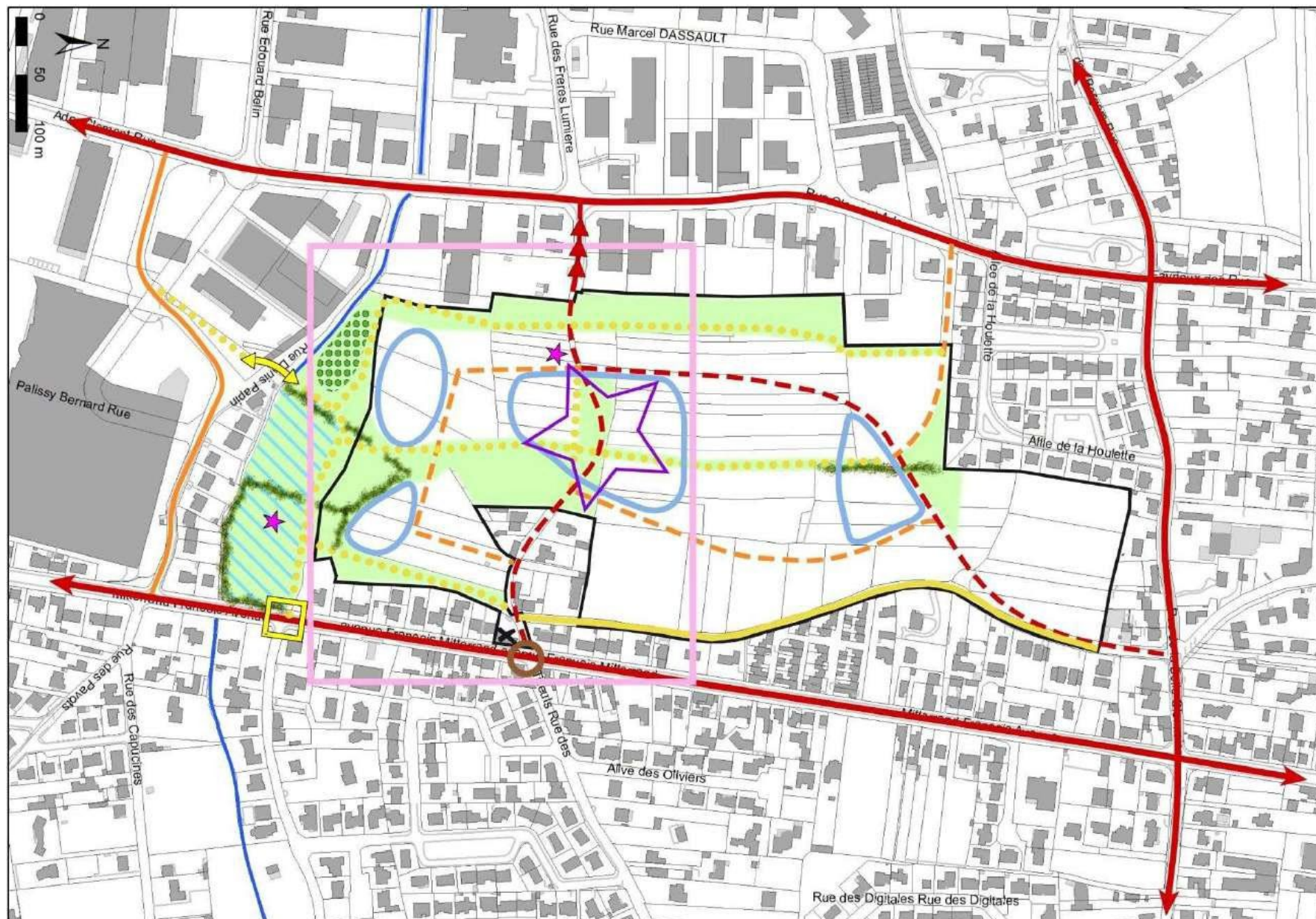
Secteur de la Jardinerie



Secteur du Boulevard du Vendée-Globe



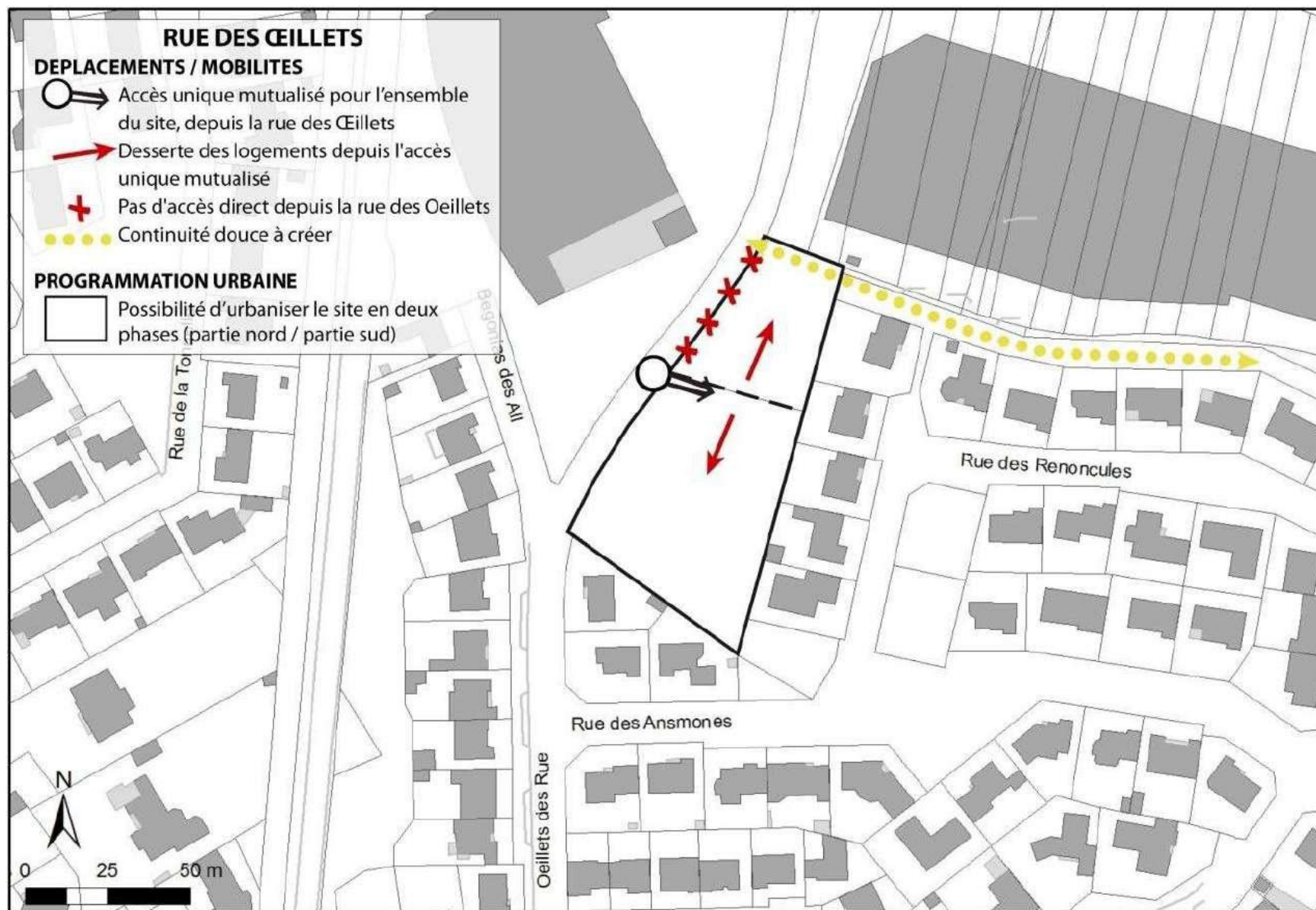
Secteur des Moinardes (carte)



Secteur des Moinardes (légende)

LES MOINARDES	
DEPLACEMENTS / MOBILITES	
<u>Véhicules motorisés</u>	
 Réseau viaire principal existant	Le réseau à aménager (principal et secondaire) permettra également une circulation sécurisée pour les usages piétons et cyclistes. Des voies de desserte de type « zone de rencontre » pourront se greffer au réseau à aménager (principal et secondaire) ; au niveau de ces voies de desserte, les usages piétons et cyclistes seront prioritaires.
 Réseau viaire principal à aménager	
 Réseau viaire secondaire existant	
 Réseau viaire secondaire à aménager	
<u>Continuités douces</u>	
 Continuités douces existantes	
 Continuités douces à aménager	
 Passerelle à réaliser pour continuité de la liaison douce	
 Traversée piétonne à aménager	
<u>Sécurité</u>	
 Sécurisation de l'accès du réseau viaire principal sur l'avenue François Mitterrand (ouvrage de type rond-point) avec aménagement des abords	
 Voie en sens unique vers la rue Clément Ader (dans le sens de la sortie du site)	
PROGRAMMATION URBAINE	
<u>A l'échelle de l'ensemble du site</u>	
	- Application d'un objectif de densité de 28 logements/ha minimum. - Au moins 40% des logements seront des logements collectifs ou intermédiaires. - Au moins 20% de logements locatifs sociaux et 5% de PSLA (soit au moins 25% de logements aidés). - Au moins 20 lots réservés aux primo-accédants. - Implantation libre des immeubles collectifs et intermédiaires.
<u>Programmation dans l'espace</u>	
	- Localisation des logements sociaux pour l'essentiel dans la partie sud du site (mutualisation sur tout le périmètre).
	- Implantation préférentielle des constructions de plus grande hauteur (R+1+attique à R+2+attique). Sur le reste du site, la hauteur maximale des constructions sera de R+1.
	- Affirmation d'un caractère de centralité / mixité d'usages souhaitée, préférentiellement à la jonction des voiries nord/sud et de la rue Berthelot
	- Démolition du bâti pour sécurisation de l'accès du réseau viaire principal sur l'avenue François Mitterrand.
<u>Programmation dans le temps</u>	
	- Obligation d'urbaniser le site en une seule et même opération d'ensemble, en plusieurs phases. La première des phases se situera dans la partie sud du site et comprendra l'essentiel des collectifs et des logements locatifs sociaux. - Les lots réservés aux primo-accédants pourront être répartis sur les différentes phases.
AMENAGEMENT / ENVIRONNEMENT NATUREL & PAYSAGER	
<u>Espaces verts collectifs</u>	
	- En-dehors de la zone humide et des espaces de boisement à préserver au sud du site, ces espaces pourront intégrer des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention...).
	- En limite ouest du site, ces espaces servent d'espace-tampon vis-à-vis des activités de la zone des Fruchardières.
<u>Éléments à protéger, à conforter, à valoriser</u>	
	Espace de boisement à préserver
	Zone humide à protéger
	Stations d'orchidées : station localisée au sud à protéger, autre station à conserver si possible.
	Réseau bocager à protéger : non seulement les arbres, mais aussi les pieds et les abords immédiats des haies. Il sera possible de le traverser ponctuellement pour des liaisons douces ou viaires.
	Restitution aérienne du ruisseau avec continuité de cheminement.
<u>Stationnement</u>	
	Le calcul du nombre de places de stationnement fixé par le règlement écrit sera apprécié à l'échelle de l'ensemble du site (confirmation de la cohérence avec le règlement écrit lors de l'engagement de la dernière phase).

Secteur de la rue des Œillets



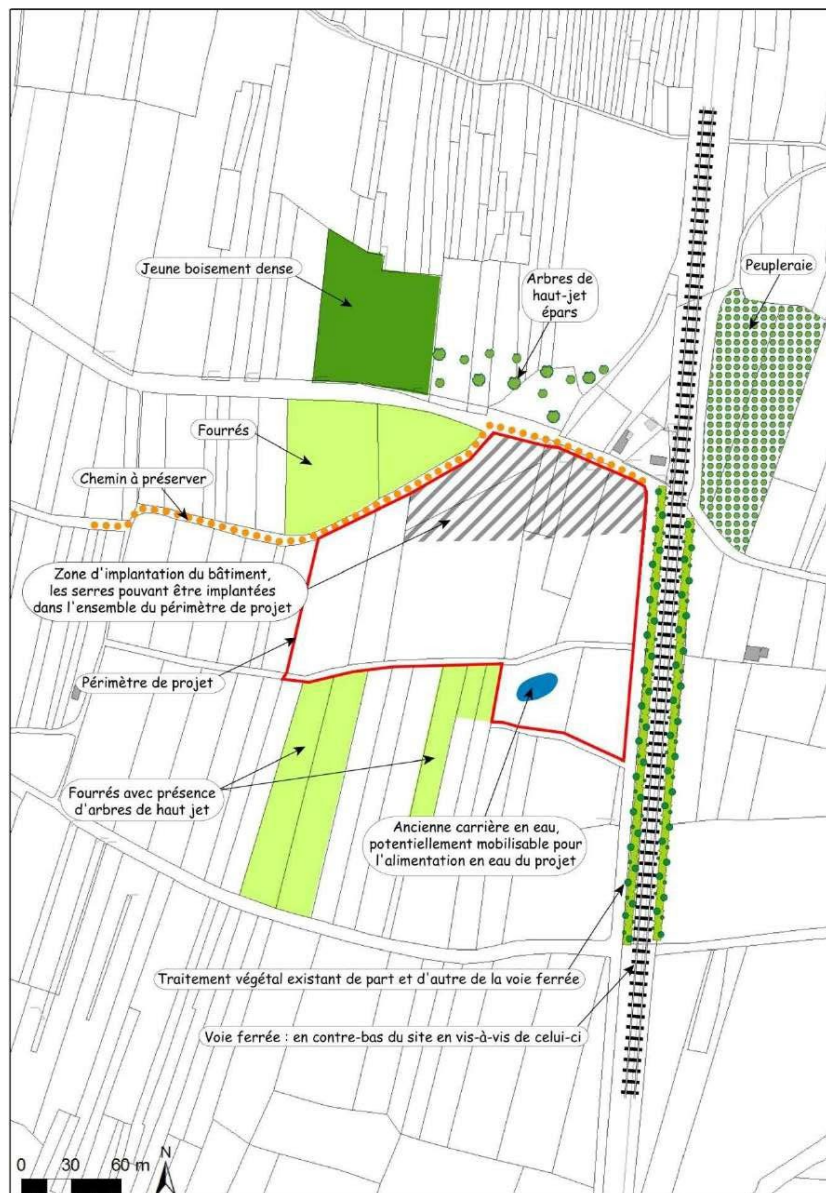
Secteur de la route des Amis de la Nature



Secteur de la Burginière



Secteur du jardin d'insertion



Nord Avenue François Mitterrand

Description du site

Le site s'insère au cœur d'un îlot habité sur l'avenue François Mitterrand. Il est entouré au nord par le parc de la Jarrie et à l'Est par de l'habitat individuel. A l'Ouest, le projet Villa Verde s'implante de l'autre côté de l'Avenue.

Orientations

Enjeux / objectifs

- Créer de nouveaux logements en densification au cœur d'un tissu urbain existant.
- Conforter l'Axe François Mitterrand et marquer l'entrée vers Olonne-sur-Mer.
- Conforter et déployer la coulée verte le long du ruisseau avec le parc de la Jarrie.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Retrouver une continuité paysagère entre le parc de la Jarrie et le ruisseau, notamment en visant un évasement de l'espace public dans la partie nord de l'OAP (élargissement progressif d'une profondeur de 5 à 20 m minimum).
- Travailler l'organisation des futures constructions en relation avec celles existantes.
- Travailler l'interface vis-à-vis des secteurs alentours déjà urbanisés, notamment par des franges plantées (arbres et/ou arbustes).
- Penser le traitement de la limite du nouveau bâti afin de préserver la perspective vers le clocher d'Olonne et le parc de la Jarrie, notamment dans la partie nord de l'OAP.
- Viser un traitement architectural en harmonie avec le centre-bourg d'Olonne.
- Stationnement : traitement végétalisé et infiltrations des eaux pluviales.
- Hauteur du bâti :
 - R+1+A maximum au niveau du périmètre de l'OAP, quelle que soit la typologie (individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif) ;
 - La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée pour les constructions à vocation d'habitat collectif pourra être inférieure à 3 m.
- Densité : 37 logements/ha minimum sur la partie est de l'OAP.
- Pourcentage d'espaces verts selon la typologie d'habitat :

Répartition des espaces verts en pleine terre pour les opérations d'habitat		
Nature de l'opération	Au plus 5 logts	> 5 logts
Lotissements	Néant	10% en espaces communs
Logts collectifs, intermédiaires et groupés et opérations mêlant toutes formes d'habitat	10%	15%
A la parcelle individuelle	30%	30%

Desserte

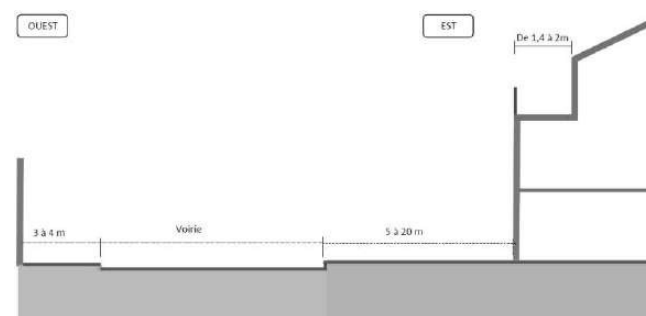
- Accompagner la continuité paysagère d'une liaison douce.
- Offrir des espaces piétons plus généreux sur l'axe François Mitterrand.
- Développer des porosités (cheminements et dessertes, par exemple depuis l'Allée des Myrtilles) perpendiculaires à l'avenue François Mitterrand.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Valorisation architecturale et paysagère	Espace vert non construit
Connexion urbaine	Séquençement façades	Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
Principe de desserte	Principe de continuité paysagère	Espace public à conforter / à créer
Accès	Facade Urbaine	Logement collectif ou intermédiaire
Principe Continuité Douce	Assurer la qualité environnementale	Mixité de programme
	Frange paysagère à traiter	Logements individuels

* Séquençement des façades : rupture et/ou diversité dans une façade urbaine permettant de donner un rythme et une ambiance à la rue en cohérence avec l'environnement.

- L'implantation des bâtiments (en retrait par rapport à leur limite séparative), permet d'instaurer une rupture, un séquençement dans la façade urbaine.
- L'implantation de certains bâtiments, en retrait de la limite de rue, permet de donner une diversité et un rythme à la façade urbaine.
- L'homogénéité du traitement des façades et de l'implantation du bâti ne permet pas de créer une diversité ou un rythme, il n'y a donc pas de séquençement de la façade urbaine.



Coupe indicative de principe pour les façades urbaines (sur la partie nord de l'OAP, de part et d'autre de l'avenue Mitterrand) et pour la profondeur de l'attique (sur l'ensemble de l'OAP)

Centre Avenue François Mitterrand

Description du site

Le site s'insère au centre de l'axe Nord-Sud de l'avenue François Mitterrand. Il est entouré principalement par de l'habitat individuel.

Orientations

Enjeux / objectifs

- Conforter un secteur urbain cohérent d'habitat individuel de hauteur R+1 qui, de par sa forme urbaine, ne vient pas affaiblir les polarités Nord et Sud existantes.
- Prolonger le maillage des connexions douces d'Ouest en Est.

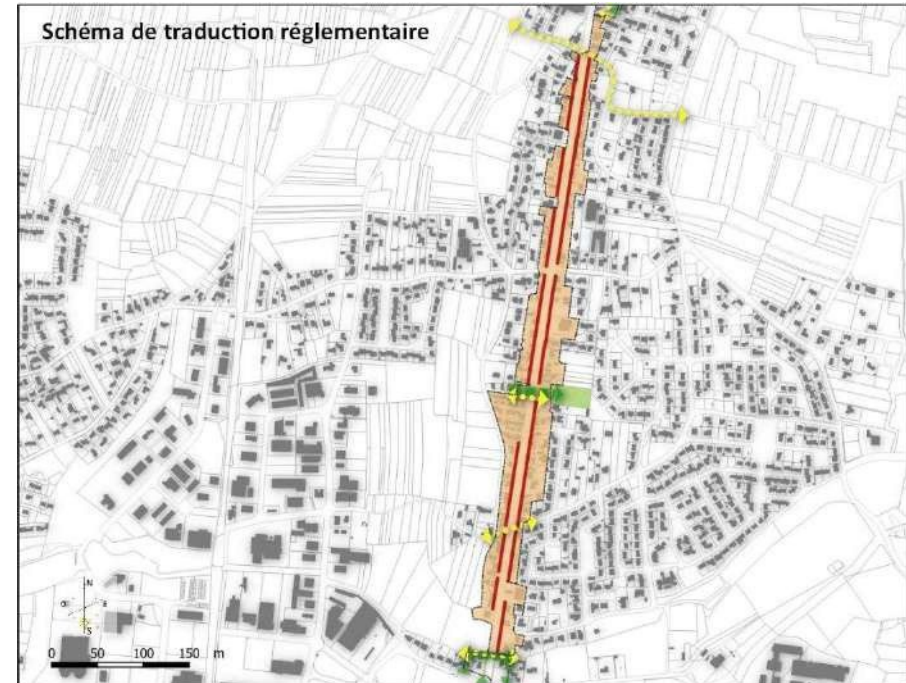
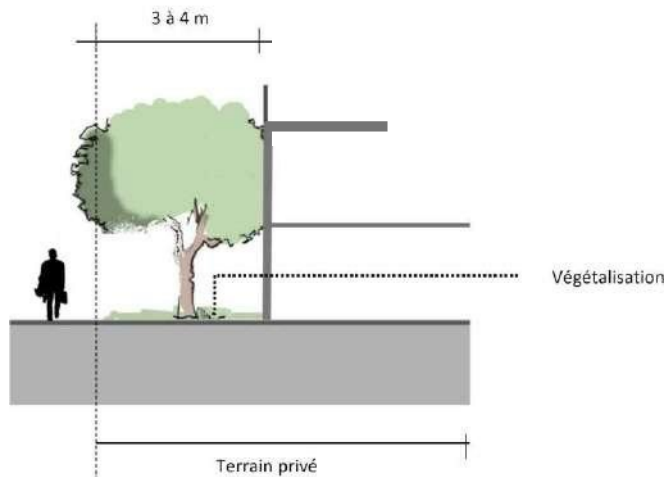
Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Travailler l'organisation des futures constructions en relation avec les maisons existantes.
- Conforter la place du végétal tout le long de l'axe.
- Hauteur : R+1 maximum.
- Implantation du bâti : en retrait de 3 à 4 m de la limite de l'espace public le long de l'avenue F. Mitterrand (cf. schéma ci-dessous).
- Viser un traitement architectural en harmonie avec la typologie urbaine existante.
- Pas de nouvelle structure commerciale.

Desserte

- Développer les liaisons douces d'Est en Ouest.

Implantation du bâti le long de l'avenue F. Mitterrand : en retrait de 3 à 4 m de la limite de l'espace public



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère Connexion urbaine	Valorisation architecturale et paysagère Ligne d'implantation	Espace vert non construit Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
Principe continuité douce	Principe de continuité paysagère Assurer la qualité environnementale	Logement individuel
	Frange paysagère à traiter	

* **Séquençement des façades** : rupture et/ou diversité dans une façade urbaine permettant de donner un rythme et une ambiance à la rue en cohérence avec l'environnement.

- L'implantation des bâtiments (en retrait par rapport à leur limite séparative), permet d'instaurer une rupture, un séquençement dans la façade urbaine.
- L'implantation de certains bâtiments, en retrait de la limite de rue, permet de donner une diversité et un rythme à la façade urbaine.
- L'homogénéité du traitement des façades et de l'implantation du bâti ne permet pas de créer une diversité ou un rythme, il n'y a donc pas de séquençement de la façade urbaine.

Sud Avenue François Mitterrand

Description du site

Le site s'insère au cœur d'un îlot commercial et habité dans l'enveloppe urbaine. Il est entouré au nord et à l'Est par de l'habitat individuel. Il fait face à un centre commercial, de l'autre côté de l'avenue.

Orientations

Enjeux / objectifs

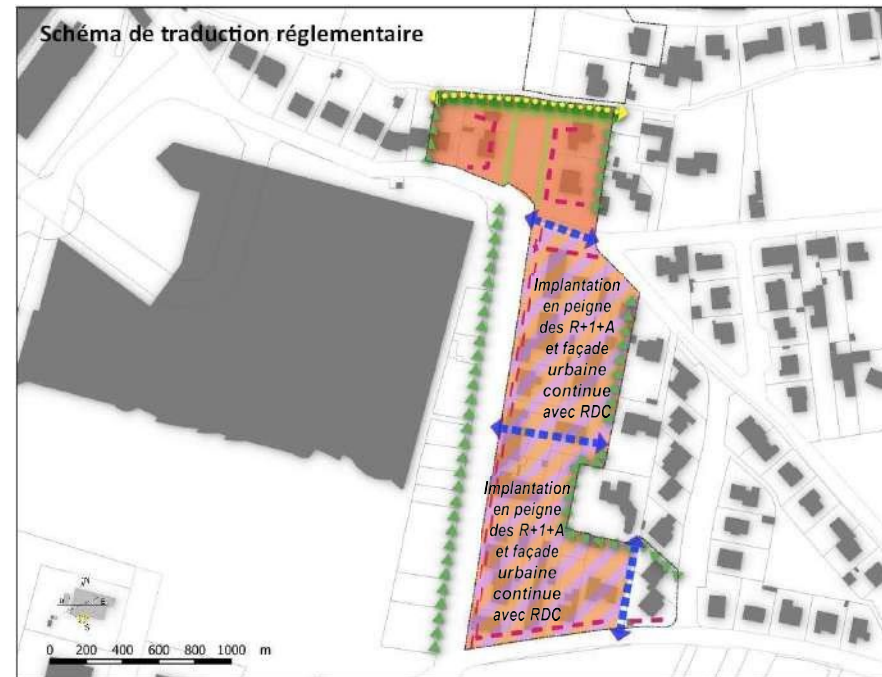
- Créer de nouveaux logements en densification au cœur d'un tissu urbain existant.
- Affirmer l'entrée Sud sur l'avenue François Mitterrand.
- Prolonger le maillage des connexions d'Ouest en Est.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

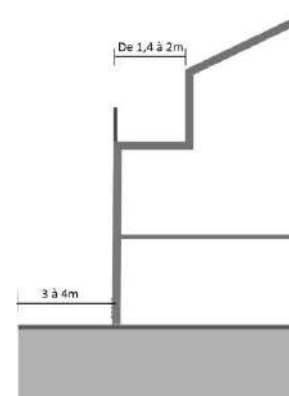
- Retrouver une continuité paysagère en relation avec la coulée verte au nord et la haie existante au nord-ouest.
- Travailler l'organisation des futures constructions en relation avec les maisons existantes. Sur les îlots du Schéma de traduction réglementaire où est indiqué le principe d'« implantation en peigne », celui-ci doit s'appliquer.
- Travailler l'interface vis-à-vis des secteurs alentours déjà urbanisés, notamment par des franges plantées (arbres et/ou arbustes).
- Penser le traitement paysager de la limite ouest en relation avec le centre commercial.
- Hauteur :
 - La hauteur maximale est de R+1+A. Cette hauteur correspond à la hauteur dominante attendue pour les parties principales des constructions ;
 - La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée pour les constructions à vocation d'habitat collectif pourra être inférieure à 3 m.
- Implantation du bâti sur les îlots identifiés en « logement collectif-intermédiaire » : en retrait de 3 à 4 m de la limite de l'espace public, le long de l'avenue F. Mitterrand (cf. schéma ci-contre).
- Programmation à travers une mixité fonctionnelle :
 - En termes de spatialisation :
 - Sur les îlots identifiés en « logement collectif-intermédiaire » : logements ;
 - Sur le reste du périmètre de l'OAP : RDC à destination de logements et linéaires commerciaux et de services (et éventuellement possibilité de bureaux) ; étages à destination de logements (et éventuellement de bureaux)
 - En termes de programme :
 - Pour l'habitat, le niveau de densité est à appréhender de manière globale à l'échelle du périmètre de l'OAP. Densité : 39 logements/ha minimum.
- Viser un traitement architectural en harmonie avec la typologie urbaine ; travailler une architecture balnéaire traditionnelle.

Desserte

- Accompagner la continuité paysagère d'une liaison douce.
- Créer un principe de desserte reconnectant la rue des Cyclamens avec l'avenue François Mitterrand.



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Valorisation architecturale et paysagère	Espace Vert Non Construit.
Connexion urbaine	Séquençement façades	Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale
Principe De Desserte	Principe De Continuité Paysagère	Logement collectif ou intermédiaire
Principe Continuité Douce	Facade Urbaine	Mixité de programme
	Assurer la qualité environnementale	
	Frange paysagère à traiter	



Séquençement des façades : rupture et/ou diversité dans une façade urbaine permettant de donner un rythme et une ambiance à la rue en cohérence avec l'environnement.

1. L'implantation des bâtiments (en retrait par rapport à leur limite séparative), permet d'instaurer une rupture, un séquençement dans la façade urbaine.
2. L'implantation de certains bâtiments, en retrait de la limite de rue, permet de donner une diversité et un rythme à la façade urbaine.
3. L'homogénéité du traitement des façades et de l'implantation du bâti ne permet pas de créer une diversité ou un rythme, il n'y a donc pas de séquençement de la façade urbaine.

Coupe indicative de principe pour les façades urbaine et pour la profondeur de l'attique

Secteur de la Vannerie

Description du site

Le site s'insère à proximité du giratoire de la Vannerie. Il est entouré au nord par un quartier pavillonnaire et à l'Est par le projet en cours de l'îlot Nord de la Vannerie sur une emprise foncière de 23 ha.

Orientations

L'urbanisation de ce secteur se fera nécessairement à travers une opération d'ensemble.

Enjeux / objectifs

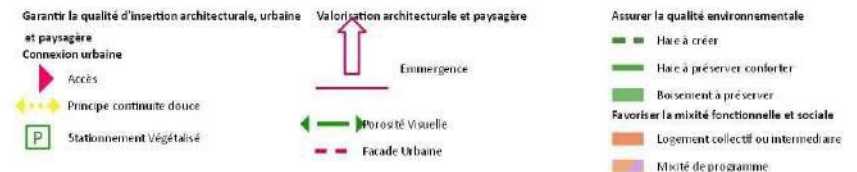
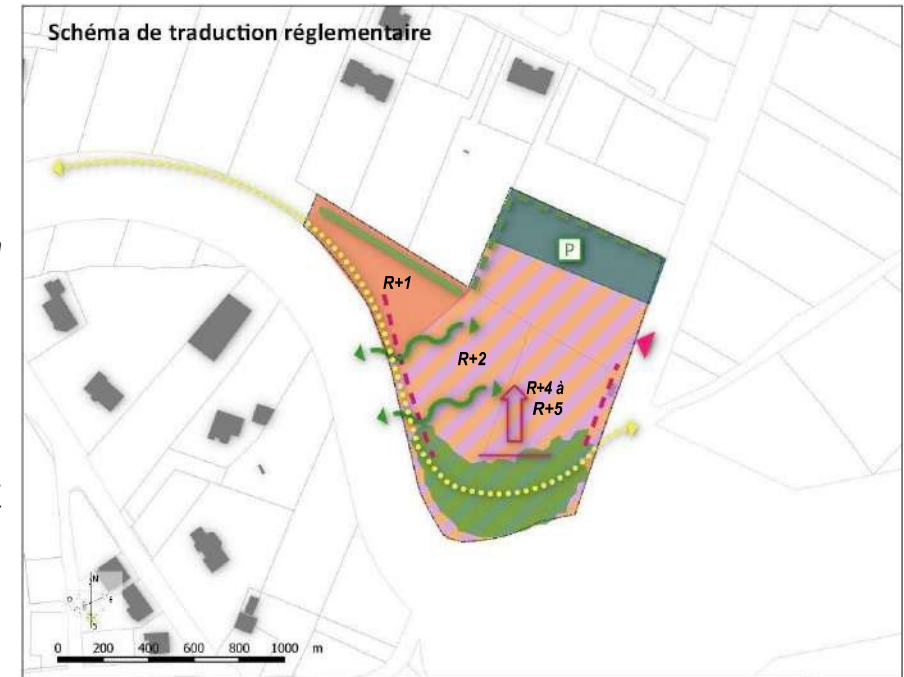
- Créer un programme mixte en entrée de ville.
- Affirmer l'entrée de ville par un bâtiment « signal », en émergence du boisement.
- Prolonger le maillage des connexions douces existant avec le projet à venir du Palais des Sports.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Retrouver une continuité paysagère en relation avec le maillage créé par le projet Nord Vannerie
- Travailler l'organisation des futures constructions en relation avec les constructions existantes.
- Penser le traitement de la limite Nord avec les maisons pavillonnaires en préservant les arbres et haies existants, et en insérant un espace de stationnement végétalisé (sur ce point, le *Schéma de traduction réglementaire* de l'OAP ne définit pas l'emprise exacte de cet espace, mais son principe et sa localisation en frange Nord).
- Privilégier le stationnement souterrain.
- Une gradation de la hauteur des constructions est à prévoir :
 - Hauteur allant du R+1 au R+2 d'Ouest en Est du site (R+1 au niveau de l'espace identifié en « Logement collectif ou intermédiaire » et R+2 au niveau de l'espace identifié en « Mixité de programme »).
 - Bâtiment comprenant une ou plusieurs émergences d'une hauteur comprise entre R+4 et R+5 (c'est-à-dire une hauteur comprise entre 15 et 18 m) sur la partie Est/Sud-Est du site (de manière à dépasser la cime des arbres constituant le boisement, en frange Sud).
- D'une manière générale, les édifices à réaliser feront l'objet d'un travail hautement qualitatif sur un plan architectural, sans que cela préjuge du style architectural retenu.
- Porter une attention forte au traitement des façades des bâtiments, tout particulièrement celles visibles depuis les deux voies adjacentes au site (bd du Vendée-Gobe et avenue du Général de Gaulle). Les façades urbaines est et ouest identifiées sur le *Schéma de traduction réglementaire* feront l'objet d'un recul de 5 m minimum.

Desserte

- Accompagner la continuité paysagère d'une liaison douce.
- Créer un principe de desserte depuis l'Avenue Charles de Gaulle.
- Préserver à long terme des possibilités de liaison douce entre le secteur de la Vannerie et le boulevard Vendée Globe.



OAP - SECTEUR CŒUR DE VILLE D'OLONNE SUR MER

+ # OBJECTIF DU PROJET :

La ville a souhaité lancer un projet de réaménagement du cœur de ville d'Olonne su 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 suivants :

- + 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.



LÉGENDE

Périmètre OAP sectorielle

DÉPLACEMENTS/MOBILITÉ

Réseau viaire principal existant

Réseau viaire principal à requalifier

Carrefours plateaux sécurisés à aménager

Réseau viaire secondaire existant

Réseau viaire secondaire à créer ou à requalifier en zone de rencontre ou 30km/h

Continuités douces à aménager

Venelle à aménager dont la hauteur de clôture ne peut excéder n1,70m (art. UA-11.6.1)

Stationnements publics à aménager

PROGRAMMATION

Place publique multifonctionnelle à aménager

Parvis d'église à requalifier

1 Numéro des îlots

Emprises destinées aux futurs îlots bâtis de logements et possibilité de commerces en RDC, intégrant des éléments à caractère patrimonial

Le front bâti sera retravaillé pour améliorer la sécurisation du carrefour

ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

Arbre existant à préserver

Arbres remarquables à planter

Espace vert à créer avec une majorité de surface en pleine terre et des arbres

Bâti à caractère patrimonial à prendre en considération

+ # 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.

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 aménager 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.