

AGGLOMÉRATION DES SABLES D'OLONNE
PROGRAMMATION URBAINE ET PAYSAGÈRE - PORT OLONA 3
CPAUE - JUIN 2025
CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



MANDATAIRE

Urbicus

131 Boulevard de Sébastopol - 75 002 PARIS
Tél : 01 39 53 14 35

COTRAITANT



ZAC Saint Sulpice - Immeuble Osiris
Bâtiment i - 12, rue du Pâtis Tatelin CS 50891
35 708 Rennes
Tél : 02 99 83 67 00

SOMMAIRE

p. 4 0. INTRODUCTION

p. 5 1. CONTEXTE

- p. 6 • Interface entre ville et marais à qualifier
- p. 7 • Port Olona 2040 : un port «ville», un port «paysage»

p. 8 2. ÉTAT DES LIEUX

- p. 9 • Un existant structurant
- p. 10 • Contexte réglementaire - PLU
- p. 11 • Hiérarchisation des milieux écologiques sur l'emprise du projet
- p. 12 • Une entrée de ville soumise au risque : Zonage réglementaire - PPRL

p. 14 3. ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

- p. 15 • Synthèse des enjeux

p. 16 4. OBJECTIFS POUR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

- p. 17 • Huit grands principes

p. 19 5. PROJET PORT OLONA 3

- p. 20 • Un quartier portuaire structuré par le paysage de la Ch'noue
- p. 21 • L'excellence du nautisme comme interface entre ville et marais

p. 22 6. L'ARCHITECTURE

- p. 23 • Inspirations et typologies : la halle, le hangar, le silo, la cabane
- p. 24 • Gage d'une entrée de ville ambitieuse et identitaire
- p. 25 • Des toitures pentées favorisant l'éclairage zénithal et l'implantation de programmes sous-rampants
- p. 26 • Des toitures pentées multifonctionnelles
- p. 27 • Ouvertures et percements
- p. 28 • Couleurs et matériaux
- p. 29 • Enseignes

p.30 7. LES LIMITES

- p.31 • Accès lisibles, soignés et sécurisés
- p.32 • Une limite épaisse et plantée
- p.34 • Des clotûres inter-parcelles qualitatives et différenciées

p. 35 8. LES COURS SYNÉRGIQUES

- p. 36 • Schéma des flux et mobilités
- p. 37 • Un espace mutualisé et partagé
- p. 38 • Accès véhicules / accès piétons
- p. 39 • Voies d'accès distributives et qualitatives

p. 40 9. MOBILITÉS ACTIVES ET ÉCO-RESPONSABLES

- p. 41 • Stationnements

p. 42 10. ECLAIRAGE

- p. 43 • Fiche technique

p. 44 11. GESTION DE L'EAU

- p. 45 • Rétention / stockage des eaux pluviales pour arrosage / nettoyage

p. 46 12. FAUNE ET HABITATS / STRATÉGIE VÉGÉTALE

- p. 47 • Essences préconisées
- p. 49 • Protection de la faune

INTRODUCTION

Le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) encadre la conception des projets architecturaux et paysagers applicables dans le cadre de la création du parc d'activités Port Olona 3.

Ce document est garant du respect des objectifs, de l'harmonie, et de la qualité des projets pour l'ensemble du site étudié et vise de ce fait à faire émerger une vision commune du projet de réhabilitation urbaine de ce grand ensemble.

Ce CPAUPE traitera de l'ensemble des édifices constructibles sur Port Olona 3, qu'importe leurs différences de programmes ou de dimensions. Aussi, les prescriptions garantissent une cohérence d'ensemble et une égalité de qualité de prestation pour tous les lots et pour tous les acteurs. Elles seront donc applicables à l'ensemble des opérations.

L'ensemble des documents présentés dans ce dossier sont des illustrations des principes du projet au regard de l'avancement des études. Ces documents seront amenés à être mis à jour régulièrement en fonction des évolutions éventuelles et de la réalisation du projet.

Les images choisies et présentées comme des références, ainsi que les croquis qui illustrent ce cahier ne sont pas des modèles à suivre exactement : ces documents évoquent l'ambiance souhaitée et les principes qui encadrent l'architecture des bâtiments et les espaces publics.

Pour chaque lot, le CPAUPE sera complété par une fiche de lot qui précisera les recommandations applicables à chaque parcelle. Elles seront réalisées juste avant le lancement des lots et seront donc de fait les documents les plus à jour.

Structuré en cinq parties, le CPAUPE part de principes généraux applicables à l'ensemble du quartier, puis zoome progressivement sur l'îlot et le rapport de la parcelle à l'espace public avant de traiter du bâti, de son implantation, sa façade, le vocabulaire et les matériaux employés.

Un dernier onglet traitera des ambitions environnementales propres au projet Port Olona 3.

Bien que ce cahier de prescriptions soit envisagé comme un outil plus que comme une charte restrictive, certains points se verront imposer une hiérarchie d'application plus stricte.

Trois logos synthétisent ce qui sera imposé, incité ou interdit :



Obligatoire : les prescriptions sont envisagées comme des objectifs à atteindre, dont le quartier doit bénéficier dans le cadre de son remodellement



Incité/recommandé : les prescriptions sont perçues comme des opportunités, vectrices d'innovation et de valeur ajoutée



Interdit : les objets doivent être proscrits

CONTEXTE	<h1>1. CONTEXTE</h1>
ETAT DES LIEUX	
ENJEUX ET INVARIANTS	
OBJECTIFS QUALITÉ	
PROJET PORT OLONA 3	
L'ARCHITECTURE	
LES LIMITES	
LES COURS	
MOBILITÉS ACTIVES	
ECLAIRAGE	
GESTION DE L'EAU	
FAUNE ET HABITATS	

CONTEXTE

Interface entre ville et marais à qualifier

CONTEXTE
ETAT DES LIEUX
ENJEUX ET INVARIANTS
OBJECTIFS QUALITÉ
PROJET PORT OLONA 3
L'ARCHITECTURE
LES LIMITES
LES COURS
MOBILITÉS ACTIVES
ECLAIRAGE
GESTION DE L'EAU
FAUNE ET HABITATS



CONTEXTE

Port Olona 2040 : un port «ville», un port «paysage»



L'interface ville / marais : une entrée de ville «paysage»

court terme

- ① une nouvelle entrée de ville urbaine et apaisée, support potentiel de TCSP
- ② village d'entreprises nautiques dans un parc d'activités «paysage»
- ③ intégration des rives de la Ch'noue dans la qualification de l'entrée de ville

L'interface ville / port : une grande esplanade hybride, entre ville et port

moyen terme, en cours de discussion / programmation

- ④ la galerie du Vendée Globe, une architecture signal, pivot entre Marais, ville et port
- ⑤ valorisation et scénographie du port à sec et du carénage
- ⑥ un tour de port actif et convivial

Amélioration de la qualité résidentielle

long terme

- ⑦ clarifier l'interface public / privé, créer un frontage qualitatif pour les bâtiments

Densification urbaine

long terme

- ⑧ recycler le foncier disponible, qualifier / arrêter l'étalement urbain de la ville vers les marais, casser la monospécificité du port avec de nouveaux programmes

Activation et valorisation des rives de Ch'noue

long terme

- ⑨ nouveau pôle nautique, réserve de stationnement dans une esplanade verte et événementielle, qualifier la lisière des franges constructibles

Un boulevard urbain restructuré

long terme

- ⑩ suturer la rupture nord / sud, pacifier l'entrée de la Chaume
- ⑪ une voie qui s'intègre à l'esplanade de la galerie du Vendée Globe

Valorisation du patrimoine industrialo-portuaire

long terme

- ⑫ s'appuyer sur le grand paysage du port industriel comme scénographie urbaine, valoriser le gigantisme, animer et amplifier le tour du port

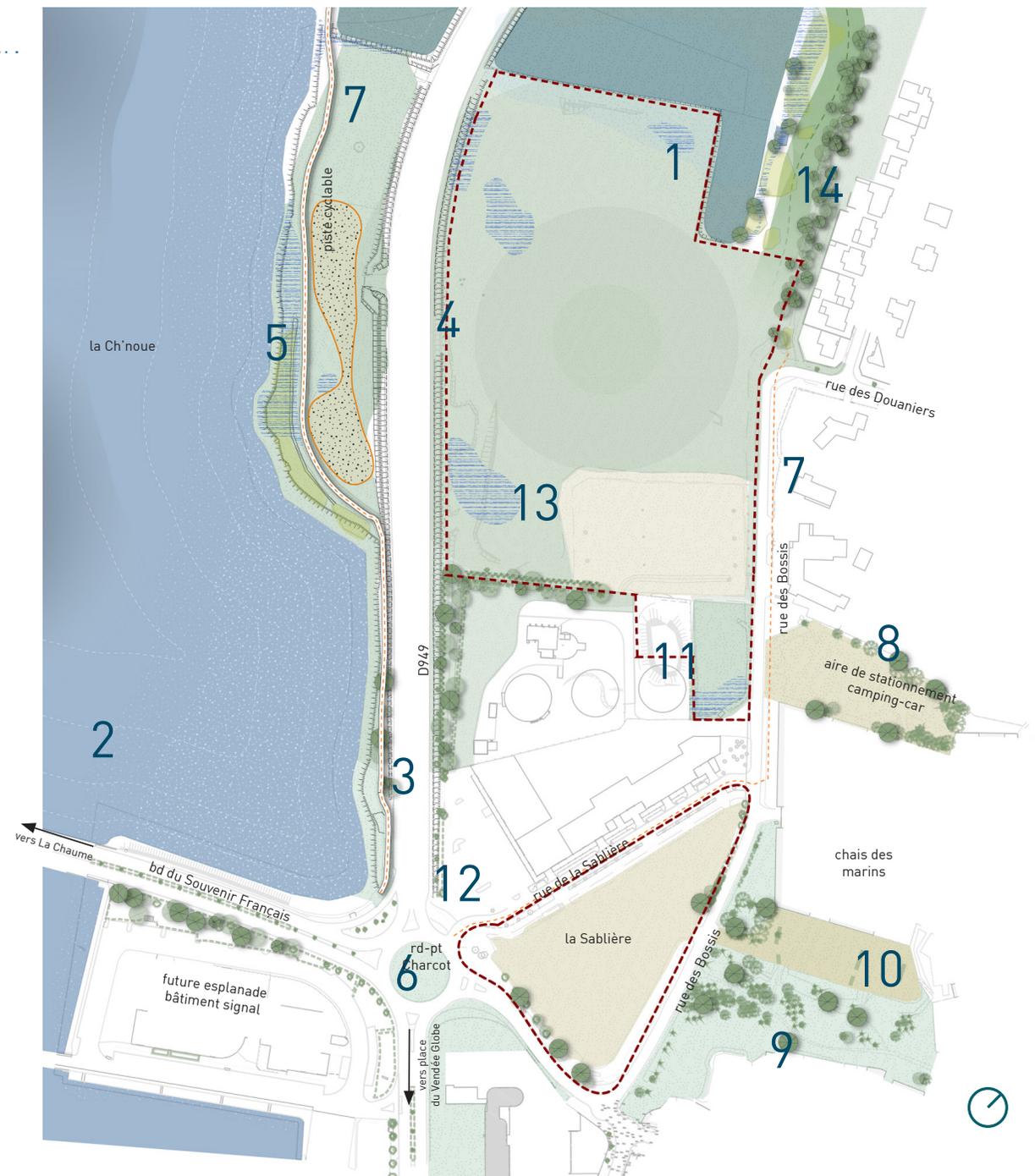
2. ETAT DES LIEUX

CONTEXTE
ETAT DES LIEUX
ENJEUX ET INVARIANTS
OBJECTIFS QUALITÉ
PROJET PORT OLONA 3
L'ARCHITECTURE
LES LIMITES
LES COURS
MOBILITÉS ACTIVES
ECLAIRAGE
GESTION DE L'EAU
FAUNE ET HABITATS

ÉTAT DES LIEUX

Un existant structurant

1. Entrée dans le grand paysage des marais d'Olonne
2. La Ch'noue, ancienne rivière maritime, sanctuaire de biodiversités (N2000)
3. Une entrée de ville routière, une rupture entre le site et la Ch'noue
4. Un talus qui cache la voirie, et qui assoie les vues sur la Chaume et les forêts maritimes
5. Les rives de la Ch'noue, pour une qualité augmentée de l'entrée de ville (site à intégrer, valoriser)
6. Un rond-point qui élargi les emprises de voirie, et qui augmente la rupture entre le site et le port
7. Des voies cyclables structurantes à conforter, prolonger, réparer
8. Une aire de camping-cars qui nuit à la qualité de la lisière urbaine du site
9. Le parc de la Salorge : une opportunité d'espaces publics à programmer
10. Une opportunité foncière, pour suturer les pignons aveugles des bâtiments des pêcheurs
11. Des arrières et des fonds de cours peu intégrés / un accès à la station EP à repositionner
12. Des haies exogènes de conifères, qui rompt avec le grand paysage des marais
13. Des zones humides à compenser, voire augmenter
14. Une lisière rivulaire à conforter et prolonger



ÉTAT DES LIEUX

Contexte réglementaire - PLU

ZONE 1Aue : zone urbaine du plu à vocation économique

- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration
- Limiter l'imperméabilisation des terres
- Préférer les noues / chaussées réservoirs / puits d'infiltration aux bassins de rétention
- Les noues peuvent «participer à la qualité des espaces communs»
- Hauteur bâti max de 15m
- Retrait de 5m / limite de voie
- Retrait de 3m / fond de parcelle
- Retrait de 5m / fond de parcelle + haie vive si adjacent à une zone d'habitation / zone naturelle
- Aspect extérieur adapté au «caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales»
- Qualité environnementale : favoriser l'emploi des énergies renouvelables sur les nouvelles constructions
- Clôtures et limites séparatives doublées de haies
- Murs séparatifs à 1,70m max
- Arbres / haies : compensés à chaque abattage
- Dépôts / construction générant des nuisances : entourés de haies denses / écran boisé



ÉTAT DES LIEUX

Hiérarchisation des milieux écologiques sur l'emprise du projet

Les différents milieux de la zone d'étude ont été hiérarchisés en fonction de l'intérêt qu'ils apportent et des fonctionnalités qu'ils assurent vis-à-vis des espèces animales. Cette hiérarchisation est issue de l'analyse par un écologue ; elle prend en compte les différents biotopes, leurs interactions et les espèces présentes.

-MAJEUR : Habitat naturel d'intérêt prioritaire (annexe I de la Directive Habitat), milieu offrant des sites de reproduction pour une ou plusieurs espèce(s) d'intérêt majeur, rôle de corridor écologique national ou régional

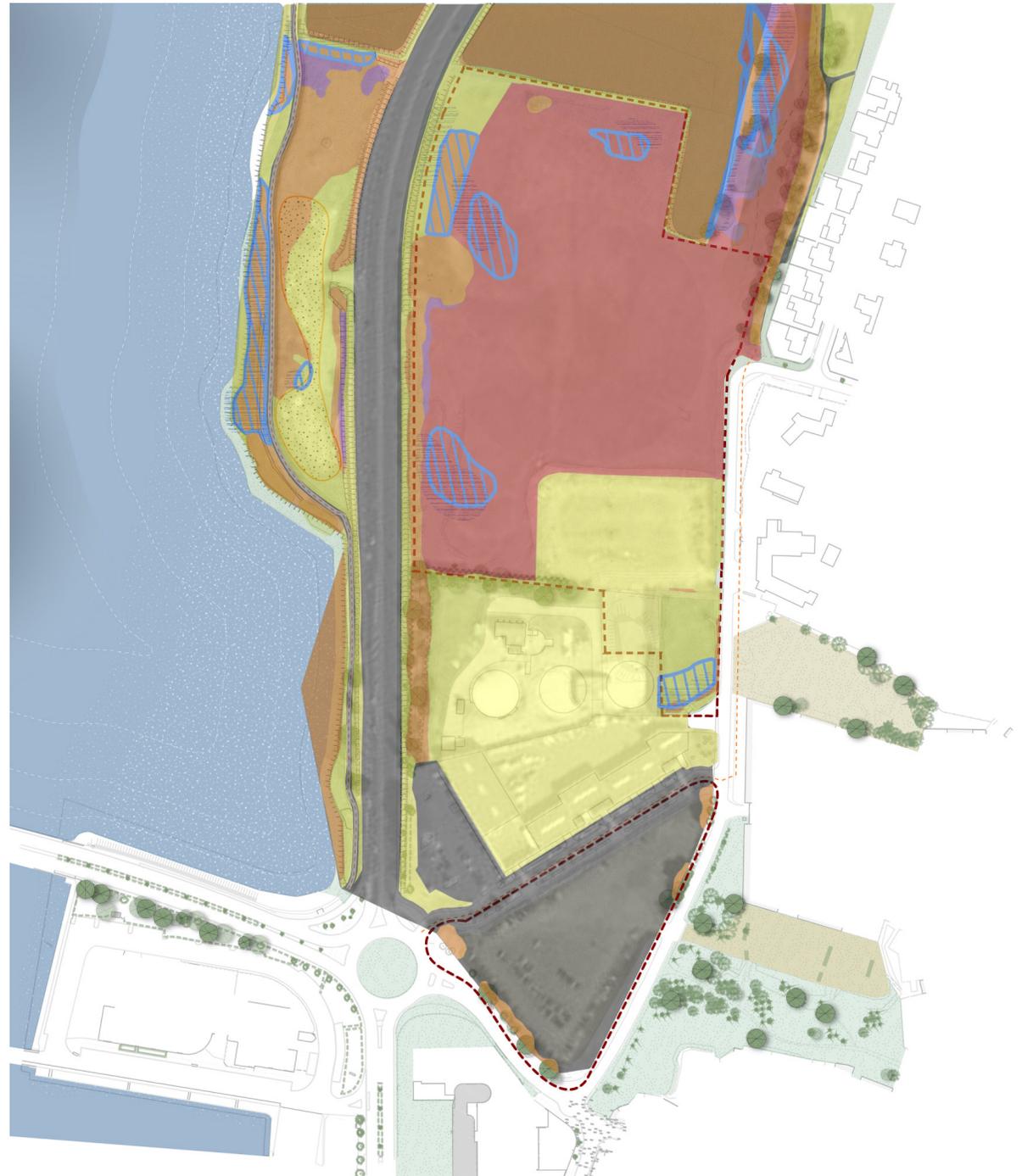
-FORT : Milieu offrant des sites de reproduction pour une ou plusieurs espèce(s) d'intérêt fort, rôle de corridor écologique important à l'échelle locale

-MODÉRÉ : Milieu offrant des sites de reproduction pour une ou plusieurs espèce(s) d'intérêt modéré, milieu offrant des sites d'alimentation ou de repos pour une ou plusieurs espèce(s) d'intérêt fort

-FAIBLE : Autres habitats

Hiérarchisation des milieux

- | | |
|--|--|
|  Enjeux majeurs |  Enjeux faibles |
|  Enjeux forts |  Sans enjeux particuliers pour la faune ou la flore |
|  Enjeux modérés |  Zones humides |



ÉTAT DES LIEUX

Une entrée de ville soumise au risque :
Zonage réglementaire - PPRL

Carte du zonage réglementaire des aléas

Zone « Rn »

Secteurs non-urbanisés (agricoles ou naturels) inondables en aléa actuel faible, moyen, fort ou très fort

Zone « Rn1 »

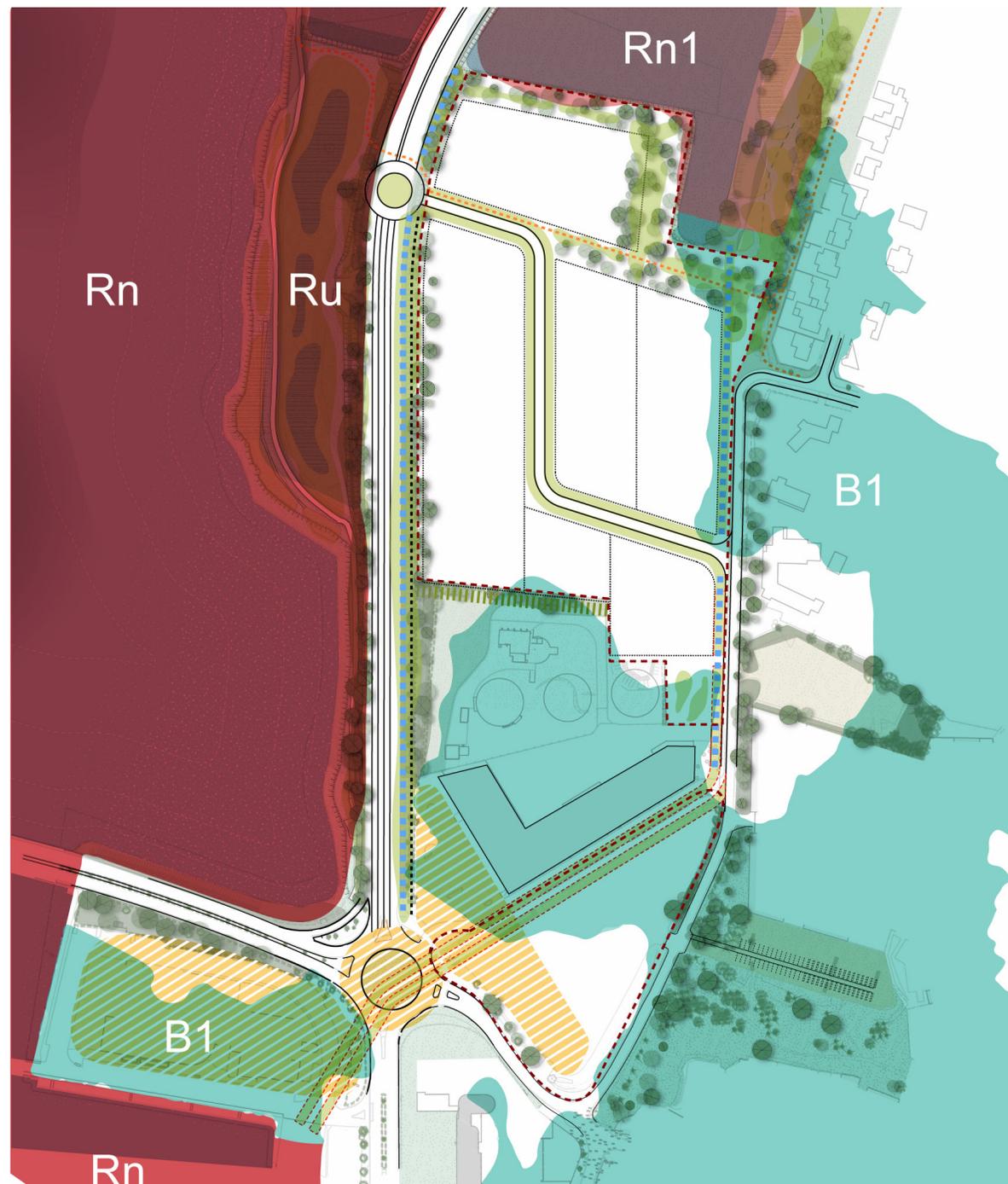
Zone non urbanisée soumise exclusivement à un aléa moyen ou fort à l'horizon 2100

Zone « Ru »

Secteurs urbanisés ou d'urbanisation future, inondables en aléa actuel fort à très fort

Zone « B1 »

Le règlement autorise les nouvelles constructions qui devront intégrer, dès leur conception, les dispositions constructives adaptées aux effets du changement climatique à l'horizon 2100



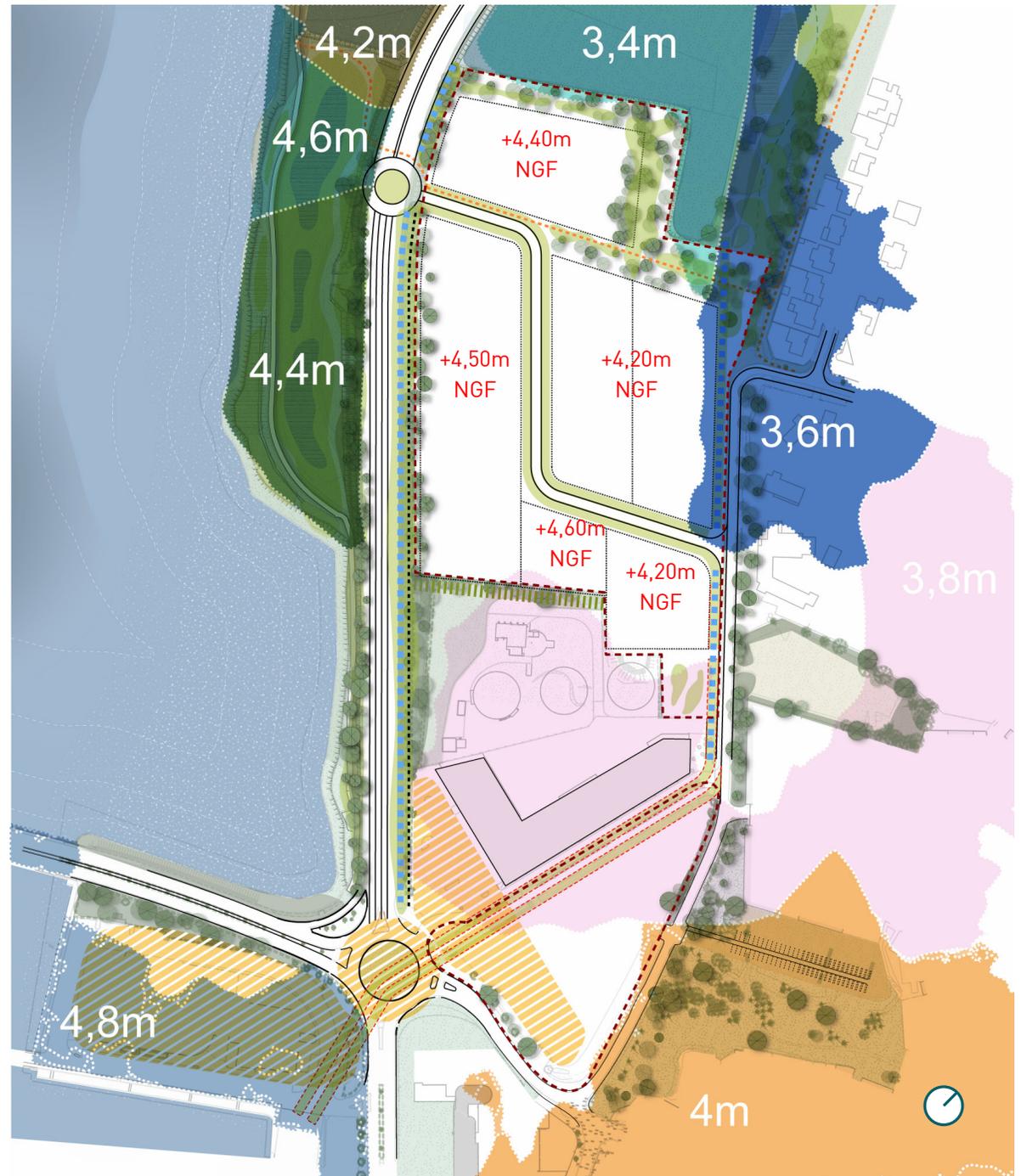
ÉTAT DES LIEUX

Une entrée de ville soumise au risque :
Zonage réglementaire - PPRL



Les bâtiments devront impérativement s'implanter sur les zones dont l'altimétrie est supérieure ou égale à +4.20 m NGF (+3.80 m NGF sur le nord de la Sablière).

Carte des aléas / montée des eaux à l'horizon 2100. Les valeurs sont exprimées en mètres NGF. En rouge les altimétries moyennes des lots.



CONTEXTE
ETAT DES LIEUX
ENJEUX ET INVARIANTS
OBJECTIFS QUALITÉ
PROJET PORT OLONA 3
L'ARCHITECTURE
LES LIMITES
LES COURS
MOBILITÉS ACTIVES
ECLAIRAGE
GESTION DE L'EAU
FAUNE ET HABITATS

3. ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

Synthèse des enjeux

TISSER DES LIENS ENTRE PAYSAGE & ACTIVITÉS

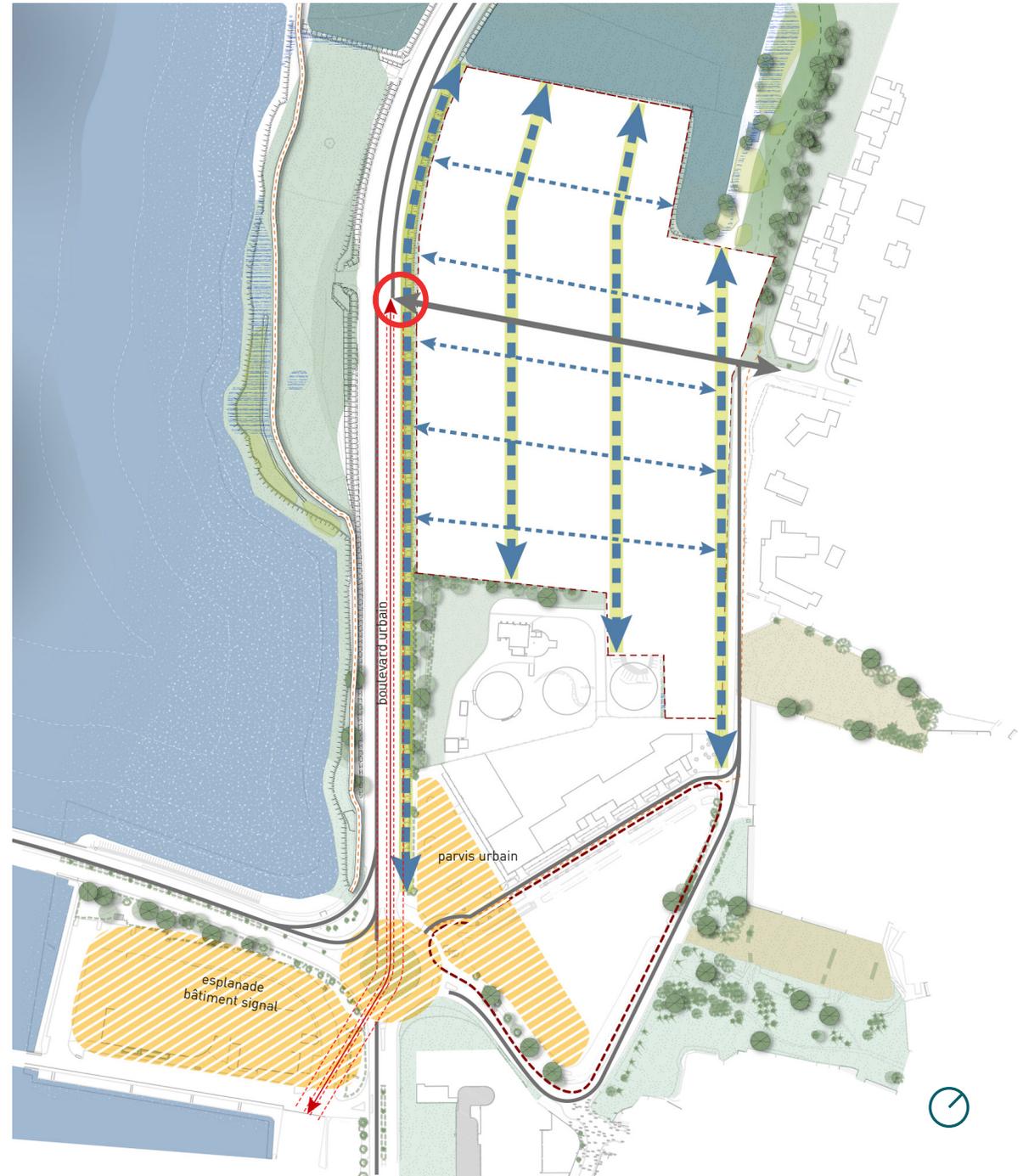
- Prolonger les ambiances de la Ch'Noue au cœur du parc d'activités
- Structurer le site par la création de noues végétalisées & favoriser une gestion alternative des eaux
- Revaloriser le site le long de la RD949 en zone naturelle

STRUCTURER L'ENTRÉE DE VILLE

- Reconquérir l'entrée de ville en transformant la voie rapide en grand boulevard paysager
- Mettre en scène le nautisme en donnant à voir les pôles IMOCA comme vitrine prestigieuse
- Faire évoluer le rond-point Charcot en place urbaine comme trait d'union entre le port Olona & le port existant

CRÉER UN PARC D'ACTIVITÉS DANS LA CONTINUITÉ DU PORT

- Optimiser la trame viaire pour faciliter & rationaliser l'organisation du parc d'activités
- Organiser le parcellaire pour répondre au programme de relocalisation des différentes AOT (de 800 à 2600 m²)
- Intégrer les contraintes d'accès des IMOCA au parc d'activités



CONTEXTE

ETAT DES LIEUX

ENJEUX ET INVARIANTS

OBJECTIFS QUALITÉ

PROJET PORT OLONA 3

L'ARCHITECTURE

LES LIMITES

LES COURS

MOBILITÉS ACTIVES

ECLAIRAGE

GESTION DE L'EAU

FAUNE ET HABITATS

4. OBJECTIFS POUR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

OBJECTIFS POUR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Huit grands principes



L'interface ville – marais

Le projet du parc d'activités Port Olona 3 s'implante à proximité d'entités paysagères singulières et structurantes :

- au Sud, l'océan, le front de mer et l'accès au port des Sables d'Olonne comme mise en relation de la ville à l'espace maritime.
- à l'Ouest, le bassin des chasses de la Ch'noüe, contribuant à l'équilibre hydraulique entre le port et les marais.
- au Nord, le paysage lacustre des marais salants d'Olonne, réserve de biodiversité entre terre et mer.

Chacune de ces entités met en relation des milieux naturels riches et fragiles.

Port Olona 3 ne peut constituer une limite séparatrice entre ces différents milieux.

Par sa position et son ambition, le parc d'activités devra permettre l'entrelacement de ces entités paysagères en faisant pénétrer le paysage lacustre dans la ville, et ainsi de contribuer à l'interface entre les Sables d'Olonne et ses marais salants.



Qualité architecturale et urbaine

Par son emplacement géographique et les ambitions portées par l'agglomération des Sables d'Olonne, Port Olona 3 devra incarner une certaine exemplarité via ses dispositifs urbains et architecturaux.

Vitrine prestigieuse du nautisme entre chaque édition du Vendée Globe, Port Olona 3 devra éviter l'écueil de la zone d'activité portuaire aride et décontextualisée, où l'infrastructure de desserte constitue la première et dernière préoccupation de l'aménageur.

Les édifices devront répondre d'une qualité architecturale dépassant les standards des zones d'activités, par un soin apporté à la matérialité et au dessin des façades et des toitures, suivant un principe d'unicité sur l'ensemble du parc.

Aussi, le rapport des édifices aux limites public/privé et aux espaces ouverts contribuera à la bonne intégration du parc d'activité en lisière des espaces urbains, naturels et ruraux.

Il conviendra d'optimiser l'intégration du nouveau parc dans la continuité des constructions et du tissu pavillonnaire existants, en tenant compte de la topographie, de l'orientation solaire, des vents dominants...



Qualité paysagère et environnementale

À la croisée d'une grande diversité de milieux écologiques, l'aménagement de Port Olona 3 devra répondre d'une haute qualité paysagère et environnementale. Ainsi, il sera primordial de :

- préserver les secteurs d'intérêt écologique (haies, marais, ...) et favoriser les continuités écologiques (corridors verts).
- créer un paysage en cohérence avec le paysage existant, en valorisant des vues, ou en créant des filtres paysagers (trame bocagère continue, corridor écologique, ...).
- tirer parti de l'existant végétal, assurer sa pérennité en le maintenant dans la mesure du possible sur du foncier public pour en assurer son entretien et sa gestion.
- Intégrer les espaces verts dès la conception des espaces publics afin de minimiser l'entretien.
- choisir des essences rustiques adaptées au milieu et aux unités paysagères.



L'eau

Port Olona 3 s'implante sur une ancienne saline remblayée, au dessus d'une nappe phréatique. L'aménagement de Port Olona 3 devra intégrer des principes innovants de gestion des eaux pluviales :

- limiter l'imperméabilisation des sols (choix des revêtements).
- proposer des techniques alternatives douces (noues végétalisées, bassin d'orage avec végétaux filtrants, revêtements filtrants, ...).
- imposer l'infiltration à même la parcelle pour une occurrence décennale.
- positionner les fonds d'ouvrages d'infiltration au dessus de la nappe phréatique.
- préconiser l'usage de systèmes hydro-économiques.
- planter des végétaux locaux peu consommateurs d'eau avec des paillages biodégradables (copeaux bois).
- prévoir un traitement préalable des eaux souillées avant infiltration.