

OBJECTIFS POUR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Huit grands principes



L'énergie

À l'heure de l'Anthropocène, Port Olona 3 devra contribuer à la transition écologique en développant des technologies plus respectueuses de l'environnement et en réduisant l'impact environnemental des activités économiques prenant place sur le parc d'activité. Ainsi, il conviendra de :

- favoriser les économies d'énergies tant pour les équipements publics que pour les futures activités.
- optimiser l'implantation du bâti en fonction de l'apport solaire.
- faciliter l'équipement des toitures en panneaux photovoltaïques.
- optimiser l'implantation des bâtiments en fonction des vents dominants.



Rationaliser les emprises / optimisation

L'optimisation de la densité a évolué au fil du temps. Auparavant, les aménagements à l'échelle de la parcelle étaient souvent caractérisés par des constructions peu denses et des espaces verts importants. Le zonage fonctionnel séparait les différentes activités et les parcelles étaient généralement dédiées à un seul usage.

Le cahier des charges compilant l'ensemble des prescriptions architecturales et urbaines des terrains privés imposera un pourcentage minimal de la surface de l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de terrain. En tenant compte de l'emprise minimale de construction lors de la planification des projets, les acquéreurs peuvent mieux évaluer l'espace nécessaire pour leurs activités et leurs futures extensions.

La nécessité de conserver des réserves foncières en prévision de l'extension des bâtiments est ainsi minimisée.

Cette approche permet d'optimiser plus efficacement l'occupation des terres et de maximiser l'utilisation des ressources.



Synergie

Aujourd'hui, l'approche privilégie l'optimisation de la densité et la mixité des usages au sein de la même parcelle. Le projet d'aménagement de Port Olona 3 intègre plusieurs espaces synergiques :

- une cour centrale qualitative et partagée pour les 6 halls IMOCAS.
- une cour centrale qualitative et partagée en cœur de site pour tous les autres acteurs au sud des halls IMOCAS est fortement recommandée.
- une seule rue de desserte pour tous les lots constructibles.
- un parking silo projeté pour éviter les grandes emprises de stationnement de surface.
- une mitoyenneté maximale entre un maximum de lots constructibles.
- une zone technique pouvant servir aux entreprises du parc, afin de rationaliser l'espace de stockage des bateaux.

Cette approche permet de réduire l'emprise / les coûts des infrastructures en regroupant plusieurs usages partagés entre différents lots / acteurs.



Evolutivité et mutabilité

Il est possible de créer une zone d'activité dense, fonctionnelle et adaptable, qui répond à l'évolution des besoins de ses occupants.

De fait, la conception modulaire et flexible ainsi que la création d'espaces partagés sont favorisées dans le présent CPAUPE.

Les espaces devront être facilement reconfigurables ou transformables en fonction des besoins. Les bâtiments modulaires peuvent être facilement adaptés et reconfigurés pour répondre aux besoins changeants des occupants. Cette flexibilité permet d'optimiser l'utilisation de l'espace et de réduire la nécessité de construire de nouveaux bâtiments.

De plus, la mise en place d'espaces partagés (salles de réunion, espaces de coworking, aires de détente, locaux de stockage, etc.) permet de réduire la surface individuelle nécessaire pour chaque occupant et d'optimiser l'utilisation des espaces disponibles. Pour y parvenir, le concepteur / constructeur devra fournir une note d'intention présentant les principes architecturaux et techniques intégrés au projet pour permettre l'évolutivité et la mutabilité des espaces.

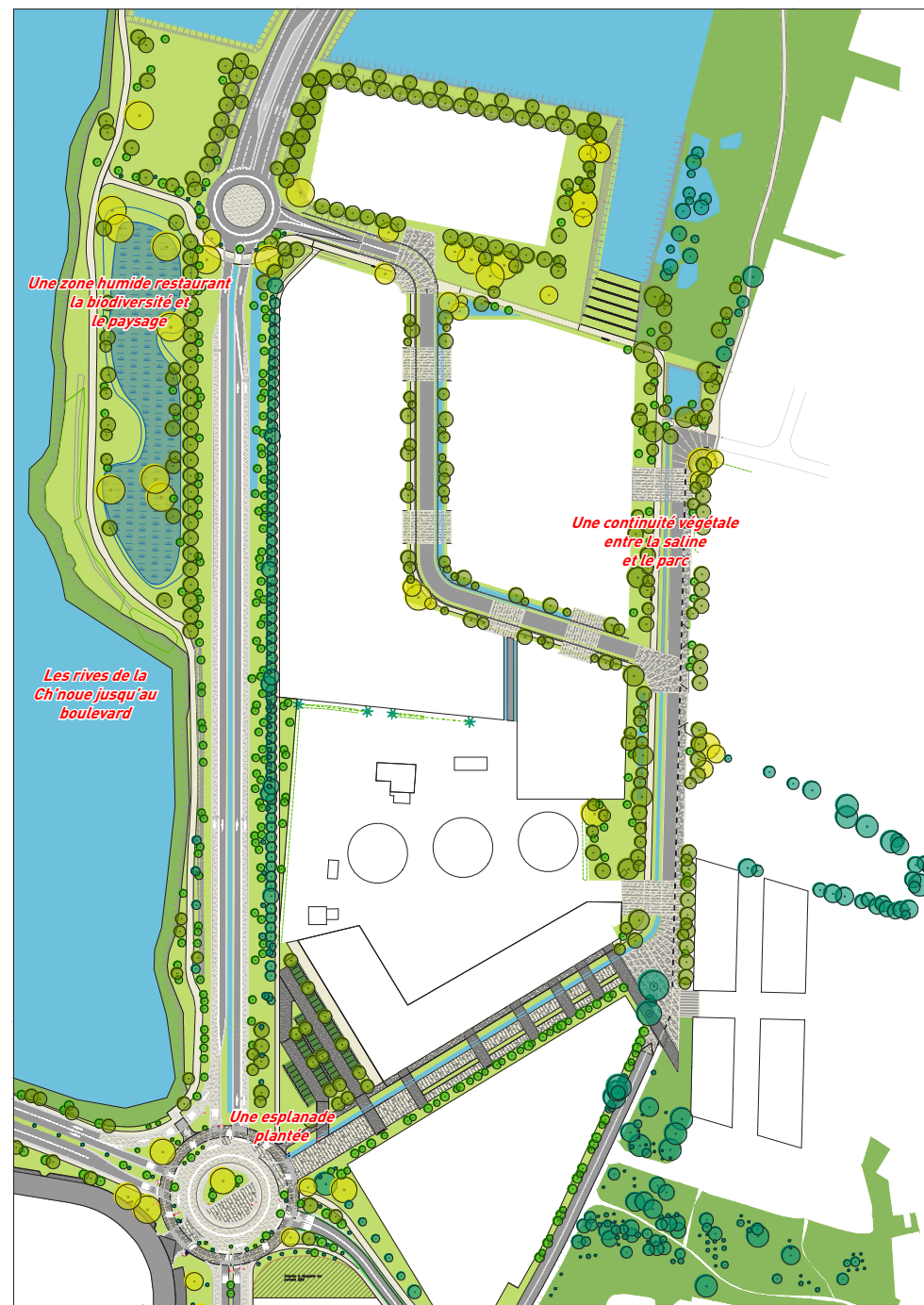
CONTEXTE
ETAT DES LIEUX
ENJEUX ET INVARIANTS
OBJECTIFS QUALITÉ
PROJET PORT OLONA 3
L'ARCHITECTURE
LES LIMITES
LES COURS
MOBILITÉS ACTIVES
ECLAIRAGE
GESTION DE L'EAU
FAUNE ET HABITATS

5. PROJET PORT OLONA 3

PROJET PORT OLONA 3

Un quartier portuaire structuré par le paysage de la Ch'noue

- Faire pénétrer le paysage des marais d'Olonne dans le P.A.
- Participer aux continuités des milieux écologiques à l'échelle du territoire en renforçant la trame plantée des espaces publics.
- Améliorer le cadre de vie en offrant des espaces plantés et des aménagements paysagers à proximité des parcelles d'activités.
- Limiter l'impact du P.A. dans le paysage d'entrée de ville et à proximité directe des zones d'habitations résidentielles.



PROJET PORT OLONA 3

L'excellence du nautisme comme interface entre ville et marais

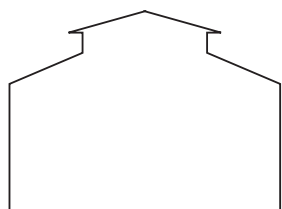


CONTEXTE
ETAT DES LIEUX
ENJEUX ET INVARIANTS
OBJECTIFS QUALITÉ
PROJET PORT OLONA 3
L'ARCHITECTURE
LES LIMITES
LES COURS
MOBILITÉS ACTIVES
ECLAIRAGE
GESTION DE L'EAU
FAUNE ET HABITATS

6. L'ARCHITECTURE

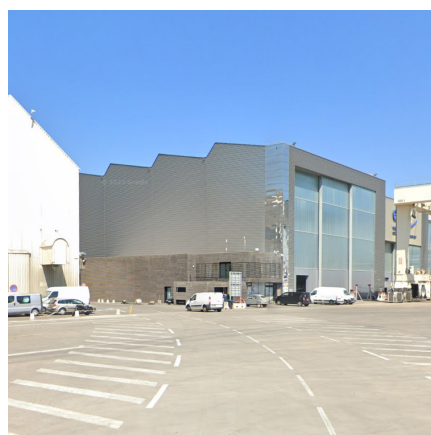
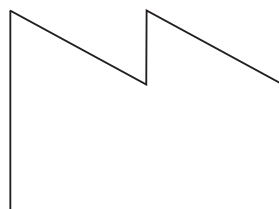
L'ARCHITECTURE

Inspiration & typologies : la halle, le hangar, le silo, la cabane



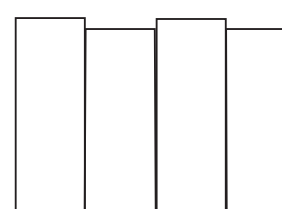
LA HALLE PATRIMONIALE

Ville tournée sur l'océan, la pêche occupe une place historique dans l'économie des Sables d'Olonne. Son tissu urbain est parsemé de halles commerçantes du XIX^{ème} s (ci-dessus l'ancienne Criée construite en 1833 et détruite en 1961), caractérisées par une surélévation de la toiture en lanternon, assurant ainsi l'éclairage zénithal et favorisant le renouvellement de l'air.



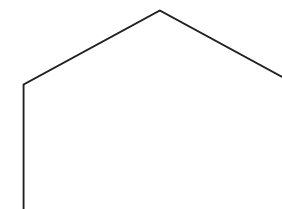
LE HANGAR À SHEDS

L'évolution de l'activité portuaire Sablaise au cours du XX^{ème} s a entraîné la construction de nombreux hangars sur le port de pêche (ci-dessus les gigantesques hangars d'OCEA). Ceux-ci dessinent une skyline singulière, visibles depuis les quais des Sables et de la Chaume, de part et d'autre du port et du chenal. Les toitures sont principalement à double pans, et parfois composées en sheds.



LE SILO SIGNAL

Entre terre et mer, la Vendée est marquée par une forte production céréalière. La campagne Vendéenne est ainsi rythmée par les silos, que l'on retrouve jusqu'au port des Sables d'Olonne, avec la coopérative CAVAC (ci-dessus) dont les 14 silos font supports de fresques tournées vers les quais Sablais. L'entreprise de matériaux de constructions PRB dispose également de 4 silos sur le port.



LA SALORGE

Au cœur des marais salants vendéens, les salorges se dressent comme des témoins silencieux d'un savoir-faire ancestral. Ces constructions simples, souvent en pierre ou en bois, servaient autrefois à entreposer le sel récolté, à l'abri de l'humidité et du vent. Tuiles patinées, volets délavés, murs blanchis par le sel. Reconverties ou entretenues, gardant ainsi vivante la mémoire du métier de saunier.

L'ARCHITECTURE

Soigner le paysage d'entrée de ville des Sables d'Olonne

Objectifs :

Les projets architecturaux de Port Olona 3 devront faire figure d'exemples, et répondre aux préceptes suivants :

- Contraster de façon volontariste et expressive les spécificités du programme architectural et industriel.
- Relier le projet à son contexte.
- Souligner, exalter une caractéristique morphologique de l'édifice.

Prescriptions :

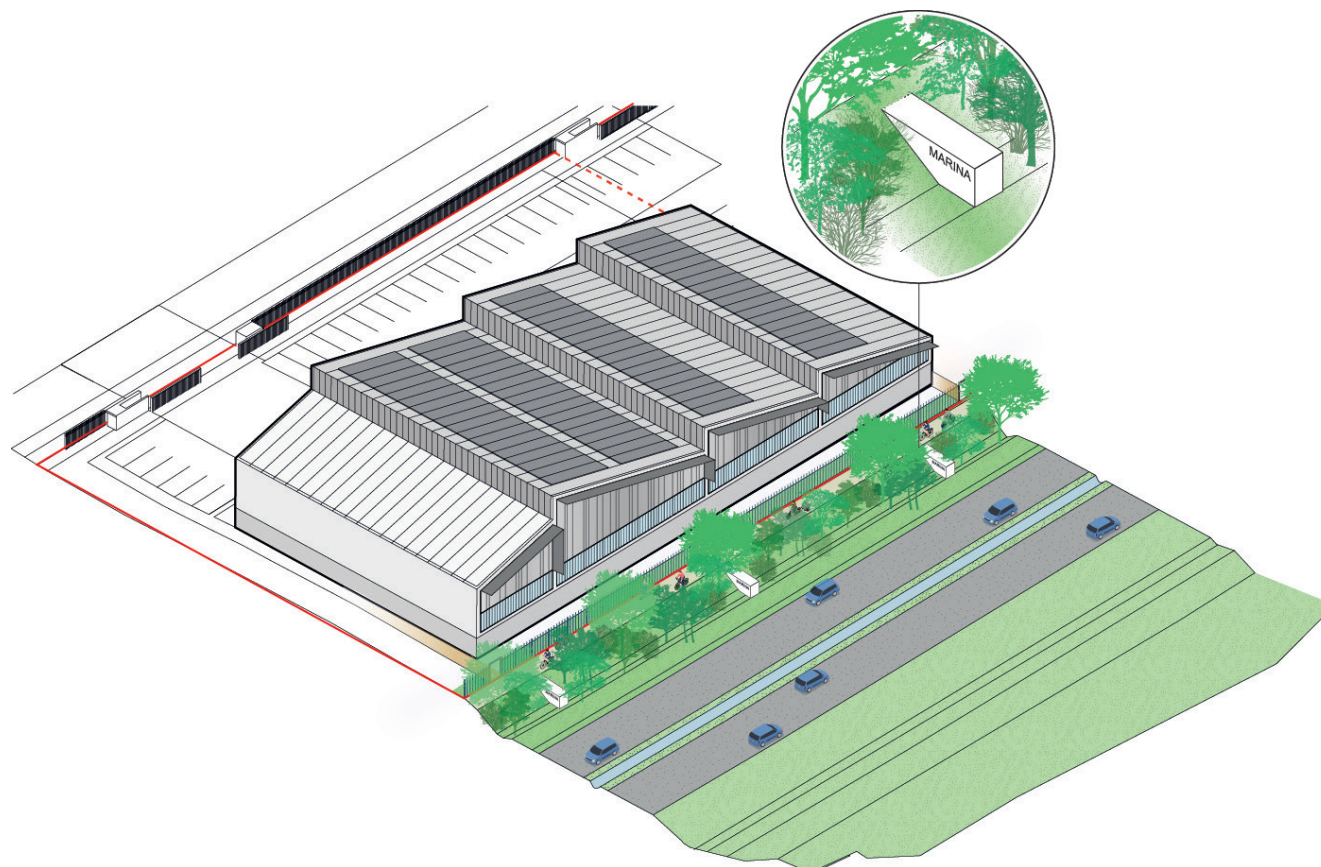
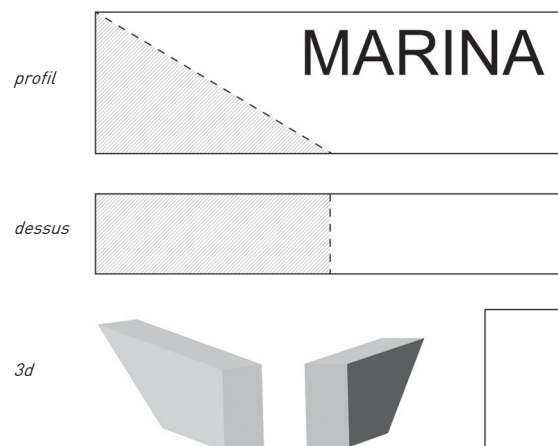
- ✓ Un architecte doit être désigné et sera présent dès les phases de conception jusqu'à la réception des travaux.
- ✓ Développer un projet global dès la phase conception qui intègre harmonieusement l'ensemble des dispositifs techniques et commerciaux dans le projet architectural : les éléments techniques et industriels font partie de la réflexion du projet architectural global.
- ✓ Regrouper les édifices au sein de la parcelle, sous une même structure.
- ✓ Décliner le choix du bardage de manière cohérente et unie sur l'ensemble des édifices de la parcelle, en incluant les appareils industriels éventuels.
- ✓ Travailler la composition des façades en prenant en compte les usages (éclairage, ventilation, accès...), mais également en développant une qualité d'écriture architecturale.
- ✓ Traiter l'ensemble des édifices qui composent le projet architectural dans une même harmonie colorée (par exemple une couleur unitaire déclinée sur une variété de matériaux ou inversement un matériau unique décliné dans un camaïeu de couleurs).
- ✓ Étudier la mise en valeur lumineuse ou colorée d'objets particuliers.



L'ARCHITECTURE

Soigner le paysage d'entrée de ville des Sables d'Olonne

- Création d'un accès piéton depuis le rond-point Charcot, longeant le boulevard et le PRG.
- Déambulation douce en entrée de ville, aménagée le long d'une frange végétale, à l'abri de la circulation routière.
- Implantation d'une enseigne déportée le long du boulevard, assurant la visibilité des commerces et ateliers depuis la route, notamment pour les automobilistes.
- Bloc signalétique en forme de totem émergeant du talus, agissant comme repère visuel fort depuis l'entrée de ville.



L'ARCHITECTURE

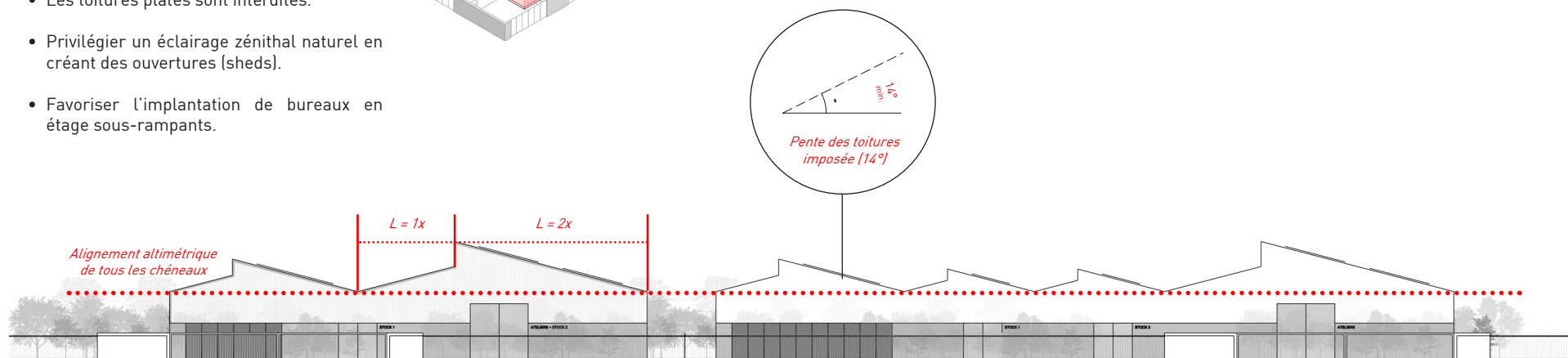
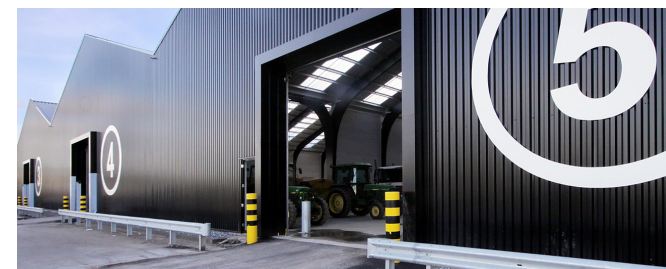
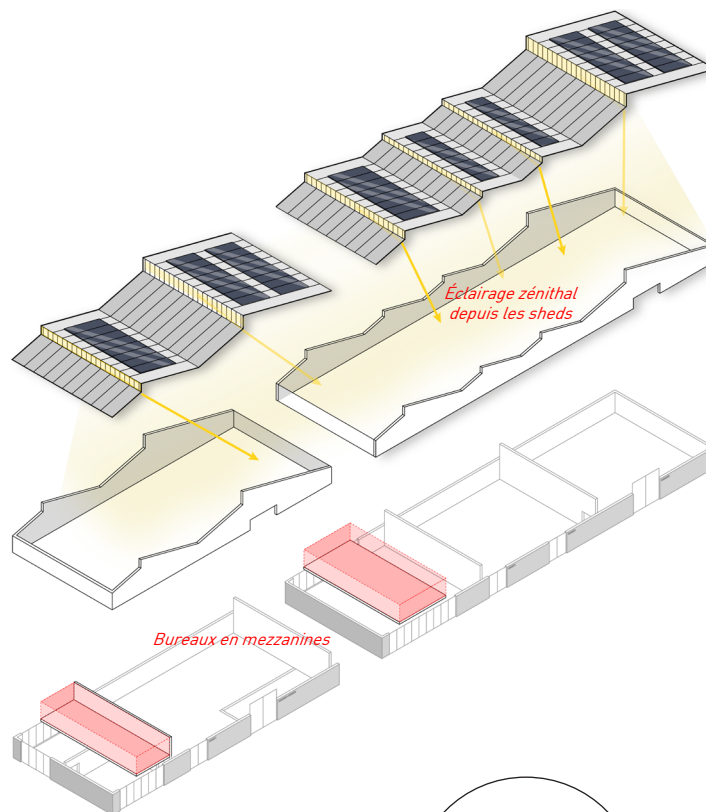
Des toitures pentées favorisant l'éclairage zénithal et l'implantation de programmes sous-rampants

Objectifs :

- Mettre en valeur et intégrer les édifices dans leur environnement urbain via des pentes de toitures similaires à celles visibles dans le tissu résidentiel.
- Limiter l'impact des édifices sur le paysage: colorimétrie sobre, végétalisation, matériaux naturels, harmoniser la skyline en imposant des règles simples...
- Compacter l'emprise au sol des édifices en permettant l'implantation de programmes en mezzanines, sous-rampants.

Prescriptions :

- ✓ Les toitures doivent être en double pente (inclinaison de 14° imposée). Les fausses toitures en façade sont interdites.
- ✓ Tous les chéneaux encastrés / gouttières devront régner au même niveau.
- ✓ La longueur en plan de la toiture Sud devra être égale au double de la longueur en plan de la toiture Nord.
- ✗ Les toitures plates sont interdites.
- ! Privilégier un éclairage zénithal naturel en créant des ouvertures (sheds).
- ! Favoriser l'implantation de bureaux en étage sous-rampants.



L'ARCHITECTURE

Des toitures pentées multifonctionnelles

Objectifs :

- Tirer partie des toitures pentées pour la récupération de l'énergie solaire.
- Augmenter la résistance thermique.
- Offrir un support de biodiversité à même l'architecture.

Prescriptions :



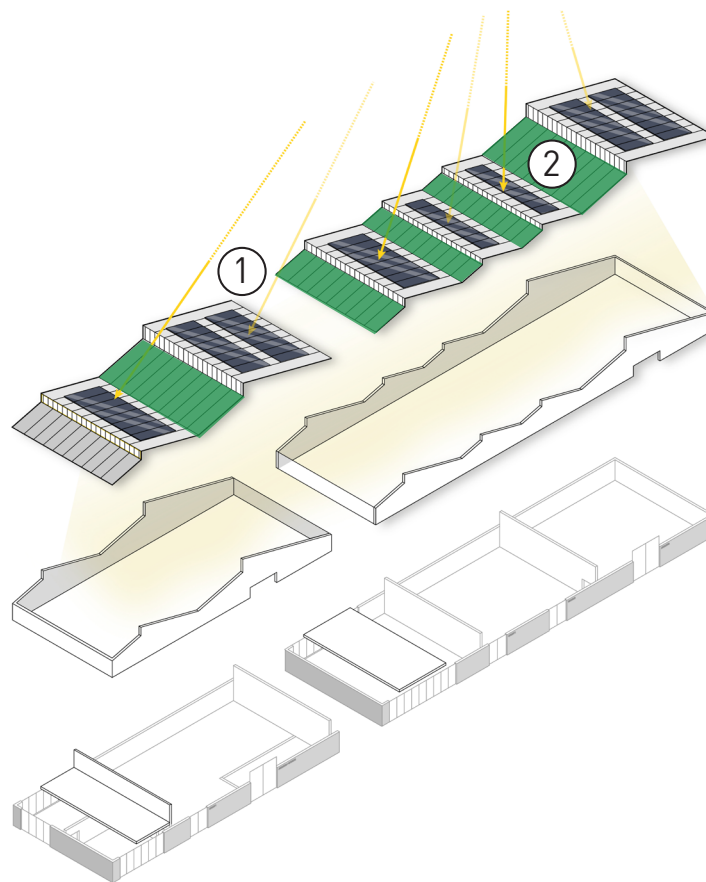
- 50 % minimum de la surface totale des toitures doivent être valorisée au mieux en installations photovoltaïques (en veillant à leur intégration architecturale et paysagère). Les panneaux devront être équipés d'un système de gestion automatique de leurs inclinaison en fonction de l'héliodon.



- Dans le cas de végétalisation d'un toit en pente, la technique de végétalisation par semis de fragments ou par plantation de micro-mottes est déconseillée. Les solutions pré-végétalisées en pépinière s'imposent.



- Les unités PAC et autres édicules techniques devront être positionnés en retrait sur les toitures, vers les arrières des édifices, non-visibles en façade.



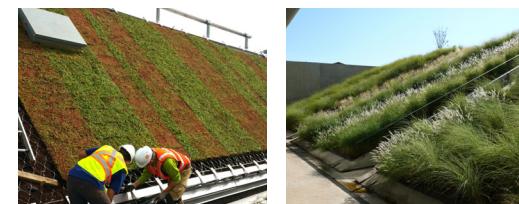
①

Panneaux photovoltaïques sur toitures :



②

Végétalisation de toitures pentées:



L'ARCHITECTURE

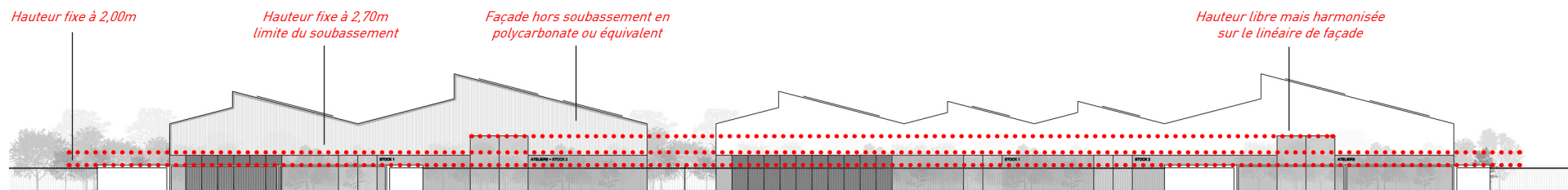
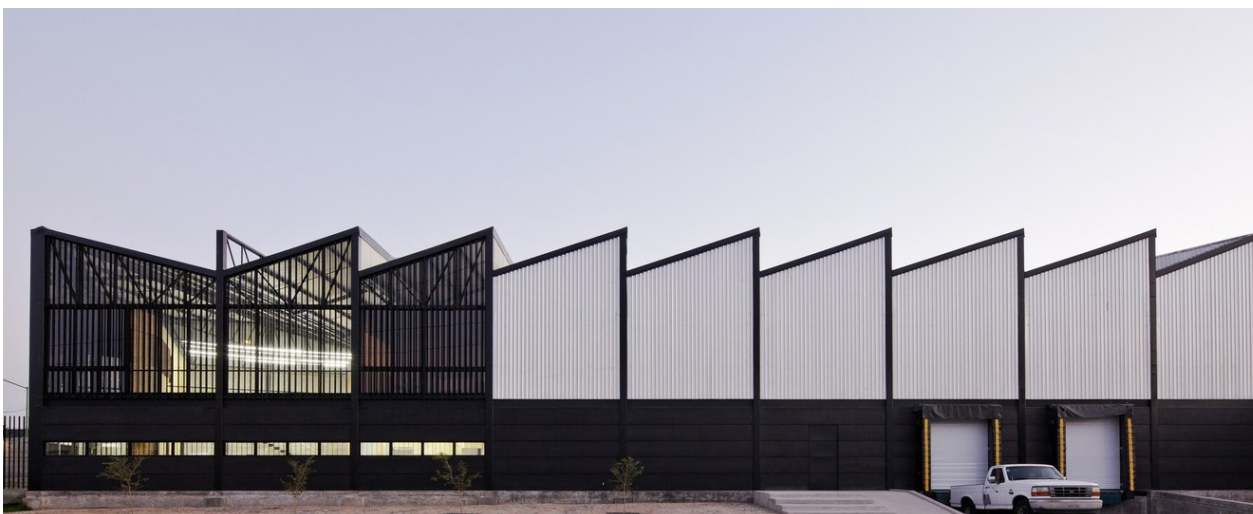
Ouvertures et percements

Objectifs :

- Réduire la demande énergétique : profiter des ouvertures pour une utilisation passive du rayonnement solaire.
- Animer et rythmer les façades.

Prescriptions :

- ✓ Soigner les ouvertures (fenêtres, portes...) au travers de l'encadrement, des matières et des couleurs qui respecteront la charte colorimétrique de la parcelle.
- ✓ Favoriser des ouvertures verticales qui s'intègre au mieux aux toitures en pente.
- ✓ Aligner les ouvertures en respectant des trames régulières.
- ! Favoriser la lumière naturelle pour l'éclairage des bâtiments de bureaux et de services.
- ! La surface de façade entre le soubassement et la toiture pourra être mise en oeuvre en panneaux de polycarbonate (ou autre élément de façade opaque et translucide).
- ✓ Tous les édifices, qu'importe leur taille, devront respecter une hauteur de soubassement fixe de 2,70m.
- ✓ Tous les vitrages (excepté ceux sur sheds) devront s'inscrire dans le soubassement de l'édifice et respecter une hauteur fixe de 2,70m.
- ✓ Toutes les portes (excepté les grandes portes d'ateliers) devront s'inscrire dans le soubassement de l'édifice et respecter une hauteur fixe de 2,00m, ou de 2,70m.



L'ARCHITECTURE

Couleurs et matériaux

Objectifs :

- Intégrer les édifices dans leur environnement.
- Apporter de la qualité et une esthétique architecturale dans les édifices industriels par une identité visuelle.
- Harmoniser les façades des édifices sur l'ensemble du parc d'activités.
- Permettre une maintenance aisée et la pérennité des constructions.
- Privilégier les matériaux d'intérêt écologique.

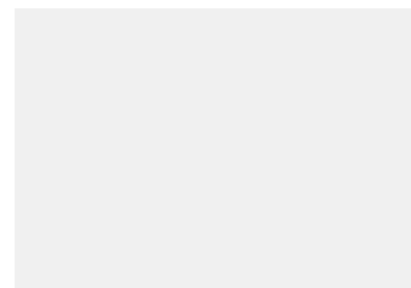
Prescriptions :

- ✓ Les couleurs des façades devront respecter le nuancier ci-contre. Les couleurs doivent être exclusivement en camaïeux de gris. Par bâtiment, une seule et même couleur sera employée pour souligner un détail architectural donné : le soubassement en gris foncé, la façade entre le soubassement et la toiture en gris clair (proche de la teinte du polycarbonate), la toiture en finition naturelle.
- ! Les menuiseries (exceptés les clotures et portails) pourront adopter une couleur au choix de l'entreprise / du porteur de projet.
- ! Veiller au bon entretien des revêtements de façade et privilégier les matériaux nécessitant pas ou peu d'entretien.
- ✓ Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même niveau de qualité.
- ✓ Utiliser des matériaux de surface, durables et recyclables ou valorisables : bardages bois fortement encouragé, acier ou aluminium de qualité. Dans le cas d'un bardage bois, sa teinte en façade sera laissée naturelle, sans lasure ni peinture.
- ✗ Aucun matériau d'imitation ne pourra être utilisé (béton imitation bois,...).



R : 160
V : 160
B : 160

Gris soubassement

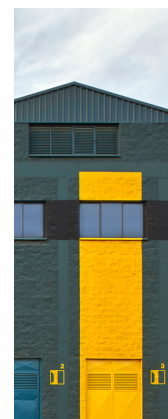


R : 240

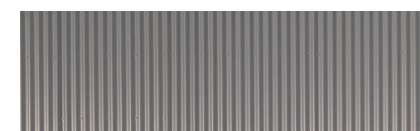
Gris façade



Exemple de teintes au choix



Exemples de couleurs d'accent



Revêtements de façade

L'ARCHITECTURE

Matériaux

Prescriptions :

- ✓ • Les projets devront intégrer une part minimale de matériaux issus du réemploi, à hauteur de 10 % du montant total des travaux pour les aménagements extérieurs, et de 5 % pour les éléments architecturaux du bâti.
- ✓ • Les projets devront privilégier l'emploi de matériaux biosourcés, à minima sur les structures porteuses : exemple de ferme lamellé collés. Afin de favoriser des constructions durables et respectueuses de l'environnement.
- ! • L'emploi de matériaux biosourcés, sur les sous-programmes est fortement recommandé : mur ossature-bois sur les bureaux, bardages bois sur les façades et le second d'oeuvre, menuiserie bois.
- ✓ • La provenance du bois devra respecter ces deux certifications:



- Le Programme de reconnaissance des certifications forestières (PEFC) est une organisation internationale de certification de la gestion durable des forêts et de la traçabilité des bois (chaîne de contrôle), présente sur l'ensemble des continents.



- FSC® (Forest Stewardship Council®) est un système de certification de gestion responsable des forêts et de traçabilité jusqu'au consommateur final. Elle a été créée par des ONG environnementales, des entreprises, des représentants des peuples autochtones pour ralentir la déforestation des forêts primaires. La certification FSC s'applique depuis à tous types de forêts dans le monde.



- exemple de ferme en lamellé collé :



L'ARCHITECTURE

Enseignes

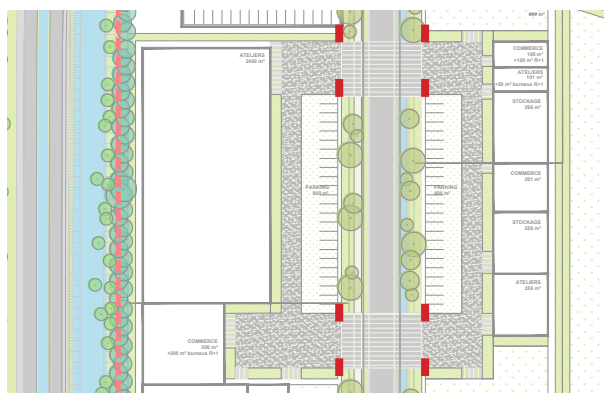
Implantation et dimensions

Objectifs

- Limiter la présence des enseignes.
- Empêcher leur perception depuis le paysage lointain.

Prescriptions

- ✓ Les enseignes seront placées sur les bâtiments ou portails et ne devront pas faire l'objet de support spécifique.
- ✗ Les publicités (hors enseigne) sont interdites.
- ✓ Elles seront intégrées aux murets techniques positionnés sur les entrées charretières, selon le plan de principe ci-dessous.
- ✓ Si implantées sur la façade, elles ne doivent pas en dépasser les limites.
- ✓ Les enseignes seront également implantées sur le boulevard urbain (voir page 25).
- ✓ La hauteur des enseignes ne pourra excéder 80 cm.
- ✓ La longueur de l'enseigne ne pourra excéder 1/5 de la longueur du bâtiment et sera limitée à 3 mètres.



Plan d'implantation des enseignes

■ Adressage des enseignes

Aspect visuel

Objectifs

- Assurer une bonne intégration architecturale et paysagère des enseignes.

Prescriptions

- ✓ Les enseignes devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment, s'harmoniser avec les lignes de composition et les matériaux de la façade.
- ✓ Soit l'entreprise utilise son logo commercial, soit l'entreprise dessine dans l'architecture un logo qualitatif, auquel cas les teintes et couleurs sont limitées au nombre de 2 par enseigne et pensées en accord avec la colorimétrie du projet architectural de la parcelle.
- ! Le lettrage de l'enseigne pourra être soit sous forme de lettres découpées (métal, bois ou autres matériaux), soit peint directement sur la façade. Les lettres découpées peuvent être rétro-éclairées.
- ✓ L'enseigne n'est autorisée que sur 2 façades.



Interdiction de rapporter des enseignes collées à la façade

Éclairage

Objectifs

- Limiter la pollution lumineuse.
- Permettre l'identification des entreprises.

Prescriptions

- ✗ Les enseignes lumineuses sont interdites (boîtiers lumineux défilant, scintillants, clignotants...).
- ✓ Les enseignes seront éclairées de façon indirecte. Cet éclairage sera pensé en cohérence générale du projet et participera à la mise en valeur architecturale du bâtiment.
- ✓ L'éclairage des enseignes sera éteint au minimum entre 22h et 5h.



Éclairage indirect des enseignes, Rawlings Foundation Project, La Grange, USA

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

7. LES LIMITES

LES LIMITES

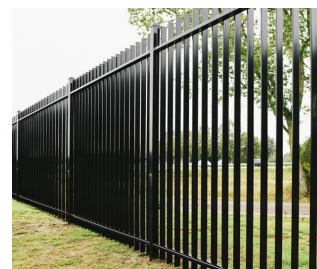
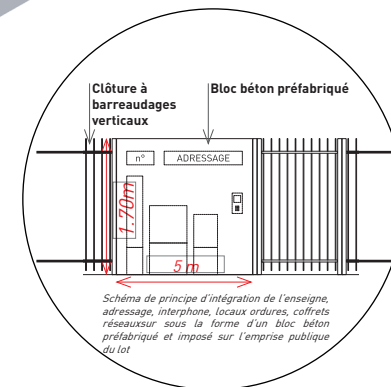
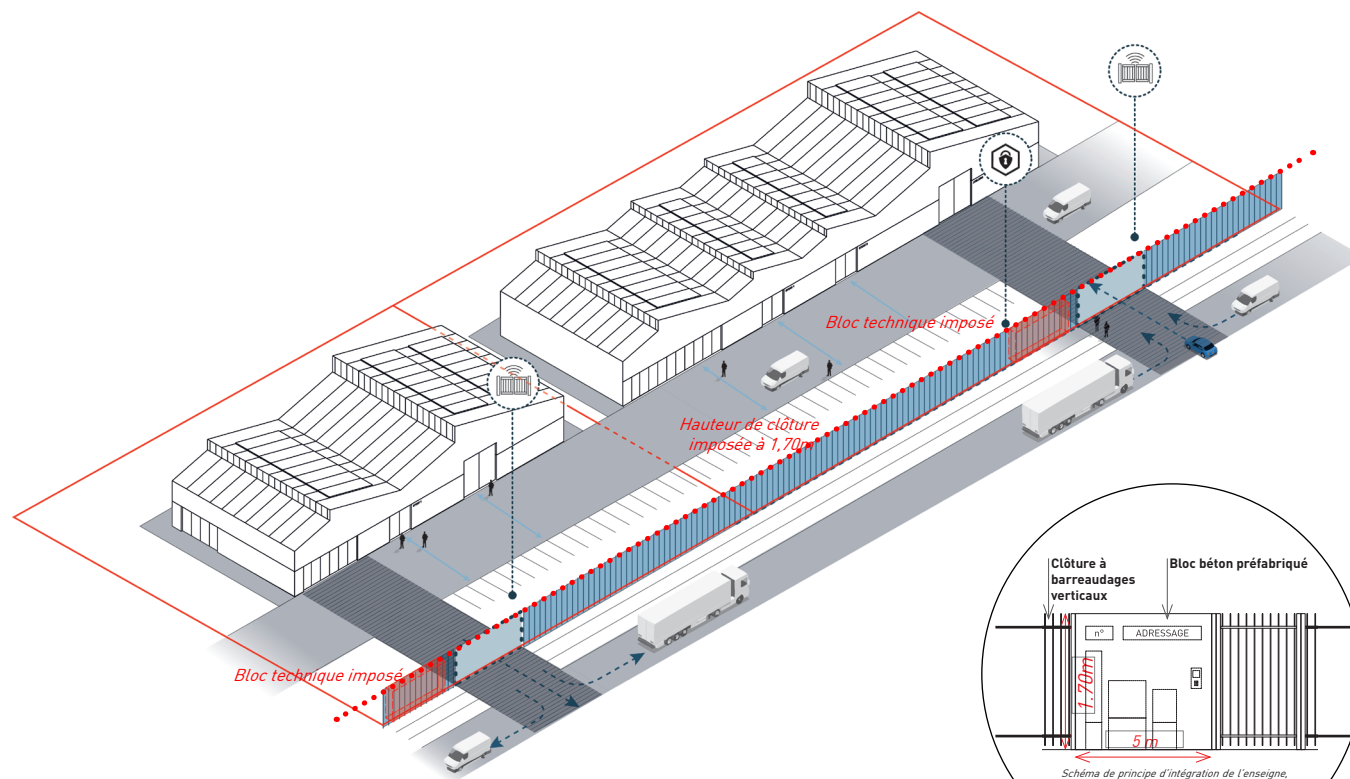
Accès lisibles, soignés et sécurisés

Objectifs

- Rendre lisible, faciliter et sécuriser l'accès aux parcelles depuis l'espace public.
- Qualifier les seuils d'entrées.
- Scénographier les accès par traitement architectural des entrées charretières.
- Harmoniser les séquences d'entrées sur l'ensemble des lots du parc d'activités.
- Regrouper à l'entrée et maîtriser la forme de l'enseigne, l'adressage, interphone, locaux ordures, coffrets réseaux...

Prescriptions

- ✓ Les portails d'accès devront ménager un passage de 15 m de large aligné sur les entrées charretières, et régner à une hauteur de 1,70m.
- ✓ Les portails d'accès devront s'ouvrir en 2 vantaux coulissant de 7,5m chacun, et se ranger à l'arrière de la clôture côté parcelle.
- ✓ Toutes les clôtures devront respecter un écartement de leur baraudage vertical suffisant afin d'assurer la circulation de la faune au travers du parc d'activité, sans ouvrage de soubassement.
- ✗ Les clôtures en treillis soudées seront interdites sur les limites entre lots et espaces publics.
- ✗ Les clôtures à poteaux tubulaires, à panneau à redans seront strictement interdites.
- ✓ L'enseigne, adressage, interphone, locaux ordures, coffrets réseaux seront regroupés à l'entrée sur l'emprise publique sous un bloc technique imposé et unitaire pour tous les lots.



LES LIMITES

Accès lisibles, soignés et sécurisés

Objectifs

- Rendre lisible, faciliter et sécuriser l'accès aux parcelles depuis l'espace public.
- Qualifier les seuils d'entrées.
- Scénographier les accès par traitement architectonique des entrées charretières.
- Harmoniser les séquences d'entrées sur l'ensemble des lots du parc d'activités.
- Regrouper à l'entrée et maîtriser la forme de l'enseigne, l'adressage, interphone, locaux ordures, coffrets réseaux...

Prescriptions

- ✓ Les portillons à l'arrière des parcelles s'ouvriront sur 1m de large.
- ✓ Toutes les clôtures devront respecter un écartement de leur baroudage vertical suffisant afin d'assurer la circulation de la faune au travers du parc d'activité, sans ouvrage de soubassement.
- ✗ Les clôtures en treillis soudées seront interdites sur les limites entre lots et espaces publics.
- ✗ Les clôtures à poteaux tubulaires, à panneau à redans seront strictement interdites.
- ✓ L'enseigne, adressage, interphone, locaux ordures, coffrets réseaux seront regroupés à l'entrée sur l'emprise publique sous un bloc technique imposé et unitaire pour tous les lots.

