

ANNEXE 4 – CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Source : CPAUPE, URBICUS, juin 2025

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 Sebastopol - 75 002 PARIS
T l : 01 39 53 14 35

COTRAITANT



ZAC Saint Sulpice - Immeuble Osiris
Btiment i - 12, rue du P'tis Tatelin CS 50891
35 708 Rennes
T l : 02 99 83 67 00

SOMMAIRE

p. 4 0. INTRODUCTION

p. 5 1. CONTEXTE

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

p. 8 2. L'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 pentes favorisant l'éclairage zénithal et l'implantation de programmes sous-rampants
- p. 26 • Des toitures pentes 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 paisible et plantée
- p.34 • Des clôtures inter-parcelles qualitatives et différenciées

p. 35 8. LES COURS SYNERGIQUES

- 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 CO-RESPONSABLES

- p. 41 • Stationnements

p. 42 10. ECLAIRAGE

- p. 43 • Fiche technique

p. 44 11. GESTION DE L'EAU

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

p. 46 12. FAUNE ET HABITATS / STRATÉGIE VERDÉ

- 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 le lot 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 QUALIT | |
| PROJET PORT OLONA 3 | |
| L'ARCHITECTURE | |
| LES LIMITES | |
| LES COURS | |
| MOBILIT S ACTIVES | |
| ECLAIRAGE | |
| GESTION DE L'EAU | |
| FAUNE ET HABITATS | |

CONTEXTE

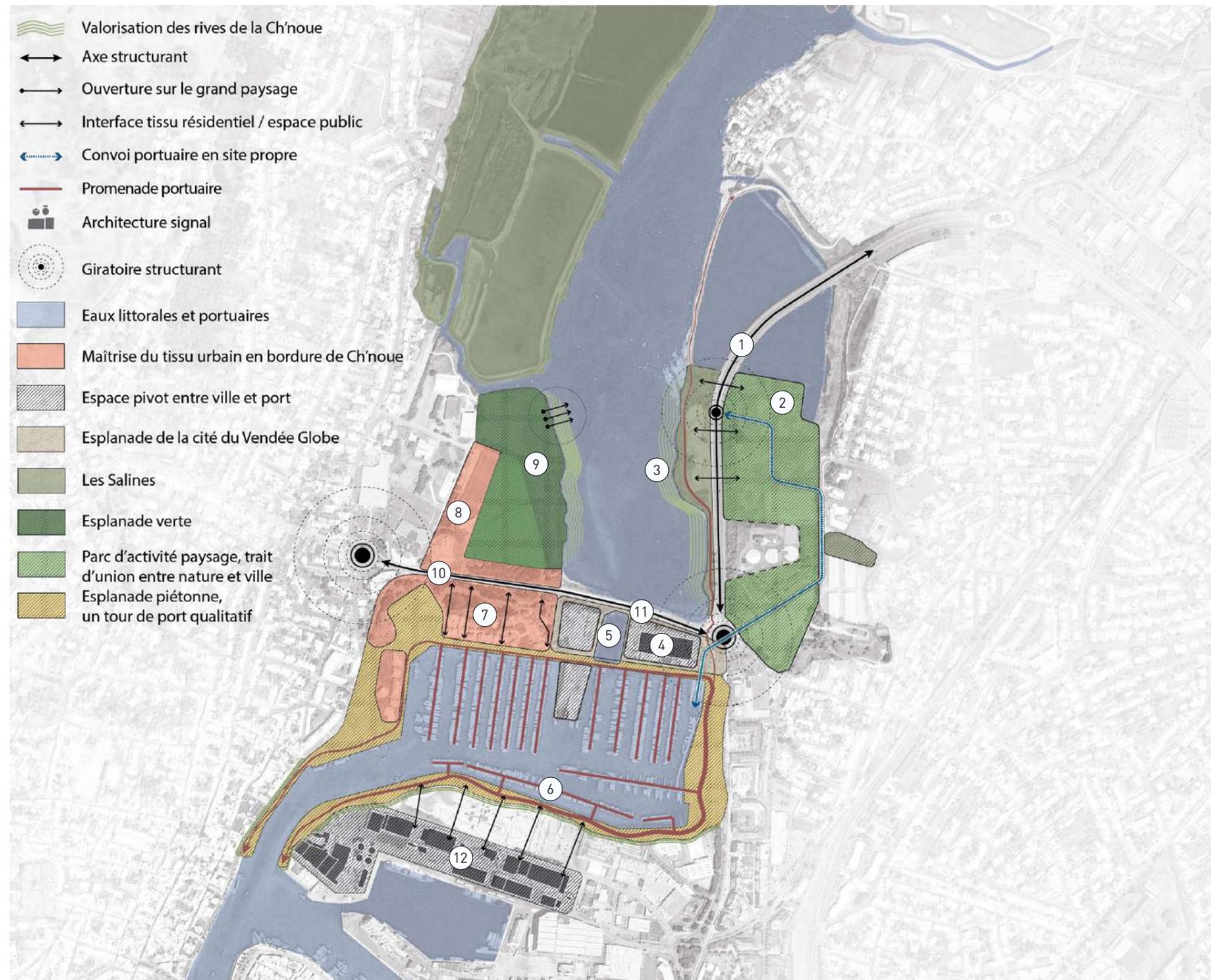
Interface entre ville et marais à qualifier

- CONTEXTE
- ETAT DES LIEUX
- ENJEUX ET INVARIANTS
- OBJECTIFS QUALIT
- 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 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 monopolarité 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 récréative, qualifier la limite 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 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

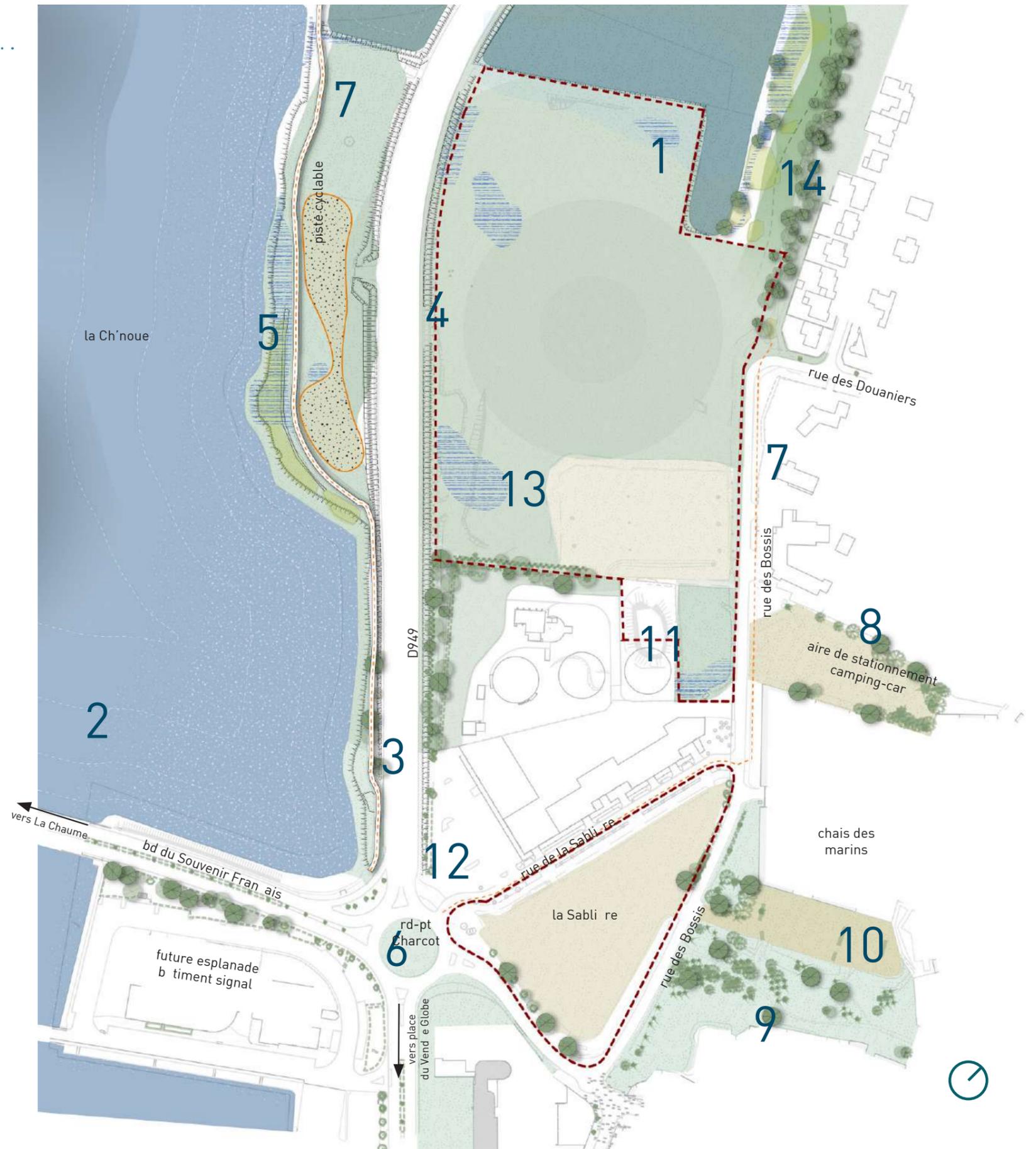
| |
|----------------------|
| CONTEXTE |
| ETAT DES LIEUX |
| ENJEUX ET INVARIANTS |
| OBJECTIFS QUALIT |
| PROJET PORT OLONA 3 |
| L'ARCHITECTURE |
| LES LIMITES |
| LES COURS |
| MOBILIT S ACTIVES |
| ECLAIRAGE |
| GESTION DE L'EAU |
| FAUNE ET HABITATS |

| |
|----------------------|
| CONTEXTE |
| ÉTAT DES LIEUX |
| ENJEUX ET INVARIANTS |
| OBJECTIFS QUALIT |
| PROJET PORT OLONA 3 |
| L'ARCHITECTURE |
| LES LIMITES |
| LES COURS |
| MOBILITÉS ACTIVÉS |
| ECLAIRAGE |
| GESTION DE L'EAU |
| FAUNE ET HABITATS |

ÉTAT DES LIEUX

Un existant structurant

1. Entr e dans le grand paysage des marais d'Olonne
2. La Ch'noue, ancienne rivi re maritime, sanctuaire de biodiversit s (N2000)
3. Une entr e de ville routi re, 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 for ts maritimes
5. Les rives de la Ch'noue, pour une qualit augment e de l'entr e de ville (site int grer, valoriser)
6. Un rond-point qui largi les emprises de voirie, et qui augmente la rupture entre le site et le port
7. Des voies cyclables structurantes conforter, prolonger, r parer
8. Une aire de camping-cars qui nuit la qualit de la lisi re urbaine du site
9. Le parc de la Salorge : une opportunit d'espaces publics programmer
10. Une opportunit fonci re, pour suturer les pignons aveugles des b timents des p cheurs
11. Des arri res et des fonds de cours peu int gr s / un acc s la station EP repositionner
12. Des haies exog nes de conif res, qui rompt avec le grand paysage des marais
13. Des zones humides compenser, voire augmenter
14. Une lisi re rivulaire conforter et prolonger



ÉTAT DES LIEUX

Contexte réglementaire - PLU

ZONE 1Aue : zone urbaine du plu à vocation économique

- Favoriser la gestion des eaux pluviales la parcelle par infiltration
- Limiter l'impermabilisation 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 bati 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 une zone d'habitation / zone naturelle
- Aspect extérieur adapté au «caractère ou 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 1,70m max
- Arbres / haies : compensés chaque abattage
- Dépôts / construction gênant des nuisances : entourés de haies denses / cran bois



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

ÉTAT DES LIEUX

Hierarchisation 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 espèces d'intérêt majeur, rôle de corridor écologique national ou régional

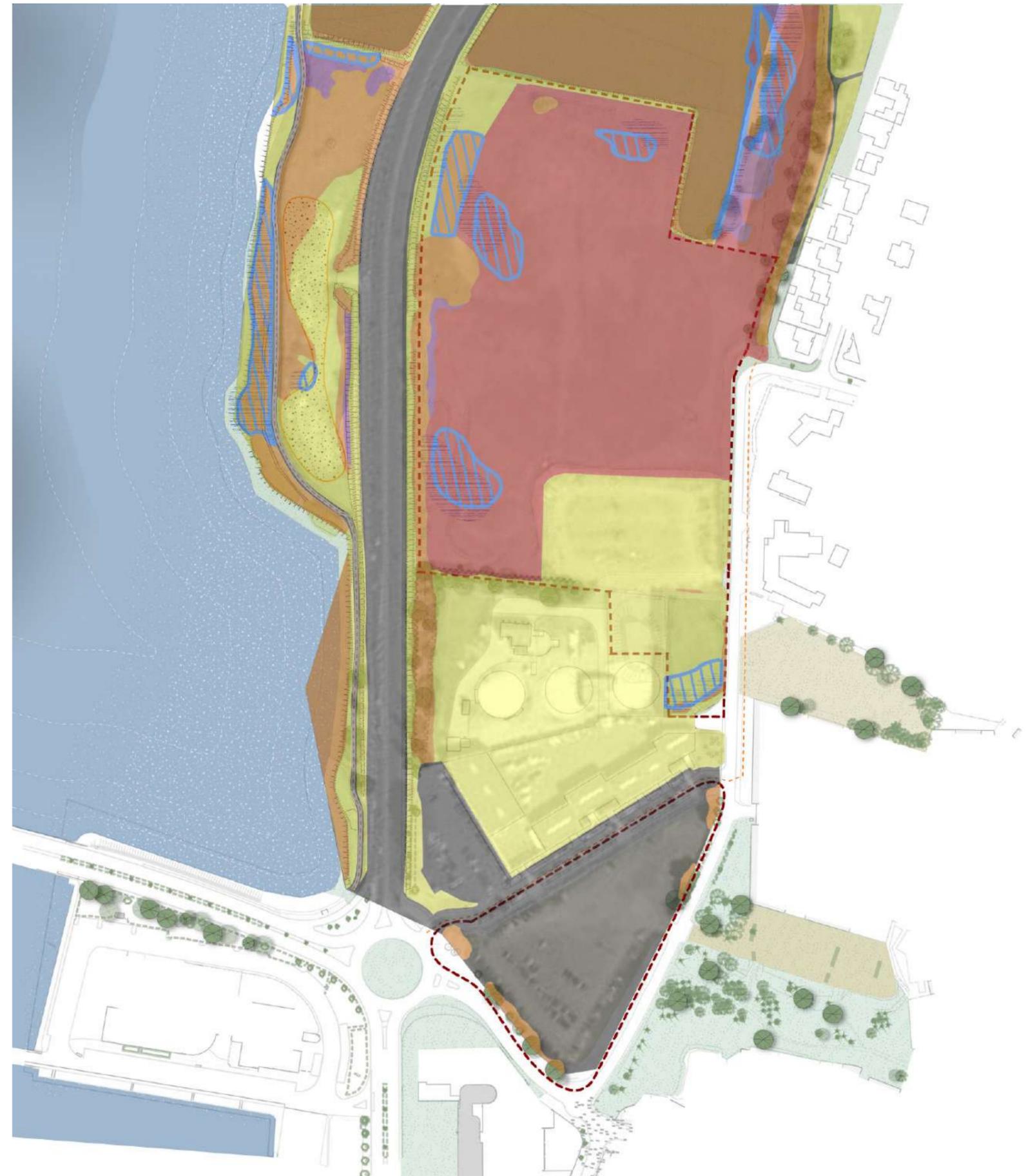
-FORT : Milieu offrant des sites de reproduction pour une ou plusieurs espèces d'intérêt fort, rôle de corridor écologique important à l'échelle locale

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

-FAIBLE : Autres habitats

Hierarchisation 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 »

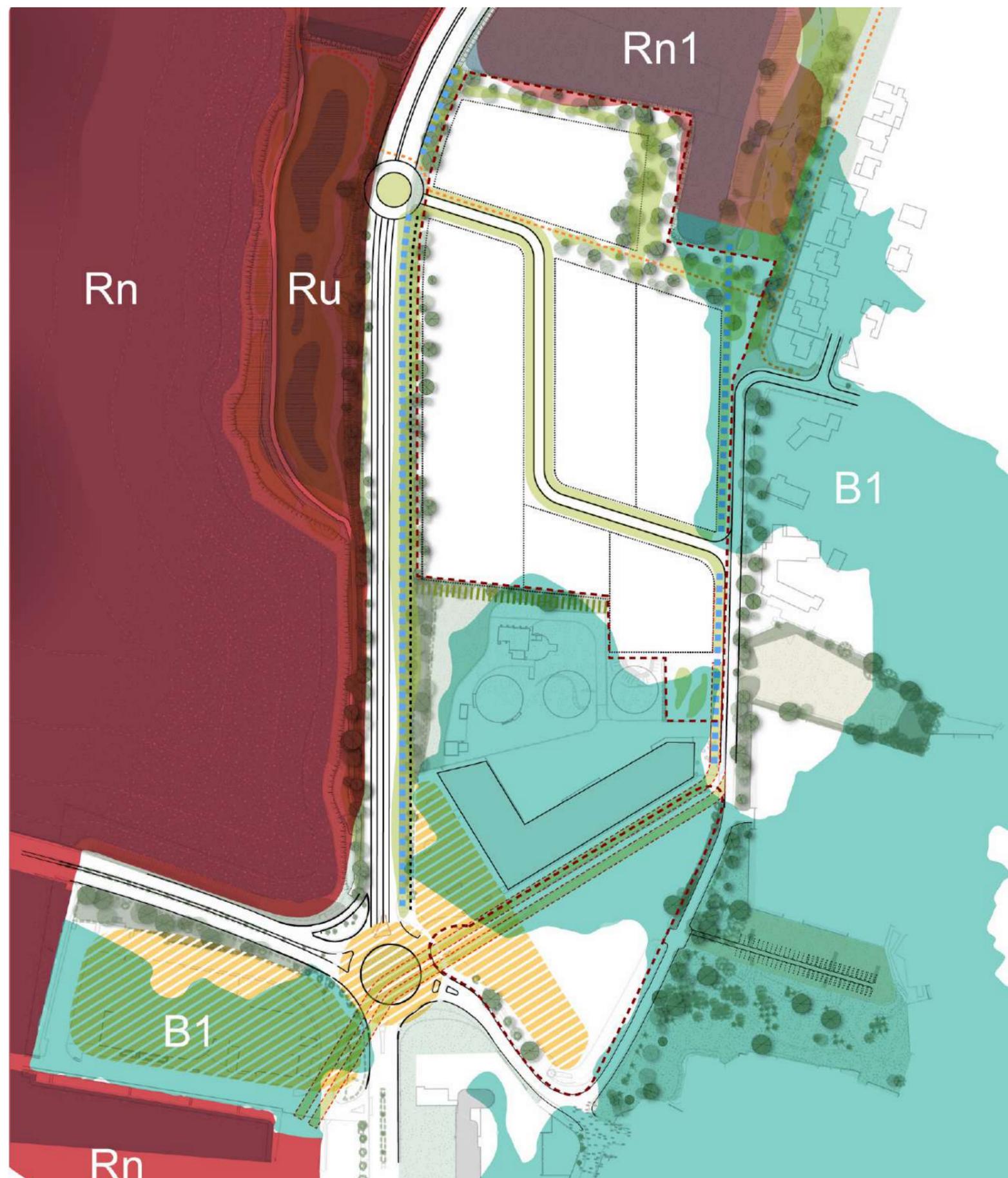
Zone non urbanisée soumise exclusivement à un aléa moyen ou fort à l'horizon 2100

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



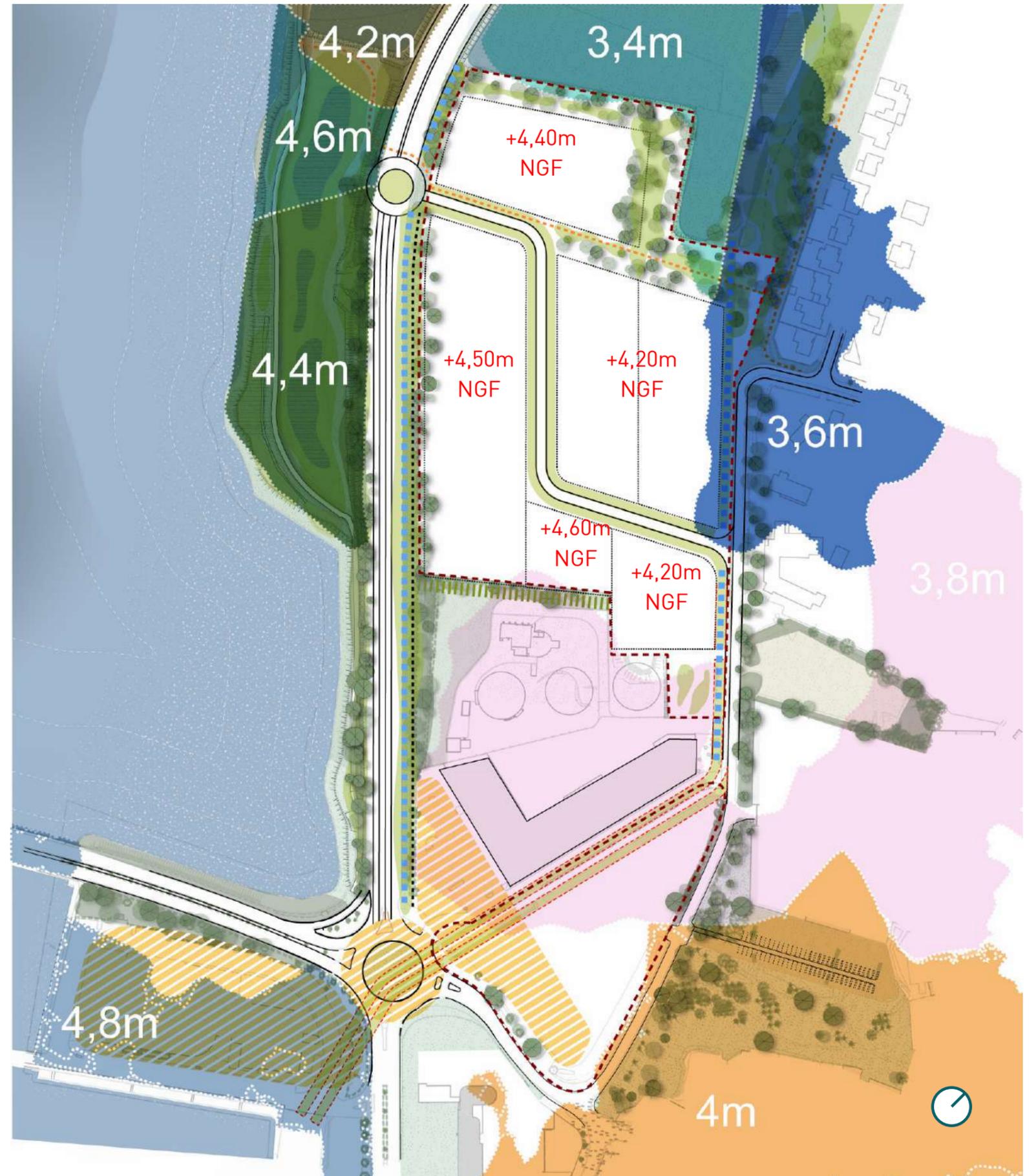
ÉTAT DES LIEUX

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



Les bâtiments devront impérativement s'implanter sur les zones dont l'altitude 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 altitudes moyennes des lots.



| |
|----------------------|
| CONTEXTE |
| ETAT DES LIEUX |
| ENJEUX ET INVARIANTS |
| OBJECTIFS QUALIT |
| PROJET PORT OLONA 3 |
| L'ARCHITECTURE |
| LES LIMITES |
| LES COURS |
| MOBILIT S 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

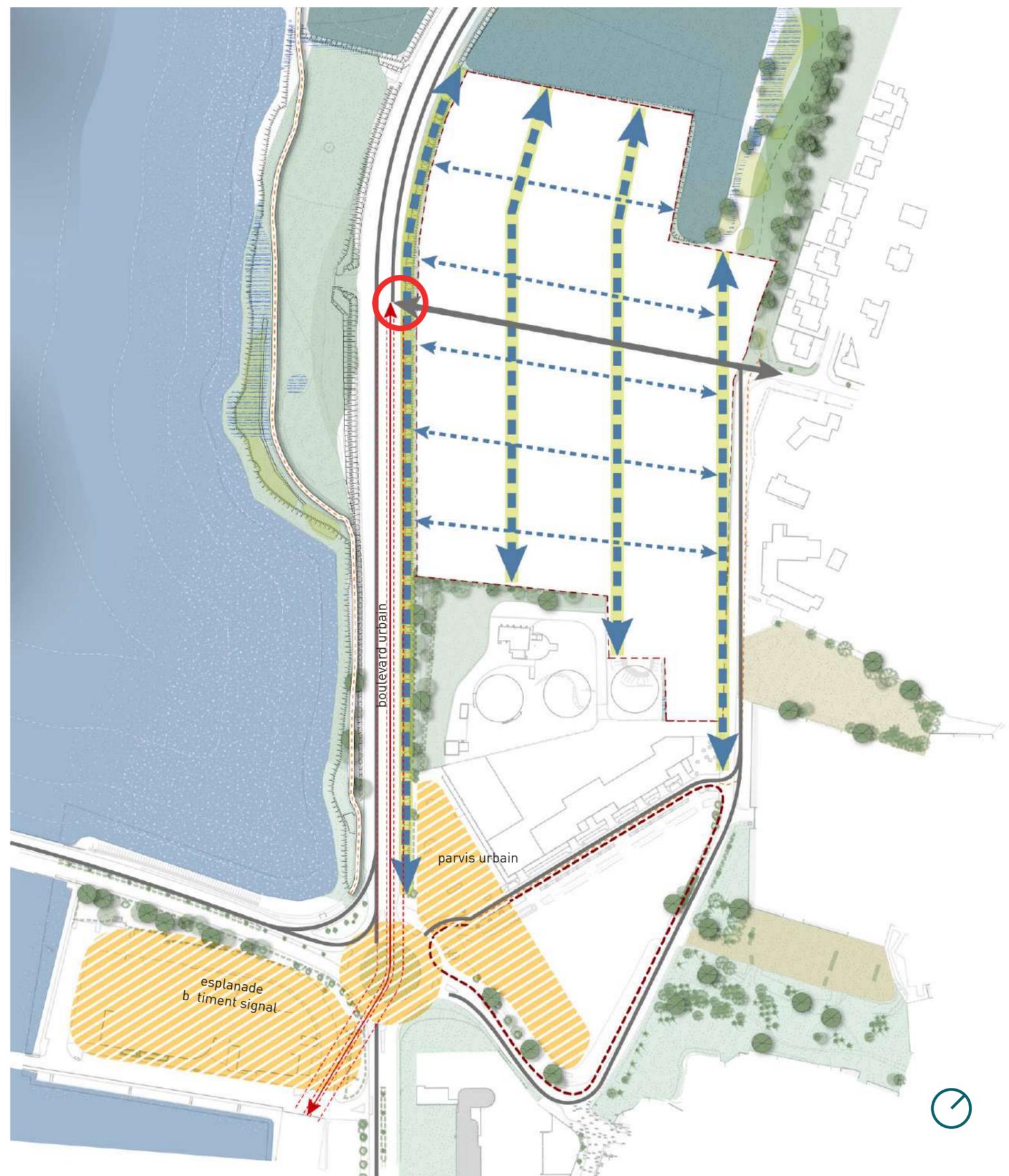
- Prolonger les ambiances de la Ch'Noue au cœur du parc d'activités
- Structurer le site par la création de nouvelles voies & favoriser une gestion alternative des eaux
- Revaloriser le site le long de la RD949 en zone naturelle

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 voir les places 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
QUALIT

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 en 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'noue, 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 valoir l'écueil de la zone d'activité portuaire aride et contextualisée, 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'activités en lisière des espaces urbains, naturels et ruraux.

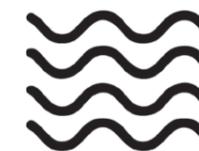
Il conviendra d'optimiser l'intégration du nouveau parc dans la continuité des constructions et du tissu pavillonnaire existants, en tenant compte de la topographie, de l'orientation solaire, des vents dominants...



Qualité paysagère et environnementale

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 usages 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 végétation filtrante, revêtements filtrants, ...).
- imposer l'infiltration même à l'échelle de la parcelle pour une occurrence d'écoulement.
- positionner les fonds d'ouvrages d'infiltration au-dessus de la nappe phréatique.
- privilégier l'usage de systèmes hydro-conomes.
- planter des végétaux locaux peu consommateurs d'eau avec des paillages biodégradables (copeaux de bois).
- prévoir un traitement préalable des eaux souillées avant infiltration.

OBJECTIFS POUR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Huit grands principes



L'énergie

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'activités. Ainsi, il conviendra de :

- favoriser les économies d'énergies tant pour les équipements publics que pour les futures activités.
- optimiser l'implantation du bâtiment 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 sépare les différentes activités et les parcelles étaient généralement dédiés 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 valoriser 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 projet pour vitifier 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 précisant 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
QUALIT

PROJET
PORT OLONA 3

L'ARCHITECTURE

LES LIMITES

LES
COURS

MOBILIT S
ACTIVES

ECLAIRAGE

GESTION
DE L'EAU

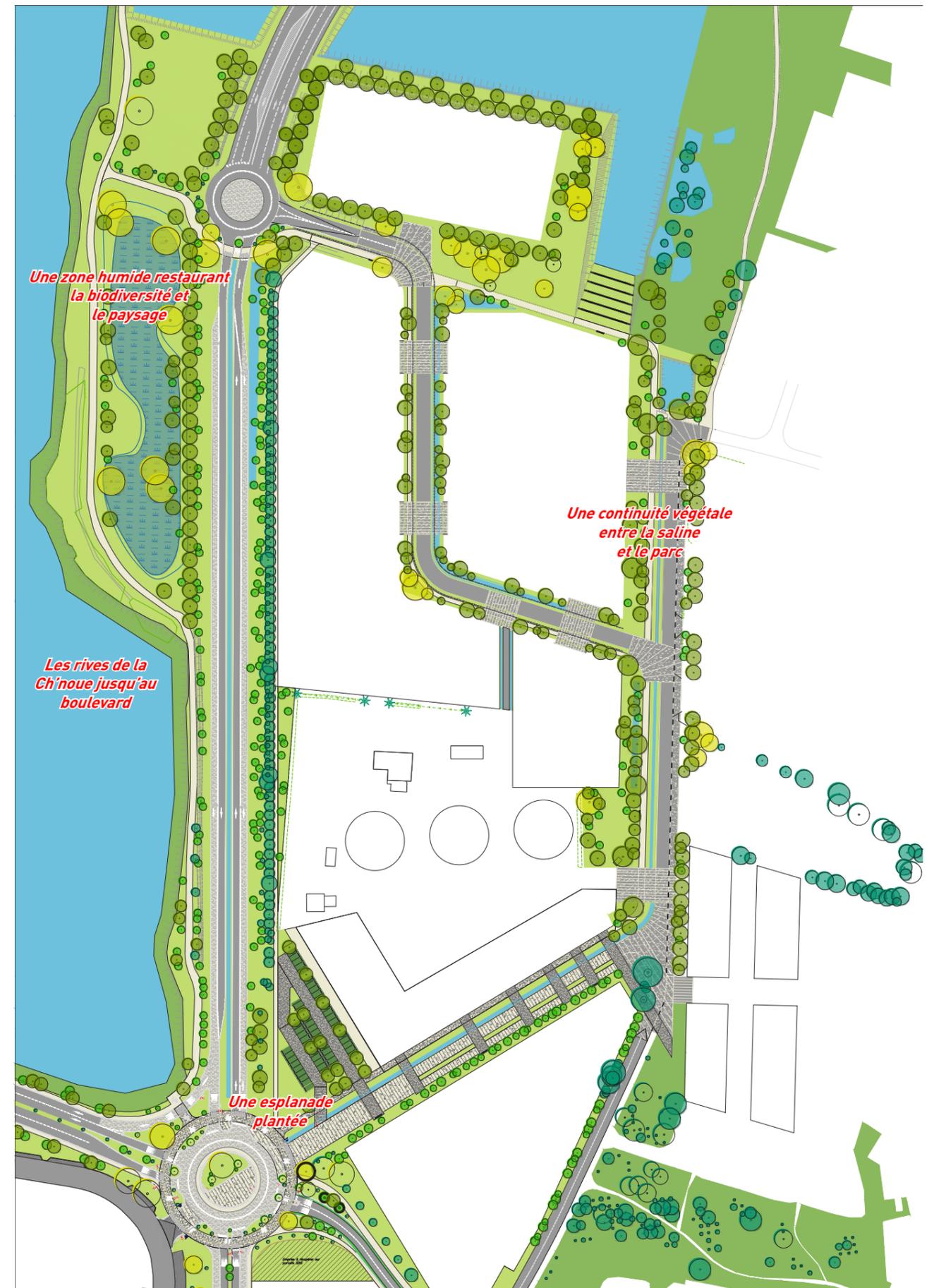
FAUNE ET
HABITATS

5. PROJET PORT OLONA 3

PROJET PORT OLONA 3

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

- Faire p n trer le paysage des marais d'Olonne dans le P.A.
- Participer aux continuit s des milieux cologiques l' chelle du territoire en renfor ant la trame plant e des espaces publics.
- Am liorer le cadre de vie en offrant des espaces plant s et des am nagements paysagers proximit des parcelles d'activit s.
- Limiter l'impact du P.A. dans le paysage d'entr e de ville et proximit directe des zones d'habitations r sidentielles.



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

PROJET PORT OLONA 3

L'excellence du nautisme comme interface entre ville et marais

CONTEXTE

ETAT DES LIEUX

ENJEUX ET INVARIANTS

OBJECTIFS QUALIT

PROJET PORT OLONA 3

L'ARCHITECTURE

LES LIMITES

LES COURS

MOBILITÉS ACTIVES

ECLAIRAGE

GESTION DE L'EAU

FAUNE ET HABITATS



CONTEXTE

ETAT DES
LIEUX

ENJEUX ET
INVARIANTS

OBJECTIFS
QUALIT

PROJET
PORT OLONA 3

L'ARCHITECTURE

LES LIMITES

LES
COURS

MOBILITÉS
ACTIVES

ECLAIRAGE

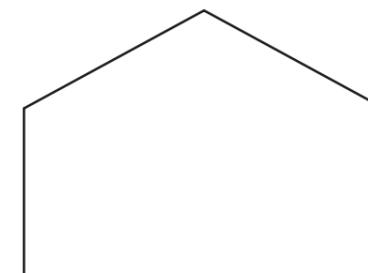
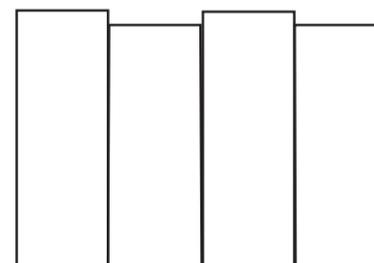
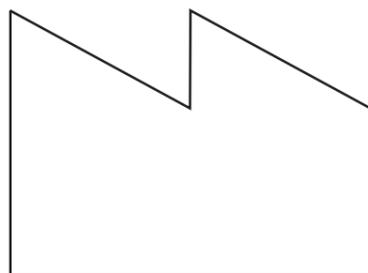
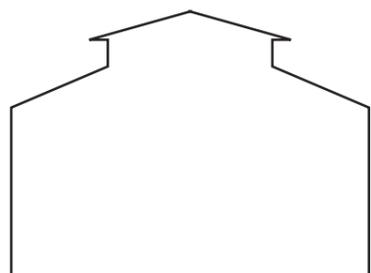
GESTION
DE L'EAU

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 commerciales du XIX^{ème} siècle (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} siècle 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 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, l'abri de l'humidité et du vent. Tuiles patinées, volets de lavage, murs blanchis par le sel. Reconverties ou entretenues, gardant ainsi vivante la mémoire du métier de saunier.

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

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 principes 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 de 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.
- ✓ Définir le choix du bardage de manière cohérente et unie sur l'ensemble des édifices de la parcelle, en incluant les appareils industriels ventuels.
- ✓ Travailler la composition des façades en prenant en compte les usages (clairement, 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 définie sur une variété de matériaux ou inversement un matériau unique défini dans un camaïeu de couleurs).
- ✓ Étudier la mise en valeur lumineuse ou colorée d'objets particuliers.

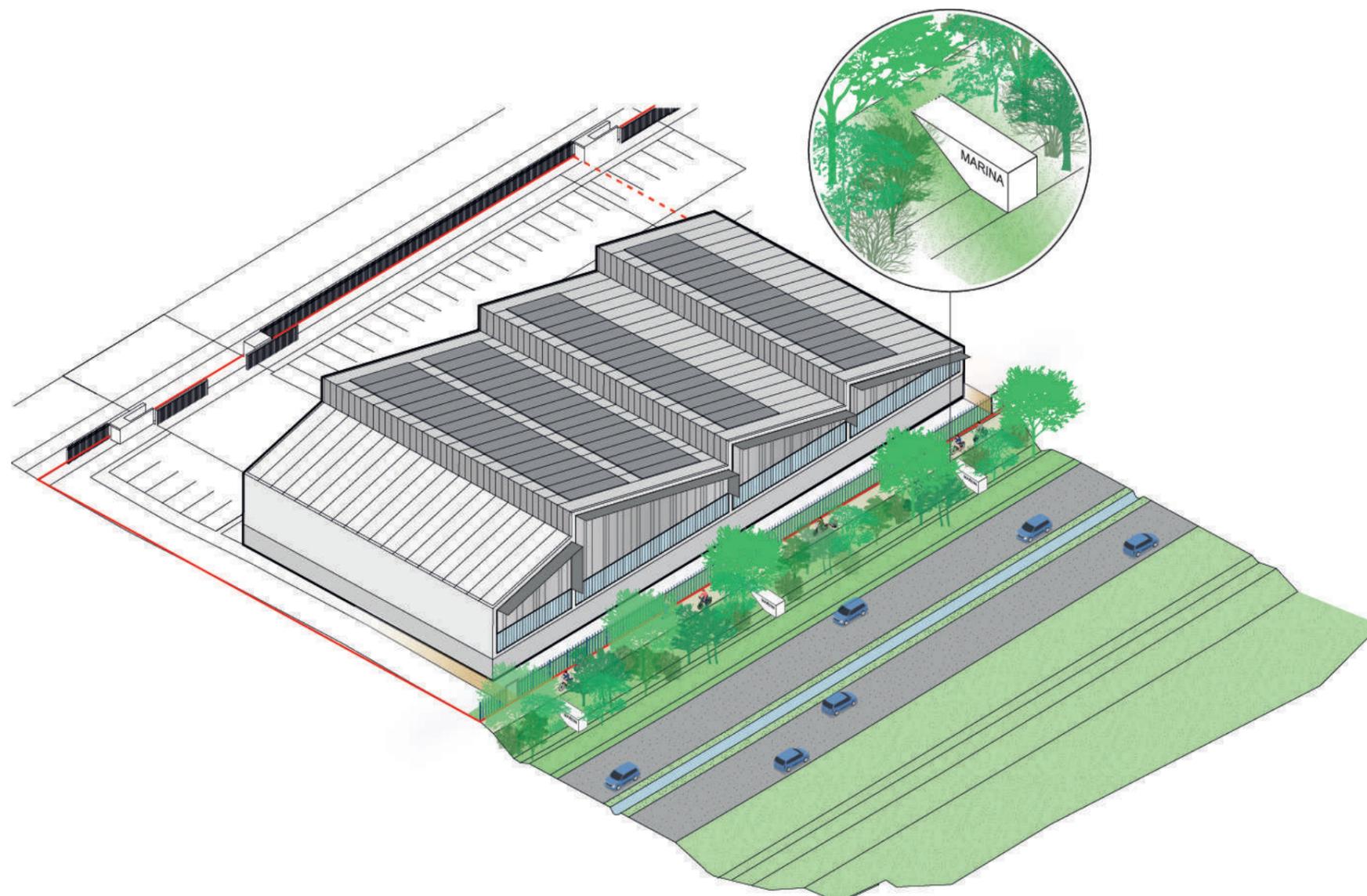
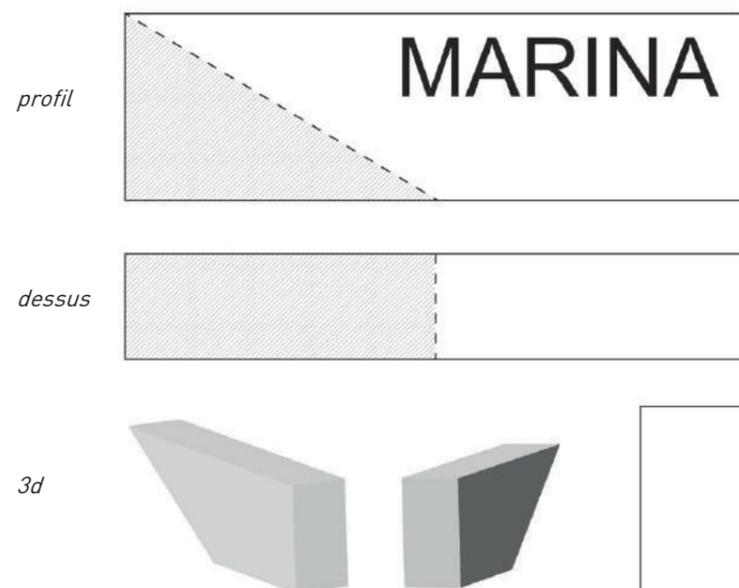


L'ARCHITECTURE

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

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

- Cr ation d'un acc s pi ton depuis le rond-point Charcot, longeant le boulevard et le PRG.
- D ambulation douce en entr e de ville, am nag e le long d'une frange v g tale, l'abri de la circulation routi re.
- Implantation d'une enseigne d port e le long du boulevard, assurant la visibilit des commerces et ateliers depuis la route, notamment pour les automobilistes.
- Bloc signal tique en forme de totem mergeant du talus, agissant comme rep re visuel fort depuis l'entr e de ville.



L'ARCHITECTURE

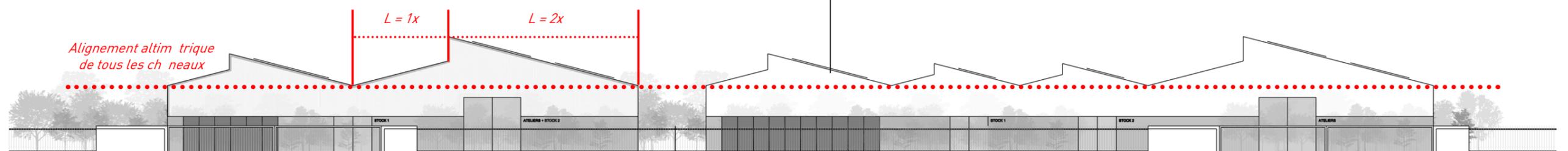
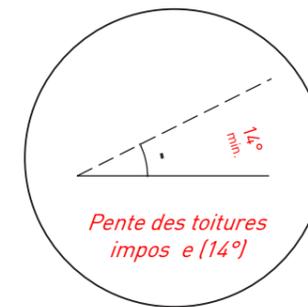
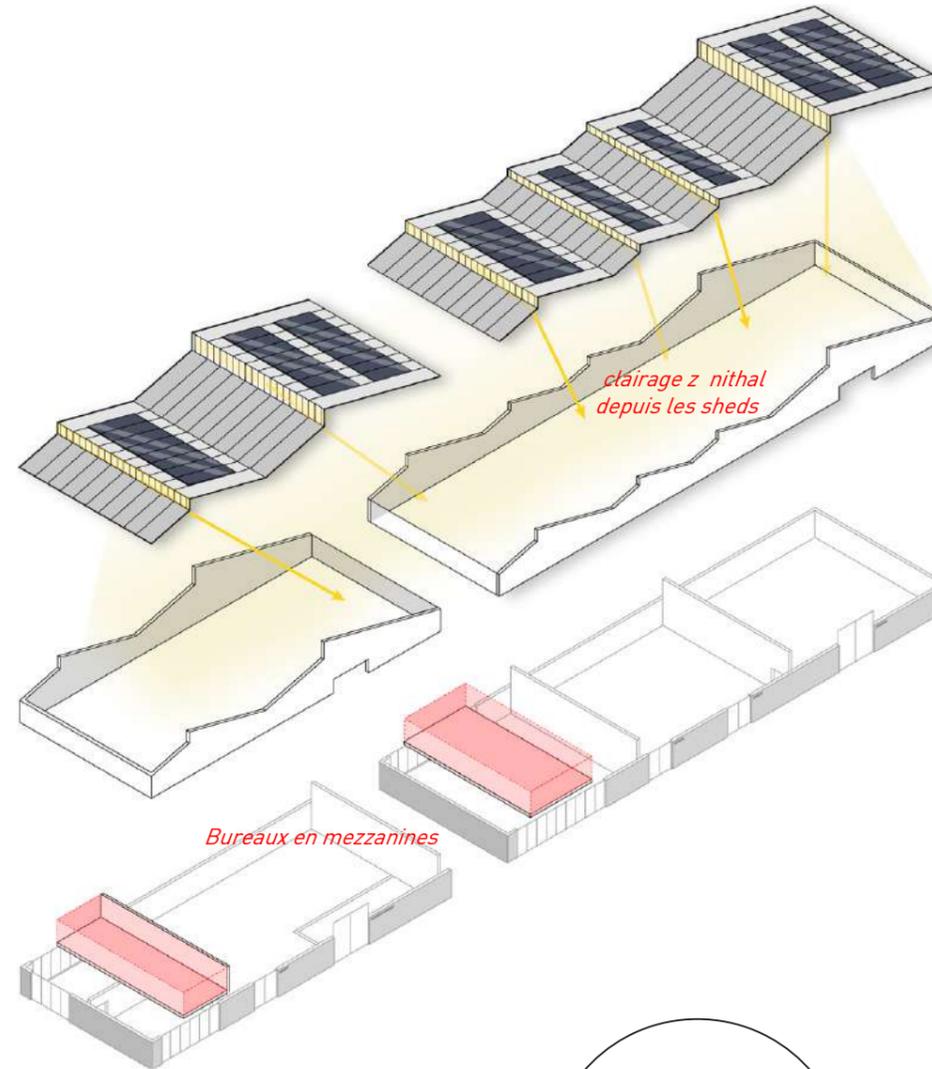
Des toitures pentées favorisant l'éclairage zénithal et l'implantation de programmes sous-rampants

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 ragner 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

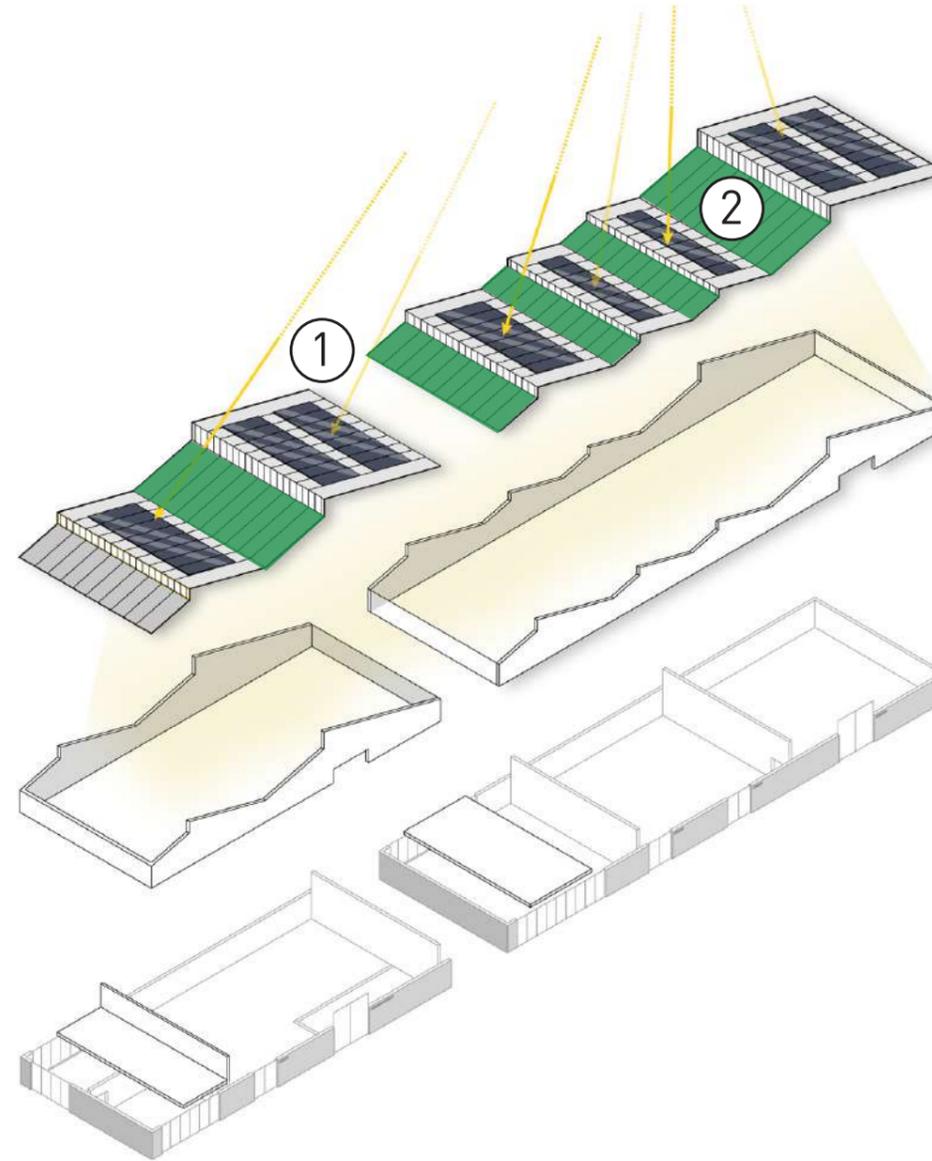
Des toitures pentées multifonctionnelles

Objectifs :

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

Prescriptions :

- ✔ • 50 % minimum de la surface totale des toitures doivent être valorisée au mieux en installations photovoltaïques (en veillant leur intégration architecturale et paysagère). Les panneaux devront être équipés d'un système de gestion automatique de leurs inclinaisons en fonction de l'héliodion.
- ! • 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 recommandée. Les solutions pré-végétalisées en pépinière s'imposent.
- ✔ • Les unités PAC et autres dispositifs techniques devront être positionnés en retrait sur les toitures, vers les arrières des toitures, non-visibles en façade.



① Panneaux photovoltaïques sur toitures :



② Végétalisation de toitures pentées:



L'ARCHITECTURE

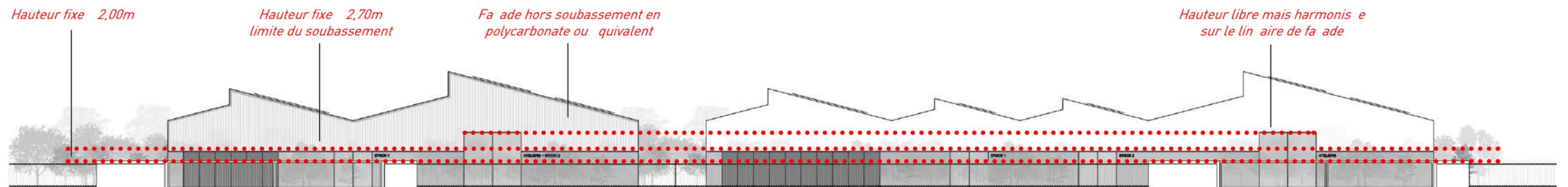
Ouvertures et percements

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

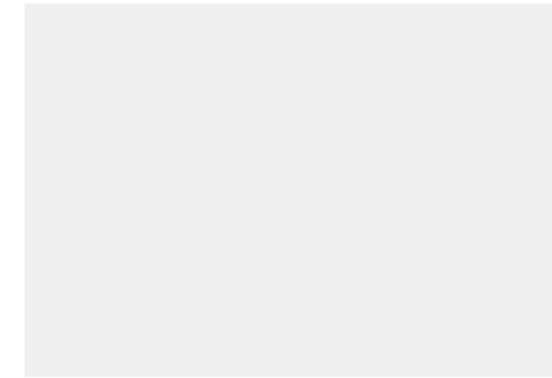
Prescriptions :

- 
 • Les couleurs des façades devront respecter le nuancier ci-contre. Les couleurs doivent être exclusivement en camaeux 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 clôtures 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 peu ou pas 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 encouragés, 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 (bâton 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, 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, 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'œuvre, 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 tous types de forêts dans le monde.



• exemple de ferme en lamellé collé :

L'ARCHITECTURE

Enseignes

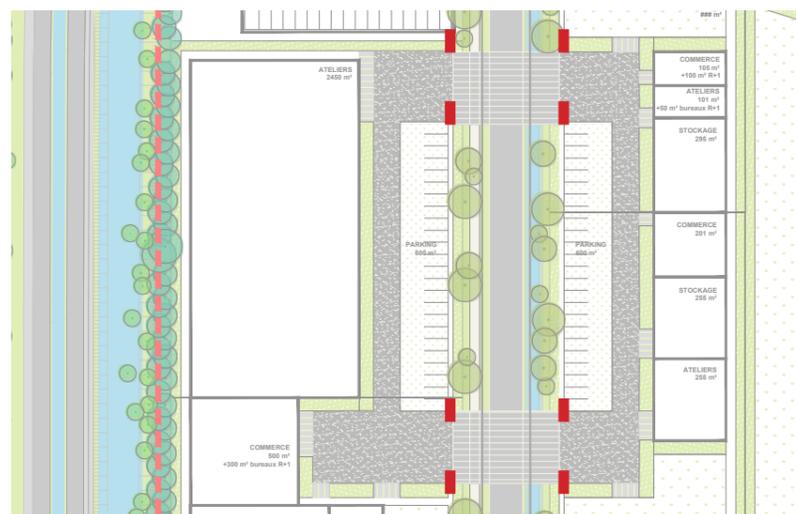
Implantation et dimensions

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 retro-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 à filant, 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 teinté au minimum entre 22h et 5h.



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

CONTEXTE

ETAT DES
LIEUX

ENJEUX ET
INVARIANTS

OBJECTIFS
QUALIT

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

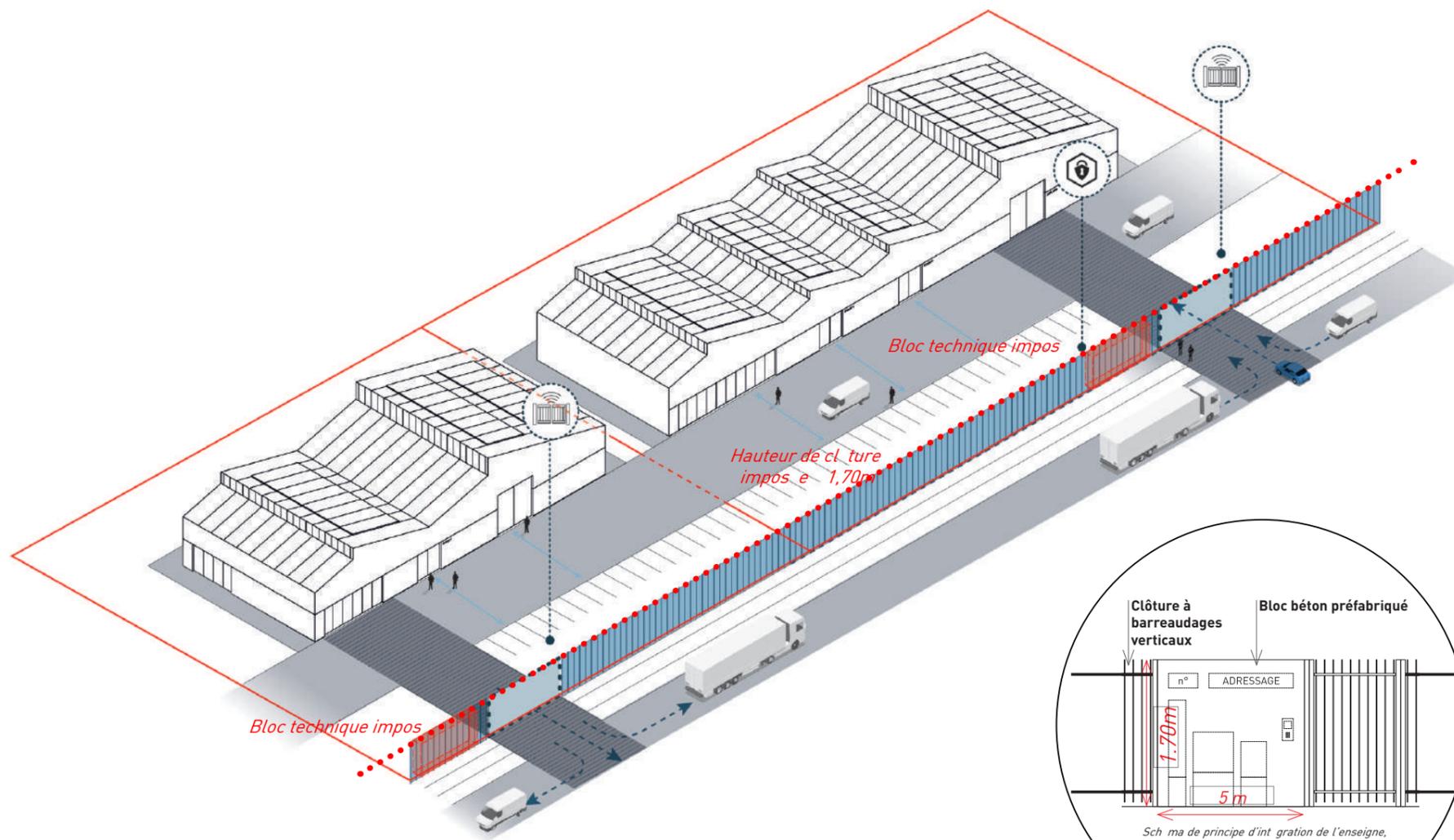
Accès lisibles, soignés et sécurisés

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 l'entrée et maîtriser la forme de l'enseigne, l'adressage, interphone, locaux ordures, coffrets rseaux...

Prescriptions

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



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

LES LIMITES

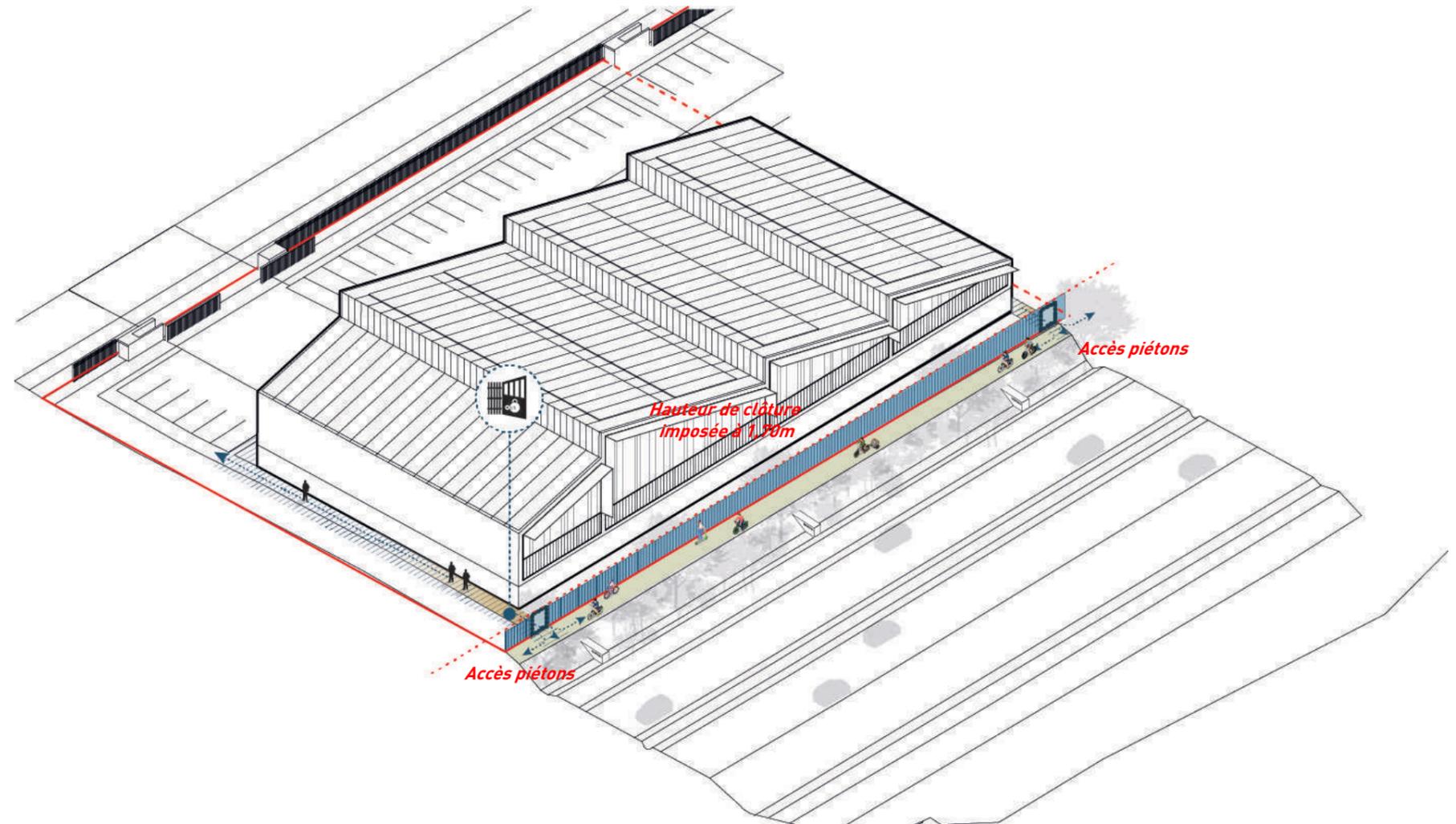
Accès lisibles, soignés et sécurisés

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 l'entrée et maîtriser la forme de l'enseigne, l'adressage, interphone, locaux ordures, coffrets réseaux...

Prescriptions

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



LES LIMITES

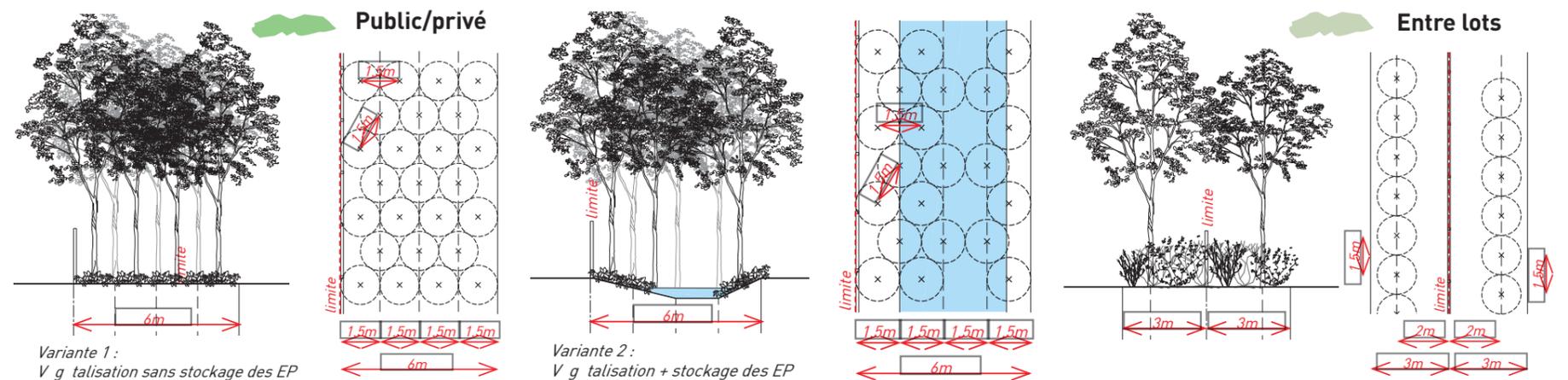
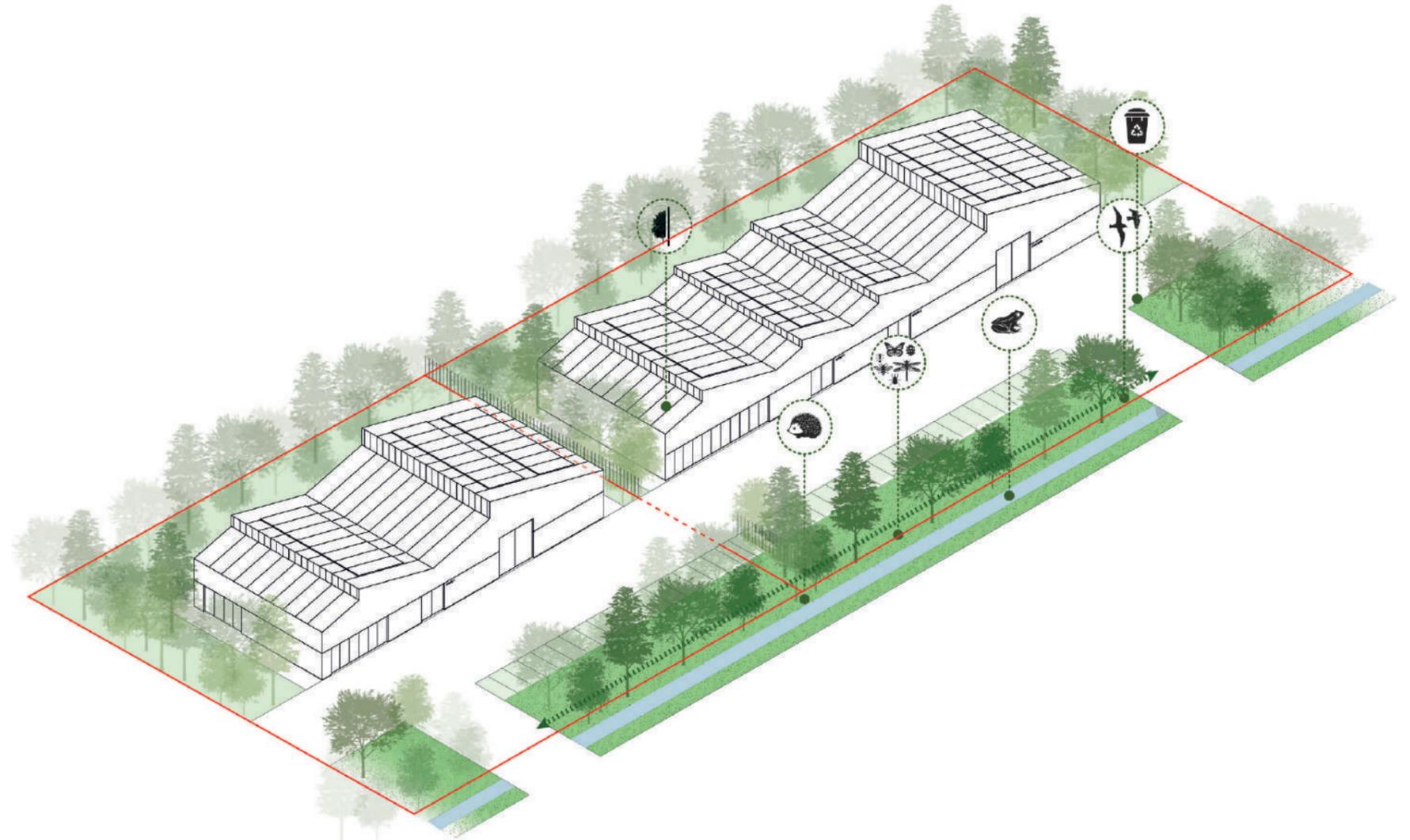
Une limite épaisse et plantée

Objectifs

- Intégrer les bâtiments dans leur environnement en qualifiant les limites.
- Améliorer le cadre de vie du parc d'activités et simplifier la gestion des espaces plantés.
- Tirer le paysage des marais dans le parc d'activités et jusqu'aux limites actuelles de la ville.
- Limiter l'impact visuel des bâtiments dans le paysage naturel des marais et depuis les zones résidentielles avoisinantes.
- Maintenir des continuités écologiques (trames vertes et bleues) dans le parc d'activités.
- Créer un effet de seuil graduel entre l'espace public et les parcelles privées.
- Proposer des espaces ombragés même les parcelles et limiter les îlots de chaleur.

Prescriptions

- ✓ Aucune clôture ne pourra rester découverte sans la plantation d'une haie vive / arbustive et d'un rang d'arbres.
- ✓ Chaque limite parcellaire devra être accompagnée d'une bande engazonnée et plantée de 2m de largeur minimum.
- ! Les limites parcellaires entre lots pourront être accompagnées d'une bande circulaire engazonnée / en stabilisé renforcé au pied des bâtiments et en complément de la bande plantée imposée.
- ✓ Les rangs d'arbres devront se situer à 2m minimum des limites parcellaires entre lots (voir schéma).
- ✓ Les rangs d'arbres devront suivre une trame plantée d'1,50m minimum entre chaque tronc (voir schéma).



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

LES LIMITES

Une limite épaisse et plantée

CONTEXTE

ETAT DES LIEUX

ENJEUX ET INVARIANTS

OBJECTIFS QUALIT

PROJET PORT OLONA 3

L'ARCHITECTURE

LES LIMITES

LES COURS

MOBILITÉS ACTIVES

ECLAIRAGE

GESTION DE L'EAU

FAUNE ET HABITATS



LES LIMITES

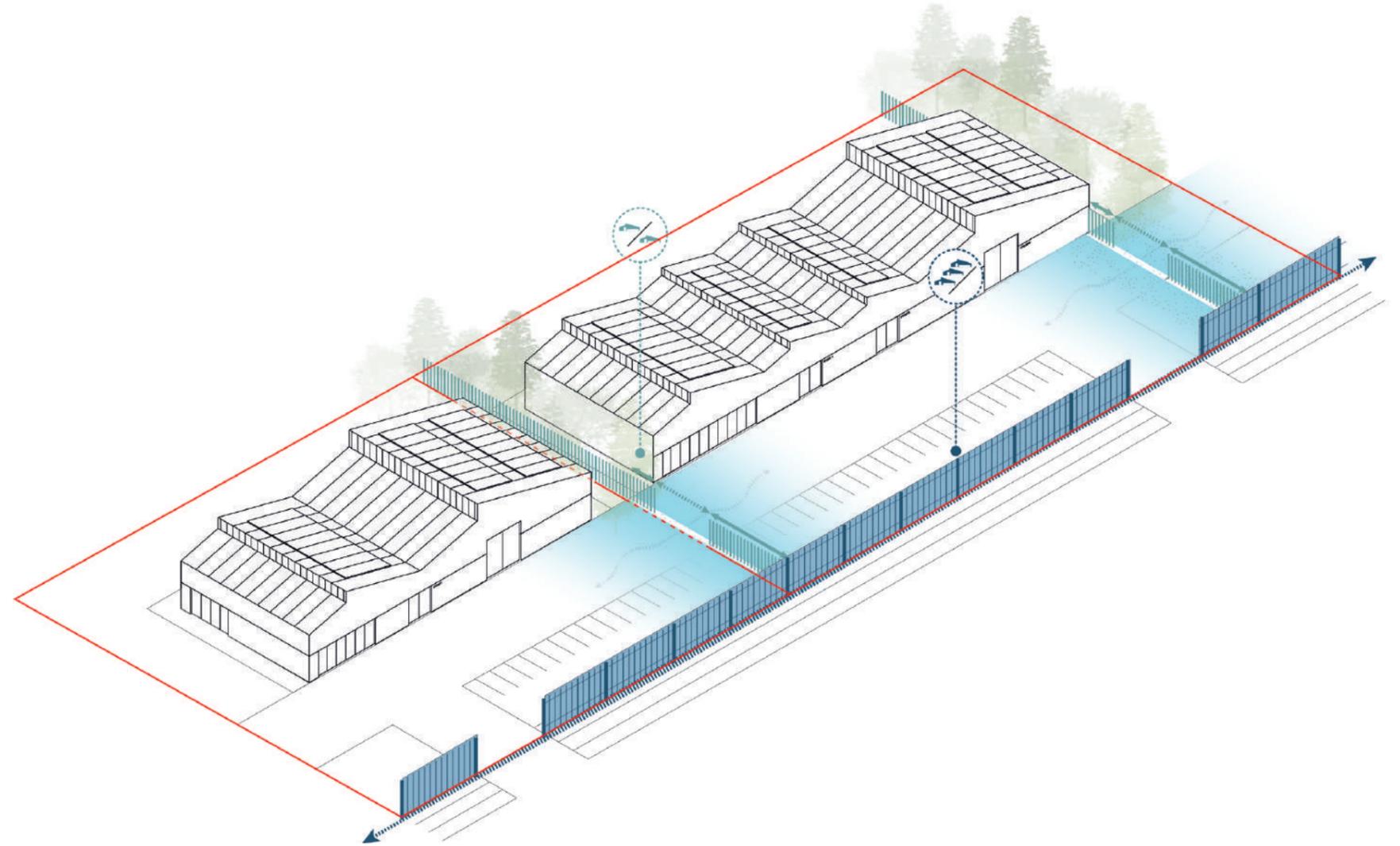
Des clotûres inter-parcelles qualitatives et différenciées

Objectifs

- Définir clairement les parcelles mitoyennes au sein d'un même lot et qualifier la limite en lui donnant une réelle qualité esthétique.
- Assurer une porosité visuelle et une continuité de la cour entre les parcelles mitoyennes d'un même lot.
- Accompagner la limite d'un traitement paysager support de biodiversité.

Prescriptions

- ✓ Les clotures inter-parcelles devront respecter une hauteur fixe de 1,20m, de type Theia de chez H ras ou équivalent et respecter le gris imposé du soubassement des édifices.
- ✓ Les clotures inter-parcelles seront accompagnées d'une bande plantée de bois et de couvre-sols sur 2m de largeur minimum de part et d'autre de la clôture.
- ✓ Les clotures inter-parcelles seront accompagnées d'un rang d'arbres plantés à 1,50m les uns des autres et à 1m de la clôture.
- ! Les clôtures en treillis soudés seront autorisées sur les limites inter-parcelles, et seront de type Nylofor 2D poteaux carrés de chez B tafence ou équivalent.
- ✗ Les clôtures poteaux tubulaires, panneaux redans seront strictement interdites.



CONTEXTE

ETAT DES
LIEUX

ENJEUX ET
INVARIANTS

OBJECTIFS
QUALIT

PROJET
PORT OLONA 3

L'ARCHITECTURE

LES LIMITES

LES
COURS

MOBILITÉS
ACTIVES

ECLAIRAGE

GESTION
DE L'EAU

FAUNE ET
HABITATS

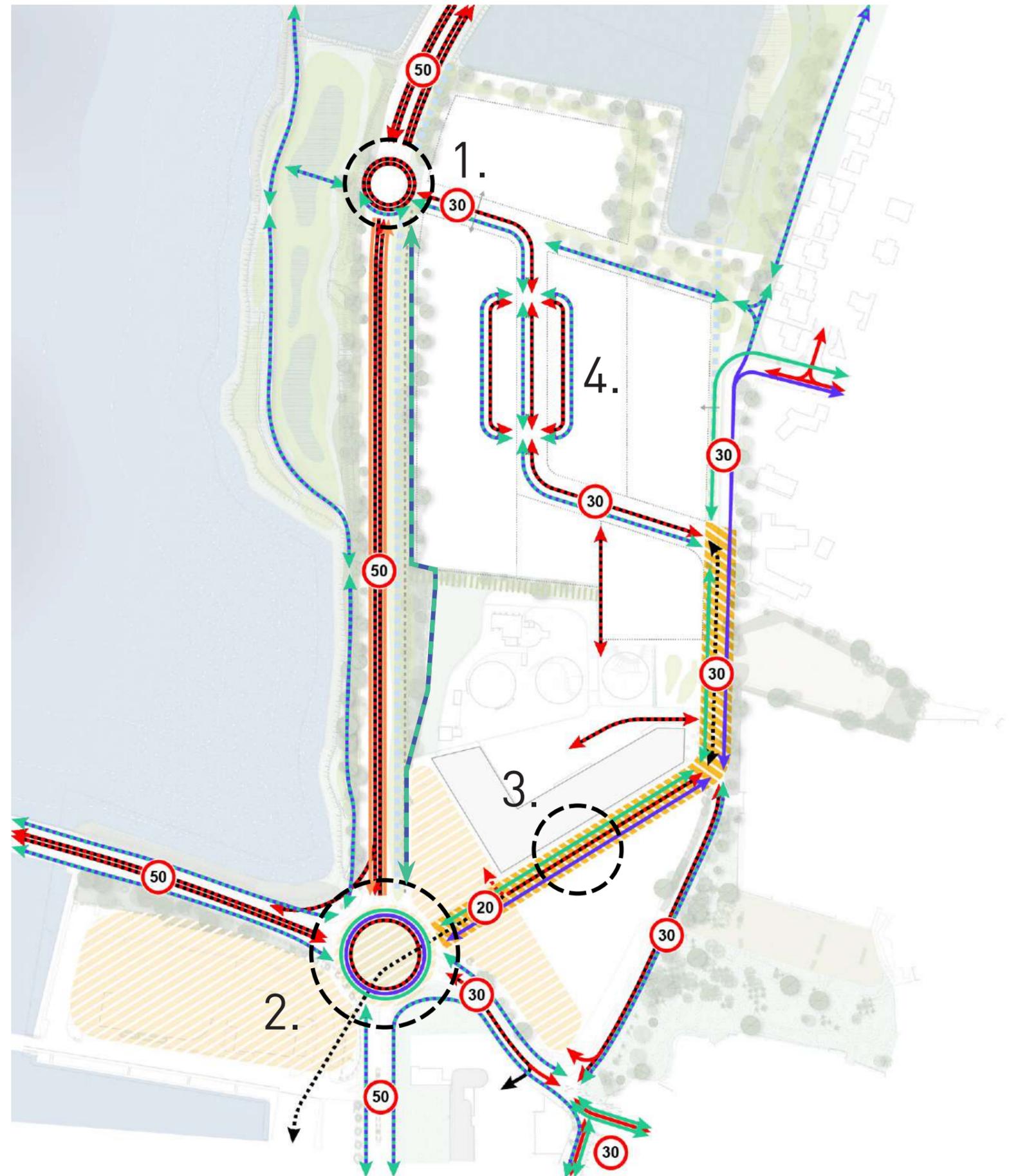
8. LES COURS SYNÉRGIQUES

LES COURS SYNÉRGIQUES

Schéma des flux et mobilités

1. R tr cisement et travers es mode doux avant ou apr s le rond-point
2. Transformer le rond-point Charcot en giratoire la hollandaise
3. Voie r serv e pour convois portuaires en site propre et mode doux
4. Cours synergiques pour une mutualisation logistique entre acteurs du port

-  zone de rencontre - convois portuaires en site propre
-  voie verte
-  pi tons
-  cycles
-  voitures
-  poids-lourds
-  BHNS



LES COURS SYNÉRGIQUES

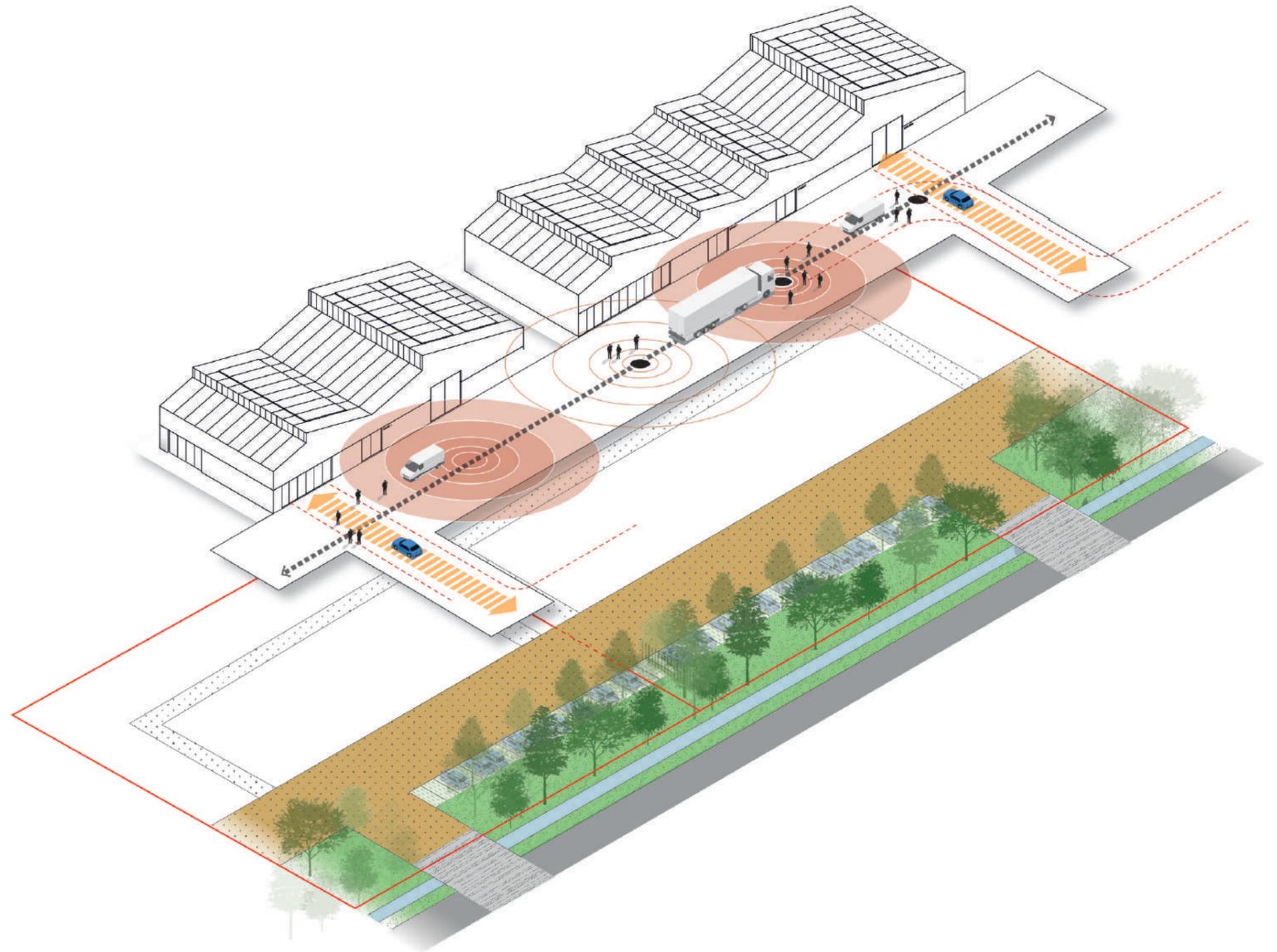
Un espace mutualisé et partagé

Objectifs

- Optimiser et mutualiser les espaces de livraisons et de girations.
- Favoriser les synergies entre acteurs.
- Homogénéiser les traitements et la matérialité.

Prescriptions

- ✓ Les dessertes internes aux lots devront autant que possible être mutualisées et transversales chaque parcelle de l'lot.
- ✓ Les dessertes se structureront sous la forme de grandes cours communes et qualitatives.
- ✓ Les cours longeront les bâtiments et desserviront tous les sous-programmes de chaque acteur présent sur l'lot.



LES COURS SYNÉRGIQUES

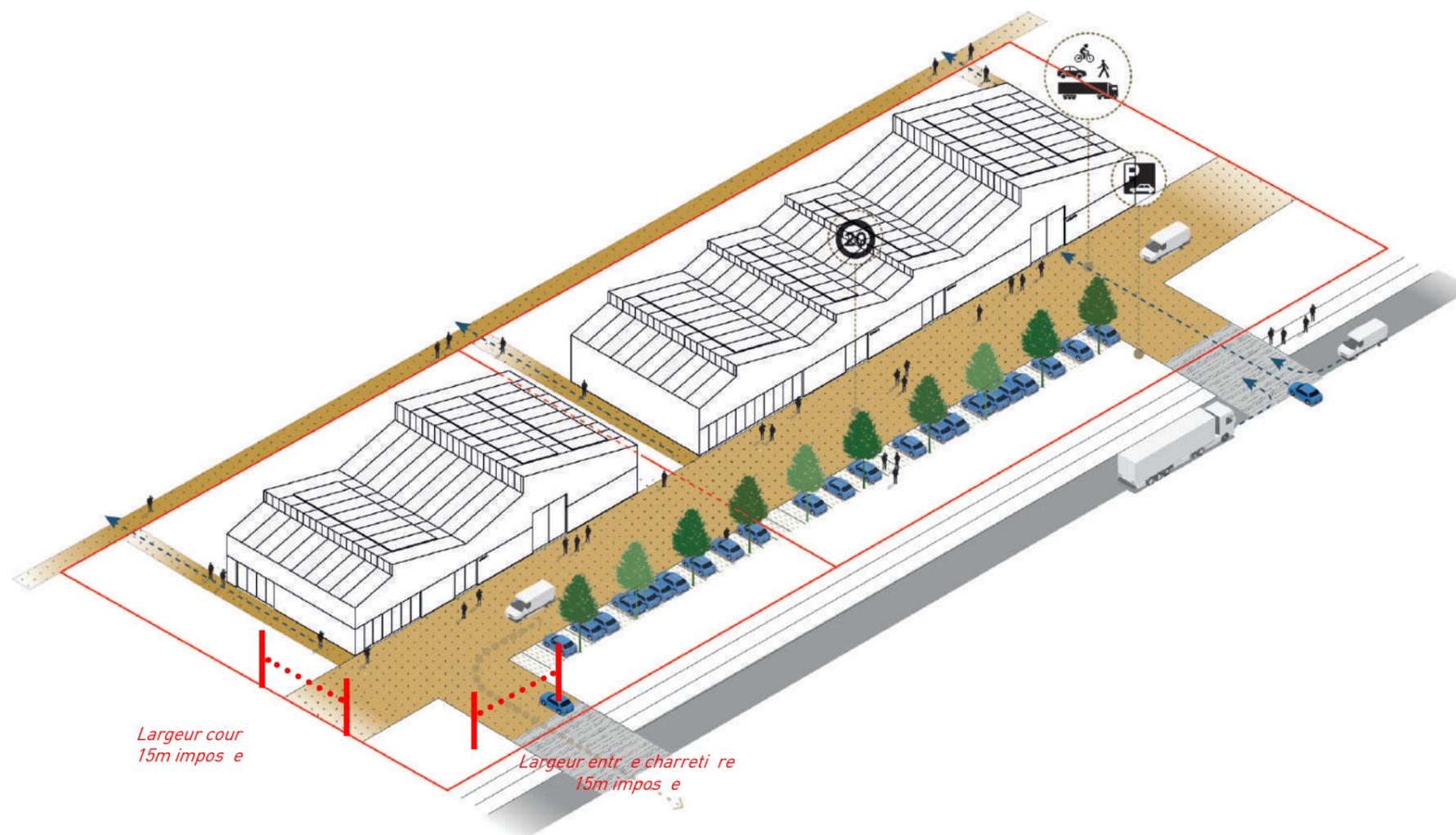
Accès véhicules / accès piétons

Objectifs

- Rendre lisible, faciliter et sécuriser l'accès aux parcelles depuis l'espace public.
- Faciliter la circulation des clients et des acteurs entre les parcelles d'un même lot.
- Homogénéiser les accès et les circulations sur l'ensemble du parc d'activités.

Prescriptions

- ✓ Les accès véhicules et piétons se feront via les entrées charretières mutualisées.
- ✓ Les dessertes internes prendront autant que possible la forme de grandes cours communes longeant les bâtiments et desservant les parkings et les sous-programmes.
- ✓ Les véhicules pourront entrer par une entrée charretière à l'extrémité du lot, et ressortir par l'entrée charretière située à l'autre extrémité. Pour ce faire, une servitude de passage sera imposée entre chaque parcelle d'un même lot.
- ✓ Les entrées charretières et les cours communes devront respecter une largeur imposée de 15m afin d'assurer la bonne circulation des poids-lourds et des convois portuaires au sein de l'lot. Ces gabarits imposés seront précisés dans les fiches de lot.



LES COURS SYNÉRGIQUES

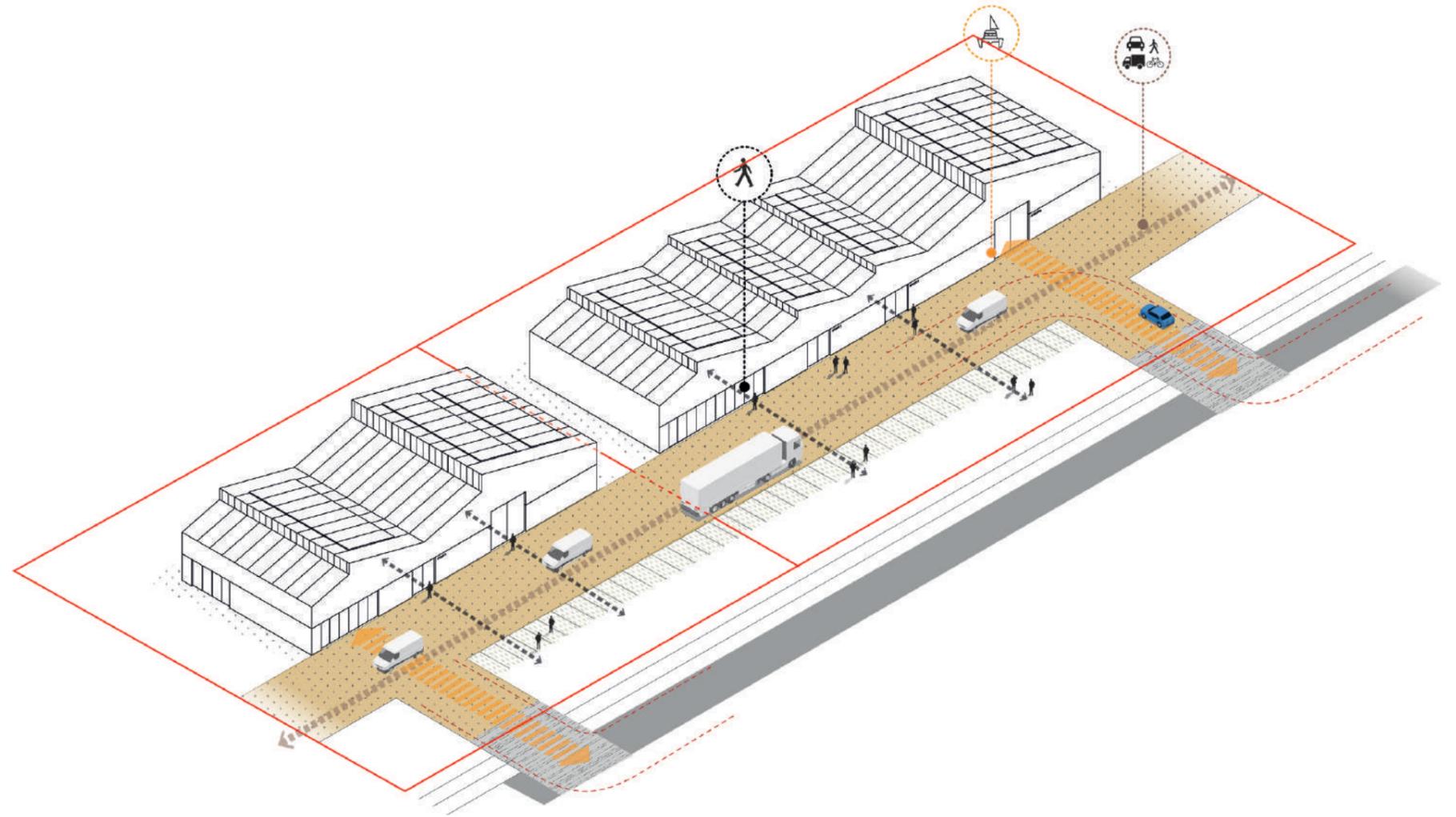
Voies d'accès distributives et qualitatives

Objectifs

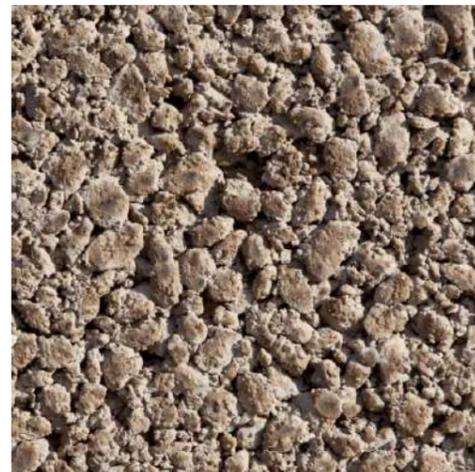
- Qualifier et harmoniser les cours communes.
- Faciliter l'accès et la lecture des sous-programmes de chaque acteur.
- Distinguer les cours communes de l'espace public.

Prescriptions

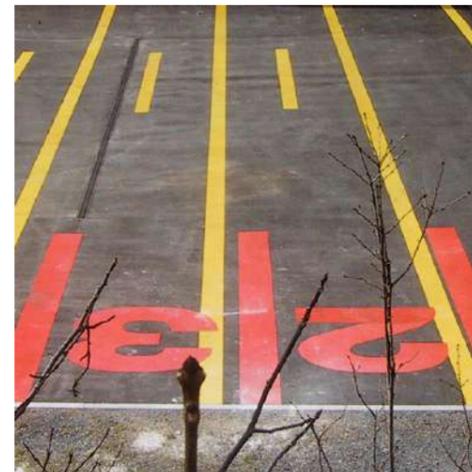
- ⓘ • Un enrobé grenail drainant de couleur claire est préconisé sur l'ensemble des cours communes.
- ✓ • À défaut d'un enrobé grenail drainant, un enrobé grenail classique de couleur claire est imposé sur l'ensemble des cours communes.
- ✓ • Les entrées charretières seront matérialisées par des dalles de béton balay structure lourde.
- ✗ • Aucune distinction de traitement des cours communes ne sera autorisée d'une parcelle à l'autre sur un même lot.
- ⓘ • Laissés au choix des acteurs et afin de distinguer les entrées des différents sous-programmes, des marquages au sol de couleurs contrastantes pourront être imaginés.



Dalles de béton balay



Enrobé grenail clair



Exemples de marquages au sol d'aires de stationnement : un éventail de possibilités très large



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

CONTEXTE

ETAT DES
LIEUX

ENJEUX ET
INVARIANTS

OBJECTIFS
QUALIT

PROJET
PORT OLONA 3

L'ARCHITECTURE

LES LIMITES

LES
COURS

MOBILITÉS
ACTIVES

ECLAIRAGE

GESTION
DE L'EAU

FAUNE ET
HABITATS

9. MOBILITÉS ACTIVES ET ÉCO-RESPONSABLES

MOBILITÉS ACTIVES ET ÉCO-RESPONSABLES

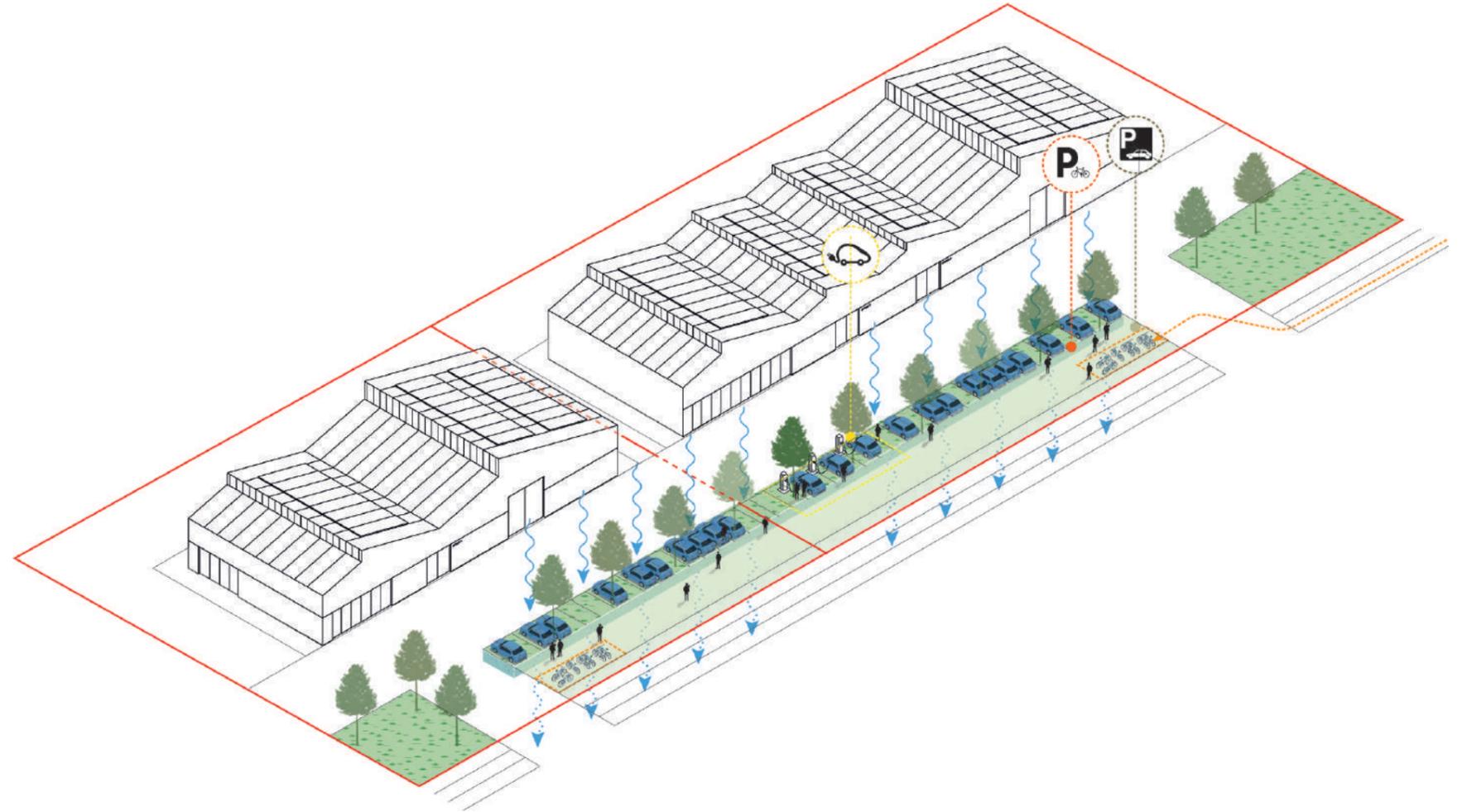
Stationnements

Objectifs

- Qualifier les aires de stationnement et limiter leur impact visuel.
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Intégrer les mobilités actives et éco-responsables.

Prescriptions

- ✓ Les aires de stationnement seront limitées à une unique trame de 5m de large.
- ✓ Les aires de stationnement seront disposées en long, entre les cours communes et les bandes plantées en limite avec l'espace public.
- ✓ Les aires de stationnement devront accueillir les véhicules électriques, et permettre leur recharge.
- Les aires de stationnement seront traitées en pavés à joints gazonnés pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- ✓ Le stationnement vélo sera soit non-couvert proximitaire de l'entrée charretière, soit intégré à l'intérieur des locaux de l'entreprise.



CONTEXTE

ETAT DES
LIEUX

ENJEUX ET
INVARIANTS

OBJECTIFS
QUALIT

PROJET
PORT OLONA 3

L'ARCHITECTURE

LES LIMITES

LES
COURS

MOBILITÉS
ACTIVES

ECLAIRAGE

GESTION
DE L'EAU

FAUNE ET
HABITATS

10. ÉCLAIRAGE

ÉCLAIRAGE

Fiche technique

Objectifs

- Harmoniser les mobiliers d'clairage et assurer un clairage sécuritaire et de qualité pour les espaces fonctionnels et les entreprises.
- Proscrire les nuisances visuelles et limiter l'impact de l'clairage sur l'environnement.
- Rationaliser des économies d'énergies.

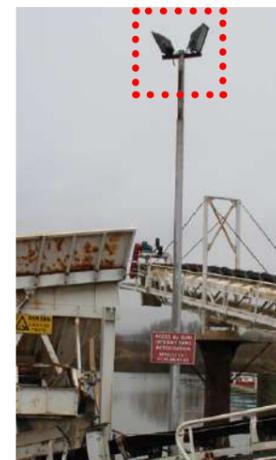
Prescriptions

- Le type de mâts :
 1. Les mâts doivent être cylindriques droits. Les hauteurs sont libres.
 2. La couleur des mâts doit être noire RAL 9005 ou 7021.
 3. La couleur des projecteurs doit être noire RAL 9005 ou 7021.
 4. Les mâts type routiers croisés seront interdits.
- Le type de lanterne :
 1. Les éclairages de types boule sont interdits ainsi que les éclairages verticaux. Privilégier les dispositifs avec projecteurs, qui évitent le blouissement.
 2. Les candélabres à panneaux réfléchissants et tout autre modèle avec diffusion horizontale sont eux aussi proscrits.
- Le type de lampe :
 1. Proscrire les lampes consommatrices d'énergie (types SPH, lampes vapeur de mercure...).
 2. L'ensemble des éclairages doivent être en LED à spectre étroit, ou à température inférieure à 2700°K.
 3. Les consoles et projecteurs doivent être orientables et bien orientés afin de limiter les pollutions lumineuses. Aucun flux lumineux ne doit être dirigé vers le ciel.
 4. Éviter l'utilisation de lampes émettant dans les ultraviolets et violets.



Exemples de projecteurs par coniques : Mod le OLIVIO de chez SELUX ou similaire

Projecteurs sur l'entrée de ville de Metz



Exemples à ne pas suivre: l'orientation des projecteurs est mauvaise, elle induit une diffusion de lumière vers le ciel trop importante

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

CONTEXTE

ETAT DES
LIEUX

ENJEUX ET
INVARIANTS

OBJECTIFS
QUALIT

PROJET
PORT OLONA 3

L'ARCHITECTURE

LES LIMITES

LES
COURS

MOBILITÉS
ACTIVES

ECLAIRAGE

GESTION
DE L'EAU

FAUNE ET
HABITATS

11. GESTION DE L'EAU

GESTION DE L'EAU

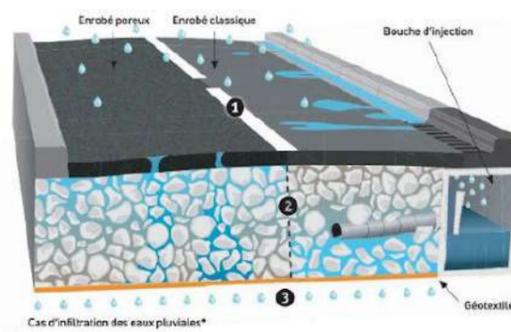
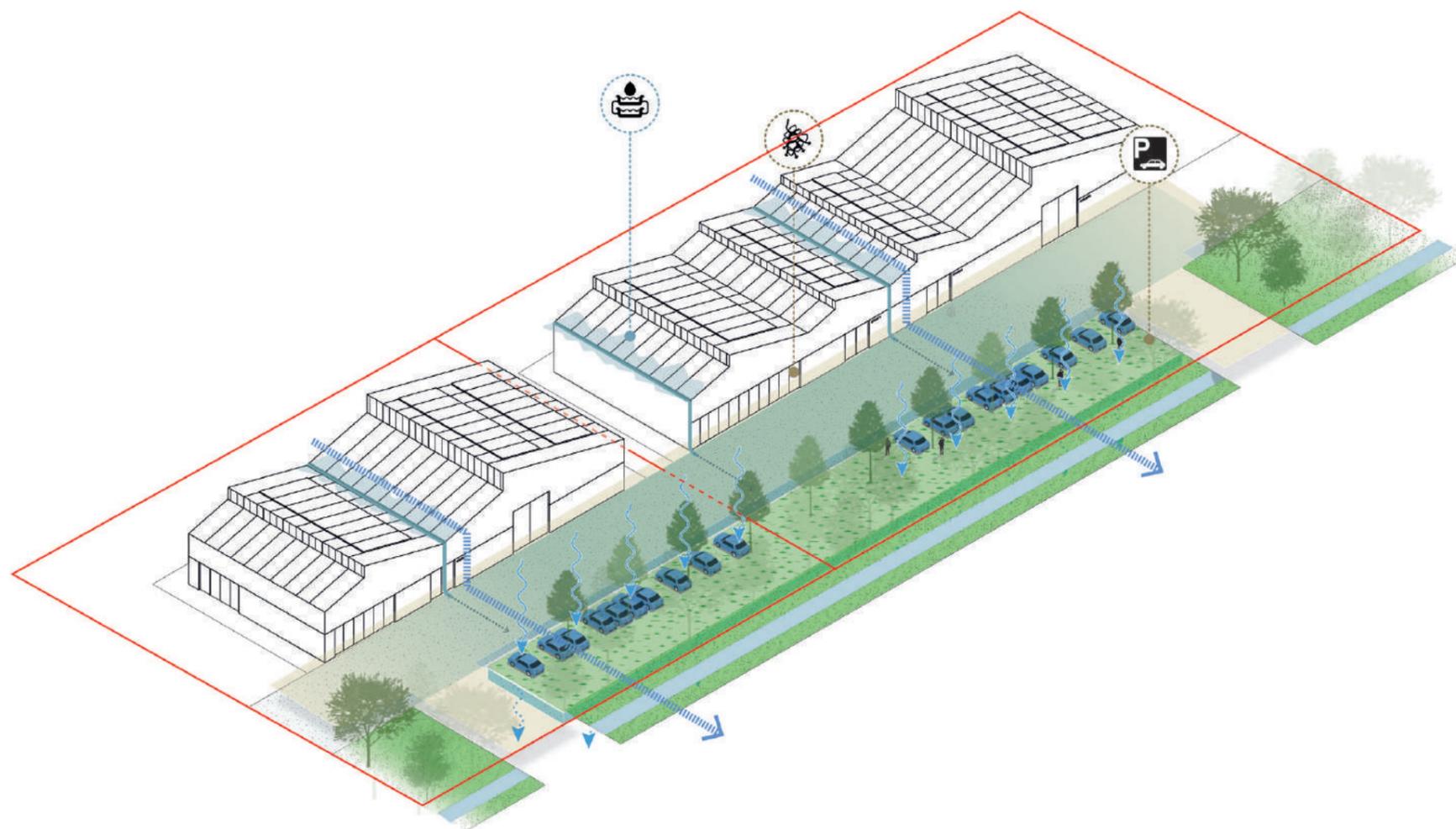
Rétention / stockage des eaux pluviales pour arrosage / nettoyage

Objectifs

- Garantir la maîtrise des pollutions chroniques.
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle pour les secteurs non exposés aux risques de pollution.
- Mitiger la pollution des eaux avant rejet.
- Proposer des solutions de stockage sur la parcelle.

Prescriptions

- ✓ Les eaux de ruissellement des lots cessibles sont gérées sur la parcelle, par infiltration.
- ✓ Il est attendu une infiltration intégrale des eaux pluviales sur l'emprise du lot pour une occurrence d'ennée minimum.
- ✓ Les eaux de ruissellement susceptibles de contenir des eaux souillées feront l'objet d'un traitement préalable adapté avant infiltration.
- ✓ Le fond des espaces d'infiltration devra être positionné au-dessus du niveau de la nappe (niveaux de hautes eaux non connus ce jour).
- ✓ Des solutions de stockages des eaux pluviales (toitures réservoirs, chaussées réservoirs, stationnements réservoirs) seront intégrées pour permettre l'infiltration sur la parcelle.
- ✓ Une notice hydraulique sera jointe au permis de construire de chaque lot cessible.



CONTEXTE

ETAT DES
LIEUX

ENJEUX ET
INVARIANTS

OBJECTIFS
QUALIT

PROJET
PORT OLONA 3

L'ARCHITECTURE

LES LIMITES

LES
COURS

MOBILITÉS
ACTIVES

ECLAIRAGE

GESTION
DE L'EAU

FAUNE ET
HABITATS

12. FAUNE ET HABITATS / STRATÉGIE VÉGÉTALE

STRATÉGIE VÉGÉTALE

Essences préconisées

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

Arbres

STRATE ARBOR E



Tamarix gallica
Tamaris commun



Pinus pinaster
Pin maritime



Pinus sylvestris
Pin sylvestre



Quercus ilex
Ch ne vert



Fraxinus angustifolia
Fr ne feuilles troites



Populus alba
Peuplier blanc



Quercus robur
Ch ne p doncul



Sorbus tormalis
Alisier torminal



Acer monspessulanum
Alisier torminal

C p es

STRATE C P E



Pinus mugo
Pin de montagne



Salix alba
Saufe blanc



Quercus ilex
Ch ne vert



Pinus pinaster
Pin maritime



Pinus sylvestris
Pin sylvestre



Sorbus tormalis
Alisier torminal



Acer monspessulanum
Alisier torminal



Salix cinerea
Saufe cendr



Aralia elata
Ang lique du Japon

Arbustifs

STRATE ARBUSTES



Cytisus scoparius
Gen t balais



Tamarix ramosissima
Tamaris d' t



Atriplex halimus
Arroche halime

• Légende des essences et leur risque allergène:

- Élevé : pollen reconnu comme très allergène
- Modéré : possible allergie chez les personnes sensibles
- Faible : pollen peu ou non allergisant, rarement problématique

STRATÉGIE VÉGÉTALE

Essences préconisées

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

Tapissant



Lonicera nitida 'maigr n'
Chèvrefeuille arbustif



Hedera algerienensis 'Bellecour'
Lierre algérien



Vinca major
Grande pervenche



Potentilla fruticosa alba
Potentille blanche

STRATE VIVACES

Vivaces



Acanthus mollis
Acanthe



Agapanthus umbellatus
Agapanthe bleue



Agastache foeniculum
Anis hysope



Ophiopogon japonicus
Muguet du Japon



Halimione portulacoides
L'Obione faux-pourpier



Linaria vulgaris
Linaire commune



Brassica nigra
Moutarde noire



Centaurea gr. Jacea L.
Centaurée jacobine



Limonium sinuatum
Saladelle sinuée



Suaeda maritima
Soude maritime



Silene vulgaris subsp.
Le Silène enflé



Iris foetidissima L.
Iris fétide



Hylotelephium telephium
Orpin

• Légende des essences et leur risque allergène:

- lev : pollen reconnu comme très allergène
- Mod r : possible allergie chez les personnes sensibles
- Faible : pollen peu ou non allergisant, rarement problématique

FAUNE ET HABITATS

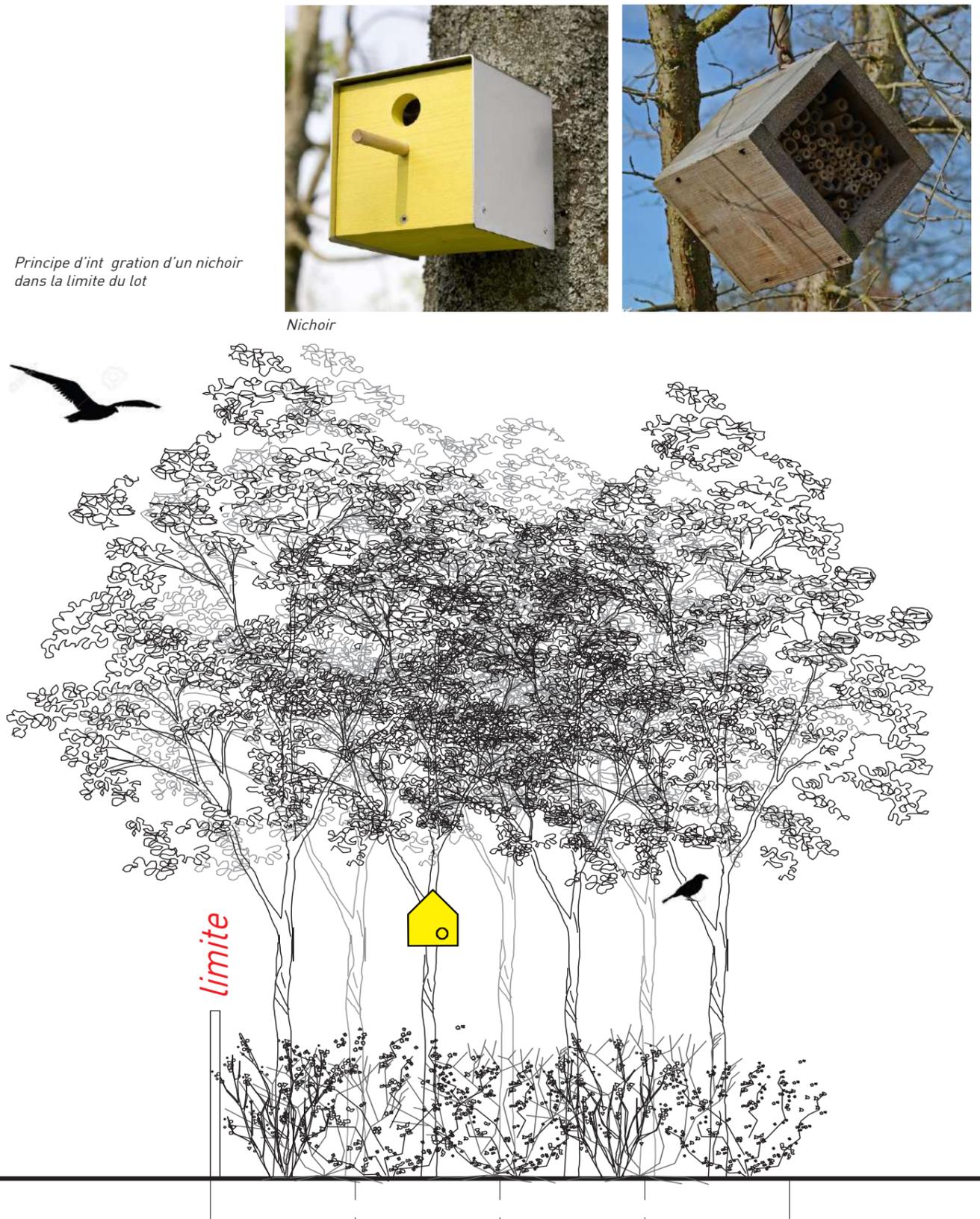
Protection de la faune

Objectifs

- Offrir une capacité d'accueil pour la faune avec des dispositifs favorables.
- Groupes d'espèces ciblées : Chiroptères, avifaune, amphibiens, reptiles, insectes.

Prescriptions

- ❗ • Proposer des projets de biodiversité aux associations de protection de l'environnement.
- ✅ • Créer des milieux d'accueil sur les bâtiments et les espaces verts privés pour favoriser l'accueil des groupes d'espèces ciblées : Chiroptères, avifaune, amphibiens, reptiles, insectes.
- ✅ • Mettre en place des nichoirs chiroptères et avifaune :
 - dans les alignements d'arbres,
 - sur la structure des bâtiments (nichoirs intégrés ou nichoirs posés en applique).
- ✅ • Les nichoirs et gîtes Chiroptères sont placés dans un endroit clair et bien dégagé de tout obstacle, au moins 3 m du sol, orientés de préférence entre sud-est et sud-ouest. Ils ne doivent pas être soumis à un éclairage nocturne direct.
- ✅ • Le nombre de nichoirs posés est de 1 pour l'avifaune, et 1 pour les chiroptères sur un lot privé.
- ✅ • La nature des nichoirs et les diamètres d'ouvertures doivent être variés pour intégrer le maximum d'espèces possible.



Principe d'intégration d'un nichoir dans la limite du lot

Nichoir