

ANNEXE 5 – PERMIS DE CONSTRUIRE POUR LE PORT A SEC

Source : LSO, juin 2022

RÉFÉRENCES DU DOSSIER	DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
PC 085 194 22 P0163	Par :	LES SABLES D'OLONNE PLAISANCE Représenté par MONSIEUR DUBREUIL JEAN PAUL
Déposé le : 30/05/2022 Avis de dépôt affiché en mairie le : 08/06/2022	Demeurant à :	1 QUAI ALAIN GERBAULT BUREAU PORT OLONA 85100 LES SABLES D OLONNE
DÉTAILS DU PROJET	Pour :	PORT A SEC POUR 112 BATEAUX
PLU : UP	Sur un terrain sis à :	QUAI AMIRAL DE LA GRAVIERE 85100 SABLES-D'OLONNE (LES)
	Référence(s) cadastrale(s) :	194 BL 387, 194 BL 388

LE MAIRE :

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Les Sables d'Olonne approuvé le 12 décembre 2011, modifié le 10 février 2014, le 17 février 2015 et mis à jour le 19 décembre 2016,

Vu l'arrêté portant délégation de pouvoir et de signature à Monsieur Nicolas CHENECHAUD, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, en date du 7 juillet 2020,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve des prescriptions figurant aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Les eaux pluviales devront être récupérées et traitées au moyen d'un séparateur d'hydrocarbures sur la parcelle objet du projet.

A SABLES-D'OLONNE (LES), le 28/06/2022

Pour le Maire et par délégation,
Nicolas CHENECHAUD
Adjoint délégué à l'Urbanisme



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- INFORMATION DIVERSES :

- Par arrêté préfectoral n° 08 DDE 175 en date du 19 juin 2008, la commune où se situe le terrain est inscrite dans une zone contaminée par les termites.
- Par arrêté en date du 22 octobre 2010, le département de la Vendée est classé en zone 3 de sismicité modérée.
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif : En application de l'article L1331-7 du Code de la Santé Publique, une participation, dont le montant est fixé chaque année par délibération du Conseil Communautaire, est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble, dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires.

Conformément au règlement de service de l'assainissement collectif, le montant de la PFAC (participation forfaitaire d'assainissement collectif - eaux usées) est fixé annuellement par délibération des Sables d'Olonne Agglomération.

Montant indicatif 2019 : 1200 € par logement/bureau/commerce (+160€ par chambre d'hébergement collectif ou par emplacement de camping) et 750€ en cas d'extension de réseau (délibération du 20/10/2017).

Les renseignements complémentaires seront à prendre auprès de : Les Sables d'Olonne Agglomération - 3 avenue Carnot - 85100 LES SABLES D'OLONNE.

- Taux taxe d'aménagement : 5 % (part communale) et 1,5 % (part départementale).
- Si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

- ATTENTION : L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- Dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire, sous réserve de l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public, si les travaux le nécessitent. Le bénéficiaire doit afficher sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du code de l'Urbanisme, est disponible sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux. La présente autorisation de travaux ne préjuge en rien des conditions d'autorisation d'occupation du domaine public, délivrée par le Service Voirie, pour la réalisation du projet.

- Le bénéficiaire de l'autorisation doit adresser en **2 exemplaires** une **Déclaration d'Ouverture de Chantier** à la Mairie.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- Soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- Soit déposée contre décharge à la mairie.

- SUSPENSION DU DELAI DE VALIDITE : En cas de recours contre l'autorisation le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. En cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention, le délai de validité de l'autorisation est suspendu.

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement, règlement de copropriété...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter, ce qui peut nécessiter la demande d'autorisations complémentaires (assemblée générale des copropriétaires ou co-lotis...).

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L2411 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.** Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES - 6, allée de l'Ile-Gloriette, CS 24111, 44041 Nantes Cedex

- FIN DE TRAVAUX : Une fois les travaux terminés, Le bénéficiaire de l'autorisation doit adresser en **2 exemplaires** une **Déclaration Attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux** à la Mairie. Cet imprimé dûment renseigné devra être accompagné, selon le projet :

- D'une attestation de prise en compte de la réglementation thermique (constructions nouvelles et extensions)
- D'une attestation de prise en compte des règles d'accessibilité (pour les constructions destinées à la vente ou à la location).

À partir du dépôt de l'ensemble de ces éléments, la commune dispose de 3 mois pour contester la déclaration d'achèvement si les travaux ne sont pas fidèles aux permis de construire.

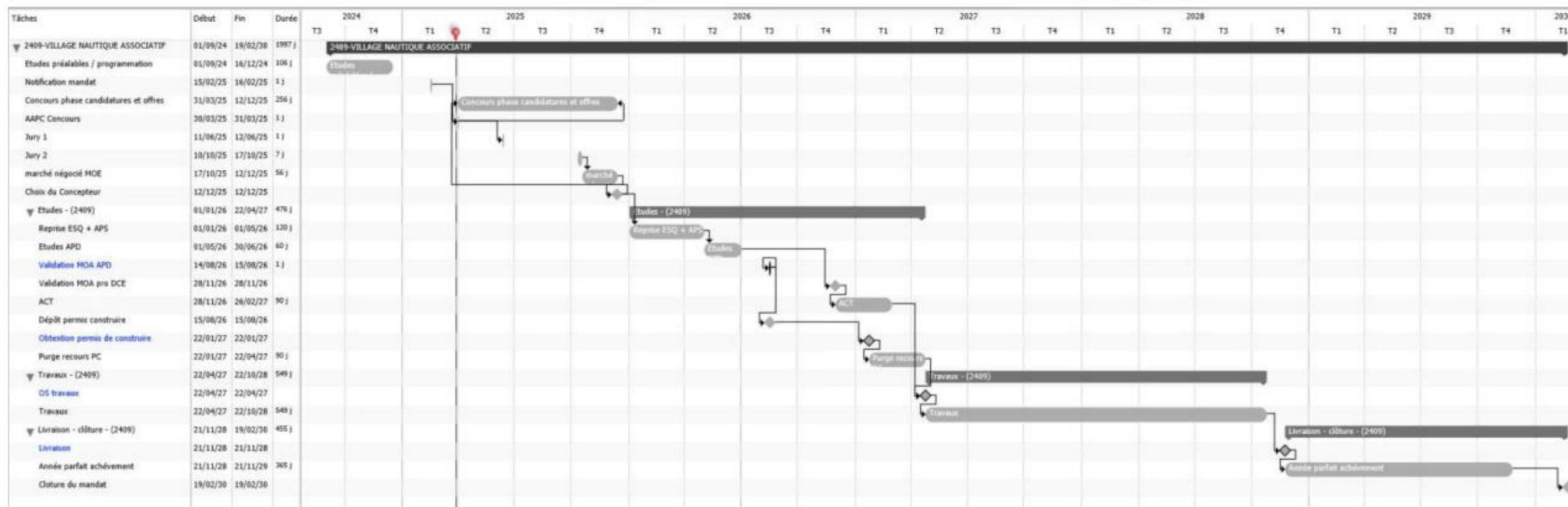
ANNEXE 6 - PLANNING DES OPERATIONS DU VILLAGE NAUTIQUE ASSOCIATIF

Source : LSO, mars 2024



Planning Opération _ Village Nautique Associatif

MAJ 20/03/2025



ANNEXE 7 – PORT OLONA 2040 – VILLAGE NAUTIQUE ASSOCIATIF – APPROBATION DU PROGRAMME

Source : LSO, décembre 2024



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de la Vendée
LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION

Effectif légal du Conseil : 40
Membres en exercice : 40
Membres Présents : 33
Votants : 38

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté d'Agglomération
LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION
Séance du jeudi 12 décembre 2024

28. PORT OLONA 2040 - VILLAGE NAUTIQUE ASSOCIATIF - APPROBATION DU PROGRAMME

L'an deux mille vingt quatre, le jeudi douze décembre, dix-neuf heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni, Salle du conseil de la Mairie annexe de la Jarrie, sise 4 rue des Sables aux Sables d'Olonne, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi six décembre deux mille vingt-quatre (en application des dispositions des articles L.2121-12 du Code Général des Collectivité Territoriales).

PRESENTS :

Conseillers commautaires de la ville DES SABLES D'OLONNE

Yannick MOREAU, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Maryse LAINE, Mauricette MAUREL, Lionel PARISET, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU, Isabelle VRAIN, Didier JEGU, Elise BRULARD, Alexandre MEZIERE

Conseillers commautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE

Fabrice CHABOT, Jean-Luc HOTTOT, Thierry MONNEREAU, Véronique MAFFREY

Conseillers commautaires de la ville de SAINT MATHURIN

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN, Jacqueline RUCHAUD

Conseillers commautaires de la ville de SAINTE FOY

Noël VERDON, Virginie AMMI, Daniel COLAS, Audrey FRANCHETEAU

Conseillers commautaires de la ville de VAIRE

Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD, Ralph TRICOT

ABSENTS EXCUSES :

- Corine GINO, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Michel MANDRET, donne pouvoir à Thierry MONNEREAU
- Maryse SOUDAIN, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Rémi BAROTIN, donne pouvoir à Virginie AMMI
- Nathalie LUCAS, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

ABSENTES :

- Orlane ROZO-LUCAS
- Dany THOMAS

SECRETAIRE DE SEANCE :

- Jean-Pierre CHAPALAIN

28 - PORT OLONA 2040 - VILLAGE NAUTIQUE ASSOCIATIF - APPROBATION DU PROGRAMME

Un équipement au cœur de Port Olona 2040, au service des acteurs associatifs nautiques de l'Agglomération

Les réflexions sur la stratégie nautique des Sables d'Olonne, menées en 2020, ainsi que les travaux du Conseil du Nautisme de 2021, ont permis de définir un schéma directeur « Port Olona 2040 », adopté par le Conseil Communautaire du 3 février 2022. Celui-ci prévoit notamment d'accompagner la dynamique sportive, associative et patrimoniale, à travers deux équipements structurants :

- des halls IMOCA, pour les équipes basées aux Sables d'Olonne, et le club « Les Sables Vendée Course au Large » ;
- un village nautique associatif, pour les autres clubs participant à la dynamique nautique de l'Agglomération.

Ce dernier a vocation à accueillir des associations nautiques pour du stockage, de la logistique, de l'entretien et de la maintenance de matériel. Il s'agit notamment de :

- L'Amicale des Olonnois, association en lien avec la voile traditionnelle et notamment une unité typique sablaise : les Olonnois. L'association en compte une cinquantaine, précieusement entretenus chaque année.
- *Les Sports Nautiques Sablais*, club de voile historique des Sables d'Olonne, qui, outre la Base de Mer, a besoin de locaux pour ses activités de croisière et en particulier la gestion d'une flotte de 6 unités J80.
- *Yacht Club Classique* des Sables, fédérant les propriétaires locaux de bateaux patrimoniaux et leur permettant d'en assurer l'entretien et la maintenance.
- *SAPOVAYE*, association organisatrice de la Vendée Va'a, épreuve internationale de pirogue polynésienne, pour laquelle des locaux sont essentiels au stockage et à la logistique autour de l'événement.

Ces associations, qui représentent environ 650 adhérents à l'année, bénéficient aujourd'hui de locaux divers sur l'Agglomération des Sables d'Olonne (Les Olonnois et les SNS au sein du village des entreprises nautiques, YCCS et SAPOVAYE dans des hangars de la zone Actilonne), seront ainsi regroupées au sein d'un pôle associatif à proximité de Port Olona, dans des locaux adaptés, et rejointes le cas échéant par d'autres acteurs nautiques selon des besoins déjà identifiés (sécurité des plages, événementiel nautique, etc.).

La viabilisation du parc d'activités portuaires comprenant les deux équipements structurants décrits ci-dessus est déjà en cours d'études sous mandat de maîtrise d'ouvrage confié à la SPL *Destination Les Sables d'Olonne*.

Un projet concerté, avec la mutualisation comme principe essentiel

Pendant l'année 2024, afin de préciser les caractéristiques de l'équipement du futur village nautique associatif, l'Agglomération a sollicité les dirigeants des associations concernés, en lien avec un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), groupement composé des cabinets COREM (spécialiste aménagements) et WIINCH (spécialiste nautisme).

Les besoins, exprimés individuellement puis harmonisés collectivement, convergent vers la réalisation de cellules, dont les tailles et ouvertures standardisées permettront l'accueil des embarcations de chaque association.

Aussi, afin de limiter les coûts, mais aussi de favoriser les échanges, collaborations et la convivialité entre les acteurs nautiques, tous les locaux pouvant être mutualisés le seront.

Le Conseil communautaire est par conséquent invité à approuver le programme d'aménagement et de construction du village nautique associatif, ci-annexé, qui intègre notamment :

- 1 605 m² de surface bâtie, comprenant :
 - 3 cellules techniques d'environ 285 m²
 - 4 cellules techniques d'environ 120 m²
 - Un espace « locaux mutualisés » de 270 m² intégrant notamment :
 - Sanitaires
 - Salle de réunion
 - Bureaux
 - Espace convivialité
 - Espace de réception
- 3 469 m² d'aménagements extérieurs, comprenant :
 - Les espaces de circulation et de dégagement des embarcations nautiques ;
 - Des places de stationnement ;
 - Des aménagements paysagers.

Le budget global de l'opération est estimé à 3 869 400 euros HT soit 4 610 880 euros TTC, dont 2 502 800 HT pour les travaux (valeur novembre 2024), 1 366 600 euros HT d'honoraires, études, dépenses diverses, révisions et aléas sur les travaux.

Un projet opérationnel à l'horizon 2028

L'opération, suivie par la SPL *Destination Les Sables d'Olonne*, se déroulera selon le calendrier prévisionnel suivant :

Janvier 2025 : lancement de la consultation pour retenir l'équipe de la maîtrise d'œuvre,
Septembre 2025 : Attribution du marché de maîtrise d'œuvre,
Octobre 2025 à mai 2026 : Etudes APS et APD,
Juillet 2026 : Consultation des Entreprises,
Octobre 2026 : Attribution des marchés de travaux,
Janvier 2027 à août 2028 : Travaux

Cette opération permettra aux usagers sportifs et associatifs de bénéficier de nouvelles infrastructures avant le Vendée Globe 2028.

* * *

Vu l'avis favorable de la Commission Sport, nautisme et évènementiel, réunie le 5 décembre 2024,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

1 abstention (Caroline POTTIER)

- **D'APPROUVER le programme de l'opération pour 3 869 400 euros HT soit 4 610 880 euros TTC, dont 2 502 800 euros HT pour les travaux (valeur novembre 2024),**
- **D'AUTORISER le mandataire à procéder au lancement du marché de maîtrise d'œuvre sous la forme d'un concours restreint ayant pour objet la désignation d'un ou plusieurs Lauréat(s),**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à désigner, par arrêté, les membres du Jury de concours,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à désigner, par arrêté, les 3 candidats qui seront admis à la phase projet du concours après avis du Jury,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à désigner le ou les Lauréat(s) du concours, après avis du Jury,**
- **D'AUTORISER le mandataire à engager un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables avec le ou les Lauréat(s) désigné(s),**
- **D'AUTORISER le versement, par le mandataire, d'une indemnité d'un montant de 15 000 € HT à chaque candidat admis à la phase projet du concours.**
- **DE PRECISER que les crédits nécessaires à cette opération sont inscrits au budget.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



Yannick MOREAU

Signé par : Yannick MOREAU
Date : 17/12/2024
Qualité : Président des Sables
d'Olonne

Président
Les Sables d'Olonne Agglomération

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.



Les Sables d'Olonne Agglomération

Pl. du Poilu de France
85100 Les Sables-d'Olonne



Les Sables d'Olonne Développement

36 rue Nicot
85100 Les Sables-d'Olonne

Projet de Village Nautique Associatif

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE

SOMMAIRE

1	Présentation de l'opération et de son contexte	6
1.1	Présentation du site de l'opération	6
1.1.1	Localisation géographique et contexte territorial	6
1.1.2	Adresse, périmètre et caractéristiques foncières	6
1.1.3	L'environnement urbain	8
1.2	Les enjeux et objectifs du programme	9
1.2.1	Les enjeux généraux	9
1.2.2	Les enjeux spécifiques	9
1.2.3	Les enjeux et exigences fonctionnels	11
1.3	Les enjeux et exigences d'aménagement du site	11
1.3.1	L'interface avec l'aménagement de Port Olona 3	11
1.3.2	Altimétrie	12
1.3.3	La géométrie parcellaire	13
1.3.4	Réseaux divers	14
1.4	Les enjeux et exigences environnementaux et de protection de la santé	15
1.4.1	Gestion des déchets	15
1.4.2	Prévention des pollutions	15
1.4.3	Gestion de l'air et des émissions	15
1.4.4	Sensibilité environnementale du site	15
2	Cadre réglementaire applicable	17
2.1	Les règles d'urbanisme	17
2.2	Dispositions en matière de risques	21
2.2.1	Risques littoraux	21
2.2.2	Risques Radon	21
2.2.3	Autres risques	21
2.3	La réglementation environnementale	22
2.3.1	Évaluation environnementale	22
2.3.2	Loi sur l'eau	22
2.4	La réglementation des constructions	22
2.4.1	Réglementation ERP	22
2.4.2	Réglementation environnementale RE2020	23
2.4.3	Réglementation sismique	24
3	Présentation des besoins et des enjeux des utilisateurs	25
3.1	Les besoins à pourvoir	25
3.2	Les besoins exprimés par les associations	26
3.2.1	Grands principes	26
3.2.2	Les besoins identifiés	27
3.2.3	Focus / Les bateaux et les conditions de transfert et levage	31
3.2.4	Calendrier des usages	32
3.2.5	Les fonctions à satisfaire	32
3.2.6	Illustrations des activités	35
3.3	Les enjeux et exigences de gestion	36
4	Programme fonctionnel général	37
4.1	Cadrage général	37
4.1.1	Les objectifs fonctionnels	37
4.1.2	Les contraintes dimensionnantes	37

4.1.3	Principes généraux de fonctionnement	37
4.2	Les schémas fonctionnels	38
4.2.1	Schéma fonctionnel d'aménagement	38
4.2.2	Focus sur les locaux mutualisés	39
4.2.3	Scénarii de faisabilité	39
4.3	Le programme en surfaces	41
4.3.1	Fonctions localisées dans les bâtiments	42
4.3.2	Fonctions localisées dans les espaces extérieurs	43
5	Programme technique général	44
5.1	Réglementations des travaux	44
5.2	Aménagement des locaux	44
5.3	Voiries - Réseaux divers – Aménagement extérieurs	44
5.3.1	Voiries	44
5.3.2	Stationnement véhicules	45
5.3.3	Marquage au sol	45
5.3.4	Clôtures	45
5.3.5	Réseaux	45
5.3.6	Réseau d'éclairage extérieur	45
5.3.7	Espaces verts	45
5.4	Fondations - Gros-œuvre	45
5.4.1	Fondations - Structure	45
5.4.2	Charge au sol	46
5.5	Ossature – Couverture	46
5.6	Façades - Menuiseries extérieures	46
5.6.1	Façades	46
5.6.2	Baies et éléments vitrés	46
5.6.3	Portes extérieures	46
5.6.4	Entretien	46
5.7	Cloisonnement intérieur	47
5.8	Chauffage - Ventilation – Plomberie	47
5.8.1	Émission de chaleur	47
5.8.2	Renouvellement d'air et ventilation	47
5.8.3	Appareils sanitaires	47
5.8.4	Production d'eau chaude sanitaire	47
5.9	Électricité	47
5.9.1	Alarme incendie	48
5.9.2	Alarmes techniques	48
5.9.3	Désenfumage	48
5.9.4	Acoustique	48
5.10	Approvisionnement énergétique	48
6	Enveloppe budgétaire et calendrier	49
6.1	Enveloppe budgétaire	49
6.2	Calendrier	50

Liste des Annexes :

- I. Stratégie Nautisme aux Sables d'Olonne
- II. Réponses des concessionnaires et exploitants d réseaux aux déclarations de travaux
- III. Rapport Géorisques
- IV. Carnet des Fiches-espaces
- V. Étude de programmation

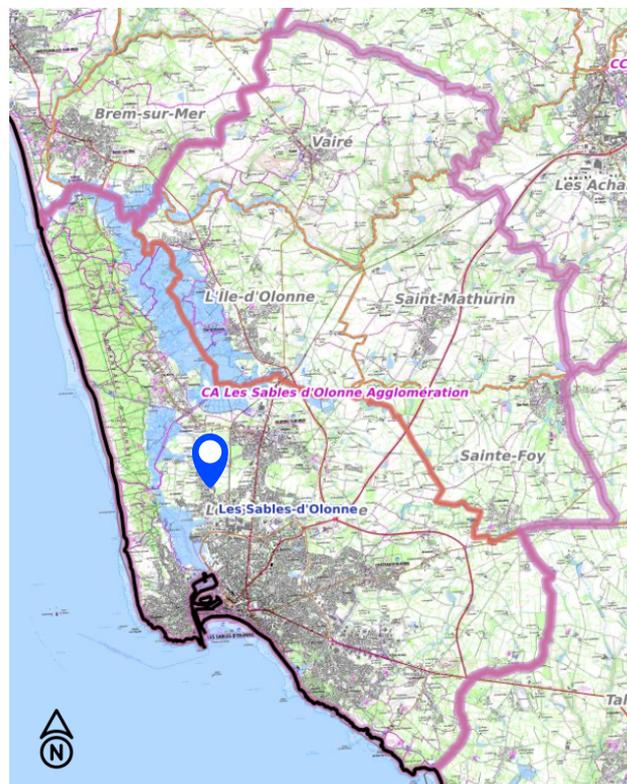
1 Présentation de l'opération et de son contexte

1.1 Présentation du site de l'opération

1.1.1 Localisation géographique et contexte territorial

Le terrain de l'opération se situe sur le territoire de la commune Les Sables d'Olonne, commune membre de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne, dans le département de la Vendée (85).

Au 1er janvier 2019, la Commune nouvelle des Sables d'Olonne s'est substituée aux actuelles communes des Sables d'Olonne, du Château d'Olonne et d'Olonne-sur-Mer. Depuis le 1er janvier 2019, les trois communes du Pays des Olonnes n'en forment plus qu'une. La Commune nouvelle des Sables d'Olonne est la deuxième ville de Vendée avec 45 573 habitants (chiffres INSEE 2021).

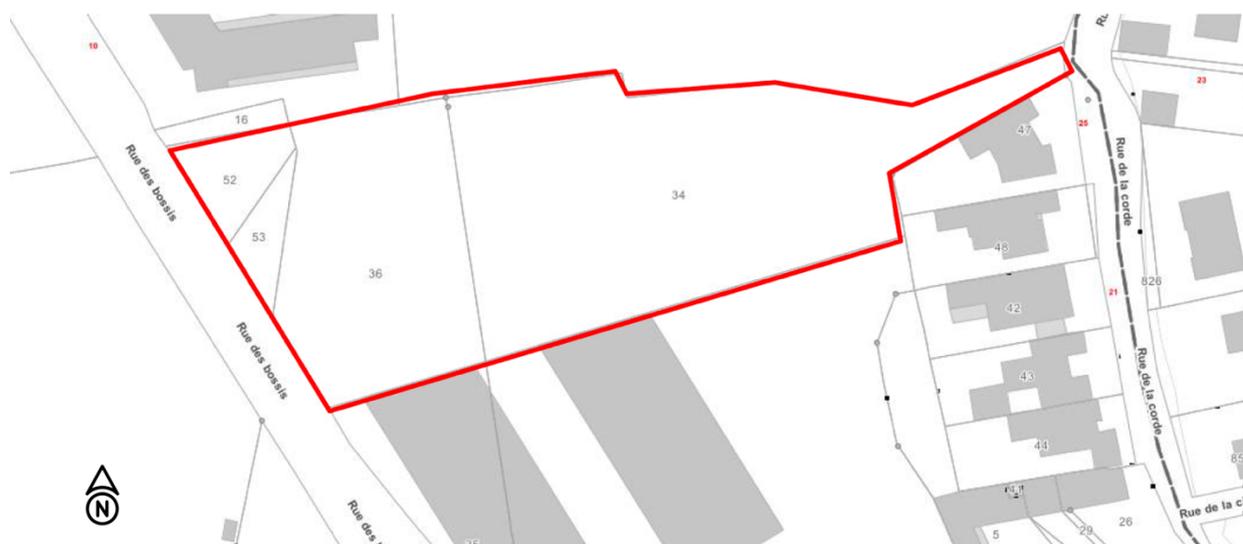


Localisation du projet sur le territoire de la commune Les Sables d'Olonne

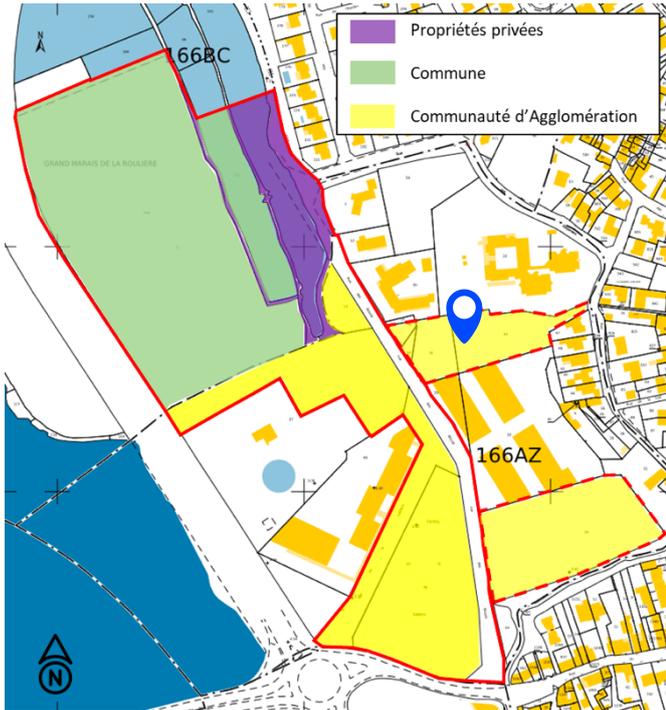
1.1.2 Adresse, périmètre et caractéristiques foncières

Le terrain se situe à l'adresse suivante : 8 rue des Bossis, 85340 Les Sables d'Olonne.

Le périmètre de l'assiette foncière de l'opération comprend les parcelles cadastrées n°34, 36, 52 et 53 de la section AZ et représente une superficie totale d'environ 5389 m².



Localisation du projet sur le territoire de la commune Les Sables d'Olonne



La totalité de l'emprise foncière de l'opération est propriété de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne.

État de la propriété foncière sur le site de Port Olona 3

Le terrain est actuellement aménagé et utilisé en aire de camping-cars, dont la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne assure la gestion.



Aire de camping-cars actuelle des Sables d'Olonne

L'état général d'aménagement du terrain présente les caractéristiques suivantes (cf. illustration ci-dessous) :

- une aire de stationnement de camping-cars équipée d'un dispositif d'alimentation électrique et de vidange d'une superficie d'environ 3238 m²
- des espaces verts peu ou non aménagés conservés en périphérie du terrain, occupés par une végétation rase et buissonnante d'une superficie d'environ 1882 m²
- un accès véhicules aménagé depuis la rue des Bossis et un second accès (informel) non aménagé depuis la rue des Cordes.



L'occupation du sol du terrain d'assiette de l'opération

1.1.3 L'environnement urbain

Le terrain est assimilable à une « dent creuse » au sein d'un tissu urbain hétérogène, pavillonnaire à l'Est (rue des Cordes), d'équipements d'hébergement au Nord (accueil d'urgence et foyer) et d'équipements techniques (chais des marins et station d'épuration). A l'inverse de cet environnement stable, une partie des espaces à proximité immédiate du terrain feront l'objet de modification pour accueillir de nouvelles constructions et de nouveaux usages (Zone Port Olona 3, réhabilitation du village nautique actuel, etc).



L'environnement urbain à proximité du terrain d'assiette de l'opération

1.2 Les enjeux et objectifs du programme

1.2.1 Les enjeux généraux

Le présent programme vise à définir les objectifs de l'opération, les besoins qu'elle doit satisfaire ainsi que les contraintes et exigences de qualités fonctionnelle, technique, énergétique et environnementale relatives à la réalisation et à l'utilisation de l'ouvrage.

Le programme a donc pour objectifs :

- de présenter les données de l'opération afin que le Maître d'œuvre puisse prendre connaissance du contexte,
- de traduire les besoins fonctionnels et organisationnels collectés auprès des parties-prenantes,
- de servir de base de communication entre l'équipe de Maîtrise d'œuvre et la Maîtrise d'ouvrage, et de ligne directrice lors de la phase de mise au point du projet.

Celui-ci devra être réalisé en conformité avec ce programme, en s'assurant que les indications qui y sont portées répondent aux différentes réglementations en vigueur.

Il reviendra au Maître d'œuvre de s'informer auprès de la Maîtrise d'ouvrage afin d'obtenir les informations complémentaires qui s'avèreraient nécessaires pour respecter les exigences exprimées.

1.2.2 Les enjeux spécifiques

Une démarche stratégique pour le développement du nautisme aux Sables d'Olonne

Ce projet s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs du Challenge n°8 « Port Olona 20240 » de la Stratégie Nautisme portée par la ville et l'agglomération des Sables d'Olonne (cf. Annexe 1 - *Livret Travaux et propositions 2022*). Plus précisément, il correspond à la « Dynamique sportive, associative et patrimoniale », en complément d'autres programmes :

- un pôle course au large, notamment pour l'accueil des équipes en IMOCA
- un pôle refit pour unité de plaisance



Stratégie Nautisme des Sables d'Olonne – « Port Olona 2024 »

Un enjeu d'interface de l'opération avec l'aménagement de la zone Port Olona 3

Le projet urbano-portuaire Port Olona 2040 a donné lieu à la réalisation d'une étude concertée d'aménagement tout au long de l'année 2021, réalisée par le cabinet URBICUS. Cette étude a abouti à la validation d'un schéma global d'aménagement voté par délibération du Conseil Municipal des Sables d'Olonne le 31 janvier 2022.



Plan masse d'aménagement de Port Olona 3 (URBICUS, 2024)

Au premier trimestre 2024, une mission de maîtrise d'œuvre d'aménagement urbain portant sur la zone « Port Olona 3 » a été attribuée au cabinet URBICUS. Son périmètre opérationnel jouxte l'emprise foncière de la présente opération et comprend notamment la voie d'accès, la rue des Bossis. Cette interface opérationnelle devra faire l'objet d'une forte attention par la Maîtrise d'œuvre de la présente opération : accès, réseaux, cohérence urbaine et paysagère, etc.

Un enjeu de développement associatif local

Le projet de Village Nautique doit permettre d'accompagner les associations nautiques sablaises dans leur fonctionnement au quotidien et de leur fournir des leviers pour organiser le développement de leurs pratiques. Les besoins à satisfaire dans le futur village nautique peuvent dépendre fortement d'une association à l'autre. Pour certaines, le village est une base arrière à vocation technique et logistique qui fonctionne en complément d'implantations littorales. Pour d'autres, le Village Nautique deviendra le lieu où se concentrera l'ensemble des fonctions associatives. Ce village nautique a vocation à accueillir des associations existantes et déjà accueillies dans des bâtiments mis à disposition par la Commune (correspondant aux 4 acteurs rencontrés dans le cadre de l'étude de programmation). Il doit également anticiper l'évolution de ces associations, dans leur positionnement, leurs activités et leur organisation. De même, il doit anticiper l'émergence de nouveaux besoins, par exemple liés au développement d'une nouvelle association. Ce contexte met en évidence l'importance de prévoir une grande polyvalence et évolutivité dans l'usage de ce futur pôle nautique, à la fois pour répondre à des besoins existants et anticiper de nouvelles demandes.

1.2.3 Les enjeux et exigences fonctionnels

L'opération est développée par la collectivité dans l'objectif de disposer un outil durable et adapté à une large palette d'usages, au service des besoins des acteurs associatifs locaux du nautisme. La conception du projet répondra ainsi, de façon générale, à cette exigence de polyvalence et d'évolutivité, en particulier concernant les locaux de stockage et de travail.

- Qui doivent pouvoir s'adapter à des nouveaux besoins, à des changements de destination au cours d'une année. Chaque élément déterminant de la fonctionnalité des espaces sera conçu avec le souci de polyvalence des usages (volume, portes, éclairage, etc).
- Qui doivent pouvoir s'adapter en fonction du déploiement de nouveaux services en lien avec la mise en œuvre du projet Port Olona 3. Ce dernier prévoit notamment la création d'un pôle refit dédié à la mise en œuvre d'opérations de refit / reconditionnement de bateaux de plaisance. Ce futur service est susceptible de présenter des complémentarités fortes avec le projet de village nautique associatif, notamment pour les opérations en lien avec la maintenance des flottes associatives. A terme, il est possible que certaines fonctions déployées sur le village nautique associatif basculent sur le pôle refit.

1.3 Les enjeux et exigences d'aménagement du site

1.3.1 L'interface avec l'aménagement de Port Olona 3



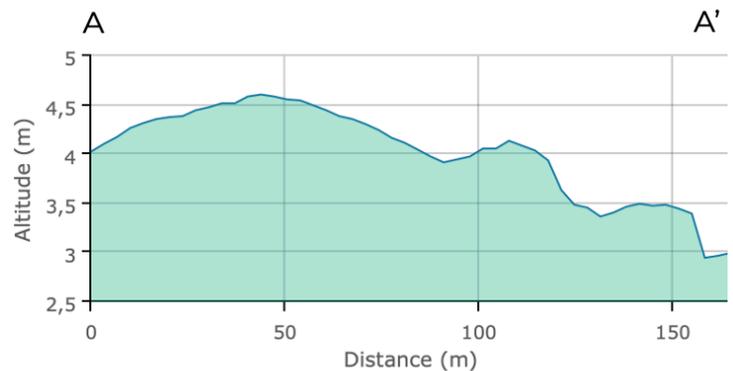
Plan Avant-projet d'aménagement de la zone Port Olona 3 – Extrait rue des Bossis

Le périmètre de l'opération d'aménagement de la zone d'activités Port Olona 3 comprend la rue des Bossis jusqu'à la limite parcellaire du terrain d'assiette de l'opération Village nautique associatif. Il conviendra dans la conception de celle-ci de prendre en considération l'aménagement prévu dans

ce périmètre et de s'y adapter, notamment en matière de continuité des voies de circulation, de raccordement des réseaux, de paysagement et d'intégration architecturale.
A noter que cette opération contigüe est portée la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne sous délégation de maîtrise d'ouvrage de la SPL Destination Les sables d'Olonne.

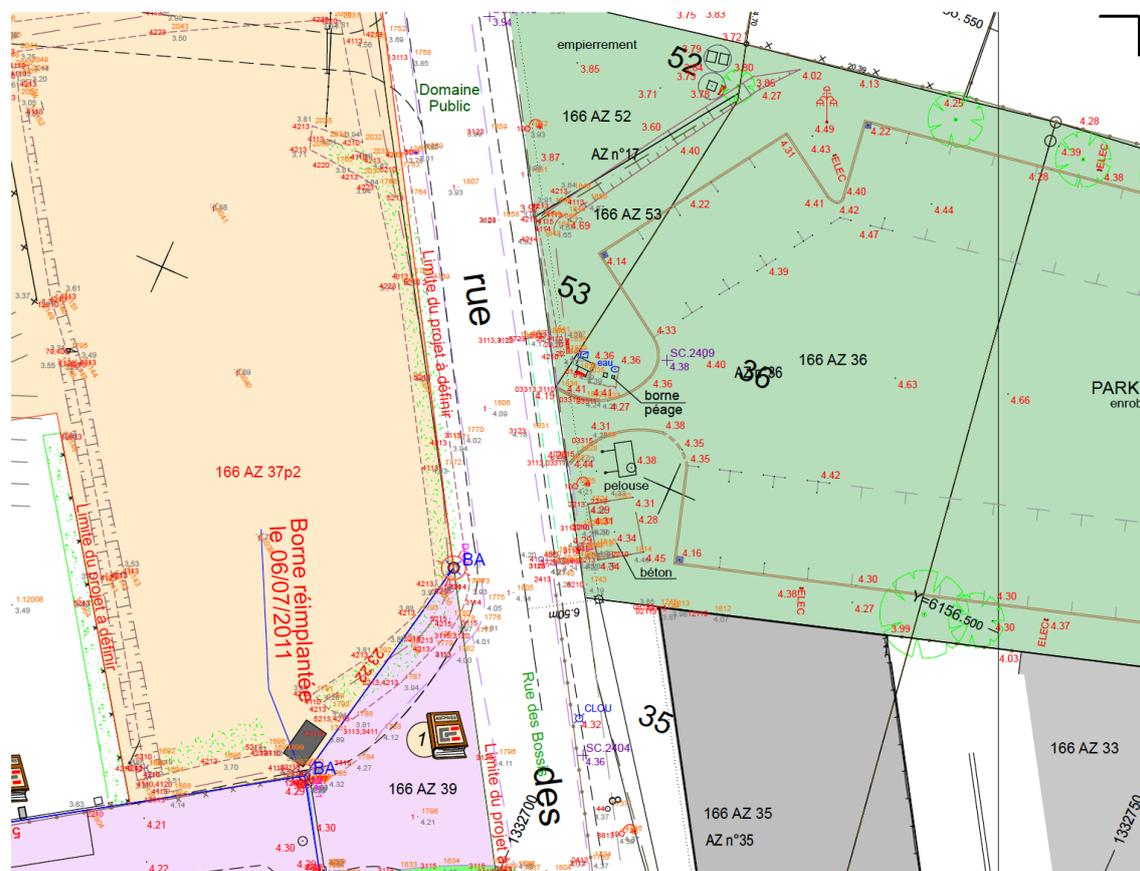
1.3.2 Altimétrie

Le terrain de l'opération présente une pente moyenne d'environ 2% d'Ouest en Est. La partie non aménagée dans la partie Est du terrain présente un profil irrégulier de type « terrain vague ».



Distance totale : 165 m
Dénivelé positif : 0,99 m
Dénivelé négatif : -2,02 m
Pente moyenne : 2 %
Plus forte pente : 13 %

Profil altimétrique général et non détaillé (géoportail.fr)



Extrait 1 du plan topographique de la zone Port Olona 3 élargie (réalisé par GÉOUEST en février 2024)



Extrait 2 du plan topographique de la zone Port Olona 3 élargie (réalisé par GÉOUEST en février 2024)

1.3.3 La géométrie parcellaire

L'emprise foncière présente une géométrie peu régulière avec des angles non-droits, des recoins et une forme générale d'entonnoir, dont la partie évasée se situe rue des Bossis (55m de large) et la partie étriquée se situe rue des Cordes (6m de large).

L'analyse capacitaire du projet a démontré l'intérêt, dans cette forme parcellaire peu aisée pour son aménagement, de prendre en considération les compartiments contenu formant deux ensembles



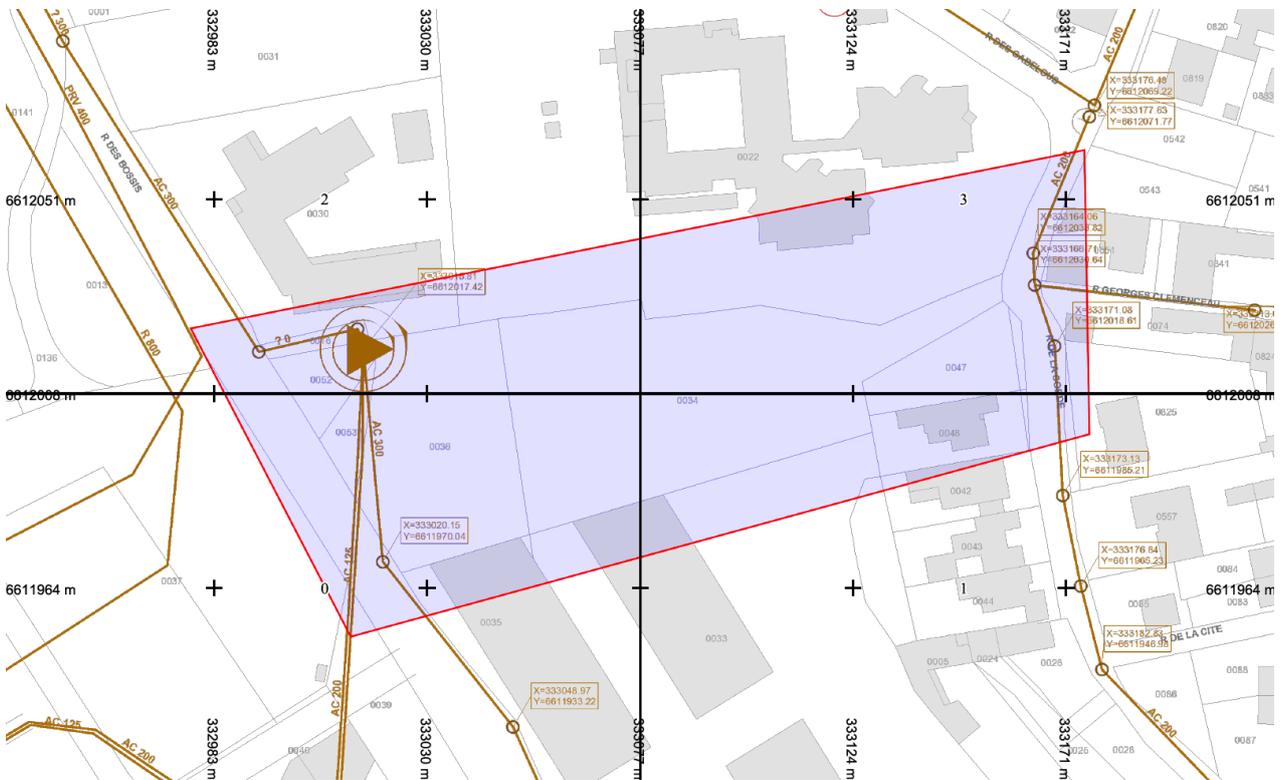
Caractéristiques géométriques du terrain d'assiette de l'opération

1.3.4 Réseaux divers

Les réseaux existants en place sont les suivants : électricité (HTA et BT), gaz, pluvial, télécom, EU, éclairage public, eau potable.

Les réponses reçues des exploitants aux Déclarations de projet de travaux (DT) réalisées par la SPL destination Les Sables d'Olonne en novembre 2024. L'ensemble des réponses est joint en Annexe II au présent Programme. Le tableau ci-dessous en présente la synthèse.

Réseau	Exploitant	Commentaires
Gaz	GRDF	🚫 le terrain n'est pas desservi
Alimentation électrique	SYDEV	✅ le terrain est desservi rue des Bossis
Adduction d'eau potable	VEOLIA	✅ le terrain est desservi
Assainissement des eaux usées	SAUR	✅ le terrain est desservi ⚠️ poste de relevage existant sur la parcelle AZ0052 non déplaçable
Assainissement des eaux pluviales	LSO AGGLOMÉRATION	✅ le terrain est desservi rue des Bossis et rue des Cordes
Téléphonie et internet	ORANGE	✅ le terrain est desservi rue des Bossis
Fibre optique	GIG@LIS	🚫 le terrain n'est pas desservi



Extrait de la réponse de la SAUR à la DT, Réseau d'assainissement d'eaux usées et poste de relevage

1.4 Les enjeux et exigences environnementaux et de protection de la santé

1.4.1 Gestion des déchets

- Tri et recyclage : tous les déchets générés (métaux, huiles, solvants, peintures, plastiques, etc.) doivent être triés, collectés et recyclés conformément aux normes locales et nationales.
- Gestion des déchets dangereux : Les produits toxiques et inflammables (huiles usagées, solvants, résidus de peinture) doivent être stockés dans des contenants spécifiques et éliminés par des prestataires agréés. Des équipements de collecte d'eaux usées et de substances polluantes doivent être mis en place pour éviter toute contamination des sols ou des eaux.
- Sensibilisation : Le personnel doit être formé aux bonnes pratiques de tri et de gestion des déchets pour minimiser l'impact environnemental.

1.4.2 Prévention des pollutions

- Récupération des eaux de lavage : Les eaux utilisées pour le nettoyage des bateaux ou des pièces doivent être récupérées, filtrées et, si possible, réutilisées, afin de minimiser les rejets dans le réseau d'eaux usées.
- Système de drainage : Mettre en place un système de drainage et de filtration pour éviter la contamination des eaux de ruissellement par les huiles, solvants, et autres contaminants issus de l'entretien des bateaux.
- Bassin de rétention : Installer un bassin de rétention pour contenir les éventuels déversements accidentels de substances dangereuses afin de protéger les sols et les eaux souterraines.
- Stockage sécurisé : l'aménagement doit permettre de stocker les produits chimiques dans des armoires adaptées et ventilées, à l'abri de la chaleur et des sources d'inflammation. Il convient de prévoir des zones de stockage distinctes pour les substances inflammables et les corrosifs.

1.4.3 Gestion de l'air et des émissions

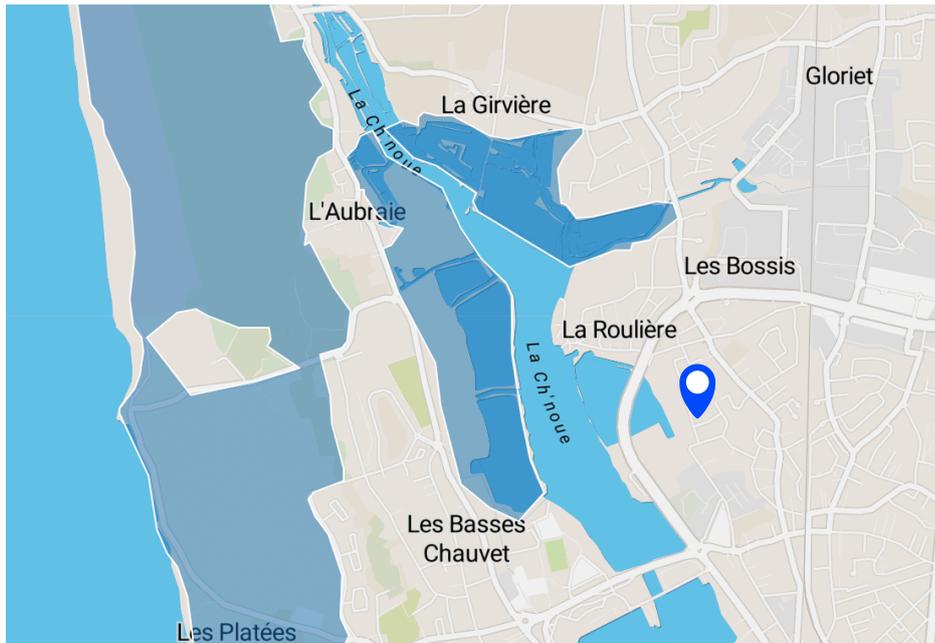
- Filtration de l'air : Installer des systèmes de filtration sur les zones de travail impliquant des produits volatils ou des solvants pour réduire les émissions de composés organiques volatils (COV).
- Ventilation : Prévoir une ventilation suffisante dans le hangar pour disperser les polluants atmosphériques et protéger l'air ambiant.
- Contrôle des poussières : Utiliser des techniques pour limiter les poussières générées par les opérations de ponçage, sablage, ou nettoyage des bateaux (aspiration à la source, rideaux anti-poussières, etc.).

1.4.4 Sensibilité environnementale du site

Le terrain n'est couvert par aucun inventaire ni périmètre de protection en matière d'environnement ou de paysage mais il se situe à proximité de ZNIEFF et d'une zone Natura 2000. Il conviendra de prendre en compte ce contexte dans l'étude de conception.

Il est à noter que :

- les ZNIEFF de type I « FORET ET DUNES DE LA VIEILLE GARENNE A LA PARACOU » et « LES MARAIS SABLAISS » et se situent respectivement à 650m et 950m du terrain de l'opération.



Localisation de l'opération et périmètres des ZNIEFF de type I

- La zone Natura 2000 « DUNES, FORET ET MARAIS D'OLONNE » (ZPS FR5212010 ET ZSC FR5200656) se situe à 275m du terrain de l'opération.



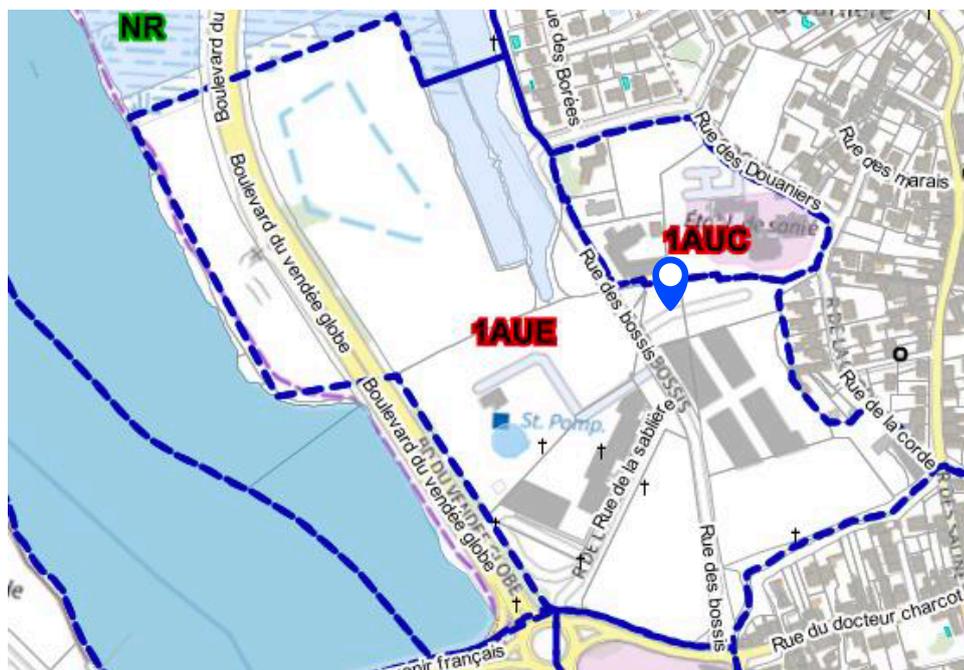
Localisation de l'opération et périmètres des zones Natura 2000

Il est porté à l'attention des candidats qu'au stade de l'élaboration du programme, la sensibilité environnementale du terrain n'a pas fait d'investigation écologique et hydrologique. Un diagnostic de détection de zone humide est envisagé par le délégataire de la MOA afin de le mettre à disposition des candidats appelés à concourir.

2 Cadre réglementaire applicable

2.1 Les règles d'urbanisme

Le terrain d'assiette de l'opération est entièrement classé en zone 1AUE dans le Plan local d'urbanisme des Sables d'Olonne (secteur « Olonne-sur-Mer »).



Extrait du plan de zonage réglementaire du PLU

La zone 1AU n'est pas indiquée, pour les zones avec un indice, tel que « E », le règlement renvoie, en sus des dispositions de la zone 1AU pour les articles 1 et 2 (ci-dessous), à celles de la zone urbaine du même indice pour les articles 3 et suivants. Dans notre cas, il convient donc d'appliquer les dispositions de la zone 1AU (articles 1 et 2) et, de la zone UE (articles 3 à 13).

Extraits essentiels du règlement de la zone 1AU :

Caractère de la zone :

- La zone 1AU est une zone où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions et où l'extension de l'urbanisation doit se développer à court terme sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux accompagnés des équipements publics et privés correspondants.
- Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques cohérentes avec le PADD, notamment en matière de densité et de mixité sociale...
- Les opérations d'ensemble seront privilégiées afin d'aboutir à un développement rationnel, cohérent, harmonieux et durable de l'urbanisation.
- Si l'urbanisation de la zone s'effectue par opérations successives, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
- Sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure de la zone.

- L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant.
- Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1AUE→UE), sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage, ou le présent règlement.

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations soumises à conditions :

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;
- L'urbanisation de la zone doit se concevoir en une seule opération (la réalisation pouvant être admise en plusieurs tranches) et chaque opération ou tranche d'opération doit être conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers) ;
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement de zone, sous réserve de respecter au moins les emprises et volumes initiaux et sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles
- Les règles applicables sont celles de la zone U affectée du même indice ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques éventuelles.

Extraits essentiels du règlement de la zone UE :

Article 3 – Accès et voirie :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur celle présentant les meilleures conditions de sécurité.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 4 – Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée à un réseau d'adduction en eau potable de capacité suffisante.

4.2.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de générer des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme aux règles sanitaires en vigueur et selon le cas, après un pré-traitement.

4.2.2. Eaux pluviales (se référer à l'article 7 des dispositions générales)

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit permettre l'écoulement des eaux pluviales. La mise en œuvre d'un pré-traitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés, cependant, il est recommandé de favoriser la récupération sur la parcelle et le traitement des eaux pluviales, par des dispositifs adaptés (puisards, citernes de récupération...), en vue d'un usage privatif ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits : les aménagements doivent être réalisés de telle sorte qu'ils favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limitent l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention devront donc être conçus, de préférence selon des méthodes alternatives ou complémentaires aux bassins tampons ou de rétention (noues, chaussées réservoirs, puits d'infiltration ...). Les bassins de rétention devront être accessibles (pentes douces) et participer à la qualité des espaces communs.

4-3 : Autres réseaux

- Les réseaux souples et les locaux techniques seront enterrés ou intégrés au bâti. La collecte des déchets issus de l'activité de fonctionnement de l'équipement ou de l'installation sera étudiée et un local ou une aire de dépôt sera mise en place ; le tri sélectif des déchets de chantier de l'opération sera mis en place au moyen des filières adaptées.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum, à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de voie sauf dispositions différentes portées dans le tableau figurant aux Dispositions Générales et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 10 – Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 25m au point le plus haut depuis le niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie.

Article 12 – Stationnement

- Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite. Le stationnement des véhicules et des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation

- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- Pour le personnel, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires. Un local vélo ou une aire de stationnement couverte pour 2 roues sera exigé d'une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher. Toutefois, lorsqu'il existe des parkings publics à proximité, cette disposition peut être réduite.
- Normes applicables pour les constructions à usage d'entrepôts/hangars : 1place/250m² de surface de plancher

Article 13 – Espaces libres et plantation

- Les implantations des constructions et installations doivent être réalisées de telle manière qu'elles maintiennent le maximum de végétation. L'abattage d'arbres techniquement nécessaire à la réalisation du projet sera autorisé dès lors qu'ils sont remplacés par des essences locales préconisées par les services techniques municipaux. Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être compensé par des plantations recommandées après consultation du service espace vert de la commune.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées.
- Les espaces verts de pleine terre devront recevoir des plantations (gazon, arbres, arbustes, haies, potager...)
- Les dépôts et toutes les constructions générant des nuisances seront entourés d'un écran boisé ou d'une haie dense.
- L'emprise au sol de toutes les surfaces imperméabilisées devra ménager des espaces libres pour les espaces verts à hauteur de 7% au moins de l'unité foncière. Les espaces verts de moins de 100 m² ne seront pas comptabilisés dans ces 7%. Ces espaces devront être aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer des plantations. Ils devront être réalisés de manière à favoriser la convivialité et pourront comprendre des aires de jeux et de sports.
- Les espaces verts de l'opération pourront comporter les dispositifs de collecte ou de stockage des eaux pluviales qui devront être accessibles (pentes douces) et paysagers pour participer à la qualité des espaces publics.

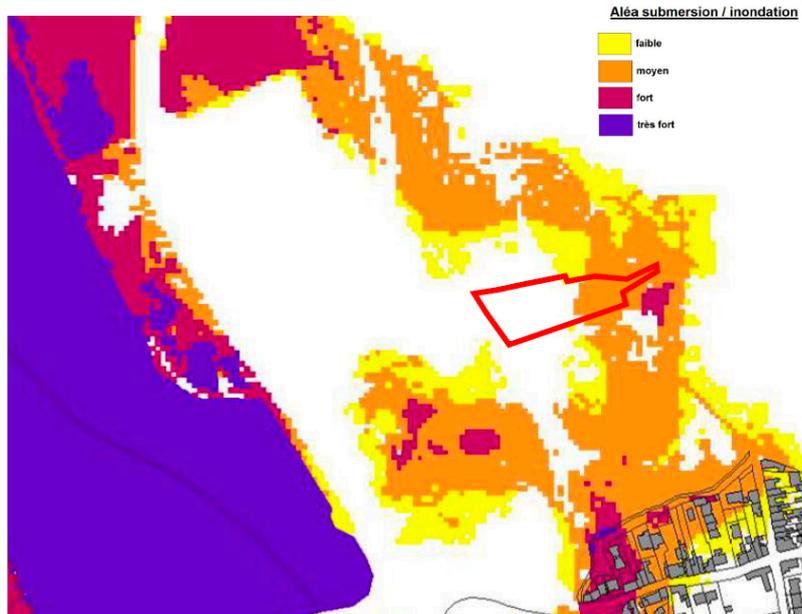
Interprétation des règles du PLU pour le projet :

- Après application des marges de recul de 5m (article 7), on obtient une emprise foncière constructible d'environ 3 600m².
- On estime qu'il faut conserver au minimum 360 m² en espaces verts (article 13)
- Pas de règle d'emprise au sol applicable
- Compte-tenu du programme (1635 m² de surface utile, équivalent surface de plancher), il faut réaliser au minimum 6 places de parking

2.2 Dispositions en matière de risques

2.2.1 Risques littoraux

La commune des Sables d'Olonne est concernée par le Plan de prévention des risque (PPR) Littoral (PPRL) du Pays d'Olonne. Une partie mineure du terrain de l'opération, identifié en zone d'ALÉA MOYEN, est classée en BLEU B1 dans le zonage règlementaire.



Extrait carte des aléas 2100 - PPRL



Extrait Plan de zonage règlementaire – PPRL



Extrait Plan des côtes de référence – PPRL

Dans le cas présent, les dispositions du règlement du PPRL permette l'opération en application de l'article 2.2.2.

2.2.2 Risques Radon

Sur l'échelle règlementaire le site est concerné par un potentiel radon de 3/3 (Géorisques).

2.2.3 Autres risques

La maîtrise d'œuvre est invitée à consulter le site internet géorisques.fr et le rapport joint en annexe III du présent Programme.

2.3 La réglementation environnementale

2.3.1 Évaluation environnementale

Au stade de la programmation et compte-tenu du programme en surface et en emprise au sol projeté et de la sensibilité environnementale établie, il est considéré que le projet, à lui seul, n'est pas soumis à évaluation environnementale. Toutefois, il est considéré que l'effet cumulé de cette opération à celle de l'aménagement de la zone Port Olona 3 l'emporte et qu'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale comprenant les deux opérations. Cette étude réglementaire est assurée par le groupement attributaire du marché de maîtrise d'œuvre de Port Olona 3.

2.3.2 Loi sur l'eau

Au titre des dispositions de la loi sur l'eau du code de l'environnement, à ce stade on peut considérer que le projet n'est concerné par aucune rubrique. Toutefois, il conviendra de prendre en compte les résultats du Diagnostic Zone humide et de vérifier que le projet n'est pas soumis aux dispositions de la rubrique 2.1.5.0.

2.1.5.0. : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

1. Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;
2. Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).

2.4 La réglementation des constructions

2.4.1 Règlementation ERP

Catégorie et classe d'ERP :

En application de l'article R.143-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), l'ensemble des locaux de l'opération est concerné par la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP). Une association, qu'elle soit locataire ou propriétaire du local qu'elle occupe, est considérée comme l'exploitant de l'ERP et donc le responsable de la sécurité des usagers et du personnel de l'ERP.

Dès lors, il convient que la maîtrise d'œuvre intègre les normes applicables dans la conception.

S'agissant de locaux de type associatif d'un effectif inférieur à 200 personnes, il s'agit d'un ERP de type L de 5^{ème} catégorie.

Dispositions générales :

- Il faut principalement veiller au respect des points suivants :
 - les issues de secours (nombre et largeurs suffisantes) doivent être clairement signalées et déverrouillées en présence du public ;
 - le bon fonctionnement des installations électriques et de l'éclairage de sécurité (l'éclairage d'évacuation et l'éclairage d'ambiance) ;
 - le fonctionnement correct de l'alarme (dispositif sonore audible en tout point de l'établissement) doit permettre l'évacuation du public en cas de nécessité ;

- la présence suffisante d'extincteurs (un pour 200 à 300 m²), et s'en procurer si nécessaire.
- Les matériaux utilisés (limités par la classification de la réaction au feu de M0 à M4).
- L'accessibilité et la circulation des personnes handicapées doivent être assurées.
- Le stockage de produits dangereux.
- L'utilisation d'installations de gaz combustibles et le stockage des bouteilles de gaz butane ou propane sont soumis aux dispositions générales du règlement de sécurité et, selon les cas, aux dispositions particulières propres à certains types d'établissements.

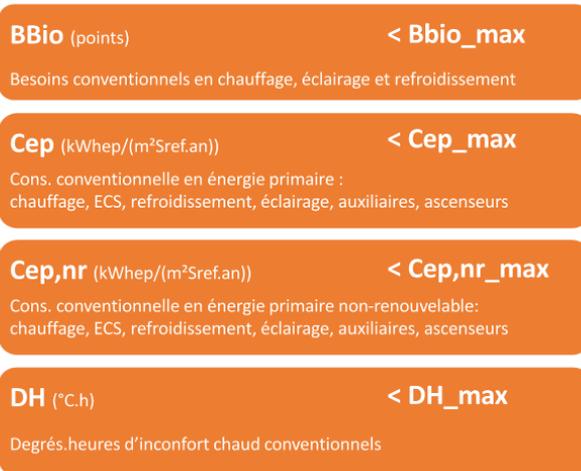
2.4.2 Règlementation environnementale RE2020

La RERE2020 poursuit des **objectifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs**, de réduction de leur impact sur le climat (prise en compte des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments) et de leur adaptation aux conditions climatiques futures (renforcement du confort d'été) :

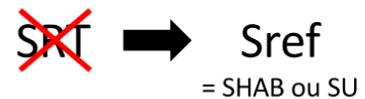
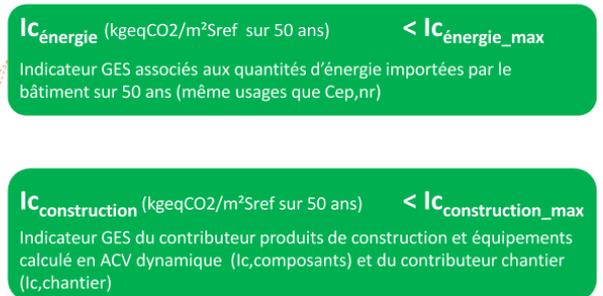
- Amélioration de la conception bioclimatique des bâtiments
- Renforcement de la performance de l'enveloppe du bâti
- Favorisation des énergies renouvelables et peu carbonées
- Choix de matériaux ayant une faible empreinte carbone

La mise en œuvre de ces objectifs repose sur six indicateurs de performance répartis en deux catégories : exigences énergie/confort et exigences carbone. Ces indicateurs doivent être pris en compte dès la conception.

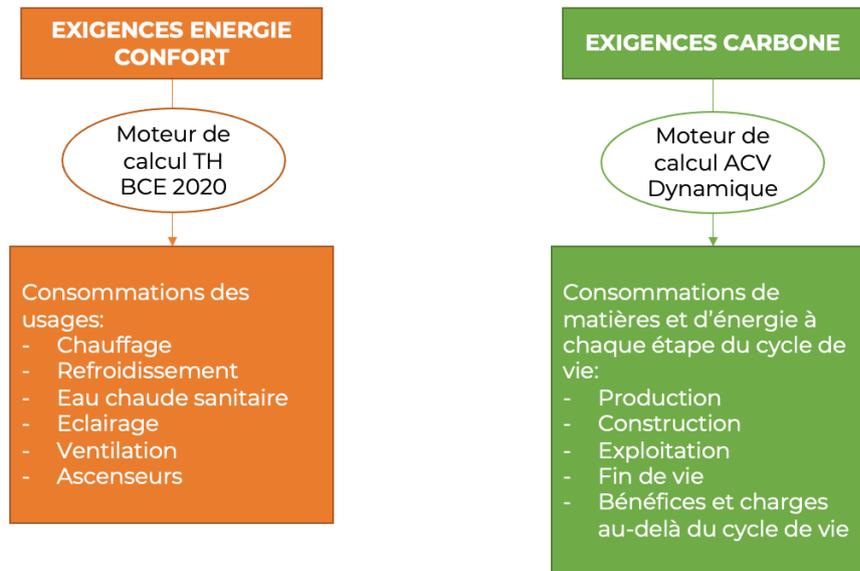
EXIGENCES ÉNERGIE/CONFORT



EXIGENCES CARBONE



Chacune des deux catégories d'indicateurs renvoie à une méthode de calcul de performance :



L'opération devra répondre aux normes de la RE2020 relatives, d'une part, aux bâtiments de type industriel (locaux de stockage et de travail) et, d'autre part, aux bâtiment tertiaire (locaux mutualisés).

2.4.3 Règlementation sismique

D'après GÉORISQUES, le site est classé en zone de sismicité modérée avec un risque de 3/5. Il conviendra d'appliquer les normes de construction adaptée à ce niveau de risque.

3 Présentation des besoins et des enjeux des utilisateurs

3.1 Les besoins à pourvoir

Le futur Village Nautique associatif devra répondre à des besoins déjà bien identifiés, exprimés par des associations en place et déjà utilisatrices de locaux comparables (qu'ils sont amenés à libérer prochainement dans le cadre de la réorganisation globale des fonctions nautiques en lien avec la mise en œuvre du projet Port Olona 3) et à des besoins potentiels liés à des développements d'activités nouvelles.

3 grandes natures de besoins "de base" peuvent ainsi être identifiés :

- 1. Des besoins logistiques liés au stockage de matériels nautiques** (supports, remorques, voiles, appendices, gréements ...) ou en lien avec les fonctions balnéaires (matériel de sécurité des plages notamment). Ces besoins de stockage pourront évoluer en fonction des périodes de l'année, offrant des opportunités de libérations ponctuelles à certaines périodes pour accueillir d'autres fonctions / acteurs.
- 2. Des besoins plus techniques** liés aux opérations de maintenance, entretien et réparation des flottes associatives. Il s'agira notamment d'y réaliser des travaux en période hivernale. Les bateaux concernés par ces périodes d'entretien peuvent présenter des différences importantes : taille de bateaux, type (polyester / bois), type de chantier et durée. Les travaux vont surtout concerner des opérations qui ne peuvent pas s'organiser en extérieur : ponçage, dépose d'accastillage, remise en peinture ou vernis, stratification ... plus d'éventuels petits travaux sur des moteurs. La mise en œuvre de ces travaux va nécessiter des installations spécifiques pour préserver la santé des opérateurs et limiter les impacts sur le milieu. Les opérations liées au ponçage des antifouling se feront directement sur l'aire de carénage du port avant le transfert du bateau sur le Village Nautique.
- 3. Des besoins davantage orientés vers des fonctions tertiaires en lien avec la vie associative et mutualisés** : espaces administratifs en lien avec la gestion des associations, espace de convivialité et de réunion pour les temps forts ... Ces fonctions présentent des opportunités importantes en termes de mutualisation entre les différents acteurs présents sur le Village nautique et même d'autres associations qui n'auraient pas de bâtiments sur le Village nautique. Le programme prévoit donc la création d'un espace spécifique, regroupant l'ensemble de ces fonctions et ouverts à chaque association dans des modalités à préciser. A noter que l'association "Amicale des Olonnois", qui sera a priori le principal utilisateur de cet espace, est identifiée pour en assurer la gestion opérationnelle, tout en garantissant des conditions d'accessibilité pour les autres associations.

En complément, des besoins annexes peuvent également être cités, et notamment en lien avec l'accueil des différentes animations et événements portés par les associations et même le territoire (Vendée Globe ...). Ces événements peuvent générer deux types de besoins : des fonctions logistiques augmentées, le site devenant le pôle logistique central de l'événement (par exemple pour la Vendée Va'A porté par Sapovaye). Le site peut même aller jusqu'à accueillir certains événements associatifs : repas des adhérents, temps fort après une régata ... avec des jauges pouvant aller jusqu'à une centaine de personnes (Amicale des Olonnois notamment).

3.2 Les besoins exprimés par les associations

3.2.1 Grands principes

Amicale des Olonnois et Voile traditionnelle

. Association en lien avec la Voile Traditionnelle et notamment une unité typique des Sables, les Olonnois (une cinquantaine d'unités)

. Activité très diversifiée : entretien et maintenance, projets de construction nouveaux bateaux, pliage de grands bateaux en papier, cours de chant de marin ... et une dynamique associative / conviviale très forte.

. Les bateaux sont au ponton traditionnel en saison, autrement, toute l'activité se fait au sein du local du Village Nautique

>>> Besoin d'un lieu et de volumes qui serviront à la fois de QG, de chantier, de salle de répétition, de lieu de convivialité ...

Sports Nautiques Sablais

. Association organisant la pratique sportive en voile légère aux Sables ainsi qu'une activité sur petits voiliers de sports (6 J 80). L'activité s'organise sur 3 sites :

- Base Mer pour la pratique
- Un local sur le port de plaisance > *impacté par le projet portuaire Port Olona 3*
- Un espace technique et de stockage au Village Nautique

>>> Besoin d'un volume pour stocker du matériel en lien avec la pratique sportive et entretenir la flotte monotype en hiver

Sapovaye

. Association organisatrice d'une compétition majeure en pirogue Va'A. L'activité a été déplacée dans un hangar sur une Zone d'Activité à proximité de la Police Municipale.

Ce dernier sert de stockage inerte l'essentiel du temps et se transforme en pôle logistique la quinzaine autour de l'épreuve

>>> Besoin d'un espace de stockage et de logistique

Yacht Club Classique des Sables

. Association, représentant localement le Yacht Club Classique, dont l'objectif est de mettre à disposition des propriétaires d'un yacht classique un espace pour l'entretien et la maintenance.

. Le potentiel d'activité est conditionné par les surfaces mobilisables car possibilité d'attirer des unités extérieures aux Sables

>>> Besoin d'un volume pour accueillir des chantiers de maintenance sur des bateaux de patrimoine. Ces derniers sont réalisés par les propriétaires et des prestataires

3.2.2 Les besoins identifiés

Espace technique / atelier	Espace de stockage et logistique	Lieu de vie et de convivialité
Amicale des Olonnois		
<i>Intérieur</i>		
<ul style="list-style-type: none"> . Espaces de travail sur les bateaux : 4 boxes pour gérer les 50 Olonnois en turnover sur la période hivernage . 1 espace polyvalent pour projets spécifiques (construction ...) . Locaux / ateliers thématiques : mécanique, voilerie ... 	<ul style="list-style-type: none"> . Rangement du matériel de l'association : administratif, matériel de musique, équipements pour les manifestations et événements ... et tout le " patrimoine " de l'association . Besoins d'espace de travail et de stockage des bateaux en papier 	<p>Fonction essentielle pour l'association :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Bureau . Espace de réunion et de répétition pour les chants de marin + pliage des bateaux en papier . Espace de convivialité pour les événements internes à l'association
<i>Extérieur</i>		
<ul style="list-style-type: none"> . Espace de travail en extérieur, notamment pour ponçage > problématique de rejet (poussières) à anticiper 	<ul style="list-style-type: none"> . Stockage temporaire de bateaux devant le hangar 	<ul style="list-style-type: none"> . Besoins en stationnement très variables (avec quelques événements internes pour une centaine de personnes)
Saisonnalité activité(s)	<p>Activité annuelle / mise en place de chantiers spécifiques (construction ou rénovation lourde) en saison quand les olonnois sont en navigation. Les opérations d'entretien et de maintenance se font de l'automne au début du printemps</p>	
Élément dimensionnant pour les accès	<p>Un olonnois sur remorque et le portique de levage</p>	
Potentiel mutualisation	<p>Ouvert à la mutualisation des espaces de convivialité mais mise en évidence d'un taux d'usage important pour les besoins propres de l'association > Usager majoritaire</p>	

Espace technique / atelier

Espace de stockage et
logistique

Lieu de vie et de convivialité

Sports Nautiques Sablais

Intérieur

. Entretien "lourd" des 6 J80 chaque hiver (avec un turnover) : ponçage, réparation, dépose accastillage, ...
. Entretien ponctuel du matériel nautique (bateaux compétitions)

. Espace de stockage du matériel de compétition : voile, remorques chargées, semi-rigides ... > base arrière de la Base Mer

. Pas un lieu de vie
. Usage ponctuel : Jauge de voiles de régates lors des compétitions

Extérieur

. Pas d'usage

. Usages ponctuels (notamment pour organiser le turnover des espaces couverts)

. Pas d'usage en dehors du stationnement des équipes

Saisonnalité activité(s)

Entretien des J80 uniquement sur les mois d'hiver. La place mobilisée est récupérée pour les fonctions de stockage qui s'organisent à l'année

Élément dimensionnant pour les accès

Un J80 sur remorque routière et un portique de levage pour pouvoir le lever à l'intérieur

Potentiel mutualisation

Très limité et pas d'envie exprimée

Espace technique / atelier	Espace de stockage et logistique	Lieu de vie et de convivialité
Sapovaye		
<i>Intérieur</i>		
. Pas d'usage technique	<p><u>En dehors de l'événement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Stockage de 3 à 5 pirogues VA'A . Stockage du matériel en lien avec l'organisation de l'événement <p><u>Pendant l'événement (Début mai)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . Espace logistique central : stockage matériel et nourriture, confection des sandwiches avec des flux logistiques importants 	. Très limité en dehors d'un espace administratif pour les besoins liés à la gestion de l'association (archives, réunions informelles ...)
<i>Extérieur</i>		
. Pas de besoins	. Pas de besoins	. Pas de besoins en dehors du stationnement des membres
Saisonnalité activité(s)	Très forte / la majorité de la surface n'est pas utilisée en dehors de l'épreuve	
Élément dimensionnant pour les accès	Des pirogues Va'A en stockage une camionnette frigorifique de 20m ³ pendant l'épreuve	
Potentiel mutualisation	Très limité sur la partie stockage mais assez évidente sur la dimension logistique pendant l'épreuve > intérêt d'un espace à géométrie variable	

Espace technique / atelier	Espace de stockage et logistique	Lieu de vie et de convivialité
Yacht Club Classique		
<i>Intérieur</i>		
<ul style="list-style-type: none"> . Volume pour accueillir des bateaux classiques en entretien. Intérêt éventuel d'un espace de travail partagé (établi), mais pas de volonté d'achat de matériel en commun . Le potentiel de développement de l'activité est directement lié aux surfaces dispo (capacité à aller chercher des bateaux au-delà des Sables ; les autres pôles classiques en France n'ont pas nécessairement accès à ce type de services) . Pas d'autres besoins, le propriétaire vient avec son propre matériel 	<ul style="list-style-type: none"> . Besoin de stockage pour le matériel de l'association : <ul style="list-style-type: none"> - Ber de transport et tracteur - Chariot à fourche Mais pas de machines-outils mutualisées 	<ul style="list-style-type: none"> . Besoin très ponctuel (AG de l'association) / nombre de membres actifs réduit
<i>Extérieur</i>		
<ul style="list-style-type: none"> . Pas de besoin 	<ul style="list-style-type: none"> . Pas de besoins 	<ul style="list-style-type: none"> . Pas de besoins
Saisonnalité activité(s)	Très forte / concentré sur les mois d'hiver avec besoin de stockage du matériel de manutention à l'année	
Élément dimensionnant pour les accès	Un bateau de 10 à 18m posé sur un ber derrière un tracteur	
Potentiel mutualisation	Pas de besoins exprimés d'accès à des espaces de convivialité / mais valorisation du volume en dehors des périodes de chantier à explorer	

3.2.3 Focus / Les bateaux et les conditions de transfert et levage

	Olonnois	SNS	Sapovaye	Yacht Classic
				
Bateau de projet	Olonnois Quelques Bélébats ou autres bateaux de patrimoine	J 80 et semi- rigides	Pirogue Va'A	Variables : moyenne autour de 12 x 3m / peut aller jusqu'à 18m
Caractéristique du bateau	Olonnois : 5,5 x 2 m / 800 kg Bélébats : 6,5 x 3m / 1500 kg	7,5 x 2,5 / 1 500 kg	13 m X 0,5 / 150 kg (Bras démonté)	De 11,3 x 2,5 / 7 T à 18 x 4 / 19T
Transfert depuis port	Remorque de route	Remorque de route	Remorque de route	Ber roulant derrière tracteur
Dimension attelage	10 x 2m pour Olonnois 12 x 3m pour Bélébats	12 x 2,5m	18,5 x 2,5m	18 x 3,5m
Levage sur site	Autonome Portique de levage 2T / hauteur sous plafond nécessaire : 3,65m	Pas de solution en propre Souhait d'un levage intégré au bâti ou possibilité utilisation portique Course au Large utilisé par Imoca ou Class 40 (Hauteur nécessaire 4,5m)	Manutention à la main, pas de problématique de levage	Autonome Le ber roulant permet de déposer bateau sur épontille

3.2.4 Calendrier des usages

	Sept	Oct.	Nov.	Dec.	Janv.	Fev.	Mars.	Avril	Mai	Juin	Juillet	Aout
/// Olonnois												
• Technique				Entretien des bateaux								
• Stockage	Stockage du matériel / patrimoine de l'association											
• Logistique	Besoins réguliers en lien avec les événements et animations de l'association											
• Convivialité	Vie associative permanente et nombreuses animations											
/// SNS												
• Technique			Entretien des bateaux									
• Stockage	Stockage du matériel de compétition											
• Logistique										Besoins ponctuels pour jauge / mesure voile et organisation compétition		
• Convivialité												
/// Sapovaye												
• Technique												
• Stockage	Stockage du matériel de l'association / pirogues VA'A et matériel événet											
• Logistique									Événement			
• Convivialité												
/// Yacht Classique												
• Technique			Entretien des bateaux									
• Stockage	Stockage du matériel de manutention											
• Logistique												
• Convivialité												

16

3.2.5 Les fonctions à satisfaire

/ L'accès au site et aux locaux (et problématique de stationnement associé)

Olonnois	SNS	Sapovaye	Yacht Classic
	<i>Automobile</i>		
. Flux réguliers et de jauge variable : quelques membres de manière régulière > quelques événements d'une centaine de personnes	. Flux très limités : les professionnels du SNS et les besoins liés à la logistique des départs / retours de régates	. Flux très limités en dehors de l'événement . Gros pic à gérer autour de l'événement : nombreux bénévoles, flux logistiques importants	. Pas de flux en dehors des périodes de travaux . Besoin limité : quelques bateaux et activité concentrée dans le temps
	<i>Bateaux et remorques</i>		
. Petites unités mais nombreuses (avec organisation d'un turnover pour les 50 unités dans l'accès aux espaces de travail)	. Amené de 6 J80 en hiver . Amené régulier de remorques en lien avec la voile sportive et de matériel	. Amené après l'épreuve de 3 à 5 pirogues Va'A / et mise à l'eau avant l'épreuve + participation à quelques manifestations externes	. Amené de quelques unités (Tailles variables) avec matériel de manutention encombrant

/ Les espaces extérieurs

Olonnois	SNS	Sapovaye	Yacht Classic
<ul style="list-style-type: none"> . Besoin d'un espace de travail extérieur pour certaines opérations (ponçage notamment), idéalement couvert (auvent) . Besoin de stockage ponctuel de bateaux en extérieur (pour organiser le turnover avec les espaces de travail intérieur) 	<ul style="list-style-type: none"> . Intérêt pour réaliser certaines opérations en extérieur, et notamment le ponçage + besoin en place pour gérer les transferts (10 x 20m) 	<ul style="list-style-type: none"> . Pas de besoin de stockage en extérieur en dehors de la période de l'épreuve (stockage temporaire possible) 	<ul style="list-style-type: none"> . Intérêt de pouvoir stocker en extérieur 1 ou 2 unités (pour ceux qui ne démâtent pas)

/ Les locaux / fonctions techniques et ateliers

Olonnois	SNS	Sapovaye	Yacht Classic
<p>Besoin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> . 4 boxes de travail individuel pour les bateaux . 1 espace polyvalent pour projets spécifiques (construction ...) . 2-3 locaux / ateliers thématiques : mécanique, voilerie Machine à coudre 380 V 	<ul style="list-style-type: none"> . Besoin d'un espace de travail pour 4-5 J 80 (organisation d'un turnover) . Besoin d'un atelier en lien avec cette fonction . Les espaces de travail se transforment en espace de stockage en dehors des périodes de travaux 	<p>Pas d'usage technique</p>	<ul style="list-style-type: none"> . Besoin d'un espace de travail pour 5 à 10 bateaux (dimension variable en fonction des années) > Et effet d'offre à prévoir si capacité augmentée . Le nombre de bateaux est fonction des surfaces mobilisables

Les accès et manutentions

<ul style="list-style-type: none"> . Bateau sur remorque de route derrière un tracteur . Portique de levage mobile pour déposer le bateau . Capacité de levage autonome sans solliciter la structure du bâtiment (3,65m de haut) 	<ul style="list-style-type: none"> . Bateau sur remorque derrière un véhicule . Nécessité de 4,5m de hauteur pour pouvoir lever un bateau (Portique du pôle course au large ou structure du bâtiment adaptée) 		<ul style="list-style-type: none"> . Bateau (de dimension variable) posé sur ber roulant et tracteur . Capacité de levage autonome sans solliciter la structure du bâtiment
---	---	--	---

/ Les locaux / fonctions stockage et logistique

Olonnois	SNS	Sapovaye	Yacht Classic
<p>. Des besoins pour le stockage du matériel, des équipements et du patrimoine de l'association</p>	<p>Des besoins de stockage de matériel de compétition et en lien avec le fonctionnement du club :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Racks de stockage du matériel . Espace de stationnement pour remorques chargées (bateaux de course et encadrement) . Besoin pour les jauges des voiles (12 x 4 m environ) 	<p>Besoin de stockage en dehors de l'événement</p> <ul style="list-style-type: none"> . De 3 à 5 pirogues Va'A . De matériel sur étagères et racks <p>Pendant l'épreuve, besoins de stockage importants et très diversifiés : Une trentaine de personnes en simultanée, 35 palettes au sol, un camion frigorifique de 20m³ la nuit ...</p>	<p>Pas de besoin de stockage en dehors des engins de manutention</p>

/ Les locaux / fonctions administrative et convivialité

Olonnois	SNS	Sapovaye	Yacht Classic
<p>. Un bureau</p> <p>. Un espace polyvalent / lieu de vie et de convivialité : groupe de chant de 35 personnes, repas de l'amicale, réunions, pliage des bateaux, pot après les régates > jauge autour de 100 personnes</p>	<p>Pas de besoins</p>	<p>. Un bureau et la possibilité d'organiser occasionnellement des petites réunions</p>	<p>. Besoins très occasionnels, les quelques temps forts de l'association mobilisent peu de monde</p>

3.2.6 Illustrations des activités

Les Olonnois



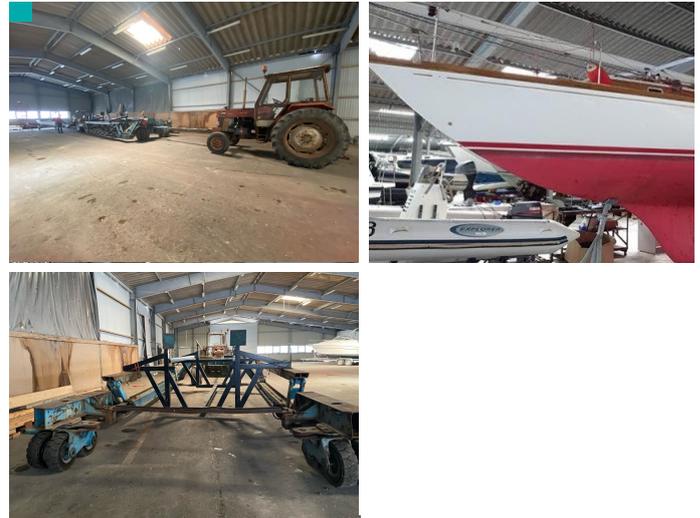
Les SNS



Sapovaye



Yacht Club Classique des Sables



3.3 Les enjeux et exigences de gestion

La Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne restera propriétaire de l'ensemble immobilier qui accueillera des structures de type associatives sous la forme d'une convention d'occupation. Aucune activité commerciale ne sera autorisée.

Bien que considéré comme un établissement recevant du public (cf. chapitre 5), cet équipement n'est pas destiné à accueillir le grand public. Un contrôle d'accès avec badge sera installé de façon à ne réserver l'accès qu'aux personnes dûment habilités au sein de la structure conventionnée avec la Communauté d'Agglomération.

Chaque espace de stockage et/ou travail sur les bateaux sera a priori affecté à un opérateur unique, qui aura conventionné avec la Communauté d'Agglomération. Cet opérateur pourra en revanche évoluer en fonction des périodes de l'année. L'espace mutualisé sera par essence davantage ouvert et partagé entre les acteurs associatifs présents sur le village nautique mais aussi d'autres pas nécessairement présents sur le village nautique. L'espace sera confié en gestion à une associations (Les Olonnois), qui devra garantir un accès aux autres associations.

4 Programme fonctionnel général

4.1 Cadrage général

4.1.1 Les objectifs fonctionnels

Le projet vise la réalisation d'un programme répondant dans un premier temps aux besoins actuels des acteurs nautiques locaux en intégrant leur évolutivité et l'accueil de nouvelles fonctions, probablement en lien avec le stockage de matériel nautique et de gestion des plages, selon les principes suivants :

- diversité des unités spatiales pour répondre à différents besoins actuels et futurs, notamment en lien avec le stockage de matériel nautique et de bateaux et la réalisation d'opérations de maintenance, entretien et maintenance sur les flottes associatives
- forte mutualisation d'espaces intérieurs (notamment sur les fonctions tertiaires) et extérieurs
- complémentarité des usages à l'échelle de Port Olona 3 (équipements actuels et futurs)

En se basant sur l'analyse du fonctionnement des acteurs identifiés, essentiellement associatifs, le programme entend développer un projet susceptible de répondre ultérieurement à un large panel d'acteurs du nautisme sablais : associations existantes ou futures, Communauté d'Agglomération, Ville des Sables d'Olonne, voire petites entreprises. Le projet a ainsi développé une programmation standardisée et évolutive.

Les besoins, exprimés individuellement puis harmonisés collectivement, convergent vers la réalisation de cellules, dont les tailles et ouvertures standardisées permettront l'accueil des embarcations de chaque association. Aussi, afin de limiter les coûts, mais aussi de favoriser les échanges, collaborations et la convivialité entre les acteurs nautiques, tous les locaux pouvant être mutualisés le seront. De la même manière, le projet prévoit une capacité de chaque espace à changer rapidement de destination pour pouvoir s'adapter à des besoins différents en fonction des périodes de l'année.

4.1.2 Les contraintes dimensionnantes

L'étude de faisabilité et de programmation a permis de dégager une série de contraintes dimensionnantes :

- la réponse aux besoins des utilisateurs, avec une approche de standardisation et de mutualisation ; le besoin le plus dimensionnant est lié à l'accueil de bateaux sous couvert, pour des fonctions de stockage et de travaux,
- la géométrie parcellaire,
- l'application des règles d'urbanisme (PLU),
- l'application des normes de construction, notamment en matière de sécurité incendie – le Maître d'ouvrage souhaite de ne pas atteindre les seuils d'obligation de désenfumage (300 m²).

4.1.3 Principes généraux de fonctionnement

Le projet devra, dans sa conception, permettre de contrôler l'ensemble des flux des utilisateurs et visiteurs : flux des entrées, flux des sorties, flux intérieurs.

Les espaces – de manière générale – disposeront de formes simples, ils seront facilement aménageables avec du mobilier standardisé. Il sera demandé de représenter les mobiliers en phases d'études de conception.

Une attention particulière devra être portée au traitement des ambiances afin de rendre les conditions d'accueil du public et les conditions de travail les plus agréables et qualitatives possibles.

L'éclairage naturel est un enjeu important. Il est indispensable et à privilégier dans les espaces de travail, de convivialité et de réunion / formation des Locaux mutualisés l'accès à des vues sur l'extérieur, à l'horizontale du regard est indispensable. Les autres espaces, notamment les espaces de stockage et de travail, peuvent bénéficier d'un éclairage naturel en second jour.

La conception des circulations intérieures pour les Locaux mutualisés est un aspect essentiel pour le fonctionnement de l'équipement, les objectifs suivants devront être respectés :

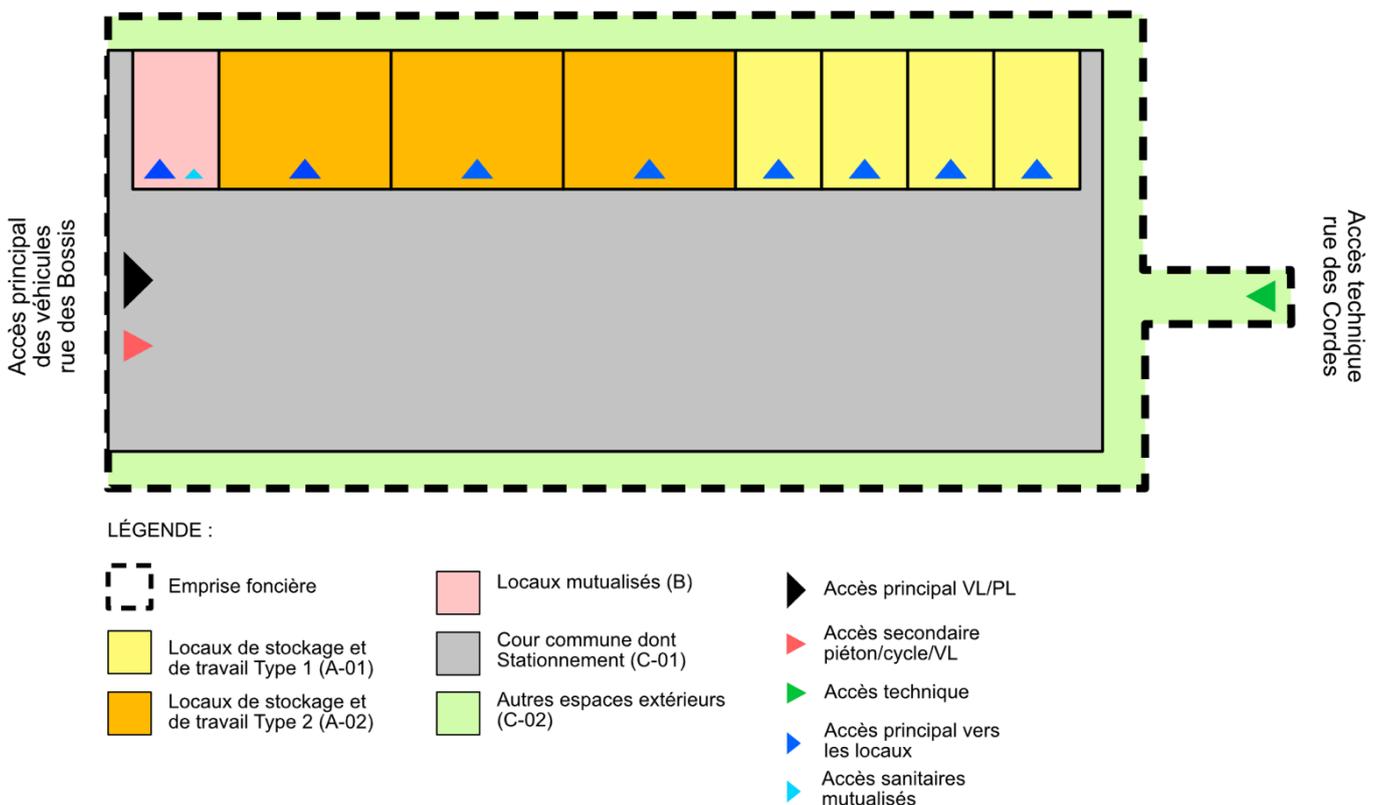
- rendre aisée l'orientation des utilisateurs,
- concevoir les circulations, espaces intérieurs et extérieurs, avec le souci constant de leur accessibilité aux personnes à mobilité réduite (P.M.R.),
- proposer, autant que possible, un éclairage naturel à l'exception des locaux où cette lumière n'est pas souhaitable.

Autre enjeu important pour la santé des usagers, la gestion des poussières générés par les travaux autorisés dans les locaux de travail. Un dispositif d'extraction d'air devra être envisagé pour chacun des locaux, adapté à son volume.

4.2 Les schémas fonctionnels

4.2.1 Schéma fonctionnel d'aménagement

Le schéma fonctionnel ci-dessous présente les principes fonctionnels et d'organisation spatiale des différentes unités programmatiques.



La disposition des unités les unes par rapport aux autres sur le terrain pourra varier selon la proposition architecturale.

Toutefois, la conception générale du projet respectera les principes suivants :

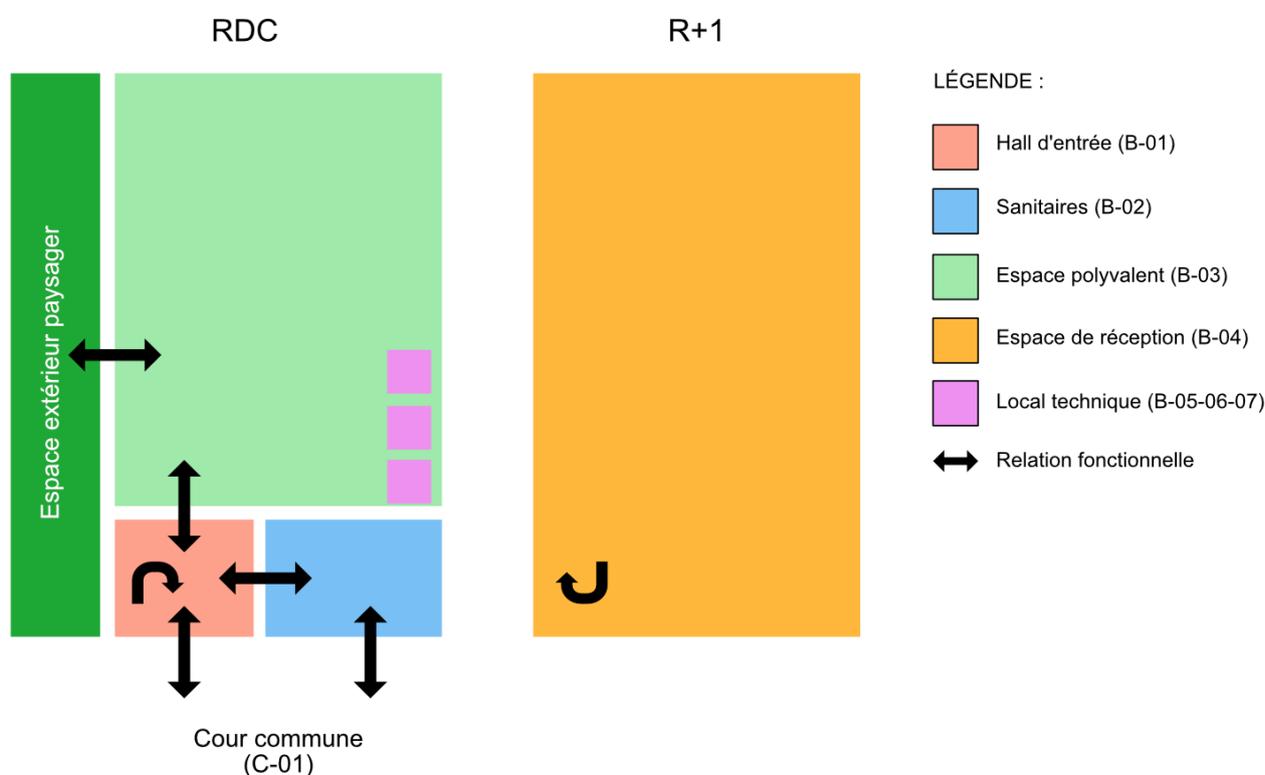
- accès principal VL/PL et piétons/cycle depuis la rue des Bossis ;

- accès secondaire VL ou piétons/cycles possible depuis la rue des Cordes ;
- optimiser l'implantation des constructions sur le terrain afin de dégager une large surface de cour de manœuvres ;
- aire de stationnement intégrée dans la cour commune ;
- le terrain sera entièrement clôturé ;
- les espaces non compris dans la cour commune seront traités en espaces verts de pleine terre, sauf cheminements et accès techniques nécessaires.

4.2.2 Focus sur les locaux mutualisés

L'unité programmatique Locaux mutualisés se présente comme un équipement rassemblant des fonctions intéressant l'ensemble des utilisateurs des locaux de stockage.

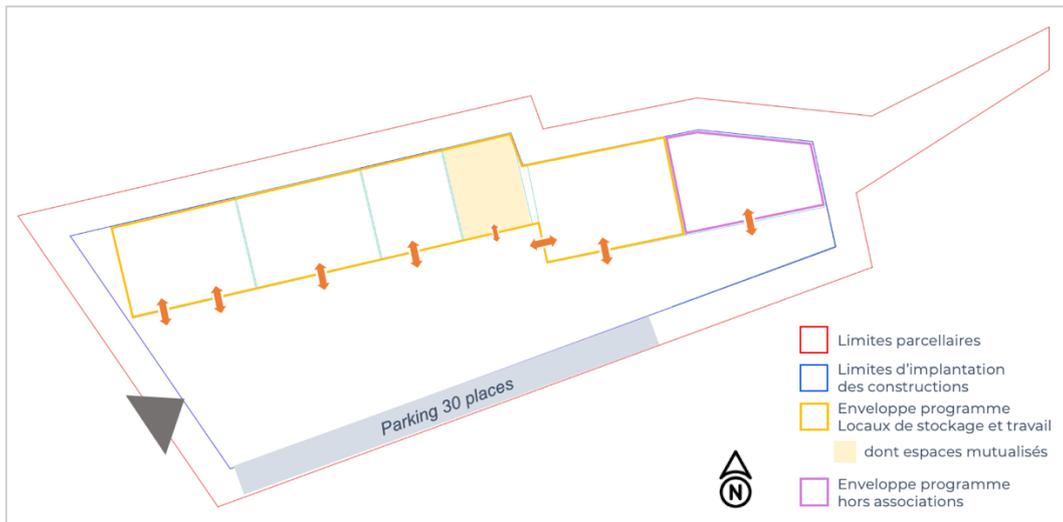
Elle s'organise selon le schéma fonctionnel suivant.



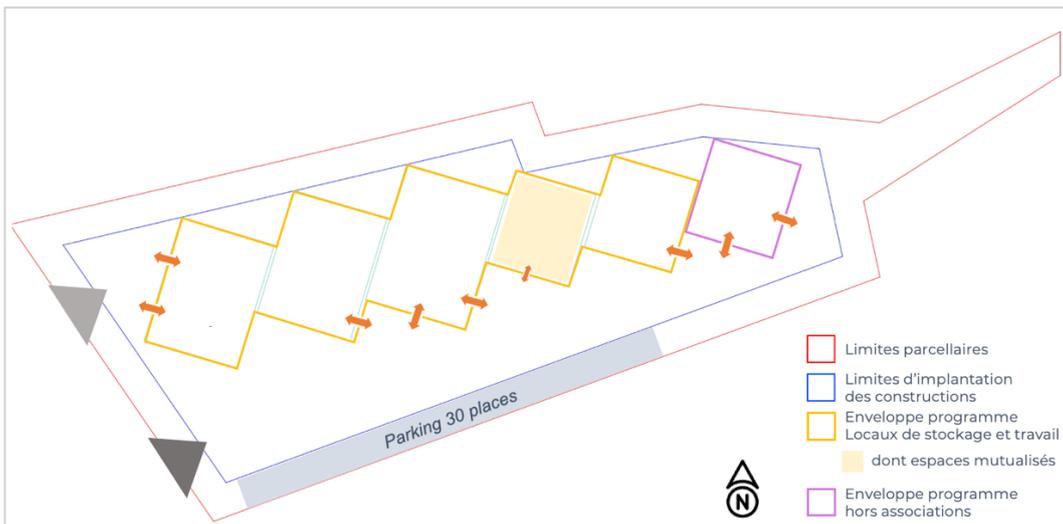
4.2.3 Scénarii de faisabilité

L'étude de programmation a donné lieu à l'élaboration d'une série de scénarii de faisabilité permettant de tester la capacité du terrain, la disposition et le dimensionnement des unités fonctionnelles.

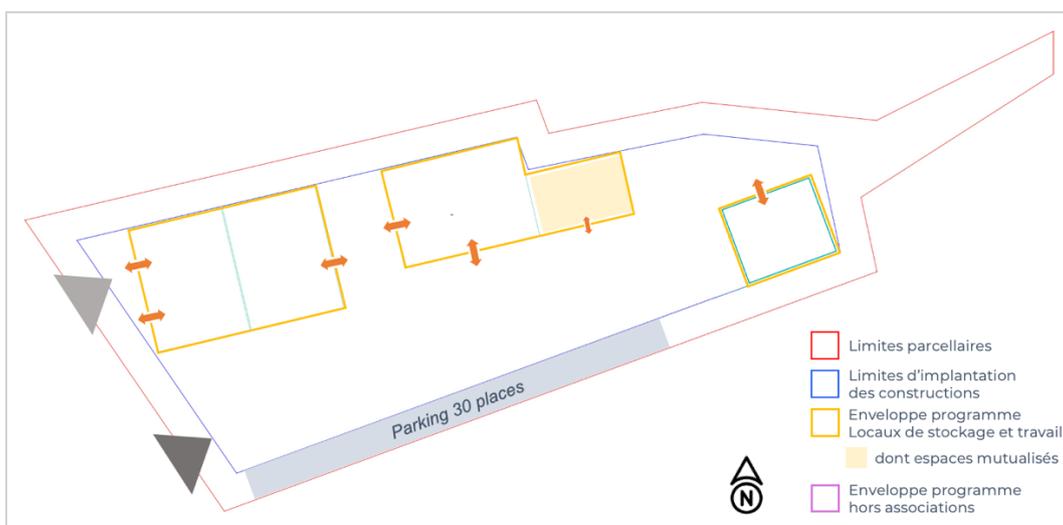
Les croquis ci-dessous représentent les principales hypothèses prise en compte pour l'élaboration du programme.



Hypothèse 1 – Une disposition en alignement pour maximiser la surface développée



Hypothèse 2 – Une disposition en quinconce pour permettre une multiplicité des accès



Hypothèse 3 – Une disposition en îlots pour séparer les types d'usage

A l'issue de l'analyse comparative, l'hypothèse 1 a été privilégiée dans le but de maximiser la surface développée et s'assurer de répondre à tous les besoins.

4.3 Le programme en surfaces

L'établissement du programme fonctionnel ambitionne de répondre :

- aux objectifs de mise en œuvre de la Stratégie Nautisme portée par la ville et l'agglomération des Sables d'Olonne (Challenge n°8 « Port Olona 2040 ») avec la construction d'un ensemble de locaux dédiés aux activités nautiques de type associatives au sein de Port Olona 3 et en complémentarité des autres (halls IMOCA, Pôle REFIT)
- à minima, aux besoins des premiers utilisateurs identifiés, à savoir les associations nautiques présentes, ainsi qu'à des besoins de surfaces annexes de locaux d'activités nautiques présentes en dehors de Port Olona.

Au total, l'opération développera 1605 m² de surface utile (SU), regroupant les différentes entités fonctionnelles comme suit :

Réf.	Nom	Description	SU unitaire M2	Nombre d'unités	SU totale M2
A	Locaux de stockage et de travail	Locaux destinés au stockage, à la logistique, à l'entretien et à la maintenance de matériel nautique	-	-	1335
A-01	Type 1	Hangar de petite taille 15x8m	120	4	480
A-02	Type 2	Hangar de grande taille 15x19m	285	3	855
B	Locaux mutualisés	Locaux offrant des espaces mutualisés aux associations nautiques locales	-	-	270
B-01	Hall d'entrée	Accès principal aux locaux mutualisés	15	1	15
B-02	Sanitaires	Sanitaires destinés aux usagers et aux visiteurs	30	1	30
B-03	Espace de bureaux et convivialité	Espace central à usage de bureaux, réunions et formation, équipé pour permettre la petite restauration	90	1	90
B-04	Espace réception	Espace destiné à l'organisation de temps de formation et de réception	120	1	120
B-05 à B-07	Locaux techniques	Locaux électricité/informatique, chaufferie et d'entretien	5	3	15
TOTAL SURFACE UTILE (SU)					1605

Le programme est présenté ci-après sous la forme d'un tableau de synthèse des besoins exprimant les surfaces, la description sommaire et les exigences fonctionnelles des entités spatiales. Il est détaillé dans les Fiches-espaces en annexe IV.

Définitions :

. Surface utile (SU) : elle correspond à la surface totale intérieur des locaux

. Surface hors œuvre brute (SHOB) : elle correspond l'ensemble des surfaces construites épaisseur des murs et surfaces extérieures d'une construction (coursive, loggias, surface sous surplomb, terrasse accessible) comprises. Dans le présent programme la SHOB est obtenu en multipliant la Surface utile (SU° par un coefficient variable selon la nature des locaux.

4.3.1 Fonctions localisées dans les bâtiments

REF	ESPACE / POLE FONCTIONNEL	SURFACES					CARACTERISTIQUES ET EXIGENCES FONCTIONNELLES		
		SU UNITAIRE M2	NOMBRE D'UNITÉS	SU TOTALE M2	COEF. SU>SHOB	SHOB TOTALE M2	DESCRIPTION FONCTIONNELLE / OBSERVATIONS FONCTIONNELLES	NIVEAU	PROXIMITE IMMEDIATE A RESPECTER
A	LOCAUX DE STOCKAGE ET DE TRAVAIL	LOCAUX DESTINES AU STOCKAGE, A LA LOGISTIQUE, A L'ENTRETIEN ET A LA MAINTENANCE DE MATERIEL NAUTIQUE							
A-01	Local type 1	120	4	480	1,2	576	Locaux de petite taille (15x8m)	RDC	Cour commune (C-01)
A-02	Local type 2	285	3	855	1,2	1026	Locaux de grande taille (15x19m)	RDC	Cour commune (C-01)
Totaux surfaces A				1335		1602			
B	LOCAUX MUTUALISES	LOCAUX DESTINES AUX UTILISATEURS DES HANGARS OFFRANT DES ESPACES MUTUALISES							
B-01	Hall d'entrée	15	1	15	1,2	18	Accès principal aux locaux mutualisés	RDC	Cour commune (C-01) Espace de de bureaux/convivialité (B-03)
B-02	Sanitaires	20	1	30	1,2	36	Sanitaires destinés aux usagers et aux visiteurs	RDC et R+1	Cour commune (C-01)
		10	1						Hall d'entrée (B-01)
B-03	Espace polyvalent de bureaux et de convivialité	90	1	90	1,2	108	Espace central à usage de bureaux, réunions et formation, équipé pour permettre la petite restauration	RDC	Hall d'entrée (B-01)
B-04	Espace réception	120	1	120	1,2	144	Espace destiné à l'organisation de temps de formation et de réception	R+1	Hall d'entrée (B-01)
B-05 B-06 B-07	Locaux techniques	5	3	15	1,2	18	Locaux de service et techniques	RDC	Hall d'entrée (B-01)
Totaux surfaces B				270		324			
Totaux surfaces A + B				1605		1926			

4.3.2 Fonctions localisées dans les espaces extérieurs

REF	ESPACE / POLE FONCTIONNEL	SURFACES			CARACTERISTIQUES ET EXIGENCES FONCTIONNELLES	
		SU UNITAIRE M2	NOMBRE D'UNITÉS	SU TOTALE M2	DESCRIPTION FONCTIONNELLE / OBSERVATIONS FONCTIONNELLES	PROXIMITE IMMEDIATE A RESPECTER
C	ESPACES EXTÉRIEURS					
C-01	Cour commune*	1684	1	1684	Aménagements extérieurs dédiés aux manœuvres, au stockage et aux travaux temporaires, au stationnement	Accès principal sur le terrain (rue des Bossis) Locaux de stockage (A-01 et A-02) Hall d'entrée (B-01)
C-02	Autres espaces ext.	1785	1	1785	Aménagements extérieurs dédiés à la gestion des eaux pluviales, à la circulation douce et à des espaces verts	Cour commune (C-01) Accès technique sur le terrain (rue des Cordes)
Totaux surfaces A + B				3469		

* La surface de la cour est déterminée par déduction de l'emprise du bâtiment (total SHO) ajoutée à l'emprise des Autres espaces extérieurs (= marges inconstructibles selon l'article 7 du PLU), soit $5389\text{m}^2 - (1920+1785) = 1684\text{m}^2$.

5 Programme technique général

5.1 Réglementations des travaux

Le maître d'œuvre ainsi que les bureaux d'études qui interviendront aux différents stades du projet conservent toute leur liberté et leur responsabilité de conception, tant des points de vue du respect des Normes et réglementations en vigueur, que de celui des Règles de l'Art et des DTU.

En outre, ils devront s'informer des dernières publications normatives et réglementations applicables à cette opération au moment de sa réalisation. Les concepteurs se référeront systématiquement à ces documents. En cas d'exigences contradictoires, c'est la plus contraignante et la mieux adaptée à l'activité du site qui sera retenue.

Les travaux de toute nature visés par le programme seront exécutés, d'une façon générale, conformément aux spécifications et prescriptions des textes réglementaires applicables aux Marchés Publics de Travaux qui sont :

- le Cahier des Clauses Techniques Générales (CCTG) constitué en fascicules,
- le Cahier des Clauses Techniques - DTU (CCT-DTU),
- le Cahier des Clauses Spéciales - DTU (CCS-DTU),
- les Règles de Calcul DTU,
- les fascicules de L'Association Française de Normalisation (AFNOR).
- le Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAG) Travaux

Et, d'une manière générale, toutes :

- les normes et réglementations françaises,
- les arrêtés et règlements communaux et départementaux, en vigueur au jour de la signature du marché.

Liste non exhaustive :

- Réglementation incendie pour les ERP
- Réglementation concernant l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite
- Réglementation thermique en vigueur
- Réglementation Acoustique

5.2 Aménagement des locaux

Voir le carnet des fiches-espaces en annexe IV.

5.3 Voiries - Réseaux divers – Aménagement extérieurs

5.3.1 Voiries

Le concepteur s'assurera que les accès nécessaires pour les services d'entretien sont prévus ainsi que les accès pompiers respectant la réglementation en vigueur. Les voies créées doivent être dimensionnées en fonction de leur trafic prévisionnel en gabarit et en portance : voie pour véhicule léger, voie pour véhicule lourd, voies engins et voies échelles pour les services de secours. Le

concepteur veillera à différencier les flux véhicules et piétons afin d'assurer la sécurité des personnes.

Les voiries devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

5.3.2 Stationnement véhicules

Le stationnement de 30 à 40 véhicules est prévu sur la parcelle. Afin de respecter les exigences urbaines en matière d'espaces vert (Plan local d'urbanisme) cet aménagement pourra prendre la forme d'un parking en revêtement perméable.

5.3.3 Marquage au sol

Sur toutes les voiries et stationnements, le concepteur prévoira la signalisation horizontale et verticale, conformément au code de la route.

Un marquage au sol des parkings très lisible doit permettre facilement à l'utilisateur de repérer les limites des places de stationnement, les zones de circulations, la direction des différents accès et des issues de secours.

5.3.4 Clôtures

L'ensemble des constructions constituant la présente opération sera contenu dans l'emprise foncière attribuée à l'opération.

Suivant le projet architectural, le concepteur proposera un système adéquat pour la clôture du site en respectant les documents d'urbanisme en vigueur.

En base programme, le type de clôture retenue est : panneaux rigides en treillis soudés, hauteur 2m.

5.3.5 Réseaux

L'ensemble des réseaux nécessaires devront être amenés au bâtiment depuis la limite de propriété. Dans la mesure du possible, les eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement) seront tamponnées au maximum sur la parcelle et stockées (cuve hors-sol ou enterrée). La mise en place d'un système de réutilisation des eaux tamponnées aux fins d'utilisation de rinçage des embarcations, de lavage des sols, d'alimentation de la chasse d'eau des WC.

5.3.6 Réseau d'éclairage extérieur

Il sera prévu un éclairage extérieur permettant d'éclairer les différents accès et voiries.

Un niveau d'éclairement conforme sera prévu pour l'ensemble du site.

5.3.7 Espaces verts

Les espaces verts devront être traités en cohérence avec les caractéristiques environnementale du site, conformément aux dispositions du PLU.

5.4 Fondations - Gros-œuvre

5.4.1 Fondations - Structure

Les fondations seront réalisées en fonction des informations données sur la nature du terrain et des études géotechniques. En base programme, le projet est envisagé sur des fondations superficielles. Une dalle béton sera réalisée au RDC sur l'intégralité du bâtiment.

5.4.2 Charge au sol

Pour les locaux de stockage et de travail ainsi que la cour commune, la charge au sol maximale à prendre en compte est de 5T/m².

5.5 Ossature – Couverture

La toiture devra respecter la réglementation Broof T3.

Un éclairage zénithal pourrait être envisagé dans certaines pièces dans un souci de confort visuel et d'économie d'éclairage électrique.

L'éclairage naturel zénithal sera en matériau translucide, double peau minimum, répondant aux normes de classement au feu imposé par la réglementation en vigueur. La maîtrise d'œuvre analysera l'éblouissement dans le bâtiment et mettra en place des solutions adaptées.

Conformément au code du travail, dans le cas où des toitures terrasses seraient conçues, celles-ci devront être munies de garde-corps. Il sera tenu compte des nécessités d'accès à la toiture, aux châssis et lanterneaux d'éclairage et de désenfumage pour les équipes d'entretien. Des dispositifs de sécurité antichute (anneaux, câbles de vie, passerelles avec garde-corps) seront intégrés à l'ouvrage.

La toiture devra permettre l'installation de panneaux photovoltaïques.

5.6 Façades - Menuiseries extérieures

5.6.1 Façades

Le choix de la finition des façades sera conforme aux exigences du gestionnaire du site.

5.6.2 Baies et éléments vitrés

Le choix des baies et éléments vitrés est laissé libre au concepteur, dans le respect des exigences à atteindre. Les concepteurs prévoiront des vitrages antieffraction sur la périphérie du bâtiment en rez-de-chaussée.

5.6.3 Portes extérieures

Les portes d'accès extérieures seront dimensionnées en fonction du trafic qu'elles supporteront.

La résistance à l'effraction pour les portes du rez-de-chaussée sera un critère de choix prédominant. La dimension des portes devra être adaptée au matériel à déplacer.

Les portes devront également être sécurisées et munies de systèmes antieffraction et de dispositifs de contrôle d'accès.

5.6.4 Entretien

Tous ces ouvrages devront être conçus pour limiter au minimum les servitudes d'entretien, par l'utilisation de matériaux inaltérables, non seulement dans le domaine de l'aspect, mais surtout dans celui de la pérennité des composants. Leur dépose et leur remplacement éventuels seront possibles dans tous les cas. Le nettoyage des éléments vitrés de grande surface devra pouvoir être assuré avec des moyens traditionnels.

5.7 Cloisonnement intérieur

Les cloisons seront adaptées en fonction de l'utilisation des locaux. Le concepteur devra tenir compte de la diversité des usages possibles dans les locaux de stockage et de travail afin de traiter l'acoustique.

Les menuiseries intérieures répondront aux exigences acoustiques et devront être choisies en fonction de leur robustesse : elles doivent résister aux nombreuses manipulations des utilisateurs. Des protections mécaniques seront prévues sur les menuiseries fortement sollicitées par un trafic important.

Un organigramme sera mis en place pour l'ensemble du bâtiment.

5.8 Chauffage - Ventilation – Plomberie

5.8.1 Émission de chaleur

Suivant le type de chauffage retenu, les émetteurs de chaleur sont laissés libres de choix au maître d'œuvre mais devra être adapté en fonction de l'usage des locaux.

5.8.2 Renouvellement d'air et ventilation

Les débits à traiter sont ceux spécifiés par le règlement sanitaire départemental et les réglementations. L'ensemble des locaux sera ventilé selon la réglementation. Le système ne doit pas engendrer de courants d'air.

Une ventilation double flux sera installée pour l'ensemble des locaux. Celle-ci devra avoir un rendement supérieur à 85%.

La conception du réseau facilitera les opérations d'entretien.

Le système de ventilation sera nettoyé et désinfecté avant sa mise en service.

5.8.3 Appareils sanitaires

Tous les appareils seront robustes et adaptés.

Les robinetteries seront thermostatiques et temporisées mécaniquement et résistant à une utilisation intensive. Les robinetteries à commande « mains-libres » (infrarouge, ...) seront proscrites.

5.8.4 Production d'eau chaude sanitaire

L'installation devra être en mesure de répondre aux besoins résultant du bon fonctionnement simultané de toutes les douches.

La conception de l'installation permettra la prévention du risque lié aux légionnelles. La température de production de l'eau Chaude Sanitaire devra être supérieure à 60°C pour éviter la prolifération des bactéries.

5.9 Électricité

L'éclairage LED intérieur respectera le niveau d'éclairage pour chaque poste.

L'ensemble des locaux sera équipé d'alimentations électriques. Dans les locaux de stockage et de travail le système électrique sera dimensionné pour alimenter des appareils spécifiques (compresseurs, ...).

L'éclairage de sécurité sera conforme aux prescriptions du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

La distribution téléphonique se fera par prise RJ45.

Un local ou un mobilier intégré (placard) sera dédié au tableau électrique.

5.9.1 Alarme incendie

Elle sera adaptée à la configuration de l'équipement et conforme aux exigences réglementaires et aux observations des services départementaux d'incendie et de secours. Les avertisseurs et les extincteurs seront judicieusement répartis sur les bâtiments concernés.

5.9.2 Alarmes techniques

Les défauts techniques seront traités par une centrale d'alarmes techniques.

Un report sera implanté dans un local technique destiné aux agents techniques.

5.9.3 Désenfumage

Le principe est que les locaux n'atteignent pas les seuils d'obligations en matière de désenfumage. Dans le cas inverse, la réglementation devra être respectée.

5.9.4 Acoustique

Le concepteur devra respecter les réglementations en vigueur et la norme NF EN 15251. Le concepteur envisagera une isolation acoustique permettant de diminuer la transmission des bruits entre les locaux bruyants et calmes, notamment entre, d'une part, l'atelier bois (pistolets à clous) et, d'autre part, l'atelier de sous-traitance industriel et les locaux personnel et administratifs.

5.10 Approvisionnement énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L111-9 du code de la construction et de l'habitation, le projet devra intégrer, en amont du dépôt de permis de construire, une étude de faisabilité en approvisionnement énergétique.

6 Enveloppe budgétaire et calendrier

6.1 Enveloppe budgétaire

Notion d'« Enveloppe Travaux »

L'enveloppe financière affectée aux travaux de la présente opération de CONSTRUCTION D'UN VILLAGE NAUTIQUE ASSOCIATIF est de :

	Ratio €/m ²	Surface SU M ²	Montant HT
Démolition, travaux préparatoires	-	-	100 000,00 €
Construction et aménagement intérieur de bâtiments			2 062 500,00 €
A – Locaux de stockage et de travail	1 100	1335	1 468 500,00 €
B – Locaux mutualisés	2 200	270	594 000,00 €
Aménagement de la parcelle			340 300,00 €
C-01 – Cour commune dont stationnement	150	1684	252 600,00 €
C-02 – Espaces verts*	20	1785	35 700,00 €
C-03 – Clôtures et ouvertures	-	-	52 000,00 €
Total HT			2 502 800,00 €
Total TTC (TVA 20%)			3 003 360,00 €

* avec gestion alternative des eaux pluviales, hors compensation écologique (ex. : zone humide)

Cette enveloppe comprend :

- la réalisation de l'ensemble des prestations décrites dans le présent programme, y compris espaces extérieurs ;
- le raccordement des ouvrages aux différents réseaux existants ;
- le(s) appareil(s) élévateur(s) nécessaire(s) selon la configuration du bâtiment ;
- les équipements et mobiliers « spécifiques », notamment immobiliers par destination (armoires technique, sanitaires, banque d'accueil, cuisine, ...)
- la signalétique ;
- les fondations de type superficielles, hors fondations spéciales ;
- les travaux d'aménagements et traitement extérieurs dont :
 - terrassements et soutènements nécessaires à l'opération
 - traitement des espaces extérieurs (voire patio(s), terrasse(s))
 - végétalisation : espaces verts et plantations, avec gestion alternative des eaux pluviales, hors compensation écologique (ex. : zone humide)

Cette enveloppe ne comprend pas :

- les aléas techniques éventuels ;
- les branchements divers ;
- le mobilier d'exploitation ;
- les assurances.

Le Concepteur doit veiller à la crédibilité de ses estimations. Une attention sur le respect du coût 'travaux' estimé devra être portée dès la phase de consultation de la mission de Maître d'œuvre, puis dans la poursuite des études de conception.

Le Concepteur apportera toutes les précisions permettant d'apprécier son estimation.

6.2 Calendrier

Voir Règlement de consultation.