

# TOTEM

## LES SABLES D'OLONNE (85)

Immeuble de bureaux



**01**

**L'environnement**

## Situation géographique générale :



- Située sur la côte Atlantique, dans le département de la Vendée (région Pays de la Loire), Les Sables-d'Olonne est une station balnéaire réputée et un port de pêche dynamique.
- En 2021, la ville compte plus de 48 000 habitants selon l'INSEE. La population est relativement âgée avec 47,9% de plus de 60 ans.
- Des TER assurent des connexions régulières avec Nantes (1h30), La Roche-sur-Yon (40 min). La liaison directe vers Paris Montparnasse permet de rejoindre la capitale en 3h30.
- Elle est particulièrement connue pour être le point de départ et d'arrivée du célèbre Vendée Globe, une course à la voile en solitaire autour du monde.



**LÉGENDE**

- voies structurantes
- périmètre site La Vannerie
- site La Vannerie Nord, développé à moyen terme (vocation équipements)
- site La Vannerie Sud, dont le développement est prévu à long terme (vocation mixte)

**Vannerie Nord**  
Arrivée du pôle évènementiel



**Vannerie Sud**  
Développement du pôle santé autour du Centre Hospitalier





A 3 kms du centre-ville

A l'entrée de ville

Quartier en plein développement

Lotissement à l'est et mixte à l'ouest

À 5 min de l'arrêt de bus (lignes 303 et 315)

**02**

**Le projet**

Plan masse :

- > 4 bâtiments collectifs de 83 logements
- > 1 bâtiment de bureaux



# Plan paysager :

## PLAN MASSE PAYSAGE

### LA VANNERIE

Le projet paysager situé Avenue Charles de Gaulle aux Sables-d'Olonne a été réfléchi de manière globale, de sorte qu'il y ait une continuité naturelle qui lie cet îlot à son environnement proche.

Notre projet prend en compte les contraintes techniques et financières du projet et les qualités paysagères du site. Il se veut porteur d'une forte dynamique de biodiversité en valorisant le patrimoine arboré existant.

Ce cœur d'îlot, s'anime par endroits, par des respirations végétales (massif, bande herbacée, prairie, paysage vertical...) qui dialoguent avec le bâtiment et sont support d'une vie de quartier à l'échelle de l'îlot, permettant rencontre et mixité sociale. Au centre, un îlot de fraîcheur est créé incitant à la détente et à la convivialité par la présence de bancs, de jeux en bois sous l'espace arboré.

Un cheminement principal structure les espaces de l'îlot. Des cheminements secondaires permettent de se rendre aux différents logements ou de se balader au cœur d'îlot.

La gestion des eaux pluviales en aérien est également un point important du projet paysager. Une noue paysagère située au nord-ouest de la parcelle permet cette gestion.

#### LÉGENDE

<u>Sols</u>	
	Béton
	Pavés enherbés
	Copeaux bois
<u>Végétation</u>	
	Prairies arborées
	Noues paysagères
	Massifs de vivaces
	Arbustes
	Arbres tiges et cépées
	Arbres existants conservés
	Arbres existants en dehors du site
<u>Mobiliers</u>	
	Tables en bois
	Bancs bois
	Banc sur-mesure
	Jeux en bois
	Mare protégée avec des ganivelles



Nord



1/600

## Plan du sous-sol :

- 45 places extérieures
- 32 places sous-sol



Insertion :



Insertion :



## Façades :



Façade ouest



Façade nord



Façade sud

**LEGENDE :**

- E - Enduit brun clair
- P - Peinture minérale blanche
- B- Habillage métal brun clair
- T- Habillage en tôle déployée
- Me - Menuiserie Aluminium en brun clair
- M - Menuiserie PVC plaxé gris
- Be - Béton matricé vertical
- G - Garde-corps en verre

## Plan des niveaux : RDC

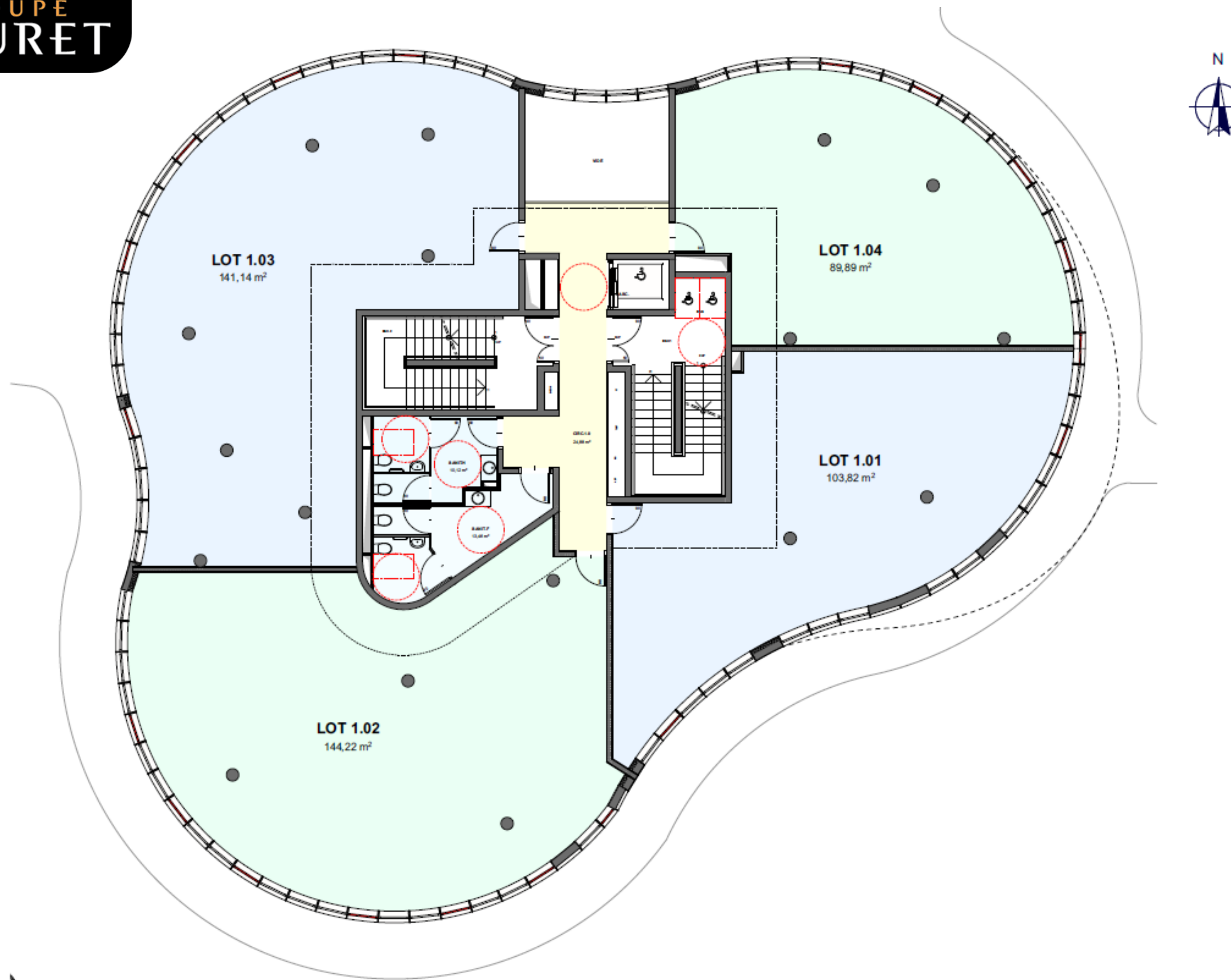
LOT 0.01	189 m <sup>2</sup>
LOT 0.02	270 m <sup>2</sup>
Hall	25 m <sup>2</sup>
Surface utile annexes communes	37 m <sup>2</sup>

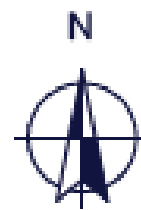


## Plan des niveaux : R+1

1.01	104 m <sup>2</sup>
1.02	144 m <sup>2</sup>
1.03	141 m <sup>2</sup>
1.04	90 m <sup>2</sup>

Annexes	24 m <sup>2</sup>
---------	-------------------



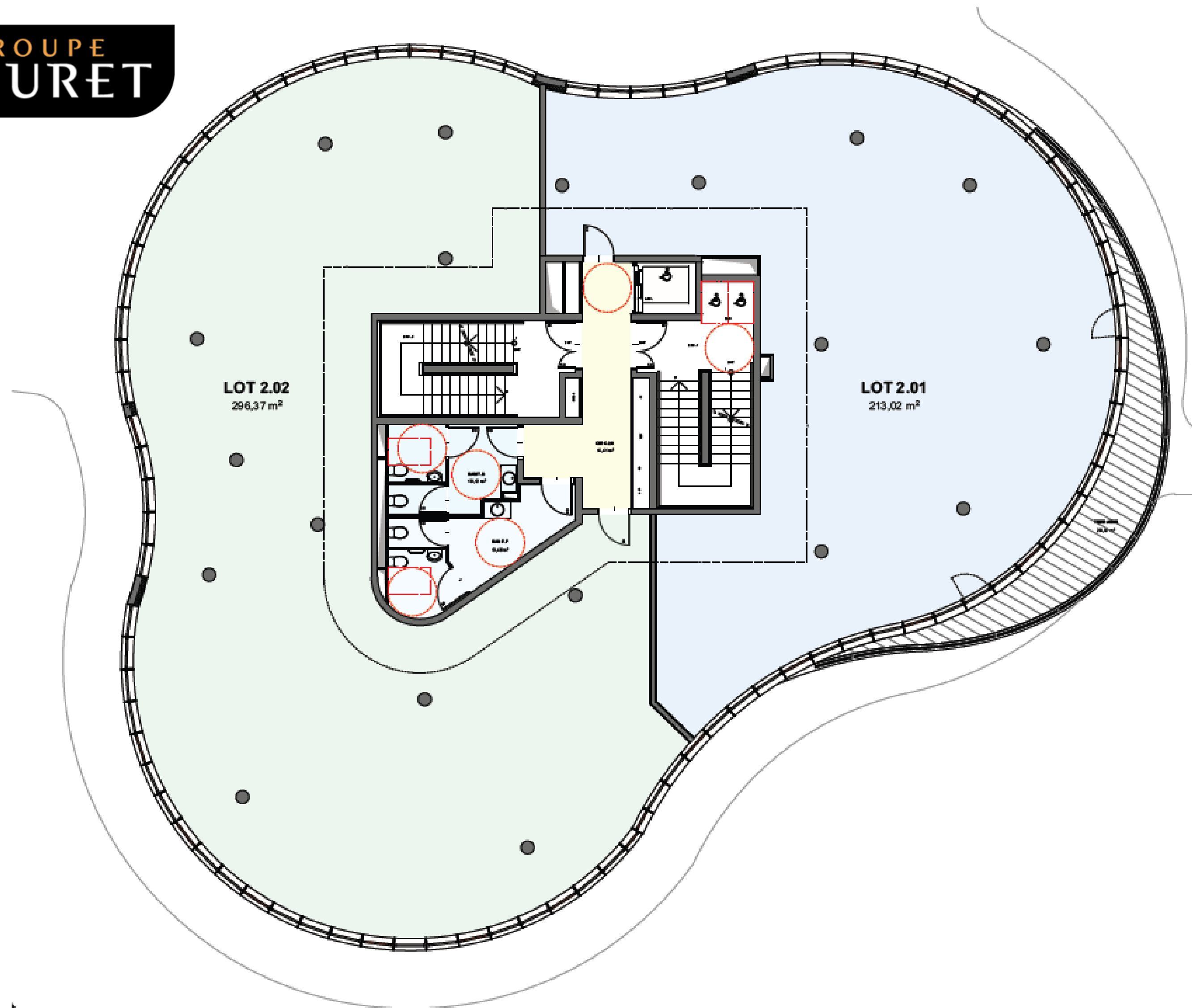


## Plan des niveaux : R+2

2.01	213 m <sup>2</sup>
2.02	296 m <sup>2</sup>

Annexes	14 m <sup>2</sup>
---------	-------------------

Terrasse	20 m <sup>2</sup>
----------	-------------------



## Plan des niveaux : R+3

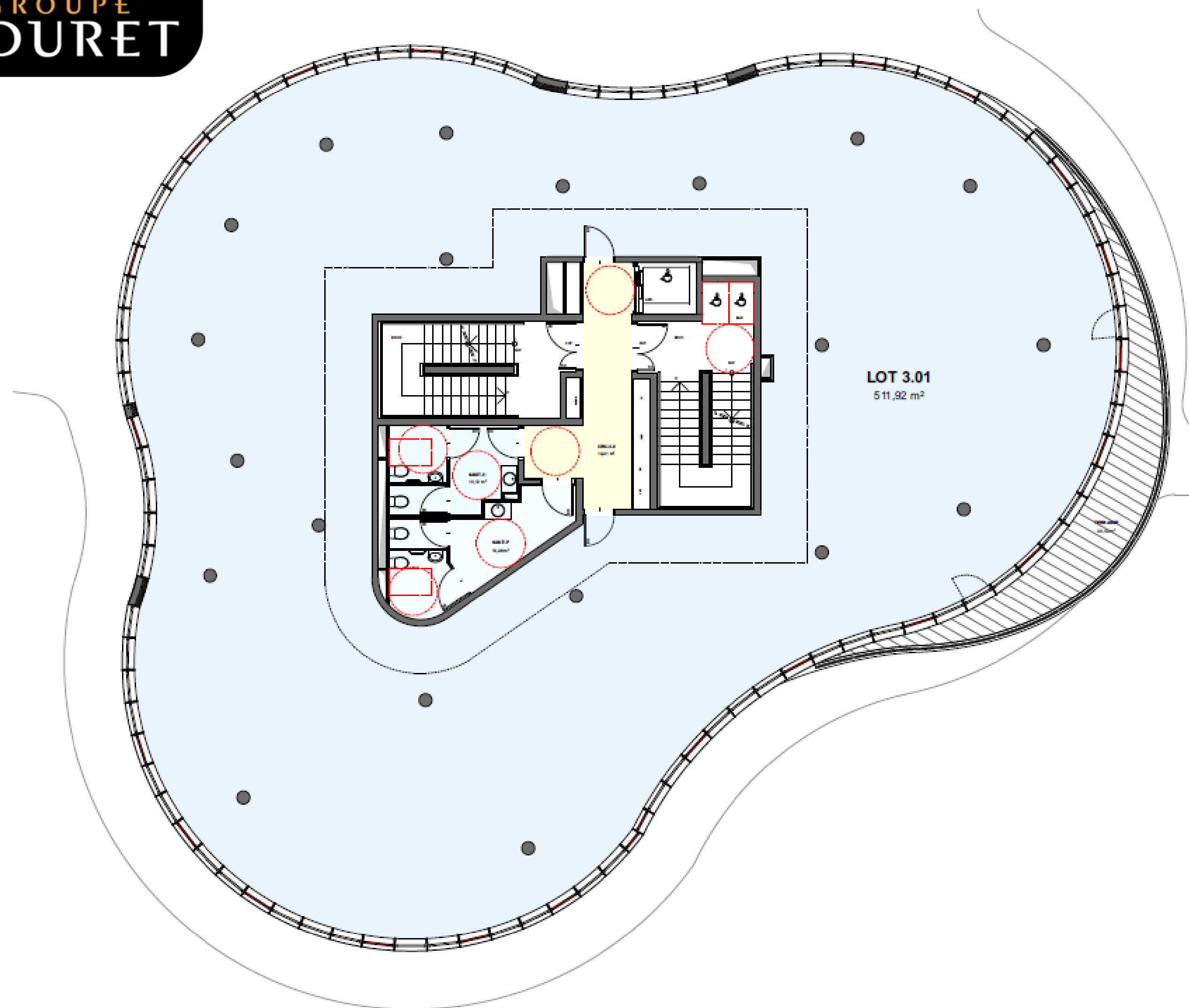


3.01	929 m <sup>2</sup>
------	--------------------

Au R+3 : 512 m<sup>2</sup>

Annexes	14 m <sup>2</sup>
---------	-------------------

Terrasse	20 m <sup>2</sup>
----------	-------------------



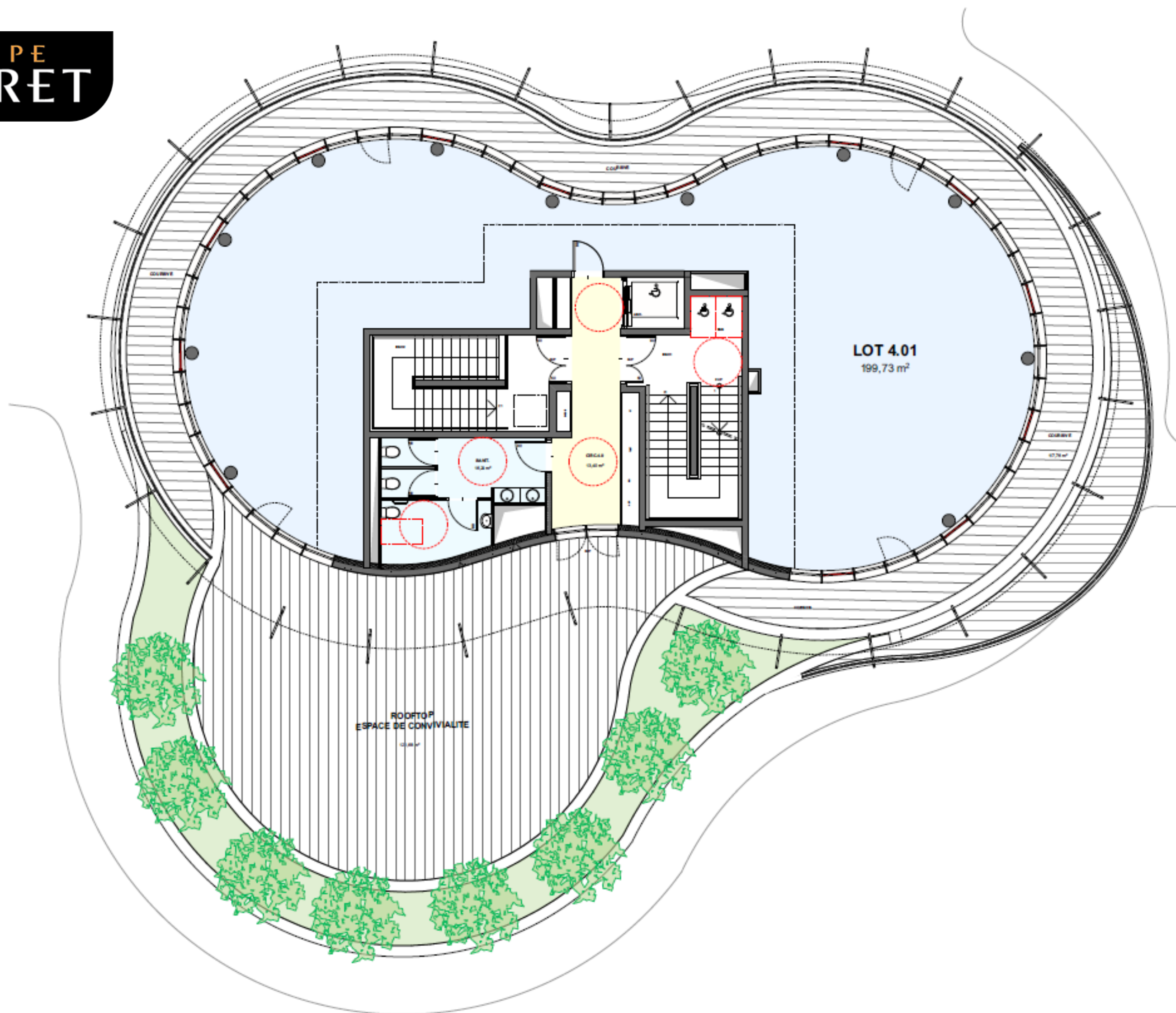
## Plan des niveaux : R+4

3.01	929 m <sup>2</sup>
------	--------------------

Au R+4 : 200 m<sup>2</sup>

Annexes	13 m <sup>2</sup>
---------	-------------------

Terrasse	238 m <sup>2</sup>
----------	--------------------



## Plan des niveaux : R+5

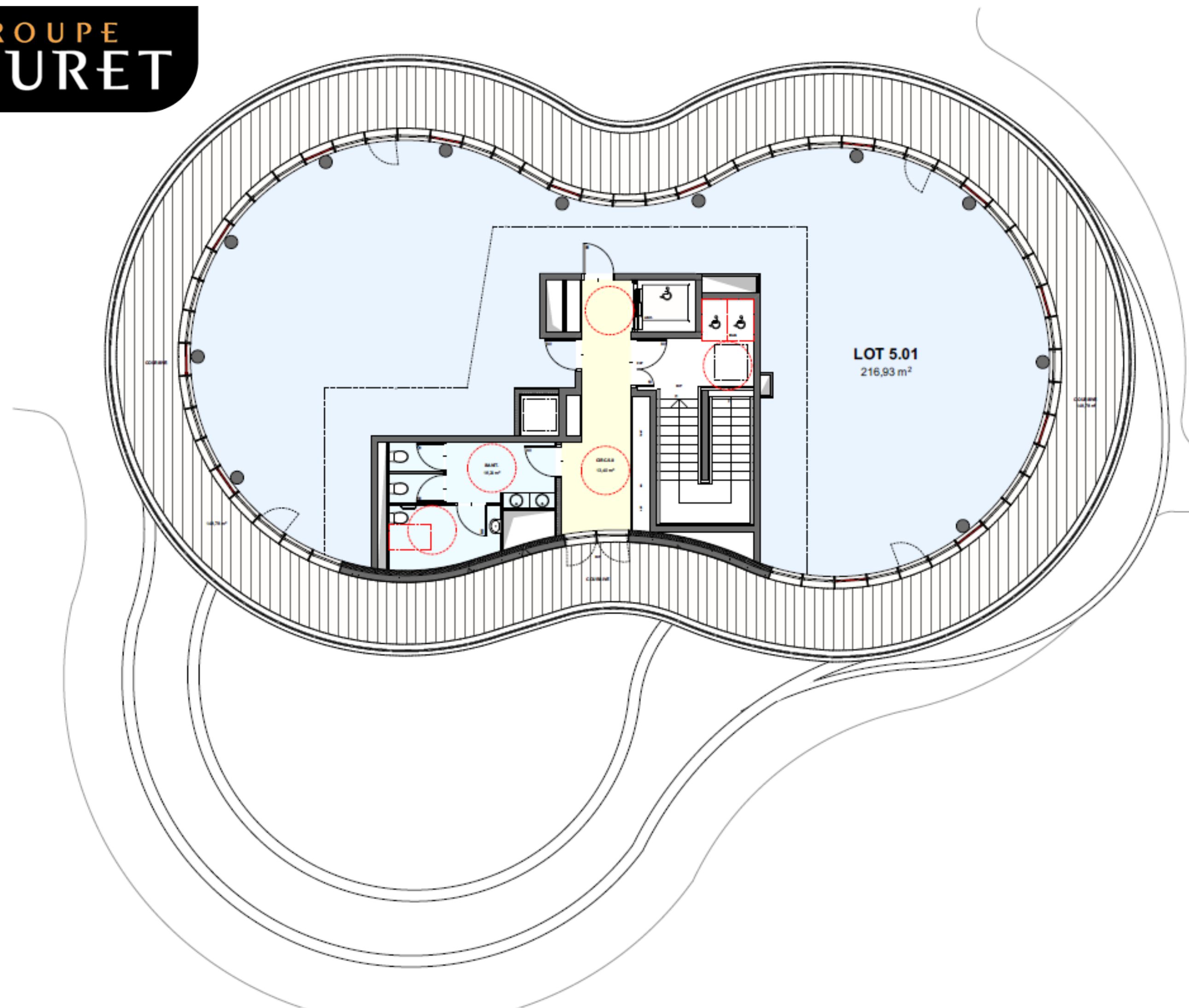


3.01	929 m <sup>2</sup>
------	--------------------

Au R+5 : 217 m<sup>2</sup>

Annexes	30 m <sup>2</sup>
---------	-------------------

Terrasse	118 m <sup>2</sup>
----------	--------------------



# Suggestions d'aménagement de plateaux de bureaux

TOTEM

LES SABLES D'OLONNE

# Accueil & espace d'attente



# Bureau individuel



# Salle de réunion collaborative



# Espace tisanerie

