



AGGLOMÉRATION DES SABLES D'OLONNE  
PARC D'ACTIVITÉS DE PORT OLONA 3

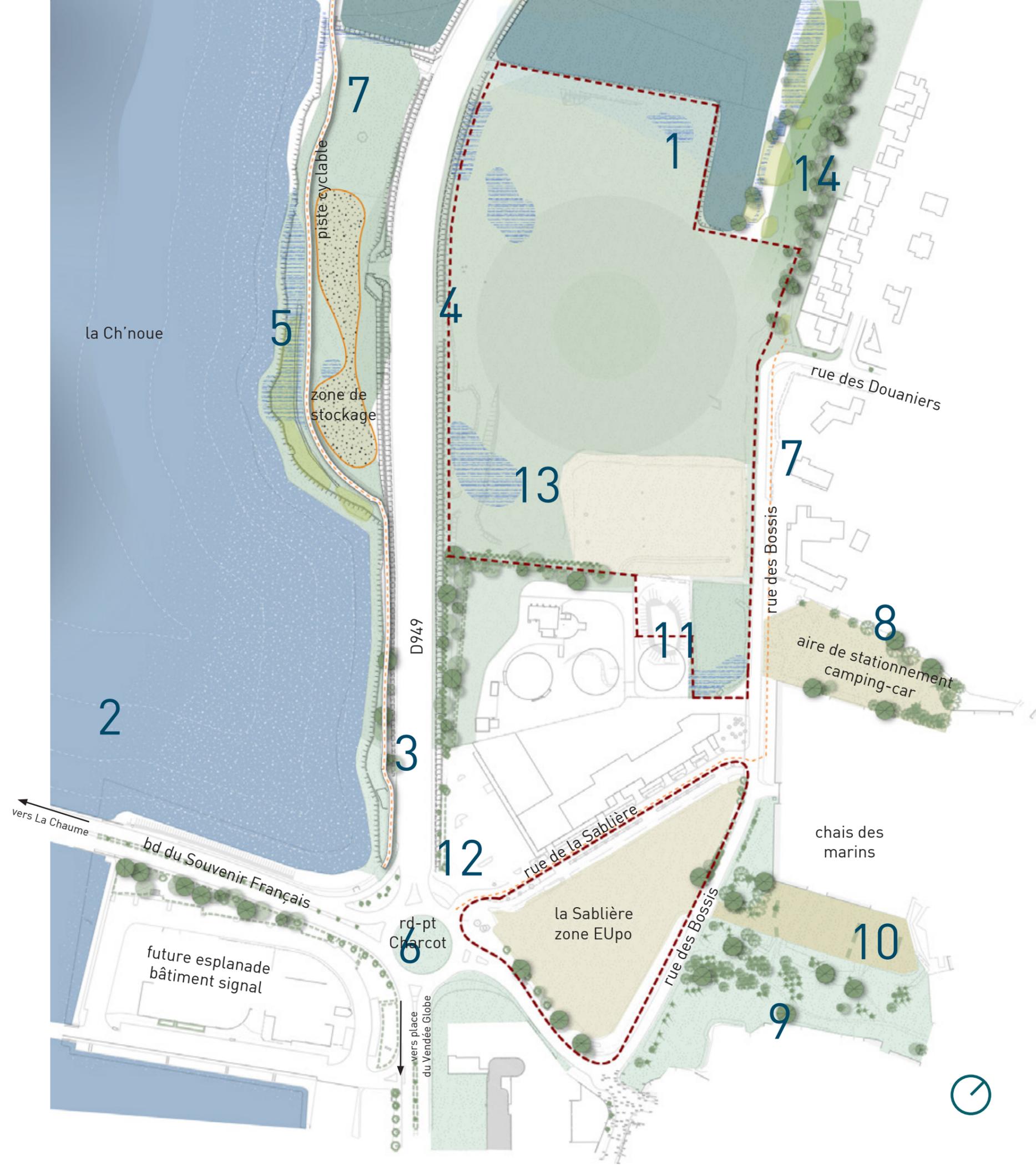
URBICUS

PERMIS D'AMÉNAGER - NOTICE - 29.01.2025



## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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





# CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

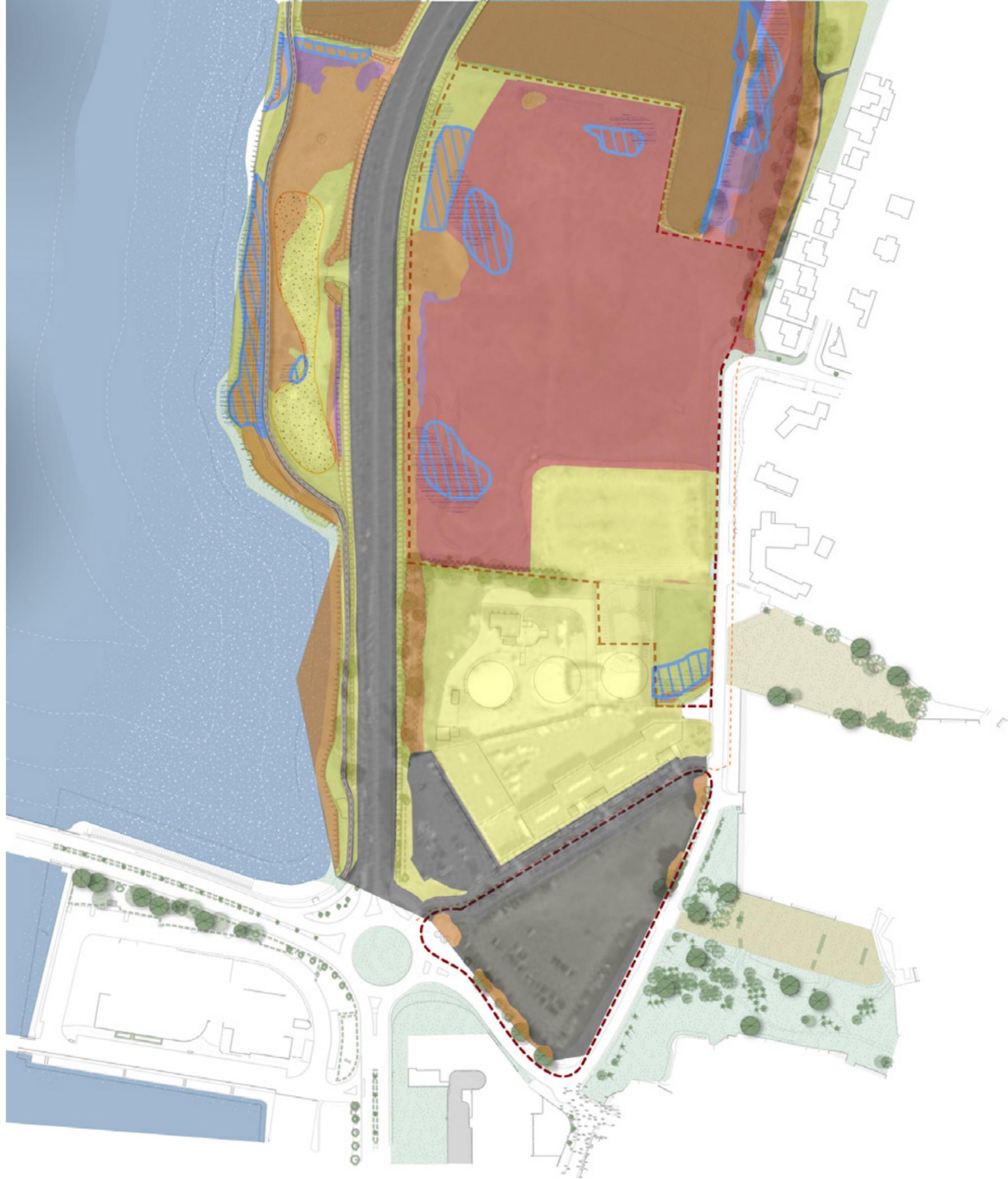
## HIERARCHISATION DES MILIEUX ÉCOLOGIQUES SUR L'EMPRISE DU PROJET

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

- MAJEUR : Habitat naturel d'intérêt prioritaire (annexe I de la Directive Habitat), milieu offrant des sites de reproduction pour une ou plusieurs espèce(s) d'intérêt majeur, rôle de corridor écologique national ou régional
- FORT : Milieu offrant des sites de reproduction pour une ou plusieurs espèce(s) d'intérêt fort, rôle de corridor écologique important à l'échelle locale
- MODÉRÉ : Milieu offrant des sites de reproduction pour une ou plusieurs espèce(s) d'intérêt modéré, milieu offrant des sites d'alimentation ou de repos pour une ou plusieurs espèce(s) d'intérêt fort
- FAIBLE : Autres habitats

### Hiérarchisation des milieux

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



## DIMENSIONS GLOBALES DU SITE

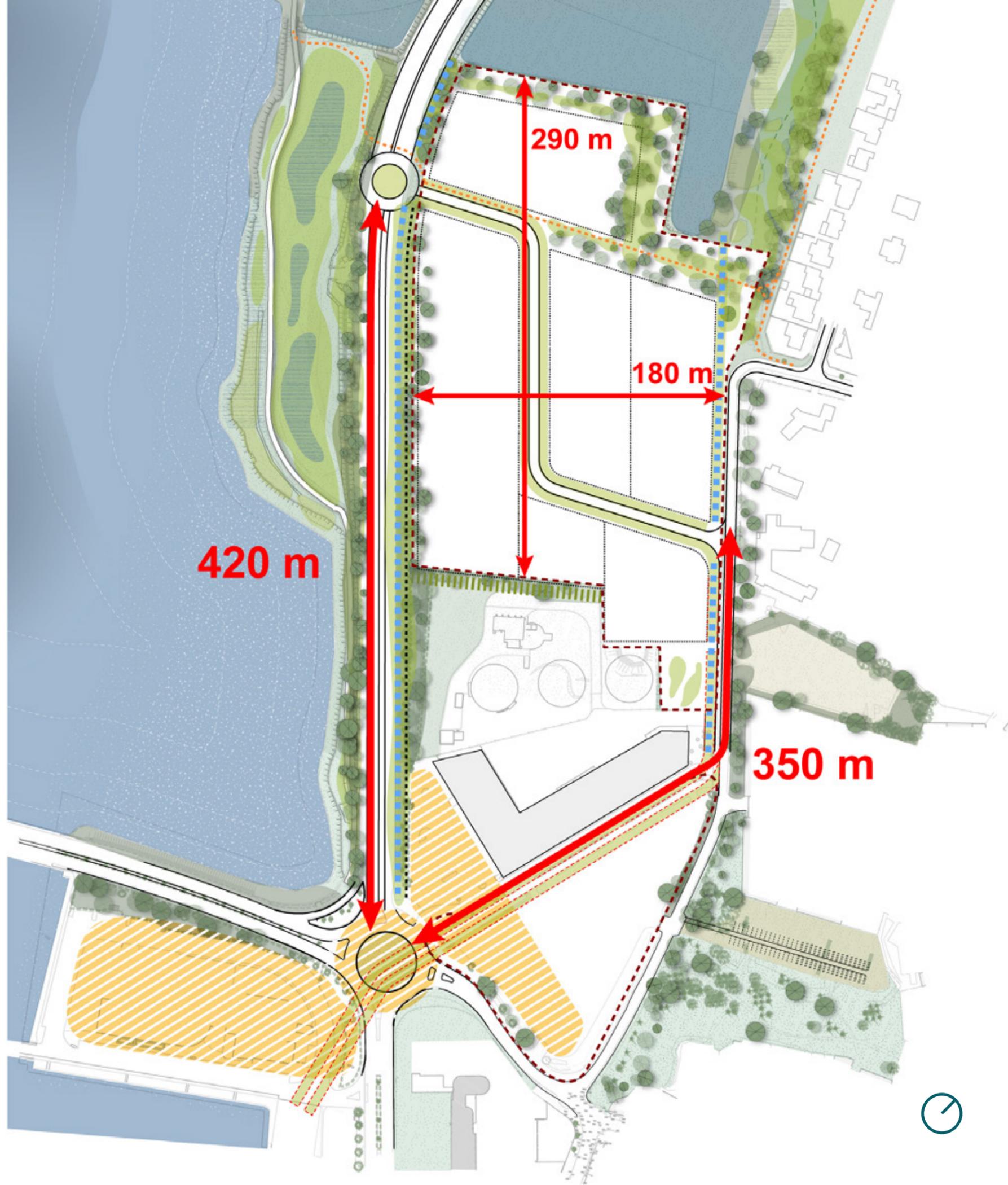
66 000 M<sup>2</sup> : PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

47 000 M<sup>2</sup> : PARCELLES

17 400 M<sup>2</sup> : ESPACES OUVERTS / PAYSAGERS

7 900 M<sup>2</sup> : NOUES

2 300 M<sup>2</sup> : VOIRIES



## PPRN : ALÉAS 2100

66 000 M<sup>2</sup> : PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

47 000 M<sup>2</sup> : PARCELLES

17 400 M<sup>2</sup> : ESPACES OUVERTS / PAYSAGERS

7 900 M<sup>2</sup> : NOUES

2 300 M<sup>2</sup> : VOIRIES

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



## PPRN : ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

66 000 M<sup>2</sup> : PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

47 000 M<sup>2</sup> : PARCELLES

17 400 M<sup>2</sup> : ESPACES OUVERTS / PAYSAGERS

7 900 M<sup>2</sup> : NOUES

2 300 M<sup>2</sup> : VOIRIES

Carte du zonage réglementaire des aléas

### Zone « Rn »

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

### Zone « Rn1 »

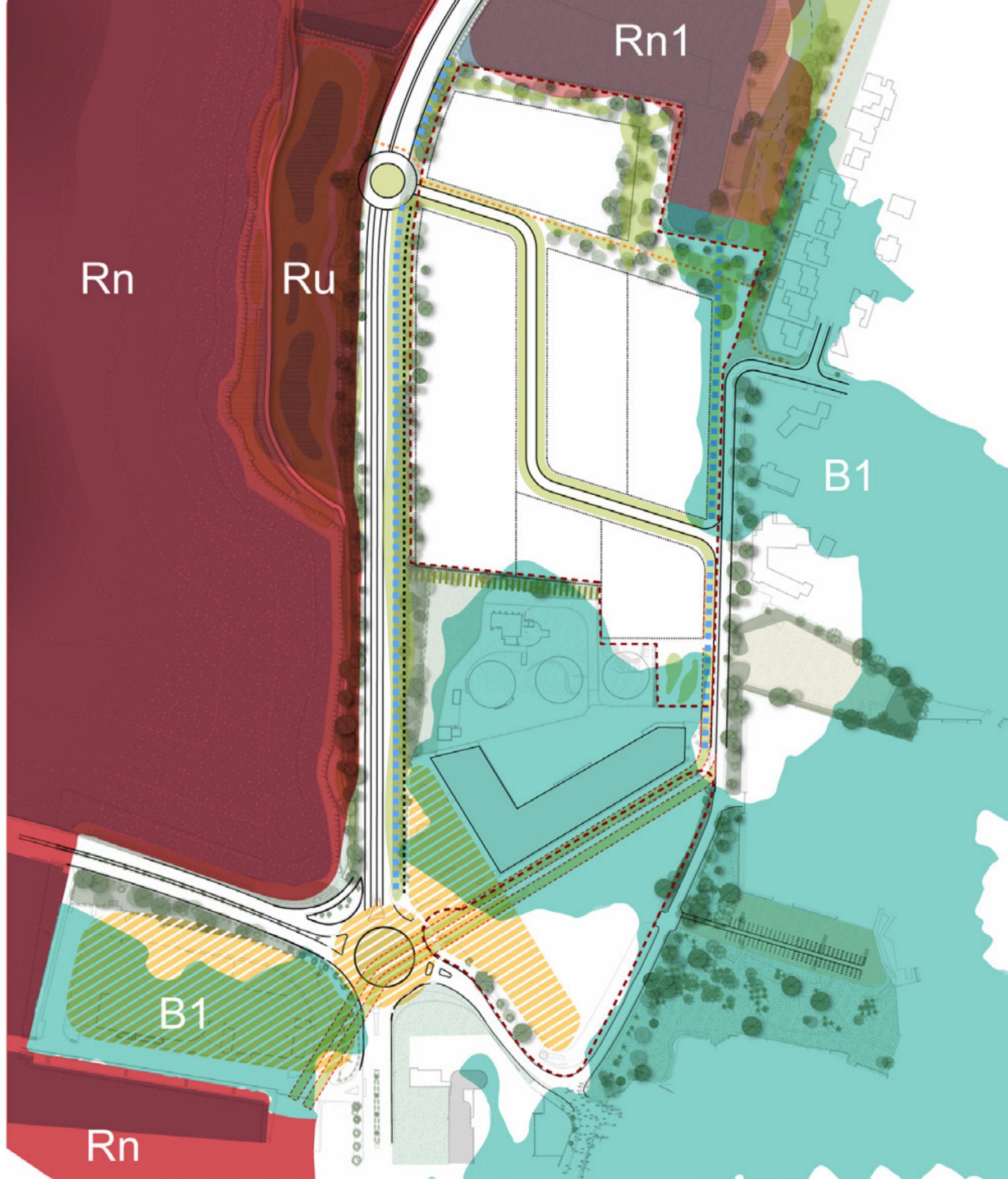
Zone non urbanisée soumise exclusivement à un aléa moyen ou fort à l'horizon 2100

### Zone « Ru »

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

### Zone « B1 »

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



# SYNTHÈSE DES ENJEUX

## TISSER DES LIENS ENTRE PAYSAGE & ACTIVITÉS

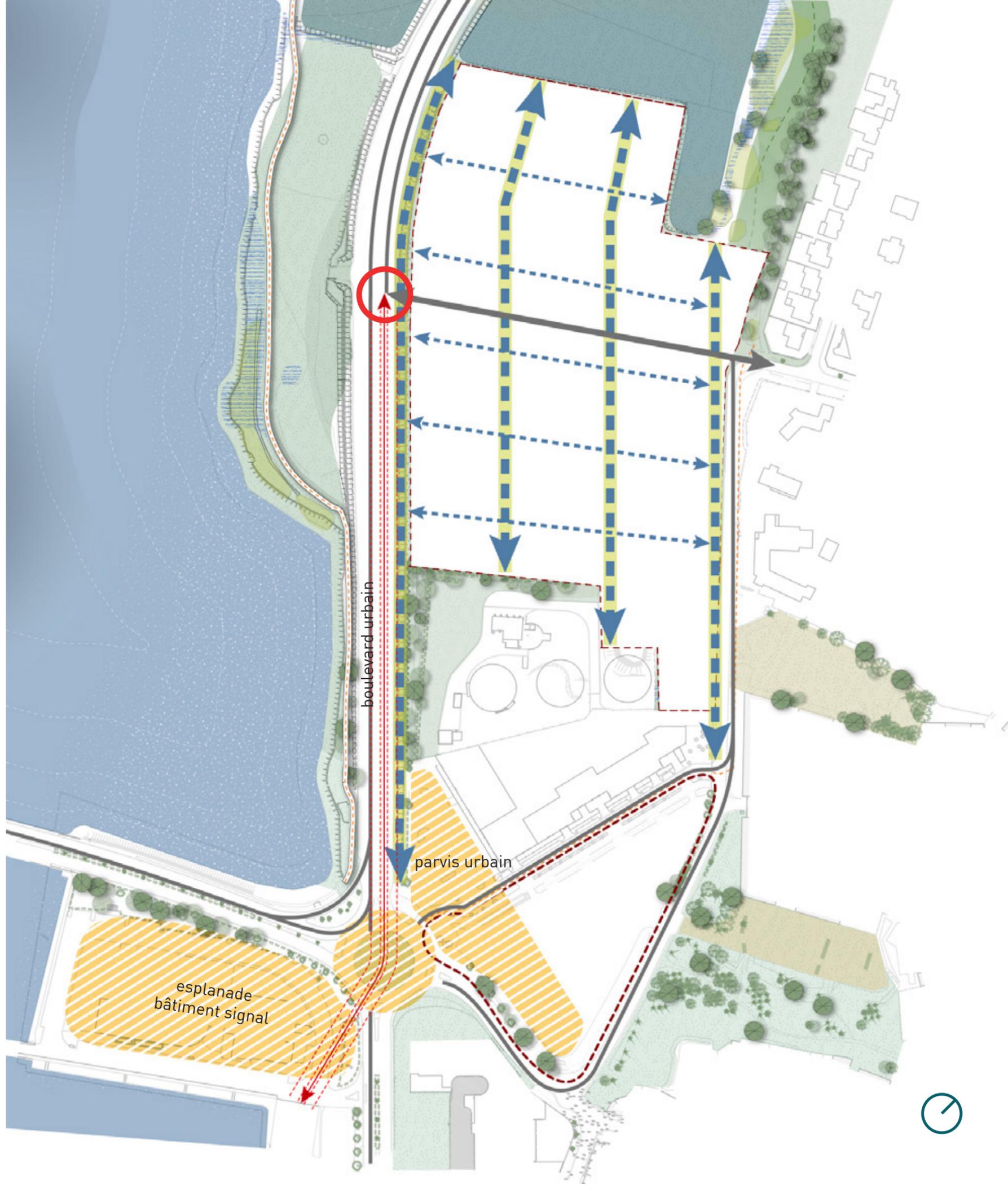
- Prolonger les ambiances de la Ch'Noue au cœur du parc d'activités
- Structurer le site par la création de noues végétalisées & favoriser une gestion alternative des eaux
- Revaloriser le site le long de la RD949 en zone naturelle

## STRUCTURER L'ENTRÉE DE VILLE

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

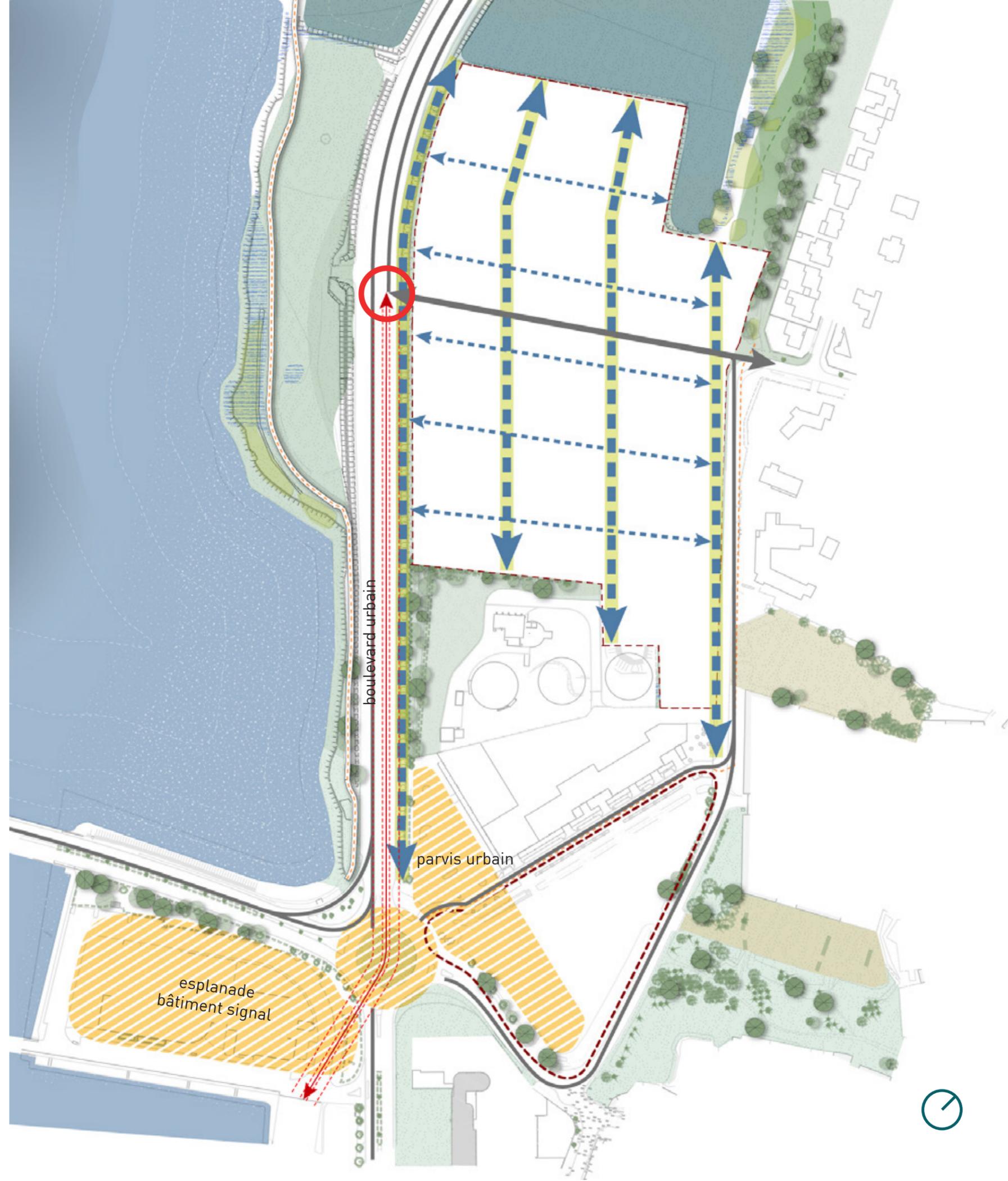
## CRÉER UN PARC D'ACTIVITÉS DANS LA CONTINUITÉ DU PORT

- Optimiser la trame viaire pour faciliter & rationaliser l'organisation du parc d'activités
- Organiser le parcellaire pour répondre au programme de relocalisation des différentes AOT (de 800 à 2600 m<sup>2</sup>)
- Intégrer les contraintes d'accès des IMOCA au parc d'activités



## INVARIANTS

- Entrée / sortie depuis la RD949, carrefour giratoire
- Entrée / sortie depuis la rue des Bossis
- Requalification de la RD949 en boulevard urbain à 2 voies ou intégrant une voie réservée BHNS
- Renaturation du site le long de la RD949
- Création d'un espace public d'entrée de ville structurant («place Charcot») sur 8 000 m<sup>2</sup>
- Instauration de zones tampons paysagères pour mise à distances

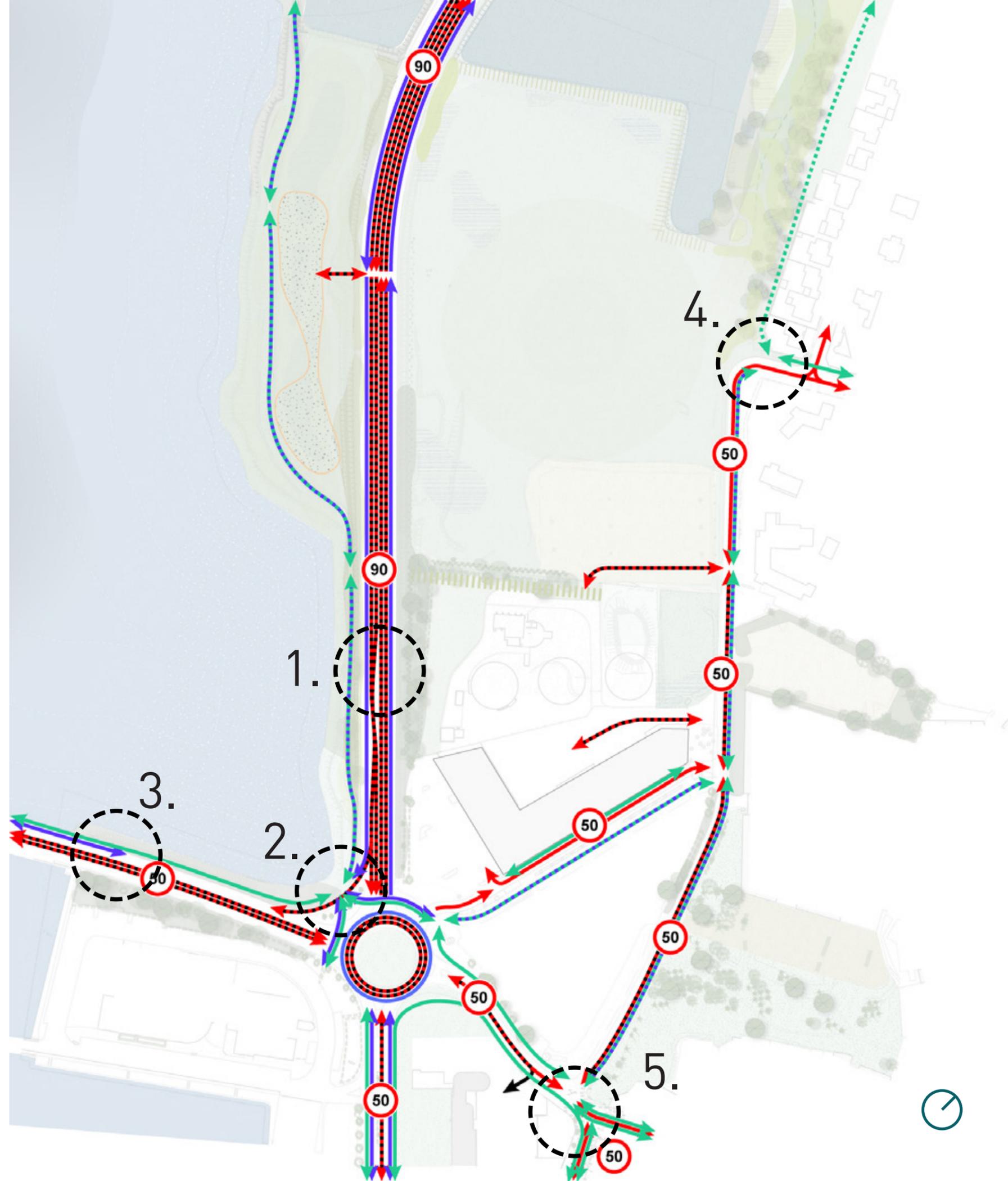


# SCHÉMAS DES FLUX / MOBILITÉS

## ÉTAT DES LIEUX

1. Arrivée brutale de la 2x2 voies en ville
2. Rupture de la continuité cyclable
3. Language routier, aménagements piétons compliqués, manque de fluidité piétonne
4. Rupture de la continuité voie verte
5. Absence d'aménagements cyclables à l'entrée du centre-ville

-  voie verte
-  piétons
-  piétons secondaire
-  cycles
-  voitures
-  poids-lourds

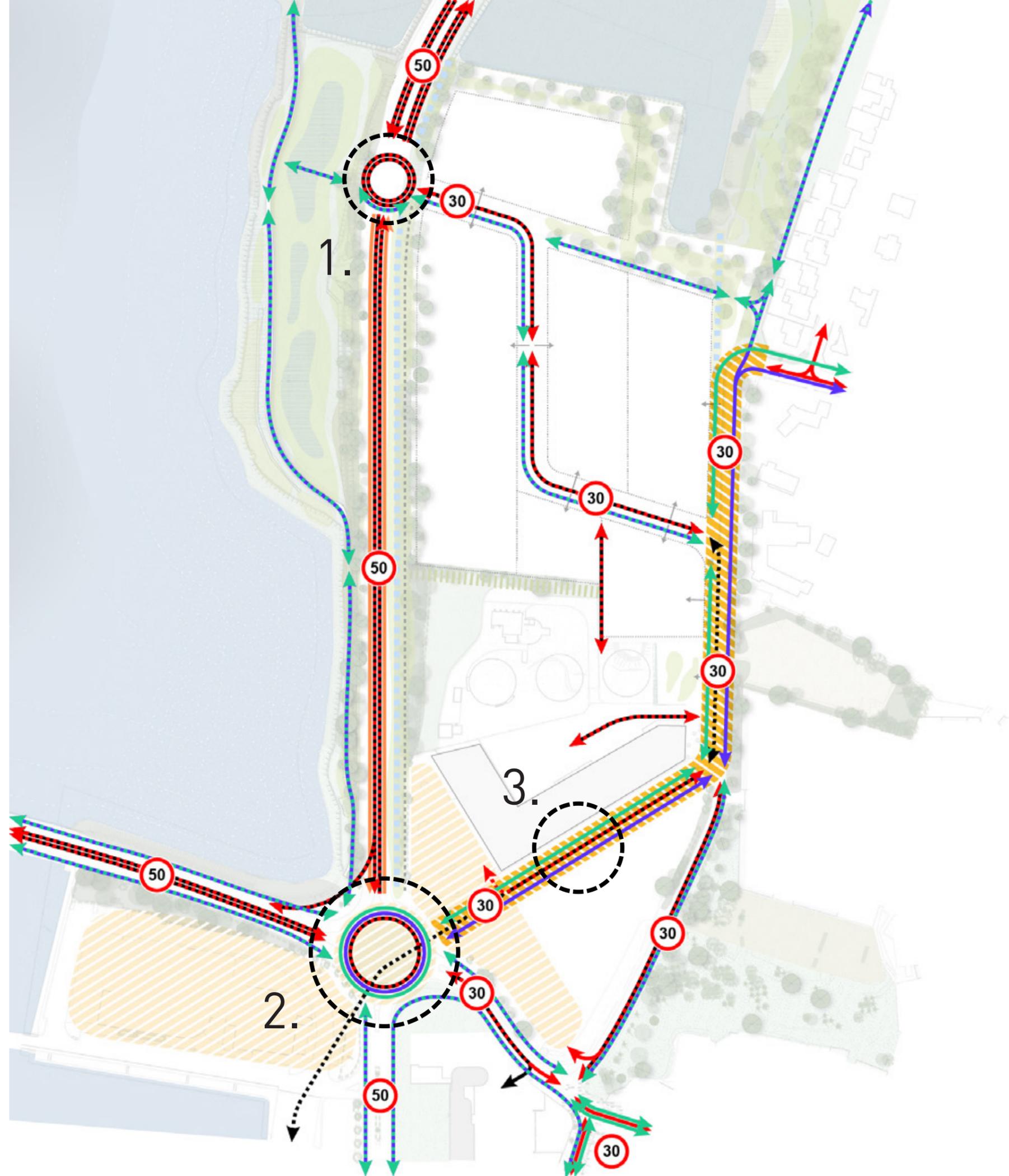


# SCHÉMAS DES FLUX / MOBILITÉS

## PROJET

1. Rétrécissement voie simple sens véhicules légers + PL, possibilité de voie réservé BHNS, traversée modes doux au sud du giratoire
2. Transformer le rond-point Charcot en giratoire à la hollandaise
3. Voie réservée pour convois portuaires en site propre et mode doux

-  zone de rencontre
-  voie verte
-  piétons
-  cycles
-  voitures
-  poids-lourds
-  voie BHNS

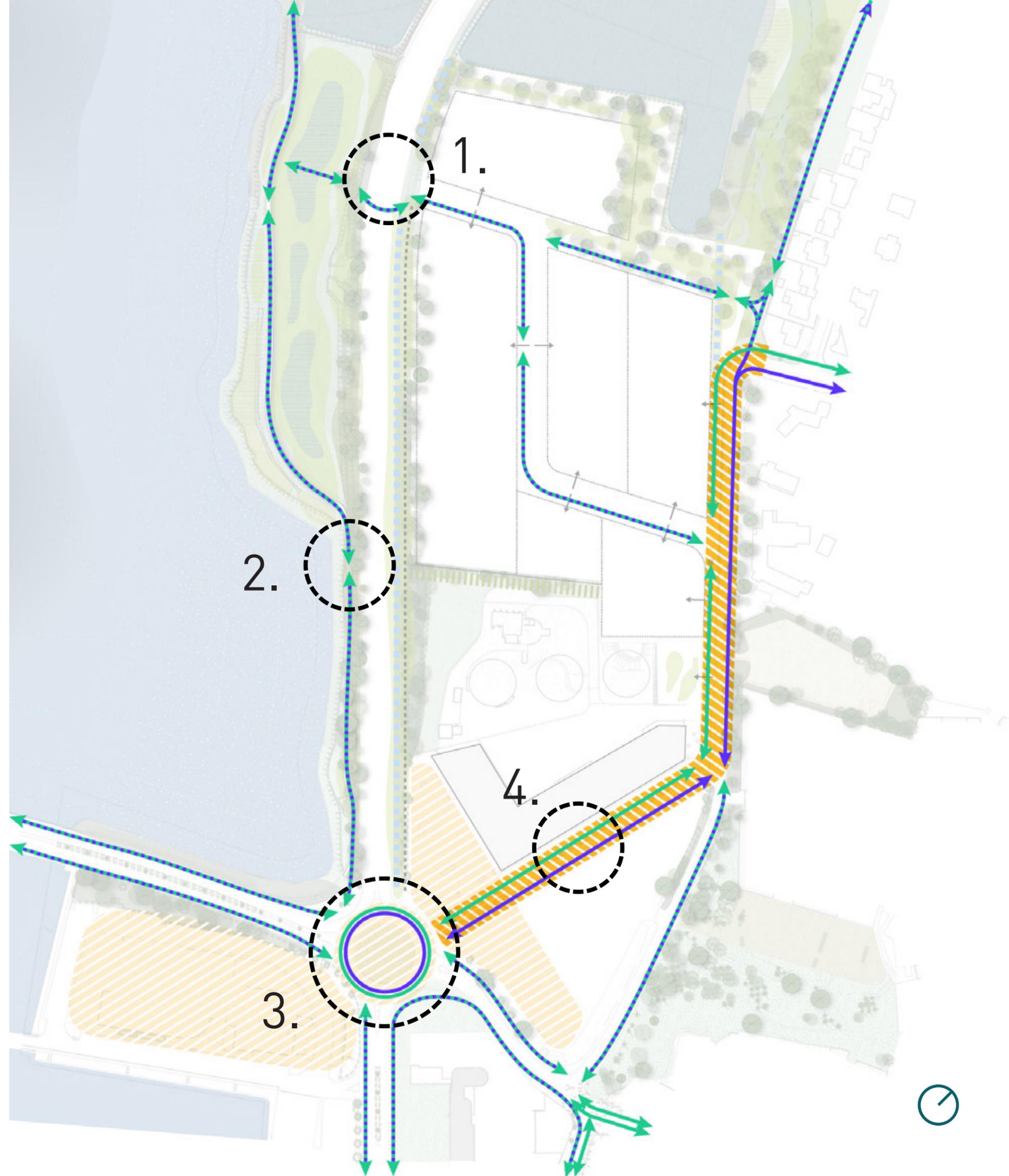


# SCHÉMAS DES FLUX / MOBILITÉS

## MODES DOUX

1. Traversée passifiée du boulevard urbain après le carrefour giratoire
2. Suppression des bandes cyclables en bord de RD au profit de la voie-verte
3. Double anneaux piétons-cycles prioritaires sur giratoire
4. Zone de rencontre avec voie réservée pour convois portuaires en site propre

-  zone de rencontre
-  voie verte
-  piétons
-  cycles



# SCHÉMAS DES FLUX / MOBILITÉS

VÉHICULES LÉGERS

1. Accès en impasse au parking du village nautique depuis la rue des Bossis

 zone de rencontre  
 voiture

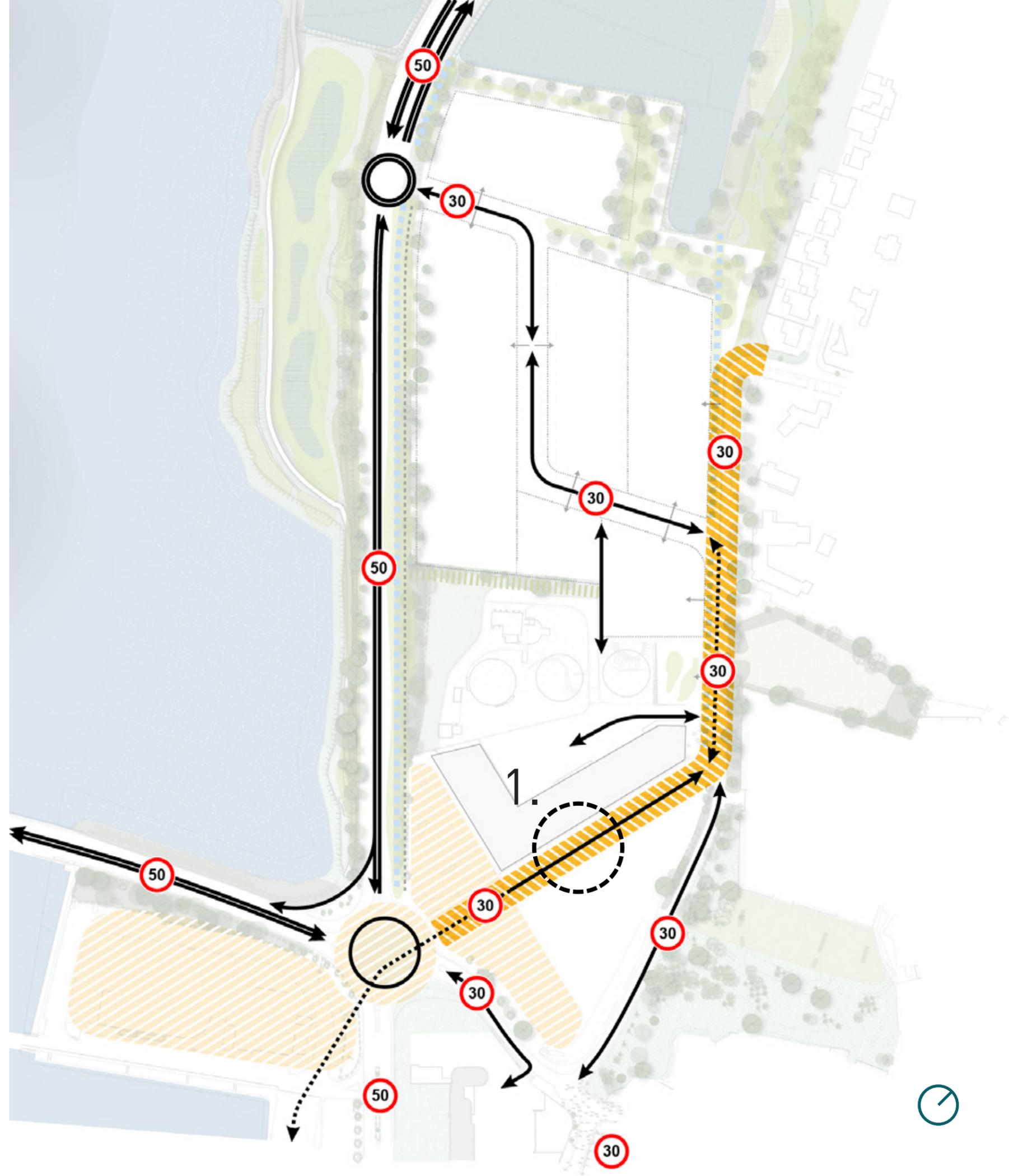


# SCHÉMAS DES FLUX / MOBILITÉS

POIDS-LOURDS

1. Accès à la zone de rencontre réservé aux P.L. de livrants le village nautique

 zone de rencontre  
 poids-lourds

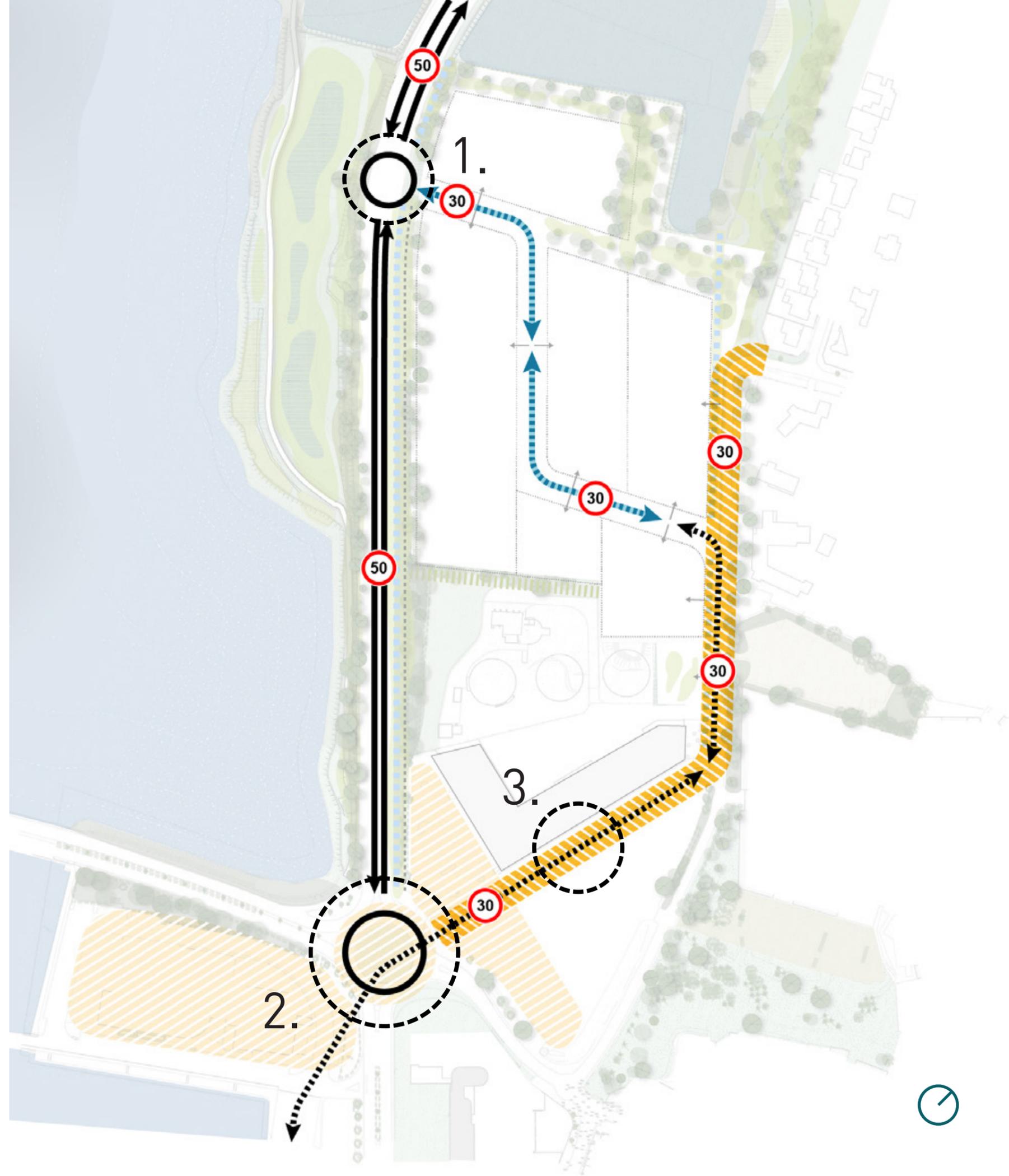


# SCHÉMAS DES FLUX / MOBILITÉS

## CONVOIS PORTUAIRES

1. Entrée nord du parc d'activités
2. Traversées du rond-point / carrefour suivant des créneaux planifiés
3. Zone de rencontre avec voie réservée pour convois portuaires en site propre

-  zone de rencontre
-  IMOCA
-  catamaran
-  IMOCA + catamaran
-  tout convoi maritime (sauf OCEA)
-  tout convoi maritime (sauf travelift)



# PARC D'ACTIVITÉS

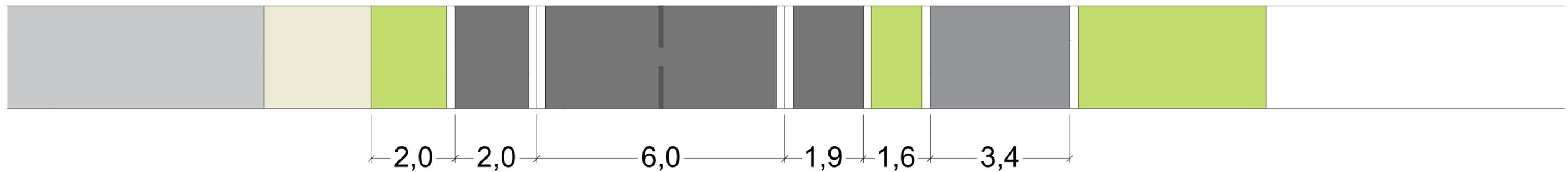
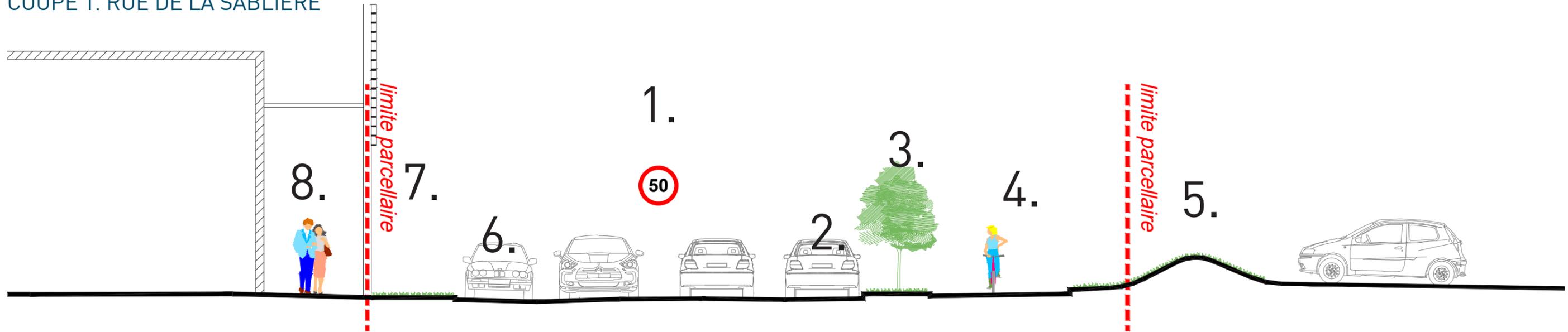
## PLAN MASSE GÉNÉRAL

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





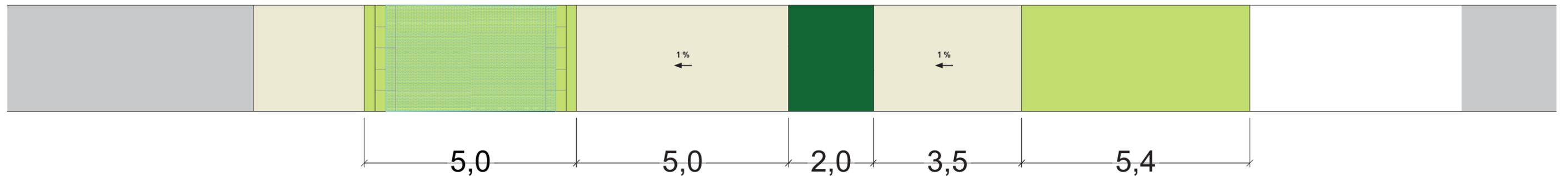
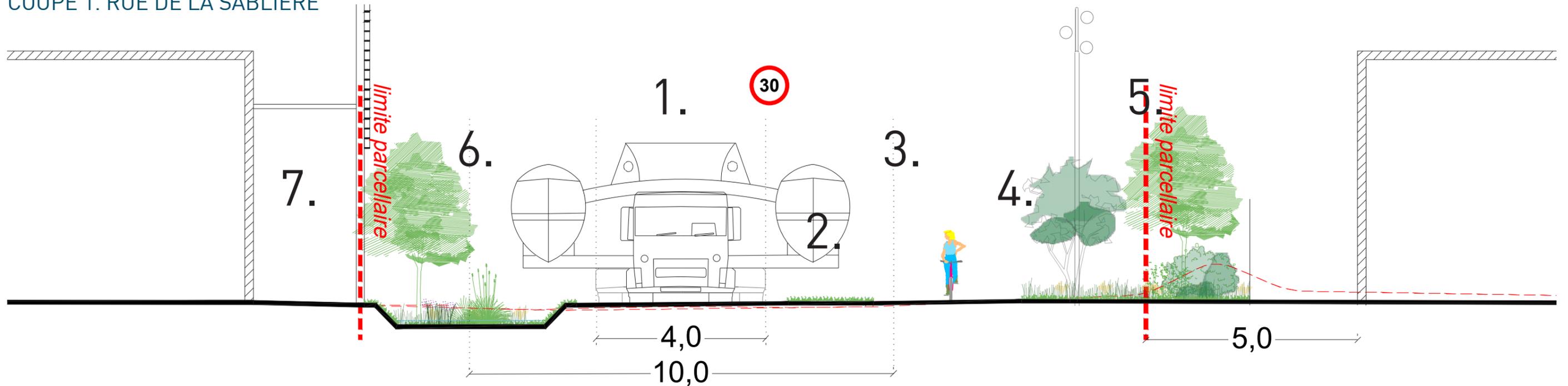
## COUPE 1. RUE DE LA SABLIERE



1. **Voirie double sens** : 6 m de largeur, 50 km/h
2. **Stationnement longitudinal**
3. **Massif linéaire** planté, arboré et emplacements pour mas d'éclairage
4. **Trottoir large** peu emprunté
5. **Talus enherbé**
6. **Stationnement longitudinal**
7. **Massif arbustif**
8. **Galerie piétonne**

**PROJET**

## COUPE 1. RUE DE LA SABLIERÈ



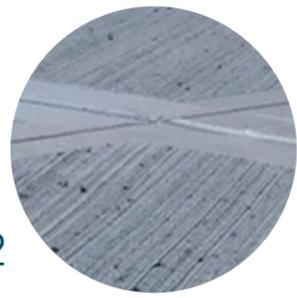
1. **Voirie compactée** : 4 m de largeur, site propre pour bateaux sur remorques, revêtement non-routier, 30 km/h
2. **Eaux pluviales** : noue paysagère, collecte et dépollution des eaux de voiries, support de biodiversité
3. **Arbres et arbustes conservés et densifiés**
4. **Voie cycles / voie verte** : 3,50 m de largeur dans un mail planté
5. **Frontage densément planté**
6. **Frontage planté élargi** : filtre et assise végétale
7. **Galerie piétonne conservée et valorisée** par axe piéton structurant, continuité mail piéton sur rue des Bossis

# PROJET

## AXONOMETRIE 1. RUE DE LA SABLIERE (nature des revêtements à titre indicatif)



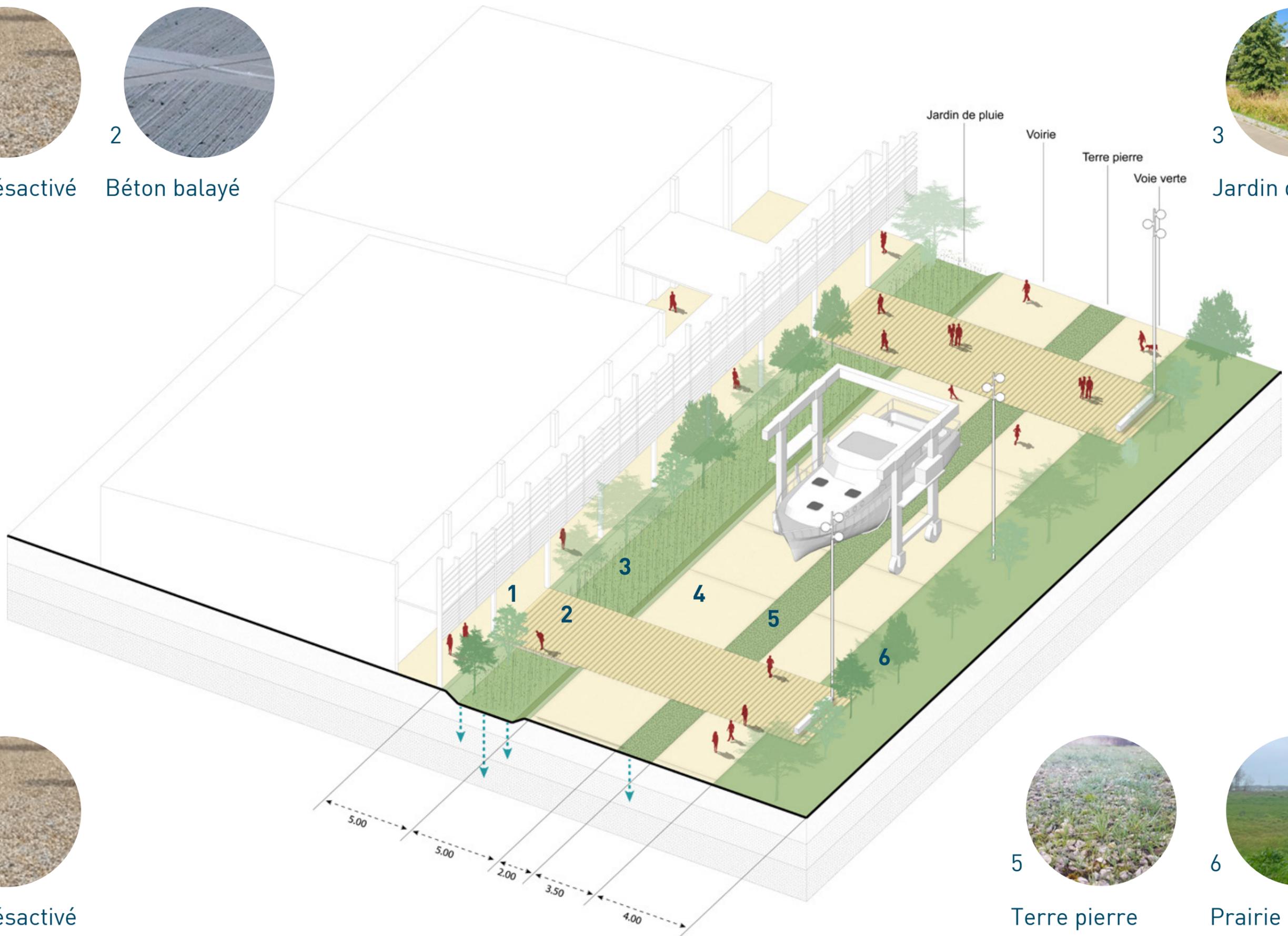
1 Béton désactivé



2 Béton balayé



3 Jardin de pluie



4 Béton désactivé

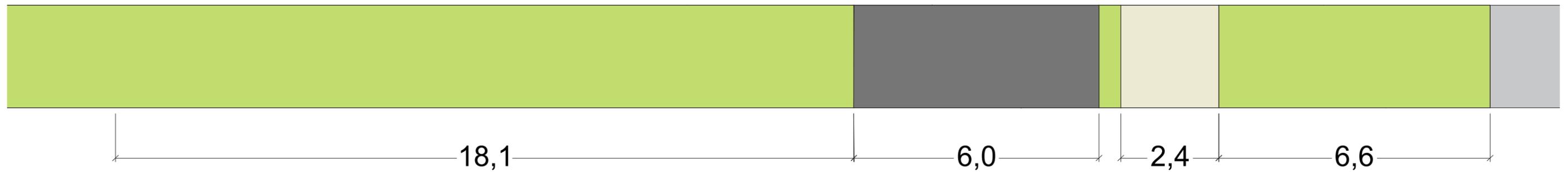
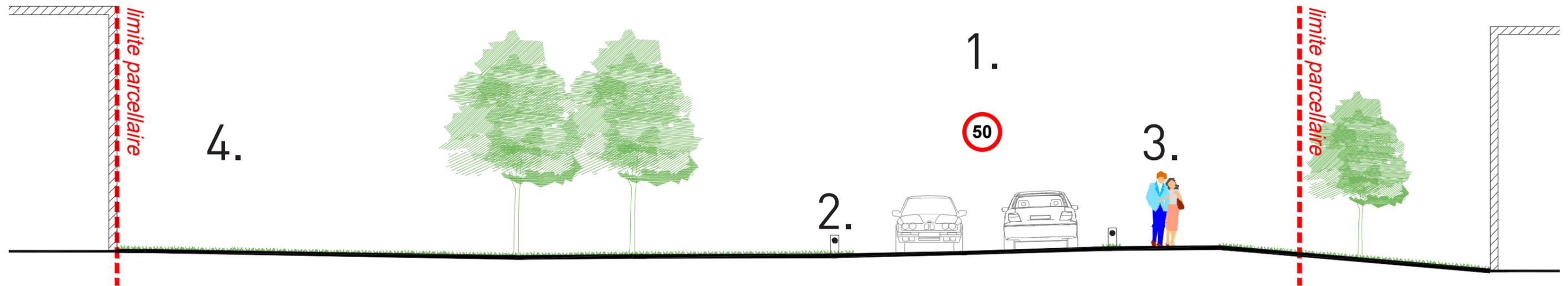


5 Terre pierre



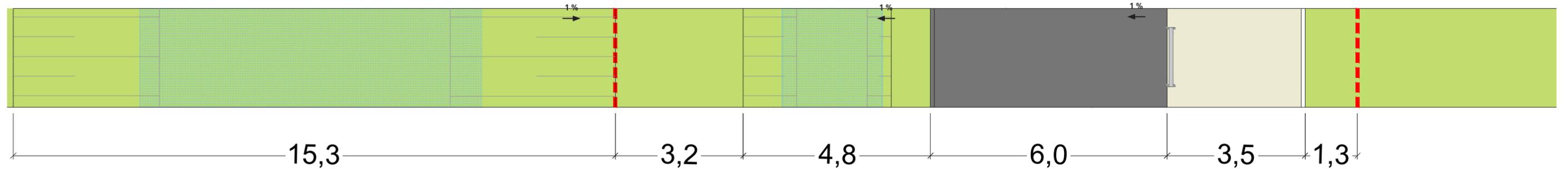
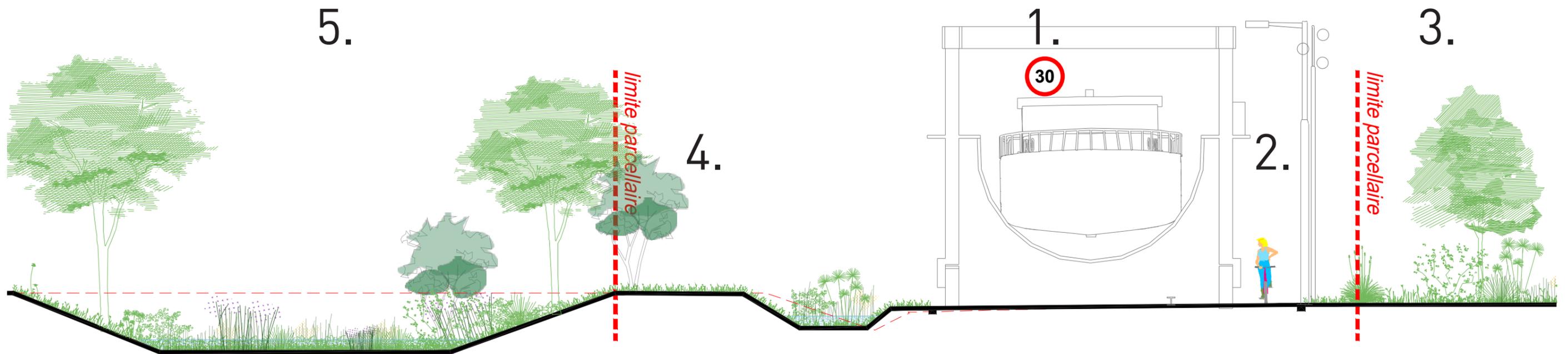
6 Prairie

## COUPE 2. RUE DES BOSSIS



1. Voirie double sens : 6 m de largeur, 50 km/h
2. Mobilier bas : vocabulaire plus rural, moins routier
3. Voie verte : accompagné d'un frontage enherbé, d'arbres et de haies
4. Frontage large : prairies, arbres

## COUPE 3. RUE DES BOSSIS



1. **Voirie double sens** : 6 m de largeur, voie partagée / bateaux sur remorques, revêtement non-routier, 30 km/h
2. **Voie cycle élargie** : 3,50 m de largeur
3. **Frontage planté** : prairie, arbustes en pied de mur, naturation des frontages, augmentation de la biodiversité
4. **Eaux pluviales** : noue, collecte et dépollution des eaux de voirie, îlot de fraîcheur
5. **Zone humide** : maintien et revalorisation d'une Z.H. à forts enjeux écologiques, évocation du paysage lacustre Olonois

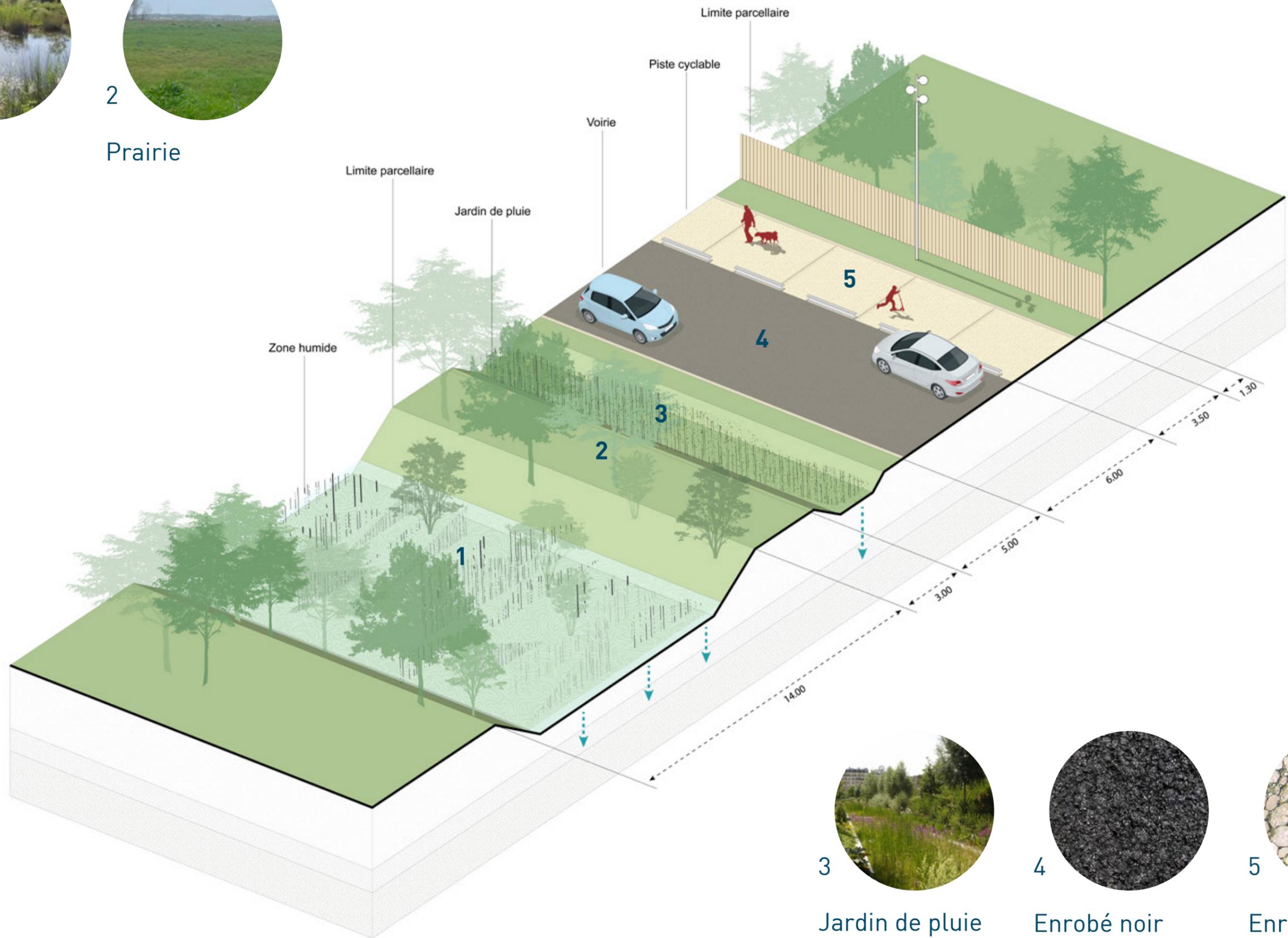
# PROJET

## AXONOMETRIE 3. RUE DES BOSSIS (nature des revêtements à titre indicatif)

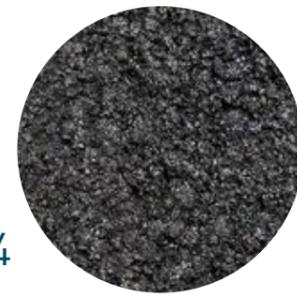


1 Roselière

2 Prairie



3 Jardin de pluie

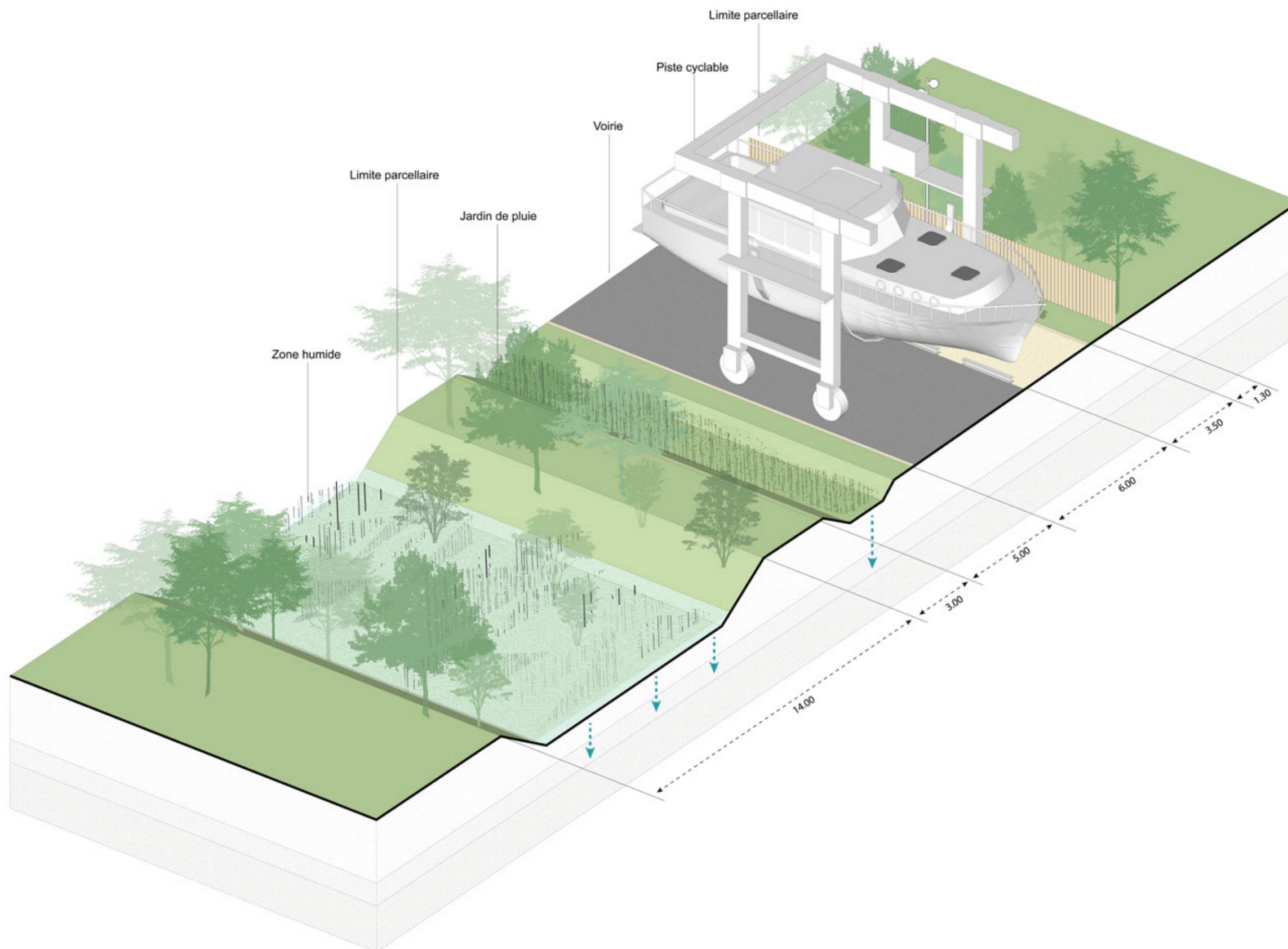


4 Enrobé noir

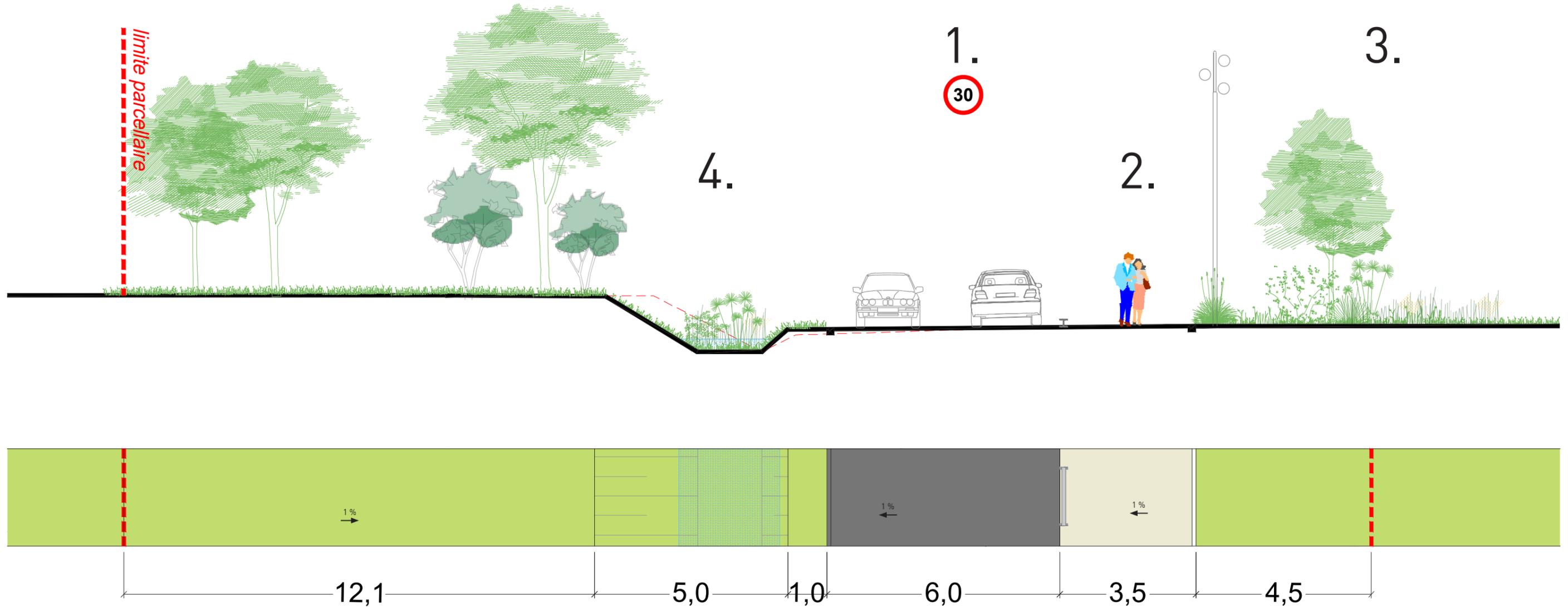


5 Enrobé grenailé

AXONOMETRIE 3 BIS. RUE DES BOSSIS



## COUPE 4. RUE DES BOSSIS



1. Voirie double sens : 6 m de largeur, voie partagée / bateaux sur remorques, revêtement non-routier, 30 km/h
2. Voie cycle élargie : 3,50 m de largeur
3. Frontage planté : prairie, arbustes en pied de mur, naturation des frontages, augmentation de la biodiversité
4. Eaux pluviales : noue, collecte et dépollution des eaux de voirie, îlot de fraîcheur

# PROJET

## AXONOMETRIE 4. RUE DES BOSSIS (nature des revêtements à titre indicatif)



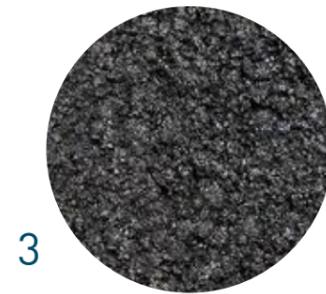
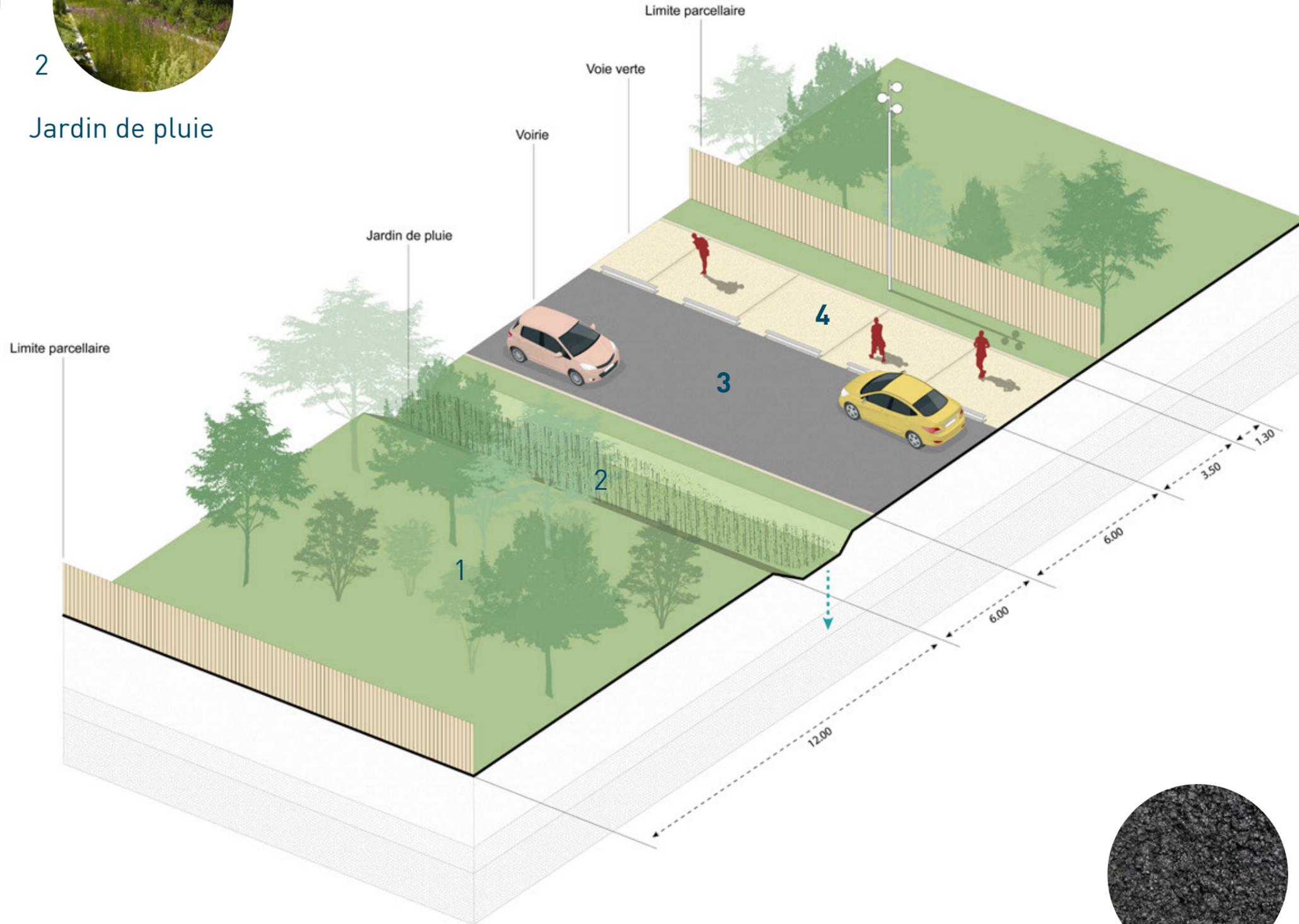
1

Prairie



2

Jardin de pluie



3

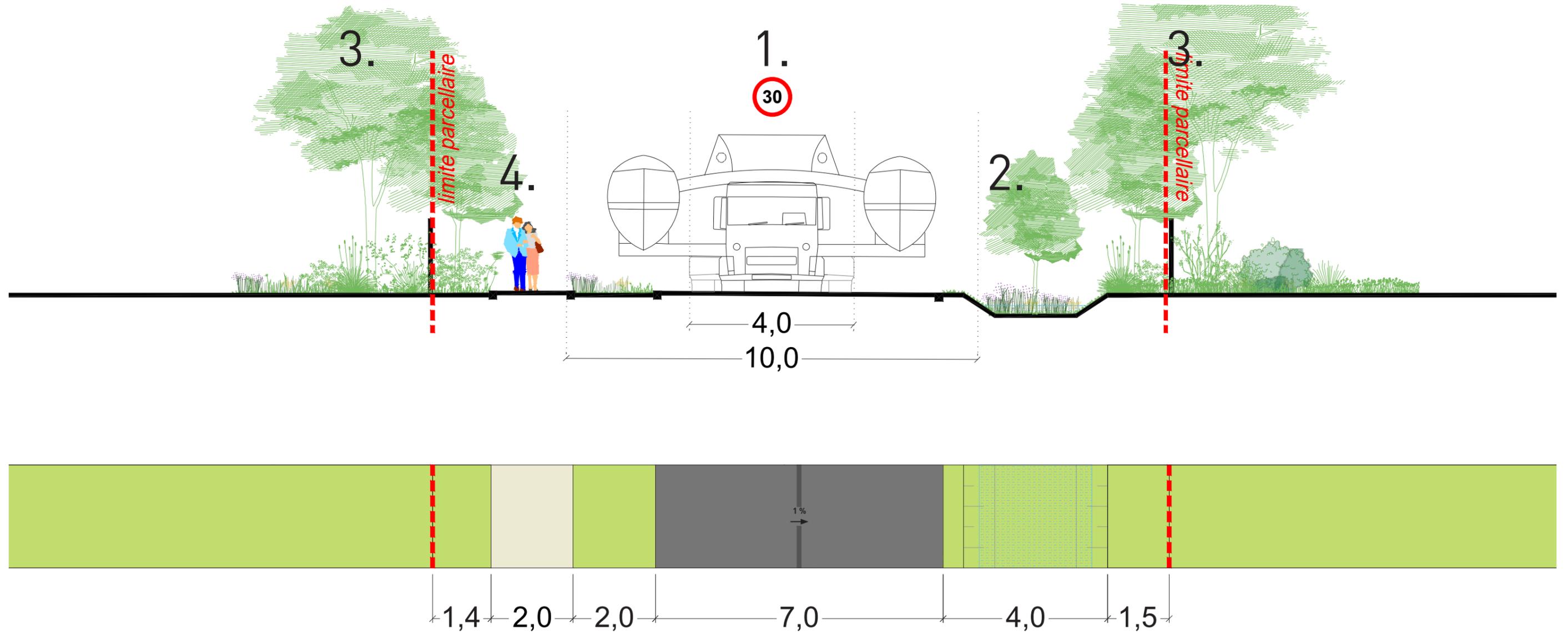
Enrobé noir



4

Enrobé grenillé

## COUPE 5. RUE INTÉRIEURE DU FUTUR PARC D'ACTIVITÉS



1. **Voirie double sens :** 7 m de largeur, voie partagée / bateaux sur remorques, 30 km/h
2. **Eaux pluviales :** collecte et dépollution des eaux de voirie, restitution de milieux-supports de biodiversité
3. **Ourlé arboré et arbustif :** à l'arrière des limites des lots constructibles, création d'un filtre végétal, augmentation de la biodiversité, assoit le bâti dans un socle végétal dense
4. **Cheminement piéton :** dans une épaisseur végétale, éloigné de la voirie, jonction zone pavillonnaire / Ch'noüe

# PROJET

## AXONOMETRIE 5. RUE INTERIEURE DU FUTUR PARC D'ACTIVITÉS (nature des revêtements à titre indicatif)



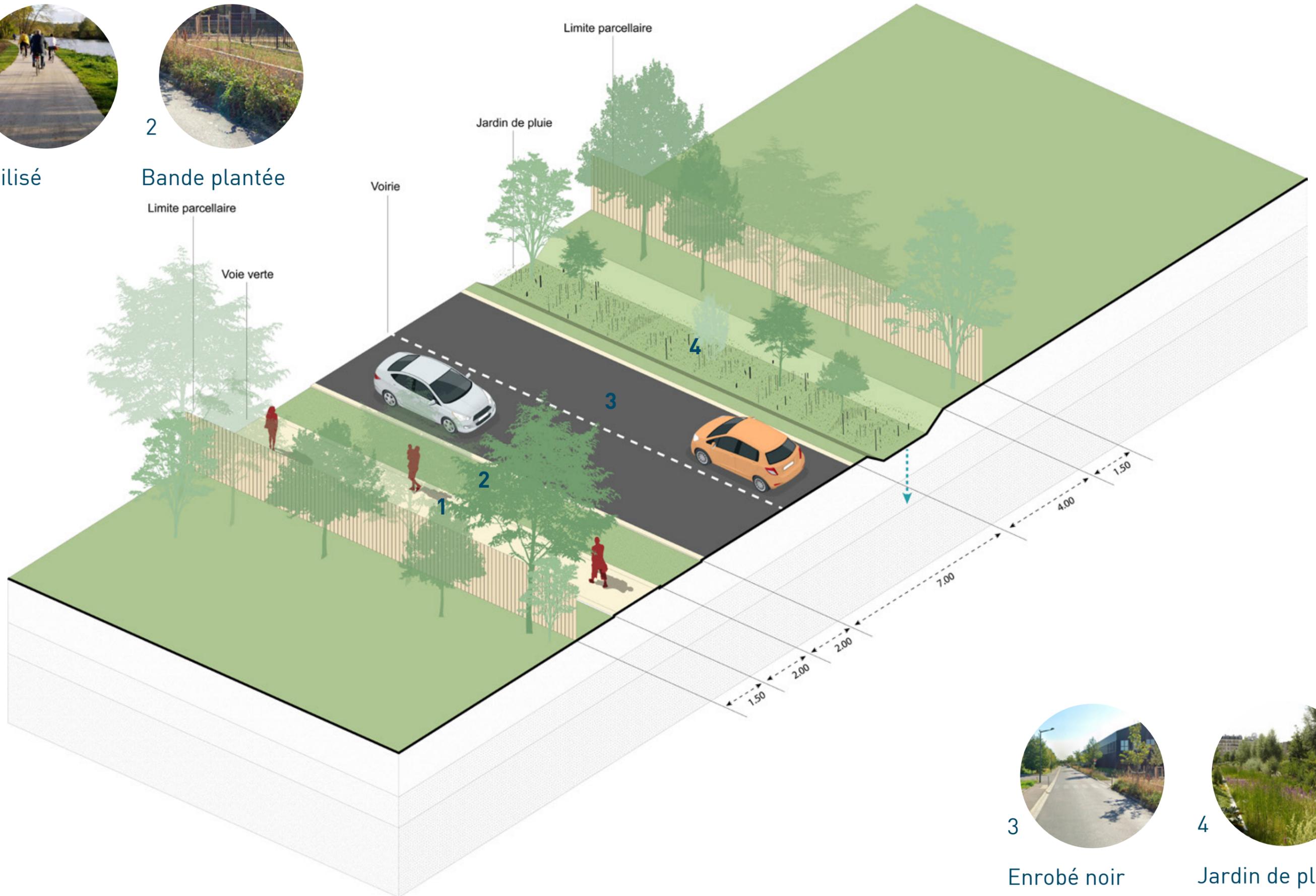
1

Stabilisé



2

Bande plantée



3

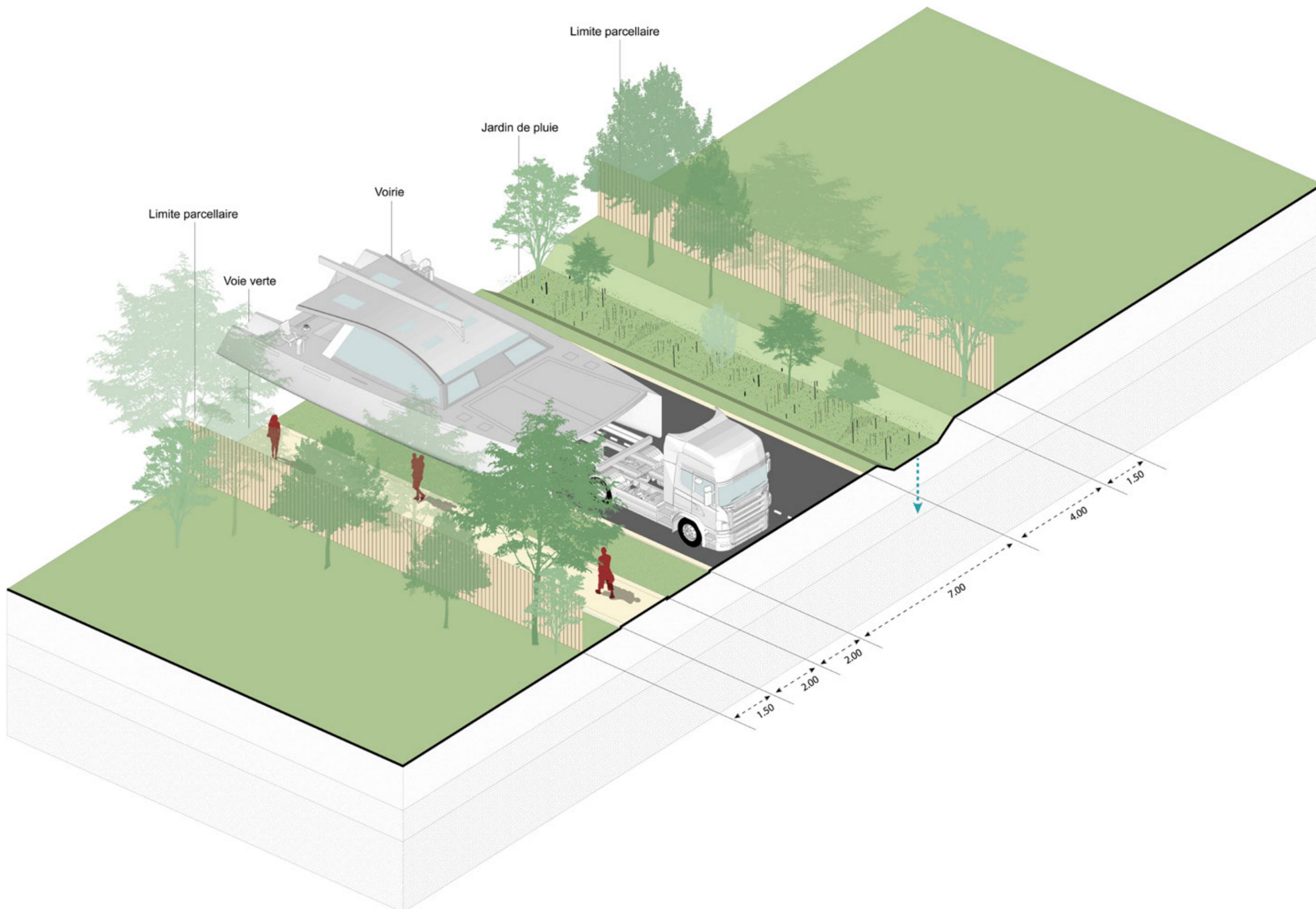
Enrobé noir



4

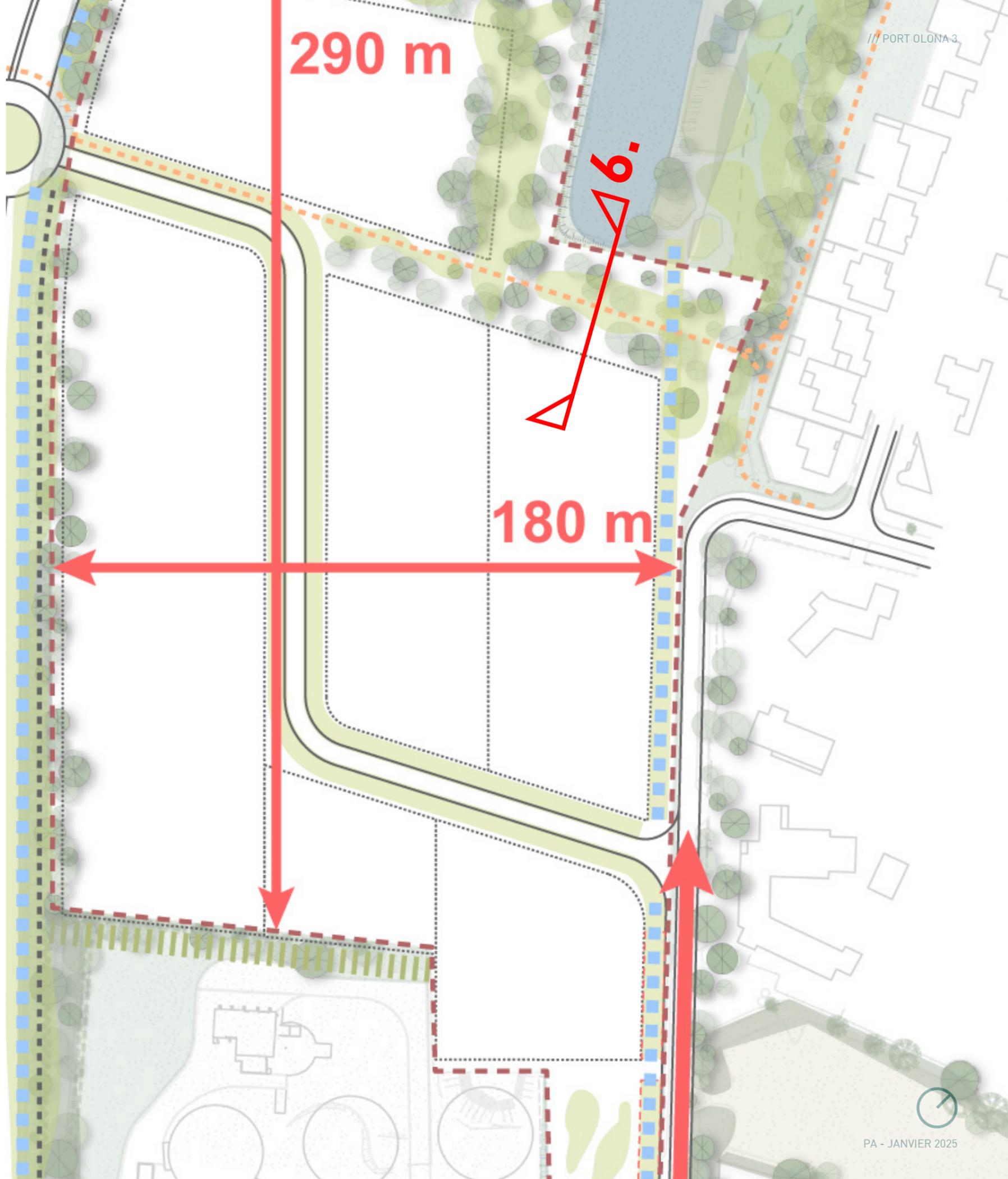
Jardin de pluie

AXONOMETRIE 5BIS. RUE INTERIEURE DU FUTUR PARC D'ACTIVITÉS

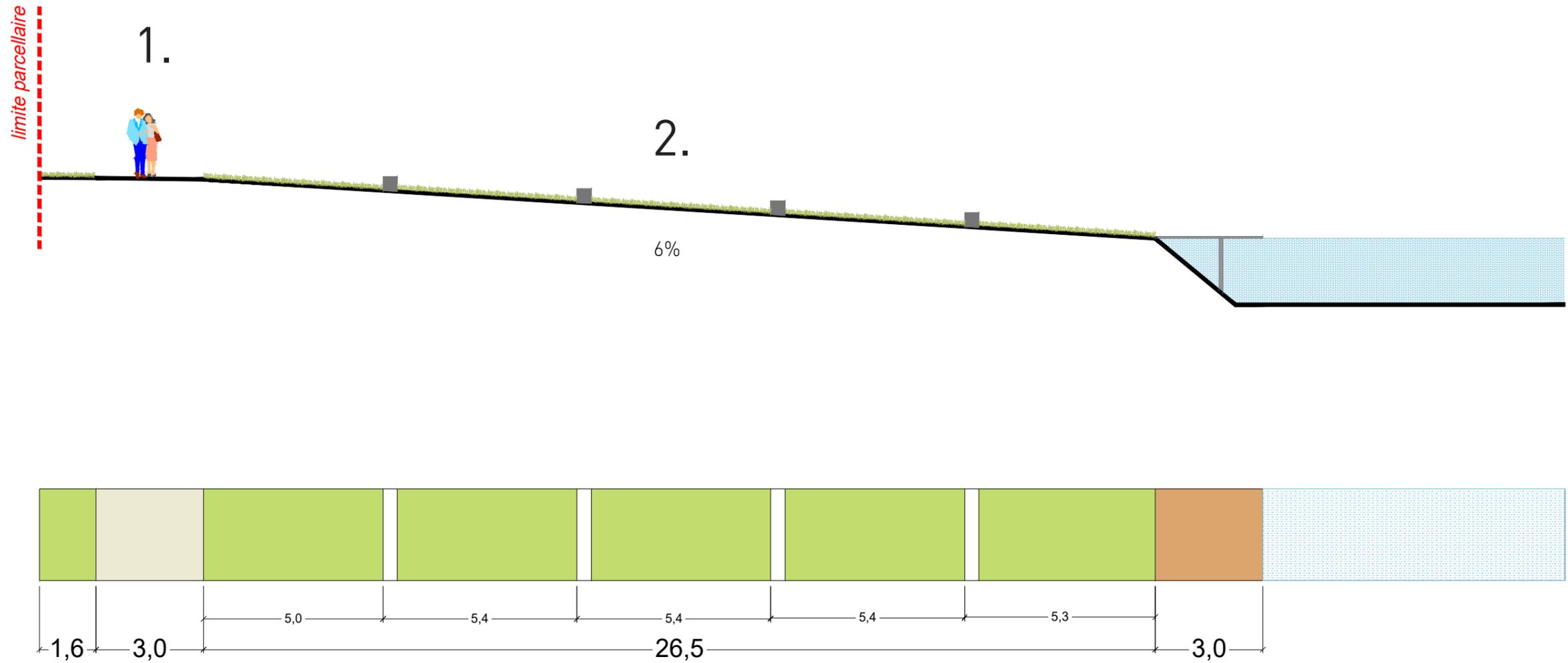


# PLAN DE REPÉRAGE DES COUPES

COUPE 6 dans le prolongement de la voie verte entre la rue des Bossis et la rue intérieure (au niveau de l'ancienne saline)



COUPE 6. FUTURE AIRE D'AGRÉMENT



1. **Cheminement piéton** : jonction rue des Bossis / Rue intérieure profitant des grandes qualités paysagères à l'écart de la voirie
2. **Aire d'agrément** : aménagement paysager progressif vers l'ancienne saline

# PROJET

## AXONOMETRIE 6. FUTURE AIRE D'AGRÉMENT (nature des revêtements à titre indicatif)



1

Stabilisé



2

Prairie



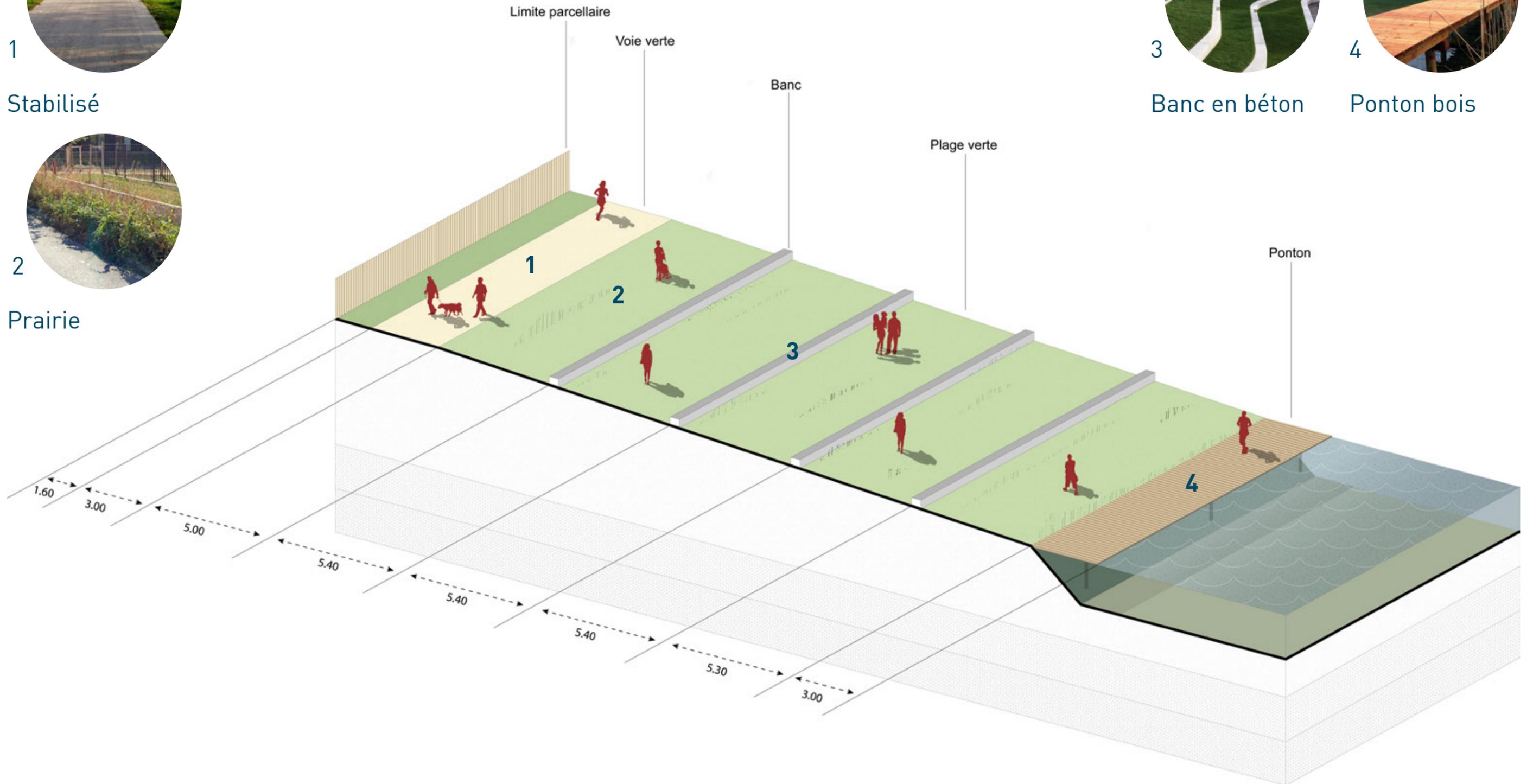
3

Banc en béton



4

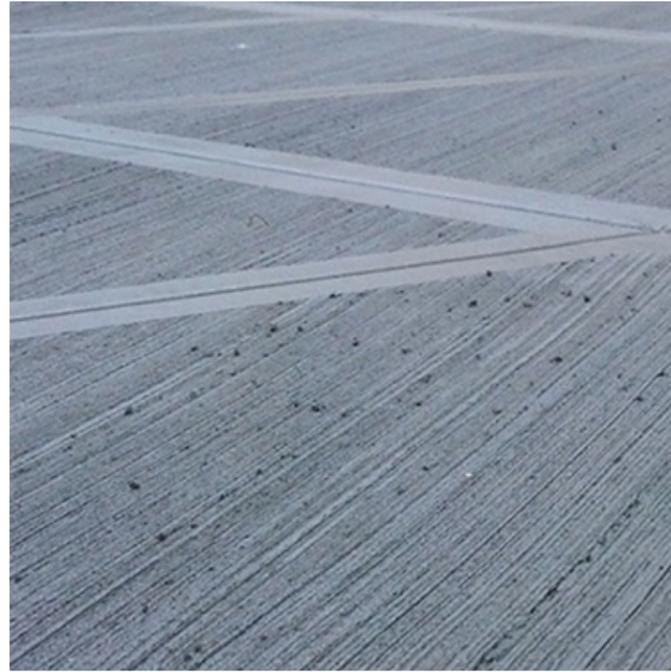
Ponton bois



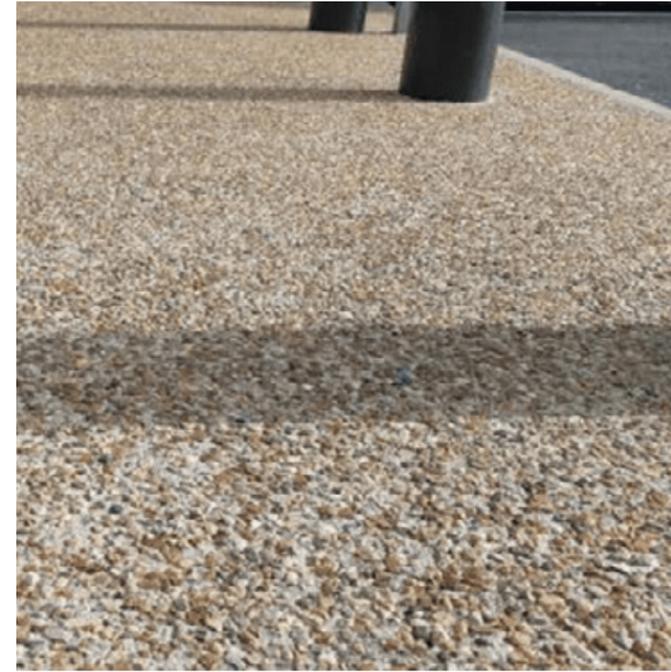
# MATÉRIALITÉ DES SOLS (nature des revêtements à titre indicatif)



Enrobé noir sur rue intérieure P.A.



Béton balayé sur entrées charretière



Béton désactivé sur rue la de Sablière



Stabilisé renforcé sur voies-vertes



Enrobé grenailé (granulats clairs) sur zone de rencontre rue des Bossis



Banc bois Streetlife, modèle «Drifter»



Mats Eclatec, gamme «Xeon»



Bancs / gradins béton



Ponts / ponton bois



Profil «i» acier antichevauchement

## STRATE ARBORÉE



*Quercus ilex*



*Populus alba*



*Acer monspessulanum*



*Sorbus torminalis*

## STRATE CONIFÈRE

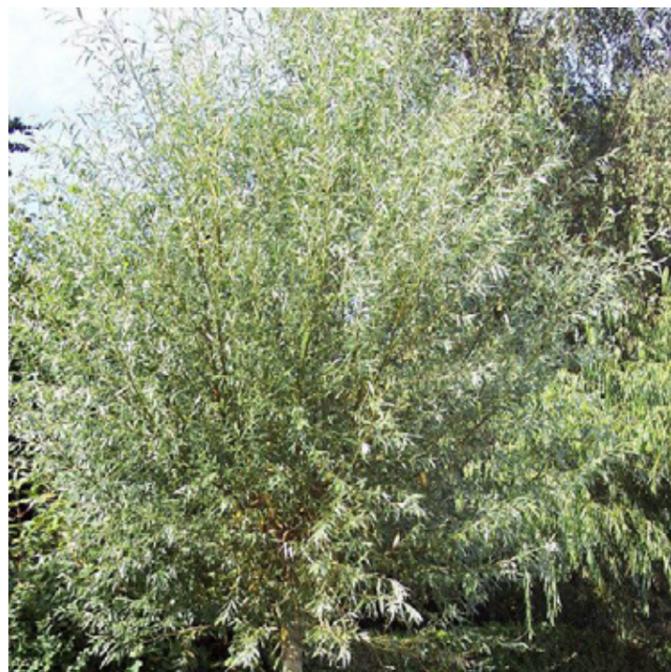


*Cupressocyparis leylandii*

## STRATE CÉPÉE



*Salix caprea*



*Salix alba*



*Salix purpurea* 'Gracilis'



*Salix elaeagnos* 'Angustifolia'

## STRATE ARBUSTES



*Cytisus scoparius* goldfinch



*Ligustrum vulgare* 'Atrovirens'

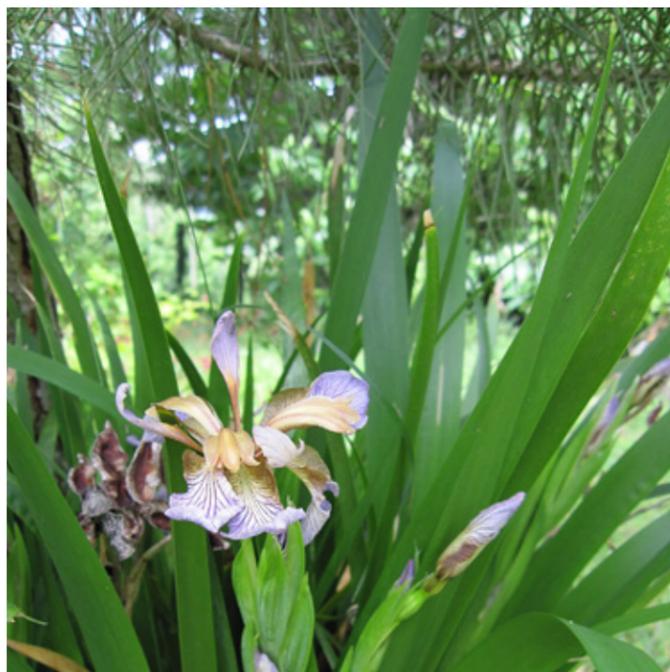


*Tamarix ramosissima*



*Atriplex halimus*

STRATE VIVACES ET GRAMINÉES



*Iris foetidissima L.*



*Hylotelephium telephium*



*Linaria vulgaris*



*Géranium robertianum L.*



*Centaurea gr. Jacea L.*



*Silene vulgaris subsp.*



*Arthenatherum elatius L.*



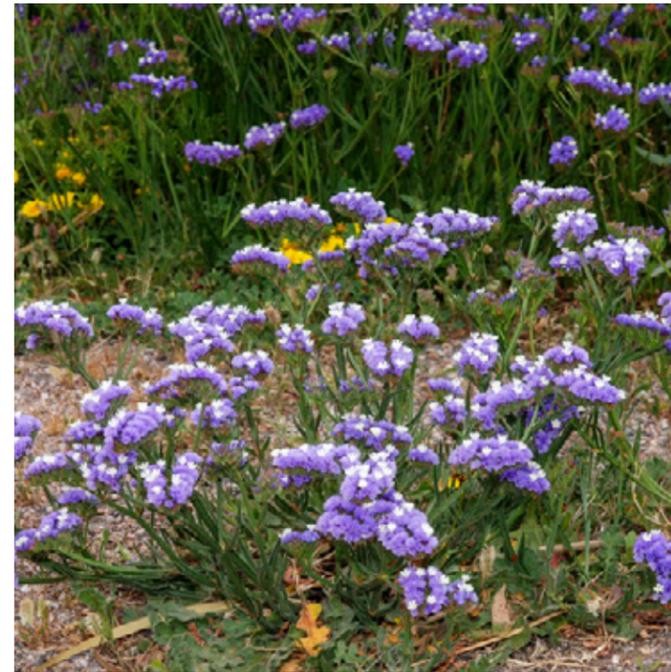
*Stipa tenuifolia*



*Halimione portulacoides*



*Brassica nigra*



*Limonium sinuatum*



*Suaeda maritima*



*Salicornia disarticulata*

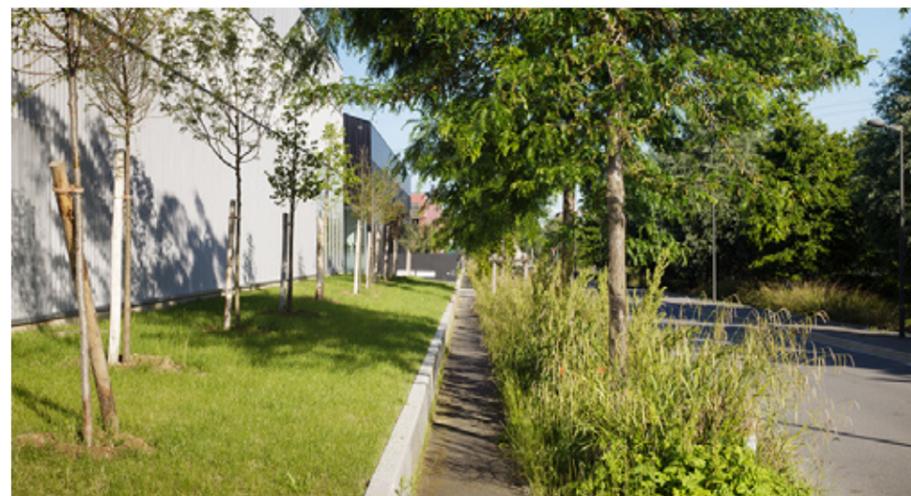
# TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

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



# BENCHMARKING - RÉFÉRENCES DE ZAC AVEC AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

## MASSY - PARISUDAM



# BENCHMARKING - RÉFÉRENCES DE ZAC AVEC AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

## SAINT-MALO - PARC ATALANTE



# BENCHMARKING - RÉFÉRENCES DE ZAC AVEC AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

LYON - ZAC VALLON



STE-GENEVIÈVE DES BOIS - CANAL DES AUNETTES



# BENCHMARKING - RÉFÉRENCES DE ZAC AVEC AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

## NIORT - RUE D'ARCHIMÈDE

