

# HOTEL MERCURE COTE OUEST

## Revalorisation des espaces extérieurs



NOTICE PAYSAGERE

Département de Vendée (85)

Commune des SABLES D'OLONNE

Août 2012



# SOMMAIRE

<b>Diagnostic paysager</b>	<b>1</b>
<hr/>	
Situation générale du secteur d'étude	2
Le site d'étude et ses abords	4
<b>Propositions de revalorisation du site</b>	<b>7</b>
<hr/>	
Intégration du projet dans le site	8
L'esprit du projet	9
Plan masse du projet de revalorisation du site	11
Présentation du projet	12
<b>Annexes obligatoires</b> Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact	<b>19</b>
<hr/>	
Plan de situation 1/25000ème et extrait du PLU	20
Plan des abords du projet (100 mètres au minimum)	21
Plan du projet 1/1000ème	22
Photographies datées et localisées de la zone d'implantation	23







# SITUATION GENERALE DU SECTEUR D'ETUDE

## Les Sables d'Olonne, entre l'architecture marquée du front de mer ...



Le Port



Le Remblais



La plage du Remblais

## ... et des espaces naturels préservés



Vues depuis les berges du Lac de Tanchet au pied de l'hôtel et du centre nautique



Arrivée dans l'espace boisé de la Rudelière, Avenue du Rhin et du Danube

# SITUATION GENERALE DU SECTEUR D'ETUDE



## La station balnéaire attractive du littoral vendéen

Entre grandes plages, côtes sauvages et boisements remarquables, les sables offrent une diversité de paysages à explorer



La Rudelière



- Située à 30km à l'est de La Roche-sur-Yon, une desserte assurée grâce aux routes nationales et un rayonnement d'échelle locale et régionale.
- Un lieu touristique et incontournable grâce à son Vendée Globe, représentant la région vendéenne et ses plages à perte de vue.
- Au contact direct du littoral avec son port de pêche, de commerce, et de plaisance.
- Une forêt domaniale (pins maritimes, chênes, et robiniers) de 100 hectares, entre plages et marais.

- Localisation du projet
- Espace en eau
- Zone balnéaire
- Zone boisée
- - - Limite communale
- Liaison régionale
- - - Réseau ferroviaire

# LE SITE D'ETUDE ET SES ABORDS

## Un complexe hôtelier et thalasso regardant l'océan et implanté entre lac et bois remarquables

Les vues imprenables sur le lac de Tanchet et sur l'océan



La forte présence du boisement autour de l'hôtel

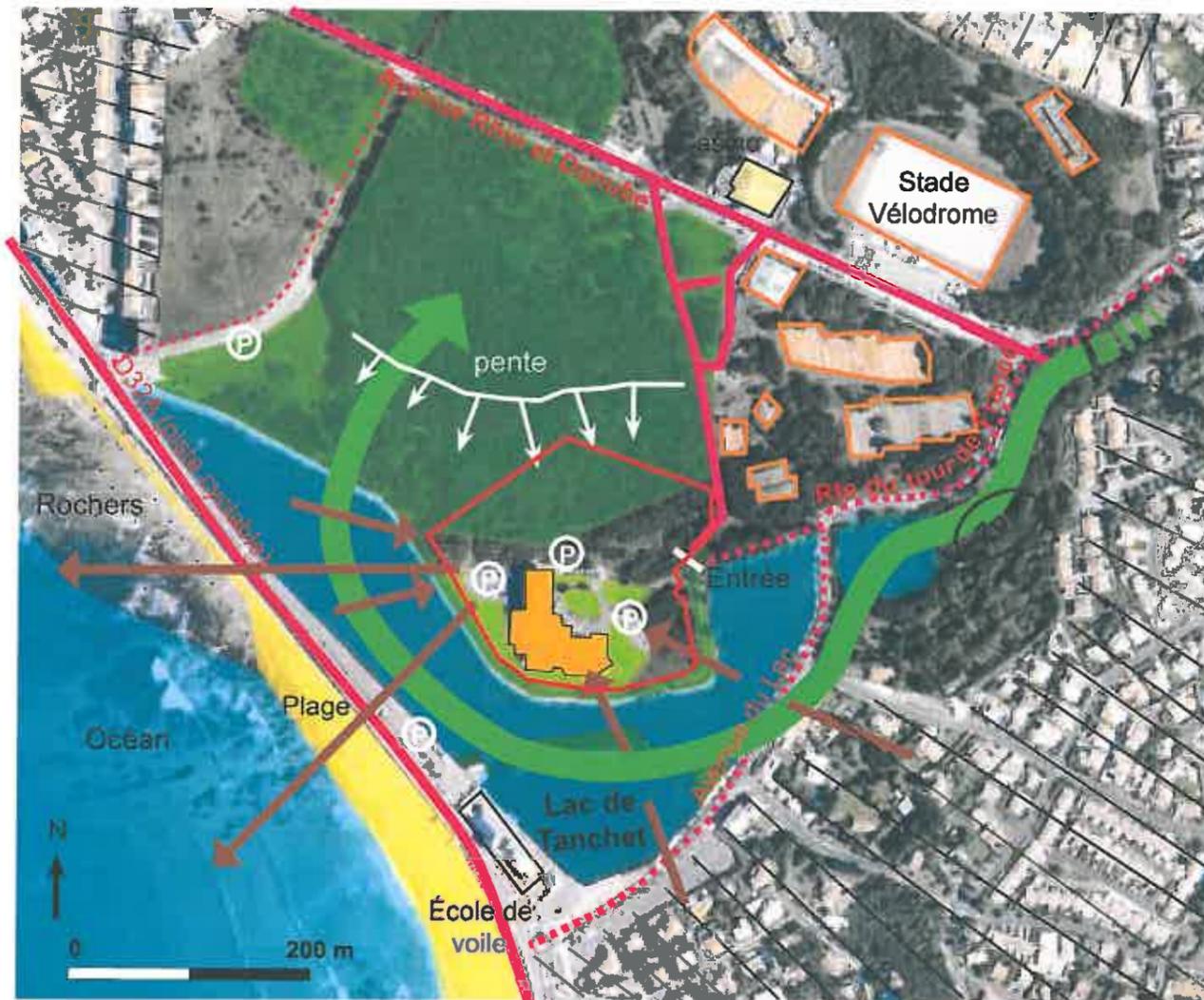


Les espaces d'accueil et de représentation à valoriser dans l'enceinte du site et sur ses lisières

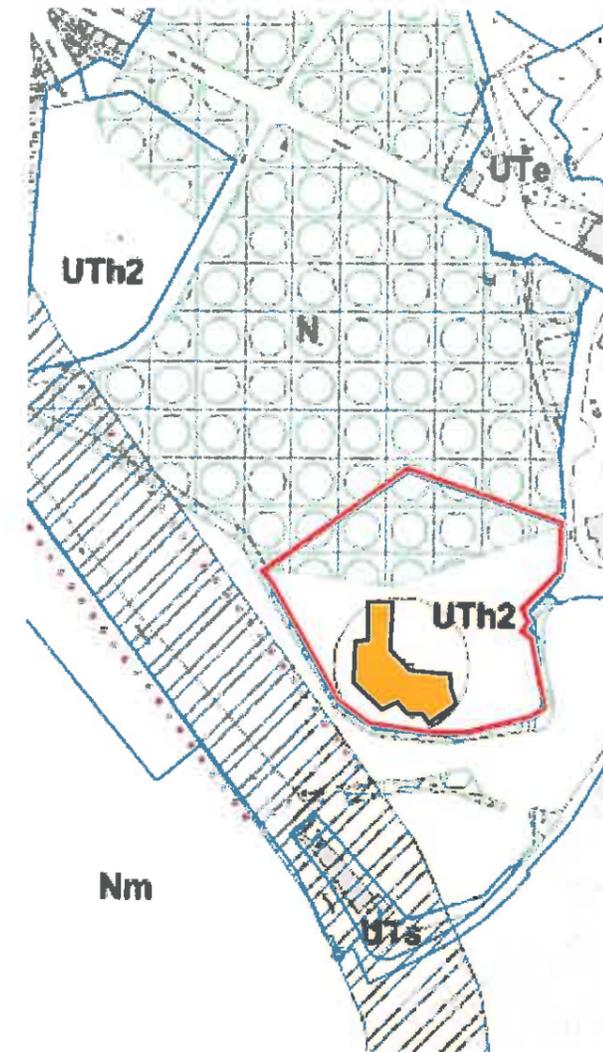


# LE SITE D'ETUDE ET SES ABORDS

## La Rudelière, un espace de loisirs sablais dans un cadre naturel à préserver



- |                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Parcelle du site d'étude     | Zone urbaine pavillonnaire    |
| Boisement classé (zone N)    | Équipement sportif et loisirs |
| Autre boisement (non classé) | Axe routier important         |
| Site Thalasso                | Voie secondaire               |
| Espace végétalisé            | Parking                       |
| Espace en eau                | Ceinture verte                |
| Plage                        | Point de vue remarquable      |



**Plan de zonage extrait du PLU**  
(Déc 2011)

- |  |   |
|--|---|
|  | Limite de zone                                    |
|  | Espace boisé classé à conserver ou à créer        |
|  | Front de mer pouvant être sujet à des submersions |
|  | Bande de 100 m                                    |

### Points forts :

- Cadre d'eau (lac de Tanchet et l'océan à 600 m) et de boisement classé (forêt de Rudelière composée en grande partie de pins) idéal pour des moments de détente et de bien-être à l'ombre et à l'abris des vents
- Un lien visuel très fort avec le front de mer
- Le quartier de la Rudelière : un lieu de divertissement rassemblant casinos, mini golf, parc de sports et les fêtes d'été
- Un parc de sport très riche avec de nombreuses activités proposées : tennis, foot, vélo, stand de tir, poney...
- Un parc zoologique avec une végétation luxuriante et fleurie
- À 15 minutes du centre ville en vélo et à 30 minutes à pied

### Points à améliorer :

- Des espaces de stationnement à optimiser et à limiter à deux secteurs (suppression du parking ouest donnant sur la mer)
- Des seuils de bâtiment à valoriser afin d'intégrer plus largement le complexe hôtelier dans son cadre vert
- Des lisières avec le boisement à conforter et une continuité végétale à affirmer sur le site et notamment le long de la promenade de Tanchet.





PROJET DE REVALORISATION DU SITE

# INTEGRATION DU PROJET DANS LE SITE - Plan 1/5000ème



- Site d'étude
- Espace boisé classé
- Reconquête du boisement
- Espace boisé à protéger
- ➡ Accompagnement végétal autour du lac



## Reconquête du site par l'ensemble boisé

La richesse du complexe hôtelier thalasso est à la fois de surplomber le front de mer des Sables, et de s'inscrire dans un ensemble naturel remarquable et préservé. La présence du boisement, sur lequel il s'adosse, est à valoriser pour conforter l'image d'un cadre naturel calme et reposant.

En lien direct avec le lac de Tanchet, lieu de promenade et de loisirs public très fréquenté, une attention particulière sera portée sur le traitement des lisières afin que l'intégration du bâtiment hôtelier et de ses aménagements extérieurs soient en dialogue constant avec les éléments environnants.

L'aménagement des espaces extérieurs aura pour objectifs de :

1. Préserver et conforter la **présence du bois** sur les pourtours Nord et Est et notamment sur l'**entrée principale du site**, renforçant l'ambiance du parc arboré
2. Supprimer le parking sur la façade côté mer, pour en faire un **espace paysager de détente** permettant de **faire le lien entre le bâtiment hôtelier et l'espace de promenade public** qui parcourt les bords du lac de Tanchet.
3. Offrir des **itinéraires de promenade** aux résidents permettant d'explorer toutes les richesses paysagères du site (ambiance de sous-bois, de clairières, de dégagement sur l'horizon etc...)
4. Aménager un **espace de baignade agréable** (à l'abri du vent d'ouest), valorisant l'image et apportant une plus-value au complexe hôtelier (lieu atypique et privilégié)
5. **Optimiser le stationnement** sur des aires spécifiques, mieux intégrer au site, afin de privilégier la qualité des espaces d'accueil et les modes de sur l'ensemble du site.



Partie du projet soumis à une autorisation de défrichement

0,5 ha environ

# PLAN MASSE DU PROJET DE REVALORISATION DU SITE - 1/1000ème



## L'hôtel dans son écrin boisé

Le projet paysager tel qu'il est décrit dans cette notice, vise à renforcer l'identité de « parc arboré » qui caractérise le quartier de la Rudelière. A proximité du Lac de Tanchet, lieu très fréquenté par les sablais, l'hôtel s'est implanté dans un écrin naturel qu'il s'agit de valoriser au maximum. La topographie du site, offre de beaux points de vue sur la mer et l'espace boisé, le projet jouera avec les niveaux de sols afin de reconstituer des espaces de loisirs, de promenade et de service chaleureux et accessibles par le plus grand nombre.

### Fiche technique du projet :

Surface totale de l'espace boisé classé (zone N) : 12 ha

- Propriété de l'Hôtel (zone UTh2) : 3,8 ha dont :
- boisement classé (zone N) : 1,1 ha
- boisement non-classé : 1,1 ha

### Parking de la Pinède

- emprise du parking à implanter : 5070 m<sup>2</sup>
- surface à défricher : 3425 m<sup>2</sup>
- nombre de stationnements perméables prévus : 137
- structures des voiries dures : sable-ciment ou bicouche
- structures des stationnements verts : terre-pierre

Autres informations sur le projet global de revalorisation des espaces extérieurs de l'hôtel Mercure Côte Ouest :

- Parking de la Dune : 55 places (enrobé)
- Espace de baignade : 1070 m<sup>2</sup>
- Bassin d'eau de mer : 270 m<sup>2</sup>
- Terrasses et platelages bois :
- Théâtre de verdure et bassin : 720m<sup>2</sup>
- Seuils des bâtiments et chemins : 130m<sup>2</sup>
- Terrasses en dallage de grès : 540m<sup>2</sup>
- Espaces végétalisés : 5000m<sup>2</sup>

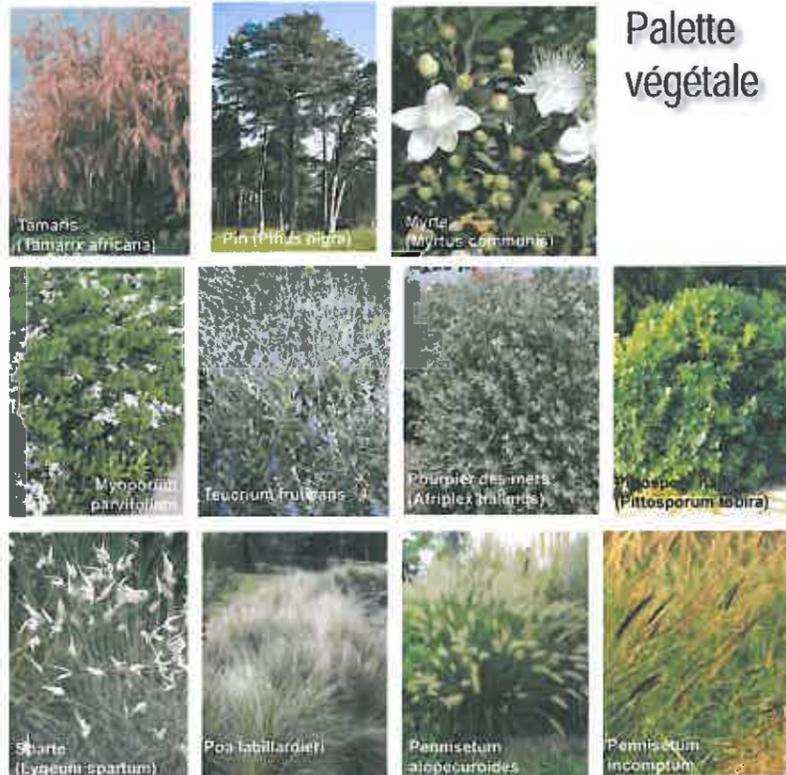
Hôtel	Boisement	Sens de circulation (voiture)
Voirie	Pelouses	Pente
Enrobé de couleur caramel	Massifs (graminées)	Côte Projet
Pavés et dalles en grès	Massifs arbustifs	Côte du Terrain Naturel
Terrasses et platelages bois	Cabines de plage	
Sable	Piscine à eau de mer	
	Lac de Tanchet	

# LE PROJET DE REVALORISATION DU SITE

## Prolongement et mise en valeur du boisement sur le site



La promenade du Lac de Tanchet retrouve un aspect plus sauvage



L'entrée sur le site revêt un caractère de parc



## La pinède, un espace à protéger



Mettre en défend le boisement et baliser les chemins existants dans le boisement classé

Le parking de la pinède, devient un espace tampon qui limite l'intrusion dans le bois. Des mesures de protection et de valorisation du boisement seront mises en places afin de limiter les parcours piétinés dans l'enceinte du bois. En lisière de l'espace boisé, une clôture sera implantée avec les rémanents de coupe issus du défrichement.

Des panneaux d'informations et du mobiliers pédagogiques permettront également aux promeneurs de se sensibiliser à la valeur environnementale et patrimoniale du boisement classé.

REFERENCES // Ouvrages en bois en milieux forestiers

## Le paysage très vert des espaces de stationnement

### Le parking de la «Dune»

Le parking de la Dune s'implante sur un espace bitumé existant. Sur ces abords et en son coeur, de larges bandes végétales accueillent des arbres qui complètent ainsi le boisement voisin et limitent l'impact visuel du parking.



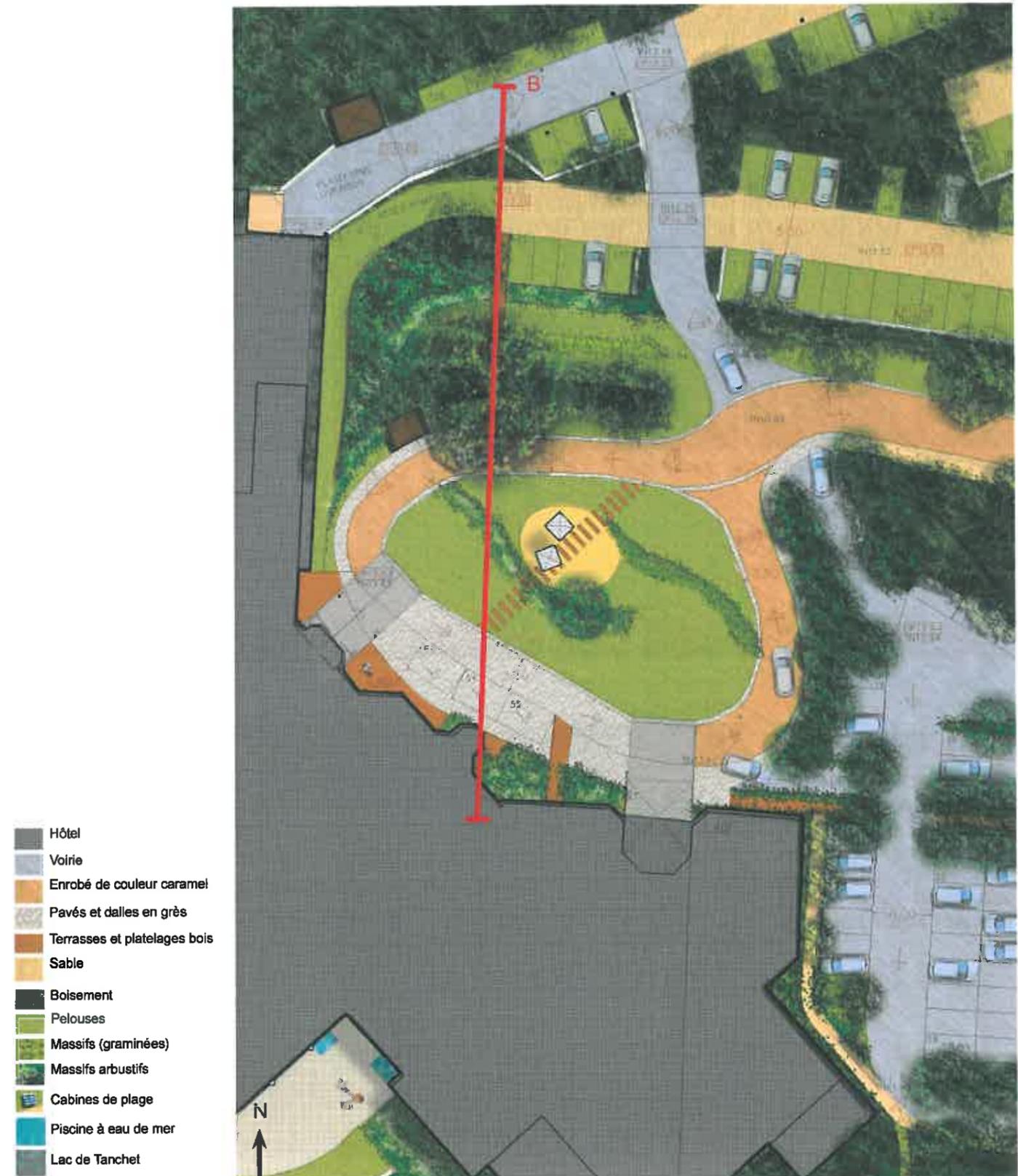
### Le parking de la «Pinède»

Implanté sur une zone boisée, ce parking vert s'inscrit dans le terrain par un système de rampes et de déverts tenus par des gabions de soutènement et permettant la conservation d'ilôt boisés dans les interstices. Le revêtement des places de stationnement vertes seront en graves terre-pierre (voir photo ci-contre) permettant de conserver le caractère perméable du sol. Les voies en dur seront composées de sable-ciment ou de bicouche. En limite de la zone boisée classée, un système de clôtures en bois brut issus du défrichement viendra mettre en valeur l'espace classé qui sera ainsi protégé du piétinement.

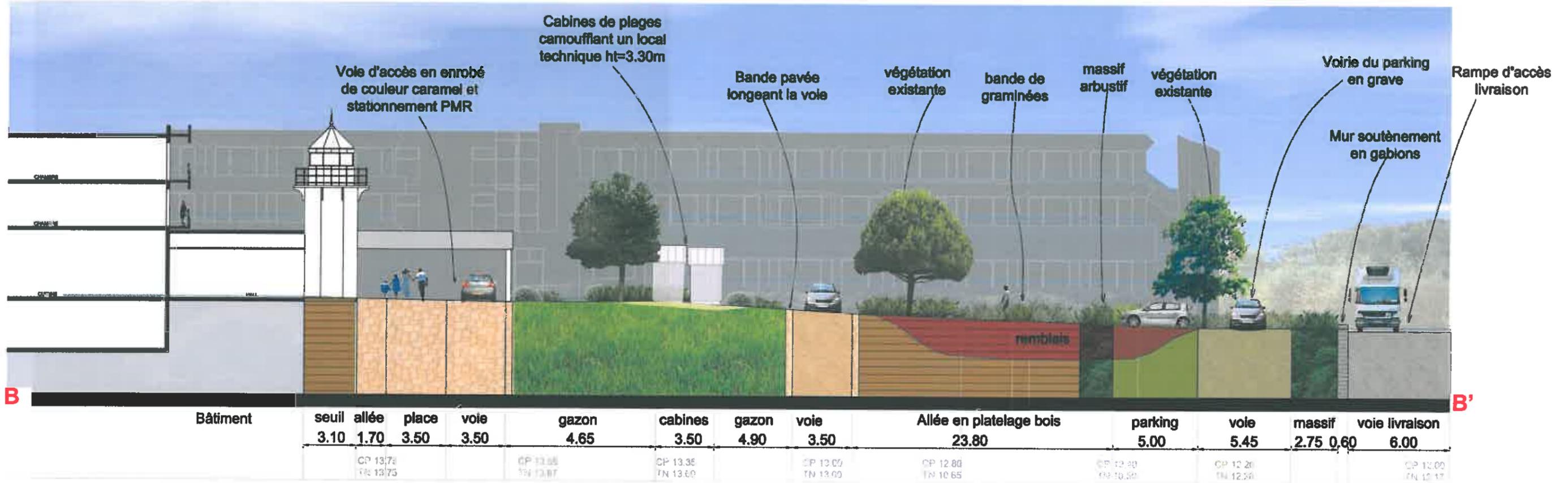


REFERENCE // Parking mélange terre pierre (13)

# DETAIL 1/500ème



## Un espace d'entrée accueillant où le végétal reprend sa place



### L'esplanade : l'espace d'accueil de l'hôtel

Le rond-point existant, « l'anneau », sera aménagé de façon à marquer l'identité de l'hôtel et embellir l'entrée de l'hôtel. Une soufflerie se trouve actuellement au centre de ce rond-point et sera camouflée grâce à des cabines de plage que l'on retrouvera au niveau de l'espace de baignade. Autour de ces cabines, pourra être créée une plage de sable divisée par des marches en bois qui traverseraient l'ensemble de l'« anneau » et qui marqueront sa topographie. Pour ceinturer cet îlot, un espace engazonné sera pourvu de massifs (pittosporums et graminées) formant des vagues parallèles à la voie face à l'hôtel. Un pin maritime sera également planté au centre de cette esplanade.

### Palette des matériaux au sol :



### Un espace végétalisé retrouvé en pied de bâtiment

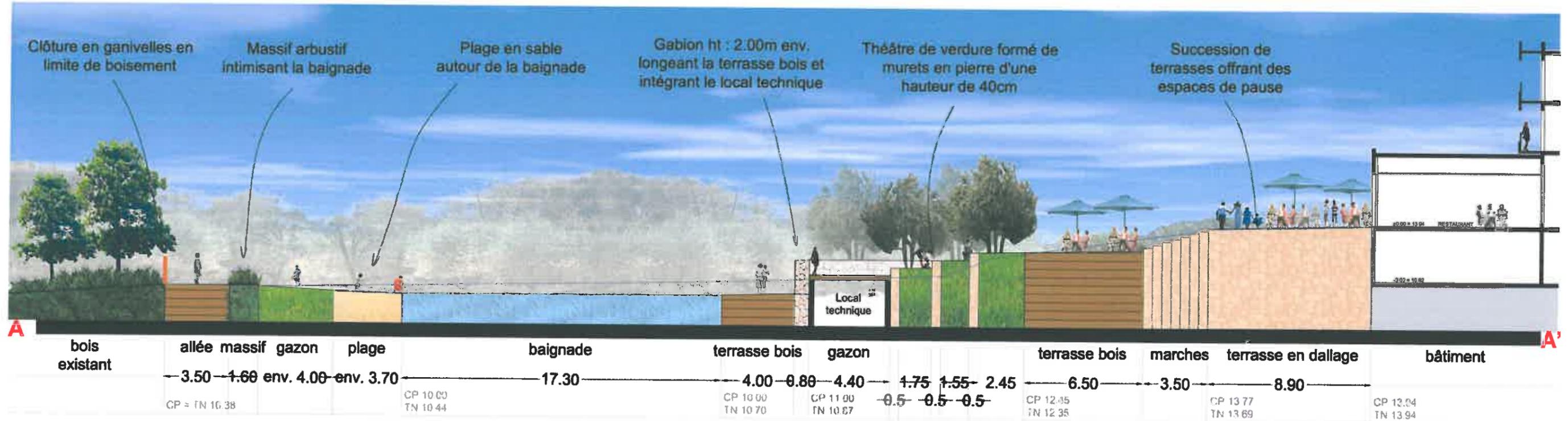
Une partie de terrain qui servait de voirie passant sous le bâtiment autrefois, est remblayé (voir coupe ci-dessus). Elle permet de créer une véritable liaison verte entre l'hôtel et son parking vert dans la pinède. L'accessibilité PMR est ainsi assurée pour les deux parkings.

# DETAIL 1/500ème



# LE PROJET DE REVALORISATION DU SITE

## Un théâtre de verdure qui surplombe le bassin de baignade



### Le Théâtre de verdure

En sortant du restaurant, quelques marches descendent sur une terrasse bois en forme d'arc de cercle et large de 3 mètres environ. Cette terrasse bois se poursuit par un large espace engazonné de 6 mètres environ. Cet espace est délimité par un gabion de 40 cm de haut. Celui-ci constitue le premier gradin du théâtre de verdure. Au total, 4 gabions de hauteurs différentes se succèdent. Le dernier gabion délimite 2 terrasses bois séparées d'un espace arboré de quelques mètres. En contrebas se trouve l'espace de baignade.

Les formes arrondies des gabions et la végétation mise en place sur ce théâtre crée encore une fois un effet de vallonement. La transition entre cet espace et l'hôtel se fait par une terrasse de dalles de grès.

### L'espace de baignade

Il sera réalisé à la place de l'actuel parking côté ouest du terrain. Cet espace sera composé d'une piscine à eau de mer entourée d'une plage de sable ainsi que d'une plage bois. Ces éléments seront en contrebas de l'hôtel et visible depuis le restaurant.

Des cabines de plages seront situées autour de cet espace de baignade et rappelleront celles des bords de mer.

L'espace de baignade, au pied du théâtre de verdure, sera la zone creuse du site. Des massifs et des arbres seront implantés à l'ouest de l'espace de baignade pour que ce dernier reste en contrebas. La végétation mise en place, pourra alors créer un effet de vallonement protégeant les résidents des vents dominants.







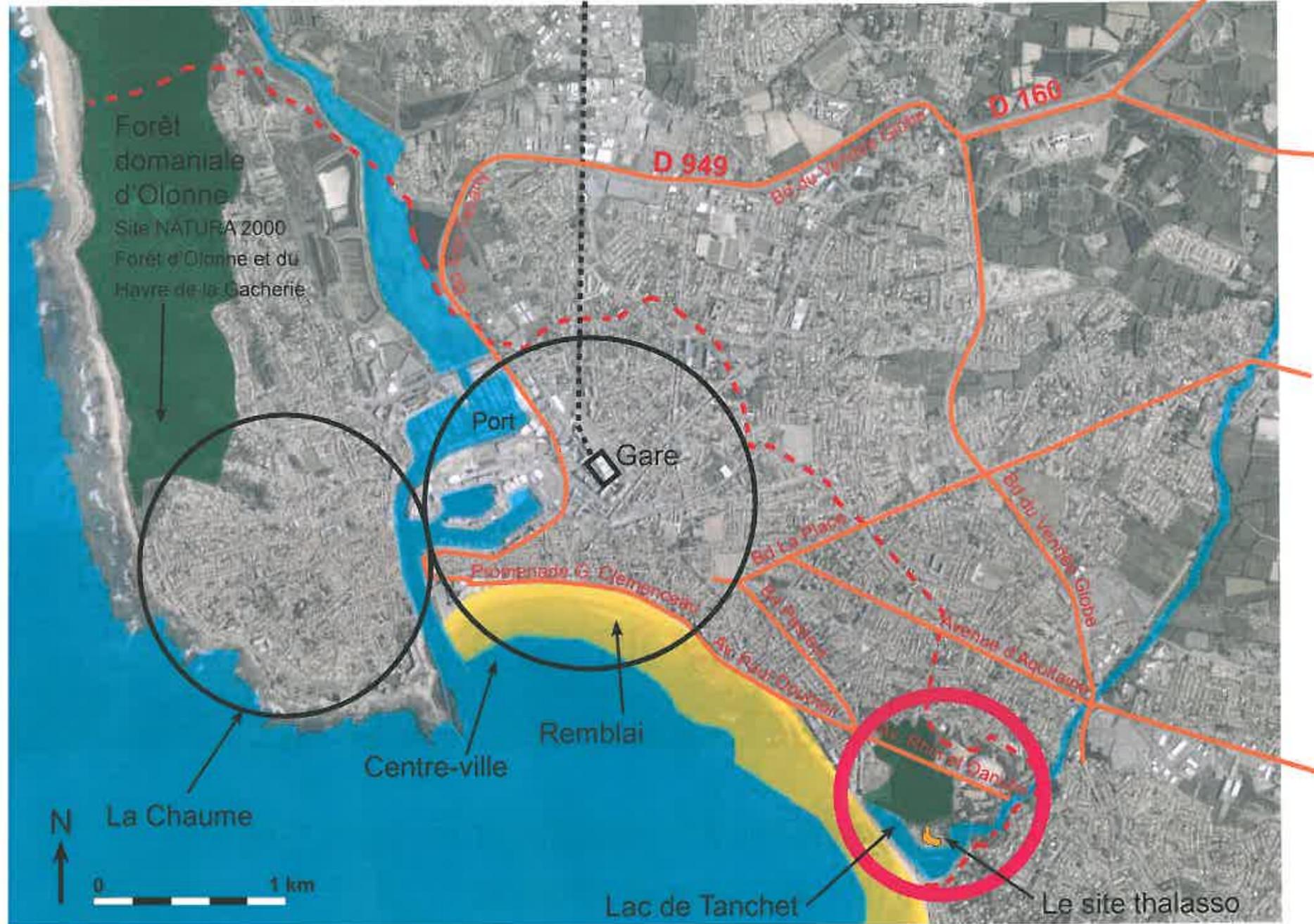
## ANNEXES OBLIGATOIRES 8.1

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

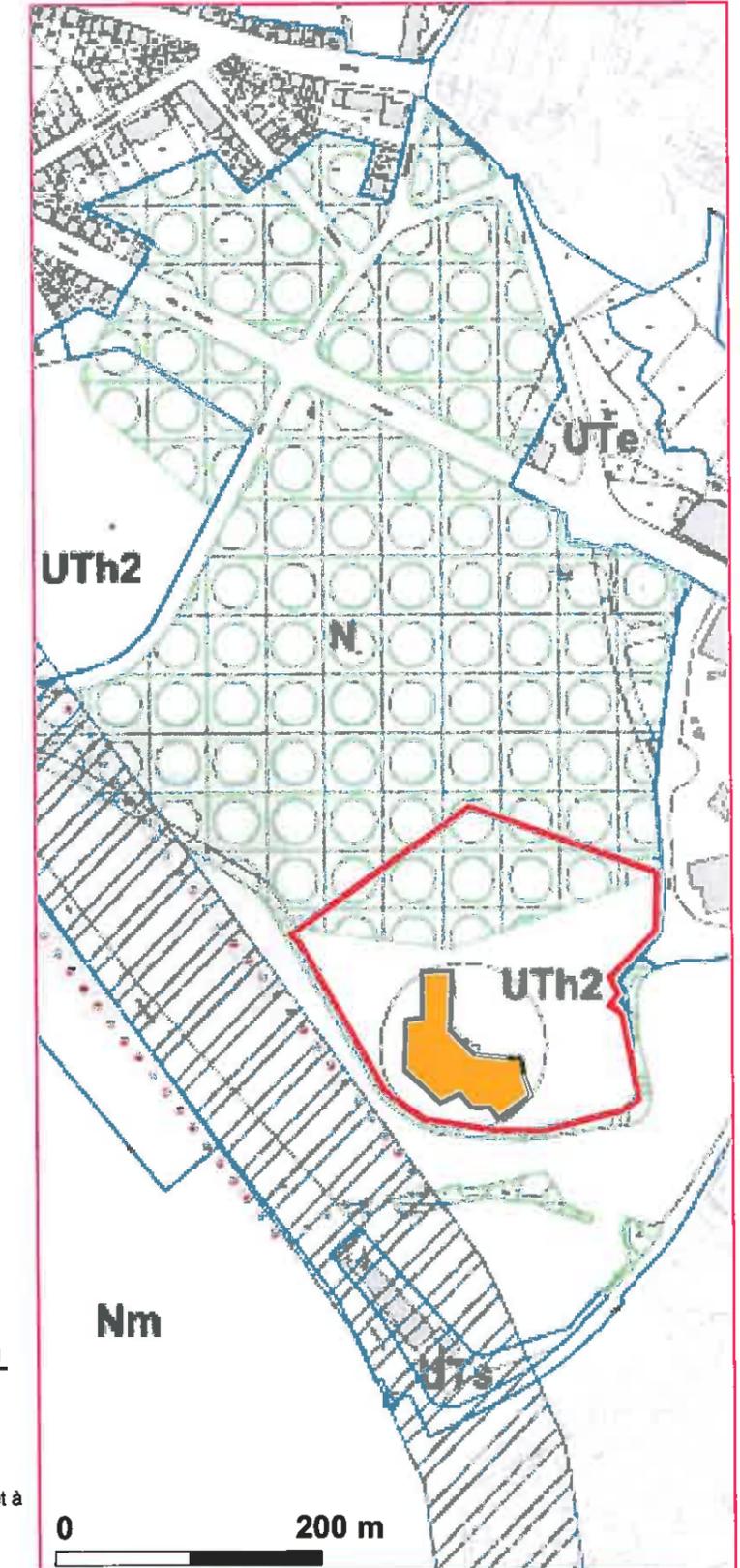
Article R.122-3 du code de l'environnement

CERFA 14734\*01

## COMMUNE DES SABLES D'OLONNE



## SITE DE LA RUDELIERE



- Périmètre d'étude
- Espace en eau
- Zone balnéaire
- Zone boisée
- Limite communale
- Liaison régionale
- Réseau ferroviaire

### La Rudelière

### Plan de zonage extrait du PLU (Déc 2011)

- Limite de zone
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Front de mer pouvant être sujet à des submersions
- Bande de 100 m

# PLAN DES ABORDS DU PROJET - 1/2500ème



- Limite communale
- Site d'étude -  
Propriété de l'Hôtel Mercure
- Surface du boisement classé  
(Zone N)

# PLAN DU PROJET - 1/1000ème



## Fiche technique du projet :

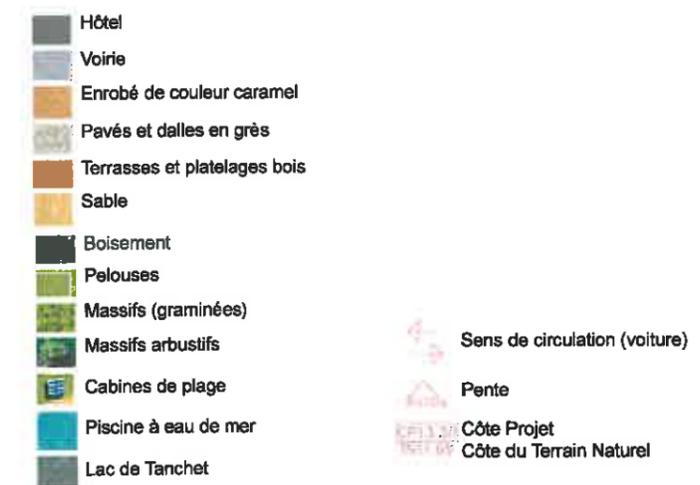
- Surface totale de l'espace boisé classé (zone N) : 12 ha
- Surface de l'Hôtel (zone UTh2) : 3,8 ha dont :
  - boisement classé (zone N) : 1,1 ha
  - boisement non-classé : 1,1 ha

### Parking de la Pinède

- emprise du parking à implanter : 5070 m<sup>2</sup>
- surface à défricher : 3425 m<sup>2</sup>
- nombre de stationnements perméables prévus : 137
- structures des voiries dures : sable-ciment ou bicouche
- structures des stationnements verts : terre-pierre

Autres informations sur le projet global de revalorisation des espaces extérieurs de l'hôtel Mercure Côte Ouest :

- Parking de la Dune : 55 places (enrobé)
- Espace de baignade : 1070 m<sup>2</sup>
- Bassin d'eau de mer : 270 m<sup>2</sup>
- Terrasses et platelages bois : Théâtre de verdure et bassin : 720m<sup>2</sup>
- Seuils des bâtiments et chemins : 130m<sup>2</sup>
- Terrasses en dallage de grès : 540m<sup>2</sup>
- Espaces végétalisés : 5000m<sup>2</sup>



# PHOTOGRAPHIES DATEES\* ET LOCALISEES DE LA ZONE D'IMPLANTATION

Photographie aérienne du site actuel - 1/1000ème - (source Google Earth)



— Emprise générale du projet de défrichage /parking à implanter (5070m2)

\*Toutes les photographies de cette planche datent de 2012.



