

Création d'un pôle de services d'agglomération à Olonne Sur Mer (85)

Que faire de l'îlot 1 au Nord de la ZAC de la Vannerie ?



BOURDILLEAU Timothé
Stage de découverte
DA3 – 2013

Tuteur : Hamdouch Abdellilah



POLYTECH[®]
TOURS
Département Aménagement



Création d'un pôle de services d'agglomération à Olonne Sur Mer (85)

Que faire de l'îlot 1 au Nord de la ZAC de la Vannerie ?

Avertissement :

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements :

- Je tiens particulièrement à remercier Mr Yannick Moreau, député-maire de la commune d'Olonne Sur Mer, pour m'avoir accordé une partie de son temps, ce qui m'a permis notamment de trouver un sujet, car je n'avais pas d'idée auparavant. Il a également pu me réorienter vers une personne compétente.

- Je remercie donc également cette personne, Mr Marc Sparano, directeur général des services de la commune d'Olonne sur Mer, qui a pu me présenter en détail le projet de la ZAC de la Vannerie ainsi que son évolution dans le temps. Je le remercie en outre pour avoir pu me mettre à disposition la majorité des documents que je recherchais.

- Je remercie enfin mon tuteur, Abdelillah Hamdouch, qui a pu me réorienter et m'aider à préparer mes entretiens avec Mr Sparano lors des différents rendez-vous pris au cours de ce PIND.

Table des matières

Avertissement :	1
Remerciements :	2
Introduction générale :	5
Partie 1 : Diagnostic ciblé de la CCO	7
I. Situation géographique et accessibilité	7
II. Approche démographique	10
A. Une population grandissante, mais vieillissante.....	10
B. Un parc de logements en forte croissance, l'étalement urbain prend de l'ampleur.....	11
C. Evolution prévue, projets en cours en matière d'habitat.....	13
III. Approche économique.....	15
A. Une économie touristique.....	15
B. Une agglomération dynamique : Emploi, nombre et taille des entreprises	16
C. Présentation des pôles d'activités existants.....	18
IV. Inventaire des infrastructures de services et d'équipements dans la CCO.....	21
Partie 2 : Présentation du projet	29
I. Présentation du projet de la ZAC de la Vannerie, vue par la CCO	29
A. Présentation	29
B. Réglementation du site.....	32
II. Justification du projet et description du site	35
A. Une forte croissance démographique devant s'accompagner d'une croissance économique	35
B. Un choix de site en entrée d'agglomération	35
III. Présentation de la partie traitée dans ce PIND	39

A. Justification d'un pôle de services d'agglomération à la Vannerie.....	39
B. Description détaillée de l'îlot 1	39
C. Orientations d'aménagement (issues du PLU).....	42
D. Etat d'avancement du projet vu par la CCO.....	43
Partie 3 : Proposition d'un programme d'aménagement	45
I. Présentation et justification des infrastructures à accueillir.....	45
A. Installation d'un parking relais multimodal estival	45
B. Accueil d'équipements nécessaires à l'implantation d'un pôle de formation supérieur sur l'îlot 2.....	48
C. Ajouter des infrastructures de services à la population en vue de l'évolution démographique et économique prévue	48
D. Implantation d'un musée du Vendée Globe	49
II. Zonage possible et aménagement de l'îlot.....	53
A. Respecter la loi Barnier	53
B. Préserver au maximum l'aspect naturel du site	53
C. Faciliter la liaison entre l'îlot 1 et l'îlot 2 : Voirie et réseau de sentiers – pistes cyclables	54
D. Disposition possible des différents éléments	55
Conclusion :.....	57
Table des illustrations :.....	58
Table des images :.....	58
Table des cartes :	59
Table des plans :.....	59
Index des sigles :.....	60
Bibliographie :.....	61
Annexes :	63

Introduction générale :

Ce document a été réalisé dans la commune d'Olonne sur Mer, en Vendée, et le projet présenté a une vocation intercommunale.

Le fort développement que connaît l'agglomération des Sables d'Olonne ces dernières années est prévu se poursuivre et durer, ce qui laisse penser qu'il est nécessaire pour la communauté de communes (CCO) d'anticiper l'évolution de la demande en services. Ainsi, l'idée de la création d'un pôle de services d'agglomération et d'équipement a vu le jour il y a quelques années, afin de répondre à la demande future dans ce domaine. Il est à savoir, pour comprendre ce projet individuel, que les services d'agglomération et les équipements sont, pour faire simple, l'ensemble des infrastructures permettant d'améliorer la vie des habitants, que ce soit d'un point de vue indirect (par exemple, le traitement des eaux dans les stations d'épuration, les services de secours...) ou direct (une piscine intercommunale, un musée...). Ainsi, la CCO a choisi d'implanter un tel pôle sur un terrain d'environ 27Ha situé en entrée d'agglomération.

Mais que faut-il implanter sur ce terrain, pour donner au site une identité propre et améliorer la vie quotidienne de la population sablaise ?

Nous allons le voir en trois parties :

Tout d'abord, nous verrons à travers un diagnostic ciblé, pourquoi un tel projet est nécessaire dans la Communauté de Communes des Olonnes.

Nous verrons ensuite pourquoi l'agglomération a choisi un tel site en entrée principale d'agglomération, et ce qu'elle a pensé y implanter

Enfin, je proposerai à l'intercommunalité un projet possible pour le site choisi, en proposant quelques services à implanter, et en les plaçant géographiquement.

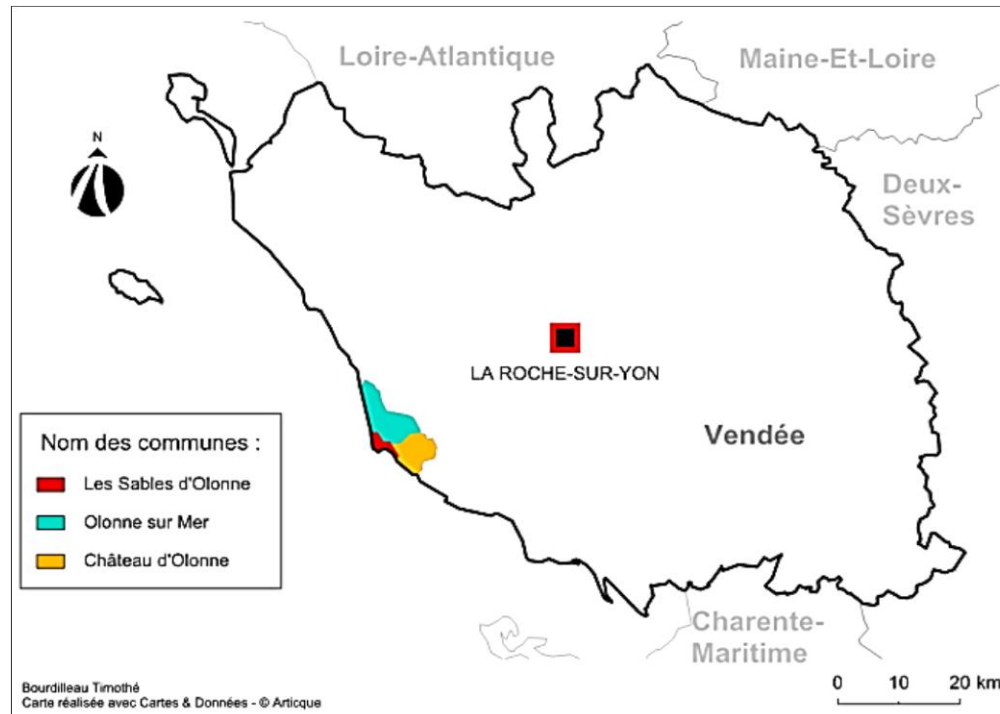


Partie 1 :

Diagnostic
ciblé de la
CCO

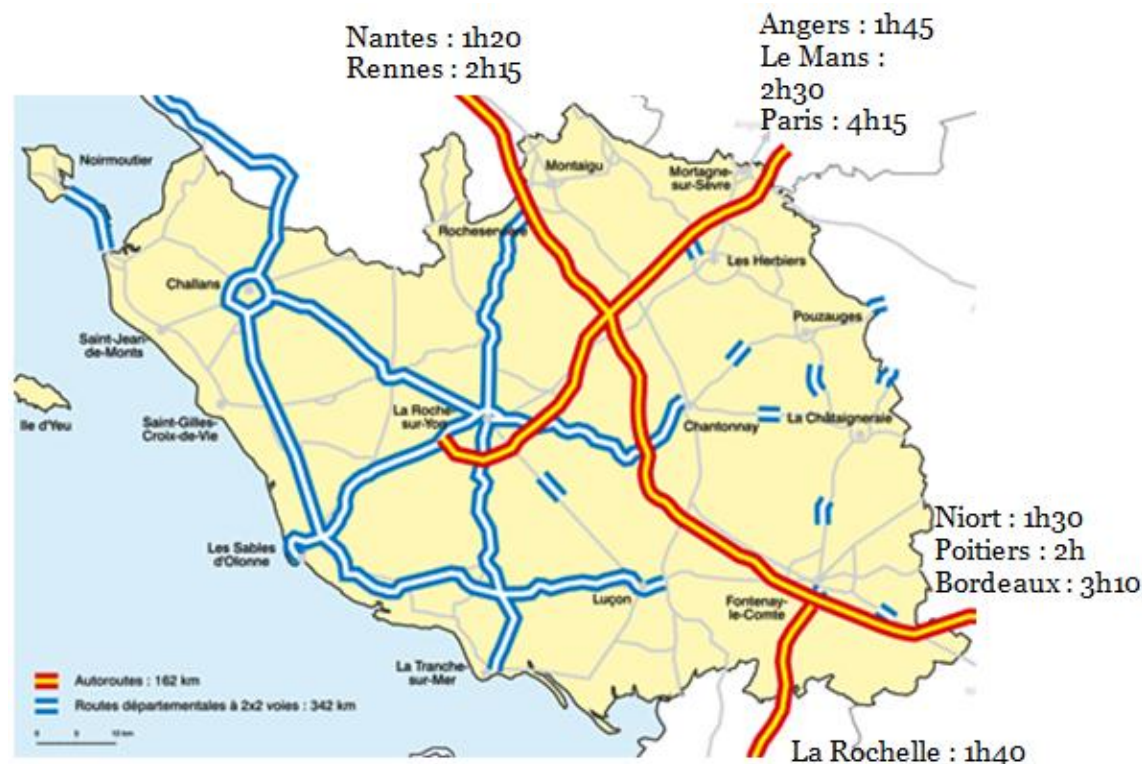
Partie 1 : Diagnostic ciblé de la CCO

I. Situation géographique et accessibilité



Carte 1 : Situation géographique de la CCO (réalisation personnelle)

La communauté de communes des Olonnes est composée de trois communes de Vendée (85) situées sur le littoral Atlantique. La plus connue d'entre elles est sans doute celle des Sables d'Olonne, sous-préfecture, qui est également la plus petite (8.83km²). La commune la plus au Nord est celle d'Olonne-Sur-Mer, qui est la plus grande (45.34km²). Enfin, au Sud se trouve la commune du Château-d'Olonne (31.22km²).



Carte 2 : Réseau routier principal et accessibilité (source : <http://www.vendee.fr>)

Distante de 35km en 2x2 voies de la préfecture vendéenne, la Roche-Sur-Yon, on peut qualifier la CCO de facilement accessible en voiture comme le montre la carte suivante, représentant le réseau routier vendéen de 2x2 voies et autoroutes, ainsi que les temps de trajets vers les différentes préfectures alentours. On remarque ainsi que les villes de Nantes, Angers, Niort, Poitiers ou la Rochelle sont toutes à une distance inférieure à 2 heures. Pour ce qui est de la capitale, Paris, elle est située à 4h15 de la CCO.

Par ailleurs, la proximité relative (1h15 de voiture) des aéroports de Nantes-Atlantique et de La Rochelle/Ile de Ré rendent la CCO également accessible

en avion. Un aérodrome est également implanté sur la commune du Château d'Olonne permettant de recevoir des avions de tourisme.

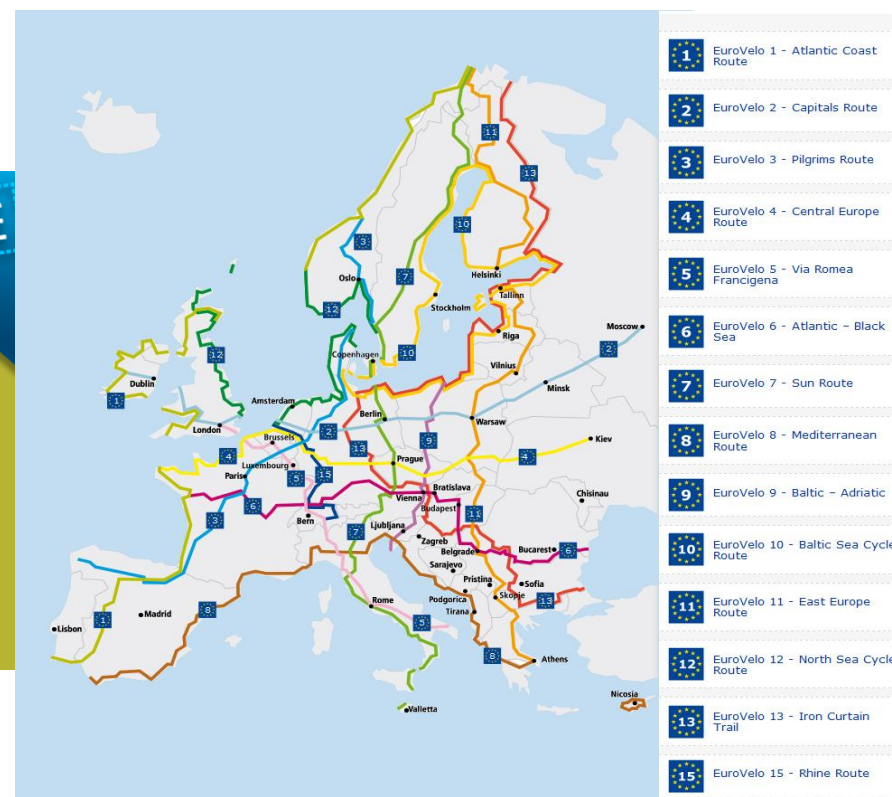
La CCO est également accessible en train avec la présence de deux gares à Olonne Sur Mer et Les Sables d'Olonne. Depuis fin 2008, celle des Sables d'Olonne peut accueillir le TGV, plaçant ainsi Paris à 3h15 de la ville. Outre le TGV, les villes alentours sont reliées à la CCO grâce au réseau de TER et à la ligne Les Sables-La Roche Sur Yon (anciennement ligne Les Sables-Tours).

Par ailleurs, la CCO est accessible via l'océan grâce aux ports de plaisance, de commerce et de pêche des Sables d'Olonne.

Enfin, la CCO est également accessible en vélo, puisque la Vendée possède le plus grand réseau cyclable de France (1000km). A l'échelle européenne, l'agglomération est traversée par 23km de la piste cyclable « vélodyssée », portion française de la piste « eurovéloroute n°1 », aussi appelée « Atlantic route », et qui relie le Cap Nord (Norvège) à Sagres (Portugal), d'une longueur de 8200km. De plus, la CCO est proche du carrefour entre « vélodyssée » et la « Loire à vélo » qui se situe à Nantes et permet d'atteindre l'est de l'Europe.



Carte 3 : Le réseau de pistes cyclables vendéen
(source: <http://vendeevelo.vendee.fr/>)

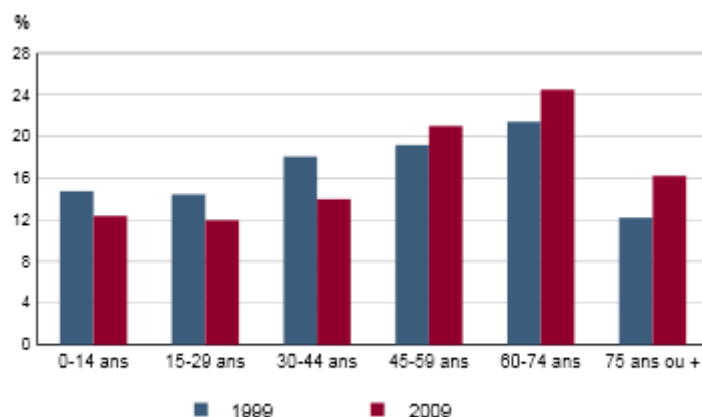


Carte 4 : Le schéma Eurovélo (source :
<http://www.francevelotourisme.com>)

II. Approche démographique

A. Une population grandissante, mais vieillissante

La communauté de communes des Olonnes comptait en 2009 (Insee, RP2009) 41 072 habitants, pour une densité de population de 479,5 habitants au km². Celle-ci est assez bien répartie sur les trois communes, avec un avantage pour la ville des Sables d'Olonne avec 14 572 habitants. La densité de population connaît ainsi de grandes différences entre les trois communes, avec 1654 hab/km² pour les Sables d'Olonne, contre 300 hab/km² à Olonne Sur Mer (pour laquelle la présence d'une forêt et de marais au nord explique ce faible chiffre).



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Graphique 1 : Pyramide des âges de la CCO (source Insee)

La CCO connaît une importante et durable croissance de sa population avec un taux annuel moyen de variation de +0.6%. Ce chiffre est toutefois inférieur à celui de la Vendée (taux annuel moyen de variation de +1.5%, 2^{ème} plus fort rythme de croissance des départements de France métropolitaine). Cela s'explique par un solde naturel nettement inférieur et négatif (taux annuel moyen de -0.5%) pour la CCO contre un solde naturel positif (+0.3%) pour la Vendée. Le solde migratoire est quant à lui équivalent avec un taux annuel moyen de +1.2%. Cela s'explique par la structure d'âge qui est fortement déséquilibrée pour la CCO comme le montre le graphique ci-contre.

On constate ainsi que la tranche d'âge supérieur à 60 ans représente 40% de la population de la CCO, alors qu'elle est de 20.5% à l'échelle de la population vendéenne. De plus, on peut constater que ce déséquilibre s'est accentué entre 1999 et 2009 d'une manière soutenue.

On peut par ailleurs nuancer ce déclin naturel de population par une disparité très importante au sein des trois communes de la CCO, avec notamment une ville des Sables d'Olonne que l'on peut qualifier d'en déclin tout en restant attractif, avec un taux annuel moyen entre 1999 et 2009 de -0.6% (-1.4% dû au solde naturel et +0.8% dû au solde migratoire). La commune du Château d'Olonne peut quant à elle être qualifiée d'en stagnation, notamment car c'est elle la moins attractive des trois malgré

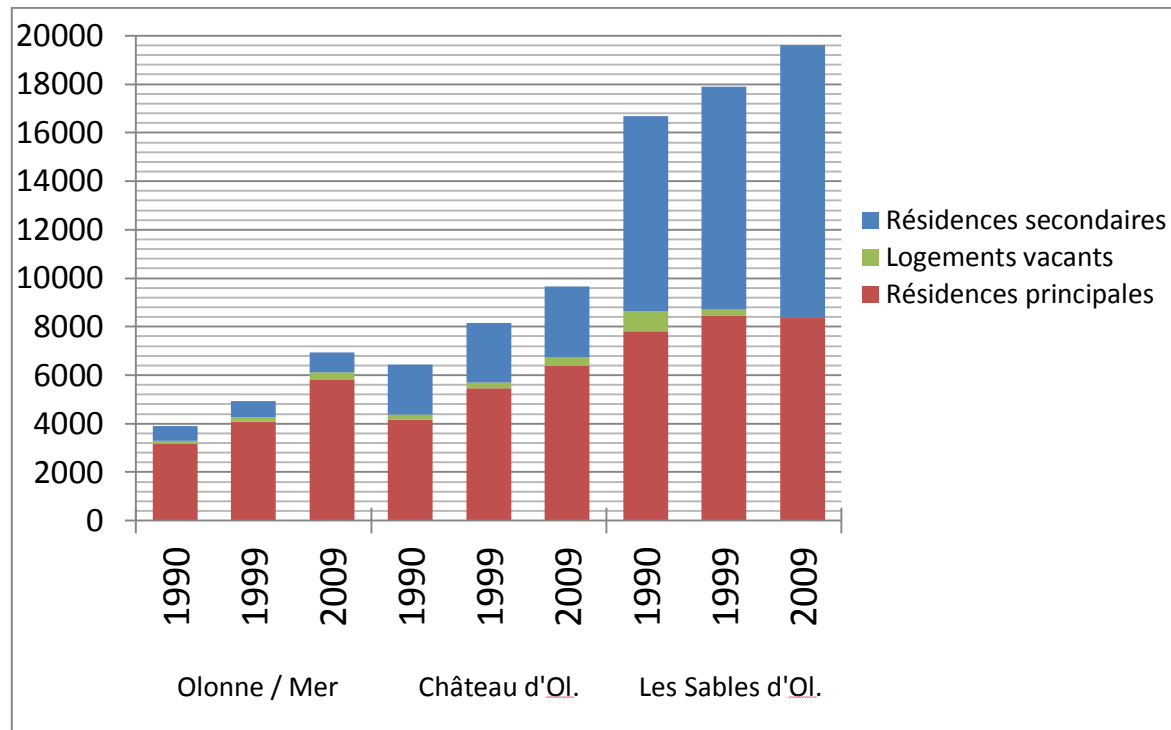
une population plus jeune qu'aux Sables d'Olonne, avec un taux annuel moyen de +0.2% (-0.1% dû au solde naturel et +0.3% dû au solde migratoire). Enfin, c'est la commune d'Olonne sur Mer qui connaît la plus forte augmentation de sa population, avec un taux annuel moyen de +2.8% entre 1999 et 2009 (+0.1% dû au solde naturel et +2.7% dû au solde migratoire). Ces différences peuvent s'expliquer par le coût du foncier (source : <http://www.meilleursagents.com>) qui est plus important dans les communes des Sables d'Olonne (3175€/m² en moyenne pour une maison) et dans une moindre mesure au Château d'Olonne (2628€/m² en moyenne pour une maison) par rapport à celui d'Olonne sur Mer (2410€/m² en moyenne pour une maison) ainsi que celui des taxes sur le foncier. Cette disparité du coût du foncier et de ses taxes peut expliquer la différence d'attractivité entre les communes, ainsi que l'âge de leur population (les retraités ont en général un pouvoir d'achat plus important).

B. Un parc de logements en forte croissance, l'étalement urbain prend de l'ampleur

Le parc de logements est important sur la CCO puisqu'il comptait 36 487 logements en 2009. On compte parmi ces logements une part importante de résidences secondaires (41%) et une part très faible de logements vacants (2.6%). Il y a donc une part de résidences secondaire plus importante que celle à l'échelle de la Vendée qui est de 26.5%, qui elle-même est très supérieure à la moyenne nationale qui est de 9.5%.

Ce parc de logements est en constante augmentation avec un taux annuel moyen de +1.6% entre 1999 et 2009, avec un nombre de logements vacants diminuant. Environ un logement de créé sur deux devient une résidence principale, l'autre moitié devenant une résidence secondaire.

Là encore, les différences entre les trois communes sont importantes, comme le montre très bien le graphique ci-dessous. En effet, le nombre de logements est nettement supérieur aux Sables d'Olonne (19 896 logements) comparé aux deux autres communes (9665 logements au Château d'Olonne, 6926 à Olonne Sur Mer), mais le nombre de résidences principales des Sables est en stagnation, seul le nombre de résidences secondaires augmente. Pour ce qui est de la commune d'Olonne Sur Mer, c'est le nombre de résidences secondaires qui stagne alors que le nombre de résidences principales est en forte hausse. Au Château d'Olonne, les deux types de résidences augmentent au même rythme assez soutenu.



Graphique 2 : Evolution du parc de logements (source : Insee, RP 1990, 1999, 2009)

L'habitat social est par ailleurs très insuffisant face aux obligations gouvernementales d'avoir 25% de logements sociaux dans chaque commune. En effet, la CCO n'en a pour le moment qu'environ 6.5% (chiffres 2010). La commune la plus en retard est celle des Sables d'Olonne avec 6.03% de logements sociaux. Ensuite vient la commune du Château d'Olonne avec 6.15% et enfin la commune d'Olonne sur Mer avec 7.53%.

Pour en terminer sur cette partie, du fait de l'augmentation du nombre de logements, on assiste à une importante consommation d'espace, puisque ce sont plus de 32 Ha en moyenne par an qui ont été consommés par la CCO depuis 2002 (source : SCoT du canton des Sables d'Olonne, 2008), les communes d'Olonne Sur Mer et du Château d'Olonne consommant la plus grande partie de cette surface (manque de place aux Sables d'Olonne, ce qui implique un renouvellement urbain important).

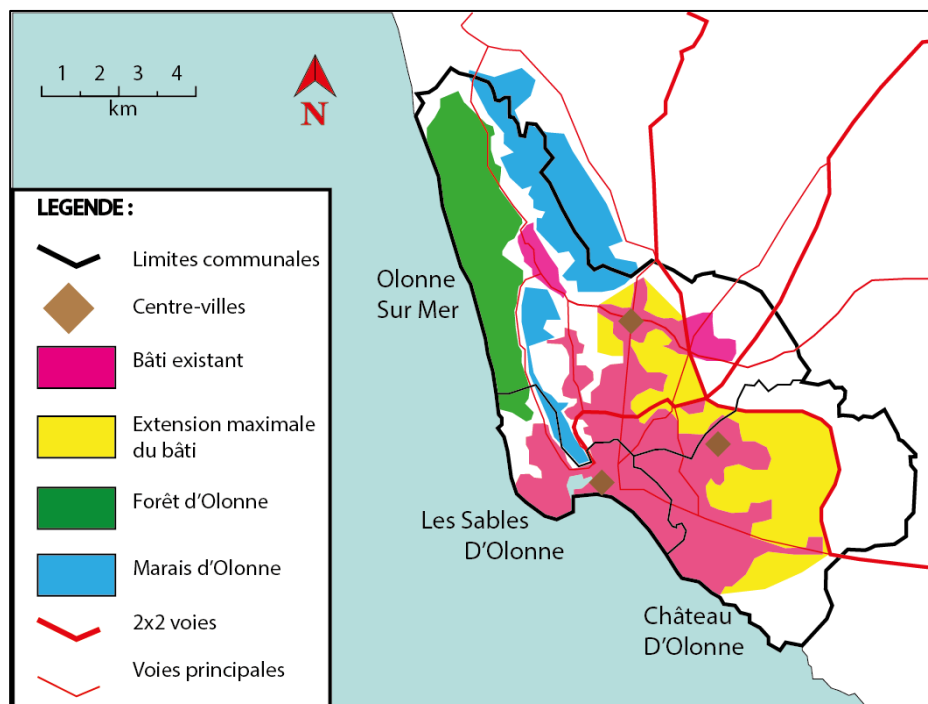
C. Evolution prévue, projets en cours en matière d'habitat

Tout comme le département de la Vendée qui devrait poursuivre une croissance démographique soutenue et continue (7000 à 8000 habitants en plus chaque année) pour atteindre une population de 840 000 habitants d'ici 2040 (626 000 habitants en 2009), la Communauté de Communes des Olonnes continuerait sa croissance démographique à un rythme soutenu dans les années à venir, avec notamment une population atteignant les 55 000 habitants d'ici 2020.

De plus, le déséquilibre de la pyramide des âges va se confirmer et s'accroître, avec une population âgée de 60 ans ou plus qui va doubler en Vendée pour atteindre 310 000 habitants d'ici 2040. Cela est dû à l'arrivée massive de nouveaux habitants âgés

(en provenance des départements voisins), et à « l'exode » de la population âgée de 15 à 25 ans (en général vers le département de la Loire Atlantique et sa capitale régionale, Nantes, pôle universitaire le plus important des Pays de la Loire). Le solde migratoire va donc rester très important, à l'inverse du solde naturel qui va continuer à baisser pour atteindre des valeurs négatives sur la totalité de l'agglomération.

Il va ainsi falloir poursuivre la création de nombreux logements, tout en limitant l'étalement urbain qui, comme nous l'avons vu est très important sur la CCO. Le Schéma de Cohérence Territoriale du canton des Sables d'Olonne délimite l'extension urbaine maximale que l'agglomération de la CCO pourra connaître (cf carte ci-contre). Ces limites se situent au niveau du contournement large de la CCO qui est en partie réalisée (la dernière tranche est en cours). Il va également falloir adapter le parc de logements en prenant en compte à la fois le vieillissement de la



Carte 5 : Espace bâti et extension possible (réalisation personnelle)

population ainsi que la réduction du nombre d'habitants par foyer qui l'accompagne.

Revenons dans une échéance plus courte en voyant différents projets en cours en matière d'habitat sur le territoire de la CCO :

- La commune des Sables d'Olonne tout d'abord envisage sur un périmètre de 10 000 m² la création de 180 logements (75 logements sociaux et 105 logements privés) ainsi que la création d'un parc et d'une crèche à destination de la CCO le long du boulevard longeant le port de plaisance (Bd de l'Ile Vertime).



Image 1 : Projet de la résidence de l'Ile Vertime
(source: <http://www.ilevertime.com>)

- La commune d'Olonne sur Mer va créer au cours de l'année 2013 un nouveau quartier, nommé quartier de Belle Noue, de 6.4 Ha au Sud-Ouest immédiat du centre-ville. Ce quartier fait l'objet d'une procédure de ZAC, et comprendra environ 150 logements (51 lots libres pour primo accédant, 30 logements en locatif social, 7 maisons en accession sociale à la propriété et 56 logements privés en petits collectifs et en maisons de ville) pour un coût de livraison de 2 276 500€ HT. Cet « éco-quartier » comprendra dans sa partie sud une résidence pour seniors. A l'avenir, il connaîtra une nouvelle extension (zone appelée les Bénatières) dans sa partie sud pour à terme atteindre une surface totale de 30.7 Ha.
- La commune du Château d'Olonne a inscrit dans son PLU un objectif qui est de créer 210 logements en moyenne chaque année afin de répondre aux besoins. Un exemple de projet est celui appelé Prés de la Clais Sud qui débutera cette année, qui est adjacent au quartier Les Prés de la Clais Nord qui compte déjà 133 logements. Ce nouveau quartier comprendra sur une surface de 13.5 Ha 330 logements dans une optique de mixité sociale (135 maisons individuelles, 66 appartements ou maisons en location dans le cadre du logement social, 30 appartement de propriété individuelle en immeubles collectifs, 80 maisons individuelles groupées d'accessions abordables et 19 logements en accession sociale).

III. Approche économique

A. Une économie touristique

La CCO, de par sa situation géographique, a dirigé une importante partie de ses activités vers le tourisme. Pour la zone d'emploi des Sables d'Olonne, la part de l'emploi salarié dédié au tourisme est de 11.6%, contre 3.41% en moyenne pour les zones d'emploi des Pays de la Loire. Cela entraîne une saisonnalité importante (voir III. B.).

Une grande partie des données qui seront utilisées ci-après traitent du pôle touristique « Vendée Côte de Lumière », allant de Longeville sur Mer au Sud à St Hilaire de Riez au Nord et incluant la CCO.

Elles ne sont donc pas exactes pour l'agglomération, mais permettent d'avoir un bon aperçu de la situation touristique de celle-ci.

Tout d'abord, parlons du **profil de la clientèle** :

- A l'échelle de la Vendée, il y a chaque année environ 5 millions de touristes (hors années Vendée Globe)
- En 2012, leur origine est très variée avec 20% des touristes provenant d'Ile de France, 13% provenant des Pays de Loire et 13% de touristes étrangers
- En 2010, la durée de leur séjour était en moyenne de 11.2 jours, pour un budget hebdomadaire moyen par famille (3.5 personnes en moyenne) de 783€
- Ce que les touristes apprécient le plus (enquête menée sur 2500 personnes) : la plage, la mer, le cadre et la qualité de vie, mais ce qui les dérange particulièrement, c'est la surpopulation estivale.

Voyons maintenant les **répercussions économiques qu'a le tourisme** :

- A l'échelle de la Vendée, le chiffre d'affaire annuel lié au tourisme est de 2.9 milliards
- L'essentiel des nuitées (63% en 2011) se fait en juillet et août, mais on constate ces dernières années une augmentation du nombre de nuitées durant la présaison (avril, mai, juin)
- A noter l'influence du Vendée Globe, qui « booste » tous les quatre ans le tourisme hivernal, habituellement peu développé

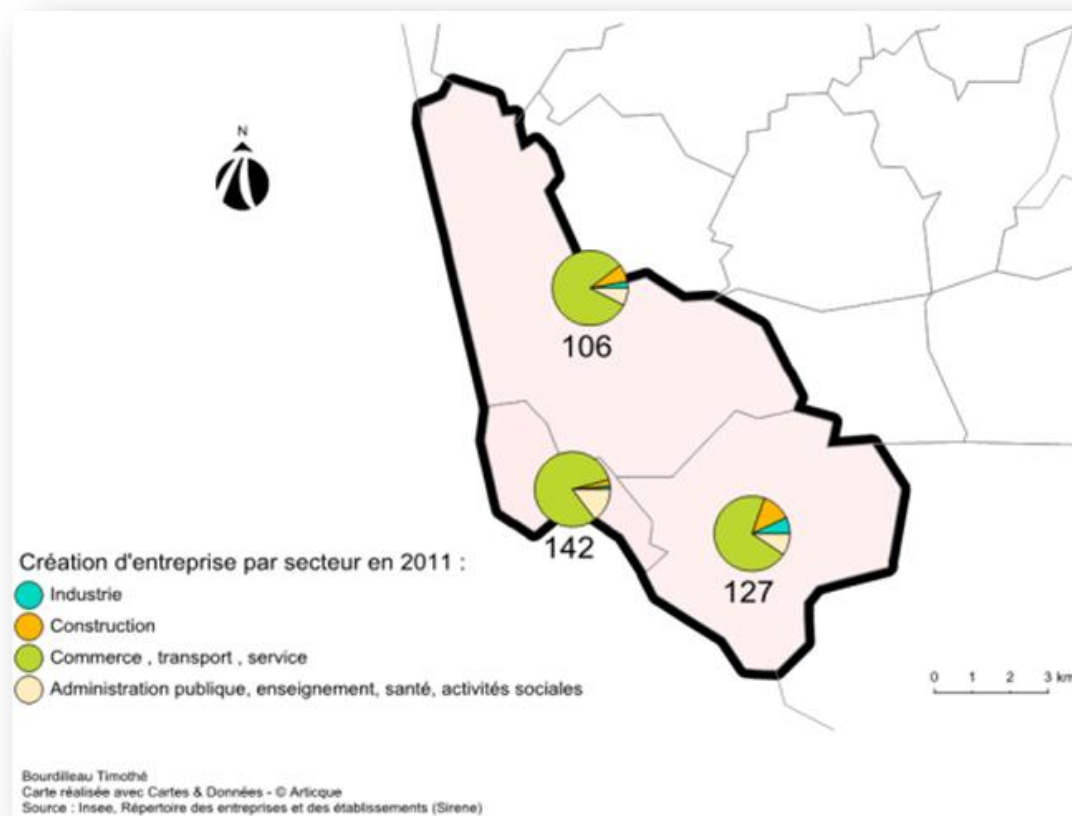
B. Une agglomération dynamique : Emploi, nombre et taille des entreprises

Le nombre d'emploi (salarié ou non) sur la communauté de commune des Olonnes est de 16 155.

Le chômage y est globalement important puisqu'il était de 12.3% (chômage des 15 à 64 ans) en 2009, contre une moyenne départementale de 8.9%. Cela peut s'expliquer par le secteur du tourisme qui rend plus versatile l'emploi (16.4% des emplois sont liés au tourisme sur le littoral vendéen avec une saisonnalité très marquée, l'emploi touristique étant multiplié par 4.2 entre la basse et la haute saison). Tout comme pour la démographie de la CCO, on constate des importances notables entre les trois communes en matière d'emploi. Pour le taux de chômage, c'est le Château d'Olonne qui a le plus faible taux avec 11.1% (pour 3962 emplois), suivi par Olonne sur Mer avec 11.9% (pour 4319 emplois) et enfin Les Sables d'Olonne avec 14.2% (pour 7873 emplois). Pour ce qui est de la création d'emploi, elle est importante sur le territoire avec un taux annuel moyen de 1.7% contre une moyenne nationale de 1.2%. C'est la commune d'Olonne sur Mer qui connaît la plus forte augmentation du nombre d'emplois avec un taux annuel moyen de +3.8%, suivi du Château d'Olonne (+2.3%) et enfin des Sables d'Olonne avec +0.4%.

Pour ce qui est du nombre d'établissements, il est important sur la CCO avec 4 265 entreprises en 2010. Le secteur d'activité le plus représenté est celui des « commerces-transports-services » qui compte pour 67.6% du nombre total, ce qui est très supérieur à la moyenne nationale de 59.6%. C'est ensuite celui de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale avec 14.7%. Le secteur le moins représenté est celui de l'agriculture avec seulement 3.5% (moyenne nationale de 11.3%). La majorité des établissements est basée aux Sables d'Olonne : 2205 entreprises contre 1030 entreprises dans chacune des 2 autres communes. La commune des Sables d'Olonne est également celle dans laquelle le secteur des commerces-transports-services est le plus représenté (74.1% des entreprises), alors que celui de la construction est nettement plus important dans les communes voisines (14.7% à Olonne sur Mer et 13.7% au Château d'Olonne, contre 4.2% aux Sables d'Olonne). Enfin, la présence d'espace cultivables dans la partie Nord-Ouest d'Olonne sur Mer permet à l'agriculture d'y être plus présente (6.4%). En outre, les entreprises sont majoritairement des petites ou moyennes entreprises avec 63.9% d'entreprises sans salarié, 30.3% d'entreprises de 1 à 9 salariés. Seuls 5.8% des entreprises ont plus de 10 salariés, ce qui est inférieur à la moyenne nationale (6.5%) et à la moyenne régionale (7.6%).

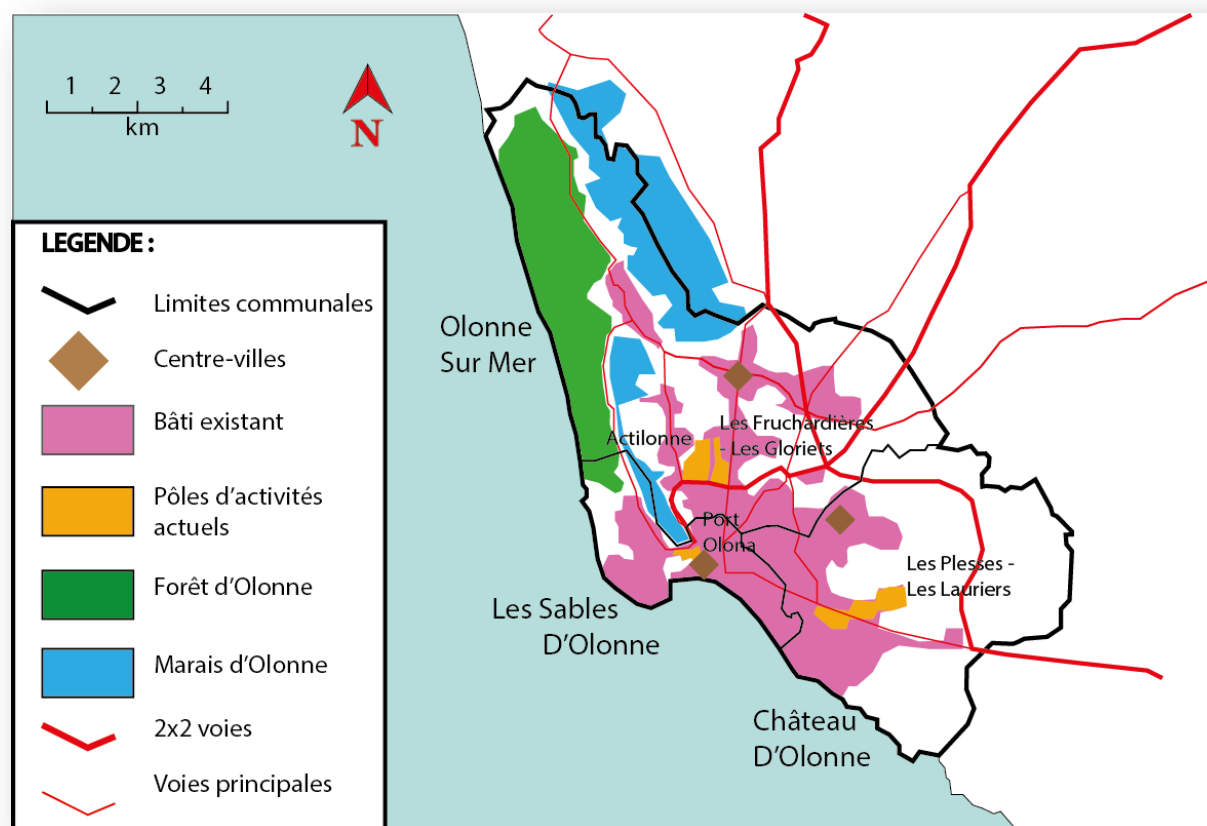
Pour finir concernant l'emploi, parlons brièvement de la création d'entreprises, qui est résumé dans la carte ci-dessous. En 2011, ce sont 375 entreprises qui ont été créées dans la CCO, majoritairement dans le secteur des services-commerces-transports. C'est la commune du Château d'Olonne qui connaît la plus grande diversité de secteurs d'activité dans la création d'entreprises.



Carte 6 : Nombre d'entreprises créées en 2011 par secteur d'activité (source: Insee)

C. Présentation des pôles d'activités existants

Il existe dans la CCO quatre pôles d'activités ; qui sont répertoriés dans la carte ci-dessous :



Carte 7 : Carte localisant les différents pôles d'activités (réalisation personnelle)

Le premier, qui est aussi le plus ancien, est port Olona qui s'étend sur 25 Ha, il est à la fois un haut lieu touristique (port de plaisance), mais aussi un lieu de commerce (le port de commerce a fait transiter, en 2011, 935 000 tonnes de marchandises pour 554 bateaux qui ont fait escale, source : Ouest-France), et d'activités (réparation et construction navale entre autres), avec de nombreux ateliers comme le montre la photo ci-dessous. Il va sans dire que sa position au cœur de la ville des Sables d'Olonne empêche toute extension de cette zone.



Image 2 : Le port des Sables d'Olonne (source : CCI Vendée)



Image 3 : Panneau à l'entrée de la Z.I. des Plesses (photo personnelle)

Ensuite, parlons de la zone d'activités la plus importante de la CCO, initiée par la commune du Château d'Olonne mais désormais gérée en grande partie par la CCO, celle des Plesses (et des Lauriers). Elle regroupe 89 entreprises installées sur 38 Ha. Zone à la fois industrielle, artisanale et commerciale, la majorité des entreprises y exercent dans le domaine de la construction-matériaux (menuiserie, peinture, composites...) et des transports (garages, pièces détachées) comme le montre le panneau de la photo ci-contre. Cette zone fait l'objet d'une extension vers l'Est (jusqu'au contournement large de la CCO), avec notamment la création prévue d'un Vendéopôle (pôle d'activités initié par le Conseil Général de la Vendée)

Parlons maintenant de la zone des Fruchardières et des Gloriets située à Olonne Sur Mer (qui en est la seule gérante). Elle s'étale sur 45 Ha et est surtout à vocation commerciale (le centre commercial Les Olonnes au sud de la zone est le plus grand de l'agglomération), ici, comme dans

la Z.I. des Plesses, de nombreuses entreprises exercent dans le domaine de la construction-matériaux, et dans une moindre mesure automobile. Cette zone a été créée à la même époque que celle des Plesses, mais la différence avec cette dernière est qu'elle ne peut plus subir d'extension, les habitations voisines et la voie ferrée ne le permettant pas.

Enfin, parlons de la dernière zone d'activités, inaugurée en 1998 et créée uniquement par la CCO, à savoir la zone Actilonne, qui s'étend sur 30 Ha et accueille une quarantaine d'entreprises pour environ 200 emplois. Il est à noter la présence d'une pépinière d'entreprises dans cette zone. Les secteurs d'activités présents sont plus diversifiés que dans les zones précédentes, avec notamment du domaine public (douane), des entreprises du bâtiment, des services (aquagym des Olonnes)... Tout comme la zone voisine des Fruchardières et des Gloriets, la zone Actilonne ne peut plus s'étendre.

IV. Inventaire des infrastructures de services et d'équipements dans la CCO

La communauté de communes des Olonnes est assez bien couverte par les infrastructures de services et d'équipements, comme nous allons le voir catégorie par catégorie (une carte est disponible en annexe) :

- Tout d'abord, en ce qui concerne l'enseignement, la CCO totalise 24 écoles maternelles et primaires, ce qui représente un établissement pour 1500 habitants environ. Cette valeur est très inférieure à la moyenne nationale d'un établissement pour 1059 habitants. Cela n'est cependant pas trop grave étant donné la structure d'âge très déséquilibrée de sa population. On comptabilise également 5 collèges sur la CCO, soit un pour 8536 habitants (conforme à la moyenne nationale), ainsi que 4 lycées (2 d'enseignement spécialisé et 2 d'enseignement général), ce qui est globalement supérieur à la moyenne nationale comparativement au nombre d'habitants. On recense en outre plusieurs établissements de formation spécialisée, comme l'école des pêches, des établissements éducatifs adaptés... A noter également l'absence d'infrastructure d'enseignement supérieur, hormis certains BTS (tourisme et hôtellerie, professions immobilières, informatique de gestion et assistant de manager, maintenance nautique) proposés dans les lycées.



Image 4 : Le lycée Eric Tabarly, premier lycée haute qualité environnementale de la région
(source : <http://www.developpementdurable.com>)

- Concernant l'accueil des personnes âgées, on dénombre sur la CCO six établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) pour une capacité de 675 lits (hôpital compris), une résidence d'accueil temporaire d'une capacité de 24 lits, deux foyers logements d'une capacité de 190 lits, et une résidence service de 73 appartements. La capacité totale est environ conforme à la moyenne nationale malgré un léger manque de lits. Ce léger manque de lits est compensé par un service de soins et d'aide à domicile particulièrement développé sur la communauté de communes. Enfin, comme déjà vu dans la partie 1, II., C, une résidence seniors verra le jour dans l'éco-quartier de Belle-Noue.
- Dans le domaine de l'action sociale, la CCO se charge de plusieurs infrastructures :
 - L'accueil des enfants en bas âge : 3 crèches sont présentes dans la CCO pour une capacité d'accueil de 72 enfants, la dernière construite faisant également office de Relais Assistantes Maternelles. Cette capacité, qui peut paraître adaptée, sera soutenue par la création d'une nouvelle crèche aux Sables d'Olonne (Bd de l'Île Vertime, cf Partie1. II. C.).
 - L'accueil des jeunes travailleurs : 1 foyer des jeunes travailleurs est à disposition au Château d'Olonne pour une capacité d'accueil de 62 personnes de 16 à 25 ans.
 - Enfin, pour les services à la jeunesse, le Centre d'Animation Jeunesse (CAJ) et le Cool-Café sont deux structures adaptées pour les 12-20 ans, animées par des éducateurs employés de la CCO.

- Pour ce qui est des équipements et des services de santé, ils sont très développés dans la CCO avec pas moins de 50 médecins généralistes, 44 médecins spécialistes, 110 spécialistes divers (dentistes, masseurs, ...) et 1 pôle santé ouvert depuis 2011 sur le site de la Vannerie, réunissant la clinique (90 lits en chirurgie) et l'hôpital (177 lits en médecine et obstétrique, 12 lits en Unité Hospitalière de Courte Durée et 40 lits soins de suite). Ces équipements très développés sont un des points forts de l'économie tertiaire de la CCO, puisque l'hôpital et la clinique comptent parmi les plus gros employeurs de celle-ci (864 employés).



Image 5 : Le nouveau pôle santé de l'agglomération (photo personnelle)

- Les infrastructures de loisirs sont également nombreuses sur le territoire de la CCO, influencé notamment par le tourisme. Parmi celles-ci, on peut recenser (liste non exhaustive):
 - 3 piscines municipales, une quatrième étant en projet à l'initiative de la CCO.
 - 4 bibliothèques/médiathèques
 - 1 conservatoire de musique public et des écoles privées
 - 4 musées et 6 galeries d'art
 - 3 théâtres/centres culturels et 1 centre des congrès
 - 2 casinos
 - De nombreuses salles pour accueillir le réseau associatif très développé
 - 1 zoo
 - ...



Image 6 : Piscine du remblai (source : <http://www.linternaute.com>)



Image 7 : Musée et bibliothèque de l'abbaye Sainte Croix
(source : www.lessablesdolonne.fr)

- Les équipements sportifs sont également nombreux et suffisants, avec notamment quelques projets en cours afin de pallier au manque de certaines infrastructures, la liste qui suit est sans doute incomplète :
 - 16 stades et terrains de football
 - 6 gymnases, auxquels s'ajoute un autre, en projet aux Sables d'Olonne
 - 32 courts de tennis, dont 6 couverts, regroupés dans 4 centres sportifs
 - 4 complexes de salles polyvalentes, dont le dernier est celui d'OlonnEspace qui a été inauguré en 2010 (salles de danse, de billards, dojo)
 - 6 centres d'accueil pour les activités nautiques (Institut Sport Océan, écoles de surf, base de mer)
 - 3 boulo-dromes, un quatrième étant en projet à Olonne sur Mer
 - 1 stand de tir à l'arc et de tir à la cible
 - 1 golf 18 trous
 - 1 hippodrome situé sur la commune voisine de Talmont Saint Hilaire mais appartenant aux Sables d'Olonne
 - 1 patinoire synthétique, 2 paintball, 1 circuit de karting...



Image 8 : La salle OlonnEspace, 3100m² d'espace polyvalent
(source : <http://beticso.com>)



Image 9 : Hippodrome de la Malbrande
(source : <http://www.vendee-courses.com>)

- Maintenant, passons en revue les équipements collectifs gérés par la CCO (une carte de synthèse est disponible en annexe) :
 - Une station d'épuration, récemment déplacée dans la zone d'activités des Plesses, dimensionnée pour 125 000 équivalents/habitants afin de répondre au pic d'activité estival.
 - Une plateforme de déchets verts à côté de la station d'épuration (pour mélanger boues et déchets verts et produire du compost).
 - Une fourrière automobile, dans la zone d'activités des Plesses
 - Une fourrière animale (refuge SPA) construite sur le site de la Vannerie
 - La déchetterie des fontaines, implantée sur le même site, accueille chaque année plus de 210 000 personnes, ce chiffre étant en constante augmentation



Image 10 : Panneau situé à l'entrée de la déchetterie
(photo personnelle)



Image 11 : Une des deux unités de
traitement de la station d'épuration
(source : <http://www.cc-olonne.fr>)

- Pour finir, les services de transports sont relativement bien développés sur l'agglomération, avec tout d'abord un réseau de transport en commun assurant les trajets à l'intérieur de l'agglomération (société nommée TUSCO), qui comptabilise 4 lignes en été (et des navettes), et 8 lignes en hiver (cf cartes en annexes), malgré leur fréquence qui reste un peu faible (un départ de chaque ligne moins d'une fois par heure). Ce réseau de bus sera totalement repensé et renforcé dans le courant de l'année 2013, avec une augmentation du nombre de bus, et des lignes plus nombreuses (un arrêt sera implanté au pôle santé, rendant le site de la Vannerie accessible). La société TUSCO gère également les passeurs, qui sont des navettes permettant de traverser le port, et qui sont désormais autonomes en énergie. Afin de relier l'agglomération aux villes alentours, un réseau de bus départemental (Cap Vendée) ainsi que les liaisons TER (ligne : Les Sables d'Olonne-La Roche Sur Yon-Nantes) gérées par la SNCF sont mis à la disposition des Olonnais. Il n'existe pas de vélos partagés dans la CCO, mais plusieurs entreprises qui en proposent en location aux touristes. De même, il n'y a pas de voitures partagées.



Image 12 : 2 bus de la société TUSCO (source : <http://www.ouest-france.fr>)



Image 13 : Cap Vendée, 52 lignes régulières en Vendée (source : <http://www.ices.fr>)



Image 14 : Le passeur, autre moyen de transport géré par TUSCO (<http://lessables.mobi>)

Image 15 : Vue d'ensemble de la zone de la Vannerie (réalisation personnelle, source : <https://maps.google.fr/>)



Partie 2 : Présentation du projet

I. Présentation du projet de la ZAC de la Vannerie, vue par la CCO

A. Présentation

Situé sur un espace disponible de 137 Ha pour une emprise cessible de 83 Ha de part et d'autre de l'entrée principale de l'agglomération des Olonnes, le site de la Vannerie est considéré de longue date par la CCO comme un site stratégique pour l'implantation d'une zone multifonctionnelle à dominante économique. D'ores et déjà placée dans un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD), cette zone fera dans les années à venir, l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée.

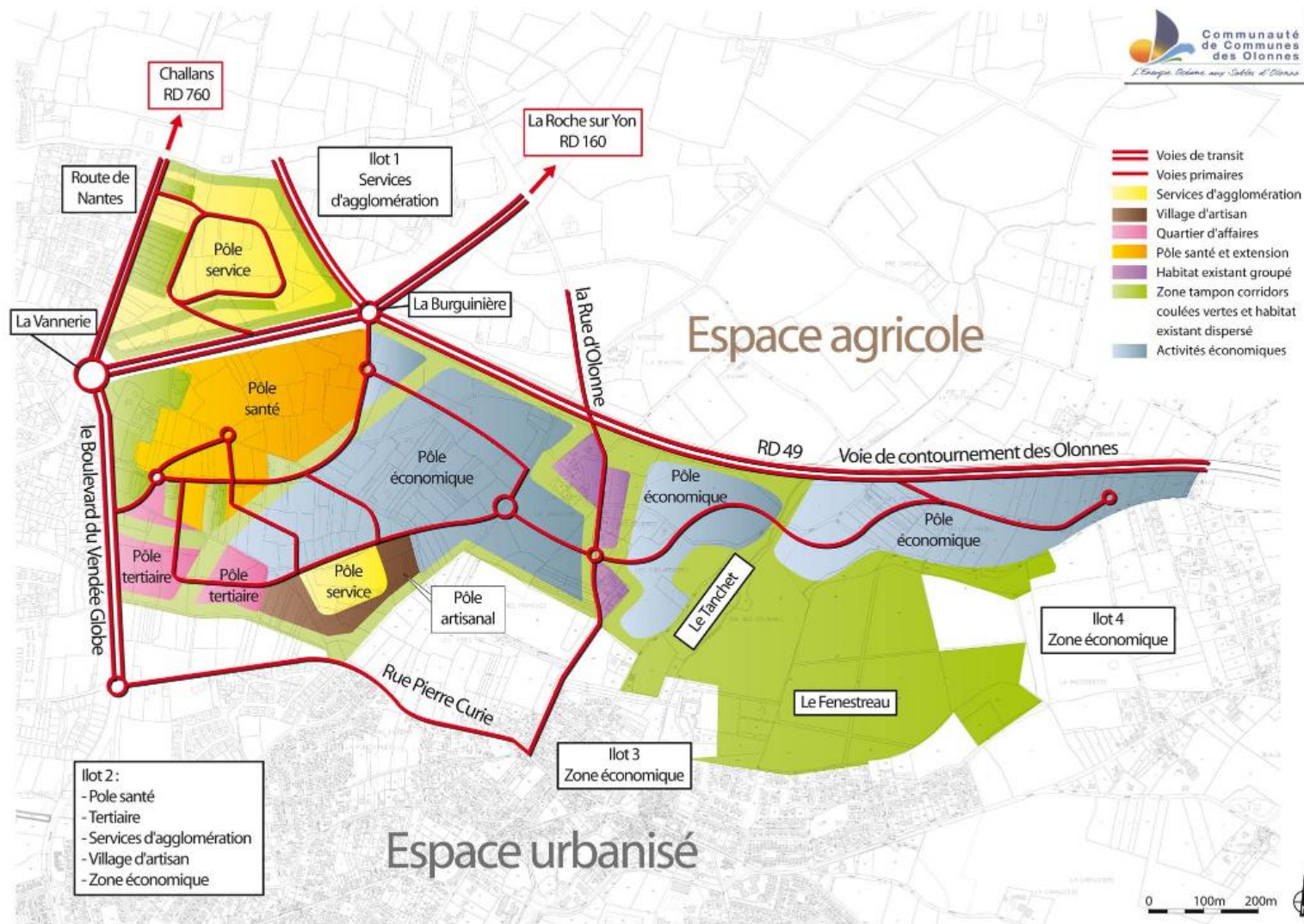
Le premier programme a été effectué il y a quelques années, découpant la zone en 4 îlots :

- Le premier -celui le plus au nord- d'une surface de 25 Ha, qui sera destiné à accueillir des services marchands et non marchands, ainsi que des équipements de l'agglomération.
- Le second, qui accueille depuis 2011 le pôle santé ainsi que la déchetterie des Fontaines depuis 1992, s'étend sur 80 Ha et devra accueillir des activités tertiaires, un village d'artisans et une zone économique.
- Les troisième et quatrième îlots sont quant à eux beaucoup plus petits et seront aménagés dans un futur plus lointain. Ils ne feront pas partie du périmètre de ZAC, et seront destinés aux activités économiques.

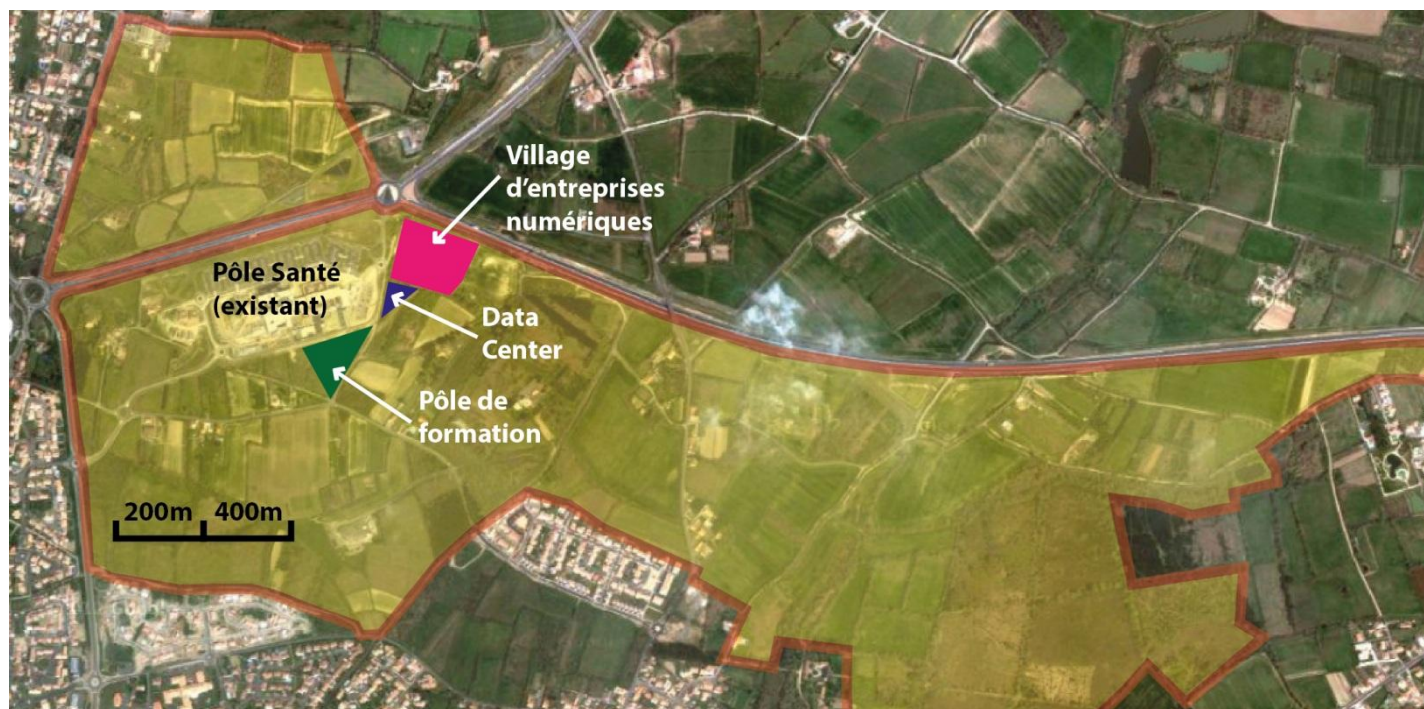
A noter également qu'il est prévu dans ces quatre îlots 39% d'espaces naturels ou dédiés à la voirie, de manière à respecter au mieux l'environnement.

La carte insérée dans la page suivante a été réalisée par la CCO, et représente le projet dans son ensemble, tel qu'il était imaginé au départ (source : <http://www.cc-olonnes.fr/images/Carte-Vannerie.pdf>) :

Plan 1 : Plan d'ensemble de la ZAC de la Vannerie



Depuis la réalisation de ce schéma d'aménagement, la vocation des deux îlots 1 et 2 n'a cessé d'évoluer en ce qui concerne plusieurs points afin que ce projet reste d'actualité. Ainsi, la dernière idée, qui a vu le jour fin 2012, s'oriente vers la réalisation ambitieuse de la première « numeric valley » (pôle d'activité numérique) vendéenne, avec notamment la création d'une cantine numérique, d'un data center, d'un village d'entreprises numériques, et enfin d'une école d'ingénieur en informatique. Encore mal défini dans son ensemble, ce projet programme dans le temps uniquement la réalisation du data center, d'une surface de 1200 à 1500 m², avec la pose de la première pierre prévue en juin 2013. Ce pôle pourrait créer entre 300 et 400 emplois dans les années à venir, ce qui contribuerait à rattraper le retard vendéen dans ce domaine (seulement 298 emplois actuellement, contre 1253 dans le département voisin de la Loire Atlantique). Il devrait également initier la création de deux autres pôles similaires en Vendée. Voici le zonage approximatif de ce pôle d'activité tel qu'il est imaginé par la CCO (ne prend pas en compte la cantine numérique qui sera réalisée à plus longue échéance):



Plan 2 : Le pôle d'activité numérique (source : CCO, réalisation personnelle)

B. Réglementation du site

A l'échelle des PLU :

- Sur la commune d'Olonne Sur Mer, la majeure partie de la zone de la Vannerie a été classée en zone 2AU qui est réglementée comme suit (dernière révision du PLU datant du 7 mai 2012) : « Les zones 2AU sont des zones où les équipements en périphérie n'ont pas la capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions. Elles sont inconstructibles jusqu'à ce qu'une modification ou révision du PLU permette leur ouverture à l'urbanisation. Toutes

occupations et utilisations du sol compromettant l'urbanisation future en sont exclues. ». Seules des extensions des constructions existantes peuvent être accordées, si elles ne dépassent pas 50 m² de SHON et sont en continuité du bâti existant, ou si elles ne dépassent pas 12 m² de SHOB dans le cas d'une annexe située à moins de 10m de la construction principale.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement du PLU indiquent :

« La diminution recherchée des pollutions atmosphériques doit conduire pour toute opération d'ensemble en zone U, 1AU ou 2AU à :

✂ Rechercher au travers des matériaux mais surtout des implantations, une amélioration des bilans thermiques des constructions,

✂ Permettre une diversification des sources d'approvisionnement énergétique des constructions,

✂ Favoriser la relation habitat-emplois-commerces-équipements-services par le biais d'un réseau piéton-cycle en développant ce réseau et en le maillant au réseau existant,

✂ Favoriser l'intégration de la trame arborée existante dans les opérations. »

Le reste de la zone est soit en zone UC (zone urbaine d'équipements) pour ce qui est de la déchetterie et du pôle santé, soit en zone UE (zone urbaine économique) pour ce qui est du crématorium d'Olonne sur Mer et d'une entreprise de paysagiste. Enfin, il est à noter la présence d'une zone N d'environ 300 m² et de plusieurs corridors écologiques et zones humides.

- La commune du Château d'Olonne, sur laquelle sont implantés les îlots 3 et 4, classe le site de la Vannerie en zone A (à vocation agricole), dans la mesure où ces îlots ne seront soumis à l'urbanisation qu'à plus longue échéance. *« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées. »*. A noter également au sud de l'îlot 4 et à la limite entre le 3 et le 4 des zones N assez étendues, à cause d'un corridor écologique et d'un espace boisé classé.

A l'échelle du SCoT du canton des Sables d'Olonne approuvé le 20/02/2008, la Vannerie est considérée comme une zone de développement prioritaire. Voilà ce qui en est dit dans les DOG (Document d'Orientations Générales) :

« La Vannerie à Olonne sur Mer et Château d'Olonne marquera à la fois l'entrée de ville et une articulation fonctionnelle et urbaine majeure à l'échelle de l'agglomération et du territoire. La singularité de ce site suppose une réelle mixité – pôle santé, services, habitat en interface avec Château d'Olonne et Olonne sur Mer, équipements et infrastructures d'agglomération, hôtellerie de chaîne – tout en conservant une nette dominante économique. Plurifonctionnelle ; la Vannerie devra couvrir une offre foncière et immobilière diversifiée, éventuellement ou partiellement thématisée. Y seront toutefois exclues, comme dans l'emprise du futur Vendéopôle, les activités commerciales de grande et moyenne surfaces alimentaires et généralistes afin de préserver les conditions nécessaires au rééquilibrage concurrentiel en faveur du centre-ville des Sables et à la valorisation des sites commerciaux majeurs existants. »

II. Justification du projet et description du site

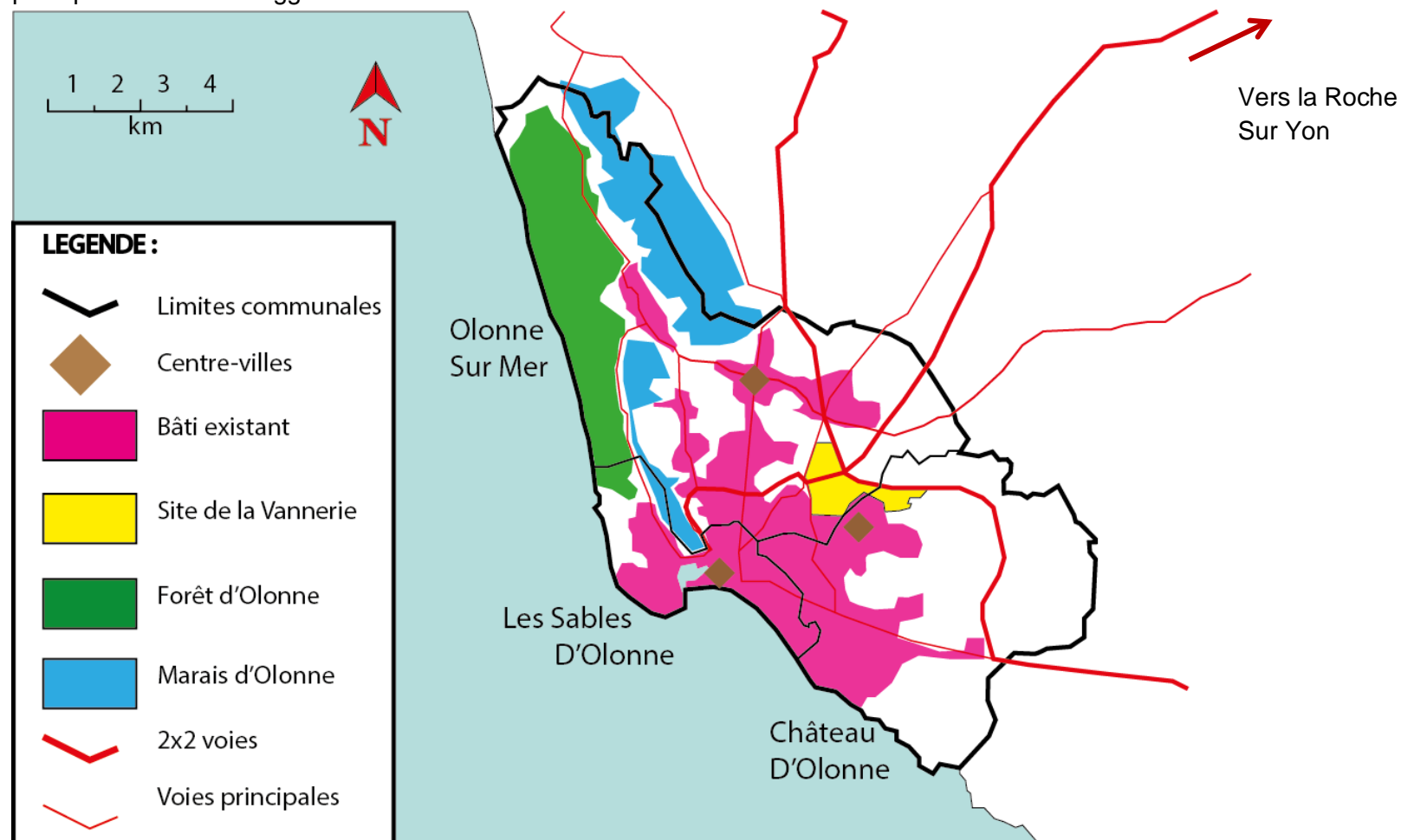
A. Une forte croissance démographique devant s'accompagner d'une croissance économique

Comme le montre le diagnostic présenté dans la première partie de ce PIND, la Vendée, et particulièrement la Communauté de Communes des Olonnes, connaît une croissance démographique importante qui dure et qui est prévue comme durable, grâce à un solde migratoire fortement positif. Afin d'accueillir ces nouvelles populations, essentiellement en provenance des départements limitrophes et de la Région Parisienne, la CCO, par l'intermédiaire du SCoT du canton des Sables d'Olonne, a limitée l'extension future de l'agglomération, en laissant une large place à l'habitat. Il faudra également produire des emplois, afin de maintenir cette attractivité, ce qui sous-entend la création de nouveaux pôles d'activités économiques ou multifonctionnels comme celui prévu à la Vannerie (l'autre zone d'activité prévue étant celle du Vendéopôle) car les pôles existants ne peuvent plus s'étendre.

B. Un choix de site en entrée d'agglomération

Afin de rendre le site le plus accessible possible et de manière à le connecter au mieux aux autres pôles vendéens existants, il était nécessaire de choisir un emplacement le long de la 2x2 voies reliant les Olonnes à la Roche Sur Yon, préfecture de la Vendée et carrefour des grands axes de communication. Ainsi, positionner cette zone multifonctionnelle autour de l'entrée principale de l'agglomération permet à la fois de la rendre accessible, mais cela a aussi l'avantage de lui créer une vitrine et de mettre en avant son savoir-faire et ses atouts économiques. D'autre part, le site est accessible facilement par les habitants de l'agglomération, car il est situé entre le contournement large et une des voies les plus utilisées de la ville : le Boulevard du Vendée Globe.

La carte suivante représente le lieu choisi pour l'implantation du projet. La zone s'appelle la Vannerie de par le nom du rond-point principal de l'entrée d'agglomération :



Carte 8 : Carte de localisation de la Vannerie (réalisation personnelle)

Ce site est constitué de prairies bocagères temporaires ou permanentes, de parcelles boisées (vergers, peupleraies...), d'habitat dispersé, sur lesquels sont déjà implantés une partie de la voirie et certains équipements collectifs comme la déchetterie et le pôle santé. Cela nécessite donc un traitement particulier en ce qui concerne le respect de l'environnement. Voici quelques photos prises sur les lieux, montrant cette diversité de paysages :

- L'îlot 1, au Nord :



Image 16 : Le contournement large d'Olonne en cours de réalisation au Nord de l'îlot 1 (photo personnelle)



Image 17 : Parcelle de culture entourée par une haie bocagère, hôpital en arrière-plan (photo personnelle)

- L'îlot 2, au Sud :



Image 18 : Peupleraie adjacente à la déchetterie et à une parcelle de conifères (photo personnelle)



Image 19 : Verger de pommiers (photo personnelle)



Image 20 : Habitat isolé (photo personnelle)



Image 21 : Déchetterie des Fontaines (photo personnelle)

III. Présentation de la partie traitée dans ce PIND

A. Justification d'un pôle de services d'agglomération à la Vannerie

Comme nous l'avons vu dans la partie 1, IV., la communauté de communes des Olonnes est particulièrement bien équipée en services d'agglomérations, et continue de développer ce secteur qui est un des piliers de son économie. Ainsi, on pourrait se demander quelle peut être l'utilité de créer un pôle de services sur le site de la Vannerie. On trouve une partie de la réponse dans les prospectives faites par l'Insee à propos de l'augmentation très importante et du vieillissement de la population vendéenne dans les années à venir. En effet, compte tenu de l'étalement urbain actuel et comme la demande va continuer à s'accroître, il est nécessaire de réserver dès à présent un espace suffisant qui pourra accueillir dans un futur plus ou moins lointain ce type d'infrastructures. D'autre part, nous avons vu dans la sous partie précédente que la localisation du site de la Vannerie était idéale de par son accessibilité pour les habitants de l'agglomération mais aussi pour les personnes extérieures. Enfin, nous avons vu dans la présentation du projet dans sa globalité qu'une école d'ingénieur en informatique était en projet sur l'îlot 2, et celle-ci servira peut-être de fer de lance pour la création future d'un réel pôle de formation supérieure. Dans cette hypothèse, je pense qu'il faudra, afin d'accueillir et motiver des populations de 15-25 ans à venir s'installer (celles qui font le plus défaut aux Olonnes), des infrastructures particulières qui leur seraient destinées.

B. Description détaillée de l'îlot 1

Le poster suivant représente l'îlot 1 (et le nord de l'îlot 2) dans son intégralité, avec tous les éléments importants que l'on y trouve (réalisé à partir du cadastre et de photos satellites du site <http://www.geoportail.gouv.fr>). Sa surface totale est de 25Ha, répartie sur 87 parcelles de taille plus ou moins importante.

Pour commencer, l'îlot est entouré par 4 voies de communication plus ou moins importantes :

- Au Sud, la RD160, 2x2 voies qui constitue l'entrée principale de l'agglomération, la reliant à La Roche Sur Yon. Celle-ci est réglementée par la loi Barnier (Article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) sur les entrées d'agglomérations avec une

interdiction d'implanter des bâtiments à moins de 100m de son axe central. Cette voirie fait déjà l'objet d'un traitement paysager avec des massifs de fleurs assez nombreux, d'une largeur variant entre 40 et 100m de large.

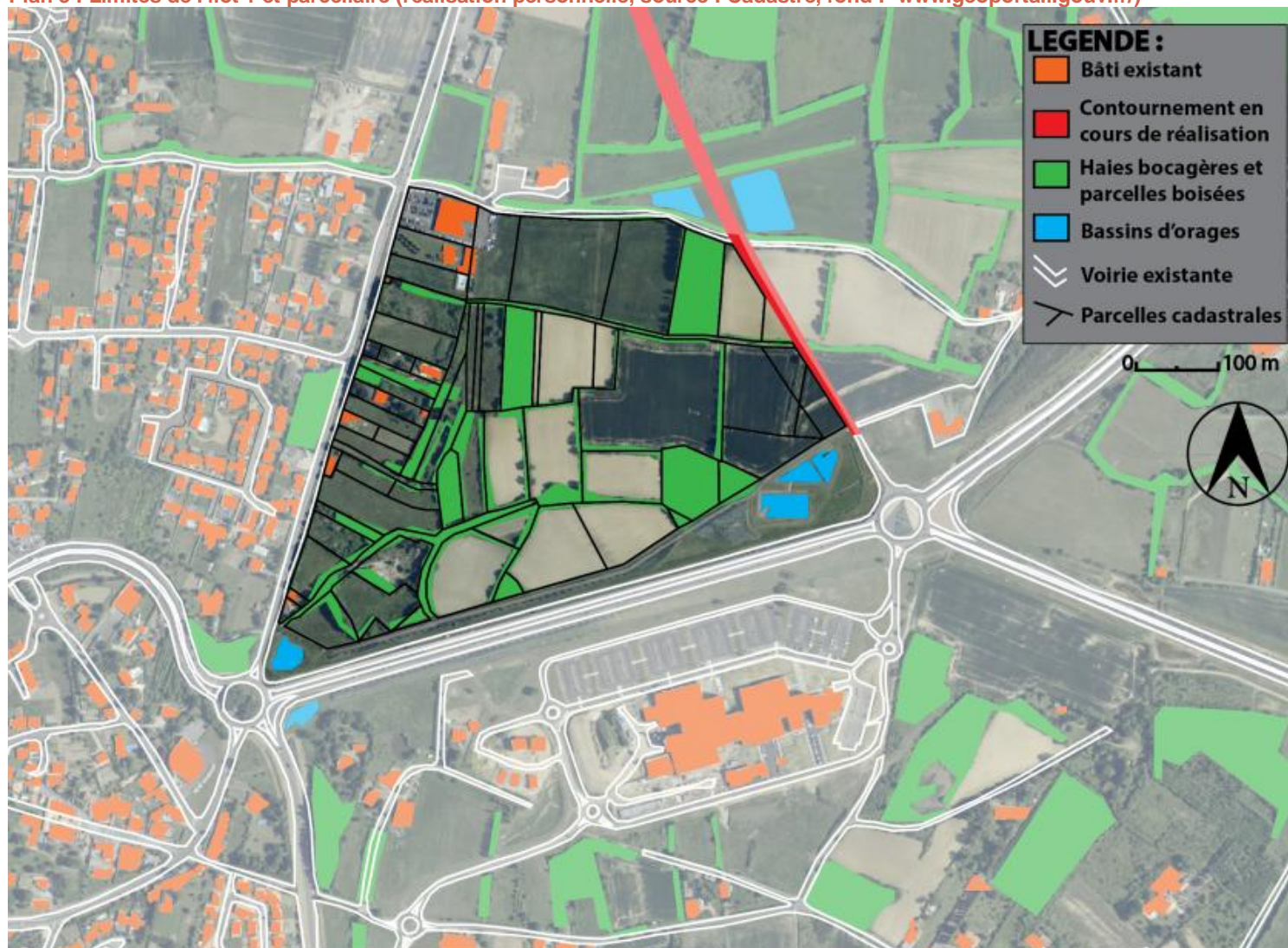
- A l'Est, le contournement large d'Olonne Sur Mer (futur RD949), 2x2 voies en cours de réalisation, qui sera également réglementée par la loi Barnier.
- A l'Ouest, la RD760, autrement appelée Route de Nantes, de par sa destination antérieure. Elle est aujourd'hui principalement utilisée pour effectuer la liaison entre le bourg d'Olonne sur Mer et les autres communes de l'agglomération.
- Au Nord, un chemin de desserte qui n'a pas de nom, et qui est désormais coupé par les travaux de réalisation du contournement. Ce chemin est par ailleurs classé en partie en zone naturelle dans le PLU, de par la zone humide présente à son nord immédiat (ruisseau des Hespérides), et de par les haies champêtres qui l'entourent.

Ensuite, concernant l'écoulement pluvial, l'îlot est bien protégé des inondations, avec 5 bassins d'orage le long de la RD160 et de la RD949.

Concernant le type de paysage présent, c'est celui d'un bocage assez marqué avec un maillage des parcelles très fort. Cela représente un enjeu non négligeable pour la biodiversité, car ces haies permettent notamment de relier les zones d'habitat entre elles (pour les passereaux et la petite faune en particulier). Cependant, on remarque dès à présent que la création de la RD949 va morceler ces habitats, rendant les zones d'habitat de l'îlot 1 plus isolées. On note également la présence de deux zones humides (recensement RAMSAR) au nord et au sud de la zone. Les parcelles sont majoritairement des parcelles cultivées assez vastes, placées dans le périmètre de la ZAD, avec quelques parcelles boisées. L'intégralité de l'îlot (hormis la zone N) est placée en zone 2AU, dont le règlement a été vu dans la sous partie précédente.

On retrouve par ailleurs quelques habitations le long de la RD760 à l'Ouest, ainsi qu'un garage automobile au Nord-Ouest. A l'extérieur de l'îlot, au Nord immédiat se trouve le crématorium des Olonnes.

Plan 3 : Limites de l'îlot 1 et parcellaire (réalisation personnelle, source : Cadastre, fond : www.geoportail.gouv.fr/)



C. Orientations d'aménagement (issues du PLU)



Image 22 : Orientations d'aménagement relatives à l'îlot 1 du site de la Vannerie (source : PLU d'Olonne sur Mer)

D. Etat d'avancement du projet vu par la CCO

L'îlot 1 a comme nous l'avons vu dans cette partie été choisi pour accueillir des services de l'agglomération olonnaise. L'étape actuelle d'avancement du projet est celle de l'acquisition foncière et de la création du dossier de ZAC. Sur les 130 propriétaires de l'intégralité du périmètre de ZAC, seuls 20 à 30 ont déjà vendu (chiffres fin 2012). Des études sont encore en cours sur l'environnement afin de les inclure dans le dossier de réalisation de ZAC. La CCO n'a toujours pas obtenu de préfinancements, et le projet fait toujours débat au sein des habitants de l'agglomération (avec notamment une association de défense du site de la Vannerie).

Pour ce qui est des équipements et services à implanter dans l'îlot 1, les idées se sont succédées au sein de la CCO, mais il semble difficile d'arrêter un projet tant la demande évolue au cours du temps :

- Tout d'abord, il était prévu d'y déplacer le centre de secours, actuellement sur la commune des Sables d'Olonne, afin de pouvoir l'agrandir et mieux le placer dans l'agglomération, mais il restera finalement sur son lieu d'origine, où il est d'ores et déjà en train d'être agrandi.
- Ensuite, le nouveau complexe aquatique de la CCO, prévu pour 2014, avait été imaginé sur l'îlot 1 du site de la Vannerie, avant que son implantation ne soit décidée au Château d'Olonne sur le site des Plesses,. Cette idée a donc été une nouvelle fois abandonnée, la place disponible sur l'îlot 1 étant plus petite, et l'impact sur l'environnement plus grand.
- Enfin, les implantations futures du data center et de l'espace d'entreprises numériques aux côtés du pôle santé ont amené la CCO à imaginer l'implantation d'une cantine numérique sur une petite partie Sud de l'îlot 1. Ce projet semble plus solide que les précédents, et il est donc probable qu'il se réalise (j'en tiendrai d'ailleurs compte dans mon projet).

Toujours est-il que la majeure partie de l'îlot 1 n'a pas de projet défini. Ainsi, le but de ce PIND sera de proposer un projet d'aménagement pour cet îlot ; celui-ci devant prendre en compte les différentes contraintes environnementales et l'évolution de la demande en services accompagnant la croissance démographique sur l'agglomération.

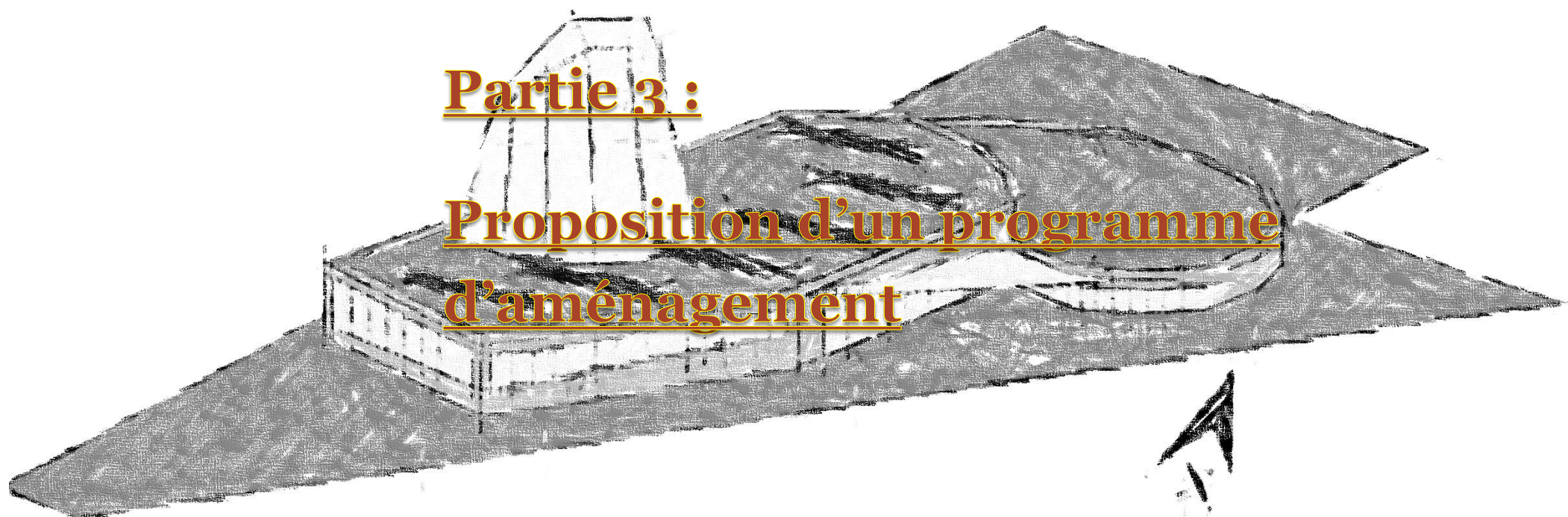


Image 23 : Réalisation personnelle (modifié par Microsoft Word)

Partie 3 : Proposition d'un programme d'aménagement

I. Présentation et justification des infrastructures à accueillir

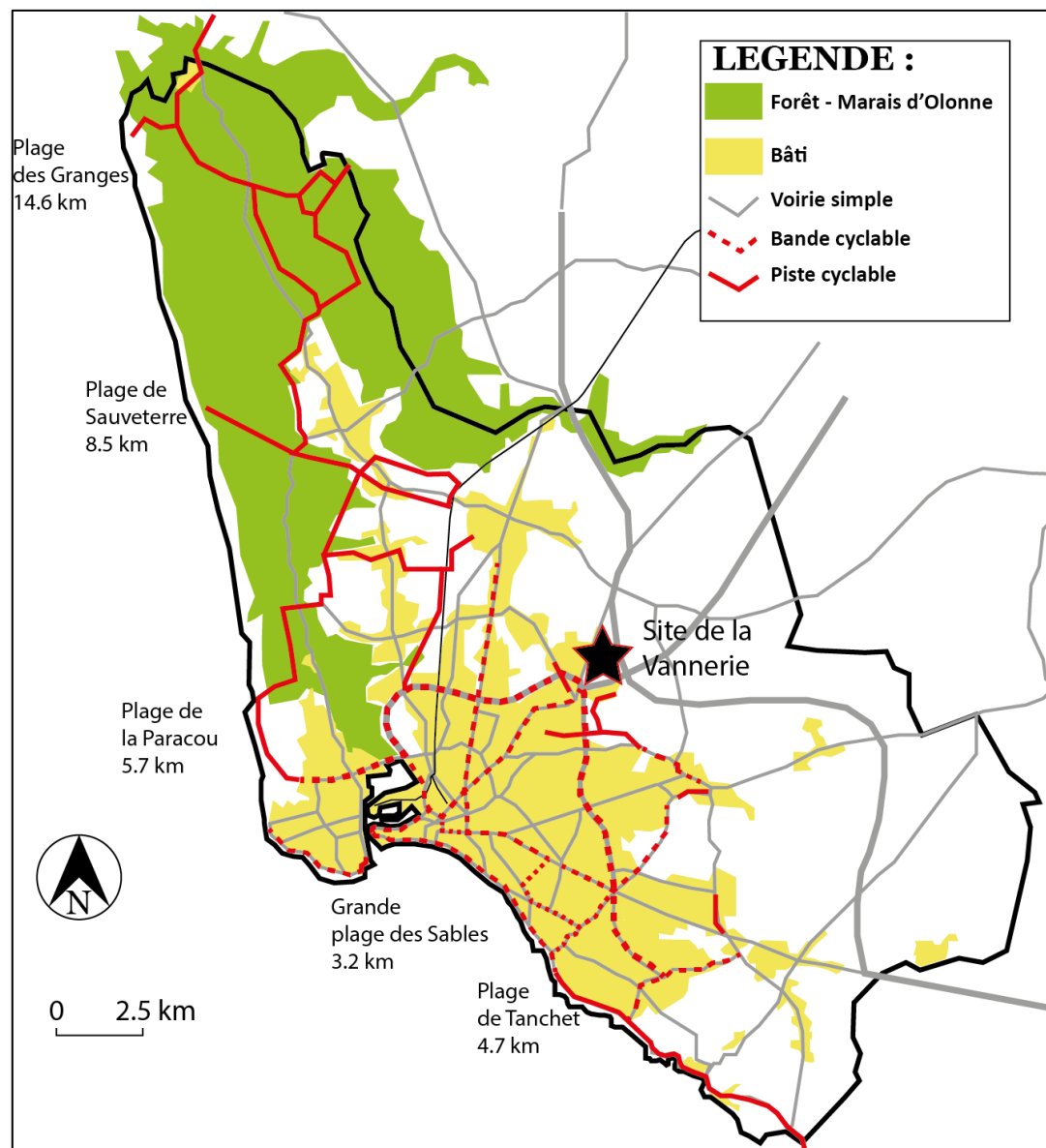
A. Installation d'un parking relais multimodal estival

L'importance du tourisme dans l'agglomération olonnaise conduit chaque année de juin à août (et durant les week-ends ensoleillés de mai et septembre) à une surpopulation littorale. Cette surpopulation a des effets négatifs sur la mobilité et le stationnement dans l'agglomération, avec des embouteillages quotidiens et un manque de places de stationnement disponibles.

En effet, en ce qui concerne la circulation dans l'agglomération, on observe tout au long de l'année des encombrements, avec un débit journalier particulièrement sur les grands axes (RD160 et RD949) et les routes littorales (RD32a le long de la grande plage des Sables, RD80 dans la forêt d'Olonne), avec des ralentissements systématiques aux heures de pointes (matin, 12h, 14h et fin d'après-midi). En été, ces flux journaliers sont globalement multipliés par deux, ce qui cause des ralentissements quasi continus, avec des pointes tout au long de la journée, aux abords des centres commerciaux, des plages, et sur les grands axes.

Pour ce qui est du stationnement et malgré le nombre important de places dans l'agglomération, il est régulièrement insuffisant, avec des parkings (même payants) saturés en été, notamment ceux à proximité des plages, dans la commune des Sables d'Olonne, et dans les centre-bourgs d'Olonne sur Mer et du Château d'Olonne. Par conséquent, les estivants stationnent fréquemment leur véhicule dans des endroits non destinés à cela (particulièrement les trottoirs), rendant le passage des piétons généralement difficile ou dangereux.

Ces problèmes, même si de nombreux aménagements pour les résorber sont nécessaires, pourraient être légèrement limités par l'implantation d'un parking relais multimodal estival. J'entends par ce terme un parking gratuit sur lequel pourrait stationner un nombre assez important de touristes. Autour de ce parking serait implanté un parc de location de cycles à la journée, et des navettes pourraient emmener les estivants sur les différentes plages de l'agglomération. Ce parking serait principalement à destination des touristes ou des vendéens présents sur la journée, ce qui représente un nombre important (on a vu que 13% des touristes viennent de la région Pays de Loire), mais ne pourrait pas s'appliquer aux touristes présents plus longtemps. L'intérêt d'implanter ce parking en entrée d'agglomération est que cela permettra de désencombrer l'intérieur. Par ailleurs, on peut dire que la zone est assez bien desservie par les pistes cyclables et a une position centrale par rapport aux différentes plages (cf carte suivante).



Carte 9 : Accessibilité des plages en vélo par rapport à la Vannerie (réalisation personnelle à l'aide du SCoT de l'agglomération et de relevés de terrain)

Pour ce qui est du dimensionnement, et compte tenu de la taille des parkings déjà présents dans l'agglomération, je pense que l'on peut tabler sur environ 220 places et un parc de location d'environ 440 cycles (la taille moyenne des familles de touristes est de 3.5 personnes, et je pense qu'environ 60% d'entre elles louerait des vélos), ce qui nécessiterait une surface au sol de 5000 à 5500 m² pour ce qui est du parking, auquel s'ajouterait le local de location de 500 à 800 m². Afin de rendre ce parking relais attractif et encourager les estivants à utiliser les transports en commun ou le vélo, il serait nécessaire de le signaler (voir exemple de signalisation ci-contre) le long de la RD160, et de faire des prix très peu élevés (parking gratuit, navettes à 1€, et location de cycles de 5 à 10€ la journée) afin de concurrencer les parkings payants de l'intérieur de l'agglomération qui ont un coût de 9 à 13€ la journée (durée de stationnement de 9h à 24h). Ce parking relais aurait donc comme avantage de diminuer légèrement le nombre de véhicule en circulation ou en stationnement dans l'agglomération, et serait ainsi bénéfique pour l'environnement.

En outre, ce parking pourra servir d'aire de covoiturage durant la basse saison, étant idéalement positionné au sein de l'agglomération.



Image 24 : Exemple d'affiche incitant les estivants à prendre un vélo (source : <http://www.lessablesdolonne.fr>)

B. Accueil d'équipements nécessaires à l'implantation d'un pôle de formation supérieur sur l'îlot 2

Nous avons vu, dans la partie précédente, que le pôle d'activité numérique prévu aux côtés du pôle santé devrait contenir une école d'ingénieurs en informatique. Celle-ci précéderait la création d'un réel pôle de formation supérieure à plus long terme. Ce pôle de formation nécessitera sans aucun doute des infrastructures particulières afin d'attirer les populations visées (celles de 18 à 25 ans) et ainsi limiter leur déclin. Je propose ainsi d'implanter, à proximité de la future cantine numérique (sans doute assez fréquentée par les étudiants potentiels), un restaurant et une résidence universitaires ainsi que des infrastructures connexes de qualité pour les étudiants (salle polyvalente, équipements sportifs et culturels...). Leur dimensionnement devra être étudié lors de la création du pôle de formation supérieure avec une étude préalable des besoins. Je pense que la surface ne devrait pas excéder 5 à 6 Ha (le pôle de formation devant lui-même s'étendre sur une surface légèrement inférieure). En outre, l'implantation d'équipements universitaires aurait un impact positif, non seulement pour maintenir les populations jeunes, mais aussi pour la création d'emplois.

C. Ajouter des infrastructures de services à la population en vue de l'évolution démographique et économique prévue

Nous avons pu voir dans la partie diagnostic, que la Vendée continuera de connaître dans le long terme, une augmentation démographique soutenue à laquelle s'ajoutera un vieillissement important de la population (310 000 personnes âgées de plus de 60 ans, d'ici 2040 en Vendée). La demande de services liés aux personnes âgées dans l'agglomération olonnaise va ainsi continuer de croître dans les prochaines années, rendant ainsi nécessaire la création de nouvelles infrastructures d'accueil. Je pense que le cadre est assez naturel (haies bocagères, ruisseau au Nord, endroit calme) pour qu'il y soit installée une maison de repos / résidence pour personnes âgées. Pour ce qui est du dimensionnement, je pense que prévoir environ 150 résidents est un nombre adapté, que ce soit en terme d'espace disponible ou en terme de logistique (je pense de plus qu'il est préférable de rester sur des structures de cette taille, afin d'augmenter le confort des résidents et pour qu'ils se sentent plus « chez eux »). La surface bâtie serait alors de 7000 à 10 000 m², pour un parc d'environ 17 000 m². Là encore, de nombreux emplois pourraient être créés, ce type de structure nécessitant du personnel en grand nombre.

D. Implantation d'un musée du Vendée Globe

Depuis 1989, l'agglomération olonnaise se transforme tous les quatre ans de novembre à mai, en ville du Vendée Globe. Ce Vendée Globe, course nautique mythique surnommée l'Everest des Mers, consiste à parcourir le tour du monde à la voile en solitaire et sans escale, en partant des Sables d'Olonne et en y revenant, en passant par trois grands caps : Bonne-Espérance, Lewin, et le célèbre Horn.



Image 25 : la foule présente le 10/11/12 lors du départ aux Sables d'Olonne
(source : www.flashwebdo85)

Le Vendée Globe contribue, à chaque édition, à faire connaître davantage ce département, avec, par exemple, 145 millions d'euros de retombées médiatiques générées lors de l'édition 2008-2009, 400h de diffusions sur des télévisions étrangères, un départ retransmis en direct sur 18 chaînes et un site ayant plus de 200 millions de pages visitées. C'est également une manne économique pour l'ensemble du département, avec environ 40 millions d'euros de retombées économiques directes générées par l'édition 2008-2009, notamment grâce au nombre de nuitées consommées par les spectateurs, durant les semaines précédant l'événement (1 000 000 de visiteurs pour le village du Vendée Globe en 2012), le jour du départ (300 000 spectateurs en 2012), celui de l'arrivée des deux premiers de l'édition 2012 (200 000 personnes), et le jour de la remise des prix (100 000 spectateurs le

11/05/2013).

On constate dans la progression du nombre de spectateurs et du suivi médiatique, que le Vendée Globe monte en puissance à chaque édition, avec une 7^{ème} édition (2012-2013) battant tous les records. Chaque édition rentre dans le patrimoine sablais,

avec des moments de gloire ou de grand désespoir immortalisés, des images qui font rêver, et des technologies (celles des bateaux de la classe Imoca60) en perpétuel renouvellement.

Ces moments sont tous les quatre ans exposés gratuitement au public durant les trois semaines précédant l'édition dans ce qui est appelé le village du Vendée Globe (celui de la dernière édition s'étendait sur 10 000m² du 20/10/12 au 10/11/12), mais il n'existe pas à ce jour d'infrastructures permettant de présenter la course aux touristes de la saison estivale. C'est pour cela que je propose d'implanter sur le site de la Vannerie un musée du Vendée Globe, qui pourrait accueillir un nombre important de visiteurs tout au long de l'année, et ainsi créer de nouvelles rentrées d'argent. Pour ce qui est de l'infrastructure et de ce qu'elle contient, je pense qu'il faudrait tout d'abord, dans une grande et haute salle d'entrée ayant une position centrale, installer une réplique taille réelle d'un voilier entoilé de la classe Imoca60 (60 pieds de long = 18.3 m, 30 m de haut, 160m² de grand-voile...). Ce voilier taille réelle (sans la quille), éventuellement placé dans un bassin. Ce grand hall d'entrée accueillera les guichets d'entrée, des photos marquantes de la course, et donnerait accès aux différentes salles annexes :

- Je pense qu'une d'elles, tout en longueur, devrait retracer l'ensemble du parcours vu sous différents angles (salle « tour du monde ») :
 - les rencontres faunistiques (albatros, poissons volants, dauphins...) dont les skippers sont témoins à travers des photographies ou des spécimens vivants.
 - Les différents types de climat du parcours expliqués, avec des éléments qui leur sont liés (simulateur de tempête, photos prises par des skippers...).
 - Les grands dangers potentiels exposés en photographies ou reproduits à taille réelle (trafic maritime, objets dérivants, icebergs...)
 - Des photos des grands caps contournés et de l'agglomération olonnaise.
 - ...
- Une autre pourrait accueillir plusieurs simulateurs de conduite de bateaux, allant du simple maniement de la barre pour les plus jeunes, au choix des voiles et du cap pour des plus aguerris.
- Une salle dans laquelle on pourrait visiter l'intérieur d'un Imoca60, avec une reproduction et la présentation du matériel présent sur un bateau (matériel de sécurité, barre, safrans...).

J'ai réalisé un aperçu de ce que pourrait être le plan (en perspective) d'un tel musée et la juxtaposition possible des quatre salles. Ce bâtiment aurait une emprise au sol conséquente d'environ 4500 m² sur une parcelle qui mesurerait 12 000 m² (le plan masse de l'îlot est représenté en annexe et dans la prochaine partie, ce qui lui permettrait d'accueillir un nombre de visiteurs conséquent.

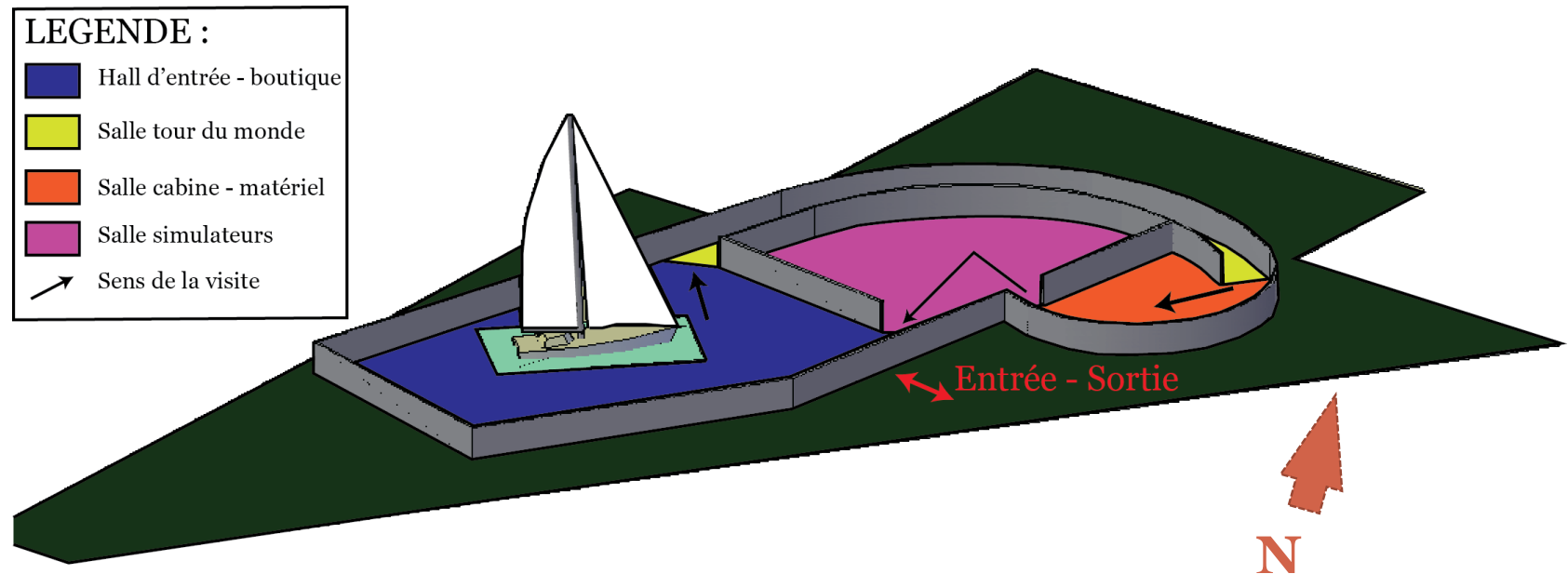


Image 26 : Visuel intérieur du musée du Vendée Globe (réalisation personnelle : AutoCAD et Adobe Illustrator)

Pour ce qui est de l'aspect extérieur (cf image suivante), et comme le souhaite le PLU, des matériaux performants en terme énergétique, avec l'usage du verre sur les façades exposées au Sud-Est (servant à la fois de source de lumière et de chaleur), l'usage de la géothermie verticale (« potentiellement très favorable » d'après les études menées en Vendée) ou de l'aérothermie (bon potentiel pour les pompes à chaleur d'après ces mêmes études). Pour abriter le voilier taille réelle, une grande verrière est apposée sur le toit, et possède plusieurs avantages : il sert à la fois de toit, de puits de lumière, et d'isolation, étant en double vitrage. Le reste du toit est végétalisé et possède des rangées de panneaux solaires, l'ensoleillement de l'agglomération étant l'un des plus importants de France (2 200 heures par an en moyenne). Ainsi, ce bâtiment se veut à énergie positive, à savoir qu'il produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

Son aspect général fait de cette manière l'objet d'un traitement architectural, comme le veut la CCO concernant la zone de la Vannerie. De plus, la grande verrière donne une identité au bâtiment, pouvant être perçu comme un navire de verre flottant dans les airs.

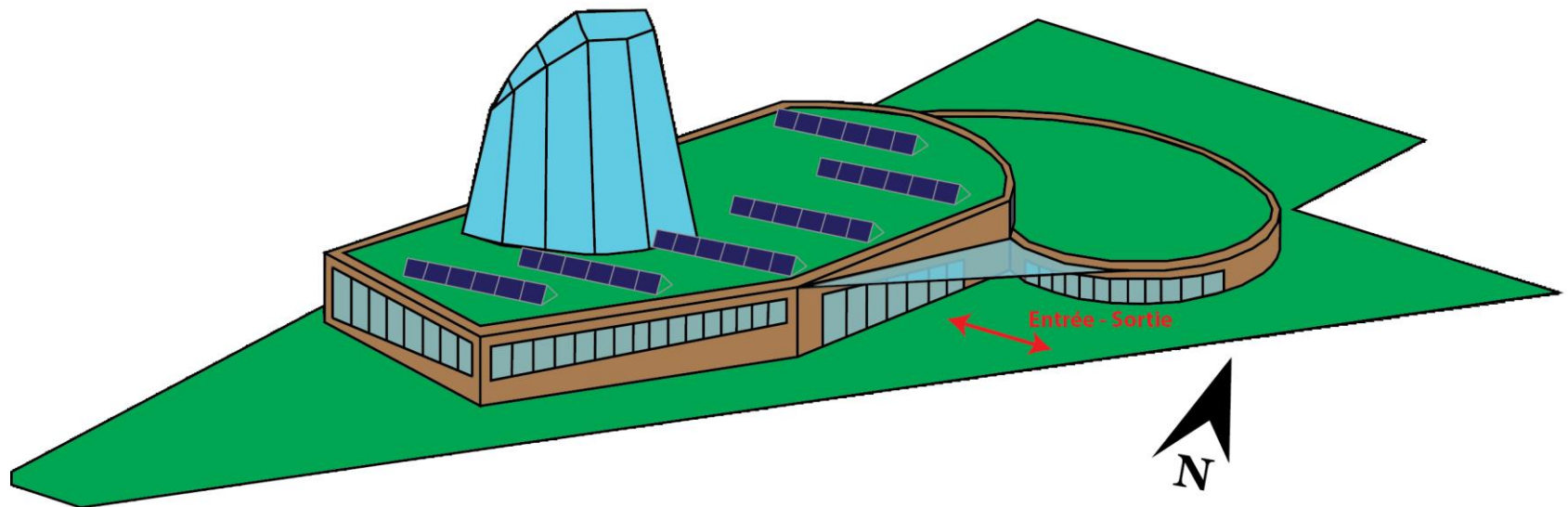


Image 27 : Aspect extérieur du musée du Vendée Globe (réalisation personnelle : AutoCAD et Adobe Illustrator)

II. Zonage possible et aménagement de l'îlot

Le zonage proposé et expliqué dans cette partie est illustré à la fin de cette partie.

A. Respecter la loi Barnier

Comme il n'y pas d'indication complémentaire dans le PLU et qu'aucune étude ne montre que les nuisances sont peu importantes, la position (en entrée d'agglomération et adjacente à deux voies rapides) implique qu'une grande partie de l'îlot soit concernée par la loi Barnier (Article L.111-1-4 du code de l'urbanisme – cf annexes), interdisant l'implantation de bâtiments dans un espace de 100m autour des deux axes, hormis des infrastructures liées à des services publics. C'est notamment le cas du parking relais estival et du bâtiment de location de cycles. J'ai ainsi choisi d'implanter ces structures dans la zone non aedificandi, au Sud-Ouest de l'îlot. Comme cette zone s'étend sur une surface importante (entre 8 et 9 Ha), J'ai également choisi l'implantation d'un parc - jardin de 7.8 Ha dans lequel le traitement paysager serait primordial, ce parc étant le premier élément visible (tout comme le pôle santé en face) en entrant dans l'agglomération. La partie Est du parc serait, comme suggéré par les orientations d'aménagement, beaucoup plus boisée, de manière à limiter les nuisances sonores liées à la voie rapide de contournement.

B. Préserver au maximum l'aspect naturel du site

Comme les orientations d'aménagement le suggèrent, il est nécessaire de préserver au maximum les haies bocagères. C'est chose faite dans ma proposition de zonage, avec pas moins de 4 Ha de haies et de parcelles boisées préservées. Il faut également préserver une connexion entre le ruisseau des Hespérides au Nord, et la zone humide au Sud, ce qui est à la fois assuré par le maintien des haies bocagères, mais aussi par la création du parc - jardin. C'est finalement près de la moitié des 24 hectares que compte l'îlot 1 qui garderait ainsi un aspect naturel, ce qui coïnciderait donc à la devise de la commune d'Olonne sur Mer : « Olonne Sur Mer, Naturellement ! ». De plus, l'aspect naturel aura un effet positif à la fois pour les étudiants potentiels

du pôle d'équipements universitaires, et pour les personnes âgées accueillies dans la maison de retraite, qui auront également une protection phonique grâce à la parcelle boisée située à l'est de leur parc.

C. Faciliter la liaison entre l'îlot 1 et l'îlot 2 : Voirie et réseau de sentiers – pistes cyclables

La préservation de nombreuses haies bocagères rendra possible la création d'un réseau de sentiers et de pistes cyclables ombragées dans l'îlot 1. Le profil de ces sentiers était à peu près similaire au sentier que l'on trouve au Nord de l'îlot (cf photo ci-contre), même si leur largeur serait légèrement réduite. Ainsi, la majorité des bâtiments serait accessible à vélo ou à pieds en plus de l'être en voiture. Le parking relais estival, qui se trouve comme nous l'avons déjà vu au Sud-Ouest de l'îlot, devra être « connecté » à ce réseau, afin que les touristes ayant loué un cycle puissent directement emprunter des pistes cyclables. Par ailleurs, et cette installation serait prioritairement à destination des étudiants potentiels, il sera nécessaire d'assurer la liaison entre l'îlot 1 qui accueillerait des équipements universitaire, et l'îlot 2 qui accueillerait le pôle de formation, grâce à un passage au-dessus ou en-dessous de la RD 160. La nécessité d'une



Image 28 : Exemple de sentier piétonnier et cyclable, ici au Nord de l'îlot 1 (photo personnelle)

telle structure est due à la taille importante des deux giratoires au sud de l'îlot et la circulation importante qui y transite, rendant difficile voire dangereuse leur traversée par des cyclistes. Par ailleurs, afin de relier l'îlot au reste

du réseau cyclable, comme le PLU le prescrit, il sera nécessaire de créer une bande cyclable le long de la RD760, à l'Ouest.

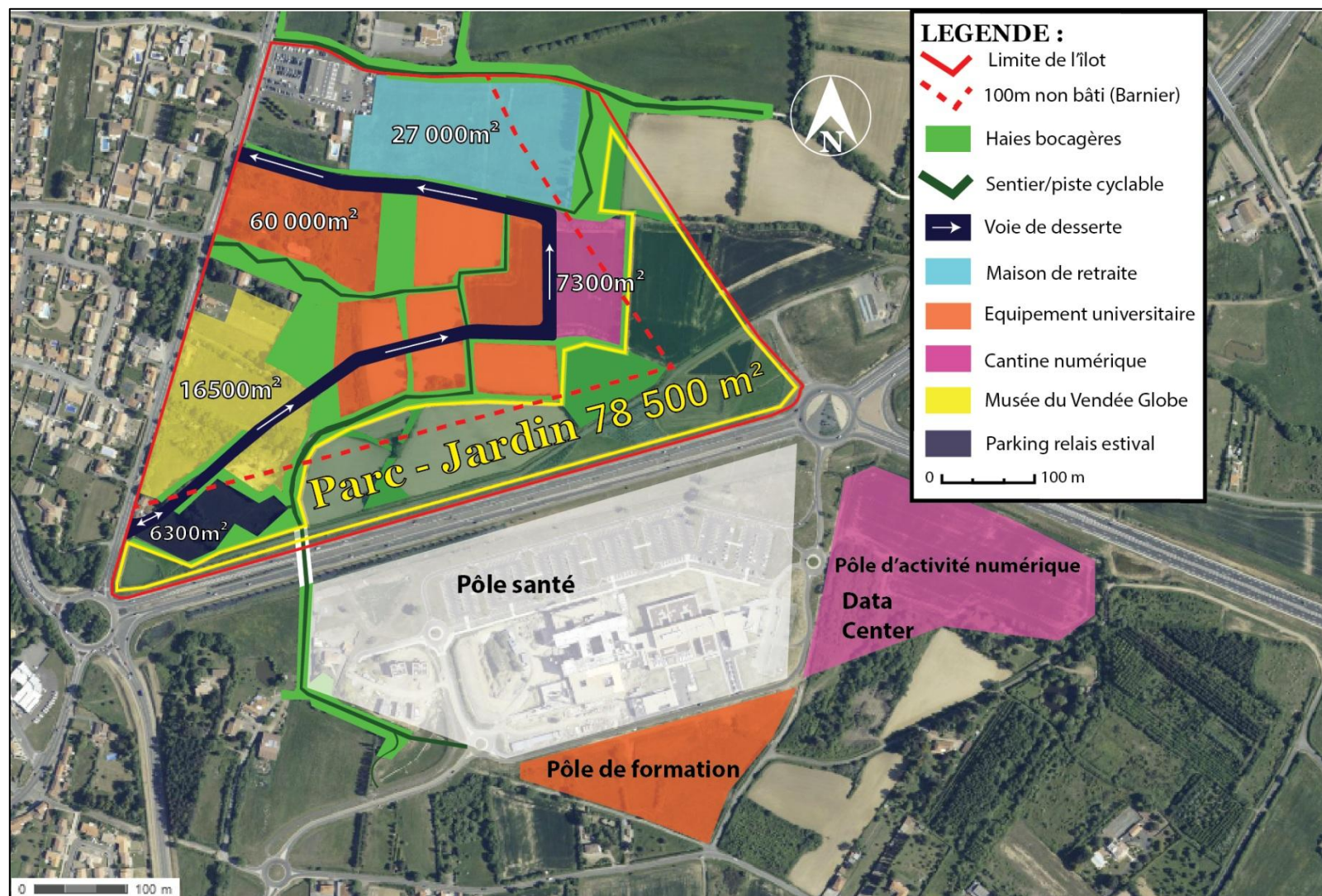
Pour ce qui est de la voirie, je pense qu'il faut la limiter au maximum, afin d'inciter les Olonnais à se rendre au cœur de l'îlot par des modes de transport doux. C'est pourquoi j'ai choisi de tracer une route de desserte, en sens unique (sauf pour la sortie du parking relais), et sur laquelle des bandes cyclables sont présentes. Par ailleurs, la présence des équipements universitaires et du musée le long de cette voie m'incite à penser qu'une limitation de cette voie à 30km/h est souhaitable.

D. Disposition possible des différents éléments

- Une position centrale pour le pôle d'équipement universitaire : Comme c'est l'équipement nécessitant le plus de surface, et qu'il faut qu'il soit adjacent à la cantine numérique, le plus simple était de le disposer au centre. Cela a également pour avantage de le rendre plus accessible : la voie de desserte et de nombreux sentiers le traversent.
- Le musée du Vendée Globe le long de la RD760, à l'Ouest : de par son traitement architectural et sa hauteur importante, je pense qu'il est important de disposer le musée de manière à ce que le plus grand nombre puisse le repérer, et ainsi attirer au mieux les visiteurs. De plus, cette position permet d'implanter un parking de taille assez importante au sud de la voie de desserte.
- La maison de retraite au Nord : Située sur une très grande parcelle au Nord de l'îlot, la maison de retraite bénéficierait de nombreux avantages, car c'est la zone avec le moins de nuisance, de par la parcelle boisée à l'Est et son éloignement avec la RD160 au Sud. De plus, une parcelle de cette taille permet la création d'un grand parc.

Image 29 : Parcelle destinée à l'implantation de la maison de retraite
(photo personnelle)





Plan 4 : Proposition de zonage pour l'îlot 1 (réalisation personnelle)

Conclusion :

En conclusion, ce projet individuel propose à la CCO un aménagement possible de l'îlot 1 de la ZAC de la Vannerie, îlot ayant pour vocation d'accueillir des services marchands et non marchands. Il essaye de répondre au mieux à la demande actuelle et future de l'agglomération, tout en prenant une part de liberté importante, notamment avec la création d'un musée du Vendée Globe. Le projet prend en compte au maximum les problématiques actuelles de l'aménagement qui concernent le respect de l'environnement, avec une part importante de la surface destinée à la préservation des milieux naturels, l'îlot étant actuellement une zone assez naturelle, avec la présence de haies bocagères le long des parcelles, la présence d'une zone humide dans la partie sud, et le passage d'un petit ruisseau au nord. La présence à la fois d'une maison de retraite et d'un pôle d'équipement universitaire, peut permettre à cet îlot d'accueillir de la mixité sociale et générationnelle, pouvant être bénéfique pour son ambiance. De plus, cette mixité s'inscrit dans les enjeux de société actuels.

Je pense que ce projet a toutefois des limites, et notamment à cause de son isolement par rapport au reste de l'agglomération. Cet isolement n'est pas physique, car l'îlot est accessible facilement que ce soit en voiture, en transport en commun ou à vélo, mais plutôt psychologique. En effet, la présence d'habitat le long de la bordure Ouest de l'îlot, et le cloisonnement créé par les deux voies rapides au Sud et à l'Est peut donner l'impression d'être sur une île, d'être emprisonné. Je pense cependant que la présence d'un grand parc le long des deux voies rapides peut amoindrir ce ressenti, en faisant quelque peu oublier la présence de ces barrières, qui, elles, sont bien physiques. De même, offrir la possibilité de franchir la RD160 au Sud pour les cyclistes et les piétons en créant une passerelle, permet de « casser » cette barrière.

Table des illustrations :

Table des images :

Image 1 : Projet de la résidence de l'Ile Vertime	(source: http://www.ilevertime.com)	14
Image 2 : Le port des Sables d'Olonne (source : CCI Vendée)		19
Image 3 : Panneau à l'entrée de la Z.I. des Plesses (photo personnelle)		20
Image 4 : Le lycée Eric Tabarly, premier lycée haute qualité environnementale de la région (source : http://www.developpementdurable.com)		21
Image 5 : Le nouveau pôle santé de l'agglomération (photo personnelle)		23
Image 6 : Piscine du remblai (source : http://www.linternaute.com)		24
Image 7 : Musée et bibliothèque de l'abbaye Sainte Croix	(source : www.lessablesdolonnes.fr)	24
Image 8 : La salle OlonnEspace, 3100m ² d'espace polyvalent	(source : http://beticso.com)	25
Image 9 : Hippodrome de la Malbrande	(source : http://www.vendee-courses.com)	25
Image 10 : Panneau situé à l'entrée de la déchetterie	(photo personnelle)	26
Image 11 : Une des deux unités de traitement de la station d'épuration (source : http://www.cc-olonne.fr)		26
Image 12 : 2 bus de la société TUSCO (source : http://www.ouest-france.fr)		27
Image 13 : Cap Vendée, 52 lignes régulières en Vendée (source : http://www.ices.fr)		27
Image 14 : Le passeur, autre moyen de transport géré par TUSCO (http://lessables.mobi)		27
Image 15 : Vue d'ensemble de la zone de la Vannerie (réalisation personnelle, source : https://maps.google.fr/)		28
Image 16 : Le contournement large d'Olonne en cours de réalisation au Nord de l'îlot 1 (photo personnelle)		37
Image 17 : Parcelle de culture entourée par une haie bocagère, hôpital en arrière-plan (photo personnelle)		37
Image 18 : Peupleraie adjacente à la déchetterie et à une parcelle de conifères (photo personnelle)		38
Image 19 : Verger de pommiers (photo personnelle)		38
Image 20 : Habitat isolé (photo personnelle)		38
Image 21 : Déchetterie des Fontaines (photo personnelle)		38
Image 22 : Orientations d'aménagement relatives à l'îlot 1 du site de la Vannerie (source : PLU d'Olonne sur Mer)		42
Image 23 : Réalisation personnelle (modifié par Microsoft Word)		44
Image 24 : Exemple d'affiche incitant les estivants à prendre un vélo (source : http://www.lessablesdolonnes.fr)		47
Image 25 : la foule présente le 10/11/12 lors du départ aux Sables d'Olonne	(source : www.flashwebdo85)	49

Image 26 : Visuel intérieur du musée du Vendée Globe (réalisation personnelle : AutoCAD et Adobe Illustrator)	51
Image 27 : Aspect extérieur du musée du Vendée Globe (réalisation personnelle : AutoCAD et Adobe Illustrator)	52
Image 28 : Exemple de sentier piétonnier et cyclable, ici au Nord de l'îlot 1 (photo personnelle)	54
Image 29 : Parcelle destinée à l'implantation de la maison de retraite (photo personnelle)	55

Table des cartes :

Carte 1 : Situation géographique de la CCO (réalisation personnelle)	7
Carte 2 : Réseau routier principal et accessibilité (source : http://www.vendee.fr)	8
Carte 3 : Le réseau de pistes cyclables vendéen (source: http://vendeevelo.vendee.fr/)	9
Carte 4 : Le schéma Eurovélo (source : http://www.francevelotourisme.com)	9
Carte 5 : Espace bâti et extension possible (réalisation personnelle)	13
Carte 6 : Nombre d'entreprises créées en 2011 par secteur d'activité (source: Insee)	17
Carte 7 : Carte localisant les différents pôles d'activités (réalisation personnelle)	18
Carte 8 : Carte de localisation de la Vannerie (réalisation personnelle)	36
Carte 9 : Accessibilité des plages en vélo par rapport à la Vannerie (réalisation personnelle à l'aide du SCoT de l'agglomération et de relevés de terrain)	46

Table des plans :

Plan 1 : Plan d'ensemble de la ZAC de la Vannerie	30
Plan 2 : Le pôle d'activité numérique (source : CCO, réalisation personnelle)	32
Plan 3 : Limites de l'îlot 1 et parcellaire (réalisation personnelle, source : Cadastre, fond : www.geoportail.gouv.fr/)	41
Plan 4 : Proposition de zonage pour l'îlot 1 (réalisation personnelle)	56

Index des sigles :

- CCO : Communauté de Communes des Olonnes
- INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
- RP : Recensement de Population
- BTS : Brevet de Technicien Supérieur
- TUSCO : Transports Urbains des Sables d'Olonne, du Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer
- TER : Transport express régional
- SNCF : Société Nationale des Chemins de Fer
- TGV : Train à Grande Vitesse
- SPA : Société Protectrice des Animaux
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- DOG : Document d'Orientation Générale
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- SHON : Surface Hors Œuvre Nette
- SHOB : Surface Hors Œuvre Brute
- ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
- ZAD : Zone d'Aménagement Différé
- RD : Route Départementale

Bibliographie :

- **Ouvrage imprimé :**

- Arianne Azéma - DATAR – *Territoires en mouvements* : Les schémas de services collectifs – Paris : La Documentation française, 2002 – 100 pages

- **Ouvrages électroniques :**

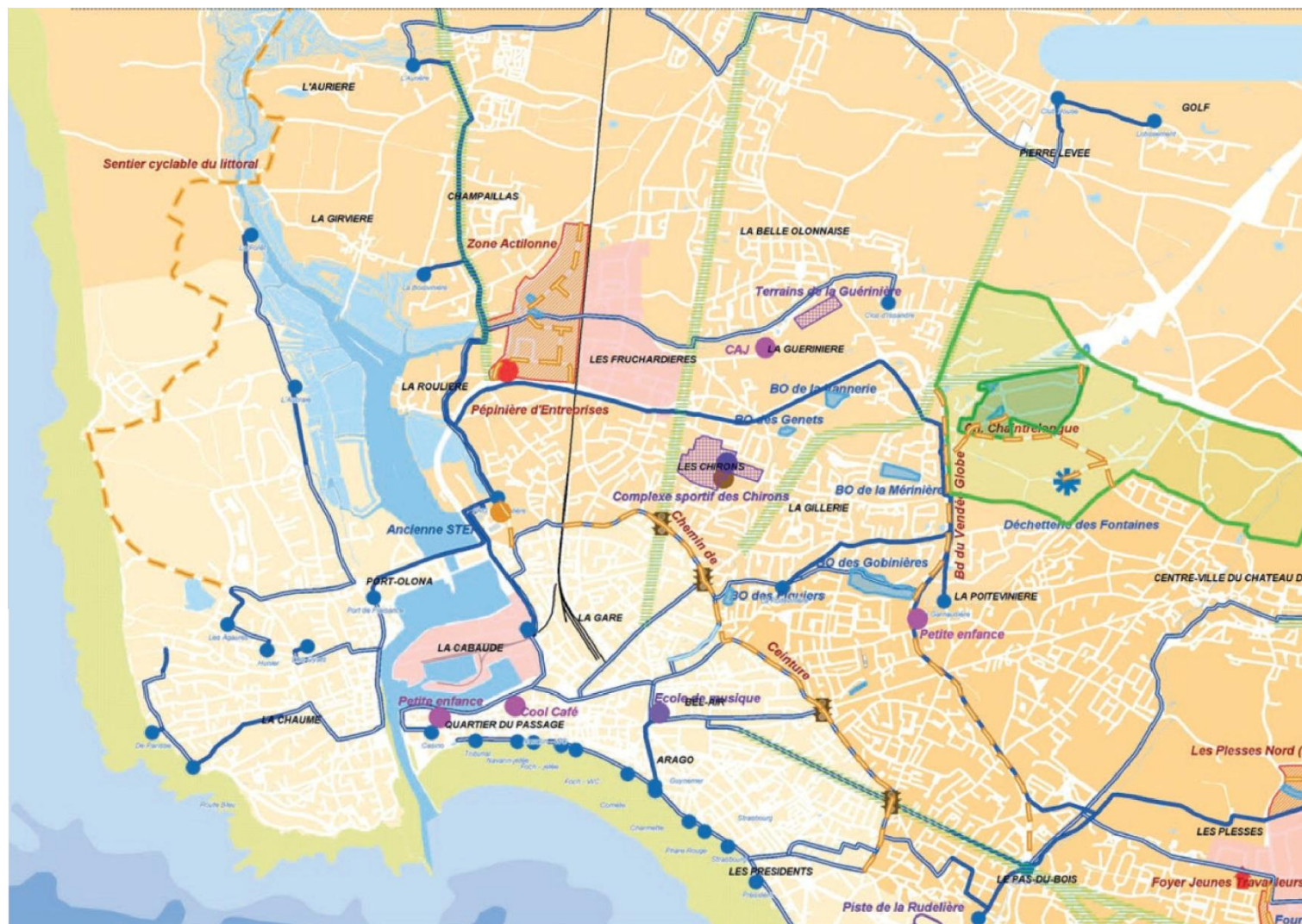
- Conseil général de la Vendée : *Eléments de résumé de l'Etude du potentiel vendéen et des applications possibles de la géothermie et de l'aérothermie* - BE Axenergie – février 2007 – Consulté le 16/05/13 - <http://www.vendee.fr/content/download/13387/286911/version/1/file/2007-03-etude-potentiel-vendéen-geothermie-aerothermie.pdf>

- **Sites consultés :**

- Géoportail (avril et mai 2013) - <http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>
- Clic du littoral (avril 2013) - <http://www.clicdulittoral.com/>
- Insee - Bases de données - Données locales (avril 2013) - <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/default.asp?page=statistiques-locales.htm>
- Insee - Chiffres clés : EPCI de la CC des Olonnes (248500605), Région des Pays de la Loire (52) - <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/esl/comparateur.asp?codgeo=EPCI-248500605&codgeo=REG-52>
- cadastre.gouv.fr (avril 2013) - <http://www.cadastre.gouv.fr/scpc/rechercherPlan.do#>
- Communauté de Communes des Olonnes (de décembre à mai 2013) - <http://www.cc-olonnes.fr/amenagement/projets.htm>
- Conseil Général de la Vendée - CG 85 (avril 2013) - <http://www.vendee.fr/>
- Syndicat Mixte des Sables d'Olonne (de décembre à mai 2013) - http://cantondessablesdolonnes.fr/SM/scot/scot_infos.asp
- Portail d'Olonne sur Mer - Mairie et office de tourisme - 85 – Vendée (de décembre à mai 2013) - <http://www.olonnesurmer.fr/>
- Le Château d'Olonne (avril 2013) - <http://www.lechateaudolonnes.fr>

- Liste maisons de retraite Pays-de-la-Loire Vendée Les Sables-d'Olonne (avril 2013) - <http://www.sanitaire-social.com/annuaire/liste-maisons-de-retraite-pays-de-la-loire-les-sables-d-olonne/85194/36/vc>
- CCI Vendée (avril 2013) - <http://www.vendee.cci.fr>
- Vendée Expansion - Développement économique et aménagement du territoire (avril 2013) - <http://www.vendee-expansion.fr/vendee/pages/vendeopoles.html>
- Ouest France (avril et mai 2013) - <http://www.entreprises.ouest-france.fr/node/50118>
- Logement social - Service-public.fr (avril 2013) - <http://vosdroits.service-public.fr/N19424.xhtml>
- Les chiffres clés du tourisme en Vendée - Vendée Tourisme Espace Pro (Avril 2013) - <http://pro.vendee-tourisme.com/les-etudes/le-tourisme-en-vendee/les-chiffres-cles-du-tourisme-en-vendee.html>
- Le Monde (16/05/2013) - http://www.lemonde.fr/sport/article/2013/01/27/une-belle-vitrine-economique-nommee-vendee-globe_1823184_3242.html
- Vendée Globe – site officiel (16/05/2013) - <http://www.vendeeglobe.org/fr/>

Annexes :



Annexe 1 : Carte de compétences de la CCO partie 1 (source : http://www.cc-olonne.fr/pdf_carte/carte-competances.pdf)

Création d'un pôle de services d'agglomération dans la Communauté de Communes des Olonnes (Vendée)
Tuteur : Hamdouch Abdellilah



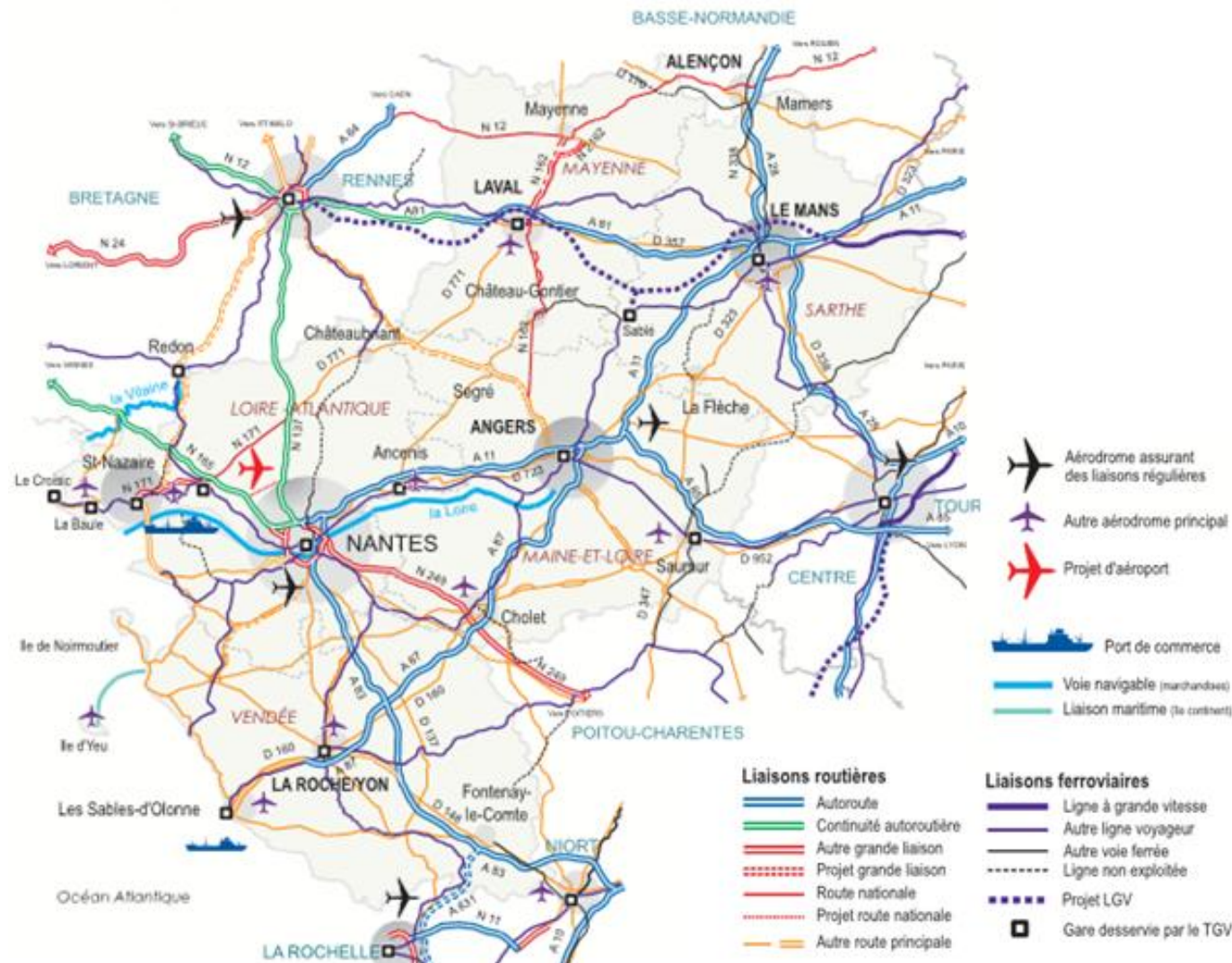
Annexe 2 : Carte de compétences de la CCO partie 2 (source : http://www.cc-olonne.fr/pdf_carte/carte-competances.pdf)



Annexe 3 : Carte de compétences de la CCO légende (source : http://www.cc-olonne.fr/pdf_carte/carte-competances.pdf)

LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS des Pays de la Loire situation en septembre 2010

Annexe 4 : Les infrastructures de transports des Pays de la Loire
(source : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr>)



Création d'un pôle de services d'agglomération dans la Communauté de Communes des Olonnes (Vendée)
Tuteur : Hamdouch Abdellilah

Annexe 5 : (source : <http://www.extranet.nouveaupermisdeconstruire.gouv.fr/1-3-loi-sur-les-entrees-de-ville-a1314.html>)

Article [L.111-1-4](#) du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

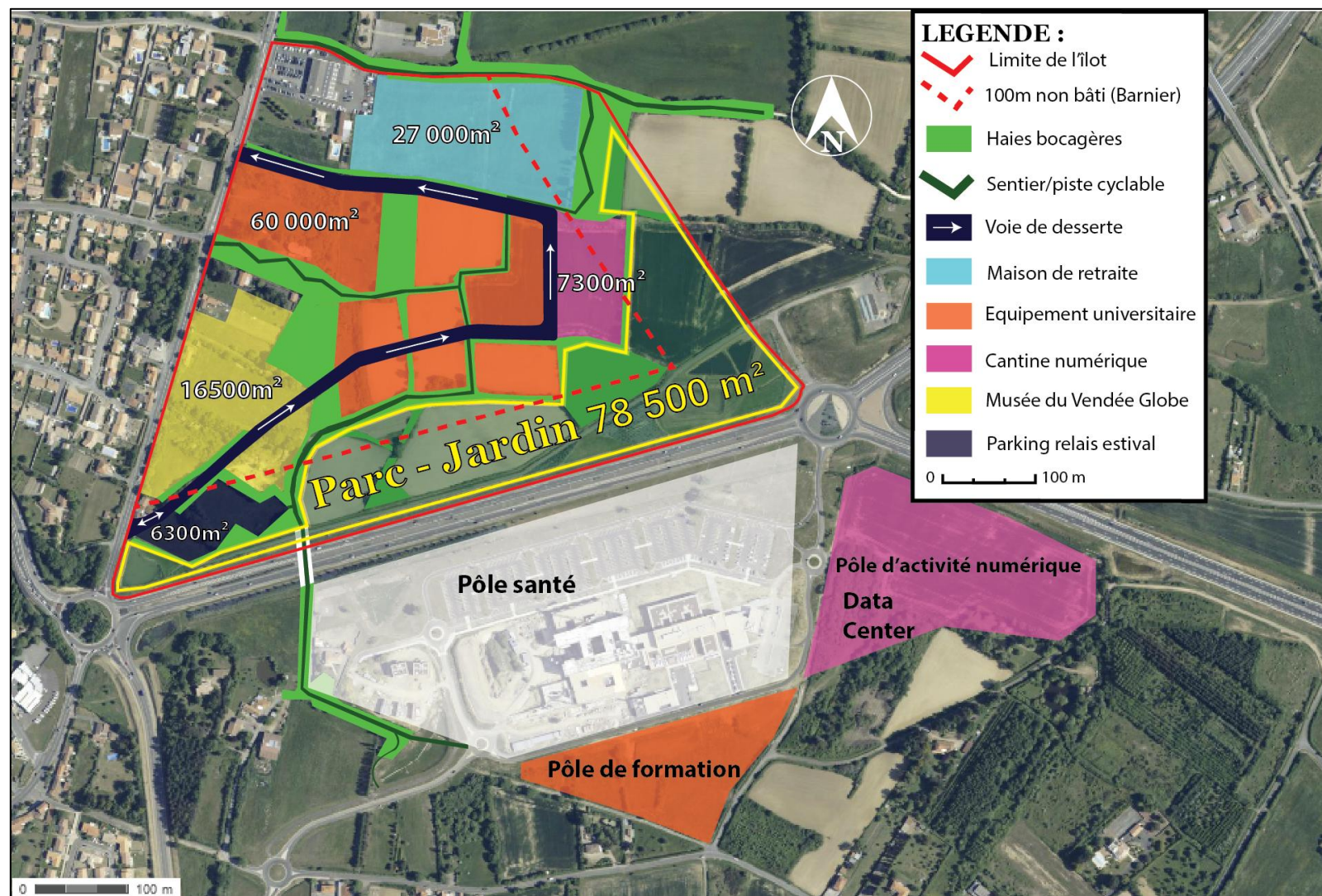
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

L'article [L.111-1-4](#) du code de l'urbanisme prévoit une interdiction de construire.



Annexe 6 : Proposition de zonage pour l'îlot 1 (réalisation personnelle)

Table des matières

Avertissement :	1
Remerciements :	2
Introduction générale :	5
Partie 1 : Diagnostic ciblé de la CCO	7
I. Situation géographique et accessibilité	7
II. Approche démographique	10
A. Une population grandissante, mais vieillissante.....	10
B. Un parc de logements en forte croissance, l'étalement urbain prend de l'ampleur.....	11
C. Evolution prévue, projets en cours en matière d'habitat.....	13
III. Approche économique.....	15
A. Une économie touristique.....	15
B. Une agglomération dynamique : Emploi, nombre et taille des entreprises	16
C. Présentation des pôles d'activités existants.....	18
IV. Inventaire des infrastructures de services et d'équipements dans la CCO.....	21
Partie 2 : Présentation du projet	29
I. Présentation du projet de la ZAC de la Vannerie, vue par la CCO	29
A. Présentation	29
B. Réglementation du site.....	32
II. Justification du projet et description du site	35
A. Une forte croissance démographique devant s'accompagner d'une croissance économique	35
B. Un choix de site en entrée d'agglomération	35
III. Présentation de la partie traitée dans ce PIND	39

A. Justification d'un pôle de services d'agglomération à la Vannerie.....	39
B. Description détaillée de l'îlot 1	39
C. Orientations d'aménagement (issues du PLU).....	42
D. Etat d'avancement du projet vu par la CCO.....	43
Partie 3 : Proposition d'un programme d'aménagement	45
I. Présentation et justification des infrastructures à accueillir.....	45
A. Installation d'un parking relais multimodal estival	45
B. Accueil d'équipements nécessaires à l'implantation d'un pôle de formation supérieur sur l'îlot 2.....	48
C. Ajouter des infrastructures de services à la population en vue de l'évolution démographique et économique prévue.....	48
D. Implantation d'un musée du Vendée Globe	49
II. Zonage possible et aménagement de l'îlot	53
A. Respecter la loi Barnier	53
B. Préserver au maximum l'aspect naturel du site	53
C. Faciliter la liaison entre l'îlot 1 et l'îlot 2 : Voirie et réseau de sentiers – pistes cyclables	54
D. Disposition possible des différents éléments	55
Conclusion :.....	57
Table des illustrations :.....	58
Table des images :.....	58
Table des cartes :	59
Table des plans :.....	59
Index des sigles :.....	60
Bibliographie :.....	61
Annexes :	63

BOURDILLEAU Timothé
Stage de découverte
DA3 - 2012

Création d'un pôle de services d'agglomération dans la Communauté de Communes des Olonnes (Vendée)

Que faire de l'îlot n°1 au Nord de la ZAC intercommunale de la Vannerie ?

La ZAC de la Vannerie est un projet qui a vu le jour en janvier 2006 dans la Communauté de Communes des Olonnes, 3^{ème} plus grande agglomération de Vendée avec ses 48 000 habitants et grande destination touristique. La croissance démographique soutenue accompagnée d'un vieillissement marqué de la population de la ville nécessite à la fois la création de nombreux nouveaux emplois, et une adaptation de l'offre de services – offre qui est déjà très développée et qui contribue fortement à l'économie olonnaise. Ainsi, cette ZAC, d'une superficie totale de 137 Ha a été découpée en quatre îlots, ayant chacun une vocation propre. Situés en entrée d'agglomération, les deux premiers îlots sont ceux qui vont être aménagés en priorité, de par leur accessibilité. Celui qui nous intéresse se situe au Nord de la ZAC sur une superficie de 25 Ha d'espace agricole et d'habitat dispersé, et doit accueillir les services d'agglomération. Cependant, depuis 2006, cet espace de bocage connaît une succession d'idées d'aménagement – allant de l'implantation d'un nouveau centre de secours à l'implantation d'un complexe aquatique – qui ne sont jamais retenues. C'est pourquoi je vais essayer dans ce PIND de proposer un schéma d'aménagement pour cet îlot, tout en respectant la vocation de ce site, à savoir l'implantation de services d'agglomération.

Mots clés : ZAC, pôle de services, respect de l'environnement, économie résidentielle, tourisme, entrée d'agglomération

Mots géographiques : Olonne sur Mer, Communauté de Communes des Olonnes, Vendée, 85, Pays de la Loire