



Les Sables d'Olonne le 4 octobre 2019

Enquête d'utilité publique : Projet d'aménagement de l'ilot nord de la Vannerie aux Sables d'Olonne

Observations de l'association:

Contribuables et Citoyens du Pays des Olonnes

Association loi de 1901 à but non lucratif

46 chemin de la Mouline 85100 Les Sables d'Olonne

www.contribuablescitoyensolonnais.fr - ccpo85100@gmail.com

Première observation

Le projet d'aménagement, objet de cette enquête, remonte à 12 ans environ puisque deux arrêtés préfectoraux des 30 octobre 2007 et 30 janvier 2008 ont institué deux ZAD permettant un aménagement ultérieur sur deux des communes aujourd'hui fusionnées. Différentes actions ont été entreprises par la suite, jusqu'à ce que monsieur le Préfet de Vendée invite en date du 20 février 2014 la collectivité (savoir la communauté de commune des Olonnes) à se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération.

La réponse à cette demande a pris la forme d'une importante délibération **le 9 Octobre 2014** déclarant les travaux d'aménagement de la Zone de la Vannerie d'intérêt général au regard des motifs énoncés dans la note annexée à cette délibération.

Le chapitre 2 de cette note (page 5) est intitulé : **Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général du projet.**

Il développe les arguments suivants :

« **La zone de la Vannerie est destinée à devenir la nouvelle vitrine économique du territoire** raison de sa situation à la croisée de deux axes majeurs... »

« **L'enjeu de l'opération est la constitution d'un pôle d'activité économique et de services d'agglomération d'intérêt communautaire avec pour ambition la création :**

-d'un pôle structurant de services d'agglomération d'ores et déjà amorcés avec la réalisation du pôle santé

-de secteurs d'accueil d'activités économiques à vocation dominante... »

2/ Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général du projet

La zone de la Vannerie est destinée à devenir **la nouvelle vitrine économique** du territoire en raison de sa situation à la croisée des deux axes majeurs que sont la RD 160 (Les Olonnes/La Roche-sur-Yon-Nantes-Paris-Angers) et la RD 760 (Challans Fontenay le Comte—La Route de la Mer) située à l'entrée du Pays des Olonnes.

L'enjeu de l'opération est la constitution d'un pôle d'activités économiques et de services d'agglomération d'intérêt communautaire sur le secteur de la Vannerie en entrée d'agglomération avec pour ambition la création :

- d'un pôle structurant de services d'agglomération d'ores et déjà amorcés avec la réalisation du Pôle Santé, sur le secteur de la Burguinière (Hôpital + clinique) ;
- **de secteurs d'accueil d'activités économiques à vocation dominante :** notamment activités tertiaires et de services, village d'artisans, activités économiques spécialisées,...

Plus loin encore :

« Ce projet d'aménagement et le choix du site visent plusieurs objectifs d'intérêt général et est rendu nécessaire pour les raisons suivantes:

- Satisfaire une politique de développement économique avec l'accueil de nouvelles entreprises, permettant ainsi la création d'emplois;
- Maîtriser le développement économique et urbains ...
- Permettre l'accueil d'une diversité d'entreprises et d'équipements venant renforcer les équipements et les zones d'activités déjà existantes...
- ... »

- Site qui sera desservi par une liaison structurante liant les différents ilots à la RD 160, au contournement des Olonnes ainsi qu'au boulevard du Vendée Globe.

Ce projet d'aménagement et le choix du site visent plusieurs objectifs d'intérêt général et est rendu nécessaire pour les raisons suivantes :

- Satisfaire une politique de développement économique avec l'accueil de nouvelles entreprises, permettant ainsi la création d'emplois ;
- Maîtriser le développement économique et urbain dans la continuité d'une agglomération littorale et de ses dessertes ;
- Permettre l'accueil d'une diversité d'entreprises et d'équipements venant renforcer les équipements et les zones d'activités déjà existantes : équipements d'agglomération, zone d'activités à vocation économique, artisanale et tertiaire ;
- Offrir un projet de qualité en termes d'espaces, d'accès et de paysage en adéquation avec les potentialités et les contraintes du site ;
- Valoriser l'image intercommunale.

Or, on trouve désormais dans le dossier DUP au chapitre 10.1 page 124 reprenant les motivations du projet :

« ...le projet de l'îlot Nord **destiné à la création du pôle d'équipements publics et d'intérêts collectif et de dimension communautaire ou supra - communautaire** s'inscrit dans la politique communautaire à long terme de création d'un quartier de services, de santé, d'activités tertiaires, artisanales et économiques sur le secteur de la vannerie, projet qui est d'ores et déjà amorcé sur le terrain avec

- la réalisation d'un pôle santé,...
- La création de la ZAC de la vannerie 1 pour l'accueil d'activités économiques,
- La réalisation d'un premier pôle tertiaire, l'espace Numérimar
-

« Le projet global de la Vannerie répond à plusieurs objectifs :

- **Assurer le développement des services d'agglomération des Sables d'Olonne**
- **Permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, le développement d'équipements de sport, de loisir**
- **Permettre spatialement l'accueil d'activités économiques par vocation dominante..;**

10.1. Un programme d'intérêt général d'intérêt de territoire qui motive la mise en œuvre à court et moyen terme de l'aménagement

Comme indiqué précédemment, le projet de l'îlot Nord, destiné à la création pôle d'équipements publics et d'intérêts collectif et de dimension communautaire ou supra-communautaire, s'inscrit dans la politique communautaire à long terme de création d'un quartier de services, de santé, d'activités tertiaires, artisanales et économiques sur le secteur de la Vannerie, projet qui est d'ores et déjà amorcé sur le terrain avec :

- la réalisation d'un Pôle Santé, sur le secteur de la Burguinière,
- la création de la ZAC la Vannerie 1 pour l'accueil d'activités économiques,
- la réalisation d'un premier pôle tertiaire, l'espace Numérimier.

Le projet global de la Vannerie répond à plusieurs objectifs :

➤ Assurer le développement des services d'agglomération des Sables d'Olonne,

➤ Permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, le développement d'équipements de sports, de loisir

➤ Permettre spatialement l'accueil d'activités économiques par vocation dominante : activités tertiaires, village d'artisans, activités économiques spécialisées...

Le projet de la Vannerie doit se réaliser dans un souci de cohérence fonctionnelle et urbaine autour de la constitution de pôles fonctionnels cohérents par grande typologie d'activités.

Cette opération a également pour objet de constituer dès à présent une porte d'entrée de l'agglomération des Sables d'Olonne par la constitution de façades paysagères sur les D 160 et D 32 sur l'îlot de La Vannerie Nord.

Nos premières observations concernent **le changement dans la nature de ce projet**. En effet, la délibération du 9 octobre 2014 mettait en avant l'objectif premier de créer une vitrine économique ayant comme objectif la création d'emplois. S'y associaient des services d'agglomération dont la logique du projet conduit à penser qu'ils seraient en cohérence avec cet objectif, ainsi d'ailleurs qu'il est précisé dans cette même page 124:

- promouvoir les nouvelles dynamiques économiques en dotant l'agglomération d'outils de formations spécialisés
- se positionner sur la formation et la recherche

Le pôle urbain des Olonnes, par ces projets, répond aux enjeux et orientations définis dans le SCOT du Syndicat mixte du Canton des Sables d'Olonne et dans la charte de territoire "Olonnes 2020" de la Communauté de Communes des Olonnes :

- renforcer l'attractivité et le rayonnement de l'agglomération des Olonnes
- promouvoir les nouvelles dynamiques économiques en dotant l'agglomération d'outils de formations spécialisées
- se positionner sur la formation et la recherche.

Dans ce projet global, le secteur de l'îlot Nord a pour vocation l'accueil d'équipements publics et d'intérêts collectif et de dimension communautaire ou supra-communautaire, afin de proposer une offre de services suffisamment dimensionnée

Les Sables d'Olonne Agglomération - La Vannerie - îlot Nord - Notice explicative D.U.P Décembre 2018 - ce document contient 139 pages

Or, le projet ainsi lancé consiste **d'abord** en l'aménagement fort coûteux d'un site **pour y réaliser un équipement sportif et une salle événementielle**.

Les promoteurs du projet semblent écarter cette objection en indiquant les réalisations actuelles, **mais en omettant**:

- De préciser que le pôle santé résulte pour l'essentiel du transfert de l'hôpital et de la clinique pré-existants dans de nouveaux locaux
- De fournir des informations sur le niveau d'aménagement et sur le nombre net d'emplois déjà créés sur Vannerie 1 et Numérimier dont on peut penser qu'il est très faible à ce jour (cf Ouest France du 30 sept 2019: le nombre de demandeurs d'emplois du Pays des Olonne est supérieure à la moyenne de la Vendée.)

Dans une commune qui, par rapport au département, est caractérisée par un déséquilibre sociologique marqué par l'âge et le faible niveau d'offres d'emplois qualifiés, **nous regrettons une mise en œuvre du projet qui ne respecte pas les objectifs définis dans la délibération originelle.**

Deuxième observation

Dans les pages 125 et 126 du même document il est indiqué que le projet comporte à court terme la réalisation d'une salle d'événementiels sportifs et des équipements sportifs avec une capacité d'accueil de 2000 places. Il est précisé que la plus grande salle existante (950 places) serait insuffisante pour les besoins de notre communauté.

Nous regrettons qu'aucune « étude des besoins des citoyens » sur les sports qui y seront pratiqués, ni a fortiori une étude de faisabilité qui ont permis de définir cette capacité, pas plus que le nombre d'événements qui sont envisagés et qui sont un élément essentiel pour l'équilibre budgétaire à terme d'un tel projet. Aucune étude non plus sur les équipements existants actuellement et qui suffisaient pourtant à la même population, pas plus que d'études sur des alternatives d'agrandissement de ces équipements. De même qu'il n'est fait nulle référence au devenir des équipements existants.

Puis le projet indique à moyen/ long terme une salle événementiel culturels. Toutes les remarques ci-dessus sont également valables pour cette partie du projet.

Notice explicative

pour répondre aux besoins d'une population de plus de 52 000 habitants et à son évolution à moyen terme d'environ 60 000 habitants.

L'enjeu de cette opération est la création d'un pôle d'équipements publics et d'intérêt collectif d'intérêt communautaire avec l'engagement dès à présent de la réalisation d'un premier programme de salle événementielle sportive d'importance supra communautaire puis d'une salle d'événementiels culturels.

Cet ensemble se réalisera en deux temps :

- ↳ A court terme, la construction de la salle d'événementiels sportifs et des équipements sportifs qui l'accompagne, projet de construction qui sera accompagné de la réalisation des places de stationnement nécessaires à court terme et de la réservation du potentiel foncier nécessaire à court et long terme,
- ↳ La construction d'une salle d'événementiels culturels à moyen/long terme en lien avec le premier programme pour mutualiser les espaces techniques et les places de stationnement

Cet équipement public structurant pour l'agglomération motive la mise en œuvre du projet d'aménagement de l'îlot Nord de La Vannerie et la mise en œuvre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique :

- Une nécessité de l'aménagement global du site de l'îlot Nord afin de permettre des accès et une circulation adaptés aux

Troisième observation

Comme il est dit ci-dessus le projet comporte à court terme la réalisation d'un ensemble sportif.

Mais cependant le dossier DUP ne comporte aucun avant-projet concernant cette réalisation, pas plus qu'une enveloppe budgétaire. Il en va de même pour le local culturel. Ainsi notre ville se prépare à engager plus de 9 millions d'€ de travaux sans **aucune évaluation budgétaire des deux projets** sans lesquels cet investissement n'a aucun sens. Les citoyens sont en droit d'être informés de ces éléments qui pèseront durablement sur les finances publiques.

Montant Total y compris frais	4 317 540 €	4 236 740 euros hors régime TVA (seule démolition soumise à TVA)
E MONTANT TOTAL DES DEPENSES PREVISIONNELLES	9 388 497 €	10 374 956 euros Toutes Taxes Comprises

Quatrième observation

Le chapitre 10.2 page 132 du DUP traite du bilan coûts inconvénients.

Il mentionne un coût d'acquisition du foncier de 15,80 € du m2 contre un prix médian du m2 constructible aux Sables d'Olonne proche de 235 €. On peut s'étonner de l'importance de cet écart, de l'augmentation considérable du patrimoine communal qui en résulte, au détriment des propriétaires concernés, et s'interroger sur une certaine forme de spoliation. Ces points sont omis dans le paragraphe intitulé: **atteinte à la propriété privée.**

Nous rappelons que par son « arrêt MOTAIS NARBONNE du 2 juillet 2002 », la CEDH a condamné la France en disant qu'il y avait violation de l'article 1 du Protocole n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales par le maintien en réserve prolongé d'un bien exproprié et peut s'analyser comme une atteinte au droit de propriété.

La CEDH a estimé que les requérants ont été indûment privés d'une plus-value engendrée par le terrain exproprié.

En juin 2010 la durée maximum d'une ZAD a été ramenée à 6 ans (loi du Grand Paris).

Ainsi la ZAD créée en octobre 2007 a été renouvelée en juin 2016 pour 6 ans (arrêtés 16-DDTM85-237 et 238).

De même, dans le paragraphe relative aux nuisances les relations de ce nouvel ensemble avec le pôle santé sont omis:

- nuisances sonores sur des malades plus particulièrement sensibles. (cf carte exposition au bruit DDTM85 du 12 décembre 2018 Olonne sur Mer).
- le trafic de véhicules qui est signalé très dense à certains moments, avec des conséquences potentiellement graves pour le transport de malades en ralentissant l'accessibilité des véhicules d'urgence du pôle santé.
- le partage de places de parking, pouvant entraîner des difficultés de stationnement pour les patients et les visiteurs du pôle santé.

Cinquième et dernière observation.

Le dossier indique que c'était le seul espace possible, sans préciser si d'autres implantations auraient pu accueillir un tel ensemble. Par exemple le secteur de la Pierre Levée où les terrains étaient naturellement moins chers et les nuisances sonores nulles.

Le Président
Michel Dupuydauby

