

**Pôle Entreprises & Territoires**

Dossier suivi par : Maurine LE CACHEUX

Tél : 06.32.05.32.40

[maurine.lecacheux@vendee.cci.fr](mailto:maurine.lecacheux@vendee.cci.fr)
**Monsieur Le Président - Yannick MOREAU**

Président des Sables d'Olonne Agglomération

Siège social – CS 21842

21 Place du Poilu de France

85100 Les Sables-d'Olonne

La Roche-sur-Yon, le 5 mars 2025,

Objet : Dossier modification n°4.17 PLU d'Olonne-sur-Mer

Réf : D202500637

Monsieur Le Président,

Dans le cadre de la modification n°4.17 du PLU d'Olonne-sur-Mer et de votre sollicitation pour avis des personnes publiques associées, nous souhaitons vous rappeler qu'un diagnostic du centre-ville d'Olonne-sur-Mer avait été réalisé par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vendée en 2013. Celui-ci avait permis de faire ressortir plusieurs éléments qu'il convient de rappeler.

Secteurs	Faiblesses	Forces
Autour de l'église	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le manque de diversité et de continuité des commerces</li> <li>▪ L'absence d'aménagement urbain ne permettant pas de créer une réelle ambiance d'achat</li> <li>▪ La faible visibilité des commerces situés autour de l'église en raison de l'éloignement de l'axe principal et du positionnement du bâti.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Circulation automobile modérée</li> <li>▪ Présence importante de stationnement</li> </ul>
Rue des Sables côté Jarrie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'absence d'aménagement urbain ne permettant pas de créer une réelle ambiance d'achat,</li> <li>▪ La difficulté d'accès aux commerces</li> <li>▪ La densité de circulation</li> <li>▪ Le manque de stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offre commerciale et de services plutôt étoffée et regroupée avec une continuité dans le bâti</li> <li>▪ Commerces situés sur l'axe principal pouvant attirer une clientèle de passage</li> </ul>
Rue des Sables côté ancienne mairie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le manque de continuité commerciale</li> <li>▪ L'absence d'aménagement urbain ne permettant pas de créer une réelle ambiance d'achat</li> <li>▪ La difficulté d'accès aux commerces</li> <li>▪ La densité de circulation</li> <li>▪ Le manque de stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offre commerciale et de CHR relativement importante (6 commerces et CHR, dont 5 commerces de proximité en 2013)</li> <li>▪ Commerces situés sur l'axe principal pouvant attirer une clientèle de passage</li> </ul>

Depuis l'étude réalisée en 2013, le cœur de ville a connu quelques modifications et notamment :

- La fermeture de l'hôtel, restaurant, PMU,
- La fermeture de la boulangerie située rue du 8 Mai 1945,
- La fermeture du café RD Bar,
- Le transfert de la pharmacie et de l'optique médicale vers la zone U,
- La destruction de l'îlot placé au nord de l'église, qui comptait deux cellules commerciales (un salon de coiffure et un salon d'esthétique). Des travaux dans le bâtiment situé au 32 rue des Sables doivent permettre leur réintégration en centre-ville.

Ainsi, les secteurs de l'église et de la rue des Sables (à proximité de l'ancienne mairie) ont connu un appauvrissement de leur offre commerciale. La perte du dernier café, qui est un lieu de convivialité important, est regrettable et fragilise davantage la dynamique du cœur de ville.

Pour rebondir, nous souhaitons souligner le rôle que peut jouer l'héritage architectural comme trame de fond pour le développement économique du secteur de l'église. C'est un élément identifié dans l'OAP via l'intégration d'éléments à caractère patrimonial pour les constructions nouvelles. Ces qualités architecturales existantes, préservées et mises en valeur par les aménagements à venir, sont susceptibles d'attirer des activités ayant besoin de se développer dans des lieux ou dans des espaces patrimoniaux. Le restaurant installé dans le Manoir de la Mortière est un bon exemple. L'ouverture prochaine de cet établissement devrait permettre d'attirer une clientèle nouvelle. Les gérants envisagent par la suite de développer leur offre avec la création d'un deuxième restaurant, gastronomique cette fois et d'un espace épicerie en lien avec les producteurs locaux.

Plus concrètement, les orientations d'aménagement de l'OAP Cœur de Ville répondent à plusieurs problématiques identifiées lors de l'étude de 2013. La principale et qui a été révélée sur l'ensemble des trois secteurs (autour de l'église, rue des Sables côté ancienne mairie et rue des Sables côté Jarrie), correspondait au manque d'aménagement urbain et par conséquent d'ambiance d'achat. Les aménagements paysagers et architecturaux devront permettre d'augmenter la convivialité des espaces et de créer une réelle identité des lieux. De plus, la collectivité a choisi de créer certaines zones dépourvues de constructions verticales, contribuant à ouvrir des perspectives de vue sur les monuments remarquables et de ce fait à embellir le secteur de l'église, augmentant ainsi l'attrait de l'ensemble de l'espace.

Les axes de circulation feront l'objet de réaménagements avec une priorité qui devra être donnée à la sécurité. Ces aménagements devront également permettre de diminuer la sensation de densité de circulation notamment au niveau de l'axe principal et ainsi, faciliter l'accès aux commerces, CHR et services situés le long de la D32. Le projet d'OAP ne précise pas clairement le maintien ou non de la circulation en double sens pour la rue du Général Charrette. Nous aimerions par conséquent que l'OAP puisse apporter des éléments de réponse sur ce point.

Un point essentiel concerne l'offre de stationnement qui devra se trouver à proximité immédiate des commerces et des services, mais également des logements à créer. Le secteur de l'église, qui dispose actuellement d'un nombre satisfaisant de places de stationnement, ne devrait pas voir cette capacité diminuer, surtout dans un contexte où la densité de la population est appelée à croître en raison des projets de construction de logements. Nous soulignons l'intérêt porté par le projet pour l'aménagement des espaces verts, mais cela ne doit pas se faire au détriment du stationnement. Les orientations de l'OAP semblent diminuer leur nombre et leur surface malgré la création d'un parking végétalisé au nord de l'église et aucun élément du rapport de présentation, ne nous permet d'identifier les besoins de stationnement du secteur.

En ce qui concerne la création de cellules commerciales situées en rez-de-chaussée des logements, nous recommandons de privilégier cette intégration dans les immeubles visibles depuis l'axe principal ou la D80 et qui présentent un stationnement suffisant à proximité. Une attention particulière devra être portée aux activités qui pourront s'implanter et à leur localisation. Elles devront être compatibles avec les habitations situées à proximité.

La création de logements, à contrario, serait à privilégier dans les immeubles situés derrière l'église, peu visibles depuis les axes de circulation et situés en retrait par rapport à cette même circulation. Les risques de nuisances entre les différents espaces devront donc être particulièrement étudiés afin de limiter au maximum les problématiques de mixité d'usage. On parle de mixité d'usage dès lors qu'un espace comporte trois fonctions différentes dont aucune ne représente plus de 60 % de la surface totale. On retrouve généralement les fonctions « habitat », « travail » et « commerce » qui associent par exemple des espaces de coworking, des lieux de socialisation et de partage, des espaces à destination culturelle et événementielle, ainsi que de la restauration et des jardins.

Nous souhaitons rappeler qu'avant la création de nouveaux commerces, l'objectif premier, est le maintien et le développement des commerces, CHR, services, pôle de santé et établissements publics existant ainsi que leur regroupement. Ainsi, il est fortement recommandé à la collectivité de mener par la suite, une concertation avec les acteurs économiques du secteur qui sont directement impactés par les évolutions à venir, afin de déterminer leurs besoins et leurs attentes.

Enfin, nous tenons à vous informer que la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée intervient régulièrement auprès des territoires et des porteurs de projets dans le cadre de développement commercial et de requalification urbaine. Elle possède également un Observatoire de l'offre commerciale permettant de disposer d'une information fiable sur l'état du commerce d'un territoire donné et de suivre son évolution sur une échelle de temps et sur des périmètres géographiques modulables. Aussi, cet outil pourrait être mobilisé pour mesurer l'évolution du nombre de commerces.

En conclusion et après examen du rapport de présentation mis à disposition par la Collectivité, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vendée émet un avis favorable pour la modification n°4.17 du PLU d'Olonne-sur-Mer avec observations notamment par rapport à la capacité de stationnement du secteur de l'église.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information.

Veillez agréer, Monsieur Le Président, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

M. Bruno SOULLARD



Directeur de la Chambre de Commerce  
et d'Industrie de la Vendée