



VILLE & AGGLOMÉRATION

NOTE DE PRESENTATION - PORT OLONA 2040 / PORT OLONA 3

Le contexte réglementaire :

Le schéma d'aménagement Port Olona 2040 est constitutif d'une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 hectares. Conformément aux dispositions des articles R122-1 et suivants du Code de l'environnement, il est soumis à évaluation environnementale systématique (Tableau annexe à l'article R122-2, rubrique « 39. Travaux, constructions et opération d'aménagement » b).

Le premier sous-projet de ce schéma est l'aménagement d'une zone d'activité dite « Port Olona » constituée de lots à bâtir et d'une voirie commune publique. Un tel aménagement est soumis à permis d'aménager (article R*421-19, a) du Code de l'urbanisme).

Ce permis d'aménager est la première demande d'autorisation dans le cadre du schéma d'aménagement Port Olona 2040. Conformément aux articles L122-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à l'évaluation environnementale, « *les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation* » (III de l'article L122-1-1 du Code de l'environnement).

Le maire de la commune des Sables d'Olonne est l'autorité compétente pour autoriser le permis d'aménager Port Olona 3 (article L422-1 du Code de l'urbanisme). Par conséquent et en application du Code de l'environnement, il est compétent pour autoriser un projet soumis à évaluation environnementale et organiser la présente enquête publique.

En cette qualité le maire a transmis le 19 mars 2025 à l'autorité environnementale compétente – Mission Régionale de l'Autorité Environnementale des Pays de la Loire – en application de l'article R122-7 du Code de l'environnement.

Cette dernière a émis un avis délibéré le 19 mai 2025. Conformément à l'article L122-1 du Code de l'Environnement, Les Sables d'Olonne Agglomération – maître d'ouvrage - a formulé une réponse écrite à cet avis le 26 juin 2025.

Le dossier soumis à l'évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale et la réponse écrite du maître d'ouvrage font partie intégrante du dossier mis à la disposition du public.

À la suite de la procédure d'enquête publique, le maire de la commune peut :

- Autoriser le permis d'aménager en assortissant sa décision de prescriptions relatives au respect des mesures nécessaires pour éviter, réduire ou compenser les incidences sur l'environnement – et aux modalités de suivi de ces mesures ;
- Refuser le permis d'aménager.

Le contexte de l'opération :

Les Sables d'Olonne Agglomération entendent développer une stratégie pour permettre, d'ici 2040, à Port Olona d'être un fleuron de la façade Atlantique.

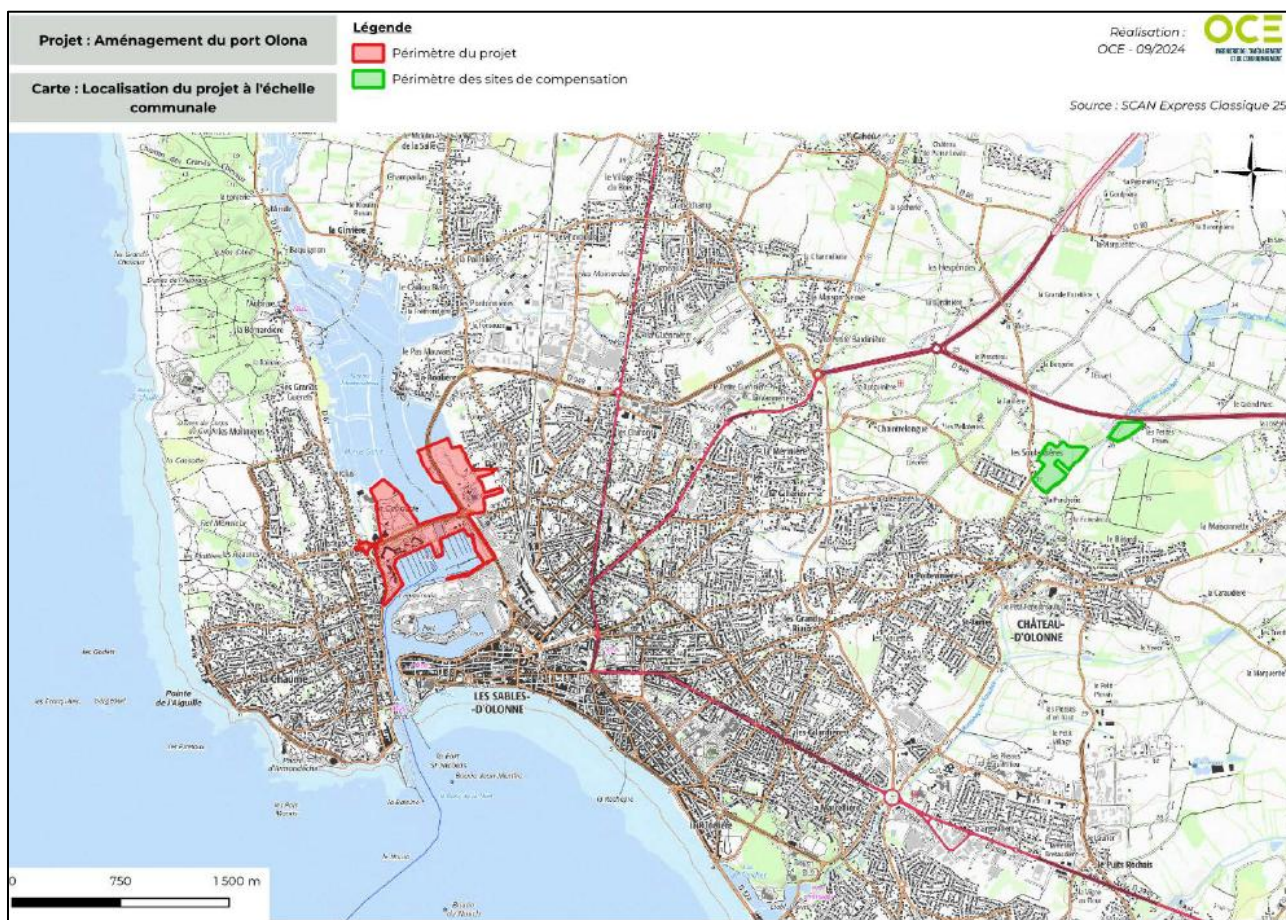
En effet, premier port de plaisance de la Vendée, le site emblématique des Sables-d'Olonne s'apprête à se transformer en profondeur. Avec le projet Port Olona 2040, la station balnéaire engage une modernisation ambitieuse de son port pour concilier développement économique, dynamisme nautique et attractivité touristique. Une montée en puissance autour d'un ancrage renforcé du Vendée Globe et de nouveaux équipements pour upgrader le port et ses services.

Doté de six cents anneaux à sa création en 1978, Port Olona a aujourd'hui plus que doublé sa capacité pour atteindre mille cinq cents places. À la fois porte d'entrée de la ville, trait d'union entre les quartiers historiques des Sables et de la Chaume, le port est également le berceau de l'une des plus mythiques courses au large : le Vendée Globe. À quelques encablures du port de commerce et du port de pêche, il est devenu le plus grand port de plaisance vendéen. Toutefois, à quarante ans passés, le refuge des marins se projette vers l'avenir avec un plan ambitieux : Port Olona 2040. Sur quinze ans, il vise à renforcer l'attractivité du territoire. Une direction qui conjugue un aménagement global entre développement économique et ambition de conserver son rang de premier port d'événements nautiques de la côte Atlantique.

Les balbutiements de cette réflexion sont nés il y a sept ans avec l'esquisse du port de demain. À la fusion des communes de Château-d'Olonne, Olonne-sur-Mer et des Sables-d'Olonne en 2019, désormais responsable de l'avenir du port, la collectivité a été interpellé par l'association locale Armada qui avait mûri une série de propositions pour développer leur business et doter la ville d'un port du XXI^e siècle. Les professionnels du nautisme, groupés depuis 2001 dans Armada, mutualisent les ressources et cherchent à développer une stratégie commune pour moderniser les infrastructures portuaires.

Pour aboutir à des solutions pertinentes, un conseil du nautisme a été créé afin de réunir les acteurs du port. Dès lors, Port Olona 2040 prend racine et ses principaux artisans font briller le projet. Les nombreuses consultations mettent en avant le besoin d'une interface ville-port modernisée. Le volet urbain prend en compte une meilleure intégration des quartiers historiques, comme La Chaume, quartier des marins-pêcheurs, et un renforcement des mobilités douces, notamment entre la gare, les rues commerçantes et le port. Par ailleurs, le choix de ne pas agrandir le bassin à flot est rapidement acté, l'extension du port se fera à terre.

Ainsi, en novembre 2020, le conseil communautaire décide de lancer une étude stratégique globale et cohérente du développement de Port Olona à l'horizon 2040 tout en précisant l'obligation de réaliser une concertation élargie.



Localisation du projet à l'échelle communale (OCE)

Par délibérations datées respectivement des 31 janvier 2022 et 3 février 2022 la Ville et l'Agglomération adoptent le schéma de développement de Port Olona établi autour de 4 thématiques majeures :

1. Le développement économique et touristique

- Aménagement d'environ 5 hectares de zones commercialisables intégrant les voiries,
- Modernisation des infrastructures portuaires (cale mise à l'eau, ponton d'attente, darse...),
- Réaménagement du terre-plein/aire de carénage,
- Implantation d'un port à sec,
- Village entreprises nautiques,
- Showroom des chantiers Sablais et Vendéens/ Cité du Vendée Globe,
- Quai droit et pontons d'attente,
- 2,1 hectares de réserve foncière pour des besoins de bâtiments.

2. La dynamique sportive, associative, patrimoniale

- 6 teams IMOCA sur près de 7 000 m² visibles depuis la RD 949,
- Zone de 4 000 m² pour concevoir avec les professionnels de la course au large un bâtiment polyvalent regroupant entre autres les associations, clubs, les professionnels du nautisme, l'accueil des plaisanciers et un PC course. Restaurants, vestiaires, salles de réunions, lieux de convivialité, coworking seront également proposés,
- Le pôle technique associatif de 5 150 m² permettant d'accueillir dans un premier temps, les associations des SNS, l'amicale des Olonnois, la Sapovaye, Yatching Club Sablais,
- Développement d'une base nautique légère et des pratiques libres sur la Ch'noue,
- Extension du bureau du port.

3. Améliorer le cadre de vie des Sablais et l'expérience des usagers

- Nouvelle promenade, quais animés et plantés,
- Réaménagement de la place Jean Neau autour du thème de l'eau,
- Club des plaisanciers,
- Renaturation des abords de la Ch'noue,
- Recomposition des abords du bureau du port et des quais,
- Zone naturelle de promenade - la Ch'noue,
- Restriction de la circulation automobile sur les quais,
- Passerelle Chaumoise,
- Résidentialisation et clarification des domanialités avec végétalisation des abords de la rue Joseph Benatier.

4. Des aménagements urbains adaptés aux mobilités

- Parking Silo,
- Parking à destination des professionnels et clients,
- Recomposition, renaturation et signalisation du stationnement,
- Transformation de la rocade nord en boulevard urbain et création d'un giratoire,
- Création sur le boulevard du souvenir Français, d'un giratoire permettant de desservir Port Olona et la Ch'noue,
- Aménagement du franchissement du giratoire Charcot pour faciliter la mise à l'eau des bateaux.



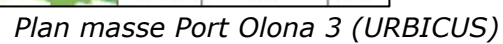
Schéma d'aménagement partagé (URBICUS)

Port Olona 3 : une première phase de réalisation

Les AOT des shipchandlers de Port Olona 2 arrivent à termes et afin de les reloger, il convient d'aménager le parc d'activités dénommé **Port Olona 3**.

Le programme de réalisation porte sur les éléments suivants, issus de l'étude globale visée ci-dessus :

- Création d'un parc d'activités maritimes et portuaires dénommé « Port Olona 3 » (ou « les terrains Nord ») selon le plan masse suivant :



La viabilisation de ce parc d'activités portuaires devra permettre l'accueil des activités suivantes, à minima :

- Pôle course - 6 teams IMOCA
 - Village d'entreprises nautiques
 - Parking silo
 - Pôle technique associatif
 - Parcelles cessibles permettant la relocalisation et l'accueil de shipchandlers ainsi que les zones de services associées (aires communes, zone déchets...)
-
- Requalification des rues des Bossis et de la Sablière permettant notamment la connexion, avec le port, des activités maritimes et portuaires exercées sur les « terrains Nords »