

# DÉLIBÉRATION du Conseil municipal

Envoyé en préfecture le 07/06/2024

Reçu en préfecture le 07/06/2024

Publié le

ID : 085-218502342-20240524-2024\_030-DE

S<sup>2</sup>LO

## Ville de Saint-Jean-de-Monts

Saint-Jean de Monts

Le vingt-trois mai deux mille vingt-quatre à dix-neuf heures, le Conseil municipal légalement convoqué le dix-sept mai deux mille vingt-quatre, s'est réuni à la mairie, sous la présidence de Véronique LAUNAY, Maire.

### Etaient présents :

Mme LAUNAY Véronique, M. CHARRIER Miguel, Mme BERTRAND Virginie, M. MILCENDEAU Gérard, Mme Nadine PONTREAU, M. ROUSSEAU Alain, Mme BERNABEN Marie, M. LEROY Bruno, Mme VRIGNAUD Céline, M. JOLIVET Grégory, M. BÉTHUS Jacky, M. BARRAS Stéphane, M. CHARTIER Emmanuel, Mme BURGAUD Laure, Mme HOUYELLE Edwige, M. PORTOLEAU Pascal, Mme MILCENT Anne, Mme LOZET Christel, M. CAILLAUD Daniel, Mme PONTOIZEAU Nadia, Mme JOSLAIN Valérie, Mme LIZÉ-MICHAUD Murielle, M. MATHIAS Yves, M. JOSSO Antoine, M. LEPLU Christian, Mme CUCINIELLO Gaëlle et M. HOREAU Vincent.

### Absente :

Mme ROBERT-DUTOUR Diane

### Absents ayant donné procuration :

Mme JOSLAIN Valérie donne pouvoir à M. BÉTHUS Jacky,  
Mme BURGAUD Laure donne pouvoir à M. LEROY Bruno,  
Mme RIVIÈRE Amélie donne pouvoir à M. MATHIAS Yves.

### A été désignée secrétaire :

Mme Virginie BERTRAND

Service Urbanisme

## DÉLIBÉRATION N°2024\_030 DU 23 mai 2024

**OBJET : Révision du PLU : Débat sur le projet d'aménagement et de développement durables - PADD**

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L151-2, L151-5, L 153-12 du code de l'urbanisme ;

**VU** la délibération du conseil municipal du 23 septembre 2023 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

**Rapporteur** : M. ROUSSEAU Alain, adjoint au Maire.

**Présence du Bureau d'Etude PLANEN représenté par Marion SINTES.**

### EXPOSÉ

Il est rappelé que la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du 28 septembre 2023.

Après la première phase du « diagnostic », les grandes lignes de celui-ci ont été présentées en séance plénière du Conseil municipal le 4 décembre 2023, en réunion publique le 5 décembre 2023 et le 19 janvier 2024 aux Personnes Publiques Associées (PPA).

La phase 2 « élaboration du PADD » a débutée par un « séminaire habitants » qui s'est déroulé le 13 février 2024 par un travail de co-construction sur les grands axes du PADD.

L'avancée de cette procédure permet de soumettre au débat du Conseil municipal les grandes orientations du PADD conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du Conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme.

Le document présenté est issu des réflexions du comité technique et du comité de pilotage de la révision du PLU qui se sont réunis à plusieurs reprises.

Le projet de PADD est exposé, dont les grandes orientations sont les suivantes :

1. Préserver et valoriser l'environnement et le patrimoine remarquable de la Commune,
2. S'adapter au dérèglement climatique en mettant en œuvre les conditions d'un développement urbain durable,
3. Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en proposant des logements et équipements diversifiés, adaptés aux besoins de chacun,
4. Maintenir le dynamisme de notre territoire.

Un débat a eu lieu concernant la possibilité d'inscrire des prescriptions précises concernant l'utilisation des énergies renouvelables.

## DÉCISION

Après avoir débattu, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **PREND ACTE** de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an susdits, et ont, après lecture, signé tous les membres présents.

A Saint-Jean-de-Monts, le vingt-quatre mai deux mille vingt-quatre.

**Secrétaire de séance**



**Virginie BERTRAND**

**Le Maire**



**Véronique LAUNAY**

CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE PAR LE MAIRE  
COMPTE TENU DE SON DÉPÔT EN  
SOUS-PRÉFECTURE,

LE

ET L'AFFICHAGE,

LE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nantes - 6, allée de l'île Gloriette - 44041 Nantes cedex – dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception à l'autorité de contrôle conformément aux articles R 46 à R 65, R 102 et R 104 du Code des tribunaux administratifs et cours administratives d'appel.

# Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-de-Monts

Pièce 2 : Projet  
d'Aménagement et de  
Développement Durables

**Saint-Jean de Monts**



Les éléments en surbrillance pourront être proposés au débat en conseil Municipal (choix d'un scénario démographique, d'un objectif de production de logement, de densités à imposer en fonction des secteurs)

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>QU'EST-CE QUE LE PADD ? .....</b>	<b>4</b>
<b>QUELLE EST SA PORTEE JURIDIQUE ? .....</b>	<b>4</b>
<b>COMMENT A-T-IL ETE ETABLI ? .....</b>	<b>5</b>
<b>COMMENT LIRE LE PADD ? .....</b>	<b>5</b>
<b>QUELLE EST SA PHILOSOPHIE ? .....</b>	<b>6</b>
<b>LES GRANDS AXES DU PROJET POUR LE TERRITOIRE .....</b>	<b>7</b>
<b>AXE 1 : PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE REMARQUABLE DE LA COMMUNE .....</b>	<b>8</b>
<b>AXE 2 : S'ADAPTER AU DEREGLEMENT CLIMATIQUE EN METTANT EN ŒUVRE LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE .....</b>	<b>10</b>
<b>AXE 3 : POURSUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS EN PROPOSANT DES LOGEMENTS ET EQUIPEMENTS DIVERSIFIES, ADAPTES AUX BESOINS DE CHACUN .....</b>	<b>14</b>
<b>AXE 4 : MAINTENIR LE DYNAMISME DE NOTRE TERRITOIRE .....</b>	<b>16</b>



# PREAMBULE

# Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la **clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Sur la base du diagnostic du territoire et de l'identification à cette occasion des évolutions et des enjeux majeurs, le PADD formalise le projet politique de la commune pour les dix prochaines années en définissant des orientations générales dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, des équipements, de la protection des espaces et de la préservation ou de la reconstitution des continuités écologiques.

Le contenu du PADD est fixé par l'article **L151-5 du Code de l'urbanisme** :

## L151-5 du Code de l'urbanisme (extraits) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ..., et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 ».

# Quelle est sa portée juridique ?

Le PADD n'est **pas juridiquement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme**, mais les documents opposables qui en découlent (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec les orientations données dans ce document. .

# Comment a-t-il été établi ?

Le contenu du PADD a été établi sur les bases suivantes :

- La délibération du 28 septembre 2023 de lancement de la procédure de révision du PLU qui en fixe les motivations
- La participation active des habitants sollicités en 2023, 2024 par le biais d'ateliers thématiques. Ils ont été invités à exprimer leur avis sur les espaces à protéger, l'urbanisme, l'architecture, l'habitat, la nature en ville, les déplacements, les équipements ou encore les commerces.
- La prise en compte du diagnostic du territoire, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU futur s'efforcera d'apporter des réponses.
- La prise en compte du plan d'action municipal # Saint-Jean-de-Monts 2030
- La réflexion des élus qui est venue alimenter le travail de diagnostic, notamment à l'occasion d'ateliers thématiques organisés en 2023 et 2024 et axés autour de thèmes principaux :
  - Quelle est l'identité de Saint-Jean-de-Monts? Comment la révéler ?
  - Quels besoins en logements, équipements, commerces et services pour la population actuelle et future en 2035 dans la perspective de l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience d'août 2021 ?
  - Quel développement économique et touristique souhaitable en 2035 ?
  - Quel cadre de vie en 2035 ?
  - Comment préserver un patrimoine naturel exceptionnel sensible dans le respect de la loi Littoral ?
- La participation des personnes publiques associées au projet de révision du PLU : l'État, la Région, le Département, la Communauté de Communes Océan-Marais de Monts, le syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Nord-Ouest Vendée, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambres des Métiers, etc.

Ces temps d'échanges et ces ateliers ont permis à la commune de construire un véritable projet de territoire, pour tous, et avec tous. Ils ont permis de dégager des enjeux stratégiques pour l'avenir de la commune et ainsi de réaffirmer un certain nombre de priorités de l'équipe municipale.

## Comment lire le PADD ?

Chaque orientation et sous-orientation du PADD est constituée de la manière suivante afin d'être facilement compréhensible par tous :

### Un grand axe

Dans cet aplat couleur, présentation du contexte, des enjeux qui conduisent la collectivité à fixer un axe ou des orientations qui composent le projet de territoire.

#### **CET AXE SE DECLINE EN ORIENTATIONS**

- Elles-mêmes détaillées en sous-orientations
  - Parfois précisées en objectifs

# Quelle est sa philosophie ?

Les orientations qui sont présentées dans le PADD constituent **le projet de territoire** élaboré pour le futur de la commune dans les dix prochaines années et au-delà.

Elles visent à :



Elles s'appuient sur son identité tout à la fois balnéaire, boisée, maraîchine et rurale (front de mer, plages, forêt domaniale, marais breton, agriculture, ...)

Elles s'inscrivent dans une nature omniprésente et fragile à protéger (biodiversité, diversités des paysages naturels remarquables, etc.).

Elles dessinent pour ses habitants et les acteurs du territoire une commune vivante qui cultive le bien vivre ensemble.

Elles ont pour ambition d'apporter des réponses adaptées aux défis de demain (prise en compte des risques naturels, de la transition écologique, de la nécessité de sobriété foncière).

Elles s'articulent, ainsi, **autour de 4 grands axes** :

1. **Préserver et valoriser l'environnement et le patrimoine remarquable de la commune,**
2. **S'adapter au dérèglement climatique en mettant en œuvre les conditions d'un développement urbain durable,**
3. **Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en proposant des logements et équipements diversifiés, adaptés aux besoins de chacun,**
4. **Maintenir le dynamisme de notre territoire.**



## LES GRANDS AXES DU PROJET POUR LE TERRITOIRE

# Axe 1 : Préserver et valoriser l'environnement et le patrimoine remarquable de la commune

La commune de Saint-Jean-de-Monts est soumise à des risques majeurs : phénomènes météorologiques (tels que l'érosion du trait de côte, les tempêtes, , ...), submersion marine, feux de forêt, séisme, pollution maritime et des risques technologiques.

Ces risques doivent être pris en compte dans le PLU.

La commune présente un environnement naturel exceptionnel protégé à plus d'un titre (espaces naturels remarquables préservés liés au littoral, au marais breton, à la forêt domaniale), qui offre un cadre de vie qualitatif à ses résidents et qui contraint l'urbanisation.

Déclinée à l'échelon intercommunal dans le SCOT Nord-Ouest Vendée approuvé le 18 décembre 2019, la trame verte et bleue qui doit être identifiée par le PLU (corridors non bâtis, espaces naturels de liaison, boisements, haies, marais, cours d'eau, zones humides), est un outil alliant préservation de la biodiversité, aménagement et gestion durables des territoires. Elle doit contribuer à préserver les écosystèmes et leurs fonctionnalités, qui rendent de nombreux services à l'homme.

Au-delà de son patrimoine naturel, le territoire présente plusieurs secteurs bâtis patrimoniaux au travers d'une organisation urbaine spécifique (centre-bourg, urbanisme du front de mer, rues et quartiers d'intérêt architectural ...). Ils accueillent des bâtiments d'intérêt architectural et méritent d'être préservés.

## PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES CONNUS SUR LE TERRITOIRE

La commune a pour objectif de :

- Identifier et prendre en compte l'ensemble des risques connus sur le territoire dans les choix de développement de l'urbanisation afin de réduire l'exposition de la population à ces risques. Cela suppose de limiter voire d'interdire la constructibilité des secteurs les plus à risque le cas échéant.
- Anticiper l'érosion côtière.

## PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE REMARQUABLE DE LA COMMUNE

La commune a pour objectif de :

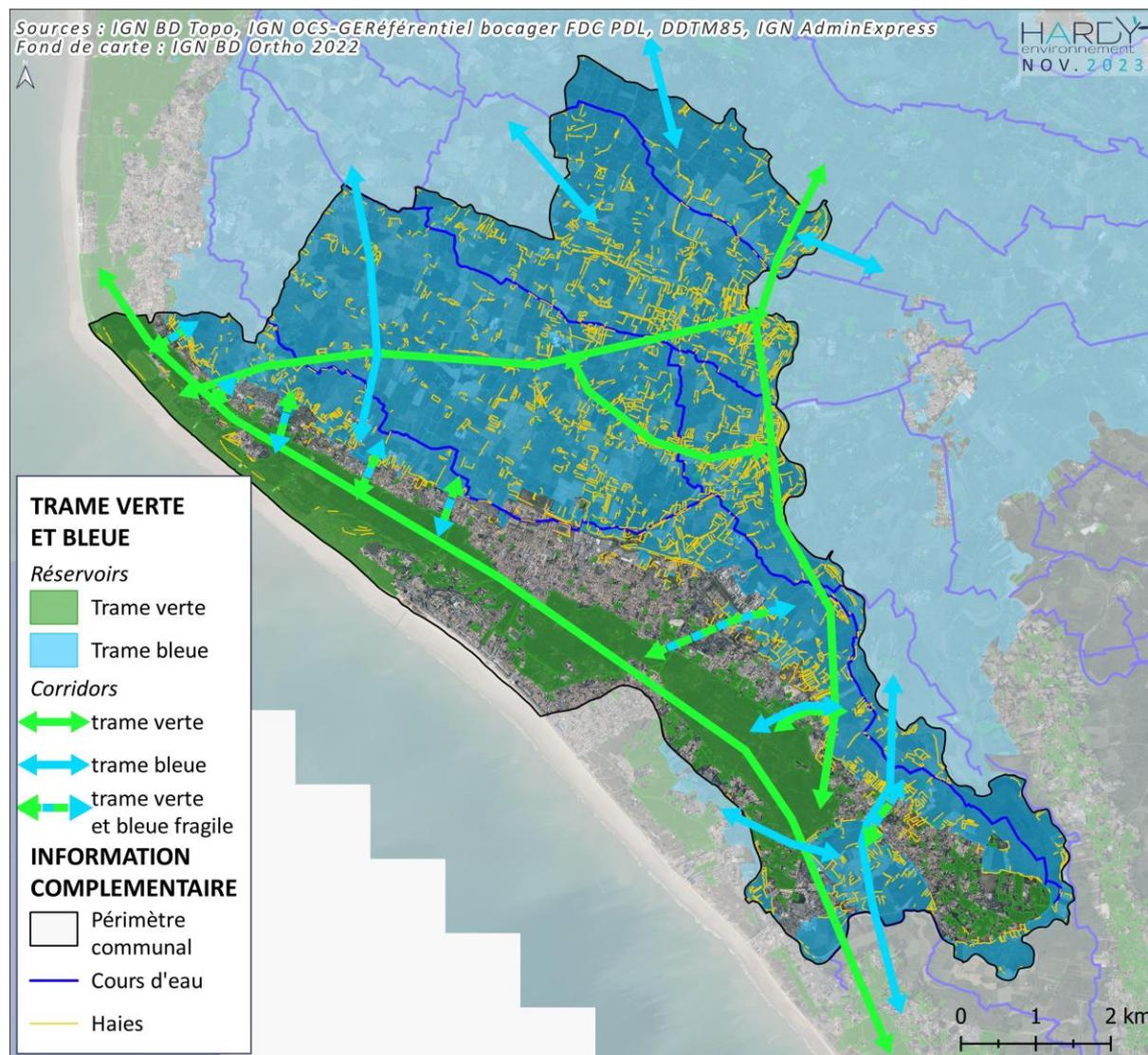
- Préserver et valoriser l'**identité de Saint-Jean-de-Monts**, la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
- Préserver le cadre de vie en préservant la **nature en ville** et certains secteurs boisés ou naturels au sein du bourg et d'Orouët lorsqu'ils présentent :
  - une fonctionnalité écologique
  - ou constituent des poumons verts de fraîcheur en zone urbanisée.
- Protéger et valoriser le **patrimoine bâti** qu'il soit ou non répertorié, classé ou inscrit.

Cela suppose de préserver les bâtiments d'intérêt architectural qu'ils soient isolés ou non, mais aussi les caractéristiques urbaines de certains secteurs tels que le centre-bourg, l'esplanade de la Mer, l'avenue de la mer, le quartier Devallon, l'avenue Valentin, l'avenue de la Forêt, ...
- Valoriser les différentes **ambiances paysagères** du territoire et l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions.

## PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

La commune a pour objectif de :

- Préserver les **boisements** sans empêcher leur valorisation forestière, écologique et touristique dès lors que cette valorisation est compatible avec leur sensibilité environnementale.
- Préserver les **haies** connectées aux espaces naturels remarquables.
- Préserver les **zones humides et les cours d'eau** ainsi que leurs abords.
- Les espaces en secteur de **marais** ne recevront aucune urbanisation nouvelle sauf exceptions liées à l'activité agricole.
- Préserver la ressource en **eau**



## Axe 2 : S'adapter au dérèglement climatique en mettant en œuvre les conditions d'un développement urbain durable

Le PLU doit prendre en compte un contexte législatif particulier qui évolue :

- **La Loi Littoral du 3 janvier 1986 :**

Les dispositions de la loi Littoral sont traduites pour la commune de Saint-Jean-de-Monts, à l'échelle du territoire du SCOT Nord-Ouest Vendée. Ce dernier identifie, à son échelle :

- Les espaces naturels présumés remarquables à préserver,
- Les espaces proches du rivage au sein desquels l'urbanisation doit être limitée,
- Une agglomération constituée de 3 pôles urbains : le bourg et l'urbanisation rétro-littorale, l'urbanisation de la bande littorale, et l'urbanisation d'Orouët. Un village est identifié. Il correspond à l'urbanisation du secteur « Les Bosses ».

La capacité d'accueil du territoire (résidentielle, touristique, économique, ...) doit être prise en compte dans le développement futur.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs doivent être préservés dans le PLU.

L'urbanisation doit être interdite hors espaces urbanisés de la bande des 100 mètres.

- **La loi Climat & Résilience du 21 août 2021 :**

Cette loi fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « NAF ») du territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (inclus).

Cela représente pour Saint-Jean-de-Monts une surface d'environ **80,2 hectares** (source : *Portail de l'artificialisation des sols – Outil Sparte*).



Pour respecter la tendance générale fixée par la loi, la consommation d'espace entre 2021 et 2031 devrait tendre vers une surface d'environ **40,1 hectares environ**. Cette enveloppe foncière est déjà entamée depuis 2021, si l'on retient qu'environ 5 hectares ont été consommés entre le 22/08/2021 et le 31/12/2023 (autorisations d'urbanisme délivrées durant cette période).

Désormais, l'objectif pour Saint-Jean-de-Monts est donc de ne pas consommer plus de **35 hectares** d'espaces NAF supplémentaires entre 2024 et 2031.

Concernant la limitation de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain, le SCOT fixe des objectifs chiffrés avec lesquels le PLU doit être compatible, pour notre territoire :

- Une densité minimale moyenne brute de **25 à 30 logements à l'hectare**, voire 36 logements à l'hectare pour les opérations d'habitat collectif et groupé.
- Au moins **38%** des logements à produire dans le tissu urbain

Concernant les déplacements doux (piétons, cycles), Saint-Jean-de-Monts possède de nombreux atouts quant à la pratique du vélo : un axe en site propre avec le sentier cyclable littoral, une absence de dénivelés, un potentiel important de pratiquants (occasionnels ou à l'année), une politique volontariste et précurseur de la pratique du cyclisme de loisirs avec un cheminement global de 70 km de pistes en sites propres. La commune a été reconnue « ville la plus cyclable de France en 2021 ».

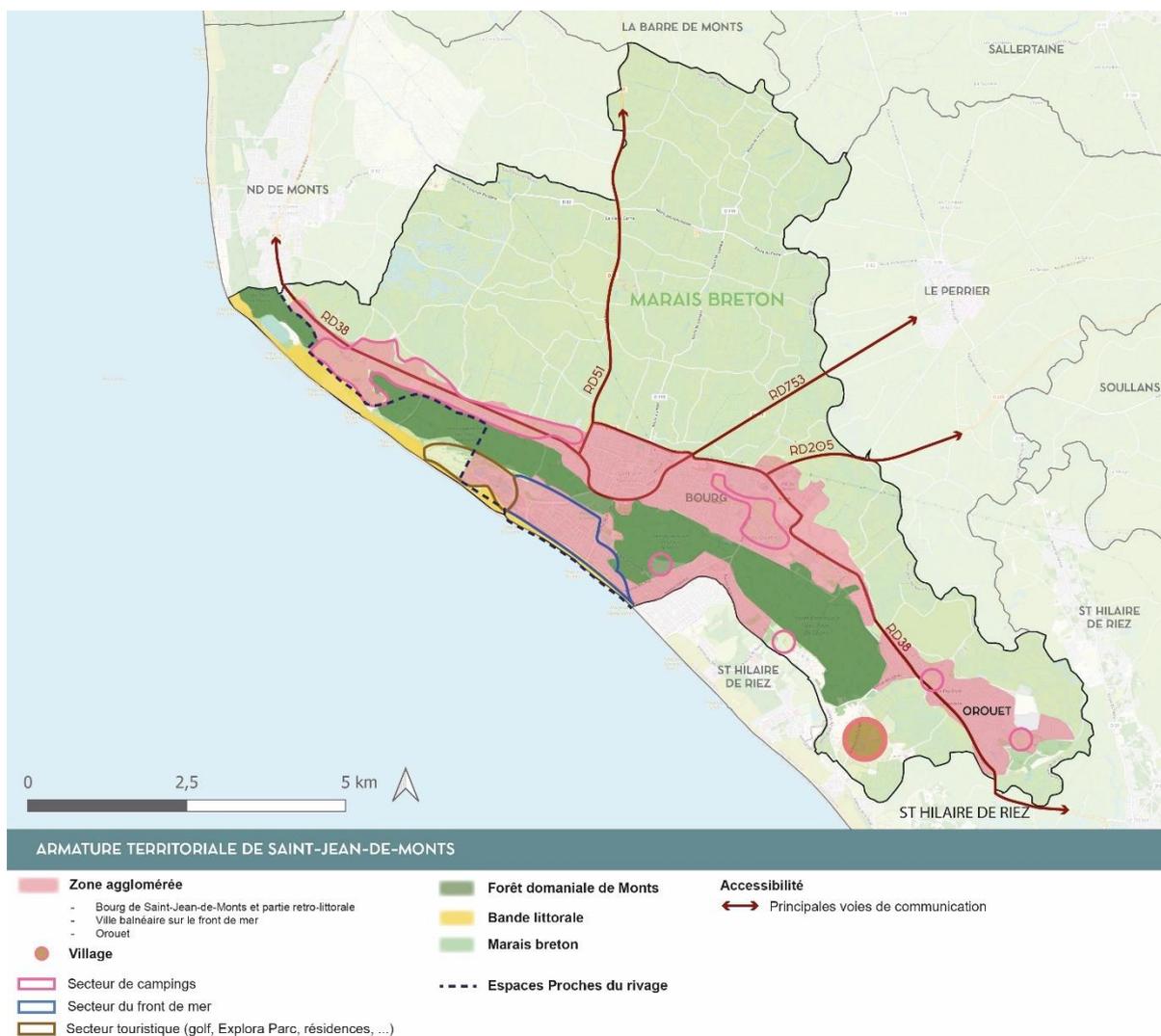
L'intercommunalité Océan Marais de Monts s'est engagée en 2023 dans la réalisation d'un schéma directeur des modes actifs.

- ✓ **La loi APER du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (volet photovoltaïque)**

## CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DE LA COMMUNE EN CONFORMITE AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

La commune a pour objectif de :

- **Préserver les espaces naturels remarquables** qui offrent un cadre de vie remarquable aux montois (littoral, plage, forêt domaniale, marais breton, ...).
- **Préserver les boisements les plus significatifs** du territoire.
- **Conforter l'agglomération** constituée de l'urbanisation du bourg et de la partie rétro-littorale, de la ville balnéaire sur le front de mer séparée du bourg par la forêt, et d'Orouët au Sud-Est logé dans le marais. L'agglomération peut présenter, le cas, échéant, des extensions d'urbanisation.
- **Prendre en compte** l'urbanisation du secteur « **Les Bosses** » identifié en tant que « **village** » sans extension de l'urbanisation.
- **Conforter les secteurs touristiques** : campings, secteurs de loisirs, ...).
- **Limiter l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage.**
- **Interdire l'urbanisation hors espaces urbanisés de la bande des 100 mètres.**



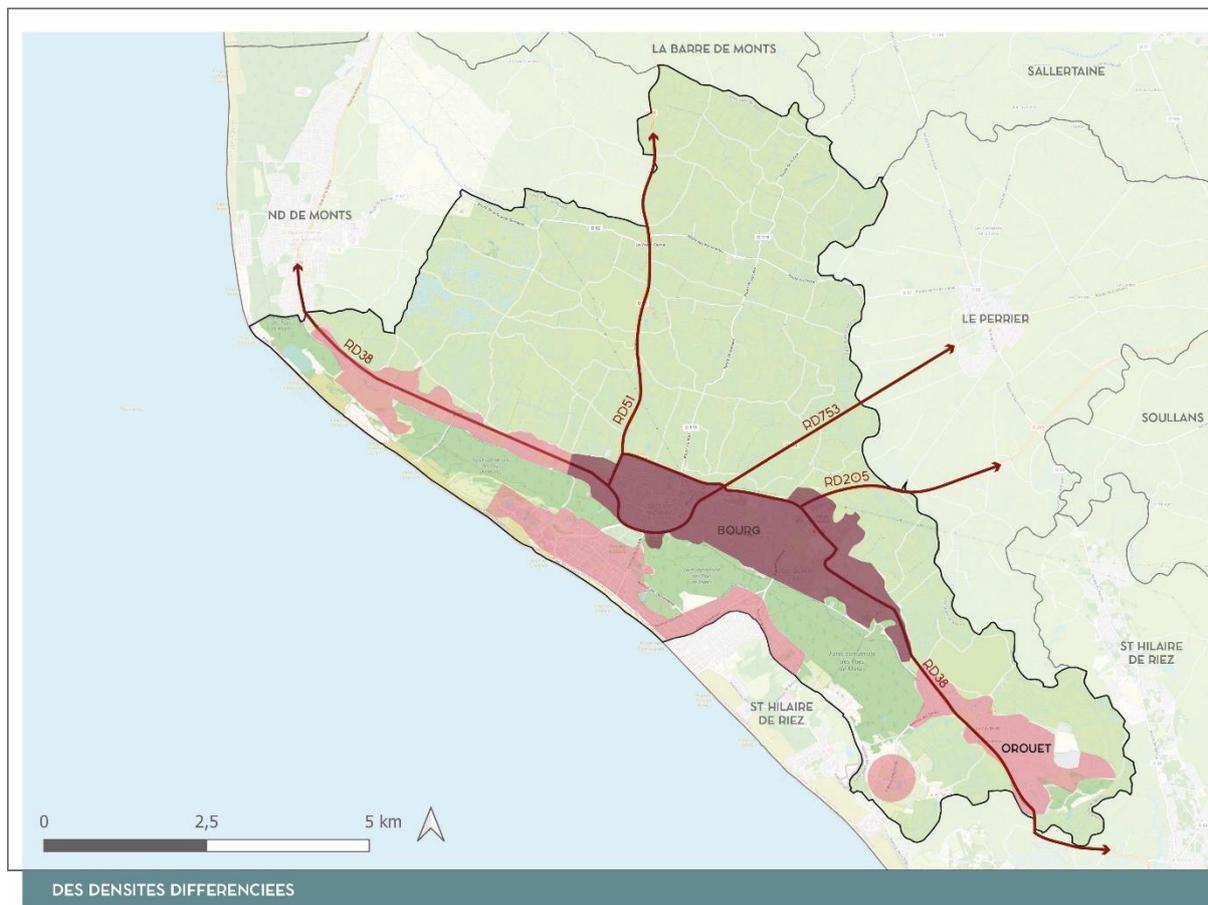
## **ADOPTER UNE TRAJECTOIRE QUI TENDE VERS LE « ZAN » EN 2040 CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE.**

Pour cet objectif, seront privilégiés :

- **La limitation de l'étalement urbain et l'organisation d'une densification urbaine qualitative** incitant au renouvellement urbain en particulier dans le secteur d'Orouët afin d'éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :
  - En actant d'une consommation foncière de 80,2 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) comptabilisés au cours des 10 dernières années (2011-2020 inclus).
  - **En réduisant d'au moins 50% la consommation d'espaces NAF par rapport à 2011-2020 pour la période 2021-2030 inclus :**
    - ➔ Limiter à 40,1 hectares la surface d'espaces NAF consommés entre 2021 et 2031.
    - ➔ Cette enveloppe de 40,10 hectares est déjà entamée depuis 2021. Si l'on retient que 5 hectares ont été consommés entre le 22/08/2021 et le 31/12/2023 (autorisations d'urbanisme délivrées durant cette période), il reste donc environ 35 hectares à consommer entre 2024 et 2031.
  - **En réduisant à nouveau d'au moins 50% la consommation d'espaces NAF par rapport à 2021-2030 pour la période 2031-2040 inclus :**
    - ➔ La commune émet l'hypothèse qu'elle disposera de 50% des 40,10 hectares de l'enveloppe 2021-2031 pour 2031-2040, soit 20 hectares. Cela représente 2 hectares par an soit 6 hectares théoriques à consommer entre 2031 et 2034.
    - ➔ Donc sur la période 2024-2034, la commune se fixe un objectif d'environ 41 hectares de consommation d'espaces NAF équivalent à 35 hectares jusqu'en 2031, puis 6 hectares jusqu'en 2034.

**Pour la durée de vie du projet de PLU (2024-2034), un objectif théorique de consommation d'espaces NAF de 41 hectares toutes destinations confondues (habitat, économie, équipement,...).**

- **L'aménagement d'opérations urbaines plus sobres :**
  - L'urbanisation sera réalisée prioritairement au sein des enveloppes bâties des trois pôles urbains (au moins **40% des logements à produire**), puis en continuité de leur urbanisation.
  - Une densité minimale moyenne brute de **25 à 30 logements à l'hectare** selon les secteurs pour toutes les opérations nouvelles à dominante Habitat (**se reporter à la carte ci-après**) en adéquation avec les formes bâties environnantes.
  - Une densité minimale moyenne brute de **36 logements à l'hectare** pour les opérations d'habitat collectif et groupé quel que soit le secteur.
  - Toute opération d'une surface supérieure à 1 ha au sein des enveloppes bâties (opération identifiée au sein d'un gisement en densification ou en renouvellement urbain) devra respecter une densité minimale de **15 logements à l'hectare** en compatibilité avec le SCOT.
  - Mobiliser une partie du potentiel de résorption des logements vacants.
  - Accompagner l'émergence de nouvelles formes urbaines bâties.
- **L'encadrement stricte des règles de constructions pour les secteurs d'habitat diffus** en interdisant toute création de nouveaux logements.



- Densité la plus intense pour les nouvelles opérations Habitat (30 logements/ha minimum)
- Densité la plus faible pour les nouvelles opérations Habitat (25 logements/ha minimum)

## FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ET DU NUMERIQUE

La commune souhaite :

- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables tant pour la construction neuve que pour la rénovation de bâtiments anciens.
- Favoriser le développement numérique en facilitant le déploiement des réseaux. Le développement des communications numériques est aujourd'hui une nécessité. Les installations projetées (antennes, ...) devront être optimisées (accueil de plusieurs opérateurs sur un même site).
- Ajouter une carte du périmètre des zones de développement de l'aménagement numérique.

## COMPLETER LES RESEAUX DE LIAISONS DOUCES (PIETONS ET CYCLES) ET POURSUIVRE L'AMELIORATION DE LA SECURITE DE CES DEPLACEMENTS DOUX

La commune souhaite :

- **Préserver et réserver les emplacements nécessaires** aux circuits de promenade tant à pied qu'en vélo en garantissant des espaces de circulation protégés et en connexion avec les lieux fréquentés (commerces, bourg, front de mer, marais, forêt, etc.).

- **Améliorer la liaison entre le front de mer et le centre-ville** : Historiquement, la Commune de Saint-Jean-de-Monts est séparée en deux avec d'un côté la plage, et de l'autre le centre-ville et le marais. La commune entend développer ce lien entre les deux pôles.
- Mener une réflexion sur les **problématiques de stationnement en période estivale**.
- Autoriser des **stationnements temporaires pour les vélos**.

## Axe 3 : Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en proposant des logements et équipements diversifiés, adaptés aux besoins de chacun

Saint-Jean-de-Monts accueille plus de 8700 habitants en 2020<sup>1</sup>.

En 10 ans, le profil de la population a évolué. La population est **vieillissante** et la pyramide des âges tend à gonfler le nombre d'habitants retraités de + de 60 ans qui représente désormais quasiment 50% de la population montoise.

En raison d'une forte pression touristique sur l'ensemble du littoral vendéen, la contribution des résidences secondaires au parc de logements (plus de 14 000 logements en 2020) est importante. Elles représentent 66,5% du parc de logements total. Bien que la part des résidences secondaires soit proportionnellement majoritaire, elle a toutefois fortement diminué depuis 2009 où elle représentait 71,5% du parc total de logements.

Malgré une production d'environ **150 logements par an** sur les dix dernières années qui s'est essentiellement opéré sur Orouët, le taux d'évolution démographique s'est ralenti. De +1,1% par an de 2009 à 2014, il est descendu à +0,5 % par an entre 2014 et 2020 soit une moyenne d'environ **+0,7% par an** ces 10 dernières années. La diminution de la taille des ménages qui a baissé à **1,94 habitant par logement** est également un des motifs du ralentissement de l'évolution démographique de la commune.

**Comment expliquer cet écart entre forte production de logements et augmentation ralentie de la population ?** La production de logements ne permet pas seulement d'accueillir des habitants supplémentaires. Elle permet aussi de maintenir le niveau de la population existante. C'est ce qu'on appelle le point mort qui prend en compte la baisse du nombre de personnes par ménage ; des décès et départs volontaires, des séparations qui génèrent des recherches de logements supplémentaires pour la garde alternée des enfants, les changements de statuts de certaines maisons (logements vacants, résidences secondaires, ...) etc...

Une partie de la production future de logements permettra donc seulement de maintenir le nombre d'habitants actuels.

Le SCOT Nord-Ouest Vendée qualifie la commune de Saint-Jean-de-Monts de «**pôle principal de forte densité touristique**». Cette qualification confère à la commune une responsabilité particulière en matière d'accueil démographique qui trouve ses limites dans la préservation de ses particularités, de sa capacité d'accueil et de l'ambiance tant littorale que rurale du territoire.

Concernant l'accueil de nouveaux habitants et la production de logements, le SCOT fixe des objectifs chiffrés avec lesquels le PLU doit être compatible, pour notre territoire :

- Un taux démographique moyen de **+0,8%** par an,
- Une taille moyenne de **2,10** personnes par ménage en 2030,

<sup>1</sup> Donnée Insee en vigueur en janvier 2024

- La production de **144 logements par an**,
- Une répartition minimale en termes de catégories de logements : 35 % de nouveaux logements collectifs et groupés | 65 % en individuel

## MAINTENIR LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

La commune a pour objectif de :

- Maintenir une évolution démographique moyenne d'environ **+0,7% par an** pour les 10 prochaines années correspondant à la dynamique démographique moyenne constatée ces 10 dernières années. Cet objectif, tout en prenant en compte les caractéristiques de la commune, tend vers l'objectif SCOT de +0,8% par an.

## PRODUIRE DES LOGEMENTS DIVERSIFIES POUR PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT DES GENERATIONS ET CONSERVER UNE CERTAINE MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE

La commune a pour objectif de :

- Fixer ses objectifs de production de logements et donc l'accueil de nouveaux habitants de manière adaptée et justifiée au regard de sa capacité d'accueil et de l'armature urbaine du territoire

- Produire environ **100 nouveaux logements par an** pour les 10 prochaines années.

Cet objectif bien que correspondant à un ralentissement, est relatif car il tient compte des programmes immobiliers autorisés et commencés depuis 2021 (lotissements communaux, quartier d'Orouët, lotissement des Glajous, Ilot rue de Challans / Rue des Sables, la Métairie, le Salais...) et dont les futurs habitants ne sont pas tous arrivés sur le territoire en 2024.

L'année 2022 marquera également un tournant dans la catégorie « logements commencés » car environ 600 logements ont été autorisés en 2021 et 2022. Ils vont donc sortir de terre à court terme.

Favoriser la production de logements répondant aux **différents besoins de la population**

Produire majoritairement ces nouveaux logements sur **le bourg et à Orouët**

Fixer des **objectifs différenciés de production de logements sociaux** en fonction des secteurs de la commune, de leur capacité d'accueil, de la présence des équipements et réseaux, de leur sensibilité environnementale, ...

- Favoriser les conditions d'un **rééquilibrage en faveur des résidences principales et des jeunes actifs** en se fixant une répartition en termes de catégories de logements :
  - 35 % minimum de nouveaux logements en habitat collectif et groupé
  - 65 % maximum de nouveaux logements en habitat individuel
- Offrir les **équipements et services nécessaires** à cette population nouvelle

# Axe 4 : Maintenir le dynamisme de notre territoire

## L'activité économique touristique :

Le tourisme constitue une composante importante voire essentielle à l'économie de la commune dans la mesure où sans l'activité touristique, bon nombre d'activités économiques n'existeraient pas sur le territoire.

Cette attractivité touristique est alimentée par de nombreux attraits notamment 8 km de plage (19km à l'échelle de l'intercommunalité), un cadre de vie naturel entre océan, plages, dunes, forêts et marais, de nombreuses activités de plein air (un golf sur un site qui longe la mer et reste praticable toute l'année, plus de 70 km de pistes cyclables (170 km à l'échelle de l'intercommunalité et 120 km de sentiers de randonnées), des activités nautiques (une base nautique située sur l'estacade qui propose planche à voile, kitesurf, trimaran, kayak, stand up, paddle), des commerces et services boostés en période estivale (dont un centre de thalassothérapie, un Casino, un Palais des congrès, ...) et des événements et animations.

Saint-Jean-de-Monts en quelques chiffres :

- ➔ 1ère capacité d'accueil touristique du littoral atlantique français (environ 100 000 personnes)
- ➔ 2e capacité d'accueil touristique en France
- ➔ 1er dans la qualité de l'hôtellerie de plein air en France
- ➔ 6,5 millions de nuitées par an
- ➔ 20% du chiffre d'affaires touristique de la Vendée
- ➔ 500 M€ de chiffre d'affaires dans le pays de Monts

Cette fréquentation touristique marque fortement la vie de la commune : si la population est multipliée par 10 en période estivale, tous les commerces et services correspondants atteignent en parallèle leur plein régime. On recense environ 400 commerces ouverts en été, pour environ 300 le reste de l'année.

Cet accroissement de population n'est pas nouveau. Aussi, la Commune s'est adaptée et adapte encore tous les ans ses capacités d'hébergement, ses réseaux, ses équipements, etc.

## Les autres activités :

La commune présente **3 zones d'activités économiques** dont la compétence est intercommunale:

- La Zone d'activités du Clousis 1.
- Le Pôle d'activités « Océan-Marais » également appelé « Clousis 2 ».
- La Zone d'activités économiques et commerciales « La Rivière ».

**L'activité agricole** marque fortement le profil de la commune. Les structures agricoles y sont encore bien présentes : une vingtaine de sièges d'exploitation au total réparties en retrait de la bande littorale de la commune. Ces dernières regroupent essentiellement des activités d'élevage

## **MAINTENIR, PROTEGER, VOIRE DEVELOPPER LES DIFFERENTES ACTIVITES ECONOMIQUES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE**

La commune a pour objectif de :

- **Poursuivre le développement économique touristique dans une perspective d'équilibre** entre activités touristiques et résidentielles, d'une part, et activités productives, d'autre part en compatibilité avec le SCOT qui qualifie Saint-Jean-de-Monts de « pôle principal de forte densité touristique » :
  - Valoriser les équipements touristiques de rayonnement intercommunal (Palais des congrès, Centre de thalassothérapie, Casino, golf, ...).
  - Préserver les emprises des campings existants sur le territoire.
  - Mener une réflexion globale concernant certains sites bâtis.

- Anticiper l'accueil des jeunes actifs et des saisonniers (foyer jeunes travailleurs, habitat saisonnier, village éphémère, ...).
- Respecter l'équilibre social et environnemental du marais breton, y maintenir des populations et des activités, notamment agricoles. Le secteur des marais présente un secteur de développement limité, mais réel, dans sa vocation agricole et touristique.
- **Conforter les zones d'activités économiques existantes** dont la compétence est intercommunale :
  - La zone du « Clousis 1 » : permettre le développement des activités industrielles, artisanales et de services.
  - Le Pôle « Océan-Marais » également appelé « Clousis 2 » : prendre en compte le périmètre global de la zone qui a été aménagé et viabilisé pour y accueillir des activités tertiaires et commerciales. Y permettre le maintien de l'accueil d'artisans associé à des activités tertiaires et de services.
  - La zone de La Rivière accueillant des activités artisanales et commerciales : faciliter la densification et le renouvellement urbain du site.
- **Maintenir la dynamique commerciale :**
  - Préserver les linéaires commerciaux de proximité existants dans le centre-ville, sur certains axes, et à Orouët.
  - Mener une réflexion concernant l'aménagement de l'avenue de la Mer
  - Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT a pour vocation de fixer les localisations préférentielles du commerce à l'échelle du territoire. Le PLU entend conforter cette armature commerciale :
    - ✓ Les centralités (centre-ville, front de mer, Orouët) constituent l'espace prioritaire d'implantation des commerces pour proposer à la population une mixité des fonctions et des lieux d'animation attractifs.
    - ✓ Les espaces de périphérie (EP) qui se structurent autour des équipements commerciaux stratégiques du territoire avec un rayonnement intercommunal désignent l'Intermarché et le Super U sur le territoire. Leurs perspectives d'urbanisation s'entendent au sein de l'enveloppe existante. Toute extension des EP ne pourra être autorisée qu'après épuisement des ressources foncières et bâties existantes (friches) à l'échelle de chaque EPCI. L'implantation en EP est ouverte aux commerces de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente
    - ✓ Les espaces de flux : leur urbanisation commerciale doit rester exceptionnelle et orientée vers des espaces spécifiques
  - L'agrandissement des commerces isolés sera limité.
- **Conforter l'offre de services (santé, éducation, maison familiale, ...)**
- **Conforter les activités agricoles existantes :**
  - Maintenir et conforter les exploitations agricoles existantes en préservant leurs outils de production afin de faciliter les transmissions à venir.
  - Le secteur des marais représente un secteur de développement limité, mais réel, dans sa vocation agricole. Le maintien de l'agriculture maraîchine suppose à la fois la préservation de ses surfaces utiles, une capacité d'évolution des sièges d'exploitation, une accessibilité améliorée, et une mise en valeur autour de la diversification.
- **Pérenniser les activités nautiques existantes** (base nautique, mouillage, pêche, ...).
- **Permettre le développement d'activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.**
- **Prendre en compte les activités isolées sur le territoire sans possibilité de constructions nouvelles**