

Révision du PLU

Compte-rendu Atelier n°3 de concertation : Règlement graphique & écrit

Lundi 5 octobre 2026

Saint-Jean-de-Monts

n Planen
Urbanisme de projet





36 participants
Un **grand** merci !

Les objectifs de la concertation



- Sensibiliser les habitants aux enjeux de l'élaboration du PLU
- Se nourrir des contributions des habitants pour élaborer le PLU, et ceci dans toutes ses phases (diagnostic, PADD, règlement, OAP...)
- Partager clairement et simplement avec les habitants les nouvelles dispositions qui seront issues de ce nouveau PLU

LE DÉROULÉ DE LA SOIRÉE

1

Mot d'accueil

| Introduction

2

Introduction & mise en contexte

3

Etat d'avancement & présentation des sujets réglementaires à aborder

4

Travail collaboratif

| Associer les habitants à la co-construction du règlement
| Contributions sur 2 thématiques & temps de synthèse

5

Clôture

Introduction technique – Planen & COMMUN accord



Marion SINTES

Interlocutrice principale – Coordination
Planification urbaine – formalisation



Louise ROBBE, Ilona RENO

Concertation et médiation



Céline DERNONCOURT

Cartographie – analyse des gisements fonciers
- Mise en forme du zonage



Sandrine DUCHELER – Marianne MURGUES

Etat initial de l'environnement
– trame verte et bleue – analyse des sols
– évaluation environnementale



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document stratégique** qui exprime le projet de la commune en matière d'aménagement pour les **10-15 prochaines années**.

Cet outil réglementaire **définit l'usage des sols et les règles de construction**.



Pourquoi réviser le PLU?

Notre PLU actuel a **plus de 10 ans**, il est aujourd'hui temps d'engager une révision de celui-ci pour :

- + Poursuivre la réflexion globale sur la stratégie et le devenir du territoire,
- + Tenir compte des évolutions réglementaires, notamment environnementales,
- + S'inscrire dans les réflexions supracommunales
- + Protéger nos caractéristiques locales

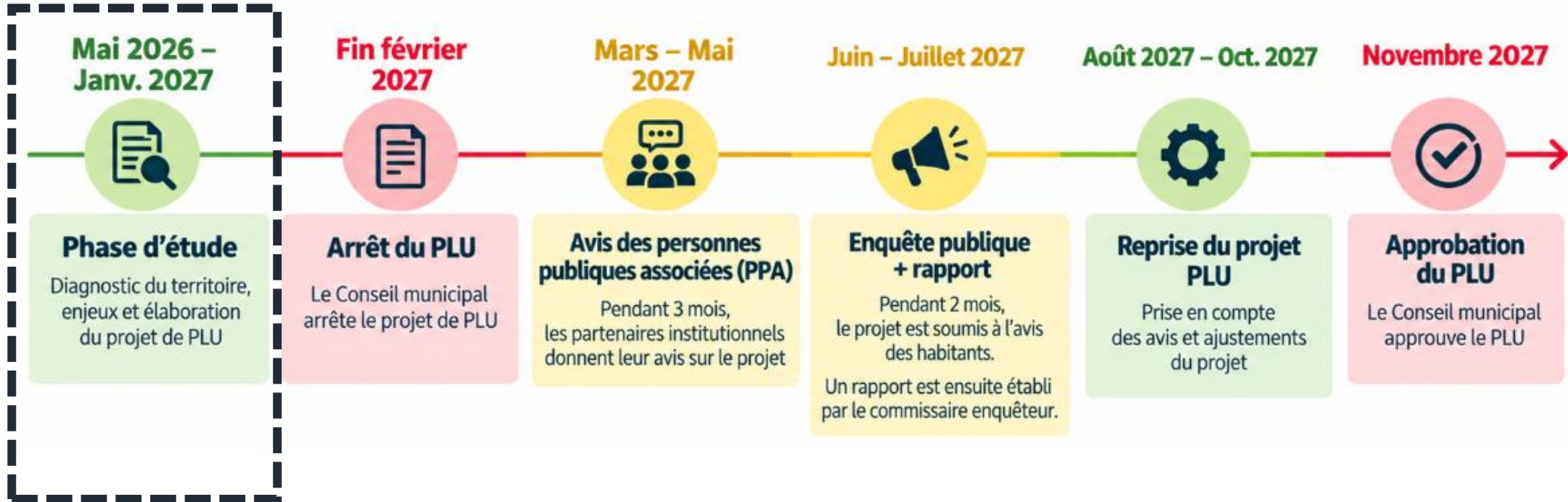
Sa révision, procédure longue et participative, devrait se dérouler **sur 3 années**.

Les grands objectifs de la révision du PLU :

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

En parallèle, l'élaboration du schéma directeur d'assainissement des Eaux Pluviales est également en cours

Introduction Quelles étapes ?





**Permettre
aux habitants
de comprendre
les enjeux
de l'élaboration
du PLU**



**Se nourrir
des contributions
des habitants
pour élaborer le PLU,
et ceci dans toutes
ses phases
(diagnostic, PADD, règlement,
OAP...)**



**Partager clairement et
simplement avec les
habitants les nouvelles
dispositions qui seront
issues de ce nouveau PLU**

Octobre 2026

PHASE 1 / Diagnostic et études environnementales

- > 1 Séminaire de lancement (Octobre 2023)
- > 1 réunion publique (Décembre 2023)
- > 2 panneaux Enjeux
- > 2 lettres d'information sur le PLU

PHASE 2 / Définition du PADD

- > 1 séminaire de concertation (Fév 2024)
- > 1 réunion publique (Dec 2025)
- > 2 panneaux PADD
- > 1 lettre PLU (Présentation du PADD)

PHASE 3 / Définition du zonage, du règlement, des orientations d'aménagement

- > 1 séminaire Habitants
- > 3 panneaux Projet de PLU
- > 1 lettre PLU (Présentation du Projet de PLU)

PHASE 4 / Phase d'approbation

- > 1 réunion publique : Le projet de PLU

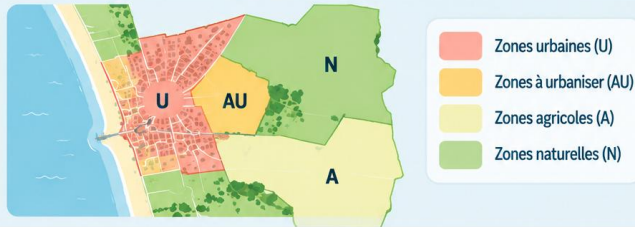


4. Patrimoine	Définir des périmètres/ secteurs d'intérêts patrimoniaux à Saint-Jean-de-Monts et leurs caractéristiques
3. Tourisme et Mobilité	Identifier les problématiques et lieux de report pour accueillir du stationnement Renforcer les connexion douces (piétons, vélos)
2. Habitat	Travailler les types de formes urbaines et leurs localisations dans le centre-bourg et à Orouët
1. Environnement	Identifier les sites à préserver au-delà des espaces actuels



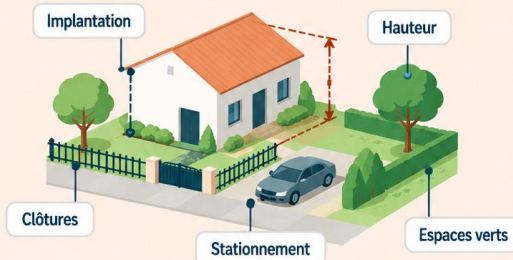
1 Le zonage

Il détermine les secteurs de la commune.



2 Le règlement écrit

Il fixe les règles de construction et d'aménagement.



3 Les OAP

Elles précisent l'aménagement de certains secteurs ou thématiques.



Le **PADD** exprime les grandes orientations retenues par les élus pour l'avenir de St-Jean-de-Monts : où accueillir les nouveaux logements, comment préserver les paysages et les espaces naturels, quelles formes urbaines privilégier, etc.

Mais le PADD reste un document d'**orientations**.

Il ne dit pas ce qu'un propriétaire pourra construire sur sa parcelle. Nous entrons donc maintenant dans la **phase de traduction réglementaire**. Il s'agit de passer des grandes intentions à des choix beaucoup plus concrets via **un zonage / un règlement écrit / des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

PADD : "Quelle ville voulons-nous demain ?"



Traduction réglementaire : "Quelles règles faut-il mettre en place pour y parvenir ?"



L'équipe municipale a besoin de vous pour la mise en place
de 2 outils réglementaires dans le PLU !



Outil 1 : Des zones « Ubois ».

Zones urbaines bâties mais très largement boisées.



Objectif : arrêter les défrichements importants et d'un seul tenant de zones boisées en secteur urbain tout en permettant certaines constructions en fonction des cas.

« Ubois1 »

Secteur résidentiel déjà
densément bâti

« Ubois2 »

Secteur résidentiel peu bâti avec des
grandes parcelles boisées.



DU PROJET AU REGLEMENT



L'équipe municipale a besoin de vous pour la mise en place
de 2 outils réglementaires dans le PLU !

« Ubois1 »

Secteur résidentiel déjà
densément bâti

Objectif : préservation du cadre de vie. Pas
de nouvelle construction de logements.

Ex de zones Ubois1 : Les Demoiselles



Ex de zones Ubois1 : La Parée aux Oiseaux



DU PROJET AU REGLEMENT



L'équipe municipale a besoin de vous pour la mise en place de 2 outils réglementaires dans le PLU !

« Ubois2 »

Secteur résidentiel peu bâti avec des
grandes parcelles boisées.

Objectif : préservation du cadre de vie
mais valorisation du potentiel en
densification Nouvelle construction de
logements possible sous conditions

Ex de zone Ubois2 : Les Fontenelles



*Ex de zone Ubois2 : L'extrémité de la
Caillauderie*



DU PROJET AU REGLEMENT

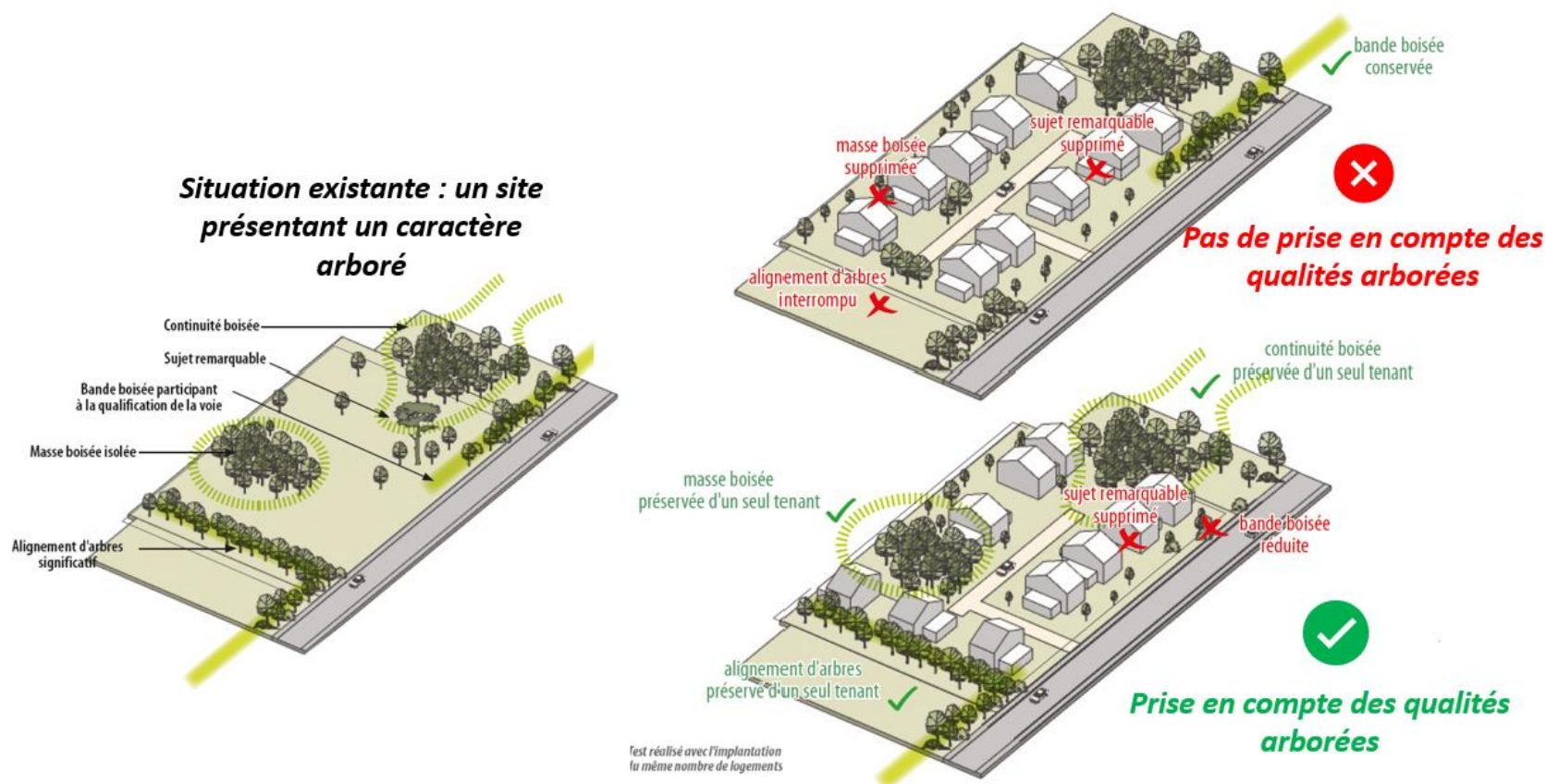


L'équipe municipale a besoin de vous pour la mise en place de 2 outils réglementaires dans le PLU !

« Ubois2 »

Secteur résidentiel peu bâti avec des grandes parcelles boisées.

Construire si les qualités arborées sont maintenues!





L'équipe municipale a besoin de vous pour la mise en place de 2 outils réglementaires dans le PLU !

Outil 2 : Des bandes paysagères à préserver en Ubois

Objectif : préserver le caractère boisé depuis l'espace public et mieux intégrer les futures constructions autorisées.

Ex de localisation de bande paysagère en zone Ubois2 : Les Fontenelles



Temps participatif – COMMUN accord



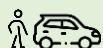
Dans un second temps, les participants ont été invités à travailler sur les **2 sujets présentés en plénière**. Le format d'animation reposait sur une rotation des groupes : chaque table était consacrée à l'une des deux thématiques, à savoir les **bandes paysagères** et les **zones UBois**. Cette organisation permettait à chaque groupe de prendre connaissance des éléments de définition proposés ainsi que des contributions formulées et annotées précédemment par les autres participants, afin de les compléter, de les préciser ou de les enrichir.

Les bandes paysagères



DÉFINITION : Les **bandes paysagères**, présentes dans les zones **UBOIS 1** et **UBOIS 2**, sont des espaces **non constructibles et plantés, situés sur votre terrain, derrière la clôture ou le mur**, entre votre propriété et l'espace public. Elles doivent être conservées le long de la limite de votre parcelle ou de votre unité foncière. Leur largeur peut varier entre **1, 3 et 5 mètres**.

CE QUI EST AUTORISÉ



La création d'un **accès** à votre terrain (piéton/voiture)



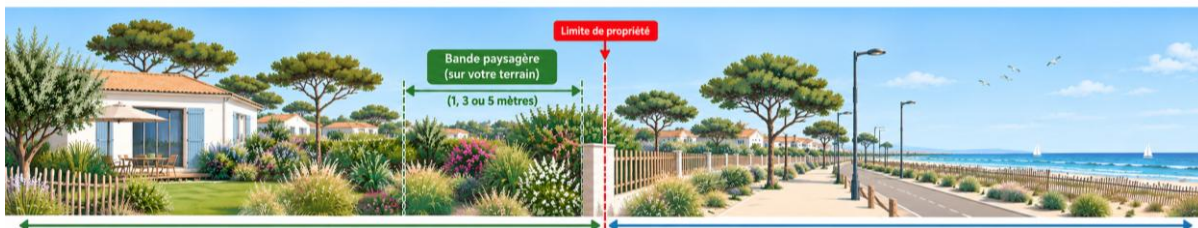
Le **terrassement** pour le passage des réseaux (eau, électricité, etc.)



Les clôtures de **-1m50** et **ajourées**



Les **plantations** (arbustes, massif fleuri, arbres)



1. Partagez-vous ces éléments de définition ?

Elle est
« **suffisamment claire** »

Une définition
« **cohérente** »

OUI

NON

x3

x3

La largeur doit dépendre de la **superficie** du terrain

Remplacer « entre votre propriété et l'espace public » **par** « en bordure de l'espace public » pour **répondre aussi bien aux lotissements qu'aux résidences individuelles**

« Des discussions autour de la hauteur des **clôtures** et du **caractère ajouré** »

Pour une transparence, au sein d'un groupe, des avis divergents sur cette question (4 NON & 3 OUI) = NON dans l'analyse ci-dessus



2. Faut-il réglementer la largeur de la bande paysagère ?

1m

« PRÉFÉRABLE POUR UN PETIT TERRAIN »

x0

3m

« BON COMPROMIS »

« LARGEUR ADAPTÉE AUX
LOTISSEMENTS »

5m

« TROP LARGE »

« IDÉAL POUR PRÉSERVER LE SYSTÈME RACINAIRE »

x6

OUI

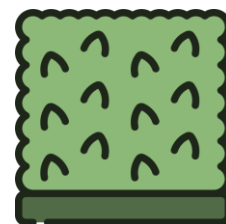
x3

À adapter selon la superficie du terrain !

3. Qu'avez-vous envie de voir depuis l'espace public
au sein des bandes paysagères ?

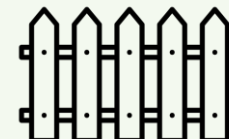
x6

Plantations



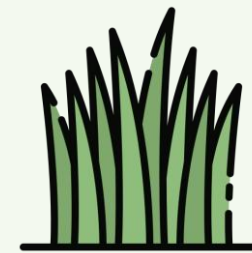
x4

Haies



x2

Clôtures



x2

Pelouse

« Des clôtures ajourées de
moins d'1m50 »

« De la végétation autochtone »



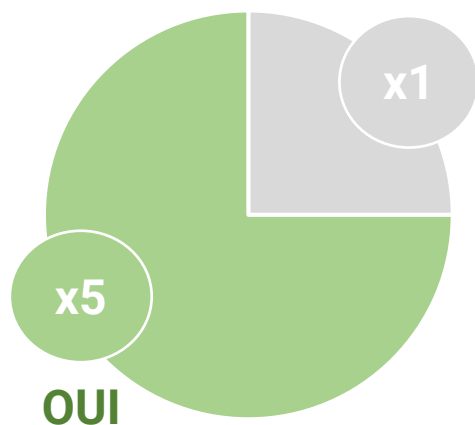
PROPOSITION DE DEFINITION UBOIS 1



Ce sont des secteurs déjà bâtis, où les arbres contribuent à l'identité et au cadre de vie. L'objectif est de **préserver les espaces boisés** en les maintenant **non constructibles**. **Aucune nouvelle habitation n'est autorisée**, mais les habitations existantes peuvent **évoluer** (extensions, annexes).

À RETENIR : on peut faire évoluer l'existant, mais on ne peut **pas construire** de nouvelle habitation.

1. Partagez-vous ces éléments de définition ?



« sous condition d'un examen **qualitatif** des arbres en place »

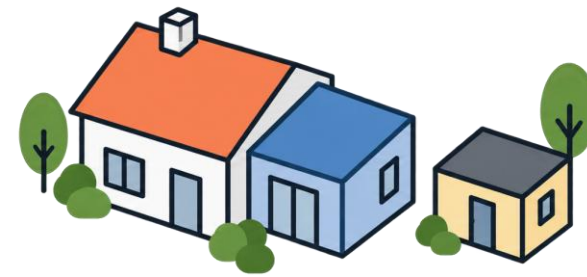


« pour préserver le **cadre de vie** et la **biodiversité** »

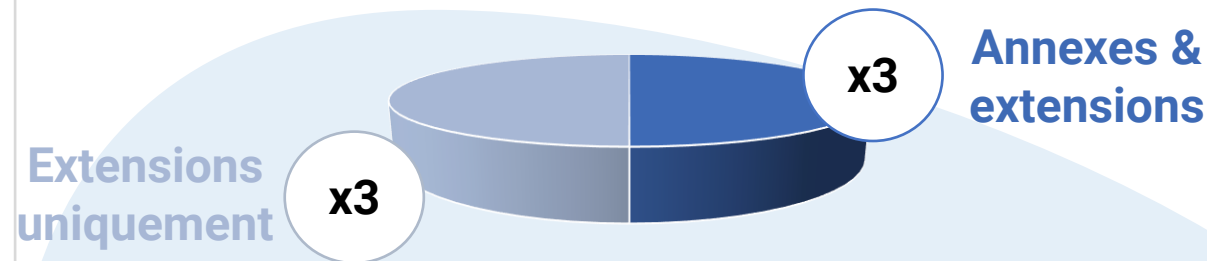
2. Que peut-on autoriser dans les secteurs Ubois 1 ?



EXTENSIONS seulement



ANNEXES & EXTENSIONS



Quelques remarques issues des participants...

À condition qu'elles respectent le **bâti existant** et la **végétation**

Appropriées pour **accueillir de nouveaux logements**



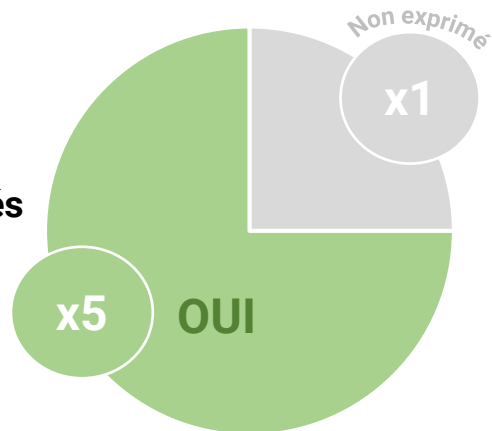
Création de **réseaux** nécessaires pour les annexes = **destruction d'arbres**

1. Partagez-vous ces éléments de définition ?

PROPOSITION DE
DEFINITION UBOIS 2

Ce sont secteurs déjà bâtis mais peu denses, où de grandes parcelles boisées offrent des possibilités de construction. L'objectif est de permettre de nouvelles constructions, tout en encadrant leur implantation afin de préserver les boisements et de maintenir le caractère boisé du quartier.

À RETENIR : ces secteurs sont constructibles, mais la construction doit être pensée pour préserver au maximum les arbres et les boisements existants.



2. Faut-il imposer le passage d'un expert pour préserver les arbres et les boisements ?

Suggestions :

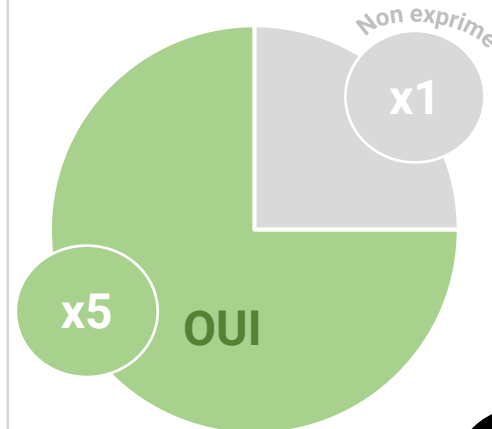


?

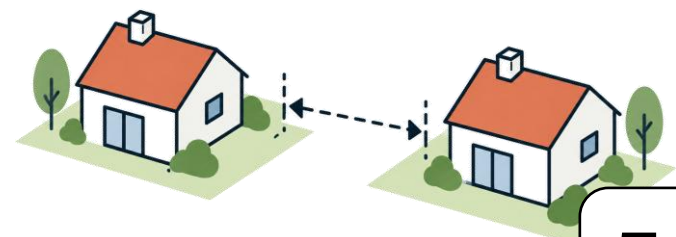
- Définition au sein du PLU des critères de conservation
- Agrément de l'expert par la commune pour la mise en œuvre des critères de conservation définis dans le PLU.



« Qui prend en charge la prestation ? »



3. Pour encadrer les nouvelles constructions, quelles règles imposer ?



Distance minimale d'implantation
aux autres habitations

5/6
groupes



Cohérence architecturale

3/6
groupes

Autres ?

Créer des **corridors écologiques** entre l'existant et le nouvellement construit



Être vigilant quant à l'**insertion paysagère** des constructions

Ne **pas** construire au-delà du R+1



Synthèse et conclusions par groupe

1. BANDES PAYSAGÈRES

- Garantir une **largeur minimale** de 1 mètre pour la bande paysagère.
- Laisser au propriétaire le **choix de l'aménagement** de la bande paysagère (clôture, pelouse, végétation, etc.).
- Privilégier les **essences locales** et sensibiliser aux risques liés aux systèmes racinaires expansifs.
- Prendre en compte le risque **incendie** dans le choix des végétaux et les modalités d'aménagement.
- Préciser les aménagements attendus au sein de la bande paysagère ainsi que la **répartition des coûts d'investissement** (qui paie quoi ?)
- Limiter la **hauteur des clôtures** à 1,50 mètre maximum.
- Clarifier le **périmètre d'application de la règle** : exclusivement dans les lotissements ou dans l'ensemble des zones concernées ?
- Définir des **règles de bon entretien** des bandes paysagères.

2. ZONES UBOIS 1 & 2

Un **consensus** lié au **caractère judicieux** de ce zonage & une **compréhension des 2 définitions proposées**

- Ubois 1 : secteur inconstructible, à l'exception des annexes et extensions.
- Ubois 2 : secteur constructible sous conditions, dans un objectif de préservation du cadre de vie et des boisements.

3. LES ATTENTES POUR LA SUITE DU PLU

- **Végétalisation et continuités écologiques** : souhait d'étendre la végétalisation à l'ensemble de la commune et de développer des corridors écologiques.
- **Valorisation de l'identité architecturale locale** : intérêt pour la création d'une « labellisation des constructions propres à Saint-Jean-de-Monts ».
- **Contrôle et application des règles** : questionnements sur les modalités de contrôle du respect des règles et les sanctions associées.
- **Suivi et association des participants** : volonté d'être associés à la démarche, notamment par des points d'étape et par l'organisation d'une réunion avec la commissaire enquêteur (phase enquête publique).

QUE RETENIR ?

1. BANDES PAYSAGÈRES



Des contributions **nombreuses**, sans thème récurrent dominant.
Des questionnements importants !

2. ZONES UBOIS 1 & 2



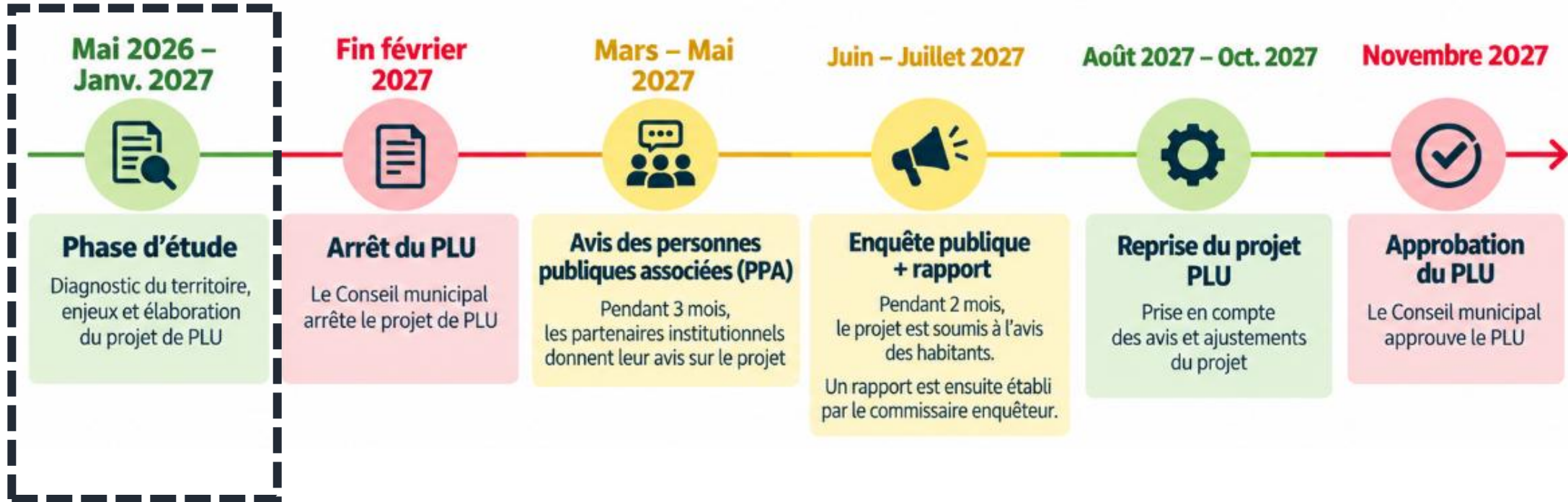
Une bonne **compréhension & appropriation** des zones Ubois, dont les définitions ont été reformulées par les participants.

3. LES ATTENTES



1. Aller au-dedans des sujets de l'atelier
2. Une attente commune de **transparence** sur les **arbitrages retenus à l'issue de la démarche de concertation**.

Clôture et prochaines étapes



MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION !