

Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

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**. Il précise les affectations générales des sols, organise le développement de l'espace et exprime dans le cadre d'un projet de développement durable : les zones d'activités ou d'habitations, les voies de communication routières, les espaces agricoles ou paysagers, les équipements publics, implantations commerciales, règles de construction...

Pourquoi réviser notre Plan Local d'Urbanisme ?

Notre PLU actuel a **plus 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 nationales et supra-communales,
 - Protéger les caractéristiques locales fortes (littoral, Forêt de Monts, marais, ...)
- Sa révision, procédure longue et participative, devrait se dérouler **sur 3 années**.

Notre territoire participe au développement d'un territoire plus vaste

Notre commune participe aussi au développement d'un territoire plus vaste qu'est l'intercommunalité **Océan-Marais-de-Monts**. Celle-ci a redéfini en 2019, pour les communes qui la composent, ses règles d'organisation et de développement au travers de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Il convient de le prendre en compte pour notre propre territoire. Ce SCOT a été approuvé le 18 décembre 2019, et est exécutoire depuis le 25 mai 2021. Il qualifie Saint-Jean-de-Monts de «pôle principal de forte densité touristique».

Le développement montois doit également s'inscrire dans le principe général fixé par la loi : tendre vers le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

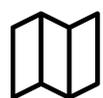
Que contient le Plan Local d'Urbanisme ?



Un rapport de présentation : il comprend le diagnostic de la commune, les justifications des choix retenus et l'analyse des incidences sur l'environnement.



Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Il expose les orientations politiques générales du PLU.

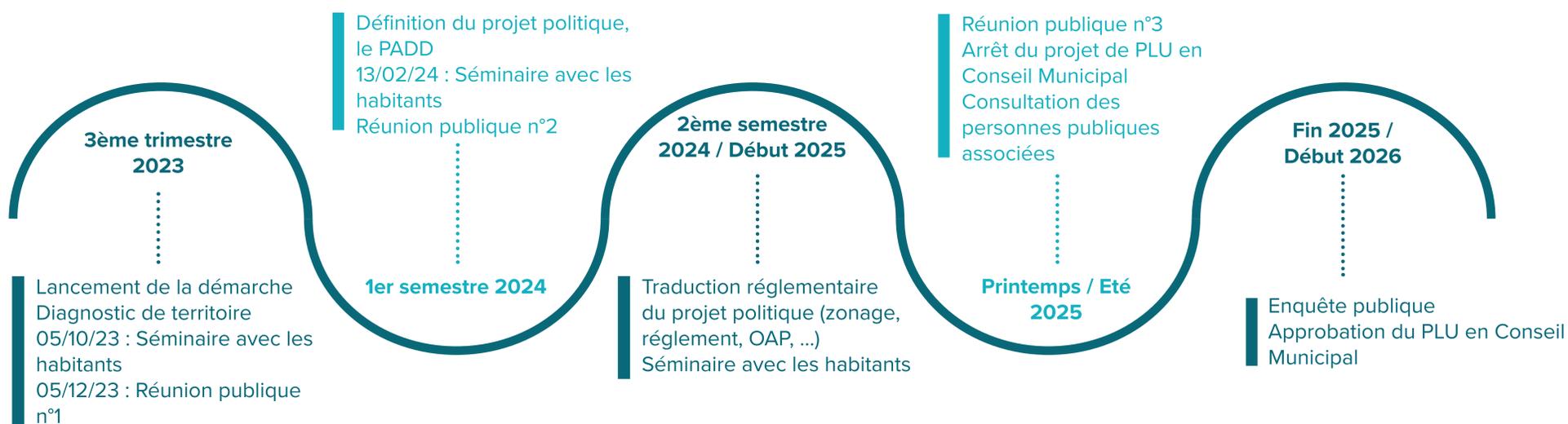


Un zonage et des orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) : le plan de zonage divise la commune en 4 grandes zones : Urbaine (U), Agricole (A), Naturelle (N) et À Urbaniser (AU), possédant chacune leurs propres règles. Les OAP se focalisent sur des secteurs bien précis pour orienter leur aménagement futur.



Un règlement écrit : le règlement écrit répond, pour chaque zone délimitée au plan de zonage, à 3 grandes questions : que puis-je construire ? Comment le construire ? Comment se raccorder aux réseaux ?

Quel calendrier ?



Comment s'informer et participer ?

Plusieurs modalités de concertation sont mises en place tout au long de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme :

- Une **exposition évolutive** aux grands étapes du projet
- Un **registre de concertation** accessible à tous en mairie aux heures et jours d'ouverture et une adresse email dédiée
- Des informations régulières dans le bulletin municipal et dans la presse locale
- Des **ateliers sous forme de séminaires et des réunions publiques** au moment des enjeux / PADD et de la traduction réglementaire du projet
- Vous pouvez nous faire parvenir vos **demandes particulières par courrier** (Mairie de Saint-Jean-de-Monts, Hôtel de ville - 18, rue de la plage, 85160 Saint-Jean-de-Monts) **ou par mail** (revision-plu@mairie-saintjeandemonts.fr).



LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL : QUELS ENJEUX ?

Environ 40 nouveaux habitants chaque année...

Saint-Jean-de-Monts accueille plus de **8700 habitants en 2020** selon un rythme démographique annuel d'environ **+0,60%**. L'augmentation de la population est due à l'accueil sur le territoire de **nouveaux arrivants** et non aux naissances. 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 conséquence, la taille des ménages depuis 1968 a chuté, passant de 3,5 occupants par résidence principale à **1,94 en 2020**. Pour accueillir ses nouveaux habitants et renforcer ses équipements publics, la commune a **consommé environ 80 ha ces dix dernières années (2011-2021)**.

Un patrimoine naturel et bâti exceptionnel à préserver

La commune présente un environnement naturel exceptionnel protégé à plus d'un titre, qui offre un cadre de vie qualitatif à ses résidents et qui contraint l'urbanisation : **plage, forêt domaniale, marais breton, ...** Plusieurs secteurs bâtis présentent un intérêt patrimonial au travers d'une organisation urbaine spécifique (**centre-bourg, front de mer, ...**). Leurs bâtiments sont d'intérêt architectural et méritent d'être préservés.

... et 66% de résidences secondaires

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.

D'après les données Sit@del2, c'est environ 150 logements qui sont commencés par an sur le territoire. Parmi eux, 26,1% sont des logements collectifs. Les années 2020 et 2021 marquent un tournant dans la production des logements autorisés ou commencés. Tournant expliqué par un ensemble de programmes immobiliers commencés localisés ci-contre (lotissements communaux, quartier d'Orouët, lotissement des Glajous, Ilot rue de Challans/Rue des Sables, la Métairie, le Salais...).

Le développement résidentiel s'est **surtout opéré sur Orouët ces dernières années**.



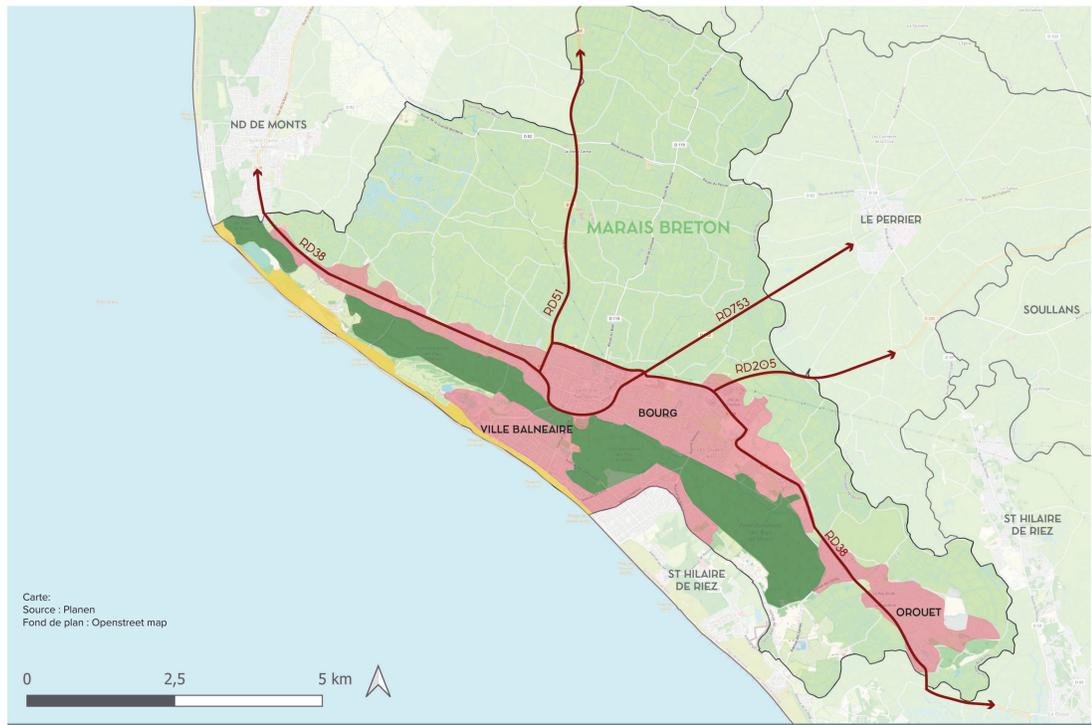
La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population.

Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population est appelé « **point d'équilibre** ». A Saint-Jean-de-Monts tous les ans, **89 logements sont produits pour seulement maintenir le nombre d'habitants actuel** :

- 77% sont des logements bâtis pour pallier les résidences principales qui deviennent des résidences secondaires
- 23% sont des logements bâtis pour absorber le desserrement des ménages (divorce, ...)

Enjeux population, habitat :

- Assurer l'accueil de nouveaux habitants
- Favoriser la venue de jeunes ménages et des familles
- Produire des logements diversifiés pour permettre le renouvellement des générations et conserver une certaine mixité sociale et intergénérationnelle
- Favoriser les conditions d'un rééquilibrage en faveur des résidences principales
- Poursuivre le développement du parc locatif social



Le tourisme, l'activité moteur du territoire !

71,4% des habitants de 15 à 64 ans sont actifs. C'est le secteur tertiaire, et surtout les activités liées au tourisme, qui est la principale source d'emplois. Le territoire dispose d'une grande capacité résidentielle de plein air et d'hôtellerie portée par 37 campings, 9 hôtels, 7 résidences de tourisme, 2 villages-vacances. Il constitue la **1^{ère}** capacité d'accueil touristique du littoral atlantique français avec au moins **70 000 personnes en période estivale**.

La commune compte **3 zones d'activités économiques de compétence intercommunale** (ZA Clousis 1, ZA Clousis 2 appelée « Pôle Océan-Marais de Monts », ZA commerciales « La Rivière »). Des disponibilités restantes au sein des Clousis 2 estimées à environ 4 hectares.

L'activité agricole marque fortement le profil de la commune. avec **une vingtaine de sièges d'exploitation agricoles** et assimilées tournées majoritairement vers l'élevage.

Enjeux patrimoine, économie, tourisme :

- Préserver les espaces naturels remarquables en maîtrisant la fréquentation touristique sur ces espaces.
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti qu'il soit ou non répertorié, classé ou inscrit
- Maintenir le dynamisme du territoire :
- Protéger, voire développer les différentes activités économiques présentes
- Préserver les commerces de proximité ouverts à l'année
- Maintenir l'attractivité touristique balnéaire du territoire
- Préserver l'activité agricole et ses outils de production
- Préserver les activités liées à la proximité du littoral