

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Atelier 2 – Le Projet d'Aménagement & de Développement Durable (PADD) Compte-rendu

Mardi 13 février 2024



Saint-Jean de Monts



I. Le contexte

Le contexte

Pourquoi réviser le Plan Local de l'Urbanisme ?

Approuvé en 2011, le Plan Local de l'Urbanisme actuel a **plus de 10 ans**, et doit aujourd'hui être révisé.

Cette révision nourrira plusieurs intentions, à savoir :

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

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

Avec ce nouveau PLU, Saint-Jean-de-Monts poursuit plusieurs objectifs :

- ✓ **Préserver, 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
- ✓ **Maintenir le dynamisme de notre territoire**




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

Une concertation pour co-construire le futur PLU

L'article L 153-11 du code de l'urbanisme prévoit une concertation avec les habitants durant toute la durée d'élaboration du projet.

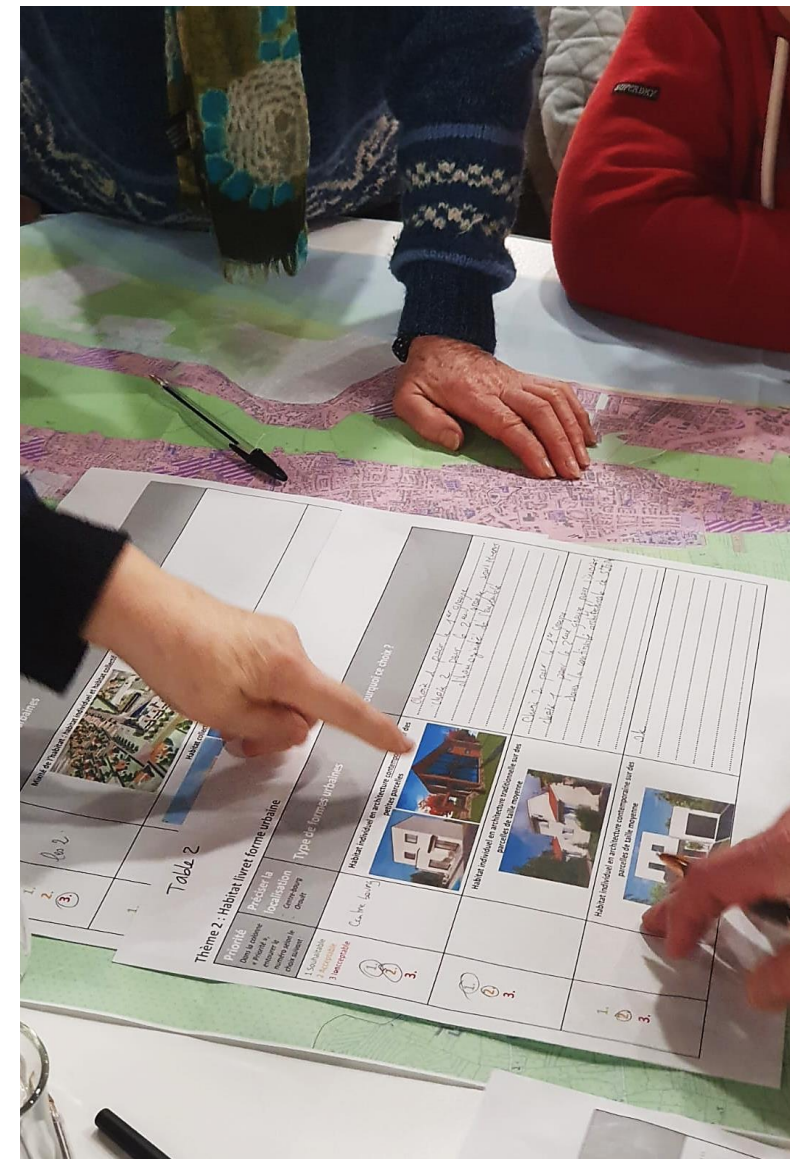
Les objectifs du deuxième atelier participatif

Ce deuxième atelier de concertation s'est tenu le mardi 13 février 2024. Avec plus de 75 participants. Cet atelier visait plusieurs objectifs :

-  - 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.



Retour en images sur ce deuxième temps de concertation





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**.



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 ?



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 :

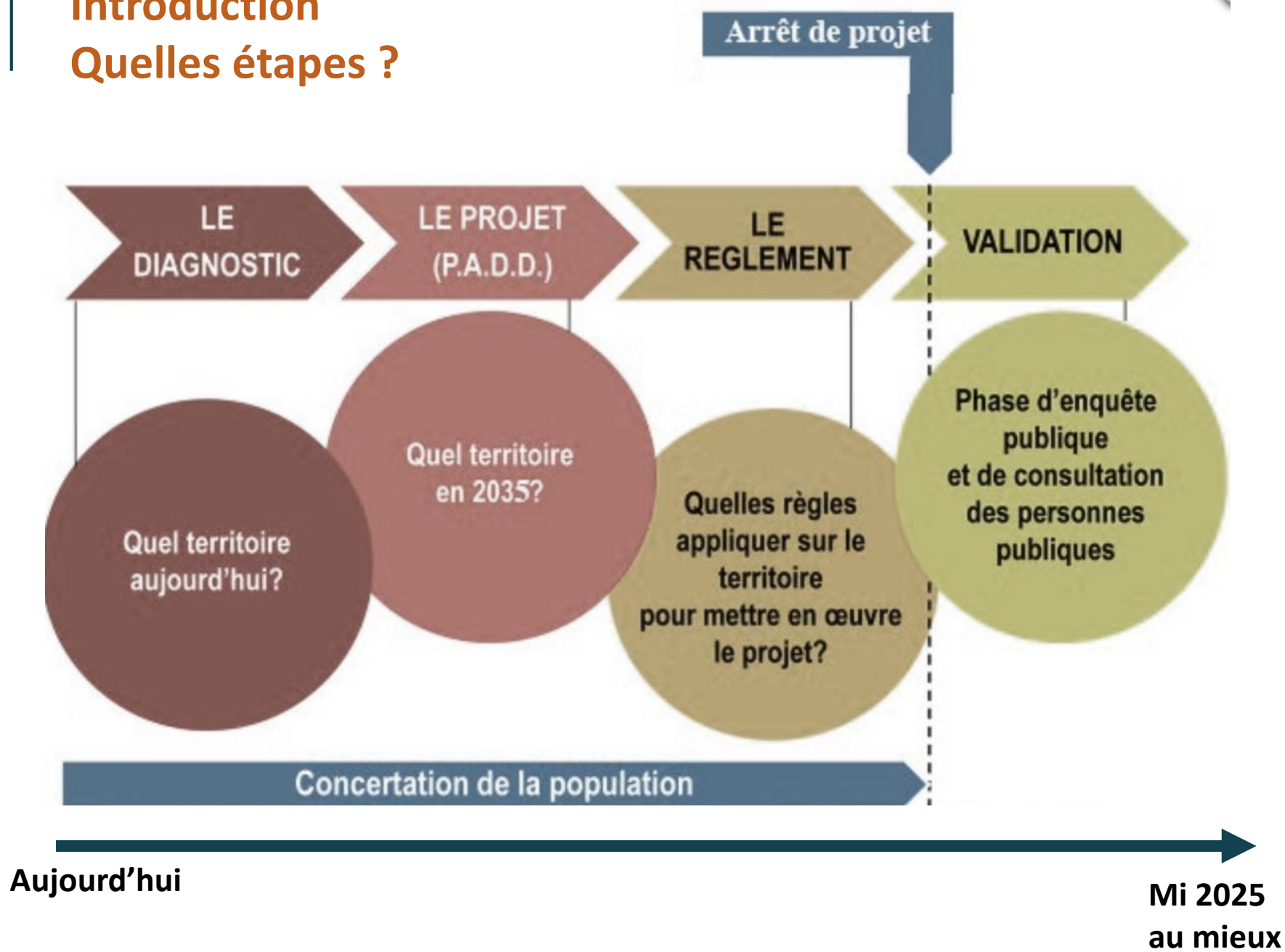
- ✓ **Préserver et valoriser l'environnement** et le patrimoine remarquable de la Commune.
- ✓ **Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants** en proposant des logements et équipements diversifiés, adaptés aux besoins de chacun.
- ✓ **S'adapter au dérèglement climatique** en mettant en œuvre les conditions 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 ?



Rappel du calendrier de la concertation

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 (Fèv 2024)

> 1 réunion publique

> 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





Qu'est-ce que le PADD ? Que doit-il contenir ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la **clé de voûte du 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 2024-2034** 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**. Il doit comporter **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

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 – cf. article L 151-8 du code de l'urbanisme) doivent être cohérents avec les orientations données dans ce document. .

Rappel des enseignements de l'atelier du 05/10/2023



Quels défis pour demain ?

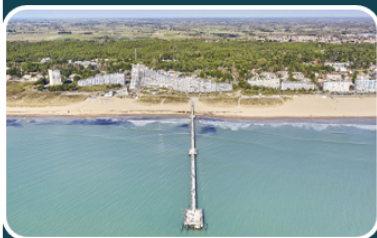
81 Montois ont participé au séminaire de lancement du futur PLU
Quelle synthèse de leurs contributions ?

L'aménagement, le développement de la commune



- Conjuguer accueil de nouveaux habitants et préservation du cadre de vie.
- Valoriser les espaces qui peuvent être densifiés dans la centralité tout en préservant les espaces de nature en ville, oser densifier les cœurs d'ilots.
- Limiter l'urbanisation à Orouët .
- Mener une réflexion sur les leviers à actionner pour favoriser l'accueil de résidences principales au détriment des résidences secondaires.
- Se réapproprier l'espace public notamment avec la suppression des débordements des étalages Avenue de la Mer pour redécouvrir les belles façades des villas balnéaires.

L'environnement



- Préserver les éléments naturels et paysagers: littoral, marais, boisements,...
- Préserver les espaces de nature en ville (ne pas construire systématiquement, interdire les abattages de pins, ...), urbaniser les rues en fonction des arbres et de la nature existante
- Mettre en oeuvre des mesures de compensation en cas de destruction d'arbre ou de haie
- Accompagner les agriculteurs qui le souhaitent à opérer une transition vers une agriculture raisonnée

Rappel des enseignements de l'atelier du 05/10/2023



Quels défis pour demain ?

81 Montois ont participé au séminaire de lancement du futur PLU
Quelle synthèse de leurs contributions ?

Le patrimoine



- Préserver le patrimoine bâti de la commune (bâtiments d'intérêt, détails architecturaux, ...)
- Sauvegarder les maisons anciennes et les bâtiments emblématiques (hôtel de la plage).
- Anticiper la préservation du patrimoine présent sur le front de mer en prenant en compte l'érosion du trait de côte.

Le Tourisme



- Anticiper les besoins en stationnement, les futurs cheminements piétons et cycles.
- Intégrer harmonieusement les campings.
- Pouvoir loger les saisonniers (mise à disposition de logements vacants, ...)

Les mobilités



- Poursuivre le maillage doux du territoire (cheminements piétons, cycles) tant pour les déplacements quotidiens que pour la promenade.
- Réduire la place de la voiture, travailler sur le stationnement, sécuriser la RD38.
- Proposer un test avec une navette pour aller vers le front de mer.

Les commerces et les services



- Diversifier les commerces (dont à Orouët) notamment en faveur de l'artisanat local.
- Favoriser le dynamisme commercial toute au long de l'année.
- Améliorer l'offre liée aux services de santé.

Les tables rondes : contenu de l'atelier

4. Patrimoine

Définir des périmètres/ secteurs d'intérêts patrimoniaux à Saint-Jean-de-Monts et leurs caractéristiques



Un animateur

3. Tourisme et Mobilité

**Identifier les problématiques et lieux de report pour accueillir du stationnement
Renforcer les connexion douces (piétons, vélos)**



Un animateur

2. Habitat

Travailler les types de formes urbaines et leurs localisations dans le centre-bourg et à Orouët



Un animateur

1. Environnement

Identifier les sites à préserver au-delà des espaces actuels



Un animateur



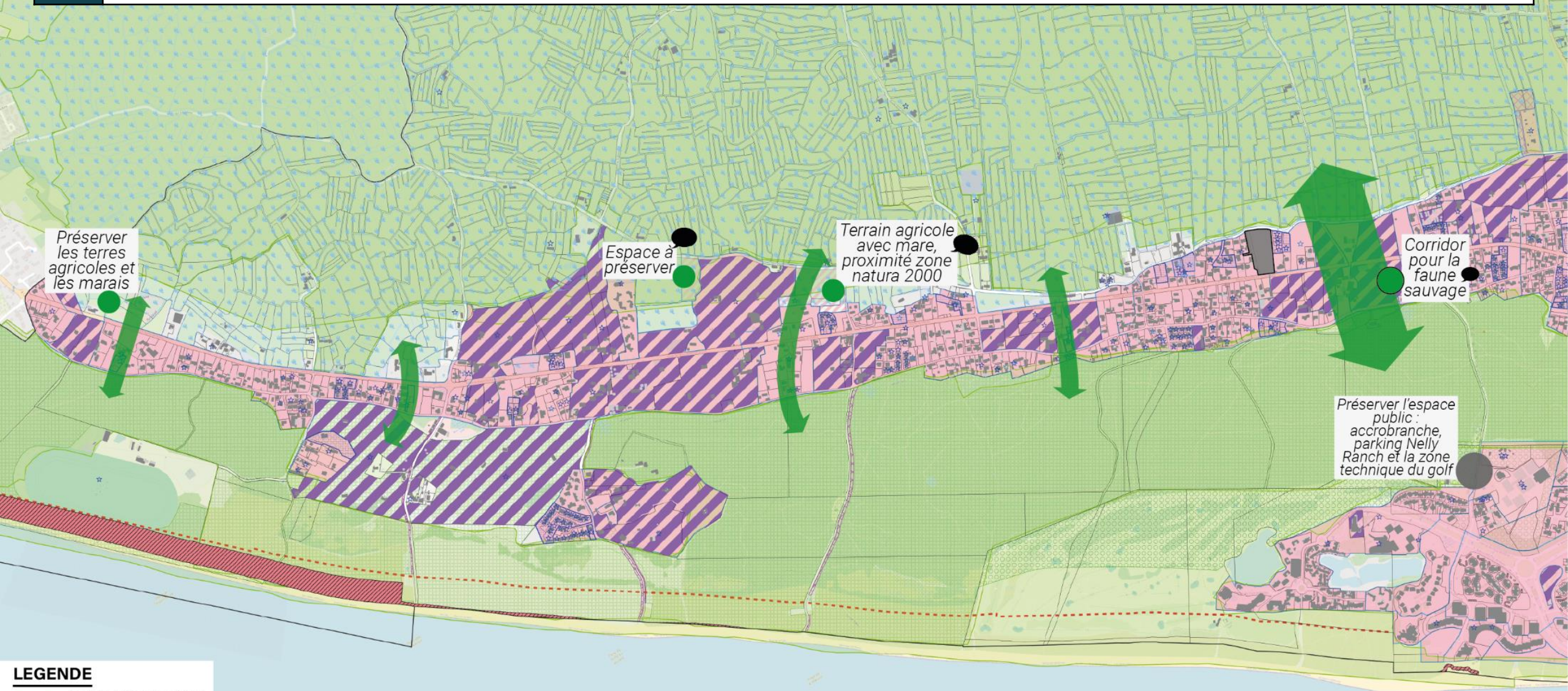
20 minutes/ table



Travail en groupe

II. Les enseignements de la concertation

Thème 1 : L'environnement à Saint-Jean-de-Monts



Préserver les terres agricoles et les marais

Espace à préserver

Terrain agricole avec mare, proximité zone natura 2000

Corridor pour la faune sauvage

Préserver l'espace public : accrobranche, parking Nelly Ranch et la zone technique du golf

LEGENDE

- ↔ Corridors écologiques (faisant principalement jonction entre le marais et la forêt)
- Site naturel à préserver
- X Site de densification urbaine
- Répétition des participants

Ouest de Saint-Jean-de-Monts

Secteurs de développement et de préservation des espaces naturels. Apport de la concertation



- LEGENDE**
- Corridors écologiques (faisant principalement jonction entre le marais et la forêt)
 - Site naturel à préserver
 - Site de densification urbaine
 - Répétition des participants

Préserver les terres agricoles et les marais

Marais à conserver

Préserver le marais

Zone inondable à ne pas urbaniser

Espace vert à conserver

Préserver le poumon vert, Avenue des Epines

Route des Sables-d'Olonne, côté marais, à préserver pour sa faune diversifiée

Espace boisé ancien (rue des Boutons d'Or) à préserver

Parc du Both, espace boisé à préserver

Corridor, espaces boisés à préserver

Préserver les platanes du centre ville

Préserver la maison forestière et La Garenne

Si vente du camping : préemption par l'ONF ou la mairie (pas d'urbanisation)

Espaces boisés à conserver

Forêt communale Devallon, à protéger et à passer en forêt domaniale

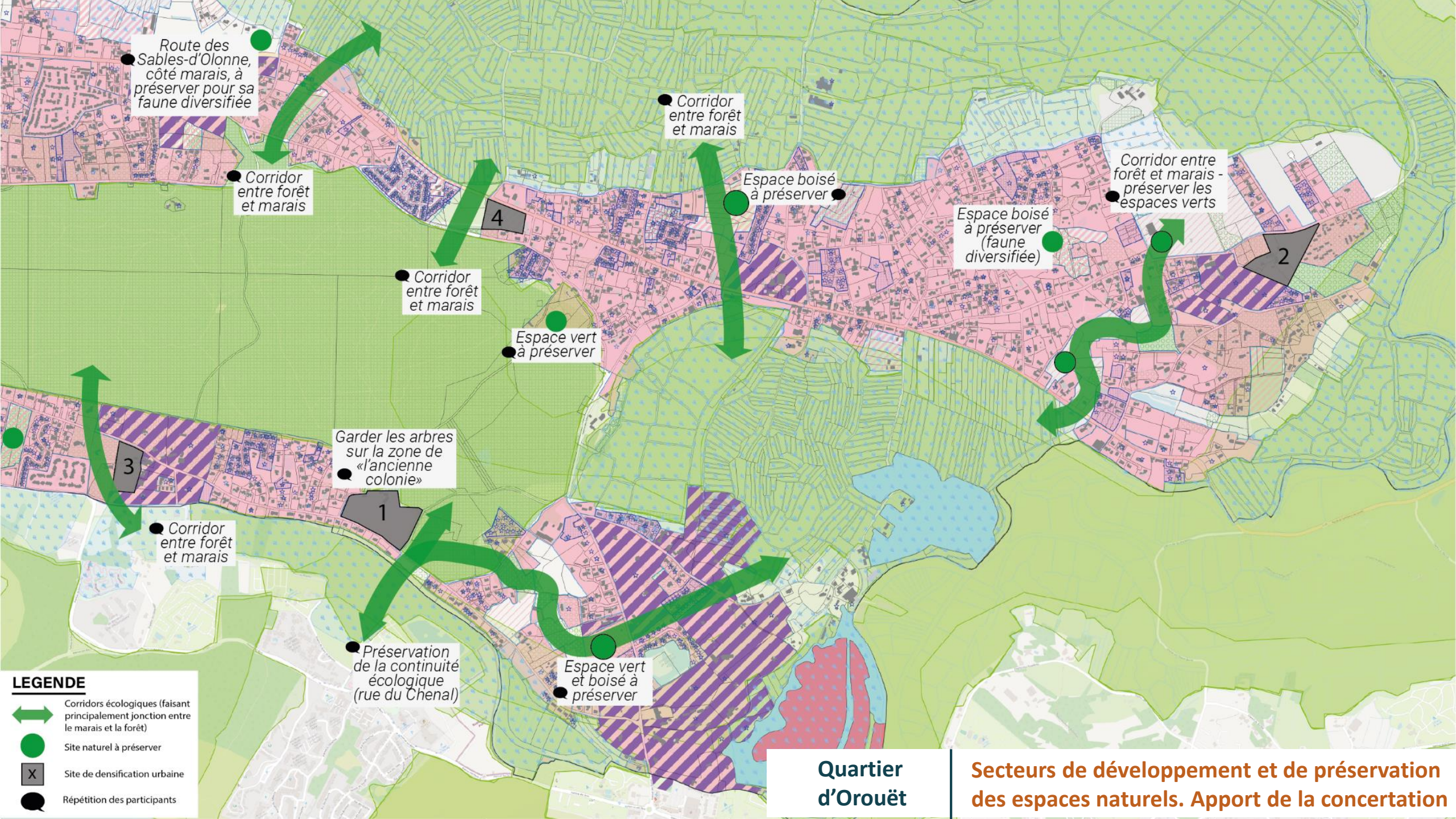
Maintenir la continuité, ne pas créer de barrière physique

Espace boisé à préserver, non constructible, proche du parc Demoiselles

Corridor entre forêt et marais

Centre de Saint-Jean-de-Monts

Secteurs de développement et de préservation des espaces naturels. Apport de la concertation



● Route des Sables-d'Olonne, côté marais, à préserver pour sa faune diversifiée

● Corridor entre forêt et marais

● Corridor entre forêt et marais

● Espace boisé à préserver

● Corridor entre forêt et marais - préserver les espaces verts

● Corridor entre forêt et marais

● Espace vert à préserver

● Espace boisé à préserver (faune diversifiée)

● Garder les arbres sur la zone de «l'ancienne colonie»

● Corridor entre forêt et marais

● Préservation de la continuité écologique (rue du Chenal)

● Espace vert et boisé à préserver

- LEGENDE**
- Corridors écologiques (faisant principalement jonction entre le marais et la forêt)
 - Site naturel à préserver
 - Site de densification urbaine
 - Répétition des participants

Quartier d'Orouët

Secteurs de développement et de préservation des espaces naturels. Apport de la concertation


Thème 2 : L'habitat et les formes urbaines à Saint-Jean-de-Monts

Habitat individuel (1 seul logement)



 **TRES SOUHAITABLE**

- Importance de la qualité de vie
- Homogénéité agréable à Saint-Jean-de-Monts


 Pastilles 5 – 6 – 9, centre-bourg et Orouet

Habitat intermédiaire (R+1 ou R+2 si duplex plusieurs logements avec accès privatif extérieur)



 **ACCEPTABLE**

- L'habitat intermédiaire fait débat : il est plus ou moins accepté


 Pastilles 5 – 6 – 9 – 7 – 4, centre-bourg et Orouet

Habitat individuel en architecture traditionnelle et sur des petites parcelles



 **ACCEPTABLE**

- Ne doit pas constituer un habitat permanent du parcours résidentiel


 Centre-bourg et Orouet

Habitat individuel en architecture traditionnelle sur des parcelles de taille moyenne



 **ACCEPTABLE**

- Sous réserve d'homogénéité ou invisibilisé depuis la rue ;
- Attention à la hauteur des habitats ;
- Favorise la continuité architectural


 Pastilles 1 – 3, Centre-bourg et Orouet (chemin du Chenal)

Habitat saisonnier ou foyer de jeunes travailleurs



 **SOUHAITABLE**

- Importance de la localisation (proche de leurs emplois sans accaparer les lieux touristiques)
- Attention à l'architecture

 La localisation fait débat entre les groupes qui proposent les pastilles 7 – 8 – 10 et ceux qui s'y opposent.
Périphérie urbaine ? Pas à Orouet ? Centre-bourg ?

Thème 2 : L'habitat et les formes urbaines à Saint-Jean-de-Monts

Habitat individuel en architecture contemporaine sur des petites parcelles



PEU ACCEPTABLE



- Sous réserve d'**homogénéité** ou invisibilisé depuis la rue ;
- Encourager les foyers modestes à accéder à la propriété ;
- Attention aux désagrément des bâtiments (ombre)



Centre-bourg

Habitat individuel en architecture contemporaine sur des parcelles de taille moyenne



PEU ACCEPTABLE



- Sous réserve d'**homogénéité** ou invisibilisé depuis la rue ;
- Architecture inadaptée au style Montois



Pastilles 2 – 3, centre-bourg et Orouet

Habitat collectif



ACCEPTABLE



- Importance de l'alignement et de l'homogénéité ;
- Proche du centre-ville ;
- Proposer des logements en accession, abordable et sociaux ;
- Acceptable en fonction de la localisation (attention aux espaces de liaison entre la forêt et la piscine)



La localisation fait débat entre les groupes qui proposent les pastilles 7 – 8 et ceux qui s'y opposent

Mixité de l'habitat : habitat individuel et collectif



SOUHAITABLE



- Sous réserve d'**homogénéité** ;
- Volonté d'espaces verts et boisés ;
- Mini-collectifs préconisés ;
- Favoriser les commerces de proximité



Pastille 1, la localisation fait débat : entre centre-bourg, périphérie du centre-ville et le quartier d'Orouet

Proposition complémentaire des participants

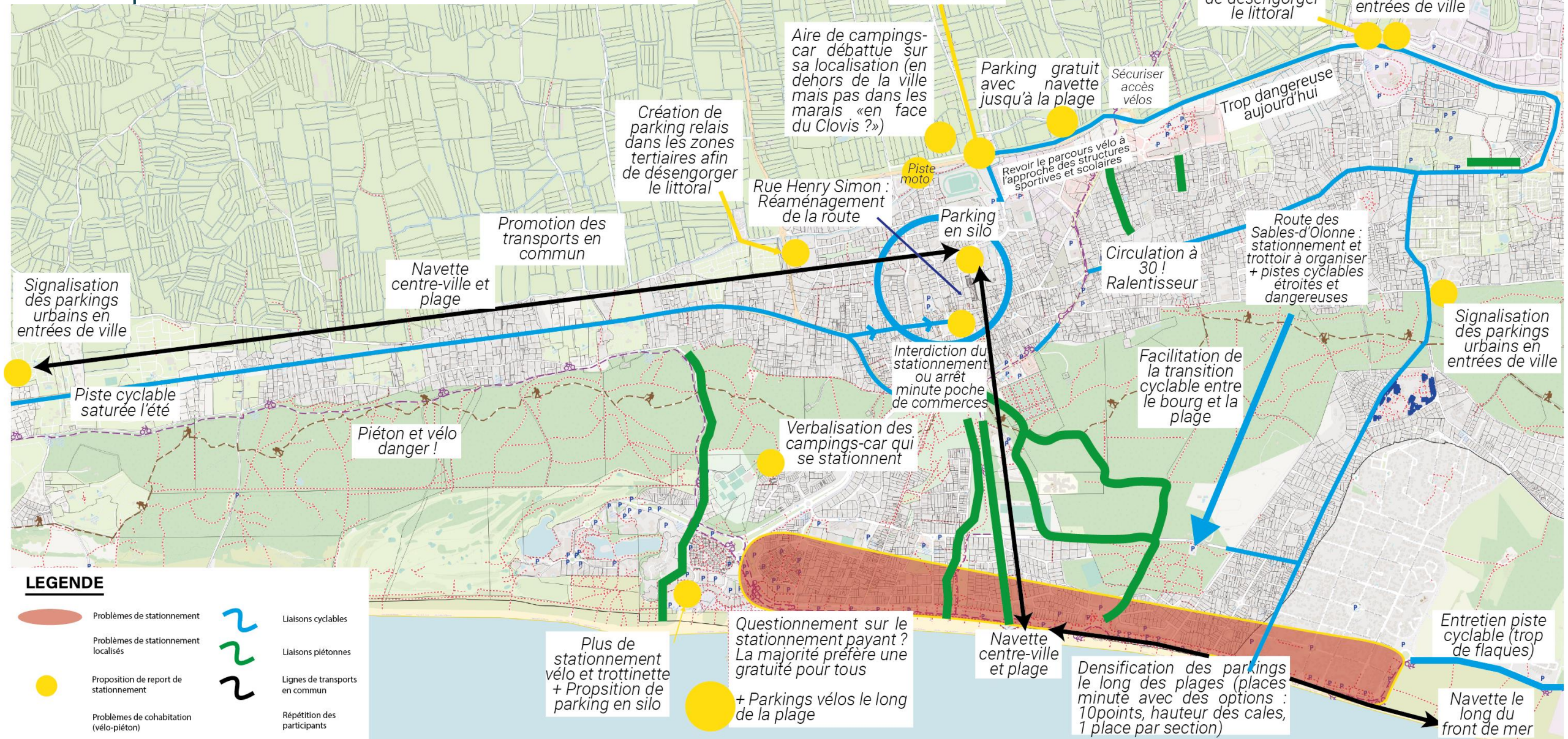


Habitat participatif : (avec rez-de-chaussée, chambre d'ami et buanderie collectif)

Thème 3 : Le tourisme et les mobilités à Saint-Jean-de-Monts

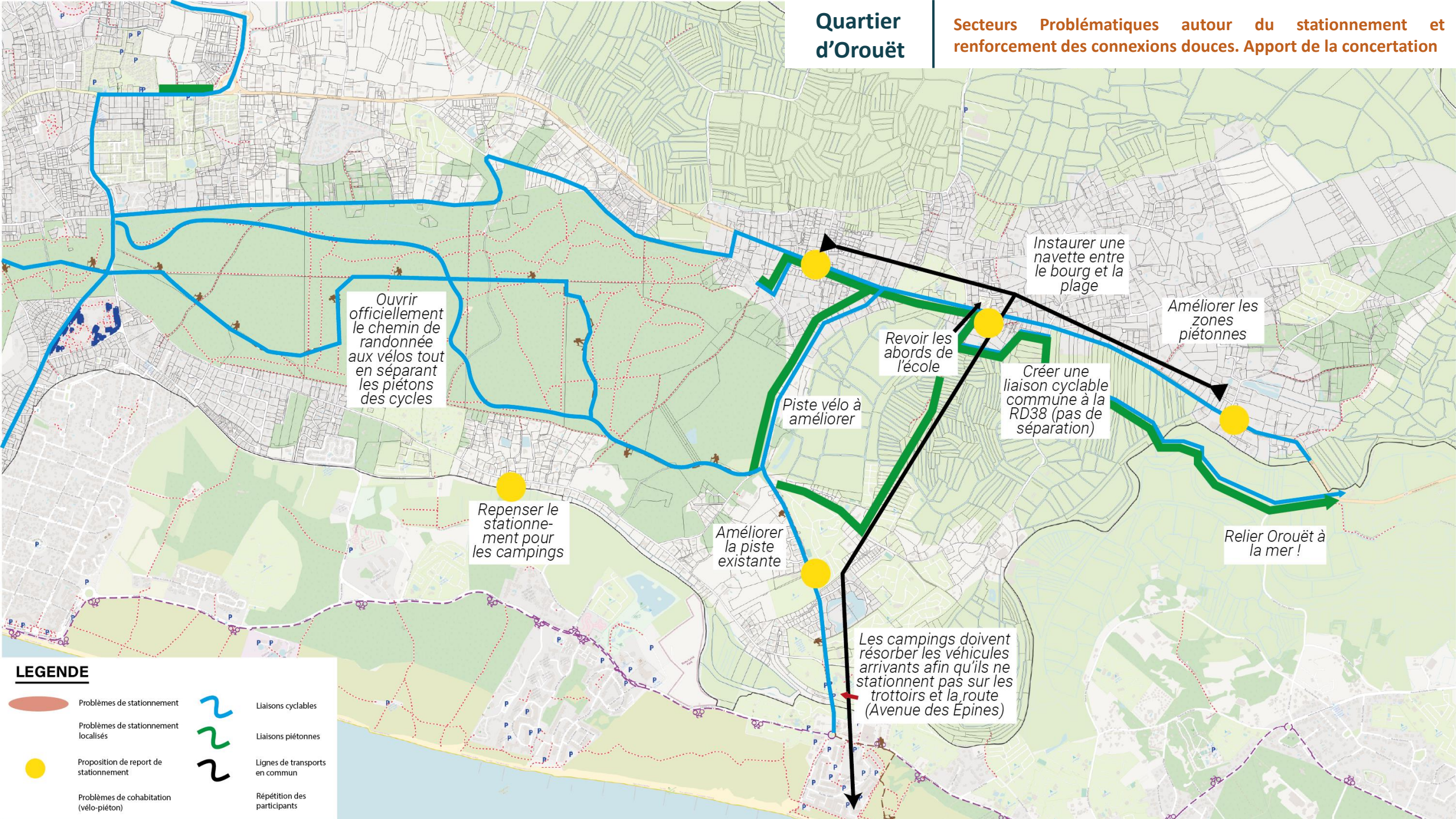
Saint-Jean-de-Monts

Secteurs problématiques autour du stationnement et renforcement des connexions douces. Apports de la concertation



Quartier d'Orouët

Secteurs Problématiques autour du stationnement et renforcement des connexions douces. Apport de la concertation



LEGENDE

- Problèmes de stationnement
- Problèmes de stationnement localisés
- Proposition de report de stationnement
- Problèmes de cohabitation (vélo-piéton)
- Liaisons cyclables
- Liaisons piétonnes
- Lignes de transports en commun
- Répétition des participants

Thème 4 : Le patrimoine à Saint-Jean-de-Monts

Les 6 quartiers les plus mentionnés par les participants

1. Avenue de la Mer (rue piétonne)

- Hotel de la plage à valoriser
- Villa les heures claires / villa Azur
- Rehabiler la rue et diversifier les magasins
- Uniformiser les devantures (« enseignes agressives »)
- Classer la rue
- Restaurer les façades originales

(échelles : 2 – 4 – 6 – 9 – 10 – 10 – 10)

2. Avenue Valentin (rue des Mimosas / quartier des Demoiselles / Avenue Plage)

- Préserver le patrimoine construit

(échelles : 7 – 7 – 10)

3. Esplanade de le Mer et rue de la Forêt

- A végétaliser et à améliorer
- Penser à une rénovation énergétique pour un confort de vie à l'année
- Patrimoine architectural
- Réhabiliter le marché + ouverture plus longue

(échelles : 9 – 10)

4. Devallon

- Préserver le cachet des maisons existantes (volets, jardinets, ardoises)
- Eviter les clôtures type « blockhaus »
- Faire en sorte que les prochaines constructions s'intègrent

(échelles : 10 – 10)

5. Centre-Bourg

- Préserver les maisons avec façades et architecture antérieur à 1945 (galets et colombages)
- Arrêter les constructions d'immeubles
- Préserver le bâti ancien
- Le collège Napoléon

(échelles : 9 – 10)

6. Orouët

- Bâtisse ancienne au dessus d'Orouët : Freslon à démolir
- Préserver les bourrines et les longères

(échelles : 0 – 8 – 9)

Thème 4 : Le patrimoine à Saint-Jean-de-Monts

Les quartiers mentionnés qu'une fois par les participants

Quartier Auguste Lepère (*échelle : 9*)

- Patrimoine des années 50

Les toitures - route de Notre-Dame (*échelle : 8*)

- Préserver la bourrine (habitat traditionnel) et les terres cultivées

Garden Tennis Club – La Parée de Jésus

- Architecture des années 60/70

Boulevard des Maraichins (*échelle : 6*)

Préserver l'arc-en-ciel Merlin (*échelle : 7*)

Rue du Bois Blanc - Moulin cassé (*échelle : 8,5*)

- Préserver les bourrines (habitat traditionnel), les villas balnéaires, la maison forestière

Ecole de voile (*échelle : 10*)

- Limiter les voitures tampons des employés des écoles
- Mieux organiser les parkings pour les pêcheurs et les activités sportives

Ensemble de la commune (*échelle : 10*)

- Préserver les panneaux identitaire (type Michelin) « Saint-Jean-de-Monts » (au moins 2 sur la commune)



Notre prochain rendez-vous :