

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique de présentation du
Projet d'Aménagement & de
Développement Durable (PADD)

Compte-rendu

Lundi 16 décembre 2024



Saint Jean de Monts

I. Le contexte et le propos introductif de la réunion

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 de cette réunion publique :

Cette réunion publique s'est tenue le lundi 16 décembre 2024. 59 participants étaient présents. Cet atelier visait plusieurs objectifs :

-  - Permettre aux habitants de comprendre les enjeux de l'élaboration du PLU ;
-  - Repartager les contributions des habitants réalisées dans le cadre de l'atelier n°2 de concertation pour élaborer le PLU dans l'ensemble de ses étapes (Diagnostic, PADD, OAP, règlement...)
-  - Partager clairement et simplement le PADD élaboré collectivement et présenter les premiers éléments de l'étude initiée sur le volet patrimonial.



Retour en images sur cette réunion publique



Une équipe pluridisciplinaire en charge de la révision



Marion SINTES

Interlocutrice principale – Coordination
Planification urbaine – formalisation



Louise ROBBE

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

Louise ROBIN - Historienne de l'art et de l'architecture, spécialiste de l'architecture balnéaire.



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



UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) : Il expose les orientations politiques générales du PLU.



UN ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 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 REGLEMENT ECRIT: 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 :

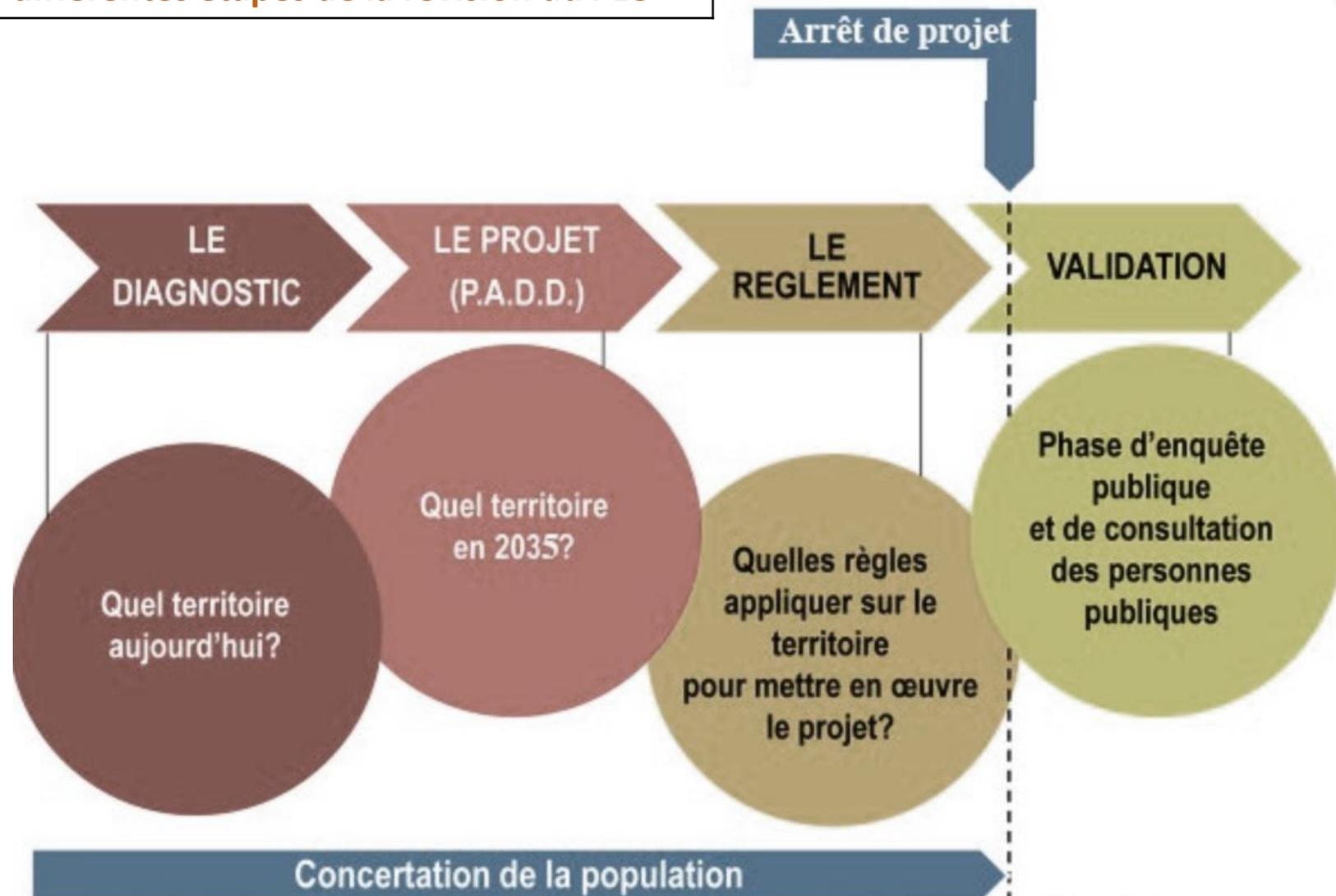
- + Poursuivre la réflexion globale sur la stratégie et le devenir du territoire,
 - + Tenir compte des évolutions réglementaires, notamment environnementales,
 - + S'inscrire dans les réflexions supracommunales
 - + Protéger nos caractéristiques locales
- Sa révision, procédure longue et participative, devrait se dérouler **sur 3 années**.

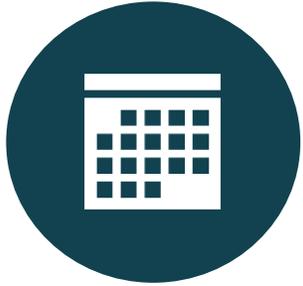
Les grands objectifs de la révision du PLU :

- ✓ **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 – Les différentes étapes de la révision du PLU





Des études en cours, « dans l'ombre », qui sont menées parallèlement au projet de PLU qui y seront intégrées :

- **Complétude du diagnostic Patrimoine** (quelle traduction réglementaire envisageable?)
- **Complétude du diagnostic Environnement** (quelle traduction réglementaire envisageable de la « trame verte et bleue »?)
- **Réalisation d'une charte des devantures commerciales et enseignes** (Avenue de la mer + Rue des demoiselles)
- **Réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales** à l'échelle de la commune qui permettra de développer une stratégie de gestion des eaux pluviales et de programmation des travaux nécessaires en la matière sur la commune. Ce schéma peut comporter des prescriptions qui impactent le projet de PLU.





2. Partage du PADD

LE PROJET

- 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



DIAG

1 | Préserver et valoriser l'environnement et le patrimoine remarquable de la Commune

- ✓ La commune est soumise à des risques majeurs : phénomènes météorologiques (tels que l'érosion du trait de côte, les tempêtes, , ...) à prendre en compte
- ✓ 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.
- ✓ Déclinée à l'échelon intercommunale dans le SCOT Nord-Ouest Vendée approuvé le 18 décembre 2019, la trame verte et bleue doit être identifiée par le PLU
- ✓ Au-delà de son patrimoine naturel, le territoire présente plusieurs secteurs bâtis patrimoniaux à préserver .





1 | Préserver et valoriser l'environnement et le patrimoine remarquable de la Commune

Comment ?

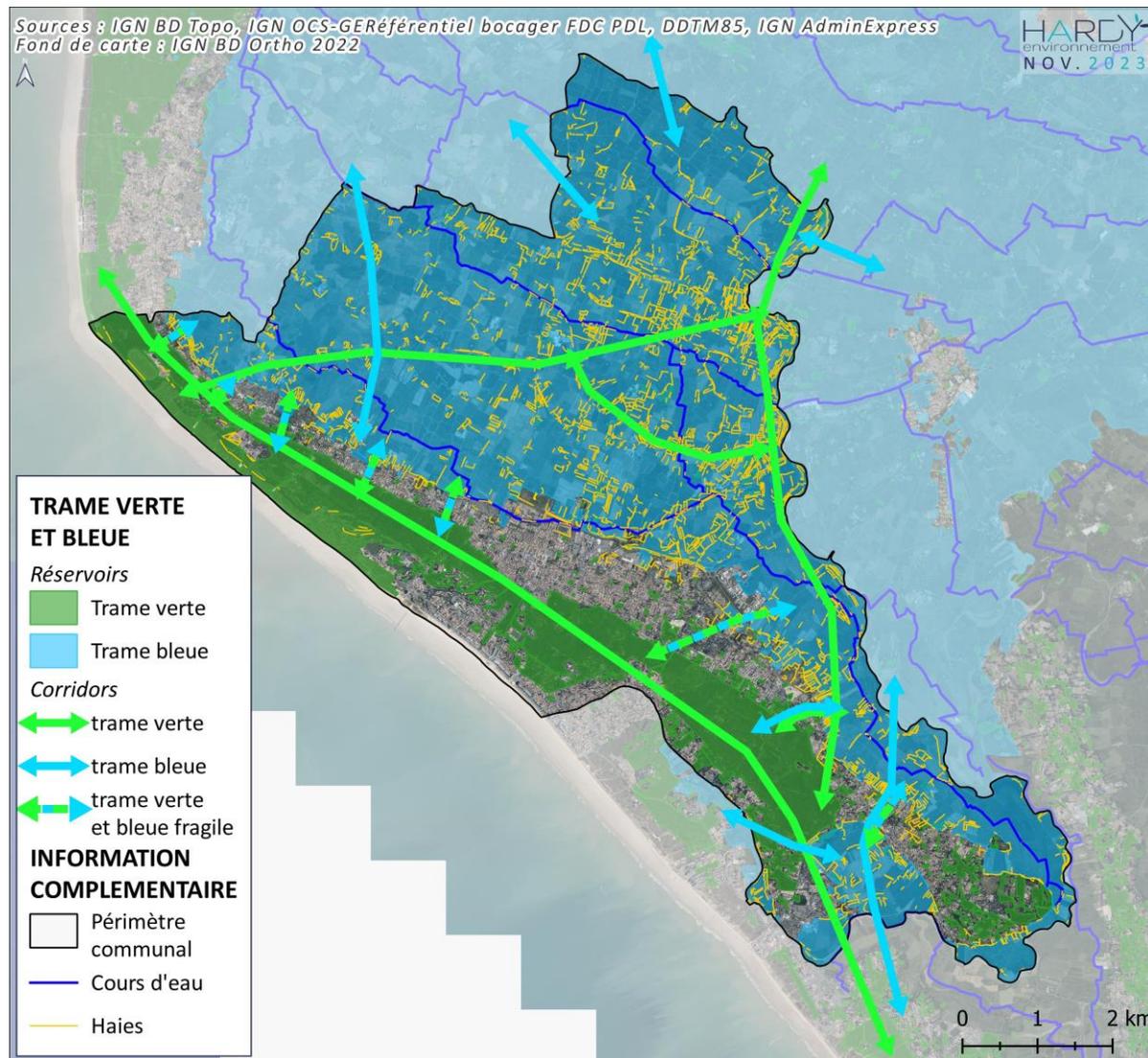
- **Prendre en compte les risques connus sur le territoire**
 - Identifier et prendre en compte l'ensemble des risques connus sur le territoire dont l'érosion côtière
- **Préserver et valoriser l'environnement et le patrimoine remarquable de la Commune**
 - Préserver et valoriser l'identité de Saint-Jean-de-Monts, 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.
 - Valoriser les différentes ambiances paysagères du territoire et l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions



1 | Préserver et valoriser l'environnement et le patrimoine remarquable de la Commune

Comment ?

- **Préserver la trame verte et bleue**
 - 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





DIAG

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 : espaces naturels remarquables et espaces boisés les plus significatifs à préserver, espaces proches du rivage, entités urbaines pouvant se développer soit en extension (agglomération) , soit en densification (village Les Bosses), la capacité d'accueil du territoire, la bande des 100m
- ✓ La loi Climat & Résilience du 21 août 2021 : objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dits « NAF ») du territoire entre 2011 et 2021 estimée à 80,2 ha
- ✓ La loi APER du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (volet photovoltaïque)

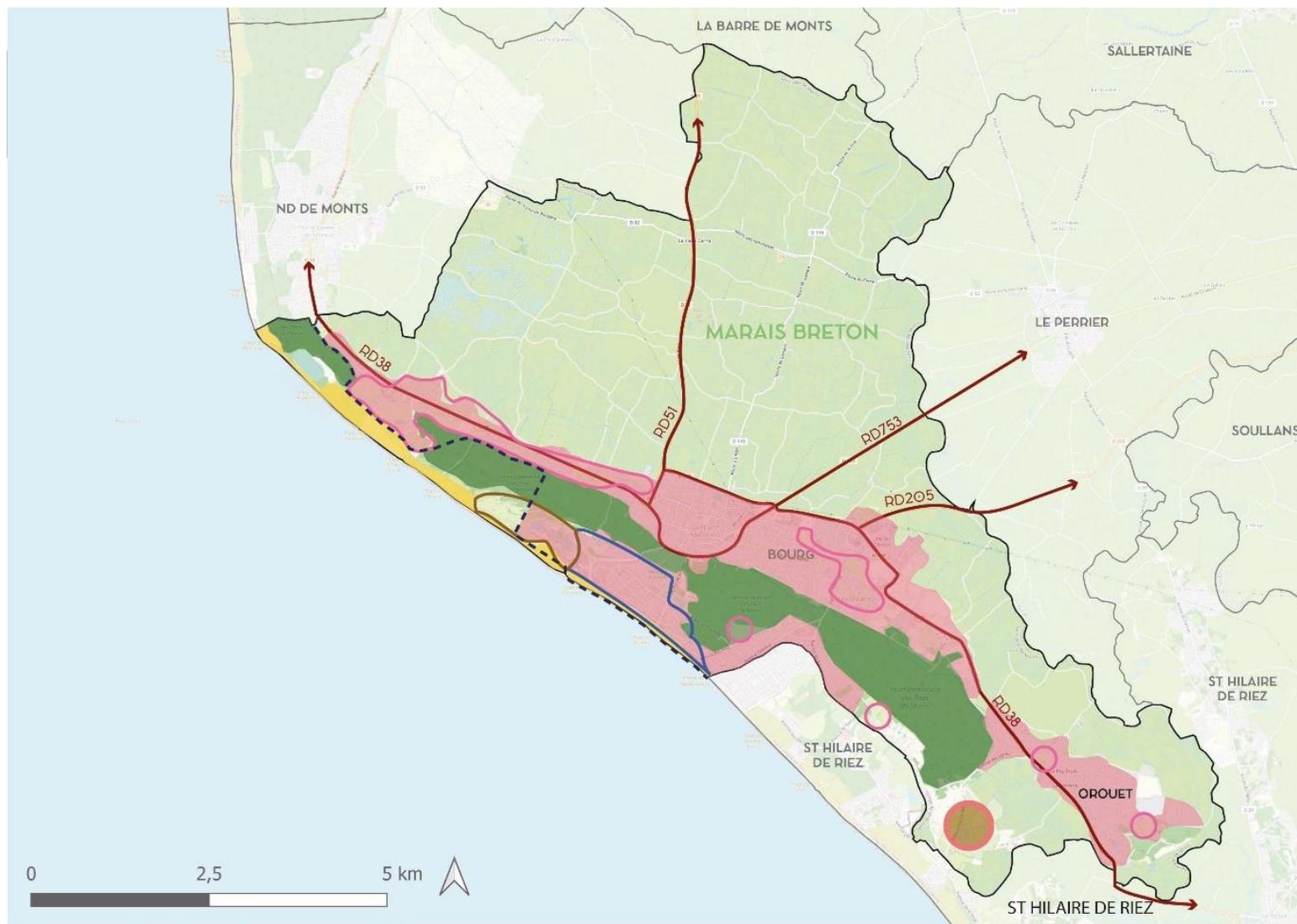




2 | S'adapter au dérèglement climatique en mettant en œuvre les conditions d'un développement urbain durable

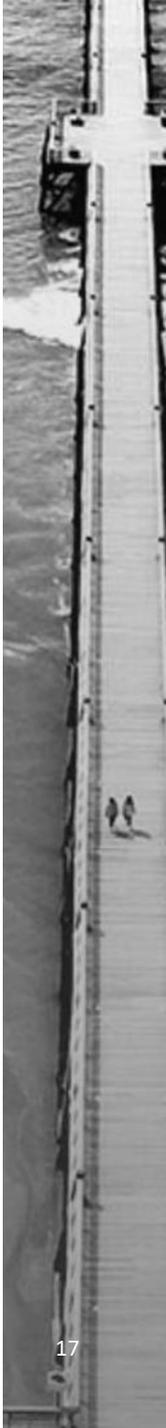
Comment ?

- **Conforter l'armature urbaine de la commune en conformité avec les dispositions de la loi Littoral**
 - 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.



ARMATURE TERRITORIALE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Zone agglomérée <ul style="list-style-type: none"> - Bourg de Saint-Jean-de-Monts et partie retro-littorale - Ville balnéaire sur le front de mer - Orouet Village Secteur de campings Secteur du front de mer Secteur touristique (golf, Explora Parc, résidences, ...) | <ul style="list-style-type: none"> Forêt domaniale de Monts Bande littorale Marais breton Espaces Proches du rivage | <p>Accessibilité</p> <ul style="list-style-type: none"> Principales voies de communication |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





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

Comment ?

- **Adopter une trajectoire qui tende vers le « ZAN » en 2040 conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience.**
- **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 ha** 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 pour 2021-2030** : Limiter à 40,1 ha la surface d'espaces NAF consommés entre 2021 et 2031. Cette enveloppe est déjà entamée depuis 2021 (environ 5 ha). **Il reste donc 35 ha à consommer entre 2024 et 2031.**
 - **En réduisant à nouveau d'au moins 50% de la consommation d'espaces NAF pour 2031-2040** : La commune émet l'hypothèse qu'elle disposera de 50% des 40,10 ha de l'enveloppe 2021-2031 pour 2031-2040, soit 20 ha. Cela représente 2 ha par an soit **6 ha à consommer entre 2031 et 2034**. Donc sur la période 2024-2034, la commune se fixe un objectif d'environ 41 ha de consommation d'espaces NAF équivalent à 35 ha jusqu'en 2031, puis 6 ha jusqu'en 2034.

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



Indicateurs SCOT :

38% des logts
dans le tissu
urbain

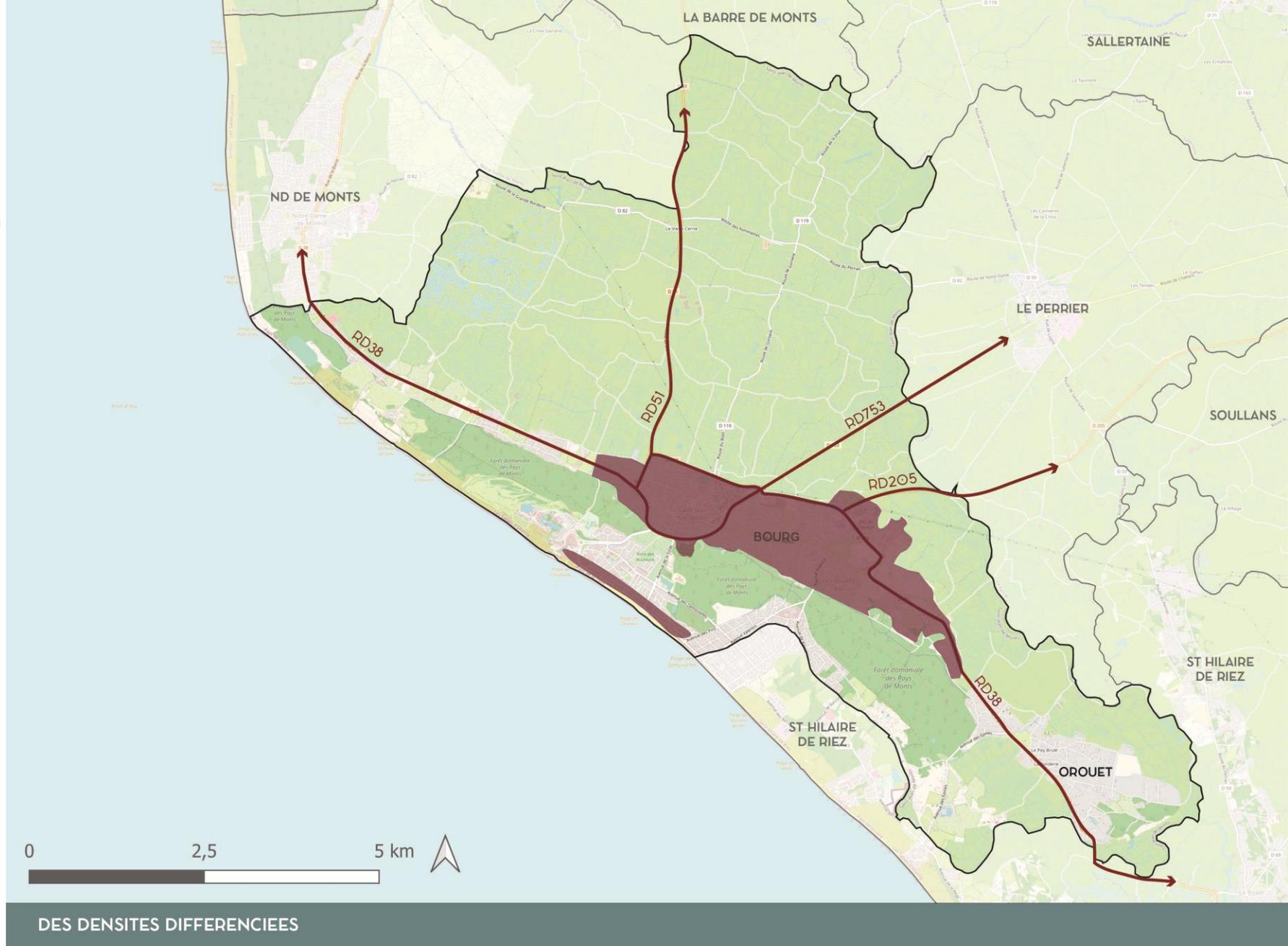
Densités variables
de 25 à 36
logts/ha

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

Comment ?

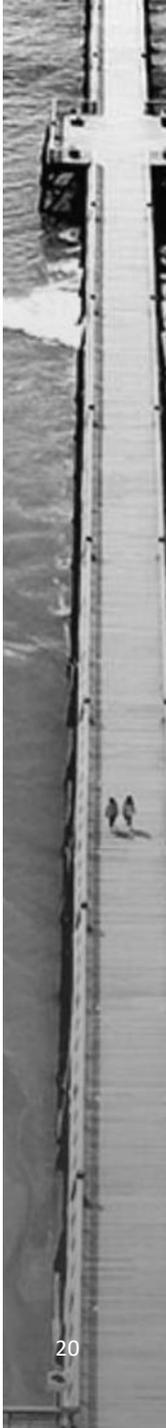
- **L'aménagement d'opérations urbaines plus sobres :**
 - L'urbanisation sera réalisée prioritairement au sein des enveloppes bâties des trois pôles urbains (au moins **40%** des logements à produire), puis en continuité de leur urbanisation.
 - Une densité minimale moyenne brute de **25 à 30 logts/ha selon les secteurs (carte ci-après)** pour toutes les opérations nouvelles à dominante Habitat en adéquation avec les formes bâties environnantes.
 - Une densité minimale moyenne brute de **36 logts/ha** 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 logts/ha** 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 construction pour les secteurs d'habitat diffus en interdisant toute création de nouveaux logements.**

PADD



DES DENSITES DIFFERENCIEES

 Secteur pouvant supporter une densité plus forte





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

Comment ?

- **Favoriser le développement des énergies renouvelables et du numérique**
 - 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).
- **Compléter les réseaux de liaisons douces (piétons et cycles) et poursuivre l'amélioration de la sécurité de ces déplacements doux**
 - 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.

LE PROJET

- 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



DIAG

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. En 10 ans, le profil de la population a évolué. Il est vieillissant. La taille des ménages a ainsi diminué (1,94).
- ✓ En raison d'une forte pression touristique sur l'ensemble du littoral vendéen, la contribution des résidences secondaires au parc de logements est importante (66,5%).
- ✓ Malgré une production d'environ 150 logts/an ces 10 dernières années (essentiellement sur Orouët), le tx d'évolution démographique a ralenti. De +1,1% par an de 2009 à 2014, il a baissé à environ +0,7% ces 10 dernières années. La production de logements ne permet pas seulement d'accueillir des habitants supplémentaires, elle permet aussi de maintenir le niveau de la population existante.
- ✓ Le SCOT Nord-Ouest Vendée qualifie la commune 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.

Indicateurs SCOT :

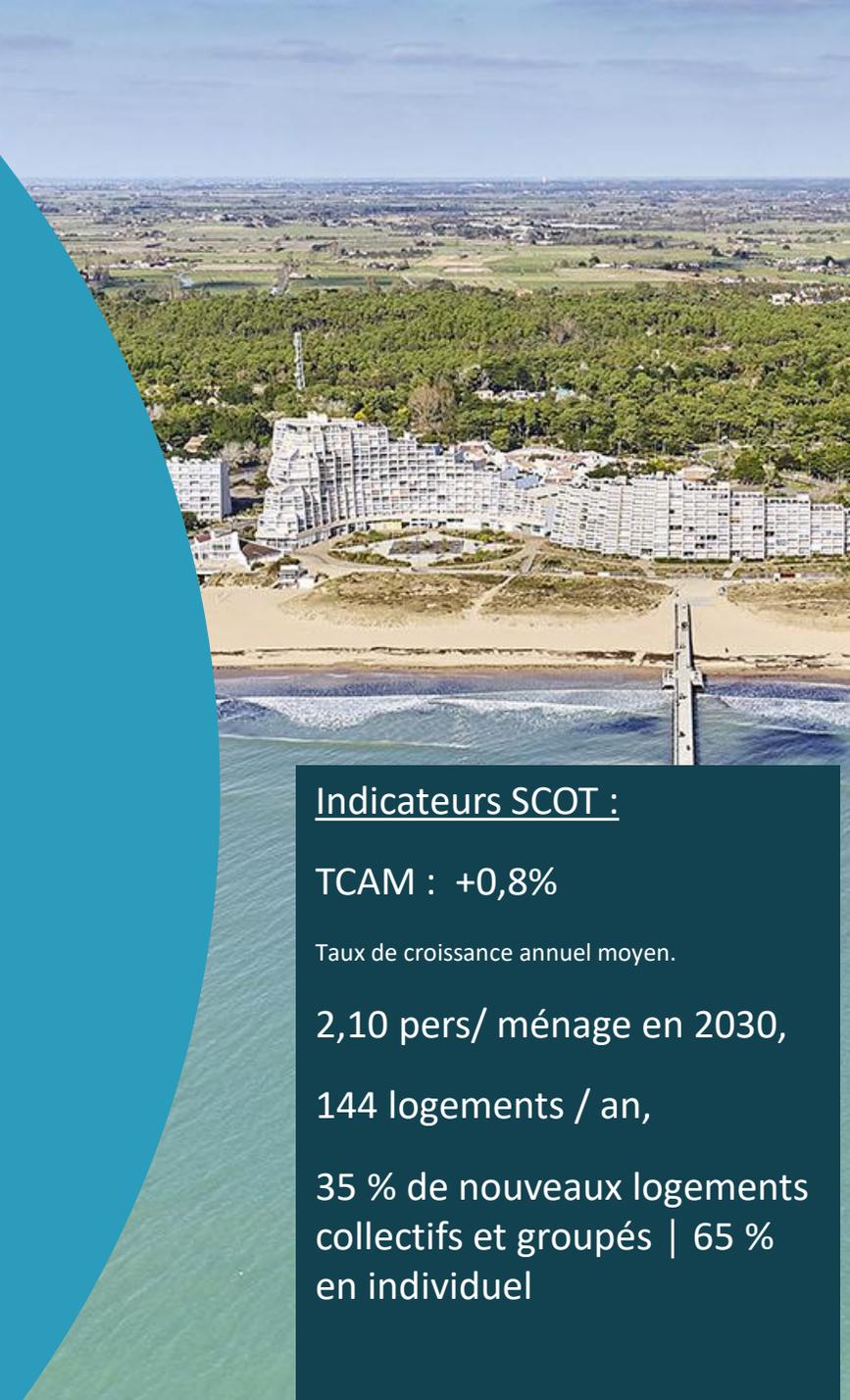
TCAM : +0,8%

Taux de croissance annuel moyen.

2,10 pers/ ménage en 2030,

144 logements / an,

35 % de nouveaux logements collectifs et groupés | 65 % en individuel





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

Comment ?

- **Maintenir la dynamique démographique**
 - Maintenir une évolution démographique moyenne d'environ +0,7% par an pour les 10 prochaines années
- **Produire des logements diversifiés pour permettre le renouvellement des générations et conserver une certaine mixité sociale et intergénérationnelle**
 - Produire environ 100 nouveaux logements par an pour les 10 prochaines années.
 - 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
- **Favoriser les conditions d'un rééquilibrage en faveur des résidences principales et des jeunes actifs :**
 - 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**

Cet objectif bien que correspondant à un ralentissement, est relatif car il tient compte des programmes immobiliers autorisés et commencés depuis 2021 (600 logements).

LE PROJET

- 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**



DIAG

4 | Maintenir le dynamisme de notre territoire

- ✓ 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.
- ✓ 1ère capacité d'accueil touristique du littoral atlantique français (environ 100 000 personnes) / 2e capacité d'accueil touristique en France.
- ✓ Environ 400 commerces ouverts en été, pour environ 300 le reste de l'année.
- ✓ La commune présente 3 zones d'activités économiques dont la compétence est intercommunale
- ✓ 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.





4 | Maintenir le dynamisme de notre territoire

Comment ?

- **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.



4 | Maintenir le dynamisme de notre territoire

Comment ?

- **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.
 - Prendre en compte le DAAC du SCOT.
 - L'agrandissement des commerces isolés sera limité.
- **Conforter l'offre de services (santé, éducation, maison familiale, ...).**



4 | Maintenir le dynamisme de notre territoire

Comment ?

- **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**

3. Echanges sur la PADD

Questions / réponses

Question n°1 : C'est très dense et riche ce que vous venez de présenter. Merci. Comment le PLU peut inciter à revenir en arrière pour remettre en valeur les façades ? Par exemple, sur l'Avenue de la Mer où les enseignes cachent les façades ?

Réponse : Un travail va être engagé avec les commerçants sur une charte des façades et des enseignes avec Louise ROBIN. Cependant cela reste du domaine privé. Nous avons des difficultés à travailler et engager des dynamiques, cependant nous avons ce souhait de travailler avec les commerçants.

Question n°2 : Certaines voiries sont construites au-dessus du niveau des voies. Il y a des maisons en-dessous des voies car le goudron est rehaussé avec les différents travaux. Est-ce que le PLU peut revoir ces niveaux de route et agir ?

Réponse : Le schéma directeur des eaux pluviales va nous permettre d'identifier et de traiter via des préconisations les problématiques de gestion de eaux pluviales. Nous sommes actuellement sur l'élaboration du diagnostic pour identifier les dysfonctionnements.

Question n°3 : Concernant les financements et notamment sur la proportion des résidences principales et secondaires. Les résidences secondaires sont pourvoyeuses de financement.

Réponse : Nous avons la volonté d'inciter l'augmentation de la proportion de résidences principales à travers le PLU.

Question n°4 : Est-ce qu'une réflexion est en cours sur l'Hôtel de la Plage ? Il est cité plusieurs fois dans votre présentation.

Réponse : Il s'agit d'un bâtiment privé, il est pastillé dans son intégralité au PLU. Nous travaillons avec le propriétaire pour faire perdurer cet édifice. En effet, c'est un emblème de notre commune auquel nous sommes tous attachés. Il a été cité plusieurs fois dans le cadre des ateliers par l'ensemble des participants. Avec son pastillage, il devra passer par une autorisation obligatoire de la mairie.

Questions / réponses

Question n°5 : A propos d'environnement nous avons de nombreux espaces intéressants soit à l'intérieur de la ville, en périphérie ou encore en bordure de forêt. Comment être certain dans le nouveau PLU que les options prises ne seront pas grignotées ?

Allons-nous continuer à être conviés à des ateliers pour participer aux choix dans le cadre de la révision du PLU comme vous avez commencé à le faire ?

Réponse : Le PLU actuel prévoit une règle difficile à appliquer : un secteur des projets est en zone AU (A Urbaniser mais en même temps, il y a une trame de boisement à respecter en prévoyant une compensation des arbres abattus. C'était l'intérêt et l'urgence de débattre en conseil sur le PLU, pour opposer le sursis à statuer à des projets qui impacteraient des boisements d'intérêt, avant ce débat en conseil, cela n'était pas possible.

Au moment de travailler le zonage, nous programmerons de nouveau des ateliers et des réunions publiques. Il y aura également une enquête publique à l'issue de la révision du PLU (1 mois minimum).

Question n°6 : S'agissant du projet de rénovation de l'Avenue de la mer, y a-t-il un projet de rénovation commerciale au-delà de la préservation de la façade ? Nous pourrions nous inspirer de commune comme Sallertaine par exemple.

Réponse : Il s'agit d'entreprises privées. Je rejoins votre intérêt pour le village des artisans de Sallertaine toutefois l'Avenue de la Mer n'est pas comparable. Nous espérons que le travail sur la charte et les devantures des enseignes attirera de nouvelles catégories de commerçants.

4. Travail en cours : Diagnostic patrimonial & sa méthodologie



Etude patrimoine Les critères d'évaluation

4 critères prioritaires (*cumulables entre eux*) **2 Niveaux de protection proposés**

1_ L'ancienneté de la maison.

Période comprise entre le XIX^e siècle et les années 1970.*

2_ La maison représentative du style d'une époque

Singularité du plan, des matériaux, des détails architecturaux...

3_ L'espace extérieur associé à la maison

jardin, cour, terrasses, clôtures, garages, pavillons ou autres fantaisies

4_ L'espace extérieur en dehors de la propriété

la rue, l'avenue, la forêt, le marais



Etude patrimoine





Quels outils proposés en faveur de la protection du patrimoine bâti? Les protections envisagées

Niveau de Protection 1 (bâtiments remarquables) = protection stricte

- Préservés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
- Toute modification ou création de clôture sera soumis à déclaration préalable
- Dispositif croisé suivant (encore en cours d'étude) :

Localisation des bâtis concernés sur le zonage ?	Règles spécifiques dans le règlement écrit?	Document informatif ajouté en annexes du PLU?
Oui identifiés en bordeaux	Oui Interdiction de la démolition Des prescriptions strictes et de recommandations Avis du CAUE obligatoire en cas de projet Extensions des bâtiments interdites	Oui Annexion d'un document présentant une fiche pour chaque typologie qui elle-même contient les photos de tous les bâtiments identifiés dans la typologie.



Quels outils proposés en faveur de la protection du patrimoine bâti? Les protections envisagées

Niveau de Protection 2 (les bâtiments d'intérêt)= protection plus souple

- Préservés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
- Toute modification ou création de clôture sera soumis à déclaration préalable
- Dispositif croisé suivant (encore en cours d'étude) :

Localisation des bâtis concernés sur le zonage ?	Règles spécifiques dans le règlement écrit?	Document informatif ajouté en annexes du PLU?
Oui identifiés en orange	Oui Interdiction de la démolition Des prescriptions strictes et de recommandations Souplesse concernant certaines dispositions (volets roulants par exemple) Avis du CAUE obligatoire en cas de projet Extensions des bâtiments et modification de la volumétrie seront autorisées sous conditions	Oui Annexion d'un document présentant une fiche pour chaque typologie qui elle-même contient les photos de tous les bâtiments identifiés dans la typologie.



Quels outils proposés en faveur de la protection du patrimoine bâti? Les protections envisagées

Une protection également pour les ilots et quartiers d'intérêt paysager qui ont actuellement une charte

- Préservés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
- Toute modification ou création de clôture sera soumis à déclaration préalable
- Dispositif croisé suivant (encore en cours d'étude) :

Localisation des bâtis concernés sur le zonage ?	Règles spécifiques dans le règlement écrit?	Règles spécifiques dans les OAP?	Document informatif ajouté en annexes du PLU?
Oui (périmètre de l'ilot ou du quartier)	Oui mais un report vers une OAP thématique Avis du CAUE non obligatoire en cas de projet	Oui Création d'une OAP thématique sectorielle paysagère (cité-jardin) Présentation de leurs caractéristiques (espaces verts, jardins, ...) avec prescriptions +	Non (la description sera contenue dans l'OAP thématique)

5. Echanges sur l'étude patrimoniale

Questions / réponses

Question n°1 : Nous sommes contents de prendre connaissance de cette analyse patrimoniale, c'était une attente de la part de notre association (MEP), aujourd'hui il est bien pris en compte par les partenaires. Nous sommes satisfaits de voir ces niveaux de protections pour le règlement. Nous avons évoqué le sujet du SPR (Site Patrimonial Remarquable). Est-ce que cet outil (ou un équivalent) ne serait pas plus intéressant pour une partie des quartiers historiques de Saint-Jean-de-Monts de la commune (Avis du Préfet) ?

Réponse : Tout ce travail de diagnostic, de pastillage et de protection devrait déjà permettre de sauvegarder les édifices d'intérêt patrimonial. Le SPR est très long à mettre en place, cependant ce travail de recensement et de repérage des bâtiments peut être intégré à une légende très codée d'un SPR par la suite. C'est un outil qui vient se superposer au PLU. Il s'agit donc d'une démarche à part entière.

Question n°2 : Cette démarche de classification des édifices est très subjective. Comment cela s'articule avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ? Est-ce que cette règle supplémentaire n'est pas trop lourde ?

Réponse : Il n'y a pas de secteur ABF à Saint-Jean-de-Monts en l'absence de monument historique classé et inscrit. Il y a cependant un travail de la part des architectes du CAUE (Conseil Architecture d'Urbanisme et d'Environnement).

Le travail de diagnostic doit être le plus fin possible, il nécessite du temps et de la finesse pour limiter les erreurs.

Question n°3 : Le PLU peut-il imposer/contraindre à revenir en arrière notamment pour des clôtures privées des habitants ?

Réponse : Nous ne pouvons pas obliger à défaire/retirer ce qui a été régulièrement autorisé préalablement. Le PLU est un travail pour l'avenir.

Question n°4 : Pour les maisons de marais qui sont parfois en mauvais état structurellement, comment les réhabiliter si elles sont très fragilisées tout en gardant un mur ?

Réponse : Il est possible de réfléchir à la reconstruction à l'identique, ou avec des modifications légères concernant les ouvertures pour les maisons dans le marais s'il n'y a pas de possibilité de rénover.

Prochain rendez-vous :

