



- 0 - Délibérations et arrêtés
- 1- Rapport de présentation
- 2a- Projet d'aménagement et de développement durable**
- 2b- Orientations d'aménagement
- 3 - Règlement
- 4 - Documents graphiques
- 5 - Documents annexes
- 6 - Avis des personnes associées et consultées
- 7 - Enquête publique
- 8 - Modifications suite aux avis et à l'enquête

## 2.a

### Projet d'aménagement et de développement durable

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du : 27/12/2011

Le Maire

A handwritten signature in black ink, written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'LE MAIRE' and 'SAINT JEAN DE MONTS' around a central emblem.

André RICOLLEAU



## SOMMAIRE

---

<b>I.</b>	<b>INTEGRER LE PROJET D'AMENAGEMENT DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>2</b>
I.1.	<i>Principes généraux</i>	2
I.2.	<i>articuler l'organisation des différentes fonctions avec le territoire et ses richesses</i>	3
<b>II.</b>	<b>RESPECTER LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX</b>	<b>11</b>
II.1.	<i>Favoriser la biodiversité sur le territoire montois</i>	11
II.2.	<i>Mettre en valeur transitions paysagères et espaces verts</i>	15
II.3.	<i>Préserver l'architecture et le patrimoine bâti</i>	16
II.4.	<i>Maîtriser la consommation d'énergie</i>	17
<b>III.</b>	<b>MAINTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES</b>	<b>18</b>
III.1.	<i>Limiter la consommation des terres agricoles</i>	18
III.2.	<i>Protéger les espaces agricoles</i>	19
III.3.	<i>Respecter les règles de réciprocité</i>	20
<b>IV.</b>	<b>PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET EQUILIBRE DE L'HABITAT, DES EQUIPEMENTS, DES ACTIVITES ET DU TOURISME</b>	<b>21</b>
IV.1.	<i>Organiser le développement de l'habitat</i>	21
IV.2.	<i>Poursuivre l'accueil des activités artisanales, commerciales et de tourisme</i>	27
IV.3.	<i>Renforcer le niveau d'équipement</i>	31
IV.4.	<i>Faciliter et sécuriser les déplacements</i>	34
<b>V.</b>	<b>CARTES</b>	<b>36</b>

# I. INTEGRER LE PROJET D'AMENAGEMENT DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## I.1. PRINCIPES GENERAUX

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Ce document exprime donc des choix dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme.

Le règlement et les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme devront être cohérents avec ces choix.

Le projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Jean-de-Monts est construit autour des principes :

- de respect des atouts environnementaux ;
- de maintien des activités agricoles : réflexions sur les secteurs à protéger et l'évolution de l'espace agricole.
- de développement harmonieux et équilibré de l'habitat, des équipements collectifs, des activités économiques, du tourisme : avec comme objectifs majeurs définis par la délibération de prescription du PLU : l'ouverture à l'urbanisation des secteurs les plus adaptés, la recherche du meilleur équilibre en matière d'habitat, des perspectives sur l'évolution des équipements touristiques, l'achèvement des ZAC et leur incorporation dans le PLU, l'adaptation du règlement et des documents graphiques ... ;

Ce PADD établit le projet d'urbanisme et d'aménagement de la commune pour une durée d'environ 10 ans pour mener jusqu'en 2020 ; toutefois, il peut également permettre d'anticiper sur des tendances plus lourdes afin de préserver l'avenir.

La Commune élabore le PADD avec l'aide de la population et des acteurs économiques et associatifs, les personnes publiques associées (DDE, Chambre d'Agriculture, Conseil Général ...) et le bureau d'études SCE, de Nantes.

## I.2. ARTICULER L'ORGANISATION DES DIFFERENTES FONCTIONS AVEC LE TERRITOIRE ET SES RICHESSES

---

### A. DE NOMBREUSES CONTRAINTES ET RICHESSES

Saint-Jean-de-Monts s'illustre à la fois par sa position de pôle touristique majeur à l'échelle nationale et par une grande diversité de paysages et de milieux naturels, ces deux profils étant liés. En effet, ce sont sa localisation littorale, sa proximité de grandes agglomérations, son environnement et ses paysages de qualité ainsi que le dynamisme local qui ont concouru à en faire une station balnéaire reconnue, et, progressivement, une petite ville qui vit toute l'année.

#### ◆ Le littoral

La position littorale de Saint-Jean-de-Monts constitue son atout majeur, mais aussi un de ses sites dont la sensibilité mérite une grande attention, en particulier en partie Nord où l'urbanisation se fait plus rare et le cordon dunaire s'élargit. La Loi Littoral vise également à préserver plusieurs types d'espaces :

- les coupures d'urbanisation,
- les espaces proches du rivage et la bande des 100 mètres,
- les espaces boisés significatifs et les espaces remarquables.

En outre, le projet de PLU se doit de respecter la capacité d'accueil de la commune et le principe de continuité de l'urbanisation. Le développement des campings mérite d'être maîtrisé et les nouvelles voies de transit interdites à moins de 2 km du rivage.

#### ◆ La forêt de Monts

La forêt de Monts s'étend sur un axe Nord-Ouest - Sud-Est, intermédiaire entre littoral, zone urbanisée et marais au littoral, sur quasiment la totalité de la longueur de la commune. Elle a par endroit été progressivement grignotée par le développement urbain et les centres de vacances, et à l'inverse, a pu se développer par ailleurs. Toutefois, elle constitue toujours aujourd'hui un site particulier, classé comme remarquable au regard de ses qualités paysagères et biologiques.

**◆ Le marais breton**

Le marais breton s'étend sur toute la partie Nord du territoire communal dont il couvre près de 60%. Ce marais est considéré comme zone humide et les milieux naturels abritent grand nombre d'espèces protégées. Néanmoins, il ne faut pas oublier que leur état actuel est issu du travail de l'homme, qui n'a eu de cesse d'aménager son réseau hydraulique pour en améliorer les conditions d'exploitation agricole. Il s'illustre d'ailleurs depuis longtemps par une présence humaine très importante (bâtiments agricoles et habitations notamment).

**◆ Les autres éléments significatifs**

Nombreux sont les autres éléments à prendre en considération, naturels ou humains, parmi lesquels, on retiendra plus particulièrement :

- des zones humides, boisements, haies et espèces protégées que l'on peut trouver au sein des zones bâties,
- la zone de submersion marine qui concerne une partie du front littoral et du marais d'Orouet,
- des corridors écologiques reliant entre eux des espaces remarquables,
- les risques de feux de forêt, d'inondations, de mouvements de terrains, sismiques,
- le patrimoine bâti.

En outre, le projet de PLU doit respecter les orientations de documents supra-communaux tels que le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), le PLH (Programme Local de l'Habitat) ...

Le processus de développement continu que connaît Saint-Jean-de-Monts depuis 70 ans doit aujourd'hui s'opérer différemment, dans un souci de plus grand respect des richesses locales et de modération de la consommation d'espace.

## **B. LA LIMITATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

### **◆ Les grands principes de base**

Le PLU se doit d'assurer un équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

En l'absence de document de SCoT approuvé (Schéma de Cohérence Territoriale), la Commune peut, avec l'accord de l'établissement public du SCoT, développer de nouvelles zones d'urbanisation, sous réserve de ne pas générer d'inconvénients excessifs pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles, au regard de l'intérêt que représente pour la commune le PLU.

Parallèlement, la Commune doit promouvoir un développement respectueux de sa capacité d'accueil.

Il s'agit d'évaluer si l'accueil supplémentaire de populations et d'activités, permanentes et saisonnières, que Saint-Jean-de-Monts envisage est compatible avec les ressources disponibles et les objectifs qu'elle porte pour son territoire. Pour cela, le PLU doit tenir compte de la préservation des espaces remarquables, et des espaces boisés significatifs, de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes, et des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage, des hébergements et des équipements qui y sont liés.

### ◆ L'application locale de ces principes

Saint-Jean de Monts dispose d'un patrimoine naturel rare qu'il est important de sauvegarder.

Les trois espaces majeurs présentés précédemment ont un intérêt naturel et paysager majeur. Le PLU devra mettre en œuvre des mesures visant à les préserver. Il ne saurait être dérogé à cette nécessaire protection que sous réserve d'un intérêt général important.

En milieu urbain, de la Route de Notre-Dame à Orouet – la Parée Verte – le Chenal en passant par le bourg et le front de mer, le projet doit en premier lieu s'appuyer sur le potentiel de renouvellement urbain et la densification des îlots vierges. L'extension de l'urbanisation ne saurait être possible sans la justification d'un développement propice à l'intérêt général au regard des trois piliers du développement durable (environnement, social et économie) et la mise en place de mesures réductrices des impacts, voire compensatoires.

Le développement des ressources principales nécessaires à la qualité et à la richesse qu'offre le territoire montois se doit de respecter la capacité d'accueil de Saint-Jean-de-Monts. De manière synthétique, cette capacité s'observe en termes :

- d'espaces disponibles et qui ne présentent pas d'intérêt environnemental majeur : ces espaces existent notamment dans les secteurs Nord-Ouest et Est du bourg, ainsi qu'à Orouet,
- de préservation d'une trame verte cohérente favorable au maintien voire au développement de la faune – flore : les grands espaces remarquables précités doivent être préservés, de même que les corridors écologiques,
- d'équilibre démographique entre populations temporaires et permanentes, de diversification de l'offre d'hébergement touristique : la proportion de logements destinée aux populations permanentes doit désormais être majoritaire, l'habitat doit maintenir voire développer la mixité sociale et générationnelle, l'hébergement de qualité et de prestige doit croître,



- de maintien de la diversité des utilisateurs des équipements et des infrastructures : les équipements d'infrastructures et de superstructures, tels que les réseaux d'assainissement - eau potable - électriques – déplacements bénéficient de capacités importantes, les équipements de loisirs, culturels, sociaux, d'enseignement, et administratifs sont pluriels et la Ville doit continuer à en assurer le développement pour les saisonniers comme les permanents.
- de capacité à maintenir la diversité du tissu économique local : Saint-Jean-de-Monts doit poursuivre son confortement des activités économiques pour offrir localement emplois et ressources financières, tout en veillant à diversifier les secteurs d'activités.

Par ailleurs, l'activité agricole, qui porte sur le marais pour l'essentiel, doit être considérée à la fois comme secteur économique à conforter, et comme vecteur d'entretien et de fonctionnement du marais.

Ainsi, s'il apparaît notamment important de promouvoir un développement urbain raisonné pour assurer à Saint-Jean de Monts la poursuite de son dynamisme démographique, économique et touristique, il s'avère nécessaire d'orienter ce développement vers une consommation des sols davantage économe et la préservation de la trame verte, ainsi que vers une diversification des logements - hébergements, de la population, des activités et des équipements.

Il résulte de cette approche une certaine raréfaction des espaces potentiellement urbanisables, d'où un développement local qu'il sera nécessaire de mieux maîtriser et encadré que ce qu'autorise actuellement le POS

### C. L'ORGANISATION DES DIFFERENTES FONCTIONS SUR LE TERRITOIRE

Garant et porteur de développement durable et de bonne prise en compte de la capacité d'accueil, le projet communal se doit de respecter les objectifs suivants :

- donner la priorité de l'accueil d'habitat, d'activités ou d'équipements aux zones déjà urbanisées, en particulier le bourg, la bande littorale construite et le village d'Orouet ;
- densifier les îlots urbains et périphériques inclus au sein des espaces bâtis, en limitant les extensions urbaines ;
- assurer une proximité entre fonctions et des liaisons de qualité pour limiter les distances de déplacements et encourager les modes alternatifs à l'automobile ;
- préserver les sites et les éléments naturels, patrimoniaux, paysagers ou architecturaux de qualité ;
- offrir un cadre de vie de qualité aux habitants comme aux saisonniers (espaces verts, équipements collectifs, vie culturelle, qualité des entrées de ville ...).

Ces objectifs peuvent se décliner spatialement de la manière suivante :

#### ◆ Du bourg aux ensembles bâtis littoraux

Le bourg constitue un point d'ancrage dont le rayonnement dépasse toute l'année les limites de la commune. Ce point fort doit être conforté de plusieurs façons : la densification des espaces bâtis ou potentiellement mutables via des opérations de renouvellement urbain, des extensions en continuité afin de favoriser les modes alternatifs, et de pouvoir engager des programmes diversifiés d'habitat et d'activités, l'accueil d'équipements complémentaires et enfin la préservation du patrimoine bâti. Ces extensions ne sauraient porter de nuisances notables à l'environnement, elles seront privilégiées dans les secteurs du Vasais, de la Métairie et des Verrées pour l'habitat, du Clousis pour les activités. Ces secteurs feront l'objet de réflexions avancées quant à leur forme urbaine, le type de logements ou d'activités accueillies, les liaisons à tisser et la programmation de leur développement.

### ◆ Orouet – la Parée Verte

Orouet est un village qui s'est progressivement développé pour constituer aujourd'hui un ensemble urbain comprenant sa propre centralité avec services (école, chapelle, salle des fêtes ...), commerces, camping et habitat, dont la densité devient plus faible avec l'éloignement du noyau originel. Cet ensemble se positionne donc en complément du bourg décrit ci-avant. L'urbanisation s'y est jusqu'à présent beaucoup développée de façon spontanée, sans véritable cohérence d'ensemble en termes de paysage urbain ou de voies de circulation et de cheminements. Les modalités de développement doivent donc s'inspirer de celles du bourg, avec en premier lieu la densification des espaces bâtis ou potentiellement mutables (ex : Josselin, Parée Bégaud, Sertouzes) et des extensions en continuité (ex : Pas de Rat, Grandes Chaumes), sachant que celle-ci s'étiole à partir de 1 à 1,5 km selon les cas, en raison d'une urbanisation plus diffuse. Ces extensions devront être programmées. Au-delà de la zone urbanisée, seules les parcelles résiduelles en dent creuse de taille modérée pourront être construites, de façon à ne pas porter atteinte à l'environnement et l'agriculture (ex : impasse des Rivières, Impasse des Carilles, chemin de la Parée Verte). Les secteurs concernés sont essentiellement occupés par des friches, de la dune dégradée, ou de l'agriculture sans intérêt majeur, les impacts seront donc très faibles. Parallèlement, l'entrée de ville devra être requalifiée. Les services actuels sont suffisants pour accompagner ce développement, l'extension des réseaux et de l'école sont même d'ores et déjà souhaitées par la commune. Une fois le PLU approuvé, la Commune pourra s'appuyer dessus pour définir un véritable projet urbain pour Orouet, affinant la question d'équipements nouveaux, de liaisons douces complémentaires, d'espaces publics, de secteurs de densification, de secteur de préemption intéressants ...

**◆ La route de Notre-Dame et le Chenal**

Au Nord-Ouest, l'urbanisation longe la route de Notre-Dame sur quelques centaines de mètres ; au Sud-Est, elle s'articule autour des chemins du Chenal, des Epines et des Bosses. On recense dans ces secteurs plusieurs bars et restaurants, boulangerie, équipements sportifs et de loisirs, de nombreux campings et centres de vacances ..., avec en complément ceux de Notre-Dame de Monts d'un côté, des Marines et du Petit Bec de St-Hilaire de Riez de l'autre. En termes d'enjeux de développement de l'urbanisation, ces deux secteurs sont secondaires en comparaison avec les précédents puisqu'ils sont enserrés entre marais et forêt et que les possibilités d'y construire y sont donc réduites (ex : site du Chenal et des Vignes). De plus, pour le secteur de la Route de Notre-Dame, le potentiel de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses est faible. Pour celui du Chenal, il est plus important, mais il y sera nécessaire de préserver des éléments de la trame verte et la majeure partie des plantations.

**◆ Le reste du territoire**

Sur le reste du territoire, les enjeux sont beaucoup plus orientés sur la préservation des territoires agricoles et naturels que sur le développement urbain. Seule l'évolution sur site des constructions existantes peut y être autorisée, mais pas de développement de nouvelle zone.

L'entretien et l'exploitation des marais et de la forêt constituent des moyens de pérennisation de ces espaces. Côté plage, il s'agit davantage de permettre la possibilité d'organiser des activités de découvertes ou de loisirs, mais sans aménagement nuisant à la qualité du site. L'océan est le premier atout économique de Saint-Jean de Monts. Aussi, il est important de préserver son estran.

## II. RESPECTER LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX

---

### II.1. FAVORISER LA BIODIVERSITE SUR LE TERRITOIRE MONTOIS

---

Le PLU doit s'appuyer sur une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation, la préservation de la qualité des milieux naturels et des paysages, la sauvegarde du patrimoine, ainsi que la prise en compte des nuisances et des risques.

#### A. LE LITTORAL

Le cordon littoral doit bénéficier des mesures de protection légales et techniques avec notamment le respect des principes de la **bande des 100 mètres** inconstructible et de la protection des **espaces proches du rivage** (EPR), pour des motifs à la fois écologiques (faune, flore sols et eau) et esthétiques (paysages urbains et naturels). Parallèlement, les plages doivent bénéficier de bonnes conditions d'accès.

Plus largement, la Commune étant concernée par la **Loi Littoral**, les **secteurs non construits à l'intérieur des espaces urbanisés seront privilégiés** pour le développement urbain et les **extensions devront avoir lieu en continuité de la zone agglomérée**. Dans les **espaces proches du rivage** non urbanisés, les extensions doivent être limitées. Enfin, les **espaces remarquables** doivent être préservés.

## B. LA FORET, LES BOIS ET LES HAIES

La **forêt dunaire**, classée en ZNIEFF<sup>1</sup> et Espace remarquable au titre de la Loi Littoral et gérée par l'ONF, mérite également le respect du double objectif de protection et d'accessibilité. Seule l'évolution des installations bâties en place sera autorisée. Des ajustements de ces secteurs protégés seront apportés en concertation avec l'ONF afin de renforcer la cohérence de leur périmètre.

Les autres **petits boisements et haies** les plus intéressants, situés au Sud-Est du territoire communal doivent être protégés, par l'interdiction de coupe ou, au moins, leur soumission à autorisation, pour des raisons écologiques (faune, flore), esthétiques (végétation et effet masquant) et économiques (lutte contre l'érosion).

## C. LES MARAIS

L'objectif est de prendre en compte les **inventaires écologiques** justifiant de la grande richesse faunistique, piscicole et floristique du marais breton (zone humide de 3 500 ha sur la commune).

En premier lieu, la zone du **Salais** de 120 ha prévue par le POS comme zone d'urbanisation future majeure doit être supprimée afin de préserver le marais.

**Ces espaces remarquables** doivent aussi être **protégés** par des dispositions réglementaires adaptées en termes de constructibilité.

Concernant leur **entretien**, la Commune rappelle l'importance de l'activité agricole pour la bonne préservation des grands équilibres biologiques, hydrauliques et paysagers, tout particulièrement dans le marais.

Leur **accessibilité** sera également renforcée par l'aménagement de chemins et de liaisons deux-roues, sans accroître la gêne pour la faune ni la dégradation de la flore.

---

<sup>1</sup> Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

## D. LES CORRIDORS

Au sein de la forêt et des marais et entre ces deux entités, la Commune souhaite protéger, voire développer certains **corridors** naturels. On les retrouve en particulier dans les secteurs de la Grande Mare, de l'avenue de l'Epine, au Nord du Chenal, et avenue de la Forêt.

## E. LES AUTRES SECTEURS NATURELS D'INTERET

Certains secteurs localisés en continuité de l'agglomération ne sont pas identifiés parmi les espaces remarquables et zonages Natura 2000. Cependant, la Commune ne souhaite pas les rendre constructibles dans l'objectif de maîtriser sa consommation d'espaces et de préserver des espaces tampons entre milieux urbains et naturels à forte qualité environnementale. Il n'y est pas non plus judicieux d'y autoriser les nouvelles exploitations agricoles en raison notamment de la proximité des habitations.

## F. LA QUALITE DE L'EAU

Le Schéma d'assainissement collectif doit correspondre au projet de PLU. Il prévoit les zones d'urbanisation future et quartiers existants à raccorder au **réseau d'assainissement collectif** et aux bassins de rétention existants ou futurs pour améliorer la qualité de l'eau.

Les dispositifs **d'assainissement individuels** seront contrôlés (SPANC).

Dans la mesure du possible, la Commune veillera à la protection et l'entretien régulier des **fossés**, en concertation avec les agriculteurs.

Dans le respect du SDAGE bassin Loire Bretagne et du SAGE Marais breton et Baie de Bourgneuf, les **cours d'eau secondaires et zones humides** devront être préservés.

## G. LES NUISANCES DIVERSES RECENSEES

Le projet de PLU doit prendre en compte les risques majeurs naturels ou technologiques.

Cela passe par :

- la limitation de l'extension de l'urbanisation dans les zones soumises à un risque,
- la limitation de la vulnérabilité des biens dans les zones habitées soumises à un risque,
- une information préventive sur les risques majeurs.

Cela concerne les nuisances sonores liées à la circulation routière, le transport de matières dangereuses, les 3 entreprises et les élevages classés ICPE, ainsi que le risque sismique.

En outre, les risques d'inondations (marais, notamment aux places Dorées, à l'Angle et au Roguerit) et de submersion, de mouvements de terrain et de feux de forêts doivent être également considérés (secteurs de la forêt de Monts et marais situés au Sud du territoire communal). De plus, des études vont être menées pour affiner la connaissance des risques de submersion marine.

Les risques de feux de forêt et de mouvement de terrain doivent également être considérés.

La vulnérabilité des biens devra être limitée dans ces secteurs à risques. L'information communale y pourvoira également en partie.



---

## II.2. METTRE EN VALEUR TRANSITIONS PAYSAGERES ET ESPACES VERTS

---

### A. LES TRANSITIONS PAYSAGERES

Aucune coupure verte partant du littoral vers l'arrière-pays n'existe sur Saint-Jean-de-Monts. Toutefois, la Commune souhaite créer des **coupures vertes** sur les espaces rétro-littoraux, particulièrement dans les marais.

Il sera pour cela nécessaire d'être vigilant sur la **gestion des transitions entre l'urbanisation existante et future et les espaces agricoles et naturels**. Ainsi, les zones urbanisées et les zones naturelles seront mieux différenciées, afin de préserver espaces et paysages de qualité.

Parmi ces secteurs, on retient particulièrement la partie Sud du Salais et la partie Sud-Est des Verrées.

Les talus, bois et haies situés à proximité directe des extensions urbaines bénéficieront de protections.

### B. LES ESPACES VERTS

La Commune prend le parti d'infuser des espaces verts semi-naturels au sein de sa zone agglomérée. Dans la mesure du possible, la **localisation** de ces espaces prendra en compte l'état initial du site et les perspectives visuelles à préserver.

Ce type d'intervention repose à la fois sur les projets de nouveaux lotissements, avec des **espaces verts communs suffisamment dimensionnés**, et sur les **espaces verts publics existants** et leur **entretien**.

Le choix des essences devra également favoriser le recours à des espèces locales.

## II.3. PRESERVER L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE BÂTI

---

### A. LE PATRIMOINE BÂTI

La Commune souhaite préserver, quand c'est possible, des éléments du **patrimoine bâti** ponctuels présents sur son territoire (église, maisons représentatives de l'architecture balnéaire et les plus anciennes du centre-ville, bourrines, ponts dans les marais, moulins). Cela sera envisagé au travers d'un **repérage de ces éléments** et d'un **règlement approprié**.

La Commune souhaite également protéger son patrimoine bâti agricole traditionnel par la possibilité d'un **changement de destination** vers de l'habitat afin d'éviter les risques de ruines.

### B. EN VILLE ET DANS LES EXTENSIONS URBAINES

Pour les opérations de renouvellement urbain en ville comme dans les nouveaux quartiers, une grande vigilance sera apportée quant à la **qualité des projets** d'habitat, d'activités ou d'équipements, tant en terme **d'architecture** que de **composition urbaine**.

### C. L'ESPLANADE

La « **Charte de valorisation du front de mer** » sera prise en compte dans le règlement. Elle doit fixer des recommandations sur l'aspect des matériaux, les formes et les couleurs en matière de transformation des immeubles.

## **II.4. MAITRISER LA CONSOMMATION D'ENERGIE**

---

Il sera incité réglementairement à installer des **moyens de production d'énergie renouvelable** sur les constructions (ex : panneaux solaires) et à construire des bâtiments de conception bioclimatique qui limitent les besoins en chauffage. La possibilité d'aménager les nouveaux quartiers avec une **Approche Environnementale de l'Urbanisme** en étudiant les solutions d'optimisation collective de production et de consommation d'énergie sera également étudiée.

### III. MAINTENIR LES ACTIVITES AGRICOLES

---

La volonté communale est d'affirmer la présence d'une activité agricole dynamique et de la préserver. Les réflexions sur les secteurs à protéger ainsi que l'évolution de l'espace agricole et rural doivent valoriser les atouts naturels tout en respectant les contraintes environnementales édictées par les règlements.

La **limitation de la consommation** des terres agricoles par le développement des futurs projets dans le prolongement des zones urbanisées et la **préconisation de nouvelles formes urbaines** pour éviter un étalement urbain seront source d'une meilleure préservation des activités agricoles.

Parallèlement, les principes de développement urbain devront intégrer la **limitation des risques de conflits potentiels** entre activité agricole et riverains par le respect des règles de réciprocité selon l'article L111-3 du Code rural et éviter des contraintes supplémentaires à l'activité agricole telles que épandage, circulation d'engins agricoles ...

#### III.1. LIMITER LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

---

L'objectif premier est de **limiter la consommation des terres agricoles** par le développement des futurs projets dans le prolongement de la zone agglomérée et la préconisation de nouvelles formes urbaines pour éviter un étalement urbain.

##### A. L'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA PROTECTION DE L'AGRICULTURE

Le projet urbain est établi dans le souci de recherche de **l'adéquation entre besoins** sociodémographiques et extensions urbaines ; en l'attente, les terrains restant « exploitables ».

## B. LA REORGANISATION FONCIERE

En outre, une **réorganisation foncière** a été réalisée dans le cadre de la voie nouvelle Challans – Saint-Jean-de-Monts pour limiter l'atteinte portée aux agriculteurs concernés par la suppression de terres exploitées, voire même améliorer la fonctionnalité des exploitations par des échanges de terres.

## III.2. PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES

---

### A. L'URBANISATION « COMPACTE »

Le développement urbain est centré sur le renouvellement urbain et les extensions en continuité de l'urbanisation existante afin de **maintenir au maximum les entités agricoles** et les possibilités d'épandage.

### B. DES ZONES PROTECTRICES

Il est nécessaire de protéger et mettre en valeur les terres agricoles par un zonage agricole pour le **développement et le maintien d'une activité agricole économiquement viable**. Les exploitations doivent bénéficier d'un zonage permettant leur pérennisation, y compris leurs extensions, celui-ci étant établi en concertation avec la profession agricole. Parallèlement, les espaces naturels de qualité et les maisons et activités de tiers existantes pourront bénéficier d'un zonage naturel, mieux adapté.

En outre, l'exploitation de « l'Or brun » Route de Beauvoir doit bénéficier de possibilités d'évolution sur place.

### III.3. RESPECTER LES REGLES DE RECIPROCITE

Un des enjeux majeurs est de **limiter l'urbanisation dans les hameaux pour éviter les conflits potentiels** entre activités agricoles et riverains par le respect des règles de réciprocité selon l'article L111-3 du Code rural et d'éviter des contraintes supplémentaires à l'activité agricole telles que épandage, circulation d'engins agricoles ...

Cette limitation des conflits potentiels entre activité agricole et riverains passe par **le respect des règles de réciprocité** selon l'article L.111-3 du Code rural, donc pas de nouvelle habitation (construction ou changement de destination) **à moins de 100 mètres** d'un bâtiment d'élevage (cf distances de réciprocité à l'art. L111-3 du Code rural) ... mais seulement des **constructions liées et nécessaires à l'activité agricole**, (hangars, tabulations, habitations des agriculteurs, gîtes ruraux ...), **réhabilitations** et **extensions** des maisons existantes.

Cette approche et ces objectifs de préservation pour l'essentiel, ne pourront être assurés que si le projet d'aménagement et de développement durable de la Commune est cohérent avec eux. Cela doit se vérifier tant pour la question de la capacité d'accueil, que pour celle de la localisation des sites.

## IV. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET EQUILIBRE DE L'HABITAT, DES EQUIPEMENTS, DES ACTIVITES ET DU TOURISME

---

Le PLU doit nécessairement assurer sur le territoire la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

### IV.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

---

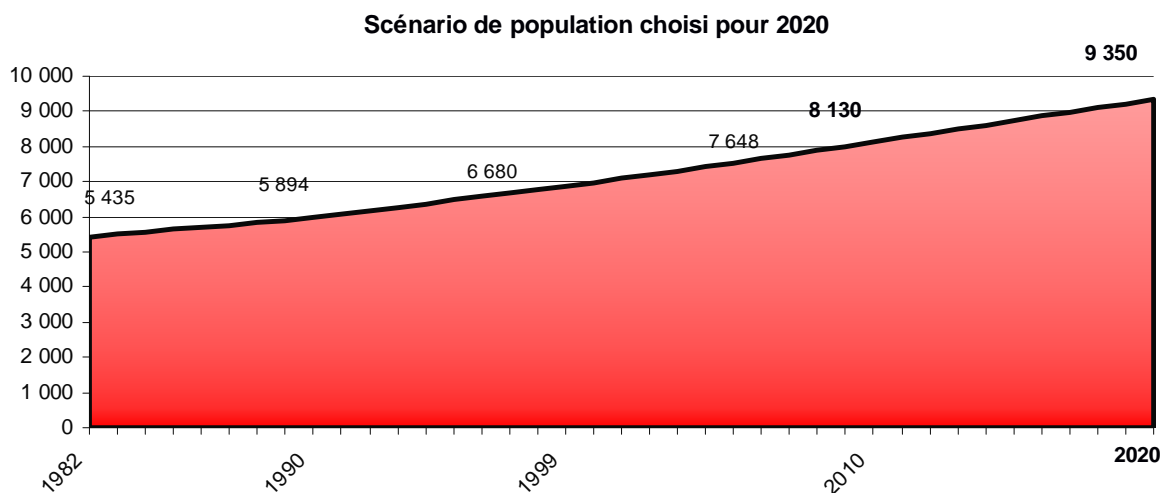
#### A. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE A MAITRISER

- Environ 8 130 habitants fin 2010 soit presque + 113 / an (+1,64%/an).

→ L'objectif est de maîtriser la croissance d'ici 2020 en tempérant légèrement le rythme de progression démographique afin de respecter la capacité d'accueil de Saint-Jean-de-Monts.

Après l'analyse de plusieurs scénarii proposant notamment l'accroissement ou le maintien du rythme, il a été décidé de retenir celui le plus orienté développement durable, avec un rythme de 1,50% par an, compatible avec la capacité d'accueil.

- Soit + 18% d'ici 2020 pour atteindre 9 350 habitants (+ 1 220).



Il faut prévoir **743 résidences principales sur 10 ans**, ce qui est compatible avec le PLH (285 log/an, dont 157 RP, sur le canton). Cela signifie que la Commune de St-Jean-de-Monts proposerait 47% de la production intercommunale, ce qui correspond approximativement à son poids actuel (45%). Sur ce total, **607** logements seront destinés à l'accueil des habitants supplémentaires, **136** pour compenser la décohabitation, soit **74/an**, ainsi que **608 résidences secondaires** (45% du total des logements à produire conformément au PLH), soit **61/an**. Au total, **1 350 logements** sont donc nécessaires.

La démarche d'analyse des terrains les plus aptes à être bâtis prendra en compte toutes les potentialités, y compris dents creuses, cœurs d'îlot et renouvellement urbain.

Toutefois, cette exhaustivité est confrontée à une rétention foncière prévisible, particulièrement au Sud-Est de la commune (Orouet et le Chenal), où l'essentiel des propriétaires ne profite pas du statut constructible de leurs terrains.

En intégrant 20 % de rétention foncière (soit 6 équivalents logements constructibles pour 5 nécessaires), **le nombre de logements potentiellement constructibles doit atteindre un total de 1 620 unités.**



## B. LES AXES DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

La Commune a choisi de limiter la consommation d'espace produite par les zones d'extensions urbaines, tel que le prévoyait jusqu'à présent le POS. Elle a donc opté pour le scénario le plus favorable aux principes de développement durable, en particulier dans la recherche de privilégier le principe de renouvellement urbain en centre-ville puis d'Orouet et le renforcement de l'urbanisation dans un périmètre proche qui permet de limiter les déplacements et d'optimiser les transports collectifs.

Environ :

- 1 000 log. au sein de la zone urbanisée (soit 63% du total) dont plus de la moitié sur des îlots dont la taille nécessite des aménagements d'ensemble pour une meilleure cohérence

### ◆ L'identification et la valorisation de sites non bâtis au sein du tissu urbain

Des constructions neuves sont possibles sur des parcelles et îlots encore vierges au sein des zones urbanisées. La carte en reprend un certain nombre (couleur orange).

A ces potentialités importantes viennent s'ajouter :

- de plus petites parcelles vierges réparties sur l'ensemble de la zone agglomérée,
- un potentiel d'opérations de démolition – reconstruction,
- l'urbanisation d'îlots vierges enserrés dans le tissu urbain.

Environ :

- 240 log. (soit 15% du total) surtout localisés le long de la route des Sables et à Orouet, dont la taille nécessite des aménagements d'ensemble pour une meilleure cohérence

### ◆ La densification d'espaces péricentraux (situation intermédiaire)

Il s'agit ici de permettre l'urbanisation d'espaces partiellement inclus au sein de la zone urbanisée ou inscrits au sein de secteurs moins denses que ceux décrits précédemment, et qui présentent le plus souvent un intérêt nul pour l'environnement ou l'agriculture (mixité orange et jaune sur la carte).

Environ :

- 360 log. (soit 23% du total) pour l'essentiel aux Verrées, et en degré moindre à Orouet, avec encore la nécessité d'aménagements d'ensemble pour une meilleure cohérence

### ◆ Quelques extensions urbaines

Les zones constructibles à délimiter doivent répondre à différents critères :

- Loi Littoral (continuité de l'urbanisation notamment),
- Desserte par les réseaux (voirie, assainissement, eau potable),
- Prise en compte des risques naturels d'inondation et de feux de forêt,
- Préservation de la qualité des paysages et milieux naturels,
- Limitation des impacts sur l'activité agricole.

Ces extensions sont, en surface, beaucoup moins importantes que celles d'aujourd'hui : elles sont d'environ 30 ha (en jaune sur la carte) pour près de 150 au POS. Elles sont nécessaires pour répondre aux objectifs sociodémographiques montois.

◆ **Dans le marais**

Le potentiel offert par ces opportunités concerne la rénovation et les changements de destination de bâtiments agricoles vers de l'habitation ; il reste très réduit.

**Le projet communal traduit ainsi un potentiel de 1 620 logements. On atteint ainsi un équilibre entre besoins et potentiel.**

### **C. FAVORISER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE**

◆ **Une mixité des fonctions sur le territoire communal**

Saint-Jean de Monts propose des sites d'implantation tant pour l'habitat que pour les activités diverses et les équipements afin de limiter les déplacements automobiles et poids lourds vers l'extérieur.

La volonté est également d'assurer une activité tout au long de l'année : équipements collectifs, commerces et autres services, activités de production et tourisme.

◆ **Une approche équilibrée et diversifiée de l'offre en logements**

La constitution d'un véritable centre-ville ne repose pas que sur le renforcement des commerces et des services, mais surtout sur la présence d'une population en hiver comme en été, combinée à une densification du bâti. Aussi, des opérations d'habitat groupé, maisons de ville mitoyennes, petits collectifs pourront être réalisées, ce qui permettra en outre de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles sur le territoire communal.

Les nouveaux quartiers devront également proposer une mixité des formes urbaines (petits collectifs, maisons de ville, pavillons ...).

◆ **Une approche globale et intercommunale des politiques de l'habitat pour davantage de mixité sociale**

En 1999, on comptait 18,7% de locatif privé + 4,4% de locatif à loyer modéré (env. 130 log.).

La part de locatif social reste inférieure à celle des communes vendéennes de même taille, mais elle a très fortement augmenté au cours des années 90 et représente 70% de l'offre cantonale.

Les dispositions relatives à la solidarité entre les communes en matière d'habitat (promulguées par la Loi SRU) rejoignent la volonté communale qui souhaite **favoriser la mixité sociale** au sein des quartiers et **faciliter le parcours résidentiel** des jeunes ménages.

Le **Programme Local de l'Habitat** engagé par la Communauté de Communes vise une production de 76% des nouveaux logements en accession, **24% en locatif (16% privé, 8% public)**.

En adéquation avec les préconisations du PLH, les futurs projets d'urbanisation devraient proposer une part de locatifs sociaux. Trois types de sites sont envisageables :

- les **interventions ponctuelles** en zone agglomérée par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- les futures **opérations déjà ciblées par la municipalité du Vasais, des Verrées et de la Métairie**, avec un taux de 20 % de logements aidés, et l'accueil de locatif privé (ex : plus de 30 logements sociaux au Vasais sont déjà programmés),
- les **zones d'urbanisation futures aménagées par le privé**, avec un taux de 20 % de logements aidés également.

L'application simple de ces principes d'intervention dépasse les besoins du PLH, mais cet « excès » compensera le nombre important de constructions prévisibles sur les parcelles privatives. Par sa taille et son approche globale, les secteurs du Vasais, des Verrées et de la Métairie paraissent les plus à même d'assurer l'accès à un pourcentage satisfaisant de logements à loyer modéré et de satisfaire à des conditions de mixité du bâti et de densité. Sur Orouet, les zones de prédilection pour l'habitat social et locatif sont plus complexes à identifier au regard du foncier, mais celle du Pas du Rat paraît déjà intéressante (la Commune est déjà propriétaire d'une partie de la zone). La Commune souhaiterait d'ailleurs s'impliquer assez fortement sur ces secteurs d'un point de vue opérationnel, d'une façon ou d'une autre.

De plus, il devra être prévu la réalisation de logements locatifs pour le **personnel saisonnier** (25 log. d'ici 2011 sur le canton) et pour les **personnes à mobilité réduite** (60 log.).

Concernant la mixité des populations selon leur âge, l'ambition communale, dans le respect des objectifs du PLH, est de favoriser progressivement l'accès à la propriété aux jeunes familles qui souhaitent s'implanter sur le territoire de la commune, notamment parce qu'ils y travaillent. Les zones de prédilection précitées seront sans doute privilégiées pour cela.

La mixité locatif social, locatif privé et accession, de même que celle relative au type de produit – individuel pur, individuel groupé et collectif – vont participer à faciliter les parcours résidentiels.

Parallèlement, l'intervention communale par le biais de ZAC ou de lotissement communal, comme la volonté de prévoir des tailles de terrains variées, pourrait permettre de proposer des produits dont le coût devrait devenir accessible. Cela concernerait particulièrement encore une fois les zones précitées.

Pour les **personnes âgées**, se référer aux équipements publics pour le foyer-logement.

Enfin, une mixité équilibrée doit, par ailleurs, faire cohabiter habitat principal et résidences secondaires, au profit notamment des premières afin de dynamiser l'activité locale (dans tous les sens du terme) tout au long de l'année.

## IV.2. POURSUIVRE L'ACCUEIL DES ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE TOURISME

### A. LES ZONES D'ACTIVITES

Le développement économique des activités commerciales, de production et de logistique s'est d'abord appuyé sur des implantations ponctuelles en zone urbaine. La création de la zone de **la Rivière**, aujourd'hui remplie, s'est poursuivie par celle des **Clousis**, toujours en continuité de la zone agglomérée, le long de la RD38bis, côté marais. Ces zones sont de compétence communale, même si leur rayonnement dépasse les limites administratives locales.

L'essor économique est bien réel à Saint-Jean-de-Monts. Il se traduit par des implantations et projets de structures de tailles variées, de quelques milliers de m<sup>2</sup> à plusieurs hectares, et par la même une évolution assez irrégulière des surfaces commercialisées. En moyenne ces dernières années, 2,6 ha étaient commercialisés par an.

Certaines entreprises en place souhaitent également bénéficier de possibilités d'extensions. Il s'avère donc nécessaire d'anticiper sur l'avenir en développant de nouveaux secteurs d'accueil.

Pour cela, plusieurs sites sont désignés, présentant un profil varié selon leur destination et leur degré de spécialisation, afin de couvrir l'ensemble des besoins locaux :

- **A court et moyen terme** : des extensions de la zone des Clousis sont déjà prévues au POS en vigueur, desquelles il faut aujourd'hui exclure certains secteurs de qualité naturelle recensés après étude particulière ; mais le potentiel résiduel n'est que de **quelques terrains à l'Est, en cours de vente pour l'accueil d'activités de logistique, industrielles, artisanales, commerciales (si absentes à St-Jean de Monts), voire touristiques sur les franges.**

Aux Clousis Nord (au-delà de la RD205), des activités légères en bordure de voie et peut-être davantage axées sur l'artisanat et l'industrie en second rideau, pourront s'installer sur un peu plus de 10 hectares mais dont seuls 7 seront urbanisables en raison de la nécessaire protection de secteurs naturels et de la bande paysagée le long des RD.

- **A moyen terme** : deux secteurs sont identifiés :
  - . un secteur d'environ **3,5 hectares au Sud de la zone des Clousis**, vient en appui des potentialités précitées ; il privilégiera l'accueil des **activités industrielles et artisanales** aujourd'hui isolées sur le territoire montois et celles créatrices d'emplois, voire logistiques s'il s'agit de sièges sociaux et pas simplement du stationnement poids lourds.
  - . il est enfin envisagé une mixité des fonctions sur le site de la **Métairie**, où, si l'essentiel des terrains recevront de l'habitat, **quelques-uns (1 à 2 ha seront destinés l'accueil d'activités compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels** (petits artisans, commerces complémentaires aux existants et autres activités tertiaires tels que bureaux, professions libérales, hôtellerie, autres services ...).

## B. LES COMMERCES

Plusieurs types d'interventions peuvent profiter au commerce de centre-ville et de l'esplanade, déjà très dynamique :

- **le traitement qualitatif des espaces publics** : des aménagements ont déjà été réalisés, particulièrement sur l'esplanade ; ces opérations de traitement porteront particulièrement sur les cheminements piétons ;
- **le stationnement** : l'étude de déplacements vise à mieux organiser les conditions de stationnement ;
- **la clientèle** : la volonté de reconquérir les dents creuses, de favoriser le renouvellement urbain et de davantage privilégier les résidences principales qu'auparavant permettra d'accroître la population résidentielle et profitera aux commerces toute l'année ;
- **l'intervention communale** : la Commune pourrait mettre à profit l'évolution législative récente qui lui permet de préempter un bien commercial afin de maintenir la mixité commerciale existante ;

- **renforcer le pôle commercial place de l'Europe** en intervenant notamment sur les espaces publics, voire en complétant l'offre commerciale par une « locomotive » sur le site (loisirs, culture, sports ...), sans pour autant concurrencer le pôle commercial de la plage des Demoiselles.

Le commerce spécialisé de taille moyenne pourra s'implanter dans la zone de la Métairie, voire dans celle du Clousis (cf ci avant).

### C. L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Les perspectives sur l'évolution des équipements touristiques doivent s'inscrire dans un développement harmonieux de la commune.

L'attractivité touristique de la commune repose sur les 6 champs suivants : les **capacités d'accueil**, les **équipements** d'infrastructures et de superstructure et de découverte des milieux, l'**accessibilité** à Saint-Jean-de-Monts, la **communication**, les loisirs liés au **littoral** et l'**évènementiel** (Triathlon International, Football et volley de plage ...).

Les **capacités d'accueil**, très développées sur la commune, devraient poursuivre leur extension. Toutefois, celle-ci doit être impérativement maîtrisée :

- tout en favorisant le développement des résidences principales, celui des **résidences secondaires** sera également assuré,
- l'extension des **campings** sera très limitée afin de ne pas nuire à l'environnement,
- l'**hôtellerie** et les **résidences de tourisme** sont un produit attractif qui se développe de façon indépendante, parfois au détriment des fonctions résidentielles,
- l'**agri-tourisme** fait l'objet d'un intérêt majeur de la part des touristes, toutefois, la création de ce type d'hébergement doit être encadrée vis-à-vis des activités agricoles et de la nature des bâtiments transformés.

A l'inverse, les **centres de vacances** connaissent une baisse d'attractivité. Comme indiqué au rapport de présentation, leur devenir doit être réfléchi cas par cas : maintien en l'état, immobilier de loisirs, équipement touristique, habitat permanent, lotissement classique, retour à l'état naturel ...

Les **équipements d'infrastructures et de superstructures** sont confortés par l'implantation récente du futur **centre aquatique**, mixant la discipline sportive aux loisirs, en remplacement de la piscine.

Le **Palais des Congrès (Odyssea)** a bénéficié d'une réhabilitation qui a permis d'accroître la surface de l'office du tourisme et d'agrandir la scène de la salle de spectacle.

En terme d'**accessibilité**, la liaison routière avec Challans a été récemment améliorée (voir également le chapitre relatif aux déplacements).

La **réhabilitation prévue de l'Estacade** est aussi vecteur d'attractivité supplémentaire.

Concernant les **loisirs directement liés au littoral et l'évènementiel**, les opérations déjà réalisées ou initiées par la Commune appuieront l'attractivité touristique communale.



### IV.3. RENFORCER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT

---

#### A. LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES

Un **terrain d'accueil des gens du voyage** a ouvert à la Petite Géromerie le long de la route de Beauvoir (pour une trentaine de véhicules), avec possibilité d'extension.

La **gendarmerie** devra disposer d'espaces d'extension tant que de besoin notamment pour les logements de fonction.

#### B. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES, PERISCOLAIRES ET DE PETITE ENFANCE

Un **centre multi-accueil** est construit près du centre de loisirs pour la petite enfance (pré-maternel).

L'**extension de l'école d'Orouet** est réalisée sur les terrains déjà acquis.

L'**école primaire publique et le restaurant scolaire** vont être reconstruite sur le site actuel, près des autres équipements liés à l'enfance et la jeunesse, l'avant projet détaillé est élaboré.

L'**école privée** envisage d'abandonner son site d'implantation actuel pour s'installer rue du Vasais en y regroupant les classes de maternelle et de CP.

#### C. LES EQUIPEMENTS DESTINES AUX PERSONNES AGEES

L'extension du site d'accueil des personnes âgées en forêt de Monts est prévue entre le centre gériatrique et le cimetière. Il est ainsi prévu une **résidence-services**, l'**extension du centre gériatrique** et l'**extension ou plutôt la reconstruction du foyer-logement** afin notamment de répondre aux normes actuelles d'accessibilité et de sécurité. Le foyer pourra être restructuré pour accueillir d'autres fonctions telles que le logement des saisonniers ou des associations et autres activités d'intérêt général.

## D. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Le **nouveau centre aquatique** Place de l'Europe remplace la piscine.

L'extension du **centre nautique** sur le site actuel est également réalisée.

Des **courts de tennis couverts** ont été édifiés sur le site de la Parée Jésus.

Extension de la **salle omnisports**.

## E. LES EQUIPEMENTS TOURISTIQUES

Le **projet de réhabilitation de l'Estacade** fait actuellement l'objet d'études techniques approfondies et verra sa concrétisation dans les années qui viennent.

## F. LES EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS

La bibliothèque a été tout récemment transformée en **médiathèque** avec un pôle multimédia et l'élargissement de l'espace de consultation.

**Palais des Congrès – Office du tourisme** a fait l'objet d'une réhabilitation et d'une extension importante.

## G. LES EQUIPEMENTS SANITAIRES

L'extension du **cimetière** est prévue vers le Sud.

Le **Centre de rééducation fonctionnelle** a été réhabilité dans les murs existants afin de permettre l'extension des soins et de l'hébergement.

## H. LES EQUIPEMENTS CULTUELS

Le **presbytère** a été rénové dans le cadre d'une opération plus vaste comprenant la réalisation de logements aux alentours.

## I. LES RESEAUX

La **station d'épuration** dispose de capacités de traitement suffisantes pour permettre le raccordement des futures constructions des 10 années à venir.

Le **réseau d'assainissement** va connaître des extensions autour du centre-ville, à Orouet et aux Clousis. Toutefois, concernant les zones d'urbanisation futures, les constructions futures seront le plus souvent raccordées, mais pas systématiquement dans les secteurs les plus éloignés ou les plus difficiles à relier (Orouet et le Chenal).

Une étude **d'assainissement eaux pluviales** a été également réalisée avec des préconisations sur les techniques à favoriser (bassins, fossés ou infiltration à la parcelle, rejet dans le réseau). Les éléments réglementaires du PLU doivent participer à favoriser la prise en compte de ces préconisations.

Le **réseau d'eau potable** sera étendu au fur et à mesure pour relier des constructions isolées ainsi que les projets de constructions futures.

La collecte et le traitement des **déchets** se déroulent dans des conditions satisfaisantes et ne génèrent pas de projet spécifique.

## IV.4. FACILITER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

### A. LA VOIRIE

Le nouveau barreau Saint-Jean – Challans venant améliorer l'accès à la station balnéaire, plus que de voies nouvelles de transit, Saint-Jean-de-Monts nécessite davantage aujourd'hui de meilleures liaisons internes aux quartiers et de branchements sur les voies publiques, ce que le PLU devra favoriser. A titre d'exemple, l'aménagement du secteur des Verrées pourra être l'occasion d'améliorer les liaisons interquartiers.

### B. LE STATIONNEMENT

Le projet de parking de rétention préalablement envisagé en entrée de ville est repoussé, voire abandonné. Les interventions sur cette thématique reposent davantage sur l'organisation du stationnement que la création de nouveaux parkings.

### C. LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Un des premières orientations favorables à l'utilisation des transports collectifs est la **forme urbaine** : le projet doit viser à la **compacité et la densité de l'urbanisation**. C'est pourquoi les coeurs d'îlot et dents creuses non bâtis sont mis en exergue dans la première partie de ce document et que les projets d'aménagement se font en extension de la zone agglomérée.

Les zones d'urbanisation future les plus vastes devront comprendre un maillage principal de voirie dont les dimensions devront permettre le passage des cars.

L'étude de déplacements menée récemment par la Ville propose également un renforcement des dessertes et des fréquences.

La **gare routière** dispose aujourd'hui d'un guichet SNCF, les dessertes sont avant tout touristiques et scolaires ; elle va connaître des travaux visant à améliorer son accessibilité, l'accueil, l'attente et la lisibilité des informations.

## D. LES LIAISONS PIETONNES ET CYCLABLES

Les réseaux pédestres et cyclables sont essentiellement d'axe Sud-Est – Nord-Ouest, et, dans cette orientation, sont suffisants. En revanche, les écarts montois et les bourgs de l'arrière-pays sont très rares à être reliés au cœur de Saint-Jean par des liaisons aménagées. C'est pourquoi le Schéma Directeur de circulations douces de la Communauté de Communes propose des **transversales Est-Ouest à travers les marais**, notamment sur la RD753 qui va être déclassée.

Les modes doux auront nécessairement une place privilégiée dans l'aménagement des **zones d'urbanisation future**.

Des **cheminements piétonniers** d'accès à la mer seront également développés et permettront de limiter la pression du stationnement.

Les **rollers** pourront utiliser le réseau cyclable pour bénéficier de meilleures conditions de sécurité.

Par ailleurs, des services privés de **location de vélos** existent en haute et moyenne saison.

Enfin, l'**accessibilité aux personnes à mobilité réduite** doit faire l'objet de la réalisation d'un Plan d'Accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE). La Ville va très rapidement initier cette réflexion.

## V. CARTES

---

# Projet urbain

**Habitat**  
 Objectif 2020 : 9350 hab (+11220), soit 740 résidences principales (1620 avec rétention foncière et résidences secondaires)

- Existant
- Principales dents creuses et îlots vierges densifiés
- Extensions
- Situations intermédiaires

**Zones d'activités**  
 Besoins : environ 12 ha

- Existantes
- En projet

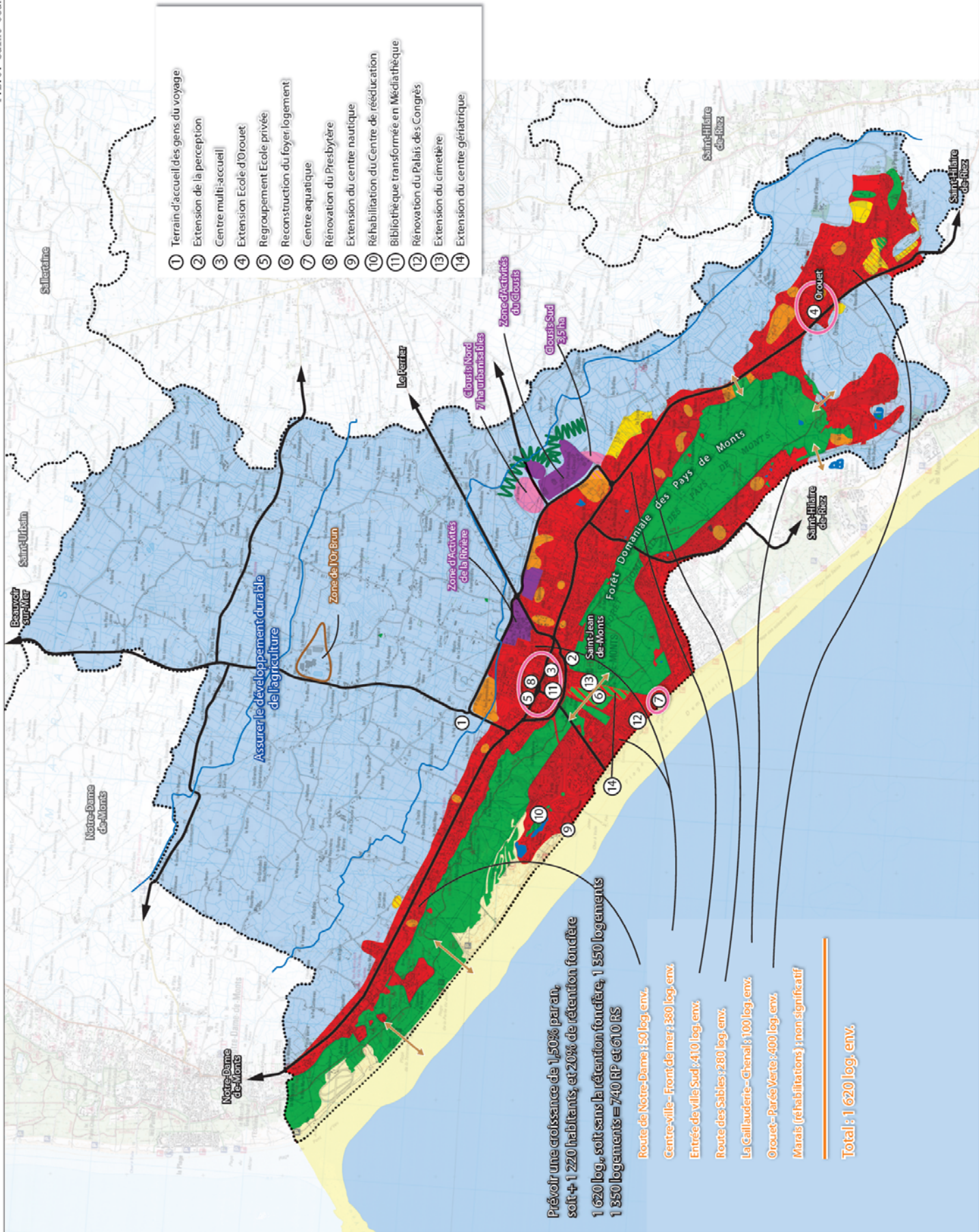
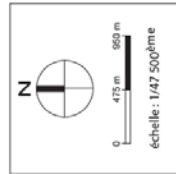
**Commerces**

Renforcer les commerces et les services

**Protections**

- Dunes et plages
- Boisements
- Marais
- Transitions extensions urbaines / marais
- Corridor écologique

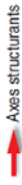
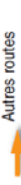
source : IGN 25 000



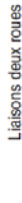
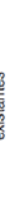
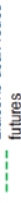


# Les projets en matière de déplacements


## Infrastructures routières

-  Axes structurants
-  Autres routes départementales

## Modes de circulation douce

-  Liasons deux roues existantes
-  Liasons deux roues futurs
-  Liasons piétonnes existantes

## Transports collectifs

-  Rénovation gare routière

source : IGN 25 000

