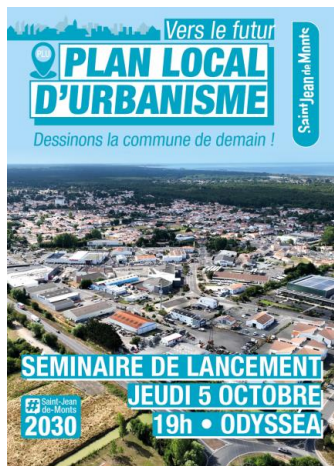


# Révision du Plan Local d'Urbanisme

Atelier 1 – Diagnostic  
Compte-rendu

SEMINAIRE DE LANCEMENT  
Jeudi 5 octobre 2023



Saint Jean de Monts



## I. Le contexte

## Le contexte

### Pourquoi réviser le Plan Local de l'Urbanisme ?

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

Cette révision nourrira plusieurs intentions, à savoir :

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

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

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

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

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

### Une concertation pour co-construire le futur PLU

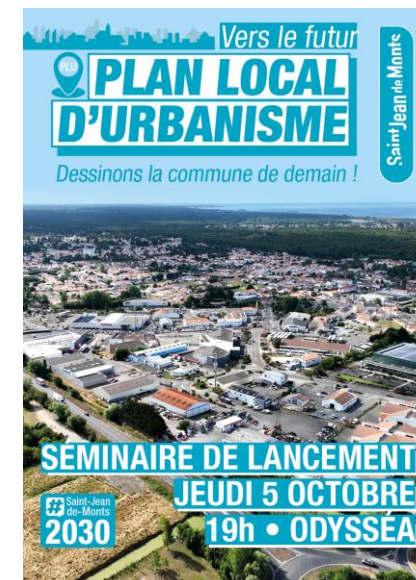
L'article L 153-11 du code de l'urbanisme prévoit une concertation avec les habitants durant toute la durée d'élaboration du projet.

Cette concertation doit permettre aux habitants de comprendre les enjeux de l'élaboration d'un PLU, de se nourrir des contributions des différents acteurs pour élaborer le Plan, et ceci dans toutes ses phases (diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Règlement, Orientations d'Aménagement Programmées...) et également de partager clairement et simplement avec les habitants les nouvelles dispositions qui seront issues de ce nouveau PLU.

### Les objectifs du premier atelier participatif

Ce premier atelier de concertation s'est tenu le **Jeudi 5 octobre 2023**. **Plus d'une soixantaine de personnes y ont participé**. Cet atelier visait plusieurs objectifs. Dans un premier temps lancer la concertation, présenter l'équipe ainsi que le calendrier.

Cet atelier avait également **une autre double vocation**. Dans un premier temps, avec une fresque de la ville dédiée à Saint-Jean-de-Monts, les participants ont pu s'approprier les enjeux urbains de la commune auxquels le PLU essaie de répondre. Dans un second temps, ils étaient invités à enrichir cette fresque de la ville en ajoutant leurs propres enjeux et idées.





## Retour en images sur ce premier temps de concertation



# Qu'est-ce que le PLU ?

## Qu'est-ce que le Plan Local de l'Urbanisme ?

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

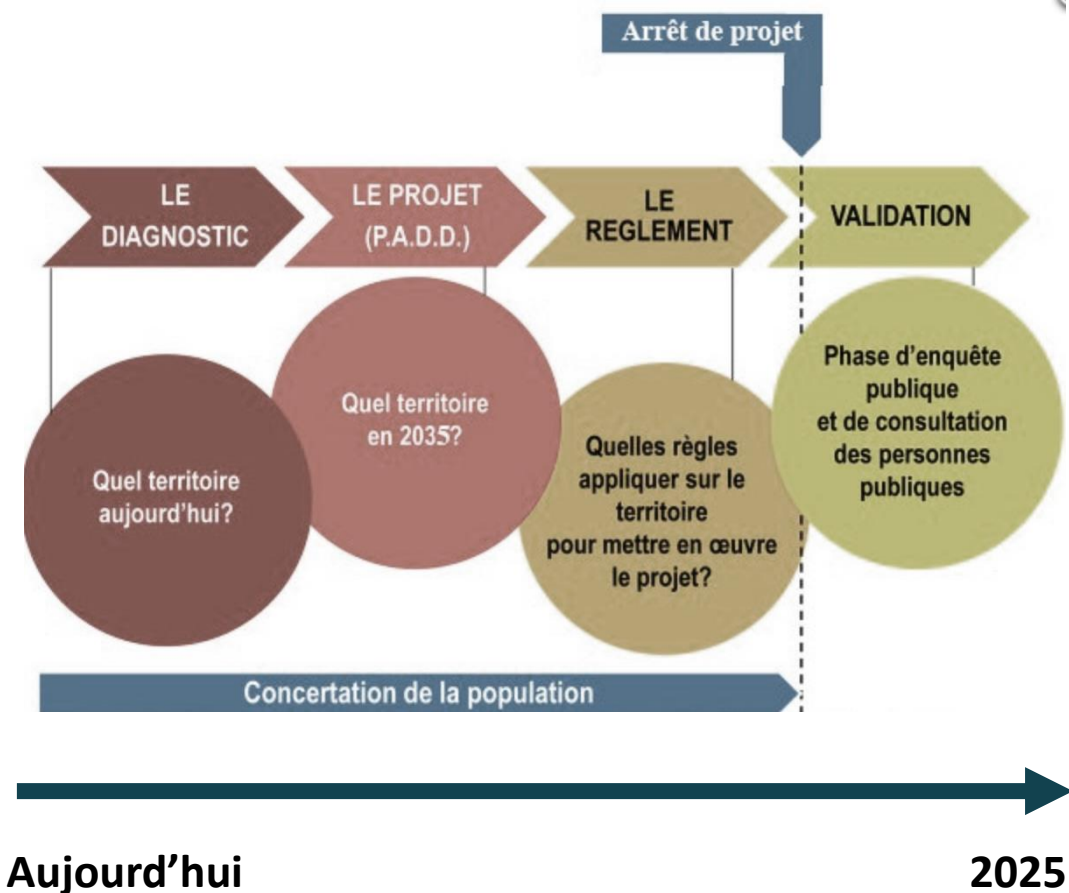
Cet outil réglementaire **définit l'usage des sols et les règles de construction**.

Il se compose de plusieurs documents complémentaires à savoir :

- **Le rapport de présentation** : il comprend le diagnostic de la commune, les justifications des choix retenus et l'analyse des incidences sur l'environnement.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : il expose les orientations politiques générales du PLU et fixe les grandes lignes stratégiques de la collectivité en matière d'urbanisme et d'occupation des sols.
- **Un zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation** : le plan de zonage divise la commune en quatre grandes zones : urbaine (U), agricole (A), naturelle (N) et à urbaniser (AU), possédant chacune leurs propres règles. Les OAP se focalisent sur des secteurs bien précis pour orienter leur aménagement futur.
- **Un règlement écrit** : le règlement écrit répond, pour chaque zone délimitée au plan de zonage, à trois grandes questions : que puis-je construire ? Comment le construire ? Comment se raccorder aux réseaux ?

Il doit prendre en compte les prescriptions prévues par les différentes lois établies au niveau national mais aussi avec les documents stratégiques régionaux (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire) et supra communaux (Schéma de Cohérence Territorial).

## Quel calendrier pour la mise en œuvre de la révision du PLU ?



# L'équipe et le calendrier de la concertation

## L'équipe

Pour mener à bien la révision du Plan Local de l'Urbanisme, Saint-Jean-de-Monts s'est entouré d'une équipe pluridisciplinaire. Le cabinet Planen est en charge de la coordination de l'équipe et de la rédaction finale du PLU de Saint-Jean-de-Monts. Le cabinet s'appuiera sur l'équipe de COMMUN accord pour le volet concertation, sur l'entreprise Cedégis pour le volet cartographique et sur Hardy Environnement pour mener à bien les études environnementales.

## Le calendrier de la concertation

Tout au long du processus d'élaboration du PLU, les habitants seront associés à différents événements. Voici ci-contre les différents temps et documents de communication qui seront mis en place au cours de la démarche.

### Phase 1 / Diagnostic et études environnementales

> 1 Séminaire de lancement

> 1 réunion publique – A venir : le 5 décembre 2023

> 2 panneaux Enjeux

> 2 lettres PLU  
(1 au lancement - 1 pour les enjeux reprenant les éléments des panneaux)

### Phase 2 / Définition du PADD

> 1 séminaire

> 1 réunion publique

> 2 panneaux PADD

> 1 lettre PLU  
(Présentation du PADD)

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

> 1 séminaire

> 3 panneaux Projet de PLU

> 1 lettre PLU (Présentation du Projet de PLU)

### Phase 4 / Phase d'approbation

> 1 réunion publique : Le projet de PLU



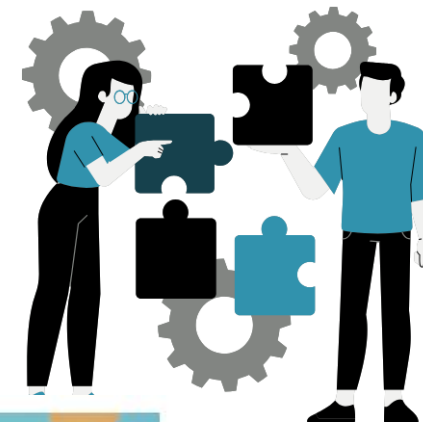


# La fresque de Saint-Jean-de-Monts

## Pourquoi une fresque ?






La réalisation en interne d'une fresque des enjeux d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) appliqué au territoire présente un intérêt majeur dans la mesure où elle facilite la **sensibilisation des participants à des enjeux territoriaux complexes et diversifiés**. Cette approche permet aux participants de prendre du recul et de développer une **vision globale et systémique** du territoire concerné.

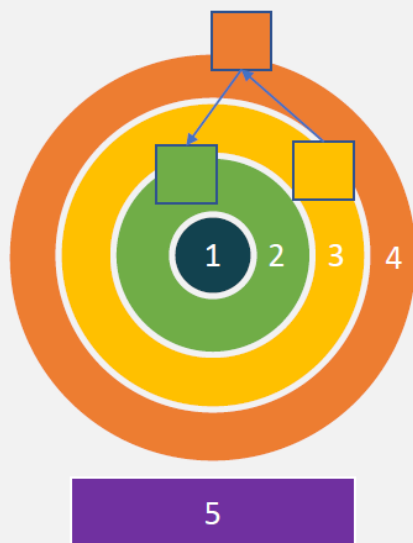
La fresque permet aussi de mettre en évidence les **liens causalités spécifiques qui existent localement**, que seuls les résidents et acteurs locaux connaissent en profondeur. Grâce à l'expertise de la maîtrise d'usages des participants, ainsi que leurs différentes contributions, la collectivité pourra prendre des décisions plus éclairées !



## Les cartes de la fresque de Saint-de-Monts

### Poster de travail

-  Carte Saint-Jean de Monts
-  Carte acteurs
-  Carte formes urbaines
-  Carte problématiques
-  Carte outils



Hausse de la démographie



Les zones agricoles



Difficulté à loger les jeunes ménages et les saisonniers



## II. Les enseignements de la concertation



# Les enseignements de la concertation

## L'aménagement

**Densifier ?** Au regard des enjeux présentés dans la fresque de la ville, certains groupes ont travaillé sur le sujet de la densification de la commune. Ces groupes estiment qu'il **faut oser densifier** (par exemple, pourquoi avoir construit des pavillons au lieu d'habitats collectifs sur les anciens terrains de cross dans l'hyper centre). Ce groupe préconise de **densifier des cœurs d'îlots**. Cependant, d'autres participants ont insisté sur la nécessité de continuer à **avoir un cadre de vie respectueux de tous** et donc de travailler la mise en place d'une densité vivable. Plusieurs groupes rappellent qu'ils souhaitent que **l'urbanisation soit limitée sur Oroüet**.

Sur ce même sujet, un groupe se demande si une des possibilités en parallèle de la densification ne serait pas de limiter les possibilités de construction des nouveaux habitants et plutôt **d'utiliser des logements vacants**, mais déjà existants. Un autre propose **de limiter les résidences secondaires** au lieu de créer de nouvelles constructions pour les habitants principaux.

**Cohérence** – Plusieurs groupes ont fait remonter le **besoin de cohérence dans l'aménagement urbain**, notamment entre Oroüet et le reste de la commune. De manière générale, de nombreuses remarques ont été faites sur ce quartier, avec **des demandes d'ajout de commerces de proximité et d'infrastructures diverses**.

Différents groupes pointent aussi des incohérences urbaines à leurs yeux : « pourquoi des arbres ont-ils été coupés sur le camping de l'avenue Valentin ? »

« Pourquoi des résidences ont-elles été construites derrière la pharmacie de Saint-Jean-de-Monts alors qu'il n'y a pas assez de places de parkings à cet endroit ? »

**Préempter** – Pour faciliter la **densification et la construction d'habitats** pour les habitants, et notamment pour les **primoaccédants**, certains groupes proposent que **la commune préempte**, soit des friches urbaines, soit des terrains à vendre ou des maisons secondaires pour les transformer en habitations principales. Des questions sont également ressorties sur l'emplacement des réserves foncières de la commune actuellement. Un groupe estime qu'il est nécessaire que la commune arrête de céder au privé des propriétés foncières communales.

**Loger les nouveaux habitants et les saisonniers** – Des contributions sont remontées de l'ensemble des tables sur cette thématique. Ces propositions suggèrent **de réfléchir à utiliser des logements inoccupés** ou encore **s'approprier des résidences secondaires**.

**Accompagner les habitants** – Il est proposé par un groupe de mettre en place des **aides pour la modernisation** et **l'isolation des bâtiments en premier lieu** (notamment sur l'esplanade de la mer), pour favoriser le réemploi des bâtiments existants.

**Travailler les espaces publics** – Il est proposé de travailler sur **la réappropriation de l'espace public**, notamment avec la suppression des débordements des étalages Avenue de la Mer.

# Les enseignements de la concertation

## Le patrimoine

**Rénover le patrimoine** – Il est proposé par certains groupes de rénover certains espaces de la commune : [l'estacade qui commence à se dégrader](#) - [retravailler les façades des commerces de l'avenue de la mer](#) pour retrouver les belles liaisons d'architecture balnéaire – [rénover et mettre aux normes](#) notamment des [immeubles](#) et [habitations à l'année sur le front de mer](#).

Sur le sujet de l'avenue de la mer, certains proposent même de raser des bâtiments de l'avenue de la mer.

**Conserver le patrimoine remarquable de la commune** – [Sauvegarder les maisons anciennes, les villas, les maisons d'architectes, les quartiers anciens comme Devallon, Villa des Heures Claires, Hôtel de la Plage, Maison aux volets verts, route de Challans...](#)

Des tables ont proposé de préempter des bâtiments patrimoniaux, notamment l'hôtel de la plage pour que ce dernier revive.

**Anticiper la préservation du patrimoine futur** – Un groupe explique qu'il faut [prendre en compte la possible avancée de la mer due au réchauffement climatique](#) dans la gestion du patrimoine pour anticiper et préserver le patrimoine du front de mer.

## Le tourisme

**Travailler sur des mobilités spécifiques** : Cet aspect est indispensable selon les participants, pour cela, ils suggèrent de déployer [une navette ou un transport en commun jusqu'au front de mer, partant de parkings aménagés en périphérie](#) ? Travailler avec les campings sur leurs besoins en parkings et sur l'intégration de ces derniers, car aujourd'hui trop de voitures sont sur les trottoirs et créent de l'insécurité.

**Loger les saisonniers** : Cet enjeu, spécifique à Saint-Jean-de-Monts, est au cœur des problématiques soulevées par les différents groupes : [mise à disposition de logements vacants, réaménagement de l'Hôtel de la mer pour créer un lieu pour les saisonniers ou encore échanges avec les commerçants](#) sont des pistes de solutions apportées par les participants.



# Les enseignements de la concertation

## L'environnement

**Préserver l'environnement existant et urbaniser en fonction de la nature** – La **préservation de l'environnement** était également au cœur des ajouts de défis portés par les habitants. Plusieurs tables ont fait remonter leur incompréhension face à **l'abattage d'arbres sur la parcelle du Camping du Bois Valentin**. Ils estiment qu'il existe une contradiction entre le discours de la commune sur la préservation de l'environnement et les actions menées par la suite.

Plusieurs propositions sont faites, pour préserver la nature et le paysage de la commune, « *un bien commun pour tous les habitants* » :

- **Urbaniser les rues en fonction des arbres et de la nature existante** (faire en fonction et préserver), notamment en faisant des études plus précises
- **Arrêter le « massacre à la tronçonneuse »**, préserver les arbres sur les parcelles à urbaniser.
- **Mettre en œuvre la compensation** (1m<sup>2</sup> imperméabilisé = 1m<sup>2</sup> à désartificialiser)
- **Protéger des éléments paysagers dans le cadre du PLU** (exemple des haies bocagères)

- **Protéger de la « coulée verte » à côté du numéro 49** Esplanade de la mer (face à la cale 9) car ce n'est pas une dent creuse !
- **Interdire les abattages du pin des privés**
- **Préserver la forêt**
- **Préserver les espaces agricoles**

### Anticiper le réchauffement climatique et les inondations

- Pour prévenir au mieux les inondations, un groupe propose de travailler sur la **plantation de haies et l'entretien des canaux** (par le bénévolat ?).
- D'autres **s'inquiètent pour le devenir des marais**, notamment avec le développement d'espèces invasives.
- La **montée des eaux va conduire à une érosion de la côte**. Il est impératif de déjà le prendre en compte aujourd'hui.

**Accompagner les agriculteurs** – Pour les aider à préserver leurs terres, un groupe propose **d'aider les agriculteurs à faire leur transition vers une agriculture raisonnée, passer de l'élevage à une agriculture maraîchère**.



# Les enseignements de la concertation

## Les mobilités

**Réduire la place de la voiture** – Les participants mettent en avant le fait que la commune possède des **infrastructures cyclables importantes**, cependant la **place de la voiture reste encore prépondérante**. Ils estiment qu'il est aujourd'hui difficile de s'en détacher dans la vie quotidienne : « *nous n'avons pas le choix, par exemple pour aller vers les zones commerciales* ». Les habitants proposent d'améliorer cela sur la commune en **renforçant les parcours pour les cyclistes**. Certains imaginent aussi de pouvoir **fermer le bourg aux voitures en été**.

**Retravailler les mobilités actives** – Plusieurs tables proposent de poursuivre la création de pistes cyclables indépendantes de la circulation des véhicules, notamment pour les trajets du quotidien et pas seulement pour les zones touristiques. **Ils souhaitent également un meilleur confort avec des aménagements revus pour les pistes cyclables existantes et utilisées à l'année**.

Du côté des mobilités piétonnes, une table propose de **reconstituer un cheminement public à travers le golf**. Une autre demande d'améliorer les trottoirs et d'exiger aux propriétaires de tailler les arbres donnant sur les trottoirs (par exemple sur la rue de la Garenne).

**Travailler le stationnement** – Plusieurs propositions ont été faites sur ce sujet :

- **Rendre le stationnement payant en juillet et août** sur le front de mer et **instaurer un badge gratuit pour les résidents du front de mer**.
- **Augmenter/imposer le nombre de places de parkings dans les campings pour libérer les trottoirs**
- Avoir un équilibre sur le nombre de places de parkings autorisées par logement. Il ne faut pas que ce chiffre soit trop faible, pour éviter d'avoir trop de stationnements ventouse.

**Améliorer la sécurité** – Les participants souhaitent voir **la mise en place d'une sécurisation de la route départementale 38**.

**Vers de nouvelles mobilités** – Des propositions sont faites pour **proposer de nouveaux services de mobilité**, par exemple une **navette pour aller vers le front de mer avec une phase de test et une étude de fréquence**.





# Les enseignements de la concertation

## Les commerces et services

**Diversifier les commerces sur tout le territoire** – Sur la question commerciale, plusieurs tables souhaiteraient voir [une diversification des commerces sur le territoire](#), notamment avec le développement de l'artisanat local. Ils proposent aussi un [rééquilibrage entre les marchés de la commune, car celui de la plage et celui du centre sont pris d'assaut les jours d'affluence l'été et les longs week-ends](#).

Il est également proposé de travailler sur [une dynamisation des activités commerciales toute l'année](#) (fermeture des commerces dans l'année et hors de la saison donc obliger de prendre sa voiture pour se rendre dans les zones commerciales).

Des demandes spécifiques [ont émergé sur le secteur d'Orouët](#), où plusieurs groupes estiment qu'il y a [une pénurie de commerce à l'année](#) notamment de proximité (pharmacie et supérette).

**Améliorer les services du quotidien** – en matière de services, la question de la santé ressort comme un [manque observé de structures médicales et paramédicales](#), notamment en saison. Il faudrait également plus d'infrastructures en intérieur comme en extérieur pour les enfants, adolescents et jeunes adultes.

**Accueillir au mieux les saisonniers** – Comme expliqué précédemment, des solutions ont été imaginées pour tenter de pallier ce problème, par exemple accompagner les commerçants à acheter des appartements rénovés pour les louer aux saisonniers.

## Les enjeux spatialisés

Trois zones spécifiques sont ressorties lors des échanges :

- **Avenue de la mer** : retrouver les façades anciennes, avoir de la diversification commerciale...
- **Esplanade de la mer** : rénover l'estacade, mettre aux normes les immeubles et les habitations, penser à la montée future de la mer et l'érosion dès aujourd'hui,
- **Orouët** : limiter l'urbanisation, ajouter des infrastructures, des services et des commerces, veiller à la cohérence globale avec le reste de la commune.





**Notre prochain rendez-vous :**