

ANNEXE A LA DELIBERATION D'ENGAGEMENT DE LA  
MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-MONTS

## Sommaire

<b>ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2AU .....</b>	<b>4</b>
1. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	4
A. <i>Les objectifs du PLU</i> .....	4
B. <i>Les objectifs du projet de SCOT (2019-2030)</i> .....	4
C. <i>L'estimation du « point mort »</i> .....	5
2. LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE HABITAT ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT DEPUIS 2011 .....	6
3. LE BILAN DES DISPONIBILITES FONCIERES DANS L'ENVELOPPE URBAINE .....	9
4. CONCLUSION.....	11

# ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2AU

## 1. LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

### A. Les objectifs du PLU

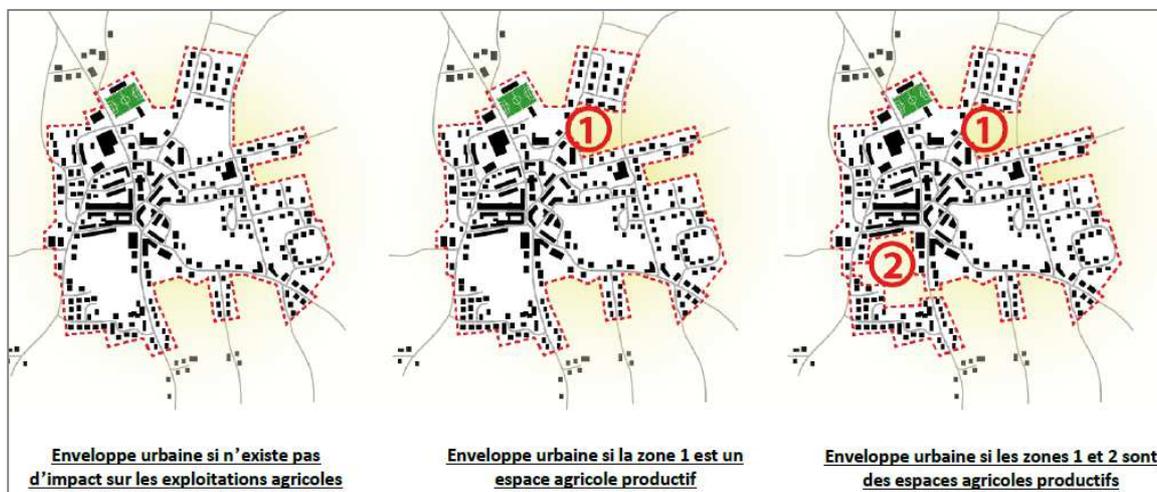
Le PLU se fixe comme objectif la production de **162 logements/an** à raison d'environ 55% de résidences principales et 45% résidences secondaires. Il prévoit d'atteindre 9 350 habitants en 2020 soit + **122 habitants supplémentaires par an** entre 2010 et 2020 selon un rythme démographique de **1,5%** par an.

### B. Les objectifs du projet de SCOT (2019-2030)

Le territoire de Saint-Jean de Monts est couvert par le projet de Schéma de Cohérence Territoriale Nord Ouest vendée arrêté en 2019. La commune de St Jean de Monts est identifiée au sein du pôle « espace Littoral » dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

Les objectifs de construction du projet de SCOT sont les suivants :

- Océan Marais de Monts = 320 logements à produire par an. St Jean de Monts représente 45% de la population de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts (19 012 habitants – Insee 2015) donc il est cohérent de considérer que l'objectif de logements à produire pour la commune est de **144 logements/an**.
- L'objectif général du projet de SCOT est de construire **33 %** de ces logements dans le **tissu urbain existant (47 logements pour St Jean de Monts)**, au travers, notamment de la réhabilitation des centre-bourgs, de l'utilisation des « dents creuses », des friches, des terrains vacants et du renouvellement urbain. Les PLU définiront ces enveloppes urbaines en prenant appui sur les recommandations du SCOT (voir schéma ci-dessous). Le pourcentage sera mesuré à l'échelle du document d'urbanisme.



- En fonction des catégories de pôles déterminées par le PADD du projet de SCOT, les densités prévues par le SCOT sont les suivantes : **25 à 30 logements/ha** pour Saint-Jean de Monts.
- Objectif de consommation d'espace pour St Jean de Monts : 45% de l'enveloppe foncière dévolue à Océan Marais de Monts (130 ha) soit 58 ha pour la période 2019-2030, **soit 5,2 ha/an**.

## C. L'estimation du « point mort »

La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment est appelé « point mort ».

**Trois phénomènes** contribuent à la consommation de ces nouveaux logements : le renouvellement du parc de logements ; le desserrement des ménages ; la variation du parc de logements vacants ; la variation du parc de résidences secondaires.

- **Le renouvellement du parc de logements (R)**. Il calcule les besoins liés à l'obsolescence d'une partie du parc en évaluant les sorties nettes : les démolitions, les changements d'usage, les modifications structurelles du bâti. Il permet d'estimer le niveau de renouvellement « naturel » du parc ;
- **La variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants (RSLV)**. Elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché local ;
- **Le desserrement des ménages (D)**. La taille des ménages diminue sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants, de l'augmentation du nombre de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes.

Le point mort est le résultat de chacun de ces facteurs qui peuvent agir, soit en augmentant, soit en réduisant son niveau (cf. tableaux de synthèse ci-après).

Renouvellement du parc de logements			
	2010	2015	Variation du parc
Total logements	12 824	13 546	722
Nombre de logements commencés entre 2010 et 2015 (données SITADEL)			764 (soit environ 127 logts/an)
<b>R</b>			<b>42</b>

Variation du parc de résidences secondaires et de logements vacants			
	2010	2015	Variation du parc
Résidences secondaires	8 650	8 941	291
Logements vacants	420	509	-89
<b>RSLV</b>			<b>380</b>

Desserrement des ménages			
	2010	2015	
Population des ménages	7 772	8 305	
Taille des ménages	2,1	2,0	
<b>D</b>			<b>53</b> (soit environ 9 logements/an)

Calcul du point mort	
Renouvellement du parc de logements	42
Variation résidences secondaires et logements vacants	380
Desserrement des ménages	53

Point mort 2010 - 2015	475
Point mort annuel	79

Le point mort annuel est de **79** logements. Cela signifie qu'il faut produire au moins 79 logements par an pour seulement maintenir le nombre d'habitants de la commune de Saint Jean de Monts.

A saint Jean de Monts, c'est environ **125 logements** neufs qui sont produits tous les ans. Parmi ces logements, **79 logements** sont produits pour seulement maintenir le nombre d'habitants actuel :

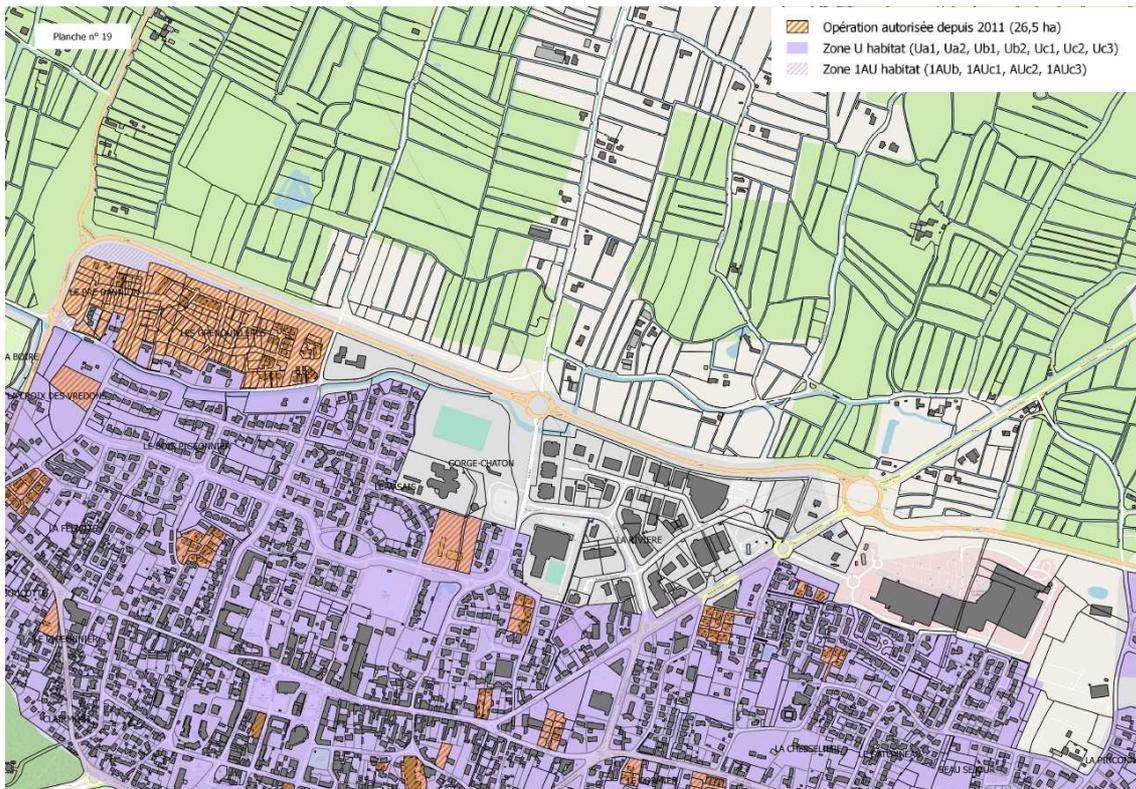
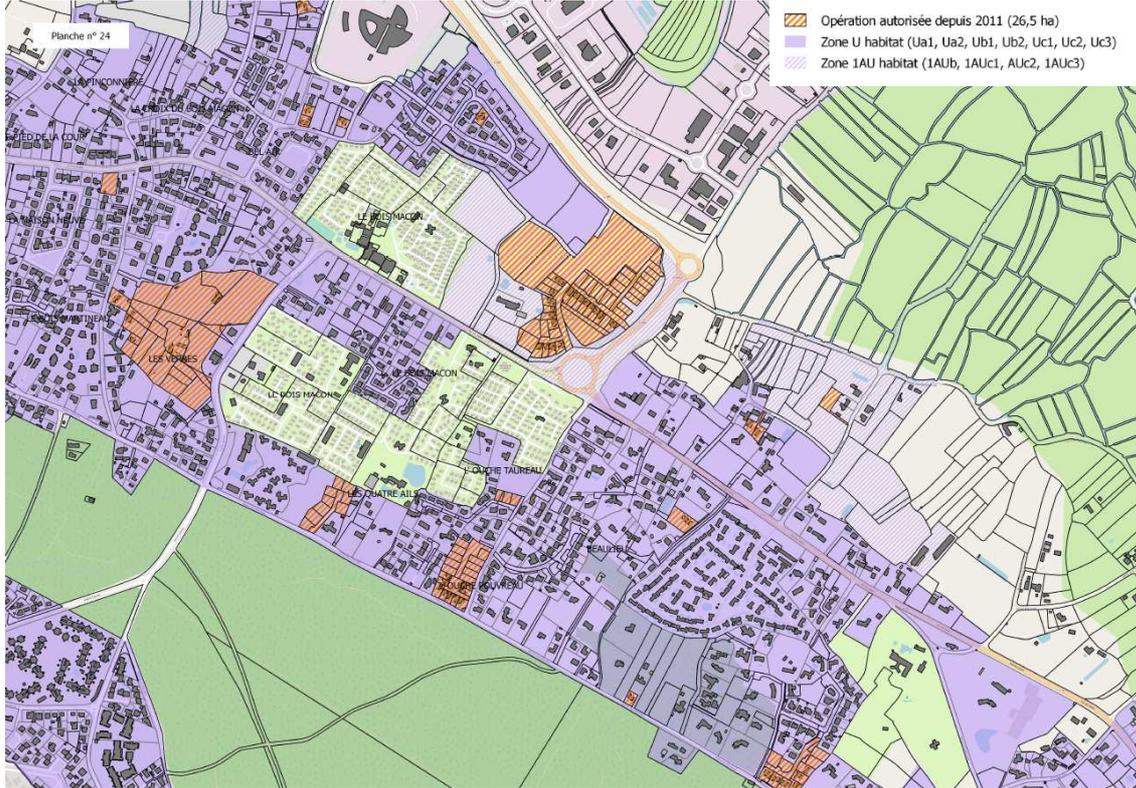
- 7 logements sont bâtis pour pallier les logements démolis ou qui ont fait l'objet d'un changement d'usage ou d'une modification structurelle du bâti
- 63 logements pour pallier les résidences principales qui deviennent des résidences secondaires
- 9 logements sont absorbés par le desserrement des ménages (divorce, ...)

The diagram consists of two parts. The upper part, titled 'CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE', shows a cluster of four houses with a blue roof and an orange arrow pointing upwards, indicating growth. The lower part, titled 'POINT D'EQUILIBRE', shows a cluster of seven houses, representing a stable state.

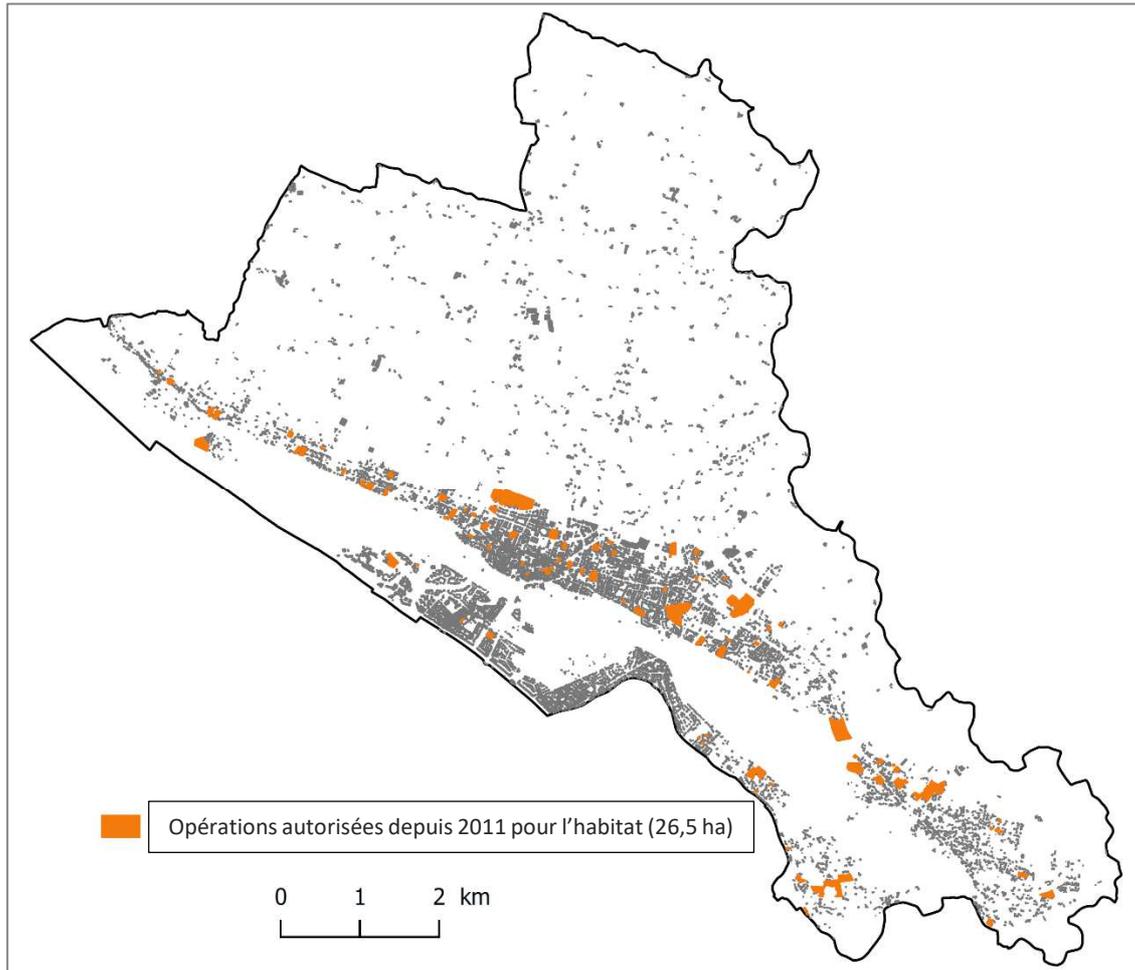
## 2. LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE HABITAT ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT DEPUIS 2011

Depuis l'approbation du PLU en décembre 2011 (soit en **8 ans**) la commune a consommé environ **26,5 ha** pour l'habitat soit **3,3 ha/an**. Ce bilan a été établi au sein des zones **U habitat** et **1AU habitat** sur la base de données communales (autorisations d'urbanisme accordées), couplées à des données géographiques (comparaison entre la photo aérienne et le cadastre de 2017). L'analyse croisée de ces deux éléments a permis de présenter un état des lieux fiable de la constructibilité qu'a connue la commune depuis l'approbation de son PLU en décembre 2011.

Extraits de l'atlas répertoriant les opérations autorisées depuis 2011 pour l'habitat



Localisation des opérations autorisées depuis 2011 pour l'habitat



Il en résulte qu'environ **1000 logements** (soit environ **125 logements/an**) ont été autorisés depuis décembre 2011. Ils sont répartis ainsi :

- ➔ Environ 70% dans le cadre d'opérations organisée de plus de 3 lots (permis d'aménager ou lotissements).
- ➔ Environ 30% correspondant à des opérations isolées au sein de l'enveloppe urbaine de 1 ou 2 lots.

Concernant la localisation de ces 1000 logements :

- ➔ Environ 60% en densification de l'enveloppe urbaine. Ce ratio s'explique car la majorité des opérations de plus de 3 lots a été engagée au sein de l'enveloppe urbaine (environ 35 opérations sur 55 opérations au total).

*Exemple : opération « Résidence Indigo » - 44 logements collectifs, ...*

- ➔ Environ 40% en extension de l'enveloppe urbaine. Les logements produits en extension correspondent majoritairement à des opérations de plus de 20 logements

*Exemple : opération « Les Salanges » – 84 lots, opération « L'Orée de la forêt » - 51 lots dont 13 collectifs,*

...

Exemples d'opérations importantes en extension engagées depuis 2011.



### 3. LE BILAN DES DISPONIBILITES FONCIERES DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Elles correspondent aux secteurs libres identifiés au sein des zones **U habitat**, **1AU Habitat** et **2AU habitat** situées dans l'enveloppe urbaine. L'enveloppe urbaine est le tracé qui correspond au périmètre réel des zones bâties. Elle est donc plus restrictive que le périmètre des zones U et 1AU.

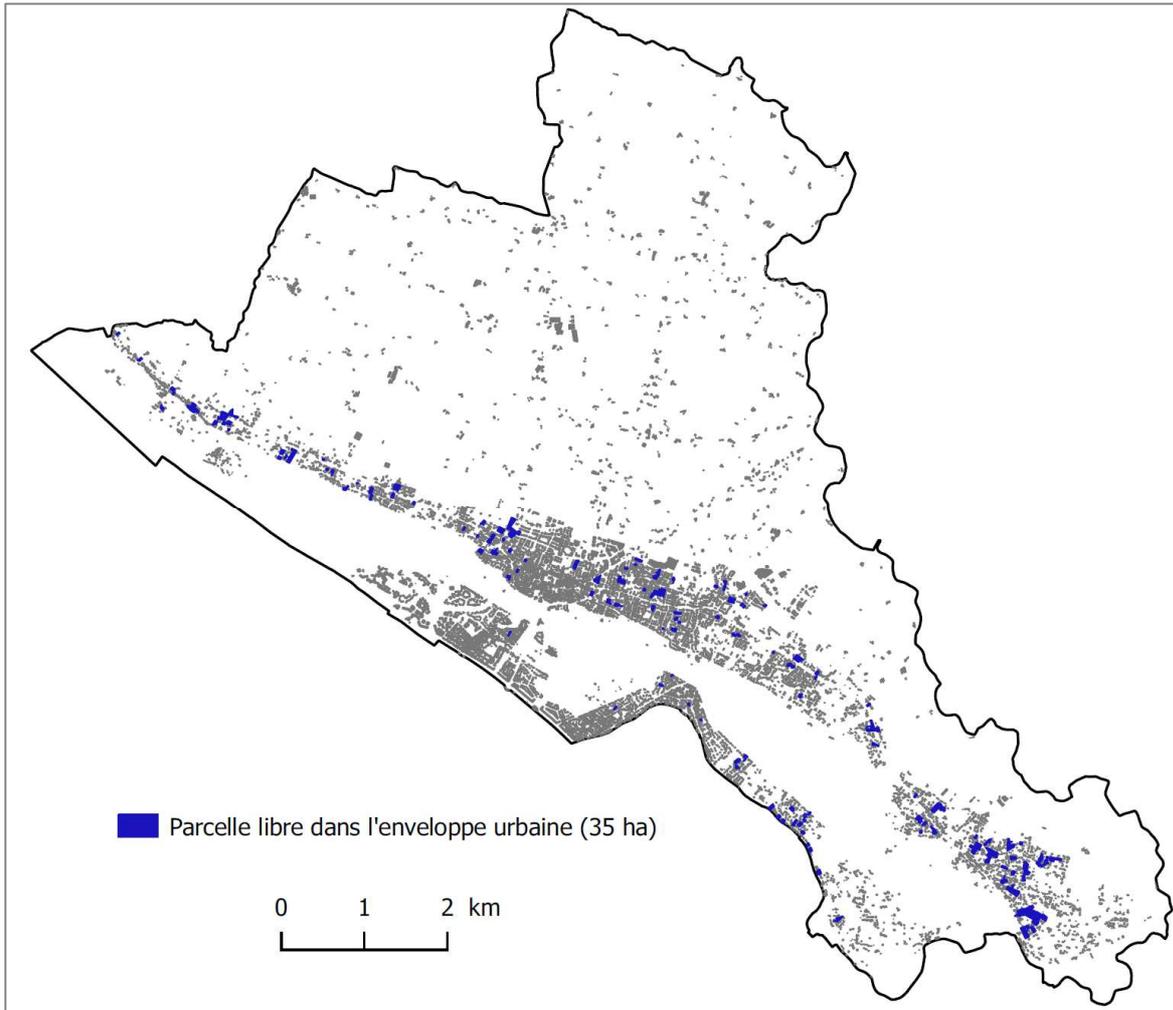
Ne sont pas comptabilisées dans le potentiel libre au sein de l'enveloppe urbaine :

- les parcelles de moins de 300 m<sup>2</sup> ;
- les parcelles qui sont identifiées en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- les parcelles qui comporte une protection au titre de la loi Paysage (boisements à préserver) ;
- les parcelles qui sont destinées à rester libre car occupées par des installations publiques (parc, stationnement..)

Les zones libres dans l'enveloppe urbaine représentent environ **35 ha**. Toutefois, leur mobilisation rencontre des difficultés à hauteur de 70% de ce potentiel pour les raisons suivantes :

- environ 20% de ces zones sont enclavées et donc sans accès ;
- environ 50% de ces zones présentent une dureté foncière forte (elles sont identifiées en zone constructible depuis plus de 20 ans mais n'ont fait l'objet d'aucun projet de construction)

Si l'on prend en compte ces éléments, le potentiel libre pouvant être mobilisé dans l'enveloppe urbaine représente 30% de 35 ha soit environ **10,5 ha**. Cela représente un potentiel d'environ **200 logements** à raison d'une densité moyenne constatée dans l'enveloppe urbaine de **20 logements/ha**.



## 4. CONCLUSION

La commune de saint Jean de Monts produit en moyenne **125 logements** neufs tous les ans depuis l'approbation de son PLU en décembre 2011. Parmi ces logements, 79 logements sont produits pour seulement maintenir le nombre d'habitants actuel :

- 7 logements sont bâtis pour pallier les logements démolis ou qui ont fait l'objet d'un changement d'usage ou d'une modification structurelle du bâti
- 63 logements pour pallier les résidences principales qui deviennent des résidences secondaires
- 9 logements sont absorbés par le desserrement des ménages (divorce, ...)

La commune, dont le dynamisme résidentiel est constant, doit être en mesure :

- de maintenir le nombre d'habitants actuels ;
- mais aussi de continuer à accueillir de nouveaux habitants, conformément aux objectifs qu'elle s'est fixé dans le PLU de 2011 (162 logements/an, 122 nouveaux habitants/an) et que le projet de SCOT tend à lui fixer (144 logements/an). Elle devra s'engager dans une révision de son PLU en 2021.

Elle souhaite donc pouvoir maintenir son rythme de production de logements jusqu'à l'approbation de la prochaine révision de son PLU (procédure qui sera engagée en 2021 et approuvée en 2024) en proposant une réserve foncière mobilisable à hauteur d'environ 5 ans de production de logements :

**144 logements par an (objectif SCOT) → soit 720 logements à 5 ans**  
**Quelle ventilation de ces logements ?**



A ce jour, les zones 1AU Habitat sont construites ou engagées dans des opérations à hauteur de 80% au moins. Face à ce constat, la commune décide d'ouvrir à l'urbanisation 3 zones 2AU représentant environ **20 ha**.

	Identification de la zone à modifier	Surface (environ) en ha
<b>1</b>	2AULe Chenal	3,5 ha
<b>2</b>	2AU Les Sertouzes	5,8 ha
<b>3</b>	2AU Les Grandes Chaumes	10,5 ha