

Le 26 mars 2018

EXPÉDIÉ 27 MARS 2018

Le Maire

**Monsieur le Préfet**  
**Commission Départementale de**  
**Préservation des Espaces Naturels,**  
**Agricoles et Forestiers**  
**D.D.T.M.**  
**19, rue Montesquieu - BP 60827**  
**85021 LA ROCHE-SUR-YON Cedex**

**Service urbanisme**  
N/Réf : 074/2018  
Dossier suivi par :  
**Isabelle FOUBERT**  
Tél. : 02.51.59.97.17  
Courriel : [urbanisme@mairie-saintjeandemonts.fr](mailto:urbanisme@mairie-saintjeandemonts.fr)

P.J. : un dossier

**Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme**  
Notification du dossier – LR/AR LA 137 088 25936.

Monsieur le Préfet,

Par arrêté n°2017 482A du 14 mars 2018, le Maire de la Commune de Saint-Jean-de-Monts a prescrit une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme reporté ci-dessous, cette procédure nécessite la saisine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

*Article L151-12 du Code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime. »*

Cette modification a pour objet d'opérer des ajustements du règlement écrit et graphique qui ne concernent que les zones U entre elles. Toutefois, une modification du règlement écrit concerne la zone Ne qui englobe des constructions isolées non agricoles en milieu rural.

L'ajustement proposé s'inscrit dans une démarche vertueuse qui vise à réduire la constructibilité des extensions et des annexes en zone Ne. A cet effet, d'une part les extensions seront limitées à 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au lieu de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et le règlement précisera que cette limite s'impose aussi aux extensions des bâtiments dont le changement de destination peut être autorisé, le règlement actuel n'étant pas précis sur ce dernier point. D'autre part la construction d'annexes, autorisée dans le règlement en vigueur, sera beaucoup plus encadrée, par l'ajout d'une règle qui limitera leur nombre à une au total par unité foncière.

Vous trouverez en pièce jointe, un dossier pour avis.

L'avis de la CDPENAF devra être rendu dans un délai de deux mois à compter de sa saisine et sera joint au dossier d'enquête publique.

Dans l'attente,

Veillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma haute considération.

**Pour le Maire  
L'adjoint délégué**



**Jean-Yves GABORIT**

Courrier arrivé

Le 27 AVR. 2018

Mairie de St Jean de Monts



PRÉFET DE LA VENDÉE

AR/IF  
V. AR  
Copie AR faite 07/05

DIRECTION  
DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER  
DE LA VENDÉE

La Roche-sur-Yon, le 25 AVR. 2018

Service Urbanisme et Aménagement  
Unité Politique d'Aménagement  
et de Gestion de l'Espace

Dossier suivi par :  
Arnaud SCHERMAN

Tél. : 02 51 44 32 67  
[ddtm-sua-cdpnaf@vendee.gouv.fr](mailto:ddtm-sua-cdpnaf@vendee.gouv.fr)



Le Préfet

à

Monsieur le Maire  
18 rue de la Plage  
BP 706  
85 167 SAINT-JEAN DE MONTS

**OBJET** : Examen par la CDPENAF du projet de modification du PLU de la commune de Saint-Jean de Monts.

**REF** : AS-2018/47

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de sa séance du 18 avril 2018, le dossier de modification du PLU de votre commune.

Cet examen s'est déroulé dans le cadre des dispositions prévues par les articles L.151-12 du Code de l'Urbanisme relatif aux dispositions du règlement concernant les extensions des habitations existantes et la création d'annexes à ces habitations dans les zones A et N.

Les membres de la commission ont pris acte que les dispositions nouvelles du règlement ne concernait que la zone Ne.

En matière d'extensions, il a été remarqué que la disposition modifiée proposait désormais de les limiter à 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, au lieu de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher auparavant. Cette disposition ne répond cependant pas à la doctrine adoptée en commission, laquelle limite les extensions à 30 % de l'emprise au sol des habitations existantes. Il est donc nécessaire que cet élément de doctrine soit transcrit dans le règlement du PLU de la commune.

S'agissant des annexes aux habitations existantes, le règlement propose de les limiter à une seule par unité foncière. Il a été souligné que cette disposition ne prenait pas en compte la Loi Littoral, laquelle interdit de facto les annexes aux constructions isolées existantes en dehors des agglomérations et des villages, particulièrement dans les espaces naturels remarquables. Il est donc demandé que l'intégralité des dispositions prévues pour les annexes dans le règlement soient supprimées en zone Ne.

Par conséquent, les membres de la commission ont émis sur le projet de modification du PLU un **avis favorable, sous réserves de :**

- **Limiter à 30 % de l'emprise au sol existante les extensions des habitations en secteur Ne.**
- **Supprimer les dispositions du règlement relatives aux annexes aux habitations existantes en zone Ne.**

Pour le Préfet et par délégation,  
le directeur départemental des territoires  
et de la mer

**Stéphane BURON**

Copie :

- M. le Préfet de Vendée
- M. le Sous-Préfet des Sables d'Olonne