

Marie GUILBAUD

De: PÉGÉ Adeline - DDTM 85/SHAUC/PU <adeline.pege@vendee.gouv.fr>
Envoyé: vendredi 6 mars 2026 15:46
À: Marie GUILBAUD; Loren COUTON
Cc: LHERMITE Pascale - DDTM 85/SHAUC/PU
Objet: Re: [INTERNET] Modification simplifiée n°4-Courrier rectificatif

Bonjour,

Je vous confirme la bonne réception de ce courrier rectificatif et vous informe que le dossier de modification simplifiée n°4 du PLU n'appelle aucune observation de notre part.

Par ailleurs, je vous précise que ce dossier ne nécessite pas d'un examen de la CDPENAF. Par conséquent, aucun avis ne vous sera notifié.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'informations.

Cordialement.

Adeline PÉGÉ

SHAUC/PU

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée

19 rue Montesquieu 85021 LA ROCHE SUR YON CEDEX

Tel : +33 251443271 - Mobile : 06 61 94 72 20

www.ecologie.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA VENDÉE**

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le 06/03/2026 à 12:00, > mguilbaud (par Internet) a écrit :

Mesdames, Messieurs,

Un oubli de signature a été constaté sur le courrier sollicitant votre avis dans le dossier qui vous a été transmis le 27 février 2026.

Vous trouverez ci-joint le courrier rectificatif dûment signé. Je vous prie de bien vouloir m'excuser pour ce contretemps ainsi que pour la gêne qu'il pourrait occasionner.

Bien à vous,

Marie GUILBAUD

Étudiante en alternance chargée du suivi révision PLU

Service Urbanisme

Ville de Saint-Jean-de-Monts

www.saintjeandemonts.fr



ÉLECTIONS 20 26
MUNICIPALES
& INTERCOMMUNALES
Un rendez-vous citoyen

UN EMPÊCHEMENT ?
Procuration en gendarmerie
ou sur www.service-public.fr

Allons voter
15 & 22
MARS
8h-18h

Saint-Jean-de-Monts

www.saintjeandemonts.fr

The poster features a hand putting a ballot into a box. The text is arranged in a grid-like fashion with varying font sizes and weights to emphasize the election dates and the call to action.

Département de la VENDÉE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Notre Dame de Monts
Service Urbanisme
4, rue de la Barre
85690 Notre Dame de Monts

Ville de SAINT-JEAN-DE-MONTS
SERVICE DE L'URBANISME

10 MARS 2026

ARRIVÉE COURRIER



Mairie de Saint Jean de Monts
Service urbanisme
18, rue de la plage
85 160 SAINT JEAN DE MONTS

Notre Dame de Monts, le 07 mars 2023
6

Objet : Projet de modification simplifiée n°4 du PLU

N/Réf. : 2026-142

V/réf. : 034/2026

Madame le Maire,

En réponse à votre demande relative au projet de modification simplifiée n°4 de votre plan local d'urbanisme, je vous informe que la commune de Notre Dame de Monts n'a pas d'observation à formuler.

Je vous prie d'agréer, madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Maire
Raoul GRONDIN



Pour le Maire
Adjoint Délégué
à l'Urbanisme
MICHEL BAUD

Mairie de
Notre Dame de Monts

4 rue de La Barre
85690 Notre Dame de Monts
tél. 02 51 58 83 02

mairie@notredamedemonts.fr
www.ville-notre-dame-de-monts.fr



Ville de SAINT-JEAN-DE-MONTS
SERVICE DE L'URBANISME

29 AVR. 2026

ARRIVÉE COURRIER

La Roche-sur-Yon, le 11 mars 2026

RECU

17 MARS 2026

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
OCEAN-MARAIS-DE MONTS**
Madame Véronique LAUNAY, Présidente
46 Place de la Paix
85160 SAINT-JEAN-DE-MONTS

Pôle Territoires
Dossier suivi par : Maurine LE CACHEUX
Tél : 06.32.05.32.40
maurine.lecacheux@vendee.cci.fr

Nos Réf : MLC/SB - 02/2026

Objet : Dossier de modification simplifiée n°4 - Dossier d'approbation

Madame la Présidente,

Dans le cadre de la modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts et de votre sollicitation pour avis des personnes publiques associées, nous souhaitons formuler une observation concernant l'article 15 - Stationnement du règlement écrit.

Il est en effet noté pour les constructions à usage de commerce :

« En zones Ua, Ub, Uc, 1 AUb, 1AUc : Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher. »

Cette règle actuellement en vigueur impose une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les activités commerciales. Cette disposition repose sur un ratio uniforme qui ne prend pas suffisamment en compte la diversité des usages commerciaux ni des dynamiques propres aux différents secteurs urbains.

En effet, certains commerces génèrent peu de déplacements, tandis que d'autres présentent des besoins plus importants. Par ailleurs, de nombreux secteurs bénéficient déjà d'une offre de stationnement public ou mutualisé, de sorte qu'une exigence systématique de création de places supplémentaires peut conduire à une surproduction de stationnement ou, inversement, freiner l'implantation de nouveaux commerces lorsque les contraintes foncières ne permettent pas d'y répondre.

L'exigence d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher peut ainsi constituer une contrainte notable, en particulier dans les centralités où l'espace disponible est limité. Une approche plus souple permettrait de faciliter les projets commerciaux, de contribuer à la revitalisation urbaine et de mieux adapter les prescriptions aux contextes locaux.

.../...



Dans cette perspective, il est proposé de reformuler l'article de la manière suivante :

Pour les constructions nouvelles à usage de commerce, le besoin en stationnement doit être apprécié au regard des caractéristiques réelles de l'activité projetée.

Le nombre et l'aménagement des places de stationnement doivent être adaptés :

- à la nature du commerce et à sa fréquentation prévisible ;
- à l'offre de stationnement existante à proximité (stationnement public ou mutualisé) ;
- à la desserte du site par les transports collectifs et les modes actifs.

Lorsque l'offre de stationnement disponible à proximité est jugée suffisante pour répondre aux besoins générés par le projet, la réalisation de nouvelles places de stationnement peut être réduite ou ne pas être exigée.

En conclusion et après examen du rapport de présentation mis à disposition par la Collectivité, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée émet un avis favorable pour la modification simplifiée n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts avec observation.

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Général,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bruno Souillard', written over a horizontal line.

Bruno SOULLARD





HÔTEL DE VILLE

Place de l'église - CS 80049
85270 Saint-Hilaire-de-Riez
02 51 59 94 00
www.sainthilairederiez.fr

Ville de Saint Jean de Monts
Madame le Maire
18 rue de la Plage

85167 SAINT JEAN DE MONTS

Saint-Hilaire-de-Riez,

Le **11 MARS 2026**

DOSSIER SUIVI PAR :

Direction de l'Aménagement, de l'Economie
et du Développement Durable
02 51 59 94 20
urbanisme@sainthilairederiez.fr
N/REF : KV/SR/MP

OBJET :

Modification simplifiée n°4 du PLU

Madame le Maire,

Chère Véronique,

Par courrier reçu le 27 février dernier, vous nous transmettiez pour avis le projet de modification simplifiée n°4 de votre plan local d'urbanisme (PLU).

Par la présente, je vous informe que le projet n'appelle pas d'observation particulière de notre part.

Veuillez recevoir, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Amitiés,

Le Maire
Kathia VIEL


Viel

La Roche-sur-Yon, le 12 MARS 2026

Hôtel de Ville
Madame le Maire
Madame Véronique LAUNAY
18 rue de la Plage
85160 SAINT-JEAN-DE-MONTS

Le Président

Vos réf. : 018/2026 – Service urbanisme
Nos réf. : Courrier 2026-15 DL/DR/CL/AD 2026 - 05
Courriel direct : direction85@cma-paysdelaloire.fr
Dossier suivi par Catherine LICOT & Mélina ROCHARD

Objet : Projet de modification simplifiée n°4 du PLU de la commune de Saint Jean de Monts

Madame le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Jean-de-Monts. Cette procédure de modification, engagée par l'arrêté n°2026_049A du 4 février 2026, a pour objet de :

- Faire évoluer le règlement écrit afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en procédant à des ajustements relatifs à des corrections d'erreurs matérielles, aux termes du lexique, à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises et par rapport aux limites séparatives, à l'aspect extérieur des constructions, aux règles de stationnement ;
- Faire évoluer le plan de zonage pour permettre l'habitat léger à vocation d'accueil de saisonniers.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire se doit de rester vigilante sur les possibilités d'implantation et de développement des entreprises artisanales. Leur présence est un enjeu à plus d'un titre : participation au maillage et à l'attractivité des territoires, contribution au développement économique, maintien et création d'emplois...

Après avoir examiné avec attention les éléments du dossier, nous considérons que les intérêts des entreprises artisanales ne sont pas impactés par les modifications envisagées, ces dernières n'occasionnant aucune restriction ou contrainte supplémentaire à l'exercice ou au développement de leurs activités sur le territoire. Nous soutenons tout particulièrement le projet de développement de l'habitat léger à vocation d'accueil de saisonniers qui devrait permettre de faciliter leur recrutement.

En conséquence, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de La Loire émet **un avis favorable** au projet de modification simplifiée n°4 du PLU de la ville de Saint Jean de Monts.

Nous sommes, bien entendu, à votre écoute pour tout accompagnement futur de nature à faciliter la réalisation de vos projets de développement économique (étude d'implantation, accompagnement des porteurs de projet, ...).

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes sincères salutations.

**Le Président de la CMA de niveau départemental - Vendée,
Vice-Président de la CMA de Région des Pays de la Loire**



Daniel LAIDIN

A tres
Bientôt





VENDÉE
LE DÉPARTEMENT

Pôle Infrastructures et Désenclavements
Direction Routes Mobilités Habitat

Dossier suivi par : Caroline PAS
N° à rappeler : 02.28.85.86.81
Mail : caroline.pas@vendee.fr
DRMH-26.0098
La Roche-sur-Yon, le

01 AVR. 2026



Monsieur Jean-Marc BEYRAND
Maire de Saint-Jean-de-Monts
18 rue de la Plage
BP 706
85167 SAINT-JEAN-DE-MONTS cedex

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.132.7 du code de l'urbanisme prévoyant l'association des personnes publiques associées à l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme, vous saisissez le Département de la Vendée dans le cadre du projet de modification simplifiée n° 4 du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Monts.

Ce dossier n'appelle pas d'observation de ma part. Le Département émet un avis favorable à ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président de la Commission,
Urbanisme, Habitat, Aménagement
du Territoire

Valentin JOSSE

Copies : Mme Amélie RIVIERE et M. Noël FAUCHER, Conseillers départementaux du canton de Saint-Jean-de-Monts
Communauté de communes Océan – Marais-de-Monts

La Roche sur Yon, le 30 mars 2026



MAIRIE
18 rue de la Plage
BP 706
85167 SAINT JEAN DE MONTS

A l'attention de Monsieur le Maire

Dossier suivi par : Olivier DESPRETZ

☎ : 02 51 24 75 73

Nos réf. : OD/MT, *BB*

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à votre courrier en date du 19 février 2026, je vous informe que Vendée Eau n'a aucune remarque sur votre projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

Vous en souhaitant bonne réception.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation,
Olivier DESPRETZ
Directeur des services techniques





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification simplifiée n° 4
du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Jean-de-Monts (85)

N° PDL 014790 / KKAC

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 6 mars relative au projet de modification simplifiée n° 4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Jean-de-Monts présentée par madame la maire de la commune, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme, complétée le 29 avril 2026 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 6 mars 2026 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 30 avril 2026 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts, qui prévoit :

- des ajustements du règlement écrit du PLU (notamment en zones urbaines et d'urbanisation future), afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme (définition des termes « annexe » et « logement aidé », règles relatives au stationnement, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives en biais, à la hauteur au faîtage, à l'aspect extérieur des constructions y compris les clôtures) ;
- la création d'un sous-secteur Ub3 situé au sein d'une zone urbaine Ub2 existante, afin d'y autoriser de l'habitat léger à destination des saisonniers ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- la commune de Saint-Jean-de-Monts, qui compte environ 8 800 habitants (données Insee 2022) pour une surface de 6 172 hectares, se situe sur le littoral vendéen au cœur des sites Natura 2000 (ZSC et ZPS) « Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts », du site RAMSAR du même nom et de plusieurs ZNIEFF ;

- la commune est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale du nord-ouest Vendée, exécutoire depuis 2021. Elle est également couverte par le plan de prévention des risques littoraux du Pays de Monts approuvé en 2016. L'enveloppe urbaine, relativement étendue au regard du nombre d'habitants, se caractérise également par une interpénétration avec les milieux naturels et l'existence de secteurs d'urbanisation diffuse ;
- les évolutions projetées du règlement écrit et du zonage graphique n'apparaissent pas de nature à impacter négativement les enjeux naturalistes, paysagers, ou de santé humaine, y compris ceux liés aux risques naturels, sur la commune ;

Rend l'avis qui suit:

Le projet de modification simplifiée n° 4 du PLU de Saint-Jean-de-Monts n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable (commune de Saint-Jean-de-Monts) rendra une décision en ce sens.

La MRAE recommande cependant de mettre en cohérence, dans le dossier, la surface de la nouvelle zone Ub3 prenant place sur la parcelle cadastrée AN615, évaluée à 853 ou 2342 m² en fonction des pages.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 7 mai 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>

Nantes, le 20 mars 2026

*Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
des Pays de la Loire*
Service connaissance des territoires et évaluation
Division évaluation environnementale

Affaire suivie par : *Guylène THEBAULT*

Tél. : 02 72 74 74 64

evaluation-environnementale.dreal-pdl@developpement-durable.gouv.fr

Ref. : 0014790

Madame la maire,

Vous m'avez transmis un formulaire de demande d'examen au cas par cas avec des annexes faisant référence aux dispositions de la procédure d'examen au cas par cas définie aux articles R.104-28 à 32 du code de l'urbanisme, reçu le 06/03/2026, pour le projet de modification simplifiée n°4 du PLU de votre commune.

Or, il apparaît au vu de l'article R. 104-12 du même code que, si vous considérez que la procédure que vous conduisez n'entre pas dans le champ de l'évaluation environnementale systématique, elle relève d'une demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans les formes prévues aux articles R. 104-33 à 37 du code de l'urbanisme (et non aux articles R. 104-28 à 32 visés dans votre courrier de saisine, au demeurant non obligatoire sur la nouvelle plateforme).

Je vous remercie donc :

- de compléter l'analyse réglementaire présente en introduction de votre demande. Le rappel des articles du code de l'urbanisme de source législative n'est pas suffisant. Il vous faut préciser quel article de la partie réglementaire du code constitue l'élément déclencheur de votre demande d'examen au cas par cas et pour quelles raisons,
- de vous assurer de respecter les formes prévues aux articles R. 104-33 à 37 du code de l'urbanisme et de mettre en cohérence l'ensemble des pièces fournies,
- de clarifier certains passages du projet de modification simplifiée du PLU (celle-ci indique à plusieurs reprises que telle règle n'est pas applicable à des constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol alors qu'il est précisé dans la phrase précédente que ladite règle ne s'applique qu'aux constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m²),

Madame la Maire
Hôtel de ville
18 rue de la Plage
85167 SAINT-JEAN-DE-MONTS

- dans l'argumentaire relatif aux impacts sur l'environnement et la santé humaine attendu au sein de votre auto-évaluation, de tenir compte du fait que :

- le projet de modification simplifiée du PLU ne concerne pas que le secteur dédié aux logements saisonniers mais également les autres secteurs objets d'une évolution de leur règlement écrit,
- les annexes des constructions principales pourront dorénavant servir d'habitations (cela suppose que vous vous prononciez sur les impacts potentiels de cette évolution, qu'ils soient positifs ou négatifs, en matière de nombre de logements et d'hébergement, de maîtrise de la consommation d'ENAF, de pression sur les ressources naturelles comme l'eau potable par exemple et plus globalement de respect de la capacité d'accueil du territoire au sens de la loi littoral),
- les enjeux environnementaux potentiels d'une évolution de PLU ne se limitent pas aux aspects naturalistes. Ils englobent entre autres les aspects relatifs à la santé humaine, par exemple la question des nuisances,
- il convient d'analyser l'articulation des dispositions réglementaires projetées pour les clôtures, avec la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

Je vous prie d'agréer, Madame la maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le responsable de la division
Evaluation Environnementale

signé

Stéphane Le Moing