



# Modification Simplifiée n°4

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

valant programme local de l'habitat

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION	APPROUVÉES LE
Élaboration du PLUi-H	26/02/2020
Modification Simplifiée n°1	23/03/2022
Modification n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°2	20/12/2023
Révision Accélérée n°3	20/12/2023
Révision Accélérée n°4	20/12/2023
Révision Accélérée n°5	20/12/2023
Révision Accélérée n°6	20/12/2023
Modification Simplifiée n°2	17/12/2024
Révision Accélérée n°7	22/10/2025
Déclaration de projet MEC n°1	15/12/2025

Documents soumis à la  
consultation du public du  
26/01/2026 au 27/02/2026

Le Président de  
la Communauté de  
communes du Pays des  
Achards



Patrice PAGEAUD







# Liste des pièces

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

valant programme local de l'habitat

**Pièce  
n°1**

Procédure

**Pièce  
n°2**

Rapport de présentation

**Pièce  
n°3**

Avis exprimés par les personnes publiques associées (PPA)







# Procédure

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

valant programme local de l'habitat

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION	APPROUVÉES LE
Élaboration du PLUi-H	26/02/2020
Modification Simplifiée n°1	23/03/2022
Modification n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°2	20/12/2023
Révision Accélérée n°3	20/12/2023
Révision Accélérée n°4	20/12/2023
Révision Accélérée n°5	20/12/2023
Révision Accélérée n°6	20/12/2023
Modification Simplifiée n°2	17/12/2024
Révision Accélérée n°7	22/10/2025
Déclaration de projet MEC n°1	15/12/2025

Pièce n°1 du dossier de  
Modification Simplifiée n°4

Documents soumis à la  
consultation du public du  
26/01/2026 au 27/02/2026

Le Président de  
la Communauté de  
communes du Pays des  
Achards



Patrice PAGEAUD





## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

Fait le 15 octobre 2025 au siège de la Communauté de communes du Pays des Achards

Arrêté  
RGLT\_25\_883\_A10 ARRETÉ PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLAN DE L'HABITAT  
(PLUi-H) DU PAYS DES ACHARDS

**Le Président de la Communauté de communes,**

VU l'arrêté préfectoral n° 2016-DRCTAJ/3 – 522, en date du 18 octobre 2016, validant la modification des statuts et actant la compétence PLU à la Communauté de communes du Pays des Achards ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays des Achards approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 février 2020 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-31 et L.153-45 à L.153-48 ;

CONSIDERANT que cette évolution doit permettre l'élaboration du projet établi dans l'OAP NLD4 par le biais d'une modification du schéma graphique de l'OAP et qu'elle relève d'une modification simplifiée.

**ARRETE :**

### Article 1<sup>er</sup> : Objet et étendue de la modification simplifiée n° 4 du PLUi-H

La présente modification simplifiée trouve son origine dans une situation de rétention foncière sur l'une des parcelles concernées par l'OAP, à savoir, la parcelle cadastrée ZW 173. Cette rétention empêche toute mise en œuvre du projet sur la phase initialement prévue.

Le phasage défini dans l'OAP actuelle constitue dès lors un frein à la réalisation de l'opération, la parcelle ZW 173 étant localisée dans la phase A. Cette configuration bloque le démarrage du projet sur les autres secteurs de l'OAP.

Afin de permettre la concrétisation du projet sur la parcelle ZW 74, il est donc proposé de supprimer le phasage. Le développement de l'OAP sur la parcelle ZW 173 interviendra ultérieurement, lorsqu'elle sera de nouveau mobilisable.

Par ailleurs, la modification simplifiée prévoit également le déplacement et l'ajout d'accès routiers, afin d'assurer une desserte adaptée et fonctionnelle au nouveau périmètre d'intervention.

### Article 2 : Consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet de modification simplifiée du PLUi-H sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA), mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, avant sa mise à disposition auprès du public.

### Article 3 : Mise à disposition du projet auprès du public

Le projet de modification simplifiée du PLUi-H, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les PPA seront mis à disposition du public pendant un mois, sous format papier, à la mairie de Nieul-le-Dolent ainsi qu'au siège de la Communauté de communes durant les jours et heures habituelles d'ouverture au public.

Durant la période de mise à disposition du public, l'ensemble des pièces du dossier sera également consultable sur les sites internet des communes et de la Communauté de communes du Pays des Achards : [www.cc-paysdesachards.fr](http://www.cc-paysdesachards.fr).

Un registre papier numéroté, présent sur chacun des sites, permettra au public de formuler ses observations.

Toute information complémentaire sur le dossier peut être demandée auprès de la Communauté de Communes du Pays des Achards - Pôle Urbanisme – 2 rue Michel BRETON – ZA Sud-Est – CS 90116 – La Chapelle Achard - 85150 LES ACHARDS.

Pendant toute la durée de la consultation, les observations, propositions pourront également être adressées :

- par correspondance au siège de la Communauté de communes à :  
Monsieur le Président de la Communauté de communes, 2 rue Michel Breton, ZA Sud-Est CS90116 LES ACHARDS
- par courriel à l'adresse suivante : [pluih@cc-paysdesachards.fr](mailto:pluih@cc-paysdesachards.fr)

### Article 4 : Information du public

Le public sera informé au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition des dates de consultation, par un avis dans la presse, un affichage dans toutes les mairies, ainsi qu'une publication sur les sites internet des communes et de la Communauté de communes du Pays des Achards.

### Article 5 : Approbation de la modification simplifiée n° 4 du PLUiH

À l'issue de la mise à disposition du projet auprès du public, Monsieur le Président en présentera le bilan devant le Conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

### Article 6 : Publicité de l'approbation du projet de modification simplifiée n° 4 par la Communauté de communes du Pays des Achards

Cette délibération fera l'objet, après transmission au contrôle de légalité :

- d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de communes du Pays des Achards ainsi que dans chacune des mairies,
- d'une mention au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes du Pays des Achards
- ainsi que d'une publication dans Ouest-France.

Le PLUi-H du Pays des Achards approuvé et rendu exécutoire sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de communes du Pays des Achards ainsi que dans chacune des mairies.





## Article 7 : Exécution

Conformément aux articles R153-20 et 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet :

- d'une transmission au contrôle de légalité,
- d'un affichage au siège de la Communauté de communes du Pays des Achards pour exécution et dans les mairies du territoire jusqu'au terme de la procédure,
- d'une mention dans Ouest-France,
- d'une insertion sur les sites internet des communes et de la Communauté de communes du Pays des Achards,

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Une copie du présent arrêté sera adressée pour exécution à :

- M. les Maires des communes du Pays des Achards

Fait à Les Achards, le 15 octobre 2025

Pour extrait conforme.

Le Président,

Patrice PAGEAUD



Envoyé en préfecture le 22/10/2025

Reçu en préfecture le 22/10/2025

Publié le



ID : 085-248500530-20251015-RGLT\_25\_883\_A10-AR

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-deux octobre à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil communautaire dûment convoqué s'est réuni sous la présidence de Monsieur Patrice PAGEAUD.

Membres en exercice : 32

Membres présents : 25

Date de la convocation :

Nombre de votants : 27

16/10/2025

**Présents** Olivier BIRON, Carine BOMPERIN, Emmanuelle BOUTOLLEAU, Anne DE PARSEVAL, Dominique DURAND, Emmanuel FERRE, Nathalie FRAUD, Bernard GAUVRIT, Chantal GUERINEAU, Isabelle LE BRUSQUET, Emmanuelle MAILLOCHEAU, Raphaël MOUSSET, Sarah MICHON, Sylvain MONIOT-BEAUMONT, Josiane NATIVELLE, Mickaël ONILLON, Patrice PAGEAUD, Michel PAILLUSSON, Sébastien PAJOT, Jean-François PEROCHEAU, Joël PERROCHEAU, Peggy POTEREAU, Lynda PRUVOST, Didier RETAILLEAU et Michel VALLA lesquels forment la majorité des membres en exercice.

**Excusés** Joël BRET (donne pouvoir à Chantal GUERINEAU) et Florence MASSON (donne pouvoir à Michel PAILLUSSON).

**Absents** Cécile GUILLOTEAU, Jean-Michel LAUNAY, Guillaume MALLARD, Guy RAPITEAU et Sarah RENAUD.

**Secrétaire de  
réunion** Michel VALLA.

### **Délibération RGLT\_25\_853\_168** **DÉFINITION DES MODALITÉS DE CONSULTATION DU PUBLIC POUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLUIH**

Monsieur le Président informe l'Assemblée qu'une procédure de modification simplifiée n° 4 du PLUiH de la Communauté de communes du Pays des Achards a été engagée par arrêté du Président n° RGLT\_25\_883\_A10, en date du 15 octobre 2025, en vue de permettre l'élaboration de l'OAP NLD4 et la création d'un lotissement.

Cette modification porte, en particulier, sur le site de l'OAP NLD4 de la commune de Nieul-le-Dolent.

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, il convient désormais de fixer les modalités de mise à disposition du projet auprès du public.

Dans ce cadre, Monsieur le Président propose de mettre à disposition du public le projet de modification simplifiée du PLUiH, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les Personnes Publiques Associées, sous format papier, durant un mois, en mairie de Nieul-le-Dolent, ainsi qu'au siège de la Communauté de communes, durant les jours et heures habituelles d'ouverture au public.

Durant la période de mise à disposition du public, l'ensemble des pièces du dossier sera également consultable sur les sites internet des communes et de la Communauté de communes du Pays des Achards : [www.cc-paysdesachards.fr](http://www.cc-paysdesachards.fr).

Un registre papier numéroté, présent sur chacun des sites, permettra au public de formuler ses observations.

Le public sera informé des dates de consultation du dossier au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition, par un avis dans la presse, un affichage dans les mairies, ainsi qu'une publication sur les sites internet des communes et de la Communauté de communes du Pays des Achards.

À l'issue de la mise à disposition du projet auprès du public, Monsieur le Président en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Vu les statuts modifiés de la Communauté de communes du Pays des Achards en date du 25 mai 2022 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-45 à L153-48 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et de l'Habitat de la Communauté de communes du Pays des Achards approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 26 février 2020 ; modifié le 23 mars 2022, puis modifié et révisé par plusieurs procédures le 20 décembre 2023, également modifié par mise à jour graphique et modification simplifiée le 17 décembre 2024 et enfin une révision accélérée et une déclaration de projet le 24 octobre 2025 ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°4 est justifiée par le II de l'article L. 153.31 du Code de l'Urbanisme ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide à l'unanimité :**

- **D'approuver les modalités de consultation du public sur le dossier de modification simplifiée n° 4 du PLUiH, consistant en la mise à disposition pendant un mois de l'ensemble des pièces, sous format papier. Le dossier sera consultable avec un registre d'observations en mairie de Nieul-le-Dolent ainsi qu'au siège de la Communauté de communes durant les jours et heures habituelles d'ouverture au public. Le dossier sera également consultable sur les sites internet de la commune et de la Communauté de communes du Pays des Achards : [www.cc-paysdesachards.fr](http://www.cc-paysdesachards.fr).**

**La présente délibération sera affichée durant un mois au siège de la Communauté de communes du Pays des Achards, ainsi qu'en mairie de Nieul-le-Dolent.**

Le Président,  
Monsieur Patrice PAGEAUD

Le secrétaire de séance,  
Monsieur Michel VALLA



Fait et délibéré les jour, mois et an que susdits,  
Pour copie conforme au registre  
Acte publié sur le site internet de la  
Communauté de communes du Pays des Achards le 24 octobre 2025



# Rapport de présentation

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

valant programme local de l'habitat

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION	APPROUVÉES LE
Élaboration du PLUI-H	26/02/2020
Modification Simplifiée n°1	23/03/2022
Modification n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°2	20/12/2023
Révision Accélérée n°3	20/12/2023
Révision Accélérée n°4	20/12/2023
Révision Accélérée n°5	20/12/2023
Révision Accélérée n°6	20/12/2023
Modification Simplifiée n°2	17/12/2024
Révision Accélérée n°7	22/10/2025
Déclaration de projet MEC n°1	15/12/2025

Pièce n°2 du dossier de  
Modification Simplifiée n°4

Documents soumis à la  
consultation du public du  
26/01/2026 au 27/02/2026

Le Président de  
la Communauté de  
communes du Pays des  
Achards



Patrice PAGEAUD



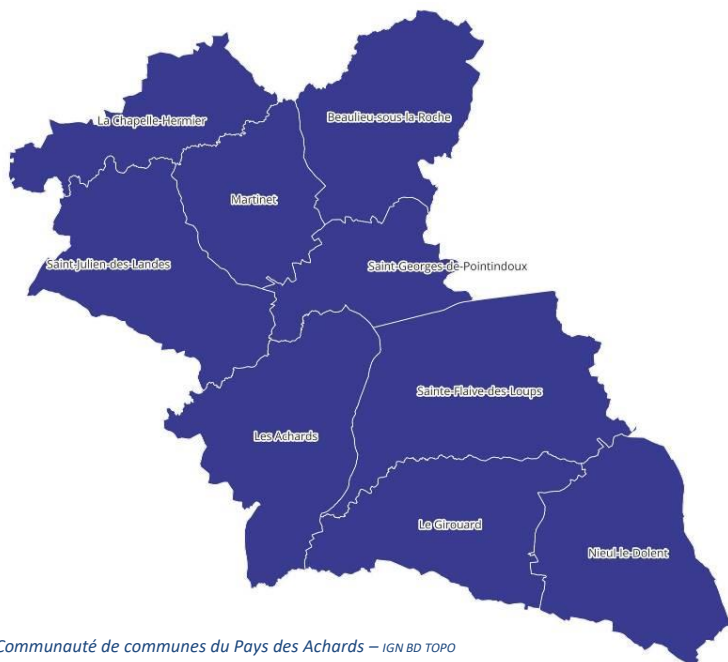
## SOMMAIRE

1. Présentation du territoire.....	3
2. Cadre réglementaire de la modification simplifiée.....	4
3. Rappel de la procédure de modification simplifiée.....	5
4. Motif de la modification simplifiée.....	6
5. Objet de la modification simplifiée – Modification de l’OAP NLD4.....	8
6. Glossaire.....	9

# 1 PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

La Communauté de communes (CC) du Pays des Achards est située dans le département de la Vendée (85), en région Pays-de-la-Loire.

A mi-chemin entre deux pôles dynamiques de la Vendée, La Roche-sur-Yon et Les Sables-d'Olonne, elle bénéficie d'une localisation idéale à proximité du littoral.



Communauté de communes du Pays des Achards – IGN BD TOPO

La CC du Pays des Achards est un territoire à dominante rurale. Elle est composée de neuf communes : Les Achards, Beaulieu-sous-la-Roche, La Chapelle-Hermier, Le Girouard, Martinet, Nieul-le-Dolent, Sainte-Flaive-des-Loups, Saint-Georges-de-Pointindoux et Saint-Julien-des-Landes. Son siège est situé dans la zone d'activité Sud-Est de la commune des Achards, qui est également le pôle central de l'intercommunalité.

Créée en 1993, elle a toujours connu une hausse de sa population, en 2022 elle était composée de 20 174 habitants.

La CC du Pays des Achards est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)\* a été approuvé le 26 février 2020 et couvre les 9 communes du territoire intercommunal.

Depuis son approbation, le document a déjà fait l'objet de modifications et de révisions permettant son évolution :

Évolutions du PLUi-H	Approuvées
Mise à jour graphique n°1	25 janvier 2022
Mise à jour graphique n°2	10 février 2022
Modification simplifiée n°1	23 mars 2022
Modification de droit commun n°1	20 décembre 2023
Révisions accélérées n°1 à n°6	20 décembre 2023
Mise à jour graphique n°3	17 décembre 2024
Modification simplifiée n°2	17 décembre 2024
Révision accélérée n°7	22 octobre 2025

# 2

## CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le Président de la Communauté de communes du Pays des Achards a prescrit par l'arrêté n°RGLT 25 883 A10 du 15 octobre 2025, d'entamer une procédure de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

Le rapport expose les motifs de cette modification qui doit permettre de supprimer le phasage de l'OAP NLD 4 (Orientation d'Aménagement et de Programmation NLD4).

La procédure d'élaboration de la Modification Simplifiée du PLUi-H est encadrée par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

### Article L. 153-45

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

**1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;**

**2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;**

**3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;**

**4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.**

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

### Article L.153-47

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

### Article L.153-48

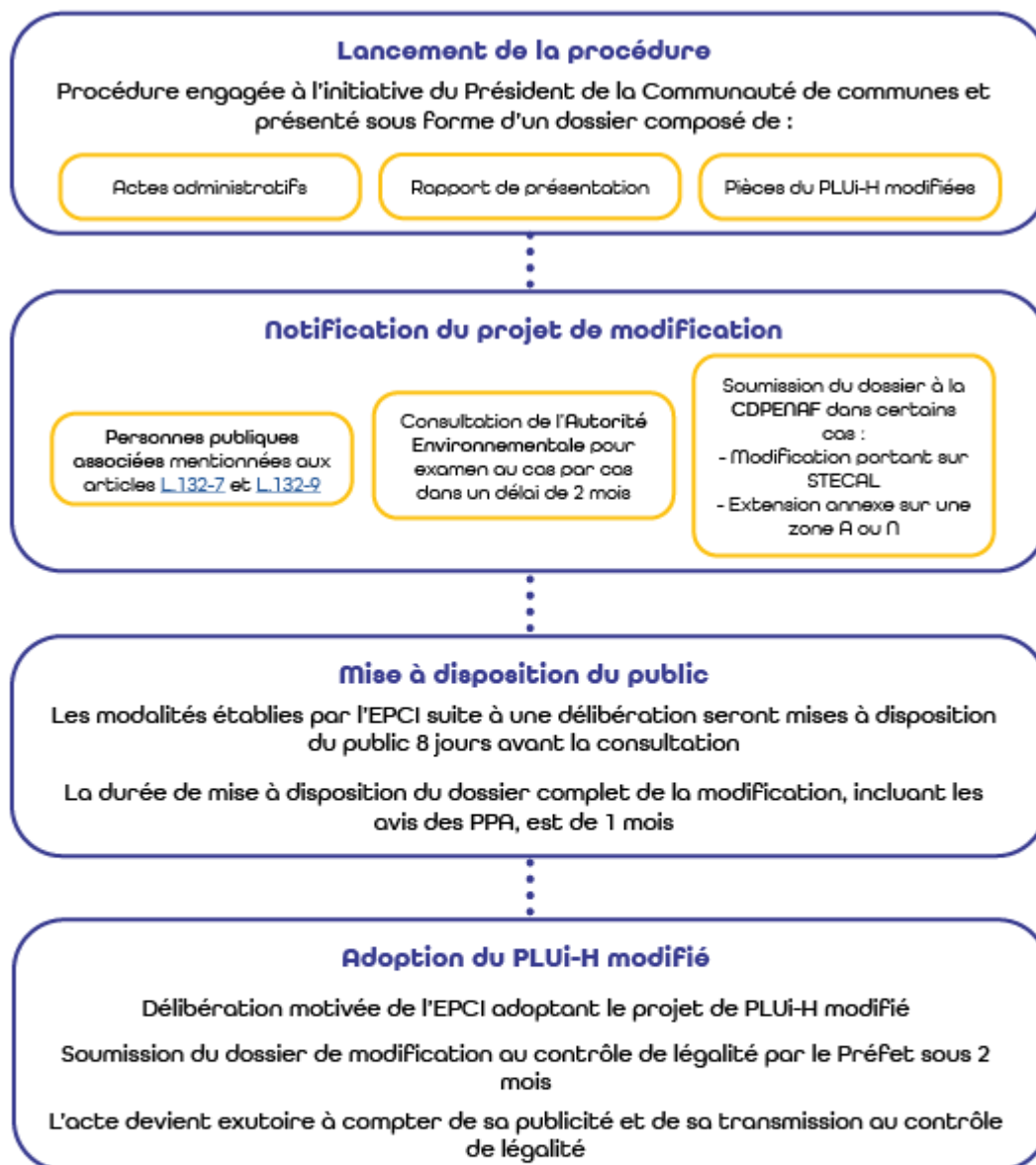
*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*



# 3

## RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La **modification simplifiée** est une **procédure d'évolution du PLUi-H** rapide et qui repose principalement sur une mise à disposition du public pendant un mois et un avis des personnes publiques associées (PPA). Elle permet ici d'apporter un ajustement réglementaire limité.



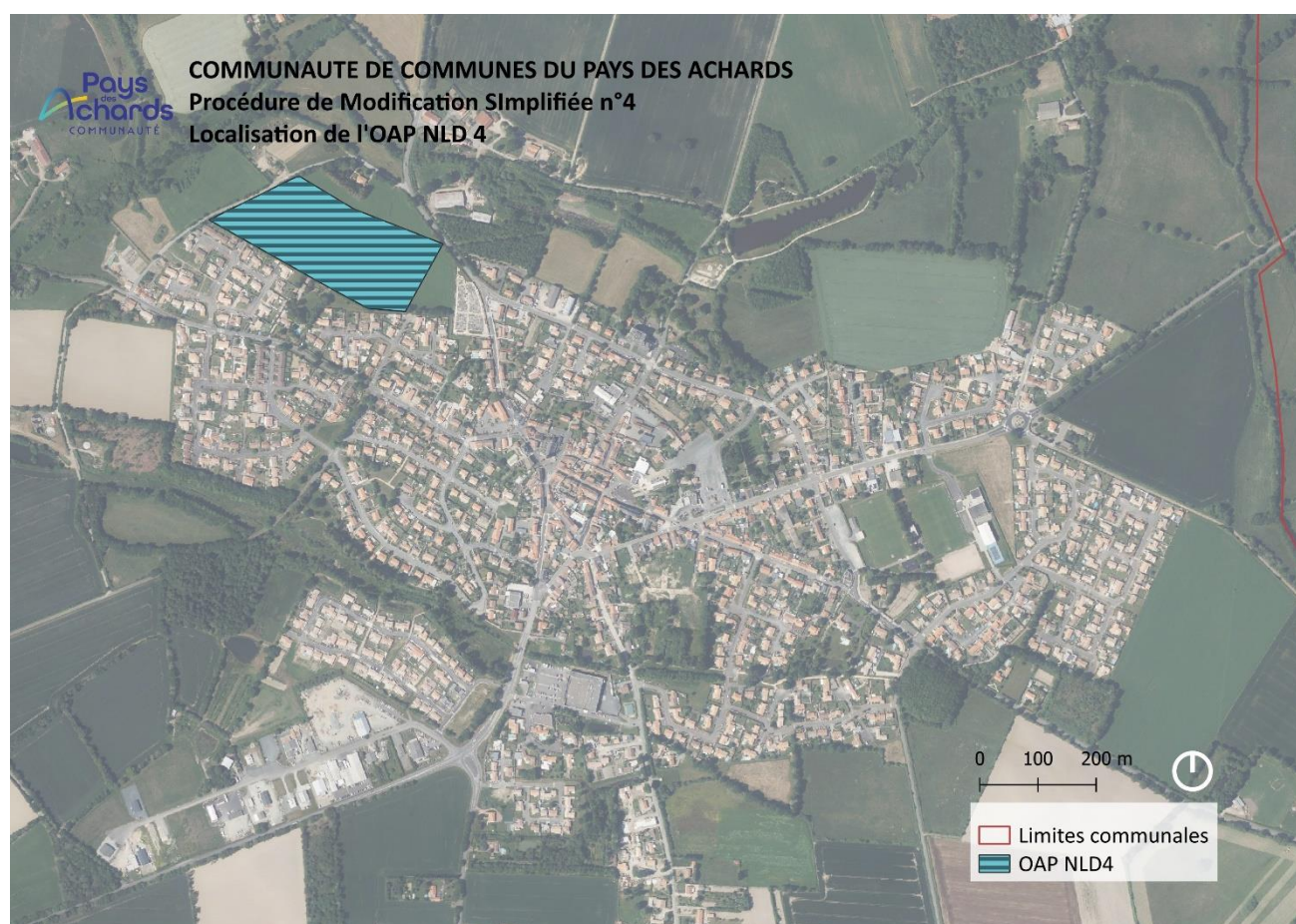
# 4 MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est composé de différents documents le structurant :

- Le diagnostic et l'étude d'impact environnementale ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques ;
- Le règlement écrit et graphique.

Les OAP sectorielles définissent dans des secteurs précisément identifiés, la manière dont la collectivité souhaite aménager, protéger ou réhabiliter l'espace. Elles fixent ainsi des orientations de développement qui permettent de guider plus finement les futures opérations d'urbanisme.

Elles sont complétées par des OAP thématiques, qui traitent de grands enjeux transversaux (comme la densification, la mobilité, l'habitat, l'environnement, les paysages, etc.) qui posent ainsi des principes généraux d'aménagement à l'échelle du territoire. Ces OAP ont pour vocation de donner un cadre cohérent aux projets et d'assurer leur articulation avec les objectifs stratégiques du PLUi-H.



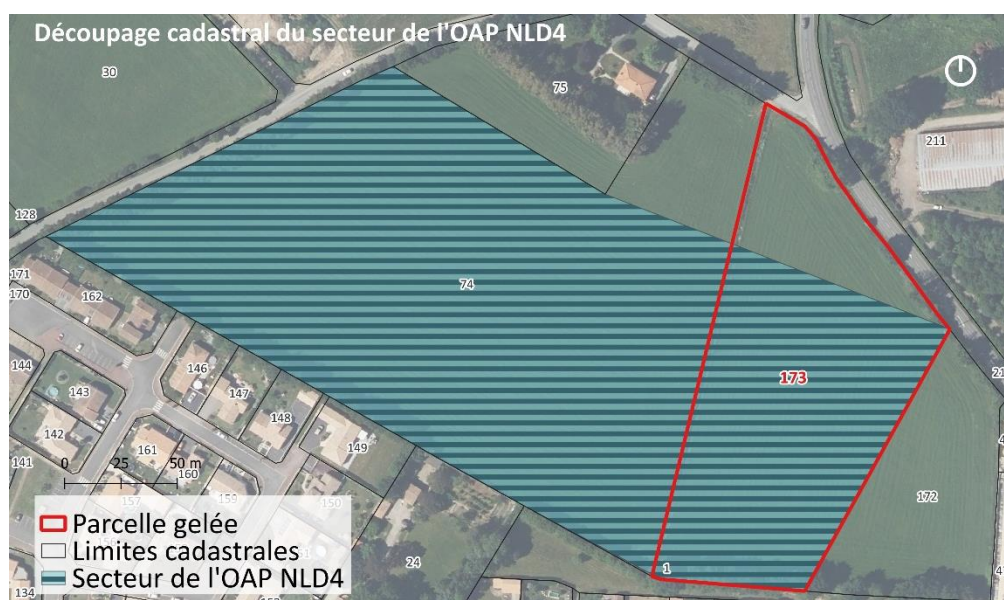
## Motif de la modification de l'OAP

La présente modification simplifiée trouve son origine dans une situation de rétention foncière sur l'une des parcelles concernées par l'OAP, à savoir, la parcelle cadastrée ZW 173. Cette rétention empêche toute mise en œuvre du projet sur la phase initialement prévue.

Le phasage défini dans l'OAP actuelle constitue dès lors un frein à la réalisation de l'opération, la parcelle ZW 173 étant localisée dans la phase A. Cette configuration bloque le démarrage du projet sur les autres secteurs de l'OAP.

Afin de permettre la concrétisation du projet sur la parcelle ZW 74, il est donc proposé de supprimer le phasage. Le développement de l'OAP sur la parcelle ZW 173 interviendra ultérieurement, lorsqu'elle sera de nouveau mobilisable.

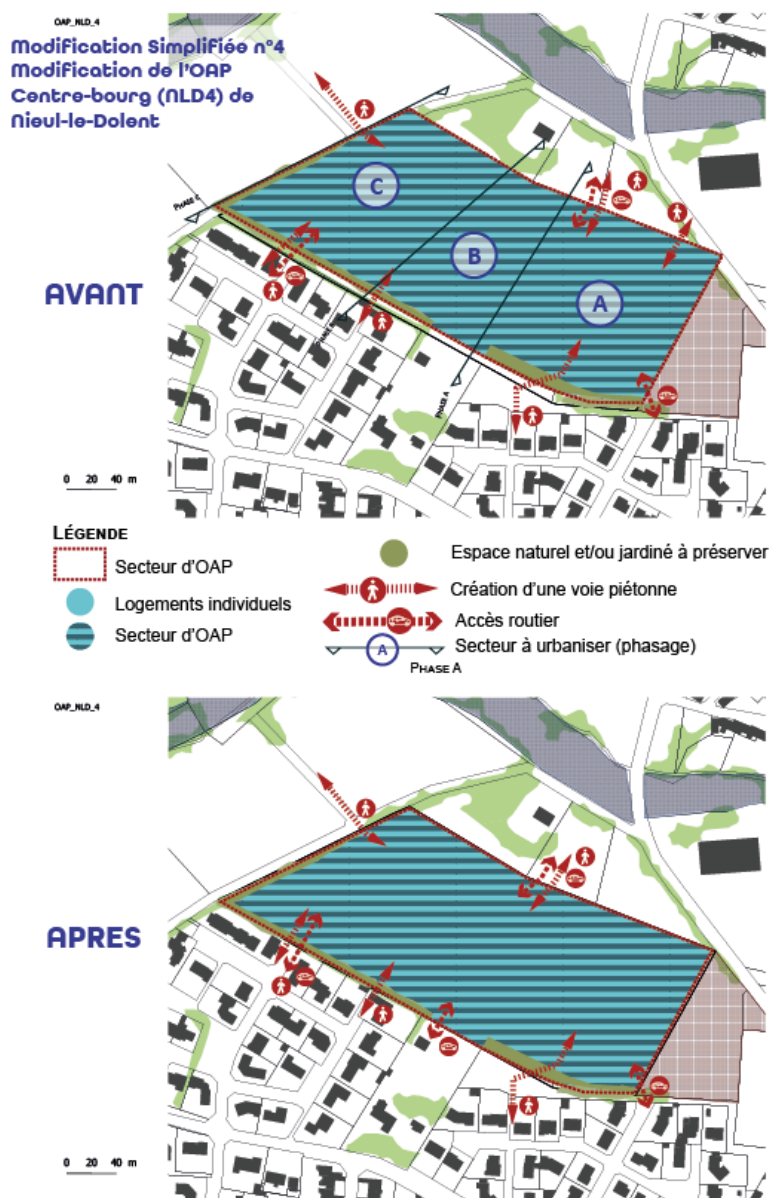
Par ailleurs, la modification simplifiée n°4 prévoit également le déplacement et l'ajout d'accès routiers, afin d'assurer une desserte adaptée et fonctionnelle au nouveau périmètre d'intervention.



# 5

## OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE – MODIFICATION DE L'OAP NLD 4 –

Suite à l'exposé de ces motifs, la Communauté de communes du Pays des Achards souhaite faire évoluer le schéma de l'OAP NLD 4 pour supprimer le phasage et faire des corrections graphiques.



La modification simplifiée n°4 de l'OAP NLD4 vise à lever les freins identifiés à la mise en œuvre du projet, liés à la rétention foncière de la parcelle ZW 173 et au phasage initialement défini. En supprimant ce phasage, l'objectif est de permettre la réalisation immédiate du projet sur la parcelle ZW 74, tout en conservant la cohérence d'ensemble de l'aménagement prévu.

Cette modification s'inscrit dans une logique d'adaptation du document d'urbanisme aux conditions foncières et opérationnelles actuelles, afin de favoriser la mise en œuvre progressive du projet d'aménagement à l'échelle de l'OAP. Cette procédure d'évolution ne nécessite pas d'évaluation environnementale.





## GLOSSAIRE – DEFINITION DES TERMES MARQUES D'UNE \*

**OAP :** L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est un document du PLUi définissant les principes d'orientations d'aménagement et de développement d'un secteur.

**PADD :** Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document fait partie des pièces du PLUi-H et exprime le projet politique du territoire à travers des objectifs et des orientations.

**PLUi-H :** Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat. C'est un document réglementaire qui fixe les règles d'urbanisme et de développement de l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité. Le règlement répond à des objectifs fixés dans le PADD.

**SCoT :** Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document de planification stratégique élaboré, pour le cas de la CC du Pays des Achards, à l'échelle supra-communale (regroupant la CC du Pays des Achards et la CC Vendée Grand Littoral). Il fixe des objectifs d'aménagement et d'urbanisme sur 15 à 20 ans et s'impose aux PLUi-H pour garantir une cohérence du développement territorial.

**SRADDET :** Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires est un document stratégique élaboré par la Région. Il fixe des grandes orientations en matière d'urbanisme, d'énergie, de climat, de mobilité et de biodiversité.





# Avis des PPA

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

valant programme local de l'habitat

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION	APPROUVÉES LE
Élaboration du PLUI-H	26/02/2020
Modification Simplifiée n°1	23/03/2022
Modification n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°2	20/12/2023
Révision Accélérée n°3	20/12/2023
Révision Accélérée n°4	20/12/2023
Révision Accélérée n°5	20/12/2023
Révision Accélérée n°6	20/12/2023
Modification Simplifiée n°2	17/12/2024
Révision Accélérée n°7	22/10/2025
Déclaration de projet MEC n°1	15/12/2025

Pièce n°3 du dossier de  
Modification Simplifiée n°4

Documents soumis à la  
consultation du public du  
26/01/2026 au 27/02/2026

Le Président de  
la Communauté de  
communes du Pays des  
Achards



Patrice PAGEAUD







## **Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Le projet de modification simplifiée du PLUi-H a été **notifié aux PPA**, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme **du 16 décembre 2025 au 16 janvier 2026**.

Durant cette période d'un mois, deux avis ont été émis par :

- Vendée Eau,
- La Communauté de communes Vie et Boulogne.

**Aucun avis défavorable n'a été formulé à l'encontre de la procédure de modification simplifiée n°4 engagée par la Communauté de communes du Pays des Achards. Toutefois, Vendée Eau a émis des recommandations visant à renforcer la prise en compte des enjeux liés à l'eau dans les projets.**

**En conséquence, le rapport de présentation n'a pas nécessité de modification à la suite des avis émis par les personnes publiques associées.**



*Avis relatif à la présence de périmètres de protection, d'infrastructures et d'ouvrages  
PLUIH CC Pays des Achards*

**Modification simplifiée 4**

**Présentation générale de l'Alimentation en Eau Potable en Vendée**

Les 19 communautés de communes et d'agglomération de Vendée et la commune de l'Île d'Yeu ont pris la compétence « eau potable » au 1er janvier 2018, par anticipation de l'échéance définie par la loi NOTRe ; à la même date, elles ont transféré cette compétence à **Vendée Eau**.

Ainsi, **Vendée Eau** exerce la compétence « eau potable », production et distribution, sur 256 des 258 communes en Vendée ; seules les communes de ROCHESERVIERE et SAINT PHILBERT DE BOUAINE n'en font pas partie.

**Vendée Eau**, syndicat départemental de l'alimentation en eau potable de la Vendée, a été créé en 1961 pour organiser un Service public de l'eau potable performant et de qualité, mutualisé à l'échelle du département ; le prix unique de l'eau potable pour tous les abonnés en est le principe fondateur, toujours appliqué.

**Périmètre de Protection**

**Situation du projet**

Projet dans un Périmètre de Protection (PP) : Non

Le projet de modification simplifiée concerne l'OAP NLD4 et notamment les parcelles ZW74 et ZW173 situées dans le bourg de Nieul Le Dolent. Cette commune ne figure pas dans un périmètre de protection en vigueur ni dans un projet de périmètre de protection.

L'ensemble de ces arrêtés sont disponibles sur le site internet de Vendée Eau (<https://www.vendee-eau.fr/> dans l'onglet L'eau et moi / Je protège l'eau / Mise en œuvre des périmètres de protection) et la cartographie sur le site de GéoVendée

**Prise en compte arrêtés de DUP dans le projet**

Néant

## **Avis**

Prescriptions concernées : Néant

Impact servitudes sur le projet : Néant

## **Assainissement :**

### **Avis/remarques**

Néant

## **Ouvrages et infrastructures :**

Le système d'alimentation en eau potable vendéen est composé de différents éléments interconnectés entre eux.

### **Les ouvrages d'eau brute**

Il s'agit principalement des ouvrages de stockage de l'eau brute, ayant comme origine des eaux de surface (barrages et sa retenue associée ou carrière réaffectée à cet usage), mais également des éventuelles stations de pompage en eau brute permettant de les remplir ou de compléter leur niveau.

Les retenues constituent les principales ressources en eau brute de Vendée (environ 90 % des volumes produits).

Lorsque les conditions d'exploitation le permettent, les captages d'eau souterraine viennent compléter les ressources en eau de surface.

### **Les ouvrages d'eau potable**

Il s'agit dans un premier temps des usines de production d'eau potable qui prennent place sur les différentes ressources, qu'elles soient souterraines ou de surface.

Ces usines envoient l'eau potable produite vers des réservoirs de stockage d'eau potable (réservoirs sur tour ou « château d'eau » et bâches au sol). Ces derniers assurent un rôle de régulation entre la production et la demande en eau potable, permettant ainsi de lisser les pointes horaires.

Ces réservoirs et les différentes usines de production sont reliés entre eux par des conduites d'eau potable de fort diamètre, appelées « feeders ».

Enfin, des conduites de dimension plus faibles assurent la distribution jusqu'au compteur des abonnés.

La circulation de l'eau dans ces différents ouvrages est assurée par des stations de pompage ou de surpression.

En règle générale, les ouvrages de production sont couverts par un arrêté préfectoral qui fixe leurs modalités d'exploitation.

Les principes à prendre en compte au niveau de l'aménagement du territoire sont listés dans la présente note.

## Usine de production

Comme tout site industriel, une usine de production est susceptible de générer des nuisances, notamment auditives (station de pompage, compresseur d'air, ...).

Pour assurer le bon fonctionnement du site, ce dernier doit être alimenté à fréquence régulière en réactifs, qui sont généralement livrés en grosse quantité par des véhicules lourds.

Certains ateliers nécessitent une maintenance lourde pouvant faire appel à des engins de chantier, tels que grue, chargeurs, etc...

Il est donc raisonnable de ne pas envisager l'implantation d'habitations à proximité immédiate du site de production.

- Aucun site de production n'est implanté sur le territoire.

## Réservoir sur tour

Les réservoirs sur tour peuvent être de forte hauteur (jusqu'à 70m).

En soit, ils ne génèrent pas de nuisances particulières, si ce n'est leur ombre projetée et le risque (normalement négligeable) de chutes d'éléments depuis le fût ou la coupole.

Du fait des opérations de maintenance sur le fût et la coupole, il est fortement indiqué, lorsque c'est possible, de laisser une zone non aedificandi de 10 m par rapport à la verticale de la coupole.

Du fait de leur hauteur, certains réservoirs abritent également des équipements de radiocommunication.

Ils peuvent être parfois couplés à des stations de surpression.

Aucun réservoir n'est implanté sur le territoire.

## Bâches au sol

Les bâches au sol ne présentent en elles-mêmes aucune contre-indication urbanistique. Elles sont généralement assez discrètes.

Elles sont cependant parfois couplées à des stations de surpression.

- Aucune bâche au sol n'est implantée sur le territoire.

## Station de pompage / Surpression

Ces installations accueillent des pompes de forte puissance et sont donc bruyantes.

Même si Vendée Eau prend un soin particulier à calfeutrer phonétiquement ses installations, il n'en demeure pas moins qu'une station de pompage peut représenter une nuisance sonore.

Pour cette raison, il est préférable de ne pas favoriser l'implantation d'habitations à proximité immédiate de ces sites.

- Aucune station de pompage n'est implantée sur le territoire.

## Feeders

En règle générale, les conduites d'alimentation en eau sont installées en domaine public routier.

Cependant, en milieu rural, pour réaliser d'importantes économies d'échelle, les feeders et les conduites d'eau brute peuvent être installées en terrain agricole.

L'installation de ces conduites fait alors l'objet d'une convention avec le propriétaire et l'exploitant, qui se voient indemnisés de la gêne subie.

Pour des raisons d'exploitation et de sécurité, il est strictement interdit de construire à la verticale de ces conduites et sur une largeur de 2 m par rapport à l'axe de la conduite.

Compte-tenu des coûts représentés par le déplacement d'une telle infrastructure, il convient donc de maintenir autant que faire se peut le statut agricole des parcelles concernées.

La cartographie ci-jointe reprend sur le territoire de votre EPCI l'ensemble des ouvrages concernés par la présente note.



## Desserte par les réseaux

Vendée Eau finance et réalise, dans le cadre de son programme annuel de travaux, les investissements relatifs à la production, à l'amélioration de la ressource et de la qualité de l'eau, à l'adduction principale et aux interconnexions, aux renforcements et aux renouvellements de réseaux, ainsi que les extensions du réseau pour desservir les habitations principales anciennes encore alimentées par un puits particulier. Les besoins spécifiques liés à la défense incendie sont à la charge exclusive des communes.

Les travaux d'extension du réseau public pour desservir une maison neuve, un lotissement, une activité nouvelle, une résidence secondaire, etc... voire des travaux de renforcement localement nécessaires pour alimenter un nouveau lotissement ou un besoin nouveau important, sont aussi réalisés par Vendée Eau, mais ils sont financés par la commune ou le demandeur en application du Code de l'Urbanisme, pour la partie des extensions réalisées sous voie publique. Vendée Eau est maître d'ouvrage de ces travaux : il s'agit alors de Travaux Hors Programme qui sont définis dans le règlement du Service de distribution d'eau.

Le règlement du Service impose aussi que chaque logement, chaque construction ou chaque activité, dispose de son propre branchement particulier sur le réseau public, le regard de compteur étant implanté sur la partie de la propriété à jouissance privative ; il en résulte en particulier que la desserte d'un ensemble privé de logements doit être réalisée par un réseau public au sein de la propriété privée. Les immeubles collectifs qui ne peuvent pas respecter cette règle sur le plan technique, en particulier les immeubles verticaux, doivent être équipés d'un branchement particulier avec un compteur général « par cage d'escalier » et chaque logement doit disposer d'un compteur individuel. Vendée Eau est également maître d'ouvrage de ces travaux, qui sont à la charge du demandeur : il s'agit aussi de Travaux Hors Programme.

Le projet de modification simplifiée concerne l'OAP NLD4 et notamment les parcelles ZW74 et ZW173, un réseau existant dessert ces parcelles.

Le Directeur des Services Techniques  
Olivier DESPRETZ







Le Poiré-sur-Vie, le 12 janvier 2026

**Monsieur Patrice PAGEAUD**  
Président  
Communauté de communes du Pays des  
Achards  
2 rue Michel Breton  
ZA Sud-Est - CS 90116  
85150 LES ACHARDS

**Dossier suivi par Lise Guerineau**

Service Urbanisme / Pôle Aménagement / Assistante d'études

[pluih@vieetboulogne.fr](mailto:pluih@vieetboulogne.fr)

Fixe : 02.51.31.52.56 / standard : 02.51.31.60.09

**Réf.:** 251172CMLG

**Objet :** Projet de modification simplifiée n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays des Achards

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 16 décembre 2025, vous nous avez transmis le projet de modification simplifiée n°4 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays des Achards.

Après étude du dossier transmis, la communauté de communes Vie et Boulogne n'a pas de remarques à formuler.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Le Président,  
**Guy Plissonneau**

Signé électroniquement par : Guy  
Plissonneau  
Date de signature : 13/01/2026  
Qualité : Président de la CC Vie et  
Boulogne

