

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Communauté de communes du Pays des Achards Note de Présentation

APPROUVE LE

Le 17/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire approuvant le projet
de modification simplifiée n°2 en date du 17
décembre 2024

Le Président de la Communauté de
Communes du Pays des Achards



Patrice PAGEAUD

PROCEDURES D'EVOLUTION

APPROUVE LE

Modification Simplifiée n°1	23/03/2022
Mise à jour graphique n°1	25/01/2022
Mise à jour graphique n°2	10/02/2022
Modification n°1	20/12/2023
Révisions Accélérées n°1 à 6	20/12/2023
Mise à jour graphique n°3	17/12/2024
Modification Simplifiée n°2	17/12/2024

PIÈCE N°2 DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé par délibération du 26 février 2020.

Il a d'ores et déjà fait l'objet des procédures suivantes :

- > Modification simplifiée approuvée le 23/03/2022,
- > Modification de droit commun n°1 approuvée le 20/12/2023,
- > Révision accélérée n°1 approuvée le 20/12/2023,
- > Révision accélérée n°2 approuvée le 20/12/2023,
- > Révision accélérée n°3 approuvée le 20/12/2023,
- > Révision accélérée n°4 approuvée le 20/12/2023,
- > Révision accélérée n°5 approuvée le 20/12/2023,
- > Révision accélérée n°6 approuvée le 20/12/2023.

Le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards a prescrit, en date du 29 mai 2024, une modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), afin d'adapter le document d'urbanisme aux besoins intervenus depuis l'approbation début 2020.

La Note de Présentation que constitue ce document expose ainsi les motifs d'évolution du PLUi-H et les détails des ajustements menés pour répondre aux évolutions territoriales attendues.

La présente Modification simplifiée n°2 du PLUi-H est cadrée par l'article L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sommaire

A. CONTEXTE TERRITORIAL ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	P.4
1. LE CONTEXTE TERRITORIAL	p.5
1.1. Des influences extérieures qui ont façonné l'identité du territoire	p.5
1.2. Un territoire attractif à valoriser et mettre en réseau	p.6
1.3. Un patrimoine rural caché et l'essor d'une économie touristique de qualité	p.8
2. LE PLUi-H EN VIGUEUR ET LA MODIFICATION	p.9
2.1. Le PLUi-H en vigueur	p.9
2.2. Les objets de la procédure de modification simplifiée	p.10
3. RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE	p.12
3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Sud-Ouest Vendéen	p.12
3.2. Les principaux plans et documents de référence sur l'habitat et le logement	p.14
3.3. Les principaux plans et documents de référence sur l'environnement	p.16
B. LES POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2	P.20
1. MOTIF N°1 - REGLEMENT ECRIT - Dérogations d'alignements en zone UA et UAa	p.21
1.1. Objectif de la modification	p.21
1.2. Contenu de la modification (avant/après)	p.21
2. MOTIF N°2 - REGLEMENT ECRIT - Recul vis-à-vis des routes départementales	p.22
2.1. Objectif de la modification	p.22
2.2. Contenu de la modification (avant/après)	p.22
3. MOTIF N°3 - REGLEMENT GRAPHIQUE - Suppression de l'emplacement réservé ER_SGDP_2	p.23
3.1. Objectif de la modification	p.23
3.2. Contenu de la modification (avant/après)	p.23
4. MOTIF N°4 - REGLEMENT GRAPHIQUE - Rectification d'une erreur matérielle à SJDL	p.24
4.1. Objectif de la modification	p.24
4.2. Contenu de la modification (avant/après)	p.24
5. MOTIF N°5 - REGLEMENT GRAPHIQUE - Ajustement du zonage de la déchetterie à SFDL	p.25
5.1. Objectif de la modification	p.25
5.2. Contenu de la modification (avant/après)	p.25
6. MOTIF N°6 - REGLEMENT GRAPHIQUE - Rectification d'une erreur matérielle en AUs à SJDL	p.26
6.1. Objectif de la modification	p.26
6.2. Contenu de la modification (avant/après)	p.26
7. MOTIF N°7 - REGLEMENT GRAPHIQUE - Rectification d'une erreur matérielle à BSLR	p.27
7.1. Objectif de la modification	p.27
7.2. Contenu de la modification (avant/après)	p.27
C. BILAN SUITE A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	P.28
1. SURFACES AVANT/APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	p.29
1.1. Bilan des surfaces avant la modification simplifiée n°2 (surface RA n°6)	p.29
1.2. Bilan des surfaces après la modification simplifiée n°2	p.30
2. LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD EN MATIERE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	p.31

A

Contexte territorial et rappels réglementaires

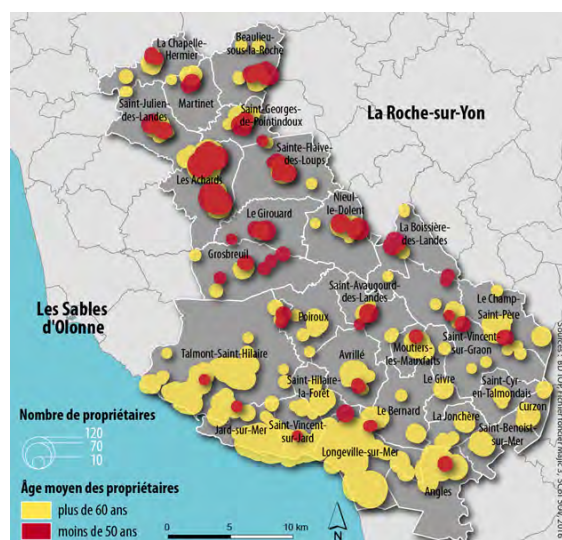
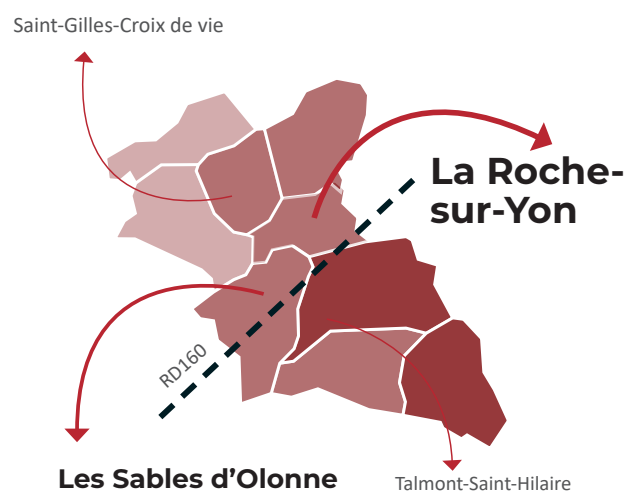
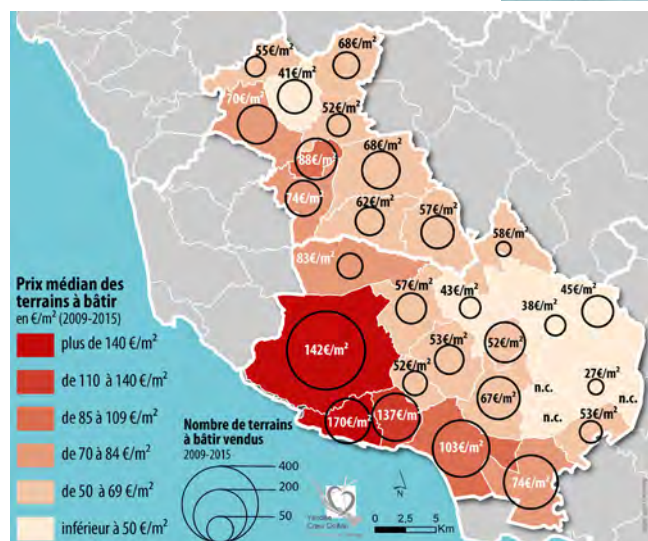
1. Le contexte territorial

1.1 DES INFLUENCES EXTÉRIEURES QUI ONT FAÇONNÉ L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

Une situation géographique stratégique à fort potentiel

Le territoire se situe au cœur du **bas bocage vendéen**. Il est idéalement placé entre les agglomérations de la Roche-sur-Yon et des Sables-d'Olonne, avec lesquels il développe des relations privilégiées, renforcées par la RD160.

Cette position favorable lui permet de proposer une offre «d'entre deux», avec un **cadre de vie rural** et des **services de la ville**. Il bénéficie aussi de la **proximité de l'océan**.



Une position de carrefour entre les Sables-d'Olonne et La Roche sur Yon

Sa position centrale entre les deux agglomérations lui permet de développer une **offre d'accueil** aux prix contenus, attractifs pour les **jeunes ménages** qui viennent toujours plus nombreux s'y installer.

Cette attractivité a pour principale conséquence l'augmentation des **déplacements quotidiens vers les agglomérations** : près de 30% des actifs de la CCPA travaillent dans l'agglomération yonnaise et près de 15% des actifs de la CCPA dans l'agglomération sablaise.

1.2 UN TERRITOIRE ATTRACTIF À VALORISER ET METTRE EN RÉSEAU

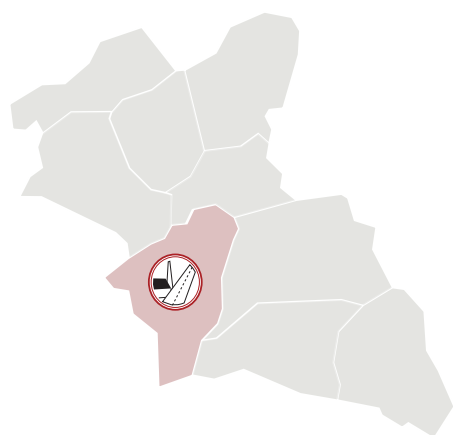
Un territoire économique : la zone d'activités des Achards

La zone d'activités des Achards est la vitrine économique du territoire. Elle concentre des activités industrielles et tertiaires qui représentent environ 80 % des emplois de l'intercommunalité. Elle accueille notamment les principaux employeurs du territoire : PRB, la Fournée Dorée et l'intercommunalité.

La zone d'activités couvre ainsi 230 ha pour 2 400 emplois. Elle est une porte d'entrée du territoire et se positionne comme la nouvelle centralité de la commune nouvelle des Achards. Pour autant malgré cette fonction importante pour le territoire, elle est peu mise en valeur avec une architecture relativement hétérogène, une trame verte et bleue peu prise en compte dans les aménagements et des mobilités douces peu pensées.



Les Achards le pôle central de l'intercommunalité...



La commune des Achards concentre à la fois les emplois mais aussi les services, commerces et équipements pour le territoire. Elle bénéficie évidemment de la proximité de la RD160 mais dispose aussi de potentiels de développement générés par la présence de la gare ferroviaire, aujourd'hui sous exploitée.

... mais une commune nouvelle à la recherche d'une centralité.

Des pôles secondaires regroupant services et commerces de proximité.

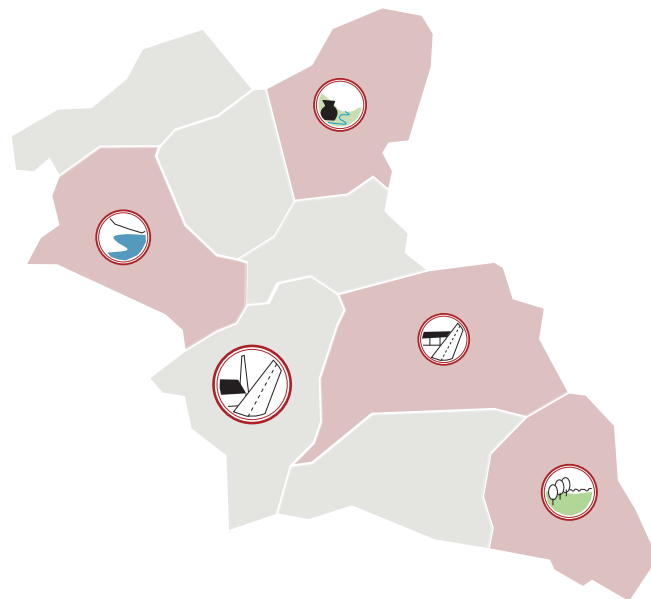
Le territoire dispose aussi de 4 communes qui font le relais en matière d'équipements et de services :

- Beaulieu-sous-la-Roche ;
- Nieul le Dolent ;
- Sainte-Flaive-des-Loups ;
- Saint-Julien-des Landes.

Et des activités en entrée de ville.



Sainte-Flaive-des-Loups



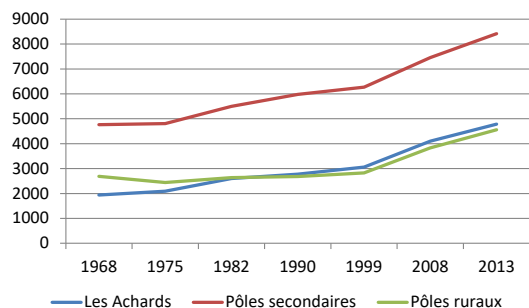
Des communes attractives

Le marché de l'immobilier est de plus en plus tendu : l'offre mono-spécifique et peu chère séduit les jeunes ménages. Le taux de vacance est d'ailleurs très faible (autour de 6 %).

Le nombre de résidences secondaires est en diminution depuis 2008 au profit des résidences principales. Celles-ci augmentent rapidement depuis les années 1980

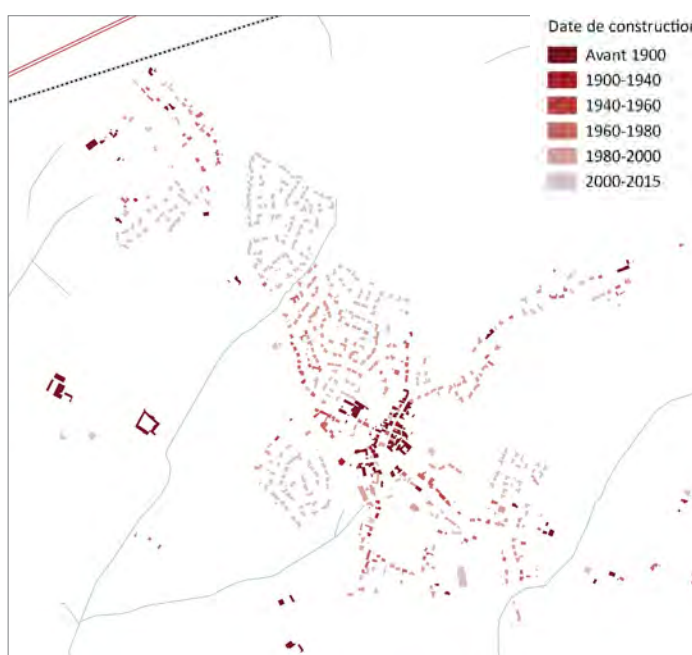
Les lotissements, revers d'un territoire attractif et familial.

L'attractivité démographique du territoire s'est accompagnée d'un étalement urbain conséquent sous forme de lotissements.

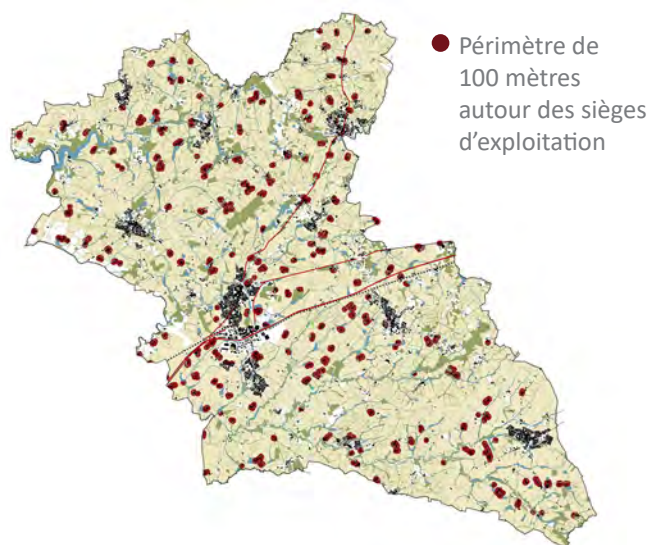


Évolution de la population de 1968 à 2013 sur la commune Les Achards, les pôles secondaires et les pôles ruraux

Urbanisation de Sainte-Flaive-des-Loups



1.3 UN PATRIMOINE RURAL CACHÉ ET L'ESSOR D'UNE ÉCONOMIE TOURISTIQUE DE QUALITÉ



Un territoire essentiellement agricole

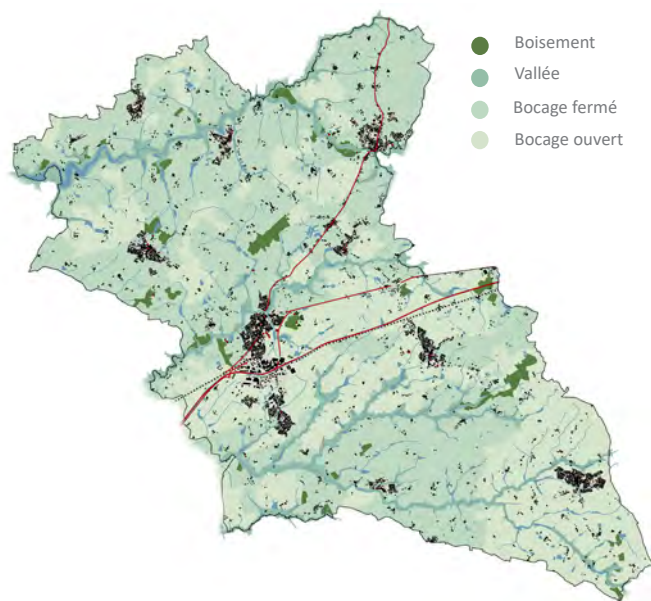
L'agriculture locale est principalement orientée vers l'élevage et la production de fourrage. Elle est aujourd'hui en pleine mutation entre la concentration de la production au sein d'exploitations de moins en moins nombreuses, et donc de taille plus importante, et la pression renforcée de l'urbanisation.

L'habitat agricole isolé conséquent sert d'accroche à des petits hameaux agricoles de plus en plus résidentiels.

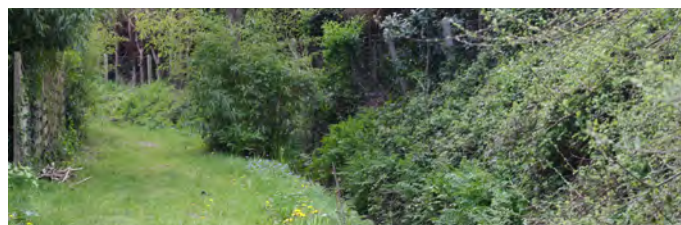
L'agrandissement parcellaire menace les haies bocagères.

Une trame verte et bleue très contrainte par l'urbanisation

Le territoire dispose d'espaces naturels et agricoles peu reconnus nationalement (seulement deux inventaires écologiques ZNIEFF et 1 ENS recensés sur le territoire)



Des zones humides subissent des dégradations partielles (40%), à cause des pressions exercées par l'activité agricole et l'urbanisation.



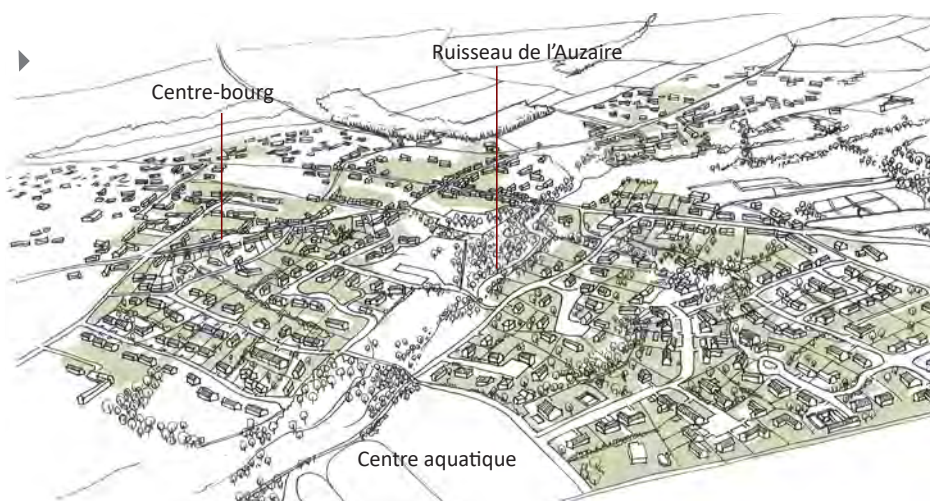
Les Achards



Plantation de peupliers, Sainte-Flaive-des-Loups

Trame des jardins privés, La Mothe-Achard ►

L'importance des jardins privés pour la trame verte, composante principale de l'enveloppe urbaine (80%) est sous exploitée et menacée par l'imperméabilisation



2. Le PLUi-H en vigueur et la modification

2.1 LE PLUi-H EN VIGUEUR

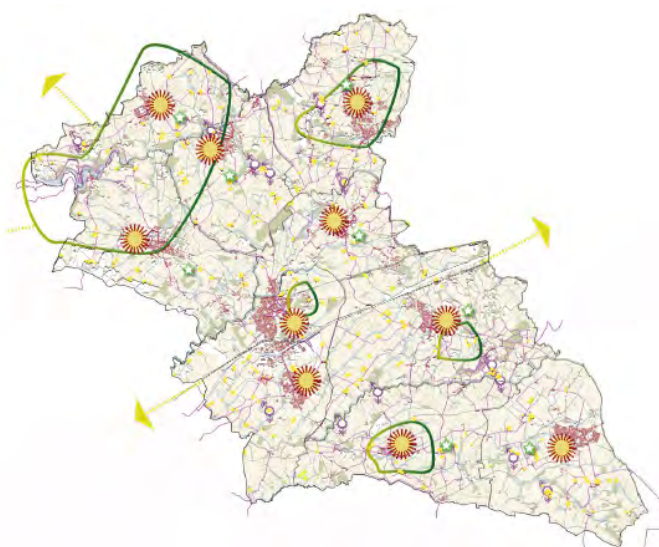
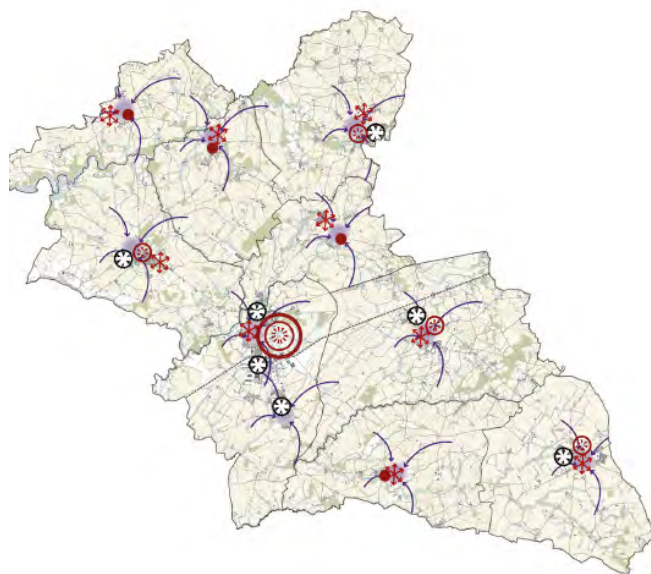
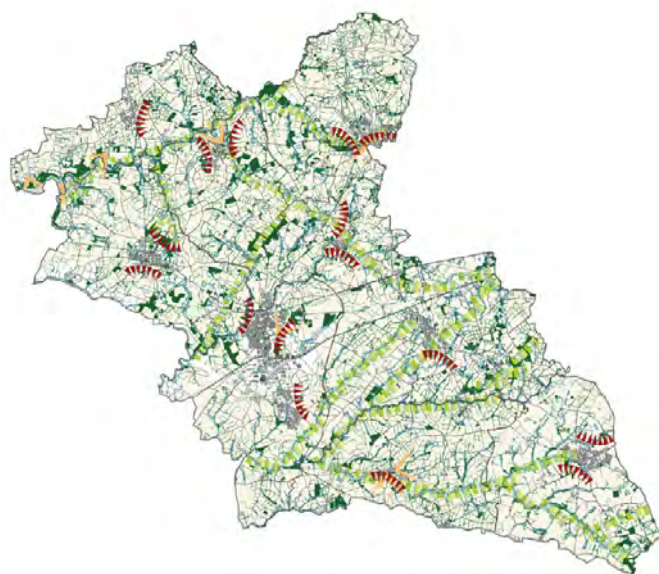
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé par délibération du 26 février 2020.

Ce document s'inscrit dans la recherche d'une organisation territoriale prenant en compte les contraintes environnementales tout en préservant l'identité rurale du territoire. Les enjeux territoriaux s'articulent autour de la volonté de renforcer la centralité du territoire tout en maîtrisant sa croissance, mais aussi à travers une notion de dynamisme économique à maintenir.

Cette démarche est traduite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), organisé en trois grands axes et une douzaines d'objectifs permettant de mettre en perspective des actions :

- > **Axe 1_Affirmer le Pays des Achards dans l'espace vendéen** : en améliorant les connexions avec les pôles extérieurs (viaire, ferroviaire, réseaux, numérique), en renforçant la ZAE des Achards, en connectant les tissus urbanisés, en accompagnant le secteur agricole, touristique et la démographie du territoire, en maîtrisant le foncier et l'offre du territoire ;
- > **Axe 2_Développer un cadre de vie attractif pour tous les habitants** : en identifiant une armature territoriale adaptée renforçant la mixité sociale et générationnelle du territoire, en renforçant l'offre de services et l'accessibilité aux commerces et équipements, en renforçant et diversifiant l'offre économique ;
- > **Axe 3 : Préserver le cadre naturel, agricole et patrimonial du Pays des Achards** : en agissant en faveur de la TVB, en limitant la consommation d'espace en appuyant notamment sur la densification avant d'envisager les extensions, en renforçant la place de la nature en ville et l'intégrité des structures agricoles, en valorisant les ressources du sol et du sous-sol, en requalifiant les entrées de villes pour préserver l'identité rurale du territoire, en préservant le patrimoine et en développant les ENR.

Le PLUi-H a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée, d'une modification et de 6 révisions accélérées, toutes approuvées en 2023.



2.2 LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Par arrêté en date du 29 mai 2024, le Président de la Communauté de communes du Pays des Achards a prescrit la modification simplifiée n°2 de son PLUi-H, afin d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions intervenues depuis l'approbation début 2020.

D'après l'article L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, « 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 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. »

De plus, « 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.

Par ailleurs, d'après l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme, la déclinaison de procédures d'évaluation environnementale « [...] ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

L'évolution souhaitée vise essentiellement la rectification de 4 erreurs matérielles sur le zonage, la suppression d'un emplacement réservé n'ayant plus lieu d'être maintenu et l'apport de deux précisions sur le règlement écrit. Cette modification n'a pas pour objet de majorer les possibilités de construction de plus de 20%. Elle relève donc de la procédure décrite à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du PLUi dite « simplifiée », qui fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées puis sera mis à disposition du public, avant d'être approuvé en Conseil communautaire.

En application de l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme, et considérant que cette procédure n'implique que la rectification d'erreurs matérielles ou de changements de zonage au sein de la zone U, aucune évaluation environnementale n'est à effectuer.

3. Rappel du cadre réglementaire

3.1 LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU SUD-OUEST VENDÉEN

Le Schéma de Cohérence du Sud-Ouest Vendéen a été approuvé en février 2019. Il définit un scénario préférentiel d'évolution pour le territoire et détermine des ambitions en termes de production de logements (objectifs à atteindre) et de modération de la consommation d'espaces (objectifs à ne pas dépasser) à horizon 2032. Ses orientations sont les suivantes :

> **Produire l'équivalent de 3 065 logements en 15 ans** sur le territoire du Pays des Achards, soit une moyenne d'environ 205 logements par an :

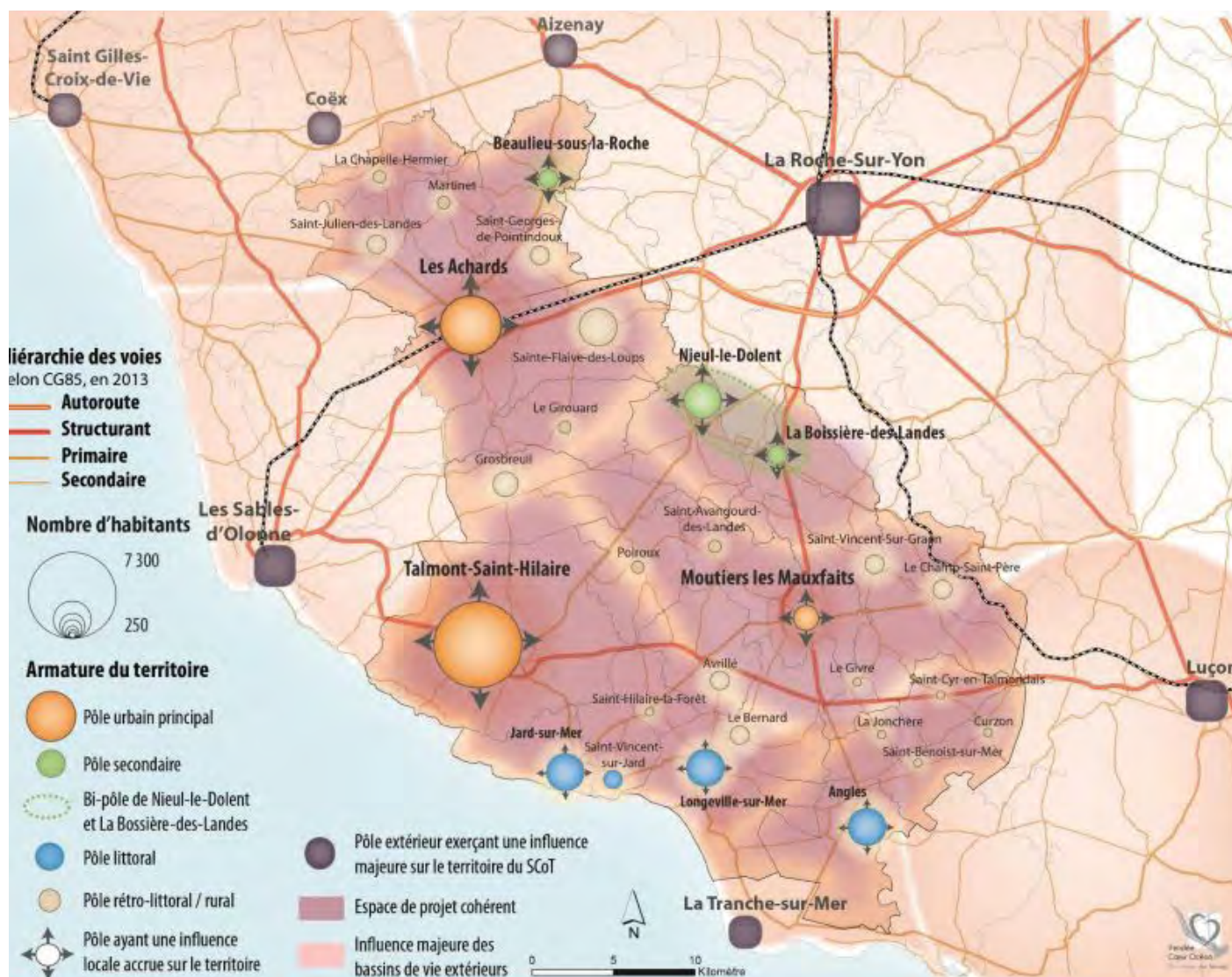
- 975 sur le pôle des Achards (65 log/an)
- 615 sur les pôles de Beaulieu-sous-la-Roche et Nieul-le-Dolent (41 log/an)
- 1475 sur les autres communes (99 log/an)

> **Viser un objectif de production de logement social** à réaliser sur la production totale de logement par espace de projet et pôle :

- Entre 15 et 25 % de la production totale sur le pôle des Achards
- Entre 10 et 20 % de la production totale sur les autres communes.

> Rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces d'intérêt :

*** en prévoyant 40 % de la production de logements à l'intérieur des enveloppes urbaines** à l'échelle du SCOT (à titre indicatif les potentiels identifiés correspondaient à 35 % de la production du pôle des Achards, 40 % des pôles de Beaulieu-sous-la-Roche et de Nieul-le-Dolent et 35 % de la production des autres communes)



3.2 LES PRINCIPAUX PLANS ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE SUR L'HABITAT ET LE LOGEMENT

Le plan local de l'Habitat est « un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques » (Articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation).

Il intègre dans son plan d'action le nombre et le type de logements à réaliser par communes, les moyens fonciers et financiers pour y parvenir, les actions de renouvellement urbain, la typologie de logements à construire ou les réponses à apporter aux publics spécifiques (personnes défavorisées, étudiants...) et indique les outils d'urbanisme mobilisable pour soutenir la politique de logement.

Ces dispositions doivent être intégrées au règlement du PLU et doivent être compatibles aux orientations fixées par le SCoT et par les différents plans départementaux en faveur de l'habitat.

Le Plan Départemental de l'Habitat de Vendée

La loi d'engagement national pour le logement adoptée en 2006 et renforcée par la circulaire du 2 mai 2007 demande aux départements d'élaborer des plans départementaux pour assurer la cohérence des politiques de l'habitat entre tous les territoires et notamment entre ceux couverts par un PLH et ceux qui n'en disposent pas. L'objectif est de garantir l'accessibilité au logement pour tous sur tous les territoires.

La Vendée s'est saisie de cet enjeu et a élaboré son PDH pour la période 2014-2020. Son plan d'action est construit autour de trois enjeux principaux : la structuration des politiques de l'habitat et de développement d'une offre nouvelle, l'amélioration du parc existant de logements privés et publics et le développement d'une offre de logements et d'hébergement à destination des publics spécifiques.

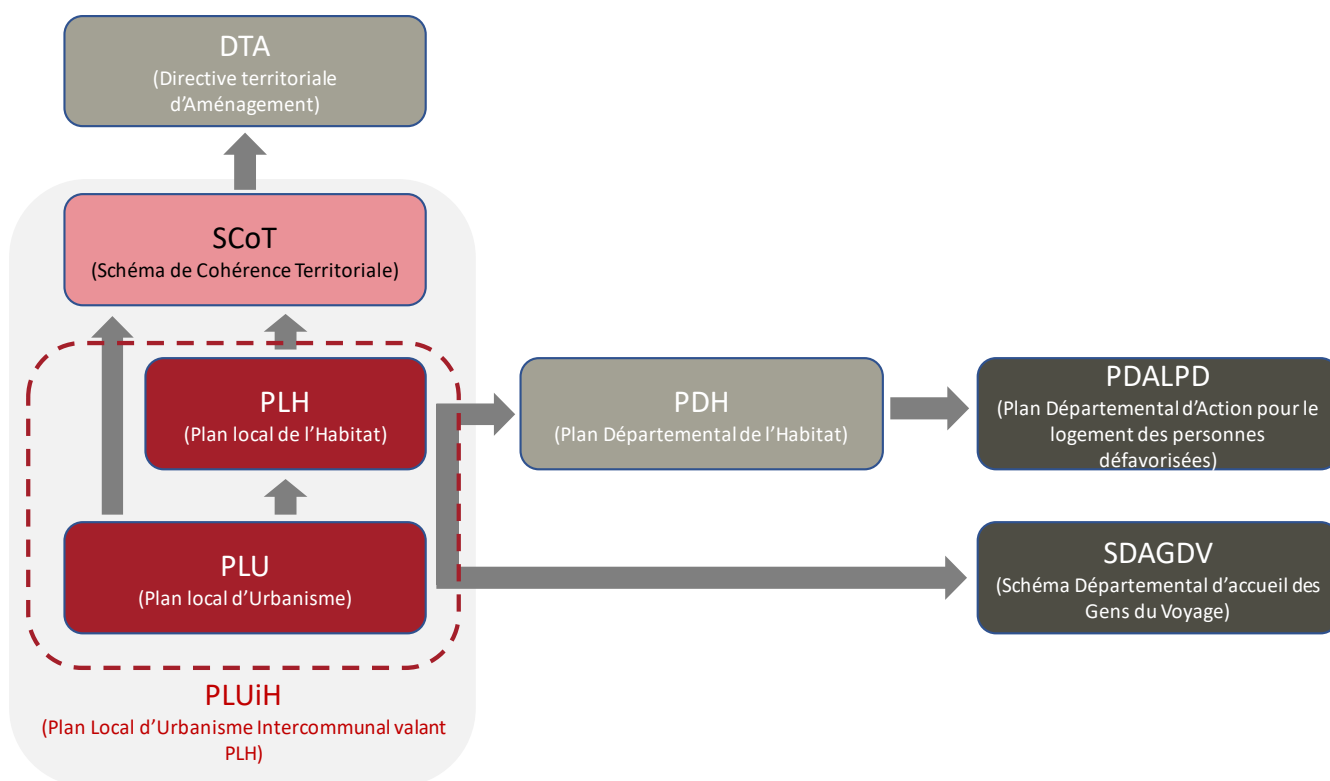


Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Les préfets doivent depuis l'an 2000 mettre en place des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage. La Vendée accueille chaque année près de 3 600 gens du

voyage qui transitent sur le territoire. Elle est aussi l'hôte de « grands rassemblements » (200 caravanes regroupées ponctuellement).

Lors de l'élaboration du premier plan, les communes vendéennes de plus de 5 000 habitants avaient obligation de mettre en place des aires d'accueil. La plupart ont été réalisées. Ces dispositions sont accompagnées de mesures pour l'éducation et la santé. Ce schéma a été révisé pour la période 2017-2022 et conserve ces dispositions.

Une offre pour répondre à une demande plus forte

Le territoire du Pays des Achards n'accueille pas actuellement d'aire d'accueil pour les gens du voyage et n'est soumis à aucune obligation. Le schéma prévoit tout de même la possibilité pour les communes de moins de 5 000 habitants qui le souhaitent de se doter de petites aires d'accueil.



Le volet PLH du PLUi

Il convient par ailleurs de rappeler que le PLUiH de la Communauté de communes du Pays des Achards en vigueur intègre un volet Programme Local de l'Habitat (PLH). Celui-ci comporte notamment un programme d'actions (pièce n°6 du PLUi-H), articulé autour de cinq grandes orientations :

- > Initier une politique intercommunale de l'habitat ;
- > Développer la maîtrise du foncier ;
- > Répondre aux besoins de tous les habitants ;
- > Favoriser le renouvellement urbain pour plus de mixité et de densité ;
- > Développer un parc de logements plus vertueux.



3.3 LES PRINCIPAUX PLANS ET DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire a été approuvé en 2015. Il identifie les principaux réservoirs de biodiversités, corridors écologiques et obstacles à la bonne circulation des espèces. Le PLUi doit prendre en compte ce schéma.

Les grandes continuités écologiques identifiées dans le SRCE se situent le long des vallées principales du territoire (le Jaunay, La Ciboule, Le Garandeau, l'Auzance). Localement confrontées aux installations humaines,

venues s'appuyer le long de leurs coteaux agricoles, ces grandes continuités écologiques sont confrontées à la problématique de l'étalement urbain.

Inscrites au sein d'un vaste réseau bocager, les 9 communes du pays de Achards sont encadrées par de larges paysages agricoles et naturels. Les vallées, continuités écologiques identifiées dans le SRCE, traversent les parcelles agricoles et s'insèrent ponctuellement dans le tissu urbain. Cette trame verte et bleue urbaine est plus ou moins prise en compte dans les aménagements.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (PCAET)

Le territoire du Pays des Achards s'est engagé dans la démarche d'élaboration d'un Plan Climat Air Énergie Territorial, approuvé en 2019.

Les principaux enseignements du diagnostic ont fait ressortir que :

- Spécificité des territoires ruraux, 70 % des consommations d'énergie du territoire sont attribuées aux transports (38 %) et à l'habitat (32 %). L'industrie est le troisième consommateur (15 %)
- Le territoire est très dépendant des énergies fossiles (carburants, fioul et gaz naturel) qui représentent 65 % de l'énergie consommée. Outre l'indépendance énergétique du territoire, la maîtrise de la demande en énergie constitue donc un enjeu primordial pour lutter contre la précarité énergétique de ses habitants.
- Aujourd'hui, seulement 1 % de l'énergie consommée sur le territoire est produite localement par des sources d'énergies renouvelables. Le développement des ENR constitue donc un enjeu fort pour le Pays des Achards, d'autant que le territoire dispose d'un véritable potentiel de développement grâce à des ressources locales conséquentes : solaire, éolien, bois énergie, biogaz...
- Autre conséquence de son caractère rural, les 3 principaux secteurs émetteurs de gaz à effet de serre du territoire sont l'agriculture, les transports et l'habitat.
- Le secteur agricole est cependant source de solutions pour lutter contre le changement climatique (stockage de carbone, production d'énergies renouvelables, production de biomatériaux pour la construction...) et pour s'y adapter.
- En matière d'adaptation au changement climatique, la préservation de la ressource en eau (en quantité

et en qualité), la protection des populations contre les risques (inondations, anticipation sanitaire des canicules...) et l'adaptation des productions agricoles seront cruciales dans les prochaines décennies.

Face à ces constats, le Pays des Achards s'est doté d'une stratégie à moyen et long terme pour enclencher la transition énergétique. Afin d'y parvenir, un plan d'action a été élaboré.

Le PLUiH prend en compte cette stratégie et met en place les outils adaptés de planification pour répondre aux objectifs de court terme. Sur le volet résidentiel, le POA du PLH est un élément opérationnel essentiel à la réussite de cette ambition.

Objectifs PCAET de la CC du Pays des Achards	2026	2030	2050
Consommation d'énergie	-10 %	-13 %	- 28 %
Production ENR (taux de couverture)	10 %	20 %	50 %
Emission de GES	- 13 %	- 20 %	- 53 %

Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion de l'Eau

Le territoire du SCoT se trouve dans le grand bassin hydrographique Loire-Bretagne. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne fixe les objectifs, les échéances les orientations et les dispositions pour la reconquête de la qualité de l'eau à l'échelle de ce grand bassin pour la période 2016/2021. Il a été approuvé le 4 novembre 2015.

Le SDAGE « Loire-Bretagne » a défini 15 orientations fondamentales autour desquelles s'articulent ses dispositions:

- Repenser les aménagements de cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant l'environnement,
- Maîtriser les prélèvements d'eau,
- Préserver les zones humides et la biodiversité,
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau,
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

Le territoire est également couvert par 2 Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau, en compatibilité avec les orientations du SDAGE:

Le SAGE « Vie et Jaunay », approuvé le 01/03/2011, définit 3 objectifs spécifiques:

- Optimiser et sécuriser quantitativement la ressource en eau.
- Améliorer la qualité des eaux pour garantir les usages et besoins répertoriés sur le bassin versant.
- Opter pour une gestion et une maîtrise collective des hydrosystèmes de la Vie et du Jaunay.

A ces objectifs spécifiques s'ajoute l'objectif stratégique suivant: Favoriser les initiatives locales de développement



Source : CC du Pays des Achards

du territoire dans le respect de la préservation des milieux.

Le SAGE « Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers », approuvé le 18/12/2015, définit objectifs spécifiques:

- Préserver et restaurer les écosystèmes aquatiques,
- Sécuriser et gérer la quantité de la ressource en eau.
- Améliorer la qualité de l'eau.
- Mettre en œuvre, animer et suivre le SAGE.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne a été arrêté le 15 mars 2022. Le territoire n'est pas identifié au PGRI comme soumis à un risque important d'inondation. Il n'est pas concerné par un plan de prévention des risques naturels lié aux inondations.

Le risque inondation concerne le Jaunay (Beaulieu-sous-la-Roche, Saint-Julien-des-Landes, la Chapelle-Hermier), l'Auzance (Les Achards, Saint-Georges-de-Pointindoux). Les principales zones à risque sont peu étendues et localisées en fond de vallée, loin des zones urbaines. Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs dont le PGRI et devient ainsi le document pivot, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à

lui. À l'échelle intercommunale locale, il assure ainsi la cohérence des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

Les évolutions du PLUiH n'auront pas d'incidences négatives sur la prise en compte du risque inondation et sont compatibles avec les dispositions applicables au PLUiH, telles qu'exposées dans la Note d'aide à l'intégration des dispositions du PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 dans les documents d'urbanisme, soit :

- préserver les zones inondables non urbanisées de toutes nouvelles construction (disposition 1.1),
- préserver des zones d'expansion des crues et des capacités de ralentissement des submersions marines, notamment en interdisant les remblais (disposition 1.2),
- la réalisation de nouvelles digues qui aurait un

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire

Le SRADDET des pays de Loire a été approuvé le 7 février 2022. Il vise, à travers 30 objectifs et 30 règles, à :

> Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de La Loire

- Assurer l'attractivité de tous les territoires en priorisant sur les plus fragiles
- Construire une mobilité durable pour tous les ligériens
- Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire

> Relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités

impact négatif (disposition 1.3),

- cadrer les règles de restructuration des espaces urbanisés en zone inondable, notamment pour les zones potentiellement dangereuses (disposition 2-1) et à l'arrière des digues (disposition 2.4),
- rendre compte des choix retenus pour aménager le territoire en tenant compte du risque (objectif n°2) et, dans les territoires à risques important d'inondations (cf carte en annexe), pour réduire la vulnérabilité (disposition 2-3),
- prévenir voire réduire les apports d'eaux de ruissellement des aménagements en limitant l'imperméabilisation (dispositions 2.14 et 2.15),
- rendre inconstructible ou affecter à une destination compatible avec le danger, les biens acquis par la puissance publique en raison de la gravité du danger (disposition 3.8).

territoriales ligériennes conjuguer attractivité et équilibre des Pays de La Loire

- Faire de l'eau une grande cause régionale
- Préserver une région riche de ses identités territoriales
- Aménager des territoires résilients en préservant nos ressources et en anticipant le changement climatique
- Tendre vers la neutralité carbone et déployer la croissance verte.

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs dont le SRADDET et devient ainsi le document pivot, ce qui permet aux PLU/PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

B

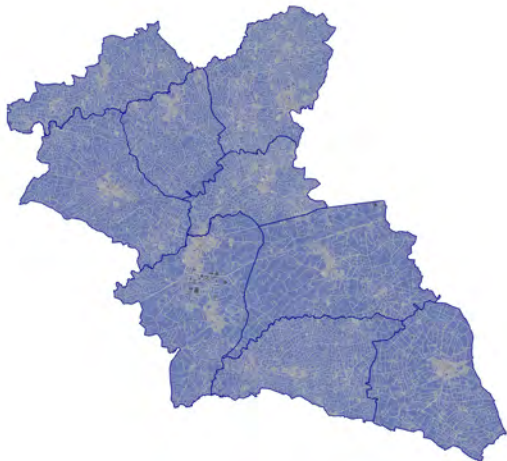
Les points visés par la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi-H

1. Motif n°1 - Règlement écrit

Dérogations d'alignements en zones UA et UAa

1.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

*_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova*



Le règlement écrit souligne que, pour les zones habitées UB, UBa et UC, des dérogations aux implantations peuvent être accordées ou imposées en raison de contraintes ou justifications techniques spécifiques et listées à la page 27.

Dans le cadre de la modification simplifiée n°2, l'objectif de ce motif consiste à ouvrir ces conditions dérogatoires à l'ensemble des zones (incluant les zones UA et UAa jusqu'ici exclues), permettant ainsi de s'adapter à tout contexte particulier et accompagner au mieux les projets.

1.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

*_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé (RA6)
pour les implantations des constructions principales (p.27)*

*_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié
pour les implantations des constructions principales (p.27)*

> Dans tous les autres cas, sauf garage, les constructions doivent être édifiées :

UA	UAa	UB	UBa	UC
Partiellement ou totalement à l'alignement des voies		Avec un recul maximal de 5m de l'alignement des voies		

Des dérogations pourront être prises en compte en cas d'impossibilités techniques liées aux caractéristiques du terrain.

> Uniquement pour les zones UB, UBa et UC, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'un maximum de 5 mètres. Cependant, afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant (rue, quartier, îlot,...), des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

- pour conforter un front bâti existant ou une organisation urbaine particulière,
- pour des raisons de sécurité ou de visibilité,
- pour préserver des éléments paysagers remarquables,
- lorsque des impératifs techniques le justifient tels que la topographie atypique du terrain, la situation du terrain en angle de voie, etc.,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, des dispositions autres peuvent être admises lorsque le parti architectural ou la performance énergétique de la construction le justifie.

> Dans tous les autres cas, sauf garage, les constructions doivent être édifiées :

UA	UAa	UB	UBa	UC
Partiellement ou totalement à l'alignement des voies		Avec un recul maximal de 5m de l'alignement des voies		

Des dérogations pourront être prises en compte en cas d'impossibilités techniques liées aux caractéristiques du terrain.

> Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'un maximum de 5 mètres. Cependant, afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant (rue, quartier, îlot,...), des implantations pourront être imposées dans les cas suivants :

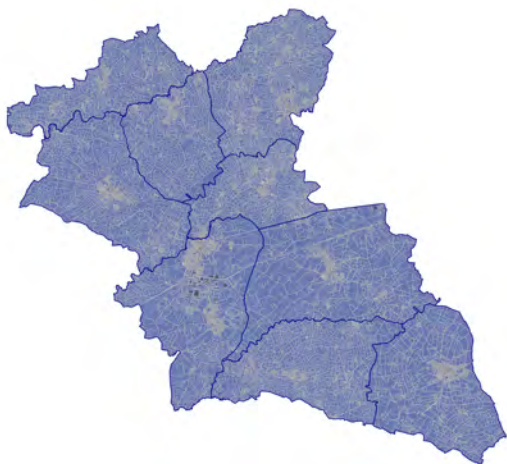
- pour conforter un front bâti existant ou une organisation urbaine particulière,
- pour des raisons de sécurité ou de visibilité,
- pour préserver des éléments paysagers remarquables,
- lorsque des impératifs techniques le justifient tels que la topographie atypique du terrain, la situation du terrain en angle de voie, etc.,
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, des dispositions autres peuvent être admises lorsque le parti architectural ou la performance énergétique de la construction le justifie.

2. Motif n°2 - Règlement écrit

Recul vis-à-vis des routes départementales

2.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittanova



Le règlement écrit précise, dans sa partie dédiée aux zones naturelles accueillant des activités isolées (p.54) et dans son article abordant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, que « *En dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul [...] de 15m vis-à-vis du réseau primaire et secondaire* ».

Dans le cadre de la modification simplifiée n°2, l'objectif de ce motif consiste à rectifier l'erreur matérielle en ajoutant la mention oubliée « et de 15m vis-à-vis de l'axe du réseau départemental primaire et secondaire » dans les dispositions des zones agricoles (p.43) et naturelles (p.48).

2.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé (RA6)
pour les recul vis-à-vis des routes départementales (p.43)

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié
pour les recul vis-à-vis des routes départementales (p.43)

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- > Les bâtiments agricoles devront chercher en priorité les implantations en bord de parcelle et à proximité des axes routiers lorsque cela est possible, tout en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.
- > Dans les hameaux, les bâtiments autres qu'agricoles, en particulier les extensions d'habitations et leurs annexes, seront implantés au cas par cas, dans le respect des alignements de bâtiments existants, de leur volumétrie et des paysages environnants.
- > En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis de l'axe du réseau départemental « structurant ».
- > Les constructions seront édifiées en limite ou retrait des emprises d'usage public ou cheminements piétons/cyclables.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- > Les bâtiments agricoles devront chercher en priorité les implantations en bord de parcelle et à proximité des axes routiers lorsque cela est possible, tout en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.
- > Dans les hameaux, les bâtiments autres qu'agricoles, en particulier les extensions d'habitations et leurs annexes, seront implantés au cas par cas, dans le respect des alignements de bâtiments existants, de leur volumétrie et des paysages environnants.
- > En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis de l'axe du réseau départemental « structurant » **et de 15m vis-à-vis de l'axe du réseau départemental primaire et secondaire.**
- > Les constructions seront édifiées en limite ou retrait des emprises d'usage public ou cheminements piétons/cyclables.

_AVANT : Extrait du règlement du PLUi-H approuvé (RA6)
pour les recul vis-à-vis des routes départementales (p.43)

_APRÈS : Extrait du règlement du PLUi-H modifié
pour les recul vis-à-vis des routes départementales (p.43)

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- > Dans les hameaux, les extensions d'habitations et leurs annexes seront implantées au cas par cas, dans le respect des alignements de bâtiments existants, de leur volumétrie et des paysages environnants.
- > En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis de l'axe du réseau départemental « structurant ».
- > Les constructions seront édifiées en limite ou retrait des emprises d'usage public ou cheminements piétons/cyclables.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

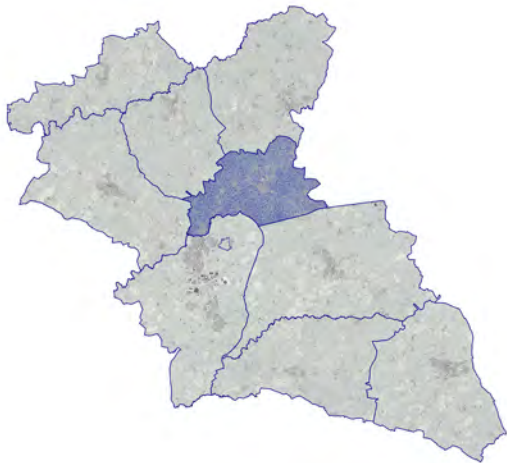
- > Dans les hameaux, les extensions d'habitations et leurs annexes seront implantées au cas par cas, dans le respect des alignements de bâtiments existants, de leur volumétrie et des paysages environnants.
- > En-dehors des agglomérations, les constructions doivent respecter un recul de 35m vis-à-vis de l'axe du réseau départemental « structurant » **et de 15m vis-à-vis de l'axe du réseau départemental primaire et secondaire.**
- > Les constructions seront édifiées en limite ou retrait des emprises d'usage public ou cheminements piétons/cyclables.

3. Motif n°3 - Règlement graphique

Suppression de l'emplacement réservé ER_SGDP_2

3.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova

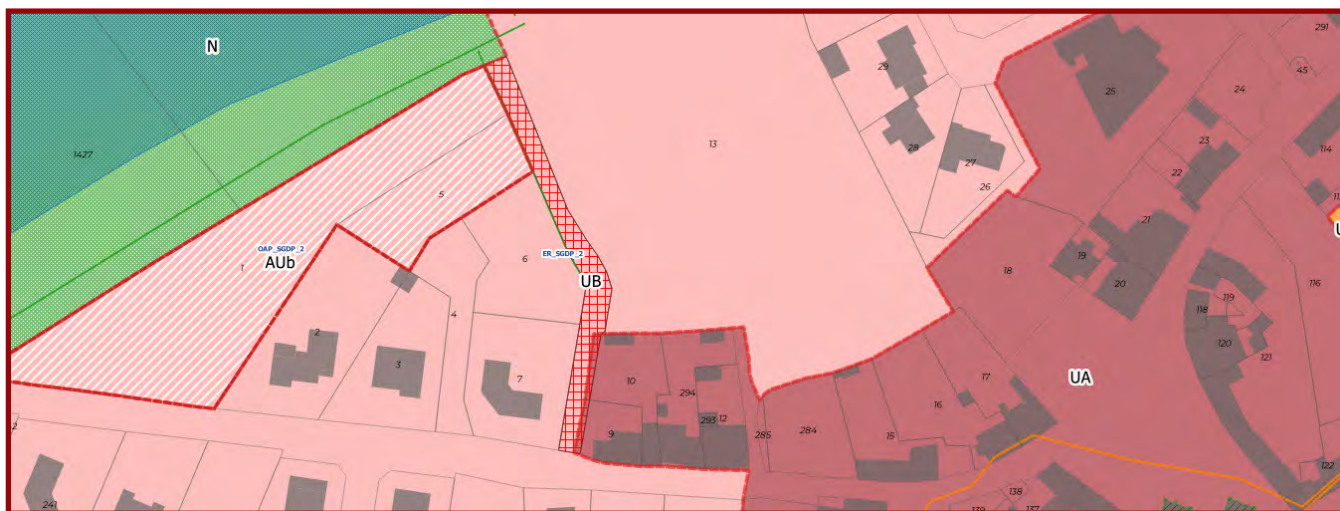


Le règlement graphique recense 34 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire intercommunal dont 6 sont identifiés sur la commune de Saint-Georges-de-Pointindoux.

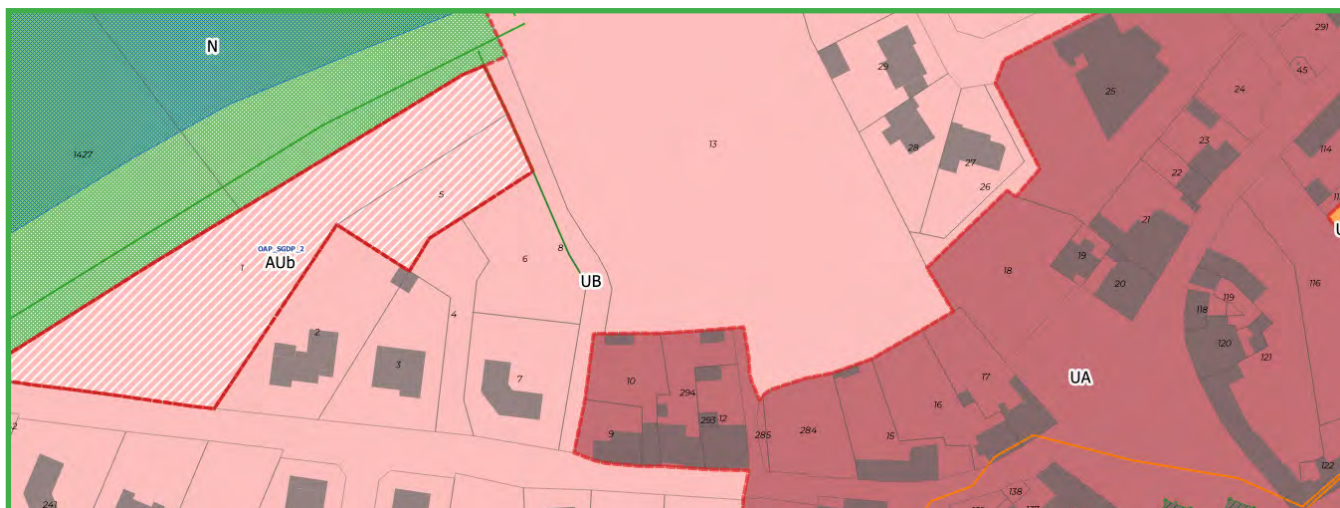
Dans le cadre de la modification simplifiée n°2, l'objectif de ce motif consiste à mettre à jour les emplacements réservés de la commune de Saint-Georges-de-Pointindoux et plus spécifiquement de supprimer l'emplacement ER_SGDP_2 ayant vocation à accompagner la création d'une liaison douce. Cet ER n'a plus vocation à être maintenu. Cette modification impacte les plans n°3.2.8, n°3.2.21, et n°3.2.26, ainsi que la liste des emplacements réservés.

3.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé (RA6) à Saint-Georges-de-Pointindoux



_AVANT : Extrait du règlement graphique modifié suite à la MS2 à Saint-Georges-de-Pointindoux

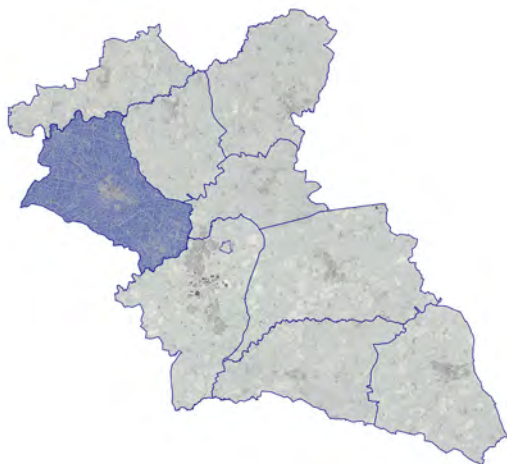


4. Motif n°4 - Règlement graphique

Rectification d'une erreur matérielle à SJDL

4.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

*_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova*



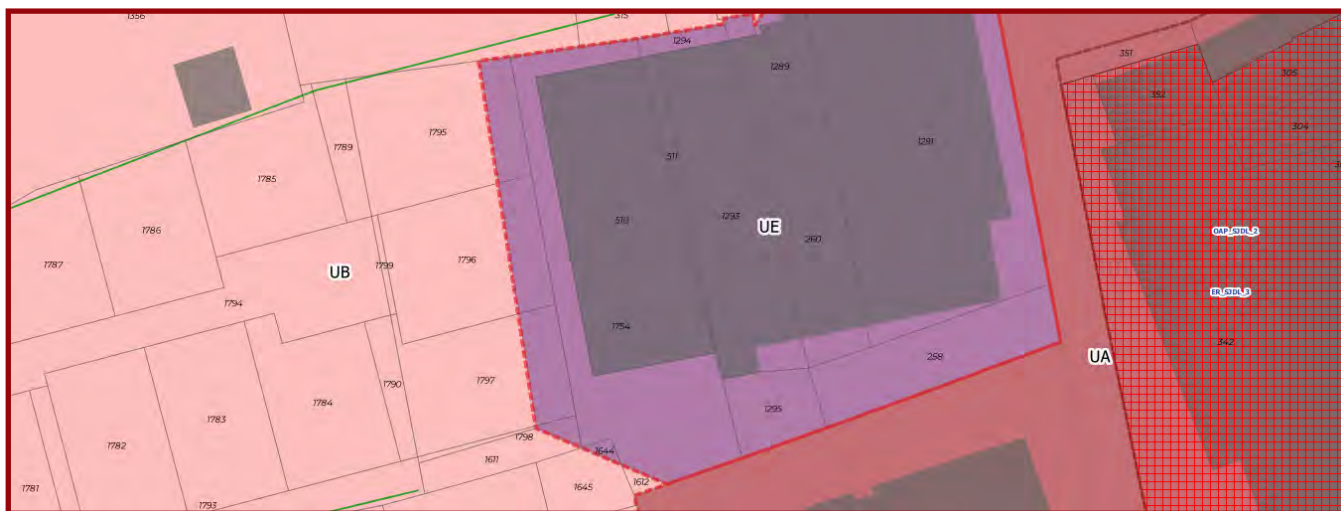
Le règlement graphique comporte une erreur matérielle au niveau du lotissement des Hortensias à Saint-Julien-des-Landes puisque plusieurs fonds de parcelles habitées sont inclus par erreur au sein de la zone UE à vocation principale d'équipement.

Dans le cadre de la modification simplifiée n°2, l'objectif de ce motif consiste donc à réajuster la limite entre la zone UE et la zone UB afin de reclasser les parties des parcelles AB1612, AB1644, AB1795, AB1796, AB1797 et AB1798 dans leur zone d'application. Cette modification implique un passage de 372 m² de la zone UE vers la zone UB et 15 m² depuis la zone UB vers la zone UE.

Cette modification impacte les plans n°3.2.9, n°3.2.24, n°3.2.25, et n°3.2.26.

4.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé (RA6) à Saint-Julien-des-Landes

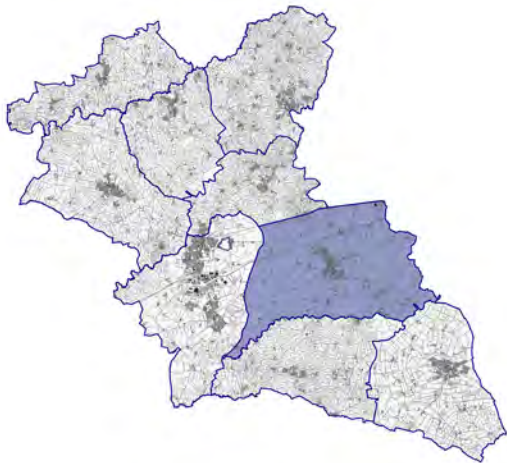


5. Motif n°5 - Règlement graphique

Ajustement du zonage de la déchetterie à SFDL

5.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

*_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova*



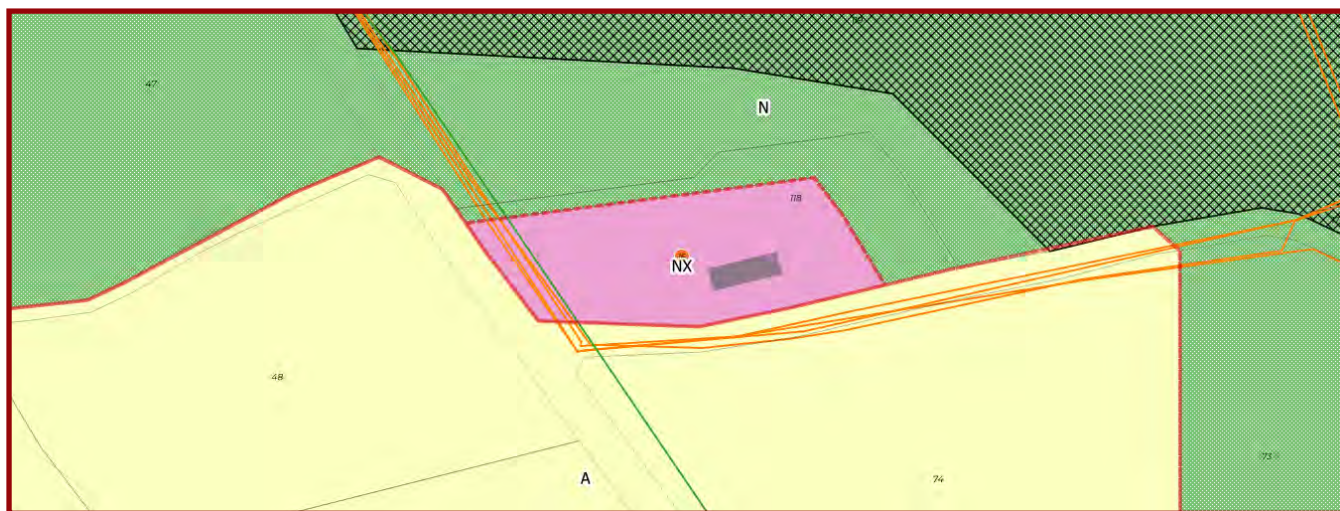
Le règlement graphique de la commune de Sainte-Flaive-des-Loups identifie en secteur NX l'espace utilisé par la déchetterie. Dans le PLUi-H en vigueur, ce secteur NX occupe uniquement le périmètre de la parcelle ZY0016, hors l'équipement se déploie également sur la parcelle adjacente ZY0118.

Dans le cadre de la modification simplifiée n°2, l'objectif de ce motif consiste donc à corriger l'erreur matérielle en rattachant les 2000 m² de la parcelle ZY0118 actuellement en zone N et effectivement occupés par la déchetterie vers la zone NX.

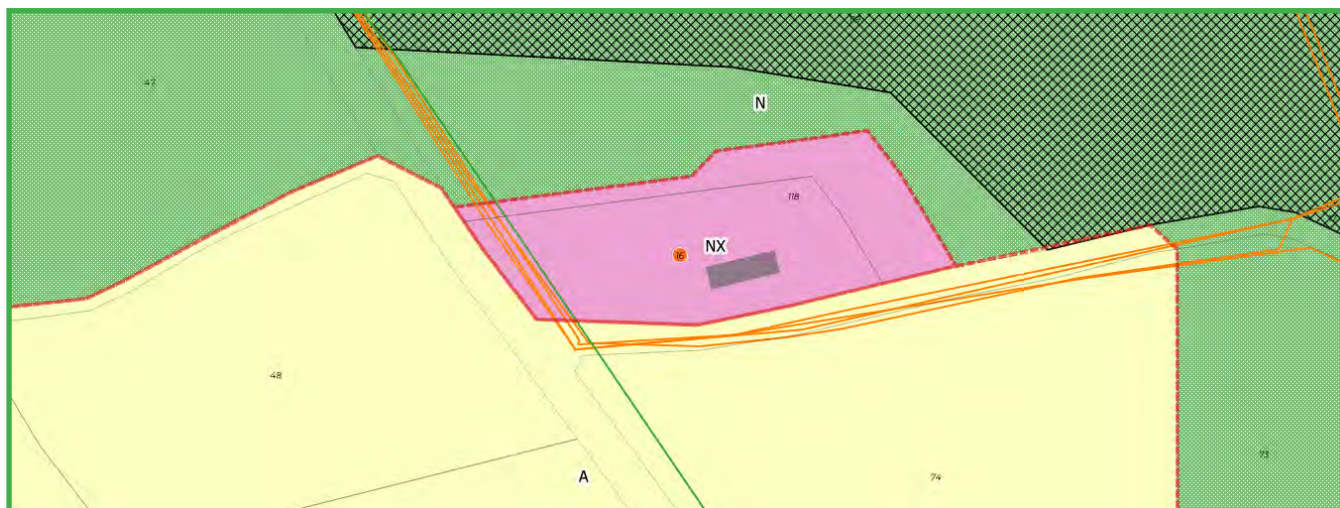
Cette modification impacte les plans n°3.2.7 et n°3.2.26.

5.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé (RA6) à Sainte-Flaive-des-Loups



_AVANT : Extrait du règlement graphique modifié suite à la MS2 à Sainte-Flaive-des-Loups

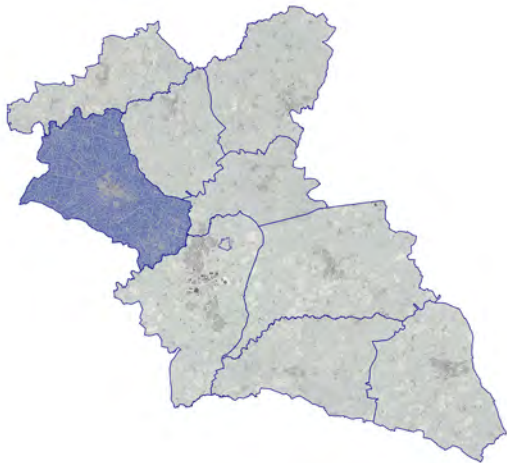


6. Motif n°6 - Règlement graphique

Rectification d'une erreur matérielle en AUs à SJDL

6.1 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

*_Localisation du motif de modification sur le territoire intercommunal
Source : Cittànova*

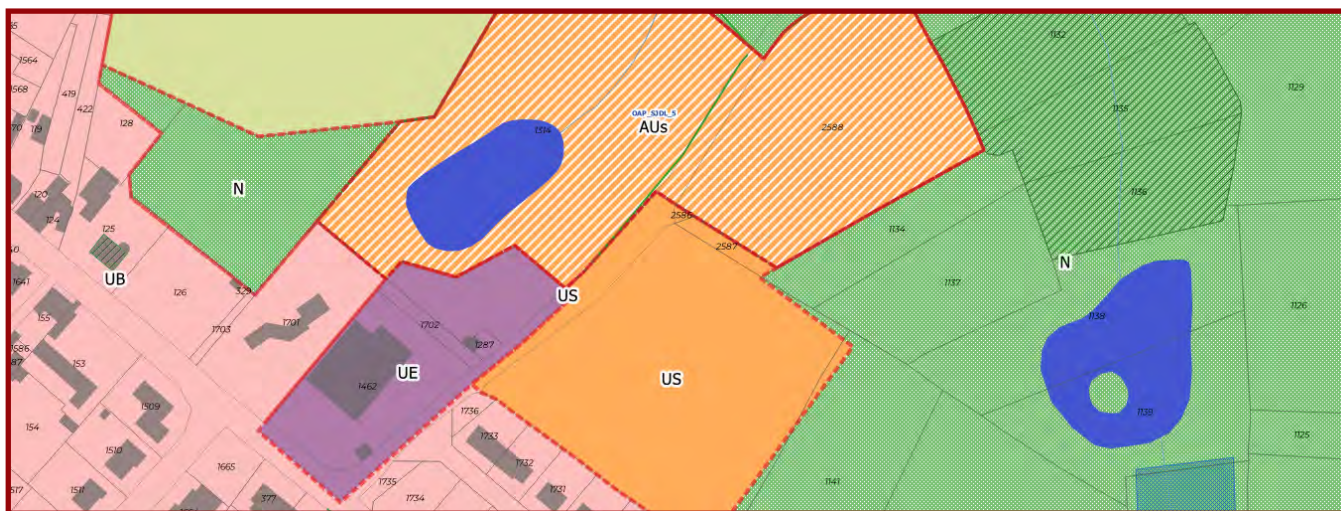


Le règlement graphique identifie en zone US le cimetière présent à l'est du bourg de Saint-Julien-des-Landes. Ce secteur est directement accolé à la zone AUs destiné à accueillir les services techniques de la collectivité. La lisière entre la zone US et AUs comporte toutefois une erreur matérielle, en ce sens que les parcelles AH0045 et AH0046 ont été par erreur rattaché à la zone US.

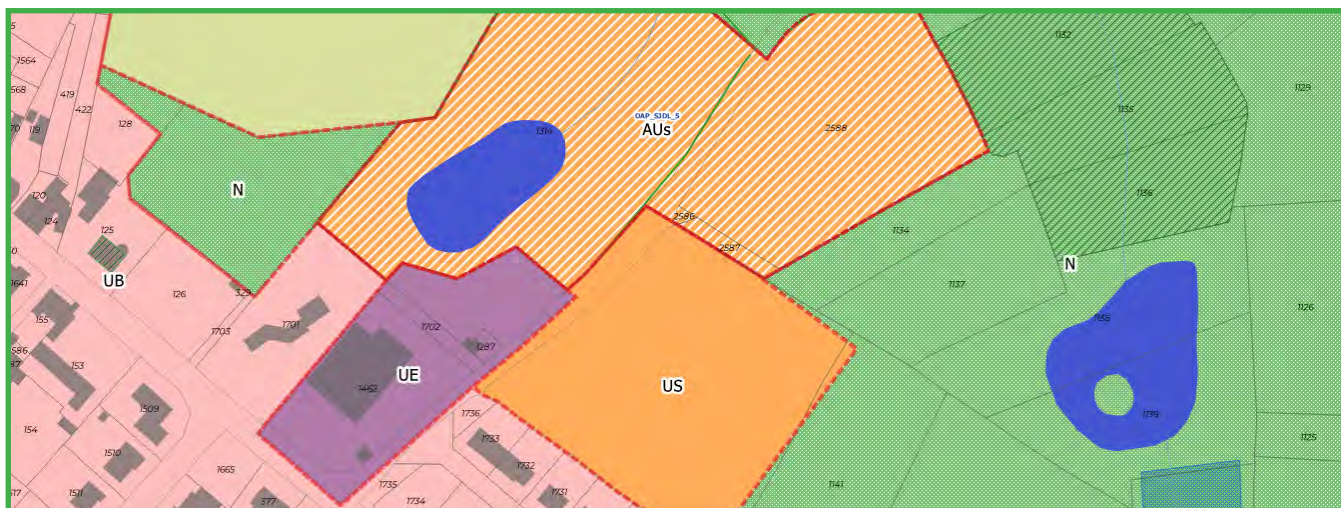
Dans le cadre de la modification simplifiée n°2, l'objectif de ce motif consiste donc à réajuster la limite entre la zone US et la zone AUs. Cette modification implique un reclassement de 373 m² de la zone US vers la zone AUs. Cette modification impacte les plans n°3.2.9, n°3.2.24, n°3.2.25, et n°3.2.26.

6.2 CONTENU DE LA MODIFICATION (AVANT-APRÈS)

_AVANT : Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé (RA6) à Saint-Julien-des-Landes



_AVANT : Extrait du règlement graphique modifié suite à la MS2 à Saint-Julien-des-Landes



C

Bilan suite à la Modification Simplifiée n°2

1. Surfaces avant/après la Modification simplifiée n°2

1.1 BILAN DES SURFACES AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 (SURFACE RA N°6)

Zonage	Surface
UA	73 ha
UAa	25 ha
UB	559 ha
UBa	120 ha
UC	105 ha
UE	53 ha
UEa	220 ha
UEc	12 ha
US	65 ha
UT	111 ha
UTn	2 ha
Zones urbaines	1 345 ha (6 %)
AUa	4 ha
AUaa	3 ha
AUb	50 ha
AUba	3 ha
2AU	7 ha
AUE	5 ha
AUEa	28 ha
AUS	6 ha
2AUS	3 ha
AUT	4 ha
Zones à urbaniser	113 ha (0,5%)

Zonage	Surface
A	17 184 ha
AP	295 ha
Zones agricoles	17 479 ha (77 %)
N	3 515 ha
NGV	3 ha
NL	32 ha
NLci	6 ha
NLI	1 ha
NLpe	7 ha
NLt	36 ha
NX	61 ha
NXca	47 ha
Zones naturelles	3 710 (16,5 %)

1.2 BILAN DES SURFACES APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Zonage	Surface	
UA	73 ha	
UAa	25 ha	
UB	559 ha	+0,03 ha
UBa	120 ha	
UC	105 ha	
UE	53 ha	-0,03 ha
UEa	220 ha	
UEc	12 ha	
US	65 ha	-0,03 ha
UT	111 ha	
UTn	2 ha	
Zones urbaines	1 345 ha (6 %)	
AUa	4 ha	
AUaa	3 ha	
AUb	50 ha	
AUba	3 ha	
2AU	7 ha	
AUE	5 ha	
AUEa	28 ha	
AUS	6 ha	+0,03 ha
2AUS	3 ha	
AUT	4 ha	
Zones à urbaniser	113 ha (0,5%)	

Zonage	Surface	
A	17 184 ha	
AP	295 ha	
Zones agricoles	17 479 ha (77 %)	
N	3 515 ha	-0,60 ha
NGV	3 ha	
NL	32 ha	
NLci	6 ha	
NLI	1 ha	
NLpe	7 ha	
NLt	36 ha	
NX	61 ha	+0,20 ha
NXca	47 ha	+0,40 ha
Zones naturelles	3 710 (16,5 %)	

2. Le respect des objectifs du PADD en matière de construction de logements

En cohérence avec le SCot du Sud-ouest Vendéen, l'un des enjeux majeurs du PLUi-H en vigueur est de renforcer et de diversifier la production de logements afin de prolonger l'évolution démographique et répondre aux différents besoins d'habitat, en recentrant ce développement autour des principales polarités du Pays des Achards, et en limitant la consommation des terres.

Ces enjeux et orientations sont traduits au sein du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLUi-H en vigueur, au sein de l'axe 1 « Maintenir une offre en logements attractive ».

On y retrouve notamment plusieurs objectifs à fort intérêt :

- Accompagner la croissance démographique par la construction d'un maximum de 205 logements supplémentaires par an,
- Privilégier la construction de logements en densification face aux extensions urbaines,
- Renforcer les outils existants de maîtrise du foncier pour l'aménagement de nouveaux quartiers,
- Développer prioritairement la construction de nouveaux logements à proximité des services :
 - > Renforcer le poids démographique de la polarité des Achards en cohérence avec ses capacités d'accueil. Contribuer à 32% de l'effort de construction en nouveaux logements du territoire. Construire environ 65 logements par an,
 - > Conforter le rôle de relais de croissance des pôles secondaires. Contribuer à 40% de l'effort de construction en logements. Construire environ 82 logements par an sur l'ensemble des pôles secondaires.
 - > Assurer le renouvellement démographique des communes rurales en reconnaissant leur rôle d'accueil dans les efforts de construction. Contribuer à 28% de l'effort de construction en nouveaux logements. Construire environ 58 nouveaux logements par an sur l'ensemble des communes rurales.
- Développer une part significative des nouveaux logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en moyenne 30% des nouvelles constructions du Pays des Achards.

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) fait état d'une déclinaison territoriale des besoins en logements dans le PLUi-H (p.21) correspondant au tableau suivant :

	Production potentielle de logements PLUi (2020-2030)	Objectifs de construction de logements PLH (2020-2025)	Potentiel identifié en renouvellement urbain (densification)	Programmation de logements en extension
Pôle central des Achards	570 (29 %)	342	267 (47 %)	303
Les Achards	570	342	267 (47 %)	303
Pôles secondaires	882 (44 %)	529	346 (39 %)	536
Beaulieu-sous-la-Roche	243	146	140 (58 %)	103
Nieul-le-Dolent	245	147	91 (37 %)	154
Sainte-Flaive-des-Loups	178	107	40 (23 %)	138
Saint-Julien-des-Landes	216	130	75 (35 %)	141
Communes rurales	542 (27 %)	325	171 (32 %)	371
La Chapelle Hermier	122	73	29 (28 %)	93
Le Girouard	118	71	65 (55 %)	53
Martinet	141	85	36 (30 %)	105
Saint-Georges-de-Pointindoux	161	97	41 (35 %)	120
Pays des Achards	1994	1196	814 (41 %) - incluant les changements de destination	1180

Les évolutions de zonage des motifs de la modification simplifiée n°2 ne vont induire aucune modification quant à la répartition du potentiel de construction de logements par rapport au PLUi-H en vigueur.

Tel qu'exposé dans le bilan des surfaces, le projet de Modification simplifiée n°2 n'induit aucune hausse de la consommation d'espace naturel et agricole.

Pour ce qui est de la production de logements, la Modification simplifiée n°2 n'implique aucune nouvelle production de logement, ce qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

	Programmation PLUi-H				
	Logements à construire 2020-2030	Production potentielle en renouvellement urbain	Production prévue en extension	Nombre de logements total du PLUi-H 2020-2030	Répartition par typologie
Pôle Central des Achards					
Les Achards	650	267 (47,2%)	299	566	566 (28%)
Pôles secondaires					
Beaulieu-sous-la-Roche	820	133 (56,3%)	103	236	869 (44%)
Nieul-le-Dolent		91 (37,1%)	154	245	
Sainte-Flaive-des-Loups		40 (22,5%)	138	178	
Saint-Julien-des-Landes		105 (50%)	105	210	
Communes rurales					
La Chapelle-Hermier	580	29 (23,8%)	93	122	551 (28%)
Le Girouard		68 (53,5%)	59	127	
Martinet		36 (25,5%)	105	141	
Saint-Georges-de-Pointindoux		41 (25,4%)	120	161	
TOTAL	2 050	840 (42%)	1 146	1 986	

