



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	17/12/2025

Pièce n°2 du dossier de
Modification Simplifiée n°3

APPROUVÉE LE

Le 28/01/2026

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
communautaire approuvant
la Modification Simplifiée n°3
en date du 28/01/2026

Le Président de
la Communauté de
communes du Pays des
Achards



Patrice PAGEAUD



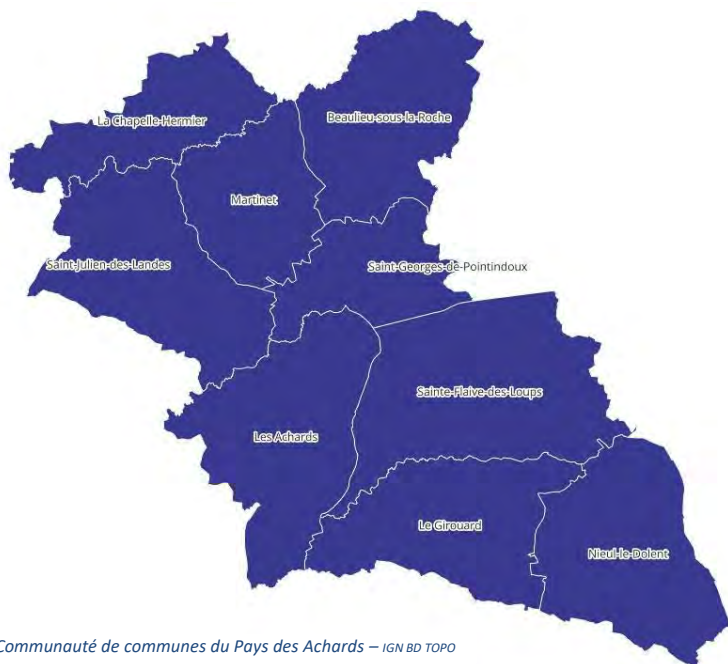
SOMMAIRE

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 – Evolution du règlement écrit.....	9
6. Glossaire.....	10

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.



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^{er} 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	Approuvé
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	24 octobre 2025
Déclaration de projet extension carrière de Beaulieu-sous-la-Roche	17 décembre 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_818_A09 du 29 septembre 2025, une procédure de modification simplifiée n°3 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 faciliter l'implantation de projets d'énergies renouvelables (EnR)* sur les zones Nx* du territoire par le biais d'un ajustement du règlement écrit.

La procédure d'élaboration de la Modification Simplifiée du PLUi-H est encadrée des 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.

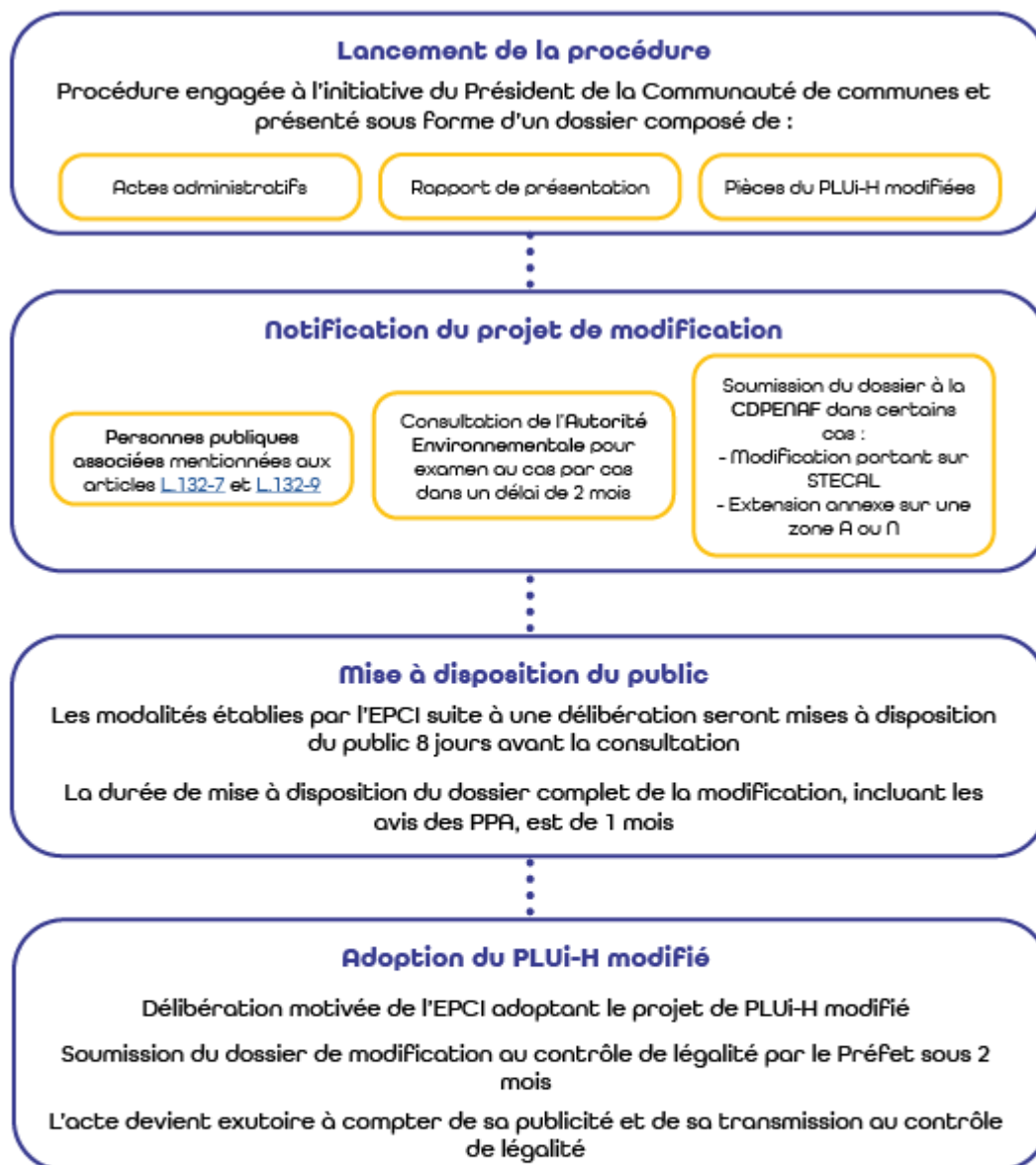
Ici, la **procédure de modification simplifiée n°3** est justifiée par le II de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

II. - *Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.*

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

La Communauté de communes du Pays des Achards a approuvé en 2020 son Plan Climat Air-Énergie-Territorial (PCAET)*. C'est un outil stratégique et opérationnel qui doit répondre à trois grands objectifs :

- Lutter contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, **développant les énergies renouvelables locales...** ;
- Adapter le territoire aux effets du dérèglement climatique en renforçant sa résilience face aux aléas climatiques ;
- Améliorer la qualité de l'air en limitant les émissions de polluants atmosphériques.

Un axe complet est dédié au développement des énergies renouvelables sur le territoire avec des fiches actions en faveur de la mise en place de projets.

Cohérence et réponse aux objectifs des documents locaux et supra

La présente modification simplifiée du PLUi-H porte sur les zones Nx du territoire intercommunal. Elle a pour objectif de favoriser l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable d'intérêt public, afin de faciliter le développement de projets en ce sens et de répondre à différents objectifs et orientations inscrits dans les documents de planification locaux et supra dans une logique de hiérarchie des normes.

La modification simplifiée n°3 permettra de répondre à **l'objectif n°12 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)* de la CC du Pays des Achards** :

« Développer les énergies renouvelables sur le territoire en prenant en compte les contraintes liées au paysage et à l'activité humaine » : « Encourager les projets d'importance, publics ou privés, qui ne portent pas atteinte au cadre naturel, agricole et patrimonial du Pays des Achards ».

- ⇒ « Accompagner la réalisation de projets de production d'énergie renouvelables permettant d'améliorer le bilan énergétique du Pays des Achards »

L'axe 2 du PCAET : « Développer le mix énergétique du territoire ».

- ⇒ « Encourager le développement opérationnel des énergies renouvelables »
- ⇒ « Accompagner le développement des projets d'énergie renouvelable »

L'atteinte de cet objectif implique de lever les freins à l'implantation de projets d'énergies renouvelables (ENR), pour contribuer à l'engagement de la Communauté de communes du Pays des Achards consistant à couvrir 20 % de la consommation énergétique par la production d'ENR d'ici 2030. En comparaison, la part des ENR représentait 5,3 % en 2014 et 9,2 % en 2022. Il apparaît donc nécessaire de permettre le déploiement de nouveaux projets sur le territoire pour atteindre l'objectif de 2030.

Faciliter l'implantation de projets photovoltaïques sur les zones Nx permettra de répondre à des objectifs inscrits dans **le PADD du Schéma cohérence territoriale (SCoT)* de Vendée Cœur Océan**, auquel est rattaché la CC du Pays des Achards :

« Appuyer le développement sur les richesses naturelles et préserver leur qualité » : « 24. Appuyer le développement des énergies renouvelables sur l'armature naturelle du territoire »

- ⇒ « Accompagner et veiller à la cohérence du développement des énergies renouvelables »
- ⇒ « Favoriser l'énergie solaire »

De plus, le **document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCoT** préconise et recommande de :

- ⇒ « Faciliter, dans les documents d'urbanisme locaux, l'installation des unités de production d'énergie renouvelable sous réserve de la protection des sites et des paysages »
- ⇒ « Identifier les principaux espaces compatibles et favorables à l'accueil d'énergie solaire : implantation en toiture ou sur les murs des bâtiments, surfaces artificialisées (parkings, zones de stockage...), site des déchèteries, sols pollués, etc. »

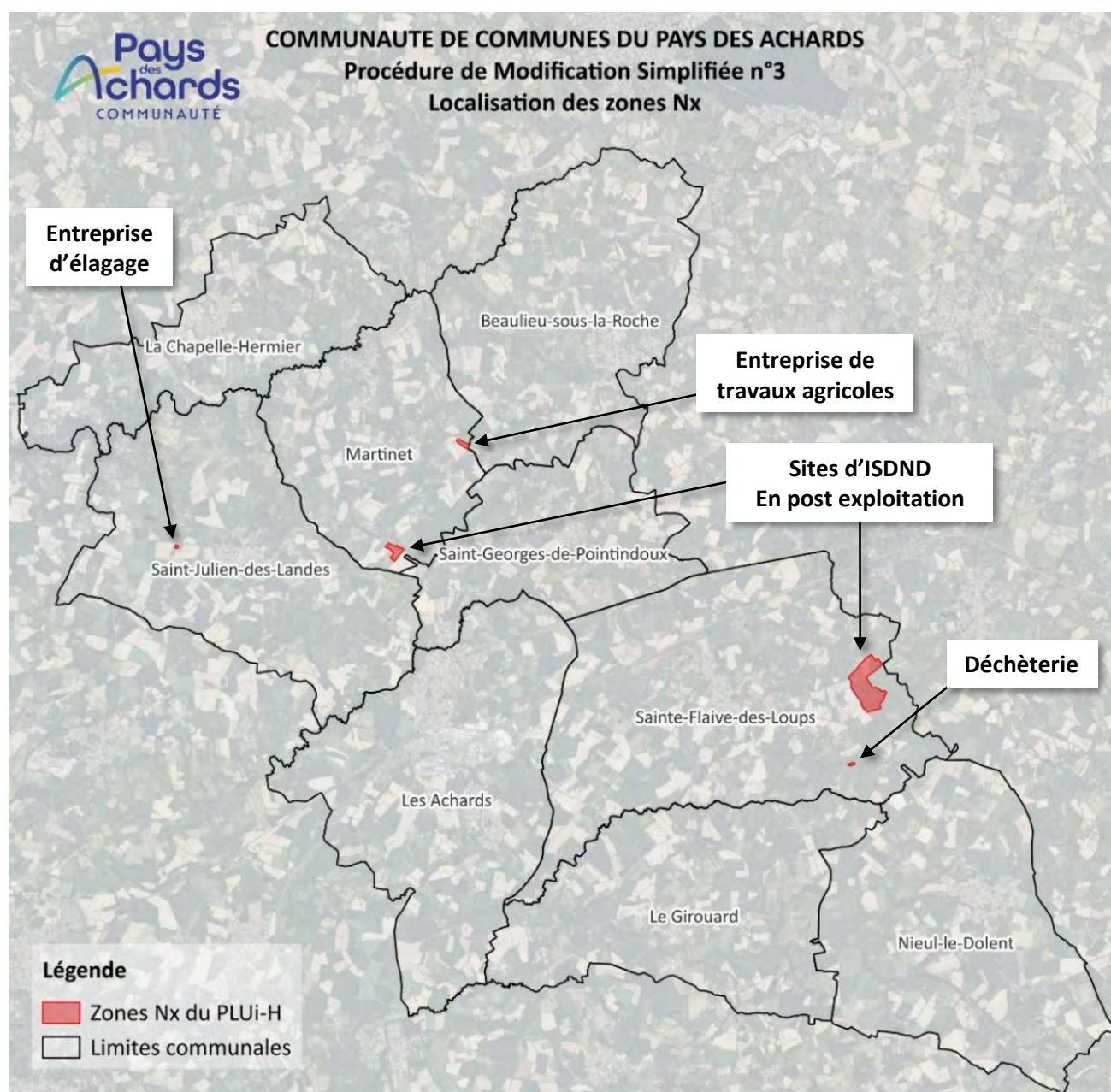
A l'échelle régionale, **le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)*** a inscrit dans ces objectifs de :

« Devenir une région à énergie positive en 2050 »

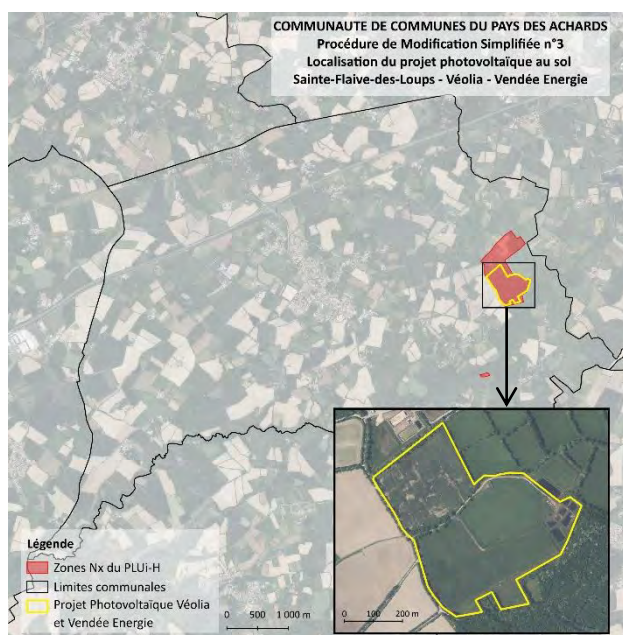
Les zones Nx du territoire intercommunal

La CC du Pays des Achards a défini 5 zones Nx dans le règlement graphique de son territoire :

- Deux sur la commune de Martinet correspondants à un ancien site d'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDnD)* en post-exploitation avec arrêtés préfectoraux de suivi long terme et une entreprise de travaux agricoles ainsi que trois habitations voisines ;
- Deux sur la commune de Sainte-Flaive-des-Loups correspondants à un ancien site d'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDnD) en post-exploitation également et à une déchèterie ;
- Une sur la commune de Saint-Julien-des-Landes correspondant à une entreprise d'élagage.



Projet photovoltaïque au sol – Le Beignon, Sainte-Flaive-des-Loups



La modification simplifiée n°3 du PLUi-H est engagée pour répondre à la mise en place d'un projet de centrale photovoltaïque au sol porté par Véolia et Vendée Energie. Celui-ci est implanté sur le site de l'ancienne Installation de Stockage de Déchets non Dangereux (ISDnD) en post-exploitation, située à Sainte-Flaive-des-Loups, en post-exploitation depuis 2005 et jusqu'en 2034. Le site concerné couvre une surface de 25,4 ha au total.

Le projet s'implante sur les parcelles cadastrées ZS 001, 004, 005, 006, 007, 009, 018, 019, 021, 022, 023, 024 dont le propriétaire est GEVAL (sauf les parcelles ZS 02 et 03), filiale de Véolia.

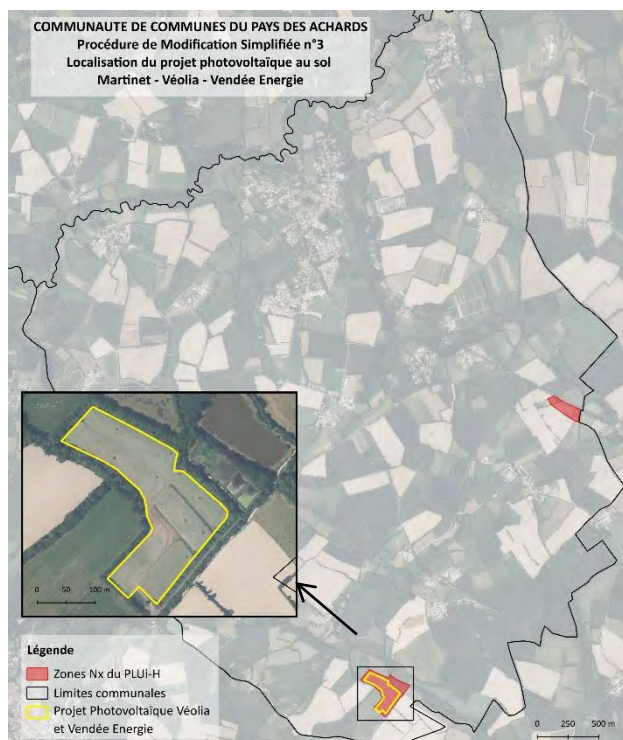
La surface projetée au sol de la centrale et de l'ensemble de ses infrastructures est de 7,48 ha, sur une surface totale parcellaire de 25,4 ha.

Actuellement, le règlement de la zone Nx constitue un frein à la réalisation du projet, celui-ci nécessitant une emprise au sol supérieure à 500m².

Une étude d'impact, conduite par TBM environnement, est en cours. Les états initiaux ont permis d'identifier les différents enjeux environnementaux du site, qui se révèlent globalement favorables à l'implantation du projet photovoltaïque, avec des impacts qualifiés faibles à moyens.

La mise en service de l'installation permettra de produire, dès la première année, 19,95 GWh d'électricité, soit l'équivalent de la consommation de 9 340 habitants.

Projet photovoltaïque au sol – La Boislivière, Martinet



La modification simplifiée n°3 du PLUi-H est également engagée pour répondre à la mise en place d'un projet de centrale photovoltaïque au sol porté par Véolia. Celui-ci est implanté sur l'ISDnD en post-exploitation, située sur la commune de Martinet et en post-exploitation. Le site concerné couvre une surface de 6 ha au total.

Le projet s'implante sur les parcelles cadastrées 0B 903, 904, 976, 977, 978, 979 et 1288 – B 1285 et 1286 dont le propriétaire est GEVAL, filiale de Veolia.

Le projet sur la commune de Martinet est moins mature que celui de Saint-Flaive-des-Loups, cependant la modification simplifiée permettra également la mise en place de cette infrastructure.

Le plan d'implantation de la centrale est en cours d'élaboration, mais il est estimé une emprise au sol d'environ 1,6 ha pour une surface totale parcellaire de 3,6 ha.

5

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE - ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT -

Suite à l'exposé de ces motifs, la Communauté de communes du Pays des Achards souhaite faire évoluer le règlement écrit des zones Nx, qui pour rappel, sont des secteurs dédiés à des activités économiques isolées situées en zone agricole ou naturelle.

Dans l'encadré bleu ci-dessous, la partie du règlement du PLUi-H soumis à la modification simplifiée n°3 :

- En gris, les parties déjà existantes dans le règlement écrit tel qu'actuellement en vigueur ;
- En **bleu**, les éléments ajoutés et/ou modifiés au règlement écrit.

Règlement écrit avant la modification :

En secteur NX, la réhabilitation des constructions existantes et leur extension sont possibles dans la limite de 30 % de la surface plancher* existante et dans la limite de 500m² d'emprise foncière supplémentaire.

En complément, les constructions et aménagements nouveaux sont également possibles dans la limite de 500 m² d'emprise au sol supplémentaire. Ces surfaces supplémentaires sont calculées en référence à la surface plancher existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, et sont autorisées uniquement pour les besoins de l'activité existante.

Règlement écrit après la modification :

En secteur NX, la réhabilitation des constructions existantes et leur extension sont possibles dans la limite de 30 % de la surface plancher existante et dans la limite de 500m² d'emprise foncière supplémentaire.

En complément, les constructions et aménagements nouveaux sont également possibles dans la limite de 500 m² d'emprise au sol* supplémentaire. Ces surfaces supplémentaires sont calculées en référence à la surface plancher existante à la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, et sont autorisées uniquement pour les besoins de l'activité existante.

Afin de répondre à la stratégie de la Communauté de communes du Pays des Achards développée dans son Plan Climat Air-Énergie-Territorial, les constructions liées aux infrastructures de production d'énergie solaire et les constructions afférentes d'intérêt public ne sont pas soumises à la limitation de 500m² d'emprise au sol.

En somme, la présente modification simplifiée relative aux zones Nx du territoire du Pays des Achards contribue pleinement à la mise en œuvre des objectifs locaux et supra en matière de développement des énergies renouvelables, en cohérence avec la trajectoire fixée par le SRADDET Pays-de-la-Loire visant à devenir une région à énergie positive en 2050.

Elle s'inscrit également dans une logique de sobriété foncière, en mobilisant prioritairement des sites déjà artificialisés du fait de leur usage actuel ou passé (ancienne ISDND, déchèterie, entreprises). Ainsi, dans le contexte de Saint-Flaive-des-Loups et Martinet, cette réutilisation d'espaces anthropisés contribue directement à l'atteinte de l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)*.

6

GLOSSAIRE – DEFINITION DES TERMES MARQUES D'UNE *

Emprise au sol : « L'emprise au sol est la projection verticale du volume de votre construction, tous débords et surplombs inclus. Les annexes telles qu'un abri de jardin, un carport ou une piscine constituent de l'emprise au sol. » - Service Public

ENR : Signifiant énergies renouvelables, qui sont alimentées par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, les marées, etc. et permettent de produire de l'électricité ainsi que de la chaleur, du froid, du gaz, du carburant et du combustible.

ISDnD : Les installations de stockage des déchets non dangereux permettent d'éliminer les déchets par dépôt ou enfouissement dans la terre. Ces espaces sont considérés comme des emprises foncières anthropisées faisant l'objet de restrictions strictes par le biais de Servitude d'Utilité Publique. Dans le cas de Martinet et Sainte-Flaive-des-Loups, les déchets sont traités par enfouissement.

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.

PCAET : Le Plan Climat Air-Énergie-Territorial est un document stratégique qui permet de répondre à trois grands objectifs : lutter contre le changement climatique ; adapter le territoire aux effets du dérèglement climatique ; améliorer la qualité de l'air.

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.

Surface plancher : « La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur. » - Service Public

ZAN : Objectif Zéro Artificialisation Nette a été fixé par la loi Climat et Résilience de 2021. Il vise à atteindre la neutralité en matière de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050.

Zones Nx : secteurs particuliers du PLUi-H qui sont dédiés à des activités économiques isolées situées en zone agricole ou naturelle.

