



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
Modification Simplifiée n°3	28/01/2026
Modification Simplifiée n°4	11/03/2026
Modification Simplifiée n°5	23/09/2026

Pièce n°2 du dossier de
Modification Simplifiée n°5

APPROUVÉE LE

Le 23/09/2026

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
communautaire approuvant
le projet de Modification
Simplifiée n°5 du PLUi-H
pour l'OAP BSLR1 à Beaulieu-
sous-la-Roche en date du
23/09/2026

Le Président de
la Communauté de
communes du Pays des
Achards



Michel PAILLUSSON

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 BSLR1.....	8

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	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
Déclaration de Projet MEC n°1	17 décembre 2025
Modification Simplifiée n°3	28 janvier 2026
Modification Simplifiée n°4	11 mars 2026

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_26_439_A18 du 18 mai 2026, d'entamer une procédure de modification simplifiée n°5 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 modifier l'OAP BSLR1 (Orientation d'Aménagement et de Programmation BSLR1) de Beaulieu-sous-la-Roche.

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.

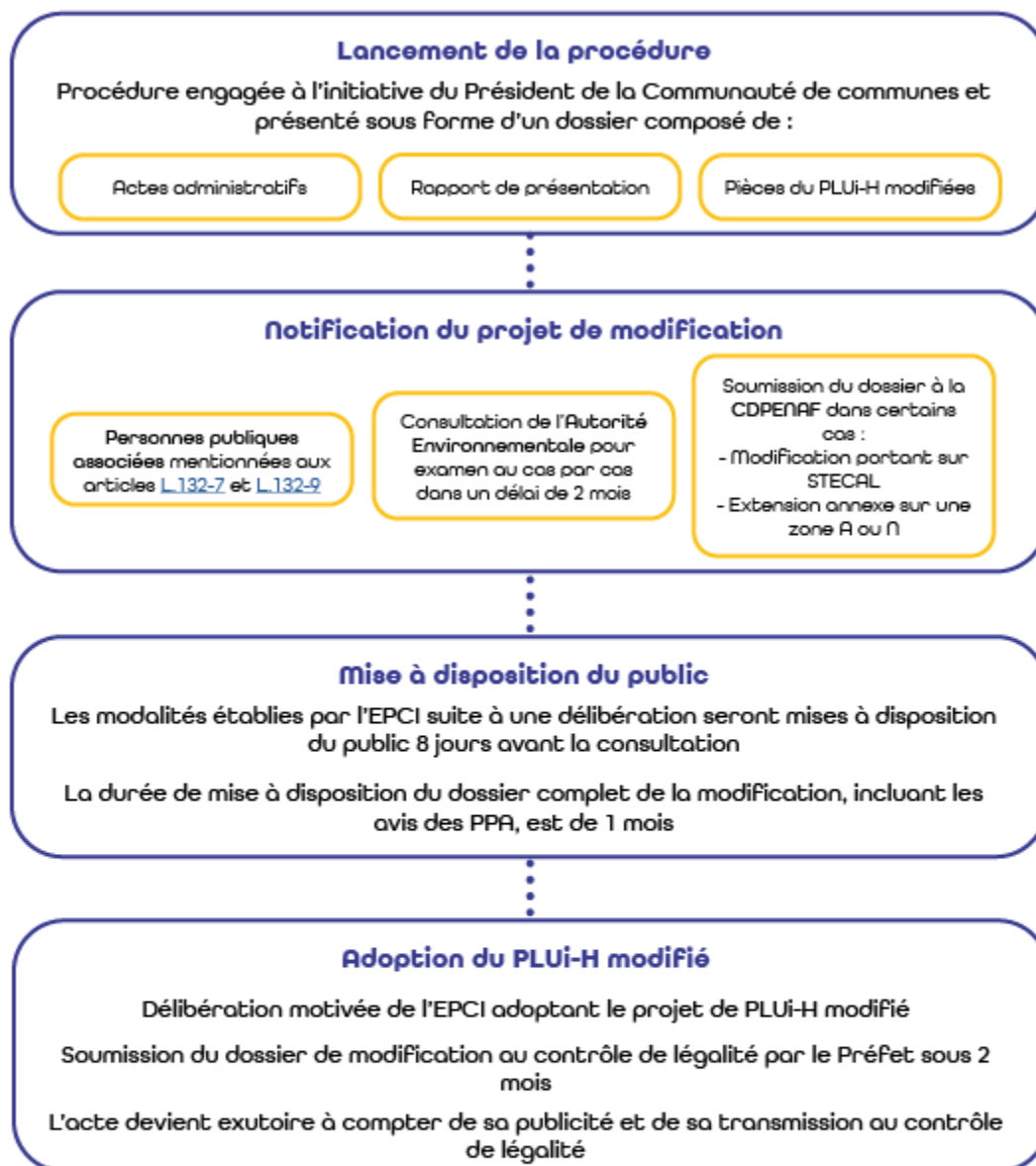
Article L.153-48

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 d'aménagement et 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.

Localisation de l'OAP BSLR 1, Cœur de Bourg à Beaulieu-sous-la-Roche



Motifs de la modification de l'OAP

La présente Modification Simplifiée trouve son origine dans plusieurs contraintes affectant la mise en œuvre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, en particulier au sein du secteur n°2.

Premièrement, une situation de rétention foncière concerne la parcelle cadastrée AC 98. En effet, la propriétaire actuelle ne souhaite pas, à ce jour, céder son terrain. Cette situation bloque toute opération d'aménagement à l'échelle de ce secteur et ainsi, la réalisation du projet initialement prévu par l'OAP.

En second lieu, l'OAP avait défini, au sein de ce secteur, une partie dédiée à l'implantation de locaux d'activités. Toutefois, la commune ne dispose actuellement d'aucune opportunité foncière, ni de demande concrète justifiant le

développement de ce type d'activités à cet emplacement. Par ailleurs, le centre-bourg accueille déjà de nombreux commerces, activités économiques ainsi que des locaux dédiés à des usages artistiques, situés à proximité immédiate du secteur concerné (environ 150 mètres). Dans ce contexte, la création de nouveaux locaux d'activités dans ce secteur n'est ni nécessaire, ni adaptée aux dynamiques locales.

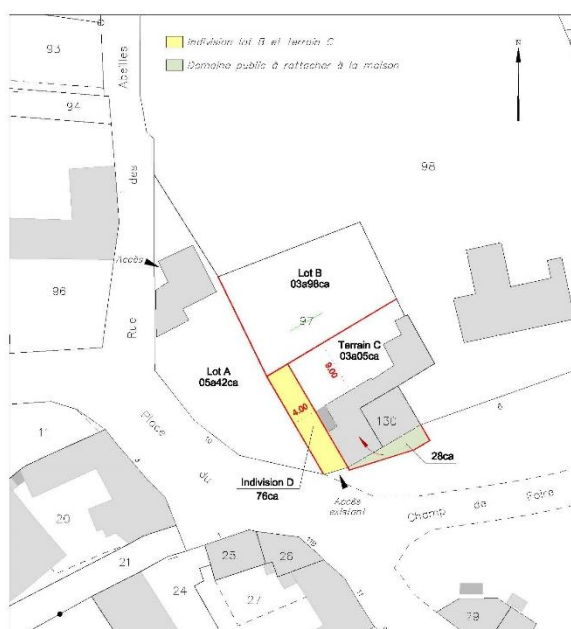
A l'inverse, la parcelle cadastrée AC 97 présente un potentiel d'évolution intéressant et à court terme. Celle-ci pourrait faire l'objet d'une division permettant la réalisation de trois logements individuels : deux lots à bâtir ainsi qu'un lot déjà occupé par un bâti existant, à savoir le presbytère. L'urbanisation à court terme de cette parcelle ne compromettra pas la réalisation ultérieure de l'OAP BLSR1 dans sa globalité, si la rétention foncière venait à être levée. Cette possibilité s'inscrit dans une logique de densification modérée du tissu urbain, en cohérence avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace.

Au regard de ces éléments, et afin de permettre la concrétisation d'un projet d'aménagement réaliste et opérationnel, il est proposé de supprimer la zone initialement dédiée aux locaux d'activités au profit d'une programmation orientée vers l'habitat individuel.

Détail du deuxième secteur de l'OAP BSLR 1



Projet envisagé sur la parcelle AC 97 par la commune de Beaulieu-sous-la-Roche



5

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

– MODIFICATION DE L'OAP BSLR 1 –

Suite à l'exposé de ces motifs, la Communauté de communes du Pays des Achards souhaite faire évoluer le schéma de l'OAP BSLR 1, Cœur de Bourg pour supprimer le phasage et faire des corrections graphiques.

AVANT



APRES



- Logements intermédiaires et collectifs
- Logements individuels
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Locaux d'activités
- ▭ Secteur d'OAP
- ➡ Accès routier
- ➡ Création d'une voie piétonne

La Modification Simplifiée n°5 de l'OAP BSLR1 vise à lever les freins identifiés à la mise en œuvre du projet, liés à la rétention foncière de la parcelle AC 98 ainsi qu'à la suppression de la zone dédiée à des locaux d'activités. En supprimant cette zone, cela va permettre la création de trois logements.

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.