

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

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

Membres en exercice : 32

Membres présents : 24

Date de la convocation :

Nombre de votants : 26

11/12/2025

Présents

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

Excusés

Anne DE PARSEVAL, Emmanuel FERRE (donne pouvoir à Dominique DURAND), Michel PAILLUSSON et Joël PERROCHEAU (donne pouvoir à Emmanuelle BOUTOLLEAU).

Absents

Cécile GUILLOTEAU, Guillaume MALLARD, Guy RAPITEAU et Sarah RENAUD.

Secrétaire de réunion

Michel VALLA.

Délibération RGLT_25_1028_218

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUiH AFIN D'ÉTENDRE LES POSSIBILITÉS D'USAGES ET D'HÉBERGEMENTS DU STECAL NLT DÉDIÉ AU CAMPING DES SORINIÈRES

Monsieur le Président rappelle à l'Assemblée que la zone NLT du PLUi-H a été définie dans le PADD dans l'objectif de « Valoriser et conforter le tourisme nature sur l'ensemble du territoire », en promouvant et développant l'offre de tourisme axé sur la nature.

Ce zonage NLT est dédié aux espaces d'accueil touristique de plein air, en complémentarité des équipements touristiques structurants au Nord du territoire, classés en UT. L'enjeu principal de ces secteurs classés NLT est d'accompagner leur développement tout en garantissant une intégration et une protection de l'environnement et des paysages.

Dans ce cadre, le règlement actuel prévoit que les nouveaux aménagements et constructions éventuelles ne doivent pas conduire à une augmentation de l'imperméabilisation des sols sur plus de 500 m² supplémentaires d'emprise au sol, calculée en référence à la surface imperméable existante à la date

d'entrée en vigueur du PLUiH et uniquement pour les besoins de l'activité. Le recours aux aménagements perméables est bien-sûr à privilégier.

Néanmoins, force est de constater que ce plafond de 500 m² d'imperméabilité supplémentaire ne répond aucunement aux besoins de construction de la plupart des sites pour garantir un équilibre économique. Afin de répondre à cet objectif, il est nécessaire de mettre en compatibilité le PLUi-H pour permettre la pérennisation des STECAL, dont celui des Sorinières, à Nieul-le-Dolent. Après avoir rencontré plusieurs porteurs de projets intéressés par le développement du camping des Sorinières, le projet porté par l'entreprise Lodge and Co présente un intérêt certain pour le Pays des Achards. Pour sa concrétisation, une extension significative de l'emprise au sol nouvelle est nécessaire à hauteur de 5 500 m².

Présentation succincte du projet :

La reprise du camping existant des Sorinières par Lodge & Co, repose sur la création d'une offre d'hébergements en lodges de qualité premium (Cistébois), avec services, à l'attention des professionnels en recherche d'un logement (baux mobilité Loi ELAN maxi 1 an reconductible), tout en maintenant l'accueil de vacanciers durant la saison estivale.

Ce projet fait écho à une démarche initiée par la Communauté de communes du Pays des Achards, en 2023 en vue de loger les salariés en mobilité, mais qui n'avait pas pu aboutir. En effet, un projet de résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) aux Achards avait été engagé, mais a dû être abandonné en raison de loyers trop élevés. Il prévoyait la création de 40 à 50 petits appartements meublés suite au retour d'enquête auprès de 43 entreprises.

Le besoin reste pour autant prégnant pour beaucoup d'entreprises et salariés du Pays des Achards. Aussi, la possibilité d'héberger environ 100 à 120 salariés dans des mobil-homes de qualité, au sein d'une structure fournissant des services journaliers, avec des loyers modérés, constitue-elle pour le Pays des Achards une réelle opportunité à encourager.

Dans ce projet, le bâti existant de l'ancienne ferme serait réutilisé et valorisé en locaux d'animation, d'hébergements touristiques et de services, avec un objectif d'utilisation à l'année. Le camping actuel serait développé pour le tourisme estival, tandis que le déploiement des lodges pour l'hébergement temporaire des salariés et autres professionnels du secteur serait réalisé sur la partie non aménagée du site.

Au-delà du développement du potentiel touristique du camping des Sorinières, ce projet peut constituer une réponse à la loi du 26 novembre 2025, visant notamment à faciliter et accélérer les opérations de construction de logements, dont les travailleurs en mobilité.

Le modèle économique proposé par Lodge & Co permet d'optimiser le site : il répond pour l'essentiel à la forte demande en matière de logements temporaires (80 à 100 lodges à loyers modérés, environ 450 €/mois charges comprises) et permet également de valoriser les 30 emplacements actuels dédiés au tourisme (emplacements nus et lodges). L'ensemble des circulations et stationnements seront revêtus de matériaux perméables. Les lodges seront posés sur roues, permettant un éventuel retour à un usage agricole en cas d'arrêt de l'activité, ce qui constitue un point important au regard de la réversibilité du site.

Les investisseurs projettent à court terme un taux de remplissage de l'ordre de 85%. Un camping similaire géré par la même société fonctionne à l'année à Apremont, avec un taux de remplissage annuel de 90%. Le développement du camping des Sorinières serait enfin créateur d'emplois : au-delà du couple gestionnaire, ce projet permettra de créer deux emplois d'entretien ménager, 1 voire 2 postes de personnel d'entretien technique et des postes saisonniers l'été.

Ce site et le projet qu'il accueille concourent en terme d'aménagement d'hébergements touristiques ainsi que temporaires pour les travailleurs à un rééquilibrage mesuré sur le secteur sud du Pays des Achards. Le concept proposé à la Commune de Nieul-le-Dolent, porté par des capitaux 100 % privés, correspond à une offre complémentaire aux campings existants au bord du lac du Jaunay et non concurrentielle. Il redonne vie au camping des Sorinières et garantit sa pérennité. Ce projet génère certes une

consommation significative d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) par l'artificialisation créée, mais ne menace pas l'agriculture, dans le sens où l'ensemble du périmètre est déjà identifié au PLUiH en tant que STECAL Nlt et se développera dans l'emprise initiale de la zone, sans empiéter sur les terres agricoles limitrophes. Le terrain est actuellement entretenu par un agriculteur dans le cadre d'une mise à disposition précaire.

Par ailleurs, la réalisation de ce projet implique en contrepartie, pour le calcul de l'artificialisation des sols et la réalisation du PLUiH, que la Commune de Nieul-le-Dolent renonce à l'urbanisation de 5 500 m² de surface classée AU. Cette surface AU, conservées à l'état naturel, suite à l'existence de zones humides, est appelée à rester en l'état dans le futur PLUiH.

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 ses articles L 153-54 à L 153-59, R153-13 et R 153-15 à R 153-17 ;

Vu la modification simplifiée n° 1 du PLUiH du Pays des Achards approuvée le 23 mars 2022, vu la modification n° 1 du PLUiH du Pays des Achards approuvée le 20 décembre 2023, vu les révisions accélérées n° 1 à 6 approuvées le 20 décembre 2023, vu la modification simplifiée n° 2 approuvée le 17 décembre 2024, vu la révision accélérée n°7 approuvée le 22 octobre 2025 ; vu la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH pour l'extension de la carrière des Bonottières approuvée le 17 décembre 2025 ;

Vu la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 visant à faciliter et accélérer les opérations de construction et d'aménagement, notamment de logements ;

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

- De soutenir le développement de ce STECAL, en définissant pour ce site, une surface maximum d'imperméabilisation (constructions et aménagements), venant remplacer la surface de 500 m² initialement autorisée par le PLUiH en vigueur, à savoir pour le camping des Sorinières, à Nieul-le-Dolent : 5 500 m²
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à engager l'ensemble des démarches et signer tous les documents nécessaires à l'exécution du bon déroulement de la procédure déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUiH.

La présente délibération sera transmise au Préfet de la Vendée, fera l'objet d'un affichage en mairies de Nieul-le-Dolent, ainsi qu'au siège de la CCPA durant un mois. Mention sera faite dans un journal d'annonces légales. Elle sera notifiée par voie électronique aux Personnes Publiques Associées, mentionnées au Code de l'urbanisme.

Le Président,
Monsieur Patrice PAGEAUD

Le secrétaire de séance,
Monsieur Michel VALLA



Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour copie conforme au registre
Acte publié sur le site internet de la
Communauté de communes du Pays des Achards le 19 décembre 2025



Envoyé en préfecture le 23/12/2025

Reçu en préfecture le 23/12/2025

Publié le



ID : 085-248500530-20251217-RGLT25_1028_218-DE

