



Modification Simplifiée n°5

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

Documents soumis aux
Personnes Publiques
Associées du 1er juin au
1er juillet 2026

Le Président de
la Communauté de
communes du Pays des
Achards



Michel PAILLUSSON





Avis des PPA

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

valant programme local de l'habitat

PROCÉDURES D'ÉVOLUTION	APPROUVÉES LE
Élaboration du PLUi-H	26/02/2020
Modification Simplifiée n°1	23/03/2022
Modification n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°1	20/12/2023
Révision Accélérée n°2	20/12/2023
Révision Accélérée n°3	20/12/2023
Révision Accélérée n°4	20/12/2023
Révision Accélérée n°5	20/12/2023
Révision Accélérée n°6	20/12/2023
Modification Simplifiée n°2	17/12/2024
Révision Accélérée n°7	22/10/2025
Déclaration de projet MEC n°1	15/12/2025
Modification Simplifiée n°3	28/01/2026
Modification Simplifiée n°4	11/03/2026

Documents soumis aux
Personnes Publiques
Associées du 1er juin au
1er juillet 2026

Le Président de
la Communauté de
communes du Pays des
Achards



Michel PAILLUSSON



Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le projet de modification simplifiée du PLUi-H a été **notifié aux PPA**, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme **du 1er juin 2026 au 1er juillet 2026**.

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

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée,
- La Communauté de communes Vie & Boulogne,
- Le SCoT Vendée Cœur Océan,
- Le Département de la Vendée,
- Vendée Eau.

Aucun avis défavorable n'a été formulé à l'encontre de la procédure de modification simplifiée n°5 engagée par la Communauté de communes du Pays des Achards.

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

De : [pluih](#)
À : [Marie SORIA](#)
Objet : TR: Modification Simplifiée n°5 - Communauté de communes du Pays des Achards
Date : jeudi 4 juin 2026 16:15:29
Pièces jointes : [Accusé de réception MS5.docx](#)

De : GABORIT Emmanuel - DDTM 85/SHAUC/PU <emmanuel.gaborit@vendee.gouv.fr>

Envoyé : mardi 2 juin 2026 14:05

À : pluih

Objet : Modification Simplifiée n°5 - Communauté de communes du Pays des Achards

Bonjour,

Veuillez trouver en pièce-jointe l'accusé de réception de votre dossier de modification simplifiée n°5 du PLUiH qui n'appelle pas de remarques particulières.

Bien cordialement.

--

Emmanuel GABORIT
Conseiller en Urbanisme
Service Habitat, Aménagement, Urbanisme et Construction
Unité Planification Urbaine

19 rue Montesquieu - BP 60827 - 85021 LA ROCHE SUR YON CEDEX
www.ecologie.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA VENDÉE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des
Territoires et de la Mer**

Le Poiré-sur-Vie, le 15 juin 2026

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

Dossier suivi par Lise Guerineau

Service Urbanisme / Pôle Aménagement / Assistante d'études
pluih@vieetboulogne.fr

Fixe : 02.51.31.52.56 / standard : 02.51.31.60.09

Réf.: 260395ILTLG

Objet : Projet de modification simplifiée n°5 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays des Achards

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 1^{er} juin 2026, vous nous avez transmis le projet de modification simplifiée n°5 du Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays des Achards.

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

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

Fait au Poiré-sur-Vie,



Bordereau

URBA_CO_ModS5_PLUi_CCPA

Signataire	Date	Annotation
CCM Vie et Boulogne Pastell, CC Vie et Boulogne Portail	15/06/2026 16:05	Action : Démarrage
Isabelle Le Toquin, CC Vie et Boulogne - Resp Pôle Aménagement	16/06/2026 12:38	Action : Visa
Benoit Huchot, CC Vie et Boulogne - DGS	16/06/2026 14:06	Action : Visa
Guy Plissonneau, Président de la CC Vie et Boulogne	16/06/2026 18:02	Action : Signature  Certificat au nom de <u>Guy Plissonneau (CC DE VIE ET BOULOGNE)</u> , émis par <u>CertEurope eID User</u> , valide du 28/01/2026 12:17:48 au 28/01/2029 12:17:48.
CC Vie et Boulogne Portail		Action : Fin de circuit

Dossier de type : DOCUMENT // Courrier (Visa I. LeToquin Visa DGS Sign Pdt)



VENDÉE
LE DÉPARTEMENT

Pôle Infrastructures et Désenclavements
Direction Routes Mobilités Habitat

Dossier suivi par : Caroline PAS
N° à rappeler : 02.28.85.86.81
Mail : caroline.pas@vendee.fr
DRMH-26.0154
La Roche-sur-Yon, le

16 JUIN 2026

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DU PAYS DES ACHARDS
19 JUIN 2026
COURRIER - ARRIVÉE

Monsieur Michel PAILLUSSON
Président de la Communauté de
Communes du Pays des Achards
2 rue Michel BRETON- CS 90116
Z.A. Sud-Est – La Chapelle-Achard
85150 LES ACHARDS

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions de l'article L.132.7 du code de l'urbanisme prévoyant l'association des personnes publiques associées à l'élaboration et l'évolution des documents d'urbanisme, vous saisissez le Département de la Vendée dans le cadre du projet de modification simplifiée n°5 du PLUiH du Pays des Achards.

Ce dossier n'appelle pas d'observation de ma part. Le Département émet un avis favorable à ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président de la Commission,
Urbanisme, Habitat, Aménagement
du Territoire

Valentin JOSSE

Copies : Mme Céline PEIGNEY et M. Maxence de RUGY, Conseillers départementaux du canton
de Talmont-Saint-Hilaire

Conseil Départemental
Pôle Infrastructures et Désenclavement
40 rue du Maréchal Foch – 85923 La Roche-sur-Yon cedex 9
Tél. 02 28 85 85 85

Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan
35, Impasse du Luthier
85440 TALMONT-SAINT- HILAIRE

Monsieur le Président
Communauté de Communes du Pays des Achards
2 Rue Michel Breton, ZA Sud-Est,
85150 LES ACHARDS

A Talmont Saint Hilaire, le 23 juin 2026

Objet : Avis du Syndicat mixte du SCoT sur le projet de modification simplifiée n°5 du PLUi-H de la Communauté de communes du Pays des Achards

Am Monsieur le Président,

Par mail du 02/06/2026, vous avez sollicité l'avis du Syndicat mixte du SCoT sur le projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes du Pays des Achards.

Cette procédure vise à faire évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) BSLR1 « Cœur de Bourg » sur la commune de Beaulieu-sous-la-Roche, notamment afin d'adapter le projet aux contraintes foncières et de substituer une programmation d'habitat individuel à une zone initialement dédiée aux activités économiques.

Le projet d'aménagement ainsi envisagé s'inscrit dans une logique de densification modérée du tissu urbain existant et de prise en compte des conditions opérationnelles actuelles, en cohérence avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace.

Après examen du dossier transmis, le Syndicat mixte n'émet pas d'observation particulière sur ce projet de modification simplifiée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

A. L. H. C. A.

Maxence de RUGY
Président du Syndicat mixte Vendée Cœur Océan



SYNDICAT MIXTE VENDEE COEUR OCEAN
ZI du Pâis 1
35 Impasse du Luthier
85440
Talmont-Saint-Hilaire
Tél. 02 51 96 15 01

Avis relatif à la présence de périmètres de protection, d'infrastructures et d'ouvrages

Eau & Assainissement

Modification simplifiée n°5 PLUI-H CC pays des Achards

Modification simplifiée n°5 PLUI-H CC pays des Achards

I Présentation générale de Vendée Eau

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

Ainsi, **Vendée Eau** exerce la compétence « eau potable », production et distribution, sur 251 des 253 communes en Vendée ; seules les communes de ROCHESERVIERE et SAINT PHILBERT DE BOUAINE n'en font pas partie. Ces 2 communes ont cependant fait une demande d'adhésion au syndicat pour leur compétence « Eau potable » et rejoindrons ainsi Vendée Eau au 1/1/2028.

Vendée Eau, syndicat départemental de l'alimentation en eau potable de la Vendée, a été créé en 1961 pour organiser un Service public de l'eau potable performant et de qualité, mutualisé à l'échelle du département ; le prix unique de l'eau potable pour tous les abonnés en est le principe fondateur, toujours appliqué. Il est également compétent en Assainissement Collectif sur le territoire de 3 communautés de communes (Pays de Chantonnay, Pays de La Châtaigneraie, Vendée Sèvre Autise) et l'Île d'Yeu.

II Ressources :

II.1 Situation du projet

Projet dans Périmètre de Protection (PP) : Non

Ressource : /

Zone:/

II.2 Points importants – Périmètres de protection

Prescriptions concernées :/

Impact servitudes sur le projet :/

II.3 Points importants – Protection de la ressource

Le territoire de la communauté de communes du Pays des Achards est situé en partie sur le bassin versant d'alimentation du barrage du Jaunay. Celui-ci, ainsi que le bassin versant du barrage d'Apremont, font l'objet d'un programme d'actions pluriannuel de lutte contre les pollutions diffuses. En effet, les teneurs en nitrates et pesticides restent élevées sur ces ressources, malgré une diminution des pics de concentration ces dernières années. Ce programme est formalisé par un accord de territoire qui permet la mobilisation et le financement des différents maîtres d'ouvrage agissant pour la restauration de la qualité des eaux. Le syndicat mixte des marais du Ligneron de la Vie et du Jaunay assure la coordination du programme. Vendée Eau est maître d'ouvrage d'actions d'aménagement de l'espace visant la limitation des transferts de pollutions (restauration et création de haies, boisements et zones tampons) et financeurs d'actions d'accompagnement des exploitations agricoles dans le changement de pratiques favorables à la qualité des eaux.

III Ouvrages et infrastructures « eau potable » :

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

III.1 Les ouvrages d'eau brute

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

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

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

III.2 Les ouvrages d'eau potable

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

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

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

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

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

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

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

III.2.1 Usine de production

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

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

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

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

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

III.2.2 Réservoir sur tour

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

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

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

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

Ils peuvent être parfois couplés à des stations de surpression.

Aucun réservoir n'est implanté sur le territoire.

III.2.3 Bâches au sol

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

Elles sont cependant parfois couplées à des stations de surpression.

Aucune bâche au sol n'est implantée sur le territoire

III.2.4 Station de pompage / Surpression

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

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

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

Aucune station de pompage n'est implantée sur le territoire

III.2.5 Feeders, conduites d'eau brute

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

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

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

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

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

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



IV Ouvrages et infrastructures « Assainissement collectif » :

Néant

V Desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement

V.1 Eau Potable

Vendée Eau finance et réalise, dans le cadre de son programme annuel de travaux, les investissements relatifs à la production, à l'amélioration de la ressource et de la qualité de l'eau, à l'adduction principale et aux interconnexions, aux renforcements et aux renouvellements de réseaux. Les besoins spécifiques liés à la défense incendie sont à la charge exclusive des communes.

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

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

V.2 Assainissement

Vendée Eau finance et réalise, dans le cadre de son programme annuel de travaux, les investissements relatifs à la collecte (renforcements et renouvellements de réseaux) et au traitement des eaux usées.

Les travaux d'extension du réseau public pour desservir une maison neuve, un lotissement, une activité nouvelle, une résidence secondaire, etc... voire des travaux de renforcement localement nécessaires pour alimenter un nouveau lotissement ou un besoin nouveau important, sont réalisés et financés par le porteur du projet en application du Code de l'Urbanisme. Dans ce contexte, le porteur de projets doit se conformer à la charte qualité de Vendée Eau, qui validera le projet, en préalable au raccordement du nouveau réseau et à son intégration dans le domaine public.

Le Règlement de service définit les conditions techniques de raccordement au réseau d'assainissement collectif. Il impose notamment la mise en place d'une boîte de branchement par immeuble, en limite de propriété, côté public. Toutefois, il autorise, en cas de difficulté technique majeure et sur accord écrit de Vendée Eau, que plusieurs immeubles voisins puissent être raccordés au collecteur d'assainissement par un branchement unique. Ce branchement est à la charge du demandeur, ainsi que la partie privée du raccordement y compris le poste de relèvement qui pourrait s'avérer nécessaire selon le dénivelé. Le règlement de service détaille également le mode de recouvrement de la participation financière à l'assainissement collectif due au moment du raccordement et dont le montant est fixé par délibération.

P/O Le Président
Olivier DESPRETZ
Directeur des Services Techniques



Pièces jointes : /