

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt-six, le onze mars 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 : 25

Date de la convocation :

Nombre de votants : 25

05/03/2026

Présents

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

Excusés

Emmanuel FERRE et Cécile GUILLOTEAU.

Absents

Jean-Michel LAUNAY, Guillaume MALLARD, Raphaël MOUSSET, Guy RAPITEAU et Sarah RENAUD.

Secrétaire de réunion

Michel VALLA

Délibération RGLT_26_190_60

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLUIH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES ACHARDS

Monsieur le Président rappelle au Conseil communautaire qu'une procédure de modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat (PLUIH) de la Communauté de communes du Pays des Achards a été engagée par arrêté du Président n° RGLT_25_883_A10, en date du 15 octobre 2025.

Cette modification a pour objet de permettre la réalisation d'un nouveau quartier sur la Commune de Nieul-le-Dolent, en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) NLD4, après suppression du phasage présenté sur le schéma graphique de l'OAP.

L'OAP NLD4 en vigueur est divisée en trois phases, A, B et C avec l'obligation de respecter cet ordre pour l'ouverture à l'urbanisation. Chaque nouvelle tranche est soumise à la réalisation de 75 % de logements programmés pour ouvrir les droits à la suivante.

Toutefois, ce projet n'est pas réalisable actuellement car la parcelle cadastrée ZW 173, située dans le phasage A, fait l'objet d'une rétention foncière par ses propriétaires. Cette situation empêche toute mise en œuvre du projet initialement prévu.

La modification simplifiée n° 4 permettra ainsi, en supprimant le phasage, de concrétiser le projet prévu sur la parcelle ZW 74 (phases B et C de l'OAP actuelle).

Par ailleurs, cette procédure prévoit également le déplacement et l'ajout d'accès routiers, afin d'assurer la desserte, adaptée et fonctionnelle, au nouveau périmètre d'intervention.

Le développement de l'OAP sur la parcelle ZW 173 interviendra ultérieurement, lorsqu'elle sera de nouveau mobilisable.

La modification simplifiée n° 4 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.

Le projet de modification simplifiée du PLUiH a été notifié aux PPA, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme du 16 décembre 2025 au 16 janvier 2026 et aucun avis défavorable n'a été formulé à l'encontre de cette procédure.

Conformément aux modalités de concertation définies par la délibération n° RGLT_25_853_168 du 22 octobre 2025, le public a été informé de la mise à disposition du dossier par un avis publié le 19 janvier 2026 dans le journal Ouest France. Par ailleurs, un affichage au siège de la Communauté de communes, à la mairie de Nieul-le-Dolent, ainsi qu'une publication sur les sites internet de la Communauté de communes du Pays des Achards et de la Commune de Nieul-le-Dolent sont venus compléter l'information.

L'ensemble du dossier, projet de modification simplifiée n° 4 du PLUiH, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les Personnes Publiques Associées, était donc consultable pendant un mois, sous format papier, du 26 janvier 2026 au 27 février 2026 inclus, à la mairie de Nieul-le-Dolent, ainsi qu'au siège de la Communauté de communes durant les jours et heures habituelles d'ouverture au public. Durant cette période, le dossier était également consultable sur les sites internet de la Commune de Nieul-le-Dolent et de la Communauté de communes du Pays des Achards.

Un registre papier numéroté, présent sur chacun des sites, permettait au public de formuler ses observations.

A l'issue de cette consultation, Monsieur le Président précise qu'après consultation des Personnes Publiques Associées et mise à disposition du dossier auprès du public en mairie et au siège de la Communauté de communes, du 26 janvier 2026 au 27 février 2026 inclus, plusieurs avis ont été émis :

- Cinq Personnes Publiques Associées (PPA) ont émis un avis favorable :
 - Vendée Eau (avec recommandations techniques) le 12 janvier 2026,
 - Conseil Départemental de la Vendée 12 janvier 2026,
 - Chambre des Métiers et de l'artisanat le 21 janvier 2026,
 - Chambre d'Agriculture (avec recommandations techniques) le 15 janvier 2026
 - Communauté de communes Vie et Boulogne le 12 janvier 2026.
- La consultation du public sur les deux sites n'a recueilli aucun avis ou observation.

Dans ces conditions, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire d'approuver la modification simplifiée n° 4 du PLUiH.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.5214-16 ;

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 les articles L153-45 à L153-48 ;

Vu le PLUiH de la Communauté de communes du Pays des Achards approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 26 février 2020 et modifié à plusieurs reprises jusqu'au 28 janvier 2026 ;



Considérant que la modification envisagée dans le cadre de la présente procédure relève du champ d'application de la modification simplifiée du PLUiH ;

Vu l'arrêté du Président n° RGLT_25_883_A10, en date du 15 octobre 2025, prescrivant la modification simplifiée n° 4 du PLUiH de la Communauté de communes du Pays des Achards ;

Vu la délibération n° RGLT_25_883_168 du 22 octobre 2025, précisant les modalités de mise à disposition auprès du public du projet de modification simplifiée n° 4 du PLUiH de la Communauté de communes du Pays des Achards ;

Vu l'avis publié dans Ouest France le 19 janvier 2026, rappelant la procédure de modification simplifiée n° 4 du PLUiH et précisant les modalités de mise à disposition du dossier auprès du public ;

Vu la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées -PPA- mentionnées aux articles L132-7 et 9 du Code de l'urbanisme, en date du 16 décembre 2025 ;

Considérant les avis favorables reçus des PPA et les avis tacites réputés favorables des autres PPA ;

Considérant l'absence d'observation du public, réputée favorable ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n° 4 du PLUiH, tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme ;

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

- D'approuver le projet de modification simplifiée n° 4 du PLUiH de la Communauté de communes du Pays des Achards tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- De dire que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage dans la mairie de Nieul-le-Dolent, ainsi qu'au siège de la CCPA, durant un mois. Une mention sera également publiée dans Ouest-France ;
- De dire que la présente délibération fera l'objet d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme ;
- De dire que conformément aux articles L.153-22 et R 153.21 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification n°4 du PLUiH sera tenu à la disposition du public au siège de la CCPA, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- De dire que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLUiH seront exécutoires après transmission au Préfet, publication sur le Géoportail de l'urbanisme et accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie ainsi qu'au siège de la CCPA durant un mois, insertion dans Ouest-France).

Monsieur le Président,
Monsieur Patrice PAGEAUD

Le secrétaire de séance,
Monsieur Michel VALLA



Fait et délibéré les jour, mois et an que susdits,
Pour copie conforme au registre
Acte publié sur le site internet de la
Communauté de communes du Pays des Achards le 13 mars 2026

Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le



ID : 085-248500530-20260311-RGLT_26_190_60-DE