



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Soullans

Modification n°1

Complément au rapport de présentation



	Approbation
Elaboration	22/02/2017
Modification simplifiée n°1	19/12/2019
Modification simplifiée n°2	07/04/2022
Révision allégée n°1	07/04/2022
Modification 1	En cours



SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
LA COMMUNE DE SOULLANS	5
POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ?	7
<i>Objet de la modification n°1 du PLU.....</i>	<i>7</i>
<i>Consultation de l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale.....</i>	<i>8</i>
EVOLUTION 1 : OUVRIR A L'URBANISATION LA ZONE 2AU DU PERRIER.....	9
SITUATION DE LA ZONE 2AU	9
OCCUPATION ACTUELLE	11
LA JUSTIFICATION DU BESOIN	13
<i>Un potentiel en extension Habitat (1AU) à court terme et moyen terme faible.....</i>	<i>13</i>
<i>Un potentiel en densification et renouvellement urbain qui se réduit</i>	<i>19</i>
<i>Bilan de l'étude de densification (en U et 1AU).....</i>	<i>25</i>
<i>Une dynamique démographique constante.....</i>	<i>26</i>
<i>Le besoin en logements.....</i>	<i>27</i>
<i>Les critères de choix de la zone 2AU du Perrier.....</i>	<i>31</i>
<i>La consommation d'espaces NAF.....</i>	<i>32</i>
<i>Conclusion de la justification du besoin.....</i>	<i>35</i>
L'EVOLUTION DU PLU (AVANT / APRES)	37
<i>L'évolution du règlement graphique.....</i>	<i>37</i>
<i>L'évolution de l'OAP.....</i>	<i>38</i>
EVOLUTION 2 : TRANSFERT DE 2 ZONES AU EN U (CONSTRUITES)	43
ZONE 1AU PREVOIRIE.....	43
<i>Justification</i>	<i>43</i>
<i>Evolution du règlement graphique</i>	<i>45</i>
<i>Evolution de l'OAP</i>	<i>46</i>
ZONE 1AUE LE BRECHARD (PARTIE EST)	47
<i>Justification</i>	<i>47</i>
<i>Evolution du règlement graphique</i>	<i>49</i>
<i>Evolution de l'OAP</i>	<i>50</i>
EVOLUTION 3 : TRANSFERT DE 2 ZONES U ENTRE ELLES	51
TRANSFERER UNE ZONE UCA EN UBA	51
<i>Justification</i>	<i>51</i>
<i>Evolution du règlement graphique</i>	<i>52</i>
TRANSFERER UNE ZONE UBA EN UB	53
<i>Justification</i>	<i>53</i>
<i>Evolution du règlement graphique</i>	<i>54</i>
EVOLUTION 4 : ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)	55
<i>Justification</i>	<i>55</i>
<i>Evolution du règlement graphique</i>	<i>60</i>
<i>Evolution des annexes du PLU</i>	<i>66</i>
EVOLUTION 5 : EVOLUTION DES OAP	67
<i>Justification</i>	<i>67</i>
<i>Evolution du règlement graphique</i>	<i>68</i>
<i>Evolution des OAP.....</i>	<i>69</i>

EVOLUTION 6 : AJOUT DE 3 NOUVEAUX BATIMENTS DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE.....	72
<i>Justification</i>	<i>72</i>
<i>Evolution du règlement graphique</i>	<i>80</i>
EVOLUTION 7 : EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT	83
AJUSTEMENTS DES DISPOSITIONS GENERALES	83
<i>Evolution de la définition « d'Annexe » dans l'article 5 « Définitions ».....</i>	<i>83</i>
<i>Evolution de la définition de « Recul » et de « Retrait » dans l'article 5 « Définitions »</i>	<i>83</i>
<i>Ajout d'un nouvel article 11 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ».....</i>	<i>83</i>
<i>Ajout d'un article 12 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».....</i>	<i>85</i>
AJUSTEMENT DE L'ARTICLE 2 « ACCES ET VOIRIE » EN ZONE UC « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES »	86
AJUSTEMENT DES ARTICLES 3 « ACCES ET VOIRIE » EN TOUTES ZONES	87
AJUSTEMENT DE L'ARTICLE 6 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES » EN ZONE A CONCERNANT LES PISCINES.....	87
AJUSTEMENT DES ARTICLES 7 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES » EN ZONES UA, UB ET UC	88
AJUSTEMENT DES ARTICLES 11 « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ».....	89
<i>En zones U Concernant les maçonneries.....</i>	<i>89</i>
<i>En zones UA, AB et UC concernant les clôtures.....</i>	<i>89</i>
<i>En toutes zones concernant les panneaux solaires</i>	<i>90</i>
TABLEAU DES SURFACES (AVANT – APRES)	91
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	92
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, ANALYSE DES INCIDENCES ET DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION (ERC).....	92
<i>Risques et nuisances</i>	<i>92</i>
<i>Déchets.....</i>	<i>94</i>
<i>Ressources en eau.....</i>	<i>96</i>
<i>Biodiversité.....</i>	<i>101</i>
<i>Paysage et Patrimoine</i>	<i>108</i>
<i>Agriculture.....</i>	<i>111</i>
<i>Sols et consommation d'espace</i>	<i>111</i>
<i>Climat, Air et Energies renouvelables</i>	<i>112</i>
<i>Conclusion</i>	<i>114</i>
<i>Incidences sur les sites Natura 2000.....</i>	<i>115</i>
INDICATEURS DE SUIVI	116
RESUME NON TECHNIQUE	119
<i>Présentation du projet et justification</i>	<i>119</i>
<i>Analyses des incidences et mesures ERC.....</i>	<i>119</i>
<i>Analyses des incidences sur les sites Natura 2000</i>	<i>119</i>
ANNEXE : ANALYSE ECOLOGIQUE REALISE SUR LA ZONE 2AU PAR ACCETE.....	121

Introduction

La commune de Soullans

Soullans est une commune du Nord-ouest Vendée qui compte 4416 habitants (INSEE 2021) et s'étend sur 4180 hectares. Elle est située en arrière du littoral entre Challans et Saint-Gilles-Croix-de-Vie.

De par sa position, elle présente à la fois **des enjeux résidentiels, sociaux et écologiques**.

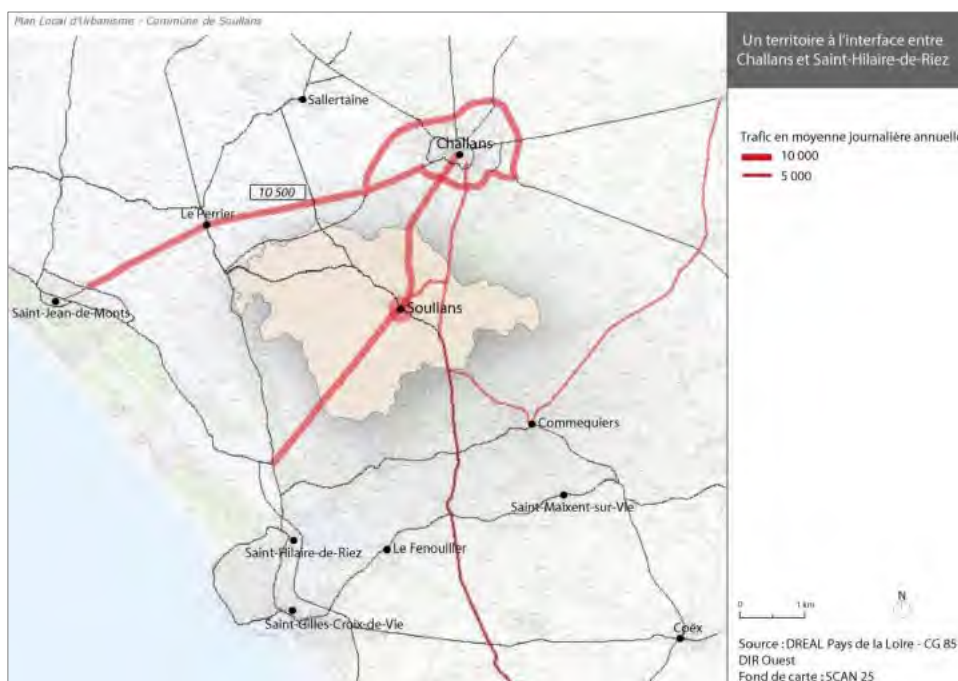
Sa situation géographique (bassin d'emplois élevé et proximité de la côte) entraîne une demande croissante de logements.

Appliqué dès les années 1985, le Plan d'Occupation des Sols a permis d'éviter le mitage en organisant le territoire de Soullans en trois pôles distincts mais d'importance inégale :

- le centre-bourg,
- la zone de Pierre levée,
- la zone de Massotais.

Le bourg est traversé par la RD82 d'Ouest en Est et par la RD69 du Nord au Sud qui est très fréquentée avec une moyenne journalière annuelle de 10 500 véhicules. La voie ferrée Nantes – Saint-Gilles-Croix-De-Vie traverse la commune à l'Est. La gare la plus proche se situe à Challans.

Localisation (carte issue du rapport de présentation du PLU – 2019)



Par sa localisation rétro-littorale, Soullans est une commune charnière entre le bas bocage vendéen et le Marais Breton, vaste golfe comblé au fil des siècles.

Le bourg historique de Soullans est localisé au carrefour de deux routes départementales, les RD69 et RD82. Il s'est progressivement développé dans toutes les directions à partir des amorces anciennes le long des voies du fait notamment d'un développement pavillonnaire important dans les années 1960-1970.

Au cours des années 1970, la commune a connu un développement pavillonnaire autour du centre bourg.

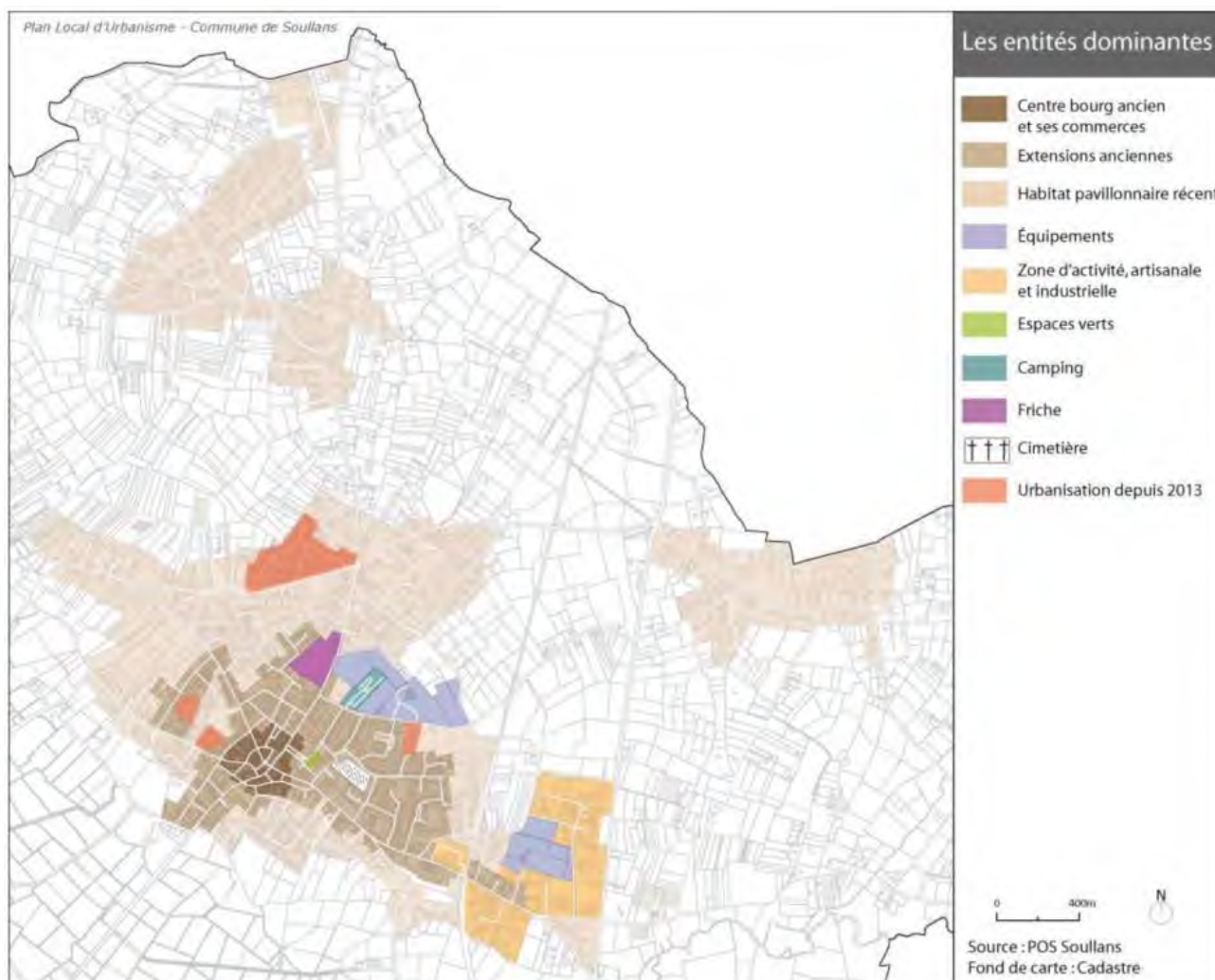
Cette tendance naturelle s'explique par plusieurs facteurs :

- Une pression exercée par le développement rapide de la commune voisine Challans, d'où la présence d'une urbanisation importante au Nord de Soullans,
- Le morcellement foncier accentué et un mitage important,

- Une difficulté de construction dans le marais et par conséquent des parcelles urbanisables moins importantes.

Actuellement, l'espace bâti communal se présente sous la forme d'un centre ancien puis d'un vaste îlot pavillonnaire à l'ouest de la RD69 en bordure de la commune de Challans dont la partie urbanisable est presque entièrement bâtie. On trouve un autre îlot pavillonnaire, cependant moins vaste d'une centaine de logements se trouvant à l'est de la RD32, enfin un habitat dispersé sous la forme de maisons isolées ou de petits îlots bâtis mais pour lesquels il est difficile de les caractériser en tant qu'hameaux, tant dans le bocage que dans le marais.

Les activités industrielles ont quant à elles étaient toutes rassemblées dans une zone d'activités située à l'Est du bourg en liaison avec la RD32. Ceci en vue d'éviter l'éparpillement sur le territoire et le risque de conflit avec l'habitat en raison de nuisances.



La commune est intégrée au périmètre de la Communauté de communes Océan Marais de Monts composé des communes de Saint-Jean de Monts, Notre Dame de Monts, la Barre de Monts, le Perrier et Soullans.

Le territoire intercommunal est couvert par le schéma de cohérence territorial (SCOT) Nord-Ouest Vendée qui couvre les intercommunalités de « Challans Gois », « Océan Marais de Monts » et « l'île de Noirmoutier ». Il a été approuvé le 18 décembre 2019 et est exécutoire depuis le 25 mai 2021.

Pourquoi faire évoluer le PLU ?

OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) intégrant une évaluation environnementale a été approuvé le **22 février 2017** par le Conseil Municipal. Il a fait l'objet des évolutions suivantes.

Objet de la révision allégée n°1 approuvée le 07/04/2022:

- Extension d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) inscrit en zone Ae2,

Objet de la modification simplifiée n°1 approuvée le 19/12/2019 :

- Apporter des précisions de définitions au titre des dispositions générales du règlement ;
- Procéder à une simple réécriture de règles d'implantation du bâti ;
- Rectifier ponctuellement la délimitation des zones UC/UCA en cohérence avec le zonage d'assainissement des eaux usées ;
- Diminuer la largeur de l'emplacement réservé n°20 ;
- Réécrire partiellement l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone du "Paradis" ;
- Mettre à jour le règlement graphique en cohérence avec les adaptations rendues nécessaires par ces évolutions ;

Objet de la modification simplifiée n°2 approuvée le 07/04/2022 :

- Modifier des règles d'implantation en zone UC pour intégrer les cas de constructions déjà existantes et ne répondant pas à la règle définie ;
- Modifier des règles d'implantation en zone UC pour les piscines ;
- Apporter des précisions sur les règles liées au changement de destination en zones A et N ;
- Apporter des précisions pour interdire la création de nouveau logement par division de lot en zone A et N ;
- Apporter des précisions sur les règles liées à l'activité agricole : possibilité de camping à la ferme (en lien avec le code rural) et de changement de destination de bâtis agricoles pour faire des gîtes ;
- Mettre à jour des emplacements réservés ;
- Modifier des règles liées aux panneaux solaires sur les toitures ("poser" et non "intégration") ;
- Définir une largeur minimale pour les voies ;
- Apporter des précisions sur des règles d'aspect en zones urbaines mixtes ;
- Ajouter du bâti en linéaire commercial protégé ;
- Modifier le zonage pour inclure des parcelles en UCa (au lieu de UC) ;
- Faire évoluer le zonage de l'OAP "Perrier"

La présente procédure de modification n°1 du PLU relève de l'application des articles **L153-36 à L153-44** du Code de l'urbanisme.

Objet de la présente modification n°1 du PLU :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Perrier ;
- Procéder aux transferts de zones AU en U lorsqu'elles sont construites
- Procéder aux transferts de zones U entre elles (transférer une zone UCa en UBa dans le bourg, transférer une zone UBa en UB, ...) ;
- Actualiser la liste des emplacements réservés ;
- Faire évoluer à la marge les OAP sectorielles ;
- Procéder à quelques ajustements du règlement écrit (ajustements des dispositions générales pour mieux expliciter certains termes du règlement écrit, ajustements des articles 11 concernant l'aspect des constructions, et ajustements mineurs, ...).
- Ajouter 3 nouveaux bâtiments dont le changement de destination sera autorisé

La commune s'engage après les élections municipales de 2026 à envisager une révision du PLU.

CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Au regard de l'article L122-4 du Code de l'environnement reporté ci-contre, et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure de modification est soumise à évaluation environnementale.

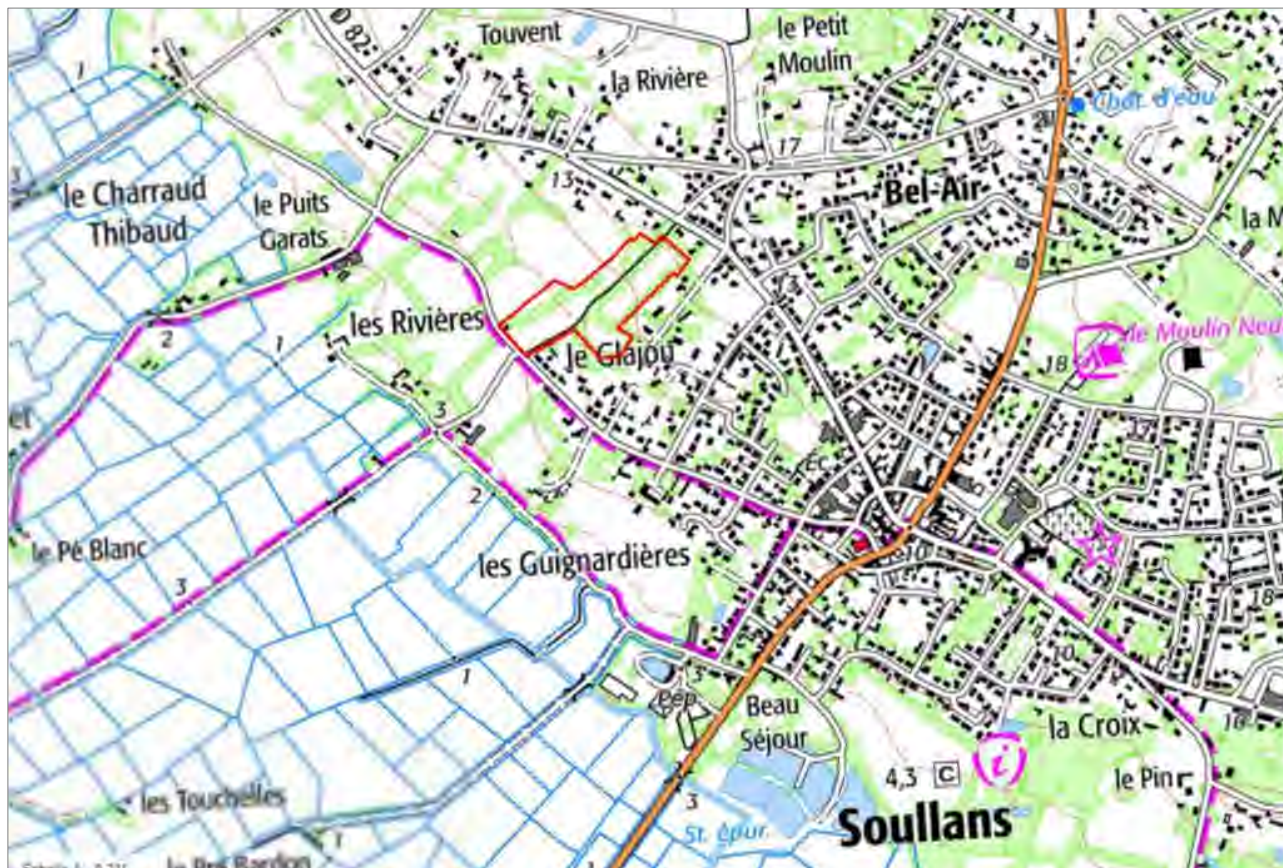
L'autorité environnementale sera consultée. Elle disposera de **3 mois** pour donner son avis.

Evolution 1 : ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Perrier

Situation de la zone 2AU

Le site d'étude est localisé en extension du bourg de Soullans, à environ 700 m à l'Ouest du centre de la ville.

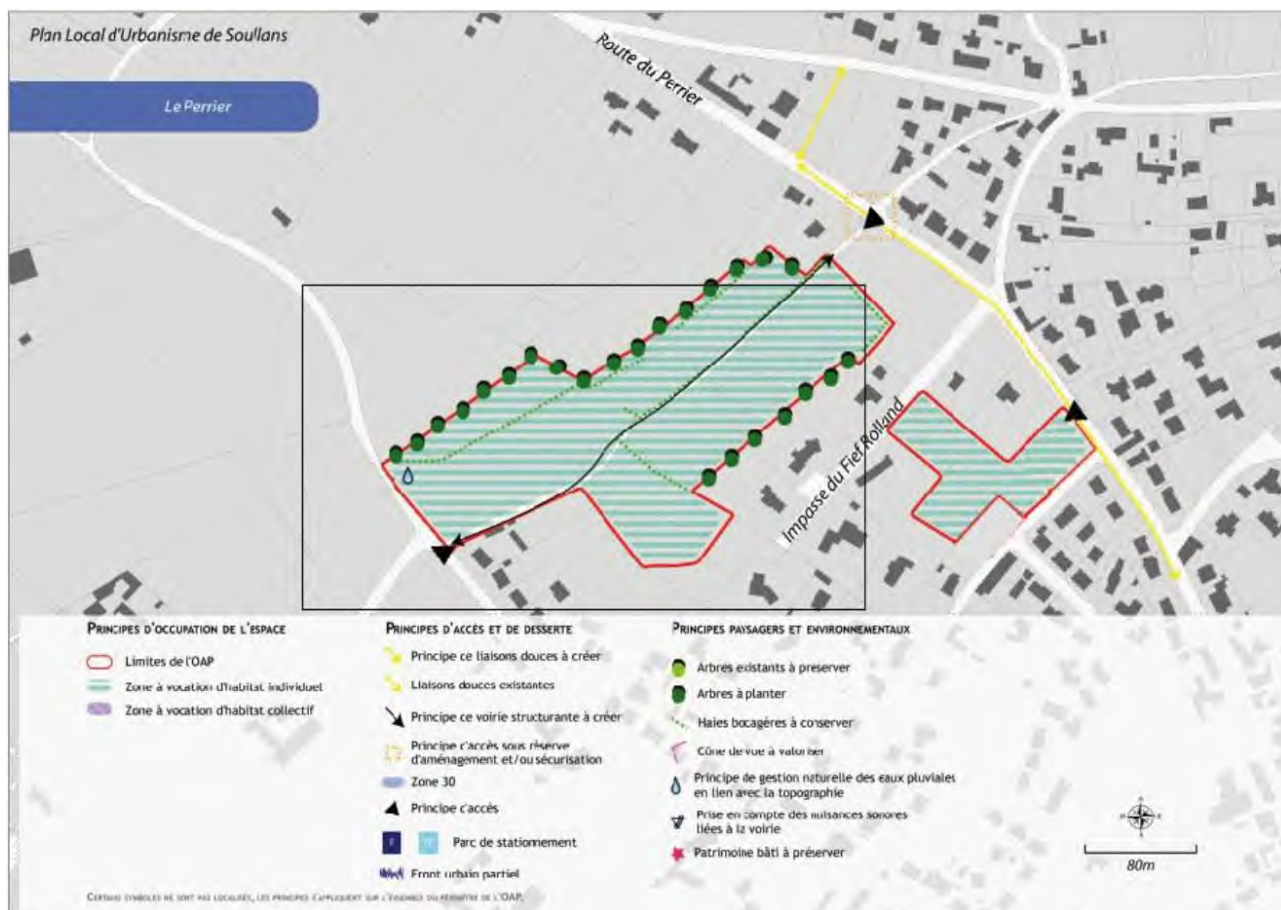
Localisation zone 2AU



Le site correspond à la partie de zone 2AU au sein de l'OPA « Perrier » telle que définie au PLU en vigueur sur la commune.



Extrait de l'OAP en vigueur sur le site :



Les orientations d'aménagement prescrivent notamment :

- Le maintien des haies bocagères
- La plantation d'arbres
- La création d'une voie structurante en lieu et place du Chemin des Rivières.

Occupation actuelle

Les parcelles correspondent actuellement à des **prairies peu ou pas entretenues** s'insérant dans le contexte agricole du Sud-Ouest de la commune. Les parcelles composant la zone d'étude sont délimitées par **plusieurs haies bocagères** souvent importantes, **des jeunes boisements** pionniers. Un chemin dit « Chemin des Rivières» permet une liaison piétonne entre le Chemin des Guignardières au Sud vers la route du Perrier au Nord.

Le site est localisé également à environ 250 m au Nord des limites du Marais Breton (zone Natura 2000, zone humide RAMSAR, ZNIEFF).

Plusieurs clichés photographiques du site ont été réalisés par ACCETE le 7 juin 2024.



Page 6 sur 19



Page 7 sur 19



Page 8 sur 19

La justification du besoin

La situation géographique de la commune (bassin d'emplois élevé et proximité de la côte) entraîne une demande croissante de logements.

UN POTENTIEL EN EXTENSION HABITAT (1AU) A COURT TERME ET MOYEN TERME FAIBLE

La commune dispose de 4 zones 1AU (court et moyen terme) dédiées à l'habitat localisées et présentées ci-après.

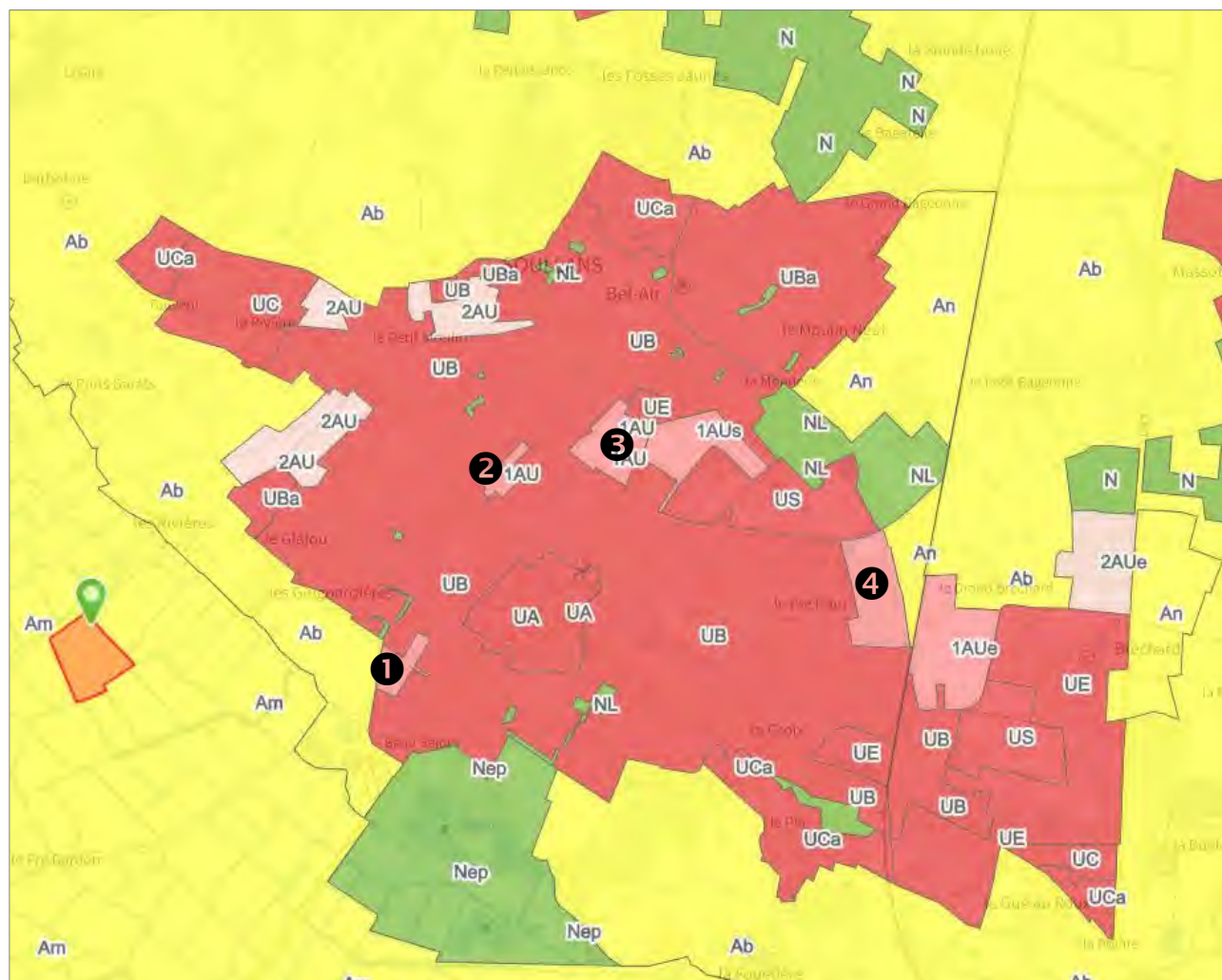
Avant de décider d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, objet de cette procédure, la commune a pris attache auprès des propriétaires des emprises 1AU numéros 1 et 2 qui sont présentées ci-après, afin d'évaluer la mobilisation possible de ces emprises. Les zones 1AU numérotées 3 et 4 sont d'ores et déjà construites ou tous les lots sont commercialisés.

Concernant les zones 1AU numéros 1 et 2 :

- Zone n°1 : La commune envisage d'acquérir une partie de la zone n°1 La Rive mais l'emprise exacte et les négociations ne permettent pas d'assurer une mobilisation de cette zone à court terme.
- Zone n°2 : Après plusieurs échanges, les propriétaires de la zone 1AU n°2 ne sont pas disposés à engager une opération ou à céder leur propriété.

La situation de la zone n°2 au cœur du centre-bourg justifie son maintien en zone 1AU et non zone 2AU.

Extrait du zonage – localisation des zones AU pour l'habitat



Zone 1AU « La rive » (numéro 1)

- Surface : 0,99 ha
- Situation : Dans l'enveloppe urbaine et en extension. Secteur identifié en tant que « dent creuse stratégique dans le PLU ». Bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.
- Commentaires : Le site comporte un ou plusieurs bâtiments existants. Aucune opération n'est actuellement engagée. Le rapport de présentation précise dans la partie « Justifications » que l'aménagement de ce site ne semble pas réalisable au cours de la durée de vie du PLU pour des raisons de dureté foncière ou de configuration parcellaire. L'intégration de ce secteur en 1AU est dû à la proximité immédiate des réseaux et au fait que le POS l'identifiait déjà en zone d'urbanisation à court terme. La commune a souhaité le conserver.
- Potentiel logements : 20 logements dont 2 logements locatifs sociaux (selon le document OAP du PLU en vigueur) mais **0 logement comptabilisé** dans le projet de PLU du fait de la dureté foncière.

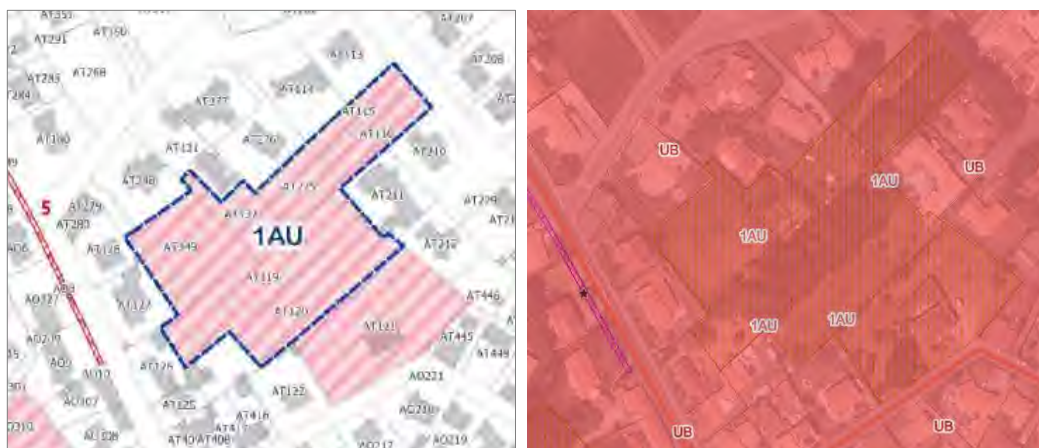
Zonage du PLU :



Zone 1AU « Les Mésanges » (numéro 2)

- Surface en 1AU: 0,82 ha
- Situation : dans l'enveloppe urbaine. Bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.
- Commentaires : Le site comporte un ou plusieurs bâtiments existants. Aucune opération n'est actuellement engagée. Le rapport de présentation précise dans la partie « Justifications » que l'aménagement de ce site ne semble pas réalisable au cours de la durée de vie du PLU pour des raisons de dureté foncière ou de configuration parcellaire. L'intégration de ce secteur en 1AU est dû à la proximité immédiate des réseaux et au fait que le POS l'identifiait déjà en zone d'urbanisation à court terme. La commune a souhaité le conserver.
- Potentiel logements : 23 logements (selon le document OAP du PLU en vigueur) mais **0 logement comptabilisé** dans le projet de PLU du fait de la dureté foncière. Monsieur le Maire a rencontré l'ensemble des propriétaires pour faciliter les opérations d'ensemble mais malheureusement l'urbanisation est bloquée du fait du refus des propriétaires.

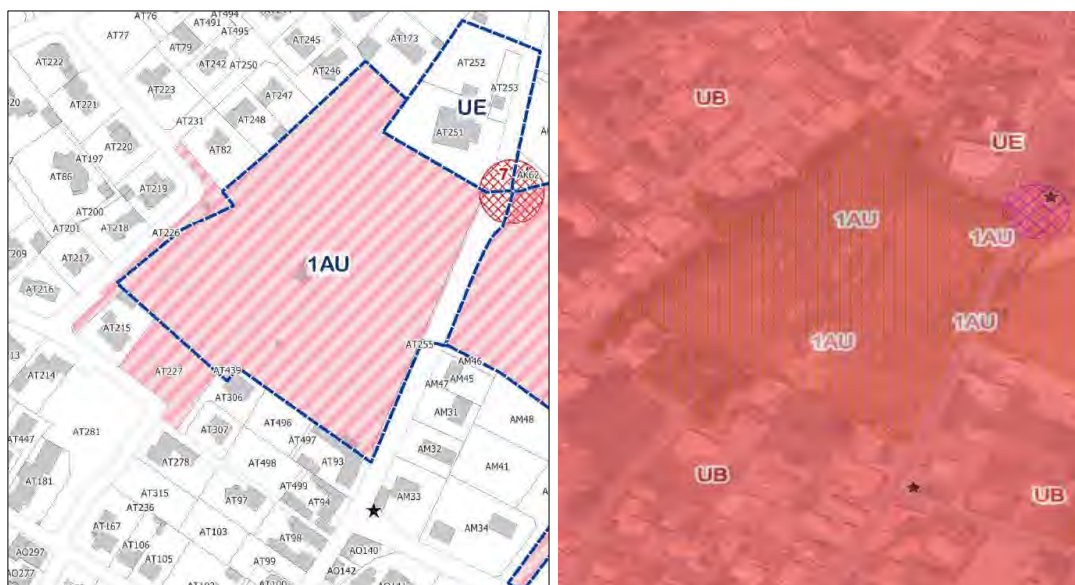
Zonage du PLU :



Zone 1AU « Rue de Nantes », (numéro 3)

- Surface = 2,3 ha
- Situation : dans l'enveloppe urbaine pour les deux secteurs. Secteur identifié en tant que « dent creuse stratégique dans le PLU ». Bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.
- Commentaires : **commercialisation prévue fin 2024**. L'opération s'appelle **le lotissement du Clos de la scierie** (56 logements dont 12 logements locatifs sociaux). Le terrain est en cours de viabilisation après dépollution. Le permis d'aménager a été accepté. La présente modification du PLU vise notamment à transférer cette zone en Ub.
- Potentiel logements = reste **2 lots à commercialiser**. L'OAP impose la réalisation de logements collectifs sur la moitié du secteur.

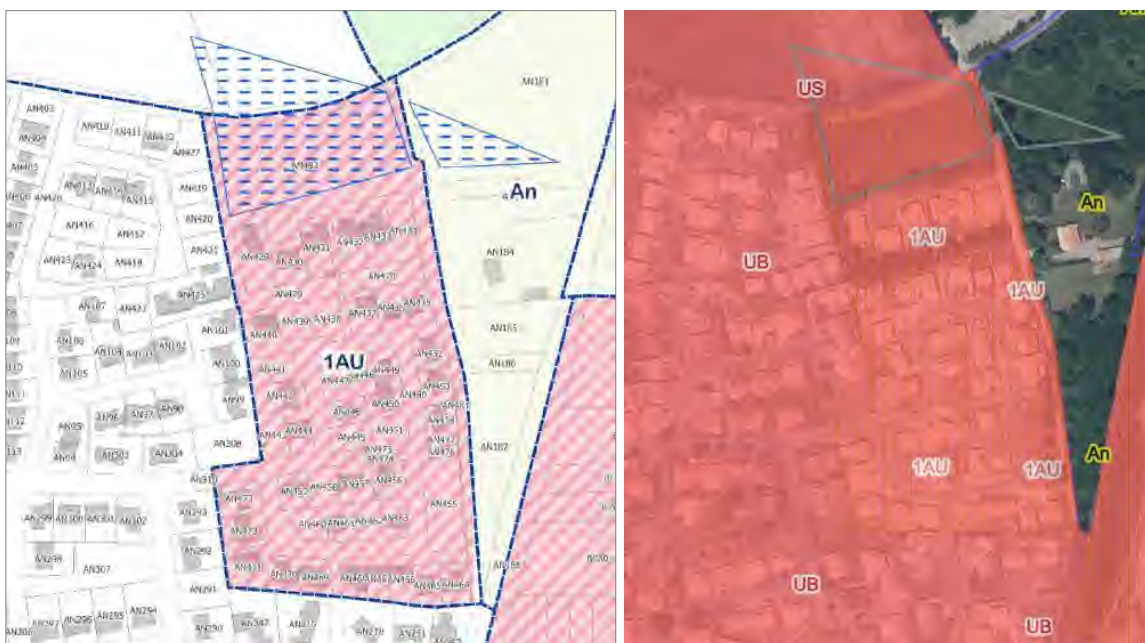
Zonage du PLU :



Zone 1AU « Prévoirie » (numéro 4)

- Surface : 3,25 ha
- Situation : en extension de l'enveloppe urbaine (une requalification au sein de l'enveloppe urbaine aurait pu être argumentée dans le PLU). Secteur toutefois identifié en tant que « dent creuse stratégique dans le PLU ». Bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.
- Commentaires : zone construite. L'opération réalisée s'appelle **le lotissement des Olivettes**. La présente modification du PLU vise notamment à transférer cette zone en Ub.
- Potentiel logements : **0 logements restants**.

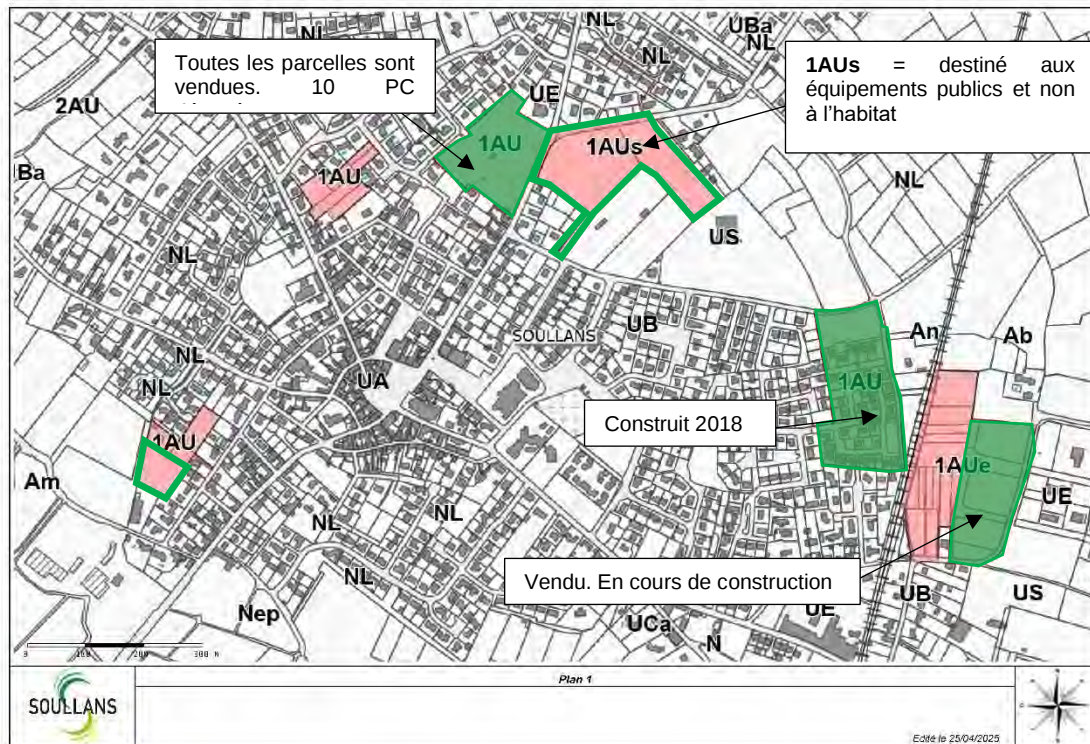
Zonage du PLU :



Bilan :

Au sein des zones 1AU, **il reste seulement un potentiel de 2 lots commercialisables** au sein du lotissement du Clos de la scierie.

Carte d'état des lieux des zones 1AU :



Zone 1AU « consommée » (= construite ou en passe de l'être à très court terme)



Zone 1AU sous maîtrise foncière communale (logement ou équipements en fonction de l'indice de la zone 1AU)

UN POTENTIEL EN DENSIFICATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN QUI SE REDUIT

La commune a entrepris ces 10 dernières années une démarche globale de comblement et de densification du bourg.

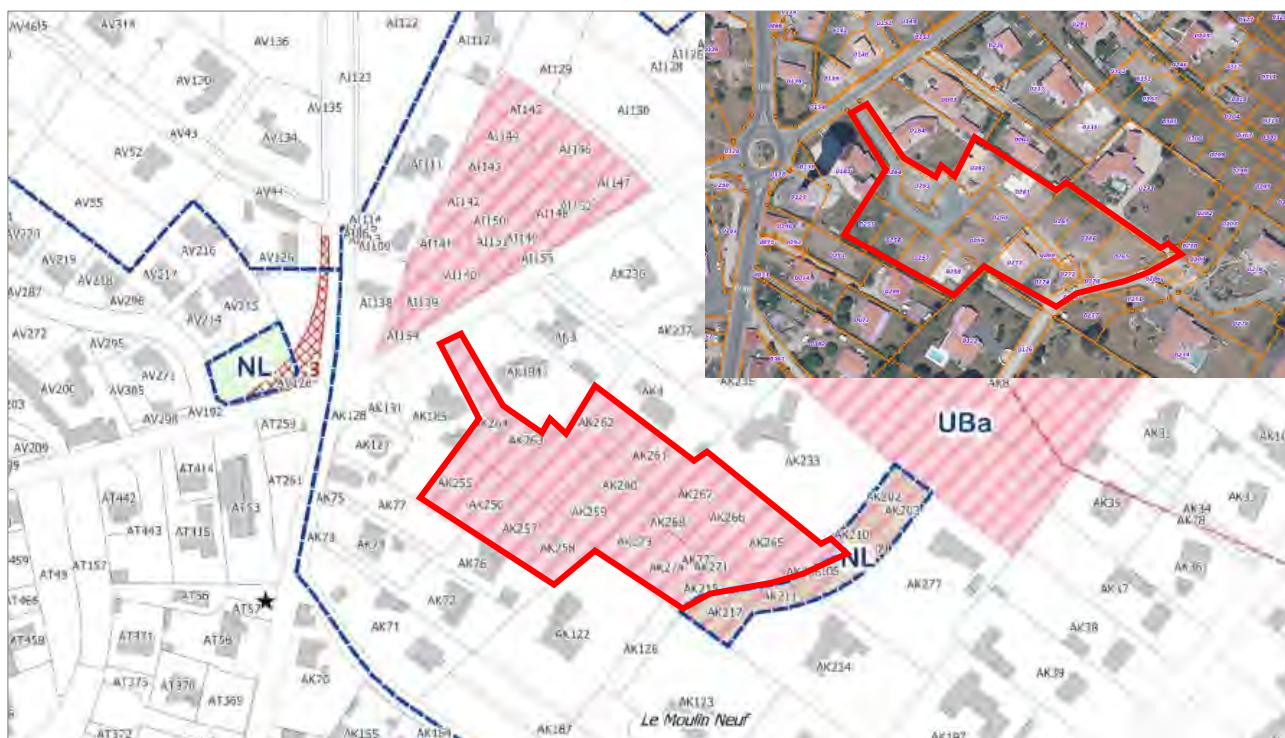
Opération en cours en densification en secteur UBa : « Le Clos du Val de Vie / Le Paradis »

- ✓ Surface totale de 11 270 m².
- ✓ Permis d'aménager n° PA 085 284 20 C0001 délivré le 05/07/2021
- ✓ 20 lots
- ✓ Lots encore en vente : 0 lot



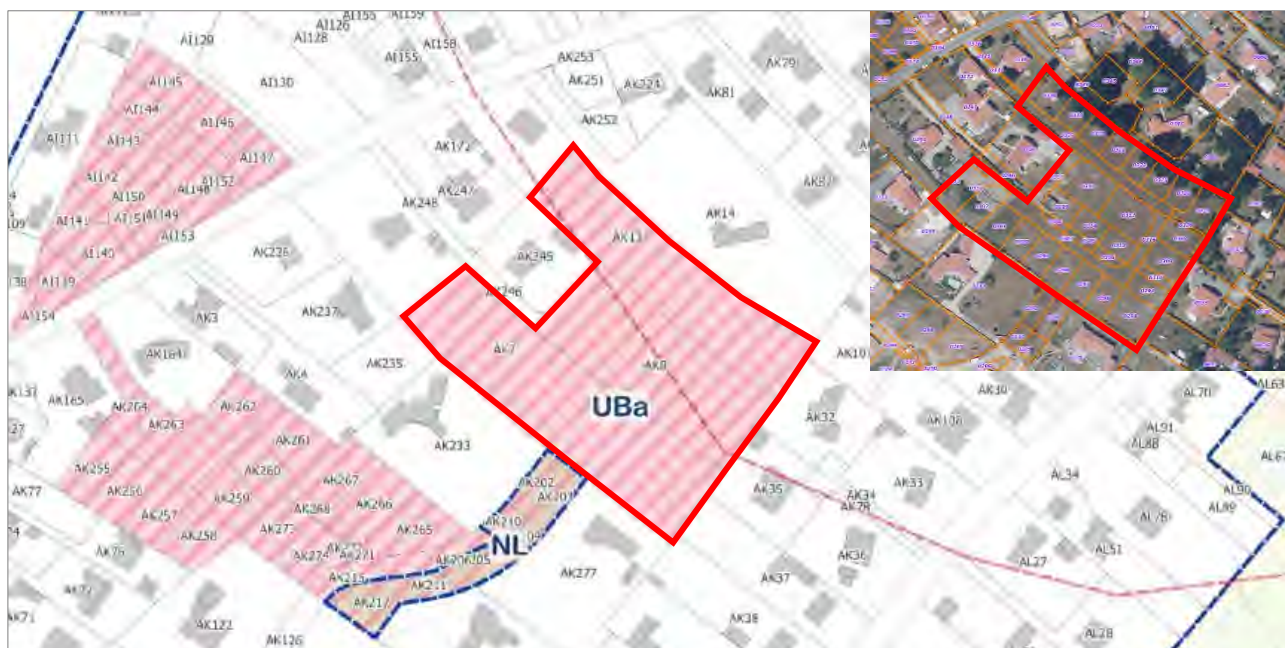
Opération en cours en densification en secteur UBa : « Impasse du Muguet »

- ✓ Surface totale de 8500 m².
- ✓ Permis d'aménager n° PA 085 284 20 C0003 délivré le 28/10/2020
- ✓ 14 lots
- ✓ Lots encore en vente : 0 lot



Opération en cours en densification en secteur UBa : « L'oiseau du paradis »

- ✓ Surface totale de 12 409 m².
- ✓ Permis d'aménager n° PA 085 284 21 C0005 délivré le 14 avril 2022
- ✓ 24 lots
- ✓ Lots encore en vente : 0 lots



Le potentiel restant en dents creuses et divisions parcellaires spontanées

Une analyse des gisements fonciers restants en zones U a été réalisée dans le cadre de cette modification du PLU. Qu'est-ce que l'on entend par « gisements fonciers » ?

- Les dents creuses (parcelles non construites)
- Les espaces densifiables, les cœurs d'îlots (parcelles divisibles, fonds de jardin)
- Le renouvellement urbain (espaces construits mais dont les constructions pourraient être soit réhabilitées, soit démolies pour accueillir un nouveau projet)

= potentiel en densification

Pour parvenir au potentiel foncier brut, la méthodologie tient compte et repose sur :

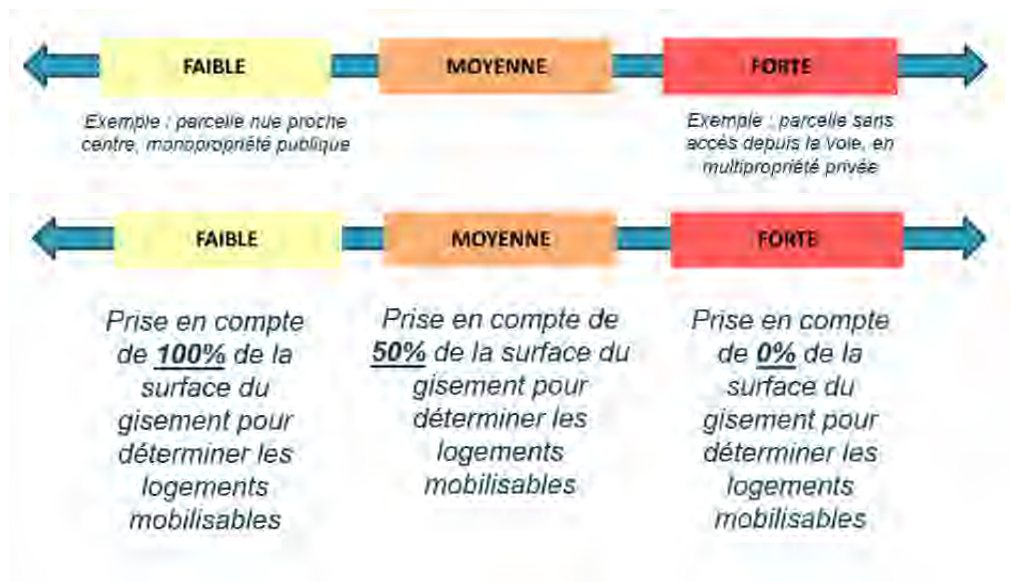
- Le zonage : seuls les gisements en zones UA, UB et UC (zones urbaines à dominante Habitat) sont identifiés.
- La prise en compte des invariants (zones humides, espaces préservés, opérations en cours ou déjà réalisées)
- Les corrections d'aberrations

Comment savoir si un gisement peut être mobilisé ?

Prise en compte des critères suivants :

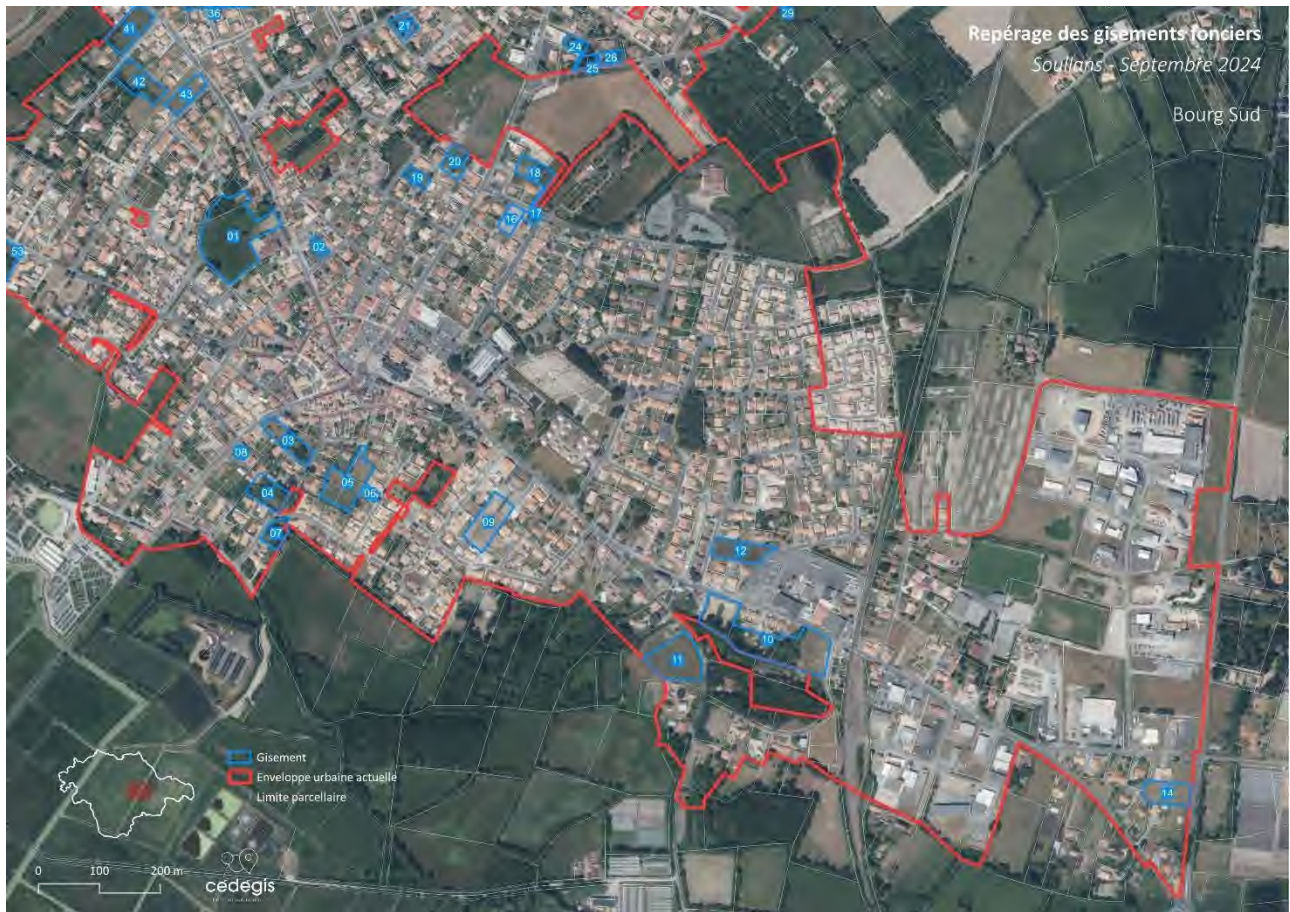
- ✓ de l'accessibilité (desserte par voirie)
- ✓ du type de propriété
- ✓ monopropriété ou non
- ✓ propriété publique/privée
- ✓ nombre de propriétaires privés

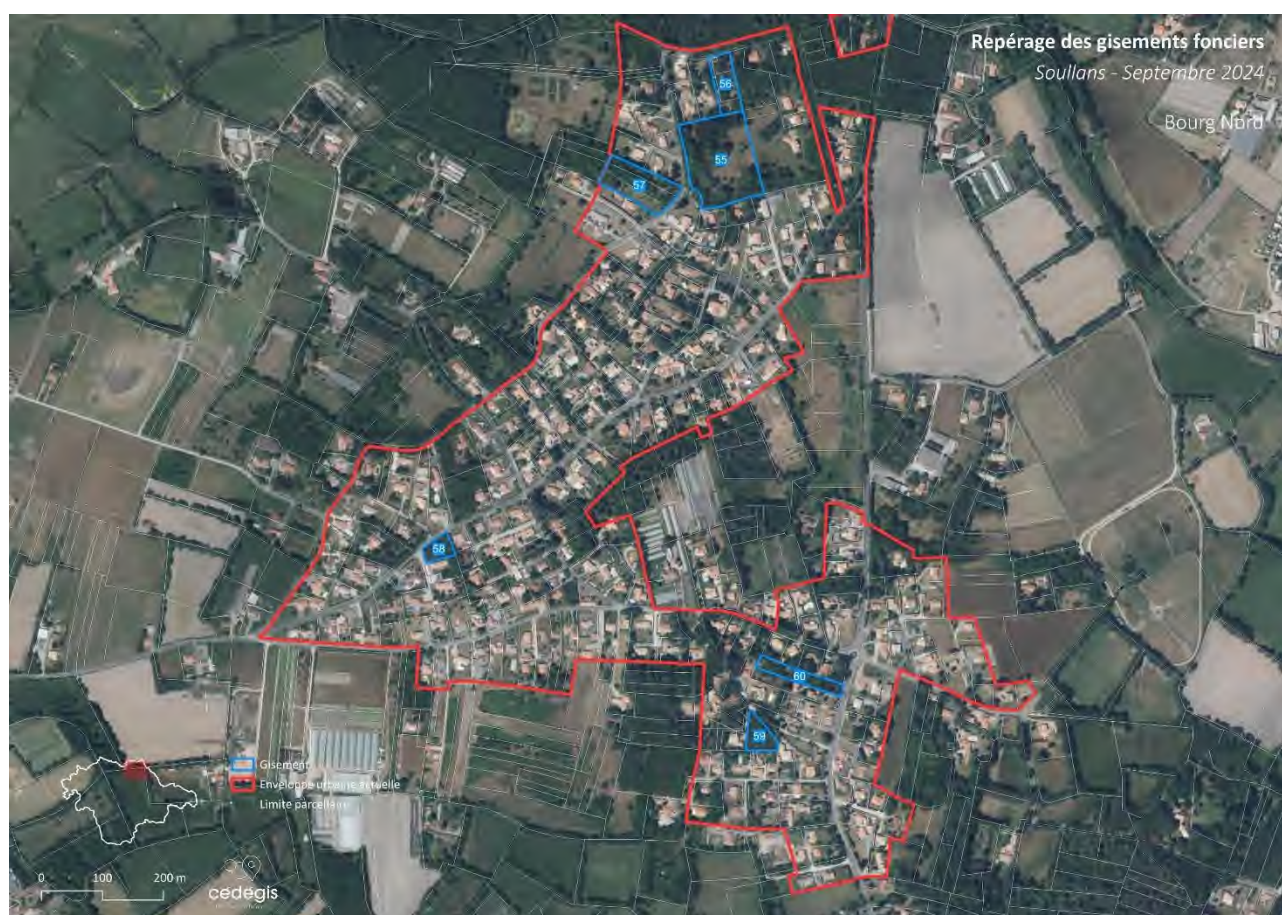
En fonction de ces critères, une « dureté foncière » est déterminée selon le principe suivant :



L'ensemble de l'analyse est synthétisé dans un tableau Excel.

Localisation des secteurs potentiels en densification





Il en résulte un potentiel estimé à environ **112 logements** en densification (soit l'équivalent de 2 années de production de logements) comprenant les parcelles encore invendues au sein des opérations de lotissement en densification décrites précédemment.

Ce potentiel paraît faible à court terme au vu de la surface du bourg et du rythme de production de logements constaté par la commune.

De plus, la commune n'en a pas la maîtrise foncière. Les prix d'acquisition sont élevés et, de ce fait, ils ne seront urbanisables que sur le très long terme.

num	area_ha	Potentiel_logts	observations	Dureté	Potentiel_logts_a_vec_durete
1	1,09	27	OAP sectorielle Le Chai	FORTE	0,0
2	0,05	1		FAIBLE	1,0
3	0,25	3		FAIBLE	3,0
4	0,24	4		FAIBLE	4,0
5	0,43	9	OAP sectorielle Les chênes	FAIBLE	9,0
6	0,05	1		FAIBLE	1,0
7	0,15	2	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
8	0,03	1		FAIBLE	1,0
9	0,37	6	OAP sectorielle Milcendeau plus large que le gisement	FAIBLE	6,0
10	1,11	25	Fonds de jardin / frange avec espace naturel	FORTE	0,0
11	0,49	10		FAIBLE	10,0
12	0,28	7	OAP sectorielle Les Olivettes	FAIBLE	7,0
14	0,27	2		FAIBLE	2,0
16	0,12	1		FAIBLE	1,0
17	0,04	1	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
18	0,19	2	Espace vert lotissement / bassin d'orage		0,0
19	0,09	1		FAIBLE	1,0
20	0,16	2		MOYENNE	1,0
21	0,11	1		FAIBLE	1,0
22	0,27	6	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
23	0,07	1		FAIBLE	1,0
24	0,09	1		FAIBLE	1,0
25	0,06	2	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
26	0,08	2		FAIBLE	2,0
27	0,30	5	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
28	0,19	3	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
29	0,18	4	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
30	1,11	24	OAP sectorielle Le Paradis (partie Nord) Lotissement L'oiseau	FAIBLE	10,0
31	0,19	3		FAIBLE	3,0
32	0,04	1		FAIBLE	1,0
33	0,55	10	OAP sectorielle Le Paradis (partie Oues) Lotissement le Clos	FAIBLE	1,0
34	0,04	1	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
35	0,04	1	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
36	0,30	8	Espace vert lotissement / bassin d'orage		0,0
37	0,50	10	OAP sectorielle Bel Air Sud	MOYENNE	5,0
38	0,11	2		FAIBLE	2,0
39	0,14	1		FAIBLE	1,0
40	0,11	1	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
41	0,30	4		FAIBLE	4,0
42	0,30	3	inclus dans OAP sectorielle Le Perrier	FAIBLE	3,0
43	0,19	2	inclus dans OAP sectorielle Le Perrier	FAIBLE	2,0
44	0,26	5		FAIBLE	5,0
45	0,34	5		FORTE	0,0
46	0,36	8	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
47	0,14	1	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
48	0,15	1	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
49	0,33	4	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
50	0,08	1		FAIBLE	1,0
51	0,45	10		MOYENNE	5,0
52	0,41	7		MOYENNE	3,5
53	0,51	10	Limite avec espace naturel/ Agricole. Comporte du boisement	FORTE	0,0
54	0,33	8	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
55	1,54	30	Comporte de nombreux boisements. Espace naturel	FORTE	0,0
56	0,35	4	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
57	0,66	12	Comporte de nombreux boisements. Espace naturel	MOYENNE	6,0
58	0,16	1		FAIBLE	1,0
59	0,22	2	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
60	0,30	2		FAIBLE	2,0
61	0,18	1	Suppression gisement par la commune sept 2024		0,0
62	0,29	2		FAIBLE	2,0
63	0,23	1		FAIBLE	1,0
64	0,34	2		FAIBLE	2,0
Total					112,5

BILAN DE L'ETUDE DE DENSIFICATION (EN U ET 1AU)

Il en résulte le bilan suivant : **153 logements dans l'enveloppe urbaine dont la mobilisation reste incertaine car ces gisements sont « non maîtrisables »**. La commune ayant rencontré l'ensemble des propriétaires, à plusieurs reprises, pour évaluer les possibilités de densification.

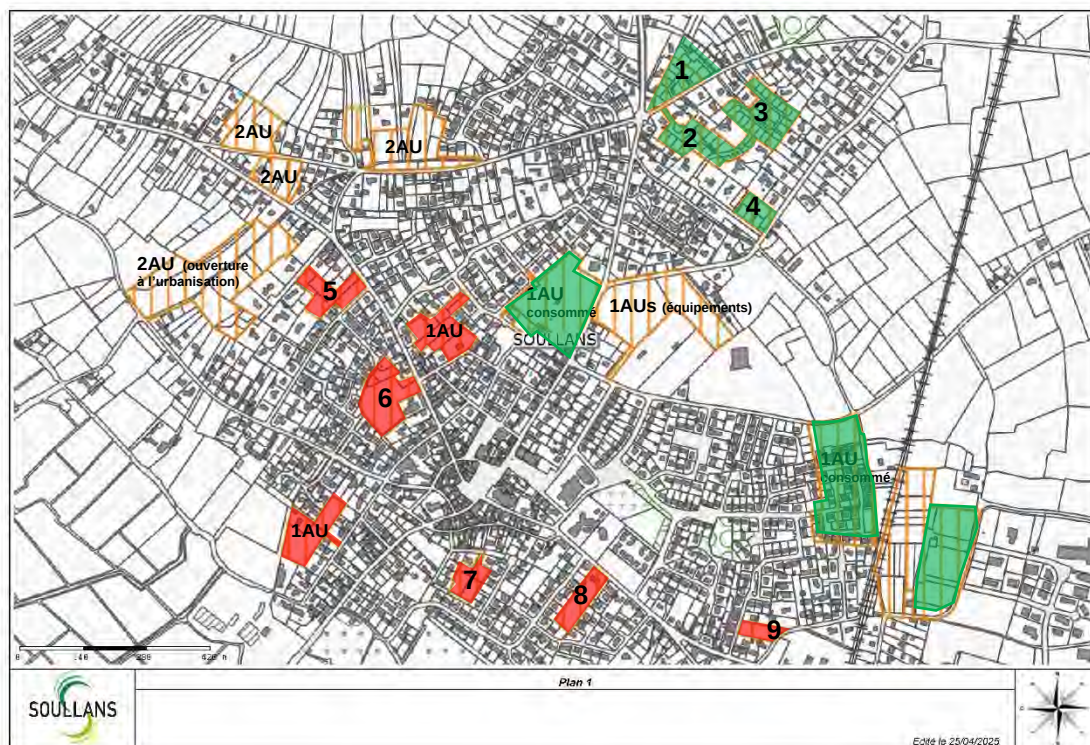
- **Concernant les gisements en zone U de type cœurs d'îlots avec OAP :**
 - 1 - secteur U : « Le Clos du Val de Vie / Le Paradis » = 0 lot restants. Tout est vendu et construit.
 - 2 - secteur U : « Impasse du Muguet » = 0 lot restants. Tout est vendu et construit.
 - 3 - secteur U : « L'oiseau du paradis » = 0 lot restants. Tout est vendu et construit.
 - 4 - secteur U : Aubépine = divisions parcellaires de 5 lots (3 déjà construits)
 - 5 – secteur U : Impasse du Fief Rolland = encore libre. Potentiel 5 logements
 - 6 – Secteur U : Le Chai = encore libre. Potentiel 9 logements
 - 7 – secteur U : Les Chênes = encore libre. Potentiel 9 logements
 - 8 - secteur U : Milcendeau = encore libre. Potentiel 11 logements
 - 9 – secteur U : Olivettes = encore libre. Potentiel 7 logements

Attention toutefois car ce potentiel restant d'environ 41 logements en zone U avec OAP est non maîtrisable à court ou long terme.

- **Concernant les gisements en zone U de type dents creuses, renouvellement urbain, et divisions parcellaires (sans OAP) :** un potentiel estimé à environ 112 logements en densification (soit l'équivalent de 2 années de production de logements) comprenant les parcelles encore invendues au sein des opérations de lotissement en densification décrites précédemment. Ce potentiel paraît faible à court terme au vu de la surface du bourg et du rythme de production de logements constaté par la commune.

Attention toutefois car ce potentiel restant d'environ 112 logements en zone U est non maîtrisable à court ou long terme.

Carte des gisements avec OAP (les zones U sont numérotées)



UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE CONSTANTE

La situation géographique de la commune (bassin d'emplois élevé et proximité de la côte) entraîne une demande croissante de logements.

La commune a connu une forte hausse de la population entre 2010 et 2021, passant de 4088 habitants à 4416 habitants en 2021 soit :

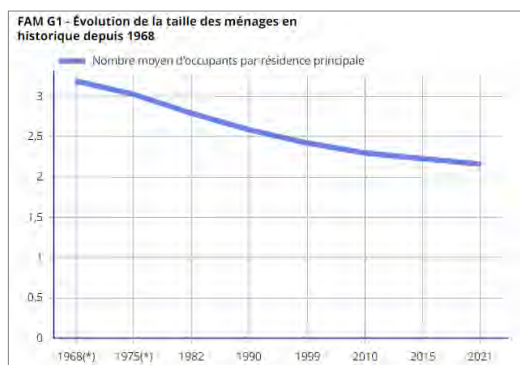
- Entre 2010 et 2015 : un taux d'évolution annuel moyen de +0,6%
- Entre 2015 et 2021 : un taux d'évolution annuel moyen de +0,8%

Si l'on extrapole le taux d'évolution démographique annuel constaté en 2021 (+0,8%), l'on constate une population d'environ **4523 habitants en 2024**.

Tx Evol Démo Insee	Année	Population INSEE en vigueur au 01/01/2024	
Chiffre connu	2010	4088	
0,6	2011	4113	
0,6	2012	4137	
0,6	2013	4162	
0,6	2014	4187	
Chiffre connu	2015	4220	
0,8	2016	4254	
0,8	2017	4288	
0,8	2018	4322	
0,8	2019	4357	
0,8	2020	4392	
Chiffre connu	2021	4416	
0,8	2022	4451	extrapolation avec tx moyen constaté 2021
0,8	2023	4487	extrapolation avec tx moyen constaté 2021
0,8	2024	4523	extrapolation avec tx moyen constaté 2021

Si l'on extrapole le taux d'évolution démographique annuel constaté en 2021 (+0,8%), l'on constate une population d'environ **4888 habitants en 2034** soit 365 habitants supplémentaires par rapport à 2024.

HYPOTHESES DE SIMULATION 2024 - 2034	
Année	Population envisagée avec un taux de + 0,8% par an
2024	4523
2025	4559
2026	4596
2027	4632
2028	4669
2029	4707
2030	4735
2031	4773
2032	4811
2033	4850
2034	4888
Habts en plus ?	365



La taille des ménages diminue constamment depuis 2010, passant de 2,30 personnes par ménage à 2,16 en 2021.

La commune dispose de deux écoles :

- une école maternelle/primaire publique Charles Milcendeau (une centaine d'élèves répartis au sein de 6 classes)
- une école maternelle/primaire privée, Les Roseaux (environ 190 élèves répartis au sein de 8 classes).
- Mais aussi d'un accueil de loisirs (La Farandole), d'un restaurant scolaire (315 repas par jour).

Les effectifs scolaires des deux écoles, bien qu'ayant diminué ces dernières années (perte de 2 classes au sein de l'école publique), restent stables en 2022-2024. L'école privée entreprend même des travaux d'agrandissement et de rénovation en 2024 (construction d'une salle de motricité et d'une garderie, d'une classe et d'un espace administratif, rénovation de la partie maternelle et du bâtiment primaire donnant sur la rue du Marais Breton).

La commune s'engage dans une démarche de renforcement de ses équipements publics :

- Equipements sportifs notamment avec un nouveau complexe sportif de 3 salles de sport, périscolaire dont la capacité a été augmentée à 100 enfants,
- Restaurant scolaire dont la capacité est supérieure aux effectifs actuels car calibré à 400 enfants. Actuellement 2 services pour 350 enfants.

LE BESOIN EN LOGEMENTS

Les objectifs supracommunaux et communaux

SCOT Nord-Ouest Vendée

Le territoire de Soullans y est identifié en « pôle relais ». Les objectifs chiffrés sont :

- **Un taux démographique moyen de +0,8% par an** à l'échelle de son territoire (diminution tendancielle) :

Le SCOT précise que cet objectif global ne signifie pas que chaque secteur du territoire, chaque EPCI, et encore moins chaque commune, connaîtra ou devrait connaître un taux de progression égal ou analogue : les capacités de développement sont diverses, et devront être appréciées aux différents échelons, d'abord en fonction des capacités économiques, dans une perspective d'équilibre habitat/emploi, et ensuite en fonction des ressources urbaines de chaque territoire, qui résultent des équipements et services disponibles, des réseaux, de l'accessibilité, notamment en transports collectifs, des disponibilités territoriales et foncières, et de la cohérence du projet de territoire à l'échelon considéré, prenant en compte la définition des pôles du territoire telle que définie par le SCOT.

- **Une production de 320 logements par an à l'échelle de la Communauté de communes Océan Marais de Monts :**

Le SCOT précise que les besoins résidentiels sont appréciés en fonction :

- ✓ D'un taux de desserrement résidentiel (tendance historique à la diminution de la taille moyenne des ménages) prenant en compte la perspective d'une taille moyenne de **2,10** en 2030
- ✓ Des effets du renouvellement urbain envisagé (dans le cadre de l'utilisation plus intensive du tissu urbain existant),
- ✓ D'un objectif de stabilisation de la vacance résidentielle.

Les morphologies envisagées à l'échelle du SCOT sont de **35 %** de nouveaux logements collectifs et groupés, et **65 %** en individuel.

- **Une production d'au moins 30% des logements au sein de l'enveloppe urbaine :**

L'objectif général du SCOT est de construire une moyenne de 33 % de ces logements dans le tissu urbain existant, au travers, notamment de la réhabilitation des centre-bourgs, de l'utilisation des « dents creuses », des friches, des terrains vacants et du renouvellement urbain.

- **Le respect d'une densité moyenne d'au moins 20/25 logements à l'hectare** pour les nouvelles opérations d'habitat sachant que le SCOT fixe une densité minimale moyenne à l'échelle de toutes

les communes d'au moins 24 logements à l'hectare et de 36 logements à l'hectare pour les opérations de collectifs et groupés.

- **Un objectif global minimum de 10 % de logements sociaux et en accession sociale** (PLUS, PLAI, PLS, PTZ, PAP, PC, PAS ou équivalent en fonction de l'évolution de la réglementation) dans les résidences principales des communes du SCOT à l'horizon 2030.

PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été réalisé à l'échelle de la Communauté de communes Océan Marais de Monts pour la période 2016-2022. Il est donc échu.

PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Soullans fixe les objectifs suivants :

- Un objectif de **50 logements à produire par an** sur la période 2016- 2026. Cet objectif correspond au poids démographique que représente Soullans au sein de la communauté de communes Océan Marais de Monts (23%).
- Tendre vers **7 à 8% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale** à la propriété sur l'ensemble des constructions neuves.
- Environ **5 000 habitants en 2026** (taux de croissance annuel moyen de **+1,48%**)

Les indicateurs socio-démographiques

La production de logements des 10 dernières années

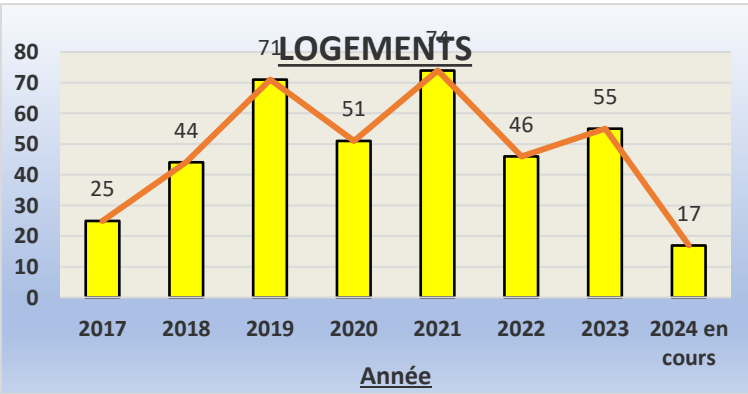
D'après le PADD du PLU de Soullans, la commune produisait environ 33 logements par an en entre 1999 et 2010.

Depuis 2017, selon les données communales, c'est 383 logements qui ont été créés soit environ **50 logements par an (sans compter l'année 2024 qui n'est pas achevée)**. Nous retiendrons ce chiffre comme indicateur dans la production de logements. Il est cohérent avec les objectifs de production de logements du PADD du PLU.

La situation géographique de la commune (bassin d'emplois élevé et proximité de la côte) entraine une demande constante voire croissante de logements.

*Nombre de logements créés par an depuis 2017 à partir des autorisations d'urbanisme délivrées
(source : Commune Aout 2024)*

DOSSIERS D'URBANISME	NOMBRE	
2017	25	LOGEMENTS CREEES
2018	44	
2019	71	
2020	51	
2021	74	
2022	46	
2023	55	
2024 en cours	17	
TOTAL	383	



**2017 : fin de la révision du PLU (sursis à statuer) donc moins d'autorisations d'urbanisme*

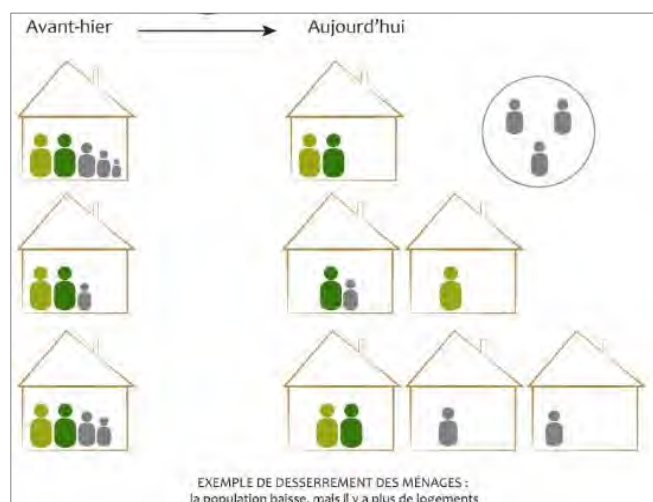
**2024 : il faut compter sur environ 35 logements fin 2024.*

L'indicateur du « point mort »

La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment est appelé « **point mort** » ou « **point d'équilibre** ». Le point mort doit être appréhendé comme un indicateur de la dynamique de la commune et un outil d'aide à la décision.

3 phénomènes contribuent à la consommation de ces nouveaux logements :

- le renouvellement du parc de logements (destruction de logement ou transformation d'usage)
- la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires
- le desserrement des ménages



Le point mort est le résultat de chacun de ces facteurs qui peuvent agir, soit en augmentant, soit en réduisant son niveau. Trois types d'interprétations sont possibles :

- La stabilité démographique : la construction de logements est égale au «point mort»
- L'accroissement démographique, le nombre de logements neufs construits est supérieur au point mort (= situation de la commune de Soullans)
- Le recul démographique : le nombre de logements neufs construits est inférieur au «point mort», d'où une baisse de la population

À Soullans, entre 2015 et 2021, tous les ans (en moyenne) :

A

8 logements ont été absorbés par le desserrement des ménages. Liés aux phénomènes de décohabitations des jeunes, séparations ou encore vieillissement de la population, cela entraîne le fait qu'il faille construire davantage de logements pour pouvoir conserver le même nombre d'habitants.

B

Aucun logement n'a été produit via la variation des logements vacants et des résidences secondaires en résidences principales

C

2 logements ont été produits par changement de destination ou division. Cela signifie que de nouveaux logements ont été mis sur le marché sans être issus de la construction neuve.

D

50 logements neufs ont été commencés.

Ainsi, les 10 premiers logements construits ont permis de maintenir la population (A+B+C). Les logements construits au-delà, soit 40 logements (D-10) ont permis de gagner de la population.

Le besoin théorique estimé pour 2034

Pourquoi la commune évalue ses besoins en logements ?

L'évaluation des besoins en logements du territoire est une démarche questionnant l'ensemble des politiques publiques de la commune (habitat, aménagement, transports, économie et emploi, services et équipements...). Elle permet, à un horizon lointain :

- + d'approcher globalement le niveau de besoin en logements,
- + d'orienter quantitativement et qualitativement la production nouvelle pour réduire les dysfonctionnements constatés et intégrer les évolutions pressenties,
- + de répondre aux besoins des ménages occupants (l'habitat actuel satisfait-il, en nombre et en nature, les besoins en logements des ménages qui l'occupent ?)

En 2017, la commune s'est fixée comme objectif d'accueillir environ 5000 habitants en 2026 selon un taux de croissance annuel moyen de **+1,48%**. Les données Insee 2021 (en vigueur en 2024) montrent que la commune a connu une dynamique démographique moins élevée avec un taux de croissance annuel moyen de **+0,8% en 2021**.

La prise en compte de l'objectif de la commune et du constat démographique suppose une croissance et des besoins qui oscilleraient entre ces 2 tendances. Nous avons donc établi 2 scénarii pour estimer le besoin en logements pour 2034.

En fonction des 2 scénarii :

- **Entre 365 habitants et 716 supplémentaires en 2034**

HYPOTHESES DE SIMULATION 2024 - 2034		
Année	Population envisagée avec un taux de + 0,8% par an	Population envisagée avec un taux de + 1,48% par an
2024	4523	4523
2025	4559	4590
2026	4596	4658
2027	4632	4727
2028	4669	4797
2029	4707	4868
2030	4735	4940
2031	4773	5013
2032	4811	5087
2033	4850	5162
2034	4888	5239
Habts en plus ?	365	716

- **Un besoin théorique pouvant aller de 199 à 361 logements** : entre 169 et 331 logements pour accueillir cette nouvelle population et environ 30 logements pour maintenir le niveau de la population actuelle (point mort)

	Population envisagée avec un taux de + 0,8% par an	Population envisagée avec un taux de + 1,48% par an
Quels besoins ?		
Quel besoin en production de logements pour 2024-2034 ?		
Logts pour accueillir la nouvelle population (taille ménages 2021 : 2,16)	169	331
Prise en compte du point mort	30	30
Total besoin en logements	199	361

- Au vu des possibilités de densification dans l'enveloppe urbaine (environ 112 logements mais pour lesquels la mobilisation est incertaine), de la dynamique socio-démographique, de la capacité des équipements publics existants et des objectifs du PADD (50 logements/na), la commune estime nécessaire d'engager une opération d'habitat communale en ouvrant la zone 2AU à l'urbanisation pour un potentiel de plus de 100 logements.
- Cela permettra de satisfaire à son besoin en logements à court et moyen terme pour 2026-2027 à raison du rythme qu'elle connaît actuellement d'environ 50 logements/an.
- Les logements de l'opération du Clos de la scierie (56 logements environ – reste 2 lots commercialisables seulement) permettent à court terme de répondre au besoin pour 2025.

La collectivité souhaite proposer une offre plus variée de typologies d'habitat afin d'éviter le recours systématique aux logements individuels traditionnels de type pavillonnaire.

Elle confirme, dans le cadre de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU concernée par cette modification du PLU, la programmation diverse de logements **allant des logements individuels aux logements intermédiaires**.

Seront également proposés dans l'opération :

- Un minimum d'une dizaine de logements locatifs sociaux

Cela entrainera une modification de l'OAP sectorielle du Perrier afin :

1. D'imposer la réalisation de logements plus variés (pas uniquement des logements individuels)
2. De redéfinir les modalités d'accès et de desserte du site,
3. D'actualiser les éléments de paysage à préserver,
4. De prendre en compte l'inventaire zones humides réalisé sur le site par le bureau d'études Accete

LES CRITERES DE CHOIX DE LA ZONE 2AU DU PERRIER

Toutes les zones 2AU ont été analysées avant que la commune arrête définitivement son choix d'ouvrir cette zone à l'urbanisation.

Les critères suivants ont été analysés :

Localisation de la zone 2AU et déplacements à pied	→ Le futur quartier d'habitation se situera à 400 m des deux écoles de la commune (l'école Les ROSEAUX est actuellement en cours d'extension) et à 700m de l'église et du centre-bourg de Soullans. → La zone est reliée aux cheminements doux déjà existants ou en projet dans le centre-bourg. Elle bénéficie également de la proximité des réseaux. → L'urbanisation de la zone 2AU du Perrier permettra de « fermer » l'urbanisation Ouest de la commune.
Sensibilité environnementale de la zone 2AU	→ Le site ne se situe pas au sein d'un réservoir ou d'un corridor écologique identifiés au sein de la « trame verte et bleue » du SCOT et du PLU. → Le site présente des zones humides et des haies. La commune a fait le choix de faire réaliser de nombreux sondages pédologiques afin de déterminer précisément les zones humides. Il s'avère que la zone n'est que partiellement concernée par les zones humides (voir partie Evaluation environnementale de la présente notice) et que son aménagement est envisageable. → Le site présente des éléments de paysage qui seront préservés et qui offriront un cadre de vie paysager aux futurs habitants
Maitrise foncière de la zone 2AU	→ La zone 2AU du Perrier a été acquis par la commune. → Entretenu par la commune / non cultivé.

LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF

De 2011 à 2020 (source : portail de l'artificialisation)

Les dispositions introduites par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Loi Climat et résilience ») ont été complétées par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Pour la période 2021-2031, il s'agit de raisonner en **consommation d'espaces**.

La consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience).

La loi adoptée en 2023 précise qu'à l'échelle d'un même territoire, « la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une désartificialisation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation ».

Au niveau national, la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) est mesurée par les fichiers fonciers retraités par le CEREMA.

A partir de 2031, il s'agit de raisonner en **artificialisation**.

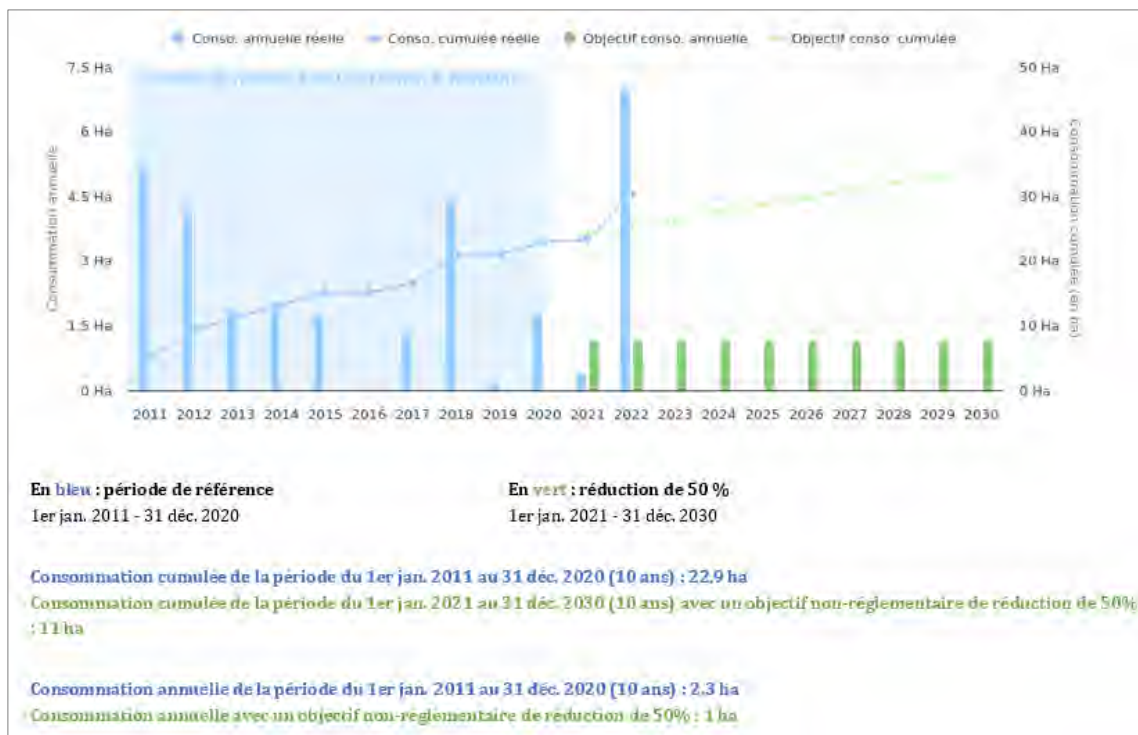
L'artificialisation nette est définie comme « le solde de l'artificialisation et de la désartificialisation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés » (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

Au niveau national, l'artificialisation est mesurée par l'occupation des sols à grande échelle (OCSGE), en cours d'élaboration, dont la production sera engagée sur l'ensemble du territoire national d'ici fin 2024.

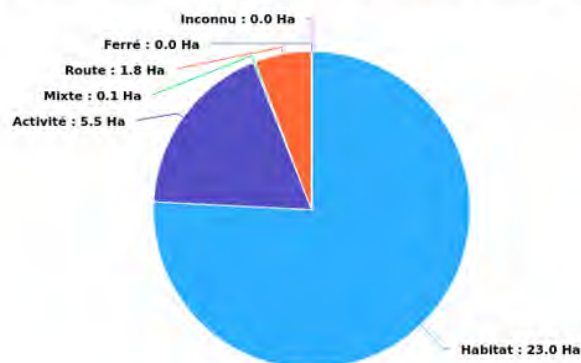
Il n'y a, à ce jour, pas d'OCSGE sur le territoire de Soullans.

La consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 représente pour le territoire de Soullans une surface de 22.92 hectares.

Le graphique ci-dessous montre un aperçu des tendances annuelles maximales que le territoire de Soullans ne devrait pas dépasser d'ici à 2031.



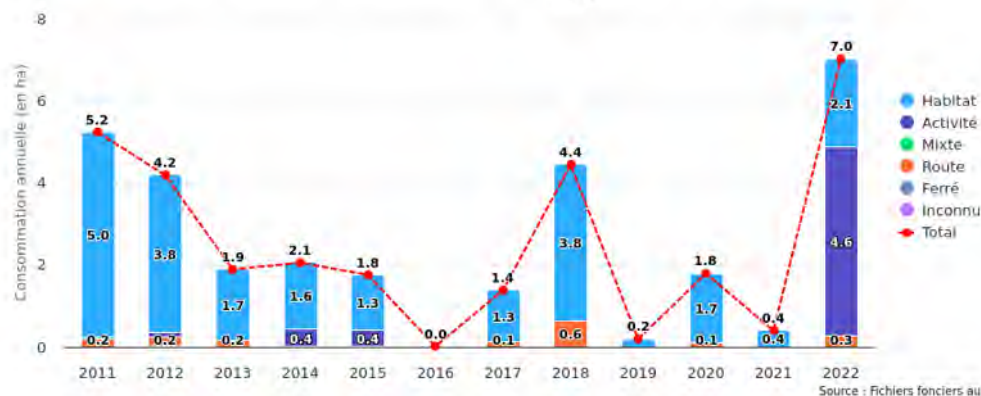
Destinations de la consommation d'espace de Soullans entre 2011 et 2022 (en ha)



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Habitat	5.0	3.8	1.7	1.6	1.3	0.0	1.3	3.8	0.2	1.7	0.4	2.1	23.0
Activité	0.0	0.1	0.0	0.4	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.6	5.5

Consommation annuelle d'espace par destination de Soullans entre 2011 et 2022 (en ha)



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

De 2021 à 2030 (source : Commune)

La commune doit réduire de 50% la consommation constatée entre 2011 et 2020 sur la période 2021-2030 (soit un objectif maximum de 11 ha).

Le portail de l'artificialisation indique que 7 ha ont été consommés en 2022 dont 2 ha pour l'habitat et 5 ha pour les activités économiques.

La commune réfute ce constat. Après une analyse, elle expose ci-après les secteurs qui ont consommé de l'espace « NAF » depuis 2021 :

Destination « Habitat » :

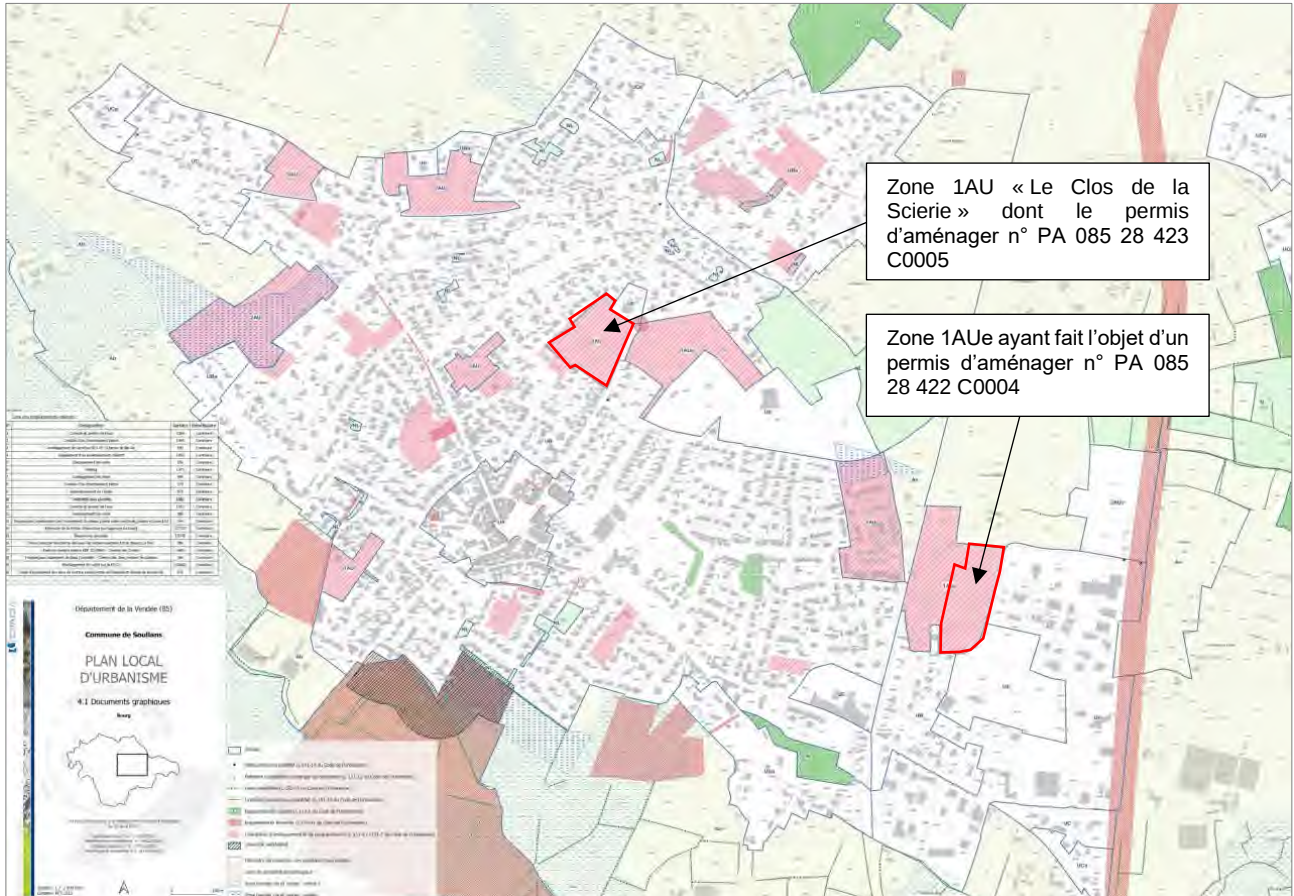
- ➔ 2,24 ha correspondant à l'opération « Le Clos de la Scierie » en zone 1AU dont le permis d'aménager n° PA 085 28 423 C0005 a été délivré le 11/09/2023.

Destination « Economie » :

- ➔ 2,21 ha correspondant à la zone 1AUe ayant fait l'objet d'un permis d'aménager n° PA 085 28 422 C0004 délivré le 04/03/2022.

= Soit une consommation totale de **4,43 ha** et non de 7 ha comme annoncé dans le portail de l'artificialisation.

Carte localisant les secteurs comptabilisés dans la consommation NAF 2021-2030 :



CONCLUSION DE LA JUSTIFICATION DU BESOIN

Le projet et le besoin en logements de Soullans

- Seule commune située en continuité urbaine de la ville-centre, positionnée sur un axe départemental majeur, à proximité du littoral et disposant d'un niveau de services, d'équipements et d'un tissu d'emplois de bon niveau, Soullans bénéficie d'avantages multiples pour contribuer au développement du Nord-Ouest vendéen (attractivité forte, importants potentiels de densification de l'enveloppe urbaine...).
- La situation géographique de la commune (bassin d'emplois élevé et proximité de la côte) entraîne une demande croissante de logements.
- Une estimation d'environ 365 à 716 habitants supplémentaires en 2034 selon les scénarii démographiques (objectif PADD fixé à +1,48% par an confronté à la réalité démographique de +0,8% par an entre 2015 et 2021)
- Une commune qui produit **environ 50 logements par an** depuis 2017.
- Un besoin théorique oscillant entre 199 à 361 logements selon les scénarii démographiques (objectif PADD confronté à la réalité démographique). Notons que ce besoin reste moindre par rapport à l'objectif de production de 50 logements par an affiché dans le PADD.
- Une commune qui dispose d'environ **112 logements en densification** (gisements) à court et moyen terme alors qu'elle produit en moyenne 50 logements/an. La commune n'a pas la maîtrise foncière de ces gisements. Les prix d'acquisition sont élevés et, de ce fait, ils ne seront urbanisables que sur le très long terme.
- Un potentiel en **zone 1AU faible** (reste seulement un potentiel de 2 lots commercialisables au sein de l'opération du Clos de la scierie).
- Une zone 2AU du Perrier identifiée depuis longtemps en zone d'urbanisation future (ancien POS) car idéalement située à l'Ouest du bourg au contact des équipements scolaires (à 400 m). Elle est également desservie par les réseaux.
- La commune possède la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains concernés de la zone 2AU (qui n'est plus cultivée).
- Une zone 2AU qui n'est pas située au sein d'un réservoir ou d'un corridor écologique (voir partie « Evaluation environnementale » de la présente notice)
- Cette modification du PLU est réalisée pour conserver des équipements (écoles, ...), pour conserver la nouvelle génération communale. Elle constitue la suite logique de l'opération du Clos de la Scierie qui est dédiée aux primo-accédants. Elle se fera par tranches.
- La commune s'engage à réaliser une densité minimale de 25 logements par hectare sur cette future opération.
- Une zone 2AU qui présente des zones humides selon la prélocalisation effectuée par Vie et Jaunay au titre de l'article 5 du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vie et Jaunay affichée sur le règlement graphique du PLU mais qui a fait l'objet de sondages pédologiques récents mettant en évidence de façon précise des périmètres de zones humides moins importants (voir partie « Evaluation environnementale » de la présente notice). Ces derniers ne couvrent pas la majorité de la zone 2AU comme le règlement graphique du PLU le présente. Conformément aux dispositions de, *« la destruction de zones humides identifiées à l'article 5 doit être justifiée par l'intérêt général du projet et devra être systématiquement compensée par la création d'une zone humide de surface et de fonctionnalité équivalente »*. Ainsi, la commune s'engage à compenser la destruction de zones humides le cas échéant.
- **En proposant une opération d'au moins 100 logements, la commune de Soullans permettra de satisfaire à son besoin en logements à moyen terme pour 2026-2027 à raison du rythme qu'elle connaît actuellement d'environ 50 logements/an. Les logements de l'opération du Clos de la scierie (56 logements environ - reste 2 lots commercialisables seulement) permettent à court terme de répondre au besoin pour 2025.**

Le projet et la consommation d'espaces NAF

Avec une consommation d'ENAF estimée à **4,43 hectares** depuis 2021, la commune peut, en fonction de ses besoins, selon les objectifs de la loi Climat & Résilience, prétendre à 11 ha toutes destinations confondues jusqu'en 2031.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Perrier (4,09 ha) reste donc compatible avec la trajectoire imposée par la loi.

A ce jour, la consommation d'espaces NAF d'au moins 50% pour la période 2021-2031 est donc **effective**.

Le projet par rapport aux orientations supracommunales et communales

La commune de Soullans, présente un constat cohérent avec les objectifs fixés par le SCOT et son PADD.

Elle a produit environ 60 logements par an ces 10 dernières années et exprime un besoin réduit de 50 logements par an selon le PADD du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra de mettre en œuvre la stratégie communale en proposant près de 100 logements dont 10 logements sociaux. La commune porte l'ambition de proposer une opération offrant davantage de mixité sociale et générationnelle.

Concernant le SCOT, la densité future de l'opération doit être de 20 logements/ha minimum. L'opération sera compatible avec cette orientation et même plus vertueuse dans la mesure où la densité minimale fixée est de 25 logements/ha.

Le projet est les futurs effluents

Soullans dispose d'une nouvelle station d'épuration de type boues activées inaugurée le 22 juin 2022. Elle est située rue de la douve, et est dimensionnée pour **5000 Equivalents Habitants**. Aucun dysfonctionnements connus à ce jour. La station d'épuration précédente, conçue pour 1840 habitants ne suffisait plus pour traiter les eaux usées de la population agglomérée.



L'ancienne STEP était un traitement par lagunages (3 bassins), une partie du 1er bassin a été remblayée pour installer la nouvelle STEP physico-chimique avec rejet des eaux usées traitées de celle-ci vers les anciennes lagunes pour finition avant rejet au milieu naturel. C'est un plus car le traitement de la nouvelle STEP est suffisant en termes de rejet réglementaire. La nouvelle station rejette l'eau dans les bassins de l'ancienne station avant le renvoi dans la zone du marais avec un indice inférieur à celui demandé.

L'intercommunalité a lancé en 2023 la réalisation de son schéma directeur d'assainissement. La phase Diagnostic est en cours.

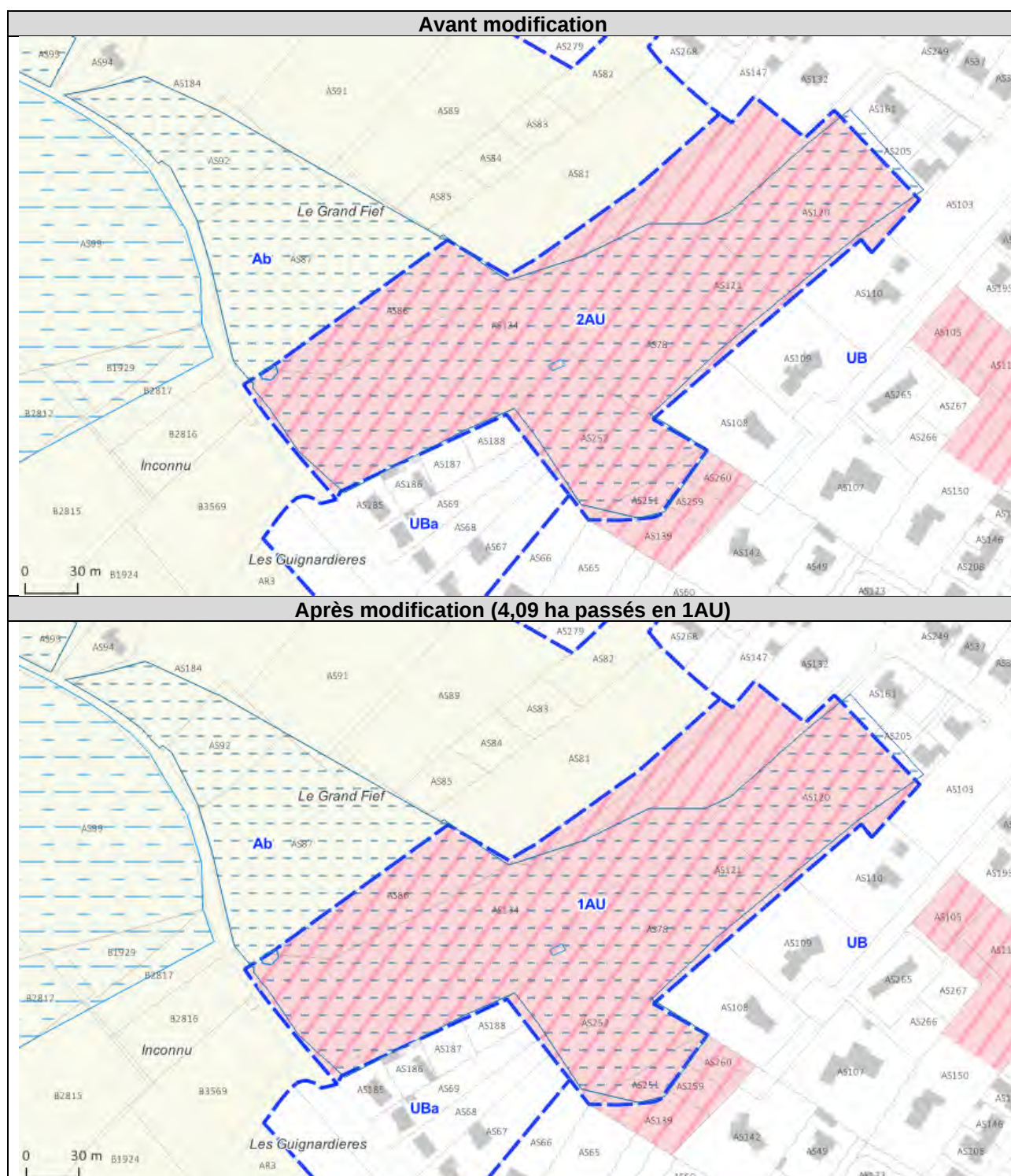
L'assainissement collectif est situé au droit de la zone 2AU « le Perrier ». La station d'épuration est dimensionnée pour l'accueil des futurs logements.

L'évolution du PLU (Avant / Après)

L'EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit d'**ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU** en la basculant en zone 1AU.

La trame « zones humides » identifiée sur le règlement graphique est conservée mais l'OAP de la zone 2AU du Perrier précisera le périmètre exact des zones humides sur le site.



L'EVOLUTION DE L'OAP

Le texte modifié apparait en rouge

L'OAP actuelle du secteur 2AU du Perrier en pages 56 à 58 est modifiée ainsi :

Le Perrier (diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Contexte et localisation	La zone est située à l'ouest de la commune. Les terrains concernés appartiennent à la commune.
Surface	5,21 hectares 4,09 hectares
Zonage au PLU	2AU et UB
Paysage et patrimoine	Boisements importants sur la zone qui doivent être conservés, haies à conserver sur site : paysage de marais. Zones humides présentes à préserver.
Mobilité et modes doux	Bonne desserte accès direct sur la route du Perrier, le « Chemin Pourri » devra être conforté pour faciliter l'accès à la zone.



Figure 39 : " Chemin pourri " d'accès à la zone

Le Perrier (OAP)

- Zones humides et sensibilité environnementale

Des investigations ont été effectuées sur site en juin 2024. Elles ont comporté la réalisation de 17 sondages pédologiques réalisés selon un maillage plus ou moins régulier et une densification au niveau de secteurs présentant des hétérogénéités mésologiques notables. Pour rappel, la pente naturelle est orientée vers le Sud-Ouest. Les investigations pédologiques mettent en évidence des sols très homogènes dans leur faciès :

- Textures intégralement sableuses sur toute la profondeur qui a pu être investiguée
- Structures fines intégrant des éclats de roches diverses et des quartz de petites dimensions. Ponctuellement, un sable plus grossier est rencontré
- Le sol présente une teinte marron grisâtre très foncé (Code Munsell 10YR3/2) presque noire, ponctuellement marron gris foncé (Code Munsell 10YR4/2)
- Les sols sont globalement très compacts malgré leur humidité en profondeur. Cela génère systématiquement des refus à moins de 1 m de profondeur. Un niveau d'altération de la roche peut en être responsable mais sans qu'il n'ait été jamais observé (cependant, plusieurs refus sur niveau dur sont notés)
- Le niveau d'hydromorphie dans les sols est relativement faible, hormis dans des secteurs spécifiques. Les sols doivent présenter une bonne capacité à l'infiltration en surface, assurant un drainage vertical des eaux et limitant ainsi l'engorgement des sols superficiels, notamment dans un contexte de faible aléa remontée de nappe.

Aucun des sondages pédologiques réalisés n'est caractéristique de zones humides. Par ailleurs, il convient qu'aucun horizon réductique n'a été observé, très peu probable en profondeur dans ce contexte (peu d'humidité, peu d'hydromorphie en surface).

En ce sens, d'un point de vue pédologique, aucune zone humide n'est à signaler sur le site. Toutefois, certaines zones présentent une végétation caractéristique de zones humides (joncs). Il conviendra donc de prévoir une expertise complémentaire au stade opérationnel du projet sur le critère flore/habitat pour pouvoir statuer définitivement sur la présence ou l'absence de zones humides, en compatibilité avec le SAGE Vie & Jaunay.



Le Perrier (OAP)

Habitat considéré	Niveau d'enjeu	Espèces potentiellement inféodées
Haies bocagères hautes	Fort	Avifaune
		Insectes saproxylophages
		Mammifères (dont chiroptères)
		Reptiles
Haie arbustive moyenne à basse	Moyen / Fort	Batraciens (hivernage)
		Avifaune
		Mammifères (dont chiroptères)
		Reptiles
Haie d'espèces invasives et/ou exotiques	Moyen / Faible	Bambous à contenir / supprimer sur site
Mares	Fort	Batraciens (identifiés sur site)
		Insectes (odonates)
Fossés humides	Fort	Batraciens
		Insectes (odonates)
		Espèces végétales caractéristiques de zones humides (identifiées sur site)
Boisements pionniers	Moyen / Fort	Avifaune
		Insectes saproxylophages
		Mammifères
		Reptiles
Prairies	Moyen	Batraciens (hivernage)
		Avifaune (nourrissage)
		Insectes
		Reptiles



Le Perrier (OAP)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Principe viaire

Un axe préexistant permet d'accéder à la zone : la route du Perrier. Un autre accès potentiel, impasse du Fief Rolland est possible.

Le « Chemin Pourri » existant devra être conforté pour faciliter l'accès et la desserte à la zone. Le carrefour devra être aménagé et sécurisé pour permettre la sortie des véhicules sur la départementale.

Des marges de recul sont prévues afin de réduire les nuisances liées à la RD82.

Liaisons douces à créer et à intégrer au projet.

En tous états de cause, la desserte du site devra être fonction des éléments de paysage à préserver identifiés en tant que présentant un enjeu fort.

Principe paysager et environnemental

Les éléments présentant des enjeux de biodiversité forts seront, dans la mesure du possible, préservés (se reporter au schéma de l'OAP).

La mare sera préservée et intégrée au projet.

Si des percements de haies pour la création d'un accès devaient s'avérer nécessaire (notamment au centre de l'opération), et sans qu'aucune autre alternative ne soit possible, quelques percements ponctuels pourront être autorisés pour la création de la voie de desserte principale.

Aucun des sondages pédologiques réalisés sur le site en juin 2024 n'est caractéristique de zones humides. Toutefois, de nouvelles investigations écologiques pourront être imposées au moment du caractère opérationnel du projet afin de lever tout doute quant au caractère humide du site (dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau).

En cas d'atteinte à l'intégrité des zones humides sans évitement possible, il sera nécessaire de compenser par l'acquisition de parcelle et la restauration de milieux de fonctionnalité et de surface équivalentes.

Favoriser des conceptions bioclimatiques (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

Respecter le cycle de l'eau : principe de gestion naturelle des eaux pluviales en lien avec la topographie.

Chiffres clés PROGRAMMATION:

- Superficie totale de l'opération : **4,09 hectares environ**
- Densité minimale à atteindre : **25 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements :
- Environ 100 logements (individuels et collectifs)

MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **12%** de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'opération
- Nombre de logements locatifs sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **10 logements locatifs sociaux minimum**

Le Perrier (OAP)
Schéma :



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

-  Limites de l'OAP
-  Dominante Habitat individuel
-  Dominante Habitat individuel et collectif

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE

-  Principe d'accès
-  Principe de desserte principale. Son emplacement peut varier à la marge.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

-  Préservation de la haie existante (perçement ponctuel autorisé pour accès)
-  Principe de création d'une haie
-  Préservation de l'espace boisé
-  Préservation de la mare

Evolution 2 : transfert de 2 zones AU en U (construites)

Localisation des zones concernées :



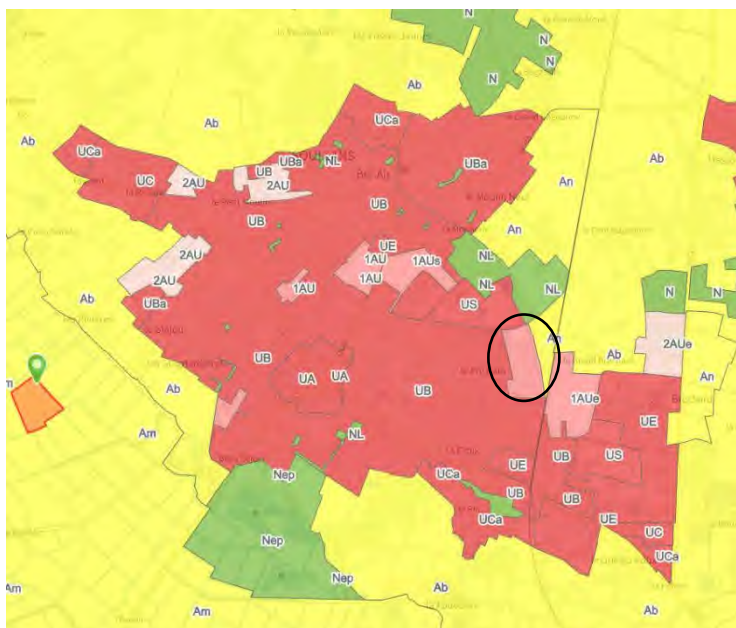
Zone 1AU Prévoirie

JUSTIFICATION

La zone 1AU « Prévoirie » est située en limite Est du bourg de Soullans. Elle s'étend sur 3,25 hectares.

Une opération d'habitat communale appelée « Lotissement des Olivettes » a été réalisée en 2024. Elle compte 61 logements dont 20 logements locatifs.

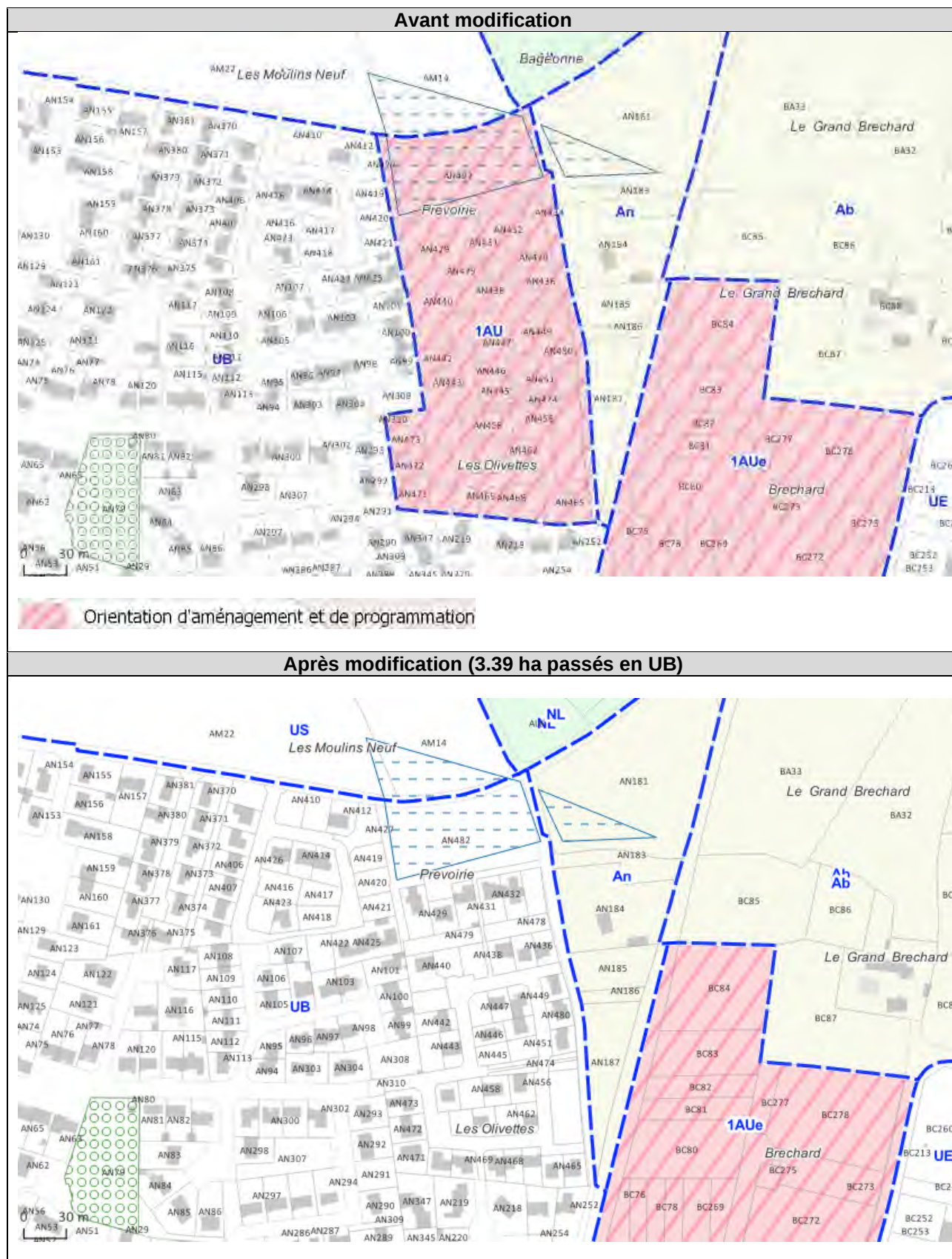
La collectivité souhaite profiter de cette procédure de modification du PLU pour transférer la zone 1AU Prévoirie en zone Ub. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est supprimée.





EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit de transférer la zone 1AU en Ub. Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est supprimé.



EVOLUTION DE L'OAP

Le texte modifié apparaît en rouge

Après modification

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « La Prévoirie » est supprimée du document OAP : le tableau de la page 8 est actualisé et les pages 59 , 60 et 61 sont supprimées.

Prévoirie (diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE	
Description du site	
Contexte et localisation	La zone est une zone d'urbanisation future, située rue Saint-Christophe près de la salle de la Prévoirie.
Surface	3,25 hectares
Zonage au PLU	IAU
Paysage et patrimoine	Boisements importants sur la zone qui doivent être conservés ; Bâtiments anciens ; Constructions déjà existantes à l'est de la zone à intégrer au projet ; Zones humides présentes à préserver ; Bonne desserte accès direct sur la RD6, plusieurs accès existants Rue des Olivettes et bouclages à réaliser avec les quartiers d'habitations situés à l'ouest de la zone.
Mobilité et modes doux	



Figure 40 : Vue depuis la Rue des Olivettes



Figure 41 : Vue depuis la Rue Saint-Christophe

18 COTADIA

Prévoirie (OAP)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Principe urbain

Le secteur a pour vocation d'accueillir l'habitat. La partie située à l'ouest de la zone est pour partie urbanisée. Un projet d'aménagement est en cours de réalisation sur cette partie. Un passage mal prévu, afin d'éviter que toute la zone ne soit organisée d'un seul tenant.

Principe viaire

Un axe principal permet d'accéder à la zone : la rue Saint-Christophe. Deux autres axes secondaires existent : rue des Beaux-Jours et rue des Chénouilles qui desservent des quartiers d'habitations existants. Les bouclages doivent être réalisés afin d'éviter ou réduire les déplacements en impasse, par ailleurs, ces bouclages sont prévus en tant que structure d'ensemble de la zone de la Prévoirie, ils sont donc à prendre en compte dans l'aménagement.

Un urbanisme global devra être travaillé afin de lier le site (Prévoirie) au voisinage.

La zone se situe près de la voirie fermée, des marges de recul doivent être prises en compte afin de réduire les nuisances liées au passage des véhicules.

Principe paysager et environnemental

Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (zones humides, plantations...). Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

En cas d'attente à l'intégrité des zones humides, compenser par l'acquisition de parcelle et la restauration de milieux de l'entour immédiat de surface équivalente.

Favoriser des conceptions bioclimatiques (inertion des dépendances thermiques), un débourrage gestionnaire au printemps favorisant un enlèvement naturel des déjections en évitant l'ouverture du site et en évitant les effets de serre (comme par exemple l'absence de l'un d'eux) ou les effets de serre (comme par exemple l'absence de l'un d'eux).

Gestion des eaux pluviales

Compte tenu des caractéristiques environnementales du site la gestion des eaux pluviales devra se faire de manière naturelle (la technique technique est à adapter au contexte du projet).

Chiffres clés :

PROGRAMMATION :

- Surface totale de l'opération (avec zones humides) : 3,25 hectares
- Densité maximale autorisée : 20 logements / hectare
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : 65 logements

MIXITÉ SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : 12% de logements sociaux, au moins à l'échelle de l'opération
- Nombre de logements sociaux prévus à produire : l'intégralité des logements
- 9 logements sociaux minimum

18 COTADIA

Prévoirie (OAP)

Plan Local d'Urbanisme de Soullans



Plan Local d'Urbanisme de Soullans

18 COTADIA

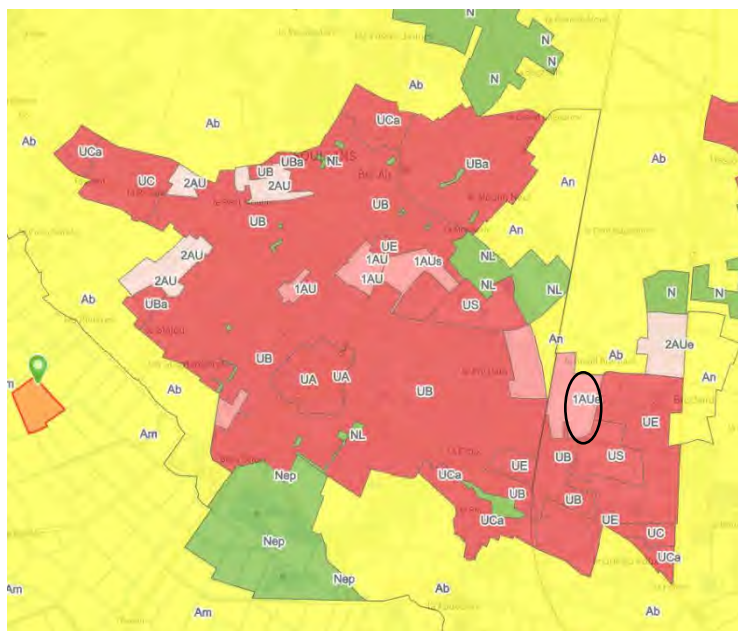
Zone 1AUe Le Brécard (partie Est)

JUSTIFICATION

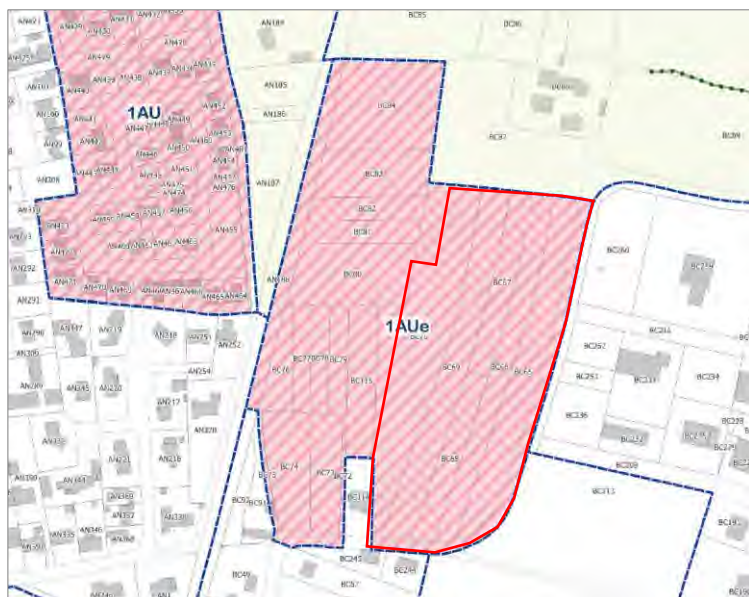
La zone 1AUe « Le Brécard » est située à l'Est du bourg de Soullans le long de la ligne de chemin de fer. Elle s'étend sur 4,7 hectares.

Un permis d'aménager (N°PA 085 284 22 C0004) a été délivré le 19 avril 2024 pour la partie située le plus à l'Est de la zone 1AUe (2,21 ha) et plusieurs permis de construire ont été acceptés.

La collectivité souhaite profiter de la procédure de modification du PLU pour l'intégrer aux zones Ue tout en conservant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante qui couvre la totalité de la zone 1AUe.



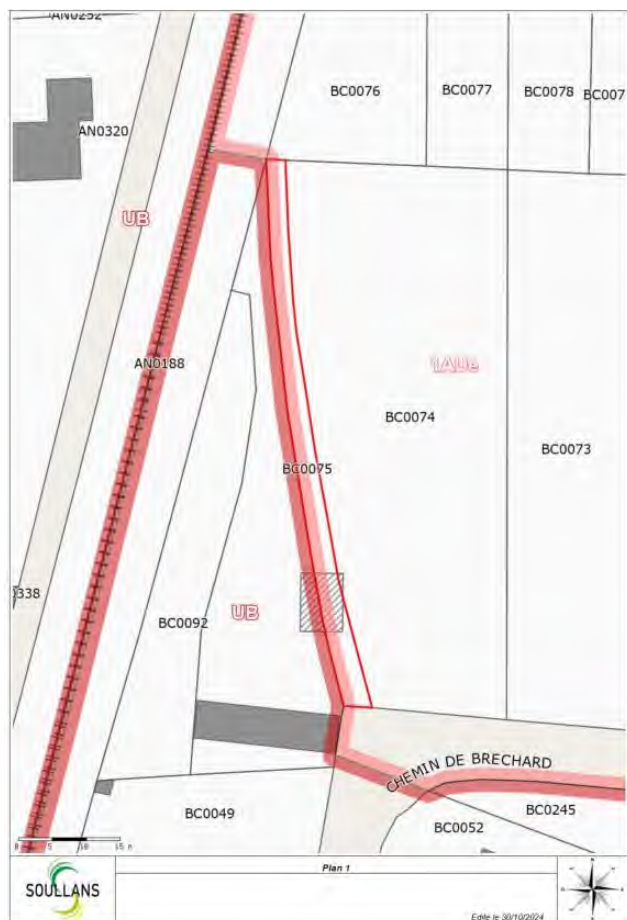
Aperçu du zonage et périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager à transférer en zone Ue



Plan de composition du site (périmètre à transférer en Ue)

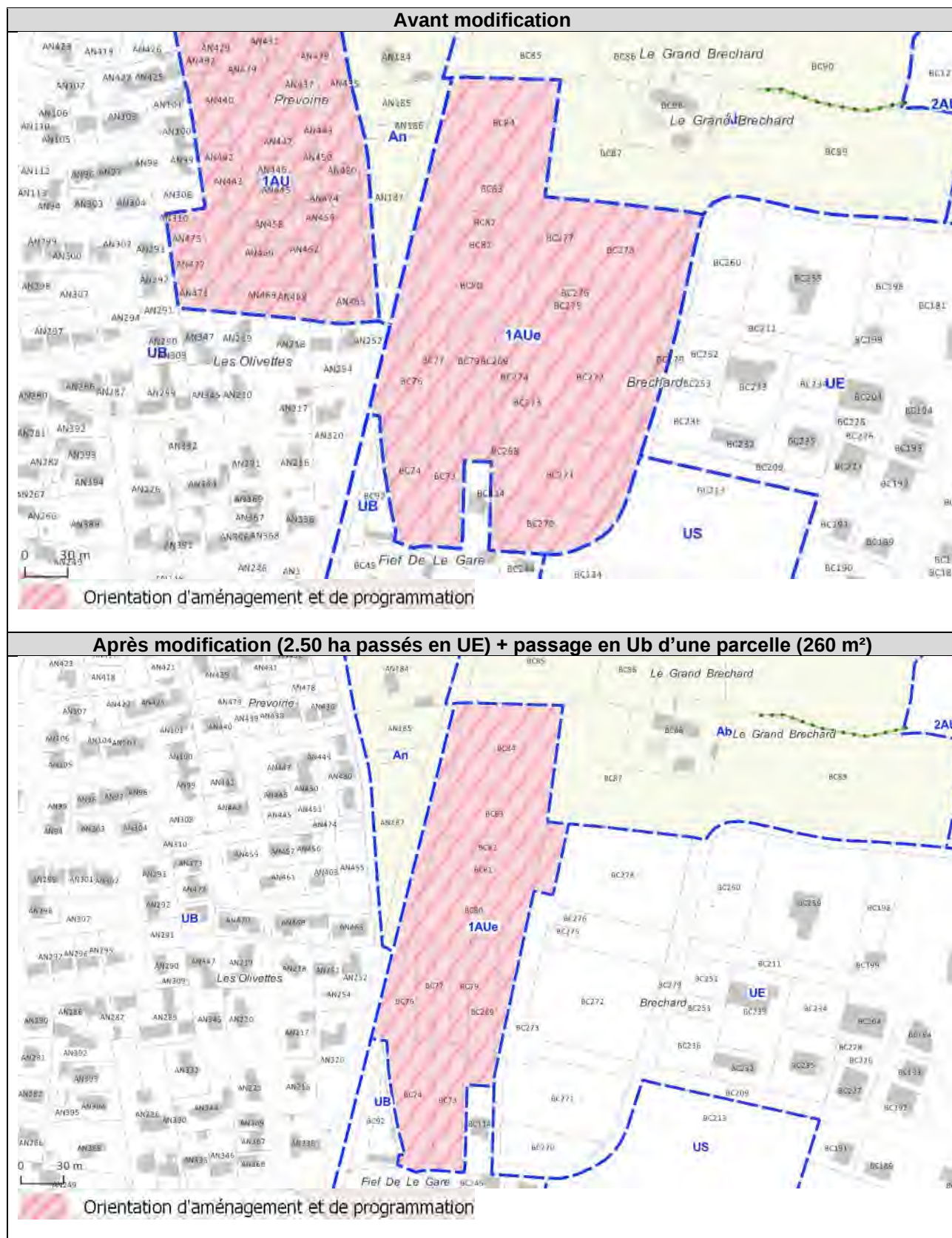


La collectivité souhaite transférer la parcelle BC 0075 identifiée ci-dessous **de la zone 1AUe à la zone Ub** :



EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit de transférer la partie Est de la zone 1AUe en Ue et la parcelle BC 0075 de la zone 1AUe en Ub. Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est modifié.



EVOLUTION DE L'OAP

Le texte modifié apparaît en rouge

Après modification

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Le Brécharde » est actualisée avec la mention de la zone 1AUe et Ue .

Le Brécharde (diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

Description du site

Contexte et localisation

La zone est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques située chemin de Brécharde, à l'Est de la ligne de chemin de fer.

Surface

4,7 hectares

Zonage au PLU

1AUe et Ue

Paysage et patrimoine

Arbres et haies situées le long de la ligne de chemin de fer. Quelques habitations sont situées à proximité de la zone. Le chemin de Brécharde dessert la zone depuis le centre-bourg ainsi que depuis la RD32, lui conférant ainsi une bonne accessibilité.

Mobilité et modes doux



Figure 42 : vue depuis le chemin de Brécharde (Sud)



Figure 43 : vue depuis le chemin de Brécharde (Nord)

CITADIA

Communauté de Communes > Plan Local d'Urbanisme > 3. OAP

62

MODIFICATION N°1 | PLU SOULLANS | COMPLEMENT RAPPORT DE PRESENTATION

50

Evolution 3 : transfert de 2 zones U entre elles

Transférer une zone UCa en UBa

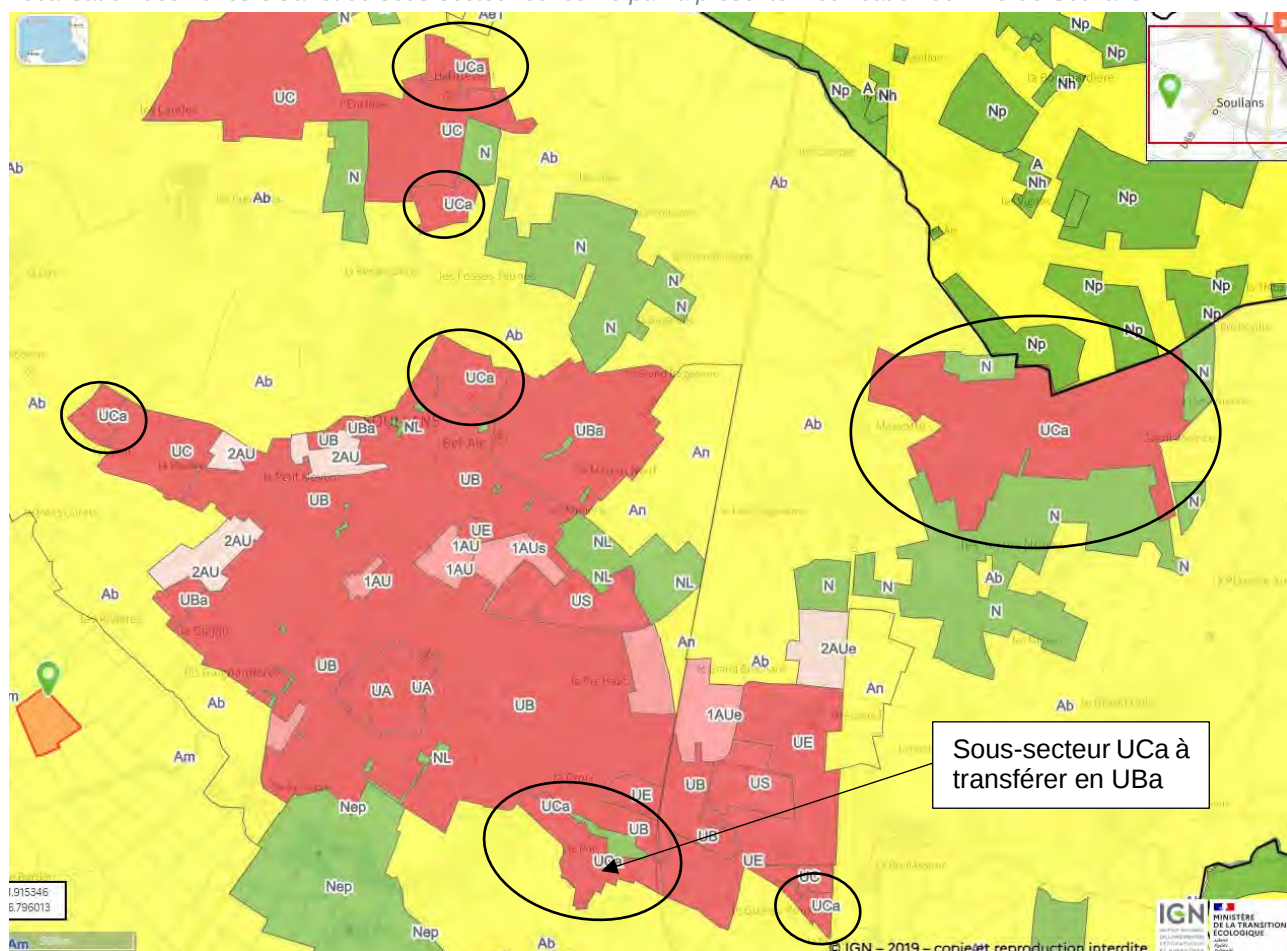
JUSTIFICATION

La zone UC est une zone d'habitat caractérisée par des formes urbaines pavillonnaires peu denses. La zone UB est une zone à vocation principale d'habitat qui ne présente pas de caractère central urbain marqué mais qui présente plus de densité que la zone UC. Le PLU prévoit des sous-secteurs UBa et UCa. L'indice « a » étant utilisé pour les secteurs ne bénéficiant pas de l'assainissement collectif. Au sein de ses sous-secteurs, la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement individuel est autorisée, dans l'attente de la mise en œuvre de réseaux collectifs.

La collectivité souhaiterait transférer le sous-secteur UCa du Sud du bourg, identifié ci-dessous, en sous-secteur UBa pour les raisons suivantes :

- ✓ Cette zone bien que ne bénéficiant pas de l'assainissement collectif, est située au contact de la zone UB. Son raccordement au réseau collectif est envisagé à court terme par la commune.
- ✓ Le règlement de la zone UB permettant davantage de densification que le règlement de la zone UC qui impose une implantation des constructions au-delà d'une bande de 15m par rapport aux voies et emprises publiques et avec 5m de retrait par rapport aux limites séparatives.

Localisation des zones UCa et du sous-secteur concerné par la présente modification du PLU de Soullans



Une actualisation du zonage d'assainissement a été demandée à l'intercommunalité qui a la compétence « Assainissement » sur ce site par la commune pour pouvoir l'englober dans l'assainissement collectif (le sous-secteur UCa est situé à proximité de la station d'épuration de Soullans).

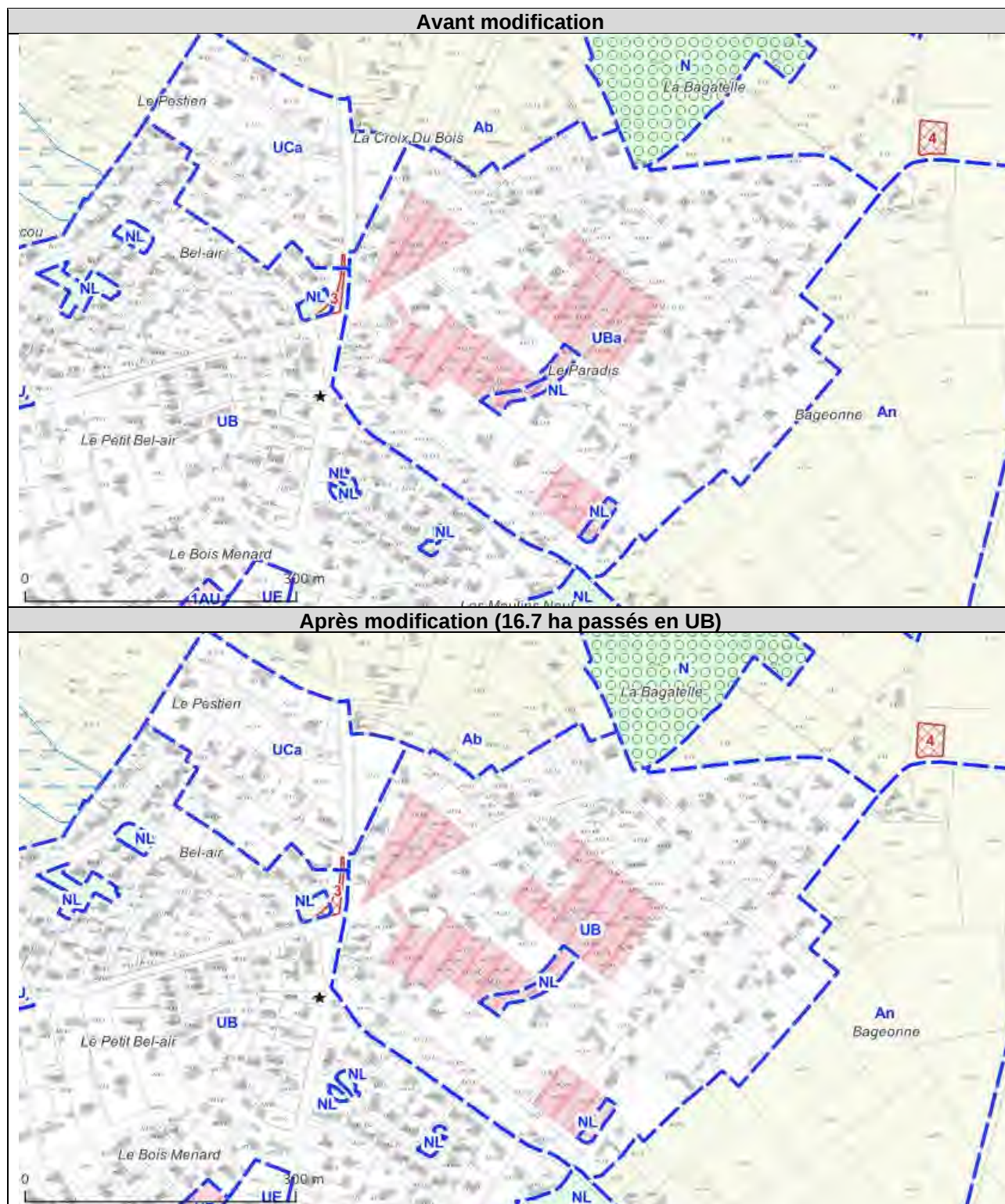
Il s'agit de transférer un sous-secteur UCa en sous-secteur Uba.

Il s'agit de transférer un sous-secteur UCa en sous-secteur Uba.



EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Il s'agit de transférer un sous-secteur UBa en zone UB.



Evolution 4 : Actualisation des emplacements réservés (ER)

JUSTIFICATION

Les emplacements réservés (ER) sont créés à l'occasion de l'adoption ou de la révision d'un PLU. Il s'agit des terrains, bâtis ou non, nécessaires à la future réalisation de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques (Code de l'urbanisme art. L 151-41, 1° à 3°, R 151-43, 3° et R 151-50, 1°). Le PLU « réserve » donc des terrains, localisés sur le règlement graphique, destinés à accueillir des équipements, des routes, des stades, des jardins publics. C'est ce que l'on nomme des « emplacements réservés ». Cette réserve constitue une servitude affectant le terrain et le rend inconstructible.

Seule la collectivité au bénéfice de laquelle l'ER est créé, pourra acquérir les terrains concernés et donc réaliser ce pour quoi l'ER a été créé. En contrepartie de cette servitude, un droit de délaissement est offert au propriétaire de l'emprise foncière.

Le PLU de Soullans prévoit les ER suivants listés sur le règlement graphique et dans les annexes du PLU :

N°	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Collecte et gestion de l'eau	3354	Commune
2	Création d'un cheminement piéton	1895	Commune
3	Aménagement de carrefour R.D.69 / Chemin de Bel-Air	543	Commune
4	Equipement d'un assainissement collectif	1058	Commune
5	Elargissement de voirie	559	Commune
6	Parking	1473	Commune
7	Aménagement de voirie	959	Commune
8	Création d'un cheminement piéton	279	Commune
9	Agrandissement de l'école	571	Commune
10	Traitement eaux pluviales	1683	Commune
11	Collecte et gestion de l'eau	1683	Commune
12	Aménagement de voirie	956	Commune
13	Emprise pour amélioration de l'écoulement du réseau pluvial entre rue Emile poulain et zone 1NA	144	Commune
14	Extension de la station d'épuration par lagunage du bourg	237237	Commune
15	Bassin eaux pluviales	15741	Commune
16	Fossé principal de collecte des eaux de surface quartiers Est du Bourg (Le Pin)	390	Commune
17	Poste de transformation EDF 225/90Kv - Chemin des Cordes	5455	Commune
18	Emprise pour arasement de talus (visibilité) - Chemin des Ores, secteur les Aubrais	344	Commune
19	Aménagement de voirie sur la RD 32	133602	Commune
20	Fossé d'écoulement des eaux de surface entre chemin de Massoté et chemin de Rocheville	970	Commune

La commune souhaite faire évoluer la liste des emplacements réservés présentés dans le PLU afin de l'actualiser :

1. **Supprimer l'emplacement réservé n°10 « Traitement eaux pluviales »** qui n'a plus lieu d'être car la commune en a désormais quasiment entièrement la maîtrise foncière. Un bassin de décantation va être réalisé ainsi qu'une « végéterie » (traitement des déchets verts). Un avant-projet a été réalisé.
2. **Supprimer l'emplacement réservé n°8 « Création d'un cheminement piéton »** qui n'a plus lieu d'être car la commune en a désormais quasiment entièrement la maîtrise foncière.

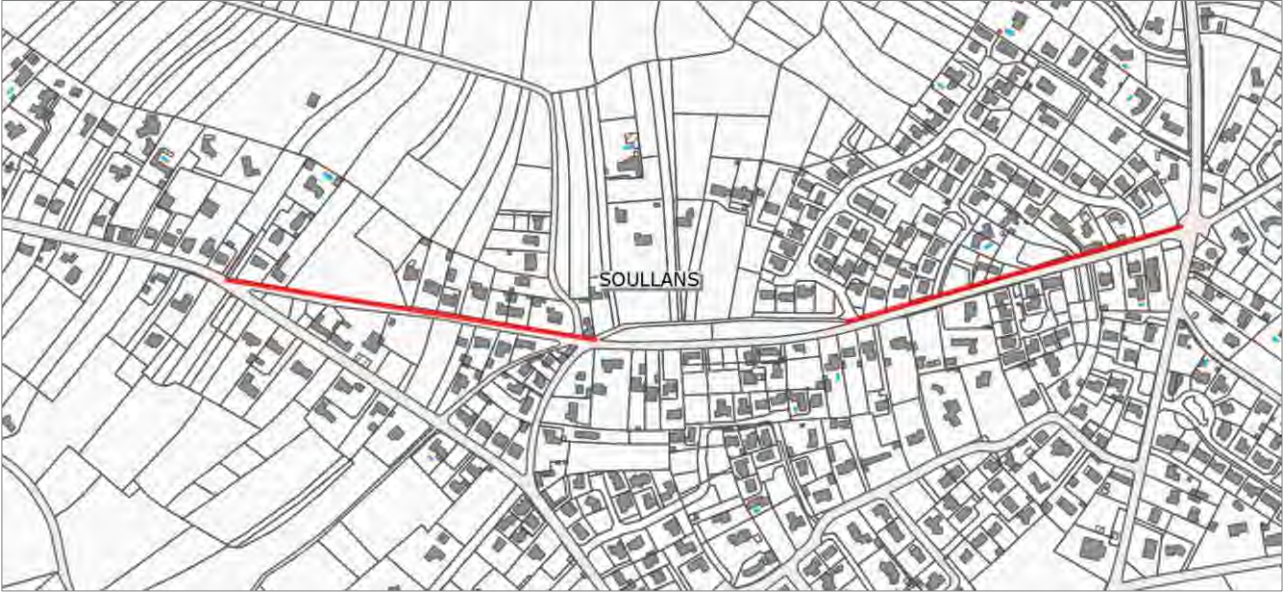
3. **Agrandir l'emplacement réservé n°16 « Fossé principal de collecte des eaux de surface quartiers Est du bourg (Le Pin) »** afin d'acquies cet espace pour y de permettre un aménagement eaux pluviales (aménagement d'un fossé – n'est donc pas considéré comme de la consommation d'espaces naturels ou agricoles).

Aperçu du projet d'agrandissement de l'emplacement réservé n°16 (aplats bleu et rose):



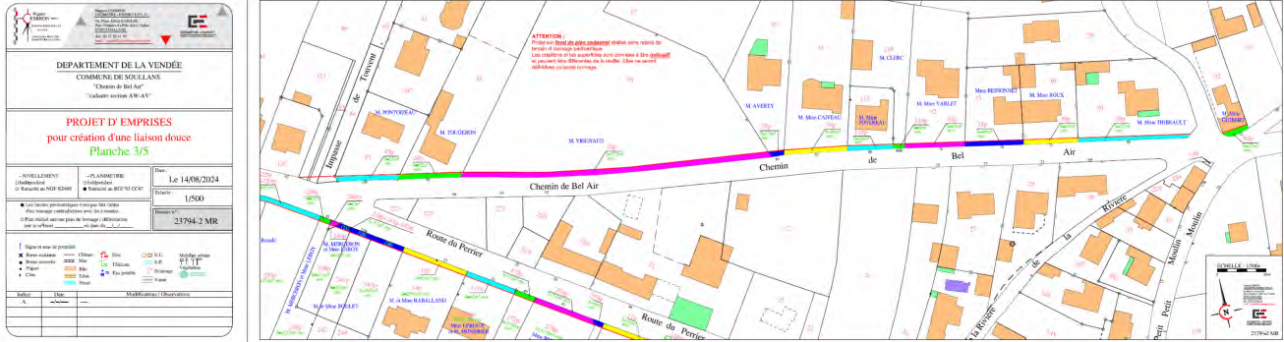
4. Créer un nouvel emplacement réservé n°21 au bénéfice de la commune de 2m de largeur pour la création d'une liaison douce Chemin de Bel Air.

Localisation de l'emplacement réservé à créer :



Un avant-projet a été réalisé par le Département de la Vendée et permet de visualiser la liaison douce envisagée :

Section Ouest :



Section Est



- Créer un nouvel emplacement réservé n°22 au bénéfice de la commune de 2m de largeur pour la création d'une liaison douce Rue du Perrier au niveau de l'entrée Ouest du bourg et jusqu'à l'impasse du Fief Rolland. En effet, ce souhait s'inscrit dans la démarche déjà engagée de la commune d'acquérir systématiquement une bande de 2m de largeur le long de la rue du Perrier pour poursuivre la liaison douce tout au long de la route départementale.

Localisation de l'emplacement réservé à créer :



Un avant-projet a été réalisé par le Département de la Vendée et permet de visualiser la liaison douce envisagée :

Section Ouest :

DEPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE SOULLANS "Rue du Perrier" "Adoption section AS"	
PROJET D'EMPRISES pour création d'une liaison douce Planche 1/2	
- SUIVANT : - Rattaché au N°20 0000	- PLANIMÉTRIE : - Rattaché au N°20 0000
Date : Le 4 Octobre 2023 Échelle : 1/500 Révisé : 23794 ADC	
* Les emprises sont définies en vertu de l'art. L. 103 du Code de l'urbanisme. * Elles sont soumises à l'avis du service de l'urbanisme.	
- Propriété : - Adresse : - N° : - Date :	- Adresse : - N° : - Date :
- Adresse : - N° : - Date :	- Adresse : - N° : - Date :
- Adresse : - N° : - Date :	



Section Est :

	
DEPARTEMENT DE LA VENÉE COMMUNE DE SOULLANS "Groupement AS"	
PROJET D'EMPRISES pour création d'une liaison douce Planché 2/2	
DATE : Le 4 Octobre 2023 ÉCHELLE : 1/500 Dessiné par : 23794-ADC	PLANIMÉTRIE : - Planimétrie : - Planimétrie : - Planimétrie :
L'ensemble des emprises sont à l'usage de la commune. L'ensemble des emprises sont à l'usage de la commune. L'ensemble des emprises sont à l'usage de la commune.	
L'ensemble des emprises sont à l'usage de la commune. L'ensemble des emprises sont à l'usage de la commune. L'ensemble des emprises sont à l'usage de la commune.	



- Créer un nouvel emplacement réservé n°23 au bénéfice de la commune sur la parcelle AV 79 au bénéfice de la commune avec pour intitulé « aménagement routier pour sécurisation des déplacements ».

En bleu = souhait de créer un emplacement réservé sur parcelle AV 79 au bénéfice de la commune avec pour intitulé « aménagement routier pour sécurisation des déplacements ».



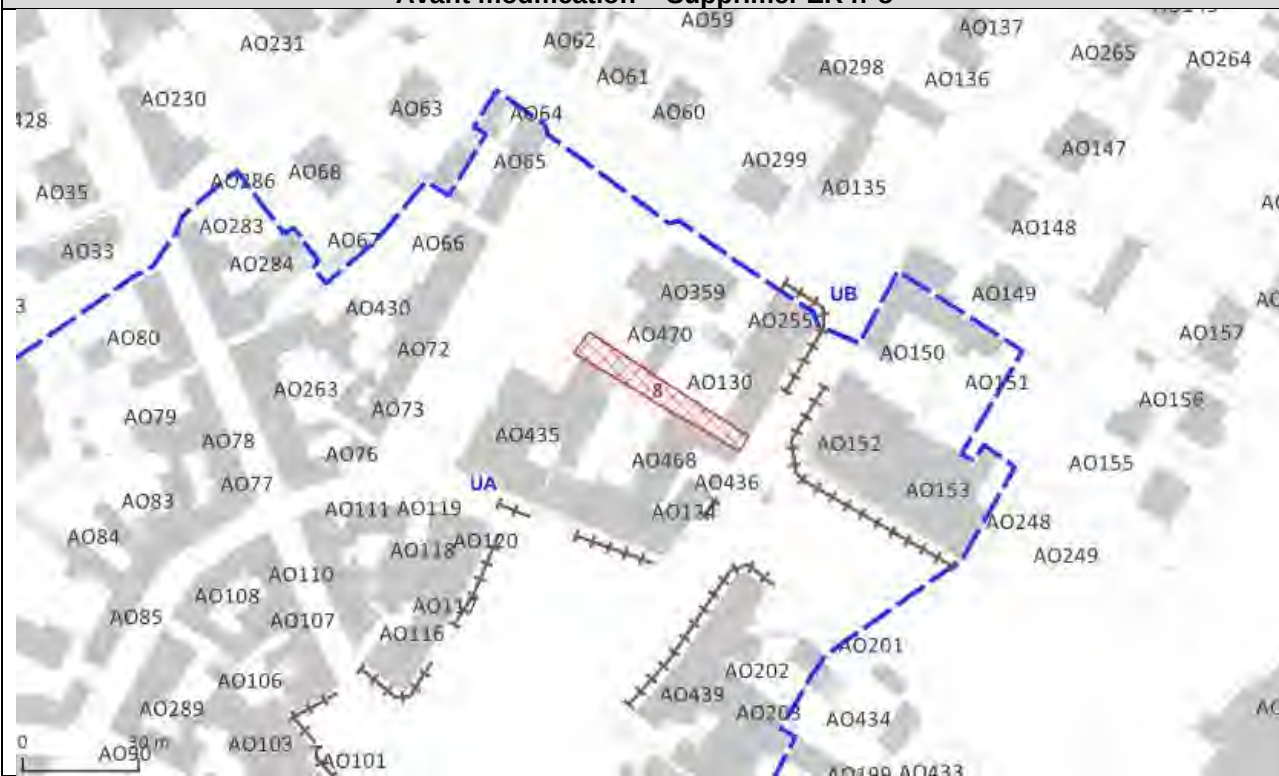
EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Afin de ne pas créer d'incohérences ou d'erreurs de report, les emplacements réservés supprimés conservent leur numérotation.

Cela signifie que bien que les emplacements réservés n°8 et n°10 n'existent plus, leurs numéros ne sont pas utilisés pour créer de nouveaux emplacements réservés.

Liste des emplacements réservés Après modification			
N°	Désignation	Surface m²	Bénéficiaire
1	Collecte et gestion de l'eau	3354	Commune
2	Création d'un cheminement piéton	1895	Commune
3	Aménagement de carrefour R.D.69 / Chemin de Bel-Air	543	Commune
4	Equipement d'un assainissement collectif	1058	Commune
5	Elargissement de voirie	559	Commune
6	Parking	1473	Commune
7	Aménagement de voirie	959	Commune
8	Création d'un cheminement piéton	279	Commune
9	Agrandissement de l'école	571	Commune
10	Traitement eaux pluviales	1683	Commune
11	Collecte et gestion de l'eau	1683	Commune
12	Aménagement de voirie	956	Commune
13	Emprise pour amélioration de l'écoulement du réseau pluvial entre rue Emile poulain et zone 1NA	144	Commune
14	Extension de la station d'épuration par lagunage du bourg	237237	Commune
15	Bassin eaux pluviales	15741	Commune
16	Fossé principal de collecte des eaux de surface quartiers Est du Bourg (Le Pin)	1290	Commune
17	Poste de transformation EDF 225/90Kv - Chemin des	5455	Commune
18	Emprise pour arasement de talus (visibilité) - Chemin des Ores, secteur les Aubrais	344	Commune
19	Aménagement de voirie sur la RD 32	133602	Commune
20	Fossé d'écoulement des eaux de surface entre chemin de Massoté et chemin de Rocheville	970	Commune
21	Création d'une liaison douce Chemin de Bel Air	1390	Commune
22	Création d'une liaison douce Rue du Perrier	889	Commune
23	Aménagement routier pour sécurisation des déplacements	2917	Commune

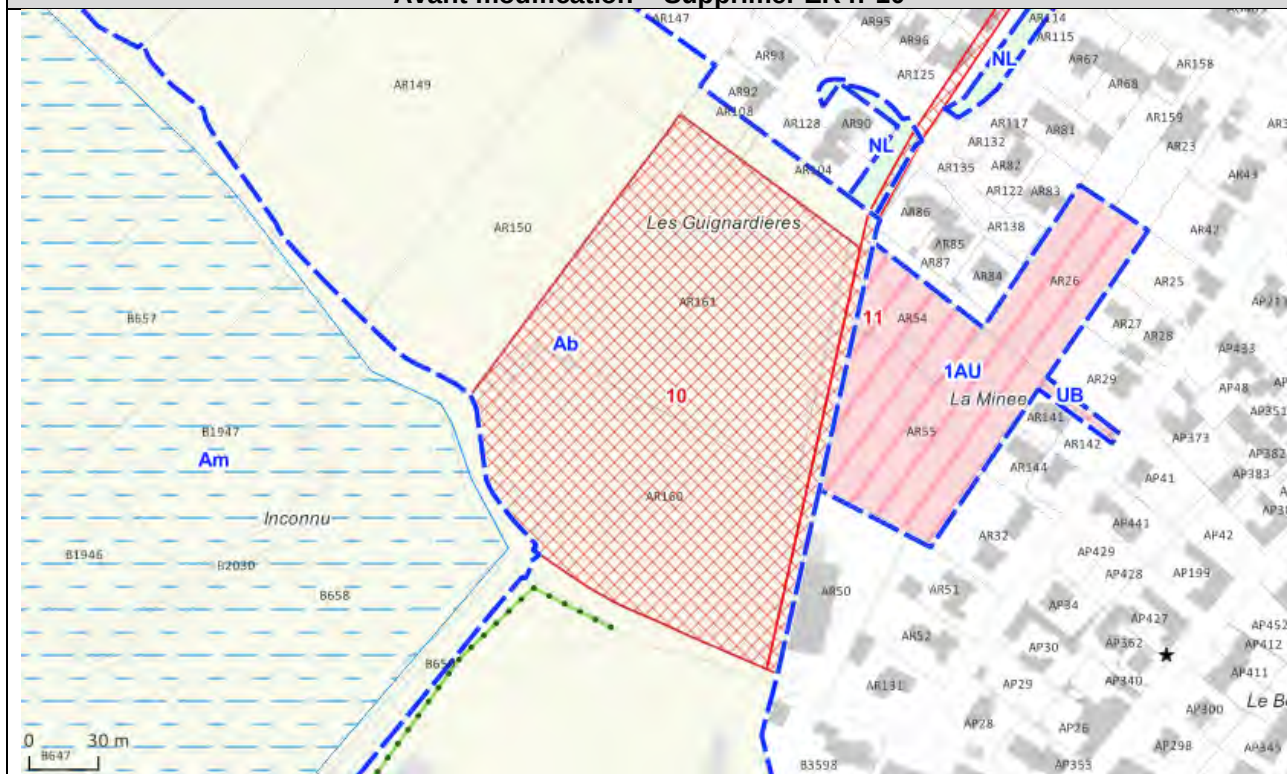
Avant modification – Supprimer ER n°8



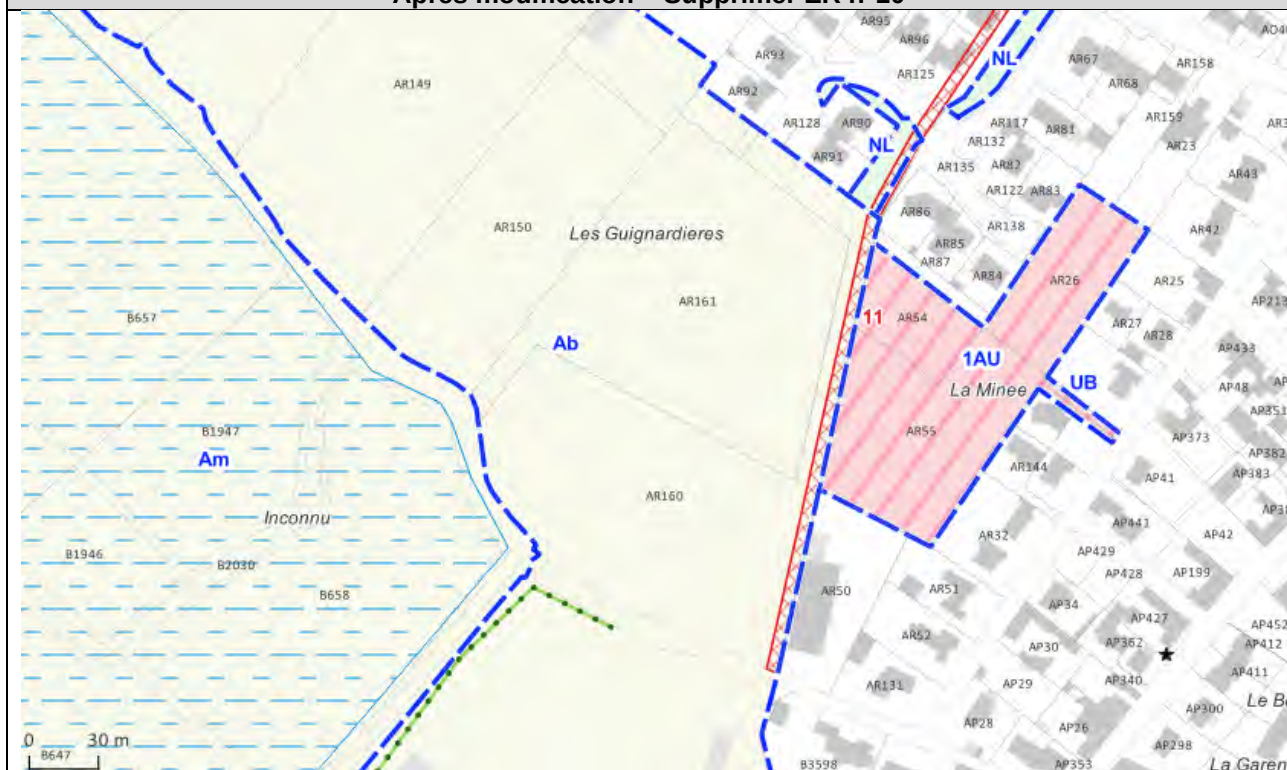
Après modification – Supprimer ER n°8



Avant modification – Supprimer ER n°10



Après modification – Supprimer ER n°10



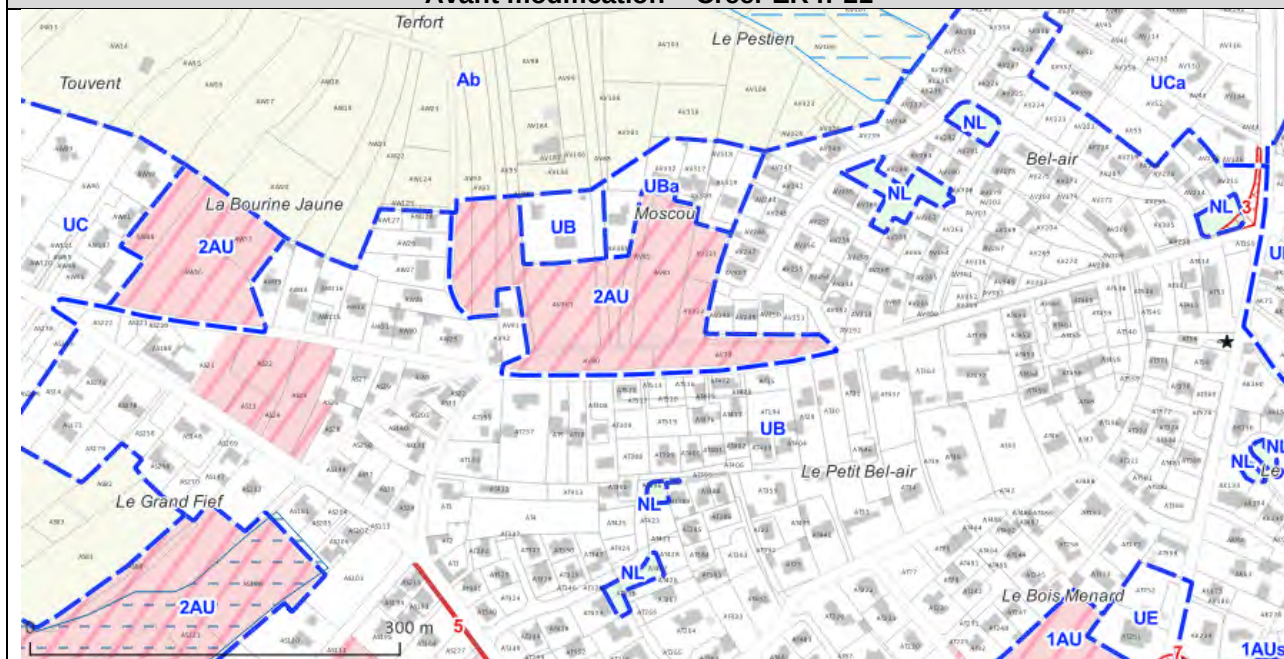
Avant modification – Agrandir ER n°16

Le plan de zonage d'usage du territoire (ZUT) pour la commune de La Chapelle est divisé en plusieurs zones d'usage :

- Ab (Habitat individuel) :** Zone hachurée en rouge, située à l'ouest et au sud-ouest du plan.
- UCa (Habitat collectif) :** Zone bleue, située au centre et à l'est du plan.
- UB (Usage agricole) :** Zone bleue, située au nord et à l'est du plan.
- UE (Usage industriel) :** Zone bleue, située à l'est du plan.

Des zones spécifiques sont identifiées par des numéros (15, 16) et des noms (La Garennie, La Chapelle). Des parcelles sont désignées par des codes (AP, AN, BD). Une échelle de 0 à 30 mètres est indiquée en bas à gauche.

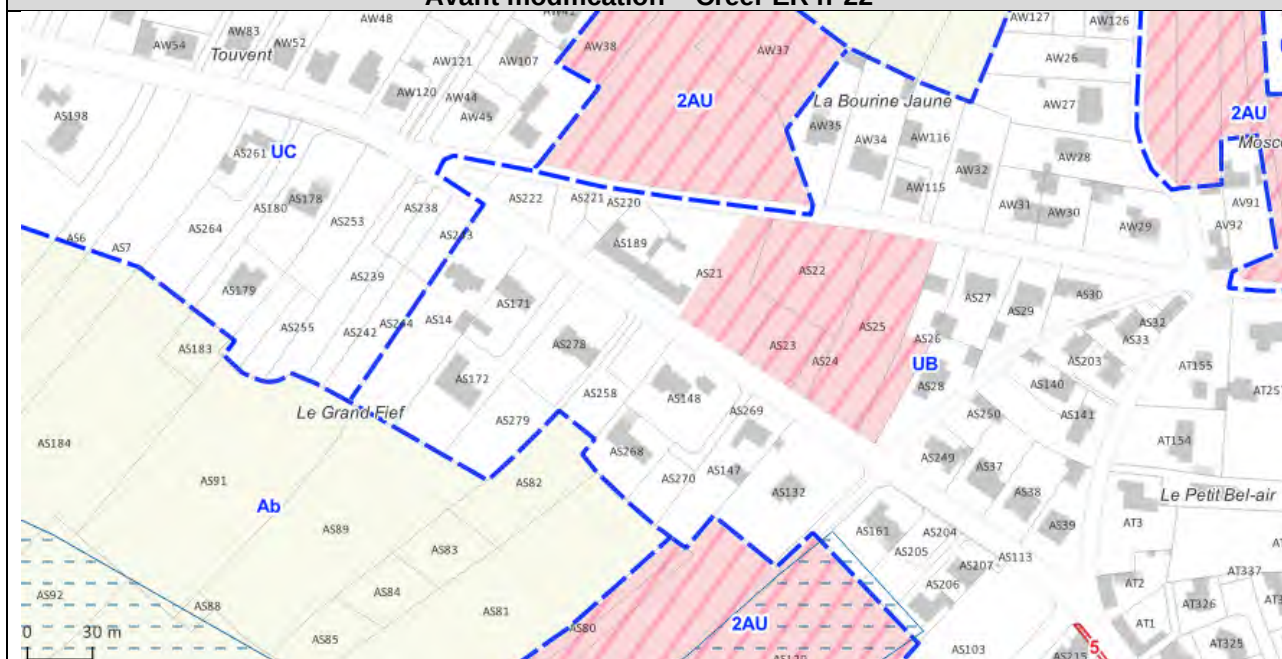
Avant modification – Créer ER n°21



Après modification – Créer ER n°21



Avant modification – Créer ER n°22



Après modification – Créer ER n°22



Le PLU comporte une annexe « liste des emplacements réservés ». Elle sera actualisée pour intégrer les nouveaux ER et supprimer les anciens ER.

Evolution 5 : évolution des OAP

JUSTIFICATION

La collectivité souhaite procéder aux trois évolutions suivantes des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

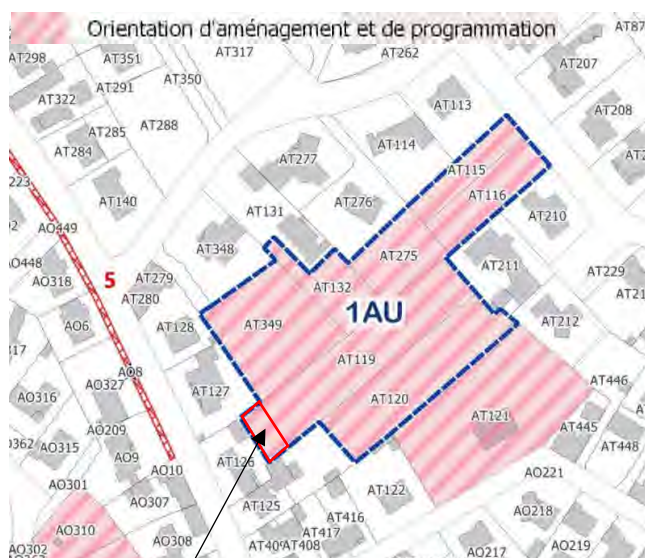
1. Insérer en préambule des OAP, à la page n°2 la mention suivante :

« L'opération envisagée au sein d'une OAP sectorielle à destination de l'habitat n'est pas obligatoirement réalisée d'un seul tenant tant que les dispositions de l'OAP sont respectées ». Cela permettra de faciliter la mise en œuvre et l'aménagement des secteurs.

2. Corriger une erreur matérielle au sein du règlement graphique concernant le périmètre de l'OAP « Les Mésanges » :

Le périmètre de l'OAP « Les Mésanges » présenté sur le règlement graphique en version papier, version PDF et au sein des fichiers SIG, présente une erreur de périmètre. Le bon tracé est celui présenté dans le schéma de l'OAP. Il convient de corriger cette erreur.

Extrait zonage (mauvais périmètre OAP) :



Localisation de l'erreur.
A ne pas intégrer au périmètre OAP

Extrait OAP Les Mésanges (bon périmètre OAP) :



3. Modifier l'OAP « les Olivettes » :

La commune souhaite supprimer la desserte en double sens présentée dans le texte et dans le schéma de l'OAP pour imposer un sens unique. En effet, la création d'une voie à sens unique permettrait de réduire la vitesse des véhicules et d'éviter une voirie surdimensionnée.

[illegible]

EVOLUTION DES OAP

Le texte modifié apparaît en rouge

Après modification – Page 2 du document OAP

Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (...).

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes (...), permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

L'opération envisagée au sein d'une OAP sectorielle à destination de l'habitat n'est pas obligatoirement réalisée d'un seul tenant tant que les dispositions de l'OAP sont respectées.

Avant modification – OAP « les Olivettes »

Les Olivettes (OAP)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Principe viaire

Deux axes principaux permettront la desserte de la zone, qui se fera de manière traversante de part et d'autre de la zone, une entrée/sortie sur la rue des Ormes, de même sur la rue des Olivettes.

Principe paysager et environnemental

Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...). Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Favoriser des conceptions bioclimatiques (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

Chiffres clés

PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **0,28 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre : **25 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **7 logements**

CITADIA

Document de travail - Plan Local d'Urbanisme - 3. OAP



Après modification – OAP « les Olivettes »

Les modifications apparaissent en rouge

Les Olivettes (OAP)

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Principe viaire

~~Deux axes principaux permettront la desserte de la zone, qui se fera de manière traversante de part et d'autre de la zone, une entrée/sortie sur la rue des Ormes, de même sur la rue des Olivettes.~~

La voie de desserte principale sera en sens unique avec un accès depuis la rue des Ormes ou depuis la rue des Olivettes.

Principe paysager et environnemental

Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...). Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Favoriser des conceptions bioclimatiques (limitation des déperditions thermiques): un découpage parcellaire du quartier favorisant un ensoleillement optimum des constructions en facilitant l'ouverture au Sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. Prendre en compte l'orientation du vent.

Chiffres clés

PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **0,28 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre : **25 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **7 logements**

CITADIA

L'urbanisme par projets > Plan Local d'Urbanisme > 3 OAP



Evolution 6 : Ajout de 3 nouveaux bâtiments dont le changement de destination est autorisé

JUSTIFICATION

La commune souhaite permettre le changement de destination de 3 bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole et qui ne sont pas situés à proximité de bâtiments agricoles générant un périmètre sanitaire.

Bâtiment n°1 : route de Charraud Thibaud

Situation du bâtiment concerné :

Le bâtiment concerné est situé à La Chapellerie, 234, route de Charraud Thibaud à l'Ouest du territoire communal de Soullans.

Parcelle n°OC 1208



Situation au regard de l'activité agricole :

Les bâtiments situés à proximité ne sont pas utilisés pour l'activité agricole.

Photographie et caractéristiques du bâtiment concerné

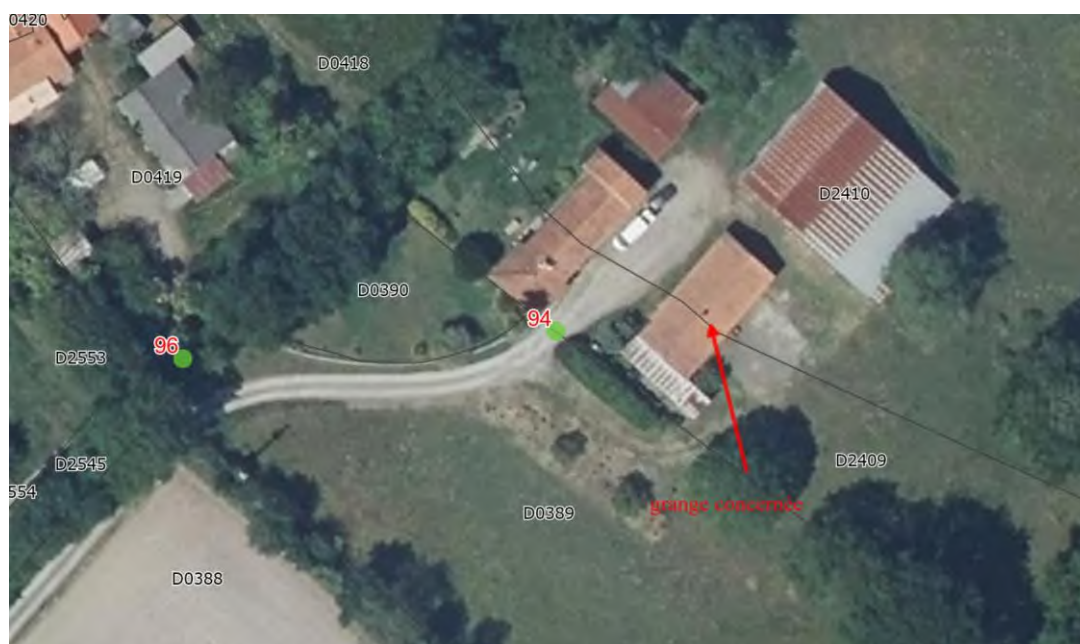
L'emprise au sol du bâtiment est de 217 m². Il a été construit en 1903. Il est utilisé comme atelier d'artiste-peintre.



Bâtiment n°2 : chemin de la Planche au pas

Situation du bâtiment concerné :

Le bâtiment concerné est situé 94, chemin de la Planche au pas à l'Est du territoire communal de Soullans. Parcelle n°0D2409 et 2410 (le bâtiment est sur deux parcelles).

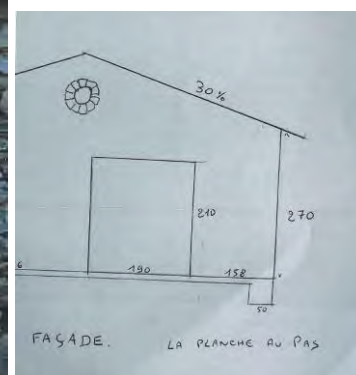


Situation au regard de l'activité agricole :

Le bâtiment n'est plus exploité depuis plus de 30 ans. Aucune exploitation à proximité.

Photographie et caractéristiques du bâtiment concerné

L'emprise au sol du bâtiment est de 157 m². Il est utilisé comme bâtiment de stockage non agricole.



Bâtiment n°3 : Les Petites Rochelles

Situation du bâtiment concerné :

Le bâtiment concerné est situé route de la Charraud Thibaud au sein du lieu-dit « Les Petites Rochelles » en limite Ouest du territoire communal de Soullans.

Parcelle n°A 3552



Situation au regard de l'activité agricole :

Le bâtiment n'est plus exploité.

La date d'arrêt d'exploitation de la ferme est le 31 décembre 2020.

Tous les bâtiments sont vides autour de la maison : 1 ancienne stabulation, 3 anciens poulaillers, l'ancienne fumière, l'ancien hangar à fourrage, l'ancienne literie.

Il n'y a plus aucuns animaux sur site.

Les premières exploitations se trouvent à environ 1km500 de la maison et la grange. Ferme de Florent BILLET et ferme de Mr Samuel GIRARD.



Photographie et caractéristiques du bâtiment concerné

L'emprise au sol du bâtiment est de **175 m²**. Il est utilisé comme bâtiment de stockage non agricole.

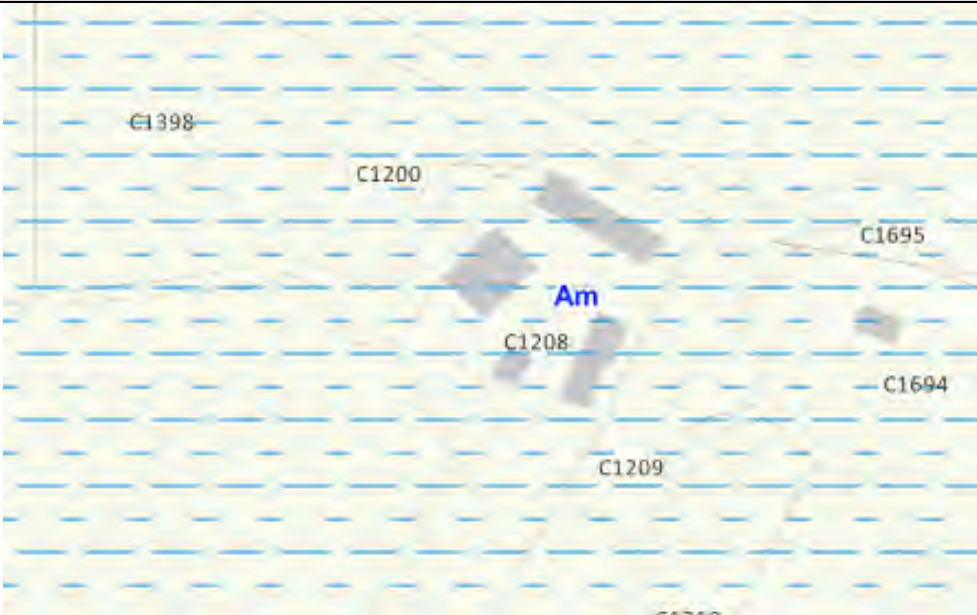


Maison d'habitation située face à la grange



EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

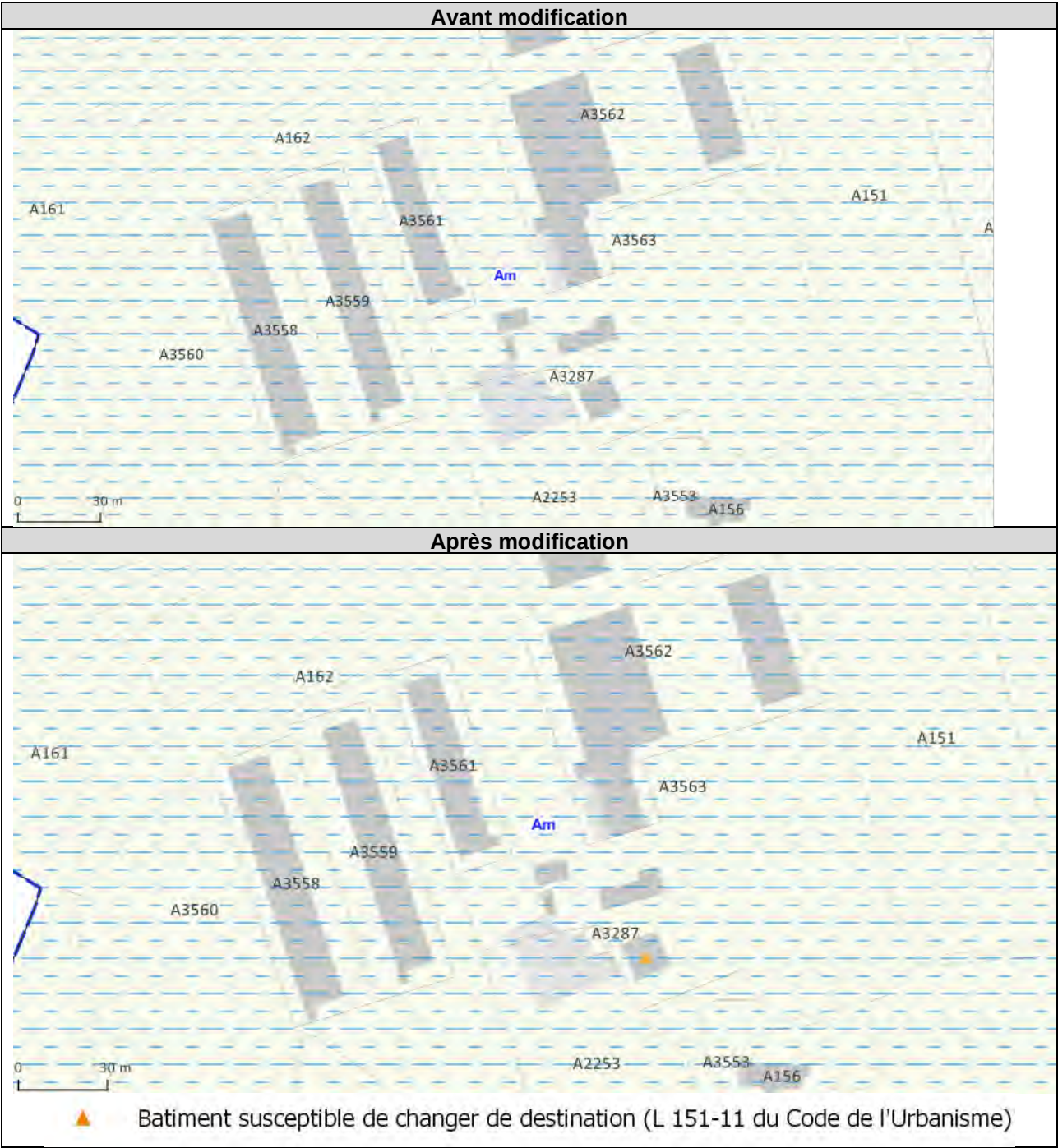
Bâtiment n°1 : route de Charraud Thibaud

Avant modification	
	
Après modification	
	
 Bâtiment susceptible de changer de destination (L 151-11 du Code de l'Urbanisme)	

Bâtiment n°2 : chemin de la Planche au pas



Bâtiment n°3 : Les Petites Rochelles



Evolution 7 : Evolution du règlement écrit

La commune souhaite procéder aux ajustements suivants du règlement écrit du PLU :

Ajustements des Dispositions Générales

EVOLUTION DE LA DEFINITION « D'ANNEXE » DANS L'ARTICLE 5 « DEFINITIONS »

Le règlement écrit du PLU définit « l'annexe » de la manière suivante : « *Local secondaire, y compris abris de jardin, sans communication avec le bâtiment principal, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...)* ».

La commune souhaite ajouter que :

« La hauteur de l'annexe ne doit jamais être supérieure à la construction principale. En zone UC, une distance minimale de 3m est imposée entre le bâtiment principal et l'annexe. ».

EVOLUTION DE LA DEFINITION DE « REcul » ET DE « RETRAIT » DANS L'ARTICLE 5 « DEFINITIONS »

Les définitions de « Recul » et de « Retrait » précisent qu'« *à l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements* ».

Ainsi, cela signifie que les débords de toiture de plus de 50cm ne sont pas autorisés. Or dans certaines hypothèses, la collectivité souhaite pouvoir autoriser des débords supérieurs en harmonie avec le bâti existant lorsqu'il existe déjà des débords de toiture de plus de 50 cm.

La collectivité souhaite donc ajouter la mention suivante à ces deux définitions :

« Un débord de toiture supérieure pourra être autorisé s'il est de nature à présenter une harmonie avec le bâti existant ».

AJOUT D'UN NOUVEL ARTICLE 11 « OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT »

Actuellement, les règles relatives au stationnement sont intégrées au sein des articles 12 de chaque zone intitulé « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ». La commune souhaite les regrouper toutes au sein d'un nouvel article n°11 des Dispositions Générales intitulé « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement » afin de gagner en simplicité et clarté du règlement écrit. Les règles sont inchangées.

Il sera inséré au sein de chaque article 12 « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement » de chaque zone la mention suivante :

« Se reporter à l'article n°11 des Dispositions Générales « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ».

Voici les dispositions qui seront insérées dans les Dispositions Générales :

Zones	Dispositions relatives au stationnement																				
UA	Il est exigé une place de stationnement, soit garage ou parking, par logement à partir du 2ème logement sur une même parcelle.																				
Au sein des zones UB, UC, 1AU :																					
Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Modalités de réalisation Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti). Dispositions particulières En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places. <u>En cas de travaux sur les constructions existantes :</u> s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées, tout en tenant compte des acquis théoriques antérieurs. s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.																					
UB 1AU	Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation. Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes : <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destination projetée</th><th>Nombre minimum de places requises</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</td><td>Taille de stationnement = 2,5m X 5m</td></tr> <tr> <td>Logement</td><td>2 places par logement (garage = 1 place) sur le terrain d'assiette</td></tr> <tr> <td>Logement social</td><td>1 place par logement</td></tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier</td><td>1 place par chambre</td></tr> <tr> <td>Bureau</td><td>1 place pour 40m² de surface de plancher</td></tr> <tr> <td>Commerces inférieurs à 300 m² de surface de plancher</td><td>Sans objet</td></tr> <tr> <td>Commerces supérieurs à 300 m² de surface de plancher</td><td>1 place par tranche de 60m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale</td></tr> <tr> <td>Constructions à usage artisanal à 300 m² de surface de plancher</td><td>1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher</td></tr> <tr> <td>Services publics ou d'intérêt collectif</td><td>Sans objet (doit être calibrée en fonction des besoins de l'activité)</td></tr> </tbody> </table>	Destination projetée	Nombre minimum de places requises	Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Taille de stationnement = 2,5m X 5m	Logement	2 places par logement (garage = 1 place) sur le terrain d'assiette	Logement social	1 place par logement	Hébergement hôtelier	1 place par chambre	Bureau	1 place pour 40m² de surface de plancher	Commerces inférieurs à 300 m² de surface de plancher	Sans objet	Commerces supérieurs à 300 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 60m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale	Constructions à usage artisanal à 300 m² de surface de plancher	1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher	Services publics ou d'intérêt collectif	Sans objet (doit être calibrée en fonction des besoins de l'activité)
Destination projetée	Nombre minimum de places requises																				
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Taille de stationnement = 2,5m X 5m																				
Logement	2 places par logement (garage = 1 place) sur le terrain d'assiette																				
Logement social	1 place par logement																				
Hébergement hôtelier	1 place par chambre																				
Bureau	1 place pour 40m² de surface de plancher																				
Commerces inférieurs à 300 m² de surface de plancher	Sans objet																				
Commerces supérieurs à 300 m² de surface de plancher	1 place par tranche de 60m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale																				
Constructions à usage artisanal à 300 m² de surface de plancher	1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher																				
Services publics ou d'intérêt collectif	Sans objet (doit être calibrée en fonction des besoins de l'activité)																				

UC	Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes : <table border="1" data-bbox="525 371 1294 589"> <thead> <tr> <th>Destination projetée</th><th>Nombre minimum de places requises</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</td><td>Taille de stationnement ==2,5m X 5m</td></tr> <tr> <td>Logement</td><td>2 places par logement (garage = 1 place) sur le terrain d'assiette</td></tr> <tr> <td>Equipements publics ou d'intérêt collectif</td><td>Sans objet (doit être calibrée en fonction des besoins de l'activité)</td></tr> </tbody> </table>	Destination projetée	Nombre minimum de places requises	Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Taille de stationnement ==2,5m X 5m	Logement	2 places par logement (garage = 1 place) sur le terrain d'assiette	Equipements publics ou d'intérêt collectif	Sans objet (doit être calibrée en fonction des besoins de l'activité)
Destination projetée	Nombre minimum de places requises								
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Taille de stationnement ==2,5m X 5m								
Logement	2 places par logement (garage = 1 place) sur le terrain d'assiette								
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Sans objet (doit être calibrée en fonction des besoins de l'activité)								
UE 1AUE	Exigences pour les véhicules motorisés : Le stationnement de véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, le nombre de places nécessaires à l'établissement commercial, artisanal, ou autre (pour le stationnement du personnel, des visiteurs, des livreurs...) Taille de stationnement ==2,5m X 5m								
US 1AUS	Exigences pour les véhicules motorisés : Le stationnement de véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet, le nombre de places nécessaires à l'accueil des usagers.								
2AU	Non réglementé								
A N	Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet. Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.								

AJOUT D'UN ARTICLE 12 « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES »

Afin de simplifier et clarifier la rédaction du règlement écrit, la commune souhaite intégrer dans les Dispositions Générales le paragraphe suivant qui est actuellement présent dans les articles 7 de certaines zones notamment des zones UB:

En toutes zones (sauf en zone UC qui présente des dispositions spécifiques) : « Le bâti principal (hors annexes) doit être édifié en limites séparatives ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère de toiture ($L \geq H/2$) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 m ».

En toutes zones : Le bâti principal ne peut pas présenter une longueur de plus de 15m linéaire en limite séparative. Les annexes implantées en limites séparatives ne doivent pas présenter une hauteur supérieure à 4m au faitage et 3m en bas de pente ».

- Lorsque ces règles existaient au sein des articles 7 des zones du PLU, elles **sont supprimées**.
- Un **report à l'article correspondant dans les Dispositions Générales est intégré**.

Ajustement de l'article 2 « Accès et voirie » en zone UC « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »

La zone UC est une **zone d'habitat caractérisée par des formes urbaines pavillonnaires peu denses**. Le maintien d'une densité bâtie limitée y est recherché pour des raisons d'environnement bâti, d'éloignement de ces quartiers vis-à-vis des centralités communales ou de l'absence de réseaux suffisamment dimensionnés pour recevoir un nombre important de nouveaux logements.

En zone UC, **les commerces et services de proximité y sont permis**, en adéquation avec la vocation à dominante d'habitat c'est-à-dire s'ils ne créent pas de nuisances.

Afin de clarifier l'interprétation de cette règle, la collectivité souhaite ajouter la mention suivante en rouge dans l'article 2 du règlement de la zone UC :

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *La rénovation et l'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UC 1,*
- *Les constructions ou l'extension d'installations, ouvrages et équipements techniques,*
- *Les constructions et installations destinées à des activités sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances (sonores, olfactives...) pour les quartiers résidentiels voisins et qu'elles ne nuisent pas à la bonne tenue du quartier d'habitation voisin (activités de services dans les domaines de la beauté, de la santé, des services bancaires, ...). L'emprise au sol de cette construction ne peut alors excéder 60 m².*
- *Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.*
- *La reconstruction de bâtiments après sinistres.*
- *Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.*
- *Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » ainsi que leur modification ou leur surélévation pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques*

Ajustement des articles 3 « Accès et voirie » en toutes zones

Actuellement, aucune disposition n'est prévue afin d'éviter la multiplication des accès individuels sur les voies publiques. Ainsi, la commune est confrontée à des cas où les accès se multiplient les uns à côté des autres sans optimisation foncière.

Elle souhaite donc éviter cela en ajoutant la mention suivante dans les articles 3 de chaque zone :

« La mutualisation des accès peut être imposée en fonction de la configuration des lieux, notamment en cas de construction en second rideau. Les accès aux différentes parcelles sont souvent hétérogènes et amènent à des aplats d'enrobés, néfastes à la bonne conservation du bâti et à la réduction de perméabilité des sols. Pour assurer une intégration paysagère de qualité depuis les accès jusqu'aux garages abrités à l'intérieur de la parcelle, il est souhaitable de traiter les allées en gravillons, en stabilisé et/ou de limiter l'imperméabilisation aux bandes de roulement ».

Ajustement de l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » en zone A concernant les piscines

L'édification de piscines est autorisée en zone A sous certaines conditions notamment une condition d'implantation par rapport aux limites séparatives : « Les rebords de bassin des piscines doivent être implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives ». Aucune règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est imposée.

Au sein de la zone UC par exemple, une condition d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est imposée :

« Pour ce qui est des piscines, une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique est demandé ».

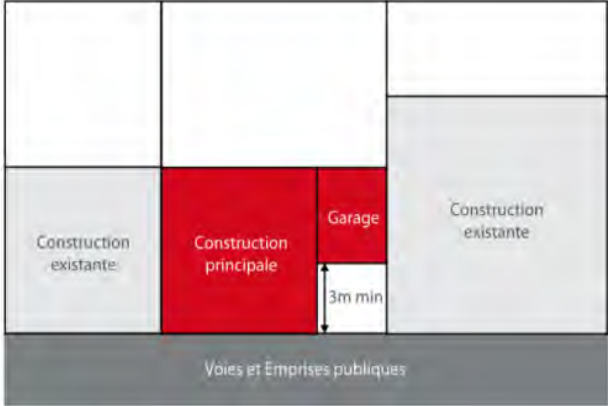
La collectivité souhaite donc ajouter à l'article 6 de la zone A la même règle relative à l'implantation des piscines que celle qui figure en zone UC.

Ajustement des articles 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » en zones Ua, Ub et Uc

Certaines dispositions présentes au sein des articles 7 des zones sont supprimées car (au choix) :

- ➔ elles renvoient aux dispositions que la commune souhaite intégrer au sein des Dispositions générales
- ➔ elles apparaissent comme complexes à appliquer

Il s'agit des dispositions suivantes :

UA7	<u>Suppression des dispositions suivantes :</u> — Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement : obligation des annexes de s'implanter à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques - Au-delà de cette profondeur de 15 mètres : obligation des annexes de s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives sauf pour les constructions de moins de 3,50m de hauteur à l'égout qui peuvent s'implanter en limite séparative. - « Lorsque le projet de construction est un garage ou une piscine, qu'il soit une annexe ou inclus à la construction principale, celui-ci devra s'implanter à 3 mètres minimum, mesuré au droit de l'entrée du garage (dans le cas d'un garage), des voies et emprises publiques ». Au vu de la densification urbaine constatée en zone UA, l'implantation des bâtis se complique. La commune a fait le choix d'imposer, sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement, une bande de constructibilité principale destinée à garantir le maintien du tissu urbain ancien : alignement, mitoyenneté des constructions, front bâti le long de la voie. La règle générale appelée 7.2 est supprimée. Cette disposition ne favorise pas l'optimisation foncière des parcelles en zone UA qui peuvent être étroites. Ainsi, la collectivité souhaite supprimer cette règle au sein de la bande de constructibilité principale de 15m afin que les annexes puissent être édifiées à l'alignement. 
UB7	<u>Suppression des dispositions suivantes :</u> - Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives ou avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère de toiture ($L \geq H/2$) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 m — Obligation de retrait min de 3m si construction présente une hauteur de 5m ou plus à l'égout — Obligation de retrait min de 3m si construction présente une longueur d'au moins 15m

	Obligation de retrait min de 3m si annexe présente une hauteur de 4m ou plus à l'égout
UC7	<u>La règle existante est conservée :</u> - Les constructions hors annexes doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ou à l'acrotère de toiture ($L \geq H/2$) sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 5 m. - Piscine : retrait 3m minimum - Annexes : retrait au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 m / Ou implantation en limite séparative si la hauteur de l'annexe est de 3m maximum - Longueur des annexes limitée à 15m en limite séparative.

Ajustement des articles 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords »

EN ZONES U CONCERNANT LES MAÇONNERIES

Au sein des règles relatives au maçonneries, il est imposé que « *Les façades des constructions à destination d'habitation devront être enduites ou recouvertes d'un crépi, toute sorte de blanc est autorisée. D'autres couleurs et matériaux peuvent être admis sur les façades dans la mesure où ils occupent moins de 20% de l'ensemble des façades des bâtiments de l'unité foncière (ouvertures comprises)* ».

Cette règle présente un inconvénient majeur en ce qu'elle ne permet pas, par exemple, à un bâti existant qui a été entièrement enduit, d'être rénové pour retrouver ses pierres apparentes sur plus de 20% de la surface de la façade.

De même, des menuiseries de couleur grises par exemple, présentes en nombre important sur une façade pourraient ne pas être autorisées si leur surface dépasse les 20% de la surface de la façade.

La collectivité souhaite donc ajouter l'exception suivante à cette règle au sein **des articles 11 des zones U** :

« Ne sont pas concernées par cette disposition, la remise en pierres apparentes d'un bâtiment existant et la couleur des menuiseries et ouvertures des façades des bâtiments de l'unité foncière ».

EN ZONES UA, AB ET UC CONCERNANT LES CLOTURES

La règle actuelle prévoit qu'en limite de voie et emprise publique, les clôtures non végétales ne dépassent pas 1,50m de hauteur. En limite séparative, leur hauteur est limitée à 2m.

La règle explique qu'en cas de parcelles situées en angle de deux rues ou qui sont encadrées par des rues, c'est la voie qui longe la façade principale qui fait office de « voie et emprise publique » au détriment des autres. Ce cas de figure permet donc à une parcelle située en angle de deux rues qui est encadrée par plusieurs rues de présenter des hauteurs de clôtures de 2m le long des voies passantes. La collectivité ne souhaite pas maintenir cette règle afin d'éviter l'effet « blockhaus » ressenti lorsque l'on longe depuis l'espace public une propriété disposant d'une clôture de 2m de haut.

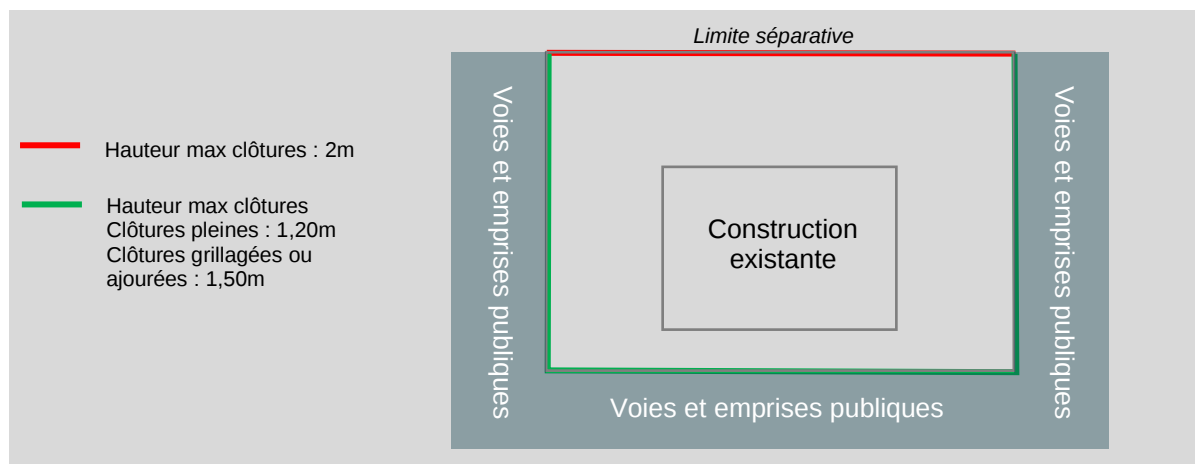
La collectivité souhaite donc ajouter le paragraphe suivant :

« Dispositions particulières pour les parcelles situées en angle de voies ou encadrées par plusieurs voies :

Les clôtures, édifiées en limites de voies et emprises publiques et le long des limites séparatives latérales jusqu'au droit de la façade principale de la construction, devront être composées :

- *Soit par un muret d'une hauteur maximale de 1,20 mètre avec possibilité de surélévation décorative ajourée, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,50 mètre*
- *Soit par un grillage ou élément décoratif ajouré, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre*

Il en va de même pour toutes les clôtures édifiées le long d'une voie ou une emprise publique ».



EN TOUTES ZONES CONCERNANT LES PANNEAUX SOLAIRES

La collectivité souhaite modifier la règle ainsi afin d'imposer à toutes les constructions (pas seulement les constructions neuves) une intégration harmonieuse des panneaux solaires sur les toitures :

« Les panneaux solaires implantés sur la toiture devront s'intégrer au mieux avec celle-ci :

~~Lorsqu'il s'agit de constructions neuves,~~ les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, ou posés sur la toiture. »

Tableau des surfaces (avant – après)

Surfaces en hectares

	PLU de 2022	Modification 1	Ecart
1AU	7,5	4,8	-2,73
1AUe	5,2	2,7	-2,52
1AUepr	6,0	6,0	/
1AU_s	3,0	3,0	/
2AU	7,7	3,6	-4,09
2AUe	4,0	4,0	/
Ab	1418,7	1418,7	/
Ae1	3,7	3,7	/
Ae2	3,8	3,8	/
Am	2053,5	2053,5	/
An	27,2	27,2	/
N	245,9	245,9	/
Nep	27,3	27,3	/
NL	19,8	19,8	/
UA	6,6	6,6	/
UB	127,7	151,2	+23,53
UBa	21,9	12,2	-9,70
UC	67,9	67,9	/
UCa	53,0	46,9	-6,07
UE	23,1	25,6	+2,50
UEpr	8,5	8,5	/
US	14,5	14,5	/
Total	4156,7	4156,7	/

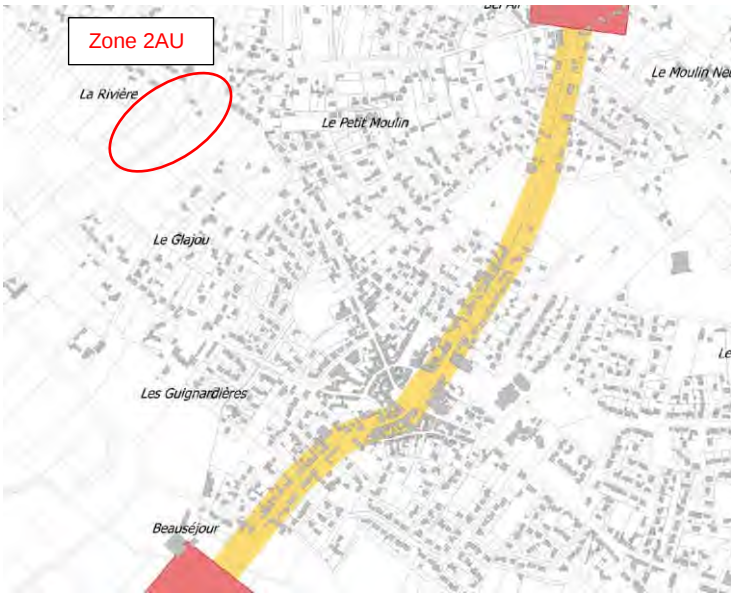
Evaluation environnementale

Etat initial de l'environnement, analyse des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)

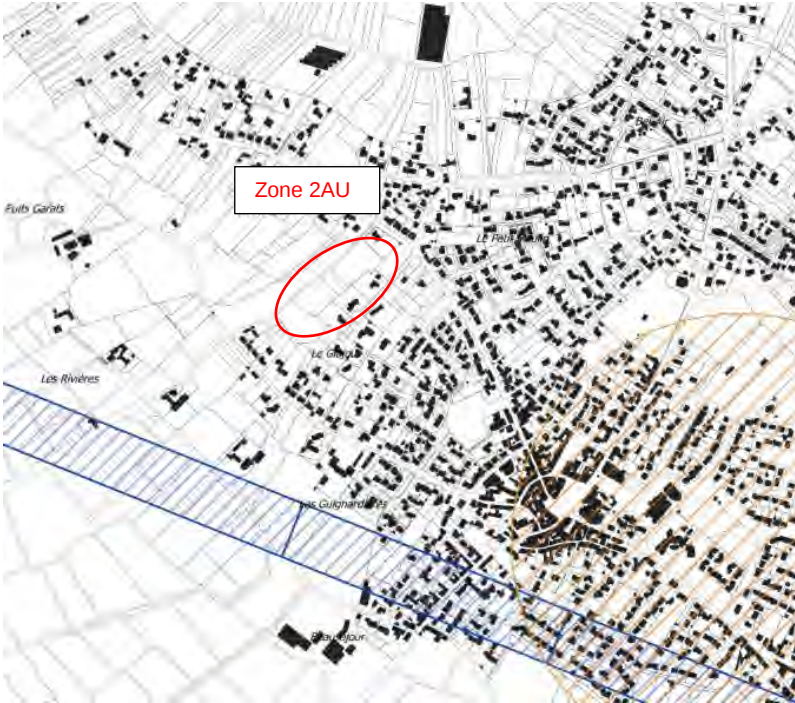
RISQUES ET NUISANCES

RISQUES	
Etat initial de l'environnement	La commune est concernée par les risques naturels et technologiques suivants : • Risque météorologique (tempête) • Risque inondation. Néanmoins, au regard de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Jaunay et de la Vie et tout particulièrement de l'analyse des enjeux face au risque d'inondation, aucun Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) n'a été prescrit sur la commune. • Séisme (niveau d'aléa est modéré (zone 3)) • Transport de Matières Dangereuses (TMD). Ce risque concerne la ligne ferroviaire Nantes/Saint-Gilles-Croix-de-Vie. • Quatre arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle depuis 1995 • 15 sites BASIAS sont recensés sur la commune de Soullans parmi lesquels sept sont en activité. • 7 Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE). La commune n'est pas située sur un territoire identifié comme territoires à risque d'inondation important (TRI).
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : Le site n'est pas concerné par les risques géographiquement localisables (hors risque tempête, sismique). A ce titre, aucun impact n'est à envisager. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'entraînera pas une augmentation des risques et n'aura pas d'impacts sur les risques déjà existants.
Mesures ERC	Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

NUISANCES	
Etat initial de l'environnement	La commune est concernée par les nuisances suivantes : • Nuisances sonores pour les RD32, RD69, RD205 • La RD69 traverse le centre-bourg et plusieurs zones urbanisées. La largeur des zones affectées par le bruit lié à cette infrastructure est de 30 à 100 m selon le secteur • des zones non aedificandi sont délimitées autour des stations d'épuration du bourg et de la Galerie afin de limiter les nuisances potentielles que ces équipements peuvent générer vis-à-vis des riverains
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : Le site n'est pas concerné par un secteur de nuisances sonores. A ce titre aucun impact n'est à envisager.

	Plan des nuisances sonores afférentes au classement acoustique de certaines voies :  Toutefois, il est nécessaire d'envisager que l'augmentation de la population induit une hausse des flux de déplacements. Cette dernière peut entraîner une intensification des nuisances sonores ainsi qu'une augmentation des secteurs dangereux. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'entraînera pas une augmentation des nuisances et n'aura pas d'impacts sur les nuisances déjà existantes. La modification prévoit même la création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un aménagement de sécurisation routière et d'une liaison douce.
Mesures ERC	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : EVITER et REDUIRE : l'OAP sectorielle créée prévoit le système de desserte de la zone afin d'éviter et de réduire les cas d'insécurité routière. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

SERVITUDES	
Etat initial de l'environnement	La commune est concernée par les servitudes d'utilité publiques suivantes : • Servitude relative aux Monuments Historiques (AC1) - La croix hosannière du cimetière ; - Le Menhir dit de Pierre Levée ; - La maison du peintre Charles Milcendeau ; - Le Château de la Vérie. • Servitude relative aux Canalisations de transport et de distribution de gaz (I3). La commune est traversée par un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression, canalisation « Rouan-La Chapelle Achard ». • Servitude autour des lignes aériennes et souterraines électriques (I4) - le poste électrique 225 kV Soullans ; - la ligne électrique à 1 circuit 225 kV Merlatière – Soullans ; - la ligne électrique à 2 circuits 90 kV Soullans – Piquage Taillais ; - la ligne électrique souterraine 90 kV Soullans – St Gilles ; - la ligne électrique à 1 circuit 90 kV Soullans – St Gilles ; - la ligne électrique à 2 circuits 90 kV Soullans – St Jean de Monts. • Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1)

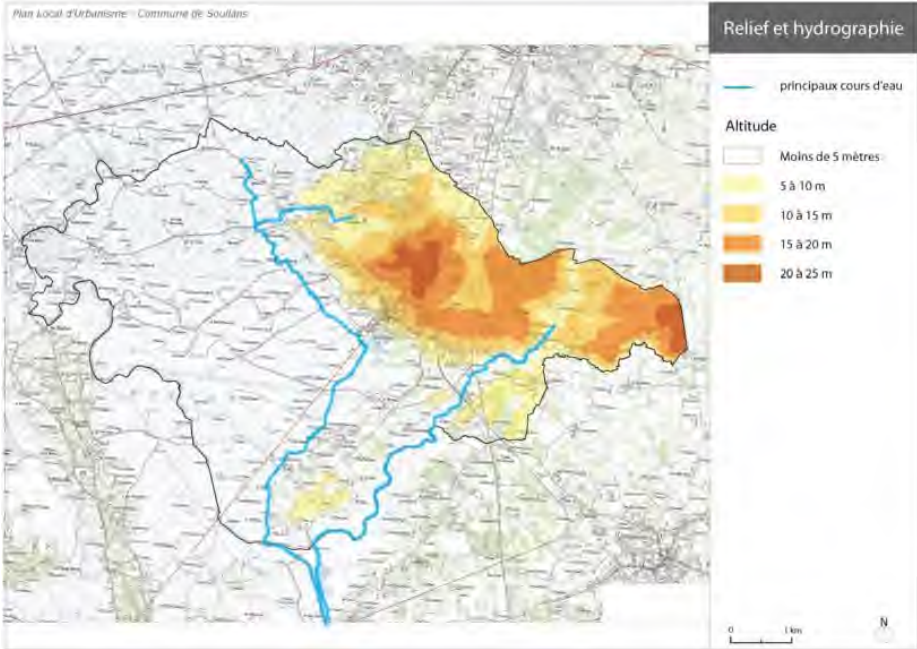
	• Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat. (PT2) • Servitude relative aux réseaux de télécommunications (PT3) • Servitude relative aux relations aériennes – installation hors zone de dégagement (T7) • Servitude relative à la protection des centres radioélectriques T8
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : Le site n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique (SUP) . A ce titre aucun impact n'est à envisager. <i>Extrait du plan des SUP :</i>  Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi pas d'impact sur les servitudes d'utilité publique.
Mesures ERC	Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

DECHETS

DECHETS	
Etat initial de l'environnement	La compétence déchets ménagers sur la commune de Soullans est confiée à la Communauté de Communes Océan-Marais de Monts. Le traitement des déchets et la gestion du bas de quai de la déchèterie ont été transférés au Syndicat Départemental de traitement TRIVALIS. En 2021, 23 255 tonnes de DMA (textiles compris) ont été collectées sur le territoire de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts (54% à domicile et 46% en déchèterie), soit 695 kg/habitant. Sur le territoire Océan Marais de Monts, 34% des tonnages annuels sont collectés sur les deux mois d'été, et la majorité (60%) sur la période touristique de mai à septembre (moyenne et haute saison). Une déchetterie intercommunale « les 5 Journaux » située Route de Beauvoir à La Barre-de-Monts rénovée en 2010. On comptabilise 94 000 passages d'usagers en déchèterie en 2022. Si on le compare à 2019, cette fréquentation a augmenté de 27%. Une « végétri » s'est ouverte en octobre 2023 à Saint-Jean-de-Monts pour garantir une solution de proximité de collecte des déchets verts.

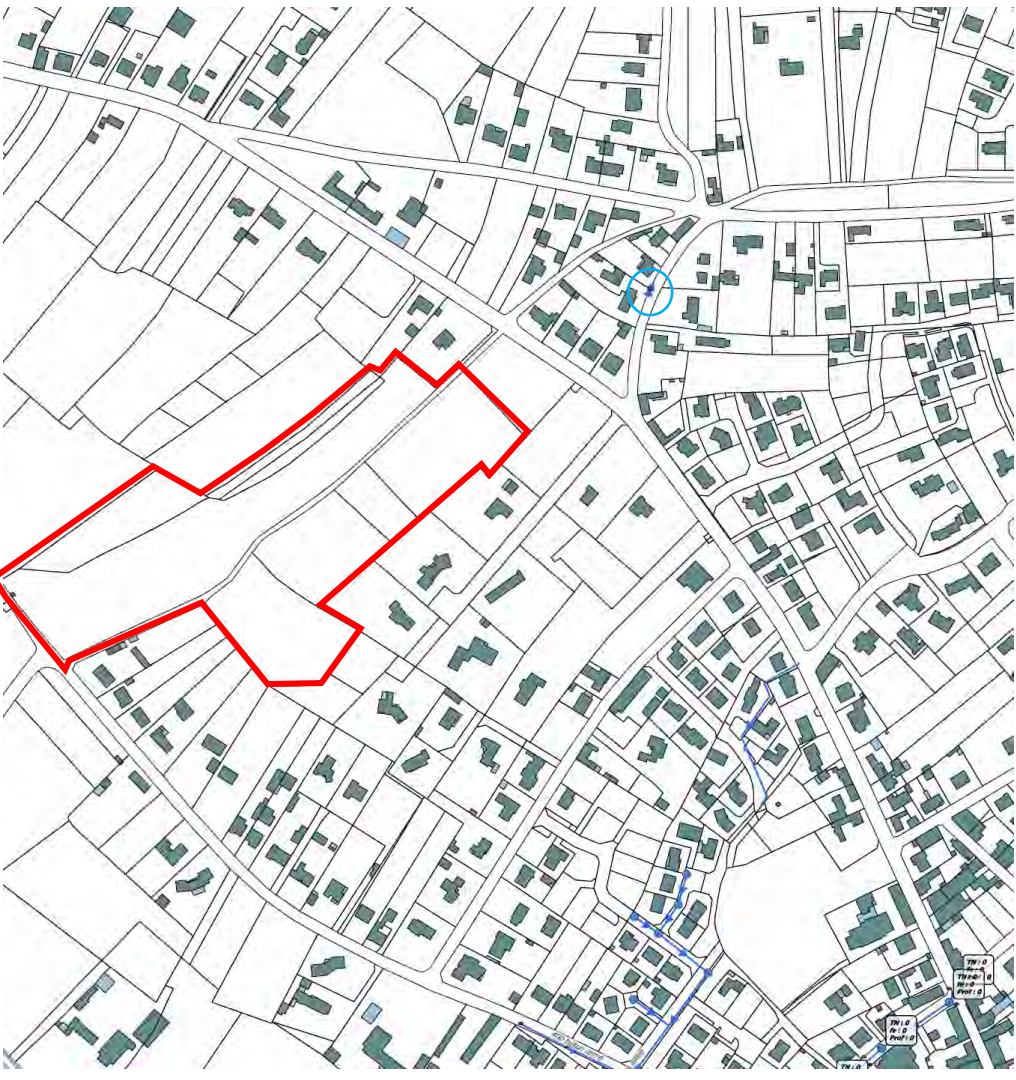
	Existence d'un Programme Local de Prévention des DMA 2024-2029 qui vise une réduction de 15 % la quantité de DMA par hab. d'ici 2030 par rapport à 2010 soit un objectif pour la Communauté de Communes Océan Marais de Monts d'atteindre 470kg/habitant d'ici 2030 (pop DGF). La collecte des déchets s'effectue ainsi à Soullans : - tous les mardis pour les ordures ménagères, - toutes les deux semaines, les jeudis, pour les emballages - tous les mois pour les papiers et le verre.
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : L'ouverture à l'urbanisation entrainera une augmentation de population (+250 habitants environ) et donc une augmentation du volume des déchets à collecter et à traiter estimée à environ 500 kg x 250 hab = 125 000 kg supplémentaire par an. Toutefois, les éléments de la filière (centre de tri, de valorisation) n'ont pas encore atteint leur capacité maximale. Le volume des déchets générés par l'augmentation de la population pourra donc être traité de manière satisfaisante et n'aura pas d'impact sur l'environnement. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi pas d'impact sur la collecte et le traitement des déchets.
Mesures ERC	Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

RESSOURCES EN EAU

RESEAU HYDROGRAPHIQUE	
Etat initial de l'environnement	Le territoire de Soullans est concerné par deux SAGE : • SAGE du marais breton et du bassin versant de la baie de Bourgneuf approuvé en juillet 2004 et en cours de révision • SAGE Vie et Jaunay approuvé en mars 2011 Le relief de Soullans se présente de la manière suivante : Le territoire des marais se situe généralement dans la tranche d'altitude de 2 à 3 mètres, avec cependant quelques points bas inférieurs à 1 mètre (autour des 0,70 mètres). Le reste du territoire communal forme un massif dont certains dépassent l'altitude des 20 mètres. Ce massif est entaillé de petits talwegs formés par les ruisseaux drainant les eaux.  2 bassins versants sur la commune : - Les eaux de la partie Nord du territoire se dirigent vers le ruisseau de la Vérie (commune de Challans) et sont conduites vers le port de la Barre-de-Monts via l'Etier de la Taillé ; - Par l'intermédiaire d'un ruisseau pour la partie Est, et d'un étier de bordure du Marais pour la partie Ouest, le restant se déverse dans la rivière « Le Ligneron », principal cours d'eau de la commune, pour aboutir au port de Saint-Gilles-Croix-de-Vie.
	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : Le site n'est traversé par aucun réseau hydrographique. Une mare envahie par les fougères-aigles est localisée contre une haie arborescente de la prairie la plus à l'Est. Une autre mare potentielle est présente dans l'angle Ouest du site, à proximité du Chemin des Guignardières mais celle-ci n'est pas visible au 7 juin 2024. Le site se positionne sur la masse d'eau « Le Grand Etier de Sallertaine et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer » (FRGR2052). Cette masse d'eau appartient intégralement au SAGE Baie de Bourgneuf et marais breton. Le réseau hydrographique le plus proche correspond aux multiples étiers du Marais Breton situé à environ 250 m au Sud du site. L'impact du projet sur le réseau hydrographique sera donc nul. <i>Localisation de la zone 2AU par rapport au réseau hydrographique</i>

	 Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi pas d'impact sur le réseau hydrographique.
Mesures ERC	Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

EAUX PLUVIALES	
Etat initial de l'environnement	Le territoire dispose d'un plan des réseaux Eaux pluviales dans le bourg réalisé en 2017. Voici le réseau à proximité du site destiné à être ouvert à l'urbanisation : <i>Extrait plan du réseau eaux pluviales</i>

	
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : Au regard de l'organisation des fossés, des pentes et de la présence d'un exutoire de canalisation EP provenant du Nord, le fossé longeant le Chemin des Rivières présente un intérêt hydraulique important, participant d'une part à l'écoulement des eaux pluviales urbaines des secteurs urbanisés de la route du Perrier, mais également à l'épuration de ces eaux avant qu'elles ne rejoignent les milieux aquatiques sensibles du Marais Breton. L'aménagement du site aura pour conséquence une imperméabilisation des sols et une augmentation des volumes ruisselés. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables) ou déjà constructibles pour les projets envisagés (extension de la station d'épuration de Favreau-Couthouis), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi pas d'impact sur les eaux pluviales.

Mesures ERC	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : REDUIRE et COMPENSER : L'aménagement de la zone 2AU qui est ouverte à l'urbanisation aura pour conséquence une imperméabilisation des sols et une augmentation des volumes ruisselés. Afin de compenser cela, il est prévu dans l'OAP sectorielle la réalisation d'un bassin de rétention dimensionné pour une pluie trentennale avec un rejet dans le réseau communal. L'impact du projet sur les eaux pluviales sera donc nul pour une pluie trentennale avec la réalisation de bassin de rétention. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.
-------------	---

EAUX USEES	
Etat initial de l'environnement	Soullans dispose d'une nouvelle station d'épuration de type boues activées inaugurée le 22 juin 2022. Elle est située rue de la douve, et est dimensionnée pour 5000 Habitants. Aucun dysfonctionnements connus à ce jour. La station d'épuration précédente, conçue pour 1840 habitants ne suffisait plus pour traiter les eaux usées de la population agglomérée.  L'ancienne STEP était un traitement par lagunages (3 bassins), une partie du 1er bassin a été remblayée pour installer la nouvelle STEP physico-chimique avec rejet des eaux usées traitées de celle-ci vers les anciennes lagunes pour finition avant rejet au milieu naturel. C'est un plus car le traitement de la nouvelle STEP est suffisant en termes de rejet réglementaire. La nouvelle station rejette l'eau dans les bassins de l'ancienne station avant le renvoi dans la zone du marais avec un indice inférieur à celui demandé. L'intercommunalité a lancé en 2023 la réalisation de son schéma directeur d'assainissement. La phase Diagnostic est en cours.
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : L'aménagement du site aura pour conséquence une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter. Toutefois, les éléments de la filière eau (l'augmentation de la capacité de la station d'épuration) n'ont pas encore atteint leur capacité maximale. Le volume des eaux usées générées par l'augmentation de la population pourra donc être traité de manière satisfaisante et n'aura pas d'impact sur l'environnement. Le site est déjà desservi par les réseaux qui sont présents au Sud de la zone 2AU : voir schéma ci-après.



PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

- Limites de l'OAP
- Dominante Habitat individuel
- Dominante Habitat individuel et collectif

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE

- ▲ Principe d'accès
- Principe de desserte principale. Son emplacement peut varier à la marge.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

- Préservation de la haie existante (perçement ponctuel autorisé pour accès)
- Principe de création d'une haie
- Préservation de l'espace boisé
- Préservation de la mare

Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU :

Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi **pas d'impact sur les eaux usées**.

Mesures ERC

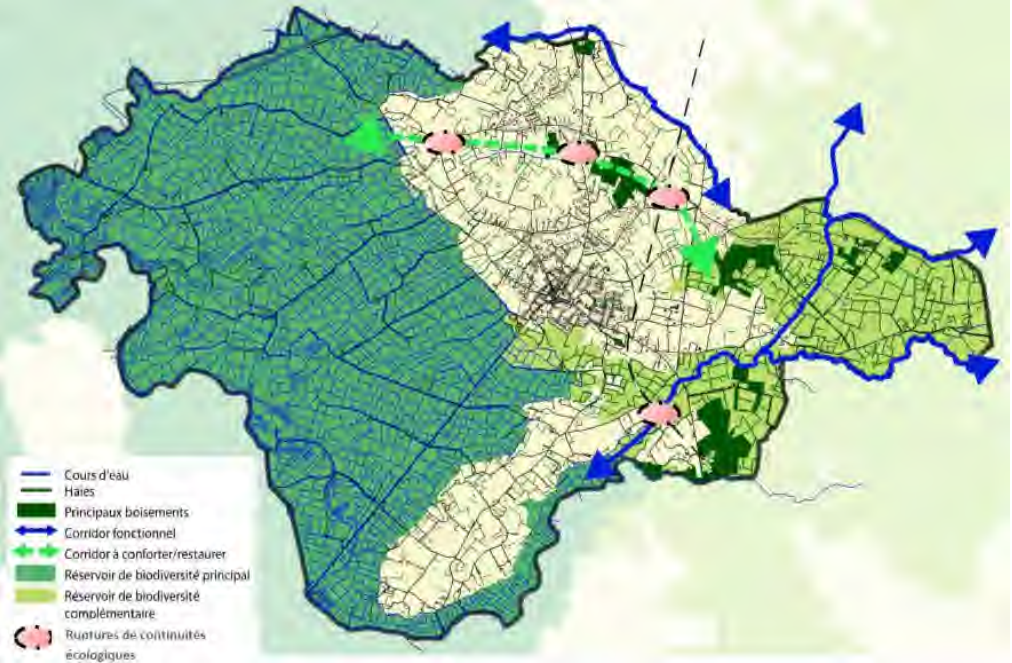
Au vu de l'absence d'incidences autres que positives, aucune mesure n'est envisagée.

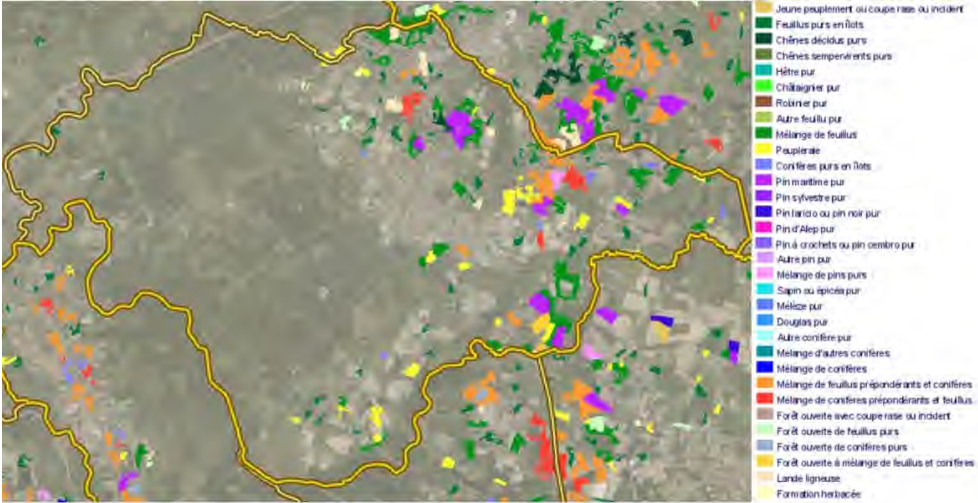
EAU POTABLE	
Etat initial de l'environnement	Le territoire de Soullans est concerné par le périmètre de protection éloigné du captage de la Vérie destiné à la production d'eau potable. Le distributeur d'eau à Soullans est SAUR Vendée Eau. Bonne qualité de l'eau potable distribuée.
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : L'augmentation de la population entrainera une hausse des besoins en eau potable. Les éléments de connaissance de la filière eau potable fournis par Vendée Eau confirment que le volume d'eau potable généré par l'augmentation de la population pourra être absorbé de manière satisfaisante et n'aura pas d'impact sur l'environnement. Le site est localisé en dehors des périmètres de protection du captage de la Vérie, plus au Nord sur la commune de Challans principalement. Ainsi aucune incidence sur le captage n'est envisagée. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Aucun des projets n'est concerné par un périmètre de protection de captage donc aucune incidence n'est à envisager.
Mesures ERC	Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

BIODIVERSITE

ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX	
Etat initial de l'environnement	Le territoire de Soullans est concerné par : - le site Natura 2000 Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts, zone spéciale de conservation (FR 5200653) et zone de protection spéciale (FR 52122009) qui occupent la moitié ouest de son territoire - la zone humide d'importance nationale associée à ce secteur de marais - des inventaires de zones naturelles d'intérêt écologiques faunistiques et floristiques (ZNIEFF) à savoir : ✓ la ZNIEFF de type 2 « Marais breton et baie de Bourgneuf » ✓ la ZNIEFF de type 2 « Secteur de Soullans – Challans - Commequiers » ✓ la ZNIEFF de type 1 « Marais des Rouches » ;
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : Le site est localisé également à environ 250 m au Nord des limites du Marais Breton (zone Natura 2000, zone humide RAMSAR, ZNIEFF). Il n'est situé ni au sein d'un réservoir de biodiversité, ni au sein d'un corridor écologique identifiée dans la trame verte et bleue. Ainsi, aucun impact n'est envisagé sur les secteurs de zonages environnementaux. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi pas d'impact sur la biodiversité.
Mesures ERC	Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

TRAME VERTE ET BLEUE	
Etat initial de l'environnement	Réservoirs de biodiversité : • Le marais, couvert par un site Natura 2000, constitue l'unique réservoir de biodiversité principal. • Le plateau bocager, couvert par une ZNIEFF de type 2, constitue un réservoir de biodiversité complémentaire. Il présente un maillage bocager dense avec un

	niveau de connectivité important associé à un complexe de mares et de boisements de qualité de superficies importantes composés de feuillus et de pins. Les corridors sont quant à eux constitués par : • Le maillage bocager dense et de bonne qualité, • Les cours d'eau, • Les zones humides autres que le marais • Quelques boisements répartis sur le reste du territoire. Le corridor à conforter/restaurer s'appuie sur le maillage bocager (haies et boisements), de manière à établir des liaisons entre les principaux boisements et les marais, qui sont les principaux réservoirs de biodiversité <i>Trame verte et bleue Soullans, PADD du PLU en vigueur</i> 
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : Le site est localisé également à environ 250 m au Nord des limites du Marais Breton (zone Natura 2000, zone humide RAMSAR, ZNIEFF). Il n'est situé ni au sein d'un réservoir de biodiversité, ni au sein d'un corridor écologique identifiée dans la trame verte et bleue présentée ci-dessus. Il ne présente pas non plus de zones humides (suite au passage sur site de l'écologue ACCETE en juin 2024 dont le rapport est annexé à la présente notice). L'OAP sectorielle prévoit de préserver la mare existante sur le site ainsi que les éléments de paysage présentant un enjeu fort (suite au passage sur site de l'écologue ACCETE en juin 2024). Ainsi, aucun impact n'est envisagé sur la trame verte et bleue. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi pas d'impact sur la biodiversité et plus particulièrement la trame verte et bleue.
Mesures ERC	Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

BOCAGE	
Etat initial de l'environnement	Le territoire bénéficie également d'un réseau bocager globalement bien préservé et particulièrement dense à l'Est du territoire et jusqu'en périphérie des zones urbanisées. Aucun inventaire qualitatif des haies n'a été réalisé sur la commune. Néanmoins l'inventaire réalisé en 2012 par l'office national de la chasse et de la faune sauvage sur la base d'une photo-interprétation a été utilisé dans le PLU pour analyser notamment la densité du maillage sur le territoire communal (hors marais) et sa fonctionnalité (connectivité des haies).  Carte issue de l'Inventaire Forestier National (IFN) (Source : Géoportail)
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : Les parcelles composant la zone d'étude sont délimitées par plusieurs haies bocagères souvent importantes, des jeunes boisements pionniers. L'aménagement d'un quartier d'habitat aura un impact sur le bocage dans la mesure à certains percements seront nécessaires pour créer la voie de desserte du site. <u>Selon l'expertise menée par ACCETE en juin 2024 sur le site concernant le potentiel de sensibilité vis-à-vis de la faune et de la flore :</u> Il apparaît que certains habitats présentent des potentiels biologiques certains pour la faune sauvage, potentiellement protégée. L'ensemble du maillage bocager présente un intérêt certain vis-à-vis de la faune sauvage en tant que corridors écologiques fonctionnels. Également, le boisement pionnier en voie de colonisation d'anciennes terres agricoles participe à la création d'un micro-réservoir de biodiversité (processus de renaturation spontanée en cours). Ce milieu présente des fonctionnalités intéressantes du point de vue hydraulique (ralentissements des ruissellements) mais également du point de vue biogéochimique et biologique. Par ailleurs, la partie de prairie la plus à l'Est présente une bonne diversité floristique avec une dominance de flouve odorante et fétuque rouge, lui conférant une qualité phyto-écologique assez certaine (à valider sur la base d'un inventaire exhaustif). Enfin, on notera des lisières de haies arbustives en voie de colonisation par des espèces exotiques à caractère invasif avéré : • Le Robinier faux-acacia (encadré noir sur la figure ci-dessus) • Le Bambou (espèce indésirable)



→ Réseau EP (canalisation)

A ce stade des investigations, les enjeux en termes d'habitats et d'espèces faunistiques qui peuvent potentiellement y être inféodées sont les suivants :

Habitat considéré	Niveau d'enjeu	Espèces potentiellement inféodées
Haies bocagères hautes	Fort	Avifaune Insectes saproxylophages Mammifères (dont chiroptères) Reptiles Batraciens (hivernage)
Haie arbustive moyenne à basse	Moyen / Fort	Avifaune Mammifères (dont chiroptères) Reptiles Batraciens (hivernage)
Haie d'espèces invasives et/ou exotiques	Moyen / Faible	Bambous à contenir / supprimer sur site
Mares	Fort	Batraciens (identifiés sur site) Insectes (odonates) Batraciens
Fossés humides	Fort	Insectes (odonates) Espèces végétales caractéristiques de zones humides (identifiées sur site)
Boisements pionniers	Moyen / Fort	Avifaune Insectes saproxylophages Mammifères Reptiles Batraciens (hivernage)
Prairies	Moyen	Avifaune (nourrissage) Insectes Reptiles

Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU :

Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), ou déjà constructibles pour les projets envisagés (extension de la station d'épuration de Favreau-Couthouis), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi **pas d'impact sur le bocage**.

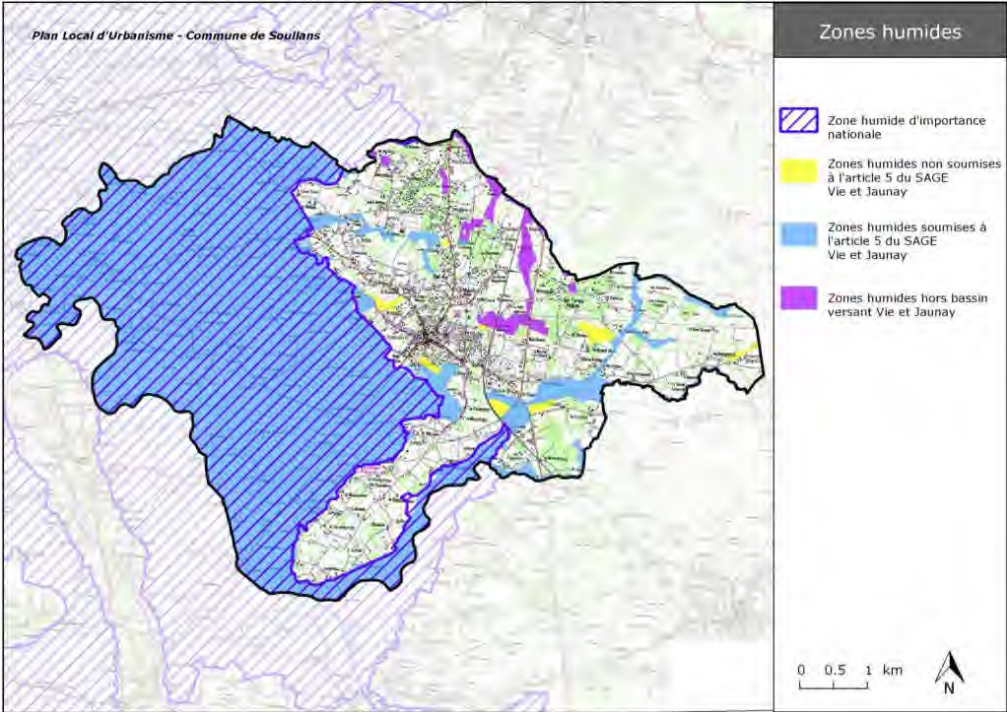
Mesures ERC

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

EVITER et REDUIRE : L'OAP sectorielle prévoit de préserver les éléments de paysage présentant un enjeu fort et correspondant aux haies présentes sur le site.

Le texte de l'OAP intègre les dispositions suivantes : « Les haies bocagères et arbustives seront également préservées et intégrées au projet. La desserte du site devra en tenir compte. Toutefois, si des percements de haies pour la création d'un accès devaient s'avérer nécessaire (notamment au centre de l'opération), et sans qu'aucune autre alternative ne soit possible,

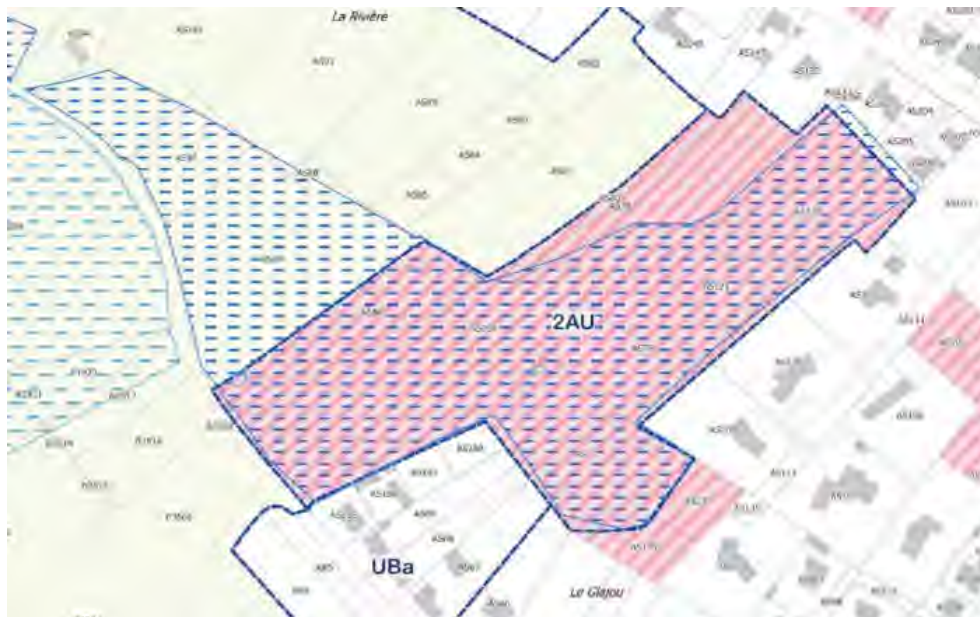
	quelques percements ponctuels pourront être autorisés pour la création de la voie de desserte principale ». Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.
--	---

ZONES HUMIDES	
Etat initial de l'environnement	La Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE du bassin versant de la Vie et du Jaunay a réalisé un inventaire des zones humides sur son bassin. La méthodologie d'inventaire est basée sur la définition des zones humides de la loi sur l'Eau (art. L211-1 du code de l'Environnement) et sur les critères de délimitation précisés par le décret du 1er octobre 2009 reposant sur l'hydromorphie des sols, la présence d'une végétation hygrophile ainsi que la présence d'eau. Sur la commune, cet inventaire a permis le recensement de 2361 ha. Selon la méthodologie définie par le SAGE Vie et Jaunay, 2 types de zones humides ont été identifiées suite à la concertation avec les acteurs locaux. On distingue sur le territoire communal concerné par le SAGE Vie et Jaunay : • Les zones humides soumises à l'article 5 du règlement du SAGE : résultat de la concertation, ce sont des milieux qui font consensus au niveau local pour leur protection (zones d'intérêt plus fort). À l'issue de la phase de concertation, sur les 2361 ha identifiés en zones humides, le groupe multi-acteurs a validé 2329 ha soit 99% des zones humides pouvant être intégrés dans la cartographie du SAGE au titre de l'article 5. • Les zones humides non soumises à l'article 5 (cas de la trame zone humide présente sur le règlement graphique au niveau de la zone 2AU) 
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : Une campagne de sondages pédologiques a été réalisée sur le site (le rapport complet est annexé à cette notice) par ACCETE le 7 juin 2024 par temps dégagé, vent modéré et une température de 20-23 °C. L'analyse a été menée conformément aux principes de l'arrêté du 1er octobre 2009. La période d'investigations fait suite à une décade relativement pluvieuse (1 mm enregistrés dans la décade précédente à la station météorologique du Perrier). Toutefois, les investigations pédologiques peuvent être considérées comme représentatives étant donné que les sols

disposaient encore à cette date d'un niveau d'humidité suffisant suite aux précipitations prolongées depuis le début de l'année.

Le diagnostic présente quelques d'espèces floristiques observées sur site mais ne constitue pas un inventaire botanique.

Selon les données de la DREAL Pays de la Loire, aucune zone effective n'est connue ou pré-localisée au droit du site. L'inventaire communal annexé au PLU de Soullans mentionne en revanche une zone humide définie au SAGE Vie & Jaunay sur une bonne partie du site.



Selon les derniers outils de prélocalisation de zones humides et de milieux humides développés en 2023, des zones humides sont potentiellement présentes sur l'ensemble du site avec une probabilité comprise entre 20% et 50%. Selon la cartographie seuillée, une probabilité supérieure à 30% de zones humides est indiquée sur la quasi-majorité du site.

Les investigations ont comporté la réalisation de 17 sondages pédologiques réalisés selon un maillage plus ou moins régulier et une densification au niveau de secteurs présentant des hétérogénéités mésologiques notables.

Pour rappel, la pente naturelle est orientée vers le Sud-Ouest.



Localisation des sondages pédologiques réalisés le 7 juin 2024

Aucun des sondages pédologiques réalisés n'est caractéristique de zones humides.

Par ailleurs, il convient qu'aucun horizon réductique n'a été observé, très peu probable en profondeur dans ce contexte (peu d'humidité, peu d'hydromorphie en surface). En ce sens, d'un point de vue pédologique, aucune zone humide n'est à signaler sur le site. Toutefois, certaines zones présentent une végétation caractéristique de zones humides (joncs). Il conviendra donc de prévoir une expertise complémentaire sur le critère flore/habitat pour pouvoir statuer définitivement sur la présence ou l'absence de zones humides, notamment du fait que le SAGE Vie & Jaunay en mentionne sur le site.

Zones humides détectées sur la végétation (à confirmer sur expertise botanique complémentaire)



Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU n'entraînera **pas d'impact sur les zones humides**. Cela sera à confirmer lors du caractère opérationnel de l'opération.

Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU :

Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi **pas d'impact sur les zones humides**.

Mesures ERC

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

Bien qu'au stade de l'expertise menée par ACCETE en juin 2024, aucun des sondages pédologiques réalisés n'est caractéristique de zones humides, l'OAP sectorielle modifiée prévoit que : « *de nouvelles investigations écologiques pourront être imposés au moment du caractère opérationnel du projet afin de lever tout doute quant au caractère humide du site (dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau). En cas d'atteinte à l'intégrité des zones humides sans évitement possible, il sera nécessaire de compenser par l'acquisition de parcelle et la restauration de milieux de fonctionnalité et de surface équivalentes* ».

Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU :

Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

PAYSAGE ET PATRIMOINE

PAYSAGE	
Etat initial de l'environnement	Le paysage communal est marqué par la présence : • du marais breton à l'Ouest • du centre-bourg et de sa couronne d'habitat pavillonnaire prolongée à l'Est par une zone d'activité • d'habitats fragmentés au Nord et Nord-Est où le bâti s'insère dans une trame de bocage et d'espaces boisés parfois de grande superficie • du promontoire du Soullandeau s'avancant en éperon dans le marais • d'espaces agricoles où se conjuguent boisements épars, maillage bocager et habitat isolé 
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : Le site est localisé en extension du bourg de Soullans, à environ 700 m à l'Ouest du centre de la ville. Les parcelles correspondent actuellement à des prairies peu ou pas entretenues s'insérant dans le contexte agricole du Sud-Ouest de la commune. Les parcelles composant la zone d'étude sont délimitées par plusieurs haies bocagères souvent importantes, des jeunes boisements pionniers. Un chemin dit « Chemin des Rivières » permet une liaison piétonne entre le Chemin des Guignardières au Sud vers la route du Perrier au Nord. Présence d'une mare au centre du site.



L'aménagement du site en quartier d'habitat entrainera une modification du paysage.

Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU :

Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), ou déjà constructibles pour les projets envisagés (extension de la station d'épuration de Favreau-Couthouis), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi **pas d'impact sur le paysage**.

Elle aura même un impact positif en ce qu'elle impose des clôtures moins hautes que celles actuellement autorisées en limite de voies et d'emprises publique au sein de la zone UA (cas d'une parcelles située en angle de rue ou encadrée par deux rues).

De plus, le changement de destination de 3 bâtiments en pierres permettra de valoriser le patrimoine bâti rural.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

EVITER et REDUIRE : L'OAP sectorielle prévoit de préserver les éléments de paysage (haies essentiellement) présentant un enjeu fort. La mare présente sur le site sera également préservée.

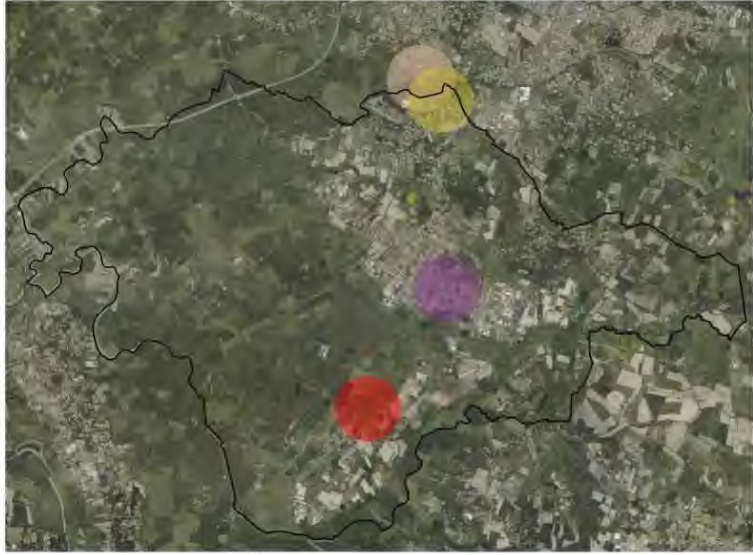


Mesures ERC

Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU :

Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

PATRIMOINE CULTUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

Etat initial de l'environnement	La commune de Soullans possède 3 sites classés ou inscrits aux monuments historiques : • Le Château de la Vérie • Le Menhir (Pierre levée), • Dans le cimetière de Soullans, une croix hosannière • La commune abrite la maison du peintre Charles Milcendeau, transformée en musée. Les façades et toitures de la maison sont inscrits l'inventaire supplémentaire des monuments historiques • Des éléments de petit patrimoine (17 sont préservés dans le PLU) Plan Local d'Urbanisme - Commune de Soullans  Servitudes relatives à la conservation du patrimoine - Château de la Vérie - Le Menhir - La croix hosannière - Maison du peintre Charles Milcendeau
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : Le site n'est pas situé à proximité d'un périmètre Monument Historique. Il ne présente pas de sensibilité archéologique. Ainsi, aucune incidence n'est à envisager. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), ou déjà constructibles pour les projets envisagés (extension de la station d'épuration de Favreau-Couthouis), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi pas d'impact sur le patrimoine. De plus, le changement de destination de 3 bâtiments en pierres permettra de valoriser le patrimoine bâti rural.
Mesures ERC	Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

AGRICULTURE

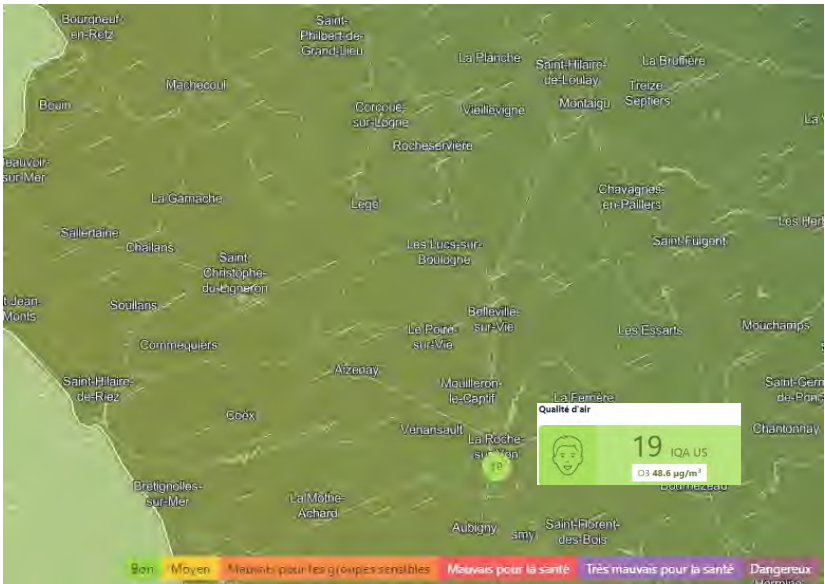
AGRICULTURE	
Etat initial de l'environnement	À Soullans, l'activité agricole est très présente. En effet, la Surface Agricole Utile (SAU) couvre environ 2 500 hectares soit près des 2/3 du territoire communal. Le territoire compte entre 30 et 40 exploitations agricoles. La surface agricole utilisée moyenne par exploitants est de 50ha. Une majorité de l'occupation du sol se caractérise par de la prairie permanente, de l'estives landes et de fourrage. Les terres céréalières se localisent principalement à l'est de la commune et à proximité de l'urbanisation. Dans la zone de marais à l'ouest, les exploitations agricoles sont plus dispersées et souvent tournée vers l'élevage.
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : Le site est une prairie cultivée avec quelques haies en son centre et sur son pourtour. Propriété communale, le site n'est plus cultivé et est entretenu par la commune. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), ou déjà constructibles pour les projets envisagés (extension de la station d'épuration de Favreau-Couthouis), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi pas d'impact sur le monde agricole. Le changement de destination de 3 bâtiments en pierres permettra de valoriser le patrimoine bâti rural sans impact sur le monde agricole dans la mesure où les bâtiments ne sont plus utilisés par l'agriculture et ne sont pas situés à proximité d'exploitations agricoles.
Mesures ERC	Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

SOLS ET CONSOMMATION D'ESPACE

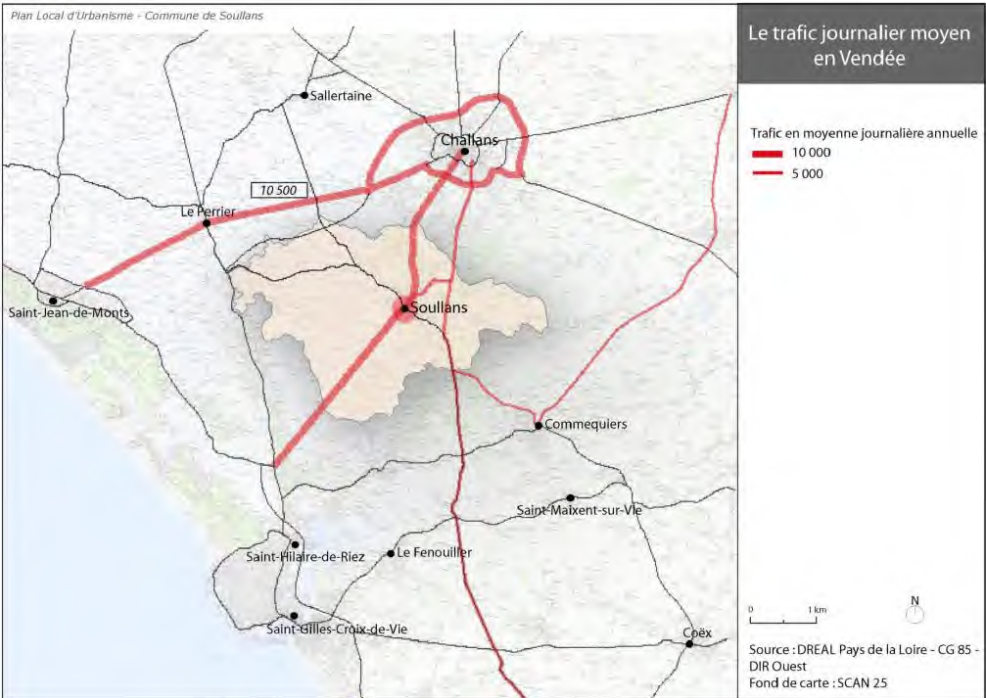
SOLS ET CONSOMMATION D'ESPACE	
Etat initial de l'environnement	La consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 représente pour le territoire de Soullans une surface de <u>22.92 hectares</u>. La commune réduit de 50% cette consommation sur la période 2021-2030 (soit 11 ha).
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : La commune doit réduire de 50% la consommation constatée entre 2011 et 2020 sur la période 2021-2030 (soit un objectif maximum de 11 ha). Le portail de l'artificialisation indique que 7 ha ont été consommés en 2022 dont 2 ha pour l'habitat et 5 ha pour les activités économiques. La commune réfute ce constat. Après une analyse, elle expose ci-après les secteurs qui ont consommé de l'espace « NAF » depuis 2021 : Destination « Habitat » : 2,24 ha correspondant à l'opération « Le Clos de la Scierie » en zone 1AU dont le permis d'aménager n° PA 085 28 423 C0005 a été délivré le 11/09/2023. Destination « Economie » : 2,21 ha correspondant à la zone 1AUe ayant fait l'objet d'un permis d'aménager n° PA 085 28 422 C0004 délivré le 04/03/2022. = Soit une consommation totale de 4,43 ha et non de 7 ha comme annoncé dans le portail de l'artificialisation. A ce chiffre de 4,43 ha s'ajoute la surface de la zone 2AU du Perrier (4,09 ha) dont l'ouverture à l'urbanisation est souhaitée par la commune via cette procédure. Soit une consommation totale estimée à <u>8,52 ha, à ce jour, pour la période 2021-2030 sur la commune de Soullans. La réduction de 50% par rapport à la décennie précédente est donc respectée.</u>

	Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg sans consommation d'espaces NAF (l'agrandissement de l'emplacement réservé n°16 située en zone agricole et naturelle est destinée à creuser un fossé pour réguler les eaux pluviales. Il n'a donc pas été considéré comme consommateur d'espaces), à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'aura ainsi pas d'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Mesures ERC	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : REDUIRE : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU entrainera une consommation d'espaces naturels et agricoles. La réduction de cet impact est matérialisée par l'application d'une densité minimum à l'hectare au sein de l'opération et la préservation des éléments de paysage présentant un enjeu fort. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

CLIMAT, AIR ET ENERGIES RENOUVELABLES

AIR ET ENERGIES RENOUVELABLES	
Etat initial de l'environnement	Aucun dispositif de surveillance de la qualité de l'air n'est installé sur la commune de Soullans. Air Pays de la Loire indique qu'en juillet 2024, la qualité de l'air enregistrée par la station de La Roche-sur-Yon est bonne.  Les logements de la commune de Soullans sont principalement chauffés à l'électricité (46%). Les énergies renouvelables représentent 0.9% de la consommation d'énergie totale de la commune contre 10% à l'échelle départementale. Cette production est exclusivement issue des 45 installations photovoltaïques installées en 2013 sur la commune. La Vendée avec 1268 kWh / m²/an se situe parmi les départements les plus ensoleillés de France. Cette source d'énergie constitue donc un potentiel intéressant sur le territoire communal. Le Schéma Régional Eolien a été approuvé le 8 janvier 2013. Malgré un potentiel fort sur la commune de Soullans, ce schéma considère que la commune ne fait pas partie des zones favorables au grand éolien du fait d'une sensibilité paysagère et écologique forte sur l'ensemble de son territoire.
Incidences de la modification n°1	La procédure de modification n°1 du PLU n'aura pas d'incidences directes et mesurables sur l'air ou les énergies renouvelables. Les panneaux solaires sont autorisés dans le règlement DU PLU et le recours aux énergies renouvelables également.

Mesures ERC	Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.
-------------	---

DEPLACEMENT	
Etat initial de l'environnement	Le territoire de Soullans est structuré par de nombreuses infrastructures de déplacements. Les principaux axes de communication sont les suivants : • La D69 orientée Nord-Sud traversant le bourg et permettant de relier Challans à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, • La D82 orientée Est-Ouest traversant le bourg et permettant de relier Soullans au Perrier à l'Est (Route du Perrier), • La D32 à l'Est relie Challans aux Sables d'Olonne. • La RD 205 : dix kilomètres d'une nouvelle route entre Challans et Saint-Jean-de-Monts au Nord de Soullans. Sur l'axe Challans – Soullans – Saint-Gilles-Croix-de-Vie, c'est près de 10 500 véhicules qui circulent sur cette départementale. La D32 est moins empruntée mais toutefois près de 5 000 automobilistes l'utilisent. La voiture apparaît comme le mode de déplacement le plus utilisé par les habitants de Soullans. 
Incidences de la modification n°1	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : L'augmentation de la population induit une hausse des flux de déplacements. Cette dernière peut entraîner une intensification des nuisances sonores ainsi qu'une augmentation des secteurs dangereux. Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), ou déjà constructibles pour les projets envisagés (extension de la station d'épuration de Favreau-Couthouis), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'entraînera pas une augmentation des déplacements. La modification prévoit même la création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un aménagement de sécurisation routière et d'une liaison douce.
Mesures ERC	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : EVITER et REDUIRE : l'OAP sectorielle créée prévoit le système de desserte de la zone. Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

CONCLUSION

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

Globalement, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU aura un impact limité sur l'environnement que ça soit sur l'eau, les milieux, la faune, les émissions de gaz à effet de serre... Le principal impact est lié à la traversée de la voie de desserte qui suppose le percement d'un linéaire de haies.

De plus, ce projet ne sera pas de nature à amplifier les niveaux de risques ou nuisances ni à amener de nouvelles populations en zone de risque ou soumise à des nuisances.

Plusieurs mesures d'évitement et de réduction ont été émises et sont inscrites dans l'OAP afin de garantir de leur application et préserver les haies existantes.

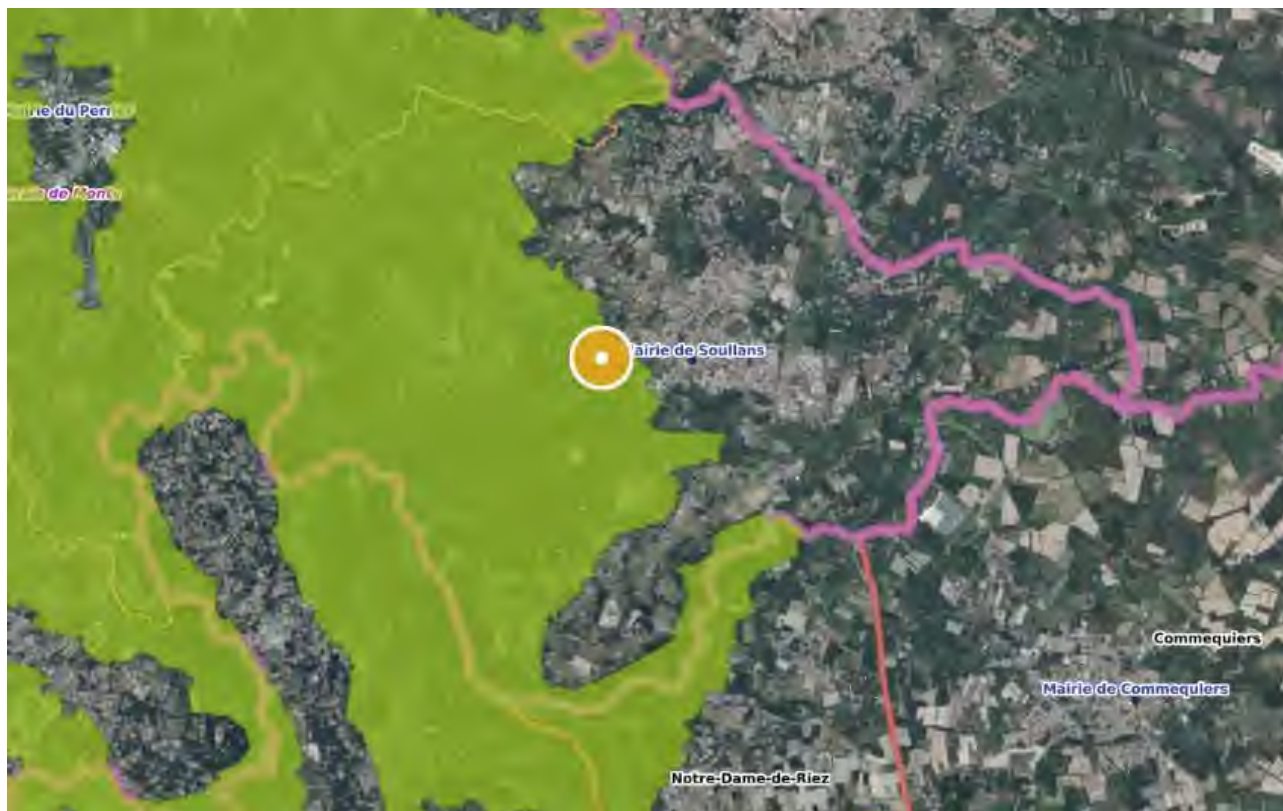
Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU :

Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'entraînera **aucun impact sur l'environnement**.

INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Soullans est concernée par le site Natura 2000 Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts, zone spéciale de conservation (FR 5200653) et zone de protection spéciale (FR 52122009) qui occupent la moitié ouest de son territoire.

Localisation de la zone Natura 2000 Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts



Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

Au regard des différentes précautions prises (protections des zones humides, des haies et arbres, gestion satisfaisante des différents flux supplémentaires générés par les projets - EP, EU, AEP, déchets) et de la superficie du projet, **l'impact sur le site Natura 2000 sera négligeable.**

Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU :

Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'entraînera **aucun impact sur le site Natura 2000.**

Indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi présentés ci-après sont issus de l'évaluation environnementale du PLU de 2017. Ils sont actualisés avec les données le plus récentes dans la colonne « Etat 1 ».

Thématique	Indicateurs	Source	Etat 0 (2017)	Etat 1 (2024)
CONSOMMATION D'ESPACE ET POTENTIEL EN RENOUVELLEMENT	Rythme global de production de logements annuelle	PC et base Sit@del2	369 logements neufs produits entre 1999 et 2010 soit environ 35 logements par an.	Environ 50 logements
	Nombre de permis de construire (nouvelle construction) délivrés en zone AU à partir de la date d'approbation du PLU (et surface concernée)	Commune	A renseigner ultérieurement	383 permis de construire dont environ 40 logements en zone 1AU « Prévoirie » + 56 logements zone 1AU « Rue de Nantes » - lotissement Clos de la scierie
	Nombre de permis de construire (construction neuves) délivrés en zone U à partir de la date d'approbation du PLU (et surface concernée)	Commune	A renseigner ultérieurement	383 permis de construire dont environ 327 PC en zones U depuis l'approbation du PLU et jusqu'en juillet 2024.
	Nombre de logements sociaux (locatifs et accession) produits	Commune	32 logements locatifs sociaux sur la commune en 2010	44 logements locatifs sociaux sur la commune
	Densités en extension (dans les zones 1AU à vocation habitat)	Commune	A renseigner ultérieurement	Entre 20 et 25 logts/ha
	Consommation de surface agricole	Commune	A renseigner ultérieurement sur la base du diagnostic agricole	A renseigner ultérieurement sur la base du diagnostic agricole
ASSAINISSEMENT	Performances des stations traitant les effluents de la commune	Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'assainissement	STEP La galerie : <u>Système de collecte</u> : Le réseau semble sensible aux eaux parasites Station d'épuration : La charge organique mesurée représente environ 40% de la capacité organique nominale de la station. Les performances épuratoires de la station sont bonnes. La qualité du rejet est bonne. STEP Route de Saint-Gilles : <u>Système de collecte</u> : Le réseau est sensible aux eaux claires parasites, ce qui engendre	Nouvelle STEP de type boues activées inaugurée le 22 juin 2022. Elle est située rue de la douve, et est dimensionnée pour 5000 Habitants.

			des surcharges hydrauliques en périodes hivernales. <u>Station d'épuration</u> : La charge organique mesurée dépasse la capacité organique nominale du lagunage, en période estivale. Les performances épuratoires du lagunage sont satisfaisantes. La qualité du rejet du lagunage est en dégradation (le rejet est de qualité moyenne lors du bilan 24H de juillet 2015).	
	Nombre de bâtiments en Assainissement Non Collectif (et correspondance en équivalents habitant)	SPANC	870 logements (estimation rapport OCE, 2015)	936 installations recensées dont -153 en zonage collectif (Contrôles réalisés dans le cadre de vente de maison non raccordées ou mal raccordée avec un ANC ou en secteur juste desservie par l'AC) -783 en zonage ANC -751 / 936 en Résidence principale (80%) -185 / 936 en résidences locatives ou secondaires (20%) Si on estime à 4 Equivalent Habitant environ chaque logement du parc alors l'ANC représente environ (936x4) 3750EH sur la commune.
MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	Nombre de permis de construire délivrés pour des constructions en zones naturelles et agricoles (et superficie correspondante si possible)	Commune	A renseigner ultérieurement	57 PC délivrés pour des constructions en zones A et N depuis l'approbation du PLU et jusqu'en juillet 2024 (extensions de maison ou annexes ou bâtiments agricoles et/ou artisanaux ou changement de destination)
	Nombre d'autorisation pour arrachage de haies protégées au titre de la loi Paysage (longueur arrachée et replantée dans le cadre de mesures compensatoires en ml si possible)	Commune	A renseigner ultérieurement	Zéro
	Linéaire de haies protégées	Commune	65.55 km	65.55 km
	Superficie de zones humides sur le territoire Communal	Commune / SAGEs	2631 ha	2631 ha

HYGIENE, SANTÉ, SECURITE	Nombre d'Installation Classées pour la Protection de l'Environnement	Préfecture	7 ICPE dont 1 ayant cessé son activité	7 ICPE dont 1 ayant cessé son activité
	Population exposée aux nuisances sonores	Préfecture	A renseigner ultérieurement	A renseigner ultérieurement
ENERGIE	Nombre d'installations d'énergies renouvelables « Nombre et puissance des installations de production d'électricité renouvelable, par filière »	https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/	Solaire Nombre d'installations : 50	140 demandes d'installations de panneaux solaires (autorisations délivrées) depuis 2017.
	Puissance électrique produite à base de sources renouvelables raccordée au réseau	Etat (http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/)	Puissance installée (MW) : 0.3 (Données communales 2014)	
	Part de la consommation communale couverte par des énergies renouvelables	Commune	0,9 %	Aucun chiffre plus récent
CADRE DE VIE ET PATRIMOINE	Nombre d'autorisations délivrées concernant un élément de patrimoine protégé au titre de la loi Paysage	Commune	A compléter ultérieurement	Zéro
	Linéaire de cheminements doux	Commune	A compléter ultérieurement	En site propre : 4,5 Km En voie partagée : 26 Km <u>Pistes à créer dans le cadre du futur schéma cyclable (2024-2028) :</u> 18,5 Km supplémentaire, dont - 0,5 Km de la rue St Christophe au Chemin du Paradis - 1 Km Route de massoté jusqu'au chemin des Besses - 0,5 Km Le long de la voie ferrée - Le reste sera intégré dans les zones 30, les bandes cyclables, chaudiou, ... pour une distance à ce jour de 16,5 Km

Résumé non technique

PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION

La présente procédure de modification n°1 du PLU relève de l'application des articles **L153-36 à L153-44** du Code de l'urbanisme.

Objet de la présente modification n°1 du PLU :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Perrier ;
- Procéder aux transferts de zones AU en U lorsqu'elles sont construites
- Procéder aux transferts de zones U entre elles (transférer une zone UCa en UBa dans le bourg, transférer une zone UBa en UB, ...)
- Actualiser la liste des emplacements réservés;
- Faire évoluer à la marge les OAP sectorielles ;
- Procéder à quelques ajustements du règlement écrit (ajustements des dispositions générales pour mieux expliciter certains termes du règlement écrit, ajustements des articles 11 concernant l'aspect des constructions, et ajustements mineurs , ...).
- Ajouter 3 nouveaux bâtiments dont le changement de destination sera autorisé

ANALYSES DES INCIDENCES ET MESURES ERC

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

Globalement, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU aura un impact limité sur l'environnement que ça soit sur l'eau, les milieux, la faune, les émissions de gaz à effet de serre... Le principal impact est lié à la traversée de la voie de desserte qui suppose le percement d'un linéaire de haies.

De plus, ce projet ne sera pas de nature à amplifier les niveaux de risques ou nuisances ni à amener de nouvelles populations en zone de risque ou soumise à des nuisances.

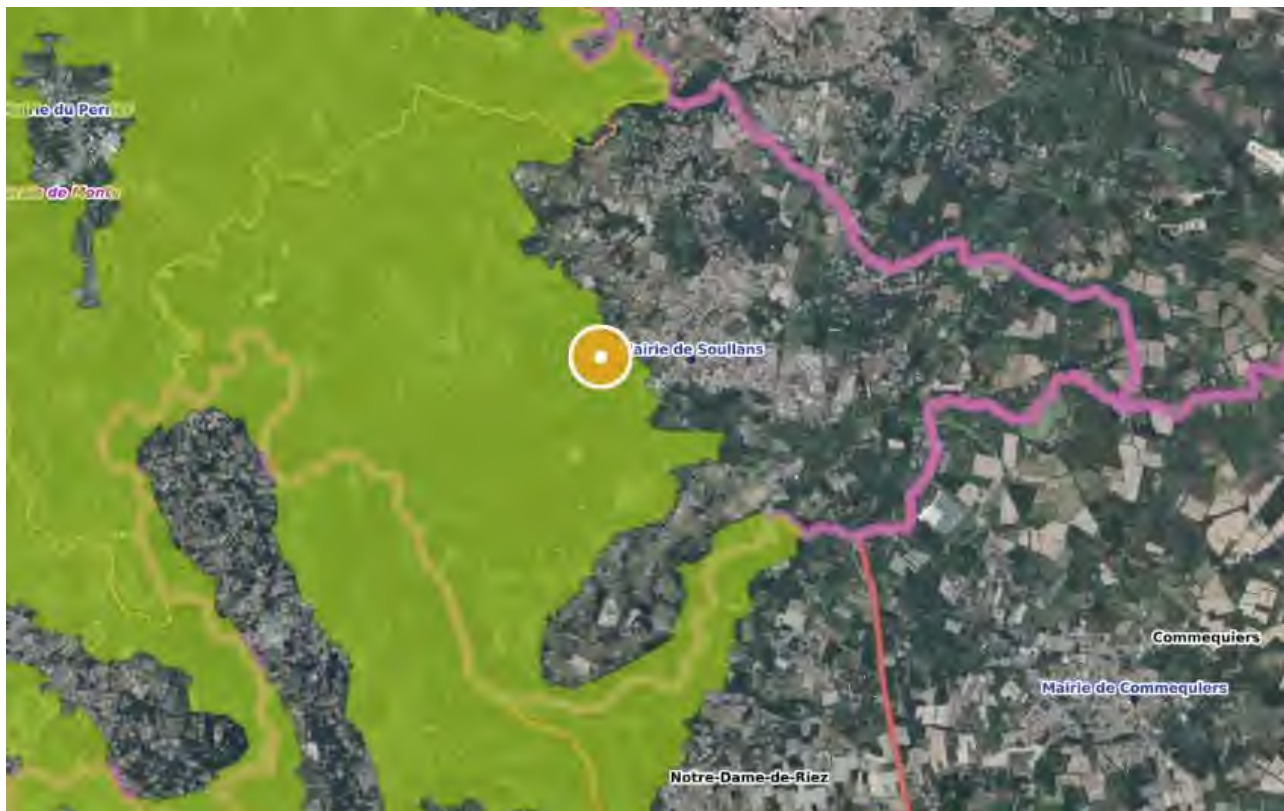
Plusieurs mesures d'évitement et de réduction ont été émises et sont inscrites dans l'OAP afin de garantir de leur application et préserver les haies existantes.

Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU :

Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'entraînera aucun impact sur l'environnement.

ANALYSES DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Soullans est concernée par le site Natura 2000 Marais breton, baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts, zone spéciale de conservation (FR 5200653) et zone de protection spéciale (FR 52122009) qui occupent la moitié ouest de son territoire.



Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

Au regard des différentes précautions prises (protections des zones humides, des haies et arbres, gestion satisfaisante des différents flux supplémentaires générés par les projets - EP, EU, AEP, déchets) et de la superficie du projet, **l'impact sur le site Natura 2000 sera négligeable.**

Concernant les autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU :

Les évolutions présentées ne visent qu'à procéder à des transferts de secteurs déjà identifiés en zone U (urbanisables), à la création d'emplacements réservés au sein du bourg, à la modification de secteurs d'OAP ou à des ajustements mineurs du règlement écrit. A ce titre, la modification n°1 du PLU n'entraînera aucun impact sur **le site Natura 2000.**

Annexe : analyse écologique réalisé sur la zone 2AU par Accete



Commune de Soullans (85)

Pré-diagnostic écologique de la zone 2AU – OAP Le Perrier

Maître d’ouvrage :	Mairie de Soullans
Rédigé par :	Pierre-Luc JELINEK, gérant de la société ACCETE
Référence de contrat :	CTT-2024-03-0006
Version, Date :	Version 1 en date du 9 juillet 2024
Avancement :	Pré-diagnostic écologique

SIGLES

AELB	Agence de l’eau Loire-Bretagne
AEP	Alimentation en eau potable
AZI	Atlas de zones inondables
BASIAS	Base de données sur les anciens sites industriels et activités de service
BASOL	Base de données sur les sites et sols pollués
BV	Bassin versant
CD 85	Conseil départemental de Vendée
C. Env.	Code de l’environnement
C. Urb	Code de l’urbanisme
CR	Chemin rural
DBO5	Demande biologique en oxygène
DCO	Demande chimique en oxygène
DDTM 85	Direction départementale des territoires et de la mer de Vendée
DN	Diamètre nominal
DREAL	Direction régionale de l’environnement, de l’aménagement et du logement
EBC	Espace boisé classé
EH	Equivalent-habitant
ENAF	Espaces naturels, agricoles et forestiers
EP	Eaux pluviales
ER	Emplacement réservé
ERC	Evitement, réduction, compensation
EU	Eaux usées
GES	Gaz à effet de serre
GEEPA	Groupe d'étude des problèmes de pédologie appliquée
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques
HCT	Hydrocarbures totaux
ICPE	Installations Classées pour la Protection de l’Environnement
MES	Matières en suspension
MOA	Maître d’ouvrage
MOE	Maître d’oeuvre
MRAe	Mission Régionale d’Autorité environnementale
NGF	Nivellement général de la France
NPHE	Niveau des Plus Hautes eaux souterraines
OAP	Orientations d’Aménagement et de Programmation
PADD	Plan d’aménagement et de développement durable
PAGD	Plan d’aménagement et de gestion durable
PC	Permis de construire
PCAET	Plan Climat Air et Energie Territorial
PDU	Plan des déplacements urbains
PE	Polyéthylène
PEB	Plan d’exposition au bruit
PGRI	Plan de gestion des risques inondation
PLU	Plan local d’urbanisme
PLUi	Plan local d’urbanisme intercommunal
PLUm	Plan local d’urbanisme métropolitain
PPRI	Plan de prévention des risques inondation
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
Q	Débit
Qf	Débit de fuite
QMNA5	Débit mensuel minimal ayant la probabilité 1/5 de ne pas être dépassée sur une année donnée
RD	Route départementale
SAGE	Schéma d’aménagement et de gestion des eaux
SCOT	Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	Schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux
SRADDET	Schéma d’Aménagement, de développement durable et d’égalité des territoires
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
STEP	Station d’épuration
SUP	Servitude d’utilité publique
TA	Terrain aménagé
Tc	Temps de concentration

TN	Terrain naturel
TRI	Territoires à risques importants d’inondation
TVB	Trame verte et bleue
VC	Voie communale
ZAC	Zone d’aménagement concerté
ZAEP	Zonage d’assainissement des eaux pluviales
ZAEU	Zonage d’assainissement des eaux usées
ZH	Zone humide
ZICO	Zone importante pour la conservation des oiseaux
ZNIEFF	Zone naturelle d’intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPS	Zones de Protection Spéciale (Natura 2000)
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000)

SYMBOLES

Ø	Diamètre
<	Inférieur à
>	Supérieur à
=	Egal à
≈	Environ égal à
€	Euro

UNITES

s	secondes
min	minutes
h	heures
j	jours
km	kilomètres
m	mètres
cm	centimètres
mm	millimètres
m²	mètres carrés
ha	hectares
L	litres
m3	mètres cubes

NORD

Les illustrations du corps du document sont fournies avec le Nord vers le haut par défaut. En cas de modification de cette règle, le Nord est indiqué.

SOMMAIRE

1 OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT 4

1.1 OBJET4

1.2 SITE D’ÉTUDE4

1.2.1 Localisation géographique..... 4

1.2.2 Zonage réglementaire au titre de l’urbanisme 4

2 SYNTHÈSE ENVIRONNEMENTALE SIMPLIFIÉE DU SITE 6

2.1 PHOTOGRAPHIES DU SITE.....6

3 CADRE DES INVESTIGATIONS..... 9

3.1 ÉLÉMENTS PRÉALABLES – LIMITES DE L’EXPERTISE.....9

3.2 RÈGLES DE L’ART9

3.2.1 Critère « sol »..... 9

3.2.2 Critère « habitat »..... 10

3.2.3 Critère « flore »..... 10

3.3 MÉTHODOLOGIE10

3.4 MATÉRIEL UTILISÉ.....10

4 PRÉ-DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE11

4.1 CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET HYDROGÉOLOGIQUE11

4.2 CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE.....12

4.3 PRÉ-LOCALISATION DE ZONES HUMIDES12

4.4 APPROCHE DU POTENTIEL BIOLOGIQUE DES HABITATS14

4.5 DIAGNOSTIC PÉDOLOGIQUE.....15

4.6 ZONES HUMIDES DÉTECTÉES SUR LA VÉGÉTATION (À CONFIRMER SUR EXPERTISE BOTANIQUE COMPLÉMENTAIRE)16

1 Objet du présent document

1.1 Objet

Le présent document dresse un état écologique partiel de la zone 2AU faisant l’objet de l’OAP dite « Perrier » au PLU de Soullans (85). Cette zone est localisée le long du Chemin des Guignardières et remonte vers la route du Perrier.

Ce pré-diagnostic écologique comprend notamment :

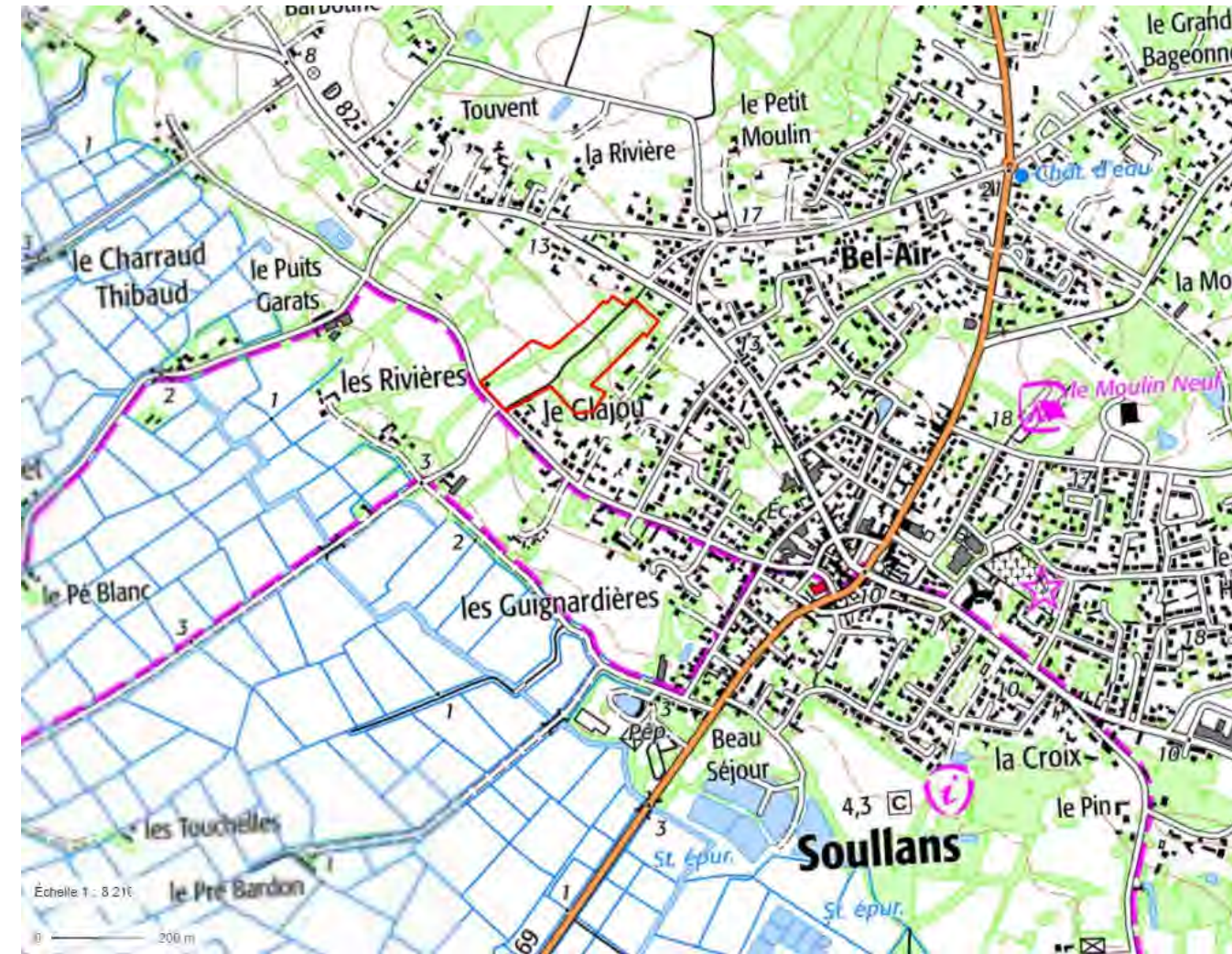
- La pré-analyse de zones humides sur le critère du sol
- La caractérisation partielle des habitats naturels
- Les caractéristiques hydrauliques du site

1.2 Site d’étude

1.2.1 Localisation géographique

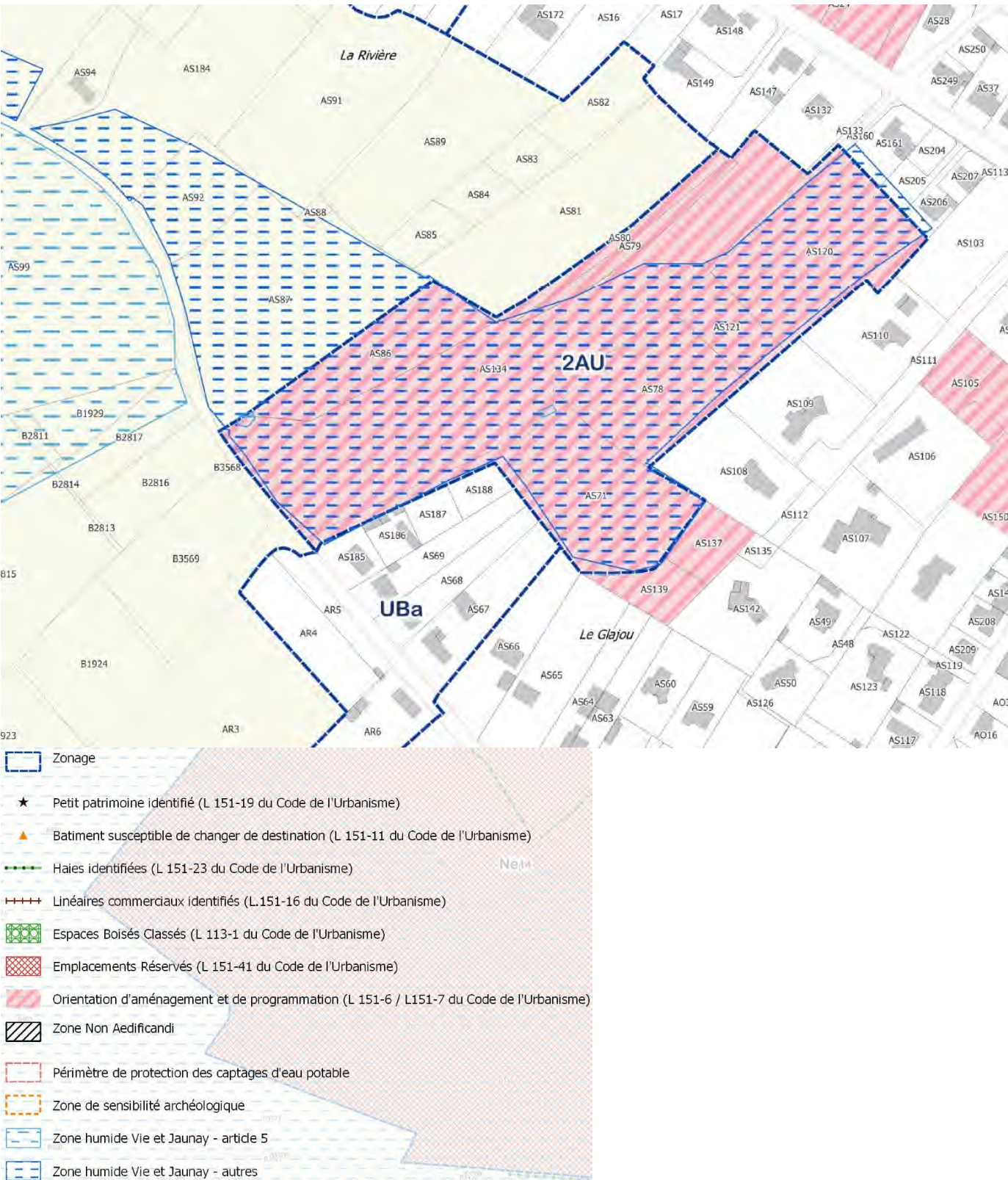
Le site d’étude est localisé en extension du bourg de Soullans, à environ 700 m à l’Ouest du centre de la ville. Les parcelles correspondent actuellement à des prairies peu ou pas entretenues s’insérant dans le contexte agricole du Sud-Ouest de la commune. Les parcelles composant la zone d’étude sont délimitées par plusieurs haies bocagères souvent importantes, des jeunes boisements pionniers. Un chemin dit « Chemin des Rivières » permet une liaison piétonne entre le Chemin des Guignardières au Sud vers la route du Perrier au Nord.

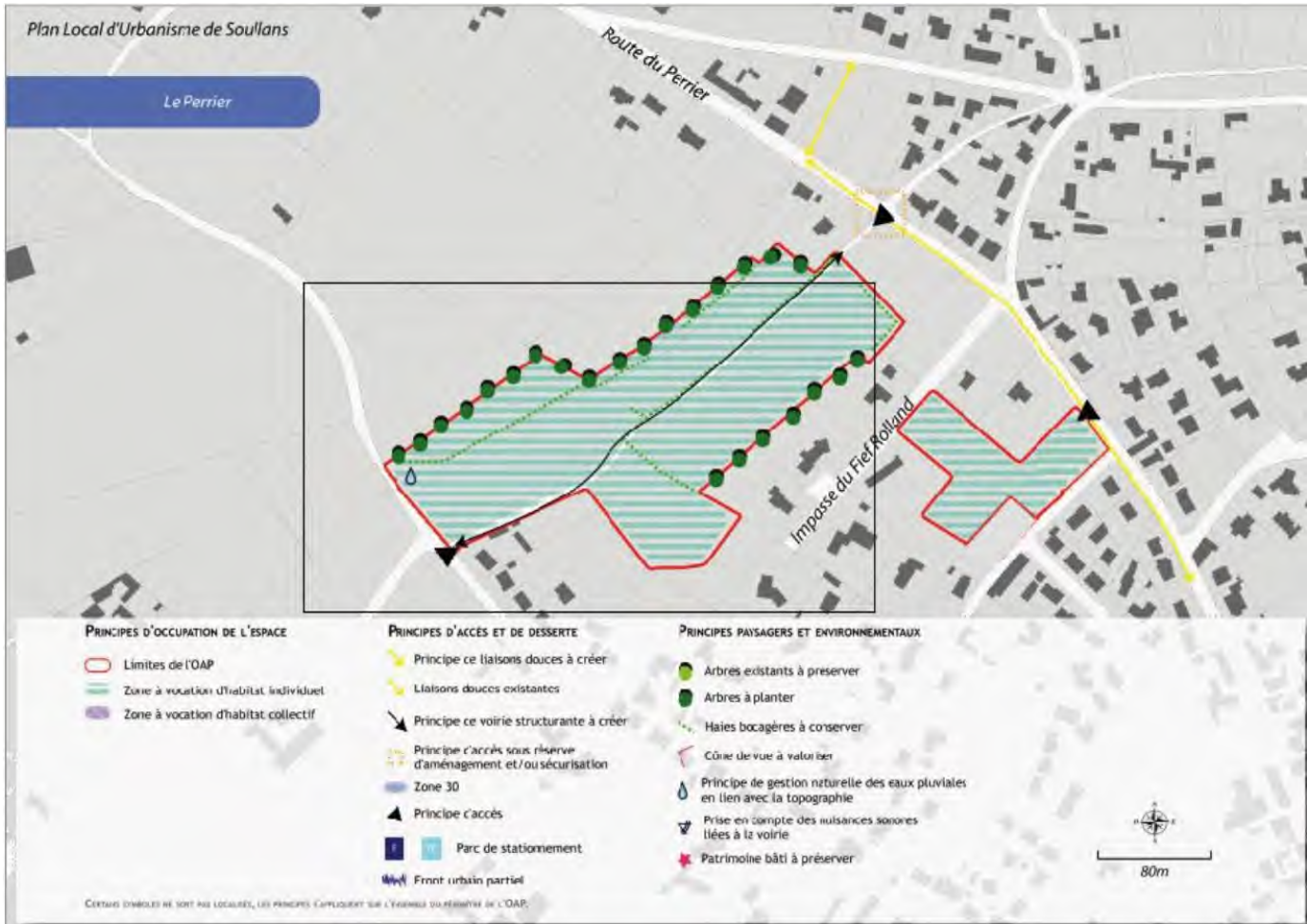
Le site est localisé également à environ 250 m au Nord des limites du Marais Breton (zone Natura 2000, zone humide RAMSAR, ZNIEFF).



1.2.2 Zonage réglementaire au titre de l’urbanisme

Le site correspond à la partie de zone 2AU au sein de l’OPA « Perrier » telle que définie au PLU en vigueur sur la commune.





Extrait de l'OAP « Perrier »

Les orientations d'aménagement prescrivent notamment :

- Le maintien des haies bocagères
- La plantation d'arbres
- La création d'une voie structurante en lieu et place du Chemin des Rivières.

2 Synthèse environnementale simplifiée du site

2.1 Photographies du site

Plusieurs clichés photographiques du site ont été réalisés par ACCETE le 7 juin 2024.







3 Cadre des investigations

3.1 Eléments préalables – Limites de l’expertise

Une campagne de sondages pédologiques a été réalisée par ACCETE le 7 juin 2024 par temps dégagé, vent modéré et une température de 20-23 °C. La période d’investigations fait suite à une décade relativement pluvieuse (1 mm enregistrés dans la décade précédente à la station météorologique du Perrier). Toutefois, les investigations pédologiques peuvent être considérées comme représentatives étant donné que les sols disposaient encore à cette date d’un niveau d’humidité suffisant suite aux précipitations prolongées depuis le début de l’année.

Le présent diagnostic présente quelques d’espèces floristiques observées sur site mais ne constitue pas un inventaire botanique. Par ailleurs, aucun inventaire de la faune sauvage n’a été réalisé, ces compétences ne faisant pas partie de celles d’ACCETE. Toutefois, le potentiel biologique des habitats observés sur le site peut être réalisé.

Les sondages pédologiques ont été répartis sur site. Ce pré-diagnostic ne prétend pas à une exhaustivité complète à ce stade (densité de sondages à augmenter dans une phase opérationnelle). Une expertise complémentaire de la flore caractéristique de zones humides sera également impérative.

3.2 Règles de l’art

La Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 définit les zones humides de la manière suivante :

[Article R.214-1 du Code de l'environnement]

"On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".

3.2.1 Critère « sol »

Les sols de zones humides évoluent de manière caractéristique et persistent dans le temps, au-delà des périodes d'engorgement des terrains. Ils constituent donc un critère fiable pour identifier la présence de zones humides sur un terrain. Le critère pédologique est par conséquent retenu dans le cadre de la détection de zones humides (article R.211-108 du Code de l'environnement, Arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'Arrêté du 1er octobre 2009).

L’engorgement des sols par l’eau peut se révéler dans la morphologie des sols sous forme de traces observable in situ appelées « traits d’hydromorphie ». Ces traits sont la plupart du temps observables. Ils peuvent persister à la fois pendant les périodes humides et sèches, ce qui les rend particulièrement intéressants pour identifier les sols de zones humides.

Les sols de zones humides correspondent donc :

- A tous les histosols car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées : ces sols correspondent aux classes d'hydromorphie H du GEPPA modifié. Ces sols sont caractérisés par la présence d’un horizon histique (tourbeux) débutant à moins de 50 cm de la surface du sol et d’une épaisseur d’au moins 50 cm



Les horizons histiques sont des horizons holorganiques entièrement constitués de matières organiques et formés en milieu saturé par la présence d’eau durant des périodes prolongées (plus de six mois dans l’année). Ces horizons sont composés principalement à partir de débris de végétaux hygrophiles ou subaquatiques. En conditions naturelles, ils sont toujours dans l’eau ou saturés par la remontée d’eau en provenance d’une nappe peu profonde, ce qui limite la présence d’oxygène.

- A tous les réductisols car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol : ces sols correspondent aux classes VI (c et d) du GEPPA modifié. Ces sols sont caractérisés par la présence de traits réductiques débutant à moins de 50 cm de la surface du sol



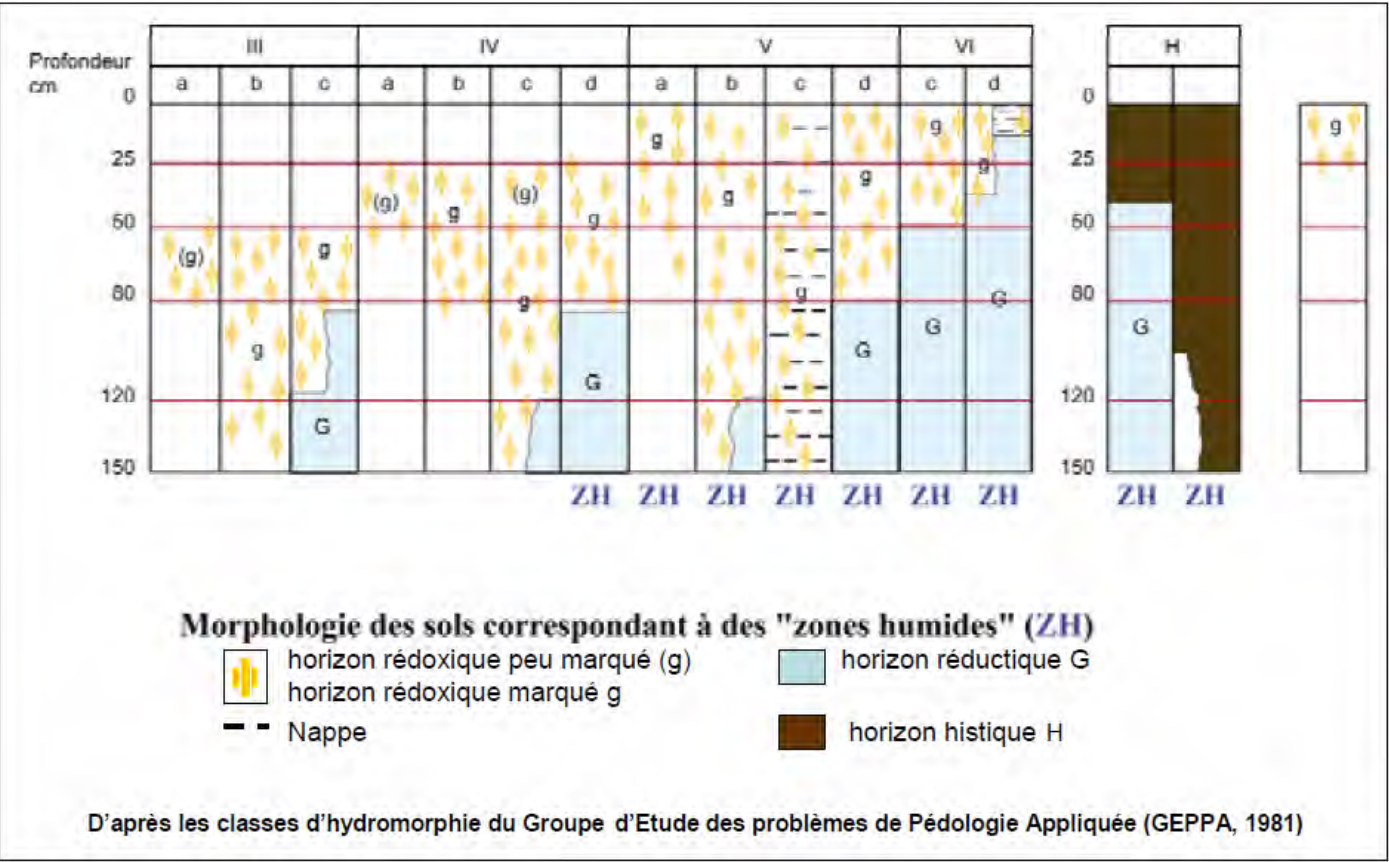
Les horizons réductiques résultent d’engorgements permanents ou quasi-permanents, qui induisent un manque d’oxygène dans le sol et créent un milieu réducteur riche en fer ferreux ou réduit. L’aspect typique de ces horizons est marqué par 95 à 100 % du volume qui présente une coloration uniforme verdâtre/bleuâtre.

Les termes traits réductiques sont souvent utilisés, par comparaison avec les traits rédoxiques. En réalité, la manifestation d’engorgement concerne la quasi-totalité du volume de sol ; il ne s’agit donc plus d’un trait en tant que tel mais d’une manifestation morphologique prédominante caractéristique d’un horizon spécifique.

- Aux autres rédoxisols caractérisés par :
 - ▶ Des traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur : ces sols correspondent aux classes V (a, b, c et d) du GEPPA modifié
 - ▶ Ou des traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 cm de profondeur : ces sols correspondent à la classe IVd du GEPPA modifié



Les traits rédoxiques résultent d’engorgements temporaires par l’eau avec pour conséquence principale des alternances d’oxydation et de réduction. Le fer réduit (soluble), présent dans le sol, migre sur quelques millimètres ou quelques centimètres puis reprécipite sous formes de taches ou accumulations de rouille, nodules ou films bruns ou noirs. Dans le même temps, les zones appauvries en fer se décolorent et deviennent pâles ou blanchâtre



3.2.2 Critère « habitat »

Le critère habitat est utilisé en première approche. Les habitats sont identifiés, délimités et caractérisés selon le référentiel Corine Biotopes. L'analyse du caractère humide de l'habitat se fait par comparaison des habitats identifiés selon le référentiel CORINE Biotopes avec les tables B et C de l'annexe II de l'arrêté de 2008.

Cette table indique si les habitats sont caractéristiques des zones humides ou potentiellement humides. Il est donc possible de retenir des zones humides botaniques à l'issue de cette première étape.

Les habitats sont ici caractérisés sans pour autant avoir fait l'objet d'une caractérisation précise du contenu végétal (hors mission).

3.2.3 Critère « flore »

L'expertise par relevé floristique (phytosociologique) est réalisée sur les habitats potentiellement humides ou non listés selon l'arrêté du 24 juin 2008. Sur les autres habitats où la végétation est absente ou caractéristique des zones humides, des relevés floristiques globaux permettent d'apprécier la valeur des formations végétales.

Au sein des habitats expertisés sur ce critère, une liste des espèces est dressée et le taux de recouvrement de ces espèces est renseigné afin de définir le caractère hygrophile de la zone. Les espèces indicatrices de zones humides sont listées dans l'annexe II (table A) de l'arrêté de 2008.

La présente mission ne constitue pas un inventaire floristique (hors mission).

3.3 Méthodologie

L'expertise pédologique consistant à réaliser une détection-délimitation de zones humides comprend les éléments suivants :

- La synthèse bibliographique relative à la prélocalisation de zones humides par consultations des inventaires communaux, des bases de données de la DREAL Pays de la Loire et celles du SAGE Vie & Jaunay
- Un inventaire de terrain dont la méthode est décrite par les textes réglementaires suivants :
 - L'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement
 - L'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008
 - La circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement

La méthode appliquée tient également compte de l'arrêt du Conseil d'Etat du 24 juillet 2019 (n°2019773) qui préconise l'utilisation des critères (botaniques et pédologiques) de manière alternative pour définir une zone humide. Ainsi les zones humides peuvent être définies par l'un ou l'autre des deux critères sans nécessaire cumulation.

3.4 Matériel utilisé

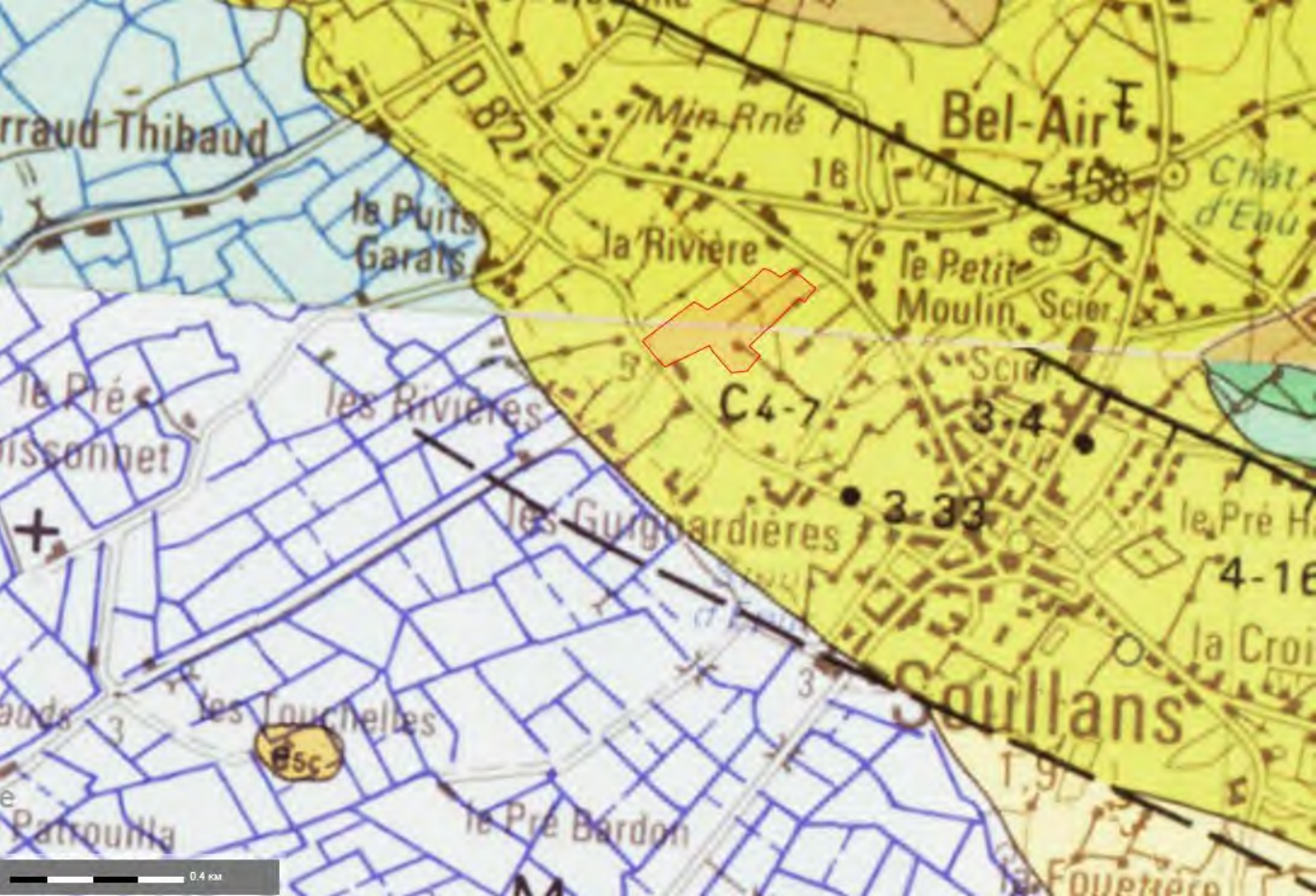
Les investigations pédologiques sont réalisées avec le matériel suivant :

- Tarières manuelles (diamètres compris entre 5 et 7 cm, longueur de 120 cm)
- Table graduée
- Carte de couleur de sol Munsell et la détermination de la densité de recouvrement
- GPS de précision métrique en X-Y
- pH-mètre de sol

4 Pré-diagnostic écologique

4.1 Contexte géologique et hydrogéologique

Le site repose sur les formations sédimentaires du Sénonien : Sables siliceux et grès à Spongiaires, Marnes et calcaires à Rudistes, Marnes et argiles noires à microflore.



La Vendée, qui a vraisemblablement été émergée au Coniacien, subit une nouvelle pulsation transgressive au Santonien. D'abord se déposent des argiles très littorales (argiles des Bardys), puis des marnes et des calcaires sableux. Au cours du Campanien, au moins inférieur, cette région est toujours située en milieu marin ; avec le Maastrichtien, la grande régression fini-crétacée va s'amorcer.

Dans l'état actuel de nos connaissances, les formations sénoniennes de Vendée peuvent être rapportées à un intervalle de temps compris entre le début du Santonien et le Maastrichtien. Ces formations sénoniennes sont transgressives sur les unités précédentes qu'elles débordent, pour reposer parfois directement sur le socle. Essentiellement argilo-marneuse à la base, puis marno-sableuse avec intercalations de biostromes à Rudistes, la sédimentation devient argilo-sableuse et sablo-glaconieuse au sommet. Une décarbonatation tardive a provoqué une silicification de la partie supérieure de la série, déterminant un horizon connu localement sous le nom de pierres cornues (concrétions gréseuses aux formes contournées).

La nappe du secteur est contenue dans les formations sédimentaires, en relation probable avec le Marais Breton plus en aval vers le Sud. Plusieurs puits référencés dans la BSS dans les environs du site indiquent des niveaux de nappe compris entre moins de 1 m et 2 m de profondeur. Le risque d'inondation par remontée de nappe est en effet graduel depuis le Nord du site (absence de risque de remontée de nappe) vers le Sud du site (risque de débordement de nappe).



Le site est en revanche localisé en dehors des périmètres de protection du captage de la Vérie, plus au Nord sur la commune de Challans principalement.

4.2 Contexte hydrographique

Le site n’est traversé par aucun réseau hydrographique. Une mare envahie par les fougères-aigles est localisée contre une haie arborescente de la prairie la plus à l’Est. Une autre mare potentielle est présente dans l’angle Ouest du site, à proximité du Chemin des Guignardières mais celle-ci n’est pas visible au 7 juin 2024.

Le site se positionne sur la masse d’eau « Le Grand Etier de Sallertaine et ses affluents depuis la source jusqu’à la mer » (FRGR2052). Cette masse d’eau appartient intégralement au SAGE Baie de Bourgneuf et marais breton.

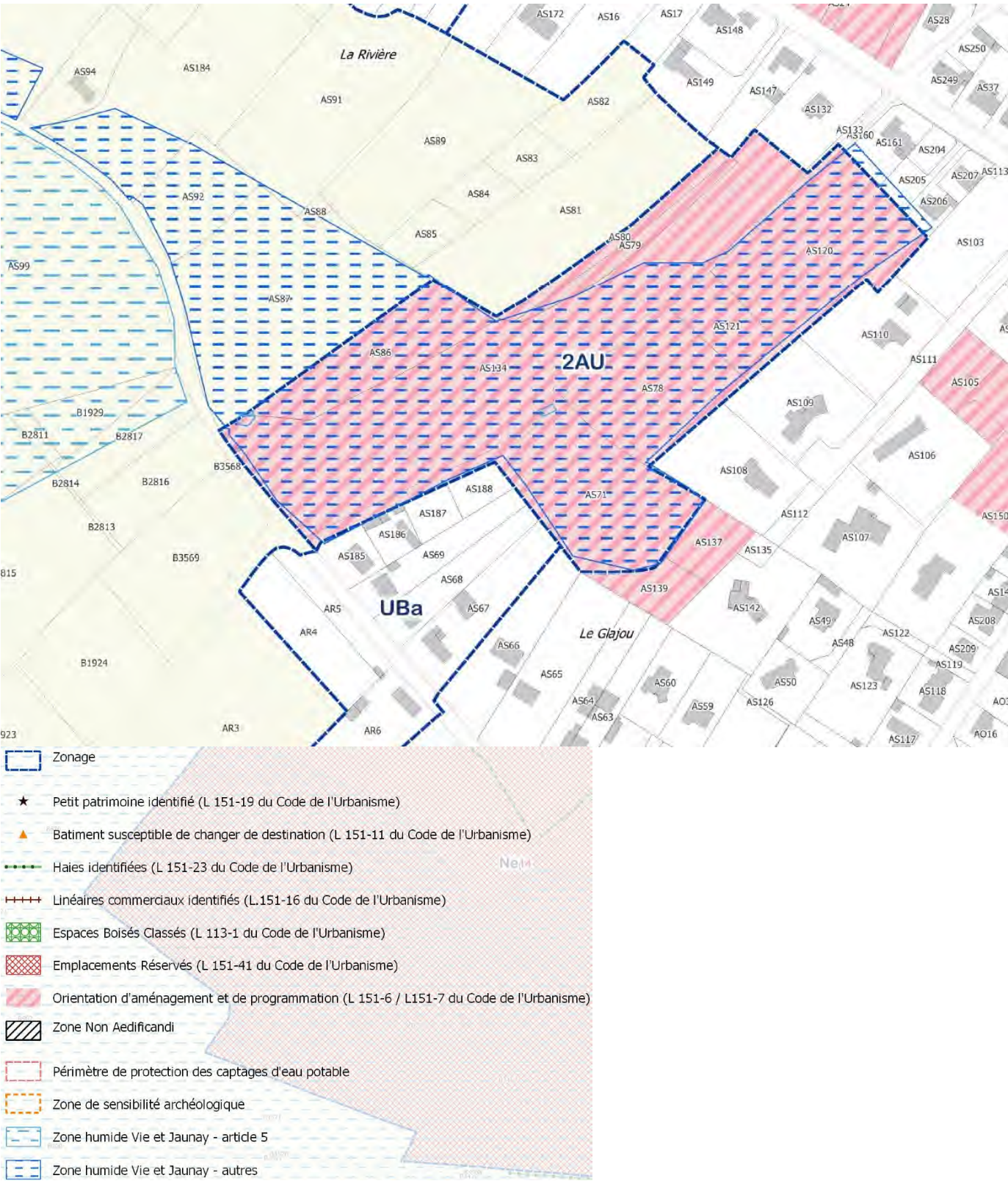
Le réseau hydrographique le plus proche correspond aux multiples étiers du Marais Breton situé à environ 250 m au Sud du site.



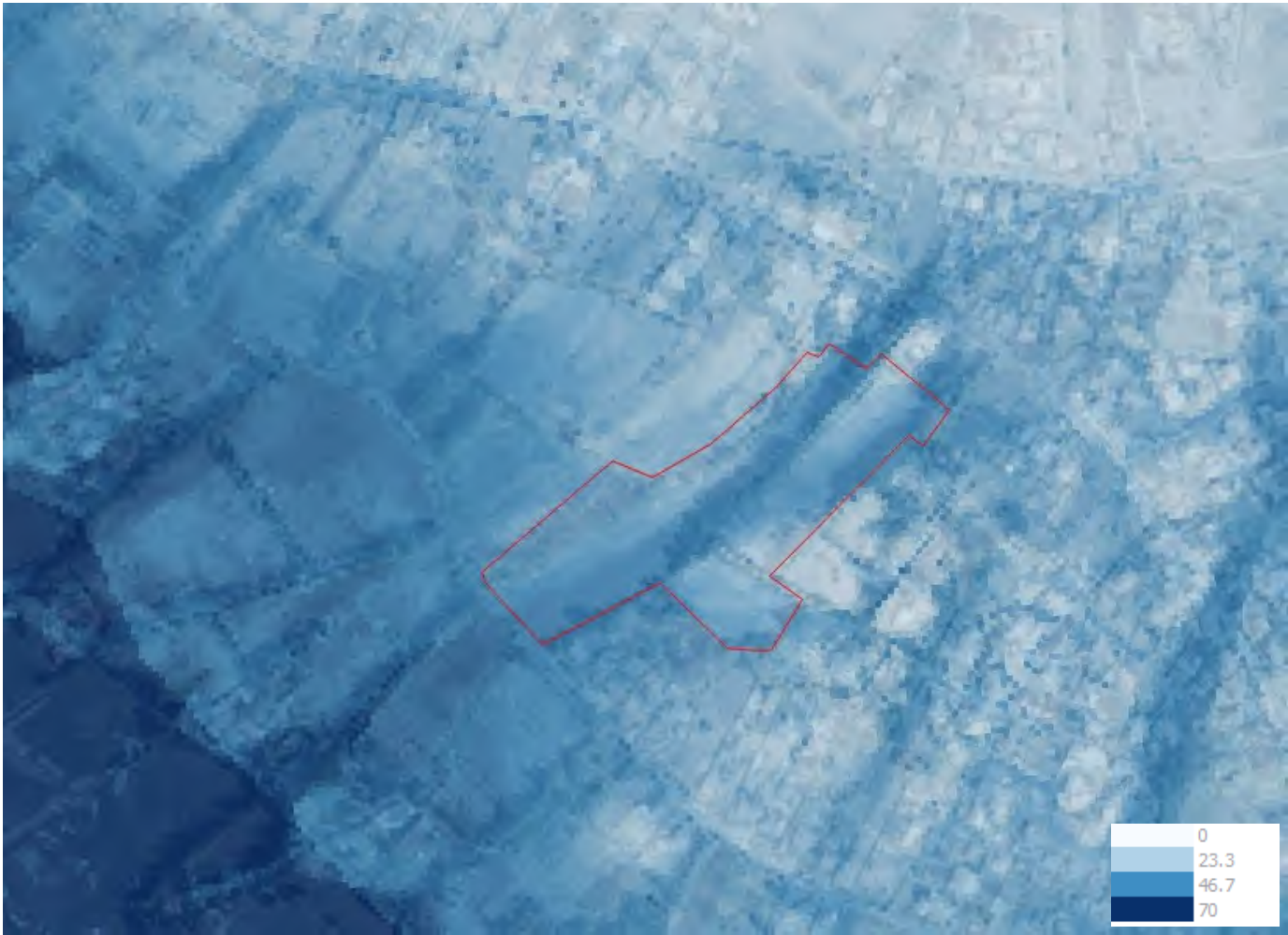
4.3 Pré-localisation de zones humides

Selon les données de la DREAL Pays de la Loire, aucune zone effective n’est connue ou pré-localisée au droit du site. L’inventaire communal annexé au PLU de Soullans mentionne en revanche une zone humide définie au SAGE Vie & Jaunay sur une bonne partie du site.

Selon les derniers outils de prélocalisation de zones humides et de milieux humides développés en 2023, des zones humides sont potentiellement présentes sur l’ensemble du site avec une probabilité comprise entre 20% et 50%. Selon la cartographie seuillée, une probabilité supérieure à 30% de zones humides est indiquée sur la quasi-majorité du site.



Cartographie du SAGE Vie & Jaunay reprise par le PLU de Soullans



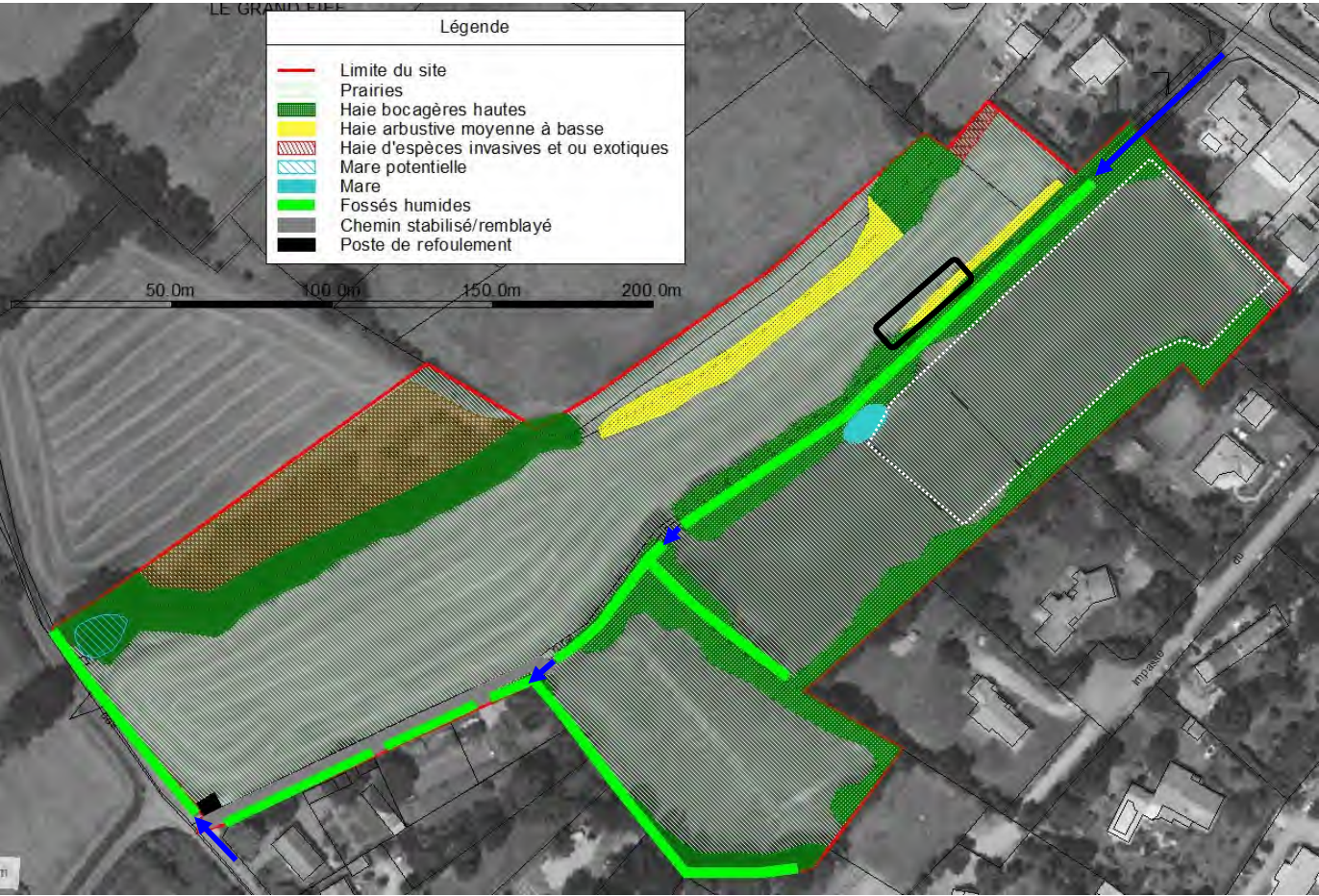
Cartographie des zones humides potentielles de 2023 – Non seuillée



Cartographie des zones humides probables

Il convient de préciser que ces zones humides ou ces potentiels de zones humides ne revêtent aucune valeur réglementaire. Seule une détection-délimitation de zones humides réalisée conformément aux principes de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 est valable pour classer officiellement une zone humide.

4.4 Approche du potentiel biologique des habitats



→ Réseau EP (canalisation)

Au regard de l’organisation des fossés, des pentes et de la présence d’un exutoire de canalisation EP provenant du Nord, le fossé longeant le Chemin des Rivières présente un intérêt hydraulique important, participant d’une part à l’écoulement des eaux pluviales urbaines des secteurs urbanisés de la route du Perrier, mais également à l’épuration de ces eaux avant qu’elles ne rejoignent les milieux aquatiques sensibles du Marais Breton.

Hormis l’aspect phyto-écologique des habitats naturels qui sera à définir lors des inventaires de la flore, il apparaît que certains habitats présentent des potentiels biologiques certains pour la faune sauvage, potentiellement protégée. L’ensemble du maillage bocager présente un intérêt certain vis-à-vis de la faune sauvage en tant que corridors écologiques fonctionnels. Également, le boisement pionnier en voie de colonisation d’anciennes terres agricoles participe à la création d’un micro-réservoir de biodiversité (processus de renaturation spontanée en cours). Ce milieu présente des fonctionnalités intéressantes du point de vue hydraulique (ralentissements des ruissellements) mais également du point de vue biogéochimique et biologique.

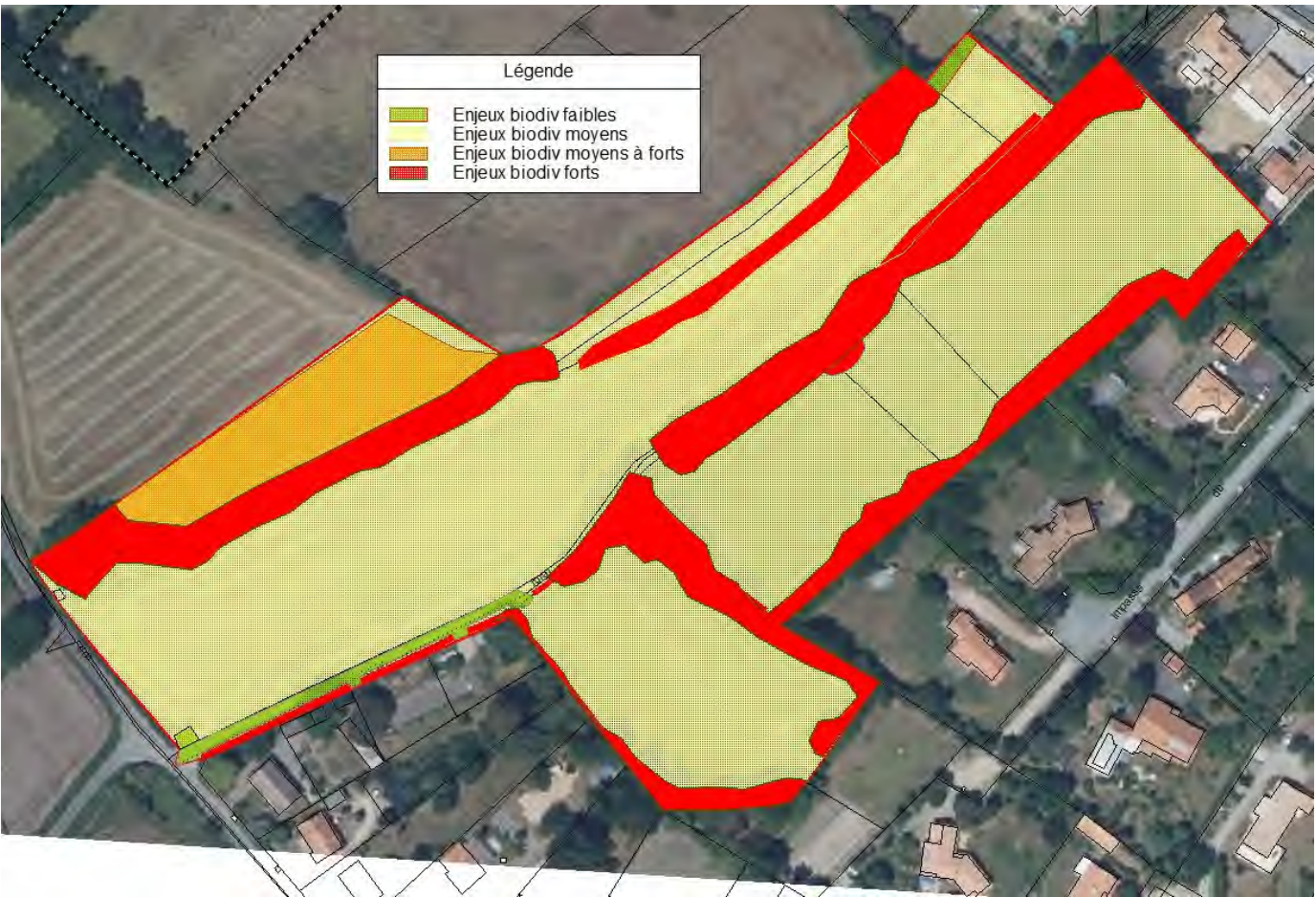
Par ailleurs, la partie de prairie la plus à l’Est présente une bonne diversité floristique avec une dominance de flouve odorante et fétuque rouge, lui conférant une qualité phyto-écologique assez certaine (à valider sur la base d’un inventaire exhaustif).

Enfin, on notera des lisières de haies arbustives en voie de colonisation par des espèces exotiques à caractère invasif avéré :

- Le Robinier faux-acacia (encadré noir sur la figure ci-dessus)
- Le Bambou (espèce indésirable)

A ce stade des investigations, les enjeux en termes d’habitats et d’espèces faunistiques qui peuvent potentiellement y être inféodées sont les suivants :

Habitat considéré	Niveau d’enjeu	Espèces potentiellement inféodées
Haies bocagères hautes	Fort	Avifaune Insectes saproxylophages Mammifères (dont chiroptères) Reptiles Batraciens (hivernage)
	Moyen / Fort	Avifaune Mammifères (dont chiroptères) Reptiles Batraciens (hivernage)
Haie arbustive moyenne à basse	Moyen / Fort	Mammifères (dont chiroptères) Reptiles Batraciens (hivernage)
Haie d’espèces invasives et/ou exotiques	Moyen / Faible	Bambous à contenir / supprimer sur site
Mares	Fort	Batraciens (identifiés sur site) Insectes (odonates)
Fossés humides	Fort	Batraciens Insectes (odonates) Espèces végétales caractéristiques de zones humides (identifiées sur site)
Boisements pionniers	Moyen / Fort	Avifaune Insectes saproxylophages Mammifères Reptiles Batraciens (hivernage)
Prairies	Moyen	Avifaune (nourrissage) Insectes Reptiles



4.5 Diagnostic pédologique

Les investigations ont comporté la réalisation de 17 sondages pédologiques réalisés selon un maillage plus ou moins régulier et une densification au niveau de secteurs présentant des hétérogénéités mésologiques notables.

Pour rappel, la pente naturelle est orientée vers le Sud-Ouest.



Localisation des sondages pédologiques réalisés le 7 juin 2024

Les investigations pédologiques mettent en évidence des sols très homogènes dans leur faciès :

- Textures intégralement sableuses sur toute la profondeur qui a pu être investiguée
- Structures fines intégrant des éclats de roches diverses et des quartz de petites dimensions. Ponctuellement, un sable plus grossier est rencontré
- Le sol présente une teinte marron grisâtre très foncé (Code Munsell 10YR3/2) presque noire, ponctuellement marron gris foncé (Code Munsell 10YR4/2)
- Les sols sont globalement très compacts malgré leur humidité en profondeur. Cela génère systématiquement des refus à moins de 1 m de profondeur. Un niveau d’altération de la roche peut en être responsable mais sans qu’il n’ait été jamais observé (cependant, plusieurs refus sur niveau dur sont notés)
- Le niveau d’hydromorphie dans les sols est relativement faible, hormis dans des secteurs spécifiques. Les sols doivent présenter une bonne capacité à l’infiltration en surface, assurant un drainage vertical des eaux et limitant ainsi l’engorgement des sols superficiels, notamment dans un contexte de faible aléa remontée de nappe.

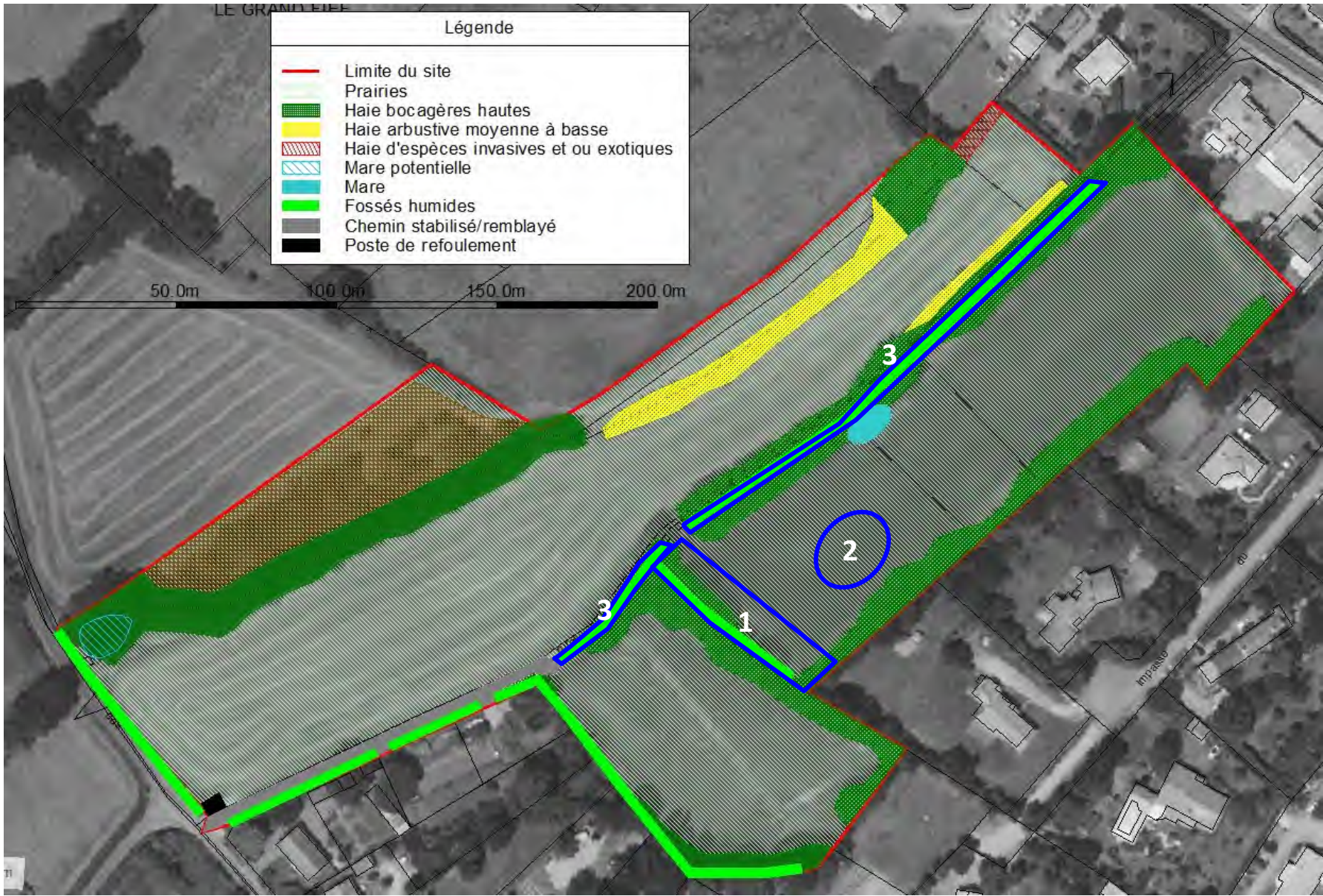
N° de sondage	Texture dominante	Refus (m/TN)	Marqueurs d’hydromorphie	Classe GEPPA associée	Sol caractéristique de zones humides ?
S1	S	0.60 (trop compact)	Absence	<IV	Non
S2	S	0.55 (trop compact)	Absence	<IV	Non
S3	S	0.50 (trop compact)	Marqueurs d’oxydation très mal marqués entre 32 et 50 cm	IVa	Non
S4	S	0.59 (trop compact)	Absence	<IV	Non
S5	S	0.61 (dur)	Absence Forte humidité à 60 cm	<IV	Non
S6	S	0.54 (trop compact)	Absence	<IV	Non
S7	S	0.45 (trop compact)	Absence	<IV	Non
S8	S	0.49 (dur)	Absence	<IV	Non
S9	S	0.68 (trop compact)	Absence	<IV	Non
S10	S	0.59 (trop compact)	Absence	<IV	Non
S11	S	0.45 (trop compact)	Absence	<IV	Non
S12	S	0.67 (dur)	Marqueurs d’oxydation mal marqués entre 50 et 67 cm	IIIa	Non
S13	S	0.58 (trop compact)	Marqueurs d’oxydation très mal marqués entre 35 et 58 cm	IVa/b	Non
S14	S	0.68 (dur raclant)	Marqueurs d’oxydation entre 5 et 15 cm	HC	Non
S15	S	0.71 (trop compact)	Marqueurs d’oxydation entre 69 et 71 cm	IIIa	Non
S16	S	0.40 (dur raclant)	Absence	<IV	Non
S17	S	0.57 (trop compact)	Absence	<IV	Non

S : sable
HC : Sondage « hors classe »

Aucun des sondages pédologiques réalisés n’est caractéristique de zones humides. Par ailleurs, il convient qu’aucun horizon réductique n’a été observé, très peu probable en profondeur dans ce contexte (peu d’humidité, peu d’hydromorphie en surface).

En ce sens, d’un point de vue pédologique, aucune zone humide n’est à signaler sur le site. Toutefois, certaines zones présentent une végétation caractéristique de zones humides (joncs). Il conviendra donc de prévoir une expertise complémentaire sur le critère flore/habitat pour pouvoir statuer définitivement sur la présence ou l’absence de zones humides, notamment du fait que le SAGE Vie & Jaunay en mentionne sur le site.

4.6 Zones humides détectées sur la végétation (à confirmer sur expertise botanique complémentaire)



1 : Dépression longitudinale contre talus de haie arborescente avec présence de joncs et œnanthes

2 : Dépression humide avec quelques joncs

3 : Fossés en eau avec nombreuses espèces caractéristiques de zones humides

Nantes, le 09/07/2024
Pour ACCETE, Pierre-Luc JELINEK



Photographies des sondages (ACCETE, 07/06/2024)

S1



S2



S3



S4



S5



S6



S7



S8



S9



S10



S11



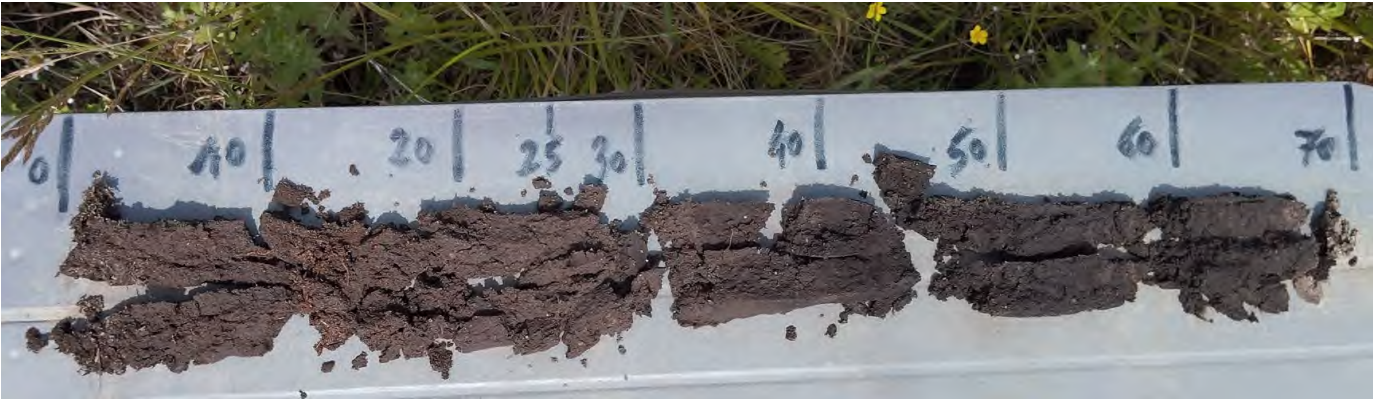
S12



S13



S14



S15



S16



S17

