

M.Claude Monniot
 Commissaire enquêteur
 Décision n° E25000145/85 du 26/06/2025
 de M.le Président du
 Tribunal administratif de Nantes

La Roche-sur-Yon le 19 Décembre 2025

Enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Soullans

B-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Table des matières

1	I-GENERALITES	3
1.1	Aspects réglementaires	4
1.1.1	La procédure de modification de droit commun des articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.....	4
1.1.2	L'évaluation environnementale :	4
1.2	Liste des pièces du dossier d'enquête.....	5
2	II-ORGANISATION DE L'ENQUETE	5
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	5
2.2	Préparation de l'enquête.....	5
2.3	Concertation préalable du public :.....	6
2.4	L'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis au public	6
2.5	Les mesures de publicité	7
2.5.1	-Insertions dans la presse :.....	7
2.5.2	-Affichage	7
3	III DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	7
3.1	Bilan résumé du déroulement de l'enquête du 20/10 au 21/11/2025 :....	7
3.2	Le procès-verbal de Synthèse :(<i>Annexe b</i>) au présent rapport d'enquête)	7
3.2.1	Intitulé 1 (questions 1 et 6):.....	8
	Demande de classement en 1 AU des parcelles AW36 et AW37 incluse dans l'OAP Bel Air Nord, actuellement secteur 2 AU, permettant la mise sur le	

	marché de 17 lots sur l'ensemble du secteur, dont une douzaine de lots sur la parcelle AW36.	8
3.2.2	Intitulé 2° (observation n°2) Demande d'harmonisation des règles relatives aux clôtures en zone Ab avec celles de la zone UCa	10
3.2.3	Intitulé n°3 (observations n°3 et n°7) : Changement de destination de deux bâtiments anciens à usage agricole :	11
3.2.4	Intitulé n°4	13
3.2.5	Avis des personnes publiques associées consultées (.....	15
3.3	Bilan des surfaces (p.91.)	18
3.4	Autres questions soulevées à l'examen du dossier :Evaluation environnementale	18
3.4.1	-Plan des réseaux 2017	18
3.4.2	-Eaux pluviales :	18
3.4.3	-Zones humides sur la-zone 2AU du Perrier :	19
3.4.4	-Déplacements : l'OAP sectorielle créée prévoit le système de desserte du secteur 2AU du Perrier.	20
4	CONCLUSION GENERALE/	20
5	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	22

M.Claude Monniot
Commissaire enquêteur
Décision n° E25000145/85 du 26/06/2025
de M.le Président du
Tribunal administratif de Nantes

La Roche-sur-Yon le 19 décembre 2025

Enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Soullans

B-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 I-GENERALITES

La commune de Soullans ,4180 ha, 4535 habitants en 2022, est une commune rétro-littorale du nord-ouest de la Vendée, entre Marais Breton et bocage, à 6 km de Challans, et à 13-14 km du littoral à Saint-Jean-de-Monts et à Saint-Gilles -Croix-de- Vie. Cette situation favorable, dans l'orbite de la métropole Nantaise, explique sa forte croissance depuis les années 1960 (population multipliée par 2,33 entre 1968 et 2022) et une urbanisation marquée par un fort développement pavillonnaire, dans un premier temps diffus le long des voies, et à partir des années 1980 de manière plus organisée (POS en vigueur à partir de 1985)

Soullans fait partie de la communauté de communes Océan-Marais-de-Monts, distincte de celle de Challans, « Challans-Goix-Communauté », toutes deux parties prenantes de l'aire du SCOT Nord-Ouest Vendée.

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 22/02/2017. Ce plan a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 07/04/2022 et de deux modifications simplifiées, n°s 1 et 2, approuvées respectivement les 19/12/2019 et 07/04/2022.

La présente modification porte le n°1 car il s'agit ici d'une « modification de droit commun » (articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme).

Motivation de la modification: La commune désire , dans un contexte de forte pression foncière et immobilière et dans l'intervalle d'une prochaine révision ou de la réalisation du futur PLUi de la communauté de communes, produire une offre en logements permanents, locatifs où accessibles aux primo-accédants, ceci dans une enveloppe urbaine inchangée depuis l'ancien POS, dans la limite permise par la loi dite « Climat et résilience » du 22/08/2021, et tenant compte des sujétions environnementales, liées en bonne part à la présence sur le territoire de la commune d'une importante zone de marais protégés.

Outre quelques ajustements du règlement et d'intitulé de zones pour des secteurs dont l'urbanisation est achevée, l'objet principal de la modification est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Perrier, devenant de ce fait 1AU, accompagnée d'un ajustement de l'OAP correspondante.

L'objet de la modification porte sur les points suivants :

- 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.

1.1 Aspects réglementaires

1.1.1 La procédure de modification de droit commun des articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme

. Elle s'applique ici, dès lors qu'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et qu'une révision ne s'impose pas en application de l'article L153-31.

Le projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (art.L153-38).

Les deux délibérations du 07/04/2022 et du 19/06/2025, jointes au dossier d'enquête, répondent à cette condition pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Perrier

1.1.2 L'évaluation environnementale :

L'art. R104-12 du code de l'Urbanisme précise que

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification:

1° lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3°, s'il est établi, après un examen au cas par cas .qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

Or :

-La MRAe n'a pas fourni d'avis à l'échéance réglementaire de trois mois sur le 3°.

-Le chapitre évaluation environnementale du complément du rapport de présentation conclut (Résumé non technique pages 119-120) que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU aura un impact limité sur l'environnement et que l'impact sur le site Natura 2000 sera négligeable.

-Les personnes publiques associées consultées n'ont pas émis d'observation sur ce point (deux avis reçus, tous deux favorables)

L'actualisation de l'évaluation environnementale présentait dans ce cas un caractère facultatif.

Elle a cependant été réalisée et incluse volontairement au dossier d'enquête à l'initiative de la commune et sera donc considérée au même titre que si elle répondait à une obligation réglementaire.

C'est ainsi qu'il a été retenu une enquête d'une durée d'un mois, nonobstant les dispositions dérogatoires permises par l'article L123-9 du code de l'Environnement (durée minimale ramenée à 15 jours en l'absence d'évaluation environnementale).

Il en va de même de la procédure de concertation préalable de l'article L103-2 1°b du code de l'urbanisme, qui a été réalisée, bien que facultative en l'absence d'évaluation environnementale obligatoire (cf. délibérations du 21/11/2024 fixant les modalités de la concertation, et du 18/09/202 tirant le bilan de cette concertation, joints au dossier d'enquête).

1.2 Liste des pièces du dossier d'enquête

0 Sommaire :

- 1- Délibération du 7/4/2022 approuvant la modification simplifiée n°2
- 2- Délibération motivée du 7/04/2022 lançant la modification n°1 du PLU et définissant les modalités de la concertation
- 3- Délibération du 19/06/2025 indiquant une évolution de la procédure à la suite d'une rencontre avec la DDTM
- 4- Arrêté municipal n° 2025-0003 décidant le lancement de l'enquête publique, indiquant l'objet de la modification et les modalités de l'enquête publique
- 5- Avis d'information du public (presse et affichage)
- 6- Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées
- 7- Réponse de la Chambre des Métiers
- 8- Réponse du Département de la Vendée
- 9- Réponse de la MRae publiée le 5/09/2025
- 10- Rapport de présentation des modifications apportées au PLU et pièces annexes.
- 12- Délibération du 18/09/2025 tirant le bilan de la concertation préalable

2 II-ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

-Le président du Tribunal administratif de Nantes m'a désigné comme commissaire enquêteur pour mener cette enquête, ainsi que M. Roland Dufour comme commissaire suppléant, par décision n°E25000145/85 du 26 juin 2025, comme suite à la demande formulée par lettre, enregistrée le 25 juin 2025 de Monsieur le Maire de Soullans

2.2 Préparation de l'enquête

Elle a nécessité deux réunions en mairie de Soullans, le 8 juillet 2025, la première en présence de Monsieur Jean-Michel Rouillé, Maire et de Monsieur Jean-François Chouin, adjoint à l'urbanisme, la deuxième le 1^{er} Octobre 2025 en présence de Monsieur Chouin, de Madame la Directrice générale des services, et du responsable de l'urbanisme, en charge du dossier.

A l'issue de ces deux réunions, une tournée de visite sur place a été effectuée, conduite par M. Chouin, adjoint à l'urbanisme, principalement sur le site de la zone 2AU du Perrier.

Décision n° E25000145/85 du 26 juin 2025 du Président du Tribunal administratif de Nantes : Enquête publique relative à la modification n°1 du P.L.U. de la commune de Soullans-85.

mais aussi des principales zones 1AU, soit commercialisées en totalité ou presque, soit non disponibles en raison de rétentions foncières. De même, les secteurs UBa (densification et renouvellement urbain) qui à l'heure actuelle ont fait l'objet de permis d'aménager et sont entièrement commercialisés.

Un contact téléphonique a eu lieu le 17/10/2025 avec le service de la DDTM en charge du dossier, à la demande duquel quelques ajustements du dossier avaient eu lieu et validés par le conseil municipal (Cf.délibération du 19/06/2025 jointe au dossier).

2.3 Concertation préalable du public :

Selon les modalités définies par la délibération du 21/11/2024 jointe au dossier d'enquête, un dossier et un registre ont été mis à disposition du public du 23/06/2025 au 23/07/2025.

L'information en a été faite sur le site internet de la commune et sur panneau lumineux.

Aucune observation n'a été recueillie sur le registre mis à disposition du public, également joint au dossier d'enquête, ni sur le site internet de la commune. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du 18/09/2025, également jointe au dossier d'enquête.

2.4 L'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis au public

Le texte de l'arrêté et de l'avis au public ont fait au préalable l'objet d'échanges concertés avec les services de la commune, tant en ce qui concerne les dates de l'enquête que celle des permanences du commissaire enquêteur, mais aussi les visas des textes réglementaires et délibérations, ainsi que les modalités pratique de l'enquête et de l'information du public.

-L'arrêté du Maire de Soullans N°AMD 2025-003, joint en annexe, fixe les dates et les modalités de l'enquête y compris les modalités d'information du public, de consultation du dossier et du recueil et de l'analyse des observations par le commissaire enquêteur. Il vise les textes en vigueur du code de l'urbanisme et du code de l'environnement relatifs à la modification de droit commun des PLU (les articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'Urbanisme) ainsi que ceux relatifs aux enquêtes publiques relatives aux projets, plans, et programmes ayant une incidence sur l'environnement (les articles L 123-1 à L123-18 et R 123-5 à R 123-25 du code de l'Environnement).

Il rappelle les modalités d'approbation de la modification par le conseil municipal, tenant compte des observations du public, de l'avis des personnes publiques consultées et des conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que la mise à disposition du public pendant un an du rapport et des conclusions du commissaires enquêteur.

Les dates retenues pour l'enquête qui tenaient compte du délai de réponse de l'avis de la MRAe, et de la date de délibération du conseil municipal approuvant les résultats de la concertation préalable, ont ainsi été fixées pour l'ouverture de l'enquête le lundi 20/10/2025 à 9 heures et pour sa clôture le vendredi 21/11/2025 à 17 heures30, soit 14 jours pendant les vacances de la Toussaint jusqu'au 2 novembre inclus, et 19 jours hors de celles-ci jusqu'au 21/11/2025. La première permanence du commissaire enquêteur a été fixées le lundi 20/11/2025 pendant les vacances scolaires, les deux autres, le lundi 4/11 de 9h à 12h et le vendredi 21/11 de 14h à 17 h., hors vacances.

Remarque : la pièce intitulée « note de présentation » du dossier d'enquête dans l'avis et dans l'arrêté inclut le rapport de présentation des modifications apportées au PLU et pièces annexes, et comprend, outre la présentation de la modification, le texte du règlement et les plans modifiés ainsi que l'évaluation environnementale

2.5 Les mesures de publicité

2.5.1 -Insertions dans la presse :

Elles ont été effectuées conformément aux articles L.123-10 et R.123/11 du code de l'Environnement

L'avis d'enquête publique a été inséré dans Ouest-France du 1^{er} octobre 2025, avec rappel le 23 octobre 2025, ainsi que dans le Courrier Vendéen du 2 octobre 2025, avec rappel du 23 octobre 2025.

Les extraits des éditions correspondantes, ainsi que les attestations de parution Médialex sont jointes au dossier d'enquête.

2.5.2 -Affichage

Outre l'attestation ci-jointe de M. le Maire de Soullans, des photos de l'implantation des affiches sont annexées au dossier d'enquête. L'avis a été affiché en mairie, sur les panneaux d'information municipale ainsi que sur le site de la zone 2AU du Perrier, respectant les dispositions de l'article L123-10 du code de l'Environnement et de l'arrêté du 09/09/2021 modifié relatif à l'affichage des avis d'enquêtes publiques.

3 III DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Bilan résumé du déroulement de l'enquête du 20/10 au 21/11/2025 :

Au cours des trois permanences, six personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur. Cinq observations ont été portées au registre au cours des permanences, dont 3 accompagnées de pièces jointes au registre : un dossier et trois plans.
 Une seule observation est parvenue par voie électronique sur le site internet de la mairie de Soullans, également jointe au registre.
 Aucune autre observation n'est parvenue en dehors des permanences, que ce soit par courrier postal ou par dépôt direct en mairie, ou encore par inscription au registre.
 Les seules réponses de personnes publiques consultées reçues, au nombre de 3, dont la MRAe, l'ont été avant l'ouverture de l'enquête.
 Aucun incident ni difficulté particulière n'est à signaler en cours d'enquête, ni lors de sa préparation.

3.2 Le procès-verbal de Synthèse : (Annexe b) au présent rapport d'enquête)

Il rend compte du déroulement de l'enquête publique et a été remis en mains-propres le vendredi 28/11/2025 en mairie à Monsieur le Maire de Soullans. Il comporte un questionnaire, auquel il a été porté réponse par courrier de M. le Maire du 3 Décembre 2025.

Les observations écrites ou orales du public ont été numérotées de 1 à 7.

Après analyse de ces observations, je les ai regroupées sous 5 intitulés et les ai assorties de 5 questions que j'ai soumises à M.le maire de la commune de Soullans.

Deux autres questions (n°6 et 7) portent sur les avis des personnes publiques associés, Chambre des Métiers et Département de la Vendée

Trois autres questions (n°8 à 10) portent sur des points relevés à l'examen du dossier.

3.2.1 Intitulé 1 (questions 1 et 6):

Demande de classement en 1 AU des parcelles AW36 et AW37 incluse dans l'OAP Bel Air Nord, actuellement secteur 2 AU, permettant la mise sur le marché de 17 lots sur l'ensemble du secteur, dont une douzaine de lots sur la parcelle AW36.

Remarques résumées (cf. partie rapport d'enquête):

1- L'accord des propriétaires des 2 parcelles AW36 et AW37 pour l'urbanisation du secteur paraît acquise (cf. observations n°s 1 et 6)

Le propriétaire de la parcelle AW38, participant d'une éventuelle opération d'ensemble telle que prévue par l'OAP ne s'est pas manifesté lors de l'enquête.

2- La zone est bien dans l'enveloppe urbaine. Seuls des boisements sont à conserver sur le site au titre de l'OAP..

3- L'OAP prévoit pour 1,1 ha, une densité de 15 logements /ha et un programme minimum de 17 logements. Un emplacement réservé n°21 de 2 m de large est prévu dans le cadre de la modification pour l'aménagement d'une liaison douce le long du chemin de Bel Air .

4- Les réseaux secs et humides sont présents le long du chemin qui borde le secteur. Leurs raccordements restent à réaliser ainsi que celui de la voirie.

5- Le changement éventuel de classement en 1AU du secteur Bel Air Nord s'imputerait sur la capacité résiduelle d'artificialisation des sols autorisée au titre de la loi Climat et Résilience pour la commune.

Il subsiste selon le dossier un solde théorique disponible de 4,17ha à l'horizon 2031 sur lesquels imputer les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, y compris l'ouverture de la zone 2AU du Perrier, principal objet de la modification n°1 du PLU, qui compte pour 4,09ha.

Question n°1 du commissaire enquêteur : quelle est la position de la commune à l'égard de cette demande de classement en zone 1AU du secteur de Bel Air Nord (observations n°1 et n°6) dans le cadre de la présente modification du PLU , eu égard notamment à la capacité résiduelle disponible d'espaces NAF au titre de la loi « Climat et Résilience » dont l'évaluation est à confirmer, en tenant compte le cas échéant de la réponse apportée à la question n°9 ci-après suite à l'avis du Département ?

Réponse de la commune :....

La commune de Soullans souhaite conserver la capacité de projets d'urbanisations communaux (futur lotissement zone 2AU) ou intercommunaux (extension zone artisanale de Bréhard) du point de vue de la loi ZAN (tableau page suivante(*)). Ces projets permettent à la commune de maîtriser les prix des terrains pour l'accession à l'habitat pour les primo-accédants. L'urbanisation privée n'est pas limitée du fait d'une capacité de densification dans les différentes zones U (urbanisation diffuse).

Les projets communaux précédemment cités consomment la capacité d'artificialisation 2021-2030. De ce fait, l'urbanisation du secteur Bel Air Nord devra intervenir sur la période 2031-2040.

(*)voir tableau ci-après, annexé au mémoire en réponse de la commune

LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF

Périodes	Consommations (ha)	Objectifs (ha)	Capacités restantes (ha)
01/01/2011-31/12/2020	22.92	/	/
01/01/2021-31/12/2030	4.43 (en cours) La Scierie : 2.24 Zone artisanale : 2.21	11	6.57 (en cours)
zones 2AU		Superficies (ha)	
Le Perrier (maitrise communale)		4.09	
Bel Air Nord		1.1	
Moscou		2.33	

Zone 1AUe	Superficie restante (ha)
Le Brécard (maitrise communale)	2.4

Projets	Superficie (ha)
Le Perrier + Le Brécard	6.49 (ZAN 2021-2030 = 6.57)

Conclusion n°1 du commissaire enquêteur

L'ouverture des secteurs 2AU de Bel-Air Nord et celui similaire dit « de Moscou » est assujettie aux contraintes des articles L.153-38 , L.153-40 et L.153.31 du code de l'urbanisme :

a-La-faisabilité opérationnelle, à laquelle ils peuvent répondre a priori, est définie par le PLU, sous réserve des autorités compétentes en matière de voirie et de réseaux

Décision n° E25000145/85 du 26 juin 2025 du Président du Tribunal administratif de Nantes :
Enquête publique relative à la modification n°1 du P.L.U. de la commune de Soullans-85.

b-Justification de l'utilité au regard des capacités encore inexploitées en zone déjà urbanisées :

A cet égard, la commune souhaite mettre en priorité l'ouverture des secteurs permettant les projets d'urbanisation (habitat et activité) dont elle a la maîtrise ainsi que la communauté de communes. Ceux-ci épuisent à l'horizon 2031 la capacité d'artificialisation d'espaces NAF disponible.

c-Déroulé de la procédure

Les délibérations du Conseil municipal sur le projet de modification n°1 du PLU ne portent pas sur l'ouverture des deux secteurs précités Bel-Air Nord et Moscou comme le prévoit l'art.L.153-38.

De même le projet n'en n'a-t-il pas été notifié avant l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public aux personnes publiques associées en application de l'art.L.153-40.

Enfin, « Article L153-31

Modifié par LOI n°2025-541 du 16 juin 2025 - art. 1

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :...

...4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Dans ce contexte, le PLU ayant été approuvés le 22/02/2017 et n'ayant pas évolué depuis sur les zones concernées, seuls les deux secteurs dont la maîtrise foncière est assurée par les collectivités, peuvent être ouverts à l'urbanisation par modification du PLU, sans passer par une révision. (voir aussi Conseil d'Etat, analyse n°470716 du 18/11/2024, mentionnée au recueil Lebon).

Conclusion n°1- En résumé: La demande d'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU de Bel-Air Nord, mais aussi le cas échéant du secteur dit « de Moscou », soit 3,43 ha, apparaît cohérente avec la règle et la logique interne du PLU.

Cependant, en l'état actuel de la législation, la prise en compte des contraintes externes en termes de bilan des espaces naturels, agricoles et forestiers et de procédure de modification des PLU renvoie ipso facto de telles demandes à une réévaluation des perspectives d'urbanisation dans le cadre d'une future révision du PLU ou de la réalisation d'un PLU intercommunal.

3.2.2 Intitulé 2° (observation n°2) Demande d'harmonisation des règles relatives aux clôtures en zone Ab avec celles de la zone UCa

Remarque: La modification n°1 prévoit un règlement unique des clôtures pour les parcelles situées en angle de voies ou encadrées par plusieurs voies pour les zones UA, AB et AC. Il paraît logique d'adopter également des dispositions communes à ces trois zones pour l'ensemble des clôtures, notamment dans un souci d'harmonisation architecturale

Question n°2 du commissaire enquêteur : Quelle est la position de la commune à l'égard de la demande n°2 concernant le règlement des clôtures?

Réponse de la commune

La commune de Soullans souhaite simplifier les textes légiférant les clôtures pour favoriser une meilleure lecture du PLU par ses administrés et éviter toutes incompréhensions entre zonages. De ce fait, la règle sera uniforme dans tous les zonages en prenant en référence la zone U.

Conclusion n°2 : L'uniformisation des règles régissant les clôtures à toutes les zones sur la base de celle de la zone U, décidée par la commune, n'appelle pas de réserve.

3.2.3 Intitulé n°3 (observations n°3 et n°7) : Changement de destination de deux bâtiments anciens à usage agricole :

Observation n°3 :

-Une demande de possibilité de changement de destination pour une grange de 215 m² datant du XVII^{ème}, dont le propriétaire, non agriculteur, a entrepris la restauration. Cet édifice et le corps principal d'habitation, d'ancienneté comparable et lui-même restauré, sont situés dans le marais, desservis par voirie privée, en eau et électricité et dotés d'un assainissement autonome. Un dossier annexé au registre.

Remarques :

- 1) La propriété de l'ensemble bâti n'est plus à usage agricole
- 2) Le propriétaire du bâtiment ayant acquis un ensemble de parcelles connexes à la parcelle bâtie, le changement de destination n'entraîne pas a priori de risque de trouble de voisinage avec les propriétés voisines, dans cette zone de marais inconstructible.
- 3) Le changement de destination suppose pour être effectif (permis de construire) la dépose dans les règles de la toiture amiante et son remplacement par une toiture tuile en sus de la remise en état des murs pierre, actuellement étayés de manière provisoire, telle que prévu par le propriétaire dans la perspective d'un changement de destination souhaité.
- 4) L'intérêt historique invoqué par le pétitionnaire paraît pouvoir être pris en considération.

Question n°3 du Commissaire enquêteur (observations n°3):

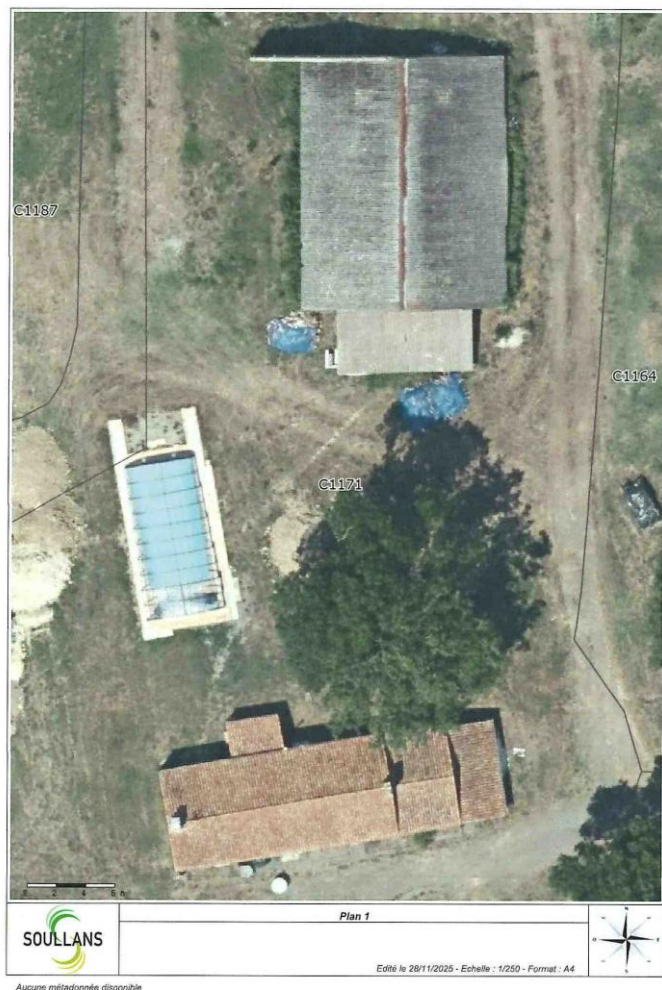
Quelle suite la commune envisage-t-elle de donner à la demande de M.(..) de bénéficier de la possibilité de changement de destination pour cette grange au lieu-dit « Le Forcin », parcelle n°1171-section C, présumée datée du XVII^{ème} siècle, et à quelles conditions ?

Réponse de la commune

La commune de Soullans a répertorié en 2017 lors de l'élaboration du PLU des granges pouvant changer de destination. Les bâtis concernés devaient remplir plusieurs contraintes :

- Superficie supérieure à 80 m²
- Architecture traditionnelle locale (tuiles, pierres apparentes,)

Il apparaît sur la vue satellite ci-dessous que le bâtiment est couvert par des plaques de fibrociment et de ce fait ne respecte pas les contraintes précitées. La commune émet donc un avis défavorable à la demande dans l'attente de travaux permettant au bâti des respecter les contraintes de classement.



- Observation n°7 : Demande la possibilité de restaurer une construction agricole ancienne sur la parcelle 3515 section A, en vue d'en changer la destination, pour laquelle un permis de construire déposé le 5 octobre 2022 avait fait l'objet d'un refus malgré l'avis favorable de la mairie en raison de l'avis défavorable de la chambre d'agriculture.

Remarques : Les propriétaires m'ont présenté le dossier de permis en question.

La construction agricole concernée, à l'abandon depuis plusieurs années, dépend de l'habitation principale des pétitionnaires, agriculteurs retraités, dont le siège d'exploitation était distinct géographiquement.

Selon les photos présentées, les travaux de réhabilitation à prévoir sont très importants.

Question n°5 du Commissaire enquêteur (Observation n°7)

Quelle suite la commune envisage-t-elle de donner à la demande (...) d'autoriser le changement de destination d'une construction agricole ancienne sur la parcelle 3515 section A, pour laquelle

un permis de construire déposé le 5 octobre 2022 avait fait l'objet d'un refus en raison de l'avis défavorable de la chambre d'agriculture.

Réponse de la commune

La commune de Soullans avait émis un avis favorable en interne à la demande ci-dessus. La gestion des zones agricoles est de la prérogative de la Chambre d'Agriculture de la Vendée. De ce fait, le pétitionnaire devra réitérer sa demande auprès de cet organisme par l'intermédiaire d'une autorisation d'urbanisme.

Conclusion n°3 :

La Commune rappelle les règles appliquées pour répertorier les granges susceptibles de changement de destination (superficie et matériaux). Les deux édifices objets des observations n°s 3 et 5 ne répondent pas en l'état à ces critères. D'autres bâtiments à usage agricole similaires pourraient d'ailleurs prétendre à une telle dérogation, générant une urbanisation diffuse des zones naturelles ou agricole concernées, contraire à la volonté exprimée au PLU. L'intérêt historique peut toutefois être invoqué pour le bâtiment objet de l'observation n°3, justifiant le dépôt d'un projet de restauration .

Pour le bâtiment objet de l'observation n°5, la commune préconise de renouveler la demande d'autorisation d'urbanisme refusée à l'initiative de la chambre d'agriculture, malgré l'avis favorable de la Commune.

En conclusion, l'élection des deux édifices précités à un éventuel changement de destination renvoie à un réexamen ultérieur selon l'évolution des deux dossiers dans le cadre d'une révision ou d'un PLUi .

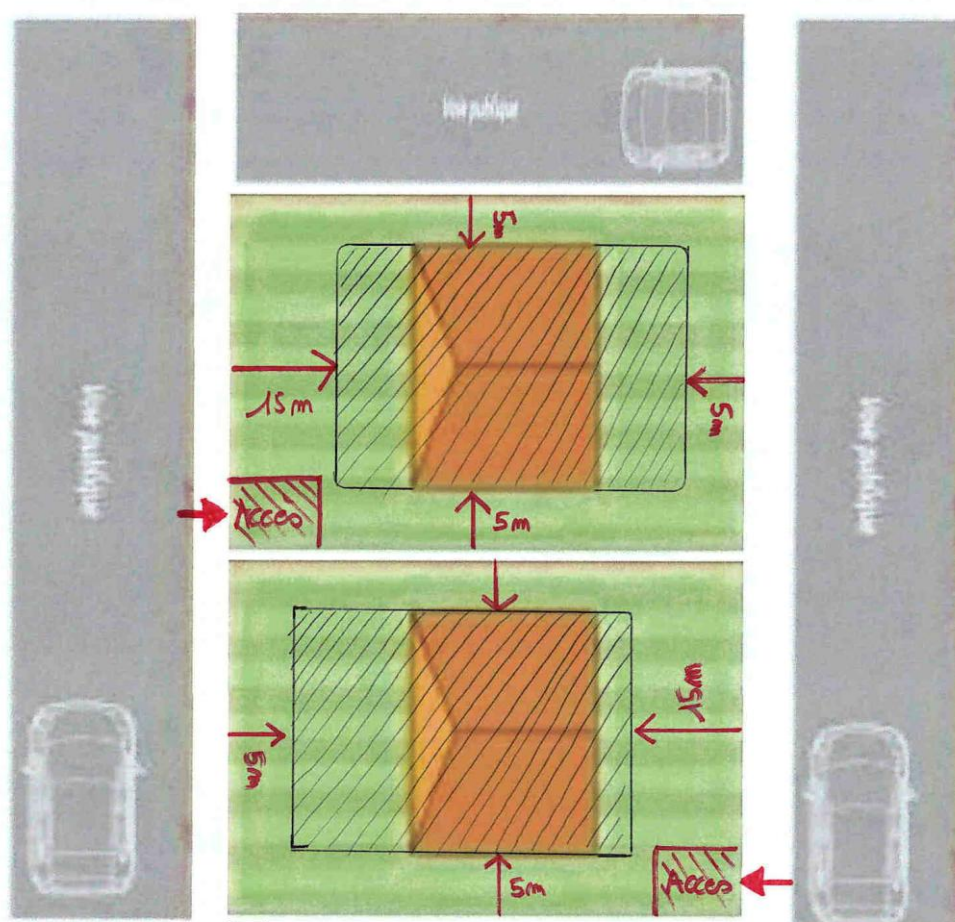
3.2.4 Intitulé n°4

Question n°4 du Commissaire enquêteur (observation n°5)

Quelle suite la commune envisage-t-elle de donner à la demande de dérogation à la règle de recul de 15 m par rapport aux voies en zone UC pour l'un des 2 chemins bordant à l'angle les parcelles AB 34 et AB35, et à la proposition de ramener ce recul à 5 m. le long de l'un de ces deux chemins ?

Quelle généralisation peut-elle être envisagée à une telle mesure pour l'ensemble de la zone UC, et le cas échéant à d'autres zones urbaines ?

La commune de Soullans ne souhaite pas pénaliser les parcelles en angle de rue et de ce fait souhaite incorporer un cas particulier d'implantation de bâti sur l'ensemble des zones U exception faite de la zone UE (schéma ci-dessous). Cette disposition permet la densification et de ce fait d'être en cohérence avec la loi ZAN.



Implantation bâtie principale

Conclusion n°4 : Cette adaptation de la règle de constructibilité à la configuration particulière des terrains à l'angle de deux ou plusieurs voies, hormis en zone d'activité, répond à la demande exprimée à l'enquête et au bon sens.

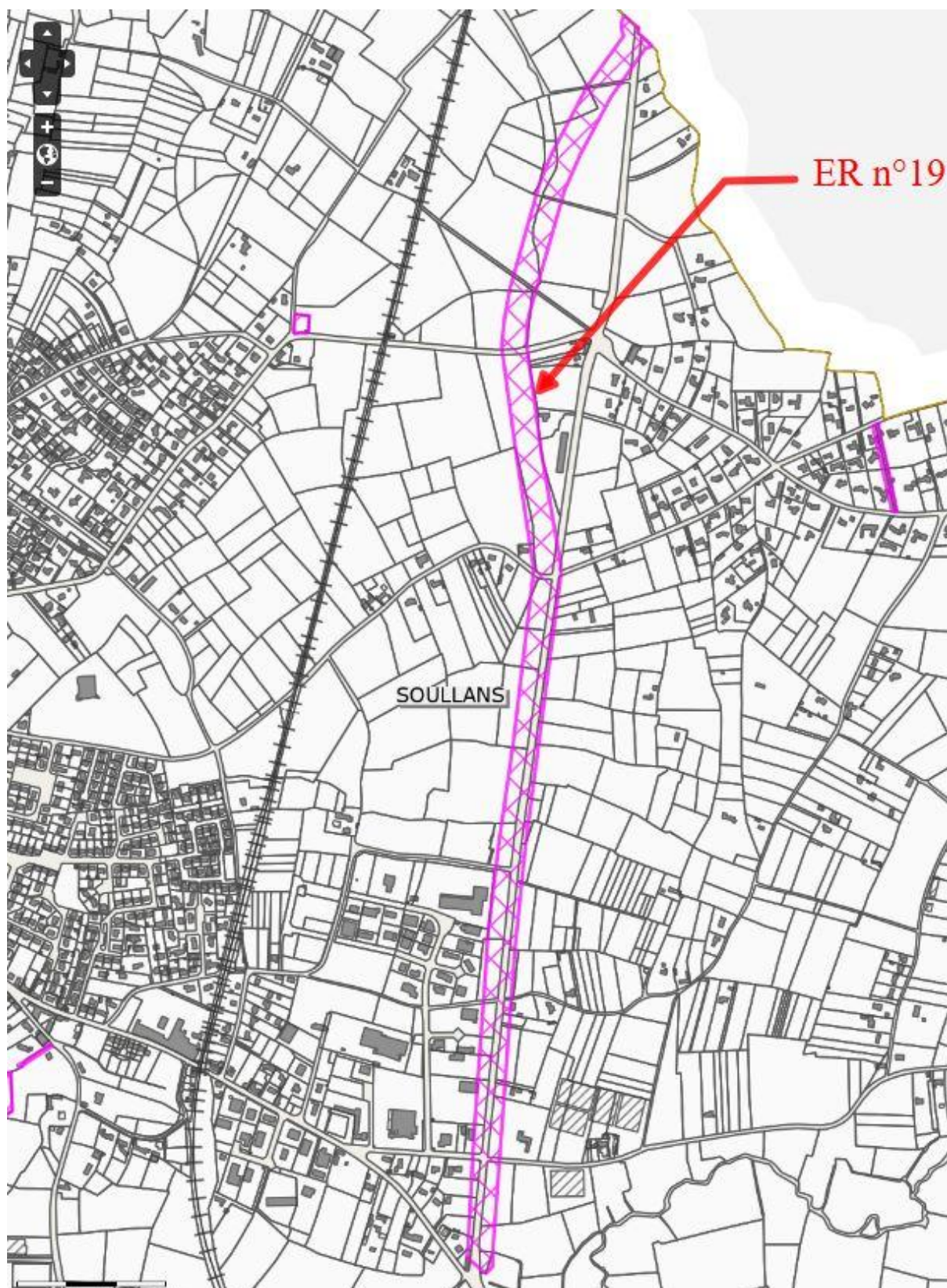
Conclusion n°5 : La réponse de la commune n'appelle pas de remarque. La communauté de communes n'a pas fait connaître d'observation dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées. Son avis est réputé favorable.

-Le Département, outre une correction de détail d'une donnée erronée (trafic routier de certaines voies), pose la question de l'avenir de l'emplacement réservé n°19 pour un aménagement de voirie sur la RD 32 non repris, ni au SCOT, ni au SRADET, et sur son incidence sur le bilan ZAN à l'horizon 2031.

- Question n°7 :Avis du Département de la Vendée : La commune souhaite-t-elle maintenir l'emplacement réservé n°19 « aménagement de voirie sur la RD 32 » d'une superficie de 13,32ha au profit de la commune, non repris dans le SCOT ni dans le SRADET, et faire remonter le projet « à un échelon supra », comme le suggère l'avis du Département, et quel serait dans ce cas l'incidence sur le bilan ZAN de la commune de Soullans à l'horizon 2031?

Réponse de la commune

La commune de Soullans souhaite conserver cet emplacement (plan ci-dessous) qui n'a aucune incidence sur les zones constructibles et de ce fait sur la densification (loi ZAN). La conservation de celui-ci sera réévaluée lors d'une révision générale du PLU.



Conclusion n°6 : *Le devenir de ce projet d'aménagement de la RD32 relève du Département, en liaison avec les collectivités, dont la commune de Soullans, qui souhaite maintenir l'emplacement réservé n°19 en attendant un toilettage de l'ensemble des emplacements réservés lors d'une prochaine révision. L'incidence sur le bilan des espaces NAF est nul.*

3.3 Bilan des surfaces (p.91.)

Remarque : La superficie totale de la commune étant inchangée, la somme des écarts +et -des zones avant et après ne s'équilibre pas tout à fait, soit +0,92 ha
La correction de cette discordance, minime, paraît souhaitable.

3.4 Autres questions soulevées à l'examen du dossier :Evaluation environnementale

3.4.1 -Plan des réseaux 2017

Remarque : l'extrait du plan ne fait ressortir aucun réseau proche

3.4.2 -Eaux pluviales :

Zone 2AU du Perrier, l'OAP prévoit un bassin de rétention dimensionné pour une pluie trentennale avec rejet dans le réseau communal.

Question n°8: Quelles sont les adaptations du réseau communal prévues ou existantes pour traiter les ruissellements, notamment excédentaires en cas de pluie exceptionnelle, avant rejet dans le milieu naturel du Marais Breton ? A cet égard, le fossé longeant le Chemin des Rivières participe à l'écoulement et à l'épuration des eaux pluviales. Quelles sont les dispositions retenues pour assurer sa conservation et son entretien ?

Réponse de la commune

La commune de Soullans est très investie pour protéger son milieu naturel que constitue le Marais Breton. Plusieurs projets de bassins de rétention permettant la décantation des eaux de ruissellement du milieu urbain qui peuvent être chargées (hydrocarbures, etc.) sont inscrits au PLU (emplacements réservés). Cette barrière écologique est souhaitée pour favoriser le développement de la biodiversité. Le dimensionnement de bassins ou autres moyens de décantation des eaux de ruissellement de la zone du Perrier seront étudiés lors de l'élaboration de l'urbanisation de cette zone avec cette même volonté de protéger le milieu superficiel.



Conclusion n°7 : Recommandation : *La définition et la mise en œuvre des moyens appropriés pour ne restituer au marais que des eaux de ruissellement peu chargées et non polluées en toute situation de pluviométrie sont considérées à juste titre par la commune comme une mesure prioritaire pour éviter un impact potentiel de l'aménagement de cette zone. Il s'agit d'une réflexion à mener en articulation avec les aménagements de réseaux existants ou prévus pour les différents secteurs urbanisés de la commune.*

3.4.3 -Zones humides sur la-zone 2AU du Perrier :

Extrait de l'étude ACCETE 09/07/2024 « 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. »

Question n°9 : La cartographie du PLU n'étant plus en concordance avec les résultats de l'étude pédologique plus récente en matière de délimitation de zones humides, ne convient-il pas d'adopter un figuré particulier pour cette zone du Perrier, renvoyant dans la légende aux compléments d'investigation préconisés sur le critère Flore/Habitat ?

Réponse de la commune

Réponse de la commune

La commune de Soullans a transféré cette demande à son cabinet d'étude pour mettre en cohérence l'ensemble des documents

Conclusion n°8 : *Le conseil municipal sera amené à se prononcer sur cette adaptation graphique, comme sur toutes les adaptations du projet de modification n°1 résultant de l'enquête publique.*

3.4.4 -Déplacements : l'OAP sectorielle créée prévoit le système de desserte du secteur 2AU du Perrier.

Question n°10 : Quels aménagements des accès sur le chemin des Guignardières au sud de la zone 2 AU et sur la route du Perrier au nord sont-ils envisagés en fonction des flux générés par l'urbanisation de la zone ?

Réponse de la commune

La commune de Soullans, conjointement avec l'Agence Routière Départementale mettront en place des équipements pour éviter des zones accidentogènes et faciliter l'incorporation des véhicules des administrés résidents dans la future zone urbanisée

Conclusion n°9 -Recommandation: Cet engagement conjoint de la commune et de la communauté de communes pourrait utilement être mentionné dans l'OAP du Perrier.

4 CONCLUSION GENERALE/

Dans le contexte de forte pression foncière et immobilière qui s'exerce sur la commune littorale de Soullans, la collectivité mène depuis plusieurs années une politique à long terme d'acquisitions foncières qui a trouvé son application dans l'aménagement de divers secteurs de l'agglomération et justifie le présent projet de modification n°1 du PLU.

L'aménagement souhaité de la zone 2AU du Perrier, requalifiée en 1AU, s'inscrit dans cette démarche. Elle vise à permettre sur 4 ha en plusieurs tranches l'implantation d'une centaine de logements à des coûts inférieurs à ceux du marché libre, permettant la réalisation de logements locatifs ou accessibles aux primo accédants et ouvrant droit aux aides publiques. A cet égard, le classement de la commune de Soullans en zone B1 parmi les communes « tendues » en référence aux prix du logement, intervenu par arrêté du 5 Septembre dernier, vient renforcer l'intérêt de cette démarche.

L'ouverture à l'urbanisation de la partie Est de la zone artisanale intercommunale « Le Brécharde », de 1AUe à Ue, s'inscrit dans la même perspective de fixation d'une population active jeune et des familles.

Les autres points de la modification visent à des adaptations du document d'urbanisme, à l'enveloppe constante du périmètre urbain, rendues nécessaires par l'évolution constatée de l'urbanisation ou à des simplifications du règlement dont l'intérêt est apparu à l'usage. S'y ajoute la reconnaissance de la possibilité de changement d'activité pour 3 nouveaux bâtiments agricoles répondant aux critères définis par le PLU.

La constitution du dossier d'enquête et la préparation de celle-ci n'appellent pas d'autres remarques que celles énoncées supra, ainsi que dans le corps du présent rapport d'enquête, dont aucune ne soulève de difficulté de nature à remettre en cause le projet ou le déroulement de l'enquête.

Le rapport de présentation ou « Notice » comporte notamment l'essentiel des éléments nécessaires prévus à l'article R.123-8 du code de l'Environnement.

Les différents points de sa partie « Evaluation environnementale » reprennent et développent ceux énoncés à l'article R.104-18 du code de l'Urbanisme, de manière qui me paraît proportionnée à l'importance de la modification, comme le prévoit l'article R.104-19 du même code.

L'information réglementaire du public, précédée d'une concertation préalable qui n'a donné lieu à aucune observation, complétée par l'information complémentaire effectuée par la commune, notamment affichage sur site, en ligne ou sur panneaux lumineux, est conforme aux dispositions réglementaires et est apparue suffisante, dès lors qu'elle a permis aux personnes intéressées d'avoir connaissance de l'enquête et d'exprimer leurs observations.

La fréquentation modérée des 3 permanences (6 personnes reçues) et le nombre d'observations écrites recueillies (6) répondent me semble-t-il au fait que les modifications proposées traduisent plutôt un passage à un stade plus opérationnel des orientations initiales du PLU, sans remise en cause des zonages existants, avec quelques adaptations techniques plutôt bien accueillies.

Les observations recueillies répondent presque toutes à des demandes individuelles en vue de rendre constructibles dès à présent ou dans le cadre d'une opération groupée certaines parcelles, ou de permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles désaffectés, ou encore l'adaptation de règles architecturales (clôtures).

Une seule interrogation a porté sur l'intérêt général de l'ouverture de la zone 2AU du Perrier et son impact éventuel sur les zones humides. Elle n'a pas été suivie de remarques écrites ou orales.

De l'examen du dossier, des observations exprimées par le public et de celles des personnes publiques ayant formulé un avis, ainsi que des réponses apportées par la commune aux dix questions posées dans le procès-verbal de synthèse, il ressort les quelques points suivants :
1)-Les demandes d'ouverture à l'urbanisation de secteurs 2AU (transformation en 1AU), autres que celui du Perrier, bien que cohérentes avec les orientations du PLU, ne peuvent être réglementairement traitées dans le cadre de la présente modification et renvoient à une prochaine révision du PLU ou à l'élaboration d'un PLUi et à la redéfinition à cette occasion des capacités d'urbanisation tenant compte des règles relatives à l'artificialisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (cf. ma conclusion n°1 supra).

2)-De même les demandes de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles désaffectés ne répondant pas en l'état aux critères d'éligibilité fixés par le PLU, ne pourront être honorées dans le cadre de la modification. Le réexamen éventuel de ces dossiers ne pourra intervenir comme dans le cas précédent que lors d'une révision ou d'un PLUi (cf. ma conclusion n°3 supra)..

3)-L'adaptation des règles d'implantation des constructions à l'angle de 2 voies ou plus, ainsi que la généralisation du règlement en matière de clôtures sont acceptées par la commune et n'appellent pas de réserve.

4)-Les réponses de la commune aux observations de la Chambre des métiers et du Département, dont l'avis est favorable, n'appellent pas non plus de réserve.

5)- Sur le plan environnemental, une large partie du territoire de Soullans est caractérisée par la présence du Marais Breton, protégé à plusieurs titres, qui se situe évidemment en point bas de la commune. D'où l'importance à accorder au traitement des eaux usées d'une part, et à celui de la qualité du traitement des eaux pluviales d'autre part, avant rejet au marais.

a) En ce qui concerne les eaux usées, la capacité de la nouvelle station d'épuration est dimensionnée (5000 EqH) pour accueillir le supplément d'effluents résultant de la croissance démographique prévue, y compris celle résultant de l'aménagement de la zone du Perrier, pour une qualité de traitement améliorée (ancienne lagune utilisée en traitement tertiaire). L'amélioration du réseau et les éventuels compléments de traitement sont logiquement à l'étude dans le cadre du schéma d'assainissement en cours sous l'égide de la communauté de communes.

b) Le souci de la qualité du rejet des eaux pluviales est clairement manifesté par la commune (voir réponse n° 7). Des bassins de rétention existants ou prévus au PLU sous forme d'emplacements réservés concourent à cet objectif. La recommandation qui fait suite à cette réponse n°7 vise à ce que cet aspect soit spécifiquement étudié et pris en compte pour l'aménagement de la zone du Perrier, y compris son raccordement avec le marais situé à environ 250 mètres.

c) L'identification des potentielles zones humides dans le périmètre de la zone 2AU du Perrier, située hors du périmètre des marais, reste à finaliser après l'étude pédologique effectuée pour la commune par ACCETE en 2024 qui en restreint sensiblement la délimitation par rapport à celle cartographiée au PLU à partir de celle délimitée dans le cadre du SAGE Vie et Jaunay. Une adaptation graphique du zonage du PLU relative à cette zone 2AU serait à adapter en soulignant dans la légende le caractère provisoire de la délimitation de la partie de cette zone qui peut être à ce stade qualifiée d'humide.

d) La desserte de la zone 2AU du Perrier justifie d'un engagement conjoint de la commune et de la communauté de communes qui serait utilement repris dans l'OAP du Perrier (cf. recommandation en conclusion n°9 -

Les autres aspects de l'évaluation environnementale, essentiellement liés à la croissance de l'agglomération, n'appellent pas de réserve.

Il convient enfin de noter que le complément au rapport de présentation (« Notice ») analyse et relève la cohérence du projet de modification, notamment en ce qui concerne l'évaluation des besoins en logements, avec le SCOT Nord-Ouest Vendée, le PLH (échu), et avec le PADD du PLU de Soullans. L'autorité en charge du SCOT n'a pas fait connaître d'observation à ce sujet.

Addendum : Rectification d'une erreur matérielle. M. le Maire par courrier du 15/12/2025 demande la suppression de la phrase suivante, ajoutée par erreur dans le rapport de présentation, qui vient en contradiction avec le reste de la partie du règlement relative aux accès, et à l'encontre de la volonté de densification exprimée au niveau du PLU en cohérence avec le SCOT. :

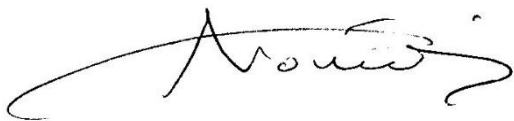
« Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Un seul accès voirie par parcelle sera permis.

La suppression de cette phrase apparaît justifiée, notamment en cas de division parcellaire, et n'appelle pas d'objection, ni a fortiori de réserve de ma part.

5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Etant données les conclusions ci-dessus, en l'absence d'opposition au projet, compte-tenu des positions et engagements pris par la commune en réponse aux questions soulevées lors de l'enquête, je n'ai pas de réserve à formuler à l'encontre du projet de modification n°1 du PLU de Soullans, et dès-lors :

J'émet un AVIS FAVORABLE à la modification n°1 du PLU de Soullans



La Roche sur Yon le 19 Décembre 2025

Claude Monniot