

M.Claude Monniot
Commissaire-Enquêteur
Décision N°E24000145/85 du 26/06/2025
de M.le Président du
Tribunal Administratif de Nantes

La Roche-sur-Yon le 28 novembre 2025

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

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

GENERALITES ET ORGANISATION DE L'ENQUETE

Désignation du commissaire enquêteur et objet de l'enquête

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.

Rappel : 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, limitrophe de celle de Challans, les deux agglomérations n'étant distantes que de 6 km. Le littoral n'est distant que de 13-14 km à Saint-Jean-de-Monts et à Saint-Gilles -Croix-de- Vie,

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.

Objet de l'enquête : 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).

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.

Cet objet traduit les options de la commune pour répondre, dans l'intervalle d'une prochaine révision ou de la réalisation du futur PLUi de la communauté de communes, à la forte demande en logements et équipements sur le territoire de Soullans en recherchant une maîtrise de l'offre, notamment en logements permanents, locatifs ou accessibles aux primo-accédants, dans une enveloppe urbaine inchangée depuis l'ancien POS, et cela 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.

Ce site de prairie non cultivé, acquis par la commune qui l'entretient, est délimité par des haies et des jeunes boisements et traversé en son centre de SW en NE par le Chemin des Rivières. Il est en limite d'urbanisation actuelle au SE et au NE à 250 m au NE des limites du Marais Breton (Zone Natura 2000, Zone humide RAMSAR, ZNIEFF (1 et 2)). Les réseaux viennent en bordure de la voie au SW.

Les modifications, passage de 2AU en 1AU et adaptation de l'OAP, sont destinées à assurer « 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. »

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.

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.

- 11- Registre de concertation préalable du public du 23/07/2025. au.23/07/2025. 4-
 12 Délibération du 18/09/2025 tirant le bilan de la concertation préalable

Organisation de l'enquête

Préparation de l'enquête

Une première réunion s'est tenue le 8 juillet 2025 à 9 heures en mairie de Soullans, en présence de Monsieur Jean-Michel Rouillé, Maire et de Monsieur Jean-François Chouin, adjoint à l'urbanisme. Ont notamment été évoqués, outre le rôle du commissaire enquêteur, les motivations de la modification du PLU, les dates d'enquête en fonction des dates limites de réception des avis de la MRAe et des personnes publiques associées, de la tenue de la réunion du conseil municipal devant clore la phase de concertation préalable, les mesures d'information du public réglementaires (affichage et insertions dans la presse) et facultatives à l'initiative de la commune, ainsi que la composition du dossier d'enquête, les modalités de sa consultation par le public et de recueil des observations de celui-ci.

A l'issue, une tournée de visite sur place a été effectuée en compagnie de M.Chouin, principalement sur le site de la zone 2AU du Perrier.

Une deuxième rencontre a eu lieu le 1^{er} Octobre 2025 à ma demande. Outre la mise au point des modalités pratiques de l'enquête, j'ai paraphé à cette occasion le dossier et le registre d'enquête. Il a été adjoint à ma demande au dossier une annexe comportant les plans des modifications de zonage projetés, avant et après celles-ci, en format A3 plus lisible, notamment le numéro des parcelles. Ces plans figurent tous à l'identique dans le rapport proprement dit en format A4 qui ne présente pas de problème de lisibilité en version numérique.

A l'issue de cette réunion, une nouvelle visite de terrain a été effectuée, de la zone 2AU du Perrier, mais aussi des principales autres zones concernées par la modification.

Contact téléphonique étant pris le 17/10/2025 avec le service de la DDTM en charge du dossier, ce service m'a confirmé que quelques ajustements du dossier avaient été effectués à sa demande et validés par délibération du 19/06/2025 du conseil municipal, jointe au dossier d'enquête :

Augmentation de la densité proposée pour la zone 2AU du Perrier (passage de 20 lgts/ha à 25 logts/ha)

Compléments de justification concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Perrier

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.

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

Le texte de l'arrêté a fait au préalable l'objet d'échanges concertés avec les services de la commune.

-L'arrêté du Maire de Soullans N°AMD 2025-003, joint en annexe au dossier d'enquête, 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 ainsi que ceux relatifs aux enquêtes publiques relatives aux projets, plans, et programmes ayant une incidence sur l'environnement. Il rappelle les modalités d'approbation de la modification par le conseil municipal, ainsi que la mise à disposition du public pendant un an du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

-L'avis au public reprend l'essentiel des éléments de l'arrêté ci-dessus, prévus à l'article L 123-9 du code de l'environnement, étant précisé que 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. L'avis au public vise également les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Les dates retenues pour l'enquête ont 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. La première permanence du commissaire enquêteur a été fixée 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 : Selon l'arrêté et l'avis au public, le recueil des observations du public s'arrête à 17 heures le vendredi 21/11, en même temps que la fin de la dernière permanence du commissaire enquêteur. La clôture de l'enquête intervenait à 17h30, ce délai d'une ½ heure correspondant au collationnement des avis et à la clôture du registre. Aucune observation n'est parvenue pendant cet intervalle de temps entre 17h et 17h30.*

Les mesures de publicité

-Insertions dans la presse :

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.

-**Affichage** : Outre l'attestation 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.

-Autres mesures : l'avis au public a été simultanément mis en ligne sur le site internet de la commune. Une information a été également faite sur panneaux lumineux.

Le dossier d'enquête a été mis en ligne de manière apparente avant le lancement de l'enquête.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

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.

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.

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.

Ouverture et première permanence le lundi 20 octobre 2025

Ouverture de l'enquête à 9 heures.

Dossier et registre à disposition du public en format papier. Dossier également disponible sous format numérique projetable sur écran.

Première visite à 9h30 de M. Menuet Jean-Luc, au nom des héritiers de M. Marius Vrignaud, décédé. Il laisse à 10h04 une observation sur le registre (observation n°1)

Observation n°1

M. Menuet demande le classement en 1 AU de la parcelle AW36 incluse dans l'OAP Bel Air Nord, actuellement en 2 AU, permettant la mise sur le marché d'une douzaine de lots.

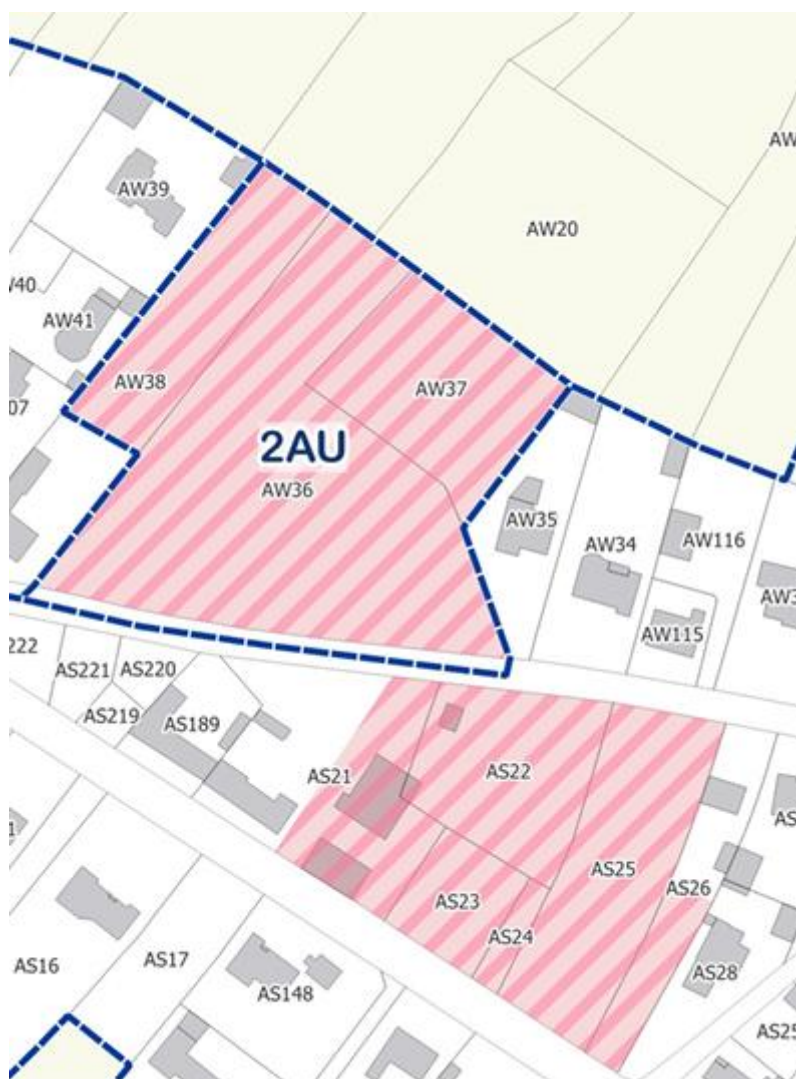
Feuillet n°2 - paraphe

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation de M. MENUET Jean-Luc
représentant les héritiers de M. Marius
VRIGNAUD - Route des Perrières à Soullans -
Suite au décès de M. VRIGNAUD
Marius en Mars dernier, au nom de ses
héritiers que je représente je souhaite
formuler l'observation suivante
la volonté de héritiers sera
de vendre les biens de M. VRIGNAUD Marius
la Parcelle AW 36 d'une superficie de
6888 m² incluse dans l'OAP Bel Air Nord
est actuellement classée en 2 AU.
Notre demande serait que cette parcelle
puisse bénéficier d'un changement de
classement pour intégrer le 1 AU et devenir
constructible.
cette parcelle incluse dans l'enveloppe
urbaine constitue une zone creuse et
bénéficie d'une OAP.
Elle permettrait de mettre rapide-
ment sur le marché une douzaine de
lots à construire supplémentaires.

Extrait n°1 du registre d'enquête

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.



Extrait du PLU en vigueur

Bilan de la première permanence : Clôture à midi. Une personne reçue, une observation déposée au registre.

-Observation n°2 reçue par la mairie de Soullans par mail le 28/10/2025 :

Mme Julie Voisin fait la demande suivante, adressée à M. le Maire

La question posée est « au sujet de ce qui est permis pour l'édification de clôtures en limites de propriétés.

En effet, je réside au 102 chemin de la roche aux chats, zone classée Ab, et les règles actuelles permettent une clôture de 2.0m de ht "non pleine". Ainsi le règlement n'est pas clair sur la possibilité de réaliser un soubassement en maçonnerie, surmonté d'un grillage ou claire-voie (l'ensemble étant "non plein"); je comprends que je peux dresser une clôture de 2.0m de hauteur maximum en façade, pourvu qu'il ne corresponde pas à la définition de "clôture pleine".

A quelques centaines de mètres, mes voisins classés en zone UCa, peuvent construire un muret en maçonnerie de 1.20m de ht (et le surélever pour un maximum de 1.50m ht avec des éléments décoratifs).

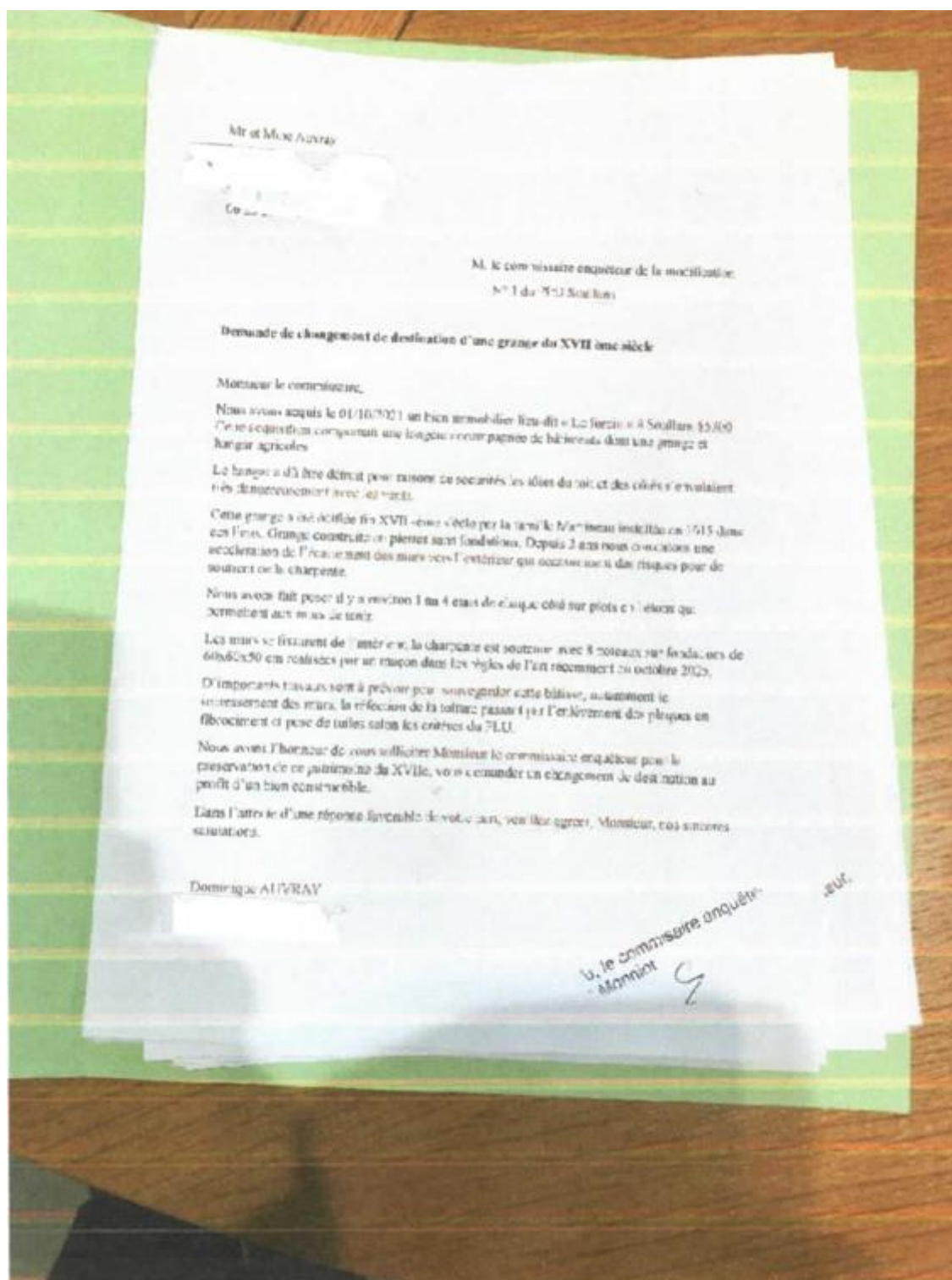
Nos secteurs d'habitation sont très similaires, et il me paraîtrait intéressant de pouvoir faire évoluer les règles du PLU et ainsi pouvoir harmoniser la façon dont nous pouvons édifier nos clôtures, tout en restant dans le respect d'une certaine harmonie/cohérence..»

Est joint à l'observation un extrait du règlement actuel du PLU pour les zones AB et UCA concernant les clôtures.

Deuxième permanence Mardi 4 Novembre 2025

-Ouverture de la permanence à 9 h ; en présence de M.Chouin, adjoint à l'urbanisme, et de M.Le Banner en charge du dossier.

- **Observation n°3** :Réception de M.Auvray, qui remet un dossier en vue de demander une possibilité de changement de destination pour une grange de 215 m2 datant du XVIIème, dont il 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. Ce dossier est annexé au registre.



Histoire de la grange :

Il nous est particulièrement important de sauvegarder ce patrimoine du XVII^eme ou était célébré autrefois des messes clandestines des vendéens fidèles pendant les guerres de Vendée.

La porte d'accès de la grange est d'origine. Plusieurs inscriptions y sont encore perceptibles .

Cette grange est le témoignage de notre histoire locale que nous aimerions préserver.



- **Observation n°4**

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.

M. X, qui n'a pas souhaité laisser d'identité ni déposer d'observation écrite, demande des renseignements portant sur la zone 2AU, sur son évolution en 1AU. et sur l'échéancier de sa mise en œuvre. Il interroge aussi sur la présence de zones humides.

Il lui est précisé que le classement de cette zone en 1AU a pour effet de rendre son aménagement possible, dans le cadre d'opérations d'ensemble donnant lieu à permis d'aménager, et pour objet la construction de logements accessibles aux primo-accédants ou locatifs sociaux en réponse à une demande que ne permet pas de satisfaire le libre jeu du marché foncier dominé par une forte demande de résidences secondaires ou de résidences principales induisant des prix élevés du foncier inaccessibles pour les catégories concernées par cette opération.. Après approbation éventuelle de la modification par le conseil municipal, l'échéancier de la réalisation de l'opération ne peut être davantage précisé à ce stade.

Concernant la présence potentielle de zones humides dans la zone 2AU, telles qu'elle ressort de la cartographie du PLU en vigueur, les 17 sondages de sols effectués par ACCETE en juin 2024 à la demande de la commune accompagnés d'une reconnaissance visuelle des lieux en limitent la présence vérifiable à des points très limités. Des inventaires plus approfondis sont préconisés dans le cadre des autorisations d'aménager (inventaire floristique et faunistique).

Bilan de la deuxième permanence : Clôture à midi, 2 visites, une observation écrite au registre, accompagnée du dépôt d'un dossier.

Dernière permanence et clôture de l'enquête le Vendredi 21 Novembre 2025

Ouverture de la permanence à 14 heures.

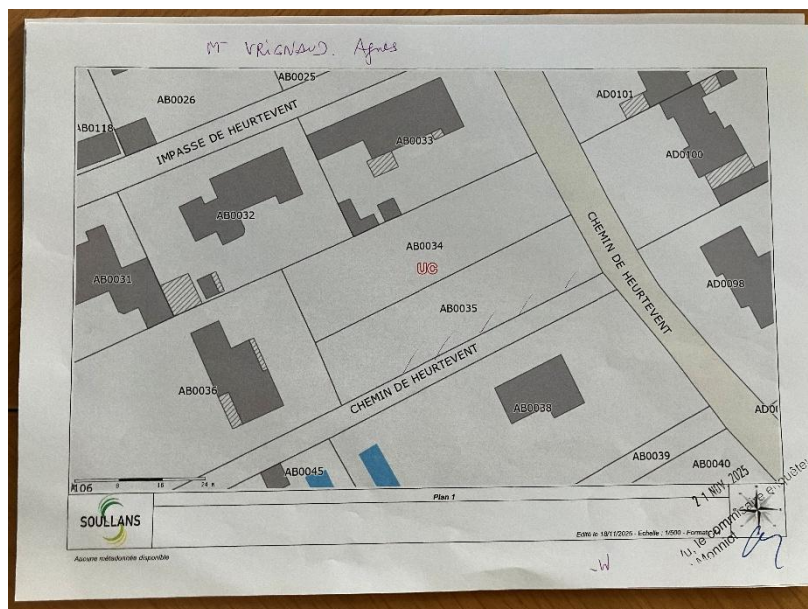
Reçu de 14h à 15 heures Mme Vrignaud Agnès (Soullans) et M. et Mme Vrignaud Michel (Soullans) qui déposent leurs observations sur le registre..

Observation n°5.

Mme Vrignaud Agnès demande à déroger à la règle de recul de 15 m par rapport aux voies en zone UC pour l'un des chemins bordant à l'angle sa propriété des parcelles AB 34 et AB35, demandant à ce que le recul soit ramené à 5 m. le long du chemin.

Elle joint au registre un plan et une photo aérienne à son observation.





Observation n°6

Mme Vrignaud Agnès demande le classement en 1AU au lieu de 2AU de la parcelle AW37, en complément de la demande identique déposée par M.Menuet Jean-Luc pour la parcelle AW36. Elle joint un plan au registre.

Observation n°7

M. et Mme Vrignaud Michel demandent 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.

M. et Mme Vrignaud m'ont présenté le dossier de permis en question.

Feuillet n°4 - paraphe

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Vendredi 21 novembre 2025

① Parcelles concernées : AB34 et AB35.
Demande de désagregation concernant le
repli de recul de 15 m sur le
chemin qui dessert 2 autres maisons
⇒ le recul peut-il être réduit
et ramené à 5 m le long du
chemin ?? (2 photos jointes)

② Parcelle AW 37 :
demande de classement en 1^{ère} AV au
lieu de 2^{ème} AV
Cette demande vient en complément de
celle de M^r MENDET Jean Luc (propriétaire
parcelle AV 36)
M^{me} VRIGNAUD Agnès Soullans

Vendredi 21 novembre 2025

Demande de réhabilitation d'une construction
ancienne sur la parcelle 3515 section A
Un permis de construire avait été déposé le
septembre 2022. Ce dernier avait eu un
avis favorable par la mairie mais un
refus par la chambre d'agriculture.
Nous aimerions relancer ce projet afin de profiter
de cette construction existante

Jr et Jme Vignaud Michel

Vu, le commissaire enquêteur,
C. Monpiot

Cy

Extrait n°2 du registre d'enquête

Bilan de la troisième permanence et clôture de l'enquête : Trois personnes reçues, trois observations portées au registre, dont deux accompagnées de trois plans
Clôture de l'enquête à 17h30 en présence de Monsieur le Maire, de deux adjoints et du responsable administratif du dossier.

Avis des personnes publiques associées consultées (

Ont été consultés (liste au dossier d'enquête, AR annexés au présent rapport) :
Le 23 juin 2025 : La préfecture de Vendée, la Région Pays de Loire, le Département de la Vendée, le Syndicat mixte Marais-Bocage-Océan compétent pour le SCOT Nord-Ouest Vendée, la communauté de communes Océan Marais de Monts, compétente notamment en matière de programme local de l'habitat (PLH) et d'assainissement, les chambres consulaires de Commerce et d'Industrie, des Métiers et d'Agriculture ;
ainsi que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) au titre de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme., AR du 16 juin 2025.

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.

-Avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 9/07/2025, enregistré en mairie le 15/07/2025 : La chambre insiste sur l'importance des possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales :

emet un avis favorable au projet de modification N°1 du PLU. En effet, nous considérons que l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Perrier, en complément des opérations en cours en densification, devrait permettre d'accueillir de nouveaux habitants et ainsi contribuer au développement de l'artisanat pour répondre aux besoins de la population. En outre, nous espérons que l'extension de la zone d'activités « Le Brécharde » permettra l'implantation d'activités artisanales qui peuvent avoir des besoins spécifiques en termes de foncier et d'immobilier d'entreprise.

Avis favorable du Département de la Vendée du 28/07/2025, signé par Président de la Commission Urbanisme, Habitat, Aménagement :

Le dossier transmis n'appelle pas d'observation de ma part. Néanmoins, il apparaît que le PLU ne modifie pas l'emplacement réservé ER n°19 « Aménagement de voirie sur la RD 32 », d'une superficie de 13,36 ha, au profit de la commune. Ce projet n'est ni repris dans le PADD du SCOT Nord-Ouest Vendée, ni dans le SRADDET. Aussi, dans le cadre de l'application de la loi ZAN, il pourrait être intéressant pour la commune de faire remonter le projet à un échelon supra, dans le cas où ce projet serait toujours souhaité par la commune. La capacité d'artificialisation de la commune étant a priori jusqu'en 2031 de 11 ha donc 4,09 ha réservé à l'OAP du Perrier.

Le complément au rapport de présentation, page 113, présente une donnée erronée. Il conviendrait de modifier l'état initial des déplacements au regard du document joint.

Le Département émet un avis favorable à ce projet.

Correction p.113 du rapport de présentation : « Sur l'axe Challans Challans-Soullans-Saint-Gilles, c'est près de 5600 (et non 10500) véhicules qui circulent sur cette départementale (D69). La D32 est () empruntée par près de 7200 (et non 5000) automobilistes (

La MRAe a produit la réponse suivante N° PDL 3684/APP le 05/09/2025:

« La MRAe des Pays de la Loire ne peut pas étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti faute de moyens suffisants, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 11 juin 2025. Elle ne produira donc pas d'avis à l'échéance. La présente information sera : • notifiée à la personne publique responsable ; • jointe au dossier soumis à enquête publique ou autre procédure de participation ; • mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr) »

Les autres personnes publiques consultées n'ont pas fait connaître d'avis

ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation n°1, M.Menuet Jean-Luc :

Remarques :

1-L'urbanisation différée de la zone a été retenue dans le cadre du PLU du fait de la rétention foncière par au moins un des propriétaires. En raison d'une succession, cet obstacle paraît levé pour la parcelle AW36, la plus grande des trois parcelles en cause (voir observation n°1

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.

ci-dessus). Il en va de même de la parcelle AW37 (voir demande de Mme Vrignaud Agnès, observation n°6).

Le propriétaire de la parcelle AW38 ne s'est pas manifesté lors de l'enquête.

2-Selon l'OAP, la zone « non bâtie en zone naturelle au nord de la commune est comprise entre deux zones bâties ». La zone est bien dans l'enveloppe urbaine. Le PLU ne fait pas obstacle à son urbanisation au titre de la protection des milieux naturels. 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-Desserte du secteur Bel-Air Nord par la voirie et les réseaux : Selon les services de la commune, les réseaux secs et humides sont présents le long du chemin qui borde le secteur. Leurs raccordements restent à réaliser.

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.

Celle-ci est selon le dossier d'environ 11 ha en 2021 à l'horizon 2031, dont sont à déduire la superficie des espaces naturels consommés dans la commune dans l'intervalle depuis 2021 non pris en compte dans le calcul initial. La commune les évalue sur la base des autorisations d'aménager délivrées et mises en œuvre, soit 4,43 ha, auxquels s'ajoute la superficie de la partie Est de la zone 1AUe « Le Brécard » qui a fait l'objet d'un permis d'aménager le 19 avril 2024, soit 2,4ha

Il subsiste ainsi un solde théorique disponible de $11\text{ha} - 6,83\text{ha} = 4,17\text{ha}$

(Il suppose cependant que certains périmètres des opérations récentes précitées n'ont pas été déjà pris en compte dans l'évaluation de la consommation d'espaces NAF antérieure à 1921, compte-tenu d'une approche méthodologique différente, dès lors que les terrains concernés pouvaient n'être déjà plus en état naturel ou agricole.)

C'est sur ces 4,17 ha que peuvent être imputés les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, dont 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 ?

Observation n°2 de Mme Julie Voisin reçue par la mairie par mail le 28/10/2025 :

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 demandes n°2 de Mme Voisin concernant le règlement des clôtures?

- Observation n°3 de M.Auvray

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.Auvray 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 XVIIème siècle, et à quelles conditions ?

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 ?

Observation n°7

Remarque : La construction, antérieurement à usage agricole en question et à l'abandon depuis plusieurs années, dépend de l'habitation principale de M. et Mme Vrignaud Michel, 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 de M. et Mme Vrignaud Michel 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.

REPONSES AUX INTERROGATIONS SOULEVEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- Question n°6 : Avis de la chambre des métiers : L'extension de la zone d'activité « Le Brécharde » (transformation de la partie est de IAUe en Ue) permettra-t-elle l'implantation d'activités artisanales ayant des besoins spécifiques fonciers ou immobiliers comme le souhaite la Chambre des Métiers ?

- 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?

AUTRES QUESTIONS SOULEVEES PAR L'EXAMEN DU DOSSIER

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*
Quelle explication donner à cette discordance ?

Evaluation environnementale

-Plan des réseaux 2017 *Remarque : l'extrait du plan ne fait ressortir aucun réseau proche*

-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 ?*

-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. »

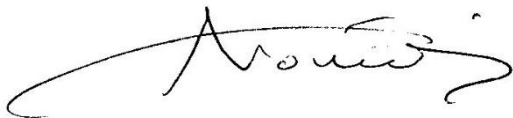
Question n°9 : La cartographie du PLU n'étant plus en concordance avec les résultats de l'étude pédologique plus récente en matière de délimitation de zones humides, ne convient-il pas d'adopter un figuré particulier pour cette zone du Perrier, renvoyant dans la légende aux compléments d'investigation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

-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 ?

Procès-verbal de Synthèse remis à Monsieur le Maire de Soullans en mains propres en mairie de Soullans le Vendredi 28 Novembre 2025, qui dispose de quinze jours conformément à l'article R 123-18 du code de l'Environnement, pour me faire part de ses éventuelles observations sur le présent procès-verbal, ainsi que des réponses ou remarques complémentaires qu'appellent le cas échéant les interrogations dont il m'est apparu à l'examen du dossier qu'elles justifiaient quelques précisions.

Le 28 Novembre 2025,
Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Monniot', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the left.

Claude Monniot