

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**

**A-RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Table des matières**

<b>1 I-GENERALITES.....</b>	<b>5</b>
1.1 Rappels réglementaires: .....	6
1.1.1 Modification de droit commun du PLU.....	6
1.1.2 Evaluation environnementale : .....	6
1.2 Contenu de la modification .....	8
1.3 Liste des pièces du dossier d'enquête.....	9
<b>2 II-ANALYSE DU COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION (pièce    n°10 du dossier d'enquête, appelée « Notice » dans l'arrêté de mise à l'enquête et l'avis    au public ):</b> .....	<b>9</b>
2.1 Rappel réglementaire :Article L151-4.....	9
2.2 Composition du document .....	10
2.3 Besoins en logements :.....	10
2.3.1 Ouverture de la Zone 2AU du Perrier:.....	11
2.3.2 Concernant les zones 1AU : .....	11
2.3.3 Densification et renouvellement urbain .....	12
2.4 Consommation d'espaces NAF .....	13
2.5 Les autres éléments de la modification portent sur :.....	14
2.5.1 Le transfert des zones 1AU « Prévoirie » en zone urbaine Ub, l'OAP correspondante étant supprimée et 1AUe « Le Bréchard »(partie est) en Ue, tout en conservant l'OAP existante, à laquelle est rajoutée mention Ue,, +1 petite parcelle en Ub. .....	14
2.5.2 Le transfert du sous-secteur UCa du sud du bourg en UBa en vue de sa densification, l'assainissement collectif y étant à présent assuré.....	14

2.5.3	L'actualisation d'emplacements réservés.....	14
2.5.4	Evolution des OAP.....	14
2.5.5	Ajout de trois nouveaux bâtiments dont le changement de destination est autorisé. : .....	14
2.5.6	-Evolution du règlement écrit : .....	15
2.6	Evaluation environnementale ( <i>Résumé des pages 92 à 120</i> )- .....	16
2.6.1	-Risques :: -Zone 2AU : Pas de risques localisables. Autres points de la modification : Pas d'augmentation des risques existants et pas d'impact. ERC : aucune mesure envisagée .....	16
2.6.2	-Nuisances : Zone 2AU :l'OAP prévoit le système de desserte pour éviter et réduire les risques d'insécurité routière.....	16
2.6.3	Servitudes d'utilité publique :Absence d'incidence, aucune mesure envisagée.....	16
2.6.4	Déchets : .....	16
2.6.5	Ressources en eau : .....	16
2.6.6	Eaux pluviales :.....	16
2.6.7	-Eaux usées ( p.36):.....	16
2.6.8	Eau potable : .....	17
2.6.9	Zonages environnementaux :.....	17
2.6.10	Bocage :.....	17
2.6.11	Zones humides :.....	18
2.6.12	-Paysage et patrimoine .....	19
2.6.13	Agriculture :.....	20
2.6.14	Sols et consommation d'espace :.....	21
2.6.15	Air et énergies renouvelables .....	21
2.6.16	Déplacements : .....	21
2.6.17	Incidence sur les sites Natura 2000 .....	21
2.6.18	Indicateurs de suivi (3 pages):.....	21
2.7	Résumé non technique (2 pages) (pages 119-120).....	22
2.7.1	« -Présentation du projet et justificatif.....	22
2.7.2	« ..Analyse des incidences et mesures ERC .....	22
2.7.3	« -Analyse des incidences sur le site Natura 2000 .....	22

<b>3 III-ORGANISATION DE L'ENQUETE .....</b>	<b>22</b>
3.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	23
3.2 Préparation de l'enquête.....	23
3.3 L'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis au public .....	23
3.4 Les mesures de publicité.....	24
3.4.1 Concertation préalable du public :.....	24
3.4.2 Insertions dans la presse :.....	25
3.4.3 Affichage : .....	26
<b>4 V DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>27</b>
4.1 . Ouverture et première permanence le lundi 20 octobre 2025 .....	27
4.1.1 Observation n°1 .....	27
4.1.2 -Observation n°2 reçue par la mairie de Soullans par mail le 28/10/2025 : .....	30
4.2 Deuxième permanence Mardi 4 Novembre 2025 .....	31
4.2.1 Observation n°3 : .....	31
4.2.2 Observation n°4 .....	33
4.3 Dernière permanence et clôture de l'enquête le Vendredi 21 Novembre 2025	34
4.3.1 Observation n°5. ....	34
4.3.2 Observation n°6 .....	35
4.3.3 Observation n°7 .....	36
4.4 Avis des personnes publiques associées consultées (articles L.132-7, L.132-9,L.123-12, L.123-13 du code de l'urbanisme et L.112-3 du code rural)	
	36
4.5 Bilan résumé du déroulement de l'enquête du 20/10/2025 au 21/11/2025 .....	38
4.6 Le procès-verbal de Synthèse et le mémoire en réponse du Maire de Soullans.....	38
4.6.1 Intitulé 1 (questions 1 et 6):.....	38
4.6.2 Intitulé 2° (observation n°2) Demande d'harmonisation des règles relatives aux clôtures en zone Ab avec celles de la zone UCa.....	39
4.6.3 Intitulé n°3 (observations n°3 et n°7) : Changement de destination de deux bâtiments anciens à usage agricole : .....	40

4.6.4 Intitulé n°4 .....	42
4.7 Avis des personnes publiques associées consultées ( .....	42
4.7.1 La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), consultée le 16/06/2025, n'a pu produire d'avis à l'échéance de trois mois réglementaire.....	42
4.7.2 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat et le Département de la Vendée ont émis un avis favorable.:.....	42
4.7.3 Le Département,.....	43
4.8 Bilan des surfaces (p.91.).....	44
4.9 Autres questions soulevées à l'examen du dossier :Evaluation environnementale .....	45
4.9.1 Plan des réseaux 2017 .....	45
4.9.2 -Eaux pluviales :.....	45
4.9.3 Zones humides sur la-zone 2AU du Perrier : Extrait de l'étude ACCETE 09/07/2024 .....	46
4.9.4 Déplacements :.....	46

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**

### **A-RAPPORT 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, 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, soit ¼ d'heure en voiture. .

Cette situation favorable, au surplus 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). Outre les extensions du centre-bourg, il existe un îlot important en bordure de Challans à l'ouest de la RD 69 et un autre plus réduit à l'est de la RD 32. Les activités sont regroupées dans une zone artisanale à l'est du bourg, le long de la RD 32.

Soullans fait partie de la communauté de communes Océan Marais de Monts, distincte de celle de Challans, « Challans-Goix-Communauté », toutes deux partie prenante 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.

L'objectif de la présente modification, qui 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), 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 Rappels réglementaires:

### 1.1.1 Modification de droit commun du PLU

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions

#### Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou 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.

#### Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

#### Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

#### Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

### 1.1.2 Evaluation environnementale :

#### Article L104-3 du Code de l'urbanisme :

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et [L. 104-2](#) donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

-Art.R104-12 du Code de L'urbanisme : Les PLU 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° ou si après examen au cas par cas, 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.

*Ces points ont été soumis à l'examen de la MRAe Pays de Loire, saisie du projet de modification par la commune de Soullans le 16 Juin 2025., conformément aux articles L104-3 et L104-6 du code de l'Urbanisme*

#### Commentaires quant à la nécessité d'une évaluation environnementale

*Le rapport de présentation de la modification indique qu'elle est soumise à évaluation environnementale en application de l'article L122-4 du code de l'environnement. Or, celui-ci précise :*

VI.-Par dérogation aux dispositions du présent code, les plans et programmes mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 du code de l'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions définies au chapitre IV du titre préliminaire du code de l'urbanisme.

*C'est donc les dispositions du code de l'Urbanisme qui s'appliquent. Celui-ci précise (art.R104-12 ci-dessus) : 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.

*Concernant le §3°, par l'information n°PDL 3684/APP du 5 septembre 2025 la MRAe Pays de Loire signifie « qu'elle 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 ».*

*Concernant le §3, le chapitre évaluation environnementale du complément du rapport de présentation conclut (Résumé non technique pages 119-120):*

*« -Globalement, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU aura un impact limité sur l'environnement . L'impact sur le site Natura 2000 sera négligeable »*

*« -Les autres évolutions prévues dans la modification n° 1 du PLU n'entraîneront à ce titre aucun impact sur l'environnement, ni aucun impact sur le site Natura 2000. »*

Par ailleurs, les avis des personnes publiques associées reçus à la date limite de réponse qui leur était impartie, à savoir le 26/09/2025 se limitent aux réponses de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pays de Loire pour la Vendée, signée par son président, vice-président de la chambre régionale le 09/07/2025, reçue en mairie le 15/07/2025 et du Département de Vendée, signée par le président de la Commission Urbanisme, Habitat, Aménagement du territoire du 28/07/2025

Aucune des deux réponses, favorables à la modification, et jointes au dossier d'enquête, ne donne d'élément de nature à remettre en question les conclusions de l'étude environnementale

quant à l'absence d'incidence significative de la modification du PLU sur l'environnement, et notamment sur le site Natura 2000.

*Dès-lors, il n'y avait pas d'élément du dossier permettant d'inférer a priori, au stade de l'enquête, qu'il y aurait possibilité d'incidences notables sur l'environnement au regard notamment de la directive européenne précitée.*

*Les conclusions du rapport de présentation, la MRAe n'ayant par ailleurs pas émis d'avis, et en l'absence d'observation des personnes publiques consultées sur le plan de l'impact environnemental, amènent à considérer en première analyse que 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 doit donc être considérée au même titre que si elle répondait à une obligation réglementaire. Ses conclusions en sont à confirmer à l'examen du dossier et au vu des observations recueillies à l'enquête publique.*

Dans ce contexte, 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). La durée de l'enquête résultant de l'arrêté du maire de Soullans n°AMD-03 du 25/09/2025 est en conséquence de 31 jours.

*De même, en l'absence d'évaluation environnementale obligatoire, la concertation préalable décidée en application de l'article L103-2 I<sup>o</sup>b du code de l'urbanisme par le conseil municipal par délibération du 21/11/2024 fixant les modalités de la concertation, et par délibération du 18/09/2025 tirant le bilan de cette concertation, joints au dossier d'enquête, aurait présenté un caractère facultatif. Ayant été cependant décidée par le conseil municipal et effectuée, elle doit aussi être considérée comme si elle avait répondu à une obligation réglementaire.*

## 1.2 Contenu de la modification

Le contenu de la modification est rappelé dans l'article premier de l'arrêté du 25 septembre 2025 :

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 où 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. Celle-ci, complétée par la loi du 20 juillet 2023, fixe une consommation maximale à l'horizon 2030 de 50% des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) consommés entre 2011 et 2020, soit un maximum de 11 ha pour Soullans à compter de 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.

*Sur le plan de l'impact environnemental, développé dans l'étude d'incidence, qui concerne essentiellement la zone 2A du Perrier, les points principaux, outre le bilan des espaces NAF, portent sur les solutions apportées à l'assainissement des eaux usées, au stockage et à l'évacuation des eaux pluviales, à l'identification plus précise et à la protection des zones humides et des boisements.*

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

## 2 II-ANALYSE DU COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION (pièce n°10 du dossier d'enquête, appelée « Notice » dans l'arrêté de mise à l'enquête et l'avis au public ):

### 2.1 Rappel réglementaire : Article L151-4

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

..... « Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet

d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 du code de l'urbanisme, il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. du même code »

## **2.2 Composition du document**

Le document compte 140 pages. Il comporte les parties suivantes :

-Une introduction présentant la commune de Soullans, l'historique de son urbanisation, donnant les motivations de la modification et évoquant la nécessité de l'évaluation environnementale et la consultation de la MRAe.

-Une déclinaison des 7 points (« évolutions ») sur lesquels porte de la modification avec pour les 6 premiers une justification, l'évolution du règlement graphique, ainsi que l'évolution des OAP pour le point n°5. Le point 7, évolution du règlement écrit, donne l'état des différents articles avant et après modification .

-Un tableau des surfaces (avant-après)

-L'évaluation environnementale, qui comporte :

.Un état initial de l'environnement,

L'analyse des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC),

Des indicateurs de suivi,

Un résumé non technique

-Une annexe : l'analyse écologique réalisée sur la zone 2AU du Perrier par ACCETE

### ***Commentaires :***

*La partie la plus développée du rapport de présentation concerne la zone 2AU du Perrier (§ évolution , évaluation environnementale et annexe).*

*Le site en prairie acquise par la commune qui l'entretient (pas de culture), délimité par des haies et des jeunes boisements, traversé en son centre de SW en NE par le Chemin des Rivières, est en limite d'urbanisation actuelle au SE et au NE, et à 250 m au NE des limites du Marais Breton (Zone Natura 2000, Zone humide RAMSAR, ZNIEFF (1 et2). Les réseaux viennent en bordure de la voie au SW.*

*. Sur les motivations de la modification, le rapport de présentation est explicite :*

*« La modification du PLU (passage de 2AU en 1AU, adaptation de l'OAP du Perrier) 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. »*

*Les points suivants ressortent particulièrement à l'appui de la démarche:*

## **2.3 Besoins en logements :**

+ 50 logements par an depuis 2017-2023, = objectifs du PADD 2016-2026 (23% de la Communauté de communes).

+199 à 361 logements d'ici 2034 selon scenarii démographiques <PADD  
 7 à 8% de logements locatifs sociaux, où en accession sociale à la propriété.

**Densification possible :112 logements, mais % mobilisable non chiffrable.**

### 2.3.1 Ouverture de la Zone 2AU du Perrier:

**>100 logements (+250 habitants environ), dont une dizaine de logements locatifs sociaux. Ouverture partielle dans le cadre de la modification.**

### 2.3.2 Concernant les zones 1AU :

#### **Zone 1AU n°1 « La Rive »:**

La commune envisage d'acquérir une partie de la zone mais l'emprise exacte et les négociations ne permettent pas d'assurer une mobilisation de cette zone à court terme. Potentiel: 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

#### **Zone 1AU n°2 « les Mésanges » :**

Les propriétaires de la zone 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 ». • Potentiel : 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.

#### **-Zone 1AU n°3 Rue de Nantes :**

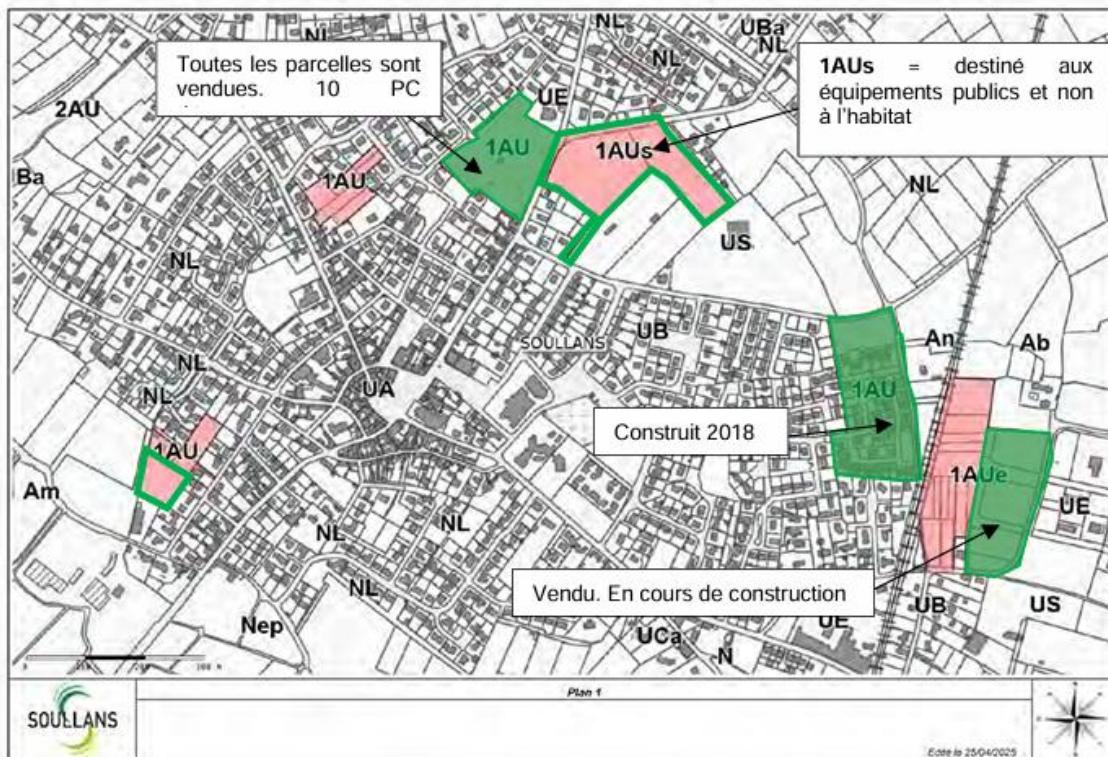
Surface = 2,3 ha • dans l'enveloppe urbaine pour les deux secteurs. « dent creuse stratégique dans le PLU ». OAP sectorielle. • L'opération s'appelle le lotissement du Clos de la scierie (56 logements dont 12 logements locatifs sociaux). Le terrain est en cours de viabilisation après dépollution. Le permis d'aménager a été accepté. Modification du PLU : transfert de cette zone en Ub. • Potentiel logements = reste 2 lots à commercialiser. L'OAP impose la réalisation de logements collectifs sur la moitié du secteur.

#### **-Zone 1AU n°4 « Prévoirie »**

Surface : 3,25 ha • Situation : en extension de l'enveloppe urbaine. « dent creuse stratégique dans le PLU ». OAP sectorielle. • Zone construite. (lotissement des Olivettes). Transfert de cette zone en Ub. dans le cadre de la modification • Potentiel logements : 0 logements restants

**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 :



#### 2.3.3 Densification et renouvellement urbain

Bilan de l'étude de densification (en U et 1AU) (cf. délibération du 19/06/2025 jointe au dossier d'enquête)

« 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). Ils se répartissent comme suit :

- Concernant les gisements en zone U de type coeurs d'ilots 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

...Potentiel restant d'environ **41 logements en zone U avec OAP, 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 :

*Potentiel restant d'environ **112 logements** en zone U non maîtrisable à court ou long terme. »*

## 2.4 Consommation d'espaces NAF

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 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.

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

Le portail de l'artificialisation indique que 7 ha ont été consommé 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 422C0004 délivré le 04/03/2022.

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

*Remarque : Les services de l'Etat (DDTM) associés à l'élaboration du projet n'ont pas émis de réserve sur le calcul révisé par la commune de la consommation d'espaces NAF depuis 2021.*

Avec une **consommation d'espaces NAF estimée à 4,43 hectares depuis 2021, la commune peut encore prétendre à distraire 11 ha - 4ha43=6ha57 d'espaces NAF**, toutes destinations confondues, jusqu'en 2031.

L'ouverture à l'**urbanisation de la zone 2AU communale du Perrier**, (4,09 ha) et celle de l'**extension de la zone intercommunale 1AUe du Bréchard** (2,4 ha), soit au total **6ha49**, restent donc **compatibles avec la loi Climat et Résilience**.

## 2.5 Les autres éléments de la modification portent sur :

- 2.5.1 Le transfert des zones 1AU « Prévoirie » en zone urbaine Ub, l'OAP correspondante étant supprimée et 1AUe « Le Bréchard »(partie est) en Ue, tout en conservant l'OAP existante, à laquelle est rajoutée mention Ue,, +1 petite parcelle en Ub.**
- 2.5.2 Le transfert du sous-secteur UCa du sud du bourg en UBa en vue de sa densification, l'assainissement collectif y étant à présent assuré.**
- 2.5.3 L'actualisation d'emplacements réservés**

1. Suppression de l'emplacement réservé n°10 « Traitement eaux pluviales », la commune en ayant quasiment la maîtrise foncière. Un bassin de décantation va être réalisé ainsi qu'une « végétation » (traitement des déchets verts). Un avant-projet a été réalisé.
2. Suppression de l'emplacement réservé n°8 « Création d'un cheminement piéton » la commune en ayant quasiment la maîtrise foncière.
3. Agrandissement de l'emplacement réservé n°16 « Fossé principal de collecte des eaux de surface quartiers Est du bourg (Le Pin) » afin d'acquérir cet espace pour y de permettre un aménagement eaux pluviales (l'aménagement d'un fossé n'est donc pas considéré comme de la consommation d'espaces naturels ou agricoles) (*plan p.56*).
4. Création d'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.
5. Création d'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 (but : poursuivre la liaison douce tout au long de la route départementale)
6. Création d'un nouvel emplacement réservé n°23 au bénéfice de la commune sur la parcelle AV 79 pour « aménagement routier pour sécurisation des déplacements ».

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

*La liste des emplacements réservés après modification figure p.60 de la « notice ».*

## 2.5.4 Evolution des OAP

1. Insertion 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... »
2. Correction d'une erreur matérielle concernant le périmètre de l'OAP « Les Mésanges »(*Une parcelle à retirer du périmètre*).
3. OAP « Les Olivettes » *Une voie de desserte principale à sens unique remplacera les deux axes prévus initialement*

## 2.5.5 Ajout de trois nouveaux bâtiments dont le changement de destination est autorisé. :

-Bâtiment n°1 : situé à La Chapellerie, 234, route de Charraud Thibaud à l'Ouest du territoire communal de Soullans. Les bâtiments situés à proximité ne sont pas utilisés pour l'activité agricole.

-Bâtiment n°2 : 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). Il n'est plus exploité depuis plus de 30 ans. Aucune exploitation à proximité.

-Bâtiment n°3 : situé route de la Charraud Thibaud au sein du lieu-dit « Les Petites Rochelles » en limite Ouest du territoire communal de Soullans.

Il n'est plus exploité : Tous les bâtiments sont vides autour de la maison : Il n'y a plus aucun animaux sur site. Les premières exploitations se trouvent à environ 1km500 de la maison et la grange.

#### **2.5.6 -Evolution du règlement écrit :**

-Précisions sur la définition d'annexe (art.5) : hauteur et en zone UB, distance au bâtiment principal.

-Débords de toiture autorisés si en harmonie avec bâtiment existant

-Stationnement : les règles propres à chaque zone sont désormais regroupées dans l'article 11 des dispositions générales.

-Implantation par rapport aux limites séparatives : regroupées idem dans l'article 12 des dispositions générales. Il subsiste des dispositions spécifiques en zone UC.

-Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière en zone UC (article 2) : l'article est complété comme suit

« Sont admises, sous conditions: ...• 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, ...):

-Accès et voirie en toutes zones : ajout à l'art.3 de chaque zone :

« La mutualisation des accès peut être imposée en fonction de la configuration des lieux, ....Pour assurer une intégration paysagère de qualité..., il est souhaitable de traiter les allées en gravillons, en stabilisé et/ou de limiter l'imperméabilisation aux bandes de roulement ».

-Implantation des piscines en zone A (Art.6):

« ... une implantation avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique est demandé », règle identique à celle de l'art.6 en zone A.

- Implantation des constructions aux limites séparatives en zones Ua, Ub et Uc : Certaines dispositions sont supprimées des art.7 de chaque zone ou renvoient aux dispositions générales, dans un souci de simplification et d'intégration. (p.88 et 89).

-Art.11 :

Maçonneries en zone U (*obligations de crépir ou enduire les façades*) (p.88):

« 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 ».

-Clôtures en zones UA, AB et UC (p.88-89): « Des dispositions particulières sont ajoutées pour les parcelles situées en angle de voies ou encadrées par plusieurs voies : »

-Intégration des panneaux solaires en toutes zones (p.90): l'obligation d'intégrer les panneaux dans le même plan que la toiture ou posé sur celle-ci est étendue aux constructions existantes.

-Tableau des surfaces avant-après modification : cf.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. Cette différence est à rectifier.

## 2.6 Evaluation environnementale (*Résumé des pages 92 à 120*)-

- 2.6.1** -*Risques :: -Zone 2AU : Pas de risques localisables. Autres points de la modification : Pas d'augmentation des risques existants et pas d'impact. ERC : aucune mesure envisagée*
- 2.6.2** -*Nuisances : Zone 2AU : l'OAP prévoit le système de desserte pour éviter et réduire les risques d'insécurité routière.*
- 2.6.3** *Servitudes d'utilité publique :Absence d'incidence, aucune mesure envisagée.*
- 2.6.4** *Déchets :*  
 -Zone 2AU :+125 tonnes/an, reste inférieure à la capacité disponible de traitement de la filière  
 -Sur l'ensemble de la modification : Absence d'incidence. Aucune mesure envisagée.
- 2.6.5** *Ressources en eau :*  
 - Zone 2AU : SAGE Baie de Bourgneuf et marais Breton : Réseau hydrographique le plus proche à 250 mètres au sud du site :  
 « 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 ».  
 -Autres aspects de la modification : pas d'impact. Absence d'incidence, aucune mesure envisagée.

## 2.6.6 *Eaux pluviales :*

-Zone 2AU

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

Incidence : imperméabilisation du sol-augmentation des volumes ruisselés. Réduire et compenser : l'OAP prévoit un bassin de rétention dimensionné pour une pluie trentennale avec rejet dans le réseau communal.

*Remarque : le réseau communal devra être adapté pour traiter les ruissellements, notamment excédentaires en cas de pluie exceptionnelle, avant rejet dans le milieu naturel du marais Breton. A cet égard, il convient de conserver et entretenir le fossé longeant le Chemin des Rivières qui participe à l'écoulement et à l'épuration des eaux pluviales.*

-Autres points de la modification : pas d'incidence..

## 2.6.7 *-Eaux usées (p.36):*

La capacité de la nouvelle station (juin 2022) est suffisante (5000 EQH) pour accueillir le supplément d'effluents résultant de la modification. Le site est déjà desservi par les réseaux au sud de la zone 2AU. : Pas d'impact. Aucune mesure envisagée (*Remarque :La Communauté de communes a lancé en 2023 la réalisation de son schéma directeur d'assainissement. Diagnostic en cours*).

### **2.6.8 Eau potable :**

Pas d'incidence sur le captage de La Vérie. La demande consécutive à l'augmentation de population sera assurée, sans impact sur l'environnement, par le concessionnaire Vendée-Eau.

### **2.6.9 Zonages environnementaux :**

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 » ;

-Concernant la zone 2AU du Perrier:

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.

Remarque : Voir le § ci-dessus concernant la ressource en eau et le § suivant consacré aux zones humides.

- . Les autres évolutions prévues dans la modification n'auront pas non plus d'impact sur la biodiversité ainsi que sur la trame verte et bleue

- . A ce titre, la modification n'aura ainsi pas d'impact (*significatif*) sur la biodiversité et plus particulièrement la trame verte et bleue.

Autres évolutions prévues dans la modification:

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

### **2.6.10 Bocage :**

-Concernant la zone 2AU :

EVITER et REDUIRE : L'OAP sectorielle prévoit de préserver les éléments de paysage 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».(*Voir aussi le § Paysage ci-après.*)

-Autres évolutions prévues dans la modification: Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

### **2.6.11 Zones humides :**

-Zone 2AU : p.35 de la Notice : « 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. »

#### *Extrait du PLU en vigueur*

Conformément aux dispositions de (*celui-ci*), « la destruction de zones humides identifiées à l'article 5 doit être justifié 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 »



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

*Source :Pré-diagnostic écologique de la zone 2AU-OAP Le Perrier-ACCETE 09/07/2024*

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU , l'OAP sectorielle modifiée prévoit que : « 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 ».

Concernant les autres évolutions prévues dans la modification: Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

#### 2.6.12 -Paysage et patrimoine

##### **Paysage :**

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.

: 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.

*Remarque : voir le § ci-dessus relatif aux eaux pluviales : « A cet égard, il convient de conserver et entretenir le fossé longeant le Chemin des Rivières qui participe à l'écoulement et à l'épuration des eaux pluviales ».*



Notice p.109

Concernant les autres évolutions prévues dans la modification: Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

#### 1.1.1.1. patrimoine culturel, architectural et archéologique :

-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.

-Autres évolutions de la modification n°1 du PLU : Elles 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

#### 2.6.13 Agriculture :

-Zone 2AU : Le site est une prairie avec quelques haies en son centre et sur son pourtour. Propriété communale, le site n'est plus cultivé et est entretenu par la commune.

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

-Aucune incidence non plus sur les autres points de la modification.

#### **2.6.14 Sols et consommation d'espace :**

*Voir § Consommation d'espace NAF ci-dessus*

-Zone 2AU : REDUIRE : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU entraînera 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.

-Autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Au vu de l'absence d'incidences, aucune mesure n'est envisagée.

#### **2.6.15 Air et énergies renouvelables**

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.

#### **2.6.16 Déplacements :**

-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.

: EVITER et REDUIRE : l'OAP sectorielle créée prévoit le système de desserte de la zone. Au vu de l'absence d'incidences, aucune autre mesure n'est envisagée.

Remarque : les accès sur le chemin des Guignardières au sud de la zone 2 AU et sur la route du Perrier au nord devront être aménagés en fonction des flux générés par l'urbanisation de la zone.

#### **2.6.17 Incidence 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.

-Urbanisation de la zone 2AU du Perrier : 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.

-Autres évolutions prévues dans la modification: Elles 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'entrainera aucun impact sur le site Natura 2000. »

#### **2.6.18 Indicateurs de suivi (3 pages):**

Les indicateurs de suivi sont issus de l'évaluation environnementale du PLU de 2017. Ils sont actualisés avec les données les plus récentes dans la colonne « Etat 1 » (pages 116 à 118)

## 2.7 Résumé non technique (2 pages) (pages 119-120)

### 2.7.1 « -Présentation du projet et justificatif

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. »

### 2.7.2 « -..Analyse des incidences et mesures ERC

- 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.

- 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'entrainera aucun impact sur l'environnement. »

### 2.7.3 « -Analyse des incidences sur le site 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.

-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.

- Autres évolutions prévues dans la modification n°1 du PLU : Les évolutions présentées (Voir § ci-dessus : Analyse des incidences et mesures ERC- Autres évolutions ) n'entraineront aucun impact sur le site Natura 2000. »

## 3 III-ORGANISATION DE L'ENQUETE

### **3.1 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.

### **3.2 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 évoquées, 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, vers 10h30 une tournée de visite sur place a été effectuée, conduite par M.Chouin, adjoint à l'urbanisme, principalement sur le site site de la zone 2AU du Perrier.

Une deuxième rencontre a eu lieu le 1<sup>er</sup> Octobre 2025 à ma demande en présence de Monsieur Chouin, de la directrice générale des services, et du responsable de l'urbanisme, en charge du dossier.

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 avec Monsieur Chouin, adjoint à l'urbanisme, de la zone 2AU du Perrier, 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.

Contact téléphonique le 17/10/2025 à 15h58 avec le service de la DDTM en charge du dossier. Des contacts entre la mairie et la DDTM ont eu lieu à l'amont du dossier, conduisant notamment à quelques ajustements de celui-ci à la demande de la DDTM. Ces ajustements ayant été effectués, il m'a été précisé qu'il n'y aurait pas d'avis au titre de l'Etat sur cette modification qui ne soulève pas de difficulté tant sur le contenu et les objectifs que sur la forme. Le service s'est décaré à disposition en cours d'enquête pour toute nouvelle question, suite notamment à d'éventuelles observations du public.

### **3.3 L'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis au public**

-L'arrêté du Maire de Soullans N°AMD 2025-003, joint en annexe à ce rapport 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 (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.

*Le texte de l'arrêté a 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'avis au public destiné à l'affichage et aux insertions dans la presse a été ajusté en conséquence. A cet égard, il convient de noter que les dates prévues initialement pour l'enquête ont dû être décalées d'une semaine en raison de l'impossibilité des organes de presse à pouvoir insérer les avis au public dans les délais (15 jours avant le début de l'enquête).*

L'avis au public reprend l'essentiel des éléments 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 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 : 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. Afin que ce délai d'une ½ heure correspondant au collationnement des avis et à la clôture du registre ne soit pas préjudiciable à l'expression des avis du public, il a été décidé que les observations, notamment celles déposées sur le site internet, seraient admises jusqu'à 17h30.*

### 3.4 Les mesures de publicité

#### 3.4.1 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.

### 3.4.2 Insertions dans la presse :

L'avis d'enquête publique a été inséré dans Ouest-France du 1<sup>er</sup> 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.

**Commune de SOULLANS**

# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

**Relative à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme**

En exécution de l'arrêté du Maire de la commune de Soullans n° AMD-03 du 25/09/2025, pris en application des codes de l'environnement et de l'urbanisme ; le projet portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique pendant 31 jours consécutifs du lundi 20 octobre 2025 au vendredi 21 novembre 2025 inclus jusqu'à 17H30. Le siège de l'enquête est situé à la mairie 4, rue de l'Océan 85300 SOULLANS.

A cet effet, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Claude MONNIOT, commissaire enquêteur et en cas d'empêchement de celui-ci, Monsieur Laurent DUFOUR commissaire enquêteur suppléant.

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 orientations d'aménagement et de programmation (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.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier complet en version papier et en version dématérialisée à partir d'un poste informatique, au siège de la mairie, aux jours et aux heures habituels d'ouverture au public. Avec notamment la note de présentation, l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, les délibérations du Conseil Municipal, la liste des personnes publiques associées consultées et leurs avis reçus, l'avis de la MRAE, les avis d'enquête et avis de parution dans la presse locale. Le public pourra formuler ses observations et propositions sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur, en ce même lieu et aux mêmes heures.

Le dossier complet sera également consultable durant la même période sur le site internet de la commune : <http://www.soullans.fr>

Le commissaire enquêteur recevra en personne les observations du public, écrites ou orales, lors des permanences ci-après :

Dates	Horaires	Observations
Lundi 20 octobre 2025	9h00 à 12h	Pendant toute la durée de l'enquête, les observations, propositions pourront également être adressées - par <b>correspondance</b> , au siège de la mairie à : <i>Monsieur le Commissaire Enquêteur de la modification n°1 du PLU 4, rue de l'Océan 85300 SOULLANS</i> - par <b>courriel</b> à l'adresse suivante : <a href="mailto:maire@soullans.fr">maire@soullans.fr</a>
Mardi 4 novembre 2025	9h00 à 12h	
Vendredi 21 novembre 2025	14h00 à 17h00	<b>Les observations et propositions devront parvenir au commissaire enquêteur au plus tard le 21 novembre 2025 à 17h.</b>

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui transmettra son rapport d'enquête ainsi que ses conclusions motivées et avis à Monsieur le Maire dans les 30 jours à compter de la clôture d'enquête. Toute personne physique ou morale intéressée pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur au siège de la Mairie 4, rue de l'Océan 85300 SOULLANS un mois après la date de clôture de l'enquête pour une durée d'un an aux jours et heures habituels d'ouverture et il sera également consultable sur le site de la commune.

La modification du PLU sera soumise pour approbation à la délibération du Conseil Municipal, en tenant compte des observations du public, des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur.

A l'issue de l'enquête, le Plan Local d'Urbanisme modifié pourra être transmis à la Préfecture.

Monsieur Jean-Michel ROUILLE, Maire de la commune de SOULLANS.

### 3.4.3 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.



### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur ROUILLE Jean-Michel, Maire de la commune de Soullans, certifie que l'affichage réglementaire de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été réalisée par les services techniques conformément aux textes en vigueur.

A Soullans, le 20 octobre 2025  
Le Maire,  
Jean-Michel ROUILLE



*Vu, le commissaire enquêteur,*  
C. Monniot

## 4 V DEROULEMENT DE L'ENQUETE

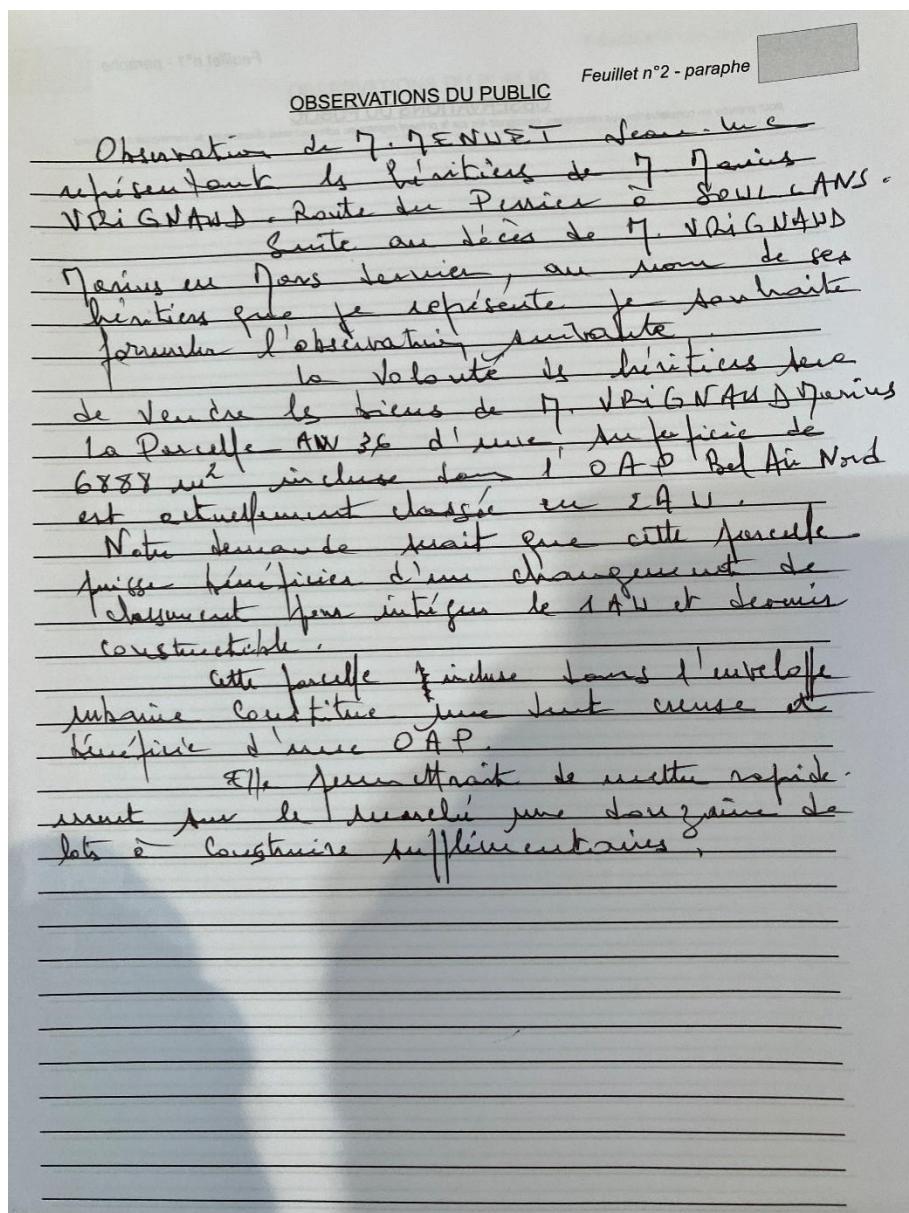
### 4.1 . Ouverture et première permanence le lundi 20 octobre 2025

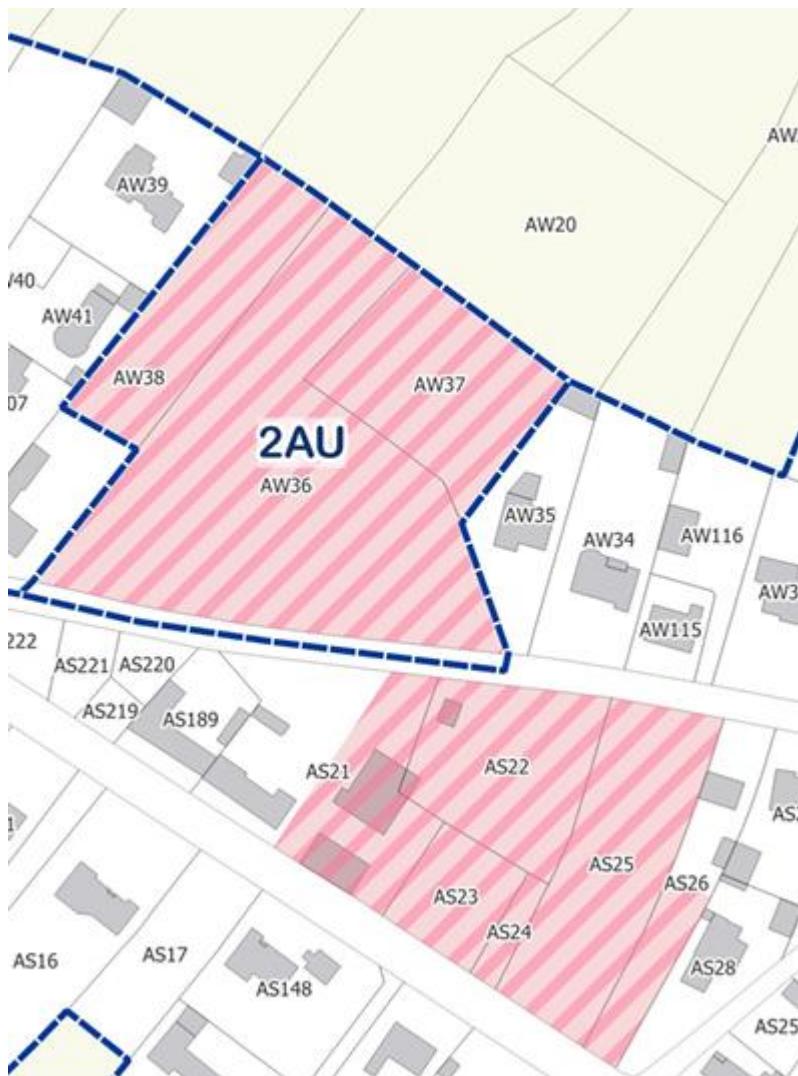
Ouverture de l'enquête à 9 heures.

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)

#### 4.1.1 Observation n°1





*Extrait du PLU en vigueur*

Il 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.

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 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.*

*La mise en service de la nouvelle station d'épuration assure une capacité suffisante pour le traitement des effluents supplémentaires engendrés par cette urbanisation.*

*5-Le changement éventuel de classement en 1AU du secteur Bel Air Nord s'imputera 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 1AU « Le Bréchard » 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 11ha-6,83ha=4,17ha*

*(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.*

## Extrait du PLU

:

Bel-Air / Nord (OAP)

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

#### Principe urbain

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.  
L'arrière de la parcelle située à l'ouest de la zone sera à intégrer dans le périmètre de l'OAP afin d'éviter que celle-ci ne soit divisée et vendue au coup par coup, l'objectif étant de permettre un aménagement d'ensemble.

#### Principe viaire

Un axe préexistant permet d'accéder à la zone : le chemin de Bel-Air.  
Un principe de bouclage en impasse permettra de desservir la zone.  
Afin de faciliter les cheminements doux vers le centre-bourg, une liaison douce sera à intégrer à l'est de la parcelle pour accéder à la zone Bel-Air / Sud.

#### 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.

**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 : **1,1 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre : **15 logements / hectare**
- Programmation minimale à atteindre en matière de logements : **17 logements**

Extrait du règlement du PLU issu des modifications simplifiées n° 1 et 2 :

« Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU Extrait du Rapport de Présentation : La zone 1AU est une zone à vocation mixte. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services, des

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.

équipements publics et des activités commerciales de proximité. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU Extrait du Rapport de Présentation : La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de celle-ci. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. »

#### **4.1.2 -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 paraît 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 .*

Le règlement précise :

« Zone A : Clôtures (constructions existantes et nouvelles)

Les clôtures pleines seront interdites. - Clôture non végétales

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et sera limitée à 2 mètres à partir du sol naturel. Sous réserve d'une impossibilité technique, les équipements publics et collectifs sont exemptés ».

« Zone UC : Dispositions générales • Clôtures non végétales La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et sera limitée : En limite de voies publiques et privées et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade principale de la construction : à un muret de 1,20m maximum avec possibilité de surélévation décorative ajourée. La hauteur totale maximale (muret+surélévation) sera de 1,50m. Un dispositif ajouré de structure rigide de cette même hauteur sera accepté. En limites séparatives au-delà de la façade principale de la construction : une clôture pleine ou grillagée d'une hauteur maximale de 2,00 mètres à partir du sol naturel. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour harmonisation avec un mur de clôture et le bâti existant... »

## 4.2 Deuxième permanence Mardi 4 Novembre 2025

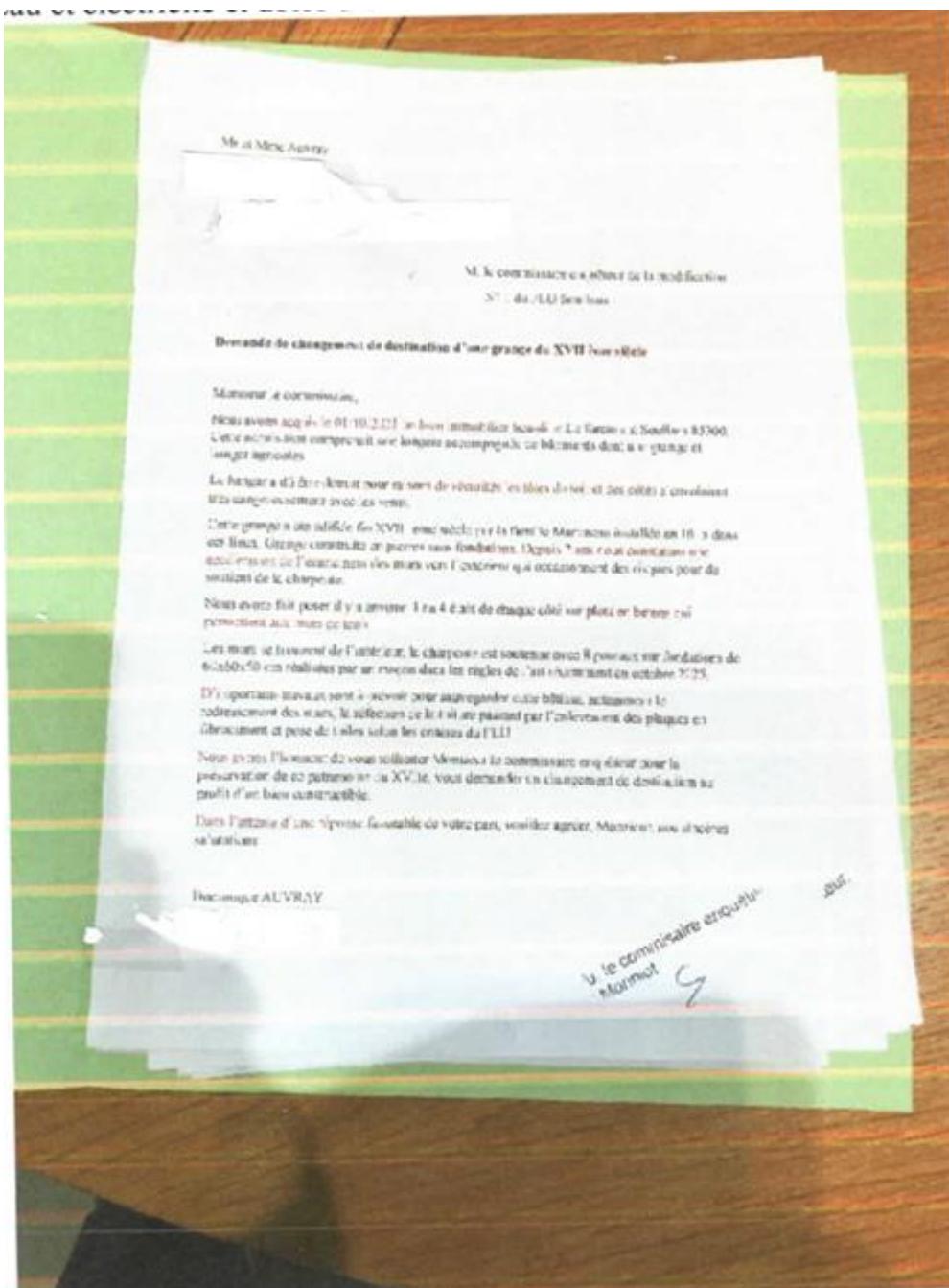
-Ouverture de la permanence à 9 h ; en présence de M.Chouin, adjoint à l'urbanisme, et de M.Le Banner en charge du dossier.

### 4.2.1 *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 m<sup>2</sup> 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 d'enquête.

*Remarques :1) 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.*

*2)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.*



#### Histoire de la grange :

Il nous est particulièrement important de sauvegarder ce patrimoine du XVII<sup>e</sup> siècle où 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 aimerais préserver.



#### **4.2.2 Observation n°4**

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 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 annoncées dans le cadre des autorisations d'aménager (inventaire floristique et faunistique).

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

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

Ouverture de la permanence à 14 heures.

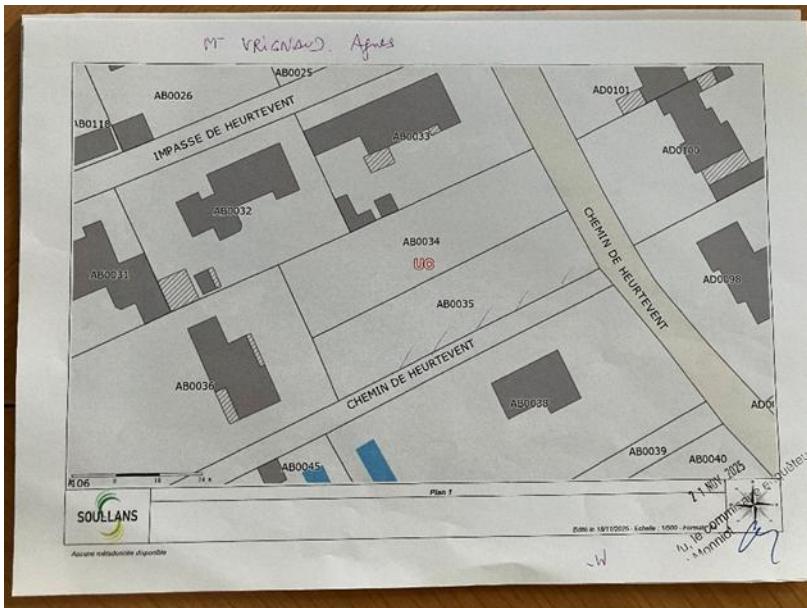
Reçu de 14h à 15heures Mme Vrignaud Agnès (Soullans) et M. et Mme Vrignaud Michel (Soullans) qui déposent leurs observations sur le registre..

##### 4.3.1 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.

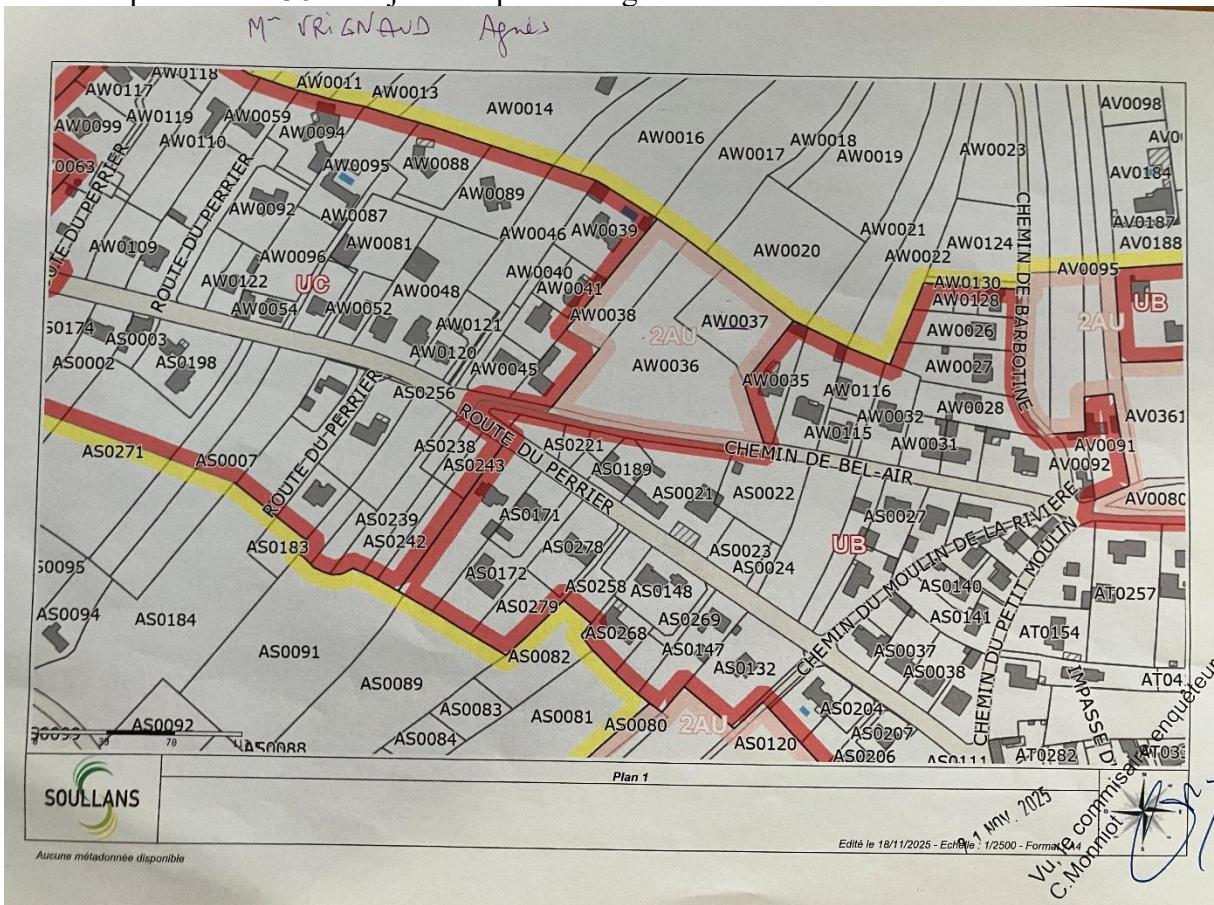
Elle joint au registre un plan et une photo aérienne à son observation.





#### 4.3.2 Observation n°6

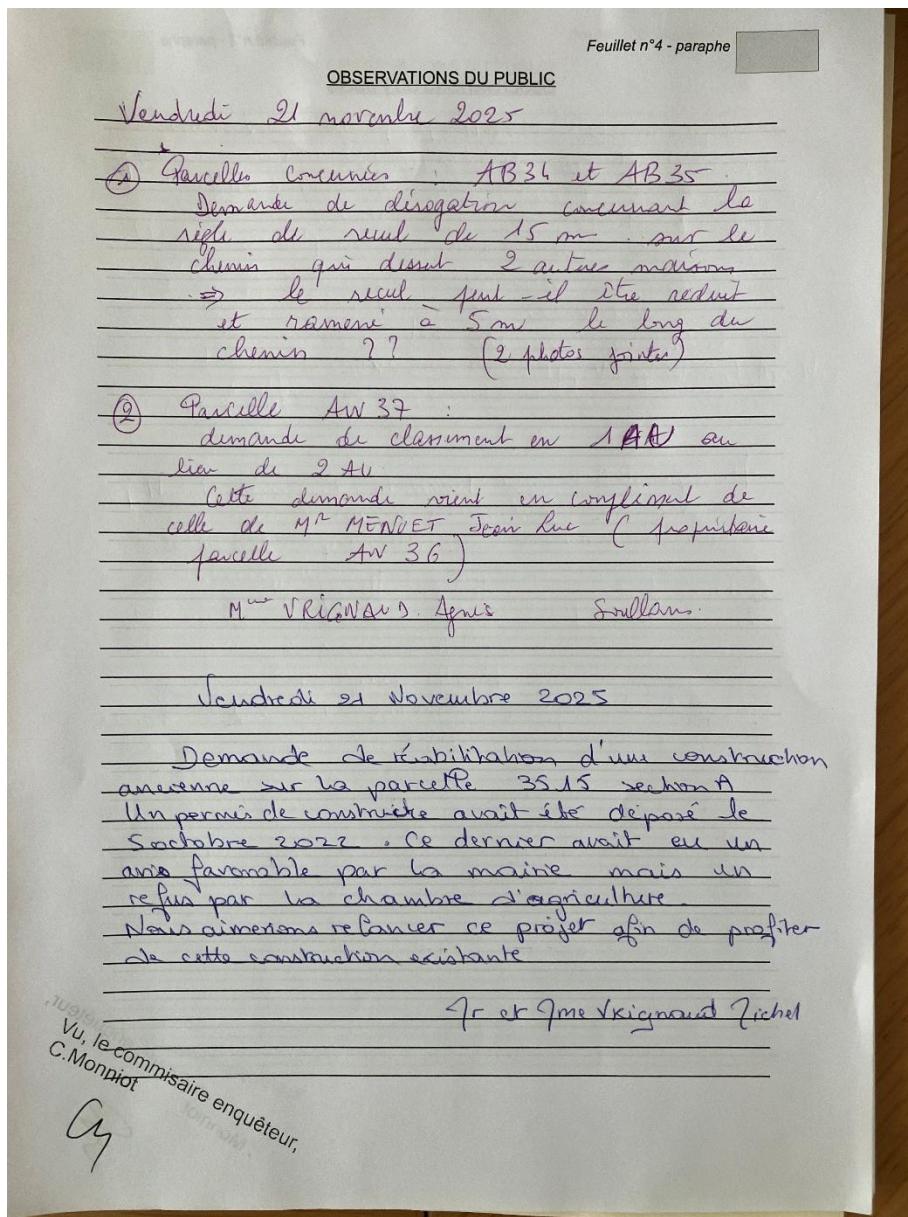
Mme Vrignaud Agnès demande le classement en 1AU au lieu de 2AU de la parcelle AW37, en complément de la demande identique déposée par M. Menuet Jean-Luc pour la parcelle AW36. Elle joint un plan au registre.



#### 4.3.3 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 me présentent le dossier de permis en question.*



*Extrait du registre d'enquête*

#### 4.4 Avis des personnes publiques associées consultées (articles L.132-7, L.132-9, L.123-12, L.123-13 du code de l'urbanisme et L.112-3 du code rural)

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.

-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 les 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 Bréchard » 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](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)) »

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

#### 4.5 Bilan résumé du déroulement de l'enquête du 20/10/2025 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.

#### 4.6 Le procès-verbal de Synthèse et le mémoire en réponse du Maire de Soullans

(Annexes. b) et c).au présent rapport d'enquête) rendant compte du déroulement de l'enquête publique a été remis en mains-propres le vendredi 28/11/2025 en mairie à Monsieur le Maire de Soullans, comportant un questionnaire, auquel il a porté réponse par courrier du 3/11/2025.

##### 4.6.1 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

**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 Bréchard) 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'accès 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)

#### LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF

Périodes	Consommations (ha)	Objectifs (ha)	Capacités restantes (ha)
01/01/2011-31/12/2020	<b>22.92</b>	/	/
01/01/2021-31/12/2030	<b>4.43</b> (en cours) La Scierie : 2.24 Zone artisanale : 2.21	<b>11</b>	<b>6.57</b> (en cours)

Zones 2AU	Superficies (ha)
Le Perrier (maîtrise communale)	<b>4.09</b>
Bel Air Nord	<b>1.1</b>
Moscou	<b>2.33</b>

Zone 1AUe	Superficie restante (ha)
Le Bréchard (maîtrise communale)	<b>2.4</b>

Projets	Superficie (ha)
Le Perrier + Le Bréchard	<b>6.49</b> (ZAN 2021-2030 = 6.57)

#### 4.6.2 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 légiférants 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.

#### **4.6.3 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 m<sup>2</sup> datant du XVIIème, 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 XVIIème 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 m<sup>2</sup>
- 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 en question, 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.

#### **4.6.4 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.

#### **4.7 Avis des personnes publiques associées consultées (**

La liste des personnes publiques consultées le 23 juin 2025 figure au dossier d'enquête, (AR annexés au présent rapport) :

**4.7.1 La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), consultée le 16/06/2025, n'a pu produire d'avis à l'échéance de trois mois réglementaire.**

**4.7.2 La Chambre des Métiers et de l'Artisanat et le Département de la Vendée ont émis un avis favorable.:**

-La Chambre des Métiers considère que l'accueil de nouveaux habitants contribuera au développement de l'artisanat. Elle espère que l'extension de la zone d'activité « Le Bréchard » permettra l'implantation d'activités artisanales aux besoins spécifiques fonciers ou immobiliers.

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

#### **Réponse de la commune**

La commune de Soullans restera vigilante pour favoriser l'implantation d'entreprise sur son territoire bien que la compétence soit intercommunale.



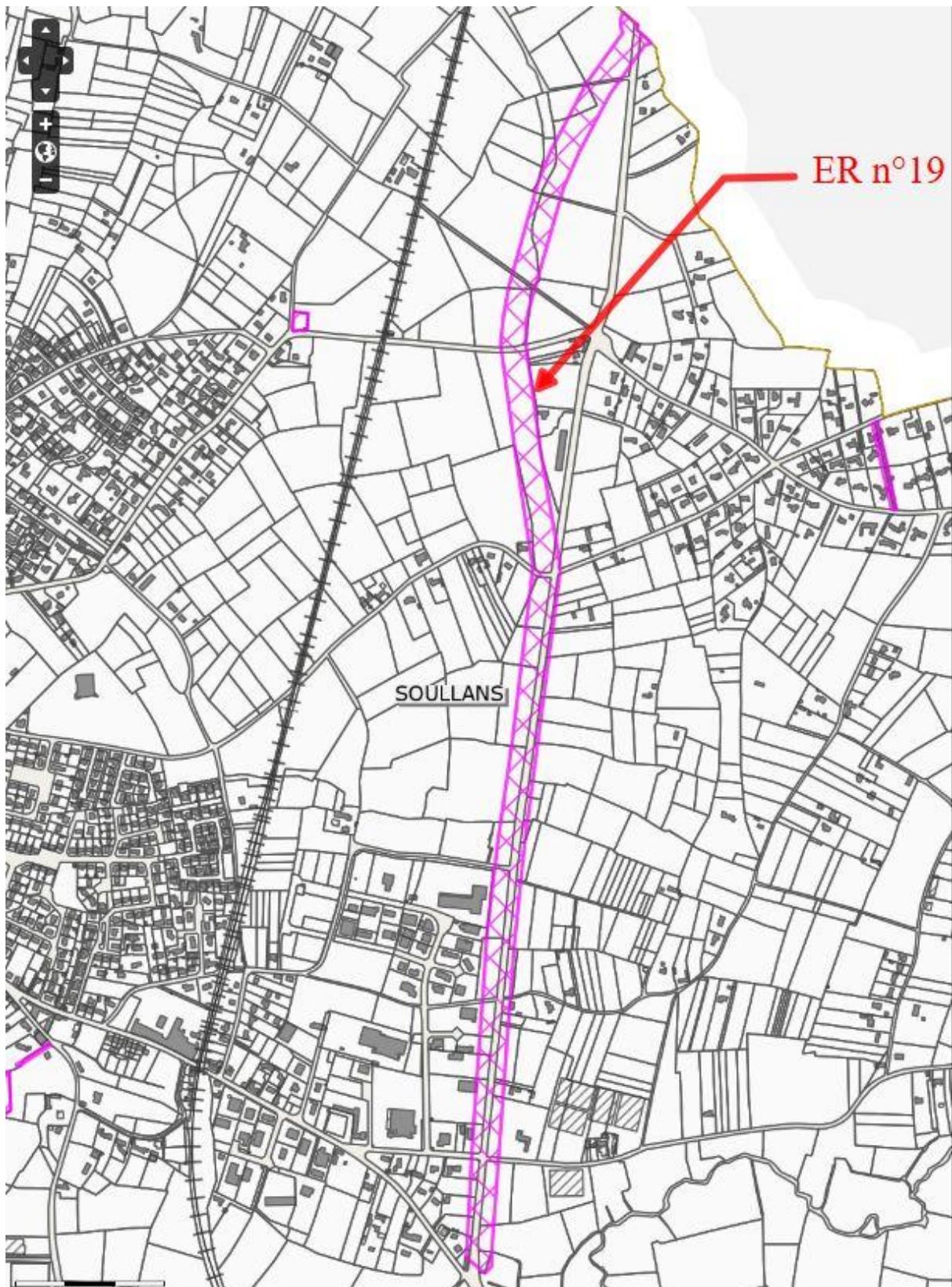
### **4.7.3 Le Département,**

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.



#### 4.8 Bilan des surfaces (p.91.)

(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 ?

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

##### 4.9.1 Plan des réseaux 2017

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

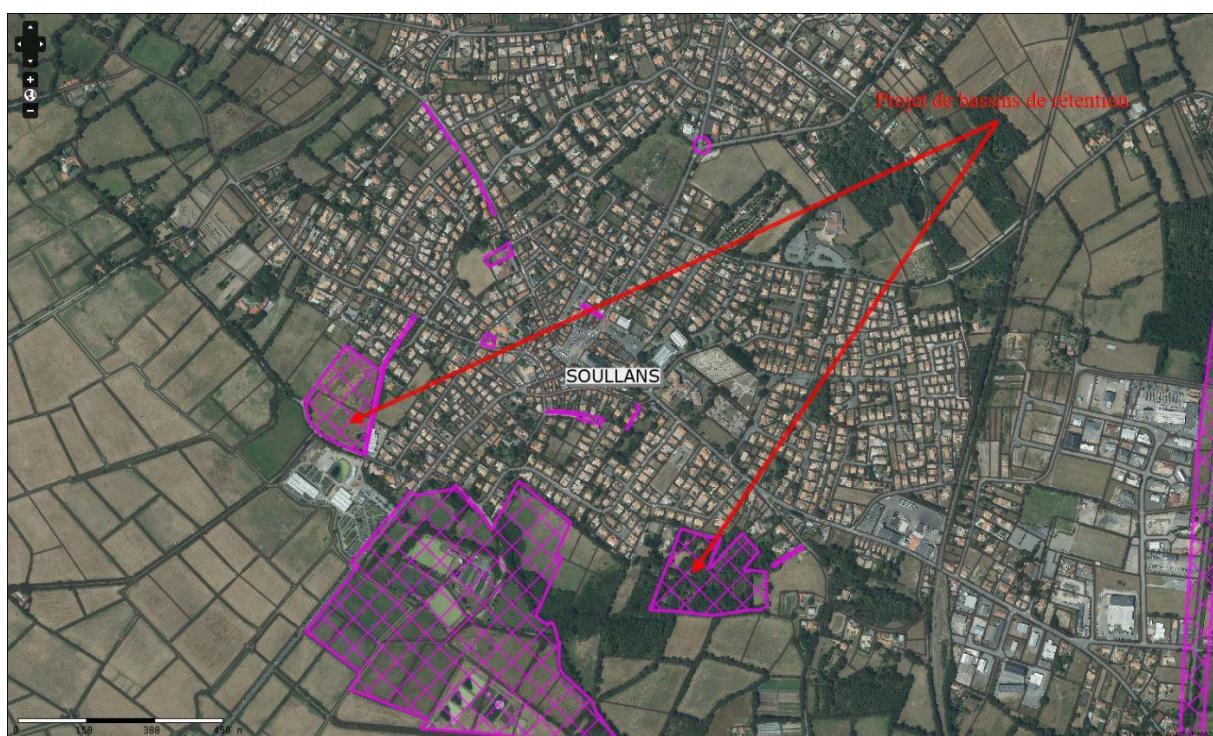
##### 4.9.2 -Eaux pluviales :

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.



#### 4.9.3 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. »

#### 4.9.4 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

◦ ◦

**Les conclusions et mon avis sur le projet de modification n°1 du PLU à l'issue de cette enquête figurent en deuxième partie B**

#### Addendum :Notification d'une erreur matérielle :

Par courrier ci-joint du 15/10/2025, M. le Maire de Soullans me signale une erreur matérielle dans la rédaction du rapport modifié concernant la partie du règlement du PLU relative à la création d'accès. La phrase suivante y a été ajoutée par erreur :

**« 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.**

Cette phrase vient en contradiction avec le reste du règlement et à l'encontre de la volonté de densification exprimée au niveau du PLU en cohérence avec le SCOT. M. le Maire souhaite donc sa suppression.

Fait à La Roche-sur-Yon le 19/12/2025,  
Le commissaire enquêteur

Claude Monniot

#### Annexes :

- a) Le registre d'enquête, auquel sont annexés : Un dossier, trois plans, une observation reçue par voie électronique ;
- b) Le procès-verbal de synthèse du 28/11/2025 ;
- c) Le mémoire en réponse de M. le Maire de Soullans du 3/12/2025 ;
- d) Le courrier de M. le Maire du 15/12/2025 signalant une erreur matérielle dans le rapport de présentation ;
- e) Le dossier d'enquête, y compris l'ensemble de pièces administratives jointes ;
- f) L'arrêté du maire de Soullans N°AMD 2025-003 ouvrant et organisant l'enquête publique.