

Département

VENDÉE

Arrondissement

Les Sables d'Olonne

Commune de

SOULLANS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE SOULLANS  
-----

Séance du 21 novembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 26

Date de la convocation du conseil : 7 novembre 2024

Nombre de conseillers présents : 18

L'an deux mille vingt-quatre, le 21 novembre à 20 h 30, les membres du conseil municipal de Soullans légalement convoqués se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel ROUILLÉ, Maire.

Présents : MM. ROUILLÉ J-M. - CHOUIN J-F. - Mme GUILLET A-D. – Mme THOUZEAU J. – MM. GUILBAUD L-M. – J-M. RELET - CROCHET B. - BONNEAU R. – LEROY D. - BLANDINEAU M - Mmes BRILLET L. - CHEVRIER B. – BERTAUD M-F.– PAILLER A.- BAUDRY K. - JOLLY F. - M. HERCBERG F. – Mme ROUSSET C.

Absents : M. GUITTONNEAU P. qui a donné pouvoir à M. CHOUIN J-F. – Mme DILLET S. qui a donné pouvoir à M. BONNEAU R. – M. LIAIGRE T. qui a donné pouvoir à PAILLER A. - Mme MARTINEAU C. qui a donné pouvoir à Mme THOUZEAU J. – Mme JAUFFRIT L. pouvoir à M. HERCBERG F.

Mme ROUXEL, MM. BERTHOMÉ, TESSIER,

Secrétaire : Mme JOLLY F.

**2024.81 – Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme : délibération motivée et modalités de la concertation**

***Vu** le Code général des collectivités territoriales,*

***Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-34 et suivants,*

***Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soullans approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 février 2017 et ses évolutions ;*

***Considérant** que le projet de modification n°1 sera soumis à évaluation environnementale et présenté pour avis à l'autorité environnementale ;*

***Considérant** qu'une enquête publique devra être organisée conformément aux dispositions du Code de l'environnement ;*

**Considérant** qu'à l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la procédure, le projet sera éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur ;

**Monsieur Le Maire présente l'objet de la 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 ou en cours de construction (notamment les zones 1AU des lotissements des olivettes et du Clos de la scierie) ;
- 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, ...)
- Identifier de nouveaux bâtiments dont le changement de destination sera autorisé.

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Perrier est motivée par :**

**Un potentiel en extension Habitat (1AU) à court terme et moyen terme faible :**

La commune dispose de 4 zones 1AU (court et moyen terme) dédiées à l'habitat. Au sein des zones 1AU, sur un potentiel de logements, il reste un potentiel de 56 logements correspondant au lotissement du Clos de la scierie dont la commercialisation débutera fin 2024. Cela représente un peu plus d'une année de production de logements selon l'objectif de production de logements fixé dans le PADD du PLU (50 logements / an).

<p>Zone 1AU « La rive »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface : 0,99 ha</li> <li>- Situation : Dans l'enveloppe urbaine et en extension. Secteur identifié en tant que « dent creuse stratégique dans le PLU ». Bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.</li> <li>- Commentaires : Le site comporte un ou plusieurs bâtiments existants. Aucune opération n'est actuellement engagée. Le rapport de présentation précise dans la partie « Justifications » que ce site, ainsi que ceux de Moscou, les Mésanges et Bel Air Nord représentant environ 90 logements à eux seuls, ne semblent pas réalisables au cours de la durée de vie du PLU pour des raisons de dureté foncière ou de configuration parcellaire. L'intégration de ce secteur en 1AU est dû à la proximité immédiate des réseaux et au fait que le POS l'identifiait déjà en zone d'urbanisation à court terme. La commune a souhaité le conserver.</li> <li>- Potentiel logements : 20 logements dont 2 logements locatifs sociaux (selon le document OAP du PLU en vigueur) mais 0 logement comptabilisé dans le projet de PLU du fait de la dureté foncière.</li> </ul>
<p>Zone 1AU « Les Mésanges »</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface en 1AU: 0,82 ha</li> <li>- Situation : dans l'enveloppe urbaine. Bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.</li> <li>- Commentaires : Le site comporte un ou plusieurs bâtiments existants. Aucune opération n'est actuellement engagée. Le rapport de présentation précise dans la partie « Justifications » que ce site, ainsi que ceux de Moscou, Rive et Bel Air Nord représentant environ 90 logements</li> </ul>

	<p>à eux seuls, ne semble pas réalisable au cours de la durée de vie du PLU pour des raisons de dureté foncière ou de configuration parcellaire. L'intégration de ce secteur en 1AU est dû à la proximité immédiate des réseaux et au fait que le POS l'identifiait déjà en zone d'urbanisation à court terme. La commune a souhaité le conserver.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potentiel logements : 23 logements (selon le document OAP du PLU en vigueur) mais 0 logement comptabilisé dans le projet de PLU du fait de la dureté foncière.</li> </ul>
Zone 1AU « Rue de Nantes »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface = 2,3 ha</li> <li>- Situation : dans l'enveloppe urbaine pour les deux secteurs. Secteur identifié en tant que « dent creuse stratégique dans le PLU ». Bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.</li> <li>- Commentaires : commercialisation prévue fin 2024. L'opération s'appelle le lotissement du Clos de la scierie. Le terrain est en cours de viabilisation après dépollution. Le permis d'aménager a été accepté. La présente modification du PLU vise notamment à transférer cette zone en Ub.</li> <li>- Potentiel logements = 56 logements – déjà engagés dont 12 logements locatifs sociaux. L'OAP impose la réalisation de logements collectifs sur la moitié du secteur.</li> </ul>
Zone 1AU « Prévoirie »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface : 3,25 ha</li> <li>- Situation : en extension de l'enveloppe urbaine (une requalification au sein de l'enveloppe urbaine aurait pu être argumentée dans le PLU). Secteur toutefois identifié en tant que « dent creuse stratégique dans le PLU ». Bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.</li> <li>- Commentaires : zone construite. L'opération réalisée s'appelle le lotissement des Olivettes. La présente modification du PLU vise notamment à transférer cette zone en Ub.</li> <li>- Potentiel logements : 0 logements restants.</li> </ul>

### **Un potentiel en densification et renouvellement urbain qui se réduit :**

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

Opération en cours en densification en secteur UBa : « Le Clos du Val de Vie / Le Paradis »	<p>Surface totale de 11 270 m<sup>2</sup>. Permis d'aménager n° PA 085 284 20 C0001 délivré le 05/07/2021 20 lots Lots encore en vente : 1 lot</p>
Opération en cours en densification en secteur UBa : « Impasse du Muguet »	<p>Surface totale de 8500 m<sup>2</sup>. Permis d'aménager n° PA 085 284 20 C0003 délivré le 28/10/2020 14 lots Lots encore en vente ? Non</p>
Opération en cours en densification en secteur UBa : « L'oiseau du paradis »	<p>Surface totale de 12 409 m<sup>2</sup>. Permis d'aménager n° PA 085 284 21 C0005 délivré le 14 avril 2022 24 lots Lots encore en vente ? 10 lots</p>

Une analyse des gisements fonciers restants en zones U a été réalisée dans le cadre de cette modification du PLU. Il en résulte un potentiel estimé à environ 112 logements en densification (soit l'équivalent de 5 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.

### **Une dynamique démographique constante :**

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

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

Si l'on extrapole le taux d'évolution démographique annuel constaté en 2021 (+0,8%), l'on constate une population d'environ 4523 habitants en 2024. Si l'on extrapole le taux d'évolution démographique annuel constaté en 2021 (+0,8%), l'on constate une population d'environ 4888 habitants en 2034 soit 365 habitants supplémentaires par rapport à 2024.

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

### **Le besoin en logements :**

Depuis 2017, selon les données communales, c'est 383 logements qui ont été créés soit environ 50 logements par an (sans compter l'année 2024 qui n'est pas achevée). Il est cohérent avec les objectifs de production de logements du PADD du PLU (50 logements pour 2016-2026) et du SCOT Nord-Ouest Vendée.

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

La prise en compte de l'objectif de la commune et du constat démographique suppose une croissance et des besoins qui oscilleraient entre ces 2 tendances soit un besoin théorique pouvant aller de 199 à 361 logements.

### **Les critères de choix de la zone 2AU du Perrier**

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

Les critères suivants ont été analysés :

- Localisation de la zone 2AU et déplacements à pied
- Sensibilité environnementale de la zone 2AU (une analyse a été menée par le bureau d'études ACCETE en 2024 sur le site. Elle comporte des préconisations qui seront intégrées dans la nouvelle OAP sectorielle réalisée dans le cadre de cette modification n°1)
- Maitrise foncière publique de la zone 2AU

### **La consommation d'espaces « NAF »**

Selon le portail de l'artificialisation, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) 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 11 ha).

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

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

**Destination « Habitat » :**

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

**Destination « Economie » :**

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

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

**Conclusion du besoin :**

Au vu des possibilités de densification dans l'enveloppe urbaine (environ 112 logements mais pour lesquels la mobilisation est incertaine), de la dynamique socio-démographique, de la capacité des équipements publics existants et des objectifs du PADD (50 logements/na), la commune estime nécessaire d'engager une opération d'habitat communale en ouvrant la zone 2AU du Perrier à l'urbanisation pour un potentiel de plus de 100 logements.

Cela permettra de satisfaire à son besoin en logements à court et moyen terme pour 2026-2027 à raison du rythme qu'elle connaît actuellement d'environ 50 logements/an.

Les logements de l'opération du Clos de la scierie (56 logements environ) permettent à court terme de répondre au besoin pour 2025.

Sur la base des motivations exposées, après en avoir délibéré, le conseil municipal, décide à l'unanimité des présents :

- **DE PRESCRIRE** la modification n°1 du PLU,
- **DE FIXER** les modalités de la concertation suivante :

Tout au long de la procédure, la concertation avec la population sera assurée ainsi, permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions au projet de déclaration de projet n°1 du PLU :

- **Diffusion** d'informations sur le site internet de la commune ;
- Diffusion d'informations par voie d'affichage sur le site concerné ;
- Mise à disposition d'un registre de concertation ouvert aux habitants, à la mairie rue de l'océan ; en rappelant la référence « Modification n°1 du PLU » ;
- Envoi de courriels sur l'adresse mail [dgs@soullans.fr](mailto:dgs@soullans.fr) avec la référence « Modification n°1 du PLU ».

Les modalités de concertation qui figurent ci-dessus pourront être enrichies dans le courant de la procédure.

Le dossier de modification n°1 du PLU sera notifié au Préfet de la Vendée, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme et aux maires des communes membres concernées par le PLU, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R122-17 du Code de l'environnement, une l'autorité environnementale sera consultée.

À l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du Conseil municipal.

La présente délibération fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R153-20 à R153-22 du Code de l'urbanisme.

Elle sera affichée en mairie de Soullans pendant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie de la présente délibération sera adressée au Préfet de la Vendée.

**VOTE :**

**POUR : 23**

**CONTRE : 0**

**ABSTENTION : 0**

Fait et délibéré à Soullans, les jour, mois et an susdits,  
Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Jean-Michel ROUILLÉ

