

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

Commune de Soullans

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni
en séance le 22/02/2017*



M. le Maire

Jean-Michel ROUILLE

COURRIER ARRIVE
01 MARS 2017
SOUS-PREFECTURE
DES SABLES D'OLONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

Commune de Soullans

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni
en séance le 22/02/2017*

M. le Maire

Jean-Michel ROUILLE

1. Introduction

UNE DEMARCHE DE PROJET PRECEDANT L'APPROCHE REGLEMENTAIRE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il constitue le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire. Ainsi, il définit les objectifs d'aménagement et de développement de la commune pour les dix années à venir.

Il précède le règlement du PLU, qui constitue la traduction réglementaire du PADD (mesures concourant à sa mise en œuvre). Le PADD en lui-même n'a donc pas de portée juridique normative. Il exprime un projet politique.

Le PADD, document simple et concis donnant une information claire sur le projet communal, n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec celui-ci.

UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES « GRENELLE » ET « ALUR »

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi « portant engagement national pour l'environnement », dite Grenelle II, correspond à la mise en application des engagements pris dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Soullans s'inscrit dans cette démarche et traduit dans les pièces qui le constituent les objectifs poursuivis par la loi Grenelle II.

Ainsi, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Par ailleurs, le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Enfin, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, conformément aux

dispositions contenues au sein de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existants à échelle supra-communale : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) porté par le syndicat mixte Océan Marais et Bocage, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Marais Breton et du Bassin Versant de la Baie de Bourgneuf et SAGE du bassin de la Vie et du Jaunay, ...

Plus généralement, le PADD doit respecter la législation en vigueur, et notamment les lois Solidarité et Renouvellement Urbains, Urbanisme et Habitat, Grenelle, ALUR, la « loi Paysage », la « loi sur l'eau » ... Divers documents préconisent également des orientations à donner au Projet d'Aménagement et de Développement Durables concernant les politiques sectorielles suivantes : habitat aux échelles départementale et intercommunale, Gestion Economique du Foncier à l'échelle départementale...

DES ENJEUX FORTS POUR L'ELABORATION DU PLU DE SOULLANS

Commune rétro-littorale du Nord-Ouest de la Vendée, Soullans a vu sa population augmenter de manière continue depuis 1968 pour atteindre 4228 habitants en 2014 (+1.5 % de population chaque année entre 1999 et 2014). Le bourg historique de Soullans, localisé au carrefour de deux routes départementales (RD69 et RD82), s'est progressivement développé dans toutes les directions à partir des amorces anciennes le long des voies du fait notamment d'un développement pavillonnaire important dans les années 1960-1970. Ce développement extensif est également largement présent au Nord et à l'Est du centre-bourg, au sein de milieux boisés d'intérêt paysager important.

Soullans est située à **l'interface** entre Challans et les communes littorales de Saint-Hilaire-de-Riez, Saint-Gilles-Croix-de-Vie et Saint-Jean-de-Monts qui exercent des influences significatives sur les dynamiques de développement de la commune. Cette position d'interface permet à Soullans de **proposer une offre différenciée et complémentaire** des territoires voisins **garantissant son attractivité** à long terme, attractivité renforcée par le bon niveau de services et d'équipements présent sur la commune.

La commune est toutefois loin d'être exclusivement dépendante des dynamiques des territoires voisins. Elle dispose en effet d'une zone d'activités génératrice d'emplois ainsi que de commerces et services diversifiés permettant de **maintenir l'animation du centre-bourg, l'attractivité résidentielle de la commune** et d'asseoir le rôle de **polarité complémentaire** qu'elle exerce.

Enfin, la commune dispose d'un cadre de vie privilégié dont les qualités, environnementale, paysagère et patrimoniale, sont notables. Le PLU devra veiller à articuler de manière cohérente les enjeux urbains et les enjeux environnementaux d'un territoire riche de sa diversité.

TROIS AXES POUR LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

L'analyse des enjeux issus du diagnostic urbain et environnemental a conduit à définir trois axes fédérateurs pour le PADD de Soullans :

- **Valoriser les qualités intrinsèques du territoire soullandais**
- **Garantir un développement urbain équilibré et de qualité**
- **Conforter et accompagner la vitalité du territoire**

Ces axes sont déclinés en orientations d'urbanisme et d'aménagement.

2. ORIENTATIONS

AXE 1 : VALORISER LES QUALITES INTRINSEQUES DU TERRITOIRE SOULLANDAIS

CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE ET VALORISER UN ESPACE AGRICOLE PERENNE

L'activité agricole sur la commune est une activité économique à part entière (génératrice d'emplois directs et indirects), entretient les paysages de marais et contribue à la préservation de l'identité rurale communale. Ainsi, la commune souhaite la préserver au maximum à travers les orientations suivantes.

> ***Assurer la pérennité des sièges d'exploitation existants, autoriser leur évolution et favoriser l'implantation de nouvelles exploitations***

Le maintien de l'agriculture apparaissant comme enjeu prioritaire, les sièges d'exploitation repérés dans le cadre du diagnostic seront autorisés à évoluer (extensions ou créations de bâtiments à proximité de l'existant). Par ailleurs, la

création de nouveaux sièges doit être rendue possible si celle-ci s'avère nécessaire. Bien que l'agriculture exploite la majorité des terres de la commune, le projet de PLU distingue les espaces de développement des exploitations des espaces ayant uniquement vocation à être cultivés, traités en prairies... au regard des enjeux environnementaux (trame verte et bleue notamment), paysagers et identitaires propres au marais breton.

Par ailleurs, le PLU devra veiller à **garantir la bonne fonctionnalité des exploitations** agricoles en observant la règle de réciprocité autour des bâtiments agricoles pérennes (article L.111-3 du Code Rural). Une attention

toute particulière sera, à ce titre, portée sur les conditions d'évolution du bâti en milieu agricole, bâti largement présent en secteur de marais, traditionnellement isolé et contribuant donc à un mitage important de l'espace. **La définition de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée n'apparaît donc pas pertinente** sur la commune au regard des enjeux agricoles et des caractéristiques historiques d'occupation du marais.

Le principe d'arrêt du phénomène de mitage du marais en particulier et de l'espace agricole en général est affirmé au sein du PLU, le développement ayant



vocation à s'opérer au sein ou en continuité immédiate du bourg et des agglomérations de la commune.

Les changements de destination pour les constructions ayant perdu leur vocation agricole et sans impact sur le fonctionnement des exploitations agricoles situées à proximité **seront autorisés**. L'identification des bâtiments concernés est réalisée en concertation avec le monde agricole et sous réserve de présenter un intérêt architectural.



> **Limiter le mitage lié à la construction**

Afin de lutter contre le mitage de l'espace agricole et contre les atteintes à l'activité agricole en tant qu'activité productive **les écarts et hameaux ne pourront en aucun cas recevoir d'extensions de leur urbanisation ni accueillir de nouveaux logements** en comblement de dents creuses (hors cas particulier des logements de fonction des exploitants agricoles). En ce qui concerne les logements existants **seules les extensions seront autorisées sous conditions**. Les annexes non accolées à une construction existante sont donc de fait interdites, en dehors du bourg et des agglomérations définies ultérieurement.



RECHERCHER UN URBANISME PLUS RESPECTUEUX DE L'IDENTITE SOULLANDAISE ET AMELIORER LE CADRE DE VIE

Caractérisée par un modèle pavillonnaire dominant, la consommation d'espaces, notamment agricoles s'est avérée importante au cours des dernières années. Celle-ci s'est faite quelquefois **au détriment de la structure urbaine** de la commune entraînant un phénomène d'urbanisation linéaire le long des principaux axes de circulation (étalement progressif entraînant un accroissement des coûts d'extension des réseaux, des déplacements motorisés...). Le projet entend limiter ce phénomène préjudiciable à la qualité paysagère du territoire et à l'activité agricole en **recentrant son développement résidentiel à l'intérieur même de son centre-bourg**. Il apparaît en effet que le mode de développement opéré a laissé, au gré d'opportunités foncières, d'importants interstices non bâtis, que la commune souhaite mobiliser dans les années à venir au regard de leur positionnement avantageux.

Le projet porte par ailleurs un objectif de **reconquête et de revalorisation des entrées de ville ou espaces publics** où la place de la voiture est importante et le traitement des abords parfois peu qualitatif. Cet enjeu se pose tout particulièrement en ce qui concerne l'entrée de ville Nord du bourg, entrée de ville principale et le long de laquelle des projets urbains structurants sont amenés à se développer (reconfiguration de fronts urbain, retraitement de l'espace public et de la circulation, intégration de modes de déplacements doux interquartiers...).



Entrée de ville par la route de Challans

Le projet intègre par ailleurs au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des principes veillant au

maintien de la qualité paysagère des projets (maintien des éléments végétaux de qualité, traitement paysager des espaces libres ...).

PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL IDENTITAIRE AINSI QUE LES ELEMENTS DITS DE « NATURE ORDINAIRE »

Située à l'interface entre marais, et plateau bocager, la commune de Soullans entend préserver son cadre de vie exceptionnel et la **fonctionnalité écologique de son territoire.**

Les continuités écologiques et paysagères, qui permettent aux espaces naturels d'être en contact les uns avec les autres, constituent l'armature verte et bleue du territoire. Celle-ci est composée de milieux naturels (bois, landes, marais, ruisseaux...) ou semi-naturels (prairies permanentes, friches, secteurs bocagers ...), dont le maillage est aujourd'hui relativement continu. Garantie de la richesse de la biodiversité, l'armature verte et bleue constitue également un support privilégié pour la **mise en valeur du cadre de vie.**

Afin de favoriser le déplacement des espèces animales, le PADD détermine la trame verte et bleue sur le territoire communal, en s'appuyant notamment sur le travail mené aux échelles régionales (Schéma Régional de Cohérence Ecologique / SRCE) et du SCoT et :

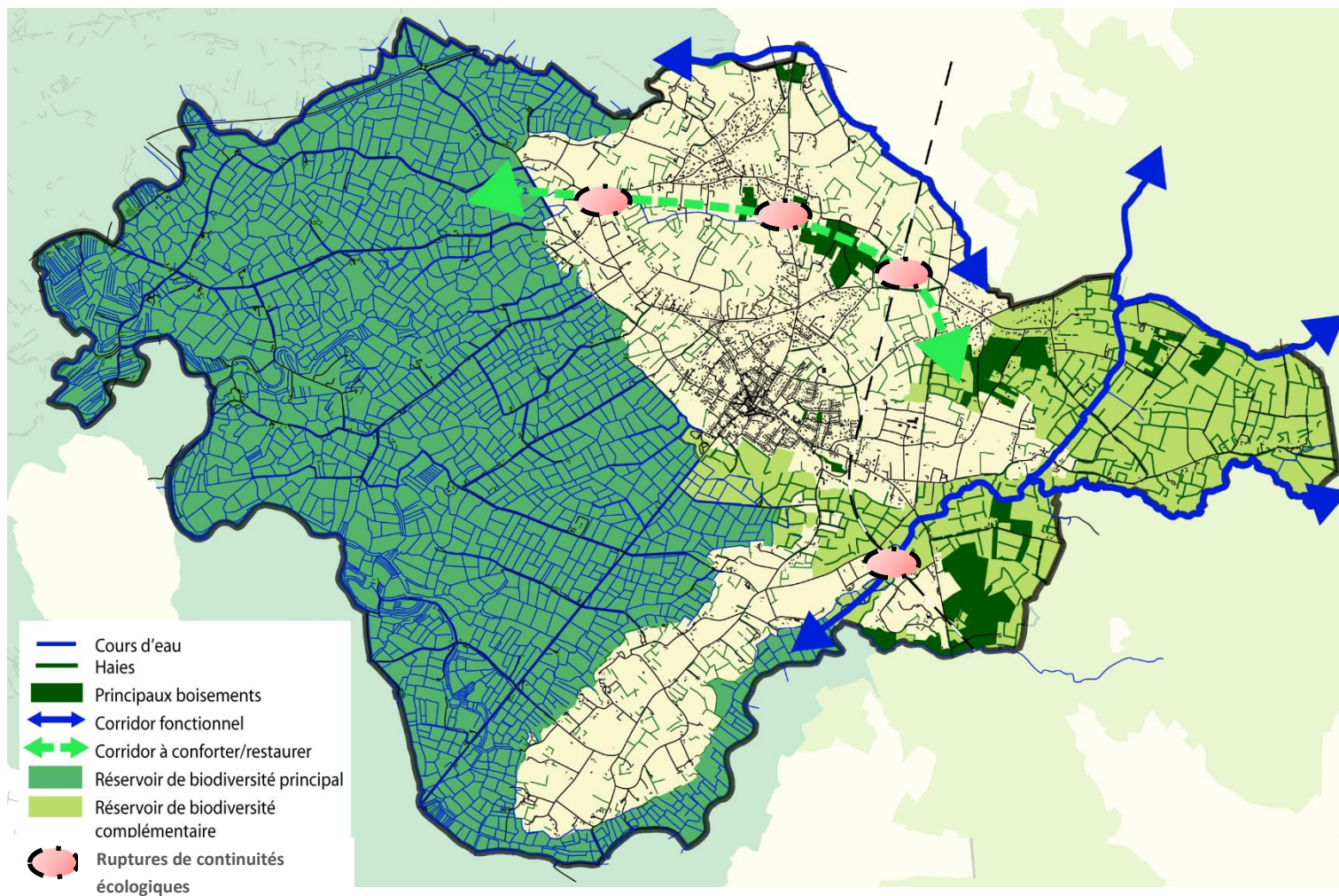
- **la préservation des milieux naturels, noyaux de biodiversité**, correspondant en grande partie aux espaces faisant l'objet de protections environnementales (sites Natura 2000, Zones Humides d'Importance Majeure, ZICO, ZNIEFF...).

Il s'agit également de maintenir de bonnes conditions d'exploitations pour l'activité agricole, essentielle à la bonne gestion et à la mise en valeur du marais ;

- **la préservation et la valorisation des éléments de nature dite « ordinaire »** qui constituent les corridors écologiques assurant le lien fonctionnel vers et depuis les noyaux de biodiversité. Ainsi, il convient de maintenir l'intégrité des zones humides à enjeux forts et du maillage bocager structurant (bordures boisées des ruisseaux, massifs boisés,

haies en lien avec les zones humides fonctionnelles). Leurs rôles, tant dans le fonctionnement hydraulique et écologique

du territoire que d'un point de vue paysager, sera ainsi maintenu.



AXE 2 : GARANTIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET DE QUALITE

DONNEES CLES (SOURCES : INSEE ET SIT@DEL2)

- **4 119 habitants** en 2011 soit **23%** de la population de la Communauté de Communes Océan Marais de Monts
- **+ 1,55% par an** entre 1999 et 2011
- **33 logements produits par an** en moyenne entre 1999 et 2010 (39 sur la période 2003-2013)
- **2,3 personnes par ménage** en 2010
- **3,1 hectares consommés annuellement pour l'habitat** entre 2001 et 2010.
- **777 m² consommés en moyenne par logement sur la période 1999 - 2010**, (soit une densité brute moyenne de l'ordre de 13 log/ha)
- **7,3 % de logements vacants** en 2010
- **6,4 % de résidences secondaires**
- **2 % de logements sociaux** en 2011
- **98,2% de maisons** sur la commune contre seulement **1,7% d'appartements**

REPENDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DE MANIERE ADAPTEE

> *Produire en moyenne 50 logements par an*

La commune souhaite adopter un scénario de développement qui accentue le rythme de la construction de la période 2003-2013. Ainsi la commune retient l'objectif de **50 logements à produire par an sur la période 2016-2026**.

Cet objectif apparaît cohérent aussi bien du point de vue de la capacité d'accueil du territoire communal que des dispositions du SCoT. Il correspond au poids démographique que représente Soullans au sein de la communauté de communes Océan Marais de Monts (23%) et tient compte de son positionnement vis-à-vis de l'agglomération de Challans, identifiée en tant que pôle de développement majeur du SCoT. Le territoire constitue en effet une polarité relais du

territoire en matière de développement urbain.

Seule commune située en continuité urbaine de la ville-centre, positionnée sur un axe départemental majeur, à proximité du littoral et disposant d'un niveau de services, d'équipements et d'un tissu d'emplois de bon niveau, Soullans bénéficie d'avantages multiples pour contribuer au développement du Nord-Ouest vendéen (attractivité forte, importants potentiels de densification de l'enveloppe urbaine...).

Sur la base d'hypothèses prospectives détaillées au sein du rapport de présentation, la construction d'environ 50 logements / an permettra à la commune d'atteindre un niveau démographique d'environ **5 000 habitants en 2026** (soit 10 ans suite à la date d'approbation du PLU). Le Taux de Croissance Annuel Moyen diminue donc légèrement par rapport à celui observé sur la période 1999 - 2010 (environ 1.48% / an).



> **Adapter l'offre de logements à la population et prendre en compte l'évolution des besoins**

Afin de garantir l'accès de tous au logement, de répondre aux mutations démographiques (baisse de la taille des ménages) et de favoriser les parcours résidentiels, un effort sera porté pour le développement des logements locatifs, qu'ils appartiennent au parc privé ou public, et des petits logements. L'objectif est de stopper la multiplication des quartiers au profil similaire et de proposer notamment une offre en logements collectifs en centre-ville pour les retraités et les ménages en début de parcours résidentiel.

La diversification des formes urbaines s'accompagnera d'une augmentation de l'offre sociale. Le projet prévoit ainsi **une meilleure répartition des logements locatifs sociaux et le développement de l'accession sociale**. Leur implantation sera notamment privilégiée au sein des futures opérations amenées à trouver leur place au sein des dents creuses situées à proximité immédiate des commerces, services et

équipements du bourg. **Cette mixité sociale devra être recherchée sur l'ensemble des opérations menées sur le territoire communal.**

L'objectif de ce développement de l'offre sociale est de tendre vers **7 à 8% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété sur l'ensemble des constructions neuves** afin de permettre à tous de se loger, en particulier les jeunes ménages locaux primo-accédants. Ces ménages n'ont en effet pour certains plus accès au marché de l'accession en début de parcours résidentiel en raison de l'accroissement progressif des prix du foncier.

MAITRISER L'URBANISATION PAR UNE GESTION ECONOMIQUE ET RAISONNEE DE L'ESPACE

> **Saisir les opportunités de renouvellement urbain et de comblement de l'enveloppe urbaine**

Pour son développement, la commune s'appuiera en priorité sur le potentiel de

densification du tissu existant et le renouvellement de son centre-bourg. Le projet prévoit ainsi la **réalisation de 2/3 des logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine**. Cet objectif dépasse celui de 40 % fixé par le projet de SCoT.

Ces secteurs auront vocation à recevoir des opérations de densité renforcée en lien avec leur localisation privilégiée (services, équipements,...). Par ailleurs, certaines vastes emprises foncières seront identifiées pour recevoir des projets d'ensemble.

> **Fixer des objectifs de densité ambitieux, et renforcés dans les centre-bourgs**

Le projet communal propose de fixer des **objectifs de densité en lien avec la proximité du bourg et en fonction des formes urbaines**.

Ainsi les secteurs les mieux desservis et proches des lieux de vie de proximité (services, commerces) disposent d'objectifs de densité renforcés afin de correspondre au tissu urbain existant et d'optimiser le foncier (*ces objectifs portent uniquement sur les opérations d'aménagement d'ensemble*

identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation)

- ➔ 25 logements à l'hectare au sein et à proximité immédiate du cœur de bourg ;

Un **gradient de densité s'applique à mesure que l'on s'éloigne du centre** et selon les formes d'urbanisation dans lesquelles on s'inscrit.

- ➔ de 15 à 20 logements à l'hectare en périphérie du cœur de bourg ou en extension urbaine.

Les orientations d'aménagement et de programmation fixent les densités à atteindre au sein des principaux secteurs de projet (zones à urbaniser, opérations de renouvellement urbain ou de densification du tissu urbain).

Un objectif de densité brute moyenne de l'ordre de 20 logements / hectare sur les secteurs de projet est à atteindre.

Ces nouvelles règles ne devront cependant **pas porter atteinte à la qualité de vie et**

à l'identité des différents quartiers de Soullans.

> ***Maîtriser et diminuer la consommation d'espace à vocation d'habitat***

Sur la base des objectifs de création de logements, des potentiels de renouvellement identifiés et des densités moyennes fixées pour les opérations futures, des besoins de l'ordre de **10 hectares de zones d'urbanisation future, en continuité immédiate de l'urbanisation** permettront de répondre à la demande de logements identifiée à Soullans. Le PLU fixe un objectif de densité de **15 à 20 logements / hectare** pour les opérations en extension. Cet objectif de densité s'entend à l'échelle des espaces réellement aménageables de l'opération (zones humides, espaces naturels... déduits de la surface de l'opération).

Ce calibrage des besoins au plus près des attentes induit de **rendre à l'activité agricole, une zone d'urbanisation future définie au Plan d'Occupation des Sols** et

moins avantageuse pour un développement harmonieux de la commune de Soullans. Cette zone, **d'une superficie de l'ordre de 9 hectares**, se situe au Nord de la commune en bordure de la RD 69. Envisagée au POS pour recevoir un projet économique à vocation commerciale son développement n'apparaît aujourd'hui plus stratégique au regard des impacts que celui-ci pourrait avoir sur l'activité économique du centre-bourg. Par ailleurs, la logique de renforcement du bourg (densification, optimisation des dents creuses) ne serait pas cohérente avec un développement commercial périphérique

Nord. Enfin, un développement de l'habitat sur ce secteur serait incohérent au regard des faibles retombées que celui-ci aurait sur le bourg de Soullans du fait de la proximité immédiate du secteur avec la commune de Challans.

Toutefois, et au regard de l'imbrication de cette zone par rapport au tissu d'habitat voisin, le PADD affirme l'interdiction d'implantation d'un siège d'exploitation agricole au motif des nuisances que cette activité pourrait générer vis-à-vis des quartiers d'habitat voisins.



CREER UN POUMON VERT EN MILIEU URBAIN

Afin de rendre acceptable l'augmentation de la densité sur la commune, il est nécessaire de créer, en milieu urbain, des espaces de respiration et de détente.

Ainsi, à proximité de la salle de la Prévoirie, devra être prévue la réalisation d'un espace public central naturel, récréatif et de qualité.

VEILLER A LA SECURISATION DES PERSONNES ET DES BIENS FACE AUX RISQUES

Il existe peu de risques naturels et technologiques sur la commune de Soullans. Le territoire est concerné par les risques liés aux évènements météorologiques, aux séismes et au Transport de Matières Dangereuses.

Afin de limiter l'exposition de la population, le PLU veille à prise en compte anticipée de ces risques dès la conception des projets urbains.

OFFRIR DES SOLUTIONS ALTERNATIVES AU « TOUT VOITURE »

> *Améliorer les conditions de circulation et sécuriser les accès*

Afin de garantir le partage et la sécurité de l'espace public le PLU prévoit la réalisation d'**aménagement destinés à limiter la vitesse en entrée de ville et en centre-bourg** (zone 30, ralentisseurs). Ces aménagements devront être opérés en lien avec les projets de renouvellement urbain envisagés. La question du retraitement de l'espace public et de la redéfinition de l'usage de la voirie se pose tout particulièrement en entrée de bourg Nord, dans le cadre de l'aménagement des terrains situés face à la rue Saint Christophe.

Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement de l'extension de la Zone d'Activités du Brécard, les accès routiers devront nécessairement être sécurisés et l'aménagement réalisé en partenariat avec le Conseil Général de la Vendée.

> *Recréer du lien entre les quartiers*

Le projet communal pose pour principe de **poursuivre de manière cohérente le**

réseau viaire existant lors des nouvelles opérations d'aménagement en évitant notamment le plus possible les lotissements aboutissant en voies sans issue. Ce bouclage viaire s'accompagnera de la **mise en œuvre de cheminements piétonniers et cyclistes notamment au sein du centre-bourg**. Ils permettront des déplacements de proximité sécurisés et favoriseront l'ouverture des ensembles bâtis sur les autres quartiers et hameaux, les commerces, services et équipements environnants.

Si les axes principaux d'accès au bourg disposent de trottoirs permettant l'accès aisé aux centralités, il s'agit surtout de créer un réseau sécurisé évitant les axes les plus empruntés de la commune et permettant de connecter les quartiers existants et futurs entre eux et aux centralités. C'est ainsi qu'un aménagement jalonné entre la route de la Gare (permettant la desserte des équipements sportifs), la rue Saint Christophe (Espace Prévoirie et équipements futurs), la rue de Nantes (en lien avec le projet futur sur la friche industrielle face à la rue St Christophe) et la route du Perrier (écoles)

permettrait la constitution d'une **ceinture de liaisons douces**.

> ***Prévoir des liaisons cyclables et piétonnes au sein des opérations nouvelles***

Les outils à disposition dans le PLU sont ainsi mobilisés pour mettre en place une nouvelle logique d'organisation des déplacements (orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés spécifiques...). Des **stationnements destinés aux deux-roues non motorisés** devront par ailleurs être prévus dans tous les aménagements et à proximité des principaux services et équipements du centre-bourg.

AXE 3 : CONFORTER ET ACCOMPAGNER LA VITALITE DU TERRITOIRE

DONNEES CLES (SOURCES : INSEE ET SIT@DEL2)

- **34 commerces et services** présents principalement dans le bourg pour une offre globalement variée
- **10,2 % de chômage** en 2010
- **1 024 emplois** pour **1 642 actifs, soit 57,3 emplois pour 100 actifs en 2010.**
- 457 personnes habitent et travaillent dans la commune.
- 1753 personnes habitent dans la commune et travaillent dans une autre commune.
- **86% des actifs** ont recours à la voiture individuelle
- **Une zone artisanale de 15 hectares**
- **40 exploitations agricoles** en 2010 pour **2004 hectares de Surface Agricole Utile (SAU)** .
- **11,3 hectares consommés à vocation activités entre 2001 et 2010**

COMPLETER LES CAPACITES D'ACCUEIL ECONOMIQUES A LA PERIPHERIE DU TISSU RESIDENTIEL

Le développement économique de la commune, et notamment son développement artisanal, lui permettra de lutter contre le phénomène de résidentialisation observé ces dernières années. Il s'agit de soutenir la création d'emplois permettant le maintien et l'accueil des jeunes actifs sur le territoire. Par ailleurs, cette offre s'inscrit en complément d'une offre industrielle plus importante proposée sur le territoire challandais.

Les activités artisanales et industrielles de la commune se concentrent au sein de **la zone du Brécharde**. Cette zone arrivant quasiment à saturation **le projet prévoit son extension au Nord**, afin de conforter le développement économique communal.

Le PADD fixe un objectif de consommation d'espace maximale en extension de

l'enveloppe urbaine de Soullans à hauteur de 9 hectares à horizon 10 ans suite à l'approbation du PLU.

Ce développement de l'activité artisanale ne devra pas se faire au détriment de l'environnement et du paysage communal. Ainsi, une attention particulière sera apportée à l'insertion paysagère de la zone et en particulier de son extension. Toutefois, dans un objectif de sécurité, un aménagement devra être réalisé le long de la RD32.

Par ailleurs, l'objectif d'économie de l'espace et de limitation des impacts sur les terres agricoles devra être visé pour le développement économique. Pour ce faire, le PLU devra veiller à :

- Adapter la superficie des lots vendus aux besoins des entreprises (pas de « surdimensionnements » fonciers

- Envisager un aménagement moins gourmand en espace : gabarit des voies, surfaces d'espaces délaissés...
- Encourager la mutualisation du stationnement inter-entreprises d'une part et avec d'autres usages urbains d'autres part (proximité du pôle d'équipements sportifs notamment)

FAVORISER L'ACCES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIQUES ET TENDRE, VERS UN RESEAU TRES HAUT DEBIT

L'aménagement numérique constitue de plus en plus un facteur d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour les habitants. Au même titre que l'organisation du transport des personnes, celle du transport des informations par voie numérique devient un enjeu essentiel de compétitivité d'un territoire.

Ainsi, en lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) du département de la Vendée, mis en place par le Conseil Général, et pour tendre vers un réseau très haut débit à horizon 2025, le PLU encourage :

- **L'anticipation**, le plus possible, **du Très Haut Débit dans les opérations d'aménagement d'ensemble** (travaux de génie civil comportant des fourreaux réservés pour la fibre optique) ;
- **Le raccordement, des zones concentrant des activités économiques** et des services publics prioritaires.

CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITE VECTEUR DE DYNAMISME POUR LE CENTRE-BOURG

Afin de conforter l'offre commerciale de proximité du bourg, le projet instaurera des **outils réglementaires facilitant l'implantation des commerces dans le tissu urbain** du centre-bourg (règle de stationnement par exemple). Par ailleurs, **l'implantation des commerces ne sera pas autorisée au sein de la zone d'activités du Bréchar**d afin de ne pas porter préjudice au dynamisme commercial du bourg (sauf cas de commerces liés à une activité industrielle ou artisanale ou cas de commerces ne pouvant trouver leur place en centre-bourg mais ne concurrençant pas les

activités de proximité traditionnelle d'un centre-bourg (vendeur de matériaux par exemple)).

Enfin, en portant l'objectif d'un développement prioritaire au sein de l'enveloppe urbaine le projet renforce le rôle du bourg dans ses fonctions commerciales et d'animation du lien social afin qu'il demeure dynamique.

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DURABLE EN LIEN AVEC LES ATOUS NATURELS ET PAYSAGERS DU TERRITOIRE

Soullans dispose d'un certain nombre d'atouts touristiques évidents :

- marais breton,
- circuits de randonnées vélos et sentiers pédestres,
- proximité des plages de Saint Jean de Monts et de Saint Gilles Croix de Vie (15 min),
- Musée Charles Milcendeau,
- Office de tourisme ouvert en saison.

La commune souhaite capitaliser sur ces atouts pour un développement touristique et culturel de qualité.

> ***Diversifier l'offre en hébergement touristique***

Le projet affiche pour objectif de maintenir l'offre d'hébergement touristique existante (2 hôtels et un camping) et de permettre sa diversification **en favorisant notamment l'implantation de gîtes ruraux**, y compris en zone agricole à condition qu'il s'agisse d'une activité complémentaire à l'activité agricole principale et que celle-ci permette la valorisation de bâtiments existants, notamment ceux présentant un caractère patrimonial affirmé.

> ***Favoriser la découverte du territoire***

Le projet porte également comme objectif le confortement et le développement du tourisme vert à travers la préservation et la mise en valeur des patrimoines naturels et bâti et **la poursuite du maillage du territoire en liaisons douces**.

Ainsi, **les connexions entre espaces à caractère naturel et espaces habités seront favorisées** de manière à permettre l'accès aux grands espaces de nature et notamment aux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (circuits et chemins de randonnée). A ce titre, une liaison entre le bourg et le musée Milcendeau via les marais en site propre, serait un circuit adapté aux enjeux du territoire.

METTRE EN LIEN OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET BESOINS FUTURS EN EQUIPEMENTS

La commune de Soullans connaît actuellement un léger vieillissement de sa population. Cette évolution démographique devrait être contenue par la promotion de nouvelles opérations visant la mixité sociale et la maîtrise des coûts du foncier ciblant prioritairement les jeunes ménages. Toutefois, des besoins spécifiques en équipements à destination de personnes âgées seront nécessairement à prévoir au cours des années à venir. De la même manière, des besoins liés aux équipements enfance / petite enfance sont susceptibles d'émerger rapidement au regard des objectifs de production de logements que se fixe la commune. A ce titre, des réserves foncières situées à proximité du bourg et le long de la ceinture « douce » sont constituées pour l'accueil de nouveaux équipements dans les 10 ans d'application du PLU.

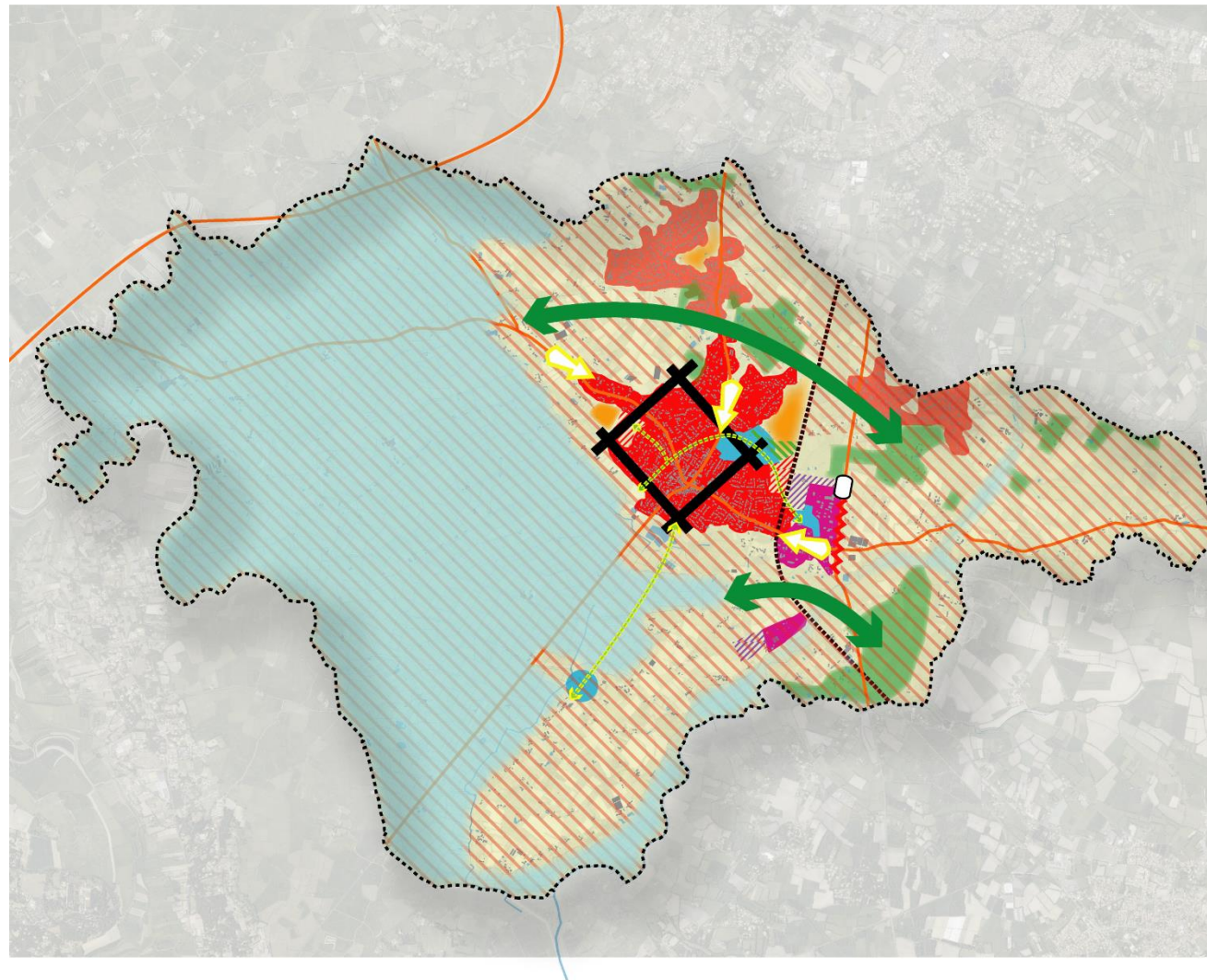
En matière d'assainissement collectif, les évolutions envisagées sont supérieures aux capacités actuelles de la commune. Une

réflexion doit nécessairement être engagée à ce sujet :

- la station de la Galerie desservant le secteur des Landes dispose d'une capacité épuratoire de l'ordre de 900 eqH, présente un bon fonctionnement et des rejets de qualité. Ce secteur n'est pas voué à recevoir une urbanisation supplémentaire importante
- la station de la route de Saint Gilles dispose d'une capacité épuratoire de l'ordre de 1 800 eqH. Le réseau de collecte est sensible aux eaux parasites et la charge organique dépasse régulièrement la capacité nominale. La capacité de cette station sera notamment étendue sur la partie Est du secteur. Les performances épuratoires et la qualité des rejets restent, toute de même pour l'ensemble, satisfaisantes. Le projet affirme le renforcement de cet équipement par la promotion de filières innovantes dans le respect des normes en matière de qualité des

rejets dans le milieu remarquable que constitue le marais.





Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Valoriser les qualités intrinsèques du territoire soullandais

- Préserver des espaces agricoles pérennes
- Créer des espaces tampon entre secteurs de développement de sièges d'exploitation et quartiers d'habitation
- Protéger et valoriser les espaces de marais et de vallées
- Préserver le caractère boisé identitaire du Nord et de l'Est de la commune
- Créer une continuité écologique entre la vallée du Ligneron et les marais
Préserver un espace de respiration le long de l'axe d'entrée de ville Nord
- Valoriser les entrées de ville aujourd'hui peu qualifiées (structuration du bâti, retraitement de l'espace public...)
- Veiller à la bonne intégration paysagère de la zone de Brechard le long de la RD 32

Garantir un développement urbain équilibré et de qualité

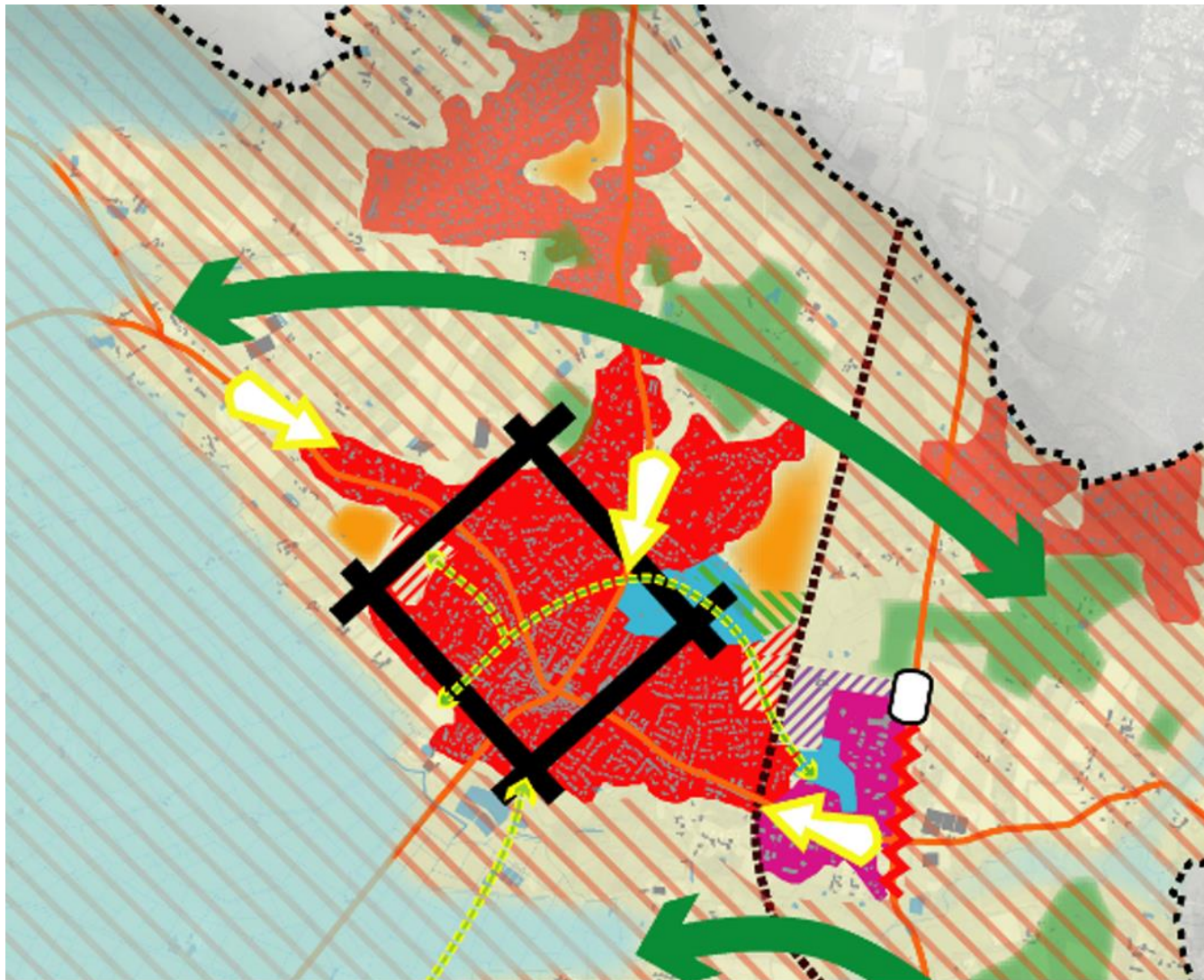
- Créer les conditions d'un développement urbain soutenu adapté au rôle de polarité relais joué par Soullans : densité, mixité sociale, niveau de services, de commerces et d'équipements...
- Renforcer les polarités équipements
- Favoriser le comblement des "dents creuses" au sein de l'enveloppe bâtie actuelle
- Limiter la densification des secteurs boisés et paysagés des Terres Noires et des Landes
- Créer un poumon vert en milieu urbain

Conforter et accompagner la vitalité du territoire

- Prévoir des espaces dédiés à l'accueil de nouveaux habitants
- Conforter les zones d'activités existantes
- Permettre le développement économique de la commune dans son objectif de lutte contre la résidentialisation de son territoire
- Sécuriser les accès à la zone d'activités de Brechard le long de la RD 32
- Mettre en oeuvre de véritables boulevards "doux" permettant la connexion des quartiers entre eux et avec les polarités du territoire (équipements, sportifs, culturels, scolaires...) et permettre la découverte des milieux naturels.

Fond de carte : Ortho 2010
Cadastre DGI

0 1 km



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Valoriser les qualités intrinsèques du territoire soullandais

- Préserver des espaces agricoles pérennes
- Créer des espaces tampon entre secteurs de développement de sièges d'exploitation et quartiers d'habitation
- Protéger et valoriser les espaces de marais et de vallées
- Préserver le caractère boisé identitaire du Nord et de l'Est de la commune
- Créer une continuité écologique entre la vallée du Lignerou et les marais
Préserver un espace de respiration le long de l'axe d'entrée de ville Nord
- Valoriser les entrées de ville aujourd'hui peu qualifiées (structuration du bâti, traitement de l'espace public...)
- Veiller à la bonne intégration paysagère de la zone de Brécard le long de la RD 32

Garantir un développement urbain équilibré et de qualité

- Créer les conditions d'un développement urbain soutenu adapté au rôle de polarité relais joué par Soullans : densité, mixité sociale, niveau de services, de commerces et d'équipements...
- Renforcer les polarités équipements
- Favoriser le comblement des "dents creuses" au sein de l'enveloppe bâtie actuelle
- Limiter la densification des secteurs boisés et paysagés des Terres Noires et des Landes
- Créer un poumon vert en milieu urbain

Conforter et accompagner la vitalité du territoire

- Prévoir des espaces dédiés à l'accueil de nouveaux habitants
- Conforter les zones d'activités existantes
- Permettre le développement économique de la commune dans son objectif de lutte contre la résidentialisation de son territoire
- Sécuriser les accès à la zone d'activités de Brécard le long de la RD 32
- Mettre en oeuvre de véritables boulevards "doux" permettant la connexion des quartiers entre eux et avec les polarités du territoire (équipements, sportifs, culturels, scolaires...) et permettre la découverte des milieux naturels.

Fond de carte : Ortho 2010
Cadastre DGI

