



*Modification simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme n°1*

NOTICE DE PRESENTATION

P.L.U.	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	20-01-2015	21-02-2019	05-11-2019
Modification simplifiée n°1	En cours	En cours	En cours

Table des matières

1. **Modification simplifiée n°1 : objet et choix de la procédure**3
2. **Présentation du contexte communale**3
3. **Cohérence du projet**8
 - 3.1 *Modification du linéaire commercial*8
 - 3.2 *Rectification de l'erreur matérielle sur la zone NPv*8
4. **Déroulement de la procédure**9
5. **Le contenu de la modification simplifiée**11

1. Modification simplifiée n°1 : objet et choix de la procédure

L'objet de la modification simplifiée n°1

La présente procédure a pour objet la modification du linéaire commercial dans l'objectif de pérenniser le développement du commerce sur la commune de Vouneuil-sur-Vienne et la rectification d'une erreur matérielle sur la zone NPv, dans le règlement écrit. La modification porte sur le règlement graphique et le règlement écrit.

Choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

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

Les modifications du linéaire commercial dans le règlement graphique et écrit du PLU de Vouneuil-sur-Vienne ne vont pas à l'encontre des conditions précitées. Il en est de même pour la rectification de l'erreur matérielle sur la zone NPv.

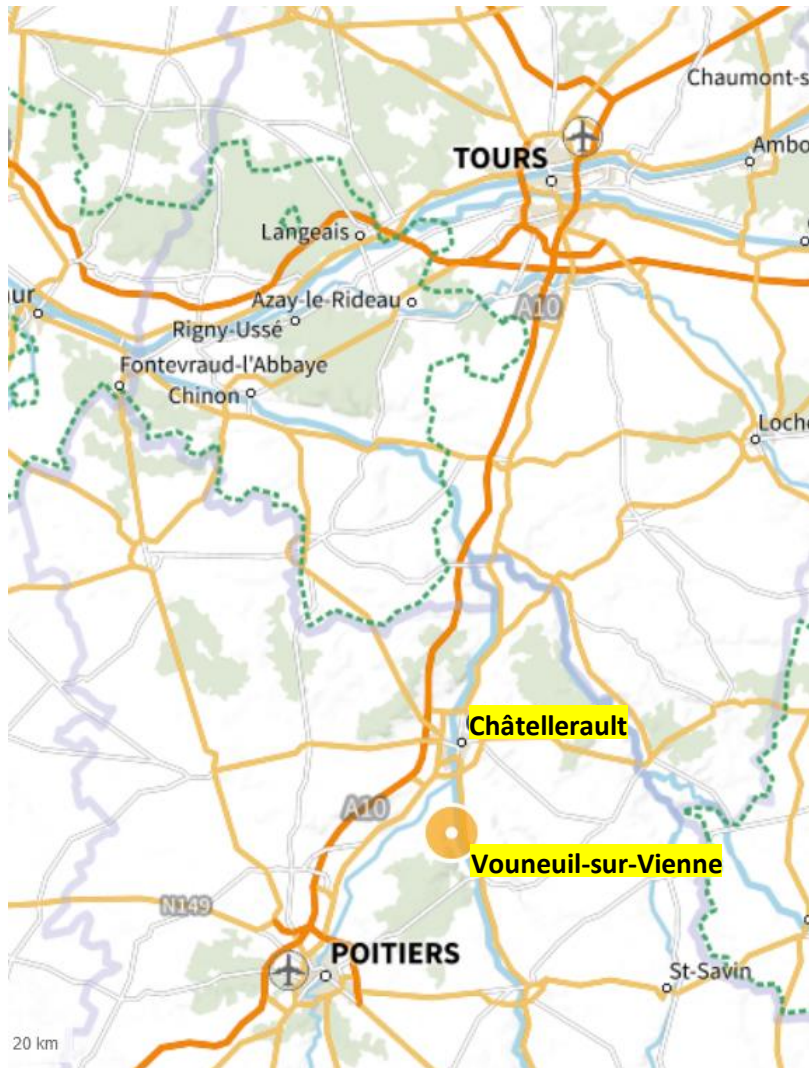
Au regard des éléments prédéfinis, il s'avère que la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, se trouve être la plus adaptée.

2. Présentation du contexte communal

Vouneuil-sur-Vienne (86210) est une commune située dans le département de la Vienne, en région Nouvelle-Aquitaine, dans l'ouest de la France et est traversée par la rivière Vienne. Cette commune fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand-Châtelleraut.

Sa proximité avec la D749 et l'A10 lui permet de rejoindre Châtelleraut en 19 minutes, Poitiers en 40 minutes et Tours en 55 minutes. Elle fait partie du bassin de vie de Châtelleraut et bénéficie d'une situation géographique favorable aux déplacements et aux échanges économiques. S'étendant sur une superficie de 36,8 km², la commune compte 2281 habitants (2021 INSEE), soit une densité de 62 habitants par km. Depuis vingt ans la commune a observé une augmentation de 20% de sa population. Cette attractivité s'explique en partie par la présence de 4 établissements scolaires qui attirent plus de 600 élèves et donc des familles. Vouneuil-sur-Vienne est qualifiée de commune rurale à l'habitat dispersé, bénéficiant d'une activité agricole dynamique et d'un tissu économique local en développement. La commune est intégrée à l'aire d'attraction de Châtelleraut, dont elle est une commune de la couronne.

Figure 1 : Localisation de la commune de Vouneuil-sur-Vienne (86)



Source : Géoportail 2025

Une histoire ancrée dans ses terres...

Vouneuil-sur-Vienne possède un riche patrimoine historique et naturel, témoignant de son passé et de son ancrage dans l'histoire de France. L'un des événements les plus marquants associés à la commune est la célèbre bataille de Poitiers, qui aurait eu lieu en 732 dans ses environs. Cet affrontement décisif a opposé Charles Martel et son armée franque aux troupes musulmanes menées par Abd al-Rahman. La victoire des Francs aurait joué un rôle clé dans la limitation de l'expansion musulmane en Europe occidentale. Aujourd'hui, le **site de Moussais-la-Bataille** propose un espace d'interprétation où les visiteurs peuvent découvrir les enjeux et le déroulement de cette bataille à travers des panneaux explicatifs et des reconstitutions.

Autre site incontournable de Vouneuil-sur-Vienne, le Moulin de Chitré constitue un témoignage précieux du patrimoine industriel et rural local. Ce moulin à eau, restauré avec soin, se situe au cœur d'un espace naturel préservé, offrant un cadre paisible et authentique. Bien qu'il soit privé, le moulin reste néanmoins visible depuis les berges de la Vienne.

Figure 2 et 3 : Echiquier de Moussais-la-Bataille et Moulin de Chitré



Source : Tourisme-vienne.com



Source : Tourisme-vienne.com

Un territoire concerné par des risques naturels

Comme de nombreuses communes situées en bord de rivière, Vouneuil-sur-Vienne est exposée à certains risques naturels, principalement liés à la présence de la **Vienne**, qui traverse son territoire.

Le principal risque naturel concerne les **inondations**, notamment en cas de crues de la Vienne. Lors de fortes précipitations, le niveau de l'eau peut monter et impacter certaines zones basses de la commune. Pour limiter ces risques, des mesures de prévention ont été mises en place, notamment un **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)**, qui régit l'urbanisation en zone inondable et prévoit des dispositifs d'alerte et d'intervention en cas de crue.

Vouneuil-sur-Vienne est également exposée au risque de feu de forêt. En 2014, le deuxième « Plan Départemental de Prévention des Forêts Contre les Incendies », (PDPFCI) a été adopté pour la période 2015-2024.

Un environnement naturel unique

Vouneuil-sur-Vienne (86) abrite plusieurs zones de protection naturelle, dont la Réserve Naturelle Nationale du Pinail, classée Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2, et zone humide. Cette réserve de 142 hectares, issue de l'extraction de la pierre meulière, compte plus de 6 000 mares et une biodiversité remarquable avec plus de 2 500 espèces de faunes et de flores. La commune fait partie du réseau Natura 2000, incluant les sites protégés "Forêt de Moulière, Landes du Pinail..." (ZPS) et "Landes du Pinail" (ZSC). Ces protections témoignent de son riche patrimoine naturel.

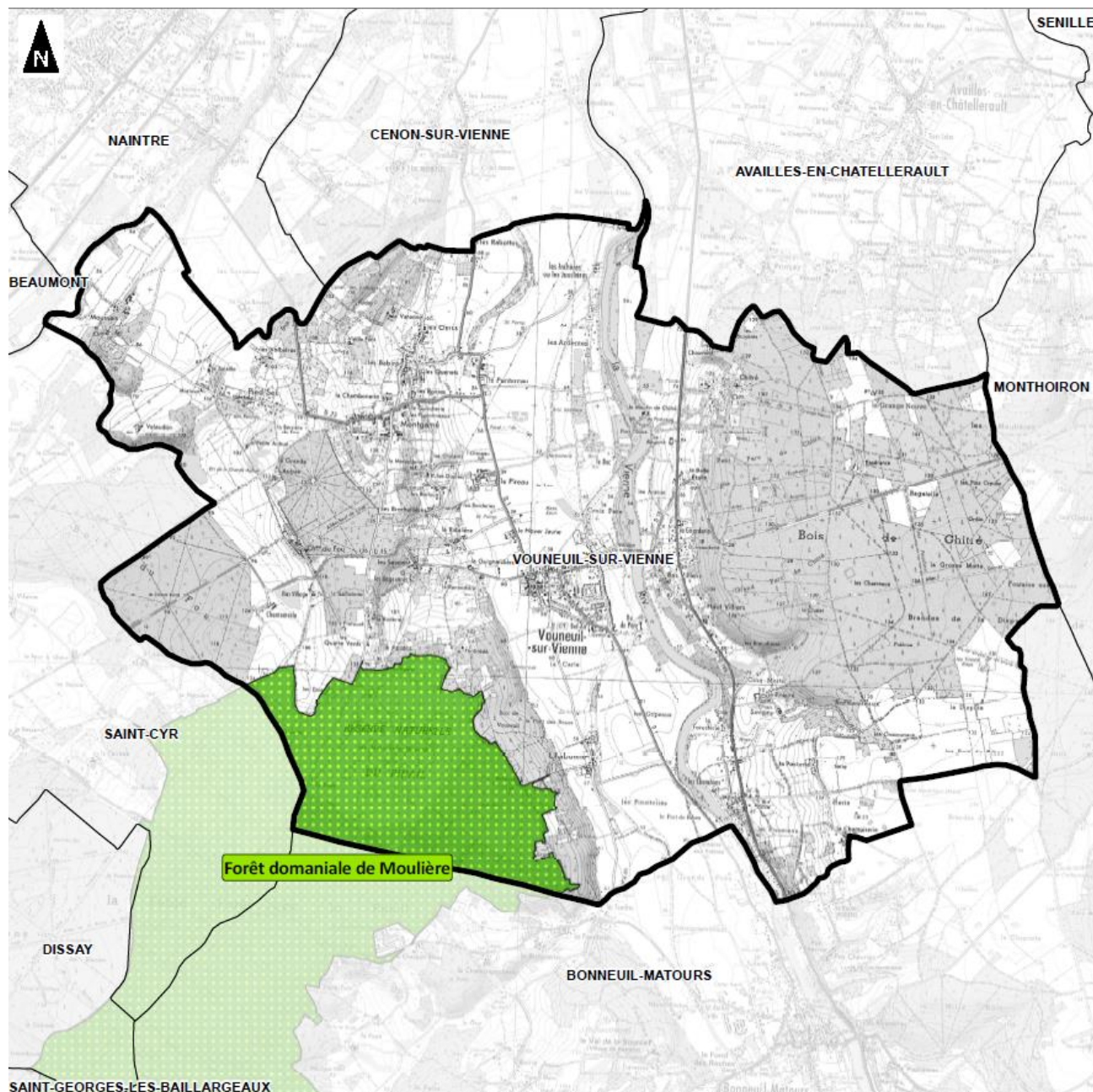
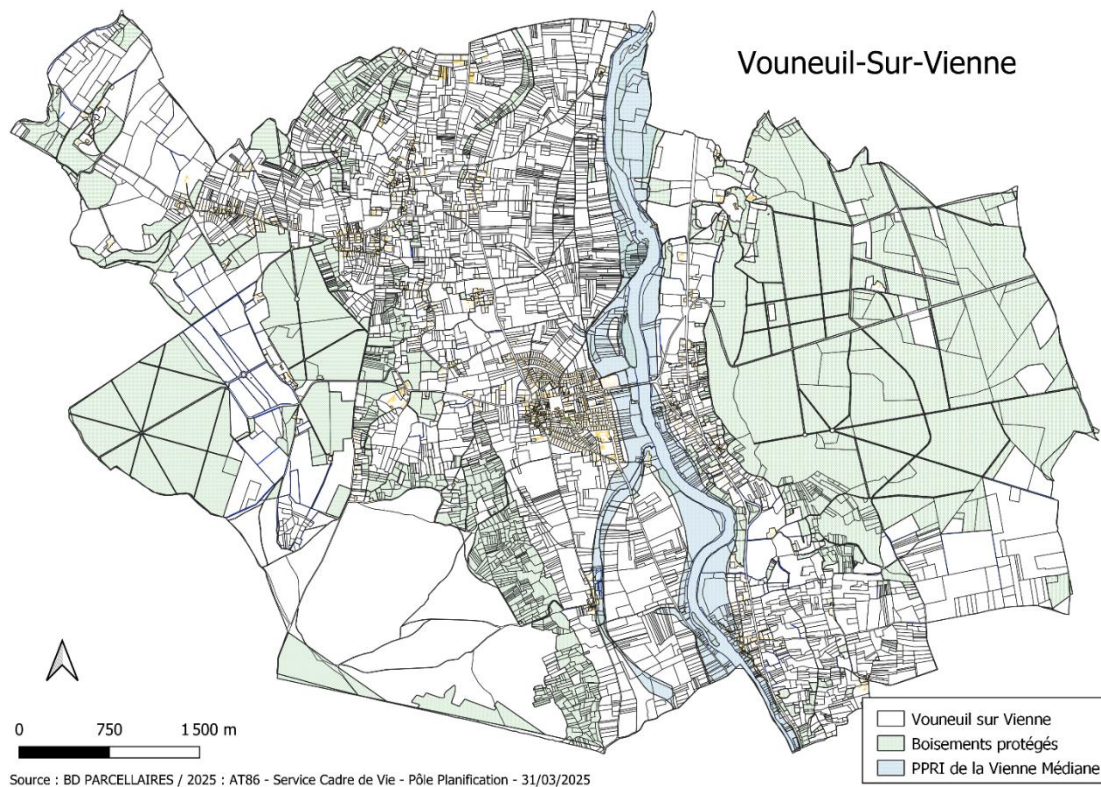


Figure 4 : Emprise de la forêt de Moulière sur la commune

Source : PLU Vouneuil-sur-Vienne

Figure 5 : Carte de Vouneuil-sur-Vienne



Conserver l'offre commerciale

Le centre-bourg de la commune dispose d'une concentration de commerces et de services. Cette activité économique est alimentée par des services complémentaires (boulangerie, alimentation générale, pharmacie, bar café...). Cependant, quelques commerces se sont développés en dehors du centre-bourg. Afin d'éviter la fuite des commerces en dehors du centre, les élus ont souhaité, lors de l'élaboration du PLU, mettre en place un linéaire commercial sur l'avenue Jean Jaurès, axe majeur du centre-bourg, favorisant ainsi l'installation de nouveaux commerces. Pour répondre aux besoins plus spécifiques, les habitants de la commune se déplacent vers Châtellerault (13 km) ou Poitiers (30 km). Au vu de la croissance démographique qu'observe la commune depuis 20 ans (+20%), s'expliquant en parti par la présence d'établissement scolaire, il est important de conserver l'offre commerciale actuelle et de développer de nouveaux commerces au sein du centre-bourg.

3. Cohérence du projet

3.1 Modification du linéaire commercial

La modification simplifiée porte sur le linéaire commercial. L'emprise de ce dernier va être modifiée afin d'augmenter son rayon d'action et garantir le maintien des activités économiques dans le centre-bourg. Le règlement écrit sera également modifié étant donné qu'il fixe aujourd'hui une date de fin d'application du linéaire commercial de trois ans. Cela signifie que si un local, identifié par le linéaire commercial, est vacant depuis plus de trois ans, il peut changer sa destination de « commerce et activité de service » vers la destination de « logement ».

L'introduction d'une date de fin d'application n'est pas pertinent et est même contraire à la volonté d'instauration d'un linéaire commercial.

Figure 6 : Carte des linéaires commerciaux actuels



3.2 Rectification de l'erreur matérielle sur la zone NPv

Le deuxième objet de cette modification simplifiée porte sur la correction d'une erreur matérielle sur la zone NPv « Secteur naturel à vocation principale de parcs photovoltaïques ». En effet, l'intitulé même de cette zone montre une volonté de faciliter l'installation des parcs photovoltaïques sur le territoire communal. Néanmoins, telle qu'est rédigée la règle : « *les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200m²* », on comprend très vite qu'il s'agit d'une malfaçon rédactionnelle contradictoire avec la volonté du rédacteur du PLU.

Cette limitation d'emprise au sol à 200m² pour les installations va à l'encontre de la zone NPv qui est d'une superficie de 5 ha.

De plus, dans le rapport de présentation (p77 partie 2 du RP), lorsqu'il est évoqué le zonage NPv, il n'est aucunement indiqué que la commune souhaite limiter l'implantation de parcs photovoltaïques. Inversement, il est clairement indiqué (page 79 partie 2 du RP) le choix de la collectivité, d'y intégrer des parcs photovoltaïques : « *Le secteur Npv, qui correspond au site des Ardentes qui accueille en partie un site de stockage de matériaux et ponctuellement des décharges sauvages. Pour limiter la pollution de ce site, la collectivité a fait le choix d'y autoriser les parcs photovoltaïques. En outre, un projet était en cours lors de l'élaboration du PLU.* »

Ensuite, il est indiqué dans le PADD, orientation 6.3 Développer les réseaux d'énergies : « *Les élus sont favorables au développement d'énergies renouvelables et de récupération, nouvelle ressource pour les territoires ruraux. Le PLU permet notamment la création de parcs photovoltaïques sur d'anciens sites de carrière.* » Implicitement, on peut comprendre qu'il est fait référence au site des Ardentes qui est le seul ancien site de carrière sur la commune. Cette information vient confirmer la volonté politique de développement des parcs photovoltaïques sur la zone NPv.

Figure 6 : Rédaction des règles sur les volumétries et implantations dans les sous-secteurs N

5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

→ Emprise au sol

Dans le secteur Nr, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 500 m².

Dans le secteur NI, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m².

Dans le secteur Npv, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m².

Dans le secteur Nc, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m².

Source : PLU de Vouneuil-sur-Vienne

Enfin, le règlement tel que rédigé ci-dessus montre clairement à voir qu'il s'agit d'une vraie erreur matérielle issue d'un mauvais copier-coller entre les quatre sous-secteurs. De plus, tel qu'il est rédigé, on peut comprendre que la volonté était de limiter les constructions et non les installations (qualifiées de photovoltaïques). Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle qui remet en question le fondement et la vocation même de la zone NPv et va à l'encontre de la volonté politique de la commune.

4. Déroulement de la procédure

Il n'a pas été tenu de concertation préalable dans le cadre de la procédure de la présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier sera soumis pour avis à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois selon des modalités précisées par délibération du conseil communautaire, et notamment :

- En présentiel avec un dossier papier, consultable sur rendez-vous, auprès du service urbanisme de la commune

- En dématérialisé avec un dossier numérique, consultable sur le site de la ville : www.vouneuil-sur-vienne.fr
- En dématérialisé avec un dossier numérique, consultable sur le site de la Communauté d'Agglomération de Grand-Châtellerauld : www.grand-chatellerauld.fr
- Les observations pourront être formulées en mairie sur un registre dédié

Elles seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée pourra être amendé afin de tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que par le public

Un bilan de la mise à disposition sera présenté par le Président de la Communauté d'Agglomération de Grand-Châtellerauld en conseil communautaire, qui délibérera et approuvera la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Vouneuil-sur-Vienne.

5. Le contenu de la modification simplifiée

Le règlement graphique est modifié comme suit :

Ancienne version du règlement graphique du PLU de la commune de Vouneuil-sur-Vienne :



Nouvelle version du règlement graphique du PLU de la commune de Vouneuil-sur-Vienne :



Le règlement écrit est modifié comme suit :

Linéaire commercial

Ancienne version du règlement du PLU de la commune de Vouneuil-sur-Vienne :

Dispositions générales, article 2.6. *Le linéaire commercial protégé au titre du L.151-16 du Code de l'Urbanisme*

Sur les façades identifiées par un linéaire commercial, les changements de destination en rez-de-chaussée de la destination « commerce et activité de service » vers la destination « habitation » sont interdits, sauf si le local abritant le commerce et/ou l'activité de service est vacant depuis plus de 3 ans.

Nouvelle version du règlement du PLU de la commune de Vouneuil-sur-Vienne :

Dispositions générales, article 2.6. *Le linéaire commercial protégé au titre du L.151-16 du Code de l'Urbanisme*

Sur les façades identifiées par un linéaire commercial, les changements de destination en rez-de-chaussée de la destination « commerce et activité de service » vers la destination « habitation » sont interdits.

Zone Npv

Ancienne version du règlement du PLU de la commune de Vouneuil-sur-Vienne :

Zone N, article 5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

→ *Emprise au sol*

...

Dans le secteur Npv, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200m².

...

Nouvelle version du règlement du PLU de la commune de Vouneuil-sur-Vienne :

Zone N, article 5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

→ *Emprise au sol*

...

Dans le secteur Npv, les nouvelles constructions ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200m².

...