

ENQUETE PUBLIQUE

DU 3 AU 18 JUILLET 2025

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VOUILLE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Jean-Paul GUILLON – Commissaire-enquêteur

Sommaire

A – Généralités

1. Cadre général – présentation du projet	p	3
2. Cadre juridique de l'enquête publique	p	3
3. Pièces présentées dans le dossier	p	4
4. Organisation de l'enquête et éléments de procédure	p	6
5. Désignation du commissaire-enquêteur	p	7
6. Avis d'enquête publique	p	7
7. Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet	p	8
8. Mesures de publicité	p	8

B – Déroulement de l'enquête

1. Permanences réalisées	p	9
2. Clôture de l'enquête	p	9
3. Synthèse des avis des personnes publiques associées	p	9
4. Synthèse des interviews réalisées par le commissaire-enquêteur	p	10
5. PV de synthèse des avis du public sur registre	p	10
6. Mémoire en réponse du porteur de projet	p	11
7. Analyse des avis et observations recueillies	p	11

C – Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur	p	12
---	---	----

D – Annexes

I. Procès-verbal de synthèse	p	14
II. Observation déposée sur le site de la communauté de communes	p	16

A – Généralités

1. Cadre général -Présentation du projet

Par délibération du 27 juin 2024, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut Poitou a décidé d'engager la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vouillé. Il s'agit de la première modification du PLU approuvé le 16 septembre 2014.

Elle consiste :

- à modifier l'intitulé de la zone UHa (parc d'activités de Beauregard) afin de supprimer le caractère commercial de la zone
- à modifier l'article UHa 1 « occupations et utilisations du sol interdites » du règlement afin d'interdire toutes constructions de maisons d'habitations en zone d'activités
- à modifier le zonage de la parcelle cadastrée YD 217 classée actuellement en zone d'activités UHa et reclassée en zone d'activités commerciales UHc dans l'objectif d'être en compatibilité avec le SCOT du Seuil du Haut Poitou.

2. Cadre juridique de l'enquête publique

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été pris par le Président de la Communauté de communes du Haut Poitou le 13 juin 2025.

Extrait :

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur la modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Vouillé concernant la modification visant à :

- Interdire la création de nouveaux commerces dans le secteur UHa (d'activités artisanales, commerciales, de services), dans le secteur à urbaniser AUa (habitat, services et équipements) et dans le secteur à urbaniser AUAh (activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales, de services) ;
- Généraliser l'interdiction des constructions à usage d'habitation, en zones UHa et AUAh ;
- Reclasser 0,93 hectares actuellement classé en zone UHa en secteur d'activités commerciales UHc à créer autorisant la création de nouveaux commerces en entrée est de la commune ;

L'enquête publique se déroulera du jeudi 3 juillet 2025 à 9h00 au vendredi 18 juillet 2025 à 17h00.

3. Pièces présentées dans le dossier

Le dossier d'enquête publique déposé en mairie de Vouillé et au siège de la Communauté de Communes du Haut Poitou et mis en ligne sur le site internet de la Communauté de communes comporte 11 pièces et 112 pages :

Pièce 1 – Délibération du Conseil communautaire en date du 27 juin 2024

Il s'agit de la délibération engageant la procédure de modification de droit commun du PLU de Vouillé.

Compte-tenu que le projet consiste à réduire les possibilités de construire de la zone UHa en y interdisant les habitations et les activités commerciales, ces dernières n'étant autorisées que dans la zone UHc résiduelle, la procédure adaptée est celle d'une modification de droit commun, telle que prévue à l'article L153-41 du code de l'urbanisme.

Sous-section 1 : Modification de droit commun (Articles L153-41 à L153-44)

> [Article L153-41](#)

[Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 \(V\)](#)

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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Pièce 2 – Délibération du Conseil communautaire en date du 22 mai 2025

Le Conseil communautaire décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

Cette décision est en lien avec l'avis de la MRAE (pièce 8)

Pièce 3 – Arrêté ordonnant l'ouverture de l'enquête publique

Voir § A.2 ci-dessus.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête présente une différence dans l'objet de la modification du PLU par rapport à la délibération du 27 juin 2024 en ajoutant aux modifications présentées ci-dessus en 1., l'interdiction des commerces dans les secteurs à urbaniser AUa et AUah et des constructions d'habitation dans le secteur AUah.

Pièce 4 – Résumé non technique

Le résumé non technique reprend l'objet de la modification du PLU tel que délibéré le 27 juin 2024 (voir § A.1 ci-avant).

Il ne fait donc pas état des modifications du règlement des zones AUa et AUah mentionnées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Pièce 5 – Notice de présentation

Dans le chapitre 1, la notice rappelle le contexte réglementaire et justifie le choix de la procédure de modification de droit commun).

Le chapitre 2 est relatif à la mise en compatibilité avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Seuil du Poitou et aux modifications du règlement graphique et du règlement écrit.

Si les références aux dispositions du SCOT sont bien rappelées, elles auraient mérité un développement plus explicite, notamment les trois objectifs cités uniquement par leur numéro. Il s'agit :

- 10. Limiter la consommation d'espace pour le développement commercial
- 31. Organiser le développement pour une armature commerciale lisible
- 33. Maîtriser l'effet de dévitalisation dans les centralités urbaines.

Ainsi, le SCOT réserve les zones commerciales de périphérie aux commerces dont le fonctionnement et la dimension ne permettent pas une implantation de centralité.

La modification du PLU est présentée comme décrite dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête, donc avec les modifications des règlements des secteurs AUa et AUah.

Le chapitre 3 dresse le bilan des modifications : 0,93 ha créé en secteur UHc au détriment du secteur UHa.

Le chapitre 4 présente l'incidence du projet sur l'environnement. Les modifications concernent des zones U déjà définies au PLU et n'ont pas d'impacts majeurs sur l'environnement.

Pièce 6 – Règlement graphique.

Le règlement graphique se limite à la création du secteur UHc.

Pièce 7 – Règlement écrit modifié

Est repris ici l'ensemble du règlement du PLU avec les modifications des secteurs UHa, UHc, UAa et UAah.

Pièce 8 – Avis MRAE

Pièce 9 – Avis Chambre d’Agriculture

Pièce 10 – Avis DDT

Pièce 11 – Avis Commune de Vouillé

Commentaire du commissaire enquêteur sur le dossier

Comme souligné ci-dessus le dossier présente deux rédactions de l’objet de la modification : celui limité aux secteurs UHa et UHc conformément à la délibération, et celui étendu aux secteurs AUa et AUah reprenant en cela l’objet de l’arrêté d’ouverture.

La délibération d'un conseil municipal ou communautaire décidant d'engager la modification du PLU et autorisant le maire ou le président à lancer la procédure présente un caractère superfétatoire et n'est pas susceptible de recours.

Aux termes de l'article [L. 153-37 du code de l'urbanisme](#), la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire. Il lui revient d'établir le projet de modification. S'il peut arriver qu'un conseil municipal ou communautaire délibère préalablement pour décider d'engager une modification, une telle délibération ne constitue pas un acte préparatoire, elle n'est pas susceptible de recours pour excès de pouvoir ([CAA Nantes, 18 janv. 2022, n° 20NT03250](#)).

Ainsi, malgré le caractère perturbant pour le lecteur, compte tenu que le dossier présente tous les éléments correspondant à l’objet étendu de la modification, qu’en outre la délibération du conseil communautaire serait considérée comme superfétatoire et que l’arrêté d’ouverture de l’enquête est clair et complet, il convient de prendre en considération l’ensemble des modifications présentées dans le dossier.

4. Organisation de l’enquête et éléments de procédure

La mise en place de cette enquête publique a été calée de manière diligente avec les services de la communauté de communes du Haut Poitou et de la commune de Vouillé.

5. Désignation du commissaire-enquêteur

Le Tribunal Administratif de Poitiers m'a désigné comme commissaire-enquêteur :

DECISION DU 23/05/2025 N° E2500091 /86 E- Désignation d'un commissaire enquêteur Vu enregistrée le 19/05/2025, la lettre par laquelle le président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT-POITOU demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : <i>La modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Vouillé ;</i> Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ; Vu le code de l'urbanisme ; Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS Le président du tribunal administratif	DECIDE ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Paul GUILLON est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus. ARTICLE 2 : Monsieur Roger ORVAIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus. ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT-POITOU, à Monsieur Jean-Paul GUILLON et à Monsieur Roger ORVAIN. Fait à Poitiers, le 23/05/2025. CUR EXPÉDITEUR CONTINUA Le Greffier en Chef S. GAGNAIRE  le président, signé Antoine JARRIGE
---	---	---

6. Avis d'enquête publique

COMMUNE DE VOUILLE AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

La modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de VOUILLE a été prescrite en date du 27 juin 2024. Par arrêté n°2025-69, l'ouverture de l'enquête publique a été ordonnée par le Président de la Communauté de Communes du Haut-Poitou. Pour réaliser cette enquête, M. Jean-Paul GUILLON, a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers comme commissaire-enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du 03 juillet 2025 à 9h00 au 18 juillet 2025 à 17h00.

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté pendant toute la durée de l'enquête :

- Au format papier à la Mairie de Vouillé située 3 Place François Albert à Vouillé (86190), les lundi, mercredi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le mardi de 9h00 à 12h00, le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le samedi de 9h00 à 12h00 ;
- Aux formats papier et numérique au siège de la Communauté de Communes du Haut-Poitou situé 10 Avenue de l'Europe à Neuville-de-Poitou (86170), du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 ;
- Au format numérique sur le site internet de la Communauté de Communes du Haut-Poitou : <https://cc-hautpoitou.fr/avis-denquete-publique/elaboration-de-la-modification-n1-du-plan-local-durbanisme-de-la-commune-de-vouille/> ;
- Au format numérique sur le site internet de la Commune de VOUILLE.

Le commissaire-enquêteur recevra le public lors de permanences à la mairie de VOUILLE :

- le 03 juillet 2025 de 9h00 à 12h00,
- le 18 juillet 2025 de 14h00 à 17h00.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions de chacun pourront être consignées sur les registres d'enquête disponibles en Mairie de Vouillé et au siège de la Communauté de Communes du Haut-Poitou. Elles pourront également être adressées par courrier à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse de la Communauté de Communes du Haut-Poitou, 10 avenue de l'Europe à Neuville-de-Poitou (86170) ou lors des permanences susmentionnées.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de la Commune de VOUILLE, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés à la Mairie de Vouillé et au siège de la Communauté de Communes du Haut-Poitou à l'issue de l'enquête.

Le Président
Benoît PRINÇAY

(R)

7. Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet

Je me suis rendu le 3 juillet sur la zone de Beauregard et ai pu constater ce jour-là la présence des affiches annonçant l'enquête publique.

8. Mesures de publicité

Comme je l'ai constaté lors de ma première permanence l'affichage officiel d'enquête publique en mairie et sur les panneaux extérieurs sur site était bien présent et visible.

L'annonce en presse quotidienne a été effectuée à 2 reprises (les 18 juin et 9 juillet) dans 2 journaux de la PQR de la Vienne (La Nouvelle République et Centre-Presses).

B – Déroulement de l'enquête

1. Permanences réalisées

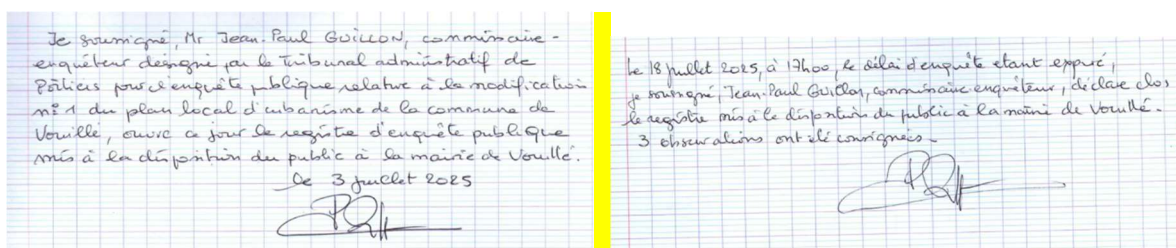
Comme prescrit et diffusé les 2 permanences en mairie de Vouillé se sont tenues en conformité :

- Le 3 juillet de 9h00 à 12h00 ;
- Le 18 juillet de 14h00 à 17h00.

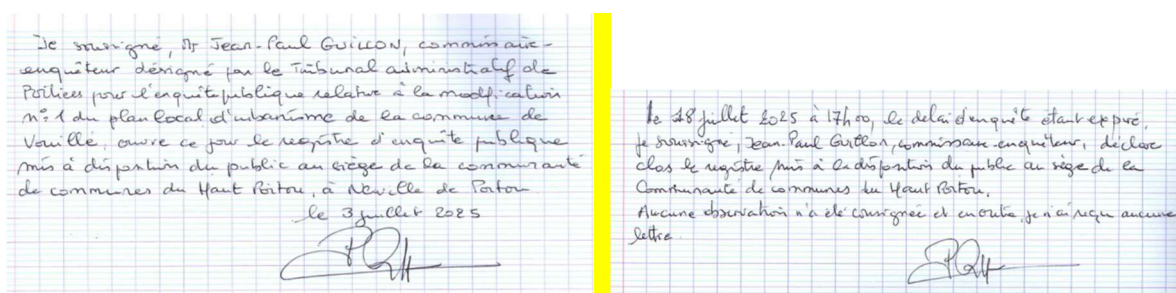
2. Clôture de l'enquête

Enquête ouverte et clôturée en conformité sur le registre officiel par moi-même :

Registre déposé en mairie de Vouillé



Registre déposé au siège de la Communauté de communes du Haut Poitou



3. Synthèse des avis des personnes publiques associées

Dans l'ordre chronologique :

Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale en date du 15 avril 2025

La MRAE rend un avis conforme sur l’absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification du PLU.

Avis de la Chambre d’Agriculture de la Vienne en date du 29 avril 2025

Le projet de modification du PLU n’ayant pas d’impact sur l’activité agricole, le Président de la Chambre d’Agriculture émet un avis favorable.

Avis de la Commune de Vouillé en date du 15 mai 2025

Le maire, Eric MARTIN, émet un avis favorable à la modification du PLU.

Avis de la Direction Départementale des Territoires en date du 20 mai 2025

Par mail, la chargée d’études planification indique que la DDT n’a pas d’observations particulières à formuler.

4. Synthèse des interviews réalisées par le commissaire-enquêteur

Monsieur Eric CHABENAT, responsable du pôle ADS à la communauté de communes du Haut Poitou le 11 juin 2025 (par téléphone).

- Présentation du contexte général et de l’objet de la modification du PLU
- Mise au point de l’enquête publique

5. PV de synthèse des avis du public sur registre (mis en annexe I)

Le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre à Monsieur CHABENAT le 18 avril 2025.

Bilan de la consultation du public

Observations inscrites sur le registre papier en mairie de Vouillé : 4

Observations inscrites sur le registre papier au siège de la communauté de communes : néant

Observations déposées sur le site de la Communauté de communes : 1 (qui m'a été transmise le 30 juillet, après la remise de mon PV de synthèse – mise en annexe II)

Courriers reçus en mairie à l'attention du Commissaire enquêteur : néant

Synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique

Les 5 observations déposées peuvent être synthétisées comme suit :

- 2 sont de simples prises de connaissance du dossier.
- 2 font état du manque de clarté du dossier.
- 1 émet le souhait de ne pas autoriser de commerce de bouche.

6. Mémoire en réponse du porteur de projet

Reçu par mail en date du 29 juillet

Concernant l'observation de Mme BOUCHER, souhaitant qu'il n'y ai pas de commerces de bouche, nous ne lui répondrons pas, car d'une part c'est un souhait qu'elle a émis, et d'autre part nous avons un porteur de projet pour une activité commerciale et en tant que propriétaire de la parcelle les élus n'envisagerons jamais de commerce de bouche dans une zone d'activité économique.

7. Analyse des avis et observations recueillies

Concernant la clarté du dossier

J'ai déjà évoqué en A.3 les divergences entre les différentes pièces du dossier sur l'objet de cette modification.

L'objet est en fait très limité et consiste essentiellement en une mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du SCOT. C'est clairement indiqué aux pages 13, 14 et 15 du dossier, avec toutefois l'emploi d'un vocabulaire et de sigles propres à l'urbanisme réglementaire.

On peut regretter un manque de vulgarisation alors que le porteur de projet a voulu donner le maximum d'éléments justificatifs, comme l'argumentation sur le choix de la procédure, ou exhaustifs avec la reproduction du règlement complet du PLU.

En définitive, cette abondance d'éléments a pu nuire à la compréhension rapide du dossier pour le public.

Concernant le souhait de ne pas autoriser les commerces de bouche

La Communauté de communes maîtrise le foncier du secteur UHc créée. Elle dispose du choix du commerce qui s'installera et indique dans sa réponse qu'elle n'envisage pas de commerce de bouche dans ce secteur.

C – Conclusions motivées et avis du Commissaire-enquêteur

En préambule, je considère que malgré des documents discordants sur l'objet de la modification, le public a été correctement informé sur les motivations et les justifications de celle-ci ainsi que sur les modifications du zonage et du règlement du PLU. Le sujet étant très limité, et pour l'essentiel consistant en une mise en conformité avec le SCOT, il n'a pas suscité grand intérêt du public.

L'emplacement de la zone commerciale, à l'entrée Est de la commune, en bordure de l'axe routier principal, est un choix cohérent avec les activités environnantes.

**EN CONSEQUENCE, J'EMETS UN AVIS FAVORABLE
A LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE VOUILLE.**

Poitiers le 6 août 2025

A handwritten signature in dark ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Paul GUILLON, commissaire-enquêteur

ANNEXES

ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VOUILLE DU 3 AU 18 JUILLET 2025

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS ET DES QUESTIONNEMENTS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR POUR REPONSES DU PORTEUR DE PROJET

Préambule

L'enquête publique s'est déroulée pendant 16 jours sur la commune de VOUILLE conformément aux prescriptions de l'arrêté du Président de la Communauté de communes du Haut Poitou en date du 13 juin 2025.

Bilan de la consultation du public

Observations inscrites sur les registres papier : 4 sur le registre en mairie, aucune sur le registre au siège de la Communauté de communes.

Courriers reçus au siège de la Communauté de communes à l'attention du Commissaire enquêteur : Néant

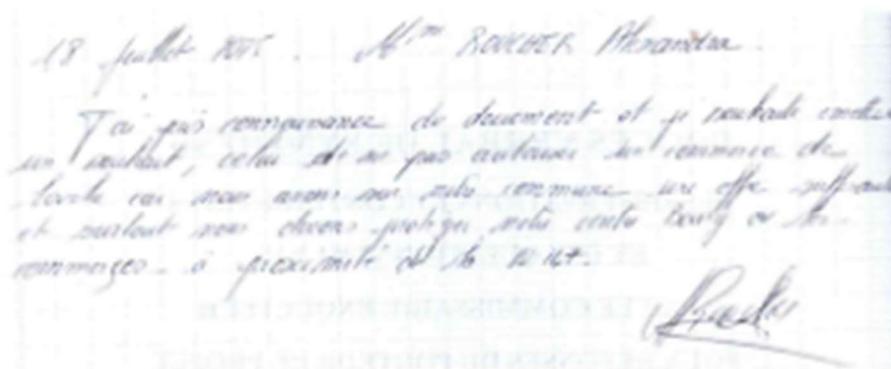
Observations et contributions recueillies dans le registre papier

Quatre observations ont été portées sur le registre papier mis à la disposition du public en mairie de VOUILLE :

Contributions n°1 et 2 : prise d'information

Contribution n°3 : fait état des difficultés à comprendre les motivations des changements proposés et leurs répercussions pour les habitants situés à proximité.

Contribution n°4 : émet le souhait de ne pas autoriser un commerce de bouche (dans le secteur UHc créé)



18 juillet 2025. M. BOUDET Philippe.
J'ai pas compris le document et je souhaite voir un architecte, celui de ne pas autoriser un commerce de bouche car nous avons une zone commerciale un peu importante et surtout nous devons protéger cette zone tant que les commerces à proximité de la route.

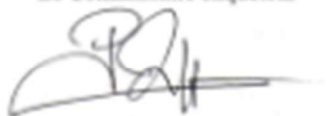
Aucune observation n'a été portée sur le registre mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes du Haut Poitou.

...

Procès-verbal de synthèse remis au porteur de projet le 25 juillet 2025 en rappelant qu'il lui appartient de répondre aux observations recueillies lors de l'enquête dans un délai maximum de 15 jours.

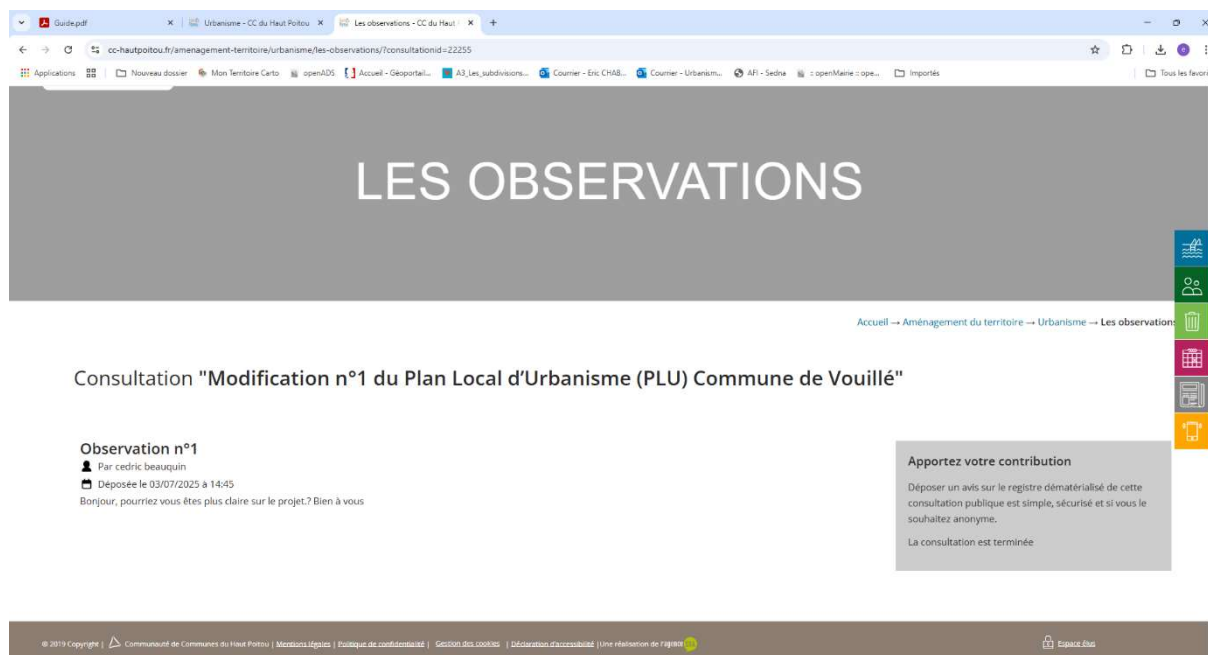
Fait en 2 exemplaires

Le Commissaire enquêteur



Le porteur de projet





Observation n°1

 Par cedric beauquin

 Déposée le 03/07/2025 à 14:45

Bonjour, pourriez vous êtes plus claire sur le projet.? Bien à vous