



**COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DU HAUT-POITOU**



**COMMUNE DE  
NEUVILLE-DE-POITOU**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE  
NEUVILLE-DE-POITOU**

**DOSSIER**  
**MIS A DISPOSITION DU PUBLIC**

## **SOMMAIRE**

1. Projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Neuville-de-Poitou
2. Orientation d'Aménagement et de Programmation actuelle
3. Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée
4. Délibération n° 2022-06-23-097, en date du 23 juin 2022, du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut-Poitou
5. Avis des Personnes Publiques Associées :
  - Avis de la Direction Départementale des Territoires de la Vienne
  - Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine
  - Avis du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou
  - Avis la Chambre d'Agriculture de la Vienne
  - Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Région Nouvelle-Aquitaine Direction territoriale de la Vienne

**1. Projet de modification simplifiée n° 5 du  
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
Neuville-de-Poitou**



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE NEUVILLE-DE- POITOU

Modification  
simplifiée n° 5

*Dossier de mise à  
disposition du public*

Mairie de Neuville de Poitou  
Place de la mairie

CS 00201

86170 NEUVILLE DE POITOU



Neuville  
de Poitou

# SOMMAIRE

I.	HISTORIQUE.....	3
II.	PROJET DE MODIFICATION.....	4
III.	RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE .....	6
IV.	RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	7

## **I. HISTORIQUE**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Neuville-de-Poitou a été approuvé par le Conseil Municipal le 17 mars 2017. Il a fait l'objet de la modification simplifiée n° 1 le 17 novembre 2017 et de la modification simplifiée n° 2 le 23 janvier 2020.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, en application des dispositions de l'article 136-II de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » a été transférée à la Communauté de Communes du Haut-Poitou.

Toutefois, en l'absence de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le PLU de la Commune de Neuville-de-Poitou demeure en vigueur.

Par courrier en date du 12 janvier 2022 la Commune de Neuville-de-Poitou a sollicité la Communauté de Communes du Haut-Poitou afin de procéder à une modification simplifiée du PLU visant à :

- **Modifier l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de l'ancienne friche Dousset-Matelin.**

Le Conseil Communautaire a décidé d'engager la procédure de modification simplifiée n° 5 du PLU de la Commune de Neuville-de-Poitou et a déterminé les modalités de mise à disposition au public du présent dossier par délibération n° 2022-06-23-097 en date du 23 juin 2022 ci-annexée. Ladite délibération prévoit les mesures de publicité suivantes :

- affichage de la délibération prescrivant la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Neuville-de-Poitou au siège de la Communauté de Communes du Haut-Poitou et à la Mairie de Neuville-de-Poitou (maintenu pendant toute la durée de la mise à disposition du public soit 30 jours) ;
- publication d'un avis au public faisant connaître la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Neuville-de-Poitou dans deux journaux diffusés dans le Département ;
- mise à disposition du dossier auprès du public, qui pourra formuler ses observations sur un registre :
  - au siège de la Communauté de Communes du Haut-Poitou ;
  - à la Mairie de la Commune de Neuville-de-Poitou ;
  - sur les sites internet de la Communauté de Communes du Haut-Poitou et de la Commune de Neuville-de-Poitou.

## **II. PROJET DE MODIFICATION**

Le projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme a pour objet la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme relative à l'aménagement de l'ancienne friche DOUSSET-MATELIN, objet d'un projet de création d'un quartier intergénérationnel de 141 logements.

Certes, l'OAP définit de simples orientations d'aménagement sur ce périmètre urbain et ne remettrait pas en cause le projet envisagé. Mais la Commune de Neuville-de-Poitou souhaite modifier de façon sommaire ladite OAP par la suppression du « principe de voie de desserte principale » matérialisée en rouge sur l'extrait de l'OAP et notamment le schéma annexé (cf. ANNEXE 1).

En effet, ce principe reposait sur la création de la voie intramuros, axe viaire né lors de l'élaboration du POS de Neuville-de-Poitou.

Or, ce projet a été abandonné suite à l'étude « mobilités et déplacements » portée par la Commune entre 2017-2018. Cet abandon a conduit à la suppression de divers emplacements réservés nécessaires à l'époque où le projet avait été initié, après la modification simplifiée n°2 du PLU adoptée le 23 janvier 2020.

Ce projet ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Neuville-de-Poitou et répond aux objectifs du Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Seuil du Poitou en matière d'habitat.

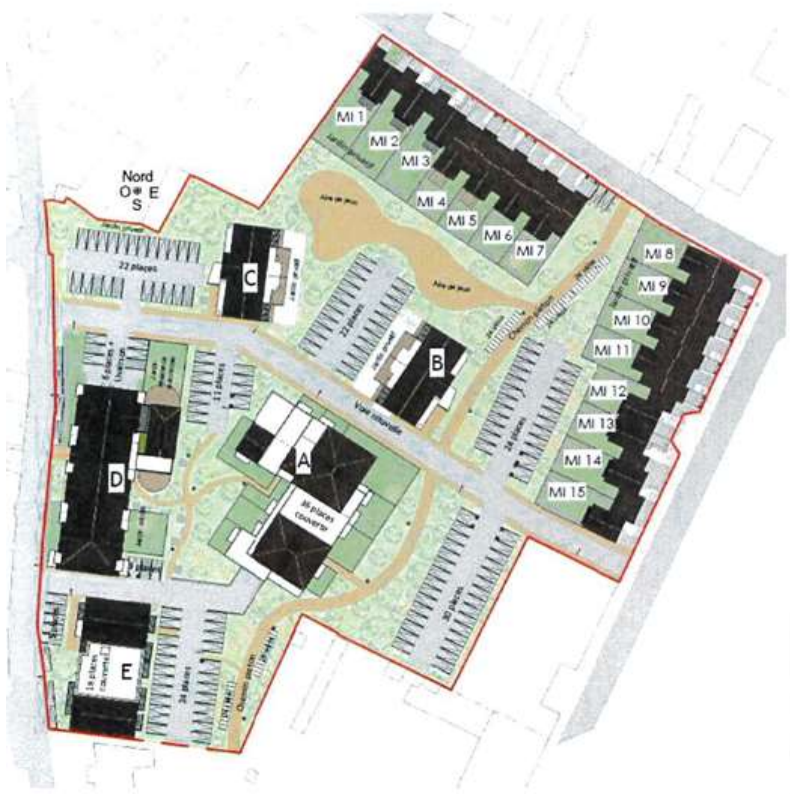
Pour la Commune de Neuville-de-Poitou, il est prévu dans le DOO du SCoT une densité de 23 logements à l'hectare. Le projet mentionné dans l'OAP prévoyait 98 logements. Le projet réellement envisagé prévoit 141 logements pour une superficie de 1,63 hectare.

Ainsi, au vu du projet, le principe de voie de desserte principale n'a plus lieu d'être conservé.

Schéma d'aménagement actuel (OAP) :



Plan d'aménagement d'ensemble du futur projet :



### **III. RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

L'évolution envisagée porte sur une modification mineure de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Neuville-de-Poitou, modification relative à l'aménagement de l'ancienne friche Dousset-Matelin.

Cette modification ne relève pas des items listés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme pour lesquels une procédure de révision devrait être mise en œuvre. En effet, il ne s'agit pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En conséquence, ce sont les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs à la procédure de modification du PLU, qui sont applicables en l'espèce.

De plus, cette modification ne relève pas des cas listés à L.153-41 du Code de l'Urbanisme pour lesquels une procédure de modification « de droit commun » devrait être mise en œuvre. En effet, la modification projetée n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction 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 ;
- d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce sont les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme relatifs à la procédure de modification « simplifiée » qui sont applicables en l'espèce.

## **IV. RAPPEL REGLEMENTAIRE**

### **A. Procédure d'évolution des plans locaux d'urbanisme :**

#### **Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :**

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

#### **Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :**

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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 L.153-41 du Code de l'Urbanisme :**

*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.*

#### **Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :**

*La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.*

## **B. Mise à disposition du dossier et approbation :**

### **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 mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

## **C. Entrée en vigueur :**

### **Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme :**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

## **D. Publication :**

### **Article R.153-20 du Code de l'Urbanisme :**

*Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 :*

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;*

- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-58 ;
- 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L.153-58 ;
- 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L.153-53 ;
- 6° La décision mentionnée à l'article R.104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

**Article R.153-21 du Code de l'Urbanisme :**

Tout acte mentionné à l'article R.153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R.153-20.

Il est en outre publié :

- 1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- 3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;
- 4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

**Article R.153-22 du Code de l'Urbanisme :**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R.153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

## **2. Orientation d'Aménagement et de Programmation actuelle**

## B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUES DES SECTEURS A VOCATION MIXTE

### 1. LA ZONE AUa DOUSSET-MATELIN

#### > État actuel du site



#### Contexte :

Cette friche industrielle se situe au sud du centre-ville, bordée par le Boulevard Gambetta à l'Est, et par la Rue Voltaire au nord.

> Schéma d'aménagement

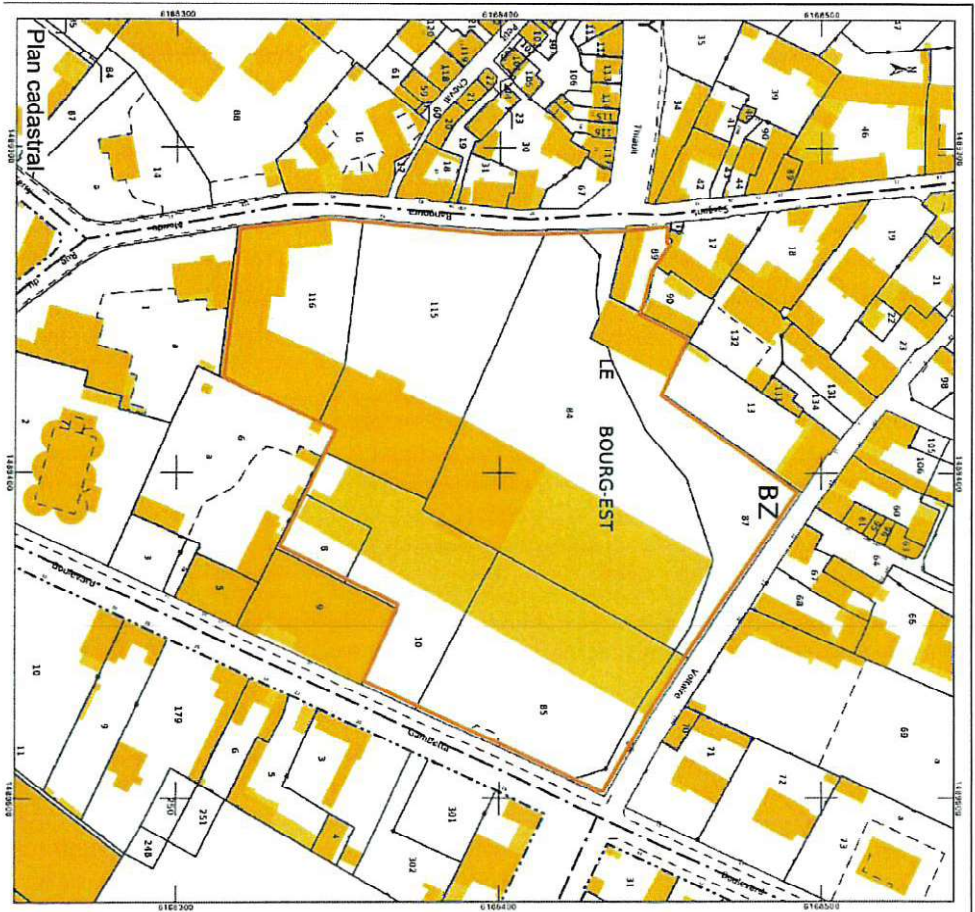
	Voies existantes à requalifier		Principe de haie à créer
	Principes de voies de desserte principale		Principe d'espace public de convivialité en « cœur d'îlot »
	Principes de voies de desserte secondaires		Principes d'alignement sur rue ou sur espace public à respecter
	Principes de maillage de cheminements doux		Principe de plantations à créer dans le prolongement des boisements existants voisins
	Voie ferrée		
	Aménagement du carrefour		

Superficie de cette zone AUa : Environ 16300 m<sup>2</sup>

Densité brute à respecter sur cette zone AUa : 60 logements/Ha

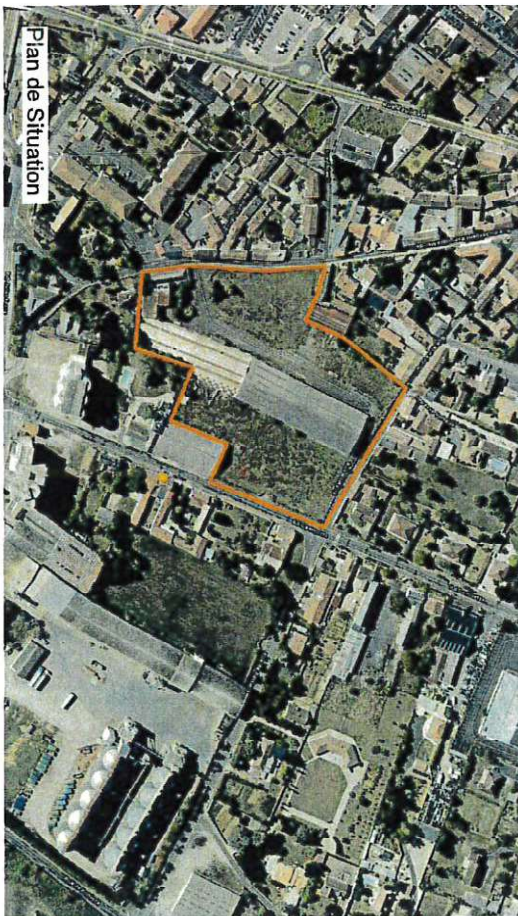
Nombre de logements minimum à réaliser : **98 logements**

### **3. Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée**



Section(s) Cadastre(s) : BZ 8-10-85-86-87-84-115-116

Bd Gambetta / rue du Sgt Bangoura Moride  
86170 NEUVILLE de POITOU



Ref : 18054

Plan de situation et cadastrale

Esq 6  
1

Plan de situation

Ech :

Dessiné par : PÉCOUT Jonathan  
22/11/2021

Lotissement VOLTAIRE

Bd Gambetta / rue du Sgt  
Bangoura Moride  
86170 NEUVILLE de POITOU



MAÎTRE D'OUVRAGE



4 rue du Pré Médard  
86280 SAINT BENOIT  
05 49 18 61 14  
vivaprom@claimo.fr  
www.vivaprom.fr

MAÎTRE D'OUVRAGE



4 rue du Pré Médard  
86280 SAINT BENOIT  
05 49 51 56 12  
planurba.bat86@claimo  
www.claimo.fr



Récap des bâtiment									
Nom	Nb de niveaux	Nb de logements global	Nb de places de parkings	Description Bâtiment	Nb T1	Nb T2	Nb T2bis	Nb T3	Nb T4
Bat A	R+3	36	62	Accession	10			19	7
Bat B	R+2+Atique	14	22	Accession	6			6	2
Bat C	R+2+Atique	14	22	Accession	6			6	2
Bat E	R+2	24	32	Résidence HSS		16		6	2
MI 1	R+1	1	2	T4 Sociaux				1	1
MI 2	R+1	1	2	T4 Sociaux				1	1
MI 3	R+1	1	2	T4 Sociaux				1	1
MI 4	RdC	1	2	T3 Accession				1	1
MI 5	RdC	1	2	T3 Accession				1	1
MI 6	RdC	1	2	T3 Accession				1	1
MI 7	RdC	1	2	T3 Accession				1	1
MI 8	RdC	1	2	T3 Sociaux				1	1
MI 9	RdC	1	2	T3 Sociaux				1	1
MI 10	RdC	1	2	T3 Sociaux				1	1
MI 11	RdC	1	2	T3 Sociaux				1	1
MI 12	R+1	1	2	T4 Accession				1	1
MI 13	R+1	1	2	T4 Accession				1	1
MI 14	R+1	1	2	T4 Accession				1	1
MI 15	R+1	1	2	T4 Accession				1	1
		103	168		0	22	16	45	20

Nota : + Parking visiteurs 0.5xnb lgt  
soit 103 x 0.5 = 52 places

Total : 168+52 = 220 places

Stationnement 2 roues "non motorisé"  
1 places par lgt soit 103 places

Récap des bâtiment (hors réglem)									
Nom	Nb de niveaux	Nb de logements global	Nb de places de parkings	Description Bâtiment	Nb T1	Nb T2	Nb T2bis	Nb T3	Nb T4
Bat D	R+3	38	20	Résidence autonomie +	36	2	0	0	0
		38	20		36	2	0	0	0

Ref : 18054  
Plan de masse

Esq 6  
2

Plan de masse

Ech : 1 : 1000

Dessiné par : PÉCOUT Jonathan  
22/11/2021

Lotissement VOLTAIRE

Bd Gambetta / rue du Sgt  
Bangoura Moride  
86170 NEUVILLE de POITOU



MAÎTRE D'OUVRAGE

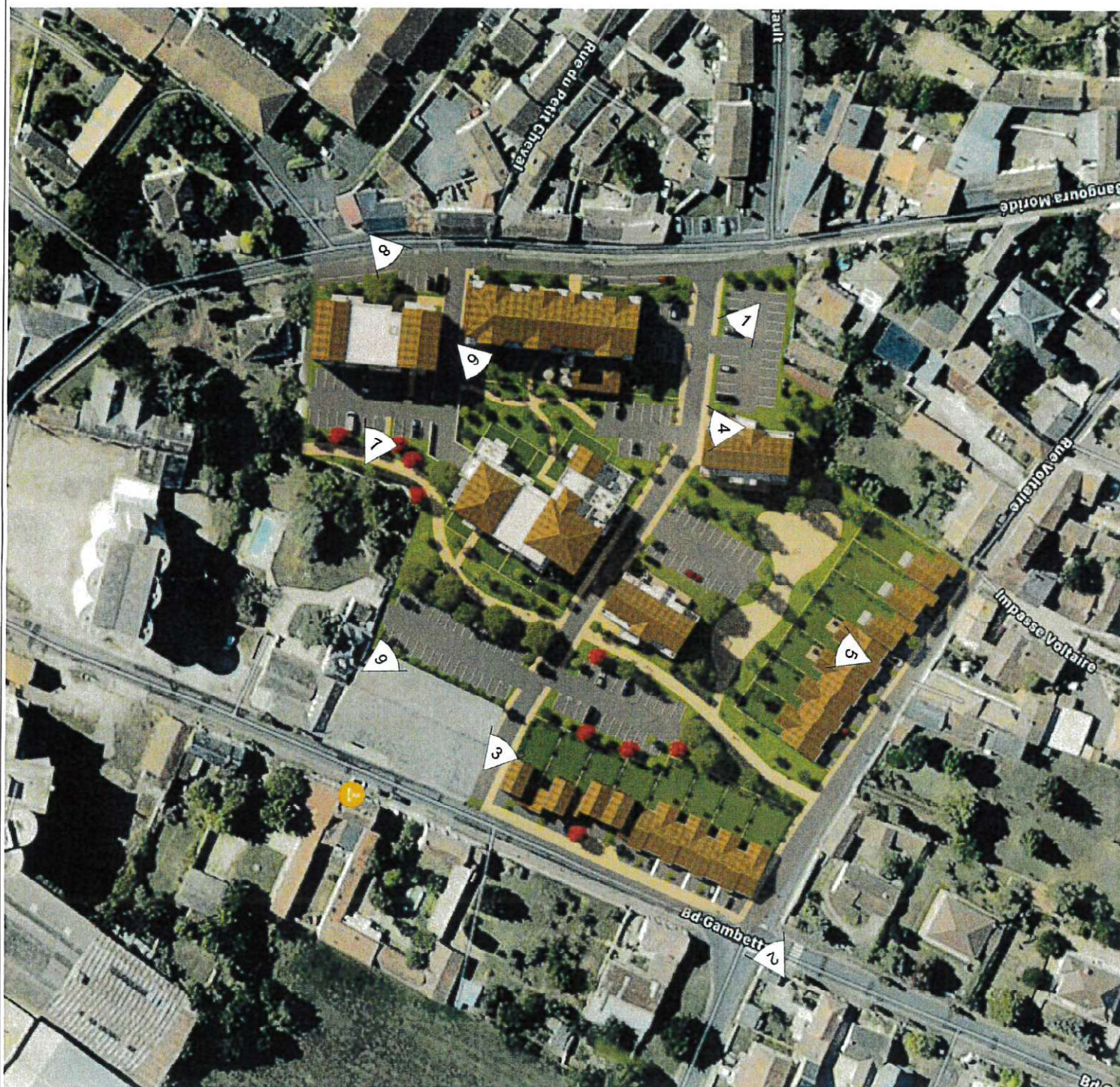


4 rue du Pré Médard  
86280 SAINT BENOIT  
05 49 18 61 14  
vivaprom@claimo.fr  
www.vivaprom.fr

MAÎTRE D'OUVRAGE



4 rue du Pré Médard  
86280 SAINT BENOIT  
05 49 51 56 12  
planurba.bat86@claimo.fr  
www.claimo.fr



Ref : 18054

Insertion aérienne et repérage des vues

Esq 6  
3

Insertion ville

Ech :

Dessiné par : PÉCOUT Jonathan

22/11/2021

**Lotissement VOLTAIRE**

Bd Gambetta / rue du Sgt  
Bangoura Moride  
86170 NEUVILLE de POITOU

PROJET

CLIENT



MAÎTRE D'OUVRAGE



4 rue du Pré Médard  
86280 SAINT BENOIT  
05 49 18 61 14  
vivaprom@claimo.fr  
[www.vivaprom.fr](http://www.vivaprom.fr)

MAÎTRE D'ŒUVRE



4 rue du Pré Médard  
86280 SAINT BENOIT  
05 49 51 56 12  
planurba.bat86@claimo.fr  
[www.claimo.fr](http://www.claimo.fr)

**4. Délibération n° 2022-06-23-097, en date du  
23 juin 2022, du Conseil Communautaire de la  
Communauté de Communes du Haut-Poitou**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
Réunion du Conseil Communautaire du 23 juin 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-trois juin à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Haut-Poitou, régulièrement convoqués le dix-sept juin, se sont réunis en séance publique, à la salle polyvalente de Vouillé, sous la présidence de Monsieur Benoît PRINÇAY, Président de la Communauté de Communes du Haut-Poitou.

Présents : Mesdames BARRAUD Sandrine, CAPET Isabelle, CHEBASSIER Valérie, DUBERNARD Dany, GAUTHIER Bernadette, GAUTHIER Danièle, GUÉRIN Fabienne, GUILLEMOT Lyda, LEBEAU Claire, MERIGOT Fabienne (suppléante de Monsieur LACOSTE Hubert), NORMANDIN Maïté, PELLETIER Marie-Claire, PETREAU Michèle, PLISSON Céline, POIGNANT Valérie, SAINT-PÉ Séverine, SAVIN Annette, THERAUD Laurence  
Messieurs ARNAUDON Bernard, BOISSEAU Christian, BRAULT Philippe, CHAMPIER Philippe, COMBES Christian, DABADIE Dominique, DORET Joël, DUOGNON Roland, DUPONT Benoît, DUSSOUL Jean-Jacques, GARANGER Philippe, GIRARDEAU Daniel, MARTIN Éric, MEUNIER Laurent, PARTHENAY Éric, PATEY Philippe, PIERRE Dominique, PRINÇAY Benoît, RENAudeau Henri, ROLLAND Jacques

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame POUPEAU Anita ayant donné pouvoir à Monsieur DUOGNON Roland  
Monsieur VACOSSIN François ayant donné pouvoir à Monsieur DORET Joël  
Madame AUDEBERT Marie-Hélène ayant donné pouvoir à Madame DUBERNARD Dany  
Monsieur GARNIER Dominique ayant donné pouvoir à Madame SAVIN Annette  
Monsieur PRAUD Samuel ayant donné pouvoir à Madame SAINT-PÉ Séverine  
Madame PILLOT-TEXIER Fabienne ayant donné pouvoir à Monsieur BOISSEAU Christian  
Monsieur BRUNEAU Max André ayant donné pouvoir à Monsieur PRINÇAY Benoît  
Madame CARRETIER-DROUINAUD Virginie ayant donné pouvoir à Madame POIGNANT Valérie  
Monsieur JIMBLET André ayant donné son pouvoir à Monsieur DUSSOUL Jean-Jacques

Excusés : Monsieur LACOSTE Hubert

Secrétaire de séance : Monsieur MARTIN Éric

**Délibération n° 2022-06-23-097**  
**URBANISME : Modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la**  
**Commune de Neuville-de-Poitou**

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et notamment l'article 136-II de ce texte ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-41, L.153-45 et suivants et R.151-23 de ce code ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-6 et L.5211-9 de ce code ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Haut-Poitou ;

Considérant, qu'à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021, en application des dispositions de la loi du 24 mars 2014 susvisée, la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » a été transférée à la Communauté de Communes du Haut-Poitou ;

Vu l'avis favorable du groupe des pairs, en date du 20 avril 2022 ;

**AR Prefecture**

086-200069763-20220623-2022\_06\_23\_097-DE  
Reçu le 05/07/2022  
Publié le 05/07/2022

Considérant que le projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Neuville-de-Poitou concerne la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la friche Dousset-Matelin, objet d'un projet de création d'un quartier intergénérationnel de 141 logements ;

Considérant que la Commune de Neuville-de-Poitou souhaite modifier ladite OAP pour supprimer le « principe de voie de desserte principale » matérialisée en rouge sur l'extrait de l'OAP ci-dessous :



Considérant que ce principe reposait sur la création d'une voie intramuros et que ce projet a été abandonné, suite à l'étude « mobilités et déplacements » réalisée par la Commune de Neuville-de-Poitou en 2017-2018 ;

Considérant que ce principe de voie de desserte n'a plus lieu d'être conservé dans le cadre du futur projet de quartier intergénérationnel ;

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Président.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRES EN AVOIR DELIBERE A L'UNANIMITE :**

Article 1<sup>er</sup> : décide d'engager la procédure de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Neuville-de-Poitou ayant pour objet la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la friche Dousset-Matelin.

Article 2 : décide de définir les modalités de concertation du public suivantes :

- affichage de la délibération prescrivant la procédure de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Neuville-de-Poitou au siège de la Communauté de Communes et à la Mairie de Neuville-de-Poitou (maintenue pendant toute la durée de la mise à disposition du public soit 30 jours) ;
- publication d'un avis au public faisant connaître la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Neuville-de-Poitou dans deux journaux diffusés dans le Département ;
- mise à disposition du dossier auprès du public, qui pourra formuler ses observations sur un registre :
  - au siège de la Communauté de Communes du Haut-Poitou
  - à la Mairie de Neuville-de-Poitou
  - sur les sites internet de la Communauté de Communes du Haut-Poitou et de la Commune de Neuville-de-Poitou.

Pour extrait conforme au registre.

Fait à Neuville-de-Poitou, le 23 juin 2022

Le Président,  
Benoît PRINÇAY

Transmise en Préfecture le 05 JUL. 2022

Publiée, affichée ou notifiée le 05 JUL. 2022



**AR Prefecture**

086-200069763-20220623-2022\_06\_23\_097-DE  
Reçu le 05/07/2022  
Publié le 05/07/2022

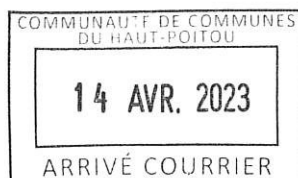
## **5. Avis des Personnes Publiques Associées**

① CB / ADS  
BP  
JD



**PRÉFET  
DE LA VIENNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES DE LA VIENNE**

Poitiers, le - 6 AVR. 2023

Service Habitat  
Urbanisme et Territoires

**Le Directeur Départemental des Territoires**

à

**Monsieur le Président de la Communauté  
de Communes du Haut Poitou  
10, avenue de l'Europe  
86 170 Neuville-de-Poitou**

**Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°5 PLU Neuville de Poitou**

Par courrier du 8 février 2023, vous avez notifié à mes services le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de Neuville de Poitou approuvé le 17/03/2017, dans le cadre de l'article L153-40 du code de l'urbanisme. Le dossier fourni comporte une notice expliquant l'évolution envisagée et le choix du recours à la procédure de modification simplifiée, et à laquelle sont annexés les schémas d'aménagements de l'OAP et la délibération de prescription de la modification simplifiée.

**Le dossier de modification simplifié de la commune de Neuville de Poitou doit faire l'objet d'un examen au cas par cas qui devra être transmis au plus tôt à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).** Cette dernière se prononcera dans les deux mois sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification simplifiée du document d'urbanisme (procédure prévue aux articles R104-33 et suivants du code de l'urbanisme).

L'évolution du document d'urbanisme porte sur la modification de l'OAP de la zone AUa Dousset-Matelin (zone à urbaniser habitat et activités compatibles faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble basée sur les principes posés dans l'OAP).

Cette évolution consiste en la suppression d'une voie de desserte principale. Actuellement, l'OAP prévoit une voie de desserte principale, à l'Ouest de la zone AUa, reliant la rue Voltaire et la rue du Sergent Bangoura Moride.

Ce projet de voirie reposait sur un principe ancien de création d'une voie intra-muros qui a été reconsidéré dans le cadre d'une étude mobilité-déplacements menée par la commune de Neuville, conduisant à l'abandon du projet de création de cette voie. L'évolution de l'OAP consisterait donc en la suppression de cette voie principale.

Ce secteur s'inscrit dans une démarche de réhabilitation de la friche Dousset-Matelin. Ce projet a à ce titre été subventionné en 2022 dans le cadre du plan de relance pour le projet d'aménagement d'un nouveau quartier intergénérationnel sur ce secteur. La modification de l'OAP ne contrevient pas au projet tel qu'il a été subventionné. De ce point de vue, rien ne s'oppose donc à la modification de l'OAP.

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a inclus dans le code de l'urbanisme une disposition imposant de manière immédiate la définition, via une OAP thématique, d'un échéancier

Affaire suivie par : Delphine Arbellot  
Mél : delphine.arbellot@vienne.gouv.fr  
Tél : 05 49 54 77 78  
Réf : 2023-

20 rue de la Providence BP 80523 – 86020 POITIERS cedex - [www.vienne.gouv.fr](http://www.vienne.gouv.fr)

prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles (article L.151-6-1).

Cette réflexion permettant la hiérarchisation dans le temps des projets portés par la collectivité devra impérativement être menée à un niveau intercommunal au stade d'élaboration du PLUi actuellement en réflexion.

Le dossier de modification simplifiée approuvé devra comporter l'OAP après évolution, à savoir avec le schéma d'aménagement modifié.

En matière d'opposabilité, l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements **conditionne, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le caractère exécutoire des documents d'urbanisme à leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU).**

Depuis cette même date, le GPU a été raccordé à la plateforme @CTES qui permet aux collectivités de transmettre par voie électronique au représentant de l'État dans le département les actes soumis au contrôle de légalité. Les actes relatifs aux procédures de planification de l'urbanisme font partie des actes soumis au contrôle de légalité. La publication au GPU entraîne donc la transmission au contrôle de légalité. La liaison entre @CTES et GPU permet ainsi d'accomplir de manière dématérialisée les deux étapes nécessaires pour rendre exécutoire les actes liés aux documents d'urbanisme, à savoir l'accomplissement des formalités de publicité et la transmission au contrôle de légalité.

Le Directeur Départemental des Territoires



Eric SIGALAS

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet  
de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Neuville-de-Poitou (86) porté par la  
communauté de communes du Haut-Poitou**

N° MRAe 2023ACNA129

dossier KPPAC-2023-14609

**Avis conforme rendu  
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu 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 et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022 et du 19 juillet 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 20 juillet 2023 portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par le président de la communauté de communes du Haut-Poitou, reçu le 9 août 2023 relatif à modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Neuville-de-Poitou (86), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023 ;

**Considérant** que la communauté de communes du Haut-Poitou, compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une cinquième modification simplifiée au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neuville-de-Poitou, 5 376 habitants en 2020 (source INSEE) sur un territoire de 17,06 km<sup>2</sup> ; que le PLU a été approuvé le 17 mars 2017 et a fait l'objet d'un avis de la MRAe au titre de l'évaluation environnementale daté du 7 septembre 2016<sup>1</sup> ;

**Considérant** que la modification simplifiée n°5 du PLU de Neuville-de-Poitou vise à supprimer le « principe de voie de desserte principale » en limite nord prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Dousset-Matelin ; que le secteur est situé en centre-ville, en zone AUa caractérisant des espaces destinés à être ouverts à court terme pour des opérations d'aménagements à vocation résidentielle ; que le secteur de l'OAP est desservi par d'autres axes, notamment la rue Voltaire au nord et le boulevard Gambetta à l'est ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

### **rend un avis conforme**

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Neuville-de-Poitou (86).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté de communes du Haut-Poitou rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Neuville-de-Poitou (86) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

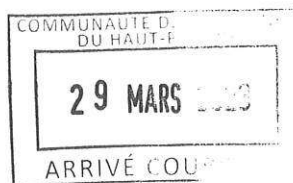
À Bordeaux, le 6 octobre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
la présidente de la MRAe

**Signé**

Annick Bonneville

1 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PP\\_2016\\_2293\\_PLU\\_Neuville\\_de\\_Poitou\\_AE\\_DH2\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PP_2016_2293_PLU_Neuville_de_Poitou_AE_DH2_signe.pdf)



BP  
CB/EDU  
KD

Monsieur Benoit PRINCAY  
Président de la Communauté de  
communes du Haut-Poitou  
10 AVENUE DE L'EUROPE  
86170 NEUVILLE-DE-POITOU

À Poitiers, le 24 MARS 2023

Réf : SMASP-SCOT-2023-018/AF/NT  
Dossier suivi par Aude FLORENTIN et Nicolas THEPAULT  
Tél : 05 79 96 09 73  
E-mail : aude.florentin@smasp.fr / nicolas.thepault@smasp.fr

**Objet : Modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Neuville-de-Poitou**

Monsieur le Président,

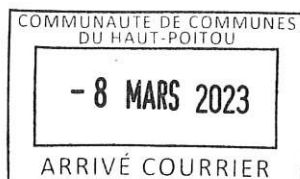
Par courriel du 10 février 2023 vous m'avez notifié le projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Neuville-de-Poitou avant mise à disposition du public, en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme (CU).

Le projet de modification n°5 concerne la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de l'ancienne Friche Dousset-Matelin.

Je n'ai pas de remarque particulière à formuler au sujet de ce projet de modification.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes sincères salutations.

La Présidente du Smasp



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT-POITOU  
A l'attention de M. Le Président, Benoit PRINCAY  
10 avenue de l'Europe  
86170 NEUVILLE-DE-POITOU

Mignaloux-Beauvoir, le **24 février 2023**

**N.Réf. : PTF/FG/SB /205**

**Objet : projet de modification simplifiée n°5 du PLU de  
NEUVILLE DE POITOU**  
**Affaire suivie par Fanny GAILLARD – 05.49.44.74.57**

Monsieur Le Président,

Dans le cadre de la modification simplifiée n°5 du PLU de NEUVILLE DE POITOU, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture de la Vienne en tant que personne publique associée conformément à l'article L.153-40 du Code l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée n°5 porte sur la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'aménagement de l'ancienne friche Dousset-Matelin du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet n'ayant pas d'impact sur l'activité agricole, j'émet **un avis favorable.**

Vous souhaitant bonne réussite dans la conclusion de votre projet, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes sincères salutations.

#### **Siège Social**

Agropole, 2133 Route de Chauvigny  
CS 35001 - 86550 MIGNALOUX-BEAUVOIR  
Tél. : 05 49 44 74 74  
Email : accueil@vienne.chambagri.fr

#### **Agence de MIREBEAU**

1 Rue des Cyprès  
86110 MIREBEAU  
Tél. : 05 49 50 44 29  
Email : mirebeau@vienne.chambagri.fr

#### **Agence de MONTMORILLON**

Eco Espace, 70 Rue de Concise  
B.P. 70050 - 86501 MONTMORILLON Cedex  
Tél. : 05 49 91 01 15  
Email : montmorillon@vienne.chambagri.fr

#### **Agence de VIVONNE**

13 Rue des Sablons  
86370 VIVONNE  
Tél. : 05 49 36 33 60  
Email : vivonne@vienne.chambagri.fr



Le-Président,

P. TABARIN

**TR: Modification simplifiée N°5 du PLU de Neuville de Poitou**

Contact &lt;contact@cc-hautpoitou.fr&gt;

Mar 18/04/2023 11:21

À : Eric CHABENAT &lt;e.chabenat@cc-hautpoitou.fr&gt;; Carole BONNIN &lt;c.bonnin@cc-hautpoitou.fr&gt;



**Fabienne MASSONNET**  
Assistante à l'équipe de direction  
CC du Haut-Poitou  
10 avenue de l'Europe, 86170 Neuville-de-Poitou  
05 49 51 93 07  
contact@cc-hautpoitou.fr

Soyons exemplaires, merci de n'imprimer ce mail qu'en cas de nécessité.  
**Le Haut-Poitou s'engage pour la transition écologique**



---

**De :** Sandrine BREUMIER <sandrine.breumier@cma-nouvelleaquitaine.fr>**Envoyé :** mardi 18 avril 2023 11:02**À :** Contact <contact@cc-hautpoitou.fr>**Objet :** Modification simplifiée N°5 du PLU de Neuville de Poitou**Objet : Modification simplifiée N°5 du PLU de Neuville de Poitou**

Monsieur Le Président,

Vous nous adressé un courrier relatif à la modification simplifiée N°5 du PLU de Neuville de Poitou.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Vienne, consciente de l'importance de l'aménagement du territoire pour le développement de l'artisanat, souhaite vivement être associée à ce projet.

Nous n'avons aucune remarque particulière à formuler sur ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

**Karine DESROSES- Présidente****Sandrine BREUMIER**

Assistante de Direction

**Service Général**

Direction territoriale Vienne

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Nouvelle-Aquitaine

19 rue Salvador Allende- CS 10409- 86010 Poitiers Cedex

**sandrine.breumier@cma-nouvelleaquitaine.fr**

05 49 88 46 54

[www.artisanat86.fr](http://www.artisanat86.fr) / [Twitter](#) / [LinkedIn](#) / [Facebook](#)