

Ville de CHATELLERAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier approuvé

**Pièce n°1 :
Rapport de Présentation**



- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10 mai 2005
- Le Maire,

Sommaire

Pages

I Analyse socio-économique et de l'habitat 1

1 – Tendances et structures démographiques	2
2 – Evolution et caractéristiques de l'habitat	4
2.1. Structuration du parc de logements	4
2.2. Les marchés du logement et l'activité immobilière	6
2.3. Bilan des zones à urbaniser et des opérations d'habitat	8
2.4. Les politiques publiques	10
3 – Les activités économiques	12
3.1. Contexte socio-économique et de l'emploi	12
3.2. Les grandes caractéristiques de l'emploi châtelleraudais	14
3.3. Analyse des sites d'activités industrielles, de services et de commerce	15
3.4. Bilan des disponibilités foncières économiques	17
3.5. Les sites de développement ou de restructuration potentiels	18
3.6. Les problématiques et enjeux sectoriels	20
4 – Les déplacements et les moyens de transports	21
4.1. Analyse du réseau de voirie actuel	21
4.2. Les projets de voirie : problématiques et perspectives	24
4.3. Le transport collectif urbain – les TAC	25
4.4. Le transport et les emprises ferroviaires	26
4.5. Le transport routier de marchandises	27
4.6. Les déplacements doux	28
5 – Les équipements et réseaux	29
5.1. Les équipements communaux et intercommunaux	29
5.2. Les réseaux	33
6 – Bilan des analyses socio-économiques et de l'habitat – Définition des enjeux	35
Habitat / Logement / Patrimoine	35
Economie / Commerce / Artisanat	36
Déplacement / Mobilité	37

.../...

II Analyse de l'environnement et des paysages 38

1 – La structure physique du territoire	39
1.1. Le relief	39
1.2. Le contexte géologique et géomorphologique	40
1.3. Pédologie	41
1.4. Le réseau hydrographique	44
2 - Données environnementales	45
2.1. La qualité de l'air	45
2.2. La qualité de l'eau	54
3 - Les paysages naturels et les espaces agricoles	59
3.1. Le patrimoine végétal	59
3.2. Le paysage rural	60
3.3. Les espaces agricoles	62
4 - Le paysage urbain	69
4.1. Les deux centres anciens	69
4.2. Les centre-bourgs de Targé et d'Antoigné	71
4.3. Les extensions urbaines	71
4.4. L'habitat rural	72
4.5. Les secteurs d'activités économiques	72
4.6. Les entrées de ville sud et nord	73
5 – Patrimoine et espaces sensibles	74

.../...

III Présentation et justification des choix retenus pour le projet de PLU 76

1 – Rappel des grands orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	77
2 – Les choix de développement retenus par la Commune	78
▪ Une polarité économique et d'emplois à affirmer	78
▪ Une politique volontariste de développement démographique et résidentiel...	80
▪ Une accessibilité et une intégration des modes de déplacements...	81
▪ Une offre en équipements modernisée et articulée...	84
3 – Un enjeu stratégique et croisé : la mise en œuvre d'une politique de développement durable	85
▪ Le renouvellement et la requalification urbaine	86
▪ La maîtrise de l'urbanisation	88
▪ Un projet intégré et équilibré pour l'environnement	90
4 – La compatibilité du PLU avec les documents et prescriptions supra-communales et leur prise en compte	91
4.1. Le Schéma Directeur du Seuil du Poitou	91
4.2. Le Programme Local de l'Habitat	95
4.3. Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux	97
4.4. Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	98
4.5. Les prescriptions et contraintes liées aux infrastructures de circulation	99
4.6. L'indication et la réglementation des secteurs de risques naturels	103
4.7. Les servitudes d'utilité publique	106
4.8. Les informations et obligations diverses	107
5 – La traduction réglementaire du parti d'aménagement	108
5.1. Présentation des zones de règlement du PLU	109
5.2. Les Espaces Boisés Classés	121
5.3. Tableau des superficies des zones et des E.B.C.	122
5.3. Les Emplacements Réservés pour opérations publiques	123

IV LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE PLU 124

ANNEXE : Diagnostic agricole – Chambre d'Agriculture de la Vienne – 2003