

Rapporteur : **Monsieur Michel GUERIN**

OBJET : **Approbation du Plan Local d'Urbanisme**

Mesdames, Messieurs,

En 2002, le conseil municipal a mis en révision son Plan d'Occupation des Sols .

L'étude de la révision a été conduite en concertation avec les habitants, les professionnels, les représentants de l'Etat et l'ensemble des personnes concernées qui ont pu faire part de leurs besoins et de leurs avis, relevant de l'intérêt général comme de l'intérêt particulier, notamment au cours :

- *de réunions des cinq commissions thématiques composées d'élus, de fonctionnaires et de professionnels au cours de l'année 2003,*
- *de la réunion de la Commission Générale des Elus en date du 17 septembre 2003 pour une présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,*
- *de 12 réunions publiques d'information et d'échange avec la population dans le cadre des conseils de quartiers tenus entre septembre et novembre 2003,*
- *de réunions de concertation avec les représentants de l'Etat et les personnes publiques associées ; étaient invités : Monsieur le Préfet, Madame la sous-préfète, Monsieur le Directeur Départemental de l'équipement, Madame la présidente du Conseil Régional, Monsieur le Président du Conseil Général, Monsieur le Directeur de la DIREN, Monsieur le Directeur de la DRIRE, Monsieur le Directeur de la DDASS, Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie, Monsieur le Président de la Chambre des Métiers, Monsieur le Directeur de la DDAF, Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture, le service Départemental d'Architecture et du Patrimoine, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, Monsieur le Président du Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Seuil du Poitou, Monsieur le Président des Transports de l'Agglomération Châtelleraudaise, l'Armée de terre de la Région Sud Ouest, le Groupement de Gendarmerie Départementale de la Vienne, la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture, l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée, le Centre Régional de la Propriété Forestière,*
- *de réunions de présentation auprès d'institutionnels,*
- *des entretiens avec tous les particuliers et les professionnels qui en ont fait la demande.*



Le Plan local d'urbanisme (PLU) soumis à votre approbation contient notamment :

- 1) *un rapport de présentation qui :*
 - a. *analyse les données socio-économiques et celles de l'habitat*
 - b. *analyse l'état initial de l'environnement, des paysages et de ses incidences*
 - c. *présente et justifie les partis retenus pour élaborer le projet de PLU*
- 2) *un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les options d'urbanisme et d'aménagement retenues sur notre commune, à partir des cinq objectifs suivants :*
 - a. *permettre à notre commune d'assumer son rôle de pôle de centralité ,*
 - b. *affirmer la notoriété industrielle de la commune en créant des conditions nécessaires au développement et à la pérennisation du pôle industriel châtelleraudais,*
 - c. *concilier protection du patrimoine et de l'environnement, et adaptation aux exigences de la vie contemporaine,*
 - d. *favoriser le renouvellement urbain et la construction de nouveaux logements adaptés aux demandes de la population,*
 - e. *améliorer la circulation en recherchant un meilleur équilibre entre transports en commun et transports individuels, ainsi qu'entre déplacements motorisés ou non motorisés.*
- 3) *un zonage :*

document graphique du PLU qui, en cohérence avec les orientations du PADD délimite les zones en :

 - « U » : zones urbaines*
 - « AU » : secteurs à urbaniser à court ou moyen terme (à vocation d'habitat ou d'activités économiques)*
 - « A » : secteurs à protéger en raison de leur potentiel agricole*
 - « N » : secteurs à caractère naturel*
- 4) *un règlement qui fixe les dispositions applicables à l'intérieur de chacune des zones.*
- 5) *des orientations d'aménagement qui déterminent les conditions et les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones de développement*

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

VU le Schéma Directeur du Seuil du Poitou approuvé par délibération du 19 juin 2000 par le Syndicat Mixte pour l'aménagement du seuil du Poitou,

VU la délibération n°3 du 27 mars 2002 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des sols sur l'ensemble du territoire de la Commune et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°3 du 16 octobre 2004 établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté en date du 21 décembre 2004 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté,

VU le courrier en date du 21 janvier 2005 par lequel le Préfet a émis un avis favorable assorti de quelques réserves,

CONSIDERANT l'enquête publique qui s'est déroulée du 31 janvier 2005 au 3 mars 2005 au cours de laquelle le commissaire enquêteur, désigné par le tribunal administratif, en charge de la conduite de cette enquête, a tenu 9 permanences. Pendant celles-ci, le commissaire enquêteur a reçu un nombreux public : 146 observations lui ont été formulées dont 26 par courrier.

Ces observations consistaient en :

- demandes de reclassement de terrains en zone constructible,
- demandes de précisions sur le règlement,
- demande en vue de savoir si un terrain est constructible,
- observations diverses et/ou à caractère général.

CONSIDERANT que le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête publique le 3 mars 2005 et déposé le 1^{er} avril 2005 ses avis et conclusions sur le projet de révision et sur les observations et réclamations formulées,

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur,

CONSIDERANT les observations formulées sur le registre au regard du projet tel qu'il a été soumis à l'enquête publique,

CONSIDERANT l'avis favorable et les propositions d'ajustements mineurs ou corrections matérielles proposées par le commissaire enquêteur,

CONSIDERANT que le projet arrêté a été soumis à l'avis des personnes publiques conformément aux dispositions du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT les observations du Préfet qui conduisent à quelques adaptations du projet,

CONSIDERANT la liste jointe à la présente délibération qui expose les points rectifiés ou ajustés suite à ces avis et remarques,

CONSIDERANT l'importance de la concertation qui a permis aux habitants et à l'ensemble des personnes concernées qui le souhaitent de faire part de leurs avis et suggestions,

CONSIDERANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme ainsi ajusté est prêt à être approuvé conformément aux articles L 123-10 et R 123-19 du code de l'urbanisme,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- d'approuver le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il vient d'être présenté au conseil municipal.

La présente décision fera l'objet, conformément aux articles L 123-13 et R 123-25 du code de l'urbanisme d'un affichage en mairie pendant un mois ainsi que d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Elle deviendra exécutoire dès l'accomplissement des mesures de publicité précitées et de sa transmission à la sous préfecture de Châtellerault.

Pour :	33
Contre :	0
Abstentions :	4
<i>(Mme Lavrard, Mme Azihari)</i>	

CERTIFIE EXECUTOIRE
Par le Maire de CHATELLERAULT
Transmis à la Sous Préfecture
Le 18.05.05 N° 5153
Publié en Mairie
Le 17.05.05

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des services



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE CHATELLERAULT

L'AN DEUX MIL CINQ

Le DIX MAI à VINGT HEURES

Le Conseil Municipal dûment convoqué par le Maire s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur TONDUSSON

Nombre de Conseillers
en exercice : 39

PRESENTS : 27
POUVOIRS : 10
EXCUSES : 2

De la délibération n°5 à la délibération n°43

PRESENTS :

MM. TONDUSSON, GUERIN, Mme SARRAZIN, Mme BARRAULT, Mme GUICHET, Mme DESPAS, M. MONAURY, Mme JAMAIN, MM. PIPET, CIBERT, Mme AUMON, Mme BACHELIER, M. BRENET, Mme DI GIORGIO, MM. GRATTEAU, GRIMONT, JAMAIN, Mme MARCHADIER, MM. PASQUAY, PINARD, Mme PLOURDE, MM. GUERINEAU, PINEAU, Mme MICHAUD, Mme LAFOIX, Mme LAVRARD, Mme AZIHARI.

REPRESENTES PAR POUVOIR :

Madame CRESSON, mandant a pour mandataire Monsieur TONDUSSON
Monsieur AUBRY-JANTEAU mandant a pour mandataire Mme GUICHET
Madame BLATEAU, mandant a pour mandataire Monsieur PASQUAY
Monsieur ROQUET, mandant a pour mandataire Monsieur BRENET
Monsieur FROMONTEIL, mandant a pour mandataire Monsieur JAMAIN
Monsieur DURAND, mandant a pour mandataire Madame BARRAULT
Monsieur FERRAGU, mandant a pour mandataire Monsieur GUERINEAU
Madame BOURAS, mandant a pour mandataire Madame LAFOIX
Monsieur BOSQUET, mandant a pour mandataire Madame LAVRARD
Monsieur RABIT, mandant a pour mandataire Madame AZIHARI

EXCUSES

Mme VACHERON, M. NOYON.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil.

Monsieur CIBERT ayant obtenu la majorité des suffrages, il a été désigné pour remplir cette fonction qu'il a acceptée.

LISTE DES MODIFICATIONS AU PROJET DE P.L.U. ARRETE

I - Erreurs matérielles ou imprécisions dans la rédaction des documents du dossier.

PIECE N° 3 : REGLEMENT D'URBANISME

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2 : page 4 :

« Les règles d'urbanisme complémentaires contenues dans les règlements de lotissement datant de moins de 10 ans ou qui ont fait l'objet d'une reconduction ~~et qui~~ continuent à s'appliquer.
A la date d'arrêté du projet de PLU, il n'existe pas de lotissements *de plus de 10 ans dont le règlement est reconduit* sur le territoire de Châtellerault. »

ARTICLE 4 : page 6 :

➤ Reculs en bordure des autoroutes et grands itinéraires routiers :

Les références aux articles R 111-5 et R 111-6 doivent être supprimées : ces articles ne sont pas applicables dans les communes à P.L.U. (cf art. R 111-1 du code de l'urbanisme).

➤ Reculs en bordure des voies autoroutières, des déviations et des voies classées à grande circulation – article L.111-1-4 :

« L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme prévoit que, en dehors des espaces urbanisés de la commune (considérés à partir de la réalité physique des terrains *concernés* et du contexte dans lequel ils s'inscrivent, et non en fonction des limites de l'agglomération ou du zonage du PLU) [...] ».

« De plus, ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et *intégrées* dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, [...] »

D'autre part, il serait souhaitable que l'on remplace le terme « voie de contournement » par « déviation » dans l'ensemble des différents documents pour une question d'homogénéité.

ARTICLE 7 : page 8

Le paragraphe suivant : « *lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées ou qui sont sans effet à leur égard* » doit être enlevé car il sort du champ d'application des adaptations mineures prévues par l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I : ZONES U1, U1A, U1B, U1I

ARTICLE 7 page 14

« b) Si la superficie de la parcelle concernée est égale ou supérieure à 3 000 m², sont autorisés :

- ...
- les bâtiments et constructions annexes,
- ... »

CHAPITRE II: ZONES U2, U2A, U2B, U2I ; CHAPITRE III : ZONES U3, U3A, U3B ; CHAPITRE IV : ZONES AU1, AU1A

ARTICLE 6 page 22

« Dans la zone U2b uniquement, les constructions comportant au maximum 2 niveaux (R + 1) peuvent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques. »

ARTICLE 7 pages 22 et 51

- « Les constructions qui comportent au maximum 2 niveaux (R + 1) sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

- Les constructions qui comportent au maximum 3 niveaux ($R + 2$) sans dépasser 9 mètres à l'égout du toit, doivent être implantées en retrait des limites séparatives. »

ARTICLE 11 pages 26 - 35 - 54

La phrase « Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et de ses services instructeurs » est à supprimer. Il doit être utilisé l'article R.111-21 en cas de refus.

ARTICLE 13 pages 27 - 36 - 55

Le paragraphe suivant : « Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou d'activité, le dossier de permis de construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces. » doit être supprimé car le volet paysager est obligatoire pour tous les dossiers.

CHAPITRE IV: ZONES UY, UY1 ; CHAPITRE VI: ZONES AUX, AUy, AUyA

ARTICLE 6 pages 40 - 60

La phrase : « Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. » doit être rajoutée.

ARTICLE 7 pages 40 - 60

« 3 – En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ~~ou de~~ ~~défense civile~~ doivent être respectées. »

ARTICLE 8 pages 41 - 61

« 3 – En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ~~ou de~~ ~~défense civile~~ doivent être respectées. »

ARTICLE 11 pages 43 - 63

Le paragraphe concernant les enseignes, signalétiques et publicités doit être supprimé car il ne concerne pas le PLU. C'est une autre réglementation.

CHAPITRE IX: ZONES N1, N2, N3, N4, NL, NLIR, NLIB

ARTICLE 2 page 80

« En zone N2 ne sont admises que les occupations et utilisations suivantes :
[...]

- les abris de jardin d'une superficie maximale de 20 m² de SHOB et d'une hauteur de 3,50 mètres au faîtage,
- les aménagements et équipements de sports et loisirs de plein air, ainsi que les constructions destinées aux services communs de ces installations, d'une superficie maximale de 30 m² de SHOB et d'une hauteur de 3,50 mètres au faîtage,
- les refuges d'animaux. »

ANNEXE I: STATIONNEMENT

2 – NORMES MINIMALES page 89

➤ Constructions à usage d'habitation :

▪ Autres zones :

« En outre, dans les opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu *au minimum* une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements. »

➤ Etablissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON avec un minimum de 2 places de stationnement.

➤ Commerces couverts avec surface alimentaire

Zone U1 et ses différents secteurs :

1 place pour 25 m² de SHON

3 – MODE DE REALISATION page 91

« Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- [...]
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation *situé à proximité*
- soit en justifiant de l'acquisition de places *disponibles* dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation *situé à proximité*. »

AU PLAN DE ZONAGE :

- Les parcelles BK 269-270-271-272-273-274-648-649-276-277-278-279-280 (les Perrières) sont classées en U3 conformément à la pièce n° 6.
- Les parcelles DX 186-187-188-189-190 (la Charlotterie) sont classées en U3.

II – Modifications apportées suite aux demandes des personnes publiques associées :

AU RAPPORT DE PRESENTATION :

- Un tableau comparatif des surfaces des zones du PLU et du POS est inséré à la fin.
- Ajouts d'éléments de localisation des éléments remarquables du milieu naturel ou boisé : ZNIEFF, arbres isolés, principaux ensembles boisés.
- Insertion d'éléments permettant d'apprécier les incidences potentielles des projets de sites ou d'opérations sur l'environnement suivants dans la limite de connaissance des contenus de ces projets au stade de l'établissement du document d'urbanisme :

les zones d'urbanisation future proche de la Vienne, la zone AUx de la Désirée, la zone AU2 au Sud de la Désirée, la zone AU2 de la taille d'Ozon, la zone AUy2 de Forclan (Nonne-Sud)

le secteur de Pautron entre Vienne et Ozon. Il s'agit du secteur déjà occupé par l'aérodrome et dédié uniquement à cet usage.

les emplacements réservés n° 1 (déviation Sud de la RN 10, opération de maîtrise d'ouvrage d'Etat), n° 7 et 22 (franchissements de la Vienne), n°6 et 8 (cheminements piétons en pistes cyclables)

les sites dédiés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme (zones NL)

les aires d'accueil des gens du voyage en zone N4, c'est à dire uniquement le secteur du champ du Marais, les autres secteurs N4 constituant des terrains familiaux.

- Mise en annexe de l'étude réalisée sur les zones agricoles par la Chambre d'Agriculture avec la carte de localisation des sièges d'exploitation agricole et des périmètres d'installations classées relevant de l'agriculture.
- Corrections apportées au Rapport de présentation, au PADD et à la Note technique Eau-Assainissement-Déchets précisant le caractère potentiel ou de projet de la ressource en eau potable du Lac de la Forêt.
- Prise en compte de l'arrêté du 22 décembre 2004 de classement sonore des infrastructures de transport terrestre – routes départementales et voies communales – qui complète l'arrêté du 31 décembre 2001 : sont concernées sur Châtelleraut : la RDI, la RD 161 (rocade Est), la RD 725 Ouest, la RD 749.

AU PLAN DE ZONAGE :

- Ajout des bandes de reculs de constructions, résultant de l'application de l'article L.111.1.4 sur le plan de zonage du PLU.
- Reclassement en zone NI d'une partie de la parcelle HO 63 localisée à l'est de Targé, comprenant le site inventorié en ZNIEFF des « petites maisons », et rappel de la présence de cette station botanique dans le Règlement.

- Prise en compte de la RD 749 (route de Chauvigny) concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme :
 - détermination des espaces déjà urbanisés,
 - détermination des reculs applicables dans les espaces non urbanisés et des modalités d'application particulières sur certains sites.
 Cette prise en compte concerne en particulier la zone AUy à proximité de l'aérodrome, pour laquelle un schéma d'orientation a déjà été établi.
- Prise en compte d'un arrêté préfectoral du 3 février 2005 fixant le seuil de surface en dessous desquels les défrichements dans les bois ne sont pas soumis à autorisation préalable à 1 hectare.

AUX PLAN ET LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

- Ajout du périmètre de protection éloigné du champ de captage du « Carroir des Landes » et des « Charrauds » : servitude AS 1
- Les corrections concernent :
 - la nouvelle inscription à l'ISMH de l'institution Saint Gabriel (AC1)
 - la suppression d'une servitude PT1
 - l'ajout d'une servitude EL7 (RN 10)
 - les nouvelles servitudes PT3 transmises par France Telecom

AU REGLEMENT :

- Ajout dans le Règlement de zone N1/N2 d'une mention précisant la notion de *bâtiments anciens d'architecture traditionnelle* = bâtiments comportant des murs en pierre.
- Ajout d'un paragraphe supplémentaire à l'article 2 du règlement de la zone U3, pour prévoir la création ou l'extension des bâtiments agricoles :
Sont admis ...
 - les bâtiments ou installations agricoles, à condition :
 - d'être nécessaires à l'activité des exploitations existantes,
 - qu'il n'y ait pas de risques de nuisances portées sur l'habitat environnant (olfactives, sonores ou sanitaires)
 - de ne pas comporter ni détendre des élevages ou toute installation soumise aux dispositions des ICPE ou du RSD
 - de se situer au plus près de l'habitation du chef d'exploitation ou des bâtiments agricoles existants.
- Création d'un sous-secteur U3b, qui concerne uniquement les emprises de la caserne gendarmerie, et qui prévoit un COS majoré à 0,35 (contre 0,25 en zone U3) et une hauteur maximale majorée à R + 3, conformément au projet indiqué par le ministère.
- Remplacement du schéma initial des aires de retournement par les 3 schémas proposés par la CAPC, avec toutefois la modification du 1^{er} schéma sous forme d'aire circulaire (permettant des dimensions plus réduites) dans l'annexe du règlement.
- Prise en compte de l'arrêté du 22 décembre 2004 de classement sonore des infrastructures de transport terrestre – routes départementales et voies communales – qui complète l'arrêté du 31 décembre 2001 : sont concernées sur Châtelleraut : la RDI, la RD 161 (rocade Est), la RD 725 Ouest, la RD 749.

III – Modifications apportées suite aux demandes des particuliers

AU REGLEMENT :

- Zone N4 : la surface maximale constructible est passée à 40 m² de SHOB.
- Modification des marges de recul (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) pour les secteurs suivants : secteur de la Désirée, secteur de l'aérodrome

AU PLAN DE ZONAGE :

Parcelle	Situation	Classement dans le projet arrêté	Nouveau classement
CD 71	Route de Monthoiron	N1	AU2
HB 12 HB 13	Secteur du Paradis	AU2	U2 sur une profondeur de 40 mètres à partir de la rue
DR 527 DR 441 DR442	Rue Henri Martin	U2	AUx
AV 233	Avenue Louis Ripault	U2 et N1	U2
AD 62	Rue de terre Neuve	N1	U2
CD 141 CD 142	Route de Monthoiron Route de Chauvigny	U3 et N1	AU2
HA 157	Rue René Tognard	N1	U2 partiellement
HA 8	Secteur du Paradis	U2 et N1	U2
BV 341	Charlet	N2	U3
BS 150	Le champ de l'alouette	N2	U3 partiellement
BR 218 BR 219 BR 220 BR 221	Les chapeaudières	N2	U3
BZ 76 BZ 77	Rue René Tognard	N1	U2
HE 14 HE 127 HE 128 HE 22 HE 124 HE 125 HE 126 HE 24 HE 25 HE 26 HE 27	La maillardière	N2	U3 H128 partiellement
BX 65	Les varennas de la croix	AU1 et AU2	AU1
BW 111	Les bornais des charraults	AU1 et AUy2	AU1

AU RAPPORT DE PRESENTATION :

- Routes concernées par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :
 - Mise à jour des espaces urbanisés ressortant du fond de cadastre à jour où les marges de recul ne s'appliquent pas.
 - Modification des marges de recul (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) pour les secteurs suivants : secteur de la Désirée, secteur de l'aérodrome.

AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS :

- Modification des marges de recul (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) pour les secteurs suivants : secteur de la Désirée, secteur de l'aérodrome.