

# COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

## Délibération du conseil municipal

du 28 juin 2018

n°1

page 1/3

### EXTRAIT:



PRESENTS ( 26 ) : JP. ABELIN, M. LAVRARD, J. MELQUIOND, M. BEN EMBAREK, F. BRAUD, G. MAUDUIT, C. FARINEAU, J. DUMAS, B. ROUSSENQUE, D. BEAUDEUX, JC. GAILLARD, JP. MEUNIER, E. PHILIPPONNEAU, E. AZIHARI, A. BEN DJILLALI, F. BRAILLARD, H. PREHER, T. BAUDIN, A. LAURENDEAU, F. MERY, E. AUDEBERT, L. BRARD, C. PAILLER, S. LANSARI CAPRAZ, D. CROCHARD, L. GUILLARD.

#### POUVOIRS ( 11 ):

L. RABUSSIÉ mandante a pour mandataire JP. ABELIN  
N. CASSAN FAUX mandante a pour mandataire J. MELQUIOND  
E. FARHAT mandante a pour mandataire F. BRAUD  
G. MESLEM mandante a pour mandataire C. FARINEAU  
M. MONTASSIER mandante a pour mandataire à J. DUMAS  
G. MICHAUD mandant a pour mandataire à C. PAILLER  
P. BARAUDON mandant a pour mandataire à F. MERY  
K. WEINLAND mandante a pour mandataire à S. LANSARI-CAPRAZ  
AF. BOURAT mandante a pour mandataire E. AZIHARI  
P. MIS mandant a pour mandataire T. BAUDIN  
Y. ERGÜL mandant a pour mandataire E. PHILIPPONNEAU.

#### EXCUSE ( 2 ):

M. METAIS, Y. GANIVELLE

Nom du secrétaire de séance : Françoise BRAUD

**RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD**

**OBJET : Approbation du plan local d'urbanisme**

*Par délibération du 15 octobre 2014, le conseil municipal a décidé d'engager la révision du Plan Local d'Urbanisme, de définir les objectifs poursuivis et les modalités de concertation. Lors des séances de conseils des 7 avril 2016 et 22 juin 2017, le conseil municipal a débattu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).*

*Pour rappel, les grands objectifs initiaux ayant conduit à la révision étaient les suivants :*

*1 - la maîtrise du développement de l'habitat, priorisant la densification, et l'utilisation des espaces résiduels. Il devra permettre la mise en œuvre de nouvelles formes urbaines et de nouvelles conceptions de l'habitat.*

*2 – la réponse aux besoins en matière d'attractivité du territoire et de croissance démographiques*

*3 – la préservation du patrimoine.*

*La volonté poursuivie tout au long de la procédure de révision a été d'élaborer un document d'urbanisme ambitieux et volontariste, harmonieux et durable, respectueux des qualités naturelles du territoire, tout en préservant les besoins de la population.*

*Dans cet esprit, 6 orientations ont été fixées dans le PADD :*

- mieux positionner Châtellerault au sein de la dynamique des agglomérations voisines,*
- affirmer l'implication de Châtellerault dans le dynamisme de son bassin de vie,*
- conforter ses cœurs de ville en mutation,*
- développer une proximité de quartier,*
- mettre le renouvellement urbain au cœur de la stratégie de développement durable,*

## COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

### Délibération du conseil municipal

du 28 juin 2018

n°1

page 2/3

- poursuivre l'amélioration du cadre de vie.

La PADD s'est également attaché à cadrer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, que l'on trouve dans les secteurs propices au développement (Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP).

Tous ces objectifs ont été déclinés dans les pièces constitutives du dossier de PLU, et en particulier au sein du règlement et du plan de zonage, puis ont été arrêtés en conseil municipal du 9 novembre 2017. Ce même conseil a également donné lieu au bilan de la concertation, conduite pendant toute la phase d'études.

Le dossier arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées pendant une durée de 3 mois, puis, soumis à enquête publique du 14 mars au 18 avril 2018, conformément à l'article L 153-19 du code de l'urbanisme.

5 permanences se sont tenues en mairie en présence du commissaire enquêteur, les :

- mercredi 14 mars 2018 de 9h à 12h,
- mardi 20 mars 2018 de 14 à 17h
- lundi 26 mars 2018 de 13h à 16h
- vendredi 6 avril 2018 de 9h à 12h,
- mercredi 18 avril 2018 de 14h à 17h.

62 observations ont été adressées au commissaire enquêteur. Le document joint à la présente délibération retrace l'ensemble des observations et les réponses qui leur sont apportées.

Le rapport et les conclusions favorables au projet de PLU, ont été remis par le commissaire enquêteur le 9 mai 2018.

Dès lors, il est proposé de procéder à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

\* \* \* \* \*

**VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 101-2, L151-1 et suivants, L153-1 et suivants et R 151-1 à R 151-55,

**VU** la délibération n°12 du 15 octobre 2014, prescrivant la mise en révision du PLU,

**VU** la délibération n°23 du conseil municipal du 22 juin 2017 optant pour la mise en oeuvre des nouvelles dispositions réglementaires, selon le décret du 28 décembre 2015,

**VU** la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas, en date du 20 septembre 2016, soumettant le projet de PLU à évaluation environnementale,

**VU** les débats sur les orientations du PADD du 7 avril et du 22 juin 2017,

**VU** la délibération n°3 du 9 novembre 2017, arrêtant le projet de PLU,

**VU** la délibération n° 4 du 9 novembre 2017, tirant le bilan de la concertation,

**COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**

**Délibération du conseil municipal**

**du 28 juin 2018**

**n°1**

**page 3/3**

**VU** la consultation des Personnes Publiques Associées en date du 17 novembre 2017,

**VU** la décision n° E17000224/86, rendue par le président du tribunal administratif de Poitiers en date du 2 janvier 2018, désignant M. PAPET comme commissaire enquêteur,

**VU** l'arrêté du maire n° 18U040, en date du 7 février 2018, portant organisation de l'enquête publique,

**VU** l'enquête publique qui s'est tenue en mairie de Châtellerault du 14 mars au 18 avril 2018,

**VU** le rapport d'enquête, les conclusions et l'avis motivé remis par le commissaire enquêteur le 9 mai 2018,

**CONSIDERANT** la note de synthèse jointe à la présente délibération,

**CONSIDERANT** que les observations de l'ensemble des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur ont bien été prises en compte,

**CONSIDERANT** qu'aucune modification n'a été apportée au projet remettant en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme,

**CONSIDERANT** que les modifications apportées au projet procèdent de l'enquête publique,

**CONSIDERANT** le PLU prêt à être adopté, mis à disposition des conseillers municipaux,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme présenté lors de la présente séance et dont la note de synthèse est annexée à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R 153-21 du code de l'urbanisme. Elle deviendra exécutoire dans un délai d'un mois à compter de sa réception par le préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification, ou à compter de la prise en compte de ces modifications.

Le dossier de PLU approuvé est tenu à la disposition du public au service urbanisme de la mairie de Châtellerault.

**POUR :** 35  
**CONTRE :** 0  
**ABSTENTIONS :** 2 (L. BRARD, E. AUDEBERT)

Certifiée exécutoire

Par le maire de CHATELLERAULT

Publié à la mairie, le

**2** **JUIL** 2018

Pour ampliation,

Pour le maire et par délégation,

La responsable du service juridique

Nadège GROLLIER





**NOTE DE SYNTHÈSE**

# **PLU**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
VILLE DE CHÂTELLERAULT**



# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1.I.Contexte de la révision du PLU.....	3
1.II.Les principales étapes de la révision du PLU.....	6
1.III.Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	6
1.IV.La mise en place du PADD au travers des dispositions réglementaires.....	7

**L'intégralité du projet de PLU est consultable en mairie, auprès du service Urbanisme.**

## **1.1. Contexte de la révision du PLU**

Souhaitant affirmer sa volonté d'un projet communal ambitieux, global et concerté, la commune de Châtellerault a engagé la **révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 15 octobre 2014**. Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châtellerault a été adopté par délibération du 10 mai 2005 et a été depuis mis à jour et modifié à plusieurs reprises. L'évolution du présent document d'urbanisme doit permettre à la commune d'appréhender et de s'adapter aux enjeux en matière d'aménagement de l'espace, d'habitat et d'environnement, de déplacements, de développement des activités et de qualité de vie. Il doit s'adapter aux réalités actuelles et répondre aux objectifs de la Ville et de son projet urbain.

Les objectifs de la Ville par le biais de la révision du Plan Local d'Urbanisme sont :

- ***Maîtriser le développement de l'habitat** en priorisant la densification et le renouvellement urbain ainsi qu'en continuant la démarche de revitalisation des centres-bourgs ;*
- ***Assurer l'attractivité du territoire et la croissance démographique** en renforçant le rôle des espaces publics générateur d'un cadre de vie qualitatif, en améliorant la prise en compte des activités industrielles, artisanales et commerciales dans le but de renforcer le tissu économique ou encore en développement de nouveaux modes de transport plus économes en énergie ;*
- ***Poursuivre la préservation du patrimoine** autant bâti et urbain au travers des Monuments Historiques que paysager au travers de la protection des espaces naturels et agricoles.*

Enfin, la révision du PLU de la ville de Châtellerault permet de construire un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et complétées depuis l'approbation du PLU actuel par les lois Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010 et ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014.

Le présent document détaille comment l'ensemble de ces principes ont été pris en compte tout au long de la démarche : de la définition des enjeux, en passant par l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, jusqu'à la traduction réglementaire.

Suite au Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du Plan Local d'urbanisme, **la commune de Châtellerault a délibéré le 22 juin 2017 pour l'application des nouvelles dispositions réglementaires du code de l'urbanisme.**

L'intention de ce décret est de permettre aux élus de disposer d'un cadre mieux adapté aux enjeux locaux notamment en fixant des objectifs sur des thématiques diverses comme la préservation du cadre de vie, l'émergence de projets innovants, le développement de la construction de logement et de la mixité fonctionnelle et sociale etc.

La structure des règlements de PLU est composée de 3 chapitres :

- **Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités**

La première sous-section du règlement permet de délimiter ce qui peut être construit dans la zone concernée.

Elle définit ainsi :

- les usages et affectations des sols, les types d'activités et les destinations et sous-destinations interdites ;
- les destinations, sous-destinations et les natures d'activités soumises à conditions particulières

Elle permet également de favoriser la mixité fonctionnelle et/ou sociale à travers :

- la mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une même construction ;
- La majoration du volume constructible pour certaines destinations ou sous-destinations
- La différenciation des règles entre les rez-de-chaussée et les étages.

- **Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère**

La deuxième sous-section du règlement permet de définir la forme urbaine des constructions de la zone concernée et participe à façonner l'ambiance urbaine de la ville, des bourgs et villages.

Elle définit ainsi :

- La volumétrie et l'implantation des constructions
- L'insertion architecturale urbaine, paysagère et environnementale (
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Le stationnement

- **Chapitre III : Équipements et Réseaux**

La troisième sous-section du règlement assure la viabilisation des terrains sur lesquels sont édifiées les constructions.

Elle définit :

- La desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès ;
- La desserte par les services (collecte des déchets, véhicules de lutte contre l'incendie, etc.)

- *La desserte par les réseaux d'eau (potable, DECI) et d'énergie (électricité, géothermie, etc.) et la gestion des eaux pluviales*
- *La desserte par les réseaux d'assainissement*
- *La desserte par les infrastructures et les réseaux de communication électronique.*

**Ce choix permettra de simplifier, clarifier, faciliter la lisibilité du règlement et d'y introduire une souplesse indispensable à l'atteinte des objectifs du PADD et de favoriser progressivement le passage d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.**



## **1.II. Les principales étapes de la révision du PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme de Châtellerault a été arrêté par le Conseil Municipal en date du 09/11/2017.

Le dossier a, par la suite, été transmis aux Personnes Publiques Associées pour avis (délai de 3 mois). **Un tableau de synthèse des avis PPA ainsi que les réponses à ces avis, proposées par la collectivité, sont annexés à la présente note de synthèse.**

Une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme et la définition de Périmètres Délimités des Abords s'est déroulée du 14 mars 2018 au 18 avril 2018. **Les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur, suite à cette enquête publique, sont annexés à la présente note de synthèse.**

## **1.III. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La définition des enjeux liés au diagnostic et les travaux sur les variantes possibles du scénario de développement retenu ont permis de passer à la définition du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**. Véritable clé de voûte du PLU, le PADD retrace les grandes ambitions communales en matière de développement urbain, d'équilibre de l'habitat, de préservation des espaces naturels...

Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic. Ils caractérisent la vision du projet d'aménagement de l'ensemble de la commune dans une perspective de développement durable.

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal les 7 avril 2016 et 22 juin 2017. Le projet s'articule ainsi autour de trois grands axes comprenant chacun des orientations particulières :

***Volet 1 : Ville Rayonnante : des équilibres urbains à mettre en œuvre, un positionnement à affirmer***

***Axe 1 : Mieux positionner Châtellerault au sein de la dynamique des agglomérations voisines***

***Axe 2 : Affirmer l'implication de Châtellerault dans le dynamisme de son bassin de vie***

***Axe 3 : Des cœurs de ville en mutation à conforter***

***Axe 4 : Une proximité de quartier à développer***

**Volet 2 : Ville Renouvelée : vers un nouveau modèle de développement**

**Axe 1 : Mettre le renouvellement urbain au cœur de la stratégie de développement**

**Axe 2 : Poursuivre l'amélioration du cadre de vie**

## **1.IV. La mise en place du PADD au travers des dispositions réglementaires**

Les orientations de développement de la commune énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et le règlement du PLU.

Les orientations réglementaires du PLU se déclinent au travers de plusieurs documents :

- Des documents graphiques qui comprennent notamment :
  - les limites des différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) ;
  - des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme ;
  - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
  - les éléments protégés au titre de l'article L.153-19° du Code de l'urbanisme ;
  - Etc.
  
- Un règlement écrit qui comprend plusieurs types de zones réglementées par 12 articles qui, couplés, permettent d'organiser le développement urbain, garantir la cohérence urbaine et gérer la forme de la ville donnée à voir depuis l'espace public.

Par ailleurs, les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la commune.

### **1.IV.1. Le découpage de la commune en zones**

La démarche d'élaboration du règlement et du zonage a consisté en une analyse des dispositions réglementaires du PLU en vigueur en y apportant les évolutions inscrites dans le PADD du futur PLU. L'objectif principal était d'obtenir un règlement et un plan de zonage simple et clair.

D'une manière générale, l'élaboration du PLU a été l'occasion d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones. En particulier, le zonage mis en place à l'occasion du PLU exprime plus clairement les caractéristiques morphologiques des différents secteurs du territoire et repose sur la volonté d'élaborer un document pédagogique et accessible aux habitants.



## Quelle traduction réglementaire du PADD ?

Le plan de zonage est constitué d'une carte de la commune divisant le territoire en plusieurs zones. Le Code de l'urbanisme distingue 4 types de zones pouvant figurer sur les documents graphiques :

- Les zones urbaines "U "
- Les zones à urbaniser " AU "
- Les zones agricoles "A "
- Les zones naturelles et forestières "N "

### 1.1. Les zones urbaines (U)

Le règlement du nouveau PLU découpe les zones urbaines en 3 secteurs :

- **U1** : secteurs agglomérés, de patrimoine historique et urbain, du centre-ville, des faubourgs et des communes ou villages historiques attenants à Châtellerault (Antoigné, Targé...). Le bâti y est dense, généralement en ordre continu et à l'alignement. Les zones U1 peuvent être répertoriées en 1 sous-secteur :
  - *U1i* : zones U1 comprises dans le périmètre du zonage bleu ou rouge du PPRI de la Vienne.
  - *U1azi* : zones U1 comprises dans le périmètre des AZI de l'Ozon ou de l'Envigne.
- **U2** : secteurs aux tissus urbains mixtes et diversifiés correspondant aux faubourgs et aux zones pavillonnaires des villages et agglomérations de la commune. Le bâti y est moyennement dense, l'ordre continu et l'alignement ne sont pas homogènes. Les zones U2 peuvent être répertoriées en 3 sous-catégories :
  - *U2i* : zones U2 comprises dans le périmètre du zonage bleu ou rouge du PPRI de la Vienne ;
  - *U2azi* : zones U2 comprises dans le périmètre des AZI de l'Ozon ou de l'Envigne.
  - *U2a* : zones U2 correspondant aux secteurs de grands ensembles ;
  - *U2c* : zones U2 correspondant aux espaces impactés par le risque cavités.
- **UY** : secteurs urbains destinés à l'implantation d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales ou de bureau). Les zones UY peuvent être répertoriées en 2 sous-secteurs :
  - *UYi* : zone UY comprises dans le périmètre du zonage bleu ou rouge du PPRI de la Vienne ;
  - *UYazi* : zones UY comprises dans le périmètre des AZI de l'Ozon ou de l'Envigne.
  - *UYa* : zone UY correspondant à la zone de l'Etang.

### 1.2. Les zones à urbaniser (AU)

Le règlement du nouveau PLU découpe les zones à urbaniser en 3 secteurs :

- **AU1** : secteurs ouverts à l'urbanisation immédiatement à vocation d'habitat principalement, d'activité ou d'équipement dans le cadre d'opérations majoritairement d'ensemble pouvant avoir un caractère mixte ;

- **AUY** : secteurs ouverts à l'urbanisation à court ou moyen termes, à destination d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureau;
- **AU2** : secteurs destinés principalement à l'habitat pour des projets intervenant dans des projets d'urbanisation ultérieurs.

La plupart de ces zones ont fait l'objet de réflexions particulières (document du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation ») qui édictent des principes en matière d'aménagement et permettent à la collectivité d'assurer une continuité du tissu urbain (dans la forme du bâti, dans la création de liaisons viaires, cyclables et piétonnes ou dans la préservation ou la reconstitution de liaisons vertes par exemple). Les zones dites « à urbaniser » constituent, avec les possibilités de densification offertes en zone U, le potentiel de développement de la commune.

### *1.3. Les zones agricoles*

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La **zone A** « stricte » est réservée aux activités agricoles. Toutefois, comme indiqué dans l'article L. 151 – 13 du code de l'Urbanisme, elle peut proposer des sous-secteurs permettant des activités et des occupations du sol spécifiques :

- **Ah** : secteurs spécifiques aux villages et hameaux de taille spécifique, desservis par les réseaux et dépourvus de toute vocation agricole permettant les nouvelles constructions en renouvellement urbain ;
- **Ay** : secteurs permettant l'extension des activités économiques spécifiques implantées en zone agricole et la construction de nouveaux bâtiments liés à l'activité économique implantée sur le site ;
- **Ae** : secteur spécifique à la Maison Rurale de Fonteveille.

### *1.4. Les zones naturelles et forestières*

La zone N recouvre les secteurs dont la richesse naturelle est à protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances et d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N « stricte » correspond aux secteurs de la commune généralement non équipés et inconstructibles.

La zone N peut être catégorisée par 6 secteurs :

- **Nj** : secteur N correspondant à des jardins familiaux ;

- **NL** : secteur N correspond aux sites permettant l'accueil réglementé d'activités sportives, de loisirs ou de tourisme. Le secteur NL peut être catégorisé par le sous- secteur NLi correspondant aux zones comprises dans le périmètre du zonage bleu ou rouge du PPRI de la Vienne. La zone NLazi correspond aux secteurs en AZI Ozon / Envigne ;
- **Ns** : secteur réservé à l'implantation de centrales solaires au sol ;
- **N3** : secteur correspondant au site d'exploitation de l'aérodrome de Châtellerault-Targé ;
- **N4** : secteur destiné à améliorer l'accueil et l'habitat des gens du voyage, sous forme d'aire de stationnement ou bien de terrains familiaux mieux intégrés à l'environnement.

## 1.IV.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtellerault ont été organisées en 3 parties :

- un premier chapitre concernant les principes et les orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme ;
- un deuxième chapitre constitué du bilan chiffré des OAP (nombre de logements par site, densité de logement à l'hectare, superficie du site etc.) ;
- un troisième volet couvre les secteurs encadrés par les Orientations d'Aménagement et de Principe déclinés par type de secteur : en renouvellement urbain, en extension urbaine et à vocation urbaine.

## 1.IV.3. Les inscriptions graphiques outre les limites de zones

### 3.1. Les emplacements réservés

La liste et la vocation des emplacements réservés figurent sur les documents graphiques.

Les emplacements réservés visent à anticiper sur les nécessaires évolutions en matière de desserte par la voirie, de logement social, de stationnement, etc.

Au regard du PLU actuel, certains emplacements réservés ont été supprimés en raison de leur acquisition au cours de l'exercice du PLU actuel ou en raison de la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé. Pour le reste, la majorité des emplacements réservés est définie pour :

- La création d'accès ou des aménagements routiers au sens large (parkings, élargissement de voirie ou carrefours) ;
- La création de cheminements doux ;
- La réalisation d'équipements collectifs.

### *3.2. Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 (loi Paysage)*

Au titre des articles L. 151-23 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés et localisés les éléments de paysage et sont délimités les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

#### *3.2.1. Patrimoine végétal (haie/alignements)*

Au regard de la trame verte et bleue, les haies situées dans les berges des cours d'eau, présentant un triple rôle : paysager, écologique et hydraulique ont été identifiées.

**Ainsi, sur la totalité du territoire communale : 37,32 km linéaires de haies sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Le règlement spécifie pour ces éléments végétaux que tout projet de suppression de haies identifiées en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation de la commune. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupements de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même.

#### *3.2.2. Les espaces boisés*

Les espaces boisés sont identifiés au plan de zonage. Ils doivent être préservés voire renforcés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation seront autorisés sous certaines conditions.

#### *3.2.3. Le patrimoine bâti*

La commune a réalisé un recensement des éléments bâtis isolés.

Il s'appuie sur un inventaire réalisé lors de l'élaboration de la ZPPAUP et un repérage réalisé par la commune. Cet inventaire a révélé des milliers de bâtiments d'intérêt patrimonial. N'ont été gardés que :

- Les constructions situées en dehors des périmètres de protection existants, le SPR et les PDA.
- Les bâtiments représentant un intérêt architectural et patrimonial fort. (ont été exclus tous les bâtiments intitulés "*Bâti de faible intérêt patrimonial*" et "*Bâti dégradant un paysage urbain de qualité*")

Le règlement spécifie que les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme ayant un caractère patrimonial sur les documents graphiques du PLU ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Il autorise les évolutions contemporaines et l'isolation thermique par l'extérieur sous certaines conditions qui visent à respecter le caractère architectural original de la construction.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable. Celui-ci pourra être refusé si la démolition n'est pas justifiée par des critères de sécurité ou de salubrité publique.

Il est également précisé que l'identification du bâti implique l'application de la règle sur l'ensemble de la propriété, notamment lorsque celle-ci s'accompagne d'un parc (arboré ou non), d'un portail de qualité, de dépendances...

### *3.3. Les axes structurants paysagers*

Dans une recherche de qualité d'entrée de ville et d'aménagement qualitatif des axes routiers structurants, cet outil a été mobilisé. Pour chaque axe structurant identifié au plan de zonage, un principe d'aménagement paysager doit être assuré le long de l'axe. À ce titre, sur le domaine public, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation des plantations existantes ne sont autorisés qu'à la double condition de poursuivre un objectif d'intérêt général et de maintenir un principe d'aménagement paysager linéaire le long de l'axe structurant.

### *3.4. Les Espaces Boisés Classés (EBC)*

Les Espaces Boisés Classés contribuent à un renforcement de la protection des masses végétales nécessaires au maintien de la qualité des paysages et à l'équilibre des écosystèmes.

Des boisements ont été classés en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), interdisant « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la



conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier » (article L113-1 et suivants).

L'ensemble des espaces boisés, y compris les EBC identifiés dans les PLU précédents ont été examinés au cas par cas pour aboutir à une redéfinition de ceux-ci sur la base de motifs paysagers et écologiques.

**Sur la commune de Châtelleraut, on retrouve 210,4 hectares d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. 180,3 hectares étaient identifiés dans le PLU approuvé en 2005 et 161,7 dans le POS de 1999.**

Au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne alors le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (article L 311-1 et suivants).

### *3.5. Les zones humides*

Les zones humides inventoriées ont été intégrées aux documents graphiques. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et des SAGE Bassin de la Vienne.

Au regard de la trame verte et bleue, les haies situées dans les berges des cours d'eau, présentant un triple rôle : paysager, écologique et hydraulique ont été identifiées. Ainsi, sur la totalité du territoire communale : **37,32 km linéaires de haies sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Les zones humides sont identifiées au plan de zonage dans le but de leur protection. Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leurs équilibres hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduite au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SAGE Bassin de la Vienne applicable, et conformément aux dispositions du code de l'environnement.

### *3.6. Préservation du commerce (au titre de l'article L151-16)*

Pour traduire les orientations destinées aux commerces de proximité la commune a souhaité mobiliser plusieurs outils de protection de l'activité liés aux commerces de détail et à l'artisanat.

Le PLU prévoit l'identification de linéaires commerciaux, tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme à l'article L151-16. Il a identifié les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de services,

En plus, deux types de protections ont été mobilisés. Elles correspondent à deux dynamiques d'animation commerciale spécifiques, celle du centre-ville et celle des cœurs de quartier.

#### *3.6.1. Les linéaires commerciaux*

Les linéaires commerciaux sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU en tant que voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de services, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

#### *3.6.2. Le périmètre de diversité commerciale de cœur de ville*

L'implantation de commerces et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle par construction ou changement de destination est favorisé au sein de ce secteur. Des règles spécifiques pour le développement du commerce sont édictées par le présent règlement.

#### *3.6.3. Les périmètres de diversité commerciale de quartiers.*

L'implantation de commerces et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle par construction ou changement de destination est favorisée, dans des conditions différenciées par rapport au centre-ville, au sein de ces secteurs. Des règles spécifiques pour le développement du commerce sont édictées par le présent règlement.

### *3.7. Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques*

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

### *3.8. Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11*

En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, un inventaire sur les bâtiments agricoles a été réalisé. Les bâtiments identifiés ont été analysés au cas par cas et selon une grille d'analyse en veillant à ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Au total ce sont 8 bâtiments qui sont recensés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

### *3.9. Les secteurs soumis à des risques naturels (au titre de l'article R 111-2)*

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, des dispositions d'utilisation du sol sont appliquées afin de veiller à la préservation des biens et des personnes. La commune de Châtellerault est concernée par :

- **Des risques d'inondation** : une partie de la commune est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Vienne (PPRI) ; l'indice i est employé dans le zonage pour désigner plus spécifiquement les secteurs affectés ;
- **Des risques de mouvement de terrain** liés au retrait / gonflement des argiles et à la présence de cavité ; des mesures de vigilance et d'inconstructibilité sont mises en place dans le règlement ;
- **Des risques sismiques** : la commune de Châtellerault est classée en zone de sismicité 3. Les règles parasismiques sont modulées en fonction du risque sismique, de la nature du sol et de l'usage social du bâtiment. Les mesures de construction s'appliquent aux bâtiments neufs et aux bâtiments existants, mais seulement en cas de travaux entraînant une modification importante de leur structure.

**Des risques de feu de forêt** : les constructions impactées par le risque feu de forêt disposent d'une obligation de débroussaillage de 50 mètres autour de la construction.

Dans le PLU les risques ont soit été reportés sur les plans de zonage ou soit en annexe du règlement sur un plan identifiant l'ensemble des risques présents sur la commune pour informer les pétitionnaires.

# **MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE**

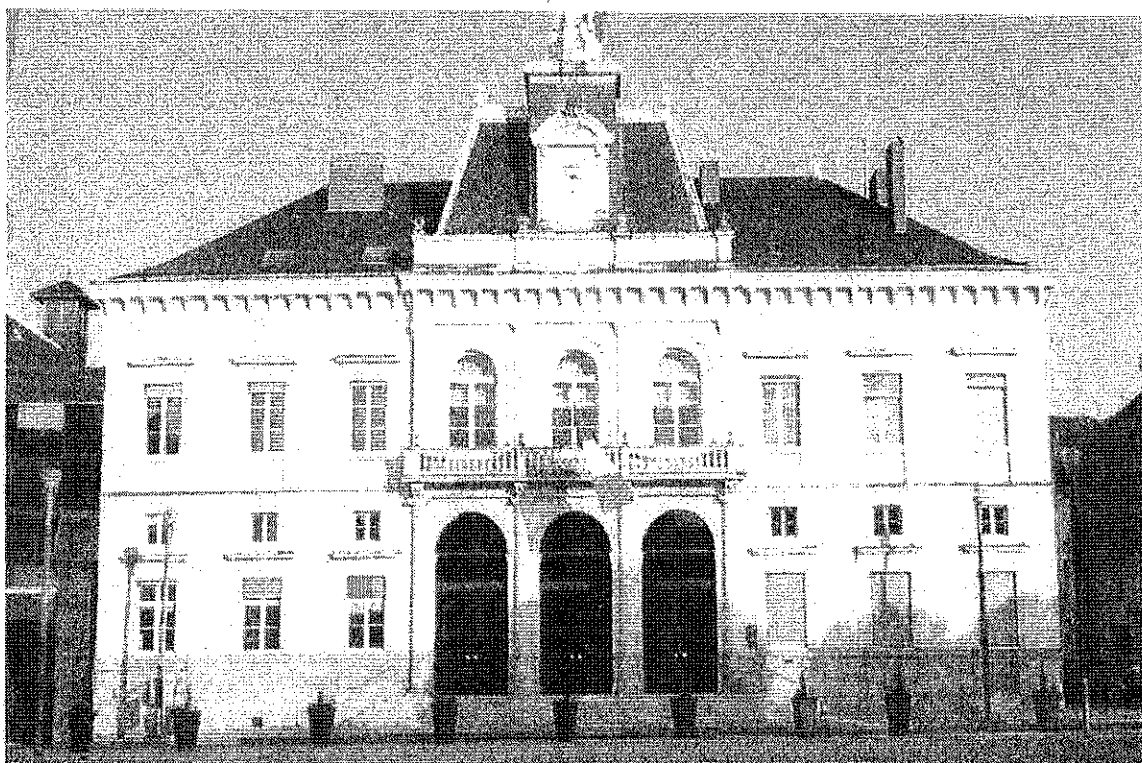
Le tableau de réponse aux Avis formulés par les Personnes Publiques Associées ainsi que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont annexées à la présente note de synthèse.

1Monsieur Dominique PAPET  
Commissaire-Enquêteur  
86000 – POITIERS

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**Du 14 mars 2018 au 18 avril 2018**

**PROJET DE REVISION DU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**de la commune de CHATELLERAULT (86)**

-----  
**PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS**



# SOMMAIRE

## LE RAPPORT

### 1 - PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

1.1 : SAISINE -	P. 4
1.2 : PRINCIPE DE LEGALITE -	P. 5
1.3 : PUBLICITE DE L'ENQUETE -	P. 6
1.4 : DILIGENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR -	P. 7

### 2 - LES PROJETS DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DE LA COMMUNE DE CHATELLERAULT :

#### 2.1 - REVISION DU PLAN PLOCAL D'URBANISME : P. 7

2.1.1 : COMPOSITION DU DOSSIER:	P. 7
2.1.2 : LE RAPPORT DE PRESENTATION:	P. 7
2.1.3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :	P. 9
2.1.4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :	P. 12
2.1.5 : LE REGLEMENT:	P. 13

#### 2.2 - PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS : P. 16

### 3 - OBSERVATIONS DU PUBLIC - ANALYSE : P. 18

I - CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE concernant le projet de révision du PLAN LOCAL D'URBANISME : P.30

II - CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE concernant le projet de PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS des monuments historiques: P.34

## ANNEXES

- LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE et ses DOCUMENTS ANNEXES.
- LES DOCUMENTS ADMINISTRATIFS DE L'ENQUETE PUBLIQUE :
  - Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif ;
  - Arrêté de Monsieur le Maire de Châtellerault : organisation de l'enquête ;
  - Procès-verbal de notification des observations du public et des P.P.A. ;
  - Mémoire en réponse de Monsieur le Maire de Châtellerault ;
  - Correspondance de Madame LAVRARD, première adjointe déléguée du Maire de Châtellerault informant de modifications mineures au dossier du P.L.U. ;
- LE DOSSIER « PUBLICITE ».
  - Modèle d'Avis d'enquête publique affiché et diffusé ;
  - Annonces légales parues dans la presse locale les 22/02/2018 et 17/03/2018 ;
  - Liste des points d'affichage de l'avis d'enquête publique ;
  - Listes des destinataires de l'avis d'enquête publique ;
  - Copie de la page d'accueil du site de la mairie de Châtellerault informant de l'avis d'enquête publique et de l'accès au site dédié;
  - Copie de la page « actualités » du site « Grand Châtellerault – Créateurs d'Avenir » mentionnant l'avis d'enquête publique ;
  - Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique établi par la mairie de Châtellerault.

# LE RAPPORT

## I – PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

### 1.1- SAISINE :

La commune de Châtellerault s'est dotée le 10 mai 2005 d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été modifié successivement les 13 décembre 2012 et 21 mars 2013.

Ce Plan Local d'Urbanisme se devait de s'adapter aux réalités actuelles et de répondre aux objectifs de la ville et de son projet urbain conformément aux orientations préconisées par la Loi portant Engagement National pour l' Environnement.

Par délibération en date du 15 octobre 2014, le conseil municipal de Châtellerault a décidé à l'unanimité de mettre en œuvre le projet de révision de son Plan Local d' Urbanisme.

Dans l'esprit de la loi du 12 Juillet 2010 (E.N.E.), cette révision entend inscrire dans le futur Plan Local d'Urbanisme des objectifs prenant en compte :

- la maîtrise de développement de l'habitat ;
- les besoins en matière d'attractivité du territoire et de croissance démographique;
- la préservation du patrimoine.

Dans le même temps, la commune de Châtellerault se fixe de redéfinir la protection des monuments historiques recensés à son patrimoine par un réajustement de leurs périmètres de protection dénommés « Périmètres Délimités des Abords » depuis promulgation de la loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) du 07 juillet 2016.

Le projet d'élaboration des Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques étant instruit conjointement au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, ces deux projets sont soumis à une enquête publique unique comme le stipule le code du patrimoine (art. L621-31).

Le présent rapport relate donc le déroulement de cette enquête publique unique portant sur les deux projets.

Mes conclusions et avis motivés feront l'objet d'une rédaction distincte pour chacun des projets.



## **1.2 - PRINCIPE DE LEGALITE :**

### **1.2.1 - Plan Local d'Urbanisme :**

En l'absence de plan local d'urbanisme intercommunal, la révision d'un Plan Local d'Urbanisme est prescrite par délibération du conseil municipal de la commune concernée. (art.135-22 du code de l'urbanisme).

La délibération du conseil municipal de la commune de Châtellerault intervenue le 15 octobre 2014 décidait de la mise en œuvre du projet de révision.

Le 28 juin 2017, le conseil municipal a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables avant de les adopter à l'unanimité. (art.153-16 du code de l'urbanisme).

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme était arrêté par délibération du 09 novembre 2017 (art. 153-11 du code de l'urbanisme), avant d'être présenté aux personnes publiques associées (art. 153-16 du code de l'urbanisme).

L'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme procède de la section 3 du chapitre III du titre V du code de l'urbanisme.

Le projet de révision élaboré par la commune (art. 153-8 du code de l'urbanisme) est soumis à enquête publique selon les formes du chapitre III – titre II - livre 1° du code de l'environnement (art. L153-19 du code de l'urbanisme).

### **1.2.2 - Périmètres Délimités des Abords :**

Concomitamment à la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Châtellerault a décidé de faire évoluer les périmètres de protection autour des monuments historiques inscrits ou classés en créant des Périmètres Délimités des Abords tels que définis par la loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (L.C.A.P.) N° 2016-925 du 07 juillet 2016.

Les Périmètres Délimités des Abords sont créés par décision administrative sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France après enquête publique (art. L621-31 du code du patrimoine).

Le conseil municipal de Châtellerault s'est prononcé sur le projet proposé des Périmètres Délimités des Abords par délibération du 09 novembre 2017 en même temps qu'était arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions des articles L621-31 et R621-93 du code du Patrimoine, l'enquête publique prescrite reste unique et porte à la fois sur les deux projets.

### 1.2.3 - Décision administrative :

Par décision N° E17000224/86 du 02 janvier 2018, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS me désignait en qualité de commissaire-enquêteur pour diligenter la présente enquête publique.

Monsieur le Maire de la commune de Châtelleraut a promulgué le 07 février 2018, l'arrêté N° 18U040 portant organisation de l'enquête publique unique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et relative à la création des Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques.

## 1.3 - PUBLICITE :

### 1.3.1 - Des projets :

Dès la décision prise, en octobre 2014, de mettre en œuvre le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Châtelleraut a pris l'initiative d'engager une large campagne d'information de la population :

- Mise à disposition d'un dossier et d'un registre d'observations sur supports papier au niveau d'un guichet d'information ouvert en mairie;
- Exposition dans les locaux de la mairie de panneaux synthétisant la procédure et les enjeux du P.L.U.
- Articles d'information dans la presse locale, dans le magazine bimensuel « Le Châtelleraudais », sur le portail économique de Grand-Châtelleraut (« Créateurs d'Avenir ») et sur le site internet de la mairie de Châtelleraut.... ;
- Réunions publiques les 1<sup>o</sup> octobre 2015, 09 mai 2016 et 09 octobre 2017 complétées par des concertations sur les marchés de la ville .

### 1.3.2 - De l'enquête publique :

L'avis d'enquête publique élaboré selon les formes prescrites à l'article L123-10 du code de l'environnement a été régulièrement porté à la connaissance du public aux moins quinze jours avant le début de l'enquête fixé au 14 mars 2018 :

- Par diffusion dans deux journaux locaux – Centre Presse et La Nouvelle République – le 22 février 2018. Cette annonce légale a été renouvelée dans les deux mêmes organes de presse, dans les huit premiers jours après ouverture de l'enquête, le 17 mars 2018.
- Par voie dématérialisée sur le site ouvert à cet effet par l'organisateur de l'enquête <https://www.ville-chatelleraut.fr> où étaient également tenus à disposition du public les dossiers soumis à enquête publique et le registre dématérialisé des observations formulées par les administrés ;
- Par voie d'affichage en plus de vingt cinq lieux publics de la localité sélectionnés en raison de la fréquentation régulière des administrés de la commune, en particulier les mairies annexes, l'office du tourisme, les espaces sociaux et culturels et certains établissements sportifs.
- Par publication dans la revue municipale « Le Châtelleraudais » ;
- Par message d'information à tous les responsables des services de la ville de Châtelleraut et de l'agglomération ;

- Par message d'information à tous les élus de la municipalité de Châtelleraut ;
- Par courrier d'information à une liste de particuliers en ayant fait la demande.

#### **1.4 - DILIGENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :**

Le 16 janvier 2018, je me suis présenté une première fois en mairie de Châtelleraut où j'ai été reçu par Madame Pascale RAYNAUD, responsable du service «urbanisme» qui m'a présenté les projets et avec laquelle nous avons mis en place les modalités pratiques d'organisation et de déroulement de l'enquête publique.

Le 19 février 2018, je me suis transporté en mairie de Châtelleraut pour prendre en compte le dossier imprimé destiné à être mis à disposition du public dès l'ouverture de l'enquête publique après émargement par mes soins.

Le 26 février 2018, j'ai procédé à la vérification de la mise en place de l'affichage de l'avis d'enquête en divers lieux publics de la localité.

## **II - LES PROJETS :**

### **2-1 – LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME:**

#### **2.1.1 – COMPOSITION DU DOSSIER:**

Le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme est régulièrement constitué des documents prescrit à l'article R123-1 du code de l'urbanisme:

- un rapport de présentation;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables;
- les orientations d'aménagement et de programmation;
- le règlement;
- les annexes et des documents graphiques.

Je mentionne avoir intégré au dossier l'avis délibéré de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet ainsi que l'avis de l'architecte des Bâtiments de France transmis après prise en compte du dossier.

#### **2-1-2 – LE RAPPORT DE PRESENTATION:**

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement en s'appuyant sur un diagnostic territorial et sur l'état initial de l'environnement.

La ville de Châtellerault est localisée sur l'axe Bordeaux-Paris à 30 kilomètres au nord de Poitiers et à 60 kilomètres au sud de Tours. Avec ses 31 902 habitants (2011), elle est la commune principale d'une communauté d'agglomération qui compte 47 communes et 83 230 habitants.

La localité se décline en une urbanisation majoritairement orientée vers l'habitat avec un centre ville dense et ancien, ses quartiers sud dominés par un habitat social et collectif, des zones pavillonnaires ceinturant la ville et des bourgs ruraux avoisinants. Des zones d'activités économiques se sont principalement développées au nord et au sud de la ville.

Compte tenu de la baisse de la population de Châtellerault depuis 1975 au profit des communes périphériques, les objectifs de la municipalité sont de produire des logements permettant de valoriser le centre ville, de diversifier les types de logements et d'augmenter les constructions neuves.

Pour soutenir cette politique de l'habitat, les pôles commerciaux de proximité seront renforcés afin de soutenir le commerce de centre-ville.

En référence à «l'évaluation environnementale» jointe au dossier, la ville est implantée sur un relief marqué par des plateaux et la vallée de la Vienne – élément majeur de la Trame Bleue Poitou-Charentes - avec des coteaux qui tendent à s'urbaniser. Les espaces non urbanisés de la commune sont dédiés majoritairement à l'agriculture. Mais la commune entend préserver et mettre en valeur les espaces naturels remarquables (Vallée de la Vienne – Forêt de Châtellerault) et assurer une bonne transition entre espaces naturels et urbanisés, tout en confortant la nature en ville.

Châtellerault est une ville au patrimoine historique, urbain et bâti, important, identifié et protégé. Elle a inscrit dans les enjeux du Plan Local d'Urbanisme de valoriser ce patrimoine architectural et naturel.

La commune est concernée par deux périmètres de ZNIEFF de type I (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique), «La Forêt de Châtellerault» abritant 17 espèces avifaunes à fort intérêt patrimonial et «Les Petites Maisons» où pousse la tulipe sauvage, protégée au niveau national.

La ressource en eau de la commune constitue un enjeu pour satisfaire les besoins des habitants. En effet, Châtellerault est concernée par plusieurs Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Une zone de répartition des eaux se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'eau potable est de bonne qualité même si les cours d'eau du territoire sont de qualité écologique moyenne voire médiocre.

La ville dispose d'un système d'assainissement bien dimensionné.

La commune de Châtellerault dépend du SDAGE Loire-Bretagne adopté le 04 novembre 2015 et du SAGE de la Vienne approuvé le 08 mars 2013 dont les objectifs sont de garantir une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, repris dans les enjeux du Plan Local d'Urbanisme.

Dans l'objectif de limiter la consommation énergétique du bâti et de réduire les émissions de gaz à effet de serre, la commune entend développer les productions énergétiques à partir des énergies renouvelables pour s'adapter et atténuer les effets du changement climatique.

Elle projette de renforcer les mobilités durables et d'optimiser les formes urbaines.

Si la commune s'est dotée d'un programme de gestion des déchets s'appuyant sur deux déchetteries et un bon traitement des déchets, elle entend compléter cette politique par un objectif de limitation des déchets pour tendre vers une ville «zéro déchet».

La politique de gestion des risques prendra en compte les risques naturels et technologiques présents sur le territoire:

- risques naturels recensés: inondation (PPRI Vallée de la Vienne), mouvements de terrain (effondrement de cavités, éboulement, retrait-gonflement des argiles), feu de forêts, tempêtes et séisme;
- risques industriels et technologiques dus notamment à la présence sur le ressort de 18 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), d'anciens sites industriels ( 188 BASIAS) et de sites avec sol pollué (3 BASOL). De même, un enjeu consistera à porter attention aux risques et pollutions (air, bruit) liés aux transports.

Le Plan Local d'Urbanisme de Châtelleraut vise enfin à être compatible avec:

- Le projet de SCOT (schéma de cohérence territoriale) du Seuil du Poitou;
- Le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Loire-Bretagne;
- Le SAGE de la Vienne;
- Le PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) de la vallée de la Vienne;
- Le SRCAE (schéma régional Climat, Air, Énergie).

L'évaluation environnementale se prolongera par un bilan de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de manière à en connaître les incidences et savoir si les objectifs fixés ont été tenus.

### **2.1.3 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.**

Intégré au Plan Local d'Urbanisme du fait des dispositions de la Loi S.R.U (Solidarité et Renouveau Urbain) du 13 décembre 2000, le Plan d'Aménagement et de Développement Durables est un document d'orientation stratégique qui définit le choix de la collectivité en matière d'urbanisme, d'aménagement et de protection de l'environnement du territoire.

En application des dispositions de l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit:

- *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques;*
- *les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs de la commune.*

La ville de Châtelleraut se fixe plusieurs défis majeurs:

- rétablir une démographie positive;
- valoriser sa richesse patrimoniale;
- opter pour un modèle urbain impactant le moins possible l'environnement.
- définir une stratégie territoriale qui vise l'atteinte d'un équilibre entre renouvellement urbain, densification des espaces urbanisés et maîtrise de l'extension urbaine.

Pour atteindre ces objectifs, le P.A.D.D. s'articule autour de deux axes:

- un axe consistant à mettre en œuvre des équilibres urbains et à affirmer le positionnement de la ville («Châtelleraut, ville rayonnante»);
- un deuxième axe qui s'articule autour d'un nouveau modèle de développement («Châtelleraut, ville renouvelée»).

**A – Mise en œuvre des équilibres urbains – affirmation du positionnement de la ville. ( Châtelleraut, «Ville Rayonnante»).**

**a) Mieux positionner Châtelleraut par rapport aux agglomérations voisines:**

- Capitaliser sur le positionnement de la ville:
  - . en renforçant les coopérations avec Poitiers et les autres agglomérations voisines;
  - . en réfléchissant aux conditions de desserte routière;
- Affirmer l'identité industrielle du territoire:
  - . en soutenant le développement industriel;
  - . en préparant l'économie du futur en faisant appel aux énergies renouvelables et en s'appuyant sur un accès internet haut débit;
  - . en sachant répondre aux besoins des entreprises: accompagnement à la création et à l'innovation, renforcement des liens inter-entreprises, politique foncière à long terme, mise en œuvre des mutualisations en matière d'aménagement;
- Poursuivre la diversification de l'économie de Châtelleraut tout en constituant un tissu économique harmonieux et équilibré: animation d'une politique de revitalisation commerciale de «cœur de ville» et développement contrôlé des secteurs économiques de la commune.

**b) Affirmer l'implication de Châtelleraut dans le dynamisme de son bassin de vie:**

- Accompagner le développement économique par une politique de production de logements permettant la stabilité démographique du centre ville: 150 logements nouveaux par an dont la moitié au sein de l'enveloppe urbaine et au maximum 10% des logements dans les villages avec une densité moyenne de 20 logements par hectare.
- Favoriser la création de projets en visant la promotion de la culture, du sport, des loisirs et du tourisme dans une logique de développement durable : valorisation des bords de Vienne, faire de la «Manu» une attractivité culturelle et touristique sans négliger les équipements patrimoniaux, culturels et sportifs.

- Conforter la mutation des cœurs de ville:
  - . en renforçant l'offre de logements;
  - . en requalifiant les espaces publics;
  - . en préservant et en valorisant le patrimoine architectural et urbain;
  - . en adaptant l'organisation commerciale aux nouveaux modes de consommation: le commerce des cœurs de ville devant contribuer à l'attractivité et à la mixité tandis que le commerce périphérique à la ville doit être limité.
  
- Développer une proximité de quartier:
  - . en maintenant le niveau d'équipement et de desserte de transports collectifs;
  - . en développant ou en redéployant des activités commerciales et de services;
  - . en réhabilitant les quartiers d'habitat social.

**B – Un nouveau modèle de développement: Châtelleraut, «Ville Renouvelée».**

a) Renouvellement urbain au cœur de la stratégie de développement :

- Contenir le développement territorial futur à l'espace inter-rocade et limiter l'urbanisation extensive;
- Cantonner le développement des villages et hameaux à leurs limites actuelles. Ne pas porter atteinte aux espaces agricoles;
- Réinvestir les espaces sous-occupés et délaissés au sein de l'enveloppe urbaine;
- Rechercher un équilibre entre le renouvellement urbain et le développement en extension urbaine en limitant les besoins en extension à 40 hectares sur la durée du P.L.U. contre 92 hectares consommés entre 2002 et 2012 ;
- Accroître la densité urbaine pour intensifier les échanges et la mixité sociale et économique;
- Diversifier l'offre résidentielle et l'adapter au mode de vie des châtelleraudais;
- Favoriser la qualité urbaine et la durabilité des nouvelles opérations à caractère résidentiel, économique ou commercial.

b) Poursuivre l'amélioration du cadre de vie :

- En préservant et valorisant les atouts paysagers et naturels de Châtelleraut;
  - . en renforçant la nature en ville, en préservant la fonctionnalité écologique des trames verte et bleue, en protégeant les paysages de plaine et en réduisant les pollutions diffuses.

- En développant la capacité du système urbain à absorber les perturbations dues, aux risques d'inondations et de mouvements de terrain, aux risques technologiques et à assurer l'accès à l'eau potable.
- En disposant d'un territoire consommateur modéré d'énergies:
  - . en favorisant une offre de transports diversifiée pour réduire l'usage des véhicules individuels et en soutenant une politique de sobriété et de propreté énergétiques.
  - . en assurant un bâti performant en consommation d'énergie: rénovation, isolation, utilisation de matériaux bio-sourcés.

## **2.1.4 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION:**

Selon les dispositions de l'article L151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comprennent des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

### **I - PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT :**

#### **1.1- Principes d'occupation de l'espace :**

- 1.1.1 – La vocation des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation:
  - accueil de nouveaux logements;
  - activités économiques ou d'équipements publics;
- 1.1.2 – Les secteurs de densification:
  - volonté de densification des opérations futures: le P.L.U. précisant la densité logements/hectare.
- 1.1.3 – Les fronts bâtis:
  - En limite de l'urbain avec l'espace agricole et naturel, un soin particulier sera apporté au traitement paysager et végétal ainsi qu'à la création de percées visuelles.

#### **1.2- Efficacité énergétique du territoire:**

- Les principes d'architecture et d'urbanisme bioclimatique consisteront à adapter le bâti au mieux des aspects favorables du climat.

#### **1.3- Principes d'accès et de desserte:**

- 1.3.1 - voies structurantes:
  - Adapter le gabarit des voies aux déplacements qui y sont prévus en garantissant la sécurisation et en favorisant les déplacements doux.
- 1.3.2 - voies de desserte internes:
  - Y favoriser la mixité des usages en donnant priorité aux piétons.



- 1.3.3 - voies douces à créer:
- Favoriser les déplacements dans les quartiers et entre quartiers et faciliter l'accessibilité aux équipements et commerces de proximité.

#### 1.4- Principes paysagers et environnementaux:

- aménagement d'espaces publics communs:
- aménagement d'espaces communs plantés, herbacés ou en bandes plantées pouvant servir d'espace naturel d'agrément et de préservation des zones humides.

#### 1.5- Principes liés aux risques et nuisances:

- principe incitatif de parking mutualisé afin d'éviter de surdimensionner les espaces dédiés aux stationnements tout en veillant à une bonne gestion des eaux pluviales (compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation) : végétalisation, revêtements perméables, matériaux poreux, noues, fossés....
- principe de gestion des eaux pluviales en zones d'activités: les zones d'activités peuvent être le lieu de végétalisation favorisant la création de bassins de rétention d'eau.

### II - ANALYSE DES SECTEURS EN RENOUVELLEMENT URBAIN :

- secteurs concernés : Maurice Bourgois - Petite Bruyère - Piétard - Marcel Paul - La Taudière - Chemin vert de Piétard - Antoigné.

-Pour chaque secteur sont précisés: la localisation - l'état initial de l'environnement - les principes d'aménagement - les principes paysagers et environnementaux - les principes d'accès et de desserte.

### III - ANALYSE DES SECTEURS EN EXTENSION URBAINE :

- secteurs concernés: Barbusse - Charraults -Beauregard - Les Gâts - Pouthumé - Paradis -

### IV - SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE :

- secteurs concernés: Gare de Chateauneuf - Valette.

## **2.1.5 - LE REGLEMENT :**

Le règlement explicite le Projet de Développement et d'Aménagement Durables et justifie les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues pour établir le plan de zonage.

L'utilisation du sol découle de l'affectation prévue pour chaque zone tout en étant vigilant aux secteurs fragiles (zones agricoles et naturelles, P.P.R.I. ....).

Les différentes zones répondent à la classification suivante:

## **I - LES ZONES URBAINES (U):**

Les zones urbaines désignent les secteurs déjà urbanisés ainsi que ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont atteint une capacité suffisante pour desservir les constructions à urbaniser. Elles représenteraient une surface de 1 732,44 hectares soit 33,26% du territoire communal alors qu'elles occupent 32% du territoire (1 661,53 ha) sous le régime du Plan Local d'Urbanisme encore en vigueur.

La zone urbaine est composée de zones mixtes ou spécialisées ainsi dénommées:

### **1.1- U.1: secteurs agglomérés de patrimoine historique et urbain:**

La zone U.1 comprend le sous-secteur:

U.1i: ce sous-secteur inclut les espaces urbanisés localisés à l'intérieur du P.P.R.I.

**N.B.:** sont interdites en zone U.1 les constructions et installations incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.

### **1.2- U.2: secteurs d'habitat acceptant activités, services, commerces et bâtiments annexes d'habitations:**

La zone U.2 comprend les sous-secteurs:

U.2.i: secteurs urbains impactés par le P.P.R.I.;

U.2.a: secteurs de grands ensembles;

U.2.c: espaces impactés par le risque de cavités;

U.2.f: secteurs à vocation d'habitat et d'activités en lien avec les loisirs;

### **1.3 - U.Y: zones d'implantation économique à l'exclusion de l'habitat:**

La zone U.Y comprend les deux sous-secteurs:

U.Y.i: secteurs de la zone impactés par le P.P.R.I.;

U.Y.a: zone de l'Étang où sont autorisées les constructions nouvelles y compris commerciales.

**N.B.:** Au sein des périmètres de «cœur de ville» et de quartier sont autorisées:

- les constructions de commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle;
- les changements de destination vers le commerce de détail et activités de service;
- les extensions de constructions existantes de ces commerces de détail et activités de service.

## **II - LES ZONES A URBANISER (AU)**

Les secteurs de la zone sont destinés à l'urbanisation sous réserve que les voies ouvertes au public et les réseaux installés en périphérie de la zone aient une capacité suffisante. Ils occupent une surface de 95,54 hectares soit 1,8% des 5 213,35 hectares du territoire communal contre 11,7% (606,84 ha) dans le Plan Local d'Urbanisme de 2005.

La zone comprend trois sous-secteurs:

**AU.1:** zones ouvertes à l'urbanisation;

**AU.Y:** zones destinées à l'accueil d'activités économiques (industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux).

**AU.2:** terrains destinés ultérieurement à l'habitat.

### **III – LES ZONES AGRICOLES (A)**

En zones agricoles, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou aux services publics et équipements d'intérêt collectif. Ces zones occupent 2 071,17 hectares soit 39,7% de la superficie de la commune alors qu'elles n'occupaient que 28,7% (1 487,29 ha) de la surface du territoire dans le P.L.U. en cours de révision.

La zone A comprend trois sous-secteurs:

**Ah:** villages et hameaux desservis par les réseaux et sans vocation agricole pour lesquels les constructions nouvelles en comblement de « dents creuses » sont autorisées.

**Ay:** secteurs où sont autorisés de nouveaux bâtiments liés à l'activité économique implantée sur le site.

**Ac:** secteur spécifique de la Maison Familiale de Fonteveille.

### **IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

Toute zone N est inconstructible et à protéger en raison de son caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites et paysages. Les zones N couvrent 1 314,2 hectares soit 25,2% du territoire de la commune en comparaison des 27,6% (1 433,61 ha) du P.L.U. actuel.

Les sous-secteurs de la zone N sont:

**Nj:** correspondant aux jardins familiaux;

**NI:** où sont permises des occupations réglementées de sport, loisirs ou tourisme;

**NIi:** secteur NI situé à l'intérieur du P.P.R.I.;

**Ns:** espaces réservés à l'installation de centrales solaires au sol;

**N3:** site de l'aérodrome de Châtellerault – Targé;

**N4:** aire d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

**N.B.:** Le règlement stipule pour chacune des zones ( U, AU, A et N) les dispositions relatives aux destinations des constructions, à l'usage des sols et nature des activités, les caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère ainsi que les équipements et réseaux.

## **2.2 - LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS:**

La conservation et la mise en valeur d'un monument historique dépendent de la protection de son environnement architectural, urbain et paysager.

Afin de protéger cet environnement, la loi a prévu l'institution des abords des monuments historiques.

La loi relative à la Liberté de Création à l'Architecture et au Patrimoine du 07 juillet 2016 codifie ce régime de protection.

Le périmètre délimité des abords peut être commun à plusieurs monuments historiques – classés ou inscrits – en fonction des enjeux patrimoniaux. L'élaboration des périmètres délimités des abords a pour effet une servitude de protection.

La procédure pour l'élaboration des Périmètres Délimités des Abords de la commune de Châtellerault a suivi les étapes suivantes:

- proposition des périmètres par l'Architecte des Bâtiments de France;
- avis de l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 09 novembre 2017;
- organisation d'une enquête publique unique puisque concomitante au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Châtellerault dispose d'un patrimoine historique conséquent qui retrace les grandes époques du développement de la ville.

Ainsi on recense au patrimoine de la commune sept monuments classés et huit monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

Les quinze périmètres de protection de ces monuments seraient ramenés, selon le projet soumis à l'enquête publique, à quatre Périmètres Délimités des Abords.

### ➤ 1 – Le Périmètre Délimité des Abords de l'Ancienne Commanderie d' Ozon:

L'ancienne commanderie est constituée d'une chapelle et de ses peintures murales du 12<sup>e</sup> siècle. Elle est implantée dans la vallée de l' Ozon à l'embouchure de la vallée de la Vienne dans un environnement de végétation.

Les éléments sur lesquels repose la délimitation du nouveau périmètre sont:

- la vallée de l'Ozon , ses coteaux et ses bois;
- la proximité immédiate d'une zone pavillonnaire;
- l'urbanisation et la voie ferrée.

### ➤ 2 – Le Périmètre Délimité des Abords du Château de Targé:

Le château de Targé est édifié dans le village de Targé à l'est de Châtellerault. Il s'agit d'un monument du 12<sup>e</sup> siècle reconstruit au 16<sup>e</sup> siècle et remanié définitivement au 18<sup>e</sup> siècle. Il est édifié sur une butte surplombant une plaine agricole.

La délimitation de son périmètre des abords repose sur les éléments suivants:

- perception du monument sur un promontoire;
- plaines agricoles ouvertes;
- une unité urbaine dans le centre bourg;
- structures urbaines modernes en bordure des axes routiers;

➤ 3 – Le Périmètre Délimité des Abords des Monuments du Centre-Ville:

Au sein de ce périmètre, on recense : le pont Henri IV et ses tours – la maison Descartes – l'hôtel des Sybilles – la Bourse du Travail – l'hôtel Sully – l'hôtel Nicolas Alaman – l'ancienne église Notre Dame – l'ancienne église Saint Romain - l'institution Saint Gabriel – l'hôtel Piault et le Théâtre Municipal.

Les éléments qui ont prévalu à l'élaboration du périmètre des abords sont:

- les bords de Vienne;
- l'unité de la ville médiévale et de Châteauneuf;
- les faubourgs en extension de la ville médiévale;
- l'habitat moderne en point de rupture;

Le périmètre a donc été délimité à partir du cours de la Vienne et en s'écartant vers Châteauneuf d'un côté et vers le centre ville sur l'autre rive.

➤ 4 – Le Périmètre Délimité des Abords de la Manufacture d'Armes:

Dans ce périmètre, on trouve la manufacture d'armes et le pont Camille de Hogues.

Le site de la Manufacture se situe au sud du centre historique sur la rive gauche de la Vienne. Il est relié à la rive droite par le pont Camille de Hogues. Le site est ceinturé par la Vienne et les axes historiques de Châteauneuf.

Les éléments pris en compte pour délimiter le périmètre des abords sont :

- la Vienne et ses affluents;
- les éléments architecturaux caractéristiques de la manufacture comme repères dans la ville (cheminées);
- les faubourgs comme unité urbaine;
- la diversité de l'habitat autour de la Manufacture.

Le dossier précise pour chacun des monuments: sa localisation, son histoire, une description du monument, l'analyse paysagère, l'analyse urbaine et en synthèse les éléments structurants sur lesquels repose la délimitation du périmètre et enfin une cartographie du périmètre.

### **III - OBSERVATIONS DU PUBLIC - ANALYSE**

#### **3.1- PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR ET CONSULTATION DES DOSSIERS PAR LE PUBLIC :**

A partir du 14 mars 2018 et jusqu'au 18 avril 2018, le public a pu avoir accès au dossier d'enquête publique portant sur les deux projets (P.L.U. et P.D.A.), en continu, sous format dématérialisé sur le site internet de la mairie de Châtellerault. Sous le même format, un registre d'enquête était mis à disposition sur le même site afin que le public puisse y formuler des observations ou contre-propositions.

D'autre part, un dossier d'enquête publique au format papier était mis à disposition dans le hall d'accueil de la mairie de Châtellerault, aux jours et heures d'ouverture des services de la mairie en même temps que le registre d'enquête au format papier. Dans ce même lieu, le public avait à disposition un poste informatique afin de pouvoir y consulter les deux projets et y formuler des observations.

Enfin, le public a pu rencontrer le commissaire-enquêteur à l'occasion de cinq permanences tenues en mairie de Châtellerault, les 14 mars 2018 (9H00/12H00) – 20 mars (14H00/17H00) – 26 mars (13H00/16H00) – 06 avril (09H00/12H00) et 18 avril 2018 (14H00/17H00).

#### **3.2- ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES:**

Les observations et contre-propositions formulées par le public ont été consignées soit sur le registre matérialisé sous format papier tenu à disposition en mairie de Châtellerault, soit sur le registre dématérialisé accessible sur le site dédié.

Les observations déposées sur le registre «papier» ont été reportées en temps réel sur le registre dématérialisé qui regroupe donc la totalité des observations du public.

La synthèse de ces observations notifiées le 23 avril 2018 au responsable des projets reprend donc comme référence de chaque observation le numéro d'ordre du registre dématérialisé.

Monsieur le Maire de Châtellerault m'a transmis le 05 mai 2018 l'avis de la commune en réponse à chaque observation formulée tant par le public que par les personnes publiques associées.

L'avis de la commune suivie de mon avis personnel répondant aux observations sont développées dans une synthèse comme suit:

### 3.2.1 – Observations portant sur le PLAN LOCAL D'URBANISME :

#### ■ PAR LE PUBLIC:

##### 3.2.1.1 – Requêtes pour le classement de parcelles en zone N4 réservée à l'accueil et l'habitat des gens du voyage:

					<u>AVIS DE LA COMMUNE</u>
N°2	Mme FUSTEMBERG Lauretta	CD 195 et CD 196	et rue de Pontereau x	Demande N4	Terrains déjà classés N4 → réponse favorable de la commune
N°5	Mr CONTRERAS Jean	Parcelle AY 129	Le Marais		Terrains déjà classés N4 → réponse favorable de la commune
N°8	Mr CORTES Pierre	Parcelle AY 294	Le Marais		Terrains déjà classés N4 → réponse favorable de la commune
N°9	Mr LEBRUN Antoine	Parcelle AY 295	Le Marais		Terrains déjà classés N4 → réponse favorable de la commune
N°10	Mr CORTES François	Parcelle AY 296	Le Marais		Terrains déjà classés N4 → réponse favorable de la commune
N°11	Mr CORTES Eglésia	Parcelle AY 293	Le Marais		Terrains déjà classés N4 → réponse favorable de la commune

**Avis du Commissaire-Enquêteur:** Prend acte et a constaté effectivement le classement des dites parcelles en zone N4 ce qui donne satisfaction aux requérants;

##### 3.2.1.2 – Requêtes pour le changement de classement des parcelles concernées :

					<u>AVIS DE LA COMMUNE</u>
N°1 N°19 N°33	Mme Isabelle BOUCQ (mandataire M. Claude BOUCQ)	Parcelle ZM 35 La Guerjaudière	Zone A	reclassement pour exercice d'une activité artisanale. Plan joint.	Demande ne pouvant justifier le classement en STECAL au regard des critères définis par la Ville : activité installée récemment de manière illégale. Mitage de l'espace. Volonté de l'Agglo de favoriser l'implantation de ce type d'activités dans les ZA. L'espace agricole ne pouvant servir de base à un développement économique non cadré.

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** à la demande de reclassement d'une parcelle enserrée en pleine zone Agricole. De plus l'exercice d'une activité artisanale de mécanique sur cette parcelle n'est pas sans risque de pollution de l'environnement : sol et sous-sol.

N°3 N°15	Mr GUILLON Claude	Parcelle BE 7 Chemin de l'Herse	Zone AUI	reclassement de la parcelle en zone U -	Volonté de la commune de conservé un poumon vert « jardiné » au sein d'un espace largement densifié. Maintien de la parcelle en zone Nj.
-------------	-------------------	---------------------------------------	----------	--	--

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** – Souscrit à la volonté de la commune dans un intérêt environnemental.

N°7	Mr BRUN Thierry	Parcelles DT 351 et DT 33 Le Pontillon	Zone A	reclassement de la parcelle en zone AUI.	Au regard du PADD et de la méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine, avis défavorable de la Ville.
-----	-----------------	--	--------	--	---

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** – Parcelles agricoles n'ayant pas vocation à la construction.

N°12	Mr FOURNIER André	Parcelle CD122 Av. Jean Mermoz	Zone U2	maintien de la parcelle dans la zone U2. Dossier joint.	La commune laisse le soin au commissaire enquêteur de prendre position. La commune considère que les arguments apportés par les uns et les autres sont recevables.
------	-------------------	---	---------	--	---

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** – Parcelle inscrite dans le P.L.U. actuel en zone N. entre la zone U2 et la Vienne en limite de zonage du P.P.R.I. ; Son intégration à la zone U2 ne répond pas à l'économie générale du P.L.U. qui vise à densifier les zones constructibles et non à favoriser leur expansion.

N°14	Mme MERCIER Annie	Parcelle ZA 62	Zone NL	classement de la parcelle en zone UY pour installer un restaurant.	<b>Avis défavorable</b> pour un classement en zone UY. Néanmoins, possibilité de créer un restaurant, gîte ou activité de tourisme par changement de destination au sein de la zone NL tel que le règlement est rédigé aujourd'hui.
------	-------------------	-------------------	---------	---	--

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** – Le maintien en zone NL n'est pas un obstacle à l'exercice d'une activité de restauration.



N°17 N°31	Mr FRAISSEX Jacques	HT 115 Aéroport Targé	A	intégration de la parcelle dans la NL limitrophe.	Avis favorable. Parcelles déjà intégrées à la zone NL.
<b>Avis du Commissaire-Enquêteur: Sans avis à formuler – parcelle déjà intégrée à la zone NL.</b>					

N°20	Mr VANNIER Arnaud	ZC68	A	reclassement de la parcelle pour l'exercice d'une activité artisanale.	Avis défavorable. Parcelle située en zone agricole. Pas d'activité existante sur le site (uniquement habitation). Politique de l'Agglo d'installation des activités économiques dans les zones d'activités.
<b>Avis du Commissaire-Enquêteur: <u>Avis défavorable</u> – Zone Agricole n'ayant pas vocation à autoriser l'exercice d'une activité artisanale.</b>					

N°23	Mr TARTARIN Claude	ZN 95 Les Blanchards de Pouthmé	N	reclassement de la parcelle en zone U2	Avis défavorable. Pas d'extension de l'enveloppe urbaine ni des hameaux (cf. stratégie du PADD).
<b>Avis du Commissaire-Enquêteur: <u>Avis défavorable</u> – Zone Naturelle n'ayant pas vocation à être urbanisée.</b>					

N°25 N°25 suite /	Mr CAILLE Claude	BI 565  BI 210 et BI211	A	1°) demande la correction d'une erreur matérielle pour intégration de la parcelle BI565 en zone U2 puisqu'il a une autorisation d'y implanter un lotissement.  2°) demande l'intégration des parcelles BI 210 et BI211 en zone U2 puisque son habitation et ses dépendances y sont implantées. Cf dossier joint.	1) Avis défavorable. Pas d'extension de l'enveloppe urbaine selon la méthodologie de la Ville + tenir compte d'un risque cavités potentiel.  2) extension de l'enveloppe urbaine = avis défavorable. + possibilité existante de faire des extensions / annexes en zone A.
<b>Avis du Commissaire-Enquêteur: <u>Avis défavorable</u> – Le principe de précaution en matière de risque de cavités devant prévaloir en ce qui concerne la parcelle BI565; L'occupation des parcelles BI 210 et 211 ne justifiant pas une extension de l'enveloppe urbaine.</b>					

N°26	Mr LINASSIER Patrice	DX63 Chemin de la Bruyère - La Charlotterie -	A	intégration d'une partie de la parcelle à la zone U2 à l'aplomb du chemin de la Bruyère. Plan joint.	La Ville ne souhaite pas se positionner au regard de la cohérence de la demande, mais s'interroge sur les coûts induits par l'extension/renforcement des réseaux.
------	----------------------	--	---	---	---

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis favorable** – L'intégration d'une partie de la parcelle DX63 ne paraît pas incohérente ni incompatible avec la configuration de la zone U2, d'autant que l'accessibilité à la parcelle est favorisée par le chemin de la Bruyère. Cet avis exclut la prise en compte des coûts induits.

N°27	Mr GRATTEAU Guy	HB 176-177 Rue du Paradis		intégration de la parcelle à la zone U2 pour un regroupement avec HB176 et HB177. Dossier joint.	Avis défavorable. Pas d'extension de l'enveloppe urbaine au gré des découpages parcellaires.
------	-----------------	---------------------------------	--	---	--

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** – en opposition avec l'orientation de densification de l'enveloppe urbaine.

N°28	Mr GRATTEAU Guy	HB 172 Rue du Paradis		intégration d'une partie de la parcelle HB 172 à la zone U2 pour un regroupement avec HB 173. dossier joint.	Avis défavorable. Pas d'extension de l'enveloppe urbaine au gré des découpages parcellaires.
------	-----------------	-----------------------------	--	--	--

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** – en opposition avec l'orientation de densification de l'enveloppe urbaine.

N°36	Mr CEVEAU Christian	BV 354	A	reclassement de la parcelle en zone U2. Courrier joint.	Avis défavorable. Incompatible PADD. Pas d'extension des hameaux ni de l'enveloppe urbaine.
------	---------------------	--------	---	---	---

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** – en opposition avec l'orientation de densification de l'enveloppe urbaine.

N°37	Mr MOREAU Thierry	HM 96 rue de Beauchêne	N	reclassement de la parcelle en zone U Courrier joint.	Avis défavorable. Incompatible PADD. Pas d'extension des hameaux ni de l'enveloppe urbaine.
------	-------------------	------------------------------	---	---	---

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** – en opposition avec l'orientation de densification de l'enveloppe urbaine.

N°39	Mr JOUBERT Michel	AL 217 rue C.Plessard	N	maintien de la parcelle en zone U Courrier joint.	Non compétent. La partie hors PPRI est déjà en zone U mais concernée par un classement « espace privé remarquable » au titre du SPR en vigueur. Remarque à formuler lors de l'enquête Publique relative au SPR en cours de révision.
------	-------------------	-----------------------------	---	---	---

**Avis du Commissaire-Enquêteur:** S'en remet au commentaire de la commune.

N°41	Mme Magalie SERVANT	BT 27 47 rue de la Bousséc	A	reclassement de la parcelle en zone U2. Plan joint.	Avis partiellement favorable. Délimitation du zonage en «dirant au droit» de la limite située à l'Est.
------	---------------------------	----------------------------------	---	--	---

**Avis du Commissaire-Enquêteur:** Avis favorable – L'intégration de la parcelle en zone U2 n'étant pas incompatible avec la découpe de la zone ni consommatrice d'une grande superficie d'espace agricole. S'en remet à la commune pour apprécier le tracé de l'intégration.

N°44	Mr J.Pierre DOUSSINEAU	BZ116 – BZ117 La Chevalerie	AUI	reclassement en zone U. Dossier joint.	Avis défavorable. Pas de calage sur le cadastre mais sur un schéma d'aménagement global, défini par une Orientation d'Aménagement.
------	------------------------------	--------------------------------------	-----	--	--

**Avis du Commissaire-Enquêteur:** Avis défavorable – Parcelles intégrées à une zone à urbaniser n'ayant pas vocation à favoriser une extension urbaine dans l'immédiat.

N°46 N°29 N°35	Mr HAMON Patrice	BI 586 – 587 - 588 La Barbotterie - ANTOIGNE	A	intégration d'une partie des parcelles en zone U2c et le reste en zone A – cf plans et dossier -	Avis défavorable. Zone rouge «cavités». Risque ne permettant pas de reclasser en zone constructible. + pas d'extension de l'enveloppe urbaine des villages.
----------------------	------------------	--	---	--	--

**Avis du Commissaire-Enquêteur:** Avis défavorable – Le principe de précaution en matière de risques liés à des cavités souterraines devant prévaloir.

N°47 N°30	Mr DEBLAISE Vincent	DT 292 - 294 La Bonnalière – Chemin du Moulin Neuf -	N	intégration des deux parcelles en zone U2 étant donné qu'elles ne sont plus en espaces boisés à protéger. Dossier joint.	Avis favorable: trait «tiré au droit» et mise à jour de la protection «boisement» au regard des déboisements effectués depuis lors.
--------------	---------------------	---	---	--	---

**Avis du Commissaire-Enquêteur:** Avis favorable - S'en remet aux arguments de la commune.

N°49 N°54	Mr ENEAU Jacques	CD 182	U2	Demande l'intégration de la parcelle en zone N par souci de protection de l'environnement. Document joint.	Cf. Supra (Fournier)
--------------	------------------	--------	----	--	----------------------

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** – Parcelle urbanisée intégrée pour ce motif à la zone U2. L'intégration d'un secteur en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique relève d'un inventaire régional et n'est donc pas du ressort d'un P.L.U.

N°52	Mme LANCEREAU Annick	DW 514 - N 515 - 516		Demande l'intégration des parcelles en zone AU. cf.dossier	<b>Avis défavorable.</b> Choix d'extension urbaine ne relevant pas de la stratégie communale. Par ailleurs, nuisances liées à la proximité de l'A10.
------	-------------------------	-------------------------	--	---	--

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** pour les motifs évoqués par la commune.

N°53  N°53 suite /	Indivision DROUAULT	ZB 18 DX 42 La Massonne	Ns N	Demande élargissement des possibilités d'activités pour ZB18. Intégration en U2 pour DX 42. Courrier joint.	<b>Avis défavorable.</b> Maintien en zone Ns. Pas de création de zone d'activités sur ce secteur en lien avec les choix de la Ville et de l'Agglo pour la politique de dév. Éco. Concernant la DX42 : parcelle isolée et enclavée : avis défavorable.
--------------------------------	---------------------	-------------------------------	---------	--	---

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorables:** Concernant la parcelle ZB 18 compte tenu de l'impossibilité de déroger à l'activité spécifique de la zone. Concernant la parcelle DX42, parcelle isolée ne pouvant justifier un mitage urbanisé.

N°56	Mme LEBLANC Claudie	CD 110-151	U2	Demande le classement des parcelles en zone de protection des espaces boisés classés. Plan joint.	Cf supra (avis Fournier)
------	------------------------	------------	----	--	--------------------------

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** – Parcelle urbanisée intégrée pour ce motif à la zone U2. L'intégration d'un secteur en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique relève d'un inventaire régional et n'est donc pas du ressort d'un P.L.U.

N°57	Indivision : Claude BOUCQ Guy et Marylène PERROCHON	HE 14 HE 128		Demande que la suppression du décrochement de la zone U2 sur ces parcelles pour alignement.	<b>Avis défavorable,</b> notamment pour tenir compte de la topographie.
------	--	-----------------	--	--	---

**Avis du Commissaire-Enquêteur: Avis défavorable** pour les motifs évoqués par la commune.

3.2.1.3 – Requêtes en opposition au classement en zone U2 de la parcelle CD 122 :

					AVIS DE LA COMMUNE
N°13	Mr ENEAU Jacques	Parcelle CD182 Av. Jean Mermoz		Opposition à l'intégration de la parcelle CD122 en zone U2. Dossier joint.	cf. Fournier
N°24	Mme LEBLANC Claudie	17 bis rue Jean Mermoz		idem	
N°38	Mr JULLY François	19 rue Jean Mermoz	U2	idem	
<p><b>Avis du Commissaire-Enquêteur: <u>Avis favorable</u></b> – Parcelle inscrite dans le P.L.U. actuel en zone N. entre la zone U2 et la Vienne en limite de zonage du P.P.R.I.; Son intégration à la zone U2 ne répond pas à l'économie générale du P.L.U. qui vise à densifier les zones constructibles et non à favoriser leur expansion.</p>					

3.2.1.4 – Requêtes diverses :

					AVIS DE LA COMMUNE
N°21	Mme BLANCHARD Amette	EN 60 30 rue Richelieu		Demande à restaurer son garage. S'est vu opposer un refus de travaux. (emplacement réservé?)	Avis favorable, emplacement réservé supprimé.
<p><b>Avis du Commissaire-Enquêteur:</b> Acte est pris de la suppression de l'emplacement réservé dans le projet de P.L.U.</p>					

N°32	Mr SAVIGNY Jean-Jacques	253-256-289 66 rue Pouthuigné	A	Délimitation de la zone trop proche pour accès et façade.	Avis défavorable. Il s'agit d'une zone AU.
<p><b>Avis du Commissaire-Enquêteur:</b> Les accès et façade ne sont pas impactés par le zonage.</p>					

N°34	Mr Claude MERLE	Emplacement réservé Gravelines		Contestation du prolongement de la rue LAGRANGE en emplacement réservé.. Courrier joint.	Sans objet. Emplacement réservé déjà levé.
<p><b>Avis du Commissaire-Enquêteur:</b> sans commentaire.</p>					

N°51	Mr CHAMPIGNY Bernard		A	Demande de dérogation au règlement applicable aux zones A concernant une propriété à LA MASSONNE. cf.dossier	Sans objet. Le règlement de la zone A permet l'évolution (mesurée) et les annexes des constructions d'habitation de tiers en zone A.  Dans le doute de la vocation actuelle des bâtiments, ceux ci pourraient être identifiés au titre des changements de destination.
<b>Avis du Commissaire-Enquêteur: sans commentaire puisque le requérant peut avoir satisfaction.</b>					

N°55	Mr DEBLAISE Vincent	DT 292 - 294 La Bomalière - Chemin du Moulin Neuf -	N	Demande de précisions sur le règlement de la zone U2 pour préciser la notion de maison contemporaine par rapport aux projets de toits végétalisés ou pour l'installation du photovoltaïque. Voir observation.	Sans objet
<b>Avis du Commissaire-Enquêteur: La qualification de «maison contemporaine» inscrite au règlement permet au requérant de réaliser son projet sous réserve d'obtention du permis de construire.</b>					

N°58	Mr FOURNIER Dominique	EM 172 EM 25	Uy	Demande que le changement de destination des bâtiments construits sur les parcelles afin d'y aménager des logements. Plan joint.	Avis défavorable. Pas de logements dans les zones industrielles (problématiques de nuisances vis-à-vis des activités voisines).
<b>Avis du Commissaire-Enquêteur: <u>Avis défavorable</u> - La vocation d'une zone d'activités économiques inscrite au règlement n'est pas d'autoriser des programmes immobiliers.</b>					

N°59	Mr DIARRA Harouna	BV 551 BV558	U2	Demande de la possibilité de construire un abri de jardin à 03 mètres de la limite de propriété. cf. dossier joint.	Avis favorable. Proposition de reprise du règlement pour autoriser les annexes à l'alignement pour les terrains desservis par plusieurs voies. La voie sur laquelle s'effectue l'accès à la construction ne pourra néanmoins pas recevoir d'annexes à l'alignement.
<b>Avis du Commissaire-Enquêteur: <u>Avis favorable</u> - La commune s'engageant à modifier le règlement en conséquence.</b>					

N°60	Mr MERLIER Philippe			Ne juge pas opportun la construction d'un rond point au niveau du magasin « Mursol » à l'entrée de la zone commerciale de Chatellerault-sud.	Sans objet.
<b>Avis du Commissaire-Enquêteur:</b> Sans commentaire – pas de rapport avec le projet de P.L.U.					

### 3.2.1.5 – Requête en révision générale du P.L.U. :

			<b>AVIS DE LA COMMUNE</b>
N°62	Mr AVRIL Guillaume	<p><b>Demande une révision générale du PLU en fonction de ses observations et réflexions sur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une 4<sup>e</sup> révolution industrielle basée sur les technologies du futur ;</li> <li>- une potentielle contrainte sur l'approvisionnement des ressources fossiles ;</li> <li>- le vieillissement massif de la population ;</li> <li>- évolution des trames verte et bleue. Création d'une trame noire ;</li> <li>- tendance à l'auto-consommation d'électricité à base d' énergies renouvelables ;</li> <li>-concept de « nature en ville » et celui de « ville-nature » ;</li> <li>- concernant le « petit-éolien » ;</li> <li>- le réchauffement climatique ;</li> <li>- la baisse du nombre de personnes par ménage ;</li> <li>- les OAP en renouvellement urbain et en extension ;</li> <li>- le calcul des surfaces autorisées pour la construction d'un garage en zone A ;</li> </ul> <p>Cf. dossier joint.</p>	<p>Concernant la surface des annexes, pas de possibilité de mettre à jour au regard du passage nécessaire en CDPENAE.</p> <p>Les tableaux chiffrés seront vérifiés.</p>
<b>Avis du Commissaire-Enquêteur:</b> Le courrier de sept pages de Monsieur AVRIL comprend des considérations générales sur la société et le mode de vie actuel sans présenter de motifs légitimes de remettre en cause l'économie générale du projet de P.L.U. ou de le modifier.			

### ■ PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

N°1	Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.	<p>L'Autorité environnementale recommande de compléter le diagnostic afin de conforter l'analyse des incidences du projet de PLU, notamment sur l'assainissement, le risque inondation, les paysages, les chiroptères et leurs habitats.</p> <p>L'Autorité environnementale recommande toutefois d'intégrer des explications complémentaires, voire de renforcer le règlement, sur le risque effondrement de carrières.</p>
-----	---	---

		Enfin, l'Autorité environnementale recommande d'expliquer les choix effectués voire de modifier le règlement afin de renforcer la préservation des espaces naturels, notamment dans la coulée verte de la voie ferrée, les secteurs de Marcel Paul, d'Antoigné et de Valette, ainsi que dans les secteurs de loisirs comportant des zones humides.
--	--	--

N°2	Préfecture de la Vienne - Direction Départementale des Territoires.	Le règlement de la zone A devra être complété afin d'éviter toute construction vulnérable sur le secteur d'Antoigné où ont été identifiées certaines carrières.
-----	---	---

N°3	Direction Générale de l'Aviation Civile.	Les servitudes d'utilité publique T4 - T3 et T7 ne sont pas prises en compte ou erronées.
-----	---	---

N°4	GRT GAZ.	Les servitudes d'utilité publique et les servitudes d'implantation liées à la présence des ouvrages ne sont pas mentionnées. Les tracés de bandes SUP ne sont pas intégrés dans le plan de zonage.
-----	----------	--

N°5	Architecte des Bâtiments de France.	A demandé à ce que des modifications soient apportées aux parties consacrées au patrimoine.
-----	--	---

N°6	Président du SMASP -- SCOT (SCOT en cours d'élaboration)	Lettre d'approbation sur le projet de P.L.U. de Châtelleraut
-----	---	--

**Avis du Commissaire-Enquêteur:**

Dans son mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées soumises à son appréciation, la commune expose rubrique par rubrique les suites qu'elle entend donner à chacune d'elles.

Ainsi les «avis favorables» très nombreux et «avis défavorables» sont argumentés et les suites qui y seront données sont clairement précisées par l'indication du document dont ils entraîneront la modification: règlement – rapport de présentation – annexes.

En conséquence, le commissaire-enquêteur en prend acte.

**3.2.2 – Observations portant sur les PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS :**

Les propriétaires et affectataires domaniaux des monuments historiques de Châtelleraut ont été individuellement informés de l'enquête publique relative à la création des périmètres délimités des abords des monuments historiques les concernant.



Seuls deux propriétaires (L'Association AIP pour l'institut Saint Gabriel et Madame Couvrat Ginette pour l'Eglise Saint-Romain) et un affectataire domanial (Le Département de la Vienne pour le Pont Henri IV) se sont manifestés pour nous signifier qu'ils n'avaient aucune observation à formuler voire qu'ils souscrivait à la création du périmètre qui les concernait.

Fait à POITIERS, le 09 Mai 2018  
Le Commissaire - Enquêteur



Dominique PAPET

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**Du 14 mars 2018 au 18 avril 2018**

**PROJET DE REVISION DU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**de la commune de CHATELLERAULT (86)**

-----

**CONCLUSIONS - AVIS MOTIVE**

**A - DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

J'ai personnellement constaté que l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtellerault s'est déroulée sans incident et selon les formes de droit en vigueur, sur la période du 14 mars 2018 au 18 avril 2018.

Compte tenu de la baisse de la population de Châtellerault depuis 1975, les objectifs de la municipalité sont de produire des logements permettant de valoriser le centre ville en adoptant un modèle urbain impactant le moins possible l'environnement et préservant son patrimoine.

Ayant pris en compte les dispositions de l'article L153-11 du code de l'urbanisme, le conseil municipal de Châtellerault a délibéré les 15 octobre 2014 et 09 novembre 2017 pour décider de soumettre ce projet de révision du Plan Local d'Urbanisme à enquête publique.

A cet effet, Monsieur le Maire de Châtellerault a formulé, le 26 décembre 2017, une demande auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers pour désignation d'un commissaire-enquêteur. Pour faire suite à cette demande, Monsieur le Président du Tribunal Administratif m'a désigné en cette qualité par décision du 02 janvier 2018. (N°E17000224/86).

Monsieur Jean-Pierre ABELIN, maire de Châtellerault, promulguait le 07 février 2018, l'arrêté N° 18U040 organisant le déroulement de l'enquête.

Pour souscrire à la publicité la plus large possible de l'enquête publique, j'ai vérifié en personne qu'un avis d'enquête publique a été affiché dans vingt sept sites publics et administratifs de la ville de Châtellerauld; de plus cet avis a été adressé aux chefs des services administratifs de la ville et de l'agglomération, aux élus de la commune et à une liste d'une soixantaine de particuliers sensibilisés par le projet.

Comme en attestent les copies de publications que j'ai insérées au dossier «Publicité», l'avis d'enquête publique a été publié dans le journal «Le Châtelleraudais» ainsi que sur la page du portail économique de «Grand-Châtellerauld – Créateurs d'Avenir».

Par respect des dispositions du code de l'environnement, l'avis d'enquête a été diffusé dans deux organes de presse locaux les 22 février et 17 mars 2018.

Par ailleurs, une page dédiée au projet a été ouverte sur le site internet de la mairie de Châtellerauld (<https://www.ville-chatellerauld.fr>).

En amont de l'enquête publique, la population châtelleraudaise a eu tout loisir de s'informer sur le projet puisque trois réunions publiques ont été organisées les 1<sup>o</sup> octobre 2015 – 09 mai 2016 et 09 octobre 2017.

De plus, un guichet d'informations avait été ouvert au niveau du service «urbanisme» de la mairie.

Pendant la durée de l'enquête, les administrés de Châtellerauld ont eu la possibilité de consulter le dossier contenant l'ensemble des pièces prescrites à l'article L151-2 du code de l'urbanisme concernant le Plan Local d'Urbanisme dans le hall d'accueil de la mairie de Châtellerauld sous format papier ou sous format dématérialisé à partir du site dédié, un poste informatique ayant par ailleurs été mis à disposition en mairie.

Pour formuler ses observations, le public disposait d'un registre d'enquête au format papier mis à disposition en même temps que le dossier d'enquête. Un registre d'enquête dématérialisé était également à disposition du public sur le site informatique dédié.

Ayant personnellement analysé dans mon rapport les observations et contre-propositions formulées par le public, à juste titre ou non, il ressort qu'elles sont, en majorité, relatives à des demandes de modifications du plan de zonage afin de changer les destinations de parcelles privées.

Le responsable du projet s'est vu notifier par mes soins le 23 avril 2018, une synthèse des observations et a été invité à formuler un mémoire en réponse.

Ce mémoire qui m'a été adressé dans les délais prescrits le 05 mai 2018 expose l'avis de la commune comme cela est détaillé dans l'analyse des observations formulées figurant dans mon rapport.

D'autre part, j'ai pris acte personnellement que les observations formulées par les personnes publiques associées ont été prises en compte par l'auteur du projet qui a pris l'engagement de compléter les documents du Plan Local d'Urbanisme en conséquence sans en modifier l'économie générale. Ces observations et les suites à donner sont également développées dans l'analyse de mon rapport et dans le mémoire en réponse annexé.

## B - ANALYSE DU PROJET:

Il ressort de ma propre analyse du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Châtellerault:

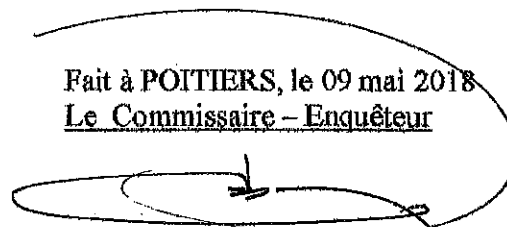
- ✓ que je constate que la commune se fixe pour objectif d'adopter une politique démographique visant à contrer une baisse de la population constatée depuis 1975 tout en adoptant une stratégie territoriale guidée par une gestion économe des territoires et par un souci de densification urbaine ;
  - En effet, les zones urbanisées (U) sont pratiquement maintenues dans le projet à la même proportion du territoire par rapport au P.L.U. actuel (1 732 hectares contre 1 661 hectares);
  - les zones destinées à l'urbanisation (AU) sont réduites à 95,54 hectares soit une réduction de plus de 510 hectares attestant du souci de densification du tissu urbain dans l'esprit de la loi ALUR;
  - En parallèle, il est proposé dans le dossier une reconquête des territoires agricoles (A) dont la superficie passe de 1487 hectares à plus de 2071 hectares dans le projet où cette zone représente désormais 39,7% du territoire communal, soit la plus étendue.
  - Enfin les surfaces naturelles (N) subissent une légère diminution avec 1314 hectares par rapport aux 1433 hectares actuels.
- ✓ que je prends acte que cet objectif de développement démographique est inscrit au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. en étant assorti à une politique de production de logements économe en consommation de territoires animée par une volonté de dynamisation du «cœur de ville» et par une volonté de continuité dans la diversification de l'économie châtelleraudaise;
- ✓ que j'ai observé que le modèle urbain recherché s'appuie sur une amélioration du cadre de vie préservant les atouts paysagers et naturels de Châtellerault dans le souci de protection des trames verte et bleue et plus particulièrement des zones naturelles et sensibles;
- ✓ que j'ai constaté que des mesures apparaissent clairement dans le règlement pour assurer la protection des habitants et des habitations contre les risques naturels d'inondations et d'effondrement dû à la présence de cavités souterraines notamment dans le secteur d'Antoigné;
- ✓ que j'ai relevé que les préconisations formulées pour la construction des logements répond à un souci de sobriété énergétique, dans le cadre d'une politique énergétique orientée vers les énergies renouvelables.
- ✓ que j'ai retenu que la recherche d'une gestion équilibrée de l'eau et le souci de préservation et de protection de la Vienne et de l'Ozon et des zones humides d'une manière générale, attestent de la conformité du projet avec les SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE de la Vienne;

- ✓ que la politique de l'habitat élaborée par la commune a retenu mon attention car elle révèle un souci d'intégration de la mixité sociale au travers des programmes de constructions de logements incluant des logements sociaux; d'autre part, il est remarquable que les gens du voyage sédentarisés à Châtellerault sur des terrains dont ils sont devenus propriétaires voient ces terrains intégrés à une zone spécifique leur accordant ainsi une stabilité de résidence;
- ✓ que j'ai constaté que si la commune a vocation d'adopter une politique de la ville résolument orientée sur son développement démographique et socio-économique à venir, elle n'en manifeste pas moins une «fidélité à son passé» en valorisant et en protégeant sa richesse patrimoniale. L'enquête conjointe d'élaboration de nouveaux Périmètres Délimités des Abords est là pour en attester.
- ✓ Considérant que mon analyse formulée ci-dessus correspond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable intégré au projet de Plan Local d'Urbanisme de la ville de Châtellerault dans le respect des prescriptions des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U), Accès au Logement et Urbanisme Renové (A.L.U.R) et Engagement National pour l'Environnement (E.N.E);
- ✓ Considérant que si l'intérêt général a prévalu dans l'élaboration du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, il n'en demeure pas moins que la commune de Châtellerault s'engage à donner satisfaction à quelques intérêts privés dans la mesure où ils ne s'opposent pas à l'économie général du plan;
- ✓ Considérant que le responsable du projet s'est engagé à apporter les modifications aux documents du Plan Local d'Urbanisme consécutives à la prise en compte des observations des Personnes Publiques Associées selon les modalités développées dans son mémoire en réponse daté du 05 mai 2018;

**Pour les motifs évoqués** ci-dessus et tirant personnellement le bilan de ces conclusions fondées sur un juste équilibre entre l'intérêt général et les intérêts privés des administrés de Châtellerault;

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de CHATELLERAULT.

Fait à POITIERS, le 09 mai 2018  
Le Commissaire - Enquêteur



**Dominique PAPET**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**Du 14 mars 2018 au 18 avril 2018**

**PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS**  
**des monuments historiques**  
**de la commune de CHATELLERAULT (86)**

**CONCLUSIONS - AVIS MOTIVE**

**A - DEROULEMENT DE L'ENQUETE :**

A l'occasion de l'élaboration du projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Châtellerault s'est fixée de redéfinir la protection des monuments historiques recensés à son patrimoine par un réajustement de leurs périmètres de protection dénommés «Périmètres Délimités des Abords» depuis promulgation de la loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) du 07 juillet 2016.

Un «travail collaboratif» engagé entre l'Architecte des Bâtiments de France et la commune de Châtellerault a conduit à définir les contours de ces Périmètres Délimités des Abords conformément aux dispositions de l'article L621-31 du code du Patrimoine. Le futur périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine en cours d'étude, a été pris en compte pour l'élaboration de ces périmètres délimités des abords des monuments historiques .

Après en avoir délibéré le 09 novembre 2017 (délibération N°5), le conseil municipal de Châtellerault décidait à l'unanimité de donner un avis favorable à la création des Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques.

Le projet de création de ces Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques étant instruit conjointement au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, ces deux projets ont été soumis à une enquête publique unique comme le stipule le code du patrimoine (art. L621-31 du code du patrimoine).

A l'effet de mettre en œuvre l'enquête publique, Monsieur le Maire de Châtelleraut a formulé, le 26 décembre 2017, une demande auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers pour désignation d'un commissaire-enquêteur. Pour faire suite à cette demande, Monsieur le Président du Tribunal Administratif m'a désigné en cette qualité par décision du 02 janvier 2018. (N°E17000224/86).

Monsieur Jean-Pierre ABELIN, maire de Châtelleraut, promulguait le 07 février 2018, l'arrêté N° 18U040 organisant le déroulement de l'enquête unique.

J'ai personnellement contribué à ce que l'enquête publique unique relative au projet de création des Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques de la commune de Châtelleraut se déroule sans incident et selon les formes de droit en vigueur sur la période du 14 mars 2018 au 18 avril 2018, soit pendant 36 jours.

Pour souscrire à la publicité la plus large possible de l'enquête publique, j'ai vérifié en personne qu'un avis d'enquête publique a été affiché dans vingt sept sites publics et administratifs de la ville de Châtelleraut; de plus cet avis a été adressé aux chefs des services administratifs de la ville et de l'agglomération, aux élus de la commune.

Comme en attestent les copies de publications que j'ai insérées au dossier «Publicité», l'avis d'enquête publique relative au projet de modification des périmètres délimités des abords a été publié dans le journal «Le Châtelleraudais» ainsi que sur la page du portail économique de «Grand-Châtelleraut – Créateurs d'Avenir» conjointement à l'information portant sur le Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions du code l'environnement, l'avis d'enquête a été diffusé dans deux organes de presse locaux les 22 février et 17 mars 2018.

Par ailleurs, une page dédiée au projet a été ouverte sur le site internet de la mairie de Châtelleraut (<https://www.ville-chatelleraut.fr>).

En amont de l'enquête publique, la population châtelleraudaise a pu recevoir des informations sur les projets à l'occasion des trois réunions publiques organisées les 1<sup>er</sup> octobre 2015 – 09 mai 2016 et 09 octobre 2017.

De plus, le guichet d'informations ouvert au niveau du service «urbanisme» de la mairie était en mesure de communiquer des informations sur le projet au même titre que sur le projet de révision du P.L.U.

Pendant la durée de l'enquête, j'ai personnellement veillé à ce que le dossier relatif au projet de révision des périmètres délimités des abords des monuments historiques soit consultable par le public dans le hall d'accueil de la mairie de Châtelleraut sous format papier, ou sous format dématérialisé sur un site dédié et à partir d'un poste informatique installé en mairie à cet effet. Selon les mêmes modalités – format papier ou dématérialisé – le public a eu la possibilité de formuler toute observation utile.

A la lecture, j'estime que le dossier relatif au projet des Périmètres Délimités des abords repose sur des documents, clairs et précis.

➤ 3 – Le Périmètre Délimité des Abords des Monuments du Centre-Ville:

Le pont Henri IV et ses tours – la maison Descartes – l'hôtel des Sybilles – la Bourse du Travail – l'hôtel Sully – l'hôtel Nicolas Alaman – l'ancienne église Notre Dame – l'ancienne église Saint Romain – l'institution Saint Gabriel – l'hôtel Piault et le Théâtre Municipal constituent une concentration de onze monuments dans le secteur restreint du centre ville de Châtellerault.

La majorité des sites protégés sont concentrés dans le centre ville. Le pont Henri IV a même vocation à relier les deux parties anciennes du centre-ville et à permettre l'intégration dans le périmètre délimité de la Vienne.

J'ai pris acte que le périmètre délimité s'évase de part et d'autre de la rivière pour enserrer les monuments historiques dans les deux entités anciennes moyenâgeuses du centre-ville et de Châteauneuf.

Les faubourgs prolongeant la ville médiévale sont intégrés dans le périmètre délimité.

Selon mon avis, cet intégration contribue à une cohérence urbaine et paysagère ; les arbres et les façades alignés le long des boulevards formant une covisibilité avec certains des monuments.

➤ 4 – Le Périmètre Délimité des Abords de la Manufacture d'Armes:

Dans ce périmètre, on trouve la manufacture d'armes et le pont Camille de Hogues.

Le site de la Manufacture se situe au sud du centre historique de Châteauneuf sur la rive gauche de la Vienne. Le pont Camille de Hogues permet de relier la rive droite de la Vienne.

Je trouve particulièrement judicieux les principaux éléments pris en compte pour délimiter le périmètre des abords: Le réseau fluvial constitué par la Vienne et ses affluents; les secteurs bâtis ceinturant la Manufacture et en covisibilité sur l'autre rive de la Vienne.

Pour faire suite à cette analyse des périmètres, je considère que le tracé des périmètres délimités des abords des monuments historiques constituent une évolution positive et réfléchi du zonage puisqu'il prend en considération des caractéristiques actuelles des lieux et non plus le seul critère mathématique d'un périmètre de 500 mètres. Mon examen des périmètres m'a permis de constater que ces nouvelles limites de périmètres suivent un tracé facilement identifiable suivant logiquement le tissu urbain ou environnemental (quartiers, rivières, principaux axes de circulation...). Je considère également que le nombre de périmètres ramené à quatre par rapport aux quinze précédents est légitime du fait que la majorité des sites protégés sont concentrés dans le centre-ville.

J'estime de ce fait que les périmètres délimités des abords proposés instituent un régime de protection des monuments ayant pour effet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces environnants, tout en limitant les servitudes induites aux strictes nécessités de covisibilité avec les monuments historiques concernés.



**Vu ce qui précède ;**

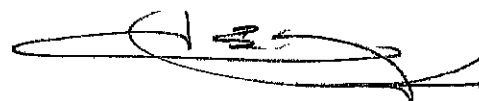
- Considérant que Madame l'Architecte des Bâtiments de France s'est formellement positionnée en proposant les périmètres délimités des abords ;
- Considérant que le projet des périmètres délimités des abords a été soumis le 09 novembre 2017 à délibération du conseil municipal de Châtellerault ;
- Considérant que le projet de tracés des périmètres délimités des abords des monuments historiques a été soumis à enquête publique selon les formes de droit prescrites par le code de l'environnement (art.L.123-1 et suivants) et qu'à ce titre le projet a bénéficié de toutes les formes de publicité induites;
- Considérant que le dossier soumis à enquête publique permettait d'identifier clairement les bâtiments et espaces nécessitant vigilance dans la protection des monuments historiques classés ou inscrits ;
- Considérant que les objectifs de préservation des monuments historiques s'appuient sur l'intégration des monuments dans l'environnement urbain et sur le souci de contrôler la qualité architectural du bâti environnant et qu'ils s'adaptent de ce fait aux réalités urbaines et environnementales actuelles ;
- Considérant que les propriétaires ou affectataires domaniaux des monuments historiques concernés, dûment contactés (art.R621-93 du code du patrimoine) n'ont formulé aucune observation ou contre-proposition au projet de périmètres délimités des abords ;

Tirant le bilan de l'ensemble de mes considérations personnelles confrontées à l'intérêt général représenté par la nécessité de préserver le patrimoine de la ville de Châtellerault;

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de création des quatre PÉRIMETRES DÉLIMITÉS DES ABORDS des monuments historiques de la commune de CHATELLERAULT :

- Périmètre Délimité des Abords de la Commanderie d'Ozon ;
- Périmètre Délimité des Abords du Château de Targé ;
- Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques du Centre-Ville ;
- Périmètre Délimité des Abords de la Manufacture.

Fait à POITIERS, le 09 mai 2018  
Le Commissaire-Enquêteur



**Dominique PAPET**

