

COMMUNE DE CHATELLERAULT

Zone de Protection du Patrimoine
Architectural, Urbain et Paysager

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZPPAUP ÉLÉMENTS JUSTIFICATIFS



Société d'Équipement du Poitou

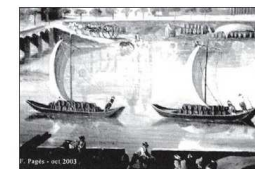
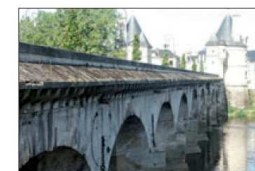
AGENCE DE CHÂTELLERAULT

13 RUE SAINT-ROMAIN

86100 CHÂTELLERAULT

P O N A N T
Stratégies Urbaines

95 rue Touffaire
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr



Introduction

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Châtellerault a été approuvée par arrêté municipal le 17 décembre 2008.

Les objectifs de cette zone de protection consistent à sensibiliser à la richesse de l'architecture et des paysages de la commune, à permettre de mieux appréhender le patrimoine existant et à mettre en valeur les immeubles dans un souci de préservation et d'innovation architecturales, ainsi qu'à assurer une meilleure protection des espaces urbains et ruraux. L'inventaire figurant au dossier de ZPPAUP affirme ces principes en identifiant quatre catégories d'immeubles classés par référence à leurs caractéristiques architecturales (immeubles remarquables, de qualité, de faible intérêt patrimonial, ou dégradant le paysage urbain de qualité), ainsi qu'une cinquième catégorie répertoriant des *"Espaces Publics, Privés et Naturels Remarquables"*. Chaque catégorie se voit attribuer des dispositions réglementaires spécifiques.

Toutefois, dans le cadre de la trame des espaces publics, privés et naturels, le règlement proposé n'a pas prévu l'agrandissement ponctuel des constructions situées à l'intérieur.

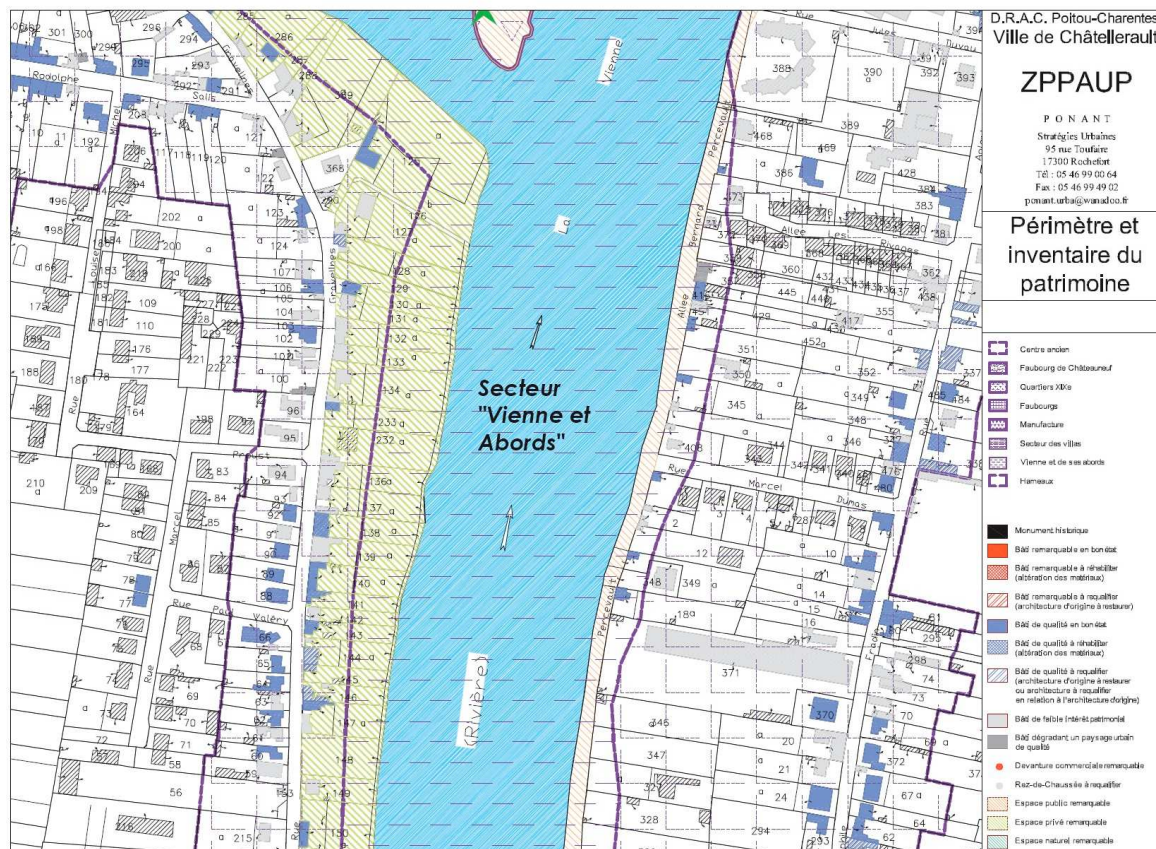
L'article 1.6, alinéa 3 du règlement, concernant ces espaces, stipule en effet :

"Aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée à l'exception des installations souterraines situées en dehors des espaces plantés".

Cette réglementation concernant ces espaces apparaît donc comme trop restrictive.

Il s'avère nécessaire de compléter cette réglementation afin de permettre à la ville d'évoluer, tout en protégeant son patrimoine.

1. Justification



Les parcelles situées à l'intérieur des "Espaces Privés Remarquables" :

Les parcelles des bords de Vienne

Le Sud de la rive gauche de la Vienne est situé en Espace privé remarquable à l'inventaire de la ZPPAUP. Ces espaces couvrent l'intégralité des parcelles bordant la rivière.

Aucune construction nouvelle ne peut donc y être édifiée. En particulier, des édifices utilisés (abris de jardin, garages, piscines) ou bien des extensions limitées du bâtiment existant sont interdits.

On sait que la pertinence d'un tissu urbain provient de ses capacités d'évolution et d'adaptation aux différents mouvements de la ville : densification, extension, etc,...

Il faut donc, tout en protégeant les bords de Vienne, autoriser les multiples ajustements nécessaires à la vie normale de ce quartier.

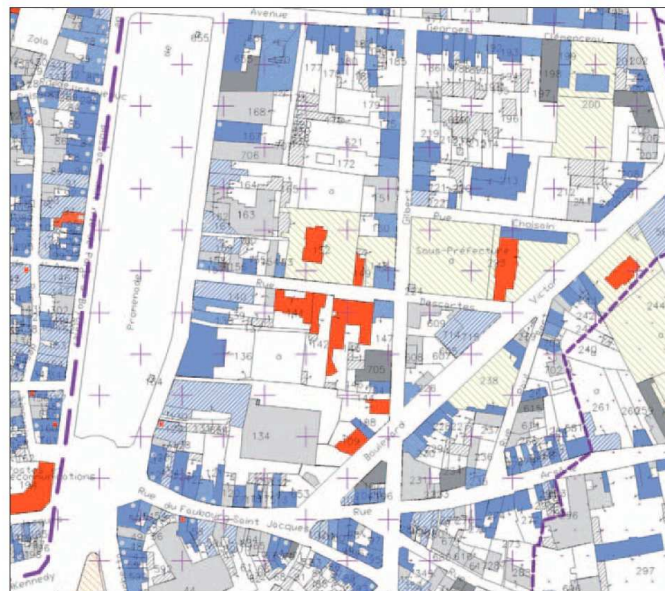
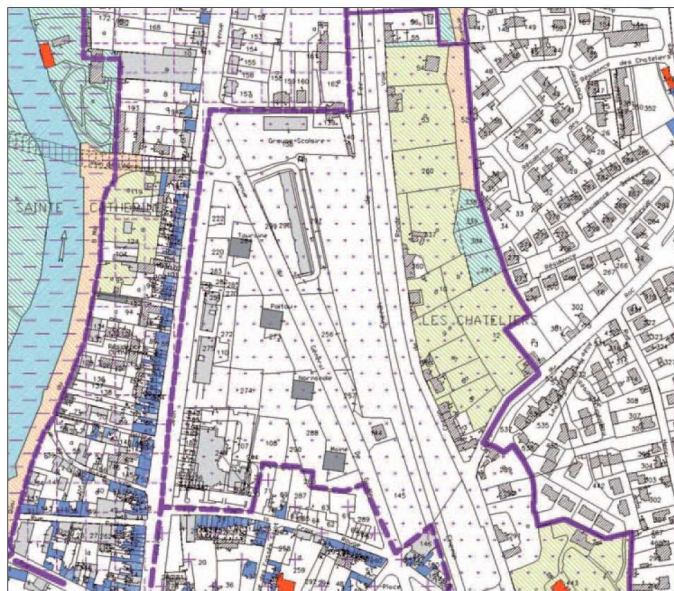
De la même façon, certains terrains constructibles ne le sont plus, à cause du prolongement de l'espace privé remarquable jusqu'à la rue.

Cette inconstructibilité est excessive et empêche l'alignement sur la rue des nouvelles constructions.

Il paraît donc indispensable d'autoriser cette évolution ponctuelle et normale du tissu urbain.

Cet assouplissement pose d'autant moins de problèmes que les constructions sont interdites dans le secteur "Vienne et Abords" de la ZPPAUP, à l'identique du PLU et du PPRI. Ceux-ci assurent la protection des abords de la rivière et une inconstructibilité de fait.



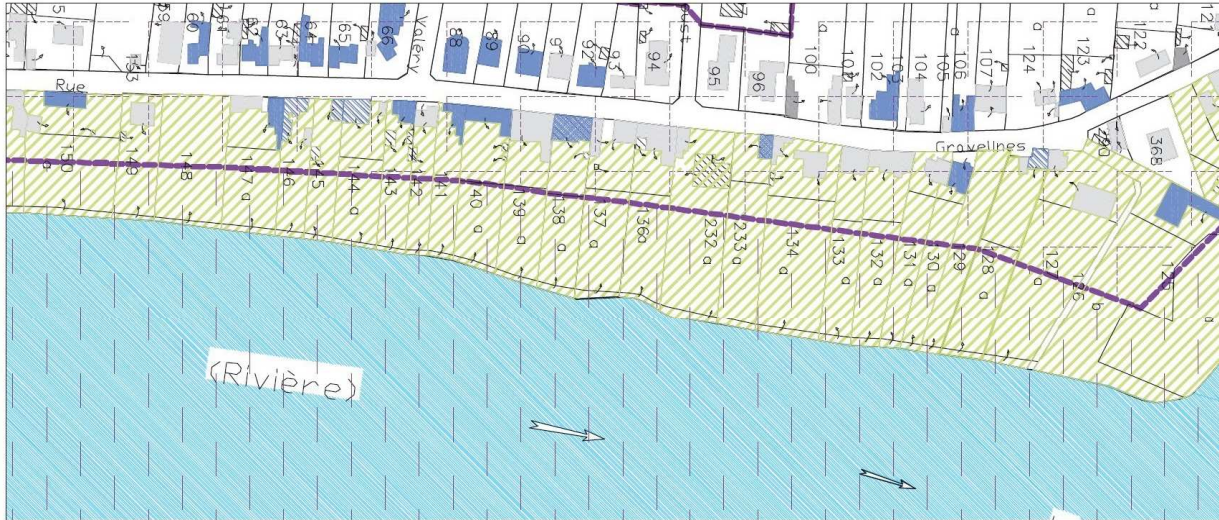


Autres situations

Comme pour les bords de Vienne, on retrouve cette disposition le long de la voie ferrée ou bien aux abords immédiats de bâtiments.



2. Proposition de modification du règlement



Zonage actuel : extensions et annexes interdites par le règlement actuel, mais rendues possibles par la modification de celui-ci.

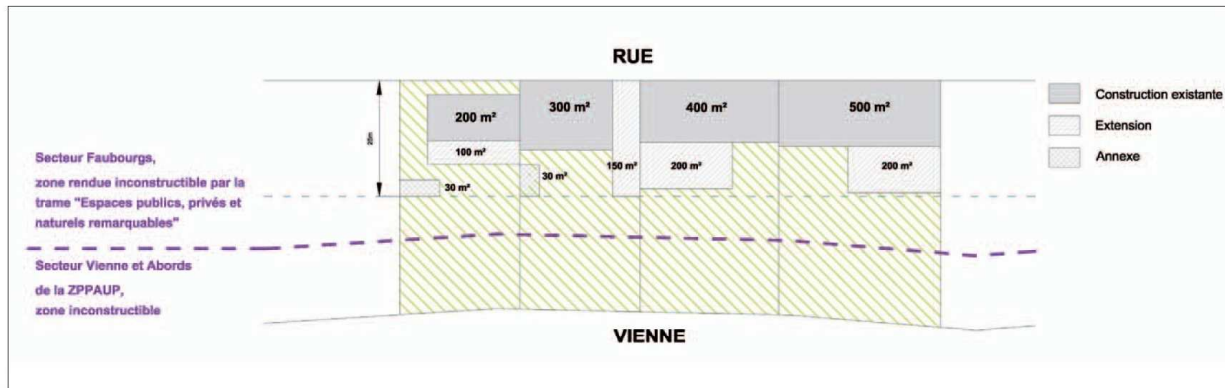


Schéma de principe

Comme cela est mentionné plus haut, les dispositions du règlement concernant les « *Espaces Publics, Privés, ou Naturels Remarquables* », ne permettent pas les extensions ou les constructions d'annexes sur des parcelles privées, notamment en bord de rivière, aussi, il est souhaitable de proposer une modification ponctuelle du règlement.

Aussi, l'article 1.6 des règles liées à l'inventaire régissant les Espaces Publics, Privés ou Naturels Remarquables, pourrait être rédigé comme suit :

« - Ils doivent être sauvegardés ou interprétés avec leur esprit d'origine,

- La reconstitution d'éléments anciens pourra être conseillée,

- Les murs de clôture, en particulier, sont protégés et devront être restaurés ou restitués dans leur état d'origine,

Pourront être autorisées :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

- les installations annexes (piscines ...) aux habitations, les constructions annexes (garages, abris de jardin...) aux habitations, limitées à une SHOB de 30 m² si elles sont séparées de celles-ci,

- les autres constructions et extensions dans les conditions suivantes:

* en zone U1 :

- terrain supportant déjà une construction : 50% de la SHON existante,

- terrain nu : SHON limitée à 50% de la superficie du terrain

* dans les autres zones : dans la limite de 50% du COS disponible,

Dans tous les cas, un soin particulier sera apporté au traitement architectural et paysager de ces projets.

Conclusion

- Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation, éclairage...) sera limité à l'équipement compatible avec l'usage de l'espace et adapté au caractère des lieux,
 - La végétation d'arbres de haute tige ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale,
 - Les arbres et masses boisées devront être reconstitués après abattage en respectant les essences et volumes adaptés au contexte architectural,
 - Le boisement de terrains précédemment ouverts pourra être envisagé après avis de l'Architecte des Bâtiments de France,
 - Les plantations réalisées seront composées d'essences locales :
- En zones naturelles : chêne, noyer, érable champêtre, tilleul, charme, fruitiers divers et arbustes (noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier...)

Et en bordure de Vienne : chêne pédonculé, aulne glutineux, peuplier, saule...

En zones urbaines : les mêmes arbres, ainsi que les arbres de parc acclimatés dans la région (platane, marronnier, tilleul, grand érable, ginkgo biloba...) et arbustes (lilas, arbre de Judé, cytise, seringat, rosier...)

On limitera les plantations de résineux et d'arbres à feuillages panachés ou pourpres.

La modification proposée du règlement liée à la trame "*Espaces publics, privés et naturels remarquables*" de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager permettra une meilleure évolution de certaines parties de la ville de Châtellerauld, tout en assurant le maintien de la qualité des bords de Vienne.

En revanche, les restrictions proposées (*annexes limitées à 30m², extensions limitées à 50% du bâtiment principal ou de la superficie d'un terrain nu*) permettront de limiter extensions ou annexes à des tailles raisonnables et de préserver ainsi les espaces situés à proximité de la Vienne.