

**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 Châtellerauldais» ainsi que sur la page du portail économique de «Grand-Châtellerauld – Créateurs d'Avenir».

Par respect des 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 Châtellerauld (<https://www.ville-chatellerauld.fr>).

En amont de l'enquête publique, la population châtellerauldaise 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 châtelleraudaïse;
- ✓ 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 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 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 Châtellerault 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 Châtellerault; 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-Châtellerault – 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 Châtellerault (<https://www.ville-chatellerault.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>o</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 Châtellerault 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.

L'enquête publique sur le projet des Périètres des monuments historiques a été marquée par le désintérêt du public, certainement en raison d'une méconnaissance des objectifs, contrairement à l'enquête publique conjointe sur la révision du P.L.U. qui a suscité beaucoup plus de motivation du public.

## **B - PRESENTATION DU PROJET DE PERIMETRES:**

Le 09 octobre 2017, Madame la Préfète de la Vienne a adressé à Monsieur le Maire de Châtellerault une correspondance portant transmission de la proposition de création des périmètres délimités des abords des monuments historiques de Châtellerault présentée par l'Architecte des Bâtiments de France en application des articles L621-30 et L621-31 du code du patrimoine.

J'ai personnellement pu constater que les périmètres délimités des abords ont pour enjeux de prendre en compte l'intérêt patrimonial et paysager autour des monuments historiques. La protection de l'environnement architectural, urbain et paysager est la garantie de la conservation et de la mise en valeur du monument.

L'objectif du projet de modification des périmètres est de réduire les périmètres de protection de 500 mètres existants autour de chaque monument pour les adapter aux réalités locales c'est-à-dire n'inscrire dans des périmètres regroupés que les éléments essentiels (immeubles, sites) qui constituent un enjeu dans l'environnement du monument.

J'ai pris acte que le projet prévoit de délimiter quatre périmètres aux abords des monuments historiques constituant un patrimoine historique, architectural, religieux et urbain pour la ville de Châtellerault.

Dans le dossier, chaque périmètre délimité comporte: la localisation du monument, son histoire, une description du ou des monuments, une analyse paysagère, une analyse urbaine, une synthèse comportant les éléments structurants ayant présidé au choix de la délimitation du périmètre retenu et enfin une cartographie.

### ➤ 1 - Périmètre de la commanderie d'Ozon (chapelle et peintures):

Je considère que ce périmètre de l'ancienne commanderie d'Ozon a été élaboré selon des critères judicieux prenant en compte le lieu d'implantation de la chapelle dans une vallée et son environnement paysager et bâti: vallée de l' Ozon et vallée de la Vienne, végétation protectrice du site, lieu d'implantation d'une zone pavillonnaire proche.

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

Le château de Targé est édifié sur une butte surplombant une plaine agricole.

J'ai pris acte que la perception du monument sur un promontoire, l'environnement du monument constitué de plaines agricoles et du centre bourg de Targé ont composé les éléments déterminants pour délimiter le périmètre des abords.

### ➤ 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 réfléchie 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 ;**

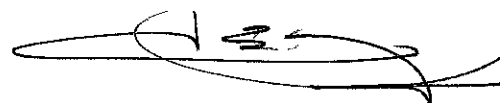
- Considérant que Madame l'Architecte des Bâtiments de France s'est formellement positionnée en proposant les périmètres délimités des abords ;
- Considérant que le projet des périmètres délimités des abords a été soumis le 09 novembre 2017 à délibération du conseil municipal de Châtellerault ;
- Considérant 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.L123-1 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**