



---

Centre des Archives de l'Armement et du  
Personnel Civil (CAAPC)

---

211 Grande Rue de Châteauneuf CS 50650	86100 Châtelleraut Cedex
---	-----------------------------

---

## PJ n°4 – Compatibilité du projet avec l'affectation des sols

---

N° Etude : ET-128-032020

---

Novembre	2020
----------	------

---



## SOMMAIRE

---

I.	Zonage du document d'urbanisme .....	3
II.	Compatibilité du projet avec le règlement d'urbanisme .....	4
2.1.	Dispositions communes applicables à toutes les zones .....	4
2.2.	Dispositions applicables aux zones urbaines U1, U1i et U1azi .....	10
2.3.	Conclusion .....	17

## Liste des figures

---

<b>Figure 1</b>	: Situation du CAAPC vis-à-vis du zonage du PLU de Châtellerault .....	3
<b>Figure 2</b>	: Situation du CAAPC vis-à-vis du PPRI de la Vallée de la Loire .....	4

## Liste des tableaux

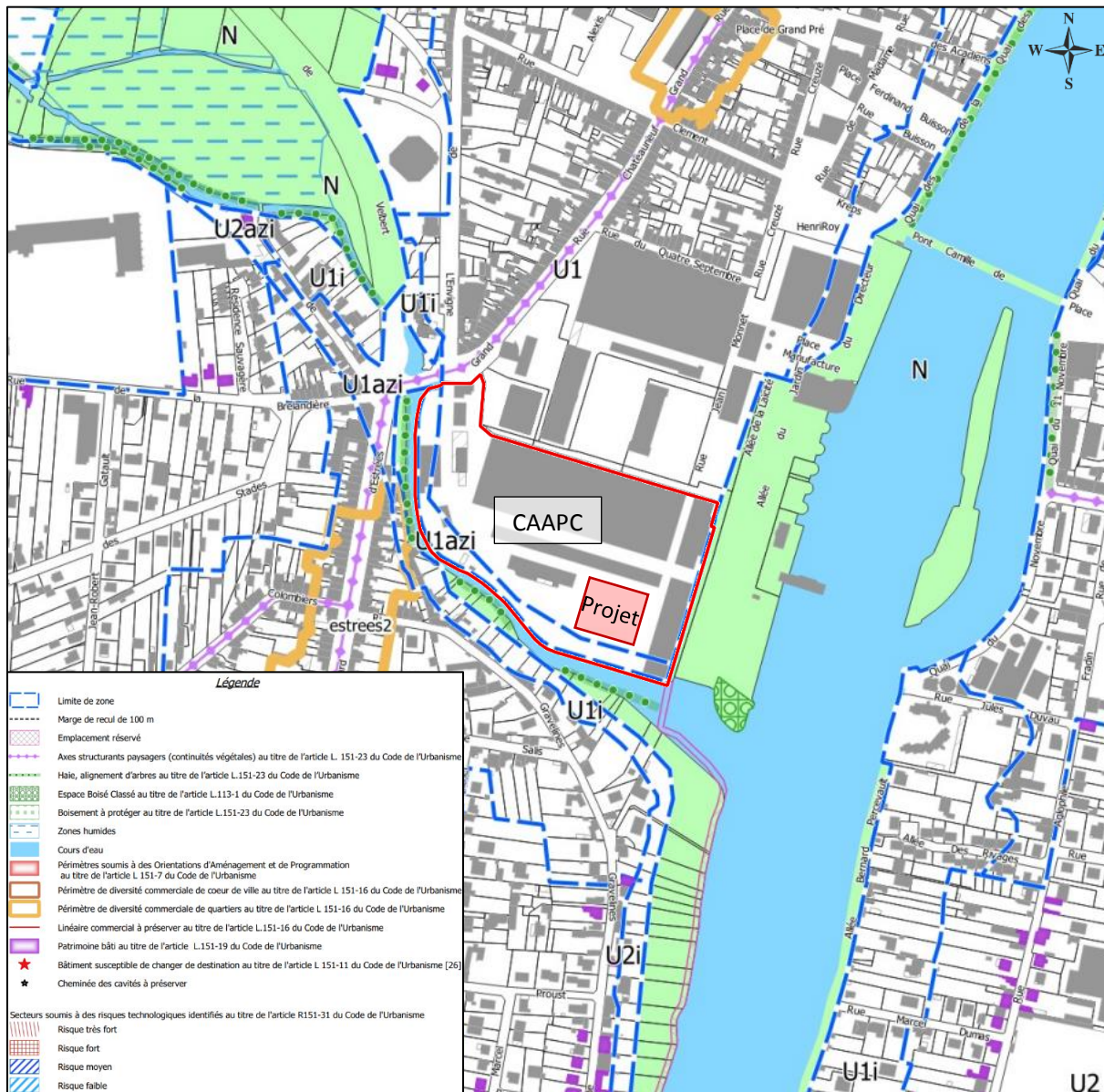
---

<b>Tableau 1</b>	: Compatibilité du projet du CAAPC avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à toutes les zones .....	4
<b>Tableau 2</b>	: Compatibilité du projet du CAAPC avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif aux zones urbaines U1, U1i et U1azi .....	10

La commune de Châtelleraut (86100) est soumise au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 28 juin 2018 et dont la modification simplifiée n°1 a été approuvée le 13 février 2020.

## I. ZONAGE DU DOCUMENT D'URBANISME

D'après le zonage du PLU de la commune de Châtelleraut (cf. **Figure 1**), le projet se situe en **zone U1**, soit « zone urbaine mixte ».



**Figure 1 :** Situation du CAAPC vis-à-vis du zonage du PLU de Châtelleraut

Concernant le site dans son ensemble, le CAAPC est implanté en **zone U1**, soit « zone urbaine mixte ».

Une bande comprise entre 10 et 20 m le long du cours d'eau de l'Envigne se situe en **zone U1azi**, correspondant aux espaces situés en zone U1 à caractère urbain identifiés au sein des Atlas des Zones Inondables de l'Ozon et l'Envigne. Les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI de la vallée de la Vienne, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences. A noter que **le bâtiment projeté n'est pas concerné par ce zonage** et que le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la Vallée de la Vienne à Châtelleraut indique l'ensemble du site comme étant en dehors de l'emprise des zones inondables (prise en compte du mur de soutènement présent le long de l'Envigne, cf. **Figure 2**).

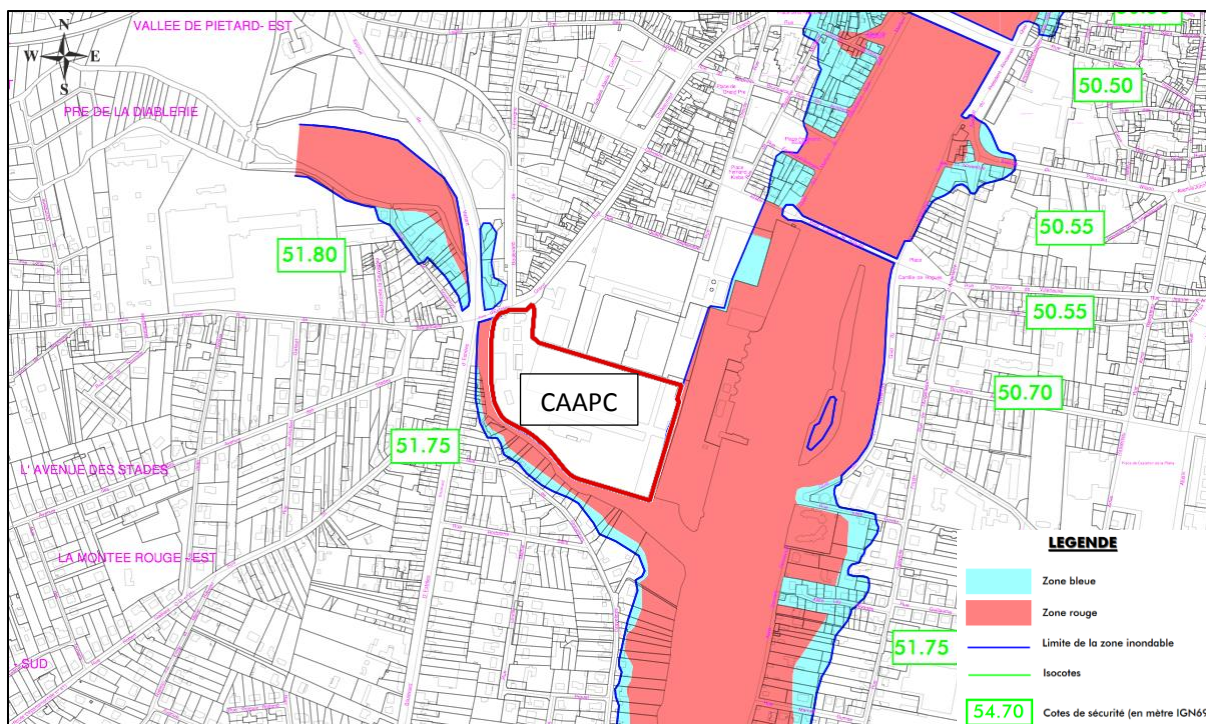


Figure 2 : Situation du CAAPC vis-à-vis du PPRI de la Vallée de la Loire

## II. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT D'URBANISME

Remarque : Le projet a été validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et la mairie de Châtellerault suite aux concertations visant à intégrer l'ensemble des contraintes imposées par le PLU ainsi que les prescriptions architecturales et paysagères.

Le projet correspond à la catégorie « constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics ».

### 2.1. Dispositions communes applicables à toutes les zones

Le tableau suivant justifie la compatibilité du projet porté par le CAAPC avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à toutes les zones.

Tableau 1 : Compatibilité du projet du CAAPC avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à toutes les zones

Article	Compatibilité du projet
<b>4.2) Voirie et accès</b>	
<p><b>a) Desserte par les voies publiques ou privées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Accès</b></li> </ul> <p>Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.</p>	<p>Les accès au site sont existants. L'accès au CAAPC est sécurisé et correctement dimensionné (cf. PJ n°10).</p>



<p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Voirie</b></li> </ul> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques ci-dessous).</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.</p> <p>Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.</p>	<p>Les voiries empruntées sont en bon état et conçues pour supporter une circulation importante.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article.</b></p>
<p><b>b) Restriction et obligations particulières en bordure de certaines voies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Restriction d'accès</b></li> </ul> <p>La création d'accès nouveaux est interdite, sauf aménagement ayant reçu l'accord du service gestionnaire de la voirie, sur les voies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A10,</li> <li>- Rode Est (RD 161).</li> </ul> <p>Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Reculs en bordure des autoroutes et voies classées à grande circulation</b></li> </ul> <p>En dehors des parties agglomérées de la ville et des bourgs (c'est à dire la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route), et en dehors des dérogations autorisées en application des articles L111-6 et suivants du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– à 75 mètres au moins de l'axe des RD 161 et 910.</li> <li>– à 100 mètres au moins de l'axe de l'A 10.</li> </ul> <p>Les marges de recul concernées sont reportées sur les documents graphiques du règlement.</p> <p>Cette interdiction ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,</li> <li>- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,</li> <li>- aux bâtiments d'exploitation agricole,</li> <li>- aux réseaux d'intérêt public,</li> <li>- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.</li> </ul>	<p>Les accès au site sont existants. Le projet ne comporte pas la création d'un nouvel accès.</p> <p>Le site n'est pas situé en bordure de l'A 10 et des RD 161 et 910.</p> <p>Les voiries empruntées sont en bon état et conçues pour supporter une circulation importante.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article.</b></p>
4.3) Stationnement	
<p>La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite.</p>	<p>Les aires de stationnement sont existantes et sont indiquées sur le Plan de composition (cf. <b>PJ n°3</b>).</p>

<p>Cette exigence respectera les dispositions suivantes :</p> <p>En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes du règlement ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.</p> <p>En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.</p> <p>En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies au sein de chaque zone doivent être respectées, y compris en dehors du régime du permis de construire ou de celui de la déclaration préalable.</p> <p>Le cas échéant, pour les équipements publics particuliers et ceux pour lesquels aucune norme n'est précisée, une étude de stationnement sera réalisée par le demandeur analysant les besoins et les réponses à apporter.</p> <p>Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.</p> <p>De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.</p> <p>La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Voici, à titre d'illustration, des exemples de mise en œuvre de revêtements perméables.</p> <p>Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour les 4 places. Cet aménagement pourra éventuellement être complété par des haies vives multispécifiques.</p> <p>Les dispositions qui s'appliquent aux stationnements des deux roues sont celles explicitées à l'article L.151-30 du code de l'urbanisme et celles issues de l'arrêté du 13/07/2016.</p>	<p>Le projet ne comporte pas de modification des aires de stationnement.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article.</b></p>
<b>4.4) Isolement acoustique des constructions à usage d'habitation</b>	
<p>En application de l'arrêté préfectoral du 1er septembre 2015 modifié, le territoire de Châtellerault est concerné par le classement au titre du bruit des infrastructures de transport terrestre suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En catégorie 1, l'A 10 et la voie SNCF Paris-Bordeaux avec une bande de bruit de 300 mètres de part et d'autre, comptée à partir du bord extérieur de la chaussée ou du rail le plus proche,</li> <li>• En catégorie 2, la RD725 (entre la RD1 et l'A10) et différents axes internes à la Ville avec une bande de bruit de 250 mètres,</li> <li>• En catégorie 3, la RD1 (entre le rond-point du Pila et le rond-point Pierre Brossolette), la RD161 (entre le rond-point de Pila et la RD910), la RD725 (entre le Quai Napoléon 1<sup>er</sup> et le Quai Alsace-Lorraine), la RD749 (entre la RD761 et Aailles), la RD910 (sections diverses) et différents axes internes à la Ville avec une bande de bruit de 100 mètres,</li> <li>• En catégorie 4, la RD725 (entre l'A10 et Thuré d'une part et entre la RD14 et l'impasse du Maréchal Leclerc d'autre part), la RD749 (entre le Pont du Dorat et la route de Monthoiron), la RD910 (sections diverses) et différents axes internes à la Ville avec une bande de bruit de 30 mètres.</li> </ul>	<p>Aucune construction à usage d'habitation n'est actuellement présente ni projetée sur le site du CAAPC.</p> <p>Le projet de construction d'un bâtiment de stockage d'archives se situe en dehors d'un secteur affecté par les zones de bruit (<b>cf. PJ n°10</b>).</p>

<p>Les secteurs affectés par les zones de bruit définies ci-dessus sont délimités au sein d'une annexe spécifique du PLU.</p> <p>Les bâtiments à construire dans ces secteurs doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, déterminé selon l'arrêté du 30 mai 1996.</p>	<p><b>Le projet est compatible avec cet article.</b></p>
<p>4.5) Conditions de desserte par les réseaux et assainissement</p>	
<p><b>a) Eau potable et défense incendie</b></p> <p>Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.</p> <p>La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.</p>	<p>Le site est alimenté en eau par le réseau d'adduction en eau potable de la commune de Châtellerault (<i>cf. PJ n°10</i>).</p> <p>Le réseau public permet l'alimentation des poteaux incendie du site (<i>cf. Annexe 9</i>).</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article.</b></p>
<p><b>b) Assainissement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eaux usées</b></li> </ul> <p>Lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre les eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminés conformément à la réglementation en vigueur (cf. filières autorisées au schéma d'assainissement communal). L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eaux pluviales</b></li> </ul> <p>Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées après stockage préalable, à la charge du demandeur, vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet et désignés par les services compétents. Le recours aux solutions d'infiltration des eaux de ruissellement (y compris toitures) sera privilégié.</p> <p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le demandeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.</p> <p>Les autorisations d'urbanisme peuvent également être subordonnées à la réalisation des ménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur. À cet égard, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau d'autre part, doivent être mises en œuvre sauf impossibilité technique.</p>	<p>L'ensemble des eaux usées sanitaires sont prises en charge vers le réseau d'assainissement de la commune de Châtellerault (<i>cf. PJ n°10</i>).</p> <p>Les eaux pluviales du projet seront collectées, traitées et rejetés à un débit régulé (<i>cf. PJ n°10</i>) de manière à respecter les valeurs limites d'émissions issues du point 3.4 de l'Annexe I de l'arrêté ministériel du 15/04/10 (<i>cf. PJ n°6</i>).</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Réseaux divers</b></li> </ul> <p>Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.</p> <p>Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.</p>	<p>Sans objet.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article.</b></p>
<b>4.6) Dispositions énergétiques et environnementales</b>	
<p>La conception des projets de construction doit se faire en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduée suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;</li> <li>• Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation) ;</li> <li>• Recours à des énergies renouvelables locales.</li> </ul> <p>L'emprise au sol des constructions neuves sera optimisée et le recours à l'infiltration des eaux pluviales privilégié.</p> <p>Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées..., sont autorisés en saillie des toitures terrasse à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant. Pour les toitures en pente, ces dispositifs seront intégrés dans le plan de toiture.</p> <p>À l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu des façades des constructions sauf le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ou localisé au sein du SPR.</p> <p>Ces règles de saillies et de gabarit seront étudiées au regard des exigences spécifiques liées à la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Performance énergétique</b></li> </ul> <p>Objectif : Favoriser et valoriser la réalisation d'opérations de rénovation thermique exemplaires.</p> <p>Les bâtiments d'habitation existants achevés après le 1er janvier 1948 peuvent bénéficier d'une majoration de l'emprise au sol maximale autorisée (30%) dans le cadre d'une rénovation thermique, sous réserve d'obtenir le label HPE Rénovation 2009 ou le label BBC Rénovation 2009.</p> <p>L'emprise au sol maximale autorisée, avant bonification éventuelle, correspond à la surface non obligatoirement traitée en espaces libres ou espaces de pleine terre.</p>	<p>Le projet fait l'objet de la prise en compte de la réglementation thermique dite RT 2012 (<b>cf. Annexe 16</b>).</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Qualité des matériaux</b> Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants. Le choix des matériaux se fera, autant que possible, d'après des critères environnementaux et sanitaires. Le choix de produits de construction biosourcés sera privilégié.</li> <li>• <b>Gestion de la ressource en eau</b> Afin d'économiser les ressources en eau, les constructions nouvelles seront équipées de dispositifs permettant le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.</li> </ul>	<p><b>Le projet est compatible avec cet article.</b></p>
<p>4.8) Dispositions spécifiques aux postes de transformation électrique et autres constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	
<p>Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU. Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles des zones de règlement concernées. Recommandations :</p> <p><b>Implantation</b> Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. À défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.</p> <p><b>Aspect de la construction</b> Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit semi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.</p> <p><b>Adaptations mineures</b> Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.</p> <p><b>Lexique</b> Le lexique ci-dessous intègre les définitions du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. (...)</p>	<p>Sans objet.</p> <p><b>La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.</b></p>

Ainsi, le projet porté par le CAAPC est en adéquation avec le règlement applicable à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtellerault.

## 2.2. Dispositions applicables aux zones urbaines U1, U1i et U1azi

Les zones U1 correspondent aux secteurs agglomérés, de patrimoine historique et urbain, du centre-ville, des faubourgs et des communes ou villages historiques attenants à Châtellerault (Antoigné, Targé...). Ces secteurs se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu et à l'alignement, un caractère homogène à préserver. Au côté de l'habitat, ces zones ont vocation à accueillir commerces (sous conditions), services et équipements propres à assurer la diversité des fonctions, la présence d'emplois et l'animation des quartiers centraux.

Le tableau suivant justifie la compatibilité du projet de construction d'un bâtiment d'archives porté par le CAAPC avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif aux zones urbaines U1, U1i et U1azi.

**Tableau 2** : Compatibilité du projet du CAAPC avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif aux zones urbaines U1, U1i et U1azi

Article	Compatibilité du projet
<b>I. Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités</b>	
<p><b>1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>D'une manière générale, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.</p> <p>Plus particulièrement, au sein de la zone U1 sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, installations, aménagements et travaux à destination d'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions, installations, aménagements et travaux correspondant à la sous-destination industrie et entrepôt ;</li> <li>- Les décharges de toutes natures ;</li> <li>- Les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes ;</li> <li>- L'usage en habitat permanent d'une structure mobile ;</li> <li>- Les carrières et gravières ;</li> <li>- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération ;</li> <li>- Les installations d'élimination des déchets ;</li> <li>- Les constructions dont l'activité pourrait générer ou subir des nuisances permanentes ou nocturnes (odeurs, bruits, ...) non réductibles.</li> <li>- En dehors des périmètres de diversité commerciale, définis au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles à destination de commerce de détail, les changements de destination en direction de la destination commerce de détail et les extensions des commerces de détails existants sont interdits ;</li> <li>- En dehors des périmètres de diversité commerciale, définis au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles à destination de restaurants sont interdites ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation ;</li> <li>- Dans la zone U1i, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent du règlement de la zone rouge ou bleue (voir Servitudes d'Utilité Publique) du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Vienne ;</li> <li>- Les interdictions mentionnées ci-dessus demeurent valables en zone U1i.</li> </ul>	<p>Le bâtiment projeté par le CAAPC correspond à un magasin d'archives (activité de stockage). Ce type de bâtiment ne fait pas l'objet d'interdiction.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article 1.</b></p>

<p><b>2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les extensions des constructions existantes dont la création est interdite au sein de l'article 1 dans la mesure où ladite extension n'est pas génératrice de nuisances ou ne compromet pas la bonne tenue du quartier d'habitation riverain. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la destination commerce de détail (celle-ci est réglementée au sein des périmètres de diversité commerciale).</p> <p>Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,</li> <li>o Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>o les constructions et les installations à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics (culturels, sportifs, loisirs ...) et celles liées à leur fonctionnement,</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que si :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o ils sont justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation</li> <li>o ils ne sont pas porteurs de nuisances pour le voisinage,</li> <li>o ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.</li> </ul> <p>Dans la zone U1i, les autorisations d'occupations et d'utilisation du sol sont soumises à des conditions supplémentaires, résultant de l'application du règlement de la zone rouge ou bleue (voir Servitudes d'Utilité Publique) du PPRI de la vallée de la Vienne.</p> <p>Dans la zone U1azi, tout projet est susceptible de faire l'objet de prescriptions particulières visant à limiter l'exposition au risque d'inondation. Les constructions nouvelles pourront, le cas échéant, être interdites</p>	<p>Sans objet.</p> <p><b>La compatibilité du projet avec cet article 2 est sans objet.</b></p>
<p><b>3 – Mixité sociale et fonctionnelle</b></p> <p>Au sein du périmètre de diversité commerciale de coeur de ville (centre-ville), défini au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>o Les changements de destination vers la destination commerce de détail et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>o Les extensions des constructions existantes à destination de commerce de détail et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul> <p>Au sein des périmètres de diversité commerciale de quartier, définis au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme sont autorisées:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>o Les extensions de commerces de détail existants ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>o Les changements de destination vers la destination commerce de détail ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous réserve que la construction à usage commercial ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>	<p>Sans objet.</p>

<p>dispose d'une surface de plancher après construction / extension / changement de destination inférieure à 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>Le changement de destination des locaux commerciaux est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux » (figurant sur les documents graphiques du règlement). Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennages, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles).</p> <p>En dehors des périmètres de diversité commerciale, la destination restauration reste acquise pour les bâtiments de restauration existants et les changements de destination vers la destination restauration sont autorisés.</p>	<p><b>La compatibilité du projet avec cet article 3 est sans objet.</b></p>
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<p><b>4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b>4.1. Règle générale</b></p> <p>Souhaitant constituer un front bâti continu, les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des cheminements doux et parcs publics.</p> <p>Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.</p> <p><b>4.2. Dispositions particulières</b></p> <p>Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, notamment dans le cas d'alignements anciens issus de l'architecture des XVIIIème et XIXème siècles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions dont la destination correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>• Lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant à conserver (cas des extensions de bâtiments),</li> <li>• Pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,</li> <li>• Pour implanter une construction en second rideau, sous réserve des conditions prévues à l'article 5,</li> <li>• À condition qu'une partie du bâtiment principal soit édifiée à l'alignement sur au moins 50% de la longueur de la façade et qu'une clôture d'une hauteur de 2 mètres minimum soit édifiée le long de la voie publique.</li> <li>• Lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o si la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot,</li> <li>o si la construction s'implante le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé, ...).</li> </ul> </li> </ul>	<p>Le bâtiment projeté par le CAAPC est situé au sein du site existant, à l'alignement d'une voie de circulation privée.</p> <p>Sans objet.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article 4.</b></p>

<p><b>5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>5.1. Règle générale</b> Les constructions doivent s'implanter en ordre continu le long des voies sur au moins une limite latérale sous réserve du respect de l'article 4 (édification d'un mur plein de 2 mètres de haut le long de la voie.)</p> <p><b>5.2. Dispositions particulières</b> Toutefois, des implantations dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en cas d'extension de constructions ne respectant pas la règle générale et sous réserve que cette extension n'aggrave pas le non-respect de la règle générale ;</li> <li>• pour les constructions annexes ;</li> <li>• dans le cas des nouvelles constructions en second rideau, une implantation en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives peut être admise ou imposée ;</li> <li>• pour les constructions dont la destination correspond aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> </ul> <p>En cas de retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci doit alors être supérieur à la moitié de la hauteur de la construction calculée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette règle ne concerne pas les annexes de moins de 3 mètres de hauteur maximale ni les piscines.</p>	<p>Le bâtiment projeté par le CAAPC s'agit d'une construction en second rideau. Il possède une hauteur de 16,66 m à l'égout. Il est situé, au plus proche à 20 m des limites de site (<b>cf. PJ n°3</b>).</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article 5.</b></p>
<p><b>6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière</b></p> <p><b>6.1. Règle générale</b> Deux constructions principales non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux constructions, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas dès lors qu'une des deux constructions concernées est une annexe.</p> <p><b>6.2. Dispositions particulières</b> Cette distance peut être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, lorsque l'une au moins des constructions principales en vis à vis ne comporte pas d'ouverture.</p>	<p>Le bâtiment projeté par le CAAPC possède une hauteur de 16,66 m à l'égout et est situé (<b>cf. PJ n°3</b>) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à 10 m du bâtiment 142 (hauteur de 10 m),</li> <li>- à 9,1 m du bâtiment 140/141 (hauteur de 9,8 m),</li> <li>- à 16,44 m du bâtiment 174 (hauteur de 5,6 m).</li> </ul> <p><b>Le projet est compatible avec cet article 6.</b></p>
<p><b>7 – Hauteur maximale des constructions</b></p> <p><b>7.1. Règle générale</b> Selon la règle générale, la hauteur des nouvelles constructions principales et des extensions en zone U1 doivent s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. La hauteur est fixée à partir du sol existant avant l'exécution des fouilles et des remblais, jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. En aucun cas, la hauteur à l'égout ne pourra dépasser 15 mètres (R+4).</p> <p><b>7.2. Dispositions particulières</b> Toutefois, des hauteurs dérogatoires à la règle générale peuvent être imposées ou admises, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas le caractère de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cas de constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</li> <li>• Dans le cas d'extensions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle définie par la règle</li> </ul>	<p>Le bâtiment projeté par le CAAPC possède une hauteur de 16,66 m à l'égout et est situé au plus proche à 20 m des limites du site (<b>cf. PJ n°3</b>).</p> <p>Les dispositions prises afin d'assurer l'intégration paysagère du bâtiment projeté sont décrites dans la Note environnementale (<b>cf. PJ n°10</b>).</p> <p>Le CAAPC / SHD (Service Historique de la Défense) collecte, conserve, inventorie et communique les archives de l'armement (archives de la DGA, des services techniques et de maintien en condition opérationnelle des matériels des Armées) et les dossiers individuels des personnels civils du ministère.</p>



<p>générale ci-dessus. En aucun cas, l'extension ne devra conduire à l'aggravation du non-respect de la règle générale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cas d'exigences techniques, pour les ouvrages et superstructures propres aux activités autorisées dans la zone (cheminées, conduites de ventilation, ...), ou nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'équipements d'intérêt collectif.</li> </ul> <p><u>Hauteur en second rideau :</u></p> <p>o Dans le cas des constructions nouvelles, de surélévation de constructions existantes et d'extension, la hauteur maximale est graduée en fonction de la limite séparative pour garantir un ensoleillement et limiter la covisibilité entre deux constructions.</p> <p>o La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère en limite séparative est fixée à 3.5 mètres.</p> <p>o L'angle maximal permettant de mesurer la hauteur maximale autorisée en fonction de l'éloignement du projet vis-à-vis des limites séparatives est de 45°</p> <p>o En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres (R+2).</p>	<p>La construction projetée répond à la destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article 7.</b></p>
<p><b>8 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b></p> <p><b>8.1. Règle générale</b></p> <p>Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...</p> <p>Les constructions répondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent faire l'objet de dérogations aux règles définies ci-dessous.</p> <p>Les dispositions architecturales devront se référer à celles du document patrimonial en vigueur.</p> <p><b>8.2. Dispositions architecturales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toitures des bâtiments principaux</li> </ul> <p><u>Matériaux de couverture</u></p> <p>Sont admis les matériaux de couverture suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les ardoises naturelles ;</li> <li>• les tuiles plates naturelles de couleur terre cuite ;</li> </ul> <p>Sont également admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ardoises synthétiques ;</li> <li>- les tuiles mécaniques d'aspect plat de couleur terre cuite mate ;</li> <li>- les toitures en zinc ou en cuivre ;</li> <li>- les bacs acier, PLX... sauf pour les constructions d'habitations ;</li> <li>- les panneaux solaires, non visibles du domaine public.</li> </ul> <p>Sont notamment exclus en couverture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les tuiles courbes et similaires ou galbées ou à côte ou pointe de diamant</li> <li>- les tôles et plaques ondulées</li> </ul> <p><u>Volumétrie des toitures</u></p> <p>En adéquation avec le matériau de couverture et par référence régionale, la pente de toit ne pourra être inférieure à 58 % (ou 30°),</p>	<p>Les dispositions prises afin d'assurer l'intégration paysagère du bâtiment projeté sont décrites dans la Note environnementale (<i>cf. PJ n°10</i>).</p> <p>Suite aux concertations avec l'Architecte des Bâtiments de France et la mairie de Châtellerault, l'ensemble des prescriptions architecturales et paysagères, notamment vis-à-vis des contraintes relatives aux servitudes de protection du patrimoine (Site Patrimonial Remarquable) ont été prises en compte dès la conception du projet (<i>cf. PJ n°10</i>).</p> <p>Par soucis d'affiliation au contexte, le bâtiment projeté sera revêtu par une couverture en bardage métallique de teinte graphite et fermé par deux pignons (Est et Ouest) parés de briques locales.</p> <p>La toiture sera à redans partiels (« shed »).</p>

<p>sauf recours à un matériau nécessitant des pentes spécifiques ou en cas de toiture terrasse.</p> <p>Les constructions devront comporter au moins 2 pentes (sauf toiture terrasse)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Matériaux de façades et coloris</li> </ul> <p><u>Matériaux</u>  Pour les bâtiments destinés à l'habitation, sont admis les matériaux traditionnels du châtelleraudais ainsi que les matériaux naturels tels que bois, verre, ardoise, briques en parement.  Sont notamment exclus les matériaux galvanisés, les matériaux métalliques (hors zinc), le lambris PVC, le bac acier.  Pour les bâtiments d'après 1948, peuvent être autorisés certains matériaux d'isolation biosourcés (composés d'au moins 60% de matière végétale ou animale).  Aucune isolation thermique par l'extérieur ne sera autorisée pour les immeubles en pierre.  Pour les constructions à usage strictement artisanal ou commercial ainsi que pour les constructions publiques, peuvent être admis d'autres matériaux et coloris selon l'environnement dans lequel elles s'insèrent.  Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.</p> <p><u>Coloris</u>  Pour le bois :  Teinte naturelle ou ton pierre du châtelleraudais ou ton gris ;  Pour les enduits et les matériaux destinés à être peints :  Ton pierre du châtelleraudais ;  Des teintes plus soutenues, restant dans les mêmes tons pourront être autorisées sur des petites surfaces.</p> <p><u>Proportion des ouvertures</u>  Pour les ouvertures en toiture, sont admis les lucarnes à dominante verticale et les châssis de toiture, nécessairement encastrés.</p> <p><u>Bâtiments annexes</u>  Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises, devront être traités avec le même soin, seront soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales et devront comporter deux pentes.  Toutefois, pour les annexes de faible importance (emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>) sont autorisées :  - une pente de toit inférieure, jusqu'à 40 % (22°),  - une toiture comportant une seule pente, à condition de se situer en limite séparative.</p> <p><u>Matériaux de couverture</u>  Sont admis les matériaux de couverture des bâtiments principaux ainsi que :  - les bacs acier, PLX, acier auto-patiné...  - le shingle, les bardeaux bitumineux  Dans tous les cas, les teintes des toitures des annexes devront s'harmoniser avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clôtures</li> </ul> <p>En bordure de voie, conformément à l'article 4 du présent règlement, en cas de construction en retrait de l'alignement, une clôture d'une hauteur de 2 mètres minimum sera réalisée. Elle sera</p>	<p>Un nombre limité de matériaux a été retenu afin d'intégrer parfaitement le bâtiment projeté à l'identité visuelle forte et homogène de l'ancienne manufacture.</p> <p>La clôture du site est existante. Elle correspond au mur de soutènement présent en bordure de l'Envigne surmonté d'une grille de couleur vert sombre.</p>
---	--

<p>constituée soit d'un mur plein, soit d'un muret surmonté d'une grille. Toutefois, des clôtures différentes pourront être admises en fonction de la situation préexistante.</p> <p>En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres quelle que soit sa nature. Sont toutefois interdites les clôtures en PVC et plaques en béton.</p> <p>Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.</p> <p>Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des parcelles ou des opérations.</p> <p>Les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité des clôtures voisines.</p> <p><b>8.3. Adaptation des dispositions architecturales</b></p> <p>Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes, des adaptations à ces dispositions peuvent être autorisées dans le respect du caractère des bâtiments existants.</p> <p>Ainsi, dans le cas de travaux d'extension ou de réparation de couverture, l'emploi des matériaux existants ou d'une pente de toiture inférieure à celle indiquée est autorisés si cela permet de préserver l'esthétique du bâtiment existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des adaptations à ces dispositions pourront être également autorisées dès lors que les choix de mise en oeuvre (matériaux, toiture, ...) résultent d'un parti architectural cohérent et sobre, s'intégrant au tissu et au paysage urbain du centre-ville et des faubourgs.</li> </ul> <p>Il sera notamment tenu compte de la nature et de l'usage de la construction, ainsi que de sa situation au vu du caractère public ou privé des lieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lieux fréquentés appartenant au domaine public (place, rue, monument, ...);</li> <li>- lieux à usage commun dans le domaine privé (cour, venelle, place dans les ensembles d'habitation, ...);</li> <li>- espaces privatifs (jardin, ...).</li> </ul>	<p><b>Le projet est compatible avec cet article 8.</b></p>
<p><b>9 – Espaces libres et plantations</b> Non réglementé</p>	<p>Sans objet. <b>La compatibilité du projet avec cet article 9 est sans objet.</b></p>
<p><b>10 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</b></p> <p>10.1 Exigence pour les véhicules motorisés. Aucune place de stationnement n'est exigée quelle que soit la destination projetée.</p> <p>10.2 Modalités de réalisation Se référer aux dispositions générales, à la section « STATIONNEMENT », p17.</p>	<p>Sans objet. <i>La compatibilité du projet avec la section « STATIONNEMENT » p.17 des dispositions générales est détaillée dans le <b>Tableau 1</b>.</i></p> <p><b>La compatibilité du projet avec cet article 10 est sans objet.</b></p>
<p>III. Equipements et réseaux</p>	
<p><b>11 – Voirie et accès</b> Se référer aux dispositions générales à la section « VOIRIE ET ACCES », p 14.</p>	<p>Sans objet. <b>La compatibilité du projet avec cet article 11 est sans objet.</b></p>
<p><b>12 – Réseaux</b> Se référer aux dispositions générales à la section « CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ASSAINISSEMENT », p 19.</p>	<p>Sans objet. <b>La compatibilité du projet avec cet article 12 est sans objet.</b></p>

Ainsi, le projet de construction d'un bâtiment destiné au stockage d'archives porté par le CAAPC est en adéquation avec le règlement d'urbanisme relatif à la zone U1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtelleraut.

### 2.3. Conclusion

Le bâtiment projeté au droit du CAAPC est donc compatible avec le document d'urbanisme en vigueur.