DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE NOUVELLE-AQUITAINE

ANGOULÊME

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

LE PROJET DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

NOVEMBRE 2019



ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC ARCHITECTE DU PATRIMOINE
JEAN-MARIE CURVALE PAYSAGISTE DPLG - NOUVEAU TERRITOIRE CONSULTANT SOCIO-ECONOMISTE
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 09.70.99.28.10 atelier.duche.blanc@gmail.com

SOMMAIRE

A. UN PROJET URBAIN DURABLE POUR LE PSMV 5

1. LE CADRE STRATEGIQUE DU PROJET URBAIN DURABLE 6

1.1. UNE AMBITION D'ATTRACTIVITE A DEUX ECHELLES COMPLEMENTAIRES 6

1.2. TROIS PROJETS DURABLES AU SERVICE DE CETTE AMBITION DECLINES EN HUIT THEMATIQUES 8

2. UN PROJET ECONOMIQUE 13

2.1. OBJECTIF 1 : CONFORTER LES FONCTIONS COMMERCIALES DU PLATEAU 13

2.2. OBJECTIF 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE TERTIAIRE SINGULIERE A L'ECHELLE DU PLATEAU 20

2.3. OBJECTIF 3 : AFFIRMER LA DIMENSION PATRIMONIALE DU PROJET TOURISTIQUE 23

3. UN PROJET RESIDENTIEL 27

3.1. OBJECTIF 4 : ACCOMPAGNER UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE RENOUVELEE ET DURABLE SUR LE PLATEAU 27

3.2. OBJECTIF 5 : POURSUIVRE ET ACCENTUER LA REHABILITATION DU PARC IMMOBILIER ET LE TRAITEMENT DE LA VACANCE 31

3.3. OBJECTIF 6 : VALORISER ET DECLINER LE PROJET ENERGETIQUE DE L'ANGOUMOIS A L'ECHELLE DU PSMV 37

4. UN PROJET DE MOBILITE ET D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ET PAYSAGERS 39

4.1. OBJECTIF 7 : ACCOMPAGNER UNE EVOLUTION DES PRATIQUES DE MOBILITES A L'ECHELLE DU CENTRE D'AGGLOMERATION 39

4.2. OBJECTIF 8 : AMELIORER LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS EN PRENANT EN COMPTE LE FONCTIONNEMENT URBAIN, LES PATRIMOINES ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE 44

B. LA TRADUCTION DU PROJET DANS LE PSMV 51

1. LE DOCUMENT GRAPHIQUE ET LA LEGENDE 53

1.1. IMMEUBLES SOUMIS A LA LEGISLATION RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES ET AUX SITES 54

1.2. LES IMMEUBLES BATIS REGLEMENTES AU TITRE DU PSMV 56

1.3. LES ESPACE LIBRES REGLEMENTES AU TITRE DU PSMV 70

2. LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT, DE RESTRUCTURATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN OFFERTES PAR LE PSMV 78

2.1. LES CONDITIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU TISSU PATRIMONIAL 78

2.2. LES CONDITIONS PARTICULIERES TRADUITES DANS LES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION» 88

A. UN PROJET URBAIN DURABLE POUR LE PSMV

1. LE CADRE STRATEGIQUE DU PROJET URBAIN DURABLE

Si le PSMV vise un objectif de protection et de mise en valeur patrimoniale, il n'a de sens que s'il **intègre et contribue à une politique urbaine globale**, notamment dans ses composantes sociales et économiques.

1.1. UNE AMBITION D'ATTRACTIVITE A DEUX ECHELLES COMPLEMENTAIRES

Apprécier les dynamiques et les enjeux propres au périmètre du PSMV d'Angoulême nécessite de repositionner ce dernier dans un contexte territorial élargi. Deux échelles, distinctes et complémentaires, méritent d'être prises en considération, en particulier pour **caractériser les conditions de l'attractivité résidentielle et économique renouvelée qui est au cœur de ce projet.**

1.1.1. ANTICIPER ET ACCOMPAGNER UN REPOSITIONNEMENT TERRITORIAL DANS LE SYSTEME METROPOLITAIN BORDELAIS

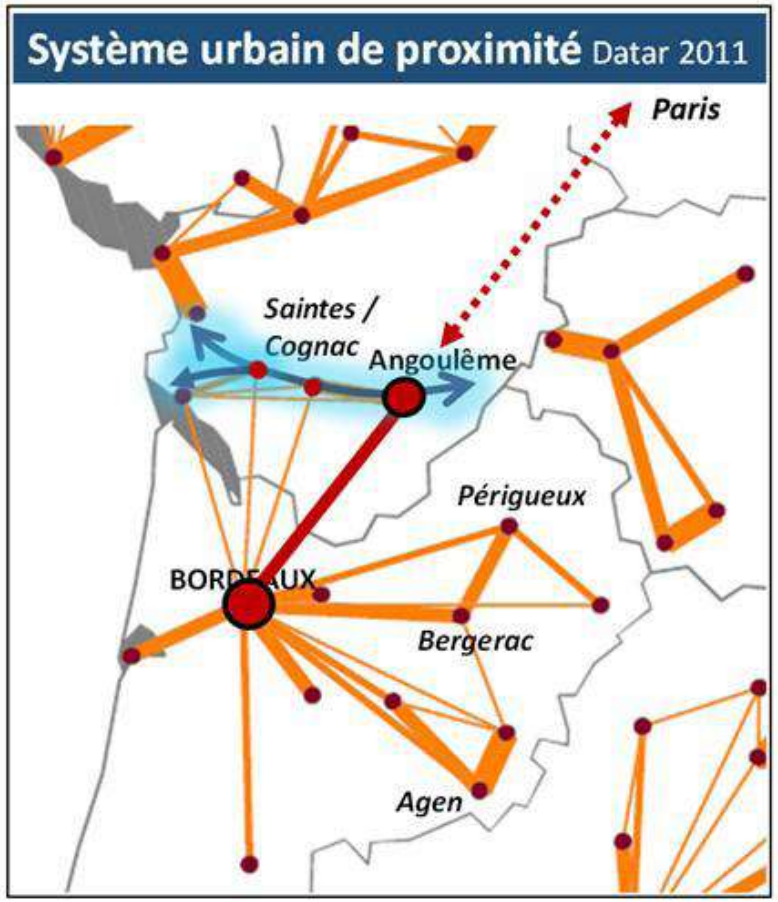
L'attractivité résidentielle et économique d'Angoulême dans les prochaines années et décennies doit d'abord être mise en perspective avec celle **du sud-ouest Français,** portée par la dynamique atlantique et les fonctions métropolitaines de Bordeaux, elles-mêmes confortées très largement par la récente mise en service de la LGV SEA.

Ce système métropolitain est formé de l'agglomération de Bordeaux et d'un maillage de plusieurs villes moyennes périphériques et distantes de 1h à 1h30 par la route et le train : outre Angoulême, Périgueux, Bergerac et Agen, notamment, s'inscrivent dans cette logique.

C'est au sein de ce système qu'il convient donc d'appréhender **les leviers que l'agglomération d'Angoulême doit actionner pour valoriser ses spécificités et se positionner favorablement.**

Les atouts singuliers à valoriser semblent être notamment les suivants :

- **La liaison LGV à Paris** notamment pour les actifs et les entreprises souhaitant se positionner dans l'aire métropolitaine bordelaise, tout en bénéficiant d'un accès à Paris extrêmement direct et performant (1h42). Au sein du maillage des villes périphériques à Bordeaux, seule Angoulême peut revendiquer cette offre.
- L'appartenance de l'agglomération d'Angoulême au **réseau urbain de la vallée de la Charente** : Cognac, Saintes et au-delà, liaison à l'Atlantique : logique économique, flux touristiques, … Le projet d'électrification de la ligne Angoulême – Saintes – Royan constitue une opportunité de valorisation des partenariats pour conforter et amplifier des coopérations économiques et une offre touristique structurée. Angoulême doit conforter un statut de « porte d'entrée » de ce tronçon de vallée de la Charente
- Et bien entendu **l'offre patrimoniale d'Angoulême** qui constitue, à cette échelle, un atout majeur et un facteur différentiant à valoriser en tant que tel.

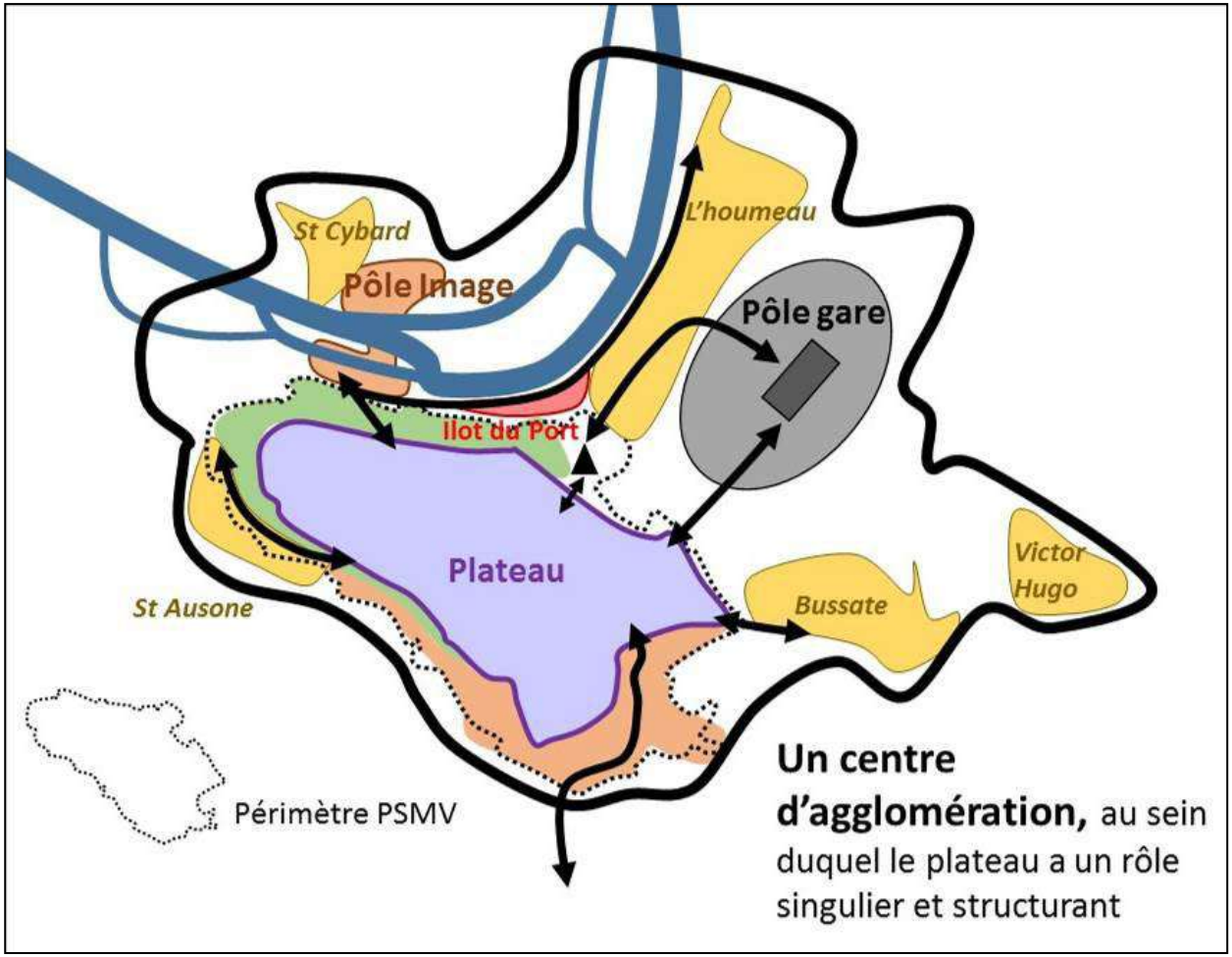


1.1.2. AFFIRMER ET STRUCTURER UN CENTRE D'AGGLOMERATION, AU SEIN DUQUEL LE PLATEAU DOIT TENIR UNE PLACE SINGULIERE, STRUCTURANTE ET VALORISEE

Le « centre-ville d'Angoulême/centre d'agglomération » est aujourd'hui relativement bien circonscrit, identifié de manière convergente dans les différents documents stratégiques de planification et d'aménagement établis ces dernières années.

Il épouse globalement le périmètre de la ZPPAUP établie en 2006 sur des critères de reconnaissance patrimoniale et intègre :

- le plateau et ses contreforts,
- le pôle gare dont la fonction de centralité est confortée par la LGV. L'implantation récente de l'Alpha/Médiathèque du Grand Angoulême témoigne de cette fonction,
- le pôle image, qui concentre de nombreuses activités économiques et universitaires emblématiques du positionnement et du développement de l'agglomération,
- les faubourgs qui se sont développés aux abords de la Charente, en particulier ceux de l'Houmeau et de Saint-Cybard,
- les faubourgs Est de Bussate et Victor Hugo.



Conforter l'attractivité de ce centre d'agglomération nécessite de travailler sur trois enjeux complémentaires :

- **Un enjeu de reconnaissance et de promotion globale,** en valorisant la diversité des offres urbaines proposées à l'échelle de ce centre d'agglomération.
- **Un enjeu de valorisation des sous-ensembles composant ce centre d'agglomération : singularités/complémentarités.** Il s'agit là de veiller à la complémentarité des offres nouvelles qui sont créées, notamment en matière de logements, d'activités commerciales et de services urbains, en particulier dans un contexte socio-économique qui demeure fragile. Les programmations induites dans des opérations d'aménagement à venir (ZAC Magelis, ZAC de la gare, aménagement du quartier de l'Houmeau) doivent être coordonnées afin de ne pas susciter de « concurrences » et de fragilisation du plateau, par nature plus contraint.
- **Un enjeu de liaisons entre sous-ensembles, entre la gare et le plateau en particulier.** Ces liaisons sont bien identifiées. On peut évoquer ici en

particulier :

- La relation entre le plateau et la gare, avec une requalification de la rue Gambetta et une réflexion à affiner sur ses fonctions commerciales, résidentielles ou de services.
- La relation entre le plateau et le faubourg de la Bussate, avec une réflexion sur la structuration commerciale de la rue Goscinny et son « ancrage » au champ de Mars.
- La relation du plateau à la Charente, avec des problématiques de circulation/accessibilité sur le coteau et de valorisation du site EDF (ascenseurs de liaison ?).

1.2. TROIS PROJETS DURABLES AU SERVICE DE CETTE AMBITION DECLINES EN HUIT THEMATIQUES

1.2.1. LES TROIS « PROJETS »

Cette ambition générale d'attractivité se décline sur toutes les grandes politiques publiques.

Nous avons retenu **3 grands projets**, articulés les uns aux autres et déclinés **en 8 thématiques,** avec, pour chacune d'entre-elles, une explicitation :

. Des objectifs stratégiques retenus comme trajectoire pour le PSMV.

. De plusieurs leviers d'actions, pour lesquels nous indiquons la manière dont ils peuvent être traduits :

- directement dans le plan et le règlement du PSMV, sur ses prérogatives stratégiques et réglementaires ;
- par l'identification de politiques indicatives de mise en œuvre et d'accompagnement ;

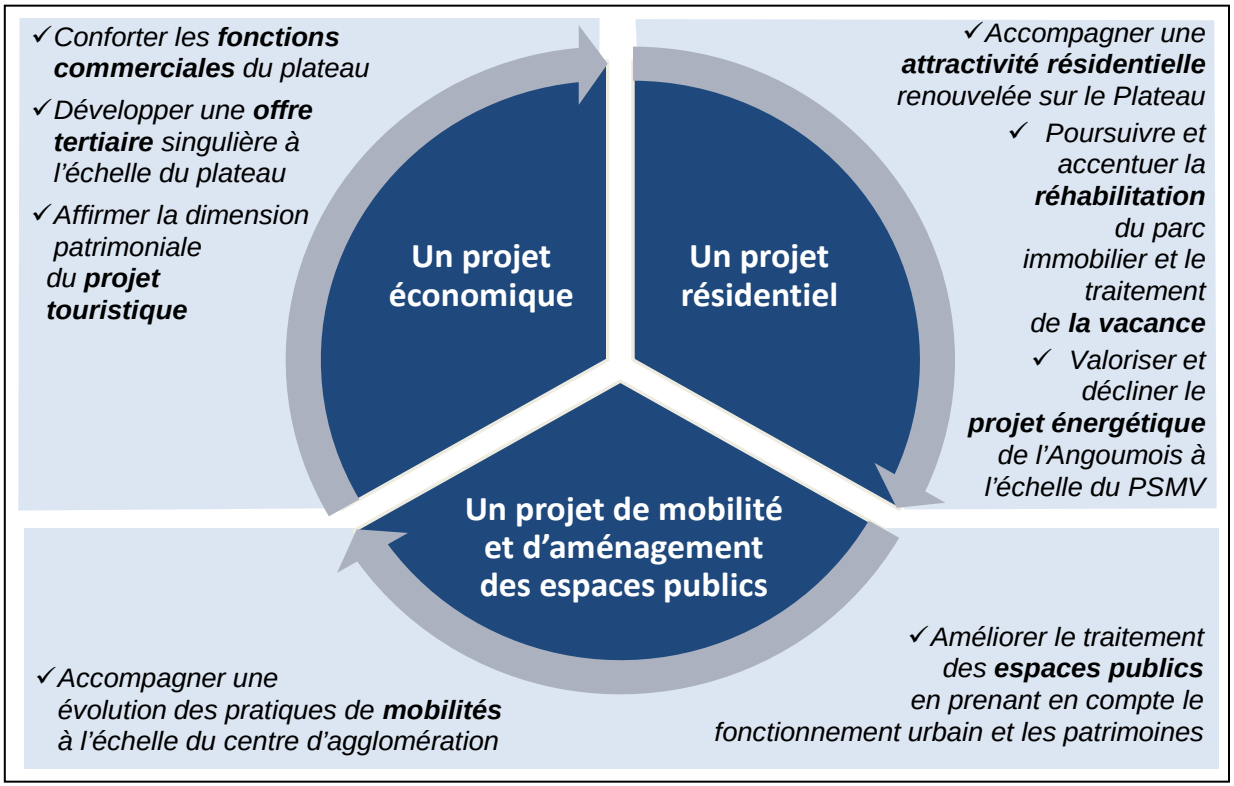
Ces thématiques sont les suivantes :

→ **Un projet économique**

→ **Un projet résidentiel**

→ **Un projet de mobilité et d'aménagement des espaces publics**

Cette démarche s'inscrit dans une logique de développement durable, en confortant le centre de l'agglomération comme lieu de vie, d'échanges et d'activités, et en tirant un parti maximal de l'existant (bâti, infrastructures, potentiel humain…).



1.2.2. LA DECLINAISON DES TROIS « PROJETS » DURABLES

PROJET ECONOMIQUE

OBJECTIF 1 : Conforter les fonctions commerciales du plateau
Promouvoir un parti d'aménagement commercial et de services à l'échelle du plateau / faubourgs, assurant un équilibre centre / périphérie
Promouvoir la qualité et la fonctionnalité des locaux commerciaux et de services
Renforcer l'attractivité commerciale en renouvelant les services et les pratiques et en confortant une démarche d'animation
OBJECTIF 2 : Développer une offre tertiaire singulière à l'échelle du plateau
Développer des produits immobiliers adaptés à des fonctions particulières
OBJECTIF 3 : Affirmer la dimension patrimoniale du projet touristique
Le patrimoine, levier de reconnaissance à une échelle élargie
Valoriser, mettre en scène et interpréter les patrimoines
Développer les prestations touristiques

PROJET RESIDENTIEL

OBJECTIF 4 : Accompagner une attractivité résidentielle renouvelée et durable sur le plateau
Promouvoir l'offre de logements à l'échelle du centre d'agglomération et spécifier des produits résidentiels propres au plateau
Accompagner le projet résidentiel par une offre de services de proximité
OBJECTIF 5 : Poursuivre et accentuer la réhabilitation du parc immobilier et le traitement de la vacance
Promouvoir des outils cadre et des démarches auprès des propriétaires
Développer des outils financiers complémentaires pour agir contre la vacance et le « mal vivre résidentiel »
Promouvoir des opérations qualitatives
OBJECTIF 6 : Valoriser et décliner le projet énergétique de l'Angoumois à l'échelle du PSMV
Inscrire le PSMV dans la démarche « Territoire à Energie positive » de l'Angoumois en territorialisant des axes stratégiques et des actions

PROJET DE MOBILITE ET D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ET PAYSAGERS

OBJECTIF 7 : Accompagner une évolution des pratiques de mobilités à l'échelle du centre d'agglomération
Organiser une gestion différentiée du stationnement de proximité
Favoriser les circulations douces et faire évoluer les offres de mobilité
Renforcer l'attractivité commerciale en renouvelant les services et les pratiques et en confortant une démarche d'animation
OBJECTIF 8 : Améliorer le traitement des espaces publics en prenant en compte le fonctionnement urbain, les patrimoines et le développement durable
Assurer le traitement qualitatif de l'espace public
Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les spécificités paysagères du plateau

1.2.3. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DU PADD DU PLUI DANS LA STRATEGIE DU PSMV

Les choix retenus pour le PSMV ont tenu compte du PADD du PLUI avec lequel ils s'articulent.

→ **Le chapitre 1 du PADD « GRAND ANGOULEME, TERRITOIRE AU TRAVAIL »**, résonne fortement avec le « projet économique » de la stratégie du PMSV, qui comporte notamment une déclinaison spécifique de l'objectif 2 « POURSUIVRE LA POLITIQUE ECONOMIQUE D'INNOVATION » : promotion des formes et des restructurations commerciales innovantes ; services aux consommateurs et aux touristes ; développement d'une offre immobilière singulière, voire alternative, à l'échelle du plateau.

→ **Le chapitre 2 du PADD « 'GRAND ANGOULEME, TERRITOIRE D'EQUILIBRE »**, résonne avec les ambitions transversales inscrites dans la stratégie du PSMV visant d'une part à anticiper et accompagner un repositionnement territorial dans le système métropolitain bordelais et d'autre part à affirmer et structurer un centre d'agglomération, au sein duquel le plateau doit tenir une place singulière, structurante et valorisée.

	OBJECTIFS DU PADD	PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET URBAIN DU PSMV
L'HABITAT	**Réinvestir le cœur de la nouvelle grande agglomération** en recentrant la production de l'offre nouvelle de 600 logements par an (Objectif 1) **Redonner de l'attractivité aux centralités du territoire et produire des nouveaux logements en réinvestissement urbain** (Objectif 2)	→ ***Accompagner une attractivité résidentielle renouvelée sur le plateau*** o *Promouvoir l'offre de logements à l'échelle du centre d'agglomération et spécifier des produits résidentiels propres au plateau* o *Accompagner le projet résidentiel par une offre de services de proximité* → ***Poursuivre et accentuer la réhabilitation du parc immobilier et le traitement de la vacance*** → ***Valoriser et décliner le projet énergétique de l'Angoumois du PSMV***
LE COMMERCE	**Renforcer les commerces de proximité** (Objectif 5)	→ ***Promouvoir un parti d'aménagement commercial et de services à l'échelle du plateau/faubourgs, assurant un équilibre centre / périphérie*** → ***Promouvoir la qualité et la fonctionnalité des locaux commerciaux et de services*** → ***Renforcer l'attractivité commerciale en renouvelant les services et les pratiques et en confortant une démarche d'animation***
LA MOBILITE	**Les centralités : « espaces de proximité » et support d'une réflexion sur le partage de la voirie et la mise en place d'une multimodalité** (Objectif 3) **Mailler le territoire pour faciliter les déplacements** (Objectif 4)	*Sur des critères de décongestion urbaine, de gestion des nouveaux flux (LGV), de promotion de l'intermodalité et de prise en compte de l'arrivée du BHNS, l'objectif général consiste à accompagner une évolution des pratiques de mobilités à l'échelle du centre d'agglomération* → ***Organiser une gestion différentiée du stationnement de proximité*** → ***Favoriser le développement des circulations douces et faire évoluer les offres de mobilités***

Le chapitre 3 du PADD « 'GRAND ANGOULEME, TERRITOIRE DE PATRMOINE », résonne fortement avec le fondement même d'un PMSV, à savoir la préservation et la valorisation du patrimoine, élargies aux enjeux de qualité urbaine.

	OBJECTIFS DU PADD	PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET URBAIN DU PSMV
NATURE ET PAYSAGE	**Protéger et donner accès à notre patrimoine naturel** (Objectif 1)	→ ***Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les spécificités paysagères du plateau*** o *Améliorer le cadre de vie pour les habitants* o *Améliorer de la dimension environnementale* o *Améliorer la dimension sociale et économique*
QUALITE DES ESPACES ET APPROCHE GLOBALE D'AMENAGEMENT	**Favoriser les relations entre des projets urbains de qualité et les espaces de nature en ville** (Objectif 2)	→ ***Améliorer le traitement de l'espace public*** o *Affirmer les caractéristiques identitaires de la ville* o *Révéler et mettre en valeur les espaces et les édifices emblématiques du centre historique* o *Requalifier les espaces et les éléments qui nuisent à la bonne lecture de la ville* o *Assurer la fluidité des déplacements en privilégiant les modes de circulation douce,* o *Aboutir à un meilleur partage de l'espace public et offrir un meilleur confort pour les usagers* o *Améliorer la signalétique*
LE PATRIMOINE BÂTI	**Faire connaître et valoriser le patrimoine historique** (Objectif 3)	→ ***Affirmer la dimension patrimoniale du projet touristique*** o *Le patrimoine, levier de reconnaissance à une échelle élargie* o *Valoriser, mettre en scène et interpréter les patrimoines* o *Développer les prestations touristiques*

2. UN PROJET ECONOMIQUE

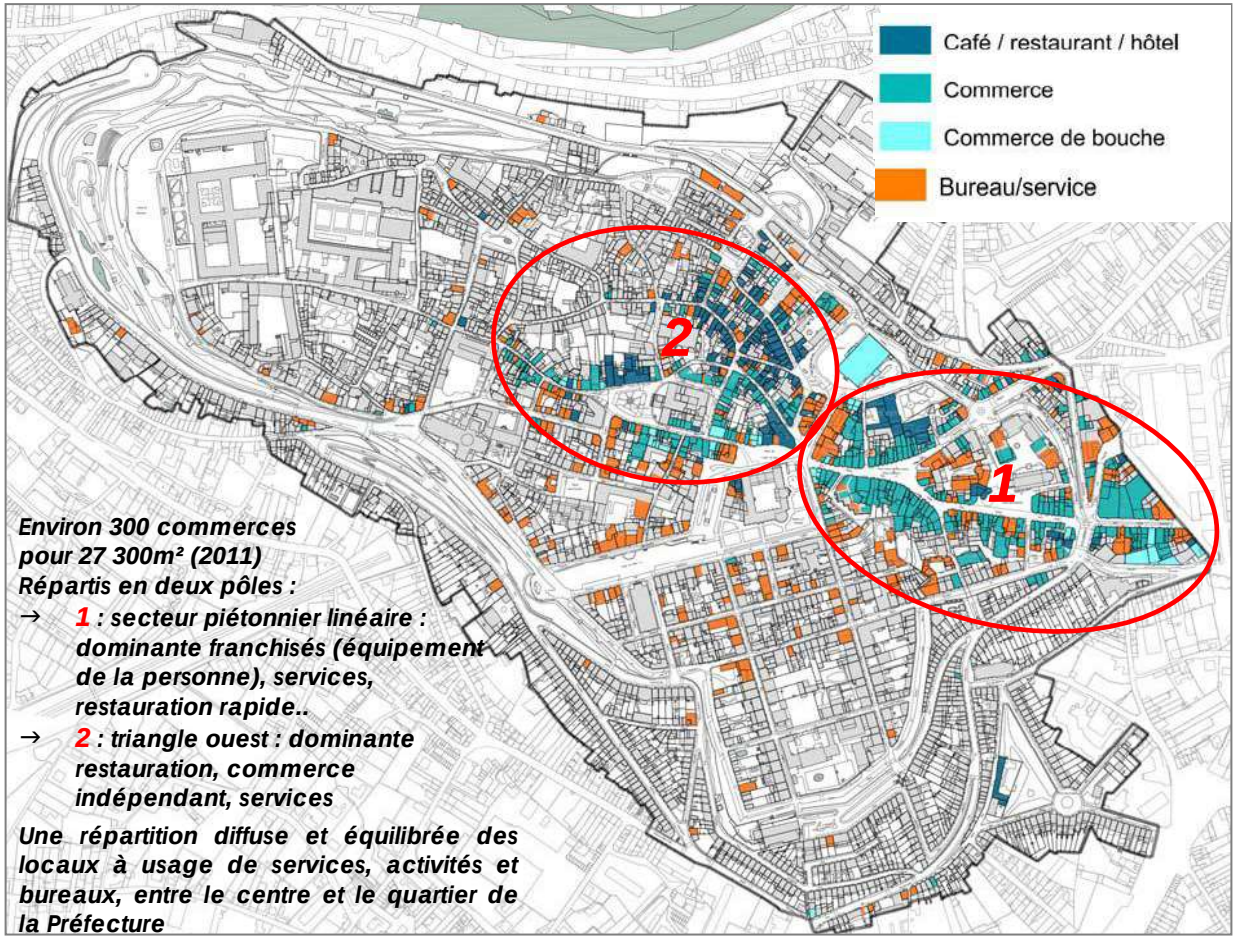
2.1. OBJECTIF 1 : CONFORTER LES FONCTIONS COMMERCIALES DU PLATEAU

2.1.1. OBJECTIFS STRATEGIQUES

Nota : les repérages ont pu évoluer depuis l'enquête de terrain (2016-2018). Les cartes expriment toutefois les constantes d'occupations.

L'activité commerciale du plateau est soumise à un contexte de fragilité et de mutations. Plusieurs éléments de contexte y sont adossés :

- **Une fragilisation liée à la demande de proximité** : déclin démographique dans le centre historique, population disposant d'un faible pouvoir d'achat (personnes paupérisées, étudiants, ...),
- **Une fragilisation liée au fort développement de l'offre commerciale périphérique** et, parallèlement, à une perte de singularité de l'offre du plateau (érosion du commerce indépendant, en lien notamment à l'augmentation des loyers commerciaux, baisse en gamme, ...)
- **Une fragilisation de la structure commerciale** : locaux inadaptés, contraintes de mise aux normes, déficit de densité et de lisibilité dans certains quartiers, faiblesse des grandes cellules commerciales (hors la galerie du Champs de Mars)...
- **Une fragilisation liée à la démographie commerciale vieillissante associée à certaines pratiques datées** (ex : horaires peu adaptés à l'évolution des modes de vie ; faible utilisation d'internet...)
- **Une contraction de la zone commerciale**, aujourd'hui limitée :
  - A l'est, à la Galerie du Champ de Mars, la partie est de la rue Goscinny présentant depuis plusieurs années, un turn-over important et des locaux vacants.
  - A l'ouest, au niveau de la place Francis Louvel, prolongée par la rue de Beaulieu qui connait le même phénomène de turn-over et de vacance.



Environ 300 commerces pour 27 300m² (2011)
Répartis en deux pôles :

→ ***1 : secteur piétonnier linéaire : dominante franchisés (équipement de la personne), services, restauration rapide..***

→ ***2 : triangle ouest : dominante restauration, commerce indépendant, services***

Une répartition diffuse et équilibrée des locaux à usage de services, activités et bureaux, entre le centre et le quartier de la Préfecture

En écho à ces constats, de multiples réflexions et démarches sont engagées. Une **stratégie globale et structurée** doit valoriser ces initiatives. Elle se caractérise par la volonté d'intégrer :

- La perspective d'un regain démographique du centre historique et la capacité à y développer une offre résidentielle attractive
- Un parti d'aménagement global : concentration - densification de certains secteurs, structuration de nouvelles polarités de proximité en lien avec des développements résidentiels. Mutation de certains secteurs supposant le renoncement à des fonctions commerciales à terme, maillage de boutiques éphémères....
- Une approche architecturale et urbaine fine de la valorisation possible des structures commerciales en les envisageant à l'échelle des immeubles ou des ilots : valorisation des cours, mutualisation de prestations, accès aux étages, ...
- L'adaptation nécessaire à une évolution des pratiques commerciales : services proposées, horaires, logistique, animation, ...
- Le développement de niches commerciales en lien à des activités touristiques, culturelles et patrimoniales singulières dans le centre
- Une réflexion sur les leviers mobilisables par la collectivité : maitrise et gestion foncière, accompagnement technique et financier, animation, ...

Trois leviers d'actions traduisent cette stratégie dans le cadre du PSMV :

→ **Promouvoir un parti d'aménagement commercial et de services à l'échelle du plateau / faubourgs, assurant un équilibre centre / périphérie**

→ **Promouvoir la qualité et la fonctionnalité des locaux commerciaux et de services**

→ **Renforcer l'attractivité commerciale en renouvelant les services et les pratiques et en confortant une démarche d'animation**

Synthèse des constats du PSMV concernant les locaux commerciaux et d'activités (voir carte suivante)

- ***Une bonne proportion de locaux à usage commercial, de services et d'activités et de bureaux***
  - ***336 locaux à usage commercial :*** *193 commerces courants, 22 commerces de bouche, 121 bars et restaurants)*
    83 commerces occupent la totalité de l'immeuble, 27 se déploient sur au moins 2 niveaux
  - ***310 locaux à usage de services, activités et bureaux*** *: 292 bureaux et services, 18 locaux artisanaux*
    55 activités occupent la totalité de l'immeuble

Ces locaux occupent ***près de 35% des RdC des 1880 bâtiments principaux du PSMV****, essentiellement concentrés dans les deux pôles majeurs*

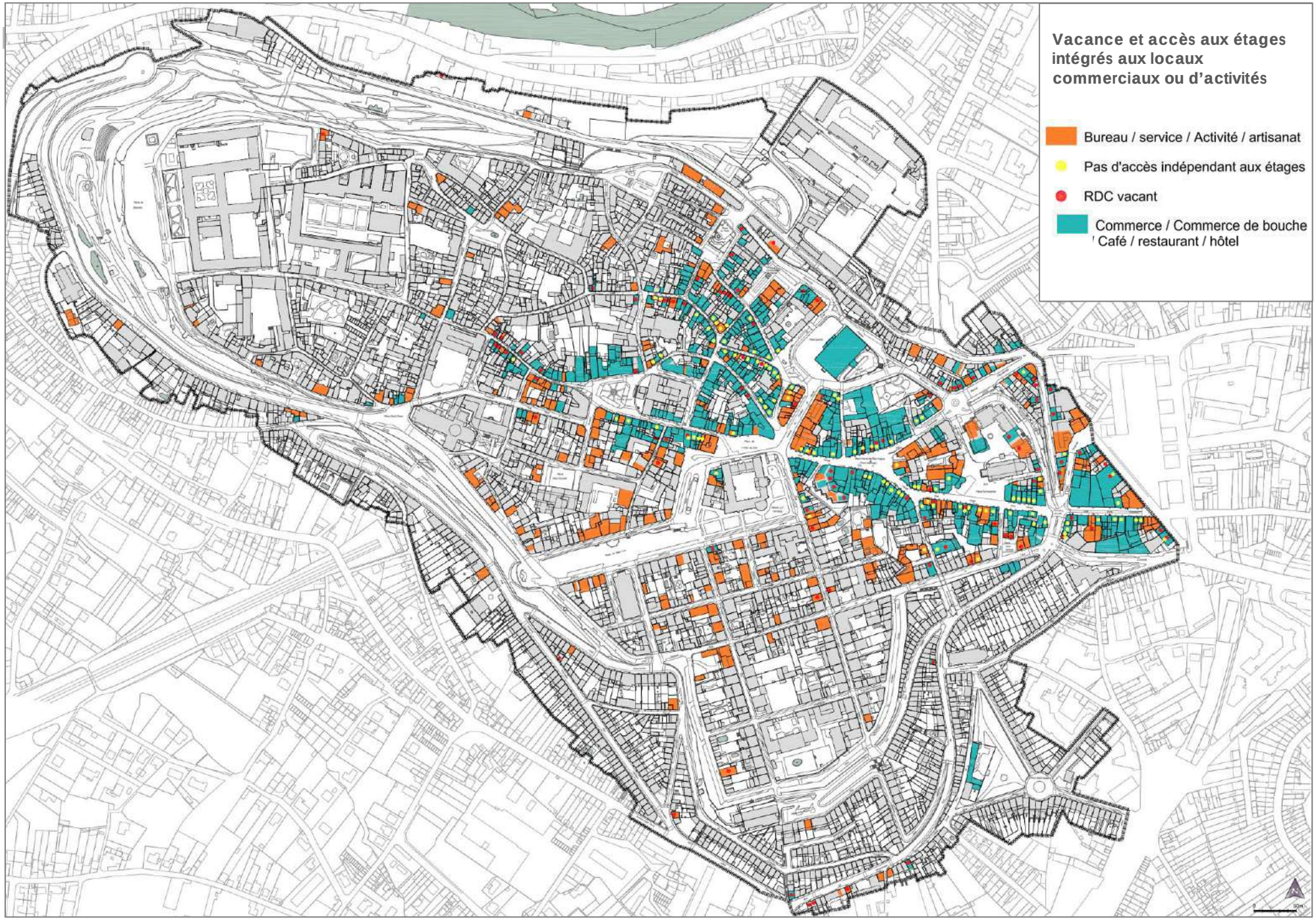
- ***Mais un taux de vacance très inquiétant***
  - ***65 locaux à usage commercial*** *soit 19,3% des 336 locaux* ***sont vacants***
  - ***30 locaux à usage de services, activités et bureaux*** *soit 9,6% des 310 locaux* ***sont vacants***

Total : 95 locaux vacants, soit 14,7% des 646 locaux

- ***Une proportion importante d'accès aux étages intégrés aux locaux à usage commercial, de services et d'activités et de bureaux***
  - ***91 locaux à usage commercial*** *soit 27% des 336 locaux****, ne disposent pas d'accès indépendant aux étages***
  - ***13 locaux à usage de services, activités et bureaux*** *soit 4,2% des 310 locaux,* ***ne disposent pas d'accès indépendant aux étages***

Total : 104 locaux ne disposent pas d'accès indépendant aux étages soit 16 % des 646 locaux

NOTA : il y a une très forte corrélation entre locaux sans accès aux étages et étages vacants


Vacance et accès aux étages intégrés aux locaux commerciaux ou d'activités
Bureau / service / Activité / artisanat
Pas d'accès indépendant aux étages
RDC vacant
Commerce / Commerce de bouche
Café / restaurant / hôtel

2.1.2. LEVIERS D'ACTION

PROMOUVOIR UN PARTI D'AMENAGEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES A L'ECHELLE DU PLATEAU / FAUBOURGS, ASSURANT UN EQUILIBRE CENTRE / PERIPHERIE

Deux échelles doivent être croisées :

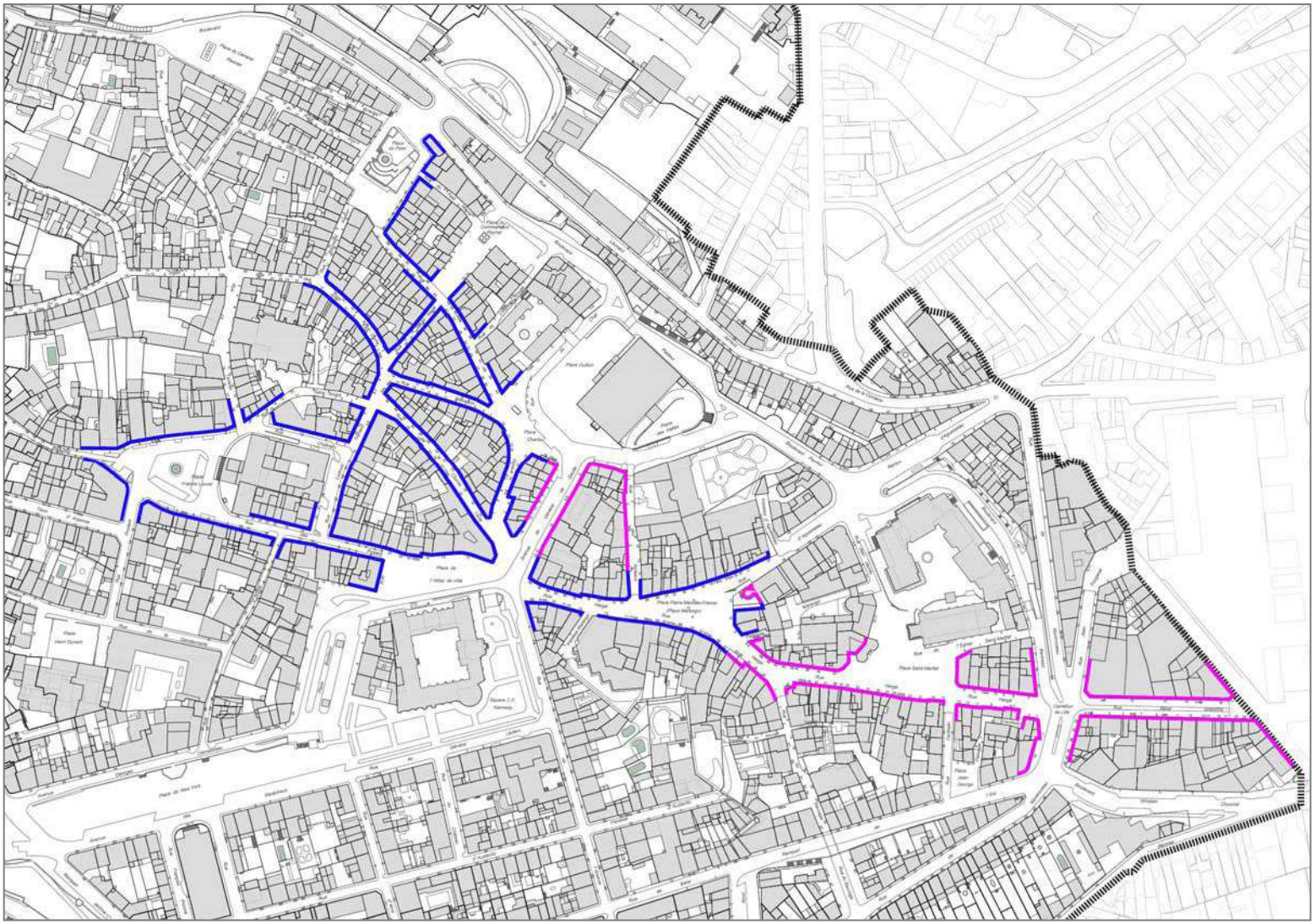
- **Celle de l'agglomération, avec l'enjeu d'une maitrise des développements commerciaux périphériques**. Une approche de type « moratoire » pourrait être étudiée avec finesse. Plusieurs agglomérations françaises s'engagent sur cette voie ; elle permet de stabiliser l'offre existante et d'engager une réflexion plus sereine sur les équilibres centre-périphérie. A l'échelle de l'agglomération, le PADD du PLUI affirme *« le rôle premier du centre-ville d'Angoulême dans l'armature commerciale de l'agglomération ».*

- **Celle du plateau et de ses jonctions avec la gare et les faubourgs,** avec des réflexions stratégiques sur :
  - La concentration - densification de certains secteurs en différenciant les fonctions commerciales d'agglomération et les fonctions locales,
  - La structuration de nouvelles polarités de proximité en lien avec des développements résidentiels,
  - Les relations avec les secteurs commerçants en prolongement du PSMV (avenue Gambetta et rue Goscinny).

Sur ces différents points, le PADD du PLUi souligne les objectifs de « *recomposition des espaces en mutation* » ainsi que la *« limitation du développement foncier pour optimiser les secteurs économiques existants »*

Des outils opérationnels doivent être actionnés, notamment en matière de portage foncier.

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
DIAGNOSTICS → Voir carte précédente et carte « Secteurs de restructuration potentielle » de l'objectif 2 suivant **REGLEMENT** → **Règles portant sur l'affectation des locaux : Compéter le mécanisme de protection de la fonction commerciale et artisanale** sur les rues ciblées, existant déjà dans le PLU d'Angoulême (Code de l'urbanisme, article R151-37). Extension aux rues du centre (partie à dominante de restauration). ***Voir carte suivante***	→ ***Stratégie globale d'aménagement commercial à l'échelle du plateau :*** o *Une démarche de « Valorisation du foncier commercial en centre-ville d'Angoulême », a été récemment engagée et ciblée sur deux secteurs : à l'est, le Champ de Mars et la rue Goscinny, à l'ouest, sur une petite partie de la rue de Beaulieu. Une réflexion de ce type pourrait porter sur d'autres secteurs sensibles pour une réponse commune et cohérente en termes de parti d'aménagement.* → ***Mutation de certains secteurs et structuration/animation d'un réseau de boutiques éphémères*** o *Mutation des certains secteurs : Identification des capacités de valorisation commerciale de quelques immeubles ou parties îlots particuliers, pour engager des opérations expérimentales en relation avec les « secteurs de projet » traduits en « orientations d'aménagement et de programmation » du PSMV* o *Maillage de boutiques éphémères : opportunité/faisabilité d'un maillage expérimental de locaux en gestion mixte privée/publique :* - *autorisant des valorisations occasionnelles, éphémères, … ou des formes innovantes de soutien aux dynamiques commerciales* - *permettant de préserver des capacités de développement commercial à plus long terme.* → ***Outils de maitrise foncière :*** o ***Droit de préemption** sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux : démarche mise en place en 2015, pouvant être affiné dans ses conditions de mise en œuvre* o ***Réflexion sur la mise en œuvre d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC)** concédé à un opérateur :* - *acquisition des biens (droit de préemption favorisé par la convention avec l'EPF Nouvelle Aquitaine)* - *vente, location ou concession des biens, après restructuration foncière* - *mutualisation foncière à l'échelle de plusieurs parcelles et des cœurs d'îlots.*



Protection des linéaires économiques

- Linéaire « artisanal et commercial »
- Linéaire « artisanal, commercial et de service »

PROMOUVOIR LA QUALITE ET LA FONCTIONNALITE DES LOCAUX COMMERCIAUX

Ce levier fait référence à l'enjeu de reconquête, de requalification et de restructuration de l'appareil commercial, dans le contexte d'une offre qui doit s'adapter à des contraintes et à des usages commerciaux qui évoluent fortement.

Plusieurs problématiques se manifestent, qu'il convient de traiter de manière globale :

- restitution de l'accès aux étages au profit d'usages divers (habitat, activités tertiaires, voire activités commerciales sur des fonctions telles que des show-rooms par exemple),
- agrandissement et qualification des cellules commerciales,
- approches techniques innovantes (ex : mutualisation des entrées ou des accès à l'étage sur cours, reconquête des ilots...),
- prise en compte des évolutions réglementaires possibles à brève échéance, qu'il conviendra d'anticiper pour mettre en œuvre les politiques de restructuration commerciale (ex : avancement des travaux par la collectivité puis règlement par le propriétaire).

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
REGLEMENT → **Règles portant sur l'architecture des constructions et le traitement des devantures commerciales** visant, entre autres, à : o Favoriser le regroupement de surfaces à rez-de-chaussée pour adapter les locaux artisanaux et commerciaux à la demande o Permettre l'adaptation des locaux aux contraintes d'accessibilités aux personnes à mobilité réduite o Accompagner les besoins de mutation et d'adaptation techniques de certaines activités (métiers de bouche, pressings...), en intégrant les éléments techniques nécessaire à leur fonctionnement (ventilation, climatisation...) o Favoriser la qualité et l'insertion des devantures commerciales, en relation avec le patrimoine bâti et paysager	→ ***Valorisation et amplification des dispositifs déjà actifs :*** o *Programme d'incitation à la rénovation des devantures commerciales : aide financière pour l'embellissement et la mise aux normes PMR* o *Espace de conseil au sein de la Direction du développement urbain (guichet unique pour les commerçants)* → ***Engagement d'un nouveau FISAC,*** *après les opérations OCMACS/FISAC engagées en 2005* → *Réfléchir à des aménagements d'ilots permettant* ***des prestations mutualisées pour les commerçants*** → ***Elaboration avec les commerçants d'une charte de « bonnes pratiques »*** *en lien notamment avec les objectifs patrimoniaux et de sobriété énergétique* → ***S'appuyer sur les chartes existantes et les actualiser*** o *Charte de qualité des devantures commerciales* o *Charte couleurs.*

RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE EN RENOUVELANT LES SERVICES ET LES PRATIQUES ET EN CONFORTANT UNE DEMARCHE D'ANIMATION

Ce levier fait référence à l'enjeu d'animation et de singularisation du commerce de centre-ville.

Il s'agit notamment de développer une offre de services innovants adaptée aux besoins des consommateurs :

- information commerciale et orientation de la clientèle dans les différents modes d'accès à l'offre commerciale : cheminement, stationnement, ...
- renforcement des liens entre commerce, tourisme et valorisation patrimoniale,
- approches de logistique urbaine en favorisant dans un premier temps l'expérimentation.

Ces différents points suggèrent un suivi fin des évolutions. Cet enjeu est relayé dans le PADD du PLUi qui promeut « *une gestion prévisionnelle de l'urbanisme commercial qui intègre une réflexion partenariale et les outils de prévision et de pilotage* ». De même, sur les questions d'animation, ce document suggère « d'améliorer l'attractivité commerciale des centres et des quartiers autour d'événements culturels fédérateurs ».

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
REGLEMENT ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT → Voir chapitre « Un projet de mobilité et de qualité de l'espace public » → **Intégrer dans les règles et les orientations d'aménagement des espaces publics, les éléments techniques nécessaires à la mise en œuvre de la politique commerciale** : signalétique, accessibilité, confort des usagers...	***Mise en place d'un observatoire commercial*** *: typologie, vacance, suivi des pratiques commerciales...* → ***Réflexion sur le développement d'une offre globale de services :*** o *Développement de la logistique urbaine* o *Conditions de livraison en magasin et à l'occasion des retraits par les clients* o *Création de lieux de consigne* o *Outil promotionnel au sein du pôle gare* o *Parcours commerciaux* o *Politique de stationnement* → ***Convention avec les propriétaires pour l'utilisation temporaire et éphémère de boutiques vides*** *en lien à la politique culturelle et à l'évènementiel (BD, pôle image...)*

2.2. OBJECTIF 2 : DEVELOPPER UNE OFFRE TERTIAIRE SINGULIERE A L'ECHELLE DU PLATEAU

2.2.1. OBJECTIFS STRATEGIQUES

Le statut d'Angoulême, son intégration à un réseau de villes dynamiques dans le cadre de la Région Nouvelle Aquitaine, le rayonnement de ses pôles d'enseignement et de sa vie culturelle, mais aussi l'arrivée récente de la LGV SEA, sont autant d'atouts, parmi d'autres, de nature à lui conférer une **réelle attractivité tertiaire et justifiant un positionnement sur ce marché**.

Les activités tertiaires/libérales représentent un **gisement d'emplois notable à l'échelle du Plateau, apparaissant toutefois fragilisé dans une certaine mesure :**

- ce gisement apparaît moins important que ce qui peut être observé sur ce type de secteurs à l'échelle de villes comparables ;
- des incertitudes pèsent sur la localisation future de certaines activités actuelles (emplois administratifs en particulier) ;
- il est constaté que des professions libérales quittent le centre au profit d'offres immobilières « périphériques » (quartier gare, bords de Charente…) plus adaptées à leurs pratiques (locaux plus grands, plus fonctionnels, plus accessibles, avec des parkings de proximité). Ce constat général se décline avec nuance selon les activités.

Il se trouve par ailleurs que **les politiques prioritaires actuellement menées par la CAGA pour développer les activités tertiaires ont tendance à s'inscrire en dehors du Plateau** :

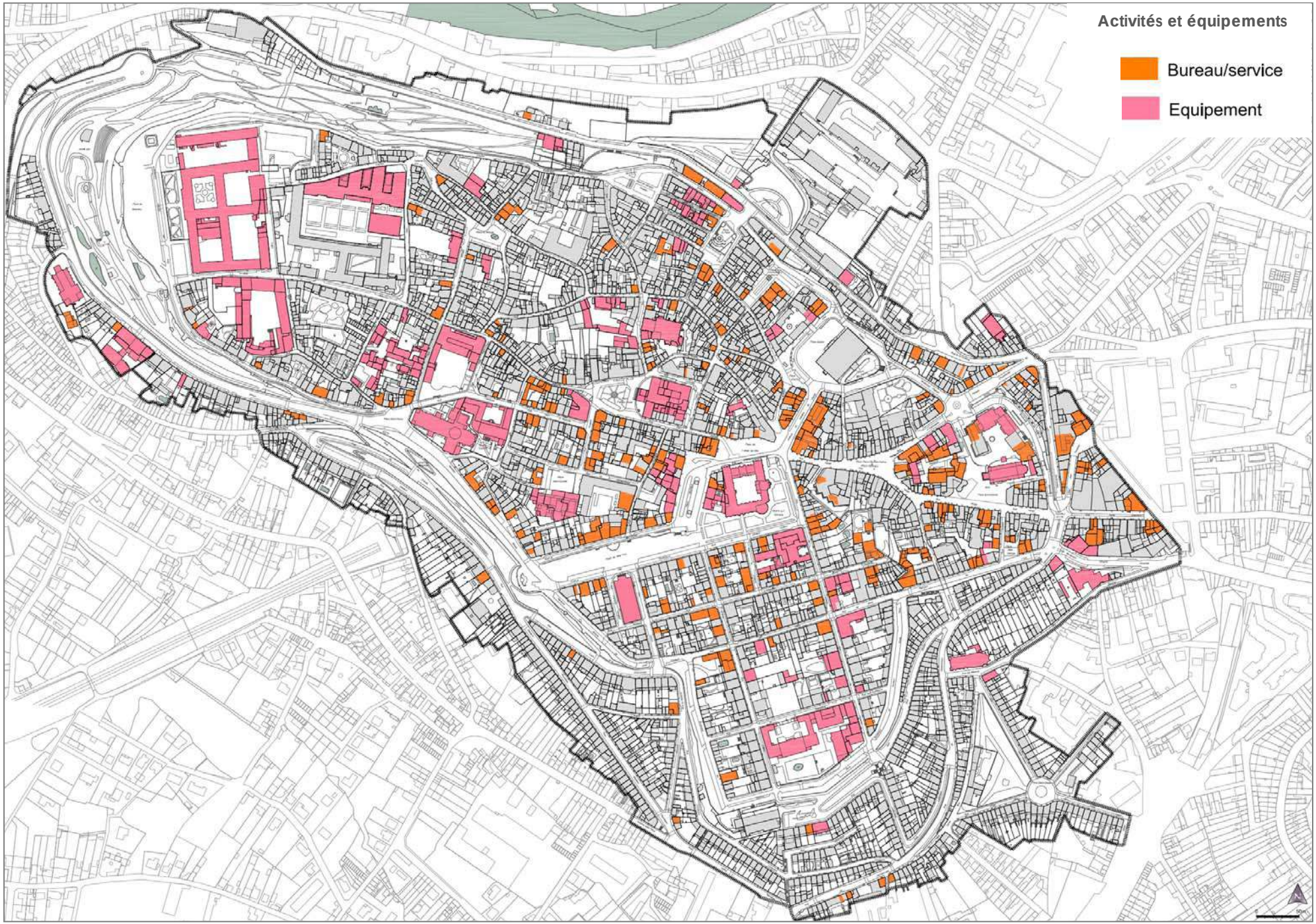
- ancrage aux secteurs « périphériques » du cœur d'agglomération (Centre d'Affaires du Pôle Gare, quartier de l'Houmeau, pôle image..), en s'appuyant sur des critères de fonctionnalité ;
- sites spécialisés en dehors du cœur d'agglomération, dans une logique de valorisation des espaces dédiés existants (ex : parc tertiaire Belair) ou dans l'objectif des produits innovants en termes d'immobilier et de services associés (ex : Technoparc des industries du futur dédié aux transitions numériques et énergétiques).

Pour autant, **le projet économique du PSMV porte l'ambition de restituer un positionnement du Plateau en termes d'accueil d'activités tertiaires,** compte tenu :

- du potentiel d'activités pouvant tirer profit d'une localisation en hyper-centre ;
- de l'enjeu de préserver des activités tertiaires dans le centre historique, sur des critères de maintien de services de proximité pour les habitants, de qualité de vie, de mixité de fonctions, d'animation du centre et d'emplois.

Cela suggère une stratégie volontariste traduite dans le cadre du PSMV par un levier d'action :

→ **Développer des produits immobiliers adaptés à des fonctions particulières**


Activités et équipements
Bureau/service
Equipement

2.2.2. LEVIER D'ACTION

DEVELOPPER DES PRODUITS IMMOBILIERS ADAPTÉES A DES FONCTIONS PARTICULIERES

Ce levier d'action croise donc deux exigences complémentaires :

- celle de permettre l'adaptation de locaux d'activités existants notamment pour rendre possible ou améliorer les conditions d'accueil au public
- celle de pouvoir proposer des offres immobilières appropriées à des fonctions tertiaires émergentes, voire « alternatives » : fonction vitrine, activités destination par exemple des TPE, activités libérales ou télétravailleurs...

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
DIAGNOSTICS → Enquêtes d'immeubles : repérage des potentialités : secteurs de restructuration potentielle...immeubles pouvant être facilement restructurés et adaptés aux besoins spécifiques (accès aisé, ascenseur, plateaux facilement modulables, stationnements)... → Rencontres avec les gestionnaires des grands équipements et identification des besoins (moyen et long terme) **REGLEMENT** → **Règles portant sur les destinations et sous destinations des constructions et sur l'architecture des bâtiments** visant, entre autres : o à permettre le changement d'affectation des bâtiments existants pour permettre un usage en « commerce et activités de service » et/ou « bureaux ». o à permettre l'adaptation de ces locaux aux usages nouveaux : restructuration intérieure, accessibilité, sécurité, intégration d'éléments et de locaux techniques... **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT LOCALISEES** → **Favoriser l'implantation de locaux d'activités et de services, sous forme de regroupements** dans des secteurs ciblés dans les AOP localisées (secteur Vauban ou friche ENGIE par exemple) **PLAN** → **Constructibilité adaptée aux besoins** : emprises constructibles maximales (ECM) ou espaces en blanc constructibles sous conditions dans le règlement	→ ***Proposer une adaptation de l'offre de locaux existants, dédiés aux activités tertiaires et de services, en particulier recevant du public*** *(maisons médicales, regroupement de professions juridiques), en lien avec les agents immobiliers et les notaires.* → ***Dans ce cadre, engager une réflexion sur des secteurs ou bâtiments dont la maitrise foncière serait nécessaire et sous quelle forme*** *(acquisition à l'amiable**,** DUP d'aménagement, préemption...)* → ***Réflexion sur les conditions de stationnement en relation avec ces locaux*** *(proximité des parcs publics, maillage des places handicapés, dépose minute, réflexions sur la tarification.....)* → ***Observatoire sur les besoins et les évolutions des grands équipements publics et parapublics*** → *Etude sur l'opportunité de **développer sur le plateau une offre tertiaire nouvelle,** complémentaire aux développements existants et envisagés dans le pôle gare :* o *offres immobilières intégrées et qualitatives, proposant des bureaux individuels/des espaces de coworking ainsi que des prestations d'accompagnement (réseau, conseils, accès au financement, ...). Dans cette optique, les opportunités de mise sur le marché de plateaux adaptés en taille et fonctionnalités à réhabiliter ou en opérations neuves, doivent être étudiées,* o *locaux « vitrines » pour valoriser des activités économiques ou culturelles (showroom, boutiques éphémères, parcours culturels et touristiques, fonctions expérimentales...). Des réflexions pourront être engagés en ce qui concerne une déclinaison thématique de ce type de produit (ex : filière image).*

2.3. OBJECTIF 3 : AFFIRMER LA DIMENSION PATRIMONIALE DU PROJET TOURISTIQUE

2.3.1. OBJECTIFS STRATEGIQUES

Angoulême développe une image et une activité touristique importantes et singulières. Plusieurs constats permettent d'éclairer son positionnement :

- la communication touristique angoumoisine met en exergue une juxtaposition d'images emblématiques de la cité, de ses patrimoines et de ses dynamiques, autour du concept « de bulles en bulles ». On soulignera notamment dans ce cadre, la promotion des « Bulles romanes », ouvrant vers l'ensemble des démarches de découverte et d'interprétation patrimoniales mises en œuvre dans le cadre du label « Angoulême, ville et pays d'Art et d'Histoire » ;
- l'organisation de festivals, axe majeur de la politique culturelle, touristique et économique de la ville et de l'agglomération. Ces évènements, régulièrement répartis dans l'année, suscitent une offre hôtelière significative, complétée par divers produits d'hébergement urbain ;
- Une valorisation patrimoniale large faisant référence aux patrimoines industriels, architecturaux et urbains de la ville, mais aussi à son positionnement actuel sur l'image.

En s'appuyant sur ce capital d'acquis et d'initiatives diverses, la présente stratégie vise à réaffirmer le fait que le **centre historique doit être considéré comme le fer de lance d'un projet touristique et patrimonial d'agglomération.** Dans le contexte actuel, il s'agit rien de moins que d'un **enjeu de positionnement régional devant se régler sur le terrain de l'image et de la notoriété,** tout autant que sur celui de l'attractivité en termes d'offres et de produits (résidentiels, économiques…)**.** De ce point de vue, il apparait que l'offre patrimoniale d'Angoulême constitue un facteur différentiant à valoriser en tant que tel.

Le PADD du PLUI en cours d'élaboration s'inscrit pleinement dans ce sens, avec entre autres, les objectifs d'asseoir le rôle du patrimoine urbain et architectural comme élément de valorisation du territoire, de faire connaître et valoriser le patrimoine historique, ou encore de permettre la valorisation touristique du cœur d'agglomération en s'appuyant sur différents éléments.

Trois leviers d'action traduisent cette stratégie dans le cadre du PSMV :

→ **Le patrimoine, levier de reconnaissance à une échelle élargie**

→ **Valoriser, mettre en scène et interpréter les patrimoines**

→ **Développer les prestations touristiques.**

2.3.2. LEVIERS D'ACTION

LE PATRIMOINE, LEVIER DE RECONNAISSANCE A UNE ECHELLE ELARGIE

Ce levier d'action fait référence à l'opportunité de valoriser la démarche de « Site Patrimonial remarquable » et d'en faire, en tant que telle, un critère de reconnaissance et un produit d'attractivité touristique. Cette approche doit contribuer à conforter et à spécifier la singularité et l'attractivité d'Angoulème à l'échelle du bassin métropolitain bordelais.

Il porte aussi l'ambition de valoriser les démarches engagées pour restaurer et valoriser ce patrimoine, en lien avec les objectifs de structuration d'une filière économique autour du bâtiment et de la restauration.

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
PLAN → **Classification des bâtiments et des espaces libres en fonction de leur intérêt patrimonial** : légendes du plan : « immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial » et « espace protégé pour son intérêt patrimonial ». **REGLEMENT** → **Règles portant sur la qualité de traitement de l'architecture des constructions et de l'aménagement des espaces libres**	→ ***Réflexion sur la valorisation du centre historique/site patrimonial remarquable*** o *Dénomination « communicante » (annonce du ministre de la Culture dans son discours du 17 novembre 2017 : création d'une marque : « Patrimoine de France ».* o *Labellisation* o *Opérations de promotion/communication « grand public »* → ***Assurer la protection et requalification du patrimoine remarquable et ordinaire*** o *S'appuyer sur le dispositif déjà actif de politique communale de restauration des édifices culturels patrimoniaux (ravalement de l'hôtel de ville, trésor de la cathédrale…) : programmation stratégique de moyen et long terme* o *Explorer l'opportunité de nouvelles protections au titre des monuments historiques et des sites.*

VALORISER, METTRE EN SCENE ET INTERPRETER LES PATRIMOINES

Les formes de mise en scène et d'interprétation des patrimoines évoluent fortement, à la faveur notamment de pratiques numériques émergentes et d'outils qui peuvent facilement être adaptés à des publics différents (enfants, visiteurs occasionnels et « généralistes », visiteurs passionnés/spécialistes de tel ou tel types de patrimoines, ...)

Ce levier d'actions fait donc référence à l'opportunité de donner encore davantage envie de découvrir la ville et ses singularités historiques et culturelles par la diversification des formes de découverte et d'interprétations, plus ou moins expertes, plus ou moins ludiques, plus ou moins festives.

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
DIAGNOSTICS → Analyse de la trame viaire et des espaces verts et « fiches espaces publics » révélant les atouts du Plateau et les relations à instaurer avec la Charente *(cf. « Un projet de mobilité et de qualité de l'espace public »)* **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT** → **Orientations d'aménagement thématiques** portant sur l'aménagement des espaces publics, en prenant en compte : la composition et la typologie des espaces, les perspectives à mettre en valeur, la continuité et le confort des parcours, le mobilier urbain et la signalétique… → **Orientations localisées portant sur des secteurs à aménager** : site ENGIE, parkings, places majeures… **REGLEMENT** → **Règles portant sur la qualité de traitement des espaces** (matériaux, mises en œuvre, mobilier, signalétique, éclairage, végétalisation…).	→ ***Ouverture d'une maison du patrimoine intégrant Via Patrimoine,*** *lieu de ressource, d'information et de gestion du patrimoine. Perspective d'une reconnaissance en CIAP ?* → ***S'appuyer sur le dispositif déjà actif de circuits thématiques touristiques,*** *à renforcer en liaison avec les autres pôles touristiques (ex : plateau/pôle image/Charente)* → ***Réflexion sur la « mise en lumière » du centre historique :*** *animations nocturnes permettant de retenir les touristes sur place* → ***Développer des supports d'animation*** *pour mieux mettre en scène et favoriser l'interprétation des patrimoines en s'appuyant sur les savoirs faire locaux en matière d'images*

DEVELOPPER LES PRESTATIONS TOURISTIQUES

Ce levier d'actions fait référence aux conditions « matérielles » d'accueil pour les visiteurs et à la prise en considération d'une évolution des pratiques et des usages du tourisme urbain. Il relaye notamment des besoins émanant de « touristes d'affaires », de « touristes itinérants » ou de « toursistes de proximité ».

Il décline largement des évolutions de pratiques en lien à l'usage du numérique pour se répérer et/ou accdéer à des services et des informations. Il est aussi articulé avec le nécessaire développement de services mis en place au titre d'autres fonctions urbaines (offre commerciale, pôle gare, réseaux de transports en commun…)

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
DIAGNOSTICS → Enquêtes d'immeubles : identifications de locaux pouvant être utilisés pour les services **REGLEMENT** → **Règles portant sur l'affectation des rez-de-chaussée et sur l'architecture des constructions** visant, entre autres à permettre : o la création de locaux de service dans les bâtiments existants o leur éventuelle implantation sur l'espace public.	→ ***Réflexion sur des offres de services en relation avec le tourisme :*** o *Bagagerie/lieux de consignes, sanitaires, location de vélo, point information…* o *Diffusion gratuite de la Wifi* o *Locaux pour les services proposés en privilégiant l'utilisation des rez-de-chaussée vacants (politique foncière)*

3. UN PROJET RESIDENTIEL

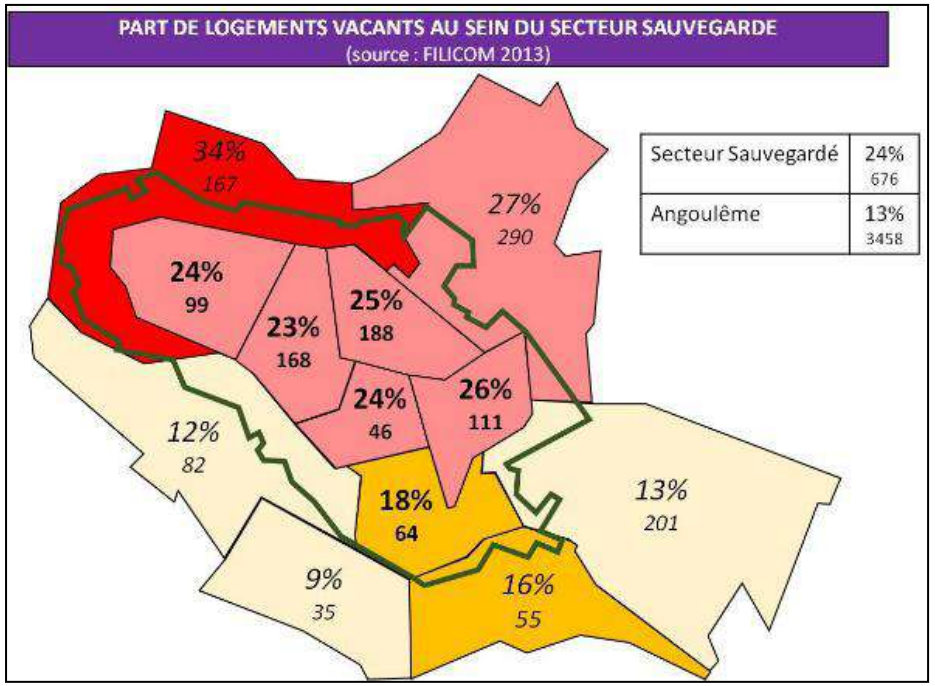
3.1. OBJECTIF 4 : ACCOMPAGNER UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE RENOUVELEE ET DURABLE SUR LE PLATEAU

3.3.1. OBJECTIFS STRATEGIQUES

Durablement impacté par la **crise du marché immobilier**, depuis 2008 - ayant notamment entraîné une **chute spectaculaire des prix à l'achat mais aussi accéléré le fléau de la vacance** (les taux, très élevés, s'établissent à 24% en 2013 à l'échelle du site patrimonial remarquable contre 13% à l'échelle communale), le Plateau durant cette période, apparaît avoir été notablement fragilisé dans ses fonctions résidentielles.

Au-delà de la crise du marché, **ce décrochage résidentiel** doit être considéré au regard d'une multiplicité de critères, parmi lesquels :

- le **coût de la fiscalité sur le bâti à Angoulême**,
- un **contexte immobilier globalement détendu**, en rapport aux tendances démographiques du territoire, à une dynamique de production de logements neufs périphériques entrant en concurrence avec l'offre de logements anciens, ainsi qu'à une commercialisation importante de programmes locatifs défiscalisés à partir de 2005, ayant, dans une certaine mesure, impacté les équilibres du marché,
- une **qualité globale des logements** sans rapport avec l'état de la demande (cf. 3.2, ci-après).



La ville d'Angoulême doit donc relever le défi du renouvellement de l'attractivité résidentielle de son centre ancien. De ce point de vue, le plateau semble présenter à ce jour le profil d'un « convalescent », au sens où **des premiers signaux laissent augurer d'un possible redressement, en lien notamment à l'arrivée de la LGV-SEA** (intérêt de nouveaux investisseurs, arrivées d'actifs « bordelais » recherchant des biens « moyen-haut de gamme », diversification de la demande sur des marches de niche – retraités, maisons secondaires...). Cette dynamique fragile et incertaine, exige d'être appréhendée dans le cadre d'un **projet résidentiel global que la stratégie du PSMV entend précisément impulser de manière volontariste**, en tenant notamment compte :

- **des équilibres à rechercher** entre les opérations nouvelles, les rénovations qualitatives, les types de logements à proposer**,** etc.,
- **des opportunités offertes par la mise en service de la LGV Sud Europe Atlantique** pour capter de nouvelles populations à la recherche d'un cadre de vie (esprit « village » du Plateau) d'une vie culturelle et de prix attractifs (comparativement à Bordeaux en particulier). Sur ce point, notons néanmoins que les horaires actuellement proposés entre Angoulême et Bordeaux ne favorisent pas véritablement le développement de flux importants « domicile-travail » (pas d'offre permettant notamment d'arriver à Bordeaux pour une embauche à 8h30 ou 9h),
- **de l'enjeu de spécifier et conforter le positionnement du plateau, en direction notamment des familles**, par une offre nouvelle de « grands » logements,

- de la **nécessaire mise en avant d'un « cadre de vie » résidentiel**, intégrant la structuration de services de proximité, pour rendre les logements attractifs et répondre aux attentes des habitants.

L**e PLUI en cours d'élaboration devra être mis à profit pour influer sur la stratégie de développement de l'habitat sur le Plateau et plus globalement dans le cœur d'agglomération,** en cohérence avec le PSMV. Pour mémoire, le PADD du PLUI en l'état prévoit entre autres, au rang ces objectifs stratégiques de :

- favoriser une remise en tension du marché immobilier local, cet objectif passant par la création à l'horizon de 10 ans de 6 000 nouveaux logements,
- privilégier la production de logements en réinvestissement urbain (lesquels devront s'élever à 70% du total des nouveaux logements produits),
- redonner de l'attractivité aux centralités du territoire et accorder une place privilégiée au cœur d'agglomération, lequel devra accueillir une part prépondérante de l'offre nouvelle de logements,
- diversifier et consolider tous les segments de l'offre de logements.

Deux leviers d'action traduisent cette stratégie dans le cadre du PSMV :

→ **Promouvoir l'offre de logements à l'échelle du centre d'agglomération et spécifier des produits résidentiels propres au plateau**

→ **Accompagner le projet résidentiel par une offre de services de proximité**

3.3.2. LEVIERS D'ACTIONS

PROMOUVOIR L'OFFRE DE LOGEMENTS A L'ECHELLE DU CENTRE D'AGGLOMERATION ET SPECIFIER DES PRODUITS RESIDENTIELS PROPRE AU PLATEAU

Ce levier d'actions fait référence aux équilibres à définir et à une offre globale à structurer à l'échelle du centre d'agglomération afin :

- D'assurer des complémentarités et des articulations (produits résidentiels et services associés) pour répondre à une offre très diversifiée de demandes selon les âges, les pratiques de vie et les moyens financiers des personnes désirant vivre en centre-ville
- De favoriser une « spécification » territoriale des offres, de manière à pouvoir les différencier
- De mettre en place une coordination et une communication globale des projets à l'échelle large du centre d'agglomération

Il suggère aussi une réflexion spécifique à engager pour structurer une offre « différenciante » d'hyper centre qui doit permettre :

- L'amélioration de la qualité des logements, en lien avec la diversité des publics souhaitée, dont les familles
- L'optimisation des conditions d'habitabilité dans le centre ancien et l'adaptation des logements aux modes de vie actuels, en développant notamment les possibilités de proposer et mutualiser des prestations de grande proximité (immeuble ou Îlot)
- De promouvoir et valoriser des opérations résidentielles emblématiques
- De promouvoir les avantages concurrentiels à vivre en hyper-centre : dans un contexte où une telle alternative peut susciter des représentations négatives(conditions d'accès, confort, performance énergétique…)

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
DIAGNOSTICS → Indentification de typologies d'immeubles aptes à recevoir des logements familiaux (maisons unifamiliales, immeubles de rapport à grands plateaux…) → Diagnostic du stationnement résidentiel de proximité (capacité, distance par rapport au logement…) et mise en évidences des besoins (voir chapitre suivant « Projet de mobilité et de qualité des espaces ») **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS** → **Aménagements des espaces libres** (publics ou privées) : gestion du stationnement, équilibre espaces verts/ espaces minéralisée… (voir chapitre suivant « Projet de mobilité et de qualité des espaces ») **REGLEMENT** → **Introduction des servitudes de taille minimale des logements et de nombre de logements d'au moins 3 pièces dans les opérations d'ensemble** (réhabilitation ou nouvelles), dans le but de favoriser la création de logements familiaux dans les opérations. → **Règles portant sur l'architecture des constructions existantes et futures,** concernant entre autres : o L'incitation à la conservation des distributions intérieures des bâtiments d'intérêt patrimonial pour les logements familiaux o L'autorisation sous conditions, de créer des espaces extérieurs pour les logements (balcons, terrasses, jardinets…)	→ ***Réflexion sur la spécification des offres*** o *Travail sur un « contenu » rattaché à chacun des types d'offres permettant de déboucher sur un argumentaire : quels avantages/inconvénients entre une offre résidentielle « Plateau » et une offre résidentielle sur d'autres secteurs ?* o *La promotion de parcours résidentiels à l'échelle du centre d'agglomération* → ***Réflexion sur la qualité des logements*** *et sur les services associés en relation avec la diversité des publics souhaitée* o *Favoriser la production de logements familiaux (locaux de service communs, fonctions mixtes…)* o *Inciter à la mutualisation et au partage de certains espaces ou fonctions : garage vélos ou poussettes, lieux de stockage partagés, coursive commune permettant un accès aux étages depuis les cours intérieures…* o *Rechercher des solutions de stationnement résidentiel de proximité* o *Favoriser les espaces extérieurs privés (terrasses, balcons, loggias, jardinets)* → ***Communication sur les atouts d'une offre de logements du centre d'agglomération*** o *Actions larges de marketing territorial vers Bordeaux* o *Promotion ciblée auprès des navetteurs, des publics primo-accédant, des familles…*

ACCOMPAGNER LE PROJET RESIDENTIEL PAR UNE OFFRE DE SERVICES DE PROXIMITE

L'offre résidentielle proposée sur le plateau et promue doit aller bien au-delà du seul logement. Elle doit relever d'une approche globale et inclure des services de proximité pérennes et de qualité. L'accès à ces services doit être un critère d'attractivité majeur pour le plateau.

Ce levier d'action fait donc référence à la structuration de cette offre de proximité et à son adapttaion en fonction des besoins émergents. La question des équipements scolaires s'impose comme une priorité eu égard à une offre proche de la saturation ; de même que l'accès à des prestations sociales, sportives ou culturelles de grande proximité.

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
DIAGNOSTICS → Voir carte précédente et cartes d'occupation des rez-de-chaussée des chapitres précédents. **REGLEMENT** → **Règles portant sur l'affectation des rez-de-chaussée et sur l'architecture des constructions** visant, entre autres : o A favoriser des usages spécifiques (affectation) o A permettre l'adaptation des locaux à de nouveaux usages : restructuration intérieure, accessibilité, sécurité, intégration d'éléments et de locaux techniques... **PLAN** → **Constructibilité adaptée aux besoins des équipements** (emprises constructibles ou espaces en blanc constructibles sous conditions	→ ***Prévoir, quantifier et anticiper :*** o *Le développement des équipements scolaires et sportifs, dans la perspective d'un accueil de nouvelles familles* o *Le développement de lieux de vie partagés pour des usages occasionnels, d'espaces de convivialité, d'espaces associatifs...* o *Le développement de l'offre « sports-loisirs »* o *Des fonctions sociales de proximité*

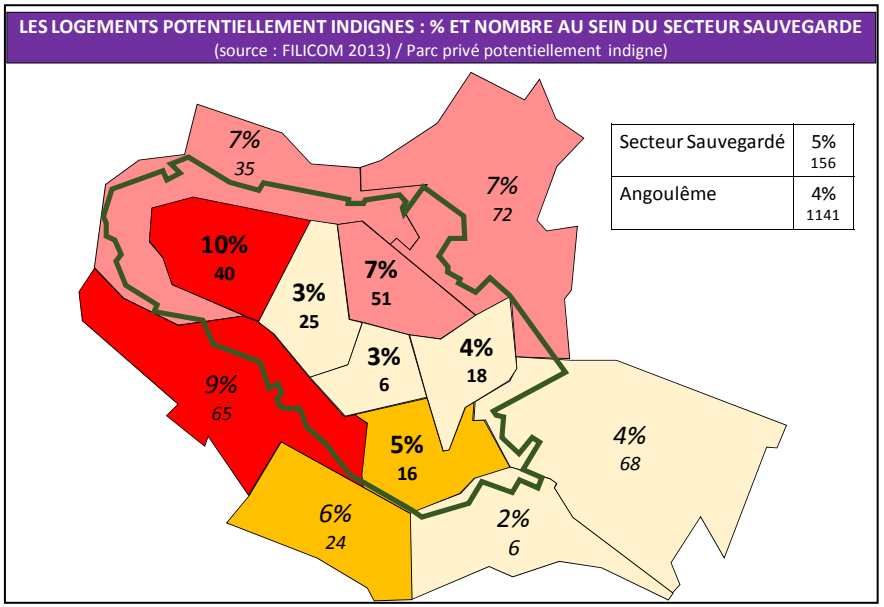
3.2. OBJECTIF 5 : POURSUIVRE ET ACCENTUER LA REHABILITATION DU PARC IMMOBILIER ET LE TRAITEMENT DE LA VACANCE

3.2.1. OBJECTIFS STRATEGIQUES

Parmi d'autres facteurs, l**a qualité des logements existants semble impacter défavorablement l'attractivité résidentielle du plateau**. On observe ainsi notamment :

- **une vétusté et une dégradation globales du bâti**, l'état d'un grand nombre de logements pouvant être qualifié de moyen à très dégradé (catégories cadastrales 6, 7 ou 8, atteignant dans certains secteurs plus de 60% du bâti ; part importante de logements potentiellement indignes dans les secteurs Beaulieu / Saint-Ausone / Vieil Angoulême) ;
- **des conditions d'habitabilité aléatoires** : conformité aux normes de sécurité ; conditions d'accessibilité, exiguïté des logements ; critères de confort.

Il est à noter que ces phénomènes se conjuguent dans certains cas avec **des situations de (grande) fragilité sociale** (ménages à bas revenus, situations d'isolement, touchant en particulier des personnes âgées...)



Ces constats interpellent fortement les politiques publiques locales. On notera ainsi en particulier :

- le **Plan Local de l'Habitat 2014-2020 du Grand Angoulême**, intégrant l'objectif stratégique de réinvestir et conforter les centres urbains par la reconquête et la réhabilitation de l'habitat ancien délaissé et dégradé : mobilisation d'outils de veille, incitatifs et coercitifs ; politique active de résorption de la vacance en s'appuyant sur un objectif de remise sur le marché de 95 logements/an...
- les **objectifs inscrits dans le PADD du PLUI** en cours d'élaboration :
  - privilégier la rénovation de l'existant, la reconquête des friches ;
  - redynamiser, valoriser et conforter les centralités par la reconquête et la réhabilitation de l'habitat ancien délaissé et dégradé ;
  - faire de la lutte contre la vacance la première priorité d'action sur l'habitat avec l'objectif prioritaire de remettre sur le marché 800 logements ;
  - permettre aux propriétaires de faire évoluer leur bâti ;
- **les diverses politiques d'appui au traitement opérationnel des problématiques du parc privé mises en œuvre à l'échelle de la Ville ou de l'Agglomération depuis les années 1990** : OPAH (lutte contre l'insalubrité et la vacance, lutte contre l'habitat indigne) ; PIG Renouvellement Urbain (2012-2013) ; PIG « Habiter mieux »; PIG « Insalubrité » (2012-2014) ; dispositif « Pass Accession »...
- qu'à l'issue de l'étude pré-opérationnelle, **le grand Angoulême vient de retenir le scénario le plus volontariste concernant l' « OPHA RU »**. Elle vise à prolonger les actions visant l'habitat dégradé dans les quartiers anciens d'Angoulême. Cette opération poursuit l'objectif assumé de cibler les bâtiments les plus problématiques et de susciter, par l'exemplarité, une dynamique plus large.

La résorption de la vacance et la valorisation du parc de logements dans son ensemble apparaissent donc primordiales pour renforcer l'attractivité résidentielle du plateau :

- sachant que le traitement des logements dégradés et du « mal-vivre » nécessitera des investissements lourds en travaux de rénovation et de mise aux normes ;
- dans un contexte local où la vacance est en partie le fait d'une « rétention foncière » de la part de propriétaires privés, souvent âgés, n'ayant pas forcément le besoin économique de valoriser leur patrimoine.

La stratégie du PSMV entend contribuer à relever ce défi, selon une approche pragmatique et globale :

- en cohérence avec les orientations stratégiques actuelles (PLH, PLUI…) et les outils en cours de réflexion (OPAH RU « Quartiers anciens ») ;
- en promouvant une diversité d'outils (anticipation, connaissance et suivi des situations ; sensibilisation/information ; promotion et accompagnement des projets…) en réponse à la diversité des situations (propriétaires, locataires, public primo-accédant, investisseurs…) :

Trois leviers d'action traduisent cette stratégie dans le cadre du PSMV

→ **Promouvoir des outils cadre et des démarches auprès des propriétaires**

→ **Développer des outils financiers complémentaires pour agir contre la vacance et le « mal vivre résidentiel »**

→ **Promouvoir des opérations qualitatives**

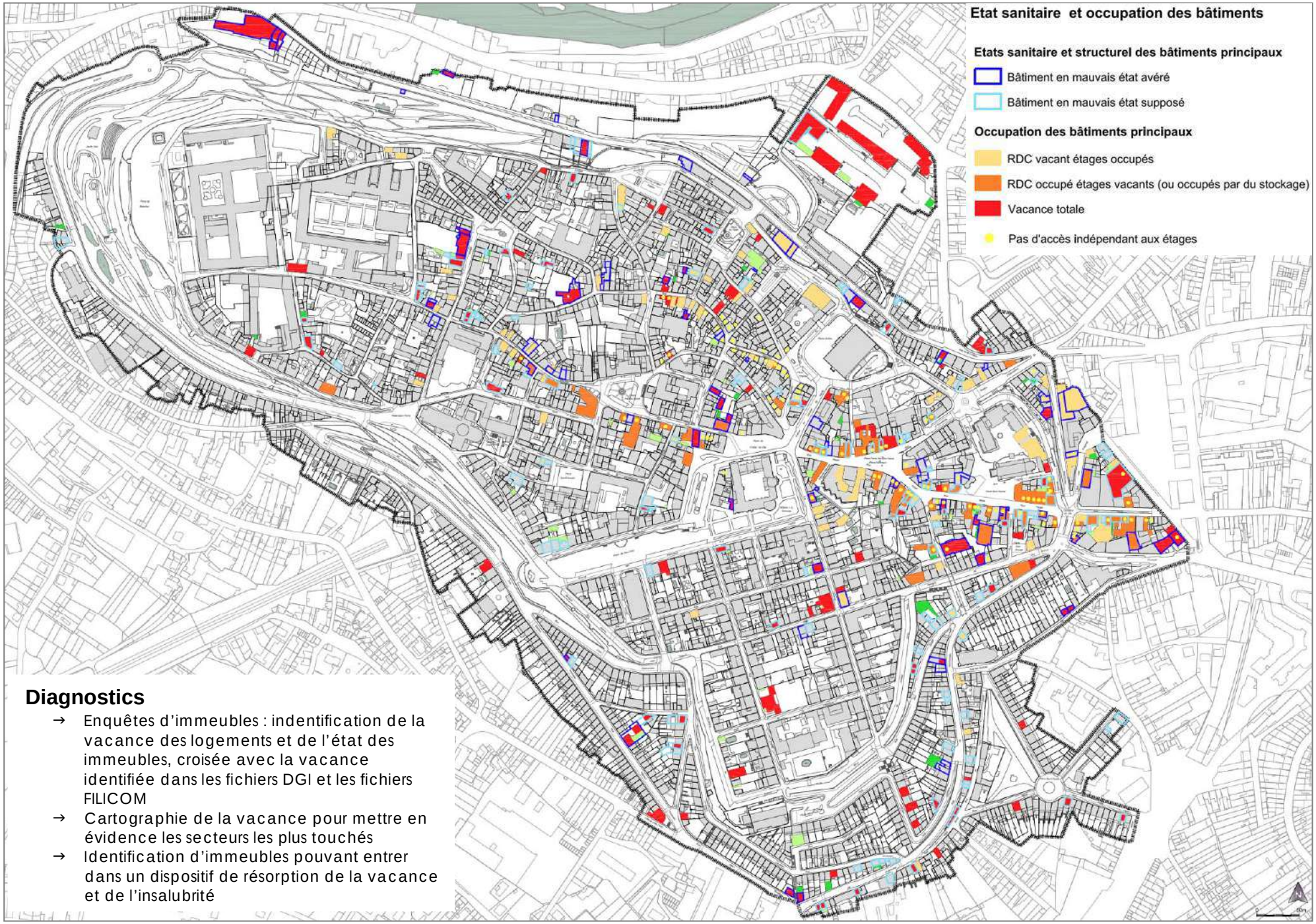
Synthèse des constats du PSMV concernant l'état de dégradation et la vacance des bâtiments (voir carte suivante)

- ***Un état préoccupant de nombreux bâtiments*** *(sur les 1880 immeubles principaux)*
  - ***82 bâtiments en mauvais état avéré*** ***soit 3,8%***
  - ***139 bâtiments en mauvais état supposé*** ***soit 5,7%***

Soit un total : 221 immeubles en mauvais état, représentant près de 12% *des 1880 bâtiments principaux du PSMV*

- ***Une vacance très importante des bâtiments principalement à usage de logement*** *(sur les 1880 immeubles principaux)*
  - ***170 bâtiments totalement vacants*** ***soit près de 10%***
  - ***208 bâtiments partiellement vacants*** ***soit 11%*** *(dont93 immeubles avec RdC vacant et étages occupés, 115 immeubles avec RdC occupé et étages entièrement vacants)*

Soit un total : 377 bâtiments vacants ou partiellement vacants, représentant 20% *des 1880 bâtiments principaux du PSMV*



Diagnostics

- → Enquêtes d'immeubles : indentification de la vacance des logements et de l'état des immeubles, croisée avec la vacance identifiée dans les fichiers DGI et les fichiers FILICOM
- → Cartographie de la vacance pour mettre en évidence les secteurs les plus touchés
- → Identification d'immeubles pouvant entrer dans un dispositif de résorption de la vacance et de l'insalubrité

3.2.2. LEVIERS D'ACTION

DES OUTILS CADRE ET UNE DEMARCHE A MENER AUPRES DES PROPRIETAIRES

Ce levier d'action fait référence à l'exigence d'une approche globale, perenne et pédagogique à destination des propriétaires, afin de se mettre en situation de lever des freins liés à une meconnaissance des outils et/ou à une « frilosité » de gestion patrimoniale. Il s'agit par là même de susciter une dynamique. Plusieurs pistes de travail sont relayées :

- Mieux appréhender le repérage et le suivi des situations en rapport au mal vivre et aux logements dégradés, dans une logique de veille et d'anticipation inscrite dans la durée
- Renforcer le dispositif d'information, de sensibilisation et d'accompagnement des propriétaires dans la durée selon une approche globale (volets sanitaire/social, technique, administratif, financier...) pouvant fonder des approches partenariales
- Renforcer les réponses coercitives et parer aux situations d'urgence, ces politiques devant s'inscrire en articulation avec les processus de veille, d'information et d'accompagnement des propriétaires

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
DIAGNOSTICS → Voir carte précédente **REGLEMENT** → **Règles portant sur l'architecture des constructions existantes** visant, entre autres : o A favoriser la desserte des étages vides au-dessus des commerces (reconstitution d'un accès indépendant, regroupements de surfaces, recompositions de cœurs d'îlots...) o A favoriser des regroupements de surfaces pour les très petits immeubles	→ ***Mise en place et animation de l'observatoire de l'habitat*** o *Un outil obligatoire pour les EPCI dotées d'un PLH* o *Un outil devant être mis à profit en particulier pour suivre l'évolution de la vacance* → ***L'engagement d'une démarche d'information, sensibilisation et d'accompagnement des propriétaires*** o *Une prospection de terrain à engager pour approfondir la connaissance des situations* o *La valorisation des périodes de mutation dans la gestion ou l'occupation des biens (vente, changement d'affectation, réhabilitation, ...)* o *Une communication large et pédagogique à réaliser sur les outils mobilisables* → ***Des outils d'accompagnement déjà opérationnels à encadrer*** o *l'OPAH-RU « Quartiers Anciens » actuellement engagée* o *Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) adossée à l'OPAH-RU, pour enclencher des actions coercitives (travaux déclarés d'utilité publique avec obligation de faire sur immeubles abandonnés)* o *L'opportunité de se doter d'une structure de gestion de ces outils avec Concession publique d'aménagement (CPA) concédée à un opérateur spécialisé* → ***Le traitement des situations d'urgence*** o *Police municipale, relogement, suivi de l'état sanitaire des immeubles...*

DES OUTILS FINANCIERS COMPLEMENTAIRES POUR AGIR CONTRE LA VACANCE ET LE « MAL VIVRE RESIDENTIEL »

Très complémentaire du précédent, ce levier d'action fait référence à la mobilisation/valorisation d'outils permettant d'impulser et de soutenir des démarches de réhabilitation ; en particulier en visant :

- L'élargissement du cercle des acteurs mobilisés par un renforcement de leur intérêt à s'emparer de la question
- La promotion d'outils économiques et financiers qui accompagnent les opérations de réhabilitations

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
DIAGNOSTICS → Enquêtes d'immeubles : indentification d'immeubles susceptibles de faire l'objet d'une restauration d'ensemble dans les cadres opérationnels ci-contre (vacants, occupés par des logements insalubres, changement d'affectation…) - Voir carte précédente **REGLEMENT** → **Règles portant sur l'architecture des constructions existantes** visant, entre autres : o A favoriser des opérations de réhabilitation qualitative, respectueuse du patrimoine o A prendre en compte les modes de vie actuels et les contraintes techniques (accessibilité, sécurité incendie…)	→ ***Solliciter des investisseurs*** *pour l'achat/restauration d'immeubles éligibles aux déductions fiscales Malraux* o *Un dispositif s'appliquant aux opérations de restaurations « lourdes »* o *D'où l'exigence de repérer et promouvoir les opportunités liées à ce dispositif, en engageant un travail d'anticipation et de partenariat avec les investisseurs, ce qui suggère un suivi fin des mutations foncières* → ***Favoriser le « bail à réhabilitation »*** *(travaux de réhabilitation portés par un organisme se remboursant sur la mise en location postérieure aux travaux)* → ***Encourager l'accession dans le parc ancien*** *par des dispositifs inscrits dans le PLH* o *PTZ (prêt à taux zéro) dans l'ancien réactivé depuis 2016* o *Mobilisation d'outils opérationnels de remise sur le marché dans le cadre du Pass Accession notamment (ex : prime à la sortie de vacance de longue durée octroyée sous conditions…)*

PROMOUVOIR DES OPERATIONS QUALITATIVES

Ce levier d'action souligne et décline l'exigence de promouvoir des opérations de qualité, respecteuses des spécificités patrimoniales et de sécuriser les conditions techniques des rénovations

Deux pistes de travail complémentaires sont relayées :

- Informer, sensibiliser, « donner à voir » au grand public
- Favoriser le partage et la diffusion d'une culture commune, entre les différents acteurs intervenant sur le bâti ancien pouvant préfigurer la structuration d'une véritable « filière » à moyen terme

Engagements du PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
CAHIER TECHNIQUE, ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS, REGLEMENT → **Réalisation de « cahiers techniques »** de bonne gestion des travaux sur des thèmes ciblés : o Qualité des travaux o Amélioration des performances énergétiques des bâtiments o Sécurité incendie o Amélioration du cadre de vie : interventions dans les cours et jardins, restructurations de cœurs d'îlots, espaces extérieurs en relation avec les logements… → **Traduction des objectifs des cahiers techniques dans des orientations d'aménagement** et dans le règlement du PSMV	→ ***Mettre en place une « maison du patrimoine »*** o *Un espace d'accueil et d'accompagnement des démarches privées de réhabilitation (entre autres usages).* o *Un lieu d'animation « multi-facettes », ayant vocation à valoriser des sites existants et s'appuyer sur les services de la collectivité* → ***Favoriser une dynamique d'échanges de bonnes pratiques et de transmission des savoir-faire entre professionnels*** → ***Favoriser la formation des artisans, en relation avec les organisations professionnelles (CAPEB, FNB)*** → ***S'appuyer sur les chartes existantes et les actualiser*** o *Charte de qualité des façades* o *Charte couleurs*

3.3. OBJECTIF 6 : VALORISER ET DECLINER LE PROJET ENERGETIQUE DE L'ANGOUMOIS A L'ECHELLE DU PSMV

3.3.1. OBJECTIFS STRATEGIQUES

Sur l'Angoumois comme ailleurs, la réduction de l'empreinte énergétique/carbone constitue un défi majeur à relever sur le long terme.

Moyennant quoi, différentes **politiques globales ou plus ciblées ont été historiquement mises en œuvre**, à l'échelle du Grand Angoulême, voire au-delà (CAUE Espace Info Energie de la Charente ; PIG « Habiter mieux » ; travaux de réhabilitation thermique menés par l'OPAH de l'Angoumois sur son parc social...). En s'appuyant sur ces premiers acquis et dans le contexte de la nouvelle loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, **un engagement volontariste et une dynamique collective sont aujourd'hui portés sur le territoire du Grand Angoumois**. On notera ainsi :

- **le projet d'agglomération de 2014** inscrivant la transition écologique et énergétique comme axe fort de développement ;
- **l'obtention de la labellisation nationale Territoire à énergie positive pour la croissance verte** associée à un programme d'actions et des financements de l'Etat ;
- sur la base d'un appel à projet régional, **la démarche « Territoire à énergie positive (TEPos) de l'Angoumois »** portée conjointement par le Grand Angoulême, le Syndicat Mixte de l'Angoumois et le Pays Horte et Tardoir, portant des objectifs ambitieux de réduction des consommations d'énergie d'ici 2030, de développement local des énergies renouvelables et de renforcement de l'efficacité et de la sobriété énergétiques dans le secteur résidentiel
- **le portage d'opérations phares intégrant l'objectif de transition énergétique** : bus à haut niveau de service et renouvellement de la flotte ; projet de Technoparc des industries du futur incluant une expérimentation sur le stockage de l'énergie ; création du Business Center performant sur le plan énergétique au sein du pôle gare ; volonté de développer la filière énergétique sur le plan économique...

Le PADD du PLUI en cours d'élaboration semble pleinement conforter cette ambition :

- **en réaffirmant l'objectif de se positionner en tant que « territoire à énergie positive »**, cela par différents biais : exemplarité énergétique de l'agglomération, promotion de la sobriété et de l'efficacité énergétiques, développement cohérent des projets de production d'énergies renouvelables ;
- **à la faveur de la territorialisation des enjeux prioritaires** par communes mais aussi par quartier, le Plateau étant explicitement visé parmi d'autres secteurs.

Dans le centre ancien, il apparaît de toute évidence que les enjeux énergétiques liés au secteur résidentiel sont prégnants. En s'appuyant sur ce capital d'acquis et d'initiatives diverses, la présente stratégie vise à territorialiser et spécifier les politiques à mettre en œuvre dans le centre ancien :

- compte tenu en particulier du profil du parc de logements et de leur caractérisation (ancienneté, dégradation du bâti, enjeux d'isolation et de renouvellement des équipements tels que les vitrages ou le chauffage, faible présence voire absence des énergies renouvelables...)
- en tenant compte de la vocation de cœur de ville du Plateau, de sa valeur patrimoniale, de son rayonnement en termes d'image...

Un levier d'action traduit cette stratégie dans le cadre du PSMV :

→ **Inscrire le PSMV dans la démarche « Territoire à Energie positive » de l'Angoumois en territorialisant des axes stratégiques et des actions**

3.3.2. LEVIERS D'ACTION

INSCRIRE LE PSMV DANS LA DEMARCHE « TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE » DE L'ANGOUMOIS EN TERRITORIALISANT DES AXES STRATEGIQUES ET DES ACTIONS

Ce levier d'action fait référence à l'opportunité de territorialiser et de spécifier la dynamique mise en œuvre à l'échelle de l'angoumois en matière de transition énergétique. Il s'agit notamment de traiter de manière singulière les enjeux spécifiques à l'amélioration de la performance énergétique du parc ancien. Cette approche doit se décliner sur le plan de la communication/sensibilisation, des outils d'accompagnement et des considérations techniques.

En s'appuyant sur la démarche « Territoire à énergie positive » de l'Angoumois, il s'agit de promouvoir une approche technique et pédagogique dans le cadre du PSMV sur les conditions techniques de la prise en compte économies d'énergie dans le bâti ancien

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
CAHIER TECHNIQUE, ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS → **Réalisation d'un « cahier technique »** portant sur l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments : approche globale à l'échelle du quartier, de l'îlot et du bâtiment ; travaux intérieurs : isolation, ventilation, chauffage, changement de menuiseries, traitement des espaces libres (perméabilité des sols, végétalisation…), intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable… → Traduction des objectifs du cahier technique dans une orientation d'aménagement et dans le règlement du PSMV (travaux extérieurs intérieurs pour les bâtiments, aménagement des espaces libres) **REGLEMENT** → **Règles portant sur l'architecture des constructions existantes et futures**, ainsi que sur les espaces libres, concernant entre autres : o La protection et l'adaptation des intérieurs d'immeubles o L'insertion éventuelle de panneaux solaires (dans l'architecture ou les espaces libres)	→ ***Définir des objectifs spécifiques attachés au tissu urbain historique*** o *Performance énergétique des bâtiments et réhabilitation thermique des logements* o *Développement des énergies renouvelables (ex : panneaux solaires ; déploiement d'un réseau de chaleur)* → ***Promouvoir une information plus fine sur les enjeux énergétiques et les leviers d'intervention*** o *Valorisation de la démarche « Maison du patrimoine »* o *Mise à disposition d'un espace d'accueil et d'accompagnement des démarches privées de réhabilitation : des articulations à rechercher avec la volonté affichée de pérenniser un guichet unique de l'habitat pour la rénovation des logements résidentiels privés* o *Promotion de comportements et de pratiques renouvelés (poursuite des actions du type « familles à énergie positive dans le centre ancien)* → ***Mobiliser les professionnels dans le cadre de la rénovation énergétique des bâtiments*** o *Au-delà des politiques incitatives/coercitives, une dimension « travaux » prépondérante nécessitant une approche qualitative* o *Mise en place d'actions d'information et de formation aux spécificités du bâti ancien, tournés vers les artisans* o *Accompagnement et du suivi des travaux réalisés dans le périmètre du site patrimonial remarquable, sur des objectifs de qualité : guides techniques et de « bonne conduite…* o *Structuration d'un centre de ressources (dans la Maison du patrimoine ?)* → ***Engager quelques opérations pilotes****, sur des ensembles bâtis à réhabiliter (effet démonstrateur et « vitrine » ; sensibilisation ; expérimentation et innovation ; dynamiques partenariales d'acteurs…)*

4. UN PROJET DE MOBILITE ET D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ET PAYSAGERS

4.1. OBJECTIF 7 : ACCOMPAGNER UNE EVOLUTION DES PRATIQUES DE MOBILITES A L'ECHELLE DU CENTRE D'AGGLOMERATION

4.1.1. OBJECTIFS STRATEGIQUES

Les notions de déplacement urbain / mobilité ont évolué et sont prises en compte dans de nombreuses villes, répondant à des objectifs nationaux, entre autres du ministère de l'Ecologie.

La question de la mobilité est un sujet majeur pour le développement et le rayonnement futur du Grand Angoulème. L'une des ambitions du PADD du PLUI en cours d'élaboration est d'investir dans la mobilité en anticipant les nouvelles formes de déplacements.

Pour répondre à cette ambition, plusieurs objectifs qui conditionneront, l'aménagement de l'espace public et les usages pour les habitants ou visiteurs, sont exprimés dans le PADD :

- Mettre Le BHNS au service d'une logique globale en le connectant avec la plus grande diversité de déplacement.
- Réserver une vraie place aux piétons et aux cyclistes en assurant la continuité des déplacements, en mettant en place un schéma directeur d'aménagement cyclable et en valorisant qualitativement les circulations douces dans les aménagements de l'espace public.
- Anticiper le développement du covoiturage et accompagner des nouveaux usages automobiles (Etude sur la mise en place de parkings dédiés au co-voiturage dans les centralités et/ou proches des transport en commun, prise en compte des nouvelles formes d'alimentation pour les véhicules (gaz, électricité, hydrogène)).

Dans cette optique et à l'échelle du Site Patrimonial Remarquable, il s'agit, sur des critères de décongestion urbaine, de gestion des nouveaux flux (LGV), de promotion de l'intermodalité et de prise en compte de l'arrivée du BHNS :

→ **De permettre la restructuration des mobilités et la requalification des aménagements de l'espace public, tout en assurant la mise en valeur du patrimoine angoumoisin.**

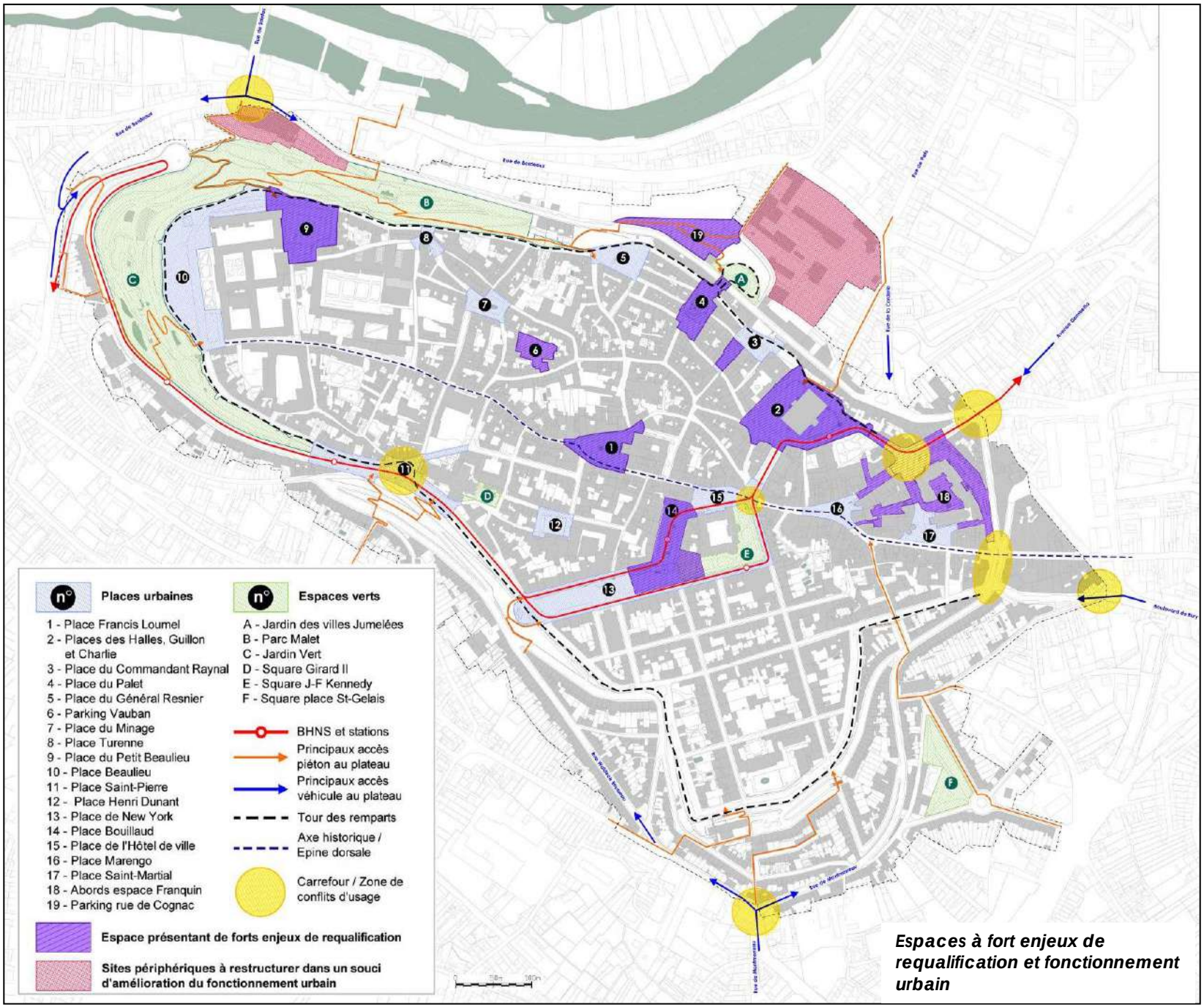
→ **De favoriser la création d'une offre de stationnement en adéquation avec le développement résidentiel et commercial souhaité du plateau.**

→ **De promouvoir les mobilités douces en prenant en compte la situation singulière du plateau.**

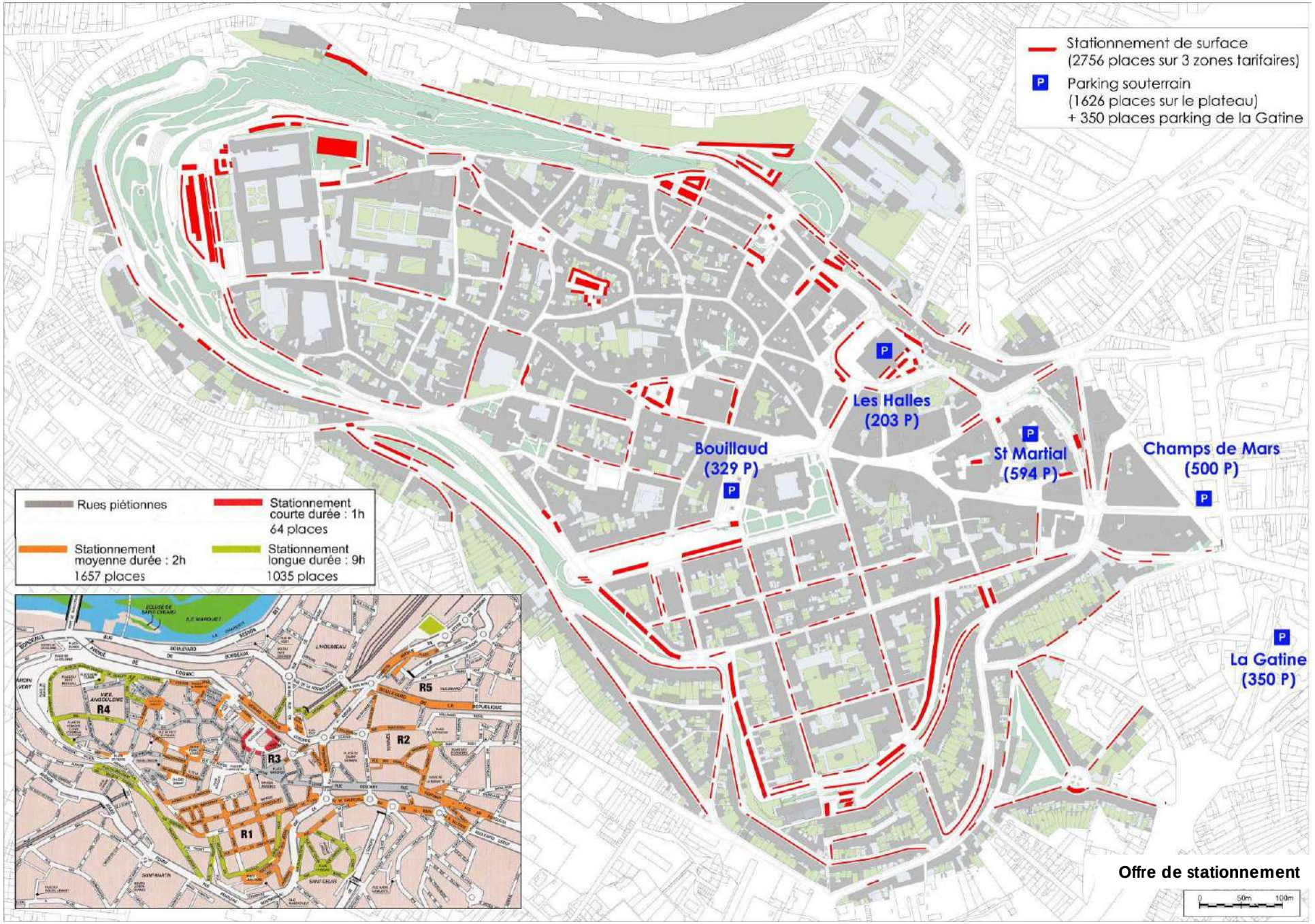
Deux leviers d'action accompagnent et traduisent cette stratégie dans le cadre du PSMV :

→ **Organiser une gestion différentiée du stationnement de proximité.**

→ **Favoriser le développement des circulations douces et faire évoluer les offres de mobilités.**



Espaces à fort enjeux de requalification et fonctionnement urbain


Stationnement de surface
(2756 places sur 3 zones tarifaires)
Parking souterrain
(1626 places sur le plateau)
+ 350 places parking de la Gatine
Les Halles
(203 P)
Bouillaud
(329 P)
St Martial
(594 P)
Champs de Mars
(500 P)
La Gatine
(350 P)
Rues piétonnes
Stationnement
courte durée : 1h
64 places
Stationnement
moyenne durée : 2h
1657 places
Stationnement
longue durée : 9h
1035 places
R1
R2
R3
R4
R5
Offre de stationnement
0
50m
100m

4.1.2. LEVIERS D'ACTION

ORGANISER UNE GESTION DIFFERENTIEE DU STATIONNEMENT DE PROXIMITE

Ce levier d'action fait référence à la double exigence de réduire la circulation automobile sur le plateau et de proposer des solutions de stationnement appropriées aux résidents du plateau et à des usages occasionnels en matière de commerces ou d'accès à certains services.

Il se traduit par des démarches visant à créer ou spécifier des places de stationnement ciblées pour certains usages (dépose minute, livraison, ...) et par une organisation de la gestion du parc existant. Les objectifs suivant doivent être poursuivis :

- Réorganiser et offrir de nouveaux espaces de stationnement
- Améliorer la qualité et le fonctionnement des parkings existants (accès, information sur l'occupation, offres tarifaires, signalétique)
- Favoriser le partage du stationnement (jour/nuit entre activités et résidentiel par exemple)...
- Anticiper et adapter l'offre avec les nouveaux modes de transport et accès au centre-ville (BHNS, pôle d'échange multimodal, maison de la mobilité)

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
DIAGNOSTICS → Repérage des zones de stationnement aérien et enterré ainsi que des sites potentiellement aménageables (optimisation ou création) **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS** → Orientations thématiques portant sur : o Une nouvelle offre de stationnement de proximité o Les aménagements permettant la modularité des usages (stationnement, marché, manifestation, terrasses, espace libre...) en fonction des saisons et des manifestations. → **Orientations localisées sur des secteurs à aménager, identifiés dans le PSMV** (place du Petit Beaulieu, parking rue de Cognac, Parking Vauban...) **REGLEMENT** → **Règles spécifiques concernant l'aménagement des espaces libres,** permettant d'optimiser l'usage des terrains (stationnement semi-enterré ou enterré, dalles végétalisées...) → **Règles portant sur le stationnement public et privé** (quantitatives et qualitatives) (Chap. 4.5 : Normes de stationnement automobile)	→ ***Réflexion sur l'offre de stationnement et sur son évolution en relation avec la reconquête des logements et des activités envisagée à l'échelle du Plateau :*** o *Renforcement de la gestion différentiée : stationnement résidentiel / visiteurs (politique tarifaire)* o *Opportunités de création de nouveaux espaces voués au stationnement (cœur d'ilots, sites à restructurer)* → ***Etudier l'incidence des nouveaux modes et nouvelles offres en matière de transport sur l'évolution du stationnement en ville*** → ***Valoriser et favoriser une meilleure gestion des parcs souterrains existants*** *(aménagements pour les rendre plus attractifs, signalétique, tarification)* → ***Renforcer le dispositif d'information et de sensibilisation sur le stationnement,*** *notamment en développant les nouvelles technologies d'information sur la gestion du stationnement* o *informations sur l'occupation et la localisation des places disponibles via des applications mobiles* o *contrôle et verbalisation*

FAVORISER LES CIRCULATIONS DOUCES ET FAIRE EVOLUER LES OFFRES DE MOBILITE

Ce levier d'action fait référence à l'exigence de mettre en place une politique de déplacement urbain et de traitement de l'espace public plus favorable au partage de l'espace et au développement des circulations douces. Cette politique doit prendre en compte :

- L'évolution des transports en commun et des enjeux d'inter modalité (Cf. PDU)
- La signalétique et les nouveaux dispositifs d'information.
- La topographie qui conditionne énormément l'usage des modes doux et qui peut engendrer une rupture dans la chaîne des déplacements en favorisant l'usage des modes motorisés pour les déplacements vallée/plateau.

Cette exigence conduit nécéssairement à reconsidérer la place de la voiture en ville et l'accompagnement de nouvelles pratiques de mobilité.

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
DIAGNOSTICS → Analyse de la trame viaire et « fiches espaces publics » révélant la typologie spatiale et fonctionnelle des espaces, la stratification historique des lieux, les dysfonctionnements et les enjeux de requalification propres à chaque espace. **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS** → **Orientations thématiques et transversales portant sur l'aménagement de l'espace public** et permettant d'assurer : o Un meilleur partage des espaces en fonction des usages et de la temporalité o Le désencombrement de l'espace public et donc la fluidité des déplacements piétons. → **Orientations d'aménagement localisées et/ou fiches « espaces publics »** favorisant un meilleur partage des lieux et des traitements de l'espace public en faveur des déplacements doux, comme par exemple : o La proposition d'extension de la zone piétonne (ex : rue Jean Jaurès, rue d'Aguesseau…), o La suppression d'une voie de circulation au niveau de la place Francis Louvel permettant d'ouvrir plus largement l'espace au piéton, o La proposition de réserver un espace dédié au stationnement des vélos (ex : place des Halles / place Charlie). **REGLEMENT** → **Règles portant sur l'aménagement des espaces publics et favorisant entre autres la qualité et la polyvalence des espaces** (limitation des émergences, traitement des sols, éclairage, regroupement et limitation du mobilier et de la signalétique) (Chapitre 4.4 : Qualité et traitement des espaces non bâtis et abords des constructions). → **Emplacements réservés pour l'implantation d'ascenseurs ville-basse/Plateau**	→ ***Mise en place d'un véritable management de la mobilité :*** *mieux informer pour faciliter le passage d'un mode à l'autre et développer les différents systèmes d'informations .* → ***Synthèse et articulation entre les différents projets en lien avec les nouvelles offres de mobilité, en particuleir le BHNS :*** o *Développement de l'intermodalité et création de la Maison de la mobilité* o *Nouveaux services : location moyenne et longue durée de vélos à assistance électrique (Mobili'cycle) ; parkings relais au pied du plateau et navette électrique sur le Plateau ; développement du covoiturage en lien avec les transports en commun…* o *Etude de nouvelles liaisons « verticales » vallée/plateau* o *Prise en compte des nouvelles technologies : bornes électriques, borne de stationnement vélos, information et localisation GPS sur le trafic, sur le stationnement, sur les horaires de passages des transports en commun …* → ***Réflexion sur l'usage de certains espaces :*** o *Piétonisation et traitement en faveur du partage de l'espace intégrant les conditions d'organisation des pratiques commerciales (accès, logistique, étalage) et touristiques (terrasse de restaurant)* o *Travail qualitatif sur les continuités et sur le traitement des circulations piétonnes et cyclables (Schéma directeur d'aménagement cyclable, sécurisation, balisage, confort des itinéraires à mettre en lien avec la réorganisation des transports en commun)* o *Adaptation de la signalétique (à mettre en lien avec les pôles d'échanges multimodaux)* → ***Charte des espaces public***

4.2. OBJECTIF 8 : AMELIORER LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS EN PRENANT EN COMPTE LE FONCTIONNEMENT URBAIN, LES PATRIMOINES ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE

4.2.1. OBJECTIFS STRATEGIQUES

L'étude portant sur l'espace public s'articule autour de quatre approches (fonctionnelle, paysagère, patrimoniale et territoriale). Elle a révélé un certain nombre de dysfonctionnements relatifs à l'occupation et au traitement de l'espace public, à la mise en valeur du patrimoine existant et à la prise en compte des nouveaux usages. Parmi ces dysfonctionnements on peut souligner entre autres :

- La part importante des emprises dédiées exclusivement à l'automobile (circulation/stationnement),
- L'encombrement de l'espace public par le mobilier, les étalages et/ou les terrasses de restaurant,
- Le traitement trop hétérogène de l'espace public et trop routier de certaines voies et places,
- Une gestion du patrimoine végétal (protection, taille, suivi, choix des essences) peu favorable à la mise en valeur du Plateau,
- Le manque de prise en compte du patrimoine bâti limitrophe et des composantes identitaires (ex : notion de belvédère, ouvrages lié à la topographie, trame verte des contreforts du Plateau, traitement des sols en fonction des entités urbaines ...) dans l'aménagement de l'espace public,
- Le manque de repérage et d'information.

L'aménagement de l'espace public doit prendre en compte le territoire dans sa totalité, favoriser une vision unitaire et globale de l'espace, appréhender le territoire sous ses multiples aspects sociaux, techniques, qualitatifs et fonctionnels. Il doit éviter les approches fonctionnalistes partielles et dissociées (déplacement, stationnement, mobilier urbain, place de l'arbre, politique commerciale, politique touristique...) qui aboutissent souvent à des réalisations fragmentaires ou à une addition de prescriptions dissociées d'un projet global.

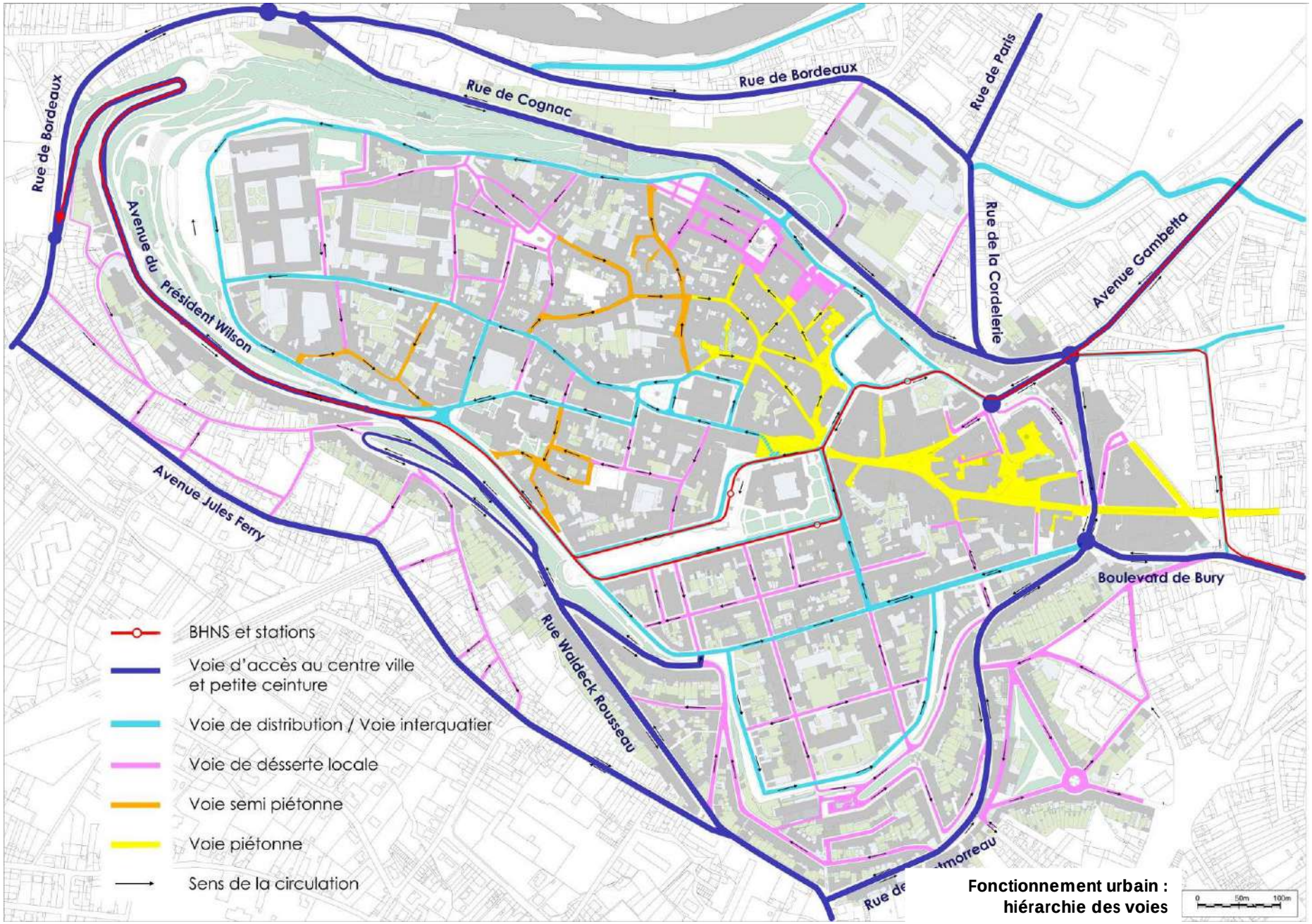
Dans ce cadre, l'objectif stratégique et transversal porté par le Site patrimonial remarquable consiste à :

→ **Mettre en valeur le patrimoine existant et révéler les composantes identitaires d'Angoulême,** en prenant en compte les usages, les contraintes liées à la circulation, au stationnement et aux pratiques exceptionnelles attachées aux manifestations festives.

Deux leviers d'action accompagnent et traduisent cette stratégie dans le cadre du PSMV :

→ **Assurer le traitement qualitatif de l'espace public**

→ **Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les spécificités du plateau, en prenant en compte l'échelle du grand territoire.**



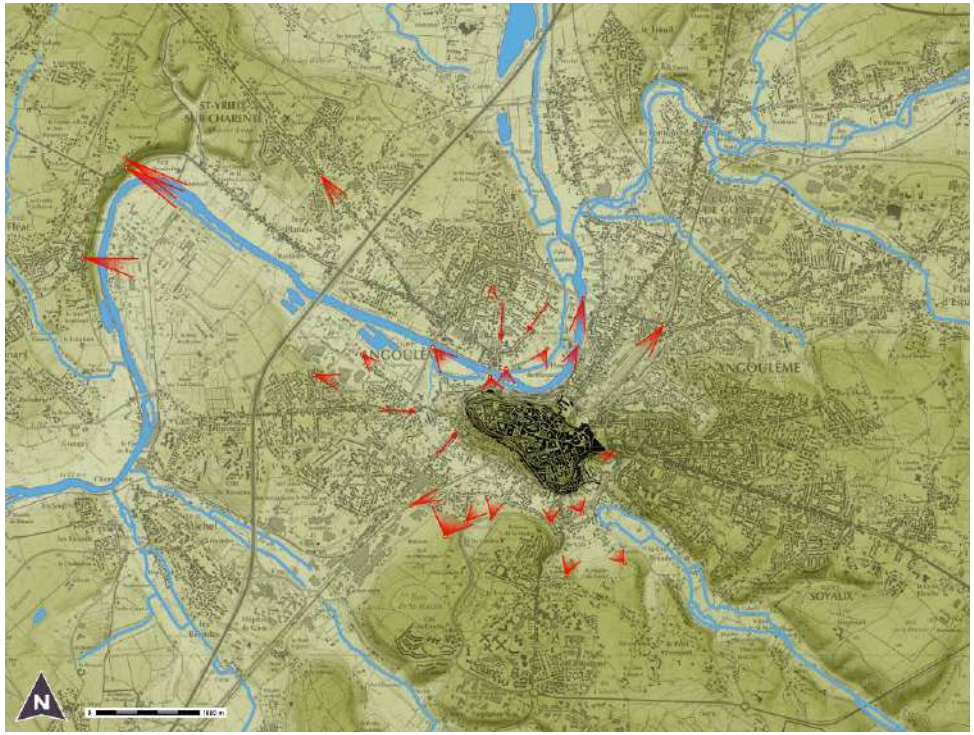
Fonctionnement urbain : hiérarchie des voies



Espaces libres et patrimoine végétal

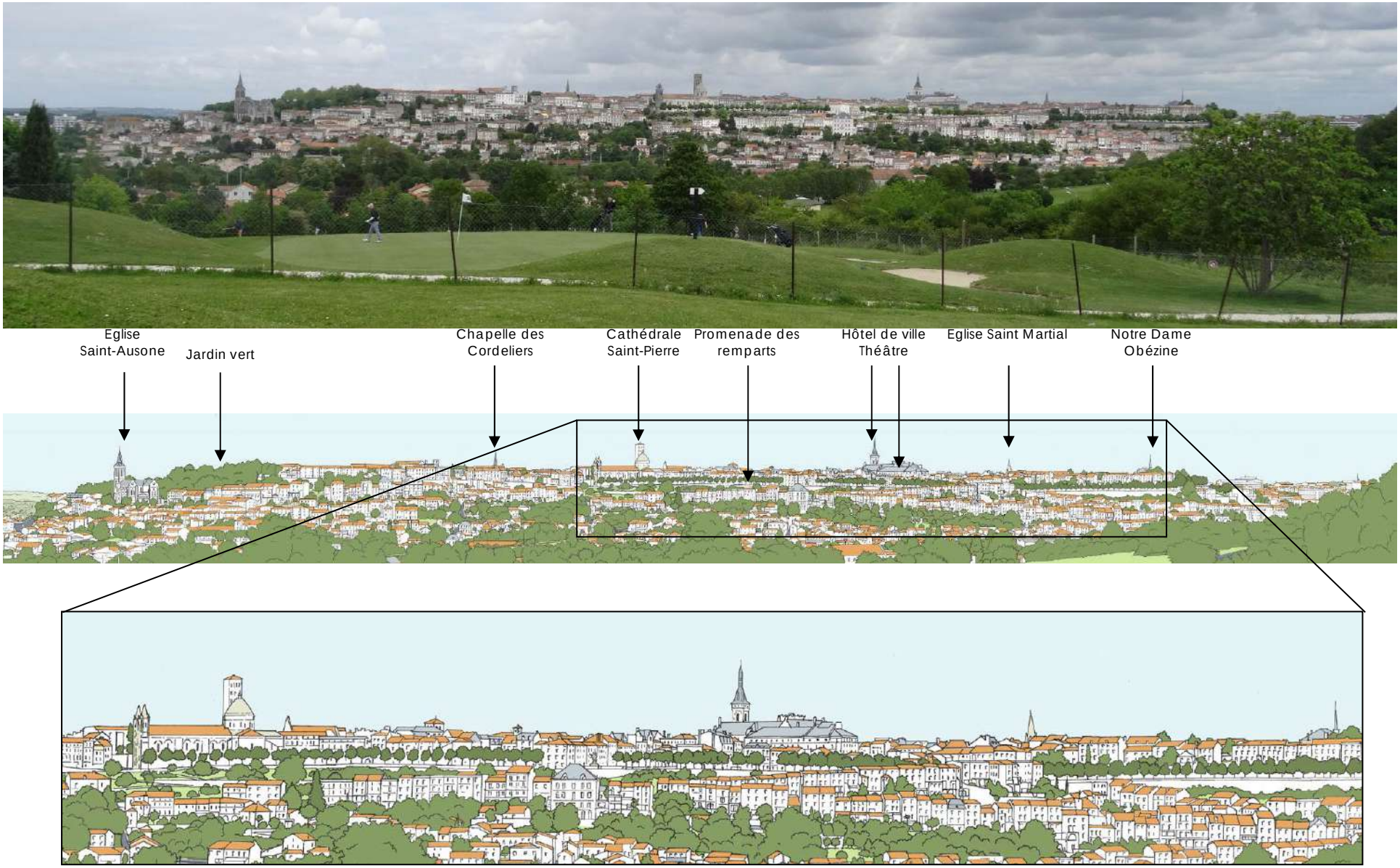


Porosités /Echappées visuelles et perspectives monumentales depuis le plateau



Principaux cônes de vue sur l'ensemble le promontoire rocheux occupé par la ville ancienne

<u>Diagnostic</u> : des silhouettes urbaines majeures conditionnées par le relief, l'implantation du bâti, des espaces libres et des écrins boisés



4.2.2. LEVIERS D'ACTION

ASSURER LE TRAITEMENT QUALITATIF DE L'ESPACE PUBLIC

Ce levier d'action renvoie directement à l'opérationnel et aux travaux d'aménagement de tous types portant sur l'espace public. Ces derniers devrant, quelle que soit leur échelle, faire l'objet d'une réflexion préalable, dont la teneur sera dictée par leur importance. Cette réflexion doit entre autres, permettre :

- D'affirmer les caractéristiques identitaires de la ville en mettant en adéquation l'usage et le traitement des voies en fonction du tissu urbain (maintien de composantes identitaires)
- De révéler et mettre en valeur les espaces et les édifices emblématiques du centre historique
- De requalifier les espaces et les éléments qui nuisent à la bonne lecture de la ville
- D'assurer la fluidité des déplacements en privilégiant les modes de circulation douce
- D'aboutir à un meilleur partage de l'espace public et offrir un meilleur confort pour les usagers
- Dintégrer de façon qualitative la signalétique, les éléments techniques et le mobilier urbain.

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
DIAGNOSTICS → Analyse révélant la typologie spatiale et fonctionnelle des espaces, la stratification historique des lieux, les dysfonctionnements et les enjeux de requalification propres à chaque espace. **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS** → **Orientations thématiques** : partage des lieux, désencombrement, confort, polyvalence, sobriété et mise en valeur des édifices patrimoniaux… → **Orientations localisées** : portant sur les espaces publics emblématiques ou présentant de forts enjeux de requalification pour la mise en valeur de la ville, entrées urbaines, seuils des carrefours et des zones de conflits. → **Orientations spécifiques sur l'intégration des aménagements liées au BHNS**, prenant en compte les spécificités des lieux et mettant en valeur le patrimoine (architectural et paysagé) concomitant. **REGLEMENT** → **Règles favorisant la qualité des espaces** (matériaux, mises en œuvre, mobilier, signalétique, éclairage…)	→ ***Documents de gestion partagés :*** o *Charte de traitement et d'usage des espaces publics, en liaison avec l'ensemble des acteurs et groupes d'usagers* o *Charte des terrasses de cafés et restaurants, en liaison avec les commerçants et les gestionnaires des espaces publics* o *Etude sur les couleurs et matériaux (tonalités dominantes, contrastes, harmonie de teintes …)* o *Charte / Plan lumière* o *Charte du patrimoine végétal*

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET LES SPECIFICITES PAYSAGERES DU PLATEAU EN PRENANT EN COMPTE L'ECHELLE DU GRAND TERRITOIRE

Ce levier d'action souligne la nécessité de préserver les éléments et les composantes qui forgent l'identité d'Angoulême et affirment la volonté de tendre vers un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces végétalisés. La présence de la « nature » en ville et le développement de la trame verte doivent aussi contribuer à :

→ Considerer le grand paysage à l'échelle du territoire pour assurer l'insertion qualitative des constructions futures. Les silhoutette urbaines majeures étant en effet conditionnées par le relief, l'implantation du bâti, des espaces libres et des écrans boisés

→ Tenir compte de la répartition et des spécificités des espaces libres dans les différents quartiers

PSMV	POLITIQUES INCITATIVES D'ACCOMPAGNEMENT
DIAGNOSTICS → Voir cartes précédentes : repérage du patrimoine, repérage des espaces libres en lien avec les ouvertures sur le grand paysage et des points de belvédères majeurs le long des remparts. **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS** → **Protection, mise en valeur et options d'aménagement des jardins, du patrimoine végétal et naturel** (jardin des villes jumelées, Parc Malet, Jardin Vert, place de New York…). → **Mise valeur des silhouettes de la ville** (OAP transversale portant sur le bâti, le velum et les écrins de verdure). → **Mise en valeur des belvédères, des rampes, des escaliers et murs de soutènement** forgeant l'identité d'Angoulême. **REGLEMENT ET PLAN** → **Règles transversales concourant à préserver le patrimoine végétal, les composantes paysagères et identitaires** d'Angoulême : o Règles de maintien des espaces végétalisés des coteaux (en particulier boisés) o Règles spécifiques à l'insertion des constructions futures (ligne de faitage / ligne de front / matériaux/ orientation /rythme parcellaire/ espace vert) o Règles spécifiques d'insertion des extensions (vérandas, terrasses, édicules sur les terrasses…) sur les fronts très visibles de l'extérieur du PSMV (fronts nord et sud) → **Protection des espaces jardins et cours privatifs d'intérêt patrim**onial (plan polychrome) et règles permettant de préserver les éléments de composition et/ou de décor dans les espaces protégé pour leur intérêt patrimonial et/ou historique. → **Protection des arbres remarquables et alignements arborés** (plan polychrome)	→ ***Valoriser et faire découvrir le patrimoine naturel et les composantes identitaires de la ville*** *(circuit /exposition /livret de découverte).* o *Réaliser un inventaire du petit patrimoine (puits, escaliers de jardin, réservoirs, treilles forgées, bassins, murs de soutènement…)* → ***Prendre en compte les spécificités du site dans les projets d'aménagement ou de construction :*** o *Prise en compte du relief, des velums, des boisements et des covisibilités (y compris périphériques au site patrimonial remarquable).* o *Protection des espaces naturels, des boisements et corridors écologiques (ex : ceinture verte au niveau du contrefort de la ville)* o *Prise en compte de la gestion de l'eau (ruissellement, imperméabilisation …).* → ***Reconnaître et conforter les espaces de « nature en ville » en agissant sur l'aménagement d'espaces dédiés à la biodiversité et à leur gestion écologique*** *(ex : Parc Malet)* → ***Adopter une gestion durable du végétal*** *(des espaces de nature sauvage et des espaces plus entretenus en fonction de l'intensité des usages et de la nature du tissu urbain).* → ***Développer des pratiques respectueuses et « éco-responsables »*** → ***Atlas de biodiversité*** → ***Trame bleu /Trame verte***

B. LA TRADUCTION DU PROJET DANS LE PSMV

Outre le présent rapport de présentation complété par ses annexes, le dossier du plan de sauvegarde et de mise en valeur comprend :

- **Une partie règlementaire composée :**

  . d'un document graphique concrétisant par la traduction graphique de la légende, l'ensemble des études analytiques et prospectives et justifiant les options prises dans le document d'urbanisme.

  . d'un règlement, précisant les conditions dans lesquelles est assurée la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain dans lesquels ils se trouvent. Le règlement a pour but de codifier les dispositions adoptées dans le plan et le rapport de présentation et de leur conférer une valeur légale et réglementaire.

- **Des orientations d'aménagement et de programmation** définissant les principes de mise en œuvre des projets proposés dans le PSMV et apportant des éclairages sur l'application règlementaire.

1. LE DOCUMENT GRAPHIQUE ET LA LEGENDE

RAPPEL DES OBJECTIFS DE PROTECTION

Les analyses réalisées dans l'emprise du PSMV ont permis de porter un regard nouveau sur l'ensemble urbain considéré, et de prendre en compte les évolutions de ces dernières décennies concernant la notion même de patrimoine. Depuis une vingtaine d'années, celle-ci a en effet évolué : il s'agit aujourd'hui de lui conférer une fonction plus vivante et moins muséale, en l'intégrant dans l'urbanisme contemporain. Dans ce but, les objectifs du PSMV ont permis :

- **D'évaluer les protections du bâti et des espaces libres**, à l'aune de la vision actuelle, en prenant en compte les strates correspondant à toutes époques qui ont marqué l'évolution des différents types de tissus urbains.
- **D'affirmer la fonction d'usage du patrimoine architectural, urbain et paysager,** en l'intégrant dans un projet qui respecte la compatibilité de ses fonctions avec sa morphologie (voir chapitre ci-dessus).

La partie 1 du rapport de présentation a pris en compte ces deux objectifs, et comporte une analyse précise du patrimoine architectural, urbain et paysager de la ville, s'appuyant sur l'histoire, l'évolution urbaine, ainsi que sur la typologie des espaces libres et des constructions.

L'ensemble de ces diagnostics et analyses apporte une connaissance approfondie permettant de fonder les critères de protection et les conditions d'adaptabilité du bâti et des espaces libres.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur identifie, grâce à sa légende, l'ensemble des immeubles bâti et des espaces libres.

Nota : pour la facilité de lecture, le présent chapitre reprend les catégories et l'ordre de la légende du PSMV.

1.1. IMMEUBLES SOUMIS A LA LEGISLATION RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES ET AUX SITES

1.1.1. IMMEUBLES BATIS MONUMENTS HISTORIQUES

Les immeubles qui font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques (inscription ou classement) sont répertoriés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur avec les distinctions suivantes :

. Les immeubles protégés en totalité, ***figurés par un aplat noir sur le document graphique.***

. Les immeubles faisant l'objet d'une ou de protection(s) partielle(s) : façades et/ou toitures, élément d'architecture et/ou de décor intérieur et/ou extérieur ou d'une construction (clôture, mur de soutènement, vestige archéologique…), ***représentés par une étoile noire détourée en blanc sur le document graphique***

Que la protection soit partielle ou totale, on dénombre 12 grands édifices protégés et 12 bâtiments domestiques protégés.

Sont également protégés les vestiges des remparts.

1.1.2. ESPACES LIBRES MONUMENTS HISTORIQUES

Ils correspondent aux espaces à dominante minérale ou aux jardins protégés au titre des monuments historiques. Sont repérés :

. les espaces libres à dominante minérale, ***figurés par un aplat beige sur le document graphique.***

. les espaces libres à dominante végétale, ***figurés par un aplat sur le document graphique.***

Seuls la cour de l'hôtel de ville (dominante minérale) et le jardin de l'hôtel des Bardines (dominante végétale) sont protégé au titre des monuments historiques.
Ces immeubles bâtis et espaces libres sont soumis aux dispositions du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les travaux prévus au plan, concernant les édifices classés ou inscrits sont exécutés conformément aux règles en vigueur pour la conservation des Monuments Historiques.

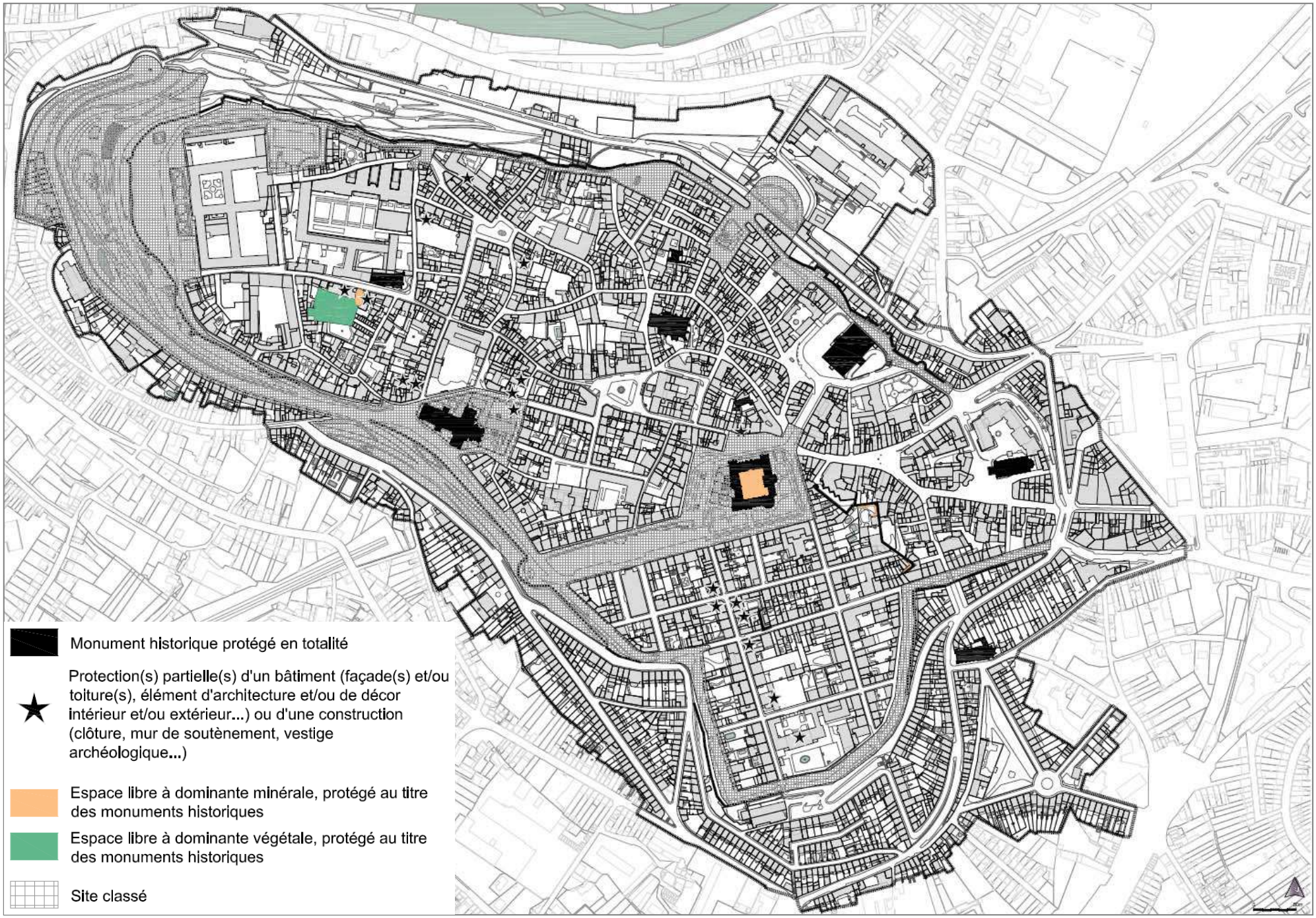
Tout projet de modification sur ces éléments doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la culture. Ce dernier doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un Monument Historique.

Les immeubles qui font l'objet d'une protection partielle sont soumis aux règles du PSMV. Dans ce cas, les deux législations se complètent. Généralement, ces constructions sont protégées au titre de leur intérêt patrimonial.

1.1.2. LES SITES CLASSES

Le site classé des remparts, est ***figuré par un quadrillage gris sur le document graphique.***

Il porte sur la ceinture des voies, promenades places et jardins bordant les remparts, ainsi que sur l'avenue de New-York (tracé de l'enceinte arrasée avec la création du quartier de la Préfecture).


Monument historique protégé en totalité
Protection(s) partielle(s) d'un bâtiment (façade(s) et/ou toiture(s), élément d'architecture et/ou de décor intérieur et/ou extérieur...) ou d'une construction (clôture, mur de soutènement, vestige archéologique...)
Espace libre à dominante minérale, protégé au titre des monuments historiques
Espace libre à dominante végétale, protégé au titre des monuments historiques
Site classé

1.2. LES IMMEUBLES BATIS REGLEMENTES AU TITRE DU PSMV

1.2.1. PROPOS LIMINAIRES

DENOMBREMENT

Les enquêtes d'immeubles ont permis de dénombrer 2735 constructions *(voir partie G du diagnostic « Synthèse des enquêtes sur le bâti) - 1. Repérage du bâti et des espaces libres)*.

Elles se répartissent de la façon suivante :

. Les **bâtiments principaux** (**P**), au nombre de **1880**, représentent environ 67**%** ;

. Les **bâtiments secondaires** (**S**), au nombre de **924**, représentent **environ 33%** ;

Nota : les **annexes** (**A**), ne sont pas comptabilisées.

L'EVOLUTION DES MESURES DE PROTECTION

Le code de l'urbanisme, dans son article L.313-1, prend en compte la protection des immeubles en stipulant : *« le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut en outre, comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ».*

Cette écriture était adaptée aux centres historiques majeurs faisant l'objet des premiers plans de sauvegarde et de mise en valeur, dont le bâti, certes souvent en mauvais état, avait globalement été maintenu dans des dispositions présentant un intérêt patrimonial. Par ailleurs, n'étaient prises en compte que les architectures savantes de l'Ancien Régime, l'architecture des XIXe et XXe siècles n'étant pas, jusque dans les années 1980, considérée comme patrimoniale.

Le Ministère de la culture et la Commission nationale des secteurs sauvegardés ont, au cours de ces vingt dernières années, fait des propositions d'adaptation de la légende « *immeubles à conserver ou à restaurer* » afin d'introduire deux niveaux de protection sous cet intitulé. Il s'agissait de répondre aux préoccupations nouvelles qui se sont fait jour au fil du temps, entre autres :

- **l'élargissement de la notion de protection au patrimoine des XIXe et XXe siècles** ;
- **la prise en compte des campagnes des travaux réalisées sur une part importante des immeubles**, en particulier pour y introduire des éléments de confort, et qui de fait, ont induit des restructurations importantes et des modifications de distributions ;
- **l'intérêt porté à l'architecture domestique courante.**

LES CRITERES DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Les critères suivants ont présidé à l'établissement de la liste des protections des bâtiments :

- **L'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique**. Elle vise en particulier, les bâtiments les plus caractéristiques d'une période, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de l'architecture.
- **La cohérence architecturale, urbaine et paysagère** (notamment l'insertion d'un élément historique dans une séquence cohérente de même nature), le paysage étant considéré comme une donnée fondamentale du patrimoine du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Elle ne se réduit

cependant pas à celle des façades mais les apprécie dans leur cohérence avec les intérieurs et les cœurs d'îlots.

- **L'évaluation des risques d'altération ou de destruction**, notamment du point de vue de la densité des constructions ou de la fragilité des éléments décoratifs.

Les protections envisagées couvrent un très large spectre historique, de l'époque médiévale jusqu'à la période de l'entre-deux-guerres, soit la plupart des types de bâtiments représentés et analysés dans les diagnostics du rapport de présentation. Au regard de ces données, **on distingue les catégories suivantes de bâtiments protégés** :

. **Une partie significative des équipements à caractère public**, faisant l'objet d'une présentation dans les diagnostics du rapport de présentation et de fiches spécifiques.

. Le bâti domestique faisant l'objet de la typologie du bâti du rapport de présentation, dans la mesure où il n'a pas été trop altéré par des campagnes de travaux. La carte **« Valeur patrimoniale du bâti»** étaye, entre autres, les choix règlementaires.

Chacun des bâtiments a fait l'objet d'une analyse visant à déterminer sa valeur patrimoniale, dont les principaux éléments ont été relevés. Ces éléments de description et d'appréciation qui justifient et qualifient les protections, reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du PSMV, fondé sur la documentation historique, des visites, des reportages photographiques et des fiches d'enquête. Leur élaboration par adresses permet de délimiter la portée exacte des bâtiments protégés (identifiés dans le « plan de repérage » des enquêtes) sur chacune des parcelles et de mettre l'accent, sans que cela soit limitatif, sur certains éléments particulièrement remarquables.

1.2.2. LES IMMEUBLES A CONSERVER AU TITRE DE LEUR INTERET PATRIMONIAL

CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

Sujet central de tout PSMV, et qui justifie la mise en place d'une procédure spécifique, la protection du patrimoine architectural, urbain et paysager est gérée dans la légende du plan et dans le règlement, en particulier dans le chapitre « Qualité et traitement environnemental de l'architecture » de ce dernier.

***Nota :** Afin d'obtenir des décomptes représentatifs de la proportion entre bâti protégé ou non au titre du PSMV, les comptages ont été établis sur les 2735 bâtiments principaux, étant donnés que c'est cette catégorie de bâtiments qu'on trouve la quasi-totalité des constructions protégées.*

Les immeubles à conserver au titre de leur intérêt patrimonial, sont repérés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur selon des graphismes qui permettent de distinguer **deux types (A et B).** (Voir carte suivante)

Ils représentent 80% des immeubles principaux du PSMV (2200 sur un total de 2735), dont :

. 22% de type A (soit 492 immeubles)

. **78% de type B** (soit 1708).

TYPE A - CONSTRUCTION DONT LA DEMOLITION, L'ENLEVEMENT OU L'ALTERATION SONT INTERDITS ET LA MODIFICATION EST SOUMISE A DES CONDITIONS SPECIALES

Figurée par un aplat gris foncé sur le document graphique (en rouge foncé sur la carte suivante pour une meilleure lisibilité).

La démolition, l'enlèvement ou l'altération de ces constructions sont interdits et leur modification est soumise à des conditions spéciales.

Cette légende fait référence à des immeubles ayant conservé leur intérêt architectural et/ou historique propre.

Ils présentent un intérêt patrimonial notamment :

- Pour l'extérieur : volumétrie, structures et éléments décoratifs des façades et couvertures.
- Pour l'intérieur : structures des planchers, des façades et des murs de refend, charpentes, caves, escaliers, distribution intérieure des parties communes et des parties privatives, éléments d'architecture et de décoration intérieurs : revêtements de sols, cheminées, menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, et tout élément patrimonial appartenant à l'immeuble.

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés et améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs décrits ci-dessus. Des modifications sont admises si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur.

TYPE B : LES CONSTRUCTIONS DONT LE REAMENAGEMENT, POUVANT COMPORTER DES INTERVENTIONS SUR LA STRUCTURE ET/OU SUR LA REPARTITION DES VOLUMES INTERIEURS EXISTANTS, EST AUTORISE SOUS CONDITIONS.

Figurée par un aplat gris moyen sur le document graphique (en rouge vif sur la carte suivante pour une meilleure lisibilité).

Cette légende fait référence notamment :

- à des immeubles ayant subi des transformations intérieures et/ou extérieures importantes ;
- à des immeubles participant au paysage urbain, éléments constitutifs d'un ensemble urbain ou au contraire se singularisant par rapport à celui-ci ;
- à des immeubles constituant des témoignages de l'histoire par les stratifications historiques dont ils ont fait l'objet.

Ils présentent un intérêt patrimonial notamment :

- Pour l'extérieur : volumétrie, structures, éléments décoratifs des façades et couvertures.
- Pour les éléments intérieurs suivants :

  . structures porteuses de l'immeuble : planchers, façades et murs de refend, charpentes, caves ;

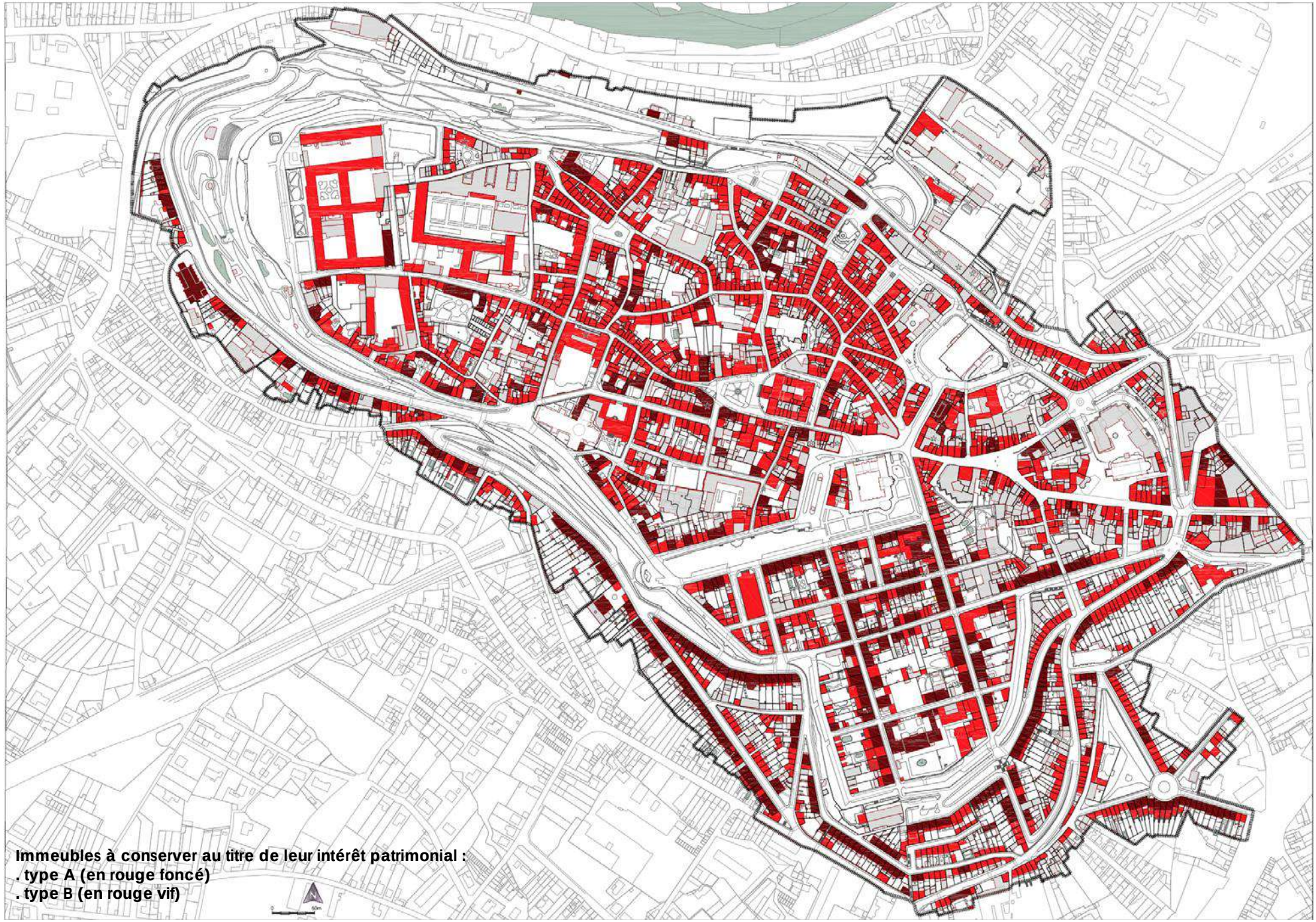
  . parties communes : distributions, escaliers, y compris les éléments d'architecture et de décoration tels que revêtements de sols, menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, et tout élément patrimonial appartenant à l'immeuble. ;

  . parties privatives : éléments d'architecture et de décor exceptionnels.

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés et améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs décrits ci-dessus.

Les modifications suivantes sont admises :

- des modifications partielles du volume extérieur, si elles vont dans le sens d'une mise en valeur portant sur les éventuelles stratifications historiques ou d'une restitution d'un état antérieur ou si elles permettent de mieux organiser la distribution intérieure de l'immeuble ;
- Des modifications intérieures, en particulier si elles portent sur l'adaptation des locaux afin d'intégrer les normes d'habitabilité (hygiène, isolation thermique et phonique...), d'accessibilité et de sécurité, sans altérer les éléments protégés au titre de leur intérêt patrimonial.


Immeubles à conserver au titre de leur intérêt patrimonial :
. type A (en rouge foncé)
. type B (en rouge vif)

ELEMENT PROTEGE AU TITRE DE SON INTERET PATRIMONIAL

Représenté par une étoile blanche sur le document graphique

Cette légende fait référence à des éléments ponctuels présentant un intérêt patrimonial important. Il s'agit le plus souvent de vestiges ou d'éléments de remplois. Ils doivent être maintenus tout en pouvant être restaurés et améliorés. **On en dénombre 36.**

JUSTIFICATION DU CHOIX DE CLASSEMENT DES IMMEUBLES EN « TYPE A » OU « TYPE B »

Dans le diagnostic du présent rapport de présentation, l'architecture a fait l'objet d'une étude typologique des bâtiments et d'une étude historique ayant, entre autres, permis de fonder les choix en matière de protection des bâtiments d'Angoulême.

LES CONSTRUCTIONS DE « TYPE A », comprennent les catégories suivantes :

. Les constructions de l'Ancien Régime les plus significatives et ayant conservé en grande partie leur authenticité, qu'il s'agisse d'architecture domestique (maisons), ou savante (logis et hôtels particuliers) représentatives de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme, des savoir-faire locaux, de la qualité des mises en œuvre, des décors, de la composition architecturale ou encore de l'usage : résidence unifamiliale (hôtel entre cour et jardin ou maison à boutique)…

. Les constructions du XIXe et du début du XXe siècle, comprenant les grandes maisons du quartier de la Préfecture et des lotissements des rampes et les immeubles de rapport, qui ont généralement conservé une grande part de leurs dispositions d'origine, en particulier à l'intérieur. Sont également concernés les grands équipements publics.

Ces constructions présentent un intérêt patrimonial d'une part pour l'extérieur, d'autre part pour les intérieurs des parties communes et privatives, en particulier les intérieurs des maisons du quartier de la Préfecture et des lotissements des rampes et les parties des équipements affectées à la représentation (distribution, lambris, menuiseries, cheminées, décors de staff ou peints…).

La classification dans le « type A » est justifiée par la conservation des gabarits et de la composition qui sont soit d'origine, soit issus de campagnes de travaux considérées comme non dommageables à la qualité patrimoniale de l'ensemble considéré. Il s'agit de bâtiments représentatifs de périodes historiques, de cultures, d'usages, de savoir-faire, qu'il convient de préserver et de transmettre aux générations futures.

LES CONSTRUCTIONS DE « TYPE B » sont essentiellement représentées par des immeubles de l'Ancien Régime et du XIXe d'un intérêt patrimonial moindre que les précédents (type A).

De bonne facture extérieure, ils participent, à la qualité du paysage urbain. Ils peuvent présenter à l'intérieur des parties communes d'intérêt pour la qualité des matériaux et des mises en œuvre (escaliers, traitements de sols, portes palières, lambris…).

Pour ce qui est des hôtels particuliers, ont été généralement répertoriés en « type B » ceux qui ont subi des campagnes de travaux très importantes, ayant fait disparaître un certain nombre d'éléments qui participaient à leur authenticité : modification de volumes, remplacement de planchers, modification de la distribution, disparition des décors…

La majorité des maisons et petits collectifs de l'Ancien Régime a fait l'objet au fil du temps, d'adaptations à des usages ou des modes de vie qui ont conduit à modifier les gabarits ou les distributions. Par ailleurs, s'agissant d'architectures modestes, elles ne présentaient généralement pas de décors significatifs, hormis des cheminées qui ont le plus souvent disparu. Les éléments intérieurs les plus pérennes sont les escaliers et les structures porteuses (planchers, murs de refend et mitoyens, façades).

Par ailleurs, la partie nord du Viel-Angoulême présente la particularité d'avoir fait l'objet d'opérations de réhabilitation s'apparentant plus à de la rénovation (conservation de la façade, voire d'un escalier et reconstructions totale).

Il s'agit de reconnaître ces bâtiments pour les stratifications historiques dont ils ont fait l'objet au fil du temps et pour leurs parties anciennes encore en place.

La classification dans le « type B » est justifiée par la conservation de suffisamment d'éléments extérieurs : volumétrie et composition (même modifiée par des stratifications historiques) et intérieurs : distributions générales des parties communes (escaliers, paliers, portes palières, lambris...), ainsi que les éléments de gros œuvre encore en place (structures des planchers et des charpentes, caves...).

ADAPTATION AUX MODES DE VIE DES IMMEUBLES DE « TYPE A » OU « TYPE B »

L'un des objectifs du PSMV est de permettre l'évolution du centre historique, comme lieu de vie tout en protégeant le patrimoine extérieur et intérieur des immeubles. Les deux niveaux de protection décrits ci-dessus offrent des possibilités d'adaptation et d'évolution graduées, qui sont traduites essentiellement le chapitre « Qualité et traitement environnemental de l'architecture ».

LES CONSTRUCTIONS DE « TYPE A »

Comme le rappelle le présent rapport de présentation dans de nombreux chapitres, si l'objectif premier est la conservation et la mise en valeur du patrimoine de ces immeubles, il convient de considérer le fait que ces derniers ont constamment fait l'objet, au fil du temps, d'adaptations aux usages successifs et aux éléments de confort. Cette logique d'occupation dynamique des lieux doit, bien évidemment, se poursuivre. Se pose dès lors les questions d'une part, de la ou des strates qu'il convient de protéger, d'autre part, des modifications acceptables, dans le respect de la protection que l'on souhaite « tenir ». Quelques objectifs répondent à ces questions :

. Assurer une adéquation entre le programme envisagé pour une construction ou un ensemble immobilier et sa capacité à le recevoir. Le programme doit être cohérent avec l'organisation fonctionnelle des locaux, si ce n'est avec le mode d'occupation d'origine. Pour ce qui est du logement par exemple, cela peut conduire à interdire les divisions trop importantes, mettant à mal soit les dessertes verticales ou horizontales (par exemple dans une maison résidentielle, mutualisation de l'escalier privatif à l'origine induisant des divisions des paliers), soit la distribution intérieure, dans laquelle existe généralement une hiérarchisation des pièces, donc de leur volume, de leur emprise et de leurs décors éventuels. Ce principe va généralement à l'encontre de la réalisation de nombreux petits logements, mais peut néanmoins permettre certains types de divisions, à adapter spécifiquement au bâtiment considéré.

. Permettre l'adaptation des lieux au confort actuel, aux règles de sécurité incendie, d'accessibilité au public et aux personnes à mobilité réduite, sans mettre en péril les éléments patrimoniaux justifiant la classification dans le type A. Pour le premier point, il convient d'être vigilant pour le choix d'implantation des pièces humides et de service, impliquant d'une part, un morcellement des surfaces, d'autre part, le passage de réseaux difficilement intégrables dans les pièces présentant des décors, planchers, lambris, moulures...

Les règles de sécurité incendie peuvent impliquer l'emploi de matériaux ignifugés, mais surtout la réalisation d'issues de secours, de portes coupe-feu et la modification de certaines circulations. Ces aménagements doivent être pris en compte dès la programmation, car il peut s'avérer impossible de les mettre en œuvre dans certains bâtiments (voir ci-dessus : adéquation au programme).

Enfin, pour ce qui est de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR), il peut s'avérer extrêmement difficile, voire impossible d'intégrer un ascenseur, même si la dimension des espaces le permet. Des solutions réversibles (élévateur ou ascenseur), n'altérant pas les éléments majeurs du patrimoine, doivent être recherchées, dans les circulations secondaires si elles existent ou sur les façades arrières.

Dans les cas où l'amélioration ou l'adaptation de la construction ne peuvent pas être réalisées à l'intérieur des constructions, des greffes de volumes contemporains peuvent exceptionnellement être acceptées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine du bâtiment et à son inscription dans l'environnement et qu'elles s'inscrivent dans un programme de restauration d'ensemble.

. Permettre l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, peut être envisagé dans les conditions suivantes :

. En prenant en compte les caractéristiques des modes constructifs spécifiques à ces bâtiments anciens, ainsi que leur qualité architecturale.

. En raisonnant sur l'ensemble des facteurs qui permettent d'atteindre l'objectif recherché (isolation des couvertures, des murs, des sols, des menuiseries, mais également mode de chauffage, de ventilation…).

. En employant des matériaux et des mises en œuvre qui leurs sont adaptés, ne mettant pas en péril leurs qualités techniques et patrimoniales, en particulier ceux préconisés par le décret du 19 décembre 2012 relatif aux conditions d'attribution du label bâtiment bio-sourcé.

LES CONSTRUCTIONS DE « TYPE B »

Les préconisations édictées ci-dessus concernant l'adéquation au programme, l'adaptation au confort actuel et aux règles de sécurité et d'accessibilité, ainsi que l'amélioration des performances énergétiques sont applicables aux bâtiments de « type B ». Elles peuvent cependant être adaptées à la qualité moindre des bâtiments, en particulier pour ce qui concerne les interventions dans les espaces privatifs, ainsi que sur les façades et les couvertures ayant fait l'objet de modifications. Les objectifs complémentaires suivant doivent être pris en compte :

. Améliorer la qualité des éléments des bâtiments ayant été altérés et modifiés, en particulier pour les façades, les couvertures et dans les distributions, en tenant compte de leur intérêt potentiel et de leur visibilité dans la ville. Dans ce but, les façades principales et les couvertures donnant sur l'espace public devront retrouver une cohérence et un traitement les assimilant aux constructions de « type A ».

Par contre, les façades secondaires pourront éventuellement être retraitées, avec le souci d'améliorer leur aspect.
Des adjonctions sont également envisageables sur ces façades, dans les limites définies par le règlement et le document graphique (espaces en blanc et en hachures fines sur le plan).

. Permettre des modifications ponctuelles, allant dans le sens d'une revalorisation du bâtiment, pouvant porter sur la structure, sur le volume de couverture, les percements de façades ou encore sur les distributions intérieures des parties privatives.

. Permettre des modifications plus importantes, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de l'immeuble. Si la préservation des éléments de structure (murs et planchers) et des distributions verticales est impérative, dans le cas où les contraintes liées au projet l'imposent (réorganisation, réponses aux normes d'accessibilité ou de protection incendie), les murs peuvent faire l'objet de percements importants et les planchers de réfection suivant des techniques modernes, compatibles avec le bâti ancien.

Les distributions verticales peuvent également être déplacées, dans la mesure où elles ne présentent pas d'intérêt patrimonial avéré.

Dans le cas où il s'agit d'un programme de logement, cette « souplesse » doit obligatoirement conduire à réaliser des logements de qualité, de taille relativement grande, traversants, en opposition aux opérations favorisant le morcellement en petits logements, incompatibles avec les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine, mais également de mixité urbaine et sociale dans les différents quartiers.

. Permettre l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dans des conditions identiques à celles édictées pour les bâtiments de type A.

1.2.3. ENSEMBLES HISTORIQUEMENT COMPOSES

Deux éléments de légendes peuvent permettre de maintenir ou renforcer des cohérences urbaines spécifiques à certaines entités bâties.

ENSEMBLE D'IMMEUBLES BATIS ET NON BATIS HISTORIQUEMENT COMPOSE A PRESERVER, A METTRE EN VALEUR OU A RESTITUER

Repéré par un filet alternant tirets et croix rouges.

On en dénombre 10. Cette légende fait référence à des ensembles qui, au fil du temps et des divisions parcellaires, ont été démantelés, mais dont la lecture originelle est encore perceptible, soit in situ, soit à partir de l'analyse de documents cartographiques. Il peut d'agir d'hôtels particuliers ayant été divisés et dont les espaces libres, cours et jardins ont été lotis ou encore de grands équipement très transformés.

Cette légende a pour but d'alerter sur l'intérêt global de l'entité d'origine, afin d'améliorer, autant que faire se peut, sa lecture initiale. Le fait de les repérer dans le PSMV peut permettre d'inciter à les reconstituer ou à minima, à les mettre en valeur afin de faire lire au mieux leur identité initiale.

COMPOSITION ARCHITECTURALE ET/OU ORDONNANCEMENT A PRESERVER OU A RESTITUER

Représentée par un alignement de triangles rouges.

On en dénombre 153. Comme pour la légende précédente, on fait ici référence à des ensembles constitués, mais en s'attachant plus particulièrement à conserver ou restituer des alignements homogènes des façades donnant sur l'espace public. On les trouve s'agit essentiellement dans les quartiers constitués de la Préfecture et des lotissements des rampes.

1.2.4. LES IMMEUBLES NON PROTEGES AU TITRE DE LEUR INTERET PATRIMONIAL

CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE POUVANT ETRE CONSERVE, AMELIORE OU DEMOLI

Figurés par un aplat gris clair sur le document graphique (en orange sur la carte suivante pour une meilleure lisibilité).

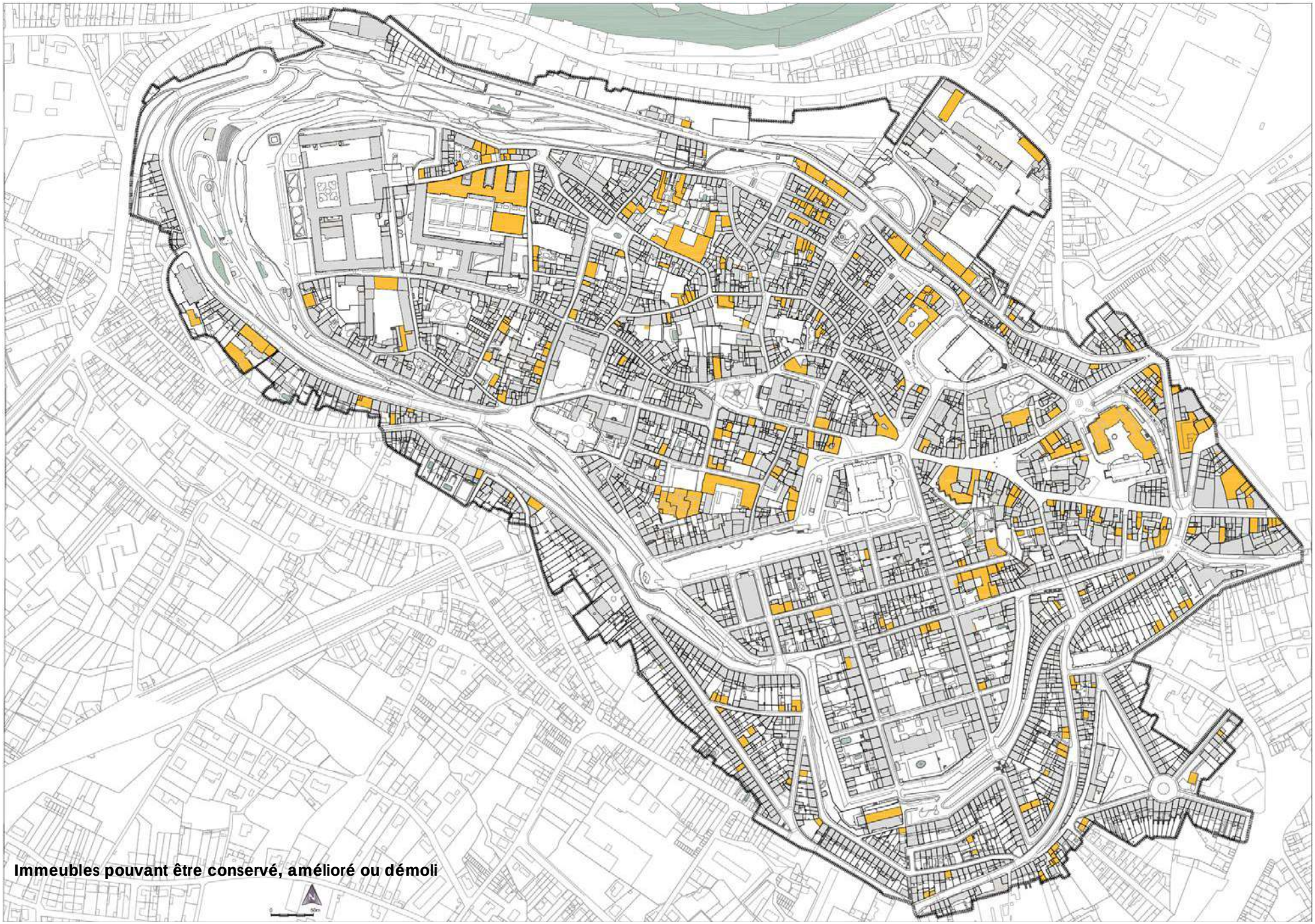
Ils représentent environ 20% des immeubles principaux du PSMV (535 sur un total de 2735) (Voir carte suivante).

Cette légende fait référence à des immeubles ne présentant pas d'intérêt patrimonial, pouvant participer à la continuité urbaine.

Ils correspondent à :

- Des immeubles récents, ne présentant pas d'intérêt patrimonial.
- Des bâtiments anciens très dénaturés, dont les campagnes de travaux ont fait disparaître les éléments pouvant les rattacher à la catégorie des immeubles protégés, et pour lesquels il est aujourd'hui non réaliste d'envisager un « retour en arrière » (restructurations intérieures lourdes, ravalements de façades et travaux de couverture non respectueux du patrimoine, reprises des percements...).
- Des bâtiments secondaires sans intérêt particulier (dépendances, bâtiments d'activité...).

Ces immeubles peuvent être conservés ou améliorés ou démolis et remplacés, en particulier en front de voie, afin de maintenir la continuité urbaine. Ils peuvent également être démolis et non remplacés, en particulier à cœur d'îlot et lorsque leur suppression contribue à l'aération et à la salubrité du tissu urbain, ou encore en cas d'une opération globale d'aménagement urbain.


Immeubles pouvant être conservé, amélioré ou démoli

IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES

Figurés par un aplat jaune sur le document graphique.

Le décompte n'est pas pertinent sur ces bâtiments car il s'agit de bâtiments secondaires, d'annexes et de garages.

Cette légende fait référence à des immeubles portant atteinte à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et/ou présentant de mauvaises conditions de salubrité, de sécurité et/ou d'hygiène. La plupart des bâtiments repérés sont des constructions de petites dimensions, souvent précaires. Il s'agit généralement d'annexes encombrant les espaces libres des îlots les plus denses, de quelques garages ou encore de couvertures de cours à rez-de-chaussée, dans le but d'étendre les d'activités exercées dans le bâtiment principal. Sont également repérés dans cette catégorie des bâtiments de taille plus importante, intégrés dans les « secteurs de projets à règles alternatives ». Leur suppression offrant l'opportunité de réaliser des opérations d'aménagements sur un ensemble de parcelles conséquent.

La démolition ou la modification de ces immeubles peut être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

Ces immeubles ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de confortation portant sur la structure, qui permettraient de les pérenniser. Seuls les travaux d'entretien courant peuvent être autorisés.

Après démolition, s'ils ne sont pas surchargés de hachures définissant une protection d'espace libre au titre du PSMV, ils peuvent laisser la place à une autre construction, dans la limite du règlement ou d'une éventuelle « emprise constructible » indiquée au document graphique.

S'ils laissent place à un espace libre, ce dernier doit faire l'objet d'un traitement de qualité, à dominante minérale ou végétale selon le caractère de l'environnement, en continuité avec les espaces libres existants.

Parmi ces immeubles, un certain nombre est aujourd'hui occupé par une activité économique. Ils ont été repérés dans la sous-catégorie : « **Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée lorsqu'il ne fera plus l'objet d'une destination liée à l'emploi (*la lettre « E » étant portée sur le jaune).***

Ces immeubles destinés aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction entrepôt (destination liée à l'emploi), portent atteinte à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et/ou présentant de mauvaises conditions de salubrité, de sécurité et/ou d'hygiène.

La prescription définie pour les bâtiments de la légende précédente connait un sursis lorsque le bâtiment à démolir abrite des locaux dont la destination est liée à l'emploi, jusqu'à disparition de l'exercice d'une activité liée à l'emploi.

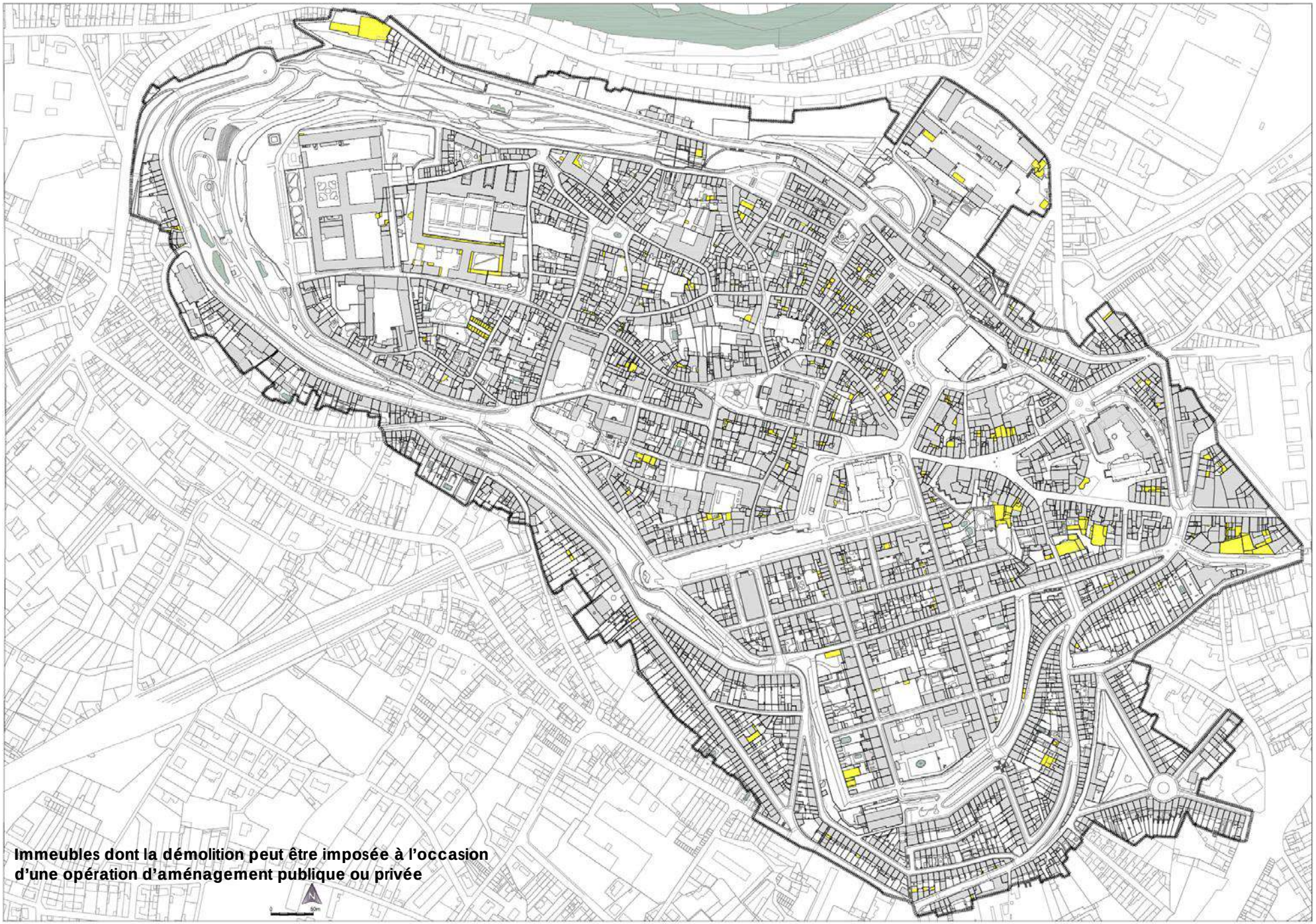
1.2.5. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES

MODIFICATION IMPOSEE (M)

On en dénombre 164.

Certains immeubles font l'objet de prescriptions particulières, indiquées par la lettre M (modification) sur le document graphique, qui imposent la modification de son volume ou la suppression d'éléments ajoutés à la construction, nuisant à son aspect esthétique ou néfaste à sa salubrité. Les modifications sont décrites dans l'annexe au règlement : « liste des modifications».

La réalisation de ces modifications est imposée à l'occasion des projets de réhabilitation d'ensemble. Les travaux de simple entretien (couverture, peinture...) peuvent cependant être effectués.


Immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'une opération d'aménagement publique ou privée

1.2.6. CONDITIONS PARTICULIERES DE CONSTRUCTIBILTE

Dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur, la constructibilité est règlementée sur les espaces en blanc du plan (alignement, prospects, gabarit…). Un élément de légende permet également une approche au cas par cas. Il s'agit des « emprises constructibles maximales » pouvant être mises en œuvre à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. Leur but de favoriser la meilleure insertion possible des constructions nouvelles dans le paysage urbain, et d'assurer un cadre de vie agréable pour les futurs occupants comme pour ceux des propriétés voisines.

Par ailleurs, dans les espaces libres protégés dans le document graphique du PSMV, le règlement autorise des extensions limitées des constructions existantes et des constructions de dimensions modestes, permettant en particulier d'améliorer l'usage et l'habitabilité des bâtiments existants (locaux poubelles, vélos, poussettes, dessertes extérieures destinées à assurer l'accessibilité et la mise en sécurité des bâtiments…).

SECTEUR DE PROJET

Représenté par un cerné rose sur le PSMV

Se reporter au chapitre suivant :

2. « Les conditions d'aménagement, de restructuration et renouvellement urbain offertes par le PSMV »

2.1. : « Les conditions générales d'aménagement et de renouvellement urbain du tissu patrimonial »

EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE (ECM)

Repérée par une trame de cercles rouges et l'indication du CES (coefficient d'emprise au sol), du nombre de niveaux et/ou de la hauteur maximale.

Ce dispositif du plan de sauvegarde et de mise en valeur consiste à délimiter graphiquement des « emprises constructibles maximales », accompagnées d'indications concernant la volumétrie (nombre de niveaux ou hauteur maximale admise pour chaque construction) et éventuellement, la densité avec la définition d'un coefficient d'emprise maximal au sol, qui peut parfois être affiné par niveau. A l'intérieur de l'emprise, la composition est libre, sous réserve du respect de données ci-dessus.

La gestion de la constructibilité s'appuie sur cette légende dans le but de gérer des recompositions urbaines de types et de tailles très divers, allant de la restructuration complète d'un îlot au comblement d'une petite dent creuse.

Ont en effet été repérés dans cette légende des espaces libres conséquents (vastes parcelles, cœurs d'îlots sous occupés…) ou des secteurs dans lesquels un renouvellement urbains pourrait être envisagé, en s'affranchissant des règles courantes du PSMV pour favoriser une constructibilité plus importante, dans une logique d'insertion dans le tissu patrimonial existant.

Ces emprises constructibles peuvent, par ailleurs, être incluses dans une « orientation d'aménagement ».

LIMITE IMPOSEE D'IMPLANTATION DE CONSTRUCTION

Représentée par un trait plein rouge.

Cette légende signifie que la construction est imposée à cet alignement, dans le but d'assurer une homogénéité le long d'une voie, d'un espace public ou de favoriser une composition cohérente en intérieur de parcelle. La profondeur bâtie à compter de cet alignement n'est pas fixée, elle doit se conformer aux règles concernant l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites parcellaires ou vis-à-vis des autres constructions de la parcelle.

Cette légende peut par ailleurs, être utilisée en limite d'une « emprise constructible maximale » telle que définie ci-dessus.

Deux cas sont envisageables :

. Les filets rouges marquent partiellement l'emprise constructible. En dehors de ces filets, la composition de façade est libre et peut présenter des retraits, des ruptures partielles ou totales de l'alignement.

. Les filets rouges cernent totalement l'emprise constructible. Ils imposent donc un volume constitué de 4 façades à l'alignement marqué au plan. Dans le cas où le projet présente une emprise au sol inférieure à celle indiquée au document graphique, les volumes proposés pourront être accompagnés d'espaces libres (type cours, patio, loggia…) sur un ou plusieurs niveaux, y compris à l'aplomb de l'alignement imposé, dans la mesure où il existe des éléments de façade marquant cet alignement.

ESPACE CONSTRUCTIBLE DANS LES LIMITES DU REGLEMENT

Figuré par le blanc.

Les espaces privés laissés en blanc sur le document graphique correspondent le plus souvent, pour ce qui est du tissu courant, à des dégagements d'immeubles récents, à des cours, des jardins ou des espaces libres d'usages divers (stationnement, dégagement extérieurs de commerces et activités, desserte de cœur d'îlots…) sans qualité particulière.

Dans certains cas, ces espaces sont occupés par des bâtiments inscrits en jaune sur le plan, leur démolition induisant la restructuration et l'aménagement des espaces dégagés et environnants, ou encore les constructions nouvelles, dans le limites du règlement.

Il s'agit également d'espaces libres accompagnant les grands équipements publics, sans qualité particulière.

Ces espaces sont constructibles sous réserve du respect du règlement.

1.3. LES ESPACE LIBRES REGLEMENTES AU TITRE DU PSMV

1.3.1. PROPOS LIMINAIRES

L'EVOLUTION DES MESURES DE PROTECTION DES ESPACES LIBRES

Comme pour les espaces bâtis, Le Ministère de la culture et la Commission nationale des secteurs sauvegardés ont, au cours de ces vingt dernières années, fait des propositions d'adaptation de la légende portant sur les espaces libres, qu'ils soient de nature minérale ou végétale, afin d'introduire des niveaux de protection différenciés. Il s'agissait de répondre aux mêmes préoccupations, issues de l'évolution de la notion de patrimoine, entre autres :

- **L'extension de la notion de protection des espaces libres au patrimoine favorisant la qualité du paysage urbain et du cadre de vie et l'intérêt porté à l'équilibre écologique comme composante du patrimoine ;**
- **La question du traitement des espaces libres publics**.

LES CRITERES DE PROTECTION DES ESPACES LIBRES

Comme pour le bâti, chacun des espaces libres a fait l'objet d'une analyse ayant pour objet de déterminer sa valeur patrimoniale. Ces éléments de description et d'appréciation justifient et qualifient les protections, reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du PSMV, fondé sur la documentation historique, des visites, des reportages photographiques et des fiches d'enquête.

Les espaces libres ont par ailleurs fait l'objet d'une étude typologique et historique retranscrite dans les diagnostics du rapport de présentation ayant entre autres permis de fonder les choix en matière de protection sur la base des critères suivants :

- **L'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique.**
- **La cohérence entre architecture et projet paysager** (cour ou jardin), le paysage, au-delà des ordonnances sur l'espace public, étant considéré comme une donnée fondamentale du patrimoine angoumoisin. La protection du patrimoine paysager prend également en compte sa cohérence avec les intérieurs et les cœurs d'îlot.
- **L'évaluation des risques d'altération ou de destruction,** aussi bien que leur valeur d'usage, notamment du point de vue de la densité des constructions et des équilibres écologiques.

1.3.2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS REGLEMENTES AU TITRE DU PSMV

La protection du patrimoine urbain et paysager est gérée dans la légende du plan et dans le règlement, en particulier dans le chapitre **« Qualité et traitement des espaces non bâtis et abords des constructions ».**

Les espaces libres protégés, à dominante minérale ou végétale constituent des unités paysagères protégées pour leurs qualités esthétiques ou de témoignage historique, leur fonction dans le cadre bâti et le paysage urbain et leur rôle dans les équilibres écologiques. Ils doivent être mis en valeur et éventuellement requalifiés.

ESPACES PROTEGES POUR LEUR INTERET PATRIMONIAL A CONSERVER OU A RESTITUER

Ces espaces sont classés en espaces à dominante minérale ou végétale (voir détail ci-dessous)

Ces espaces correspondent aux cours, espaces libres publics ou jardins majeurs. Ils doivent être maintenus dans leurs dispositions actuelles ou restitués dans des dispositions compatibles avec leur qualité patrimoniale. Cela implique en particulier la conservation, l'amélioration ou la restauration des sols anciens (dallages ou pavages de pierre), des murs de clôture ou de soutènement, des éléments de décors (fontaines, puits, statues, fabriques...), ainsi que l'entretien ou le remplacement des plantations existantes.

. ESPACE PROTEGE POUR SON INTERET PATRIMONIAL A CONSERVER OU RESTITUER A DOMINANTE MINERALE

Figuré par des hachures noires doubles (dominante minérale) sur le document graphique (en rouge foncé sur la carte suivante pour une meilleure lisibilité).

Ce sont les cours et espaces libres dont l'intégrité historique et patrimoniale doit être conservée ou restaurée.

Ils sont essentiellement représentés par les cours les plus intéressantes, accompagnant souvent des immeubles d'Ancien Régime ou post-révolutionnaires. On trouve également quelques espaces accompagnant des équipements majeurs.

Dans la typologie de l'hôtel particulier, les cours constituent l'élément primordial de la composition, mettant en scène l'accès à la propriété. La composition architecturale de la façade principale de l'hôtel est en effet établie d'ordinaire selon le premier point de vue que constitue le passage sous porche de la cour d'honneur. Ces espaces étaient également le lieu de la représentation sociale, répondant à un protocole strictement défini : selon la qualité des visiteurs, l'accès se faisait à pied, à cheval, en carrosse. Pour cette raison, ces espaces étaient dessinés avec le plus grand soin.

L'intérêt patrimonial de ces espaces au titre de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme en justifie la conservation et la restauration. La volonté du maintien de leur géométrie est motivée par des dessins et des organisations qui leur ont donné naissance. Ces espaces sont parties intégrantes de la composition architecturale du bâtiment qu'ils mettent en scène, et à ce titre constituent un élément patrimonial essentiel à préserver dans sa forme, ses clôtures, ses matériaux, ses décors...

Il convient également de conserver les matériaux de sols en place de qualité et de ne pas créer de mouvement de terrains qui pourraient les déstabiliser et nécessiterait leur remplacement. Les traitements de sol de ces espaces, souvent altérés, nécessitent cependant dans bien des cas des travaux de restauration ou de reconstitution.

Ces espaces sont relativement peu nombreux dans le PSMV d'Angoulême, ils ont par ailleurs le plus souvent, fait l'objet de modifications importantes.

Dans ces espaces, la réalisation de constructions en élévation et souterraines est interdite. L'objectif est de préserver l'authenticité de ces ensembles patrimoniaux et de garantir la qualité des aménagements et la perméabilité des sols.

. ESPACE PROTEGE POUR SON INTERET PATRIMONIAL A CONSERVER OU RESTITUER A DOMINANTE VEGETALE

Figuré par des hachures vertes doubles (dominante végétale) sur le document graphique (en vert foncé sur la carte suivante pour une meilleure lisibilité).

Ce sont les jardins majeurs présentant une cohérence paysagère et/ou historique, ayant conservé en grande partie leur authenticité. Il s'agit essentiellement des jardins publics et des jardins des grandes maisons du quartier de la Préfecture et des lotissements des rampes, de quelques hôtels particuliers, représentatifs d'une période de l'histoire de l'architecture, de l'art du paysage, des jardins ou de l'urbanisme.

Dans ces espaces, la présence de structures arborés ou d'arbres ornementaux d'exception, le dialogue entre les différentes strates de végétation, la répartition des pleins et des vides, la mise en scène de motifs paysagers ou architecturaux, ainsi que la présence de petits édifices d'intérêt, sont autant d'éléments qui permettent de leur attribuer un intérêt patrimonial. Les végétaux qui concourent au projet paysager originel ou repérés pour leur caractère remarquable, sont amenés à être remplacés régulièrement, mais dans le respect de ce projet ou de cet état.

L'intégrité de ces jardins doit être conservée, restaurée ou éventuellement reconstituée. Leur qualité écologique doit également être maintenue ou améliorée.

Dans ces espaces, la réalisation de constructions en élévation et souterraines est interdite, à l'exclusion des piscines sous conditions très strictes. L'objectif est de préserver l'authenticité de ces ensembles patrimoniaux et de garantir la qualité des aménagements et la perméabilité des sols.

ESPACES PROTEGES POUR LA QUALITE DU PAYSAGE URBAIN ET DU CADRE DE VIE A CONSERVER, A RESTITUER OU A CREER

Ces espaces sont classés en espaces à dominante minérale ou végétale (voir détail ci-dessous)

Ces espaces sont aménagés en cours et jardins publics ou privés. Il s'agit pour l'essentiel, des jardins occupant les cœurs d'îlots à dominante résidentielle (quartier de Beaulieu, de la Préfecture, lotissements des rampes), constituant par leur juxtaposition, des continuités végétalisées et écologiques, participant très largement à la trame verte de la ville, qu'il convient de conserver. Pour ce qui est des espaces à dominante minérale, il s'agit en majorité des cours accompagnant les bâtiments.

Ces espaces peuvent avoir subi des altérations et dans ce cas, être modifiés si leur aspect n'est pas conforme à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Ils seront alors traités dans l'esprit des aménagements qualitatifs existants ou dans un esprit plus actuel, en cohérence avec l'environnement bâti et paysager.

Dans ces espaces, la réalisation de constructions en élévation et souterraines est limitée et strictement cadrée dans le règlement. L'objectif est de garantir la qualité des aménagements et la perméabilité des sols.

. ESPACE PROTEGE POUR LA QUALITE DU PAYSAGE URBAIN ET DU CADRE DE VIE A CONSERVER, A RESTITUER OU A CREER A DOMINANTE MINERALE

Figuré par des hachures noires simples (dominante minérale) sur le document graphique(en rouge foncé sur la carte suivante pour une meilleure lisibilité). Il s'agit de cours et espaces libres dont le caractère spécifique, lié aux usages a été maintenu, assurant la qualité du paysage urbain et du cadre de vie (cour de service, d'agrément...). Ces espaces peuvent être également représentatifs d'une période de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme, tout en restant modestes. Ces espaces libres doivent être conservés, mis en valeur, et éventuellement améliorés, principalement pour leur rôle d'espace de vie des habitants et des usagers, dans le respect du patrimoine du secteur sauvegardé.

Ils peuvent être ponctuellement modifiés, dans la mesure où les aménagements ne portent pas atteinte à leur qualité intrinsèque, voir l'améliorent. Il est également admis d'y introduire des éléments de confort tel que des petites constructions pour les services de l'immeuble principal (locaux poubelles, poussettes, vélos...), des ouvrages d'accessibilité aux étages de taille réduite (ascenseurs, escaliers de secours...) ou encore des ouvrages améliorant le fonctionnement des bâtiments (galeries couvertes et espaces de liaison à rez-de-chaussée). La construction en sous-sol peut également être admise, dans les conditions strictes du règlement.

. ESPACE PROTEGE POUR LA QUALITE DU PAYSAGE URBAIN ET DU CADRE DE VIE A CONSERVER, A RESTITUER OU A CREER A DOMINANTE VEGETALE

Figuré par des hachures vertes simples (dominante végétale) sur le document graphique (en vert vif sur la carte suivante pour une meilleure lisibilité).

Ces espaces correspondent aux jardins et espaces verts constitués, d'une surface suffisante pour assurer leur pérennité, qui mettent en valeur une architecture identifiée comme protégée ou qui constituent en eux-mêmes un ensemble paysager évolutif mais de qualité.

Il s'agit essentiellement des jardins du quartier de la Préfecture et des lotissements des rampes. Dans de nombreux cas, ces jardins constituent, par leur juxtaposition, des continuités végétalisées écologiques, participant très largement à la trame verte de la ville, qu'il convient de favoriser.

Ces espaces verts doivent être conservés, mis en valeur et éventuellement requalifiés, principalement pour leur rôle dans les équilibres écologiques, dans le respect du patrimoine du plan de sauvegarde et de mise en valeur. Dans ce cas, ils peuvent être traités dans l'esprit des aménagements qualitatifs existants ou dans un esprit plus actuel, en cohérence avec l'environnement bâti et paysager.


Espace libre protégé pour son intérêt patrimonial
. A dominante minérale : rouge foncé
. à dominante végétale : vert foncé
Espace libre protégé pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie
. A dominante minérale : orange
. à dominante végétale : vert vif

Ils peuvent être ponctuellement modifiés, dans la mesure où les aménagements ne portent pas atteinte à leur qualité intrinsèque, voir l'améliorent. Il est également admis d'y introduire des éléments de confort tel que des petites constructions pour les services de l'immeuble principal (locaux poubelles, poussettes, vélos...), des ouvrages d'accessibilité aux étages de taille réduite (ascenseurs, escaliers de secours...) ou encore des ouvrages améliorant le fonctionnement des bâtiments (galeries couvertes et espaces de liaison à rez-de-chaussée). La construction en sous-sol peut également être admise, dans les conditions strictes du règlement.

Dans les jardins publics, la constructibilité est cadrée dans le règlement.

TERRASSE SUR DALLE A DOMINANTE MINERALE OU VEGETALE A CONSERVER OU A CREER

Figuré par un quadrillage vert (dominante végétale) ou noir (dominante minérale) sur le document graphique (en vert vif sur la carte suivante pour une meilleure lisibilité).

Les espaces en terrasse ou sur dalle couvrent des constructions le plus souvent à rez-de-chaussée ou inscrites dans la pente. Ils participent au cadre de vie et à l'identité des ensembles urbains. La majorité de ces espaces correspond aux terrasses ou dalles jardinées des lotissements du XIXe, siècle le long des rampes d'accès au plateau.

A ces espaces en lien avec l'habitation principale mais aussi avec le jardin, sont associés à des murs de soutènement, des escaliers, des réservoirs, des caves voûtées, des garde-corps de qualité… Ces dispositions se répètent généralement sur la totalité d'un îlot. L'ensemble constituant une composante identitaire majeure de la ville qui doit être préservée et mise en valeur.

La réalisation de petites constructions y est possible, dans les conditions définies au règlement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ESPACES LIBRES

ESPACE A MAINTENIR NON BATI

Figuré par un aplat jaune clair sur le document graphique.

Les espaces repérés dans cette légende correspondent à la trame urbaine (avenues, boulevards, rues, places...), constituant en elle-même, un patrimoine à maintenir et à mettre en valeur.

L'aménagement de ces espaces doit prendre en compte les nouvelles fonctions et usages, en particulier de partage de l'espace et d'accessibilité à tous, en favorisant la mise en valeur du patrimoine. On doit privilégier la sobriété et la simplicité dans les traitements des sols et des éléments techniques ou fonctionnels admis, afin de maintenir une fluidité et une continuité dans la perception du paysage urbain et du patrimoine bâti. Ceci vaut particulièrement pour le mobilier urbain, la signalétique, les émergences, les terrasses des bars et restaurants ou encore la végétation.

Ces espaces doivent être aménagés dans les conditions définies dans le règlement et les « orientations d'aménagement et de programmation» (OAP) générales et particulières.

Leur constructibilité est limitée aux éléments techniques nécessaires à leurs usages.

ESPACE A REQUALIFIER ET/OU A AMENAGER

Figuré par des hachures noires simples sur le document graphique(en jaune sur la carte en fin de chapitre).

Si la qualité paysagère des espaces libres du plan de sauvegarde et de mise en valeur est indéniable, force est de constater qu'une part non négligeable de ceux-ci présente aujourd'hui un aspect incompatible avec la valeur patrimoniale des ensembles bâtis qu'ils accompagnent. Il s'agit

dans la grande majorité des cas, de petites cours et parfois, d'espaces qui sont aujourd'hui voués au stationnement, avec des aménagements extrêmement minéralisés, ayant conduit à une imperméabilisation des sols nuisible aux objectifs de développement durable portés par la ville.

Ces espaces libres sont repartis dans l'ensemble du PSMV et dans tous les types d'ensembles bâtis. On note toutefois une dominante dans certains quartiers comme le Vieil Angoulême et le centre. On les retrouve également dans tous les « secteurs de projets à règles alternatives ».

En l'absence de projet, il difficile d'anticiper sur le traitement futur de ces espaces. Ils devront toutefois faire l'objet d'aménagements visant à permettre leur reclassement dans l'une ou l'autre des catégories d'espaces libres protégés par la PSMV (« espaces protégés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie à dominante minérale ou végétale »,) en s'inscrivant dans la logique du cadre règlementaire correspondant. Les propositions devront également tenir compte de l'environnement immédiat et des continuités vertes.

La dominante minérale ou végétale de leur traitement doit répondre aux objectifs de mise en valeur proposés, mis en regard avec les usages envisagés. Il convient toutefois de privilégier des usages compatibles avec la requalification des lieux et de leur environnement bâti.

LIAISON PIETONNE A CONSERVER OU A CREER

Figurée par des alignements de cercles rouges sur le document graphique.

Les passages piétonniers définis au du règlement sont des itinéraires permettant d'accéder au cœur des îlots ou de les traverser. Leur tracé est indiqué à titre indicatif. Il peut être modifié en fonction du projet envisagé.

PLANTATIONS

COMPOSITION OU ORDONNANCEMENT VEGETAL A PRESERVER, A RENFORCER, A COMPLETER OU A CREER

Figuré par des alignements de cercles verts sur le document graphique.

Il s'agit des compositions ou ordonnances végétales qui accompagnent l'armature urbaine et qui participent à la structuration des espaces urbains majeurs. Ils correspondent essentiellement aux alignements d'arbres qui soulignent la promenade des remparts, dont l'ancienne Promenade de Beaulieu et l'avenue de New-York. Ils participent également à l'agrément de certaines places urbaines et au cadrage des espaces ouverts permettant la mise en valeur d'édifices ou d'ensembles architecturaux d'intérêt patrimonial.

Ces alignements d'arbres doivent être préservés, entretenus et si nécessaire renouvelés. Ils peuvent également être créés pour affirmer un cadrage de l'espace, pour prolonger une allée ombragée, pour recomposer un mail qui s'est altéré au fil du temps ou pour créer un nouveau front végétal là où la ville est hésitante et où le tissu bâti est déqualifié. C'est en particulier le cas pour la place du Petit Beaulieu, sur laquelle le PSMV préconise une replantation, afin de reconstituer l'intégrité de la Promenade de Beaulieu.

ARBRE REMARQUABLE A PRESERVER

Figuré par une étoile verte sur le document graphique.

Il s'agit de sujets présentant un très grand intérêt pour leur position singulière dans les espaces libres publics ou privés, leur essence ou encore leur monumentalité. Ils se démarquent et s'individualisent comme des éléments marquants du paysage urbain. Ils participent à l'identité de la ville, constituent des points de repère, agrémentent qualitativement les espaces libres, participent à l'animation des lieux et représentent un symbole fort de la présence de la nature dans la ville dense.

26 arbres remarquables ont été repérés. Leur protection et leur maintien doit intégrer l'aspect dynamique du vivant et les évolutions possibles des espaces libres.

Les arbres remarquables doivent être maintenus et leur bon développement assuré. En cas de nécessité d'abattage dûment justifiée, l'arbre devra être remplacé par un sujet d'essence identique ou par une plantation contribuant au maintien du couvert originel.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, ces arbres peuvent toutefois être repositionnés et les essences végétales modifiées, voire supprimées, si le projet constitue une amélioration de l'espace et une meilleure mise en valeur de l'environnement architectural.


Composition ou ordonnancement végétal à préserver, à renforcer, à compléter ou à créer
Arbre remarquable

2. LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT, DE RESTRUCTURATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN OFFERTES PAR LE PSMV

Le projet urbain durable du PSMV, faisant l'objet de la première partie du présent document **se concrétisent, entre autres, par des possibilités de restructurations et d'aménagements se traduisant par une écriture spécifique du plan de sauvegarde et de mise en valeur.**

Ces options sont par ailleurs, pour certaines d'entre-elles, explicitées et détaillées dans des « orientations d'aménagement et de programmation ».

Au-delà de ces opérations particulières, le règlement et sa traduction graphique dans le PSMV s'inscrivent dans cette logique de développement maitrisé. Les objectifs sous-tendant cette démarche dynamique, répondant également à ceux du PADD ainsi que ceux du projet urbain du PSMV visent à :

- **Permettre l'évolution du tissu urbain patrimonial.**
- **Favoriser un renouvellement urbain, dans la logique d'économie d'espace et d'intégration d'opérations contemporaines.**
- **Mettre en valeur les espaces urbains emblématiques de la ville.**

Ils sont justifiés dans le présent chapitre.

2.1. LES CONDITIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU TISSU PATRIMONIAL

2.1.1. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Elles sont traitées dans les chapitre 3 : « Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités ».

Les destinations retenues répondent au principe de diversité des fonctions urbaines défini par le Code de l'urbanisme et par les orientations du PADD.

Pour le PSMV, il s'agit de favoriser le maintien, l'accueil et le développement des activités économiques dans le tissu urbain existant, ainsi que de rechercher un équilibre entre les espaces lotis et la préservation des espaces paysagers à valeur patrimoniale, confortant les équilibres écologiques et/ou améliorant le cadre de vie des habitants.

Ces occupations doivent être compatibles avec la vocation commerciale et de service du centre-ville de l'agglomération, tout en prenant en compte le patrimoine à préserver et à mettre en valeur, en favorisant la mixité fonctionnelle traditionnelle du bâti.

2.1.2. LES POSSIBILITES OFFERTES DANS LE BUT DE REPONDRE AUX OBJECTIFS DU PROJET URBAIN DURABLE DU PAMV

Elles sont traitées transversalement, dans l'ensemble des chapitres.

La notion de « renouvellement urbain » du centre historique doit répondre avant tout, à l'objectif de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine architectural, paysager et urbain, tout en favorisant la mixité sociale et le développement économique affiché dans le projet urbain durable.

Dans cette démarche, il convient toutefois de s'adapter aux particularités des typologies spécifiques des ensembles urbains du PSMV. Ainsi, la densification qui s'est opérée, durant la seconde moitié du XIXe siècle et tout le XXe, se traduit différemment dans le quartier de la Préfecture et les lotissements des rampes ou dans les secteurs les plus anciens, qui sont également ceux dans lesquels l'activité est la plus importante.

Le quartier de la Préfecture et les lotissements des rampes ont conservé des espaces libres assez importants, en particulier des jardins dès lors que les maisons unifamiliales sont majoritaires.

Dans le reste du PSMV on constate un phénomène de densification et des cœurs d'îlots, les espaces libres constitués par les cours et courettes ont été le plus souvent colonisés par des extensions de commerces à rez-de-chaussée, en particulier dans les secteurs où l'activité commerciale est importante.

Le règlement répond en particulier, aux objectifs axes suivants :

- **Reconquérir le patrimoine bâti inoccupé et permettre l'adaptation des immeubles aux normes et aux conditions de vie actuelle**
- **Favoriser la diversité des types de logements**
- **Maintenir et renforcer le commerce du centre-ville**
- **Favoriser le renouvellement urbain dans des secteurs « en devenir »**
- **Maintenir et renforcer les équipements publics de proximité.**

L'objectif principal étant d'inscrire les interventions dans une logique de développement durable, par le type de restauration envisagé, visant à diminuer les dépenses énergétiques (amélioration de l'isolation, de sources d'énergie renouvelable…).

Des « orientations d'aménagement et de programmation » générales (OAP), précisent également les conditions dans lesquelles l'ensemble de ces aménagements peuvent être réalisés.

RECONQUERIR LE PATRIMOINE BATI INOCCUPE ET PERMETTRE L'ADAPTATION DES IMMEUBLES AUX NORMES ET AUX CONDITIONS DE VIE ACTUELLE

***L'*attraction du centre historique passe par l'amélioration des conditions de vie dans les immeubles anciens**, se traduisant en particulier par la réalisation de locaux annexes ou encore par la prise en compte de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et aux services de secours pour la lutte contre l'incendie. Ces aménagements sont, en particulier rendus possibles :

. Par l'obligation de réaliser des aménagements et des locaux adaptés dans les immeubles eux-mêmes.

. Par le fait que, dans le PSMV, une certaine souplesse est laissée dans les « espaces libres protégés pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie », pour lesquels les constructions destinées à améliorer le cadre de vie et la sécurité sont admises : locaux techniques et de service, ouvrages d'accès aux étages, galeries couvertes à rez-de-chaussée et espaces de liaison d'un seul niveau permettant d'améliorer l'habitabilité et l'aménagement des bâtiments.

Dans la même logique, **des dispositions particulières concernent l'aménagement des bâtiments et favorisent la reconquête du patrimoine vacant et l'adaptation des immeubles aux normes et conditions de vie actuelle**. Il s'agit en particulier :

. Pour répondre aux objectifs de reconquête des étages vacants, d'imposer à l'occasion de travaux de transformation des rez-de-chaussée des immeubles comportant plusieurs locaux indépendants, la restitution ou de la création d'un accès indépendant aux étages.

. Dans le but de créer des logements dignes et répondant aux normes d'habitabilité et de sécurité des biens et des personnes, l'usage des combles pour le logement ne pourra être admis que dans le cas de logements sur deux niveaux, en utilisant le niveau au-dessous du comble.

Toujours dans l'esprit d'améliorer les conditions de vie, **le PSMV doit offrir la possibilité d'aérer les cœurs d'îlots,** en particulier dans les secteurs où la densité commerciale est la plus importante, et où tout ou partie du rez-de-chaussée est totalement construit. Le classement dans la légende « immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » (en jaune sur le plan) d'un certain nombre de cours insalubres, doit permettre de satisfaire à cet objectif.

Dans le cas où un curettage s'avère impossible, les conditions de traitement des couvertures doivent permettre d'assurer l'accès pour l'entretien de la cour, pour le ravalement des façades ou encore la lutte contre l'incendie. Une OAP cadre ces interventions.

FAVORISER LA DIVERSITE DES TYPES DE LOGEMENTS

Le diagnostic a révélé la prédominance, dans les opérations de réhabilitation de ces dernières décennies, de logements de petite taille (T1 et T2) et de surface restreinte, ne correspondant pas à l'objectif d'accueil de familles retenu dans le projet du PSMV.

Afin de répondre à cet objectif, le règlement, dans son chapitre 4, introduit des **servitudes de types et de taille des logements**. Le but est de produire dans chaque opération de restructuration, un nombre minimal de T3 et plus. Par ailleurs, la surface minimale par type de logement est également règlementée. Des adaptations en fonction des spécificités techniques ou patrimoniales du bâti sont toutefois prévues, afin de ne pas rendre impossible la réalisation d'opérations.

MAINTENIR ET RENFORCER LE COMMERCE DU CENTRE-VILLE

Cette disposition s'inscrit dans l'objectif de maintenir, dans les rues de l'hyper-centre, des commerces et activités attractifs pour les habitants et les touristes.

Déjà intégrée dans le PLU d'Angoulême, **le dispositif de « linéaires économiques »** est reconduit dans le règlement avec deux niveaux de protection : les linéaires « artisanal et commercial » et les linéaires « toutes activités ». Dans les premiers, le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration et à des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Pour les linéaires « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions peut être affecté, en plus des destinations définies ci-dessus, à des bureaux, ou des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS DES SECTEURS « EN DEVENIR »

(Voir également chapitre 1.2.6 : « Conditions particulières de constructibilité »)

Le diagnostic a révélé un certain nombre de secteurs aujourd'hui mal ou sous utilisés, pouvant participer au renouvellement urbain et répondre à des besoins spécifiques identifiés et traduits dans le projet urbain durable du PSMV. **Cet objectif trouve entre-autres, une traduction dans les « secteurs de projet »,** qui permettent une approche différenciée de l'aménagement.

Cinq secteurs de projet ont été identifiés (voir carte suivante) :

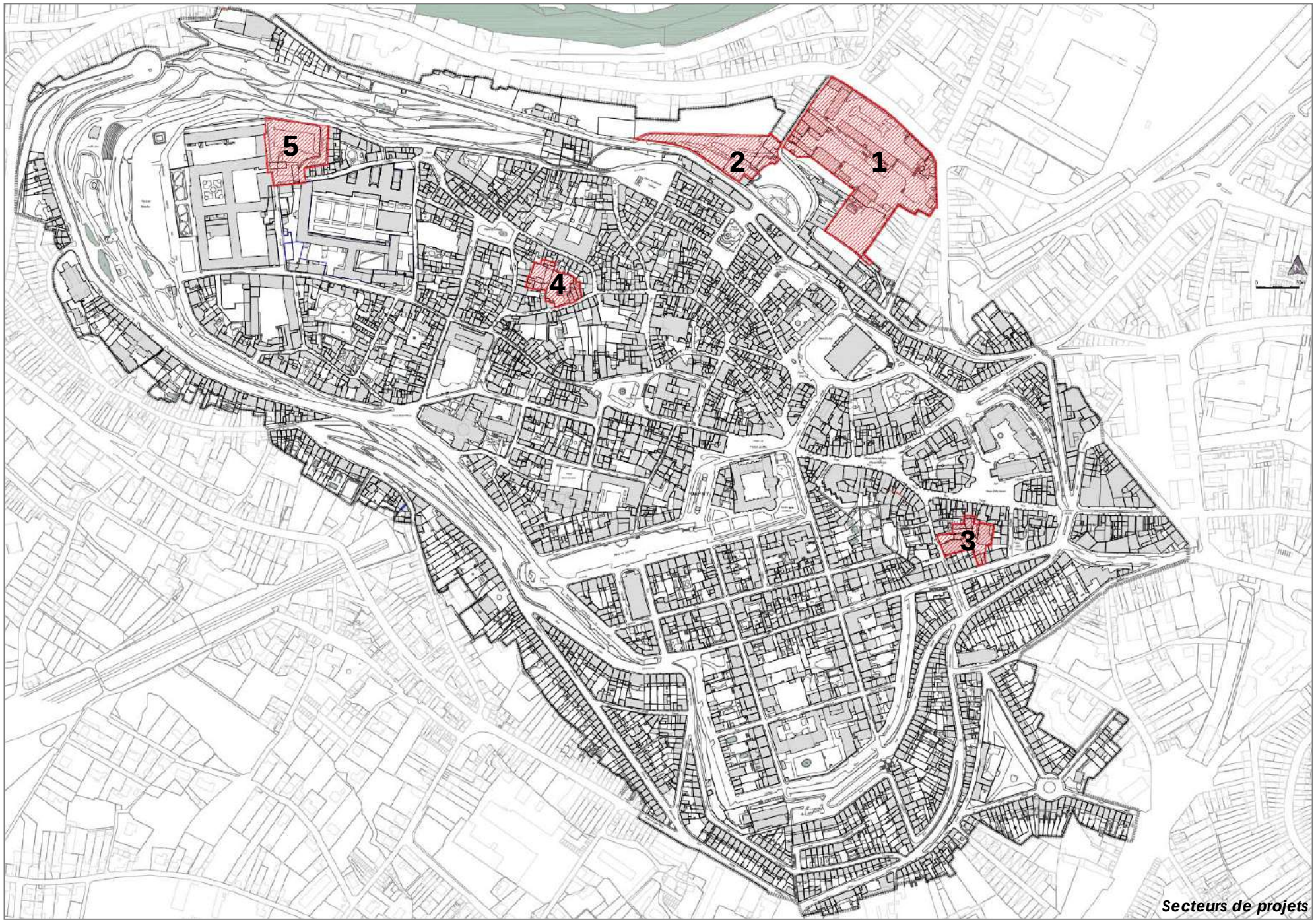
. Secteur n°1 : L'ancien site ENGIE

. Secteur n°2 : Parking de l'avenue de Cognac

. Secteur n°3 : Cœur d'îlot rue Hergé/rue Fanfrelin/Rempart de l'Est/rue du Sauvage

. Secteur n°4 : Parking Vauban

. Secteur n°5 : Place du petit Beaulieu



Secteurs de projets

Il s'agit des secteurs dans lesquels des projets de restructuration et d'aménagement sont envisageables, dans le but de permettre un renouvellement urbain et une mise en valeur. Les projets doivent obligatoirement porter sur l'ensemble du secteur délimité. Dans ce cas, il peut être fait application des règles alternatives édictées dans le présent règlement.

Ces projets peuvent porter sur une ou plusieurs unités foncières contigües. Dans ce dernier cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, afin d'être appréciés comme un projet d'ensemble. (art. R151-21 du code de l'urbanisme).

Deux types d'interventions sont envisageables dans ces secteurs.

L'application du document graphique

Dans ce cadre, le document graphique du PSMV limite les possibilités d'interventions à l'entretien courant ou au dégagement des espaces dans le but de leur réaménagement. Cet objectif se traduit dans le plan, par la qualification des bâtiments et espaces libres existants. Ainsi, une majorité des bâtiments de ces secteurs est porté en « jaune » sur le plan. Ceci se justifiant soit par leur très mauvais état sanitaire, soit par leur discordance dans l'environnement. Ils sont par ailleurs, généralement vacants. Les espaces libres pour leur part, sont indiqués dans la légende « espace à requalifier et/ou à aménager », induisant simplement la possibilité de traiter le niveau de sol existant. Dans certains cas, une « Emprise constructible maximale » permet toutefois, la construction de bâtiments nouveaux (secteurs de projets n°2 et 4).

L'application des « règles alternatives »

Les règles alternatives ne sont applicables qu'en cas d'intervention portant sur l'ensemble du « secteur de projet ». La finalité étant de promouvoir un aménagement cohérent, respectueux du patrimoine bâti et paysager environnant, et répondant aux besoins fonctionnels identifiés (stationnement, bâtiments à fonction particulière, espaces végétalisés participant au verdissement…).

Les règles alternatives définissent par secteur, l'implantation et les gabarits des constructions, se traduisant par la légende « emprise constructible maximale » ainsi que l'emprise et le types d'espaces libres. Dans les deux cas, ces emprises peuvent, en fonction du contexte, être localisées graphiquement avec des degrés plus ou moins fins.

Ces secteurs entrent dans le cadre des orientations d'aménagement thématique «Une nouvelle offre de stationnement de proximité » et « Le patrimoine paysager et les enjeux de revalorisation de la trame verte ». Ils font par ailleurs, l'objet d'une orientation d'aménagement localisée, comme 2 autres secteurs ***(Voir chapitre sur les OAP à la fin du présent document).***

MAINTENIR ET RENFORCER LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITE

La conservation d'un centre historique actif et vivant passe également par le maintien et le renforcement des équipements publics de proximité (équipements scolaires en particulier). Afin de permettre leur évolution, la constructibilité de leurs espaces libres est favorisée. Dans ce but, les espaces libres des équipements ne présentant d'intérêt patrimonial ont été laissés en blanc sur le document graphique, ce qui peut permettre la construction dans les limites des règles du chapitre 4.2 « implantation et volumétrie des constructions ». Des « emprises constructibles maximales » sont dans certains, cas également portée au plan.

2.1.3. LES POSSIBILITES OFFERTES POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

L'objectif majeur du PSMV consiste à protéger et mettre en valeur le patrimoine, à prendre en compte le paysage général de la ville en maintenant sa diversité à travers ses éléments constitutifs, la rue, l'îlot, les espaces libres intérieurs. Il s'agit également d'en maîtriser le renouvellement.

L'évolution du territoire du plan de sauvegarde et de mise en valeur ne peut être que limitée et encadrée par des règles assez strictes (gabarits adaptés à la largeur des rues, maitrise de la hauteur des constructions...). Ces objectifs, qui contribuent à la mise en valeur du milieu environnant, ne doivent pas s'opposer à l'expression d'une architecture contemporaine, trace d'une production de notre époque.

DES REGLES MORPHOLOGIQUES ADAPTEES AU TISSU DU SECTEUR SAUVEGARDE

Les règles morphologiques (chapitre 4.2) ne trouve à s'appliquer que dans les emprises évolutives du secteur, qui sont occupées par des immeubles non protégés, pouvant être démolis et éventuellement reconstruit (en gris clair sur le plan), ainsi que par des immeubles destinés à la démolition (en jaune sur le plan). Sont également concernés les espaces libres (non bâtis) figurés en blanc sur le plan.

Les règles morphologiques ont été mises au point en veillant à satisfaire à l'objectif primordial du PSMV, c'est-à-dire la protection du patrimoine tant bâti que paysager, mais aussi aux objectifs de salubrité, de sécurité, d'accessibilité et de respect du biotope poursuivis par ailleurs. Ainsi :

. L'emprise constructible sur voie permet de privilégier la continuité du front bâti sur rue et l'adossement aux héberges en limite séparative. La profondeur de la bande constructible sur rue est fixée à 12 mètres, dimension qui s'est avéré la mieux adaptée à la spécificité du tissu du PSMV. Des possibilités de raccordement aux volumes existants voisins sont prévues pour assurer une continuité des façades des immeubles sur cour.

. Les règles fixant les prospects (minimum 4 mètres) permettent de ménager des vues suffisantes entre les bâtiments. Il est par ailleurs précisé qu'une distance supérieure peut être exigée, afin d'assurer des conditions d'habitabilité satisfaisantes.

. La hauteur des constructions sur rue est définie par rapport à celle des immeubles voisins existants ou à défaut, avoisinants. Ce dispositif a été préféré à une règle générale fixant la hauteur en fonction de la largeur de la voie, compte tenu des variations que présente le calibrage des rues les plus anciennes du PSMV, et à contrario, la grande homogénéité du quartier de la Préfecture et des lotissements des rampes. La légende « composition architecturale et/ou ordonnancement à préserver et/ou à restituer », permet d'assurer la continuité des ensembles de façades homogènes.

DES EMPRISES CONSTRUCTIBLES MAXIMALES PERMETTANT DES ADAPTATIONS AUX SITUATIONS PARTICULIERES

Sur un certain nombre de terrains ou parties de terrains, une partie des règles morphologiques est remplacée par un dispositif graphique : **« l'emprise constructible maximales** » (chapitre 4.2), visant à encadrer de façon très précise la constructibilité en limitant à la fois l'implantation et la hauteur des constructions (définie en nombre de niveaux).

Il s'agit d'assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement bâti, sur des parcelles ou ensembles de parcelles pour lesquels l'application des règles générales serait inadaptée, en particulier eu égard à leur profondeur. On substitue ainsi un volume enveloppe défini graphiquement aux possibilités volumétriques résultant de l'application des règles morphologiques générales.

Ponctuellement, l'implantation des constructions peut être imposée, l'emprise est alors bordée d'un filet rouge continu (légende « limite imposée d'implantation de construction »).

Des « emprises constructibles maximales » sont également inclues dans les « secteurs de projet à règles alternatives ». Elles permettent un renouvellement urbain cohérent sous condition de réalisation d'un projet d'ensemble.

2.1.4. L'ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

Ce thème fait l'objet du **chapitre 4.3 « Qualité et traitement environnemental de l'architecture »** du règlement. Par son niveau de détail, il répond aux préoccupations de protection et de mise en valeur du bâti existant, mais également à la volonté de favoriser l'expression d'une architecture contemporaine, strate d'une production de notre époque. Il permet également de s'inscrire dans une logique de développement durable et d'éco-construction.

Il convient de distinguer les interventions sur les bâtiments existants, protégés ou non, et les constructions nouvelles.

LES BATIMENTS EXISTANTS

Dans le PSMV, les autorisations de travaux portent, en complément au régime commun, sur les intérieurs des bâtiments repérés au document graphiques dans les légendes suivantes :

. **« Immeuble ou partie d'immeuble à conserver pour son intérêt patrimonial » de types A** (construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales) **et de type B** (construction dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants est autorisée sous conditions).

. **« Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ».**

Cette spécificité du plan de sauvegarde et de mise en valeur permet de gérer au mieux, les transformations des ensembles bâtis, dans le respect du patrimoine, tout en les adaptant aux exigences actuelles en matière d'habitabilité et de réponse aux règles en vigueur.

Par contre, pour les autres constructions, le régime général des autorisations de travaux s'applique.

Le règlement traite dans des chapitres différents les « Immeuble ou partie d'immeuble à conserver pour son intérêt patrimonial » de type A, B et les « immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques », (chapitre 4.3A) catégories pour lesquelles est abordée la limite des interventions à l'intérieur des immeubles, **et les « immeubles pouvant être conservés, améliorés ou démolis »,** pour lesquels seules sont abordées les interventions extérieures.

Dans les deux cas, les orientations réglementaires visent, au travers des demandes d'autorisations d'urbanisme (ravalements, déclarations préalables, permis de construire...) à faire porter l'attention des pétitionnaires sur l'intérêt patrimonial des bâtiments sur lesquels ils interviennent, ou à les inciter à améliorer ceux ne présentant pas d'intérêt. Des améliorations très sensibles peuvent en effet être apportées sans que celles-ci conduisent à des surcoûts financiers importants et l'intégration d'éléments ou d'accessoires techniques nouveaux doit être étudiée.

Le corps du règlement détaille, selon le niveau de protection du bâtiment, les dispositions techniques à mettre en œuvre lors des opérations de ravalement, de transformation et d'aménagement.

Le maintien de l'authenticité des matériaux constitutifs des bâtiments protégés est assuré (pierre de taille ou moellons d'usage local, enduit traditionnel, tuile, ardoise, bois, fer forgé...). Cependant, de nouvelles techniques de restauration peuvent être mises en œuvre, sous réserve qu'elles n'aient pas d'effet négatif sur la pérennité de l'architecture.

Le règlement précise également les limites d'interventions sur les éléments de second œuvre, comme les menuiseries, les ferronneries, les contrevents,

Des prescriptions visent également à :

. assurer l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (fenêtres isolantes, isolation des combles, des planchers, des parois verticales...) ;

. prendre en compte l'intégration des dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable (pose de panneaux solaires sous conditions) ;

. assurer ou à améliorer l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite, en particulier pour les commerces et équipements ;

. améliorer les conditions de tenue au feu des bâtiments (matériaux, désenfumage des escaliers...).

Le règlement est complété dans ces domaines spécifiques, **par des « orientations d'aménagement et de programmation »,** définissant des pratiques compatibles avec la protection et la mise en valeur des bâtiments et des espaces libres.

L'amélioration de performances énergétiques des bâtiments est une ambition portée par le PSMV. Elle doit être réalisée dans le respect du patrimoine. Dans ce but, les modes d'isolation par l'intérieur et dans les limites du règlement par l'extérieur, l'emploi de matériaux adaptés au bâti ancien comme les matériaux bio-sourcés, l'intégration de panneaux solaires... sont abordés dans le règlement.

Enfin, les opérations de restauration doivent être l'occasion de débarrasser les constructions de tous les dispositifs qui les ont dénaturées et de conserver ou de rétablir, autant que faire se pourra, les distributions intérieures, en particulier dans le but de limiter les divisions des bâtiments patrimoniaux.

LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour ce qui est de l'intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant, on renvoie aux règles morphologiques du chapitre 4.2 du règlement, qui insistent sur la nécessité d'adapter ces bâtiments à la forme urbaine, notamment en préservant les traces du parcellaire ancien, les implantations traditionnelles des constructions à l'alignement et en mitoyennetés, les dispositions sur la parcelle, et en respectant le vélum des constructions existantes.

Afin de répondre à ces objectifs, la constructibilité est également encadrée par l'application de la légende « emprises constructibles maximales » pour les opérations les plus importantes.

Dans le **chapitre 4.3D,** les constructions nouvelles sont décrites dans leur typologie et dans les différents registres qui les composent (soubassement, façade, couronnement). Les règles visent à prendre en compte l'architecture des bâtiments voisins, sans pour autant rechercher un mimétisme architectural qui pourrait être qualifié de pastiche. L'architecture contemporaine doit en effet pouvoir s'exprimer. Elles peuvent donc présenter un caractère actuel, par les volumes (possibilités de réaliser des toitures terrasses végétalisées par exemple), les matériaux et les mises en œuvre.

L'accent est également mis sur les superstructures et sur les modes constructifs et les dispositifs destinés à améliorer les performances énergétiques et la production d'énergies renouvelables. Ils sont préconisés dans la mesure où ils sont intégrés dès l'étude du projet et ne nuisent pas à l'environnement immédiat (proximité de bâtiments à valeur patrimoniale ou insertion dans le paysage urbain) ou plus large (vues à partir des points hauts par exemple).

LES DEVANTURES ET LES TERRASSES COMMERCIALES

Elles font l'objet d'un développement spécifique dans le **chapitre 4.3E.** Une attention particulière est portée au respect de l'alignement, à la bonne lecture du plan des façades, aux dispositifs de fermeture diurne et nocturne et à leur aspect, qu'il s'agisse de devantures à intégrer à des bâtiments existants ou à des bâtiments neufs.

LES CLOTURES ET MURS DE SOUTENEMENT

Les cours et les jardins mitoyens sont généralement délimités par des murs de maçonnerie. Ils peuvent aussi comporter un mur de soutènement. Ces dispositifs font partie intégrante de l'entité à laquelle ils appartiennent, comprenant des bâtiments, cours, jardins, clôtures et soutènements, dont l'ensemble constitue un patrimoine indissociable. Par ailleurs, ces clôtures et soutènements marquent fortement la trame parcellaire, qui constitue en elle-même, un patrimoine à conserver et mettre en valeur.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives, ainsi que les murs de soutènement ; font l'objet de dispositions précises.

Les clôtures et murs de soutènement existants à valeur patrimoniale s'inscrivent dans la logique de marquage du parcellaire et de délimitation d'entité architecturales et paysagères. Les murs séparatifs entre les cours des immeubles de la ville dense en font partie, comme les clôtures des secteurs les plus aérés du quartier de la Préfecture et des rampes, participant à la qualité du paysage urbain. Le règlement favorise leur conservation et leur restauration dans leur aspect, leur mise en œuvre et leurs matériaux.

Cependant, si la recherche de transparence, d'ouverture et de continuité biologique entre les espaces libres est soulignée dans un souci de préservation de l'environnement, la volonté de conservation du parcellaire ancien est primordiale dans le choix des règles. Il est toutefois envisageable de réaliser ponctuellement des ouvertures ou d'abaisser des murs très hauts.

2.1.5. LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

La mise en valeur des espaces libres publics ou privés est définie **chapitre 4.4 « Qualité et traitement des espaces non bâtis et abords des constructions »**, qui traite des aspects qualitatifs et des types d'aménagements préconisés. Est également traité l'aspect des dispositifs occupant l'espace public (signalisation, mobilier urbain, éclairage, couverture amovible des terrasses occupant l'espace public…).

Les prescriptions règlementaires sont complétées par des « orientations d'aménagement et de programmation», générales pour ce qui est du traitement de l'espace public, du stationnement et des espaces végétalisés par exemple, et localisées, pour un certain nombre d'espaces publics.

6.1.6. LE STATIONNEMENT

Le stationnement est défini dans le **chapitre 5 du règlement**. La réalisation future du transport en commun en site propre sur l'ensemble de l'agglomération doit permettre de limiter la place de la voiture dans la ville. Il est toutefois nécessaire d'offrir aux habitants la possibilité de disposer d'une place de stationnement, afin de favoriser l'installation de familles qui n'auront pas à utiliser obligatoirement leur voiture au quotidien. C'est l'objetct de l'OPA « Une offre nouvelle de stationnement de proximité » et des OAP sectorielles intégrant du stationnement. Pour les constructions nouvelles, une place ce stationnement pour 100m² est demandée. Pour les constructions existantes, la règles des droits acquis s'applique car il est en général impossible de satisfaire à la demande.

L'implantation de commerces, d'activités et d'équipement est également un objectif majeur, afin de le permettre, le stationnement est non règlementé pour ces affectations.

Des normes de stationnement concernant les vélos et poussettes ont également été définies afin de favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux.

2.2. LES CONDITIONS PARTICULIERES TRADUITES DANS LES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION»

Le document « Orientations d'aménagement et de programmation» du PSMV répond aux dispositions de l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Ces orientations définissent les principes de mise en œuvre d'options réglementées par le document graphique du PSMV.

Les « orientations d'aménagement et de programmation» portent d'une part sur des thématiques transversales, d'autre part sur des lieux spécifiques, à dominante bâtie ou non, publics ou privatifs.

2.2.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GENERALES

Les orientations d'aménagement et de programmations générales, portent sur des principes de traitement thématiques. Elles traitent les thèmes suivants :

L'ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A DES DISPOSITIONS PARTICULIERES

. Les objectifs de développement durable et l'amélioration des performances énergétiques.

. L'adaptation des constructions existantes aux règles d'accessibilité.

. L'adaptation des constructions aux conditions de sécurité des biens et des personnes et la réduction de la propagation de l'incendie.

. L'aménagement des cours et courettes commerciales couvertes.

. L'aménagement des combles.

LES CONDITIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES

. Une nouvelle offre de stationnement de proximité.

. Le patrimoine paysager et les enjeux de valorisation de la trame verte.

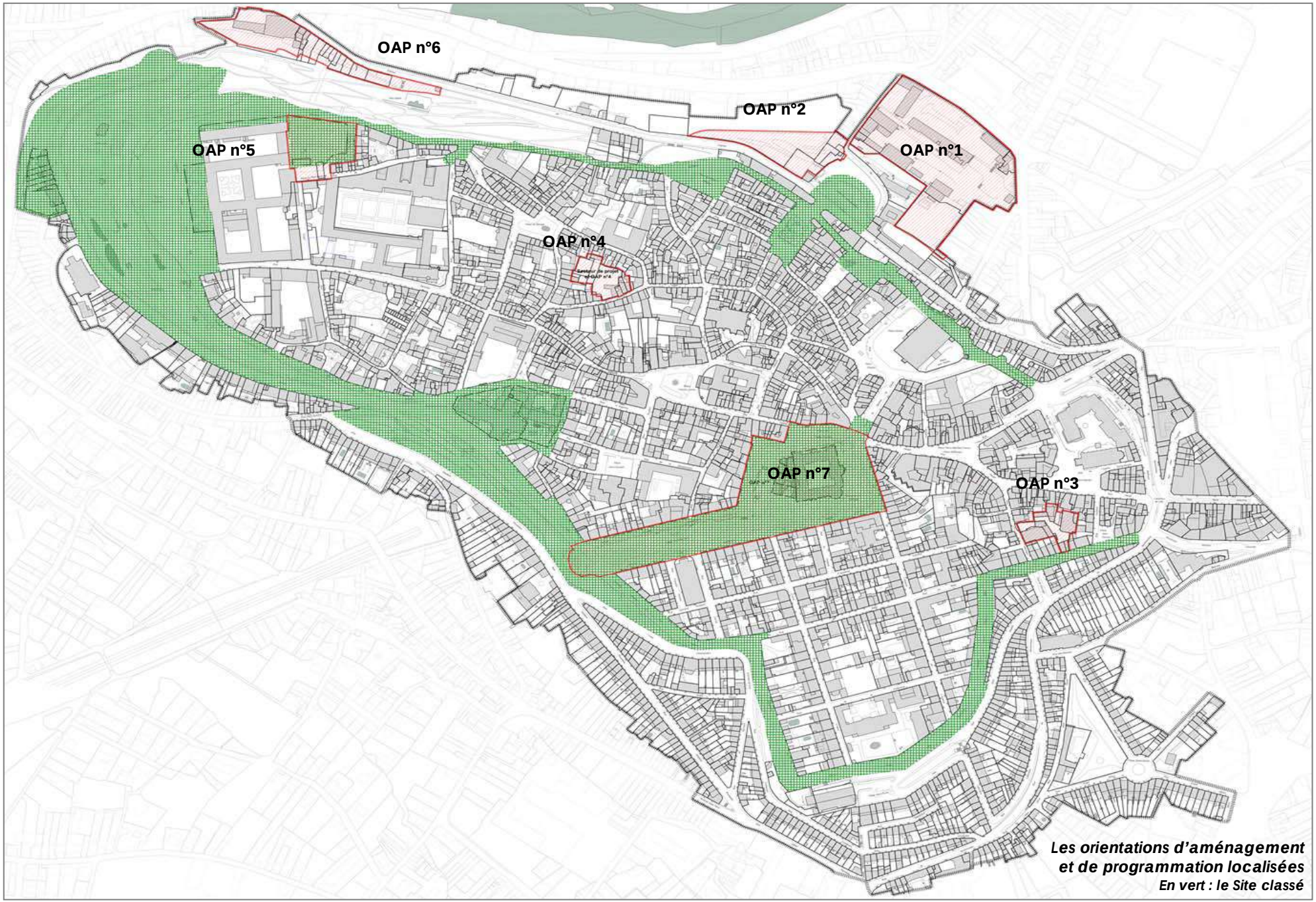
. L'aménagement des espaces publics.

2.2.2. LES ORIENTATIONS LOCALISEES

Sept sites sont retenus :

1. **L'ancien site Engie**
2. **L'entrée nord du plateau par l'avenue de Cognac**
3. **Le parking de l'avenue de Cognac**
4. **Le cœur d'îlot rue Hergé/rue Fanfrelin/Rempart de l'Est/rue du Sauvage**
5. **Le parking Vauban**
6. **La place du Petit Beaulieu**
7. **Les places de l'Hôtel de Ville, Bouillaud, de New York et le square J. Kennedy**

Ces OAP complètent le fichier « Espaces publics », contenant des préconisations par site. Les 5 premiers secteurs sont également répertoriés comme « secteurs de projets ». Ils font l'objet dans le règlement, de prescriptions spécifiques.



Les orientations d'aménagement et de programmation localisées
En vert : le Site classé