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



5.RAPPORT

SOMMAIRE

Modification n°1 du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable d'Angoulême **2**

Modification n°2 du plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable d'Angoulême **24**

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE NOUVELLE-AQUITAINE

GRANDANGOULEME – VILLE D'ANGOULEME

ANGOULÊME

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

MODIFICATION N°1

RAPPORT DE PRESENTATION

JUILLET 2025



BLANC ET DUCHE CONSEILS - Villes et territoires patrimoniaux
14 Rue Moreau 75012 PARIS - atelier.duche.blanc@gmail.com

S O M M A I R E

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1 3

1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION 3

2. L'OBJET DE LA MODIFICATION 3

LA SUPPRESSION DE L'OAP N°3 RUE DU SAUVAGE 4

1. L'ETAT DES LIEUX 4

1.1. SITUATION 4

1.2. EVOLUTION DU SITE 5

1.3. RAPPEL DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'OAP 6

1.4. RAPPEL CONCERNANT L'OPTIMISATION DU STATIONNEMENT DANS L'OAP 7

2. L'EVOLUTION DU CONTEXTE DANS CE SECTEUR 8

2.1. SYNTHESE DU PARTI DE L'OAP N°3 ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 8

2.2. LES MOTIFS AYANT CONDUIT A LA SUPPRESSION DE L'OAP 9

2.3. LA JUSTIFICATION DE LA PROPOSITION DE SUPPRESSION DE L'OAP N°3 11

3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT 12

3.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA VERSION MODIFIEE 12

3.2. LE REGLEMENT ECRIT : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA VERSION MODIFIEE 13

3.3. MODIFICATION DANS LE DOCUMENT CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 14

L'ASSOUPLISSEMENT DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT SUR LE STATIONNEMENT POUR LES REHABILITATIONS DE LOCAUX QUI SONT CONSTITUTIFS DE CHANGEMENTS DE DESTINATION 15

1. LA SITUATION ACTUELLE ET LES DIFFICULTES DE GESTION 15

2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION 15

3. COMPLEMENT APPORTE AU REGLEMENT ECRIT 15

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1

1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la commune d'Angoulême a été approuvé par arrêté préfectoral du 4 décembre 2019.

Plus de cinq ans après l'entrée en vigueur du PSMV, il a été modifié pour permettre son adaptation sur quelques sujets se révélant bloquants pour la mise en œuvre de certains projets.

Les articles L.313-1 VI et R. 313-16 du code de l'urbanisme précisent que le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié sur demande de l'autorité compétente au Préfet si la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduit pas un espace boisé classé, ce qui est le cas.

La présente étude porte sur la partie technique de la procédure de modification.

2. L'OBJET DE LA MODIFICATION

La modification porte sur les sujets suivants :

- ✓ **La suppression de l'OAP N°3 rue du Sauvage.**

- ✓ **L'assouplissement des dispositions du règlement écrit sur le stationnement pour les réhabilitations de locaux qui sont constitutifs de changements de destination.**

LA SUPPRESSION DE L'OAP N°3 RUE DU SAUVAGE

1. L'ETAT DES LIEUX

1.1. SITUATION

D'une superficie d'environ 2800 m², l'espace retenu occupe une partie du cœur d'îlot bordé par la rue Hergé au nord, la rue Franfelin à l'est, par le Rempart de l'Est au sud et la rue du Sauvage à l'ouest.

Ce cœur d''îlot a, depuis la démolition de l'hôtel du Sauvage et des fortifications au sud, été occupé par des constructions de grande taille, sans intérêt patrimonial. La déclivité des rues du Sauvage (**b**) et Fanfrelin induit un décalage de 2 niveaux avec le rez-de-chaussée côté Rempart de l'Est (**c**), construit sur l'ancienne fortification. Il est accessible au niveau bas (R-2), par la rue du Sauvage et au niveau du rez-de-chaussée, par un passage cocher sous la maison du 14 Rempart de l'Est (**c**). Les bâtiments de la rue Hergé possèdent des extensions de facture très médiocre (**a**). Ils sont vacants ou sous occupés.





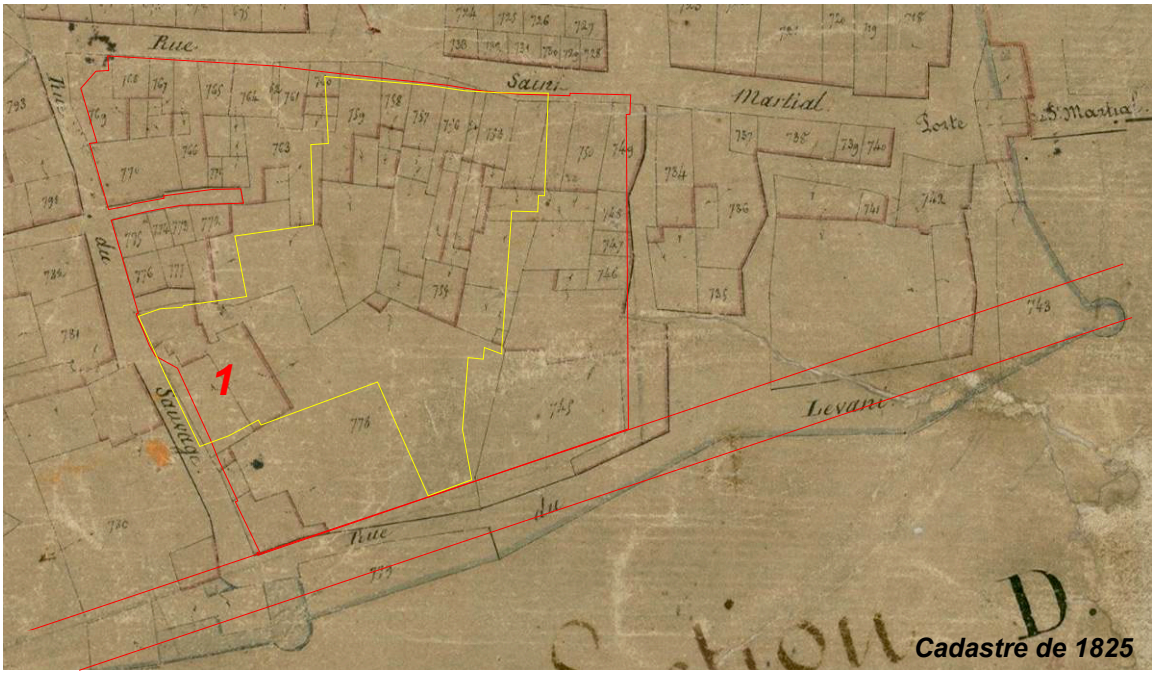
1.2. EVOLUTION DU SITE

. **Cadastre de 1825** : Ilot en limite sud de la fortification, dont le cœur est peu occupé. A l'ouest, l'ancien hôtel du Sauvage (**1**).

. **Photo de 1922** : constructions nouvelles : alignements sud : rempart de l'Est (**2**), et est : prolongement de la rue Fanfrelin jusqu'au rempart de l'Est (**3**). Cœur d'îlot occupé par un vaste hangar (**4**).

. **Photo de 1964** : remplacement de l'hôtel du Sauvage par un bâtiment industriel (**5**) (ancienne salle des ventes). Démolition du hangar à cœur d'îlot et construction du cinéma Saint-Martial (accès rue Hergé) (**6**). Construction de dépendances (**7**).

. **Photo 2016** (page précédente) : construction d'un bâtiment commerces/logement inachevé (**8**) (vers 1980).



Cadastre de 1825

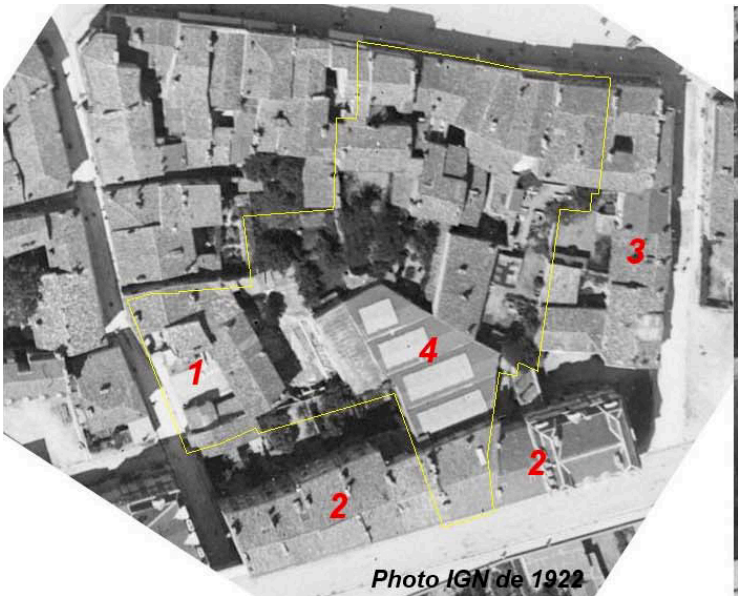


Photo IGN de 1922



Photo IGN de 1964

1.3. RAPPEL DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE L'OAP

L'orientation d'aménagement consiste tirer le meilleur parti possible d'un site majeur par sa situation et par ses potentialités de restructuration, liées entre-autres, aux décalages de niveaux.

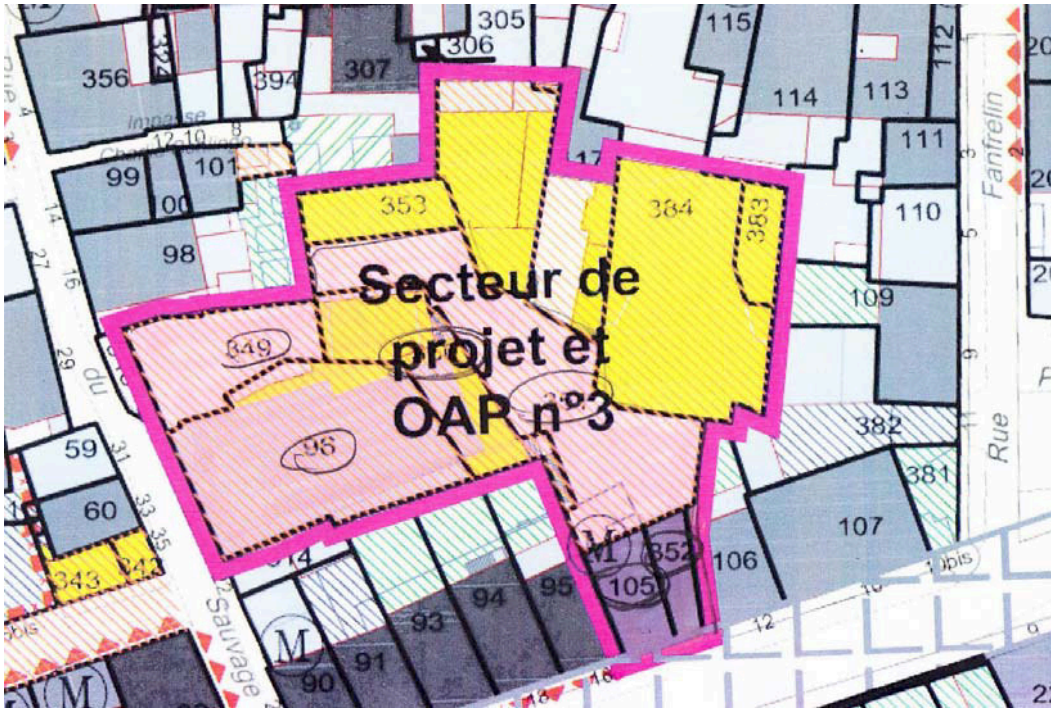
Les préconisations suivantes explicitent ces enjeux.

. Restructurer une partie du cœur d'îlot dégradée *(démolition/reconstruction et aménagement d'espaces libres) en relation avec les bâtiments et les espaces donnant sur les rues Hergé, du Sauvage et sur le Rempart de l'Est.*

. Favoriser un aménagement tirant parti des différences de niveaux et intégrant des fonctions de proximité *: stationnement en lien avec la rue piétonne, locaux à affectations spécifiques, compléments d'équipements… Dans ce but,* ***le règlement comporte une « règle alternative »*** *(voir « secteurs de projets») **dans l'emprise de la légende « espace à requalifier » du document graphique (hachures orange du plan).** Cette « règle alternative » définit les conditions d'aménagement de plateaux de stationnement et de constructions en élévation.*

(Voir également l'OAP thématique « Une nouvelle offre de stationnement de proximité »).

. Offrir un meilleur environnement aux maisons sur le Rempart de l'Est*, dont les jardins sont en contrebas de 2 niveaux par rapport à leurs rez-de-chaussée du Rempart de l'Est.*



1.4. RAPPEL CONCERNANT L'OPTIMISATION DU STATIONNEMENT DANS L'OAP

Cette proposition s'inscrit dans la logique de l'OAP thématique : « Une nouvelle offre de stationnement de proximité ».

La proposition consiste à ***tirer parti du dénivelé du site afin d'inscrire deux niveaux de stationnement au-dessous du rez-de-chaussée correspondant à l'entrée par le passage sous immeuble de la maison du 14 Rempart de l'Est****.*

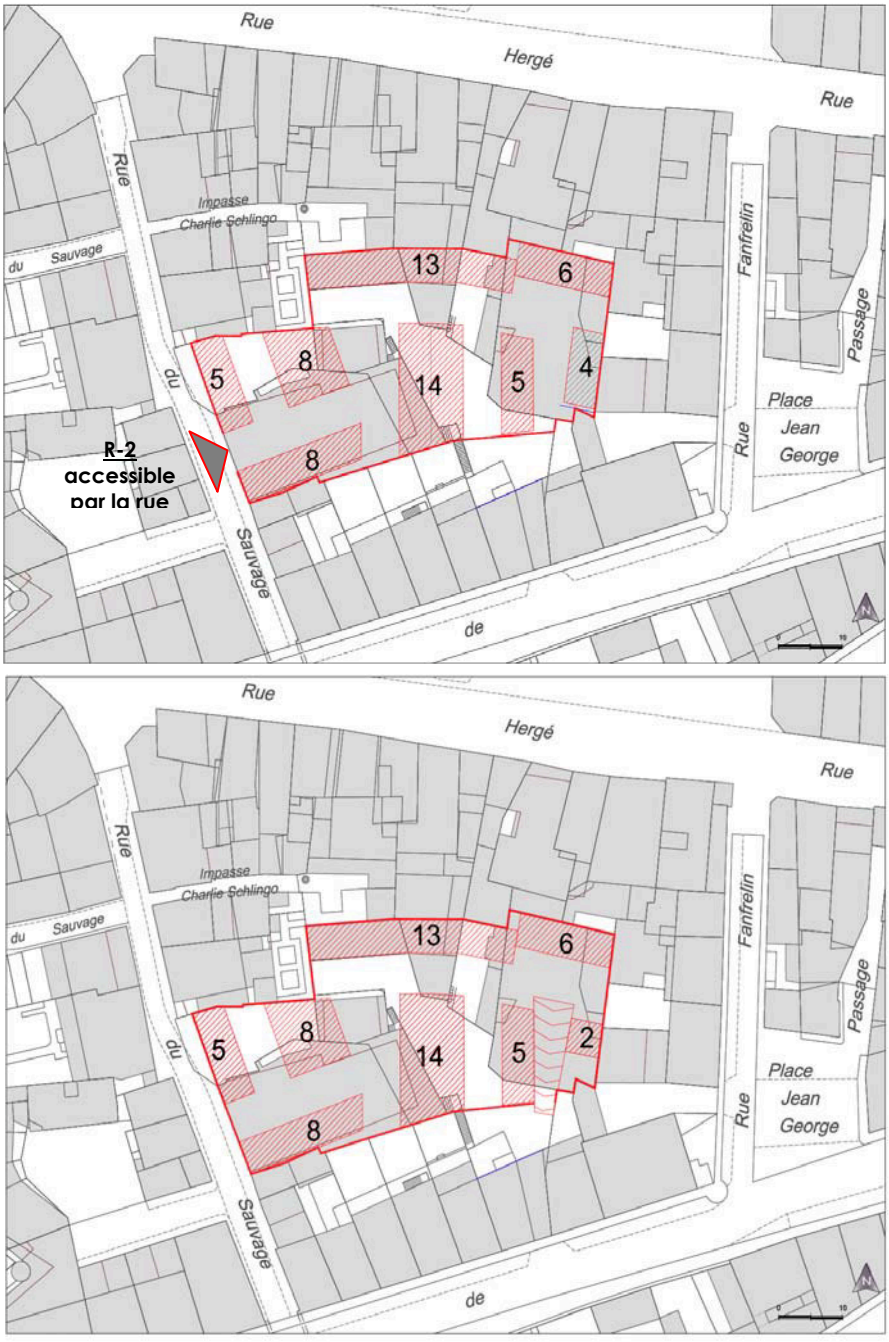
Afin d'assurer une réalisation cohérente, ce secteur a été identifié comme un ***« secteur de projet à règles alternatives »,*** *dans lequel le règlement autorise, en cas d'aménagement d'ensemble, la réalisation de plateaux voués au stationnement, dans la configuration suivante :*

. R-2 : environ 1 400 m² et environ 63 places

. R-1 : environ 1 4000 m² et environ 61 places

. RdC : parking paysager possible : environ 40 places

Capacité estimée de places créées : 164 places



<u>Croquis illustratif</u> de fonctionnement du parking pour les niveaux R-2 et R-1

2. L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE DANS CE SECTEUR

2.1. SYNTHESE DU PARTI DE L'OAP N°3 ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

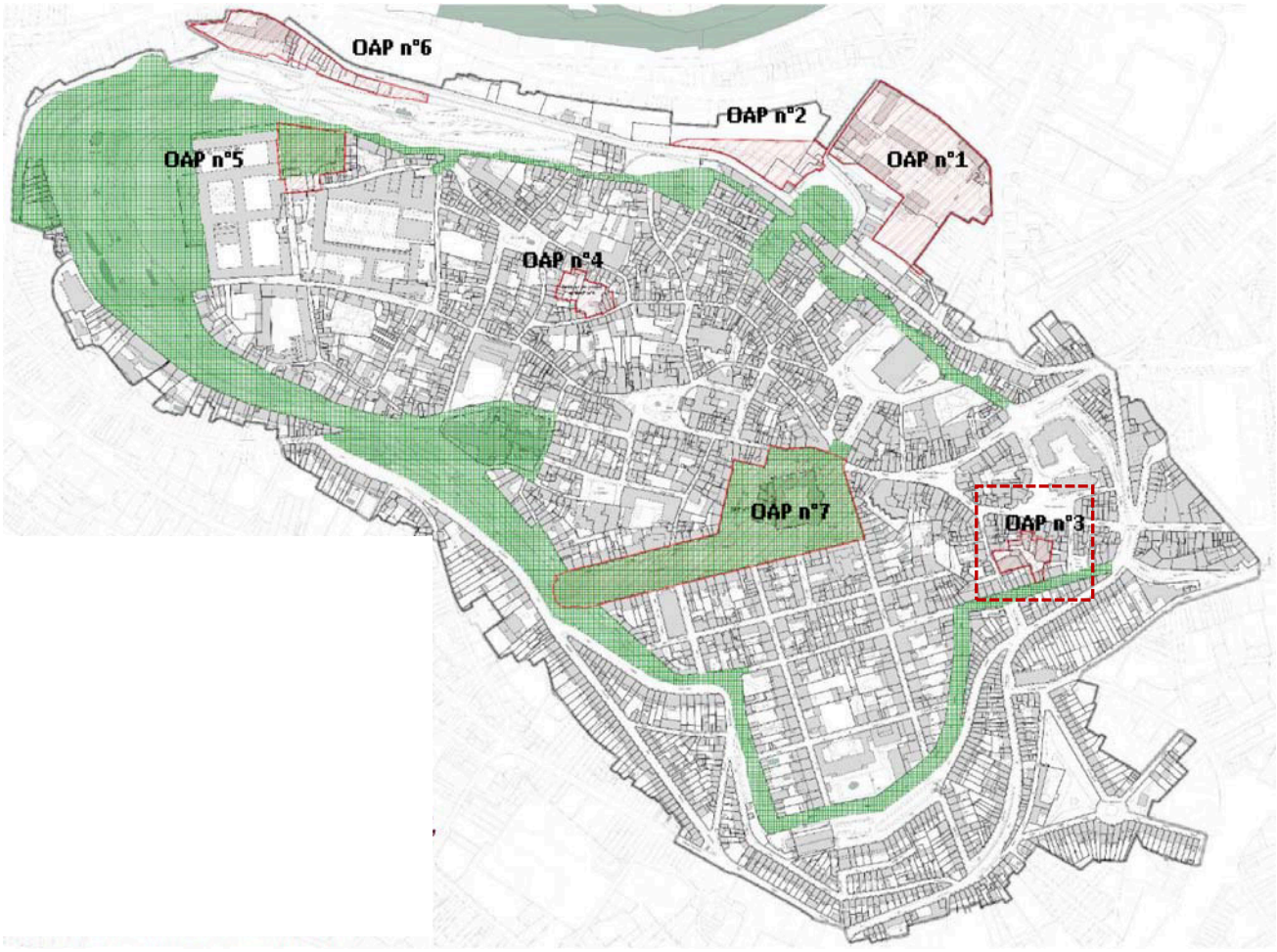
Le secteur de projet n° 3 du PSMV, d'une emprise de 2800 m² constitue un cœur d'ilot entre les rues Hergé, Fanfrelin, du Sauvage et le rempart de l'Est.

Ce secteur, qui présente des déclivités fortes, a été occupé par des constructions de grande taille sans intérêt patrimonial, qui contrastent avec celles du rempart de l'Est notamment.

Le parti d'aménagement inscrit dans l'OAP n°3 et décrit ci-dessus, devait consister à :

. Restructurer une partie du cœur d'ilot dégradé par des démolitions/reconstructions et des aménagements d'espaces libres.

. Tirer parti du dénivelé pour aménager du stationnement sur le site, à l'initiative de la collectivité.



2.2. LES MOTIFS AYANT CONDUIT A LA SUPPRESSION DE L'OAP

Deux thématiques sont à l'origine de la volonté de supprimer cette OAP, dont l'utilité n'est plus aujourd'hui avérée. Il s'agit de la politique de déplacement et de stationnement, ainsi que de celle visant à adapter la ville au réchauffement climatique.

LA POLITIQUE DE DÉPLACEMENT ET DE STATIONNEMENT

Ces dernières années, la collectivité a engagé des réflexions majeures concernant la politique de déplacement et de stationnement, en relation étroite avec celles menées par GrandAngoulême.

Ces nouveaux axes préconisent, entre-autres :

. De privilégier le bon usage des parcs publics existants à proximité : les Halles, la Gâtine, Bouillaud, Saint-Martial, Champs de Mars (carrés bleus sur la carte).

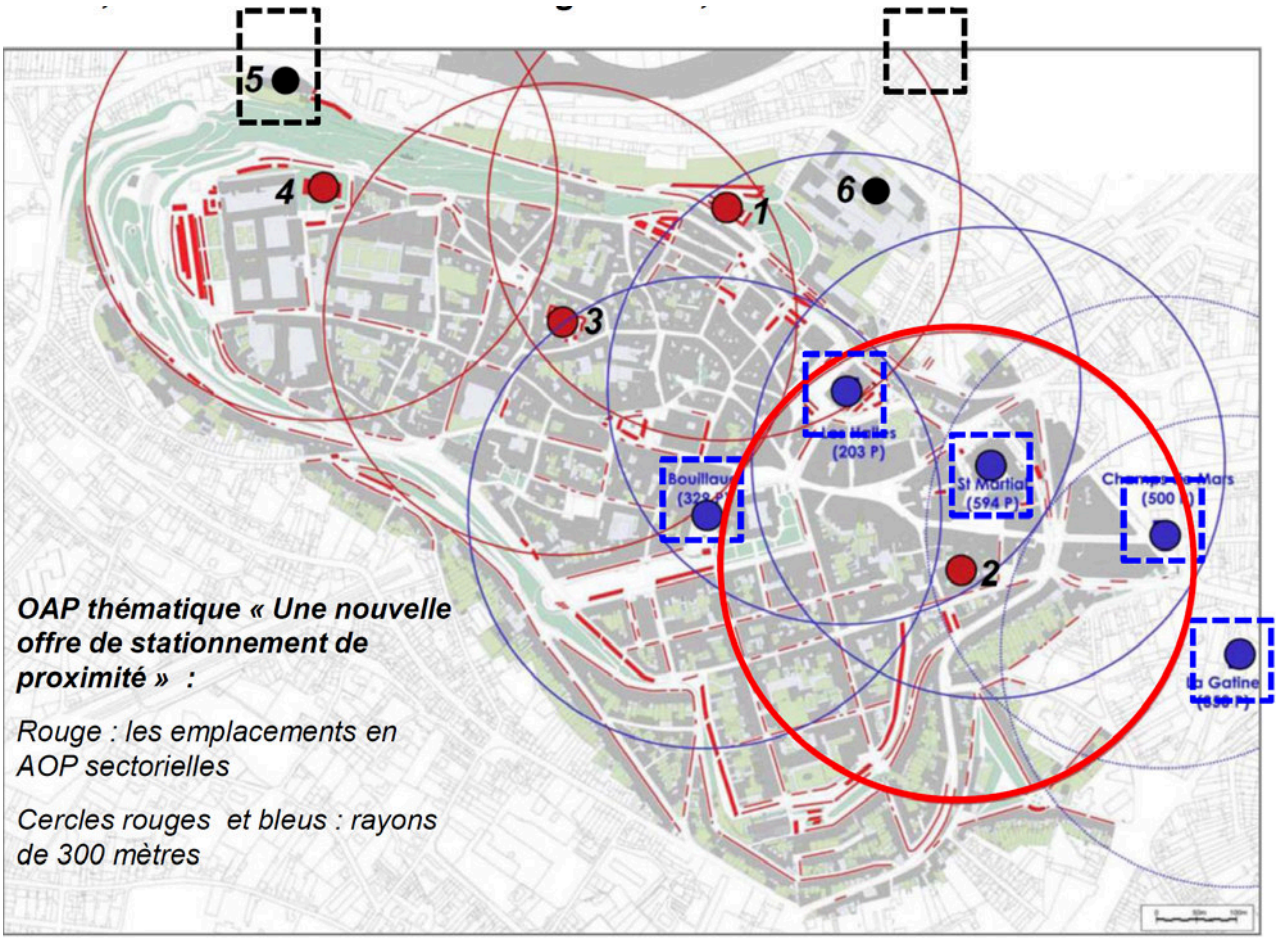
. De favoriser le stationnement en partie basse de la ville : parcs de stationnement à Saint Cybard et sites Magélis, pôle multimodal secondaire de Barouillet, navettes électriques depuis l'Houmeau… (carrés noirs sur la carte).

. **D'encourager les déplacements vélos et piétons**. L'étude de repérage des venelles et emplacements réservés dans le PULi, s'inscrit par exemple, dans cette démarche.

RAPPEL : Inscription de l'OAPn°3 dans l'OAP thématique : « Une nouvelle offre de stationnement de proximité »

Au regard de la politique actuelle de déplacements, il ressort que la nécessité de créer du stationnement dans l'OAP n°3 (n°2 sur la carte), peut aujourd'hui interroger, ce secteur n'étant pas, à l'instar de la partie ouest de la ville, en déficit de parcs de stationnement existants, comme l'indique la carte ci-dessous.

Les repères rouges indiquent les propositions de stationnement envisagées dans le cadre de l'OAP thématique. Ils sont cernés d'un rayon de 300 mètres, correspondant à la distance acceptable pour du stationnement de proximité.



LA POLITIQUE D'ADAPTATION DE LA VILLE AU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

La collectivité a également engagé des actions visant à verdir et désimperméabiliser la ville, dans le but d'assurer un meilleur confort thermique dans l'espace public et privé, et de réduire les îlots de chaleur.

Pour ce qui est des cœurs d'îlots, la végétalisation des cours d'écoles constitue un bon exemple. Il est toutefois indispensable que des interventions soient menées plus largement, dans les cœurs d'îlots privés, par la désimperméabilisation et la plantation des espaces libres, avec un regard qualitatif et écologique.

Il est à noter que la mise en œuvre de cette politique s'appuie, dans le PSMV :

. Sur la légende concernant les espaces libres, qui distingue ceux à dominante minérale (avec des matériaux favorisant la perméabilité des sols) et ceux à dominante végétale.

. Sur l'OAP thématique : « Le patrimoine paysager et les enjeux de revalorisation de la trame verte»

RAPPEL : Inscription de l'OAPn°3 dans l'OAP thématique : « Le patrimoine paysager et les enjeux de revalorisation de la trame verte»

Dans cette OAP, des préconisations générales sont édictées à l'écelle de l'îlot. Il s'agit :

. De maintenir ou restituer un maximum d'espaces en pleine terre et d'assurer la continuité des surfaces végétales entre parcelles.

. De récupérer les eaux pluviales et d'utiliser des matériaux perméables.

. De minimiser l'impact de la voiture par des traitements paysagers en relation avec l'ensemble du cœur d'îlot.

La carte ci-dessous met en évidence le déficit de végétalisation des cœurs d'îlots dans l'hyper centre, et en particulier dans celui concerné par l'OAP n°3 (carré rouge)



Le patrimoine végétal dans le PSMV - Diagnostics de l'étude du PSMV 2019

2.3. LA JUSTIFICATION DE LA PROPOSITION DE SUPPRESSION DE L'OAP N°3

Au regard des axes développés ci-dessus et dans le contexte actuel de restrictions budgétaires, la ville d'Angoulême n'envisage pas, à court ou moyen termes, de réaliser des acquisitions foncières pour créer du stationnement sur ces emprises. Elle envisage plutôt d'optimiser les parcs publics existant à proximité (La Gâtine, Bouillaud, Saint-Martial).

On pouvait dès lors se poser la question du maintien de cette OAP, car son but principal était la création de stationnement. Dans la mesure où ce projet ne devrait pas voir le jour, l'OAP s'avère bloquante pour la réalisation de projets privés.

Par ailleurs, les orientations concernant l'adaptation de la ville au réchauffement climatique, vont trouver dans ce cœur d'îlot, une concrétisation, **en favorisant un rééquilibrage dans les quartiers est, moins pourvus de cœurs d'ilots végétalisés que les quartiers ouest.** Il s'agirait de désimperméabiliser les sols, actuellement couvert d'une dalle béton, et de végétaliser l'ensemble du cœur d'îlot.

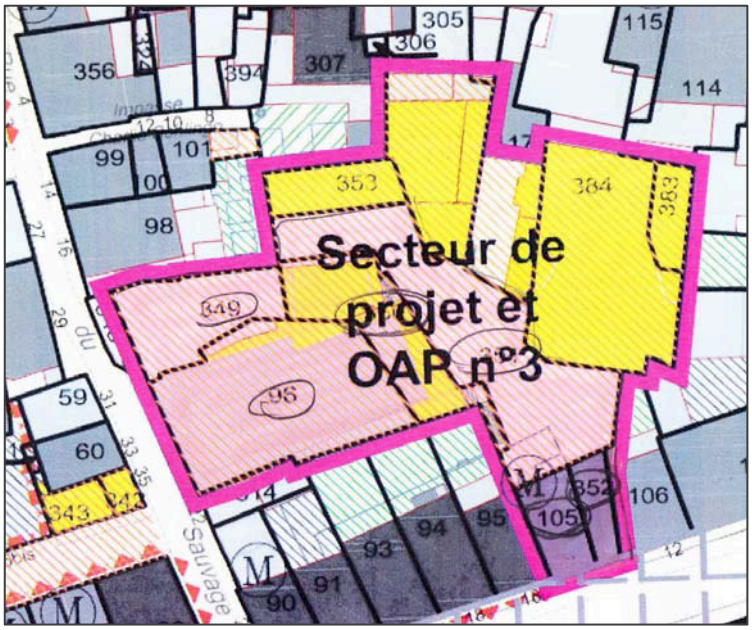
Ces aménagements iraient de pair avec la réhabilitation et la mise en valeur des ensembles immobiliers cernant les espaces libres.

Dans cette optique, la collectivité a engagé une réflexion sur les potentialités d'évolution du site, pour favoriser la réalisation de projets privés, en tenant compte de l'usage et de l'état actuel des bâtiments et des espaces libres. Les intentions d'aménagement qui découlent de ces réflexions sont traduites dans la légende du PSMV, en conformité avec les OAP thématiques évoquées dans le chapitre précédent 2.2.

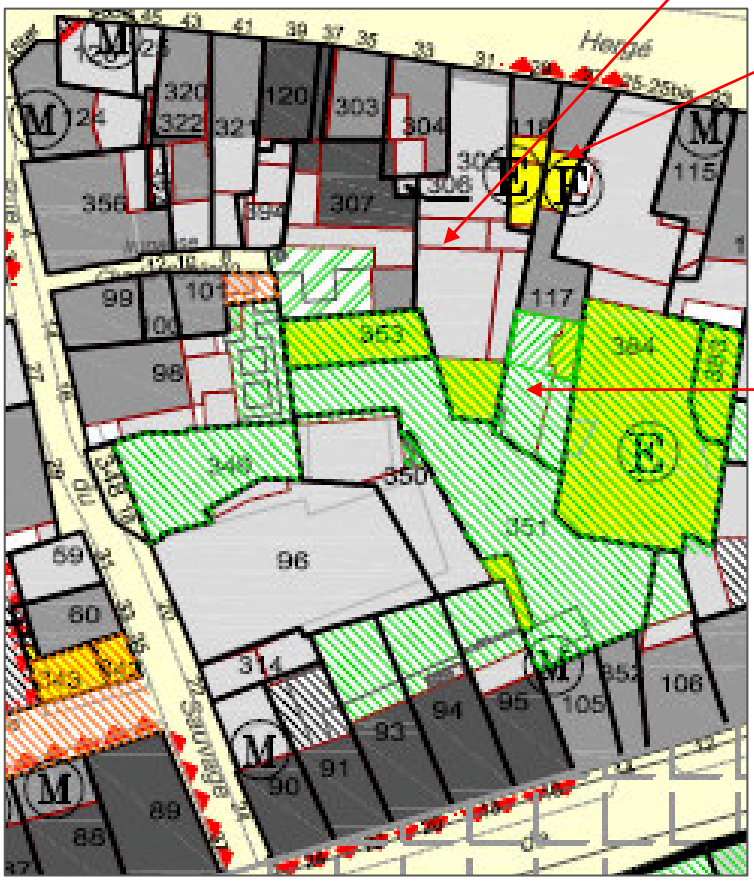
Cette modification est en conformité avec l'article L.313-1 VI du code de l'urbanisme, dans la mesure où, entre-autres, le renforcement du stationnement résidentiel dans les orientations du PSMV est envisagé en priorité sur l'ouest du plateau (Petit Beaulieu, Vauban, avenue de Cognac) où les besoins identifiés dans le document sont plus importants.

3. MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

3.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA VERSION MODIFIEE



VERSION INITIALE
Cerné rose : l'OAP n°3 à supprimer



VERSION MODIFIEE (en bas)

Avec la suppression de l'OAP, cet îlot se conforme au règlement général, pour la réalisation de projets d'aménagement.

Dans cette optique, un bâtiment inscrit dans le document graphique dans la légende « jaune » est reclassé la légende : « *immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli* ». Il s'agit de l'arrière du 31 rue Hergé, grand immeuble de logements des années 1980 non terminé, ayant toujours une fonction commerciale sur l'ensemble du rez-de-chaussée.

Dans la même logique de projet, les courettes de 27 et 29 rue Hergé sont passées en jaune, pour favoriser des opérations d'ensemble (mutualisation des accès)

Les bâtiments et espaces libres sont classés dans légende du PSMV, en fonction de leur intérêt patrimonial et de leurs potentialités d'évolution

- ✓ ***Un cœur d'îlot végétalisé, participant à la réduction des îlots de chaleur : hachures vertes : un vaste espace libre à dominante végétale (1000m²)*** *occupant le cœur d'îlot de la cour existante augmentée des surfaces portées en aplat jaune, après leur démolition*
- ✓ ***Aplats gris clairs et gris moyen : des ensembles bâtis à restructurer et réhabiliter****, dans lescadre de projets d'aménagements individuels ou d'ensemble. Destination : logements, commerces et activités*
- ✓ ***Aplats jaunes :*** *des bâtiments à supprimer, dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble.*
- ✓ ***Lettre « E »*** *: possibilité d'assurer l'entretien des bâtiments devant, à terme, être supprimés*

3.2. LE REGLEMENT ECRIT : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA VERSION MODIFIEE

La modification du règlement consiste à supprimer dans les chapitres suivants du règlement écrit, l'ensemble des éléments portant sur l'OAP n°3.

CHAPITRE 4 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. LIMITE DE CONSTRUCTIBILITE DES TERRAINS

1.2.2. TERRAIN CONCERNE PAR LA LEGENDE « SECTEUR DE PROJET »

Représenté sur le PSMV par un cerné rose

Pour les 5 secteurs de projets suivants :

. Secteur n°1 : 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 OAP supprimée par la modification n°1

. Secteur n°4 : Parking Vauban

. Secteur n°5 : Place du Petit Beaulieu

Les constructions nouvelles peuvent faire l'objet de « règles alternatives » (pour les secteurs n°2, 4 et 5) et de règles spécifiques (pour le secteur n°1), définies dans l'ensemble du chapitre 4. Cette disposition est applicable dans les conditions définies au chapitre 1 « Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques », article 2.2.5 : « conditions particulières de constructibilité », « Secteurs de projets ».

2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

2.5. IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS DE PROJET

2.5.1. SECTEURS DE PROJET A REGLES ALTERNATIVES

Pour les quatre secteurs de projet suivant :

. 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 OAP supprimée par la modification n°1

. Secteur n°4 : Parking Vauban

. Secteur n°5 : Place du petit Beaulieu

En cas de projet de constructions portant sur l'ensemble du secteur délimité au document graphique, l'implantation et l'emprise maximale des constructions, est définie par les règles alternatives ci-dessous.

Nota : Ces secteurs de projets à règles alternatives font également l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation localisées (OAP). Ils sont également concernés par l'OAP thématique : « Une nouvelle offre de stationnement de proximité ».

Se reporter au document : « Orientations d'aménagement et de programmation » du dossier règlementaire du PSMV

OAP supprimée par la modification n°1 : partie à supprimer dans le règlement :

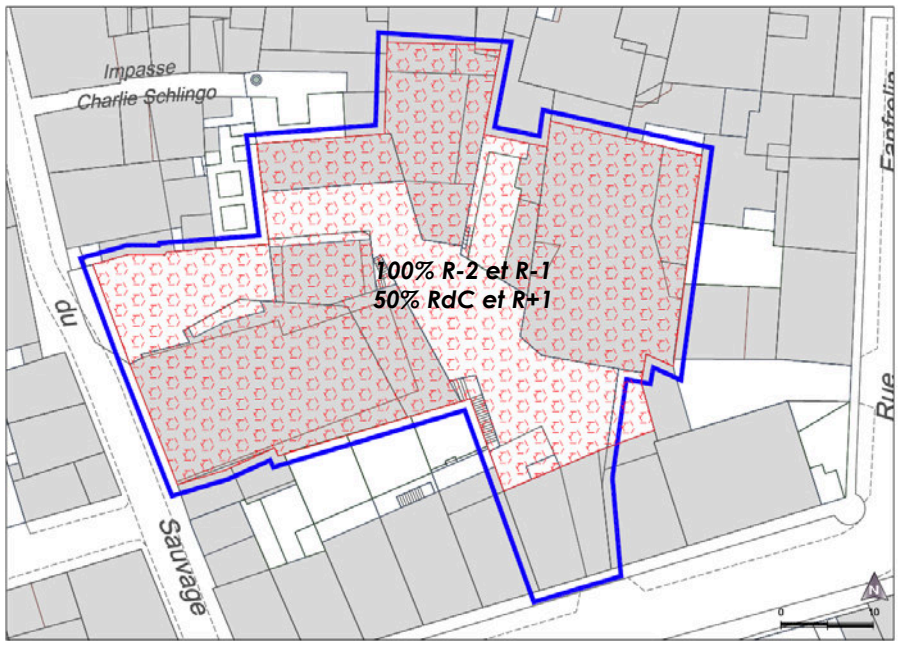
Secteur n°3 : Cœur d'îlot rue Hergé/rue Fanfrelin/Rempart de l'Est/rue du Sauvage :

Les emprises maximales de construction (ECM) de la légende du document graphique sont indiquées à partir du **niveau rez-de-chaussée, du côté Rempart de l'Est, sachant qu'il existe 2 niveaux de décalage avec la rue du Sauvage** (située en contrebas). L'emprise constructible maximale et de :

. 100% pour les niveaux R-1 et R-2

. 50% pour le rez-de-chaussée et le R+1 (possibilité de construire sur la dalle au-dessus des 2 niveaux inférieurs)

L'espace libre sur la dalle du rez-de-chaussée doit être aménagé en terrasse à dominante végétale, pouvant recevoir du stationnement.



Emprise constructible maximale :

100% R-2 et R-1 - 50% : rez-de-chaussée et R+1

3.3. MODIFICATION DANS LE DOCUMENT CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT LOCALISEES

OAP N°3 : LE CŒUR D'ILOT RUE HERGEZ/RUE FANFRELIN/REMPART DE L'EST/RUE DU SAUVAGE

L'ensemble du texte sera remplacé par : OAP supprimée par la modification n°1.

L'ASSOUPLISSEMENT DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT SUR LE STATIONNEMENT POUR LES RÉHABILITATIONS DE LOCAUX QUI SONT CONSTITUTIFS DE CHANGEMENTS DE DESTINATION

1. LA SITUATION ACTUELLE ET LES DIFFICULTES DE GESTION

Les dispositions actuelles sur les obligations de créer des places de stationnement dans le règlement du PSMV sont un frein au changement d'usage de certains immeubles.

Il a en effet été constaté, au cours de ces années de gestion du PSMV, un certain nombre de blocages. Ils concernent essentiellement la transformation en logements des étages d'un immeuble sous bail commercial sur tous les niveaux.
Cette situation génère, avec le règlement actuel, un changement de destination. Le stationnement n'étant pas réglementé pour le commerce, il n'y a pas de droit acquis et donc à partir de 100 m² de surface de plancher (SDP) créés par changement de destination, on doit satisfaire aux obligations de stationnement propres aux logements.
Cette situation concerne principalement la rue Hergé et la rue Goscinny.

2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La présente modification poursuit les objectifs suivants :

. **Faciliter la réalisation de logements nouveaux** (objectif majeur du PSMV) sans inciter au changement de destination commerce à rez-de-chaussée dans les secteurs non protégés par les linéaires commerciaux

. **Gérer le stationnement en fonctions de la spécificité de chaque opération**

3. COMPLEMENT APPORTE AU REGLEMENT ECRIT

Dans la présente modification, l'évolution du règlement a consisté à s'appuyer sur les règles du PLUi, qui s'avèrent mieux adaptées au contexte du centre historique, et à l'évolution possible de ses constructions. Il s'agit :

. **De conserver les dispositions actuelles concernant le commerce**, pour lequel le stationnement n'est pas règlementé.

. **De compléter le paragraphe du PSMV sur les droits acquis ;**

Cet ajout apparait dans le chapitre suivant

CHAPITRE 4 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

5. STATIONNEMENT

5.1. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

. **Rédaction actuelle** : « En cas de réhabilitation de bâtiments existants, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposées par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation. »

. **Complément proposé à la rédaction ci-dessus** : « Dans le cas d'un changement de destination de commerce en habitation généré par une opération d'aménagement d'étages vacants, le nombre de places à réaliser sera étudié en fonction de l'importance de l'opération et/ou des capacités de stationnement du secteur. ».

BLANC ET DUCHE CONSEILS
VILLES ET TERRITOIRES PATRIMONIAUX
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 06.81.60.96.58 atelier.duche.blanc@gmail.com

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

MODIFICATION N°1 DU PSMV D'ANGOULEME

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Juillet 2025

NOTE DE PRESENTATION 3

LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000 4

LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ZNIEFF DE TYPE I ETII 5

LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ZONES INONDABLES 6

LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT A LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE L'ANGOUMOIS (2013) 7

NOTE DE PRESENTATION

Le territoire du Grand Angoulême, et plus particulièrement celui de la ville centre, est composé d'un patrimoine naturel riche, qui a façonné sa configuration urbaine actuelle, notamment par le réseau hydrographique. De nombreuses protections régissent les espaces les plus remarquables et sont enrichis par la trame verte et bleue du SCoT de l'Angoumois ainsi que par les différents zonages de protection au titre de l'environnement (NATURA 2000, ZNIEFF de type I et II). Ils nous permettent d'appréhender les espaces sensibles du territoire et ainsi d'orienter les futurs projets d'aménagement du PSMV.

Dans le cadre de cette procédure de modification, le site concerné ne vient pas accentuer la vulnérabilité des espaces naturels du territoire, ni altérer leurs caractéristiques et leur valeur. Ils ne sont ni en contact, ni en conflit avec ces espaces protégés. On peut d'ores et déjà affirmer que les modifications apportées n'auront pas d'impacts directs sur les espaces naturels et les espaces protégés au titre de l'environnement.

La suppression de l'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3, a pour conséquence l'intégration de cet espace dans le cadre courant du règlement, applicable sur l'ensemble du PSMV.

Il est à noter que le périmètre du PSMV n'est pas impacté par cette modification.

La cartographie suivante a permis d'analyser les incidences potentielles que pourrait avoir le projet de modification du PSMV, portant sur la suppression de l'OAP n°3.

La situation, la localisation et le contexte urbain et environnemental du projet ainsi que l'observation cartographique des espaces naturels protégés à proximité ont démontré que la suppression de l'OAP n°3 ne nécessite pas de réaliser une évaluation environnementale car elle n'a pas d'incidence défavorable sur les milieux naturels, la trame verte et bleu du SCoT de l'Angoumois ni sur les espaces inscrits dans les périmètres NATURA 2000.

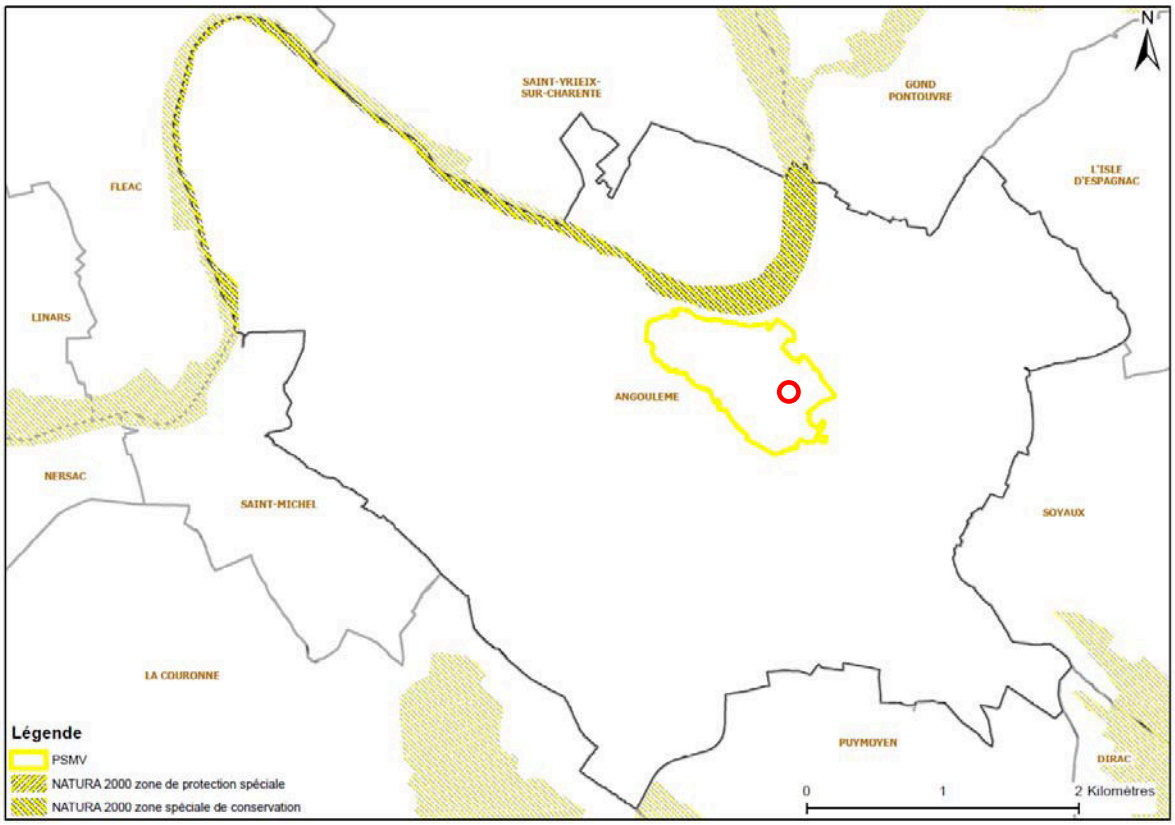
On conclue à la non incidence de la modification présentée sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

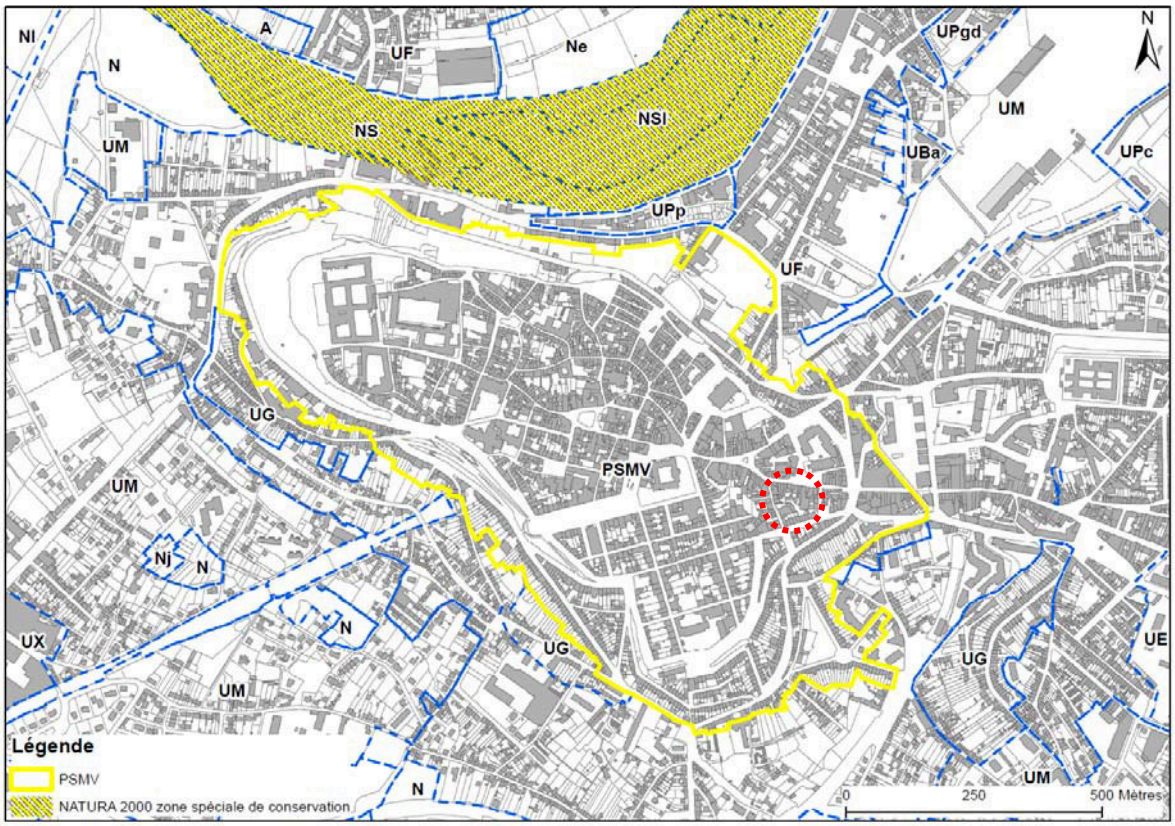
LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000

Carte du haut : la commune

Carte du bas : le PSMV

Cercle rouge : localisation de l'OAP n°3





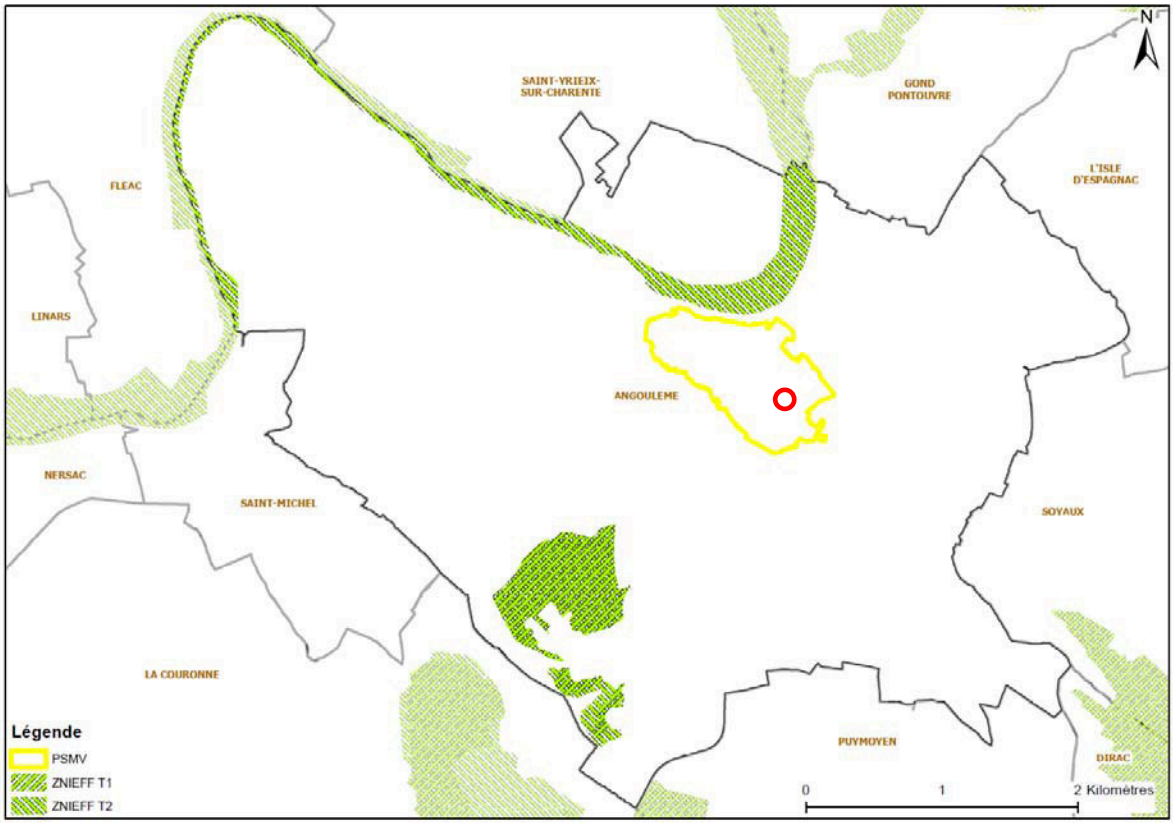
LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ZNIEFF DE TYPE I ETII

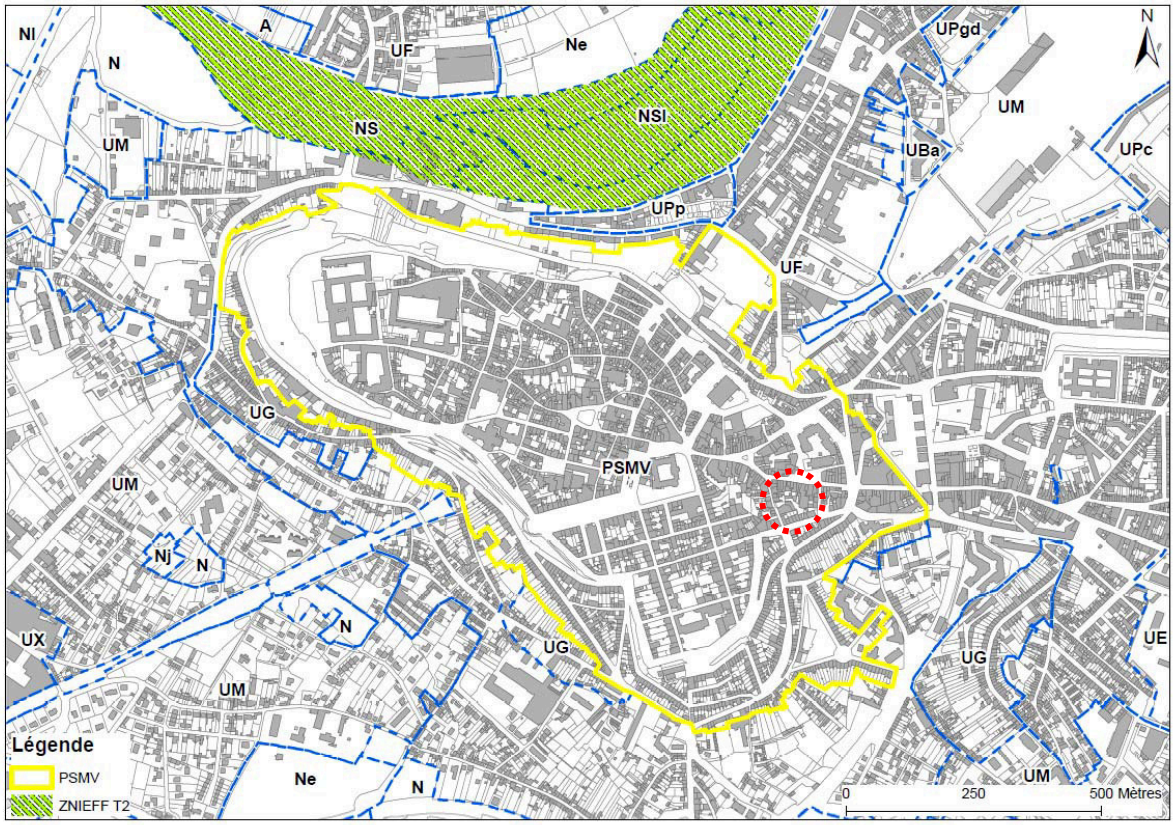
(Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique)

Carte du haut : la commune

Carte du bas : le PSMV

Cercle rouge : localisation de l'OAP n°3





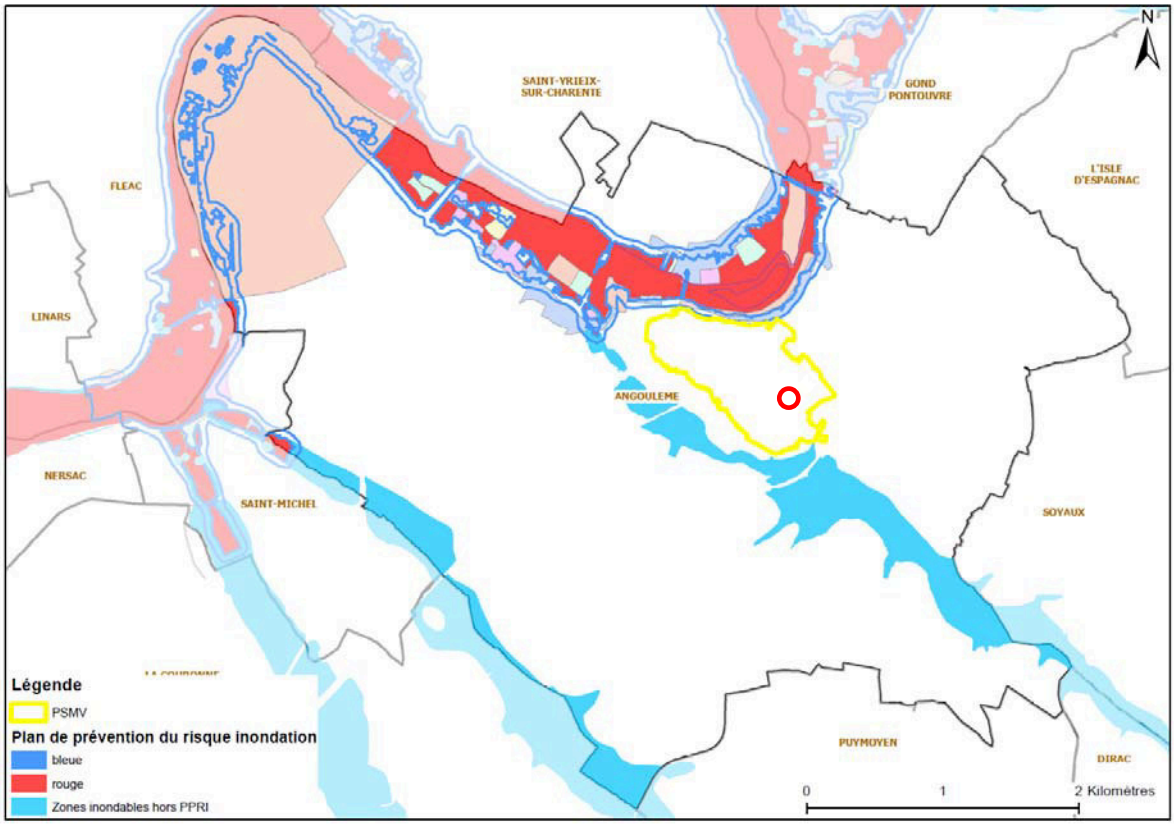
LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ZONES INONDABLES

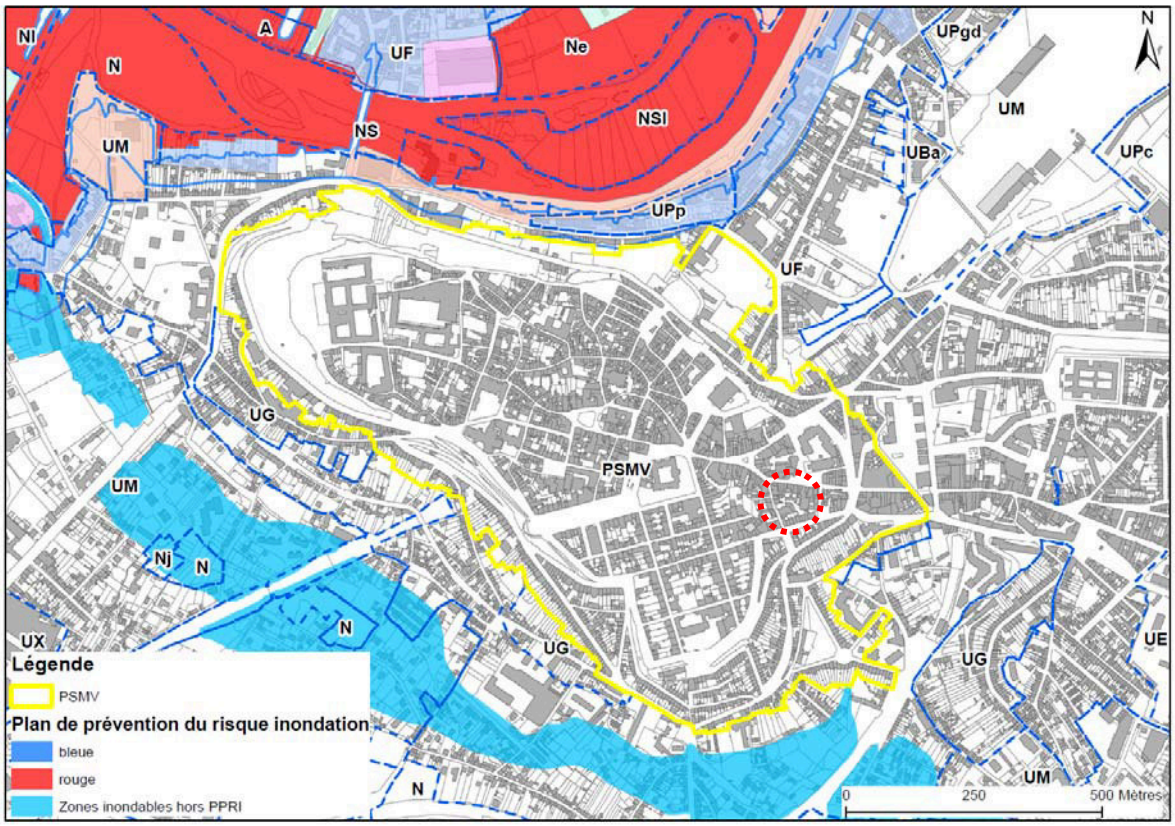
(Plan de prévention des risques inondation, atlas des zones inondables)

Carte du haut : la commune

Carte du bas : le PSMV

Cercle rouge : localisation de l'OAP n°3



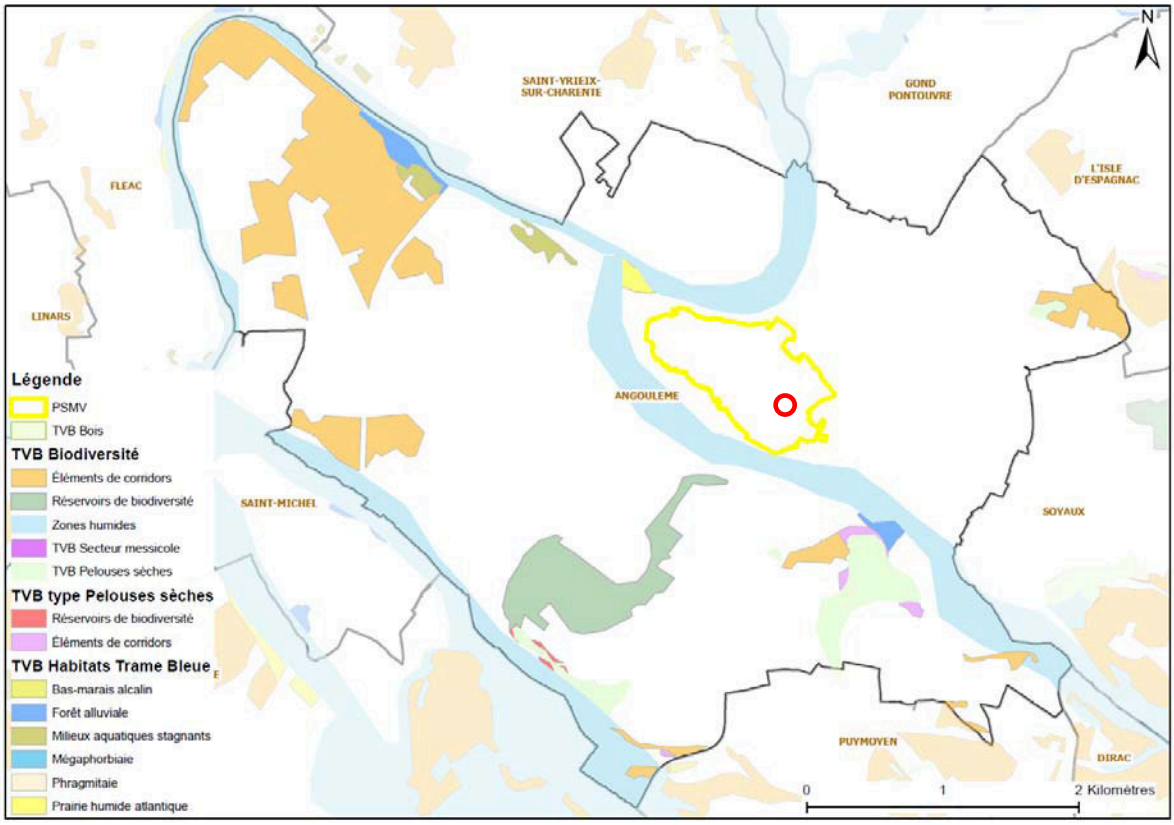


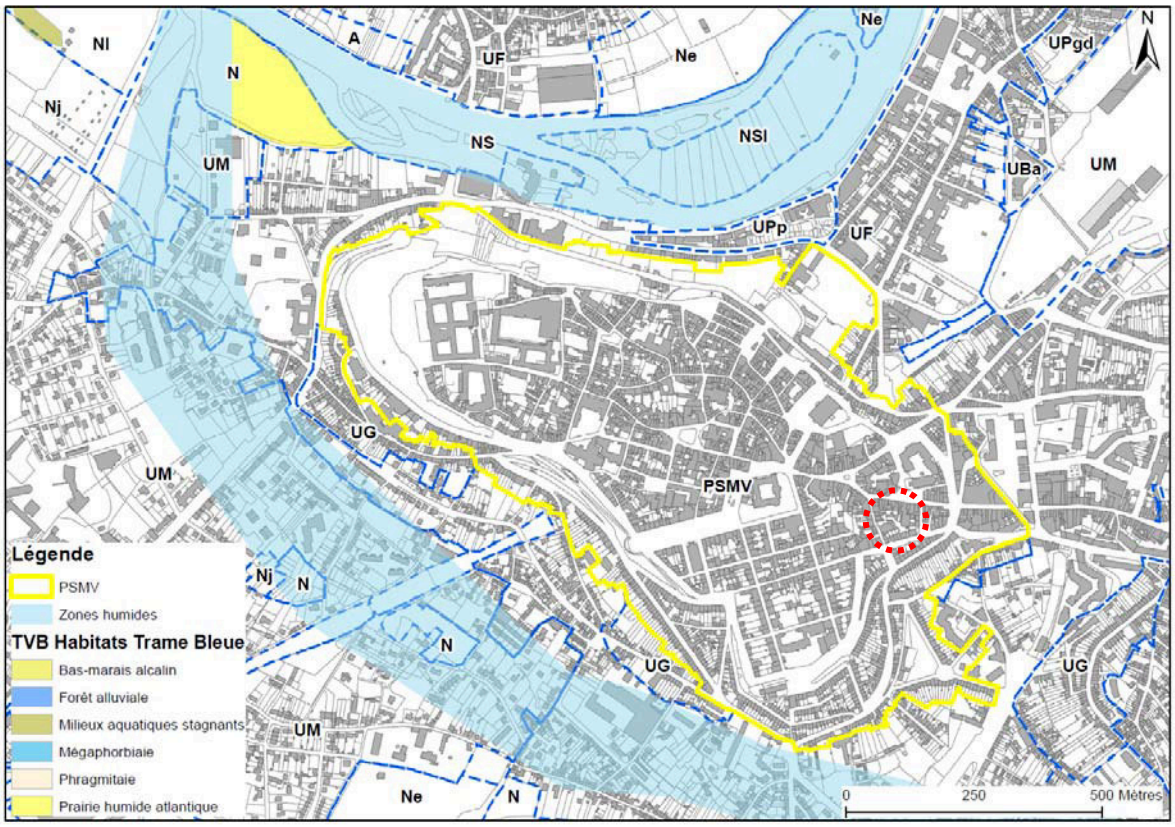
LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT A LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE L'ANGOUMOIS (2013)

Carte du haut : la commune

Carte du bas : le PSMV

Cercle rouge : localisation de l'OAP n°3





BLANC ET DUCHE CONSEILS
VILLES ET TERRITOIRES PATRIMONIAUX
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 09.70.99.28.10 atelier.duche.blanc@gmail.com

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

MODIFICATION N°2 DU PSMV D'ANGOULEME

TRANCHE OPTIONNELLE
DE L'OAP SECTORIELLE N°1 DE L'ANCIEN SITE ENGIE

RAPPORT DE PRESENTATION

Novembre 2023

LE FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION 3

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION 3

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION 4

A. MODIFICATIONS DE L'OAP N°1 4

1. RAPPEL DE QUELQUES ELEMENTS D'ANALYSE DE L'OAP 4

2. DETAILS DES MODIFICATIONS DE L'OAP 5

3. PIECE ECRITE DE L'OAP : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA MODIFICATION 9

B. MODIFICATIONS DU REGLEMENT 17

1. LE REGLEMENT ECRIT : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA MODIFICATION 17

2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA MODIFICATION 19

LE FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la commune d'Angoulême a été approuvé par arrêté préfectoral du 4 décembre 2019.

Plus de trois ans après l'entrée en vigueur du PSMV, il apparait qu'il doit être adapté pour prendre en compte les nouvelles pratiques de déplacements et pour permettre l'aboutissement de projets d'importance communale.

Les articles L.313-1 VI et R. 313-16 du code de l'urbanisme disposent que le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié sur demande de l'autorité compétente au Préfet si la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduit pas un espace boisé classé, ce qui est le cas.

La présente étude porte sur la partie technique de la procédure de modification.

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La Ville d'Angoulême travaille sur un projet de reconversion de friche avec un porteur de projet sur l'ancien site ENGIE, situé à flanc de coteau du rempart nord-est du plateau du centre-ville, entre la ville haute et le quartier bas de l'Houmeau et de la gare.

La reconversion de ce site est un enjeu majeur pour la commune puisque le foncier (1,5ha) va permettre la réalisation de projets mixtes aux portes de la ville ancienne. Sa situation sur un coteau végétalisé est déterminante dans le paysage depuis tous points.

L'OAP sectorielle du PSMV est donc très prescriptive pour protéger le paysage et les perspectives vers le plateau, notamment sur la constructibilité et les volumétries.

Elle impose par exemple une variété dans la hauteur des bâtiments ainsi qu'un épannelage pour garantir une insertion paysagère la plus discrète et qualitative possible, dans un environnement architectural et paysager patrimonial très sensible, tout en permettant les conditions optimum d'ensoleillement est/ouest, sur une orientation nord.

Au regard de l'évolution du contexte du projet, les règles doivent être adaptées, tout en conservant l'esprit initial décrit ci-dessus.



LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les modifications s'appuient sur des objectifs identifiés au regard de l'évolution du contexte du projet. Il ressort que les règles doivent être adaptées, tout en conservant l'esprit initial décrit ci-dessus.

OBJECTIF EN RELATION AVEC LES ESPACES LIBRES

- ✓ Favoriser la requalification de la rue de Bordeaux

OBJECTIFS CONCERNANT LA CONSTRUCTIBILITE

- ✓ Tirer le meilleur parti de l'ensemble bâti des années 1960, au sud-ouest du site
- ✓ Assurer une meilleure insertion des bâtiments par rapport à la rue de Bordeaux.

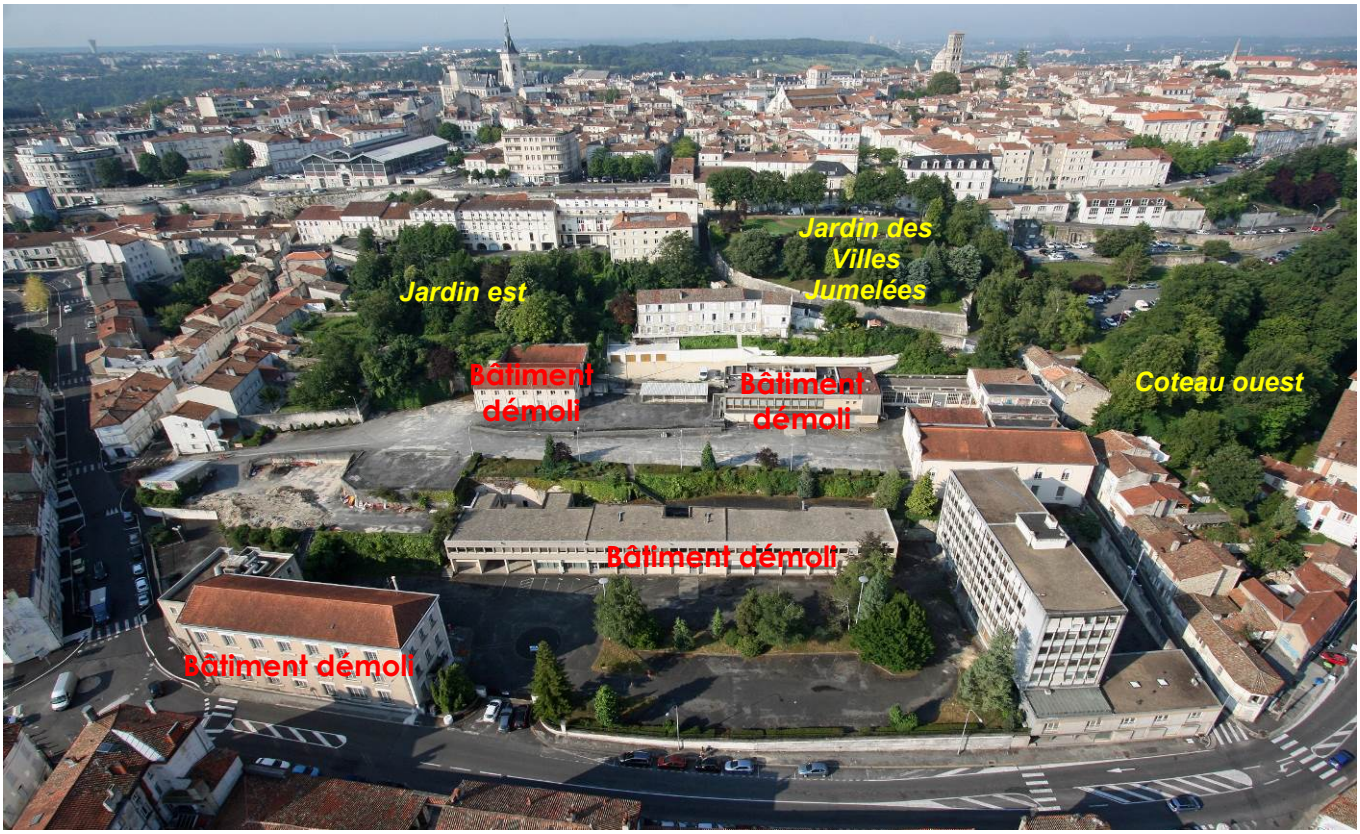
A. MODIFICATIONS DE L'OAP N°1

1. RAPPEL DE QUELQUES ELEMENTS D'ANALYSE DE L'OAP

SITUATION ET ETAT DES LIEUX

A mi pente entre le plateau et les quartiers bas de l'Houmeau et de la gare, le site est bordé au sud par la rue de Bordeaux, intégrée dans le réseau viaire ceinturant l'éperon et permettant le contournement de l'hyper-centre. Ce bouclage est relié aux grandes voies de dessertes vers Paris au nord (rue de Paris qui rejoint la RN10) et Bordeaux à l'ouest.

Le site s'inscrit dans le coteau nord, très végétalisé. Cette perception verte est essentielle dans la lecture de la ville.



Vue aérienne prise du nord vers le sud *(ville haute) mettant en évidence la continuité verte du coteau et l'échelonnement des bâtiments sur le coteau*

LES COMPOSANTES IDENTITAIRES ET LES ATOUTS DU SITE

Cette carte révèle les composantes identitaires du site et ses potentialités :

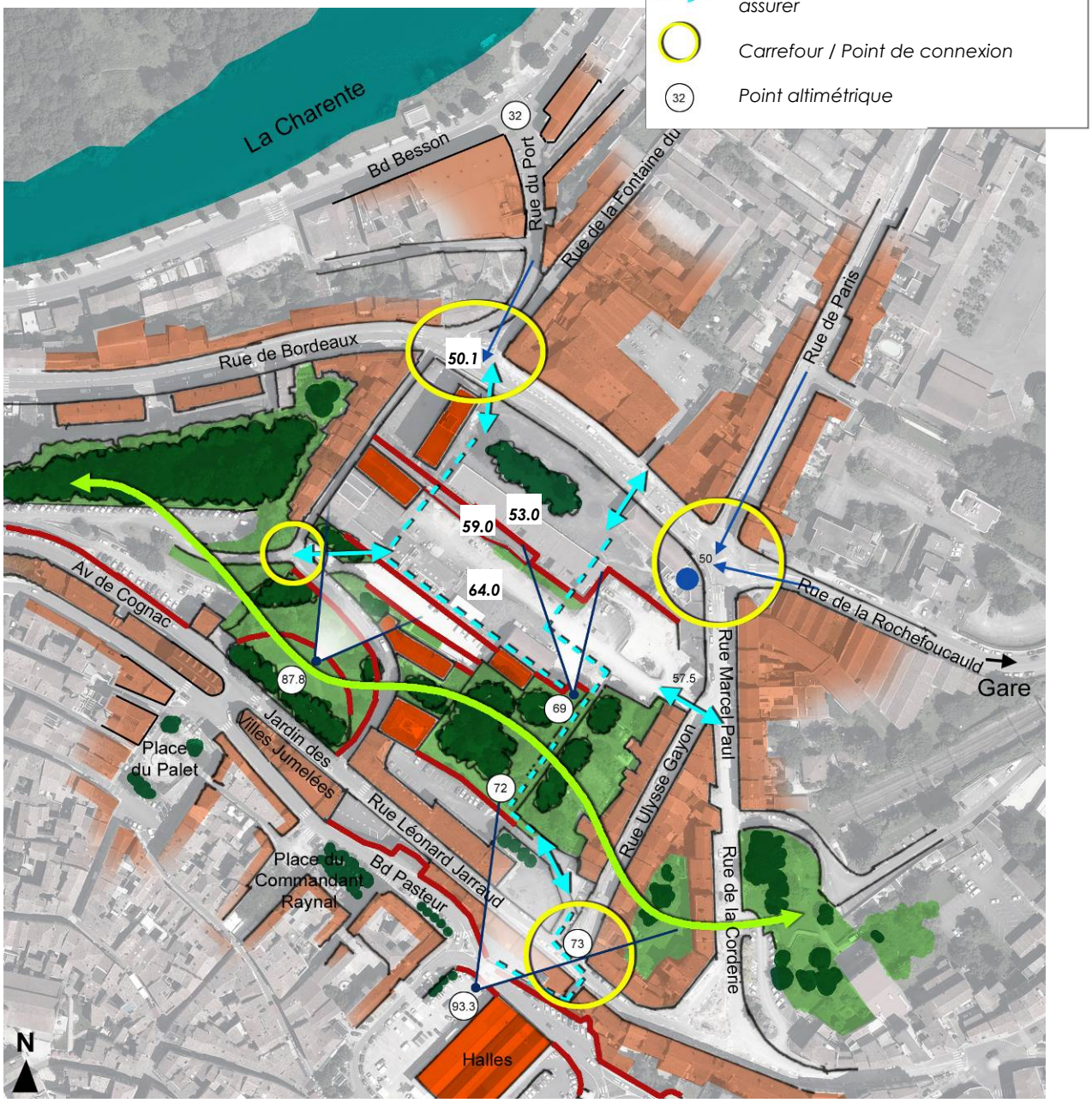
. **Une situation privilégiée en articulation entre ville haute et ville basse**

. Des points de connexions et des liaisons à créer, en particulier pour des circulations douces

. Des continuités vertes très marquantes dans le paysage du front sud du plateau à conforter

. Une organisation en terrasses délimitées par des murs de soutènement anciens devant constituer le socle de l'aménagement du site

. Une emprise importante (près de 1,5 ha sans le jardin sud), permettant d'accueillir des fonctions et usages impossibles à intégrer sur le plateau

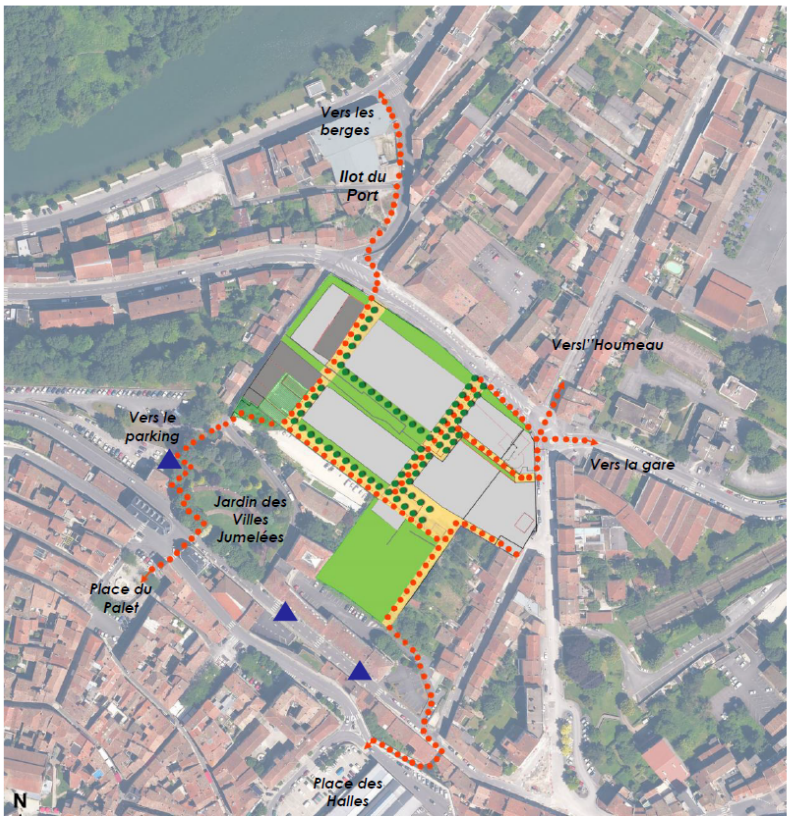


2. DETAILS DES MODIFICATIONS DE L'OAP

Les planches suivantes détaillent de façon synthétique d'une part, les principes maintenus dans l'OAP, d'autre part les modifications règlementaires proposées.

2.1. LIAISONS, ENVIRONNEMENT ET ESPACES LIBRES

LES PRINCIPES MAINTENUS DANS L'OAP : ***LIAISONS AVEC L'ENVIRONNEMENT***



CONNEXIONS DOUCES ENTRE VILLE HAUTE ET BASSE

✓***Vers le sud :***

. Avec l'îlot du Port et les berges de la Charente

. Avec le quartier de l'Houmeau

. Avec la gare

✓***Vers le nord :***

. Vers la place du Palet en desservant le parking de l'avenue de Cognac

. Vers la place des Halles par l'escalier existant entre la rue Léonard Jarraud et le boulevard Pasteur

Dessertes mécaniques envisageables ▲

✓***A l'ouest :*** *dans le parking de l'avenue de Cognac réaménagé (voir OPA sur ce site)*

✓***A l'est :*** *à l'emplacement d'un bâtiment précaire ou dans le parking rue Léonard Jarraud*

LES PRINCIPES MAINTENUS DANS L'OAP : ***ENVIRONNEMENT ET ESPACES LIBRES***

ACCES, DESSERTES INTERNES ET VUES

✓***Favoriser la création d'un réseau de circulations douces*** *internes connecté au site*

✓ ***Offrir des vues*** *vers le grand paysage*

✓***Dégager des perspectives internes*** *et vers le site*

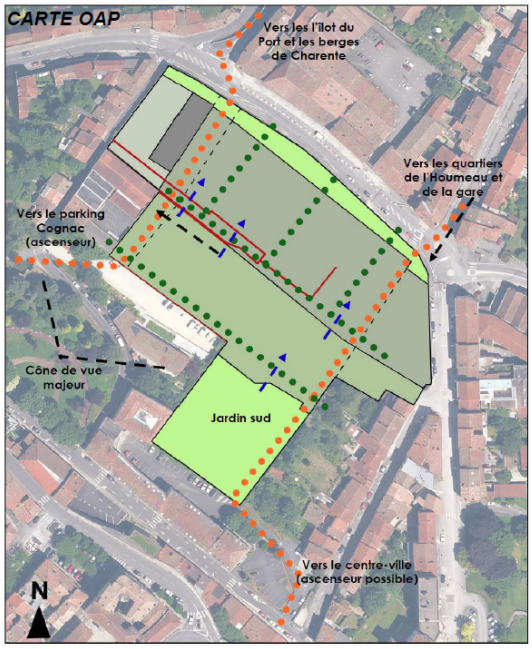
SOCLE ET TRAME VERTE

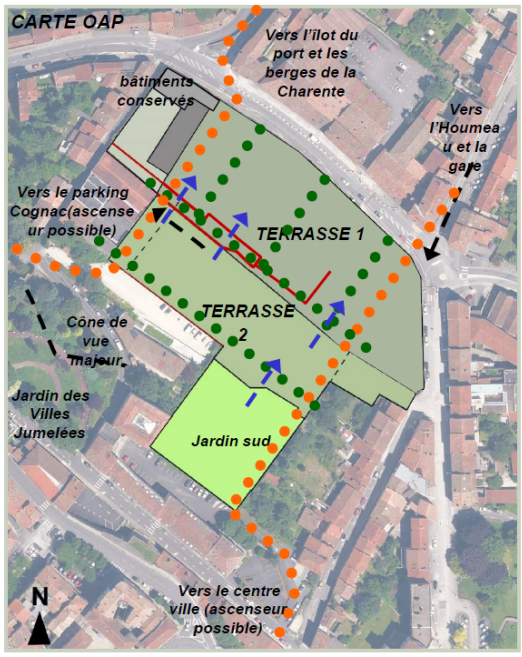
✓***Mettre en valeur les portions des murs***

✓***Assurer les continuités vertes avec le coteau*** *: créer des espaces végétalisées parallèles et perpendiculaires au coteau*

✓***Préserver le jardin sud***

✓***Aménager des espaces de convivialité*** *le long des cheminements et prévoir des plantations d'arbres de haute tige*





LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES PROPOSEES : **ESPACES LIBRES**

***Objectif* : Favoriser la requalification de la rue de Bordeaux en l'élargissant vers le sud et la végétalisant**

✓ ***Conséquences :***

✓déplacer le mur de soutènement longeant la rue vers le sud

✓créer une bande végétalisée modulée, pouvant éventuellement recevoir un alignement d'arbres

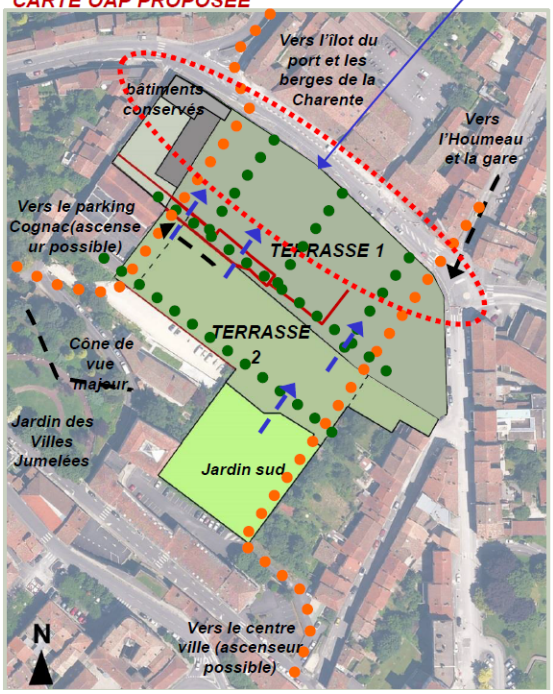
✓ ***Impératifs :***

✓ l'emprise de la bande végétalisée est à définir en fonction du projet, en particulier de l'implantation des bâtiments nouveaux

✓ le nouveau mur doit être implanté en retrait de l'existant

✓ Il sera réalisé en pierre de Sireuil massive et pourra constituer le soubassement des bâtiments nouveaux

CARTE OAP PROPOSEE







2.2. LA CONSTRUCTBILITE

Nota : *Les principes de l'OAP restent identiques. La modification de la carte a pour but la mise en conformité avec les modifications proposés dans les planches précédentes « : « espaces libres »*

LES PRINCIPES MAINTENUS DANS L'OAP : ***CONSTRUCTIBILITE***

✓***Insérer les constructions dans les zones définies sur chaque terrasse***

✓ *Constructibilité dans les zones vertes du document graphique, correspondant aux « Emprises constructibles maximales » du PSMV*

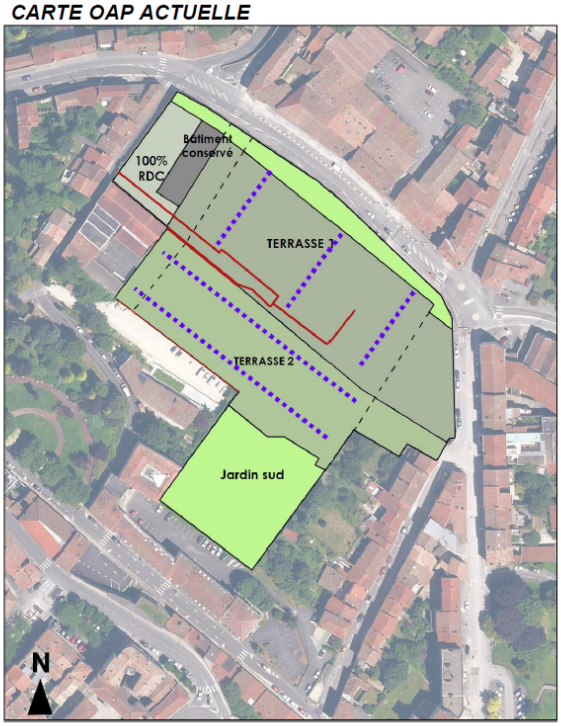
✓ *limites définies par le règlement*

✓***Orientation dominante des bâtiments***

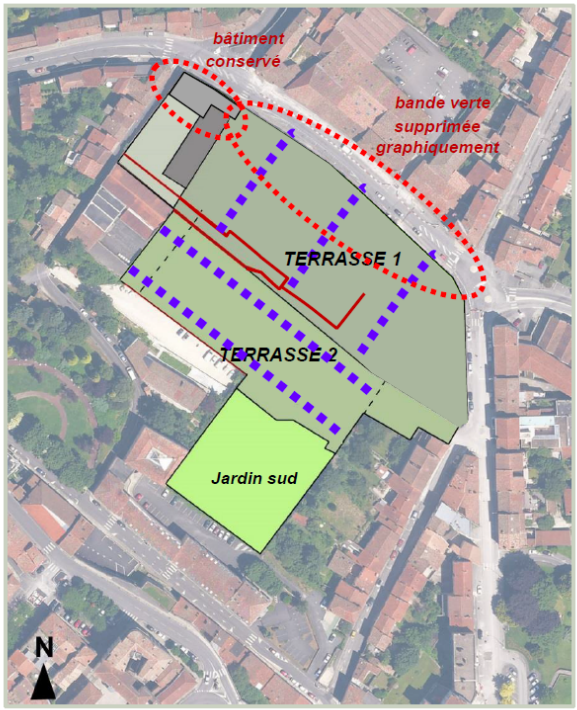
✓*Terrasse 1 : perpendiculaire à la rue de Bordeaux*

✓*Terrasse 2 : parallèle à la rue de Bordeaux*

CARTE OAP ACTUELLE



CARTE OAP PROPOSEE



Objectif pour la terrasse 1 : assurer une meilleure insertion des bâtiments par rapport à la rue de Bordeaux

- ✓ ***Conséquences :***
- ✓ ***Implanter les bâtiments futurs à l'aplomb du nouveau mur de soutènement envisagé*** ---------
- ✓ ***Simplifier les gabarits et réduire la hauteur des bâtiments***

REDACTION REGLEMENTAIRE ACTUELLE *(en bleu)*

✓***Gabarit maximum des constructions de la terrasse 1 :***

✓*Le gabarit est défini par l'emprise constructible et par la hauteur maximale. Elle est de :*

✓ *60% de l'ECM pour le niveau 1, soit 4 mètres.*

✓*50% de l'ECM pour les niveaux 2 et 3, soit 10 mètres.*

✓*30% de l'ECM pour les niveaux 4 et 5, soit 16 mètres.*

✓*20% de l'ECM pour le niveau 6, soit 20 mètres.*

✓*Les niveaux 3 à 6 seront implantés en retrait selon une oblique de 30° prise à partir du niveau 2.*

REDACTION REGLEMENTAIRE PROPOSEE *(en rouge)*

✓***Gabarit maximum des constructions de la terrasse 1 :***

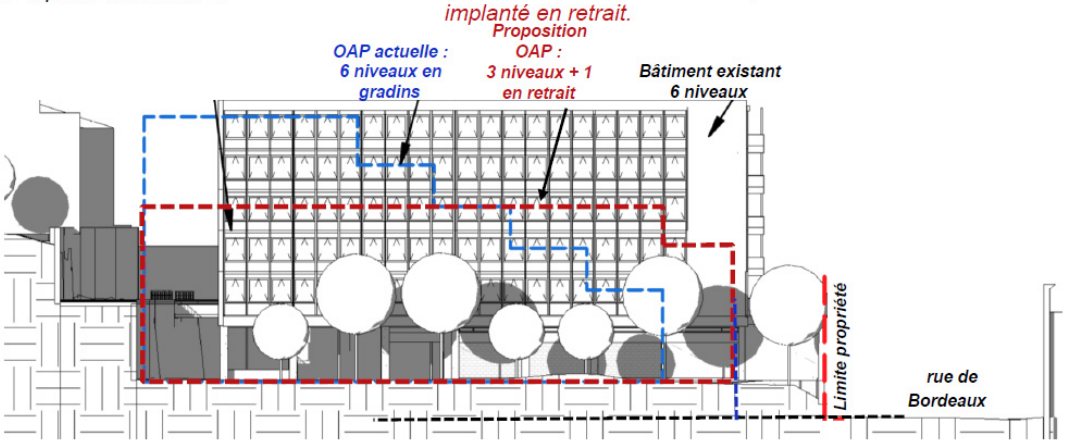
✓*L'emprise constructible maximale est de 60%*

✓*Les bâtiments doivent comporter au plus 4 niveaux, le dernier niveau (R+3) doit impérativement être implanté avec un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à la façade*

✓***La hauteur maximale des bâtiments*** *doit être de :*

✓ *10 m à l'egout pour les trois premiers niveaux*

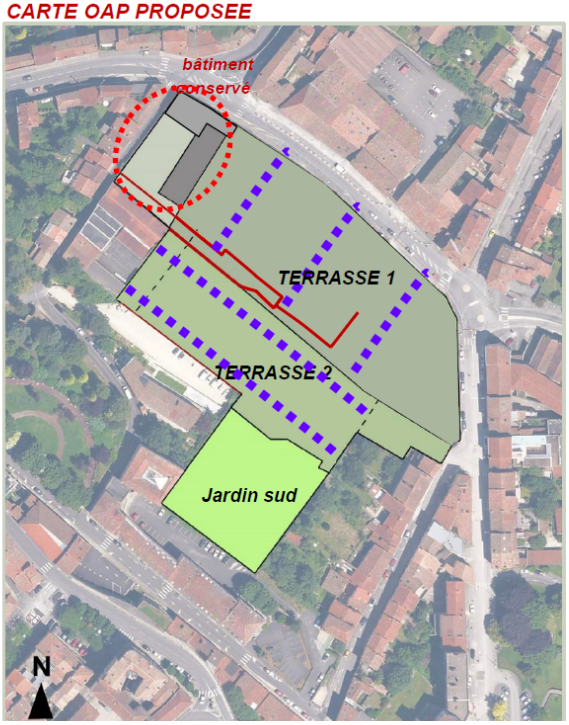
✓*. 13 m à l'égout ou l'acrotère pour le 4ème niveau implanté en retrait.*



Objectif pour les bâtiments existants : tirer le meilleur parti de l'ensemble bâti des années 1960

- ✓ ***Conséquences :***
- ✓ ***Conserver le bâtiment d'angle constituant le soubassement*** *: changement de classification dans la légende du PSMV*
- ✓***Supprimer la constructibilité de la cour*** *au profit d'un aménagement paysager pouvant recevoir quelques places de stationnement : changement de classification dans la légende du PSMV*

CARTE OAP PROPOSEE







3. PIECE ECRITE DE L'OAP : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA MODIFICATION

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT VERSION AVANT

PRINCIPES GENERAUX

L'orientation d'aménagement doit permettre de tirer parti du dénivelé du site et des terrasses existantes, pour permettre l'implantation de bâtiments s'intégrant dans la silhouette générale de la ville et en continuité avec les coteaux boisés limitrophes. Dans cette optique, la végétalisation des couvertures doit être privilégiée. Les objectifs et orientations d'aménagement retenus dans l'OAP s'appuient sur les composantes identitaires. Trois thèmes sont retenus :

. ***Les accès, les dessertes internes et les vues,*** *qui visent à créer à minima, deux circulations douces connectés au nord-ouest, au parking de la rue Cognac, qui devrait être réaménagé et doté d'un ascenseur ; au nord-ouest, une liaison vers le port et les berges de Charente. Au sud-est, la circulation traverse le jardin pour rejoindre la rue Léonard Jarreau et le centre-ville ; au nord-est, on privilégie l'accès au quartier de l'Houmeau et à la gare, par la nouvelle passerelle.*

Dans l'ensemble du site, on doit ménager des vues vers le grand paysage, à partir des promenades et de belvédères. On doit également maintenir une perspective vers la façade à fronton de l'ancien atelier de réparation.

. Pour le socle et la trame verte, *l'OAP prescrit la mise en valeur des murs de soutènement des terrasses, dont le niveau actuel doit constituer l'assise des bâtiments.*

Une bande végétalisée, pouvant éventuellement recevoir un alignement d'arbres, doit être maintenue le long de la rue de Bordeaux, afin de mettre à distance cette artère qui, même requalifiée en boulevard urbain, restera très passante.

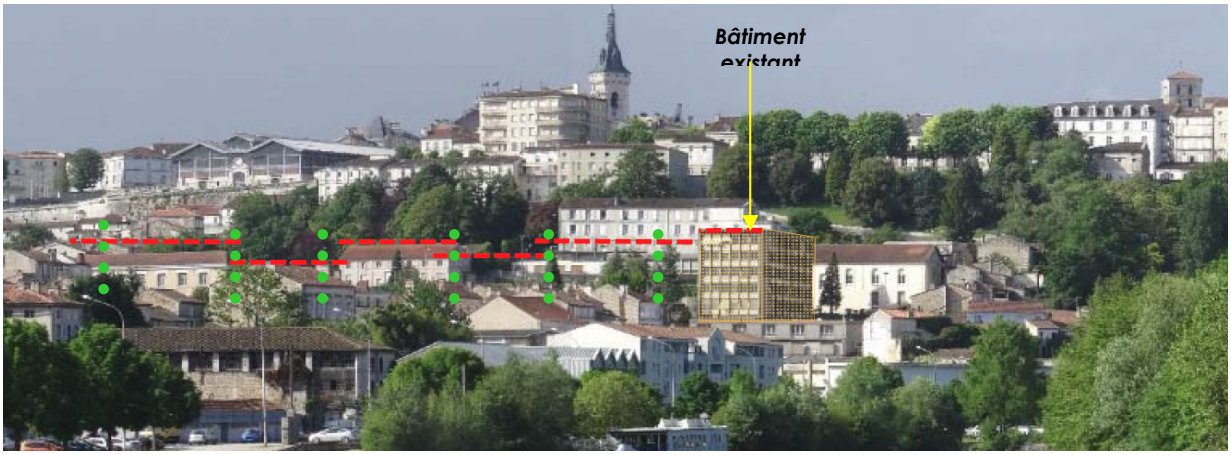
Enfin, la végétation doit être présente dans l'ensemble du site, soit en pleine terre, entre les bâtiments pour la terrasse nord, soit sous forme de toitures terrasse végétalisées intensives, c'est-à-dire avec une épaisseur de terre d'environ 1,5 à 2 mètres, pour pouvoir planter des arbres.

. En termes de constructibilité*, les propositions visent insérer discrètement les constructions dans le site. A cet effet :*

. La terrasse nord recevra les bâtiments les plus hauts. Leur orientation privilégiée sera perpendiculaire à la rue de Bordeaux, afin d'éviter un front bâti très présent face aux constructions à deux étages de la rive nord de la voie. Dans la même optique, au-dessus du deuxième étage, les niveaux seront implantés en retrait. Les espaces entre les bâtiments doivent favoriser les porosités visuelles et la présence de végétation.

. La terrasse sud pourra recevoir des constructions de grande emprise, dans la mesure où elles sont couvertes en terrasse jardin, permettant la plantation d'arbres de haute tige.

La vue à partir des berges de l'état des lieux, a permis de caller les gabarits moyens des bâtiments et leur orientations privilégiées.



Principe de gabarits maximal des niveaux les plus en retrait *(en rouge) : hauteurs variables, bâtiments les plus bas dégageant les masses végétales, les plus hauts implantés devant les fronts bâtis*

Principe de morcellement des emprises bâties *afin d'éviter un front bâti très présents, de percevoir les murs de soutènement et de favoriser la continuité verte du coteau par des percées végétalisées.*

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT VERSION APRES

***Nota* : les modifications du texte sont portées en rouge**
Le schéma de principe est conservé

PRINCIPES GENERAUX

L'orientation d'aménagement doit permettre de tirer parti du dénivelé du site et des terrasses existantes, pour permettre l'implantation de bâtiments s'intégrant dans la silhouette générale de la ville et en continuité avec les coteaux boisés limitrophes. Dans cette optique, en cas de couverture terrasse des bâtiments la végétalisation des couvertures doit être privilégiée.

Les objectifs et orientations d'aménagement retenus dans l'OAP s'appuient sur les composantes identitaires. Trois thèmes sont retenus :

. ***Les accès, les dessertes internes et les vues*** *: les propositions visent à créer à minima, deux circulations douces connectés, l'une à l'ouest du site, vers le parking de la rue Cognac (qui devrait être réaménagé et doté d'un ascenseur) prolongée au nord, par une liaison vers le port et les berges de Charente. La seconde à l'est, cette circulation traverse le jardin au sud, pour rejoindre la rue Léonard Jarreau et le centre-ville ; au nord, on privilégie l'accès au quartier de l'Houmeau et à la gare, par la nouvelle passerelle.*

Dans l'ensemble du site, on doit ménager des vues vers le grand paysage, à partir de promenades et de belvédères. On doit également maintenir une perspective vers la façade à fronton de l'ancien atelier de réparation protégé par le PSMV.

. *Pour le socle et la trame verte* *: l'OAP prescrit la mise en valeur des murs de soutènement des terrasses, dont le niveau actuel doit constituer l'assise des bâtiments. Le remplacement du mur de soutènement longeant la rue de Bordeaux pourra être envisagé. Il sera réalisé en pierre de Sireuil massive et pourra constituer le soubassement des bâtiments nouveaux. Cette solution n'est envisageable que si le nouveau mur est implanté en retrait de l'existant, afin d'élargir l'emprise de la rue de Bordeaux et de créer une bande végétalisée, pouvant éventuellement recevoir un alignement d'arbres.*

Enfin, la végétation doit être présente dans l'ensemble du site, soit en pleine terre, entre les bâtiments, soit sous forme de toitures terrasse végétalisées intensives.

. *En termes de constructibilité* *: les propositions visent insérer discrètement les constructions dans le site. A cet effet :*

. La terrasse nord recevra les bâtiments les plus hauts. Leur orientation privilégiée sera perpendiculaire à la rue de Bordeaux, afin d'éviter un front bâti très présent face aux constructions à deux étages de la rive nord de la voie. Dans la même optique, au-dessus du deuxième étage (surmontant le soubassement là où il existe) l'éventuel dernier niveau sera implanté en retrait. Les espaces entre les bâtiments doivent favoriser les porosités visuelles et la présence de végétation.

. La terrasse sud pourra recevoir des constructions de grande emprise, dans la mesure où elles sont couvertes en terrasse jardin, permettant la plantation d'arbres de haute tige. Elle pourra aussi rester libre de constructions, et être traitée en jardin et/ou en parc de stationnement paysager, en favorisant la perméabilité des sols et une forte présence végétale.

ACCES, DESSERTES INTERNES ET VUES *(voir schéma de principe ci-dessous)*

. ***Créer un réseau de circulations douces internes au site*** *connecté à l'environnement (liaisons piétonnes et mécaniques : escalators, ascenseurs…)* ● ● ● ●

. ***Favoriser :***

. les vues vers le grand paysage *partir des circulations et de belvédères aménagés dans le site* – – – – →

. ***les perspectives internes et vers le site :*** *percées visuelles entre les bâtiments et perspective vers le bâtiment protégé, vues à partir des rues* – – – – →

SOCLE ET TRAME VERTE

. ***Mettre en valeur les portions des murs*** *de soutènement d'intérêt (parties à arcades)*

. ***Favoriser la requalification de la rue de Bordeaux*** *: bande de recul végétalisée*

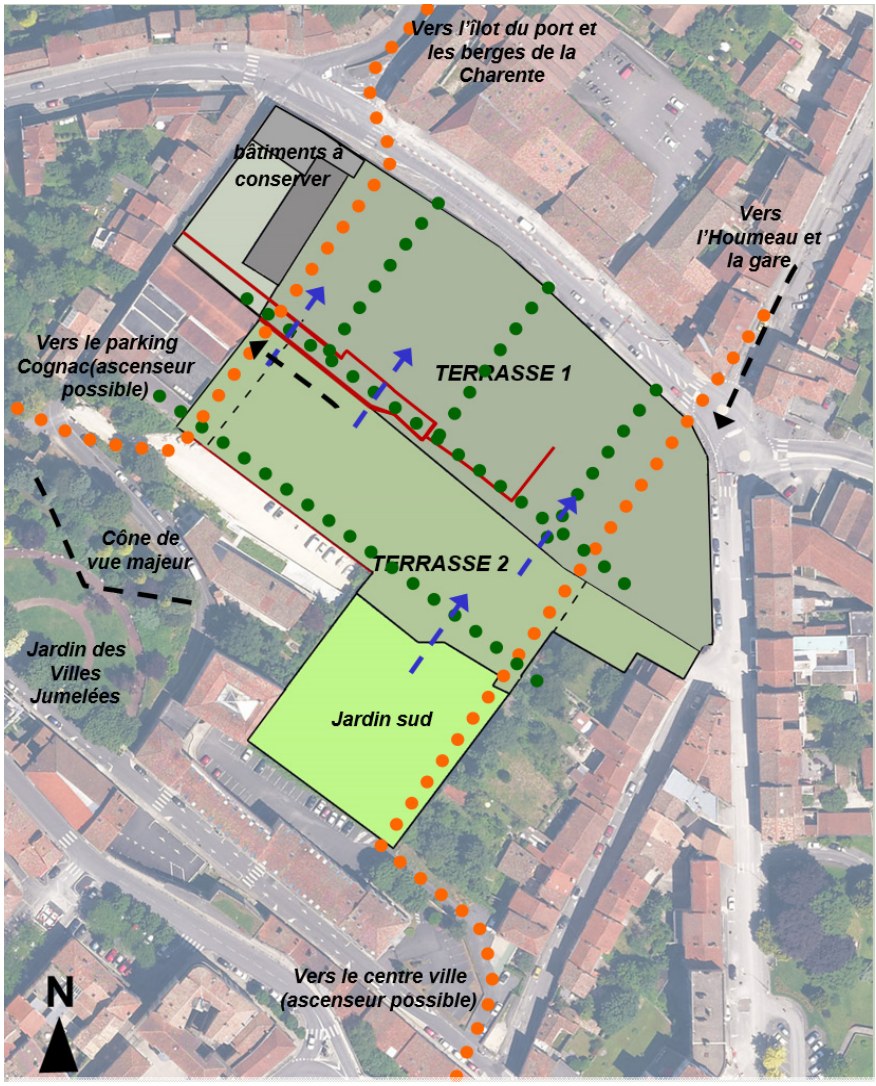
. ***Assurer les continuités vertes avec le coteau :*** ● ● ● ●

. ***Préserver le jardin sud***

. ***Créer des espaces végétalisées parallèles et perpendiculaires au coteau****, pouvant prendre la forme de terrasses végétalisées (Epaisseur de terre minimale : 1,50m)*

. ***Prévoir des plantations d'arbres de haute tige*** *structurant le site*

. ***Aménager des espaces de convivialité le long des cheminements :*** *placettes, jardins…*



Les indications graphiques constituent des principes *:*

Les implantations sont à définir par un projet

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT VERSION APRES

Nota : les modifications du texte sont portées en rouge
Le schéma de principe est conservé

ACCES, DESSERTES INTERNES ET VUES *(voir schéma de principe ci-dessous)*

Favoriser :

. la création d'un réseau de circulations douces internes au site connecté à l'environnement *(liaisons piétonnes et mécaniques : escalators, ascenseurs…)* ● ● ● ●

. les vues vers le grand paysage *à partir des circulations et de belvédères aménagés dans le site* – – – – →

. ***les perspectives internes et vers le site :*** *percées visuelles entre les bâtiments et perspective vers le bâtiment protégé, vues à partir des rues* – – – – →

SOCLE ET TRAME VERTE

. Mettre en valeur les portions des murs *de soutènement d'intérêt (parties à arcades en particulier)*

. Favoriser la requalification de la rue de Bordeaux*, avec la création d'une bande végétalisée permettant d'élargir la rue. Son emprise est à définir en fonction du projet.*

. ***Assurer les continuités vertes avec le coteau :*** ● ● ● ●

. ***Préserver le jardin sud***

. ***Créer des espaces végétalisées parallèles et perpendiculaires au coteau****, pouvant prendre la forme de terrasses végétalisées (épaisseur de terre minimale : 1,50m)*

. Prévoir des plantations d'arbres de haute tige *structurant le site.*

. Aménager des espaces de convivialité le long des cheminements : *placettes, jardins…*

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT VERSION AVANT

CONSTRUCTIBILITE

(Voir schéma suivant)

. ***Les constructions doivent être insérées dans les zones constructibles définies sur chaque terrasse*** *(zones gris-vert du schéma suivant)* ***correspondant aux emprises constructibles maximales du document graphique du PSMV*** *(ECM de la légende) à partir de leur niveau existant (cotes NGF).*

. *Orientation des bâtiments* *(pointillés mauves):*

. *de la terrasse 1* *: perpendiculaires à la rue de Bordeaux*

. *de la terrasse 2* *: parallèles à la rue de Bordeaux*

. *Les étages supérieurs doivent être en gradin, du nord-ouest vers le sud-ouest.* *La partie la plus haute étant située au-sud-ouest, favorisant des terrasses végétalisées vers la Charente et permettant de créer un velum plus bas côté rue de Bordeaux, en cohérence avec les immeubles existants*

. *Une variété dans la hauteur des bâtiments doit être recherchée* *: les bâtiments les plus bas devant permettre de dégager au maximum la vue.*

. Gabarit maximum des constructions de la terrasse 1 :

Le gabarit est défini par l'emprise constructible (ECM) et par la hauteur maximale par niveaux et la cote maximale de hauteur hors tout. Elle est de :

. 60% de la surface de l'ECM pour le niveau 1, soit 4 mètres.

. 50% de la surface de l'ECM pour les niveaux 2 et 3, soit 10 mètres.

. 30% de la surface de l'ECM pour les niveaux 4 et 5, soit 16 mètres.

. 20% de la surface de l'ECM pour le niveau 6, soit 20 mètres.

Les niveaux 3 à 6 seront implantés en retrait par rapport à la limite nord-ouest de l'emprise constructible (parallèlement à la rue de Bordeaux), **selon une oblique de 30° prise à partir du p haut du niveau 2.**

. Gabarit maximum des constructions de la terrasse 2 :

Le gabarit est défini par l'emprise constructible (ECM) et par la hauteur maximale par niveaux et la cote maximale de hauteur. Elle est de :

. 80% de la surface de l'ECM pour le niveau 1, soit 4 mètres.

. 60% de la surface de l'ECM pour le niveau 2, soit 8 mètres.

(en comptant l'épaisseur des dalles végétalisées).

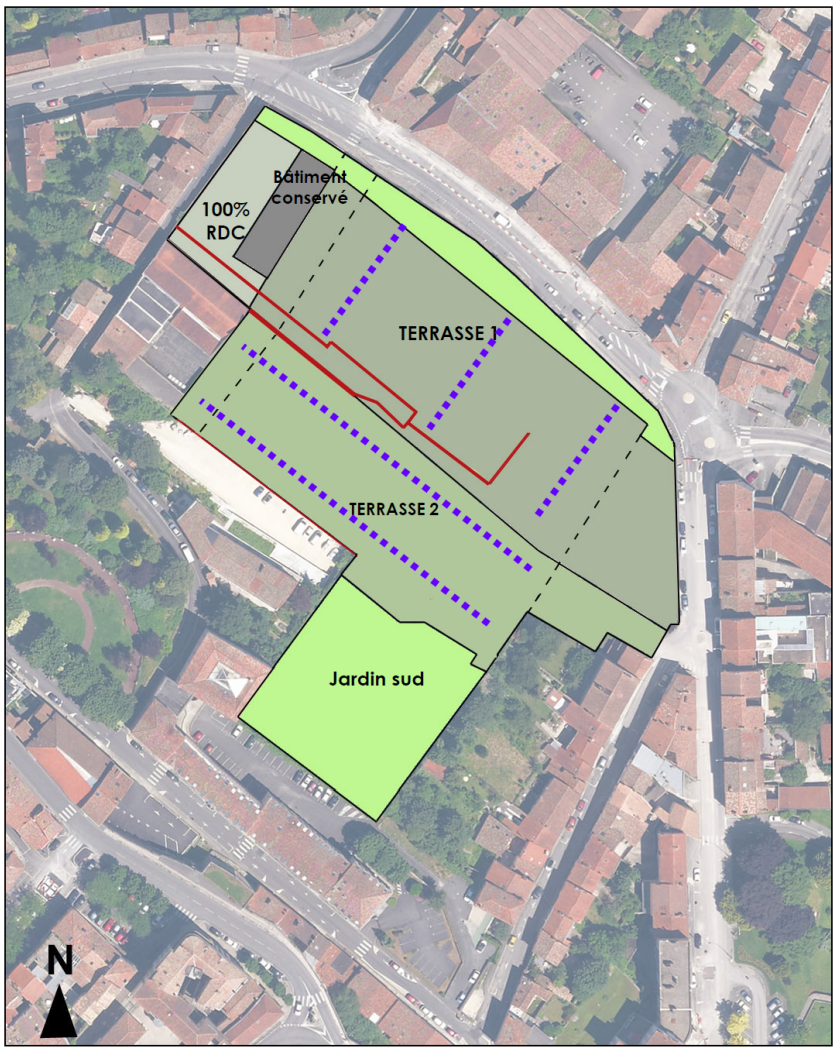
ORIENTATIONS COMPLEMENTAIRES

. Traiter très soigneusement les toitures *(5ème façade) : sous forme de terrasses végétalisées accessibles (jardins).*

. Aménager les espaces libres résiduels non construits en espaces verts

. Maintenir le gabarit actuel du bâtiment conservé au sud-ouest,

. Pour l'aspect architectural, se référer au règlement du PSMV concernant les bâtiments nouveaux.



Les indications graphiques constituent des principes : Les implantations sont à définir par un projet

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT VERSION APRES

Nota : les modifications du texte sont portées en rouge

Le schéma de principe est conservé

CONSTRUCTIBILITE

La vue à partir des berges de l'état des lieux, a permis de caller les gabarits moyens des bâtiments et leur orientations privilégiées.

. ***Les constructions doivent être insérées dans les zones constructibles définies sur chaque terrasse*** *(zones gris-vert du schéma suivant)* ***correspondant aux emprises constructibles maximales du document graphique du PSMV*** *(ECM de la légende) à partir de leur niveau existant.*

. *Orientation dominante des bâtiments* ▪▪▪▪▪▪▪

. *de la terrasse 1* *: perpendiculaires à la rue de Bordeaux*

. *de la terrasse 2* *: parallèles à la rue de Bordeaux*

Gabarit maximum des constructions de la terrasse 1 :

L'emprise constructible maximale est de 60% de la surface de l'ECM défini dans le document graphique du PSMV.

Les bâtiments doivent comporter au plus 4 niveaux, le dernier niveau (R+3) doit impérativement être implanté avec un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à la façade donnant sur la rue de Bordeaux, *afin d'assurer une cohérence avec les immeubles existants du côté opposé de la rue de Bordeaux.*

La hauteur maximale de bâtiments *doit être de :*

. 10 mètres à l'égout pour les trois premiers niveaux (au-dessus du soubassement quand il existe)

. 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour le quatrième niveau implanté en retrait.

. Gabarit maximum des constructions de la terrasse 2 :

Le gabarit est défini par l'emprise constructible (ECM) par la hauteur maximale par niveaux et la cote maximale de hauteur*. Elle est de :*

. 80% de la surface de l'ECM pour le niveau 1, soit 4 mètres.

. 60% de la surface de l'ECM pour le niveau 2, soit 8 mètres. (en comptant l'épaisseur d'éventuelles dalles végétalisées).

ORIENTATIONS COMPLEMENTAIRES

. Traiter très soigneusement les toitures *(5ème façade) :*

. Soit sous forme de terrasses végétalisées intensives.

. Soit avec des couvertures traditionnelles à pentes, couvertes de tuiles canal.

Aucune émergence ou accessoire technique ne doit être visible, à l'exception de sorties discrètes ou de massifs de cheminées.

. ***Aménager les espaces libres résiduels*** *non construits en jardins, espaces verts de pleine terre et/ou parcs de stationnement paysagers.*

. Maintenir le gabarit actuel des bâtiments conservés au sud-ouest

. Pour l'aspect architectural, se référer au règlement du PSMV concernant les bâtiments nouveaux

B. MODIFICATIONS DU REGLEMENT

1. LE REGLEMENT ECRIT : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA MODIFICATION

La modification de l'OAP se traduit dans le règlement écrit, qui édicte des règles de gabarit spécifiques au secteur de projet du site Engie.

REGLEMENT ECRIT VERSION AVANT

CHAPITRE 4 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

2.5. IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS DE PROJET

2.5.2. SECTEURS DE PROJET A REGLES SPECIFIQUES : N°1 : ANCIEN SITE ENGIE

Nota : Ce secteur de projet fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation localisées (OAP).

Les étages supérieurs doivent être en gradin, la partie la plus haute étant située au-sud-ouest, favorisant des terrasses végétalisées vers la Charente et permettant de créer un velum plus bas côté rue de Bordeaux, en cohérence avec les immeubles existants.

. Gabarit maximum des constructions de la terrasse 1 :

Le gabarit est défini par l'emprise constructible (ECM) et par la hauteur maximale par niveaux et la cote maximale de hauteur hors tout. Elle est de :

. 60% de la surface de l'ECM pour le niveau 1, soit 4 mètres.

. 50% de la surface de l'ECM pour les niveaux 2 et 3, soit 10 mètres.

. 30% de la surface de l'ECM pour les niveaux 4 et 5, soit 16 mètres.

. 20% de la surface de l'ECM pour le niveau 6, soit 20 mètres.

Les niveaux 3 à 6 seront implantés en retrait par rapport à la limite nord-ouest de l'emprise constructible (parallèlement à la rue de Bordeaux), **selon une oblique de 30° prise à partir du point le plus haut du niveau 2.**

CHAPITRE 4 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

2.5. IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS DE PROJET

2.5.2. SECTEURS DE PROJET A REGLES SPECIFIQUES : N°1 : ANCIEN SITE ENGIE

Nota :* Ce secteur de projet fait également l'objet *d'une orientation d'aménagement et de programmation localisées (OAP).

. Gabarit maximum des constructions de la terrasse 1 :

L'emprise constructible maximale est de 60%

Les bâtiments doivent comporter au plus 4 niveaux, le dernier niveau (R+3) doit impérativement être implanté avec un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à la façade.

La hauteur maximale des bâtiments doit être de :

. 10 m à l'égout pour les trois premiers niveaux

. 13 m à l'égout ou l'acrotère pour le 4ème niveau implanté en retrait.

. Gabarit maximum des constructions de la terrasse 2 :

Le gabarit est défini par l'emprise constructible (ECM) et par la hauteur maximale par niveaux et la cote maximale de hauteur. Elle est de :

. 80% de la surface de l'ECM pour le niveau 1, soit 4 mètres.

. 60% de la surface de l'ECM pour le niveau 2, soit 8 mètres.

(en comptant l'épaisseur des dalles végétalisées).

2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA MODIFICATION

Cette planche détaille de façon synthétique les modifications règlementaires proposées dans le document graphique

LES CONSTRUCTIONS

1 – Mise à jour : suppression des bâtiments aujourd'hui démolis *: légende portés en jaune (démolition imposée) ou « gris clair » (pouvant être conservé ou démolis)*

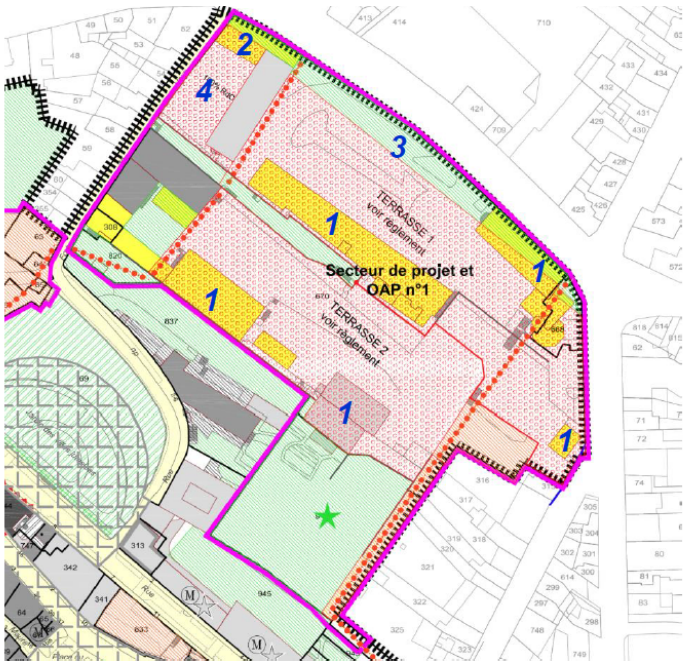
2 - Possibilité de conserver le bâtiment de l'angle nord-ouest : *légende « immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli »*

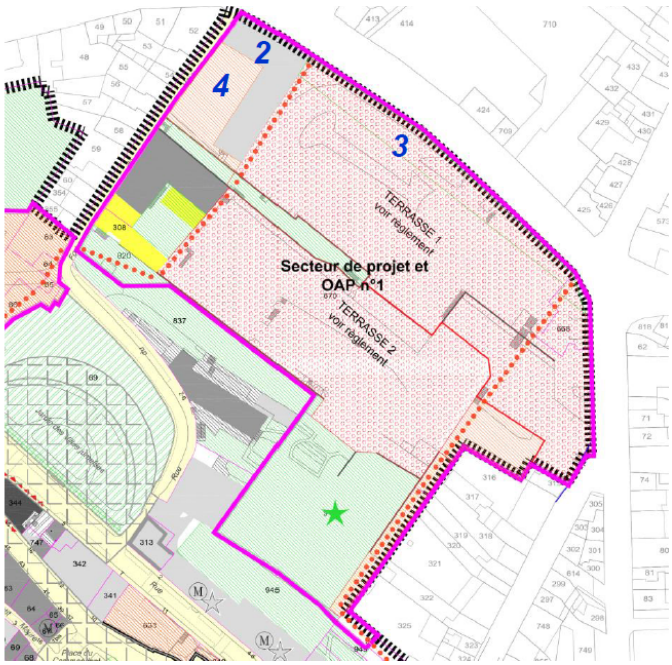
LES ESPACES LIBRES

3 - Gestion de la bande verte le long de la rue de Bordeaux dans l'emprise constructible de la terrasse 1 : *légende «emprise constructible maximale » au lieu de « espace protégé pour la qualité du paysage urbain »*

4 - Cour ouest : maintien d'un espace libre devant être requalifié (perméabilité des sols, végétalisation) : *légende «espace à requalifier et/ou à aménager » au lieu « d'emprise constructible maximale »*

PLAN REGLEMENTAIRE VERSION AVANT	***PLAN REGLEMENTAIRE VERSION APRES***





2.1. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS CONCERNANT LES BATIMENTS

. Application du PSMV : l'ensemble bâtiments correspondant à la légende « immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » est aujourd'hui démoli 5JAUNE DU DOCUMENT GRAPHIQUE. **Ils sont donc supprimés du document graphique**.

> ***EXTRAIT DU REGLEMENT : IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES***
>
> **Représenté sur le PSMV par un aplat de couleur jaune.**
>
> 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.

. Bâtiments conservés au nord-ouest du site (angle des rue de Bordeaux et du Fort de Vaux) **:** La légende suivante : « Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli », remplace le classement en « jaune » (voir définition ci-dessus).

Justification : *Cette option se justifie par le fait que ces bâtiments constituent une entité architecturale avec l'immeuble principal.*

> ***EXTRAIT DU REGLEMENT : IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE POUVANT ETRE CONSERVE, AMELIORE, OU DEMOLI***
>
> ***Représenté sur le PSMV par un aplat gris clair.***
>
> *Cette légende fait référence aux immeubles courants ou dénaturés, dont certains participent à la continuité urbaine. Il s'agit :*
> *. de bâtiments récents, ne présentant pas d'intérêt patrimonial ;*
> *. de bâtiments anciens très dénaturés ;*
> *. de bâtiments secondaires sans intérêt patrimonial (dépendances, bâtiment d'activité…).*
>
> *Ces immeubles peuvent être :*
> *. conservés et améliorés ;*
> *. supprimés et remplacés en particulier dans le cas où ils assurent une continuité bâtie en front de rue ;*
> *. supprimés et non remplacés, en particulier en cœur d'îlot, si leur suppression contribue à l'aération et à la salubrité du tissu urbain, ou dans le cas d'une opération globale d'aménagement.*

2.2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS CONCERNANT LES ESPACES LIBRES

. La cour de l'immeuble conservé donnant sur la rue du Fort de Vaux : le légende « emprise constructible » à rez-de-chaussée portée sur cet espace est supprimée et remplacé par la légende « Espace à requalifier ou à aménager ».

Justification : *Dans la mesure où les bâtiments jouxtant cet espace sont conservés, il doit rester libre de constructions (à l'exception de celles de petite taille admises par le règlement) afin de participer au renforcement de la perméabilité des sols et de la végétalisation que prônent le PSMV (règlement portant sur les « espaces protégés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie à dominante minérale ou végétale et OAP portant sur « le patrimoine paysager et les enjeux de valorisation de la trame verte »*

> ***EXTRAIT DU REGLEMENT : ESPACE A REQUALIFIER ET/OU A AMENAGER***
>
> ***Représenté sur le PSMV par des hachures orange simples.***
>
> *Ces espaces nécessitent un travail de requalification ou d'aménagement portant sur le fonctionnement et l'usage (circulation, stationnement, partage de l'espace…) sur l'aspect esthétique et sur le renforcement des équilibres écologiques. Ces espaces correspondent généralement à des surfaces goudronnées à usage de parking à l'emplacement de jardins ou à des cours déqualifiées.*
>
> *La dominante minérale ou végétale de leur traitement doit répondre aux objectifs de mise en valeur proposés, mis en regard avec les usages envisagés.*
>
> *Les règles applicables à ces espaces correspondront à celles des « espaces protégés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie à dominante minérale ou végétale » (hachures simples vertes ou noires).*

2.3. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS CONCERNANT LES EMPRISES CONSTRUCTIBLES MAXIMALES

. Terrasse 1 : l'emprise constructible est maintenue et étendue au nord jusqu'à la limite de la rue de Bordeaux, avec toutefois l'obligation de conserver une bande verte de quelques mètres, dont l'emprise doit être définie dans le détail, par le projet. Cette modification de l'emprise s'est accompagnée, en compensation, de la réduction des gabarits en hauteur. (voir règlement et OAP)

***Justification** : La suppression sur le document graphique de la bande verte offre une certaine souplesse pour l'implantation des bâtiments le long de la rue de Bordeaux. Elle est couplée avec la possibilité de reculer le mur de soutènement, afin d'élargir l'emprise de la rue et de créer la bande verte à son niveau.*

. Terrasse 2 : Les dispositions concernant la terrasse 2 sont maintenues

EXTRAIT DU REGLEMENT : EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE (ECM)

Représentée sur le PSMV par une trame de cercles rouges et l'indication du nombre de niveaux et du coefficient d'emprise au sol.

Cette légende définit précisément les conditions de constructions dans des secteurs dans lesquels le règlement courant est inadapté. « L'emprise constructible maximale» est délimitée graphiquement et accompagnée d'indications concernant la volumétrie (nombre de niveaux admis pour chaque construction) et éventuellement, la densité avec la définition d'un coefficient d'emprise maximal au sol traduit en pourcentage. Il peut parfois être affiné par niveau.

BLANC ET DUCHE CONSEILS
VILLES ET TERRITOIRES PATRIMONIAUX
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 09.70.99.28.10 atelier.duche.blanc@gmail.com

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

MODIFICATION N°2 DU PSMV D'ANGOULEME

TRANCHE OPTIONNELLE
DE L'OAP SECTORIELLE N°1 DE L'ANCIEN SITE ENGIE

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Novembre 2023

NOTE DE PRESENTATION 3

LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000 4

LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ZNIEFF DE TYPE I ETII 5

LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ZONES INONDABLES 6

LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT A LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE L'ANGOUMOIS (2013) 7

NOTE DE PRESENTATION

Le territoire du Grand Angoulême, et plus particulièrement celui de la ville centre, est composé d'un patrimoine naturel riche, qui a façonné sa configuration urbaine actuelle, notamment par le réseau hydrographique. De nombreuses protections régissent les espaces les plus remarquables et sont enrichis par la trame verte et bleue du SCoT de l'Angoumois ainsi que par les différents zonages de protection au titre de l'environnement (NATURA 2000, ZNIEFF de type I et II). Ils nous permettent d'appréhender les espaces sensibles du territoire et ainsi d'orienter les futurs projets d'aménagement du PSMV.

Dans le cadre de cette procédure de modification, le site concerné ne vient pas accentuer la vulnérabilité des espaces naturels du territoire, ni altérer leurs caractéristiques et leur valeur. Ils ne sont ni en contact, ni en conflit avec ces espaces protégés. On peut d'ores et déjà affirmer que les modifications apportées n'auront pas d'impacts directs sur les espaces naturels et les espaces protégés au titre de l'environnement.

Le réexamen de l'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle de l'ancien site Engie, consiste essentiellement à redéfinir la constructibilité de cet espace (légende Emprise constructible maximale du PSMV), en proposant des possibilités d'implantations et de gabarit des constructions futures mieux adaptées au site.

Il est à noter que le périmètre du PSMV n'est pas impacté par cette modification.

La cartographie suivante a permis d'analyser les incidences potentielles que pourrait avoir le projet de modification du PSMV, portant sur l'ancien site Engie.

La situation, la localisation et le contexte urbain et environnemental du projet ainsi que l'observation cartographique des espaces naturels protégés à proximité ont démontré que la modification de l'OAP sectorielle de l'ancien site Engie ne nécessite pas de réaliser une évaluation environnementale car elle n'a pas d'incidence défavorable sur les milieux naturels, la trame verte et bleu du SCoT de l'Angoumois ni sur les espaces inscrits dans les périmètres NATURA 2000.

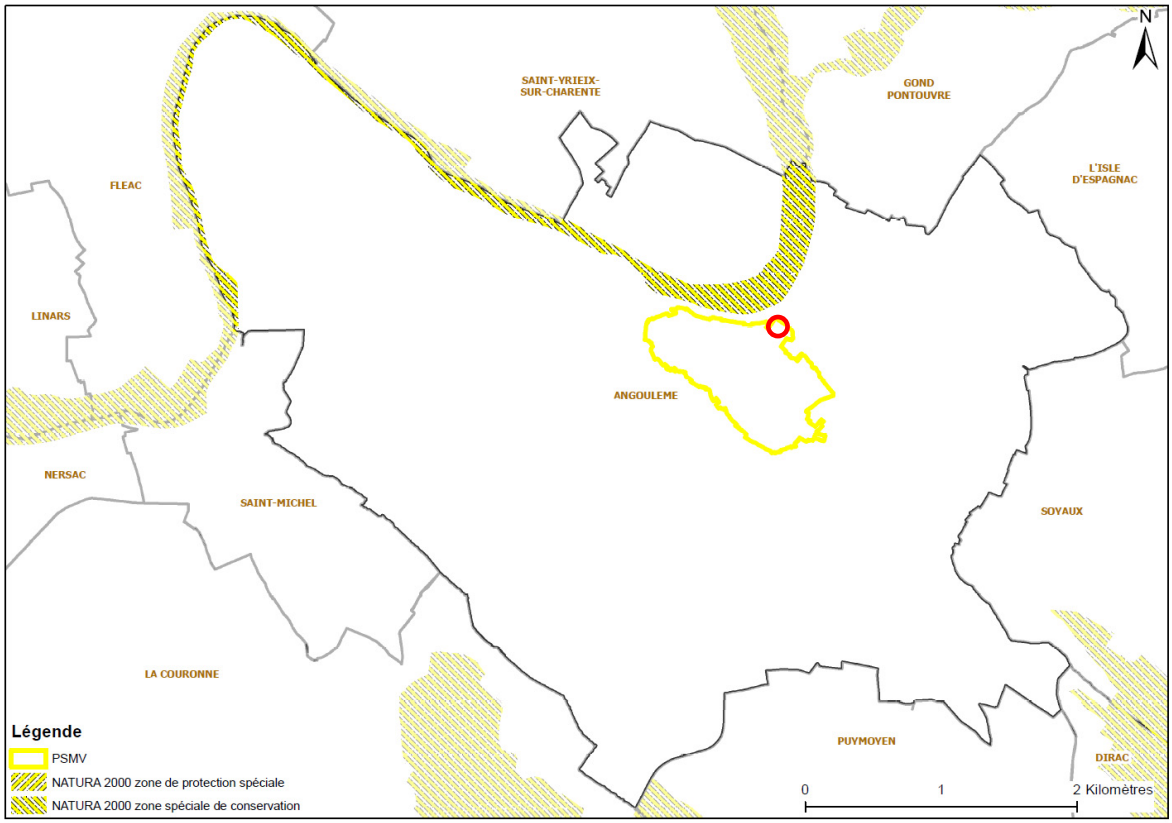
On conclue à la non incidence de la modification présentée sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

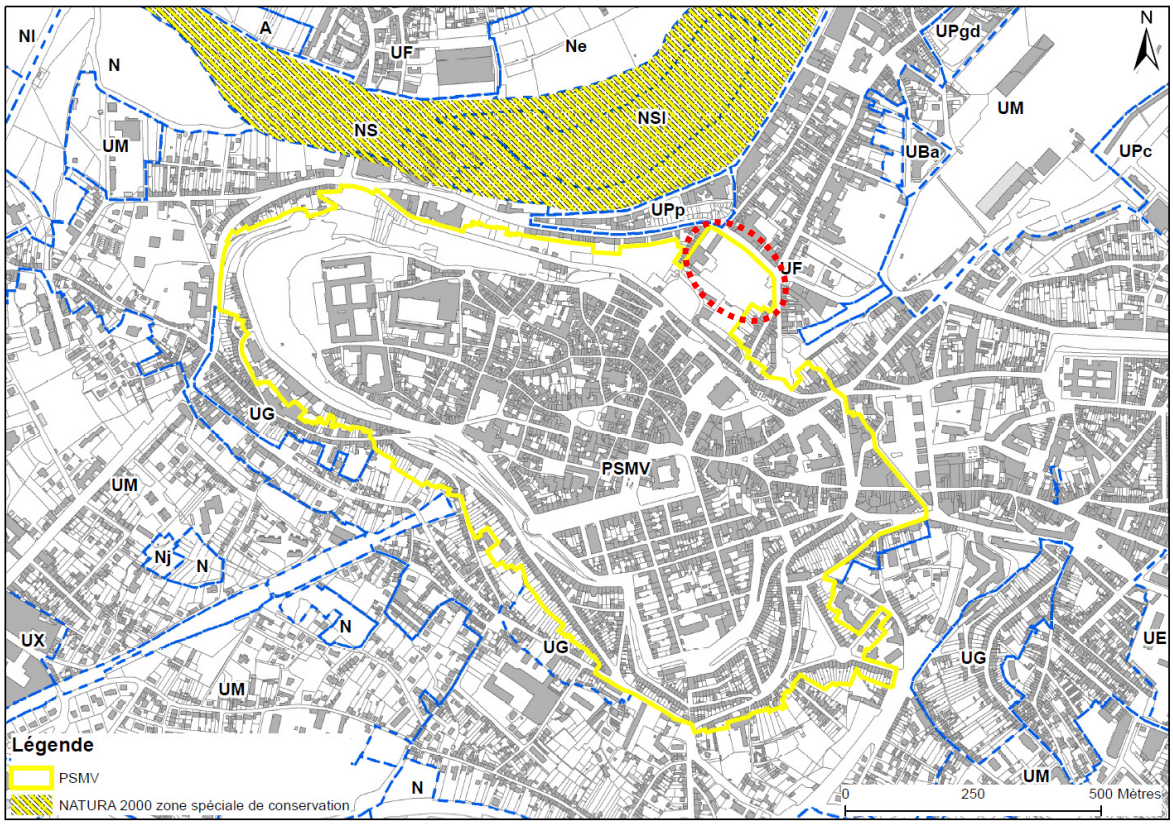
LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000

Carte du haut : la commune

Carte du bas : le PSMV

Cercle rouge : localisation de l'ancien site Engie





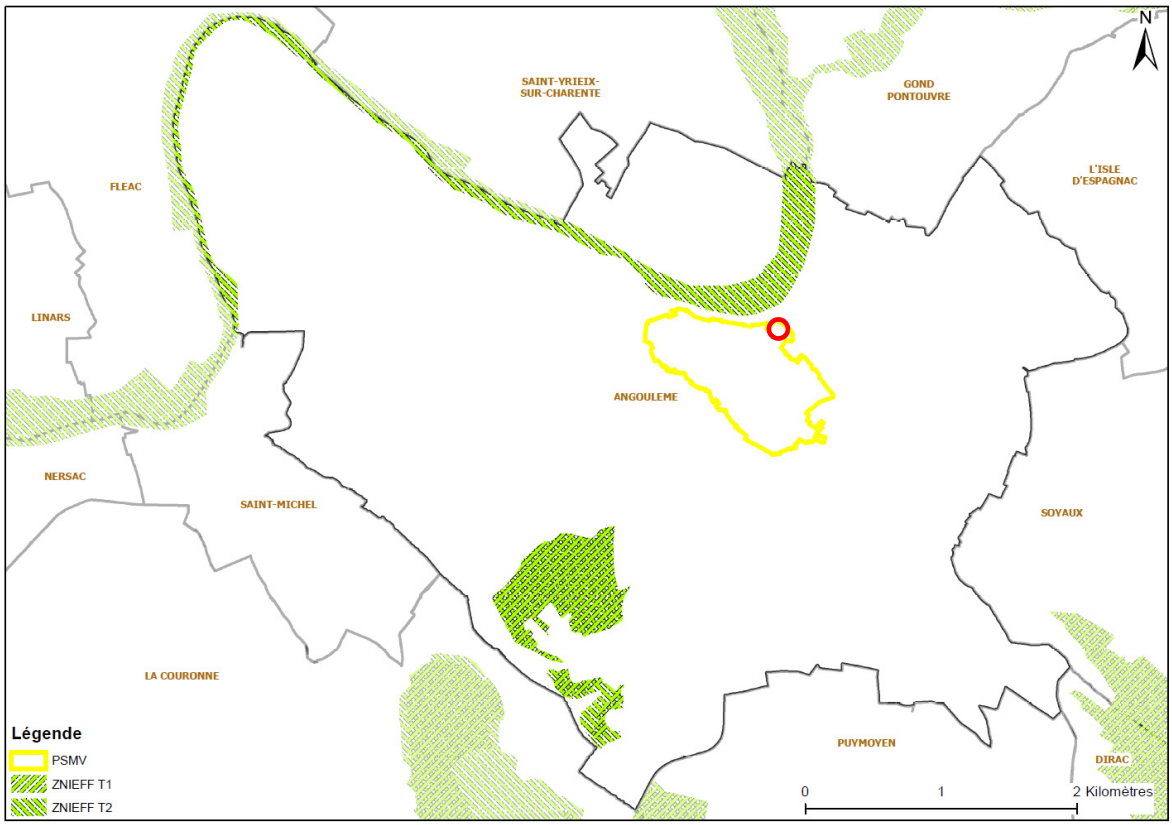
LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ZNIEFF DE TYPE I ETII

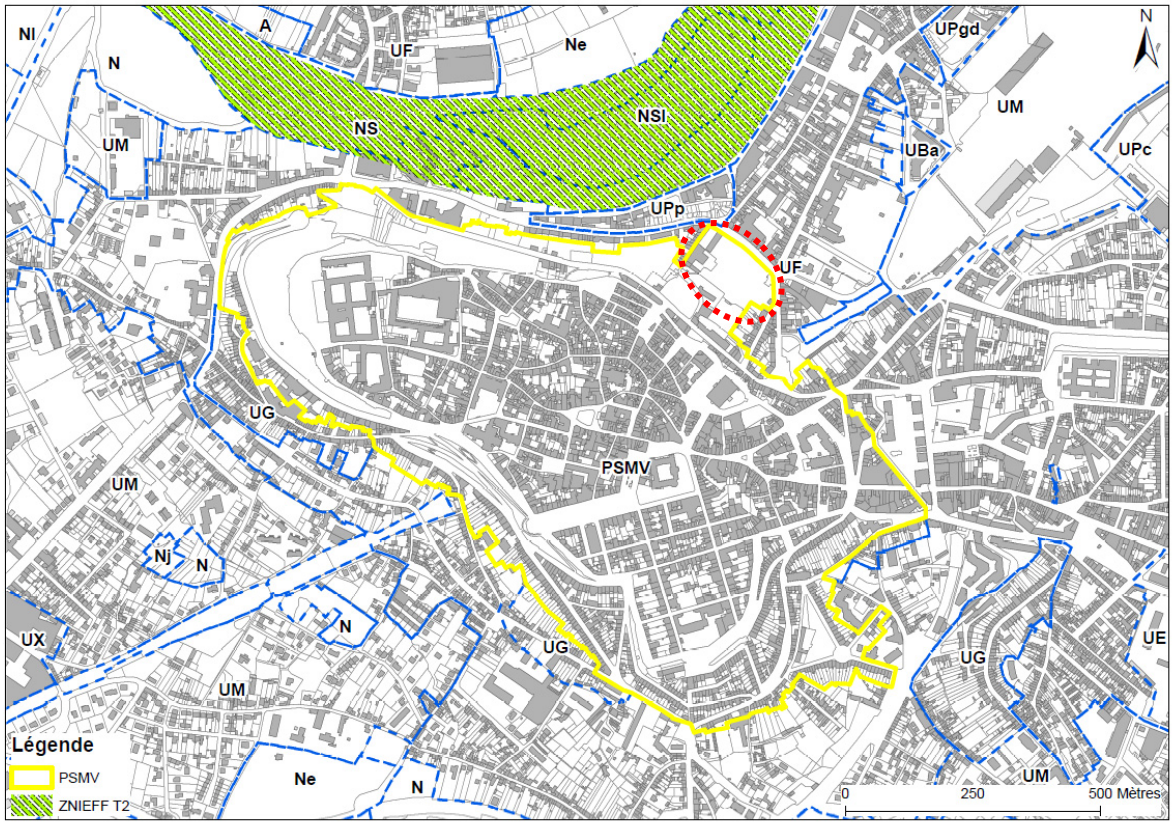
(Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique)

Carte du haut : la commune

Carte du bas : le PSMV

Cercle rouge : localisation de l'ancien site Engie





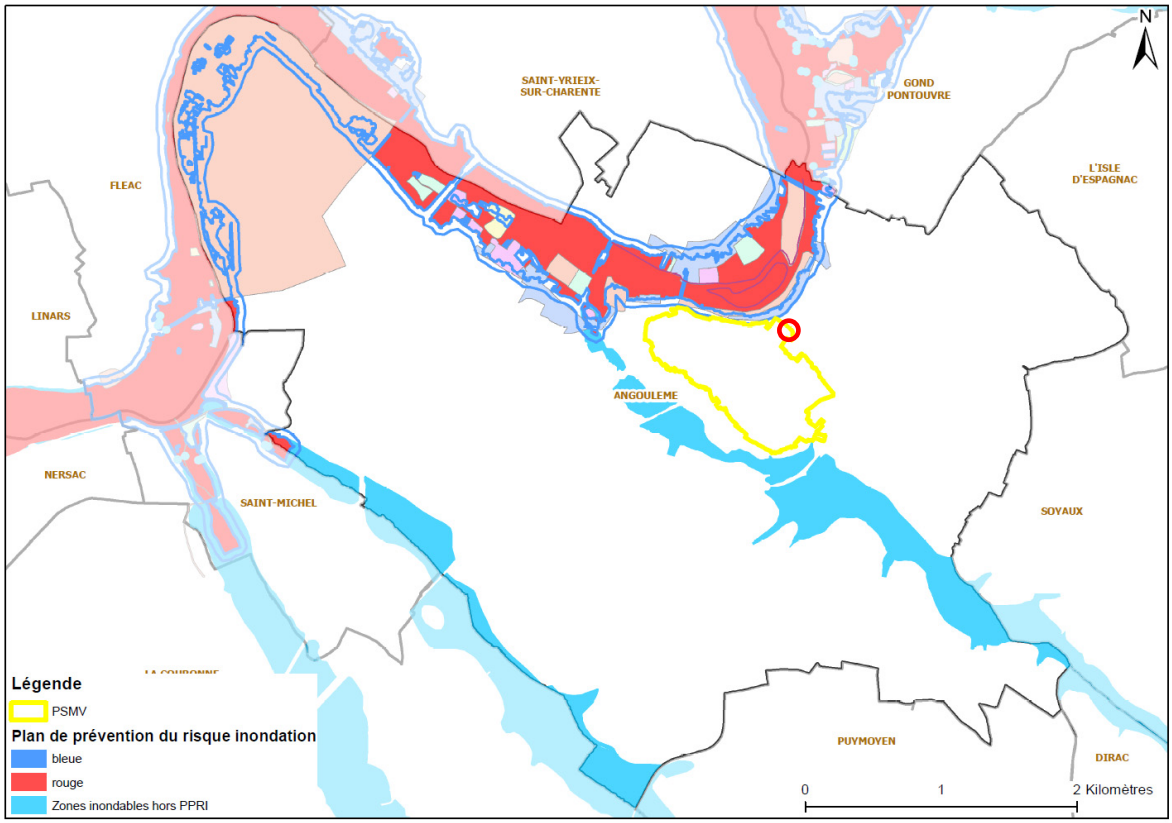
LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT AUX ZONES INONDABLES

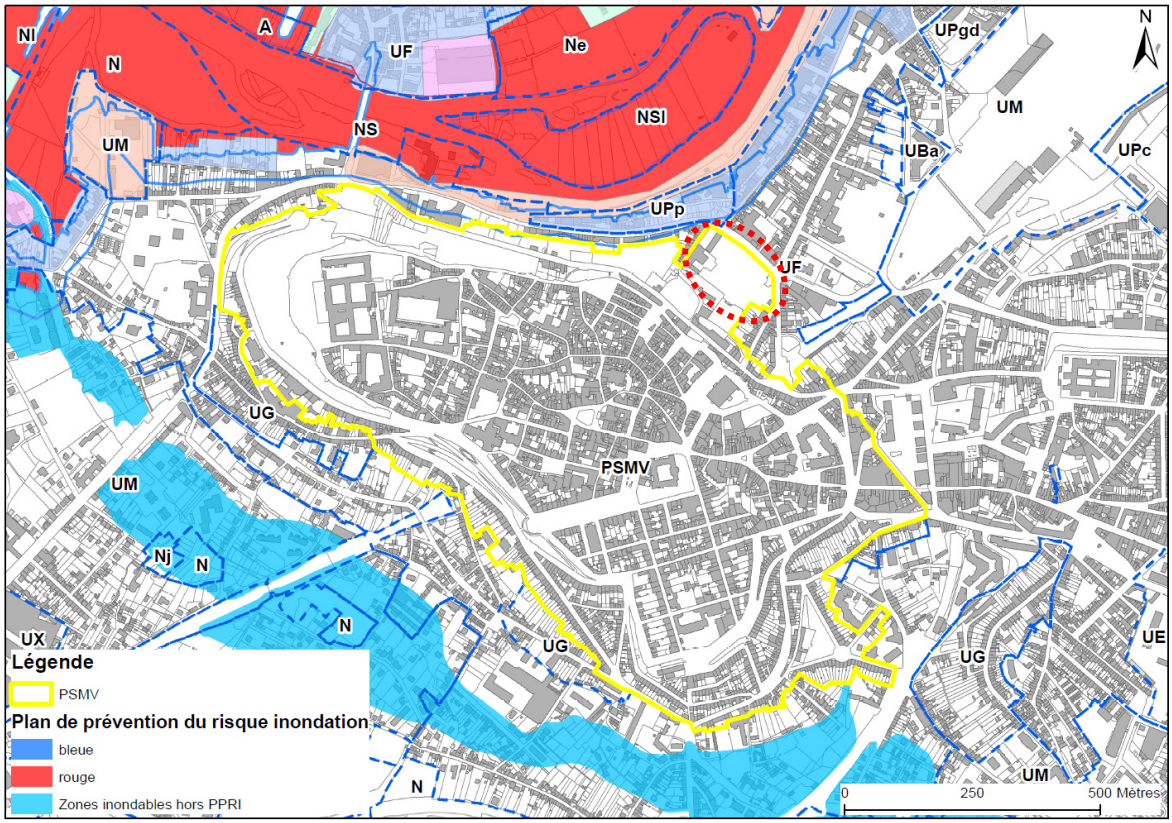
(Plan de prévention des risques inondation, atlas des zones inondables)

Carte du haut : la commune

Carte du bas : le PSMV

Cercle rouge : localisation de l'ancien site Engie





LOCALISATION DES MODIFICATIONS PAR RAPPORT A LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE L'ANGOUMOIS (2013)

Carte du haut : la commune

Carte du bas : le PSMV

Cercle rouge : localisation de l'ancien site Engie

