



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

**VILLE
D'ANGOULÊME**

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Table des matières

1/ Objet de la modification simplifiée	3
2/ Justification du choix de la procédure.....	3
3/ Contenu et exposé des motifs des changements apportés de la modification simplifiée.....	5
3.1 Modification du règlement graphique :.....	5
3.2.1. Modification du zonage « UF » en « Upg » sur l’emprise de l’îlot Renaudin.....	5
4/ Les incidences des modifications sur l’environnement et notamment la zone NATURA 2000	7

1/ Objet de la modification simplifiée

La ville d'Angoulême a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 17 novembre 2014 par délibération du Conseil Municipal. La présente modification a pour objectif de :

- Modifier le règlement graphique :
 - o Modification du zonage « UF » en « Upg » sur l'emprise de l'îlot Renaudin

2/ Justification du choix de la procédure

Le code de l'urbanisme prévoit deux procédures distinctes pour faire évoluer un Plan Local d'Urbanisme :

- La révision (articles L 153-31 à L 153-35 du code de l'urbanisme)
- La modification (articles L 153-36 à L 153-40 du code de l'urbanisme)

La présente modification n'a pas pour objet de modifier les orientations définies par le PADD. En effet, cette modification permet de répondre à plusieurs objectifs du PADD :

- Axe 1 « Pour un territoire dynamique, solidaire et fonctionnel » : Objectif 2 « Promouvoir un développement économique renforcé et diversifié : Affirmer une grande lisibilité des vocations des espaces d'activités économiques » et Objectif 3 « Mettre en œuvre un modèle urbain réinventé et durable : S'inscrire en priorité dans une logique de réinvestissement urbain (...) favoriser la densification du secteur gare (...) Assurer une diversité des fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire »
- Axe 2 « Pour un territoire à l'identité renouvelée, rayonnant et apaisé » : Objectif 4 « Renforcer le rayonnement culturel et l'attractivité touristique du territoire : Soutenir l'offre d'équipements et d'événements emblématiques qui confortent le rayonnement d'Angoulême (...) Favoriser des aménagements favorables à la découverte de la ville et aux activités touristiques et culturelles (...) Compléter et diversifier une offre en hébergement touristique qui soit adaptée au tourisme de séjour »

La modification a pour objet de permettre l'évolution du règlement graphique afin de permettre le développement de constructions intégrées dans le tissu existant et répondant aux vocations des futurs bâtis, dans une meilleure cohérence avec le projet du quartier gare.

La modification n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Aussi, la procédure de modification est la plus adaptée pour permettre l'évolution du PLU dans ce cas précis.

En outre, le code de l'urbanisme prévoit deux procédures de modification distinctes :

- La modification de droit commun (articles L 153-41 à L 153-44)
- La modification simplifiée (articles L 153-45 à L 153-48)

La modification de droit commun est soumise à enquête publique lorsque la modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'objet de la modification est de modifier le règlement graphique, notamment le zonage « UF » en « Upg » sur l'emprise de l'îlot Renaudin. L'objectif est de mettre en adéquation les règles en vigueur pour des projets de bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, dans le souci constant d'un urbanisme de qualité et d'intégration des futures constructions dans le tissu existant.

De plus, l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour conséquence de majorer de 20% les possibilités à construire dans la zone du PLU considérée, ni de diminuer ces possibilités, ni de réduire une surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée est donc la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme de la commune d'Angoulême dans ce cas précis.

Le dossier sera donc notifié aux personnes publiques associées avant la mise à disposition au public durant 1 mois minimum.

Le projet de modification simplifiée pourra être adopté après avoir tiré le bilan de la mise à disposition et avoir été éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

3/ Contenu et exposé des motifs des changements apportés de la modification simplifiée

3.1 Modification du règlement graphique :

3.2.1. Modification du zonage « UF » en « Upg » sur l'emprise de l'îlot Renaudin

Au travers du projet "Quartier Gare 2017", le GrandAngoulême et la ville d'Angoulême se sont engagés dans une opération d'ensemble de réaménagement du quartier de la gare de manière à accueillir l'arrivée de la LGV en 2017 et pour renouveler le quartier de L'Houmeau, situé à l'interface entre la Gare et les "berges" de la Charente.

Cette restructuration globale se traduit très concrètement par l'aménagement complet de 2 îlots : l'îlot Renaudin et l'îlot Didelon, en convention avec l'établissement public foncier Nouvelle aquitaine (convention signée en 2010), auxquels s'ajoutent d'autres grands projets tels que notamment la construction de la Médiathèque d'Agglomération. Ces deux îlots se verront accueillir des activités spécialisées en tertiaire (Business Center, notamment), commerces et logements.

Dans le cadre du projet Renaudin, la faisabilité d'un ensemble tertiaire prévu sur l'îlot Renaudin, faisant face à la Médiathèque l'Alpha à Angoulême nécessite de revoir le document d'urbanisme.

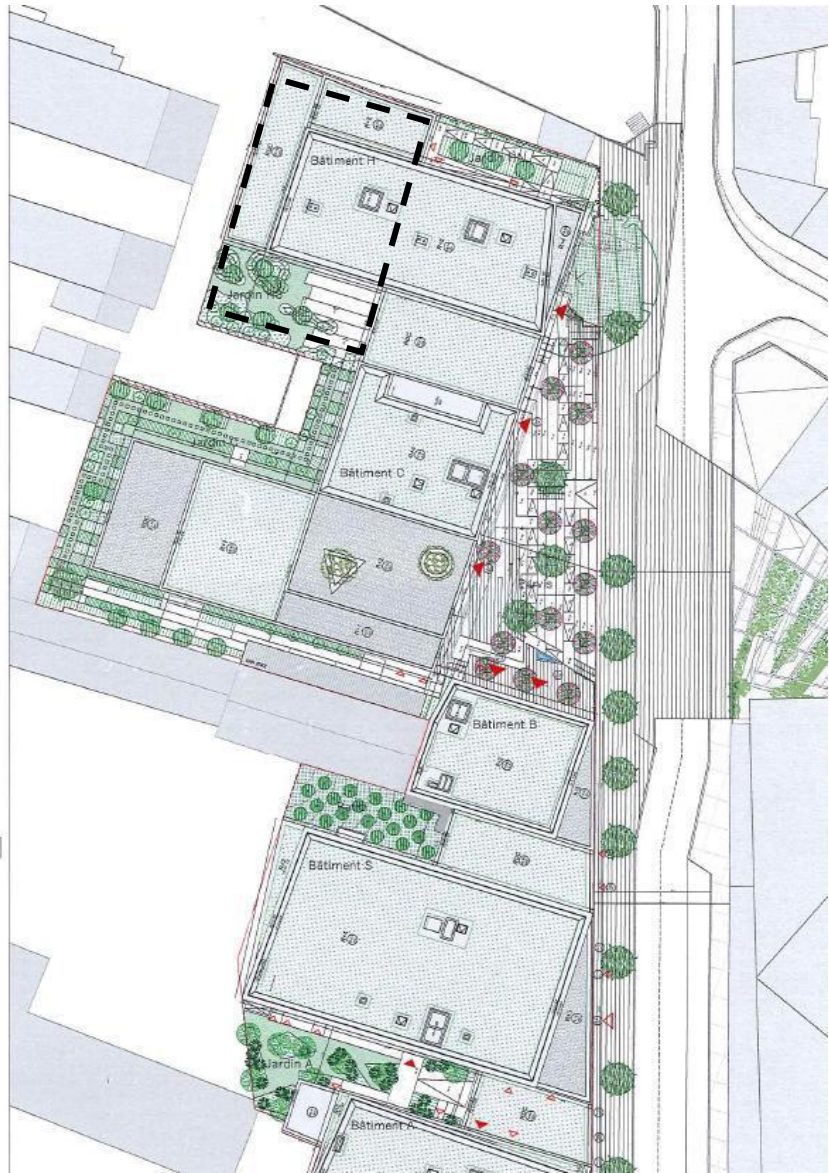
Les terrains concernés par l'opération sont cadastrés AP 26 pour partie, 27 pour partie, 28 pour partie, 47 pour partie, 860 pour partie et 899 pour partie, et sont actuellement en friche.

Le site du projet se trouve à l'angle des rues Denis Papin et Amiral Renaudin. Il est prévu la réalisation des immeubles suivants (voir plan ci-après):

- Bâtiment A : immeuble de 1 649 m² Surface De Plancher (SDP) en R+3 comprenant une surface commerciale de 320 m² de surface de plancher (SDP) en RDC et des bureaux en étage ;
- Bâtiment S : immeuble de 1 575 m² SDP en R+4 comprenant un parking de 91 places (R-1 à R+2) et des bureaux (R+3 et R+4) ;
- Bâtiment B : immeuble de 1 030 m² SDP en R+3 comprenant des bureaux et un local de restauration de 266 m² SDP en RDC ;
- Bâtiment C : immeuble de 2 494 m² SDP en R+4 comprenant un espace d'exposition de 123 m² SDP en RDC, des bureaux accueillant du public en étage et une terrasse de 192 m² à vocation de réception au R+3 ;
- Bâtiment H : hôtel de 3 031 m² SDP en R+5 (91 chambres).

La surface de plancher créée sur l'ensemble du projet est de 9 779 m². L'opération prévoit également l'aménagement d'un parvis piéton, au statut d'espace public, en vis-à-vis du jardin de la Médiathèque, ainsi que plusieurs jardins privés aménagés en cœur d'îlot.

- Lutte végétative
- Gazon
- massif gravier 1
- massif gravier 2
- massif gravier 3
- Massif gazon
- Avoir pavés
- Débris vermineux usés
- Quartz fin
- Charnière chlorée
- Pneu phos
- Grilles : Cercs végétation
- Autres éléments : Débris Usés
- Grilles gravales
- allée béton
- allée béton et asphalté usés
- Courtoisie
- voirie en asphalte
- trottoir
- banc
- mobilier urbain
- allée simple trottoir
- grille à lame métallique
- rampe métallique verticale



ILOT RENAUDIN - ANGOULEME

PLU ZONE URBAINE DE PROJETÉ POLE GARE (Pjg)

10/10/2014 - voir page 10/10/2014

<p>PROJETÉ</p> <p>10/10/2014</p> <p>10/10/2014</p> <p>10/10/2014</p>	<p>10/10/2014</p> <p>10/10/2014</p> <p>10/10/2014</p> <p>10/10/2014</p>
--	---

<p>10/10/2014</p> <p>10/10/2014</p> <p>10/10/2014</p> <p>10/10/2014</p>	<p>10/10/2014</p> <p>10/10/2014</p> <p>10/10/2014</p> <p>10/10/2014</p>
---	---

L'ensemble du projet d'aménagement du quartier de la gare se développe dans la zone Upg du PLU d'Angoulême. Or, une partie du projet sur l'îlot Renaudin n'est pas située en zone Upg mais en zone Uf, compromettant la réalisation de l'hôtel. Au-delà de la bande des 15 m mesurée à compter de l'alignement des voies existantes ou projetées (ou de la marge de recul si l'implantation est en retrait), le règlement en zone Uf n'autorise pas la réalisation de constructions d'une hauteur supérieure à 10m au faite du toit et 7 m au sommet de l'acrotère, et l'hôtel prévu à une hauteur de 18m. Le projet concerne la parcelle Ap 899. Afin de permettre sa réalisation, il est souhaité de modifier le zonage de cette parcelle pour qu'elle se situe en zone Upg, afin d'être en cohérence avec l'ensemble des emprises du projet du quartier de la gare. Cela permet de disposer d'un règlement homogène pour l'ensemble du site à aménager.

Il convient donc de modifier cet élément de zonage, afin de garantir la faisabilité du projet.



4/ Les incidences des modifications sur l'environnement et notamment la zone NATURA 2000

La vallée de la Charente entre Angoulême et Cognac et ses principaux affluents est classée dans le réseau NATURA 2000.

La présente modification qui consiste à inclure des terrains, figurant déjà en zone urbanisée, dans la zone urbaine du projet du quartier de la gare au PLU ne présente aucune incidence notable sur l'environnement au sens de l'article L.104-1 du code de l'urbanisme.