



Commune de Ruelle sur Touvre

Déclaration de projet N°1 pour la mise en compatibilité du PLU de Ruelle sur Touvre Aménagement du secteur du Plantier du Maine-Gagnaud

Compléments d'information

Par e-mail en date du 8 avril 2019, les services de la DDT informent qu'ils ne seront pas présents à la réunion des personnes publiques associées prévue le lendemain, soit le mardi 9 avril 2019. La réunion aurait dû permettre d'échanger et d'éclaircir éventuellement certains points, et présenter l'étude paysagère qui était manquante dans le dossier transmis, mais en l'absence de représentants, aucun échange n'a pu avoir lieu.

Aussi la présente note a-t-elle pour objectif de compléter les dossiers d'ores et déjà envoyés et d'apporter des compléments d'information utiles.

1/ Précisions sur le contenu du projet.

- L'étude « Loi Barnier », c'est-à-dire l'étude paysagère permettant de justifier des règles de retraits d'implantation différentes de celles fixées par l'article L111-6 du même code aurait dû être envoyée avec toutes les pièces du dossier. Elle est d'ailleurs mentionnée page 5 du dossier DP1-P2 : l'étude loi Barnier a été réalisée en 2017. Il semble que ce document n'ait pas été transmis lors de l'envoi du dossier de déclaration de projet.
- La première phase opérationnelle du projet, implantée sur une superficie de 3,5 ha, comprend un supermarché avec une surface de vente de 2 000 m², conforme aux exigences du SCOT. Les 3 500 m² évoqués dans le rapport de la DDT correspondent à la surface d'emprise au sol du bâtiment. Cette distinction importante figurait dans le document de présentation (page 8). Il ne s'agit pas d'une nouvelle offre commerciale, mais d'un déménagement de l'offre existante à Ruelle. Cette précision est importante car le projet entend s'inscrire scrupuleusement dans le respect des préconisations du SCOT et des futures OAP du PLUI relatives au commerce.
- Nous joignons un schéma d'aménagement permettant d'identifier les implantations envisagées pour les différentes structures ([Annexe 2](#)). Concernant l'implantation de l'EHPAD, cette dernière est soumise pour validation à l'ARS, qui, selon nos informations, pourrait donner son avis d'ici l'été.

2/ L'intérêt général du projet n'est pas démontré

- L'intérêt général du projet est avant tout motivé par les obligations actuellement non tenues par la commune en matière de logements sociaux. Malgré un fort engagement en matière d'accompagnement social, la commune de Ruelle sur Touvre reste déficitaire en nombre de

logements sociaux proposés (14,95 % au lieu des 20 % exigés, soit un déficit de 208 logements), ainsi que sur les catégories de logements sociaux à disposition sur le territoire communal. Ainsi, la commune ne respecte pas les obligations telles qu'inscrites dans la Loi SRU (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains).

Cette situation est rappelée dans l'avis de l'Etat sur le PLUI en date du 27/03/2019 : « Sur les huit communes soumises à cette loi, cinq d'entre elles sont déficitaires et devront rattraper le taux de 20 % de logements sociaux ». Ruelle sur Touvre figure dans la liste. Par ailleurs, le même avis rappelle que « l'article 55 de la loi SRU implique des objectifs de rééquilibrage à l'échelle de l'agglomération, repris dans le PLUI ». Les communes déficitaires étant naturellement ciblées.

- Partant de ce constat, la commune a souhaité relancer un dossier vieux de plusieurs années, en lien avec les trois bailleurs sociaux de Charente : l'OPH, le Foyer et Logélia. Deux de ces bailleurs sont en effet propriétaires de terrains sur la dernière grande zone urbanisable de la commune (OPH, Le Foyer).

Historique :

Un projet qui date : zone classée 1AU, l'opération a été initialisée dans les années 70. Deux bailleurs publics sont devenus propriétaires à partir de 2004 : Vilogia (aujourd'hui Le Foyer) sur la partie Est du quartier envisagé (10 ha.) et OPH sur la partie Ouest (3 ha). Le projet était initialement orienté exclusivement vers de l'habitat, majoritairement social avec 450 logements répartis sur 13 hectares.

Le projet a été remis en cause par la bande d'inconstructibilité liée à la réalisation de la RD 1000 :

- Les 100 mètres d'inconstructibilité ont rendu caduques les études initiales des bailleurs.
- Conséquence: le projet n'a pu démarrer côté OPH, là où la surface de terrains constructibles a été la plus impactée. Les frais de voiries et réseaux à réaliser se sont trouvés disproportionnés au regard du peu de surface restante à exploiter. Aussi, les frais partagés de voiries primaires initialement répartis entre les deux bailleurs ont dès lors été remis en cause entraînant un retrait de Vilogia.

- Approchée dans un premier temps par une enseigne commerciale concurrente de celle implantée sur son territoire, la commune a vu une opportunité de débloquer une situation jusque-là dans l'impasse. La commercialisation de terrains impropres à de l'habitat, mais potentiellement utilisables pour un projet commercial, dans le respect de la Loi Barnier, pouvait en effet constituer un moyen de rééquilibrer le bilan financier de la zone et permettre, de fait, la construction des logements sociaux. Compte tenu des réalisations menées de l'autre côté de la D1000 sur la commune de l'Isle d'Espagnac, avec un retrait de 25 à 35 mètres seulement et sans merlon, il ne semblait pas y avoir de difficultés majeures - sauf si les conclusions de l'étude environnementale avaient été contraire.

- Compte tenu des orientations du SCOT et du Schéma directeur du commerce adopté par GrandAngoulême, mais aussi pour préserver l'hypermarché de la commune, c'est finalement ce dernier qui a été sollicité en vue d'un déménagement. Il ne s'agit pas d'une création ex nihilo et la clientèle majoritairement ruelloise est déjà captive. Cette implantation, via la revente des terrains viabilisés, permet de financer une partie des investissements dédiés aux voiries et réseaux ; investissements qui, sans cette vente, ne pourraient être intégralement financés par la commune.
- La logique du projet sur la zone a ainsi évolué et s'est adaptée aux différentes exigences réglementaires et politiques (évolution du PLUI et du PLH notamment). Compte tenu de la volonté affichée de la commune de respecter ses obligations en matière de logements sociaux, un premier programme est prévu fin 2019, ouvrant la porte à d'autres programmes en continuité de zone.
 - Construction portée par l'OPH de 23 logements sociaux dont 6 en reconstitution dans le cadre des Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) Bel Air Grand-Font et Etang des moines (première tranche portée par la commune 2019/2020).
 - Construction portée par Logélia de 28 logements sociaux en reconstitution ORU (deuxième tranche portée par le bailleur le Foyer).
 - Construction portée par Le Foyer d'une résidence intergénérationnelle de 40 logements ; d'une résidence jeunes 15 logements ; et de trois îlots de locatif social de 15 logements chacun (deuxième tranche portée par le bailleur le Foyer).

Afin de permettre à ces différentes opérations d'aboutir et compte tenu des difficultés financières exposées notamment par l'OPH, propriétaire des terrains en entrée de zone, la commune fait le choix d'acquérir les terrains nécessaires à la viabilisation de cette zone et de prendre en charge la création des réseaux et de la voirie primaire. L'aménagement de cette zone devrait en effet permettre, à terme, l'aménagement d'une seconde tranche, portée par le bailleur le Foyer ([Annexe 3](#)).

Ce qu'il faut retenir c'est que cette zone classée depuis des années en zone à urbaniser -POS 1995 en Zone Nouvelle à urbaniser, puis 1AU au PLU - (ce n'est pas un élément nouveau), constitue également la dernière grande zone urbanisable de Ruelle surouvre. La commune ne dispose d'aucun autre site permettant la construction de logements sociaux dans la proportion exigée par les services de l'Etat et s'inscrivant dans les logiques budgétaires des bailleurs. Tous les ans, la commune travaille avec des bailleurs sociaux pour la réalisation de logements sociaux en réinvestissement urbain. Mais la production ne reste que de 2 à 3 logements maximum par an. En cas de déclassement de cette zone (voir Avis de l'Etat au PLUI de GrandAngoulême du 27/03/2019, page 19), les services de l'Etat seraient tenus pour seuls responsables de l'incapacité de la commune à répondre à ses obligations SRU...

- Le projet d'aménagement comprend en outre le déménagement de l'EHPAD -actuellement situé à quelques centaines de mètres (sous réserve de validation du Conseil départemental et de l'ARS), la réalisation d'une nouvelle crèche communale ([voir Annexe 4 - présentation du projet et de son intérêt public - emplacement et projet d'établissement](#)) et le déménagement du centre commercial de la ville (sous réserve de validation par la CDAC).

La zone est inscrite au PLUI comme future centralité à Ruelle, mêlant service publics, services marchands et mixité d'habitat. Il ne s'agit pas d'une zone commerciale telle que définie dans les OAP du PLUI.

- **Aucune logique commerciale n'anime le développement de cette zone** dont les terrains sont aujourd'hui détenus par deux bailleurs sociaux et prochainement par la commune de Ruelle. Il n'y a pas de projet d'espace commercial de type de ceux de Soyaux ou La Couronne comme indiqué dans l'avis du 27/03/2019 page 21.
- Enfin le projet du Plantier du Maine Gagnaud s'inscrit dans une logique plus large, à l'échelle de la ville (**Annexe 5**).

3/ Le projet présente des impacts négatifs, exprimés le 27 mars 2019 dans la synthèse des avis de l'Etat émise sur le projet de PLUI de Grand Angoulême.

Impact paysager négatif

- L'impact paysager a été évalué dans le cadre de l'évaluation environnementale. Les arguments développés dans l'avis font totalement abstraction de l'urbanisation alentours qui impacte déjà le paysage (espace Carat mais également constructions en cours des nouveaux bâtiments de la MSA et de Solocal, très rapprochés des espaces boisés du Bois des Geais et des exploitations agricoles alentours). Quelle justification réglementaire à des avis favorables ou défavorables selon l'implantation du projet de part et d'autre de la route ou selon la commune d'implantation ?



- La photo en appui page 19 de l'avis PLUI n'est pas un élément irréfutable. Si l'on se positionne au même endroit pour la prise de vue, à hauteur d'homme (et pas à hauteur de rue comme sur *Google street* dont est issue la photo qui sert d'illustration), on peut constater l'impact visuel très fort de l'espace Carat sur le coteau... Plusieurs prises de vue effectuées sur les coteaux alentours démontrent cet impact déjà existant.



Vue depuis Avenue Foch

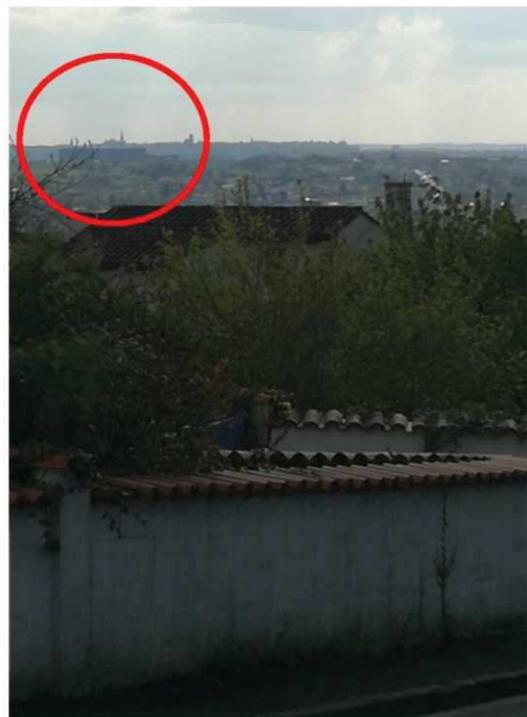
Même point de vue que celui exposé page 19, avis de l'Etat PLUI, hauteur d'homme.



Vue depuis la rue Jean Fils



Vue depuis la rue Jean fils – bâtiments MSA



Vue depuis route des Agriers (quartier Riffauds)



Vue depuis la rue de Bellevue



Vue côté Villement (Rue Chantefleurs - source Google Map)

- « L'Etat demande de conserver la lisibilité du paysage et de ne pas altérer la perception de l'espace tertiaire qui se constitue autour de l'espace Carat » : sur quelle base réglementaire ? Par ailleurs, la RD 1000 constitue, avec son merlon et les bandes de recul de part et d'autre, une barrière naturelle permettant de distinguer les zones. Enfin la zone d'aménagement envisagée se situe en contrebas de l'espace Carat.
- La zone visée dans les conclusions de l'Etat est une zone classée en 1AU depuis de très nombreuses années au PLU de Ruelle sur Touvre et jamais remise en question. C'est par ailleurs la dernière grande zone à urbaniser de la commune.

- Afin d'anticiper et réduire au maximum l'impact paysager, la commune a demandé à être associée au projet architectural de l'hypermarché qui comprend d'ores et déjà dans son cahier des charges, une intégration à l'environnement paysager existant.

Impact négatif sur un corridor écologique et maintien souhaité d'une logique agricole le long de la RD 1000

- Dans l'évaluation environnementale, il est bien question, page 56 d'un « corridor d'opportunité » le long du merlon permettant de relier les 2 réservoirs de biodiversité, du bois de geais et de la vallée de la Touvre. La commune s'est engagée à réaliser ce cheminement qui apparaît sur le schéma d'organisation des coteaux Sud. De plus, la réduction de la bande d'inconstructibilité impose la mise en place d'aménagements paysagers (plantations d'arbres notamment), ce que la commune prévoit naturellement de faire. Par ailleurs, l'étude environnementale conclue que la mise en compatibilité a un impact faible, voire très faible sur l'environnement
- Logique agricole : logique inexistante actuellement. Il s'agit de prairies non cultivées. Contact a été pris avec le propriétaire (Le Foyer), la zone n'a pas été mise en fermage. Aussi, si une déclaration PAC a été faite sur ces terrains, il s'agit soit d'une erreur, soit d'une escroquerie.

4/ Implantation d'une surface commerciale

- Comme indiqué précédemment, le projet est parfaitement compatible avec le SCOT et le Schéma Directeur du Commerce de GrandAngoulême:
 - Surface de vente de moins de 2 000 m² (2500 m² maximum au Schéma Directeur du Commerce)
 - Il ne s'agit pas d'une création mais d'un déménagement
 - Il ne s'agit pas d'une zone commerciale au sens de la définition du SCOT. Le projet n'est donc pas concerné par la limitation de l'extension des zones commerciales.
 - Le déplacement de l'hypermarché ne devrait pas impacter les commerces de centre-ville des communes alentours, pas plus que l'actuel hypermarché n'impacte les commerces du centre de la ville de Ruelle sur Touvre. La DTT dispose-t-elle d'une étude d'impact commercial pour avancer cet argument ? (argument porté par certains élus de la commune de l'Isle d'Espagnac). L'impact sur la partie Nord de la commune et la clientèle âgée est un argument orienté qui ne repose sur aucune étude. Par ailleurs, la commune dispose d'un service de transport à la demande pour les personnes âgées.
 - A noter enfin : la commune envisage la réhabilitation de la friche commerciale laissée par le transfert de magasin, en centre technique communal.

5/ Autres réserves

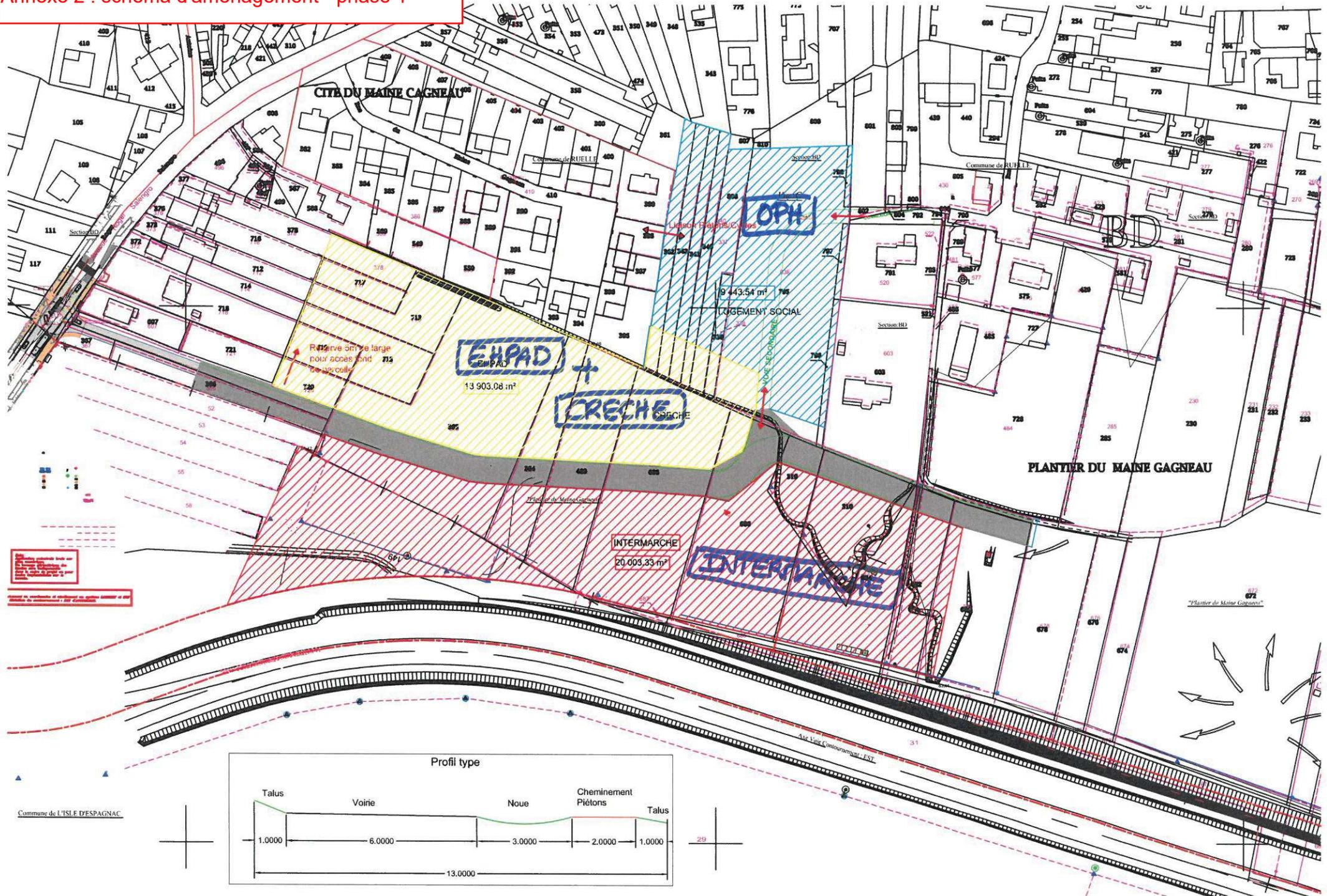
- Opportunité d'installer des personnes fragiles (personnes âgées et jeunes enfants) à proximité de la RD 1000 en raison du trafic journalier. Y a-t-il eu des relevés de concentration de pollution et de bruit pour développer cet argument ? Par ailleurs l'EHPAD et la crèche sont prévus dans la zone au-delà des 100 mètres de la bande d'inconstructibilité, en zone 1AU au PLU. Un merlon haut de 6 mètres et aménagé avec de la verdure compose par ailleurs une protection supplémentaire.

- Localisation de l'EHPAD : cet argument est en cours d'étude au sein de l'ARS. Nous attendons leur conclusion. Aucun terrain en centre-ville n'était disponible pour un tel aménagement. Aucun terrain en centre-ville ne permet aux résidents d'accéder à des aménagements publics adaptés, ni de se promener, actuellement, sur des sentiers piétons comme il en est prévu dans le projet du Plantier du Maine Gagnaud. Aucun terrain en centre-ville ne permettait d'envisager la construction à proximité d'une crèche afin de favoriser le lien intergénérationnel et permettre la construction d'équipements publics partagés (parkings, jardins partagés...). L'actuelle résidence se situe à quelques centaines de mètres de la construction envisagée et est difficilement accessible. La construction envisagée se trouve davantage à proximité des transports publics (station BHNS Jean Antoine) que l'actuelle résidence et à 10 mn à pied des commerces du centre-ville.

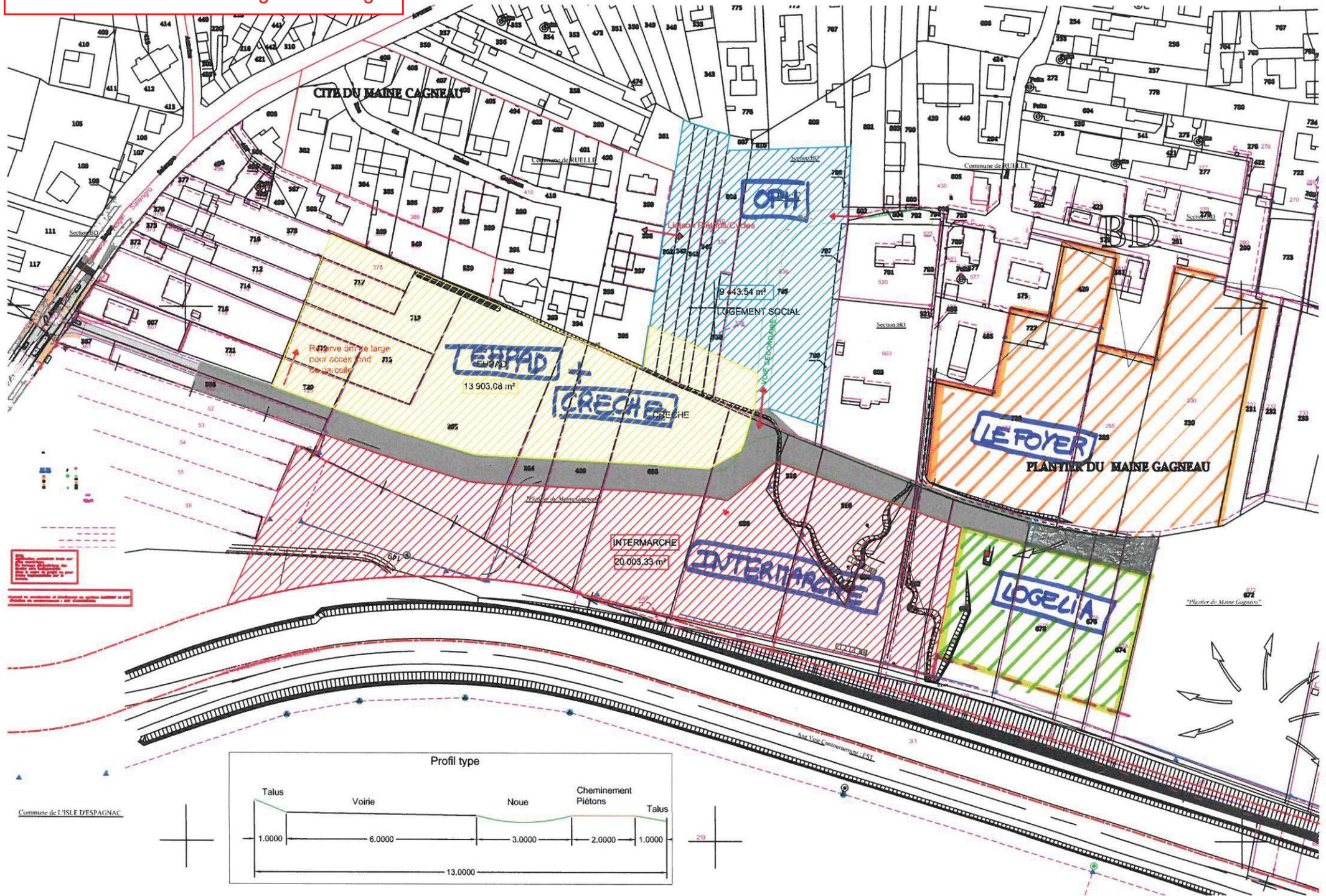
- Gestion des eaux pluviales et insuffisance du réseau existant : cette problématique est inhérente à l'ensemble du territoire de Grand Angoulême. Sur les bassins de la Touvre et de l'Echelle, comme indiqué dans l'avis de l'Etat au PLUI en date du 27/03/2019 page 13, Grand Angoulême « doit engager des schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales sur les secteurs les plus problématiques (Viville et Font Noire) et s'engager sur une programmation de travaux ».

Au niveau de la commune cette problématique est bien prise en compte : dans l'évaluation environnementale, page 147, le nouveau schéma d'organisation des coteaux sud (1.3) montre bien que des bassins sont prévus ; page 84 : il est bien fait référence à des bassins et de nous pour gérer les eaux pluviales. Ces bassins devront être adaptés au regard des études hydrauliques nécessaires sur site. Actuellement, un rapport confirme les éléments relatifs à la perméabilité du sol. La commune prévoit les solutions techniques appropriées et ajustées en fonction des besoins identifiés.

Annexe 2 : schéma d'aménagement - phase 1



Annexe 3 : schéma d'aménagement élargi



Projet Pôle Enfance



1. Contexte

La commune de Ruelle sur Touvre compte actuellement un multi-accueil de 35 places. Héritage de l'ex entreprise DCNS (Naval Group aujourd'hui), la crèche est implantée sur un terrain qui ne permet aucun aménagement, aucune possibilité de travaux en profondeur. La structure du bâtiment et les problématiques associées à la nature du sol sur lequel il est implanté génèreraient d'importantes difficultés techniques et des coûts associés rédhibitoires.

Or, la commune investit tous les ans dans des travaux de structure et d'entretien pour un résultat peu satisfaisant.

Aussi, et dans la mesure où la commune travaille au développement d'un nouveau quartier au niveau du Plantier du Maine-Gagneau (en bordure de quartier résidentiel, à proximité de la D1000 et de l'Espace Carat sur les hauts de Ruelle), l'équipe municipale envisage la construction d'un nouvel équipement. La nouvelle crèche pourrait ainsi s'implanter dans un quartier arboré, comprenant du logement (social et privé), un commerce, un EHPAD. Une réflexion est également menée sur l'inclusion et la mixité en général au sein de ce quartier autour d'outils comme des jardins partagés, des espaces publics partagés (square, placette où pourrait être accueillis des producteurs locaux etc...).

La CAF accompagnerait le projet techniquement et financièrement, permettant de maîtriser le budget associé.

2. Le projet

a) Une vision innovante

Attentive aux problématiques sociales et humaines, l'équipe municipale souhaite s'orienter vers un projet novateur qui permette de proposer une offre mutualisée et coordonnée de services afin de répondre à des besoins sans solutions aujourd'hui.

L'objectif serait d'associer en un même lieu un service complet pour les parents et les enfants : un site unique pour des usages multiples et partagés. Le lien intergénérationnel est également un point important du projet.

Sensibilisée aux problématiques environnementales et afin de maîtriser à terme les coûts de fonctionnement associés, l'équipe municipale souhaite développer un projet de structure basé sur la haute qualité environnementale qui puisse s'inscrire dans l'appel à projet régional « bâtiment du futur » (les projets de construction doivent respecter à minima des performances énergétique et bas

carbone des labels BBC-Effinergie rénovation ou BBC-Effinergie 2017 ; ils doivent intégrer une innovation et comprendre une instrumentation pour le suivi des consommations).

b) Plusieurs publics cibles

Plusieurs publics cibles sont identifiés :

- Les 0-3 ans pour le multi accueil en horaires traditionnels - 30 % des places seraient réservés aux enfants handicapés,
- Les 0-3 ans pour une MAM en horaires décalés en coordination avec le multi accueil (12 à 16 enfants max.)
- Les enfants de 3 à 6 ans non scolarisés ou partiellement et sans possibilité de garde aujourd'hui en raison d'un handicap.

3. Le Multi accueil

L'actuel multi accueil de Ruelle - communal - compte 35 places réservées en priorité à des Ruellois.e.s, bien que le règlement autorise l'accueil d'enfants dont les parents ne sont pas domiciliés sur la commune (majoration de 15%). La structure tourne bien et a même du mal aujourd'hui à répondre à toutes les demandes (une dizaine de personnes sur liste d'attente en moyenne).

La directrice travaille en coordination avec les autres structures notamment celles implantées à l'Isle d'Espagnac.

La crèche accueille depuis cette année un enfant polyhandicapé en lien avec le CAMSP. Pour permettre un parfait déroulement de l'accueil, le personnel a bénéficié de formations dédiées et est accompagné par une psychomotricienne.

a) Nombre de places

Compte tenu du personnel en place, mais également dans un souci de cohérence, la commune ne souhaite pas aller au-delà de 50 places pour le nouvel établissement.

Dans les faits et compte tenu des listes d'attentes actuelles, il semblerait pertinent de pousser la capacité d'accueil à l'ouverture à 40 places pour la commune en conservant le principe de priorité aux Ruellois.e.s.

30 % de la capacité d'accueil seraient en outre réservés à des enfants handicapés.

Différentes pistes ont été ou sont par ailleurs en cours d'étude :

- Places dédiées à Naval Group avec participation de l'entreprise pour ses salarié.e.s – les premiers échanges ne sont pas positifs. La stratégie nationale du groupe ne va pas dans ce sens.
- Places ouvertes dans le cadre de la politique de coordination communautaire pour la petite enfance (GrandAngoulême). La question se pose notamment au regard de la situation du multi accueil les Poussins : la structure doit faire l'objet d'une réhabilitation. Compte tenu du montant des travaux à engager sur le bâtiment, de la capacité d'accueil surdimensionnée, il pourrait être envisagé de « décentraliser » des places communautaires en proposant une offre de proximité s'appuyant sur des structures existantes. La commune de Ruelle a donc naturellement approché les services de GrandAngoulême afin d'étudier cette possibilité. Il se trouve que le calendrier de l'agglomération glisse dans le temps et qu'aucune réponse ne pourra être apportée avant mi 2019 au plus tôt (étude en 2017 de l'opportunité d'une prise de compétence petite enfance ; décision rejetant la prise de compétence et instituant en lien avec la CAF une politique de coordination 2018 ; mise en œuvre 2018 /2019). La commune fait donc le choix d'avancer de son côté poussée par ses propres contraintes calendaires.

- Proposition de création de places financées par des communes limitrophes avec participation financière des communes (reste à charge). Un courrier va prochainement être envoyé pour connaître le positionnement des communes et définir les éventuels besoins de places associés.
- Une réflexion est menée en coordination avec le SIVU enfance jeunesse, dont la commune fait partie, pour intégrer le futur établissement dans le giron du SIVU. Des places pourraient alors être proposées aux communes membres du SIVU avec le même principe du reste à charge.
- A ce stade et pour permettre d'avancer sur le projet, la commune part sur une capacité d'accueil de 40 places. Le projet comprendra dès sa conception une partie modulable lui permettant d'augmenter la capacité d'accueil et de la porter à 50 enfants maximum si des places communautaires ou à l'échelle des communes voisines devaient être créées.

b) Un projet d'établissement

Un projet d'établissement s'appuyant sur l'existant sera prochainement produit afin d'être soumis à la PMI.

Quel que soit le scénario d'aménagement retenu, il intégrera la notion d'inclusion et de partage au sein de l'établissement ; mais également en dehors, au sein du quartier, en lien avec l'EHPAD et les jardins partagés.

c) Emprise

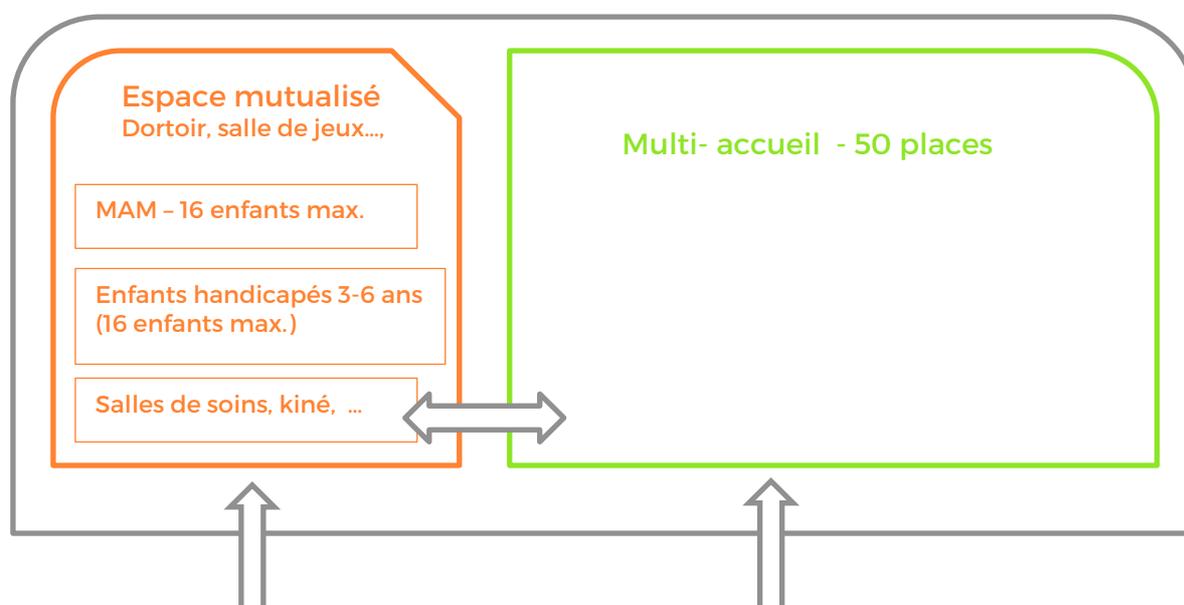
50 places crèche
+ 16 places (max. MAM)
+ espace de soin 4,85 x 2,98
+ espace kiné 5,50 x 3,30
+ salle psycho-motricité 4,5 x 5,6

PROJET 1

Deux structures distinctes et indépendantes

La structure, conçue comme une coquille unique, accueillerait en réalité 2 structures distinctes et indépendantes :

- Un multi accueil classique, intégrant les normes d'accueil d'aujourd'hui (accessibilité notamment) et disposant de son propre projet d'établissement.
- Une structure mutualisée comprenant un dortoir, une salle d'eau, une salle de jeux, un espace repas, une cuisine, permettant d'accueillir la MAM sur les horaires décalés (matin/soir), mais également une salle de soin, une salle kiné, une salle de psychomotricité pour l'accueil d'enfants handicapés 3/6 ans via une structure associative.



Fonctionnement avec la structure mutualisée

Le fonctionnement avec la structure mutualisée jouxtant le multi accueil pourrait être le suivant :

- Pour la MAM : pas de convention entre le multi accueil et la MAM. Ce sont les parents qui dans le cadre de leurs contrats peuvent demander aux assistantes maternelles de la MAM de déposer l'enfant au multi accueil pour constituer un « relai » d'accueil. L'enfant est accueilli au multi accueil dans le cadre d'un contrat classique.
- Pour les salles médicalisées : les parents, en lien avec le CAMSP définissent un protocole de soins. Les soins sont assurés dans les salles de soins dédiés, mais la crèche n'intervient pas. Son seul interlocuteur reste les parents et le CAMSP.

Le principe / fonctionnement de l'espace mutualisé

L'espace mutualisé est un bâtiment communal mis à disposition contre loyer permettant d'équilibrer les charges (pas de bénéfices escomptés dans la mesure où il répond à un service public).

Le bâtiment pourrait être loué à deux structures différentes dans l'optique d'une utilisation mutualisée sur des horaires différenciés.

Il hébergerait ainsi d'une part une MAM en horaires décalés, et une association (GPA7916, ADAPEI par exemple – sur appel à projet) d'autre part.

Le lieu comporterait un petit dortoir, une salle d'eau, une salle de jeux/espace motricité, un espace restauration/cuisine, une salle dédiée au change intégrant des normes adaptées aux enfants plus âgés et handicapés, ainsi que des salles de soins.

La gestion de l'espace mutualisé serait assurée par la structure associative : gestion du planning, ménage, gestion des déchets etc...

Pour la gestion spécifique des salles de soins, notamment les plannings d'utilisation, une convention tripartite pourrait être imaginée en lien avec le CAMSP et les professionnels de santé.

La mutualisation des espaces

Ainsi qu'exposé plus haut, la commune souhaite développer l'accueil des tous petits, handicapés (0/3 ans) au sein de la crèche. Or, la difficulté pour les familles ce sont les temps de soins. Dans la mesure où ils ne sont pas réalisés sur place, les familles sont mises à contribution pour se rendre sur les lieux de soin.

Ce besoin d'espaces dédiés aux soins est identique pour les enfants plus âgés qui présentent un handicap avec mesures de soins.

Aussi les salles de soins de l'espace mutualisé pourraient-elles être utilisées concomitamment pour les soins des enfants accueillis à la crèche et pour ceux des enfants accueillis dans le cadre de la structure associative en lien avec le CAMSP.

Les autres espaces seraient mutualisés sur des horaires différenciés entre la MAM et l'association chargée de l'accueil des enfants de 3 à 6 ans.

Et l'inclusion ?

Le projet comporte aujourd'hui une faille en matière d'inclusion pour les enfants de 3 à 6 ans qui seraient accueillis dans un espace dédié. L'espace mutualisé n'est pas une solution en soi en matière d'inclusion. Il n'est qu'un palliatif pour proposer un mode de garde lorsque les enfants ne sont pas scolarisés.

Pour autant, tout peut être imaginé :

- si les enfants de 3 à 6 ans ne peuvent être mélangés aux tous petits tout au long de la journée et au sein d'une même structure, des passerelles peuvent être établies soit autour d'activité (jardinage par exemple, sorties nature etc...) ;
- des passerelles peuvent être créées avec le SIVU enfance jeunesse de l'Isle d'Espagnac qui est d'ores et déjà volontaire
- des passerelles peuvent également être imaginées en lien avec l'EHPAD dont la construction est prévue à proximité
- enfin, la commune porte une Animation de quartier pour les enfants de 6 à 11 ans, qui pourraient ponctuellement, pendant les vacances scolaires créer du lien.

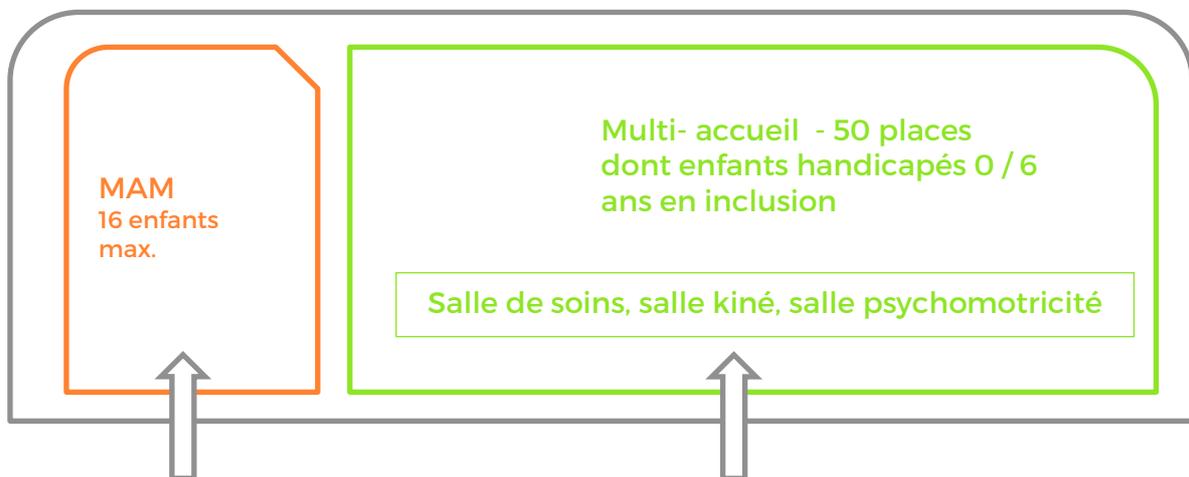
PROJET 2

Inclusion totale

a) Multi accueil avec inclusion et espace dédiée à la MAM

La structure, conçue comme une coquille unique, accueillerait 2 structures distinctes et indépendantes :

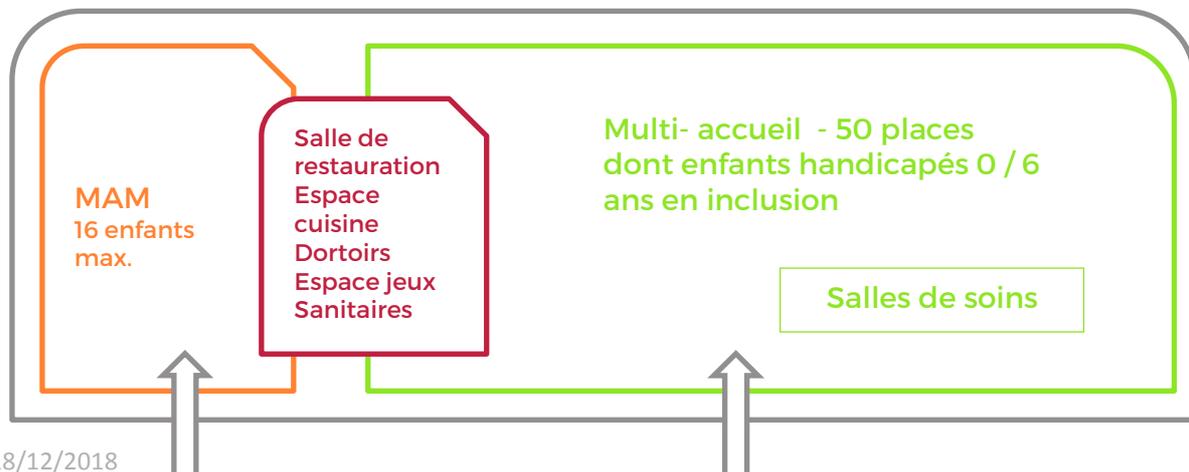
- Un multi accueil (0 – 3 ans) intégrant en inclusion totale des enfants de 0 à 6 ans handicapés, disposant de fait des normes d'accueil normalisées en matière d'accessibilité mais également de salles de soins appropriées.
- Une MAM sur des horaires décalés comprenant un dortoir, une salle d'eau, une salle de jeu/motricité, un espace repas, une cuisine.



b) Multi accueil avec inclusion et intégration de la MAM

Sur ce type de structure la question des équipements partagés se pose. Problématique principale : celle de la logistique et des responsabilités partagées (hygiène, ménage etc...).

La mutualisation peut prendre différente forme : équipements partiellement partagés, ou intégralement:





PROJET 3

Un troisième acteur : l'EHPAD

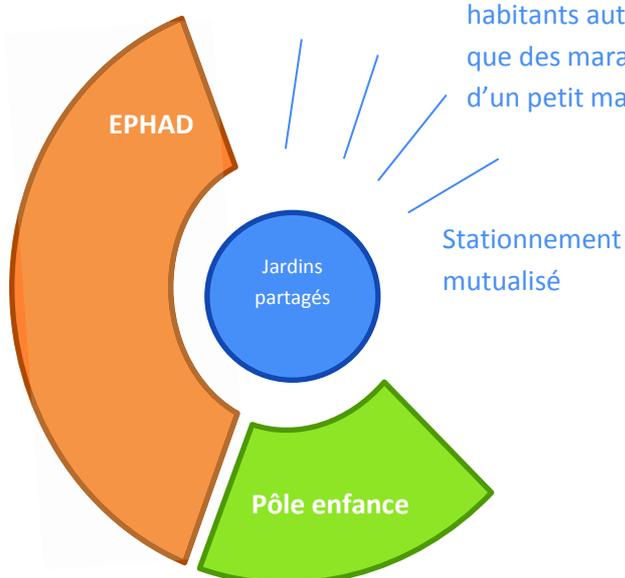
Un projet de construction d'EHPAD est actuellement en cours d'étude. Cet établissement pourrait s'implanter à proximité immédiate de la crèche, au cœur d'un nouveau quartier lui-même en construction.

Aussi, dans une logique d'inclusion, de mutualisation et de lien intergénérationnel, pourrait-il être envisagé de travailler sur un projet parfaitement coordonné avec des équipements mis en commun. Différents degrés de mise en commun sont envisageables :

Schéma de base

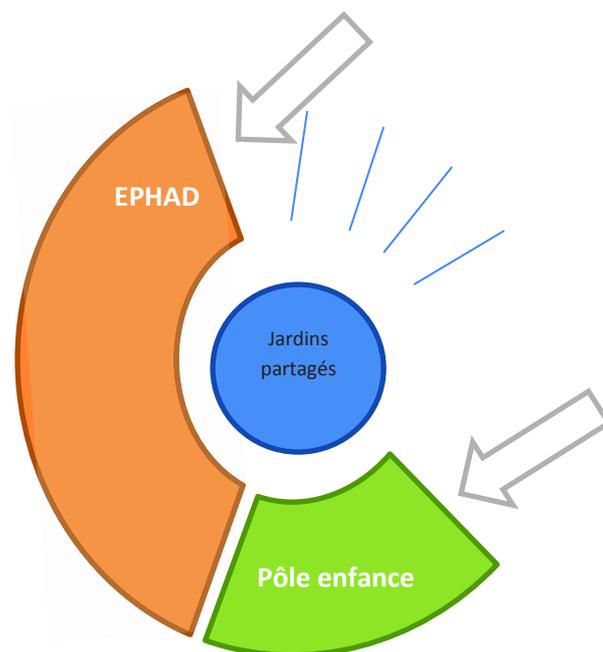
Ouverture sur le quartier

Placette centrale permettant d'accueillir les habitants autour des jardins partagés, ainsi que des maraichers ou autres sur le principe d'un petit marché

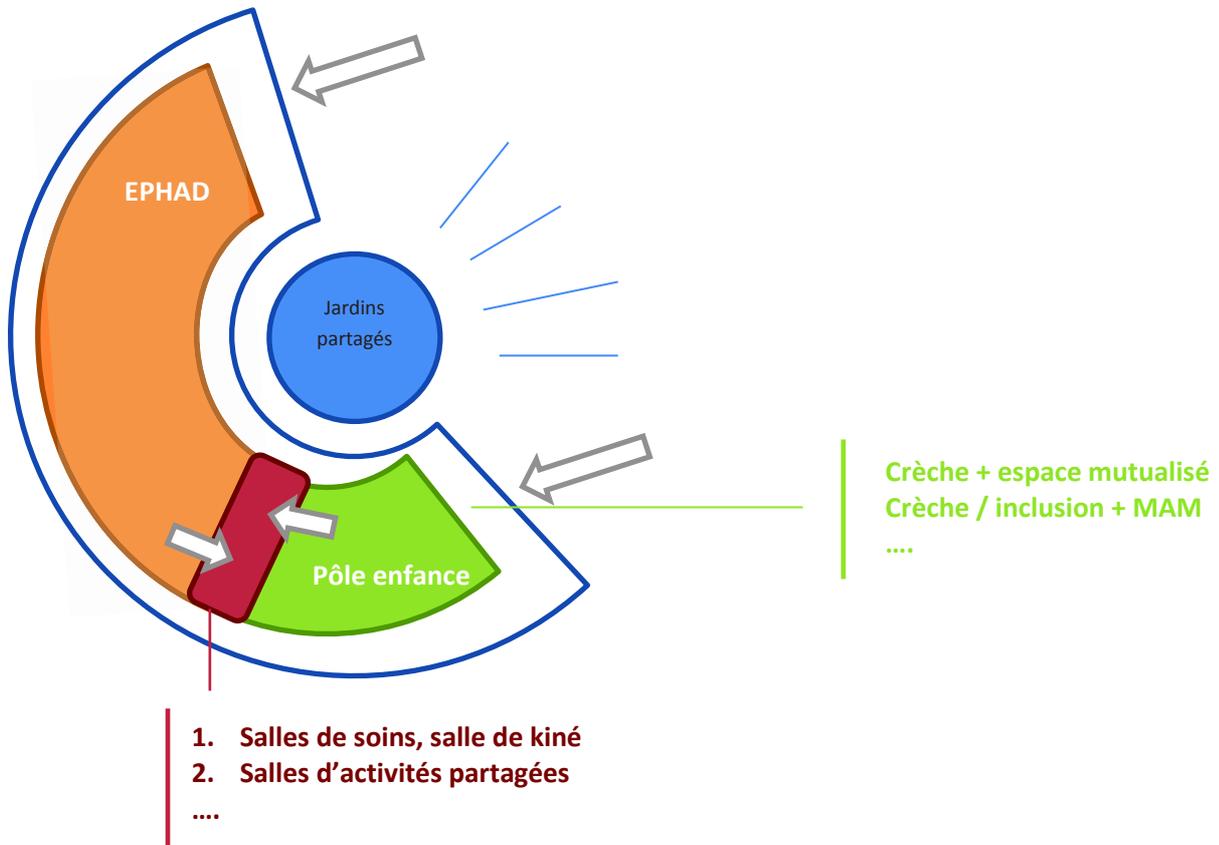


Plusieurs variantes possibles...

a) Deux structures indépendantes



b) Une coquille unique avec deux ou trois structures indépendantes et mutualisation de certains espaces



Les modes de financement

Différents financements sont envisagés :

- Commune
- CAF
- Conseil général
- Conseil régional
- CCAH – comité national coordination action handicap
- GrandAngoulême
- ARS

Le planning

Différentes réunions se sont tenues entre 2017 et 2018 afin d'affiner le projet et évaluer sa pertinence auprès des différents professionnels du secteur. **FAIT**

Les terrains d'implantation sont identifiés et les propriétaires ont été approchés en vue d'une acquisition par la commune. **FAIT**

Le projet de MAM pourrait être porté par trois voire quatre assistantes maternelles dont le projet est de travailler spécifiquement en horaires décalés. **En cours / vérifications sur les projets d'horaires**

Le CAMSP doit être rencontré, de même que les structures associatives (ADAPEI, GPA7916..) – **CAMSP FAIT**

La commune lancera une consultation en 2019 afin de retenir un prestataire spécialisé pour l'Accompagnement à la Maîtrise d'Œuvre. **En cours + discussions avec AMO de la Mutualité / EHPAD + question VEFA > retours attendus pour juin**

L'AMO serait menée sur l'année 2019 de sorte à lancer l'opérationnel en 2020 pour une réception de travaux en 2021/2022.

En parallèle l'ensemble des démarches administratives devra être effectué : projet d'établissement, demande d'agrément, CEJ etc...

* Plantier du Maine- Gagnaud

Un quartier en devenir...

Un projet global pour la ville

* Un projet qui date

- * Un projet qui date: zone classée 1AU; l'opération a été initialisée dans les années 70. Deux bailleurs publics sont devenus propriétaires à partir de 2004.
- * Un projet initialement orienté exclusivement vers de l'habitat, majoritairement social afin de répondre aux exigences de la loi: initialement jusqu'à 450 logements répartis sur 13 hectares, mobilisant deux bailleurs sociaux, Vilogia (aujourd'hui Le Foyer) sur la partie Est du quartier envisagé (9 ha.) et OPH sur la partie Ouest (4 ha.)
- * Un projet remis en cause par la bande d'inconstructibilité liée à la réalisation de la D1000:
 - Les 100 mètres d'inconstructibilité ont rendu caduques les études initiales des bailleurs.
 - Conséquence: le projet n'a pu démarrer côté OPH, là où la surface de terrains constructibles a été la plus impactée. Les frais partagés de voiries primaires initialement répartis entre les deux bailleurs ont dès lors été remis en cause entraînant un retrait de Vilogia.

* Les évolutions envisagées

- * Le projet a été revu pour une cohérence avec le PLUI, le PLH et le Schéma directeur du commerce adopté par GrandAngoulême. Il est implanté sur la dernière zone urbanisable de la commune et à quelques minutes à pied du centre-ville
- * En raison d'opportunités cohérentes, la logique du projet sur la zone a ainsi évolué permettant de répondre aux différentes exigences réglementaires et politiques.
- * En accord avec le bailleur OPH, la commune devient propriétaire des 4 ha. en entrée de zone afin de lancer les opérations.

* Les évolutions envisagées

Il est envisagé:

* Un volet habitat social en deux phases:

- * 23 logements sociaux portés par l'OPH dont 6 en reconstitution dans le cadre des Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) Bel Air Grand-Font et Etang des moines.
- * 28 logements sociaux portée par Logélia en reconstitution ORU.
- * une résidence intergénérationnelle (40 logements) ; une résidence jeunes (15 logements) ; trois îlots de locatif social (de 15 logements chacun), portés par Le Foyer

* Un volet services:

- * Le déménagement de la maison de retraite (sous réserve accord ARS)
- * Le déménagement de la crèche de la commune pour un projet intergénérationnel avec partage des espaces publics en lien avec l'EHPAD et projet spécifique d'inclusion du handicap
- * Le déménagement du centre commercial de Ruelle, compatible avec la réduction de la bande d'inconstructibilité.

* Un quartier inscrit en périmètre de centralité

Un quartier réunissant les différents éléments constitutifs d'un périmètre de centralité et inscrit comme tel au PLUI

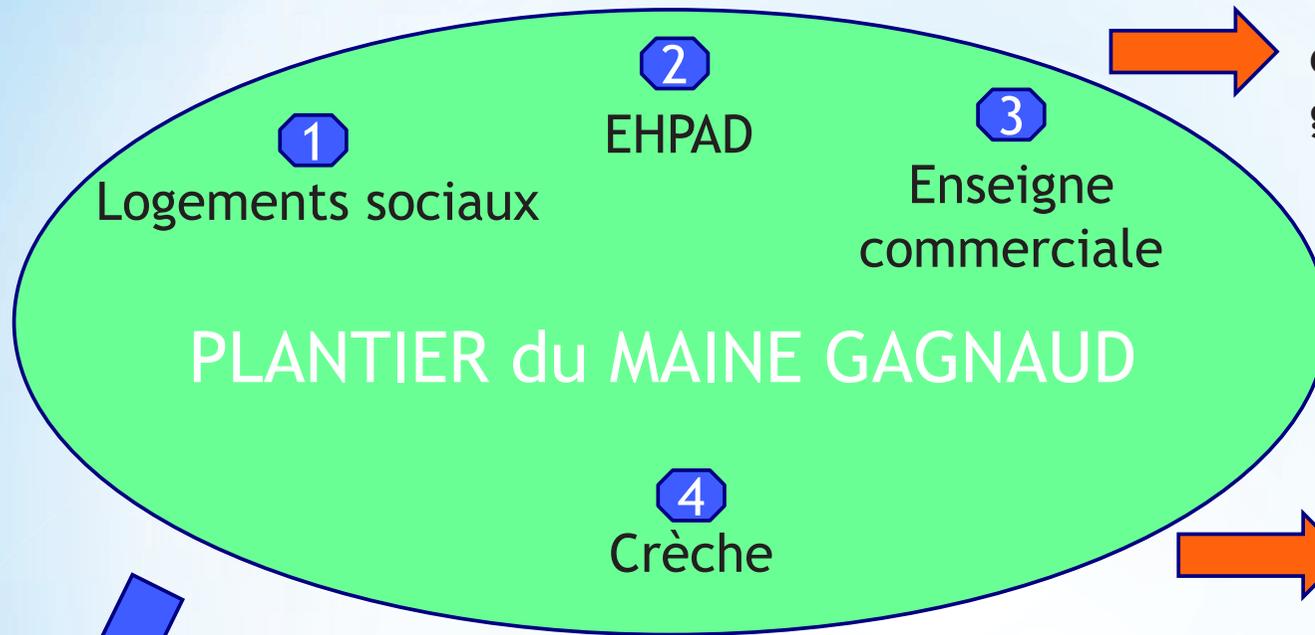
- * **habitat dense** : habitat actuel composé de pavillons individuels et logements à venir dont la construction est répartie sur les deux tranches (mixité sociale - bailleurs publics/privés);
- * **services non-marchands**: déménagement de l'actuel hôtel de retraite et construction d'un nouvel EHPAD; déménagement de l'actuelle crèche communale et construction d'un établissement neuf;
- * **offre commerciale**: déménagement de l'hypermarché situé à l'autre extrémité de la ville - petite extension de la surface de 1800 m² à 2000 m² (surface inférieure aux 2500 m² prévus au SCOT et au schéma directeur du commerce);
- * **Lieux de sociabilisation**: espace vert public /square au cœur du quartier;
- * **Réseau de transport public**: arrêt BHNS prévu à l'entrée du quartier
- * **cheminement doux** existant et à venir dans le respect de l'étude environnementale, afin de relier la zone du bois des Geais, à la voie verte existante sur la commune de l'Isle d'Espagnac).

* Un quartier cohérent...

- * Logements existants et à créer
- * EHPAD
- * Crèche
- * Petit centre commercial (2000 m²)
- * Cheminement doux, espaces verts
- * Transport urbain (arrêt BHNS)
- * Partage des aménagements (parkings EHPAD, creche et surface commerciale)

* Des opérations à tiroir

- * Logements sociaux dans le respect des objectifs fixés par la Loi SRU;
- * Un EHPAD en substitution à l'établissement actuel devenu vétuste au regard des normes de sécurité (dérogation d'exploitation jusqu'en 2020);
- * La friche de l'ancien EHPAD requalifiée par engagement de la Mutualité Charente;
- * Une crèche en substitution de l'actuel bâtiment vieillissant et dont l'implantation ne permet aucun aménagement;
- * Un transfert de l'unique enseigne commerciale de moyenne surface en ville, afin de contrecarrer des projets de concurrence;
- * Un déménagement des ateliers municipaux aujourd'hui à l'étroit dans la friche commerciale;
- * Un réinvestissement des ateliers municipaux actuel situés en centre-ville pour une densification urbaine.



Trois partenaires essentiels à l'équilibre global de l'opération

Une implantation qui a du sens (lien inter-générationnel, accès)...

Friche EHPAD = bailleur social

Friche crèche = stationnement pour désengorger le centre-ville ou autre activité

Friche commerce = nouvelle implantation pour les ateliers municipaux

Friche ateliers municipaux = habitations en densification urbaine

* **Des opérations à tiroir**

* En conclusion

- * Un dossier aux multiples facettes dont il faut avoir connaissance;
- * Un projet global et réfléchi qui respecte scrupuleusement l'ensemble des directives existantes: aspects réglementaires et environnementaux, SRU, PLH, PLUI...
- * Un projet avec de nombreux aspects intercommunaux (EHPAD, crèche, cheminement doux en boucle verte entre Magnac et IE...);
- * Un dossier qui n'a que trop trainé (avec toutes les conséquences associées) et qui doit être bouclé;
- * **Un projet qui mérite d'être soutenu dans l'intérêt collectif**