



**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3**

**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 par la modification simplifiée	5
3.1 Modification du règlement écrit et graphique pour la zone UPg :	5
3.1.1. Création d'un sous-secteur UPgD sur l'emprise de l'îlot Didelon pour assurer la faisabilité du projet d'ensemble.....	5
3.2 Modification du règlement graphique :.....	9
3.2.1. Modification du périmètre de l'emplacement réservé V1 pour l'installation du centre automobile Leclerc	9
3.2.2. Modification du périmètre de l'emplacement réservé V2 rue Fontchaudière.....	11
3.2.3. Suppression de la règle d'alignement sur une section de la rue de Bordeaux et reclassement de deux parcelles en zone UE	12
4/ Les incidences des modifications sur l'environnement et notamment la zone NATURA 2000	13

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 écrit et graphique pour la zone UPg :
 - o Création d'un sous-secteur UPgD sur l'emprise de l'îlot Didelon pour assurer la faisabilité du projet d'ensemble
- Modifier le règlement graphique :
 - o Modification du périmètre de l'emplacement réservé V1 pour l'installation du centre auto Leclerc
 - o Modification du périmètre de l'emplacement réservé V2 rue Fontchaudière
 - o Suppression de la règle d'alignement sur une section de la rue de Bordeaux et reclassement de deux parcelles en zone UE

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 » précisant notamment les objectifs suivants :
 - o Objectif 1 « Renouer avec la croissance démographique et répondre aux besoins des habitants actuels et futurs »,
 - o Objectif 2 « Promouvoir un développement économique et diversifié »,
 - o 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 3 « Pour un territoire qui concilie reconquête urbaine et protection d'un environnement d'exception » :
 - o Objectif 1 « Rationaliser la place de la voiture au sein des nouvelles opérations d'aménagement afin de limiter les nuisances et pollutions qu'elle génère [...] »

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 cette procédure est de modifier le règlement écrit et graphique pour la zone UPg en créant un sous-secteur UPgD sur l'emprise de l'îlot Didelon pour assurer la faisabilité du projet d'ensemble, et modifier le règlement graphique pour plusieurs points (modification des emplacements réservés V1 et V2, suppression de la règle d'alignement sur une section de la rue de Bordeaux et reclassement de deux parcelles en zone UE). L'objectif est de modifier les règles en vigueur pour permettre la réalisation de projets de construction à vocation d'habitat et d'activités avec le souci constant d'un urbanisme de qualité, et d'une bonne intégration des futures constructions au sein du tissu existant.

De plus, l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour conséquence de majorer de plus 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 ville 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 par les personnes publiques associées et des observations du public.

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

3.1 Modification du règlement écrit et graphique pour la zone UPg :

3.1.1. Création d'un sous-secteur UPgD sur l'emprise de l'îlot Didelon pour assurer la faisabilité du projet d'ensemble

L'opération d'ensemble de réaménagement du quartier de la gare et notamment le renouvellement du quartier de L'Houmeau impliquent plusieurs modifications du PLU.

En effet, au cours de la modification n°2 du PLU, nous avons proposé une modification du zonage sur l'îlot Renaudin pour permettre la faisabilité du projet.

Il s'agit dans la présente modification d'une évolution du règlement écrit et du zonage sur l'îlot Didelon.

Pour ce faire, nous proposons la création d'un sous-secteur dénommé UPgD sur toute l'emprise de l'îlot.

Modification du règlement écrit :

- Règlement – Page 108 :

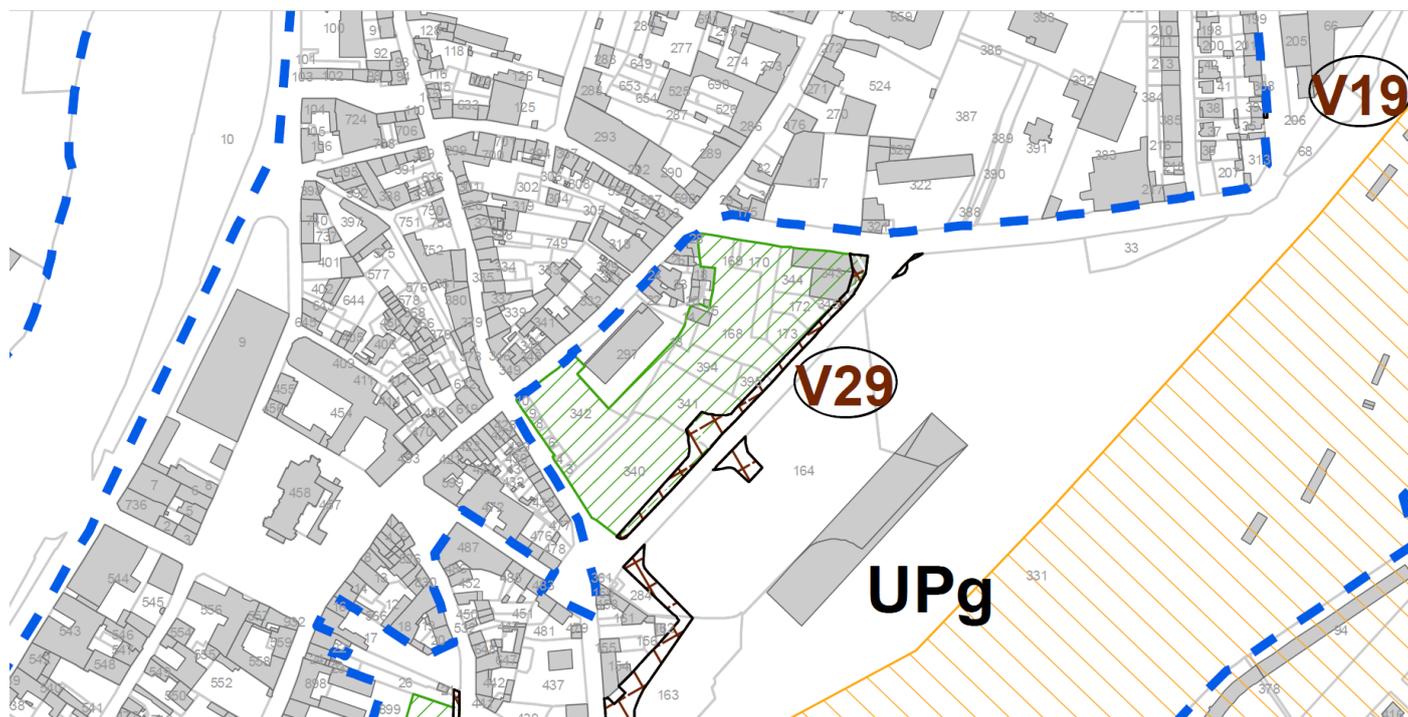
<u>Rédaction actuelle de la zone UP</u>	<u>Rédaction proposée de la zone UP</u>
<i>TITRE III</i> <i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	
PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation) Cette zone intègre les principaux projets, encore à l'étude, de la ville. Les projets suivants sont concernés : le projet « Angoulême 2020 », le Pôle Gare (secteur UPg), la reconversion du site de l'ancienne Caserne Broche, le quartier de Basseau (secteur UPo). [...]	PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation) Cette zone intègre les principaux projets, encore à l'étude, de la ville. Les projets suivants sont concernés : le projet « Angoulême 2020 », le Pôle Gare (secteur UPg), le sous-secteur sur l'emprise de l'îlot Didelon UPgD , la reconversion du site de l'ancienne Caserne Broche, le quartier de Basseau (secteur UPo). [...]

Ce sous-secteur permettra de modifier le règlement uniquement dans cette zone.

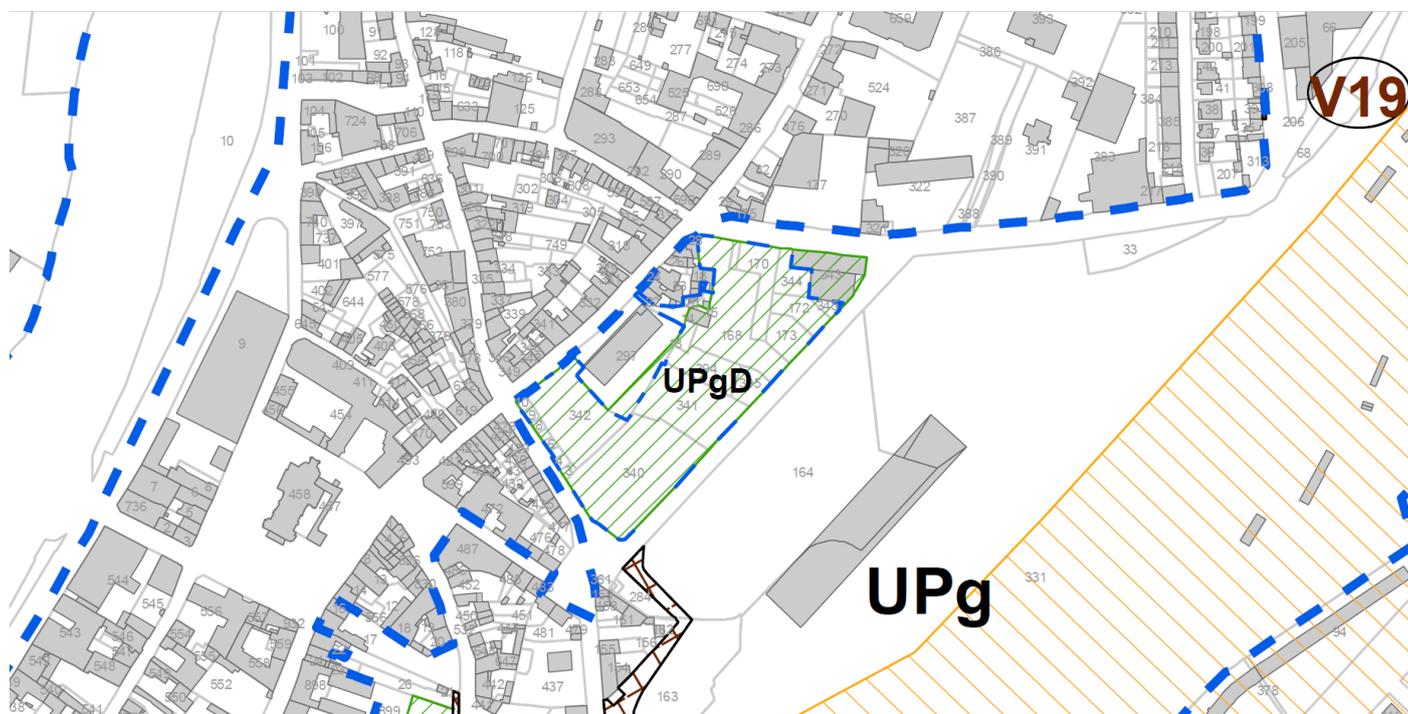
Cette modification prend en compte trois points : la suppression de l'emplacement réservé V29, la suppression de l'obligation de 20% de logements sociaux sur l'îlot et la réglementation du stationnement dans la zone.

Suppression de l'emplacement réservé V29 :

Règlement graphique actuel :



Règlement graphique modifié :



Suppression de l'obligation de 20% de logements sociaux sur l'îlot :

Le règlement actuel de la zone UPg impose une affectation de 20% minimum de la superficie en mètres carrés de surface de plancher, arrondie à l'unité supérieure, aux logements locatifs sociaux.

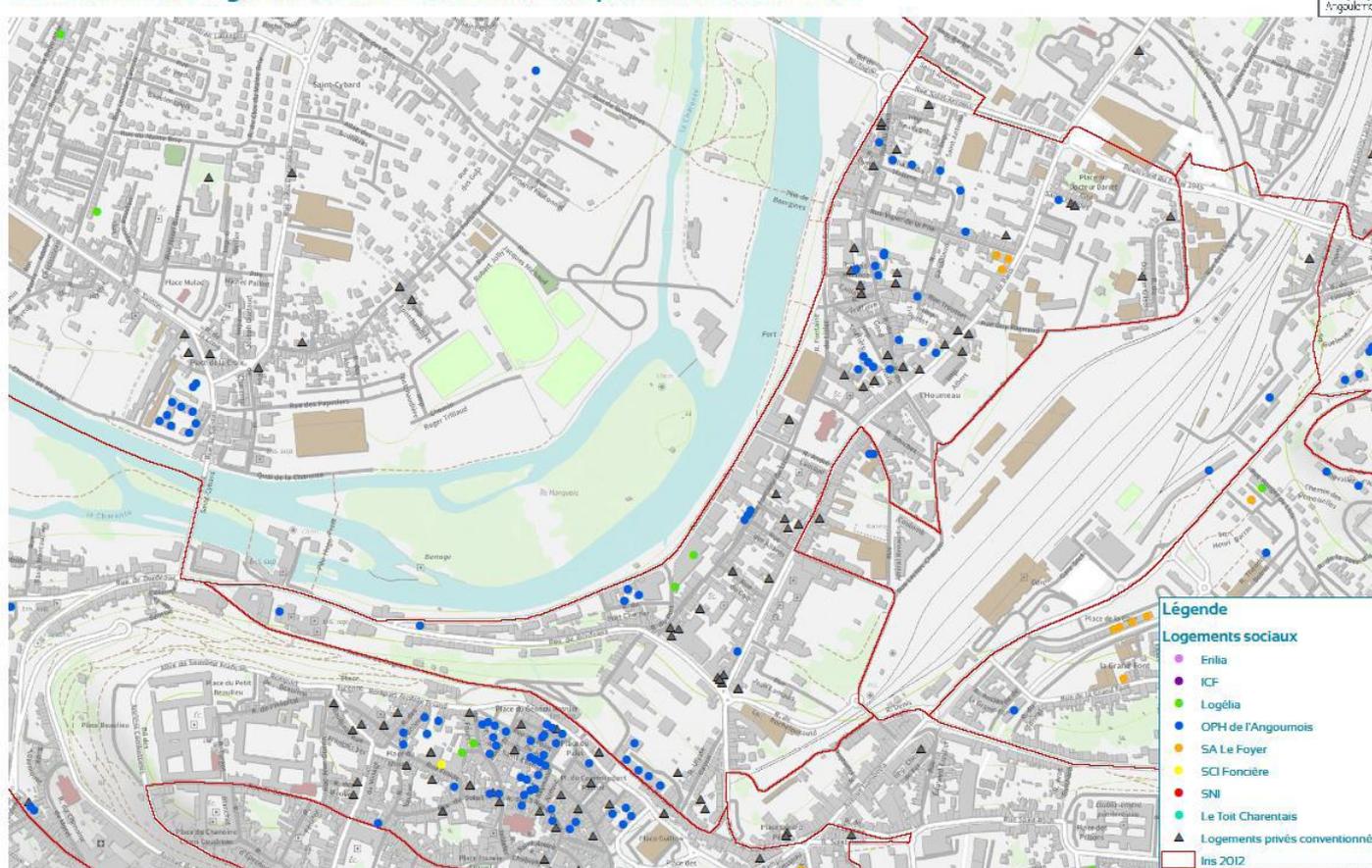
La première tranche de l'opération sur l'îlot Didelon a largement rempli cette obligation. Cependant, elle est encore applicable pour les prochaines tranches de l'opération, qui ne prévoient pas de logements sociaux (EHPAD, stationnement, logements...).

A l'heure actuelle, il y a 1 674 locaux d'habitation (maisons, appartements) sur L'Hommeau (fichiers fonciers 2016).

Il y a 122 logements sociaux privés conventionnés et 303 logements sociaux publics, soit 425 au total (voir cartographie ci-après) : cela fait un taux de logements sociaux d'environ 25,4 %. La demande sur le secteur est donc déjà largement satisfaite.

Il convient donc de supprimer cette réglementation dans le sous-secteur UPgD pour ne pas l'imposer sur les prochaines tranches du projet.

Localisation des logements locatifs sociaux sur le quartier de L'Hommeau



Source : ESRI-IGN France Raster, GrandAngoulême
Réalisation : GrandAngoulême, DSI-SIG, 09/16



0 100 200 Mètres

RM : HAB_16

- Règlement – Page 109-110 :

<u>Rédaction actuelle de la zone UP</u>	<u>Rédaction proposée de la zone UP</u>
<p>TITRE III</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p>	
<p>ARTICLE UP2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS</p> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur UPg</p> <p>2.3- En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute opération à vocation d'habitat à condition qu'une affectation maximale de 20 % de la superficie en m² de SDP, arrondie à l'unité supérieure, soit destinée aux logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé par l'Etat, à l'exception des périmètres identifiés dans les documents graphiques ; • dans les périmètres identifiés au document graphique (ilot Renaudin et Didelon), les constructions groupées ou autre opérations à vocation d'habitat de plus de 800 m² de surface de plancher (SDP) destinée à l'habitat à condition qu'une affectation de 20 % minimum de la superficie en m² de SDP, arrondie à l'unité supérieure, soit destinée aux logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé par l'Etat. <p>[...]</p>	<p>ARTICLE UP2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS</p> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur UPg</p> <p>2.3- En outre, sont autorisées sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute opération à vocation d'habitat à condition qu'une affectation maximale de 20 % de la superficie en m² de SDP, arrondie à l'unité supérieure, soit destinée aux logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé par l'Etat, à l'exception des périmètres identifiés dans les documents graphiques et du sous-secteur UPgD ; • dans les périmètres identifiés au document graphique (ilot Renaudin et Didelon), les constructions groupées ou autre opérations à vocation d'habitat de plus de 800 m² de surface de plancher (SDP) destinée à l'habitat à condition qu'une affectation de 20 % minimum de la superficie en m² de SDP, arrondie à l'unité supérieure, soit destinée aux logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé par l'Etat. <p>[...]</p>

Stationnement :

La prochaine tranche de constructions sur l'îlot Didelon concerne la construction d'une maison de retraite, qui accueillera 128 places d'hébergement. Le règlement écrit actuel ne stipule aucune règle concernant le stationnement des résidences de personnes âgées.

Or, le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spéciales relatives au stationnement de ces résidences à l'article L.151-35. Cet article dispose que nonobstant toute disposition contraire du PLU il ne peut être imposé plus d'une place par logement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées visés à l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles.

Il s'agit de :

6° Les établissements et les services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale.

L'article R.151-46 du code de l'urbanisme précise que pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement équivalent à un logement (décret du 23 juillet 2015).

Les obligations de stationnement relatives à la partie logement de la résidence sont donc de 42.

Il convient donc d'indiquer l'article R.151-46 du code de l'urbanisme dans le règlement écrit, pour encadrer le nombre de places de stationnement pour les résidences de personnes âgées.

Modification du règlement écrit :

- Règlement – Page 118 :

<u>Rédaction actuelle de la zone UP</u>	<u>Rédaction proposée de la zone UP</u>
<p>TITRE III</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p>	
<p>ARTICLE UP12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>[...]</p> <p>Encadrement du nombre d'emplacements</p> <p>12.5- La règle applicable aux destinations non prévus à l'article 12.7 est celle à laquelle le projet est le plus directement assimilable.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE UP12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>[...]</p> <p>Encadrement du nombre d'emplacements</p> <p>12.5- La règle applicable aux destinations non prévus à l'article 12.7 est celle à laquelle le projet est le plus directement assimilable.</p> <p>La réglementation pour les résidences de personnes âgées est indiquée à l'article R.151-46 du code de l'urbanisme (décret du 23 juillet 2015), qui précise que « trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement ».</p> <p>[...]</p>

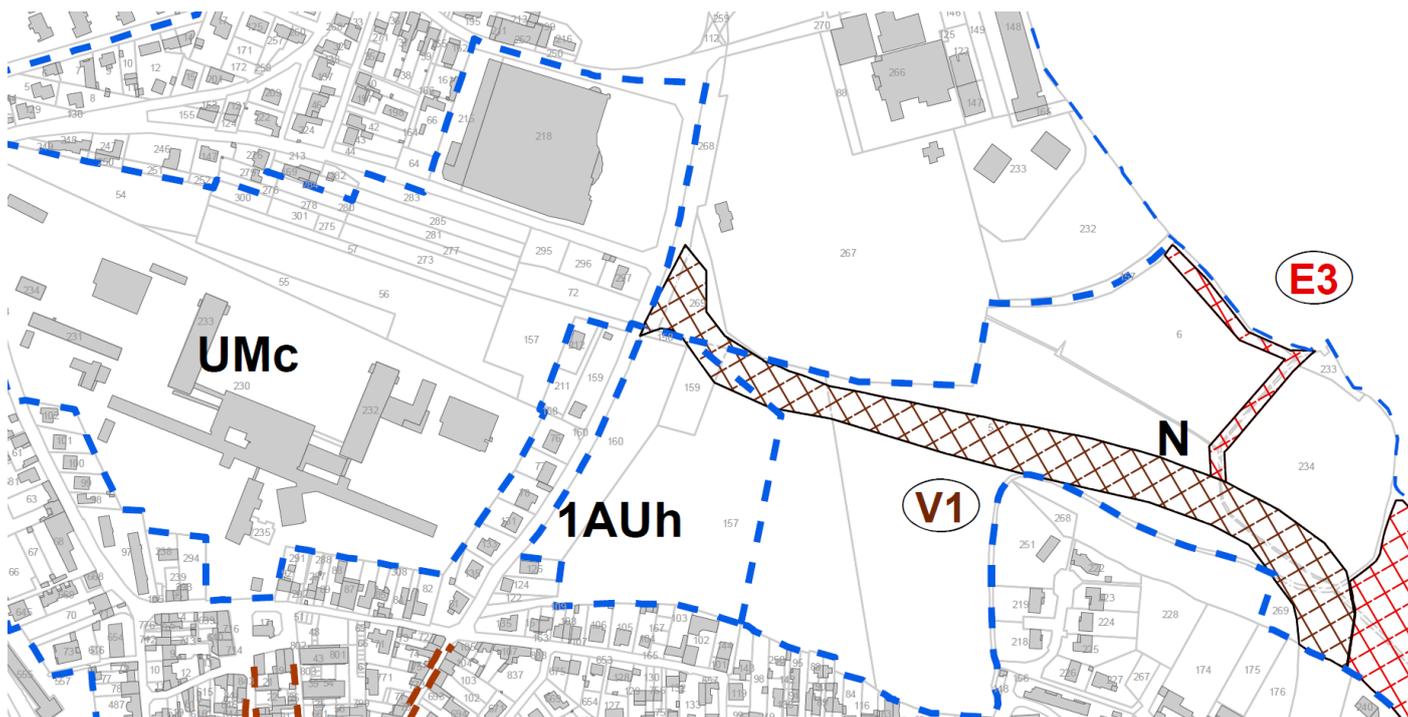
3.2 Modification du règlement graphique :

3.2.1. Modification du périmètre de l'emplacement réservé V1 pour l'installation du centre automobile Leclerc

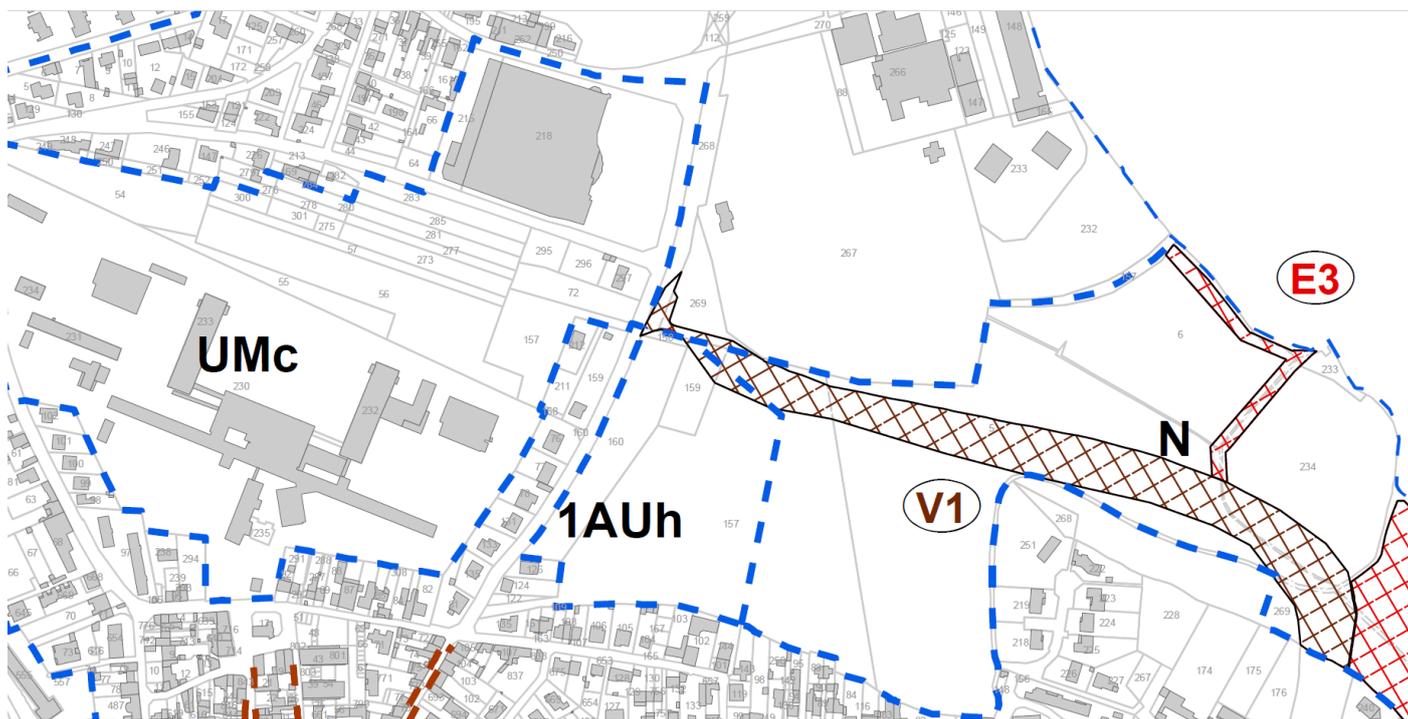
Le magasin Leclerc souhaite installer son centre automobile (aujourd'hui encore présent sur l'ancien site) aux abords du nouveau magasin. La Direction du Développement Urbain de la ville a donc entrepris la démarche de cession pour la parcelle cadastrée AZ 269. Cependant, la parcelle en question est actuellement grevée de l'emplacement réservé V1 prévu pour la création d'une liaison douce.

Pour assurer la faisabilité du projet, il convient donc de modifier le périmètre de l'emplacement réservé.

Règlement graphique actuel :



Règlement graphique modifié :

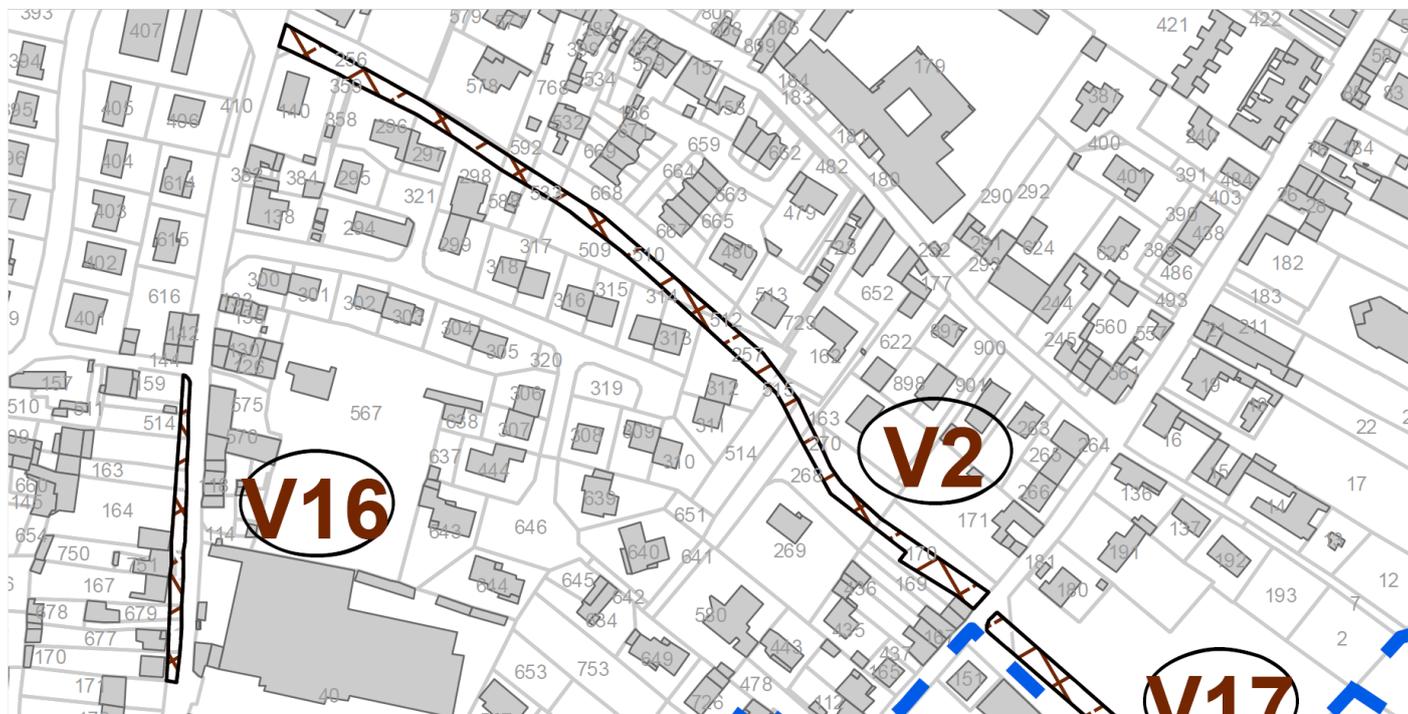


3.2.2. Modification du périmètre de l'emplacement réservé V2 rue Fontchaudière

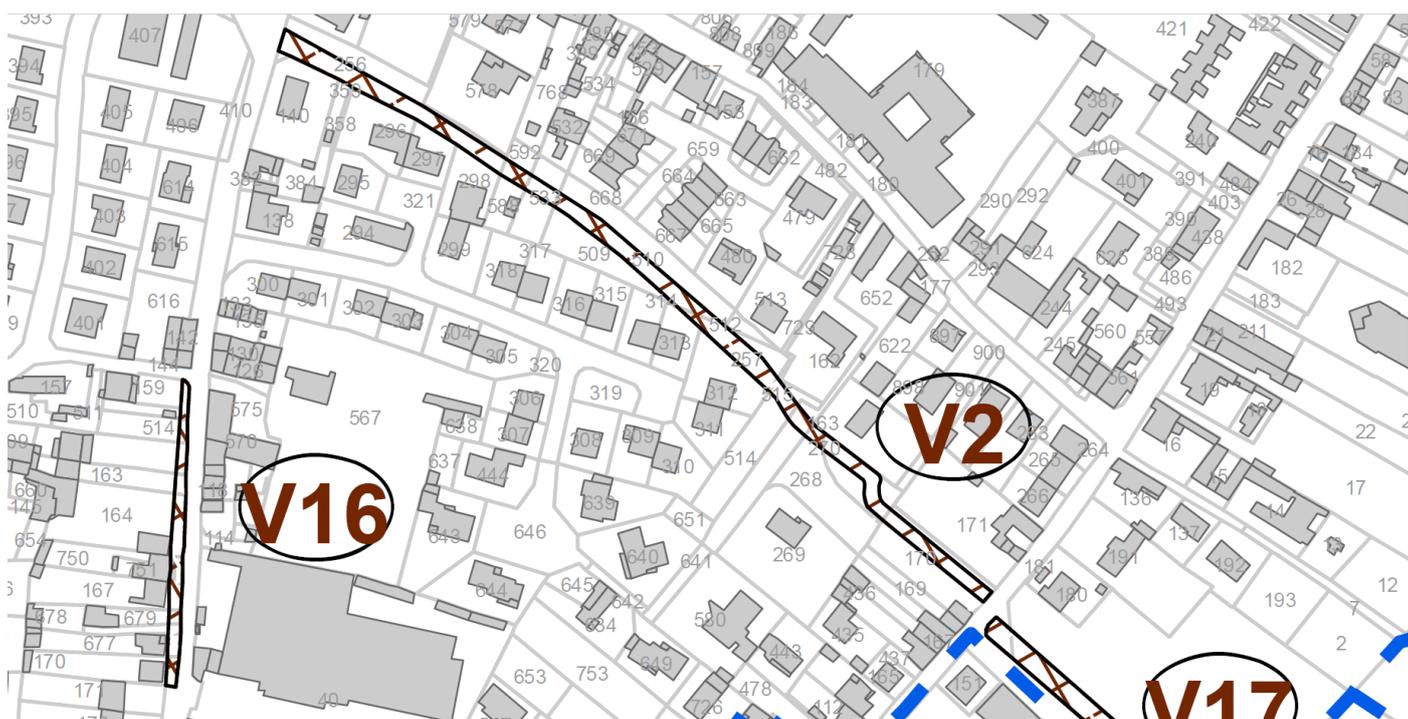
L'emplacement réservé V2 est destiné, dans le PLU actuel, à la création d'une liaison douce. Plusieurs propriétaires de la rue Fontchaudière souhaitent acquérir des parcelles grevée par cet emplacement réservé.

Le tracé de cet emplacement réservé étant surdimensionné pour la réalisation d'une liaison douce, il convient de modifier son tracé.

Règlement graphique actuel :



Règlement graphique modifié :



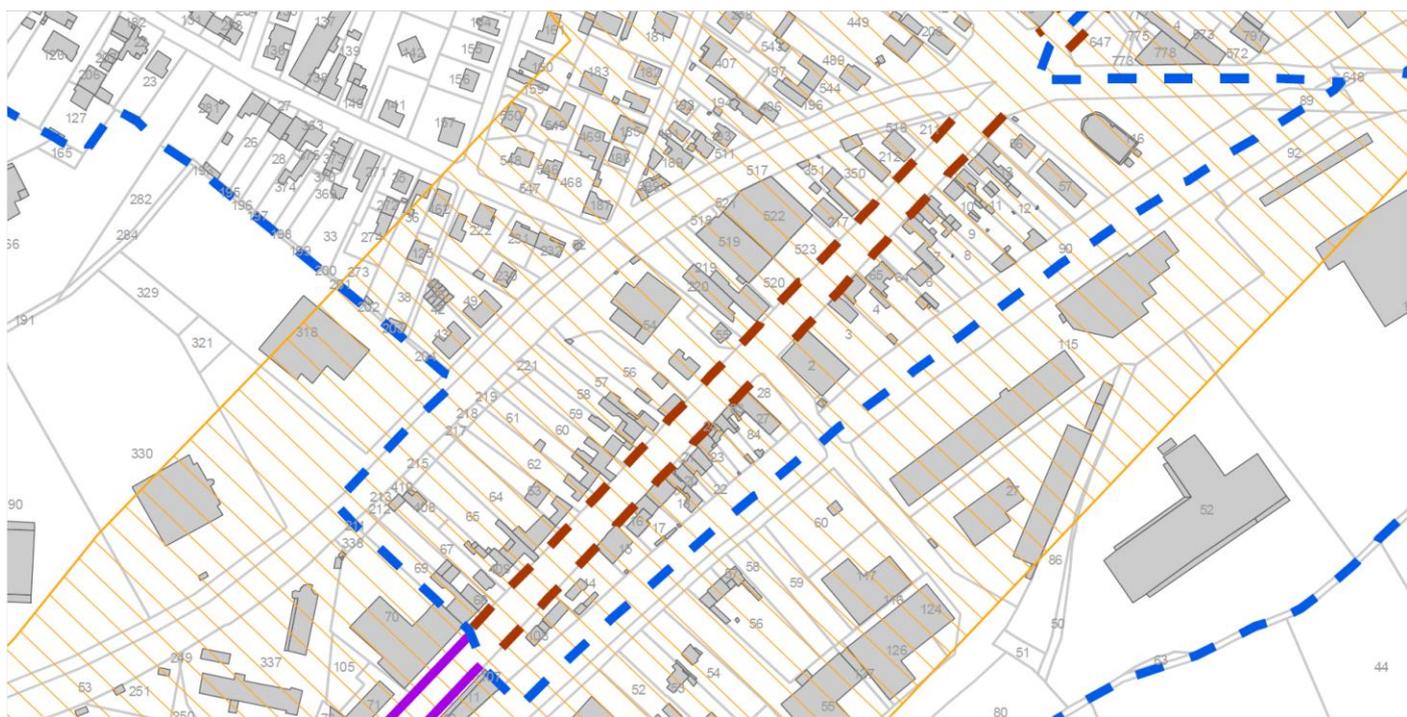
3.2.3. Suppression de la règle d'alignement sur une section de la rue de Bordeaux et reclassement de deux parcelles en zone UE

L'entreprise Rogeon pneus souhaite s'étendre sur deux parcelles aux abords de leur site actuel rue de Bordeaux (parcelles cadastrées CY 0068 et CY0069) pour relocaliser un entrepôt de stockage de pneus. Ces deux parcelles sont actuellement classées en zone UM du PLU, zone dans laquelle les entrepôts sont interdits. Il est donc proposé de reclasser ces deux parcelles en zone UE, zonage des bâtiments actuels de l'entreprise et immédiatement contiguë, où les entrepôts sont autorisés.

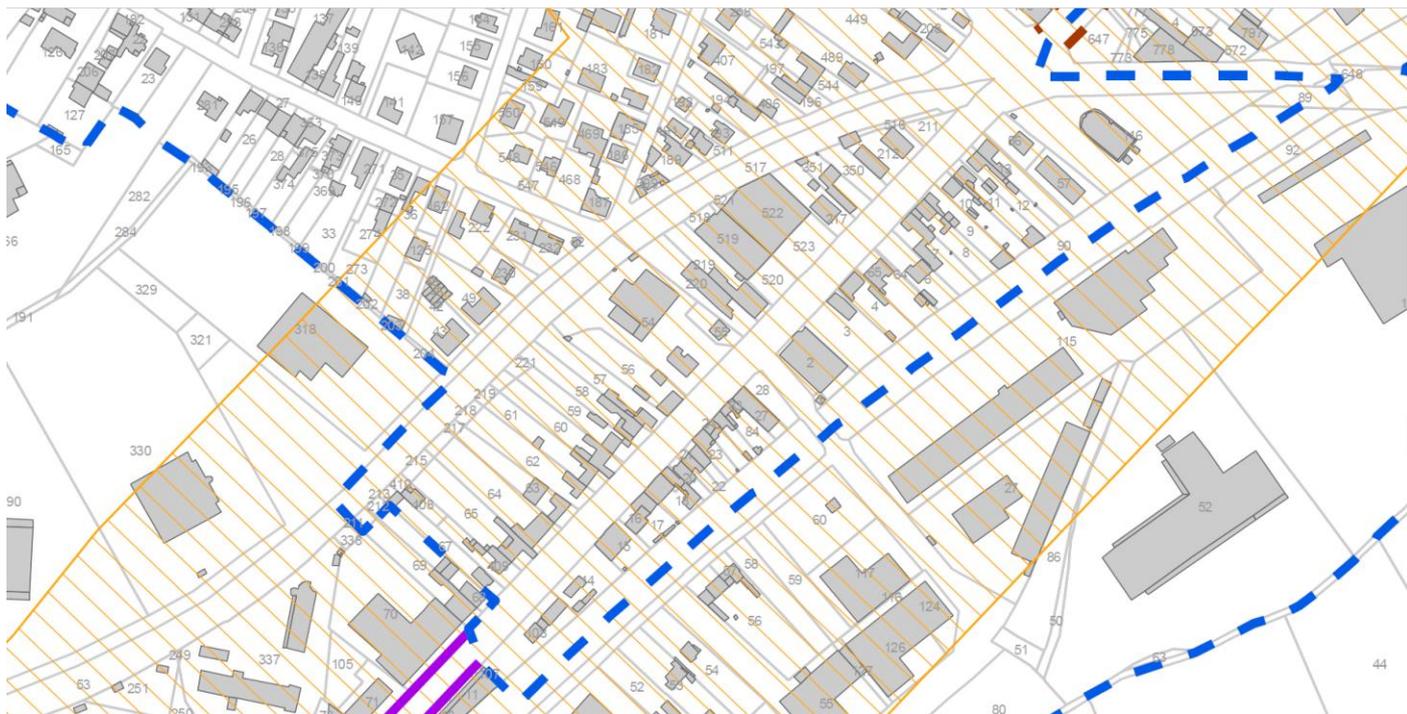
Le règlement graphique actuel dénommé « périmètres particuliers » du PLU en vigueur impose une règle d'alignement sur la totalité de la rue de Bordeaux. Cette règle n'est pas justifiée dans le rapport de présentation du PLU, et apparaît contraire à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 4 relative à la rue de Bordeaux qui prescrit dans la partie Ouest de la rue un recul unique d'implantation des constructions.

Il convient donc de supprimer la règle d'alignement sur le règlement graphique et de conserver la réglementation imposée par l'OAP n°4.

Règlement graphique actuel :



Règlement graphique modifié :



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 concerne des terrains, figurant déjà en zone urbanisée, ne présente aucune incidence notable sur l'environnement au sens de l'article L.104-1 du code de l'urbanisme.