

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 27 MAI 2021**

**Délibération**  
n° 2021.05.115

**Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal (PLUi)  
partiel de  
GrandAngoulême:  
approbation de la  
modification  
simplifiée n°1**

**LE VINGT SEPT MAI DEUX MILLE VINGT ET UN à 17h30**, les membres du conseil communautaire se sont réunis à l'Espace Carat - 54 Avenue Jean Mermoz 16340, L'Isle-d'Espagnac suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **21 mai 2021**

**Secrétaire de séance** : Catherine BREARD

**Membres présents** :

Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Joëlle AVERLAN, Marie-Henriette BEUGENDRE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Fadilla DAHMANI, Jean-François DAURE, Serge DAVID, Véronique DE MAILLARD, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Chantal DOYEN-MORANGE, Valérie DUBOIS, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Karine FLEURANT-GASLONDE, Sophie FORT, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Hervé GUICHET, Thierry HUREAU, Sandrine JOINEAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean-Philippe POUSSET, Jean REVEREAULT, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT,

**Ont donné pouvoir** :

Brigitte BAPTISTE à Karine FLEURANT-GASLONDE, Minerve CALDERARI à Raphaël MANZANAS, Gérard LEFEVRE à Vincent YOU, Catherine REVEL à Véronique DE MAILLARD, Valérie SCHERMANN à Gérard DESAPHY, Roland VEAUX à Jean-Jacques FOURNIE, Zalissa ZOUNGRANA à Pascal MONIER

**Excusé(s)** :

Frédéric CROS, Jean-Luc FOUCHIER

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 MAI 2021**

**DELIBERATION  
N° 2021.05.115**

URBANISME

Rapporteur : **Monsieur YOU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) PARTIEL DE GRANDANGOULEME: APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) partiel de GrandAngoulême a été approuvé le 5 décembre 2019, puis modifié le 17 décembre 2020.

La présente procédure a été lancée pour répondre aux différentes demandes sur les communes d'Angoulême pour l'extension de la brasserie La Débauche, l'Isle d'Espagnac pour le projet de renouvellement urbain de la friche Lactalis et Ruelle sur Touvre pour le secteur de projet de Maine Gagnaud, la ZAC des Seguins et l'identification de l'hôtel de direction de Naval Group.

Le Président de GrandAngoulême a ainsi prescrit la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi partiel de GrandAngoulême par arrêté du 14 décembre 2020 portant sur la modification du règlement écrit, du règlement graphique, des emplacements réservés et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour répondre aux différentes demandes sur les communes d'Angoulême, l'Isle d'Espagnac et Ruelle sur Touvre.

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de la modification simplifiée n°1 a été notifié aux Personnes Publiques Associées le lundi 21 décembre 2020, et a fait l'objet des huit avis suivants :

- *La Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable, en attirant notre attention sur deux points : la proximité des habitations avec l'extension de la brasserie La Débauche, qui pourrait générer des nuisances sonores, et la surreprésentation de l'offre hôtelière sur l'agglomération en autorisant ces établissements sur le secteur de la ZAC des Seguins à Ruelle sur Touvre ;*
  - L'activité de la Débauche n'est pas soumise au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).  
Concernant l'activité hôtelière, elle est aujourd'hui absente de la partie Est de l'agglomération et peut répondre à une offre liée à Naval Group mais aussi au parc des expositions proche.
- *La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable, en précisant que le projet d'extension de la brasserie La Débauche s'inscrit dans une logique d'accompagnement à la mutation et la requalification du tissu urbain existant, et concourt donc indirectement à la préservation des espaces agricoles ;*
- *Le Centre National de la Propriété Forestière émet un avis favorable, les documents présentés n'impactent pas les espaces boisés ;*
- *La Direction régionale des Affaires culturelles n'a pas d'observations particulières à formuler sur ce dossier et précise que le permis d'aménager déposé par Noalis pour le secteur du Maine Gagnaud à Ruelle sur Touvre fait déjà l'objet d'une prescription d'archéologie préventive ;*

- L'État émet :

- *Un avis avec réserves concernant les précisions apportées sur l'identification de l'hôtel de direction de Naval Group en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable.*
  - L'objectif de la modification simplifiée n°1 du PLUi est essentiellement de préciser dans le rapport de présentation du PLUi que cette protection s'applique uniquement sur le bâtiment d'origine. Les extensions, qui sont plus récentes et ne présentent pas un intérêt patrimonial majeur, ne sont pas identifiées. Le manque d'informations concernant les éléments de patrimoine identifiés sur les communes a bien été constaté par nos services. Cependant, ce travail de restructuration complète n'était pas envisagé dans la présente procédure et fera l'objet d'une prochaine évolution du PLUi afin de clarifier le document. Dans l'immédiat, il s'agit uniquement d'une précision apportée sur la commune de Ruelle sur Touvre.
- *Un avis défavorable sur les modifications de l'OAP du Maine Gagnaud à Ruelle sur Touvre.*
  1. *L'absence des numéros de parcelles des extraits graphiques figurant dans le rapport de présentation ne permet pas leur identification précise et immédiate.*
    - L'absence des numéros de parcelles sur les règlements graphiques du PLUi a été rectifiée lors de la modification n°1. Cependant, l'approbation de cette procédure s'est effectuée en parallèle de la constitution du dossier de modification simplifiée, et ces plans n'étaient donc pas en vigueur lors de la rédaction du rapport de présentation de la modification simplifiée. Cependant, ils seront bien visibles sur les prochains règlements graphiques approuvés, et donc sur les règlements graphiques approuvés suite à la modification simplifiée.
  2. *Le classement de la parcelle 291BD429 évolue entre le règlement graphique actuel et le règlement graphique modifié sans explication ni justification. Cette même parcelle est exclue de l'OAP B46 et du zonage 1AUa dans le règlement actuel, ce qui n'est pas le cas dans le règlement graphique modifié.*
    - Le reclassement de la parcelle BD 429 était prévu dans le dossier initial de modification et les services de GrandAngoulême avaient donc rédigé le dossier en ce sens. Cependant, la mairie a finalement souhaité exclure cette modification, et aucun changement n'est donc demandé sur cette parcelle. Il s'agit d'un oubli de mise à jour sur le règlement graphique « avant/après » dans le rapport de présentation au vu de l'évolution des demandes communales. Ceci apparaît uniquement sur l'extrait dans le rapport de présentation et ne sera bien évidemment pas retranscrit sur le règlement graphique approuvé. Le schéma de l'OAP dans le rapport de présentation est cependant correct.
  3. *Les parcelles 29ABD280 et 291BD239 sont exclues de la trame correspondant aux OAP sectorielles (trame « croix ») dans le règlement graphique actuel, et présentes dans cette trame dans le règlement graphique modifié sans explication ni justification.*
    - Les parcelles BD 280 et BD 239 sont déjà incluses dans l'OAP dans le règlement graphique en vigueur. La trame « croix » du PLUi en vigueur est très espacées, ce qui donne l'impression qu'elles sont exclues du secteur puisqu'aucune croix n'apparaît sur leur emprise, mais nous n'avons pas fait de modification sur ces parcelles. La délimitation rouge qui exclue ces deux parcelles concerne uniquement l'OAP centralité. Comme constaté, la trame plus serrée du PLUi après modification permet de mieux délimiter les secteurs.

4. La parcelle 291BD204 est partiellement identifiée dans l'OAP sectorielle dans le règlement graphique actuel, mais elle l'est en totalité dans le règlement graphique modifié, sans explication ni justification.

- Voir réponse au point 3. Il n'y a aucune évolution sur la parcelle BD 204.
- GRT Gaz n'a pas d'observations particulières à formuler sur ce dossier et rappelle sur le territoire de GrandAngoulême est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haut pression appartenant à GRT Gaz ;
- Le Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) n'a pas d'observations particulières à formuler sur ce dossier et précise que la société exploite des ouvrages de transport du Réseau Public de Transport d'électricité à haute ou très haute tension sur la commune de Ruelle sur Touvre ;
- L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) n'a pas d'observations particulières à formuler, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) et Indications Géographiques Protégées (IGP) présentes sur le territoire.

L'autorité environnementale n'a pas été consultée sur cette procédure, qui concerne des modifications mineures instituées en zone urbaine ou d'urbanisation future et donc sans conséquence sur des espaces naturels. La modification du PLUi n'a donc pas d'incidence sur les milieux naturels, la trame verte et bleue du SCoT et les espaces inscrits dans les périmètres NATURA 2000. La déclaration de projet réalisée dans le cadre de l'aménagement de Maine Gagnaud incluait une évaluation environnementale qui montrait l'absence d'enjeu écologique faune et flore sur ce secteur. La possibilité de réaliser un hébergement hôtelier ou des équipements culturels proche d'espaces NATURA 2000 comme ceux de la vallée de la Touvre n'a pas d'incidence sur des possibilités de construire déjà significatives définies dans le cadre de la ZAC des Seguins qui a fait l'objet d'une étude d'impact.

Les modalités de mise à disposition du public des documents dans le cadre des procédures de modifications simplifiées ont été définies par une délibération de GrandAngoulême du 12 mai 2016, à savoir :

- l'insertion d'un avis dans un journal du département 8 jours avant la mise à disposition,
- l'affichage de cet avis au siège de l'agglomération et à la mairie concernée 8 jours avant la mise à disposition et pendant toute sa durée,
- mise à disposition du dossier de modification simplifiée et d'un registre au siège de l'agglomération et à la mairie concernée,
- mise en ligne du dossier sur le site internet de GrandAngoulême.

Conformément aux modalités fixés par GrandAngoulême et à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le dossier de modification ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public pendant un mois, du lundi 1er mars 2021 à 9h00 au vendredi 2 avril 2021 à 16h30, au service urbanisme de GrandAngoulême, en mairies d'Angoulême, L'Isle d'Espagnac et Ruelle sur Touvre et sur le site internet de GrandAngoulême.

Cette mise à disposition a été portée à l'attention du public par l'avis de mise à disposition paru dans la Charente Libre le vendredi 12 février 2021, ainsi que par l'affichage effectué au plus tard le vendredi 19 février 2021 en mairie des 16 communes du PLUi, et à partir du lundi 15 février 2021 au siège de GrandAngoulême. Ces avis sont restés affichés durant toute la période de mise à disposition.

Cet avis a également été mis en ligne sur le site de GrandAngoulême à compter du vendredi 12 février 2021.

Aucune remarque n'a été formulée au cours de cette mise à disposition.

Le dossier de modification simplifiée n°1 n'a pas été ajusté et peut ainsi être proposé à l'approbation du conseil communautaire.

Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême  
Aussi,

Vu les articles L.153-40 et L.153-47 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 12 mai 2016 fixant les modalités de mise à disposition du public pour les procédures de modification simplifiée des documents d'urbanisme des communes de GrandAngoulême ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême issue de la fusion des anciennes communautés de communes et communauté d'agglomération, et la compétence de GrandAngoulême en matière de « plan local d'urbanisme et document d'urbanisme en tenant lieu » ;

Vu le PLUi partiel de GrandAngoulême approuvé le 5 décembre 2019 et modifié le 17 décembre 2020 ;

Vu l'arrêté du Président de GrandAngoulême du 14 décembre 2020 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLUi partiel de GrandAngoulême ;

Vu la consultation des personnes publiques associées ;

Considérant le bilan de la mise à disposition du dossier dressé en annexe ;

**Je vous propose :**

**DE CONSTATER** que les modalités de mise à disposition du public fixées par délibération du conseil communautaire du 12 mai 2016 ont été respectées ;

**D'APPROUVER** la modification simplifiée n°1 du PLUi partiel de GrandAngoulême.

*La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et au siège de l'agglomération pendant un mois.*

*La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.*

**APRES EN AVOIR DELIBERE,  
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,  
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

Certifié exécutoire :	
<b><u>Recu à la Préfecture de la Charente le :</u></b>  15 juin 2021	<b><u>Affiché le :</u></b>  15 juin 2021



# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
PARTIEL DE GRANDANGOULÊME**

# Sommaire

I.	Justification du choix de la procédure	1
II.	Contenu et exposé des motifs des changements apportés par la modification	2
	A. Angoulême - Extension de la brasserie La Débauche	2
	B. L'Isle d'Espagnac – Projet de renouvellement urbain de la friche Lactalis	6
	1. Correction de l'emprise de l'emplacement réservé D03	6
	2. Correction de la destination de l'emplacement réservé D04	8
	C. Ruelle sur Touvre	10
	1. Secteur de projet de Maine Gagnaud	10
	2. Modification des usages des sols et destination des constructions en zone 1AUz	15
	3. Précision sur l'identification de l'hôtel de direction de Naval Group en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable	18
III.	Les incidences des modifications sur l'environnement et notamment la zone NATURA 2000	21

## I. Justification du choix de la procédure

La communauté d'agglomération de GrandAngoulême a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) partiel en date du 5 décembre 2019.

Le code de l'urbanisme prévoit deux procédures distinctes pour faire évoluer un PLU :

- La révision (articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme),
- La modification (articles L153-36 à L153-40 du code de l'urbanisme).

La présente procédure n'a pas pour objet de modifier les orientations définies par le PADD, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou 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 PLUi dans ce cas précis.

Le code de l'urbanisme prévoit deux procédures de modification distinctes :

- La modification de droit commun (articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme)
- La modification simplifiée (articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme)

La modification de droit commun, donc soumise à enquête publique, est nécessaire 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.

En l'espèce, la modification des règles en vigueur a pour objet de permettre la réalisation de projets de construction 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 de construire dans les zones du PLUi considérées, ni de les diminuer.

Dans ce cas précis, la procédure de **modification simplifiée** est donc la plus adaptée pour permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Le dossier sera donc notifié aux personnes publiques associées, avant sa mise à disposition du 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.



## II. Contenu et exposé des motifs des changements apportés par la modification

### A. Angoulême - Extension de la brasserie La Débauche

La brasserie La Débauche s'est implantée à Angoulême en 2013, avec comme ligne directrice le brassage de bières locales originales et une production artisanale. À ce jour, plus de 30 recettes à succès ont été créées.

En quelques années, cette brasserie artisanale a su efficacement se démarquer de ses concurrentes. Elle figure aujourd'hui parmi les brasseries françaises les plus appréciées, avec un chiffre d'affaire en constante augmentation (de 120 000 euros à plus de 2,6 millions d'euros en 7 ans).

Elle est localisée au Nord du quartier de la Gare à Angoulême.



L'accroissement de la production de cette entreprise a généré 14 emplois dont 13 en CDI en quelques années. Ce développement ne cesse d'augmenter, et une extension de la brasserie devient nécessaire.

Le projet consiste à doubler la capacité de production, en passant sur l'année de 1 000 000 à 2 000 000 de litres. Pour ce faire, l'entreprise prévoit le rachat des parcelles AV 371-372-375, en continuité de l'entreprise actuelle pour implanter les nouvelles cuves de fermentation. Le stockage de matières premières et de produits finis est externalisé en périphérie d'Angoulême sur la commune de Mornac, pour pouvoir réaliser des travaux d'optimisation de l'espace et de modernisation de la ligne de conditionnement.

Ce nouveau projet pourrait permettre l'embauche de deux nouveaux brasseurs, un opérateur de conditionnement et de deux commerciaux.

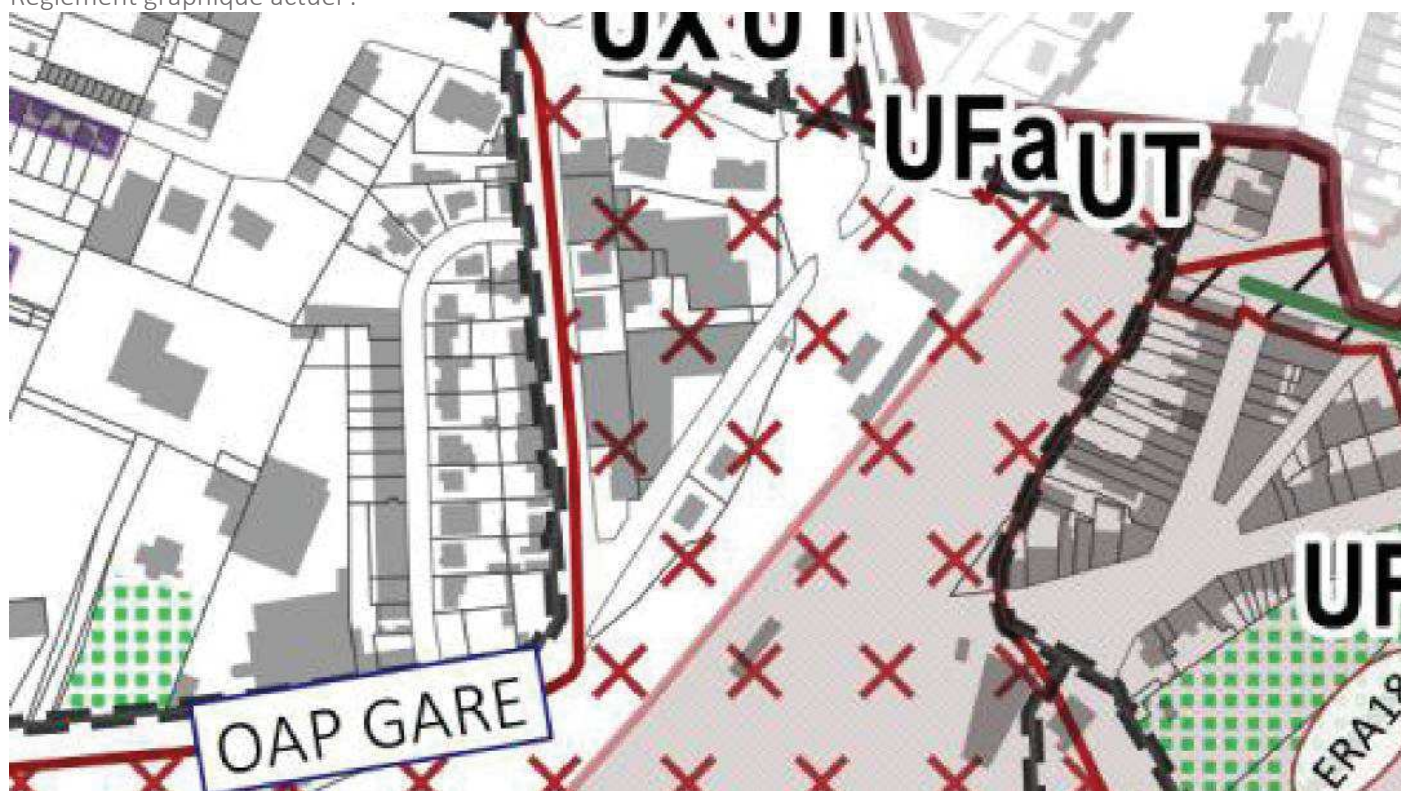
Les nouvelles installations ne jouxtent que des locaux à usage d'activité et non des habitations. L'activité future n'est pas soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (rubrique 2220).

Le développement de l'activité de la brasserie La Débauche revêt un caractère d'intérêt général au regard des emplois créés et de la nécessité de maintenir une activité économique proche des centralités.

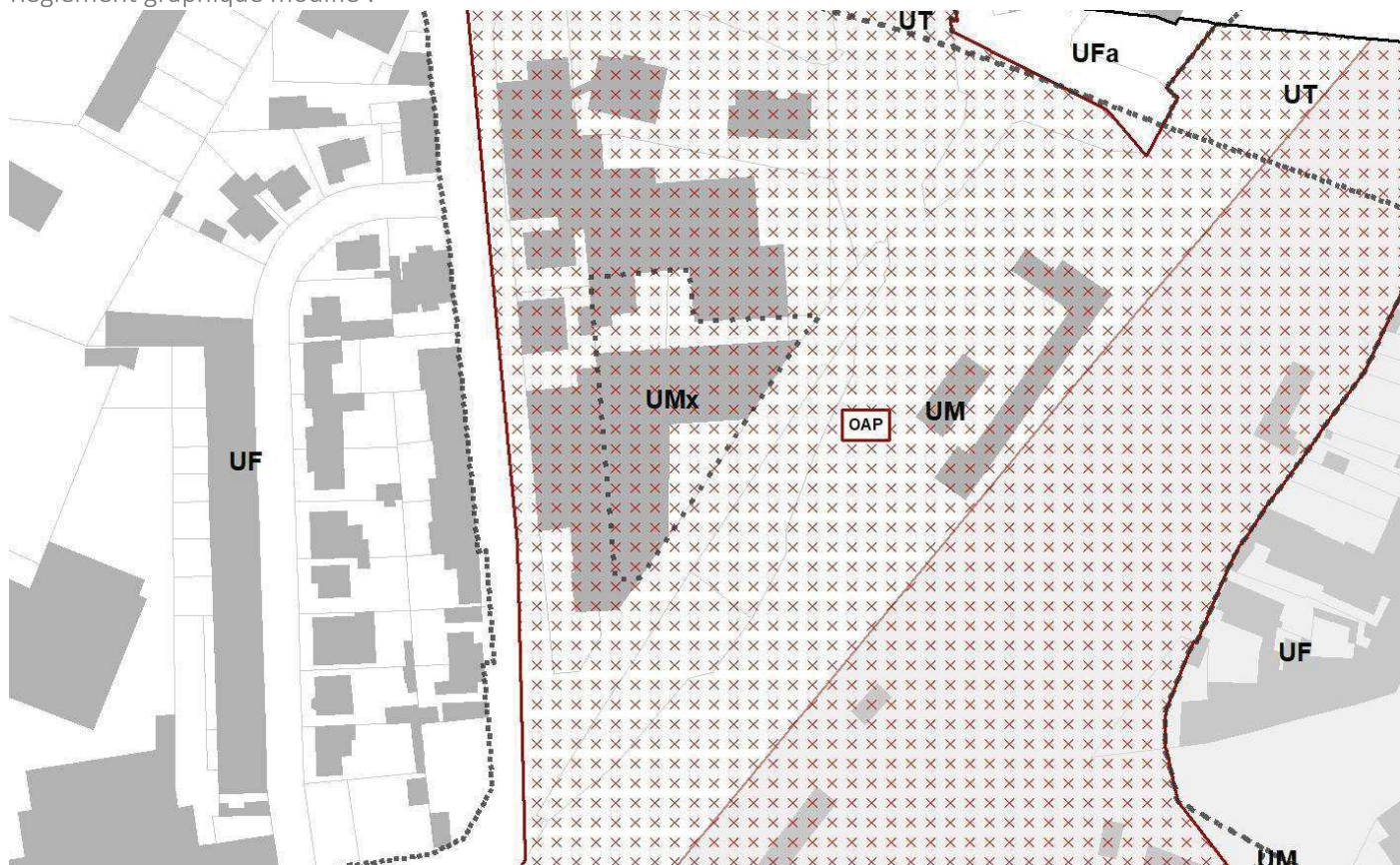
La brasserie et les parcelles prévues pour son extension sont situées en zone UM du PLUi en vigueur, où l'industrie est interdite, et de fait, l'artisanat de production également puisqu'il est assimilé à l'industrie.

Il est donc proposé de créer un secteur UMx, dédié à l'artisanat de production et d'y reverser l'ensemble des parcelles concernées (emplacement actuel de l'entreprise et projet d'extension).

Règlement graphique actuel :



Règlement graphique modifié :



Modification du règlement écrit :

- Règlement – Page 6-7 :

<u>Rédaction actuelle</u>	<u>Rédaction proposée</u>
<p><b>2. DIVISION DU TERRITOIRE DES 16 COMMUNES EN ZONES</b></p> <p>Le règlement divise le territoire des 16 communes en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :</p> <p><b>_LES ZONES URBAINES</b>, qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».</p> <p>[...]</p> <p>- La <b>zone UM</b> correspond aux emprises pouvant faire l'objet de mutation ou requalification urbaine.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Un secteur UMtr dédié à la sédentarisation des gens du voyage.</li></ul> <p>[...]</p>	<p><b>2. DIVISION DU TERRITOIRE DES 16 COMMUNES EN ZONES</b></p> <p>Le règlement divise le territoire des 16 communes en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :</p> <p><b>_LES ZONES URBAINES</b>, qui correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».</p> <p>[...]</p> <p>- La <b>zone UM</b> correspond aux emprises pouvant faire l'objet de mutation ou requalification urbaine.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Un secteur UMtr dédié à la sédentarisation des gens du voyage ;</li><li>○ <b>Un secteur UMx dédié à l'artisanat de production.</b></li></ul> <p>[...]</p>

- Règlement – Page 126-127 :

<u>Rédaction actuelle</u>	
<b>ARTICLE UM 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
[...]	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
<b>Industrie</b>	<b>X</b>
<b>Entrepôts</b>	<b>V*</b>
<i>Condition : Seule l'extension limitée à 15 % de l'emprise existante est autorisée.</i>	
<b>Bureau</b>	<b>V</b>
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	<b>V</b>
[...]	

<u>Rédaction proposée</u>	
<b>ARTICLE UM 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
[...]	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
<b>Industrie :</b>	
- <b>Industrie</b>	<b>X</b>
- <b>Artisanat de production</b>	<b>V*</b>
<i>Condition : Uniquement dans le secteur UMx</i>	
<b>Entrepôts</b>	<b>V*</b>
<i>Condition : Seule l'extension limitée à 15 % de l'emprise existante est autorisée.</i>	
<b>Bureau</b>	<b>V</b>
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	<b>V</b>
[...]	

## B. L'Isle d'Espagnac – Projet de renouvellement urbain de la friche Lactalis

Un projet de 24 logements sociaux sur la commune de l'Isle d'Espagnac est en cours de finalisation, impasse du Docteur Jean, à l'emplacement de l'ancienne friche Lactalis.

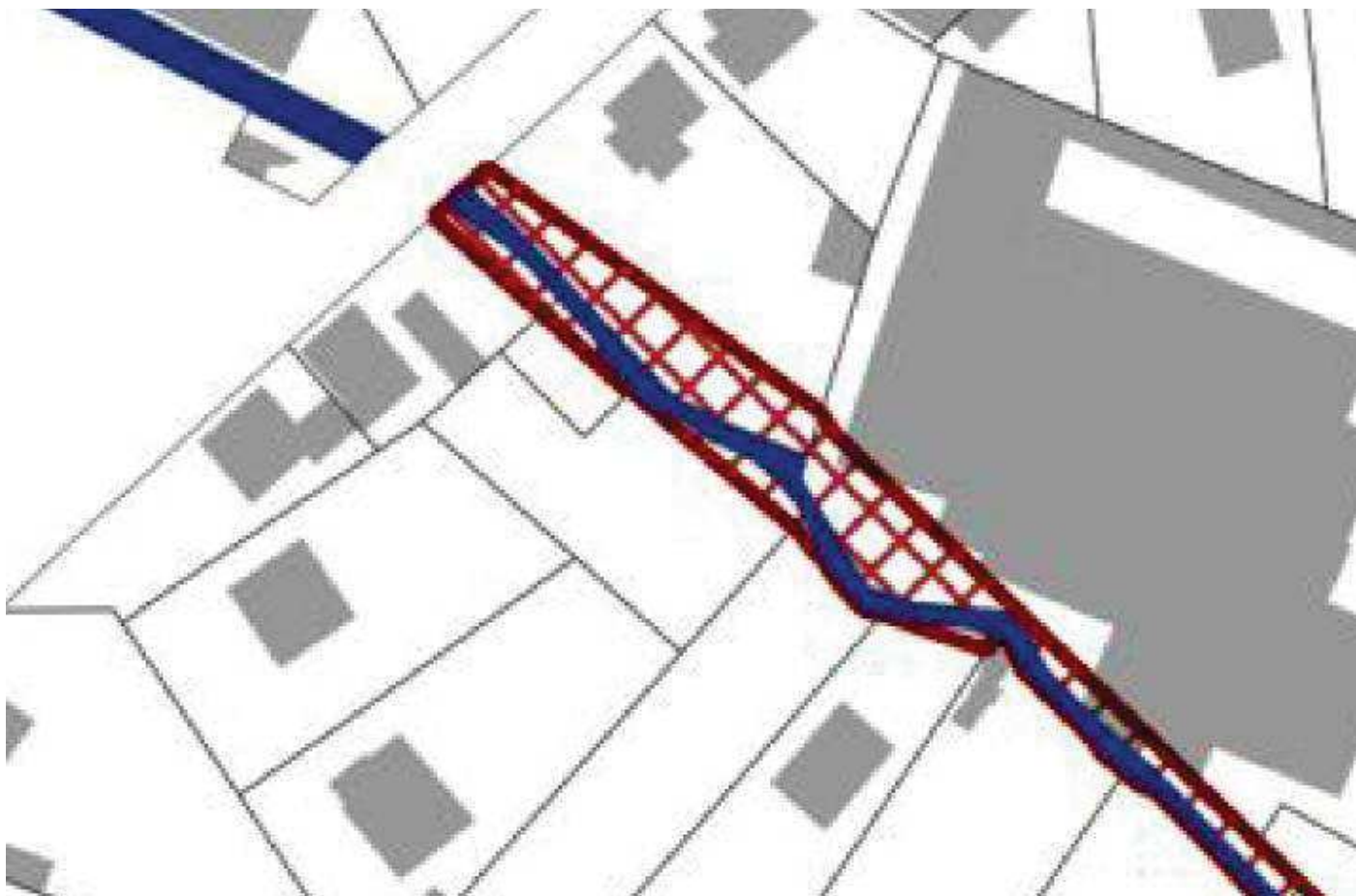
Pour mener à bien ce projet, il convient d'adapter deux emplacements réservés présents aux abords du site.

### 1. Correction de l'emprise de l'emplacement réservé D03

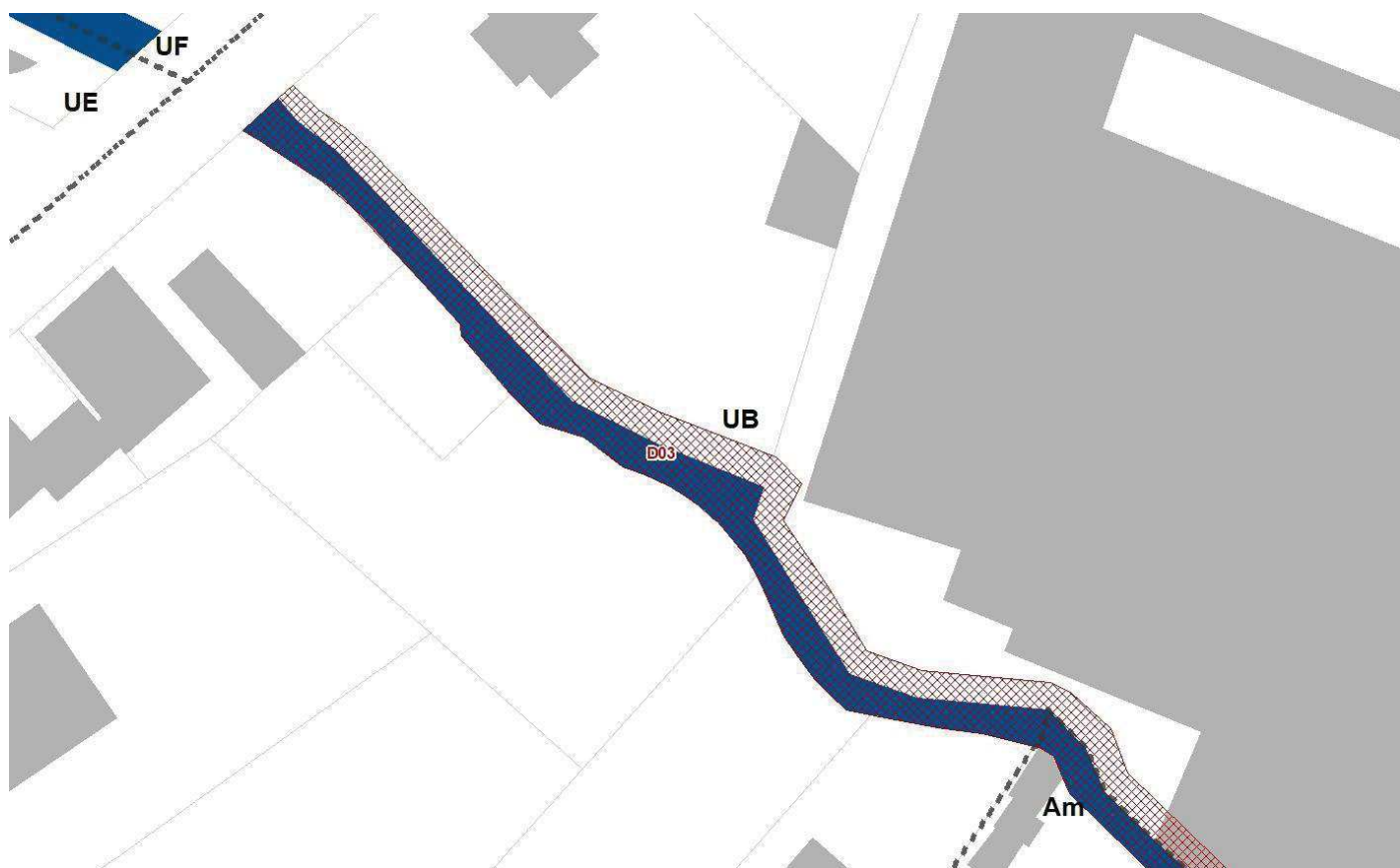
Dans le PLUi en vigueur, l'emplacement réservé D03 prévu pour la création d'un accès piéton présente une largeur excessive au regard de son usage. Il affecte de façon disproportionnée les parcelles concernées par le projet de renouvellement urbain de la friche Lactalis, mais également les parcelles riveraines. Afin de ne pas léser les propriétaires privés voisins du projet et de ne pas freiner ce dernier, il convient de retracer le périmètre de l'emplacement réservé D03 sur ce secteur.

Le nouveau périmètre de l'emplacement réservé, sur sa partie modifiée, aura donc une largeur divisée par deux au point le plus large.

Règlement graphique actuel :



Règlement graphique modifié :



Liste des emplacements réservés actuelle :

	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (M <sup>2</sup> )
D01	Extension du cimetière	Commune	19136
D02	Création d'une place publique	Commune	1775
<b>D03</b>	<b>Création d'un accès piéton</b>	<b>Commune</b>	<b>1794</b>
D04	Création d'un accès piéton	Commune	640
D05	Création d'un accès piéton	Commune	874
D06	Création d'un accès zone 1AU	Commune	810
D07	Création d'un accès zone 1AU	Commune	660
D08	Création d'un accès zone 1AU	Commune	170
D09	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	1754
D10	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	1352
D11	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	2332
D12	Création d'un accès	Commune	70
D13	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	1082
D14	Elargissement de voirie	Commune	613
D15	Elargissement de voirie	Commune	171
D16	Création d'une place publique et accès 1AU	Commune	99
D17	Création d'un accès	Commune	760
D18	Création d'un passage pour entretien du cimetière	Commune	679

D19	Création d'un accès piéton	Commune	2625
D20	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales, Lunesse	Commune	5417
D21	Création d'un équipement public (parking Solinet)	Commune	211
D22	Création d'un d'un cheminement doux	Commune	440
D23	Création d'un cheminement doux	Commune	144
D24	Création d'un cheminement doux	Commune	4943

Liste des emplacements réservés modifiée :

	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (M <sup>2</sup> )
D01	Extension du cimetière	Commune	19136
D02	Création d'une place publique	Commune	1775
<b>D03</b>	<b>Création d'un accès piéton</b>	<b>Commune</b>	<b>1362</b>
D04	Création d'un accès piéton	Commune	640
D05	Création d'un accès piéton	Commune	874
D06	Création d'un accès zone 1AU	Commune	810
D07	Création d'un accès zone 1AU	Commune	660
D08	Création d'un accès zone 1AU	Commune	170
D09	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	1754
D10	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	1352
D11	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	2332
D12	Création d'un accès	Commune	70
D13	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	1082
D14	Elargissement de voirie	Commune	613
D15	Elargissement de voirie	Commune	171
D16	Création d'une place publique et accès 1AU	Commune	99
D17	Création d'un accès	Commune	760
D18	Création d'un passage pour entretien du cimetière	Commune	679
D19	Création d'un accès piéton	Commune	2625
D20	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales, Lunesse	Commune	5417
D21	Création d'un équipement public (parking Solinet)	Commune	211
D22	Création d'un d'un cheminement doux	Commune	440
D23	Création d'un cheminement doux	Commune	144
D24	Création d'un cheminement doux	Commune	4943

## 2. Correction de la destination de l'emplacement réservé D04

L'emplacement réservé D04 était initialement prévu pour la création d'un accès piéton. Cependant, pour ne pas enclaver les terrains environnants au projet, et pour desservir au mieux le secteur, il convient d'adapter la destination de cet emplacement pour permettre la réalisation d'une voirie, et donc le passage de véhicules sur cette voie.

Cet accès est indispensable à la démarche de renouvellement urbain de la friche Lactalis qui ne dispose pas d'une accessibilité suffisante aux voies publiques.

Liste des emplacements réservés actuelle :

	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (M <sup>2</sup> )
D01	Extension du cimetière	Commune	19136
D02	Création d'une place publique	Commune	1775
D03	Création d'un accès piéton	Commune	1794
<b>D04</b>	<b>Création d'un accès piéton</b>	<b>Commune</b>	<b>640</b>
D05	Création d'un accès piéton	Commune	874
D06	Création d'un accès zone 1AU	Commune	810
D07	Création d'un accès zone 1AU	Commune	660
D08	Création d'un accès zone 1AU	Commune	170
D09	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	1754
D10	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	1352
D11	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	2332
D12	Création d'un accès	Commune	70
D13	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	1082
D14	Elargissement de voirie	Commune	613
D15	Elargissement de voirie	Commune	171
D16	Création d'une place publique et accès 1AU	Commune	99
D17	Création d'un accès	Commune	760
D18	Création d'un passage pour entretien du cimetière	Commune	679
D19	Création d'un accès piéton	Commune	2625
D20	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales, Lunesse	Commune	5417
D21	Création d'un équipement public (parking Solinet)	Commune	211
D22	Création d'un d'un cheminement doux	Commune	440
D23	Création d'un cheminement doux	Commune	144
D24	Création d'un cheminement doux	Commune	4943

Liste des emplacements réservés modifiée :

	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (M <sup>2</sup> )
D01	Extension du cimetière	Commune	19136
D02	Création d'une place publique	Commune	1775
D03	Création d'un accès piéton	Commune	1794
<b>D04</b>	<b>Création d'<del>un accès piéton</del> une voirie</b>	<b>Commune</b>	<b>640</b>
D05	Création d'un accès piéton	Commune	874
D06	Création d'un accès zone 1AU	Commune	810
D07	Création d'un accès zone 1AU	Commune	660
D08	Création d'un accès zone 1AU	Commune	170
D09	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	1754
D10	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	1352
D11	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	2332
D12	Création d'un accès	Commune	70
D13	Mise en valeur d'un cheminement doux	Commune	1082



D14	Elargissement de voirie	Commune	613
D15	Elargissement de voirie	Commune	171
D16	Création d'une place publique et accès 1AU	Commune	99
D17	Création d'un accès	Commune	760
D18	Création d'un passage pour entretien du cimetière	Commune	679
D19	Création d'un accès piéton	Commune	2625
D20	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales, Lunesse	Commune	5417
D21	Création d'un équipement public (parking Solinet)	Commune	211
D22	Création d'un d'un cheminement doux	Commune	440
D23	Création d'un cheminement doux	Commune	144
D24	Création d'un cheminement doux	Commune	4943

## C. Ruelle sur Touvre

### 1. Secteur de projet de Maine Gagnaud

Le secteur à urbaniser de Maine Gagnaud est situé au Sud-ouest de la commune de Ruelle, en limite communale. Ce quartier prévoit de nombreux projets qui entrent dans une phase opérationnelle et requièrent des ajustements du document d'urbanisme qui ne remettent pas en cause ses options fondamentales.

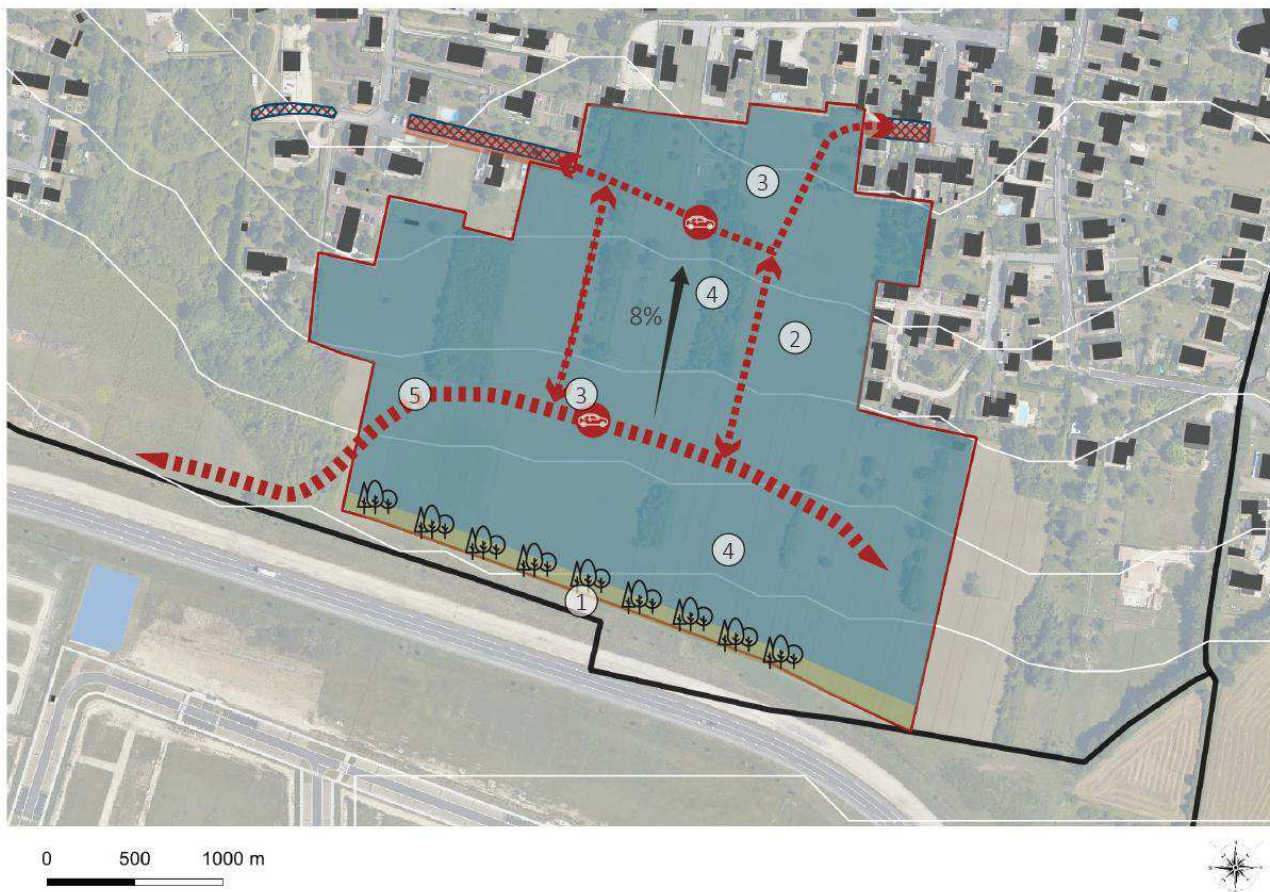
#### a. **Modification des accès**

Il convient de modifier le devenir des rues Victor Hugo et Maurice Bouchor pour qu'elles soient uniquement piétonnes et cyclables.

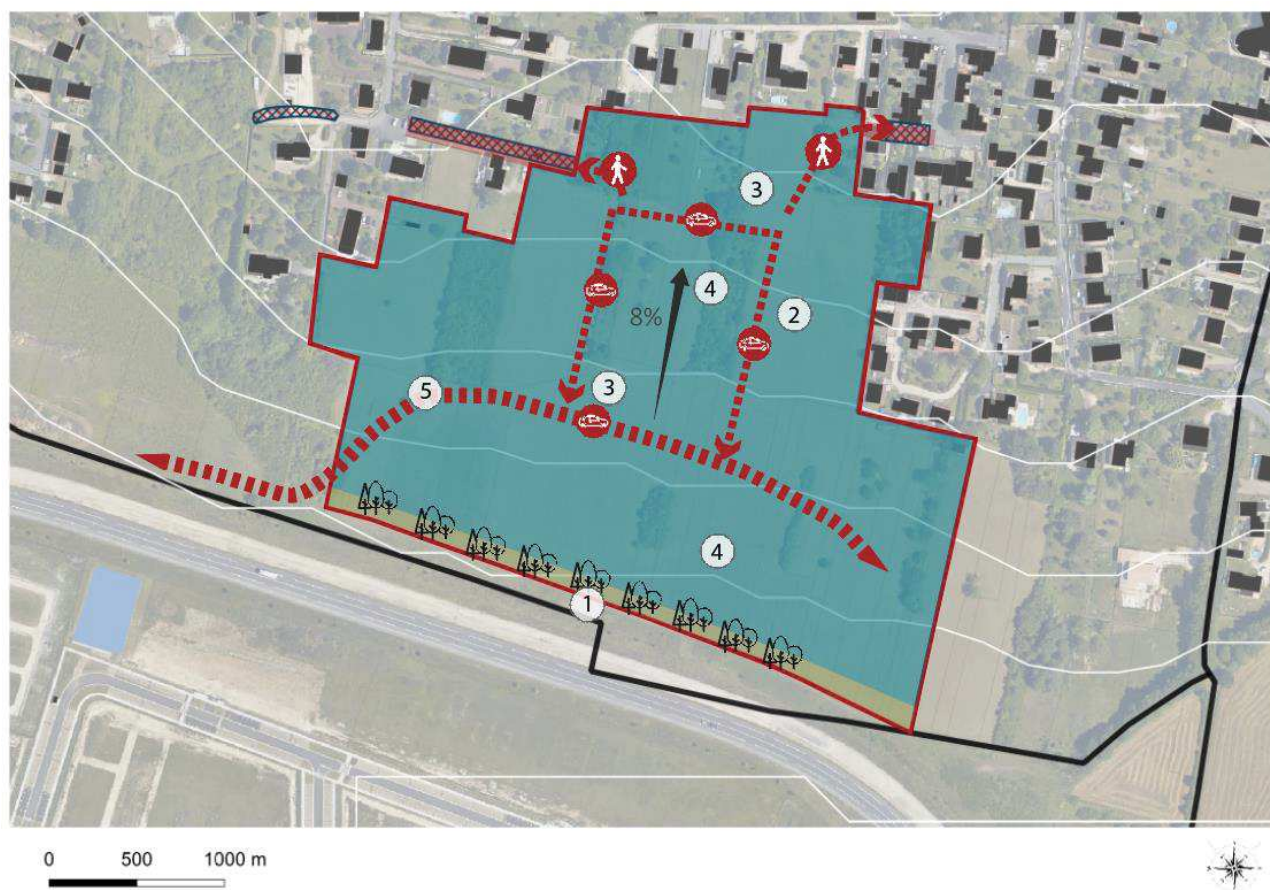
Un trafic de véhicules légers sortant au sein du tissu pavillonnaire qui borde le Nord de la zone à urbaniser n'est pas adapté à l'étroitesse et au caractère parfois tortueux des voies existantes.

L'orientation d'aménagement ainsi que les intitulés des emplacements réservés K03 et K04 seront donc modifiés.

Orientation d'aménagement et de programmation actuelle :



Orientation d'aménagement et de programmation modifiée :



Liste des emplacements réservés actuelle :

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE(M <sup>2</sup> )
K01	Elargissement de la RD 57 (emprise 15m)	Commune	1607
K02	Maitrise foncière des bords de Touvre	Commune	1917
K03	Aménagement d'un accès pour la zone 1AU du Plantier du haut Maine Gagneau	Commune	290
K04	Aménagement d'un accès pour la zone 1AU du Plantier du Maine Gagneau (emprise 7m)	Commune	703
K05	Aménagement d'une voie douce	Commune	262
K06	Elargissement de voie communale (emprise 12m)	Commune	4276
K07	Aménagement d'un accès pour la zone UC de Plantier de Villemont	Commune	172
K08	Désenclavement quartier Villemont : 9m	Commune	1344
K09	Aménagement d'un cheminement doux dans le quartier de la gare	Commune	274

Liste des emplacements réservés modifiée :

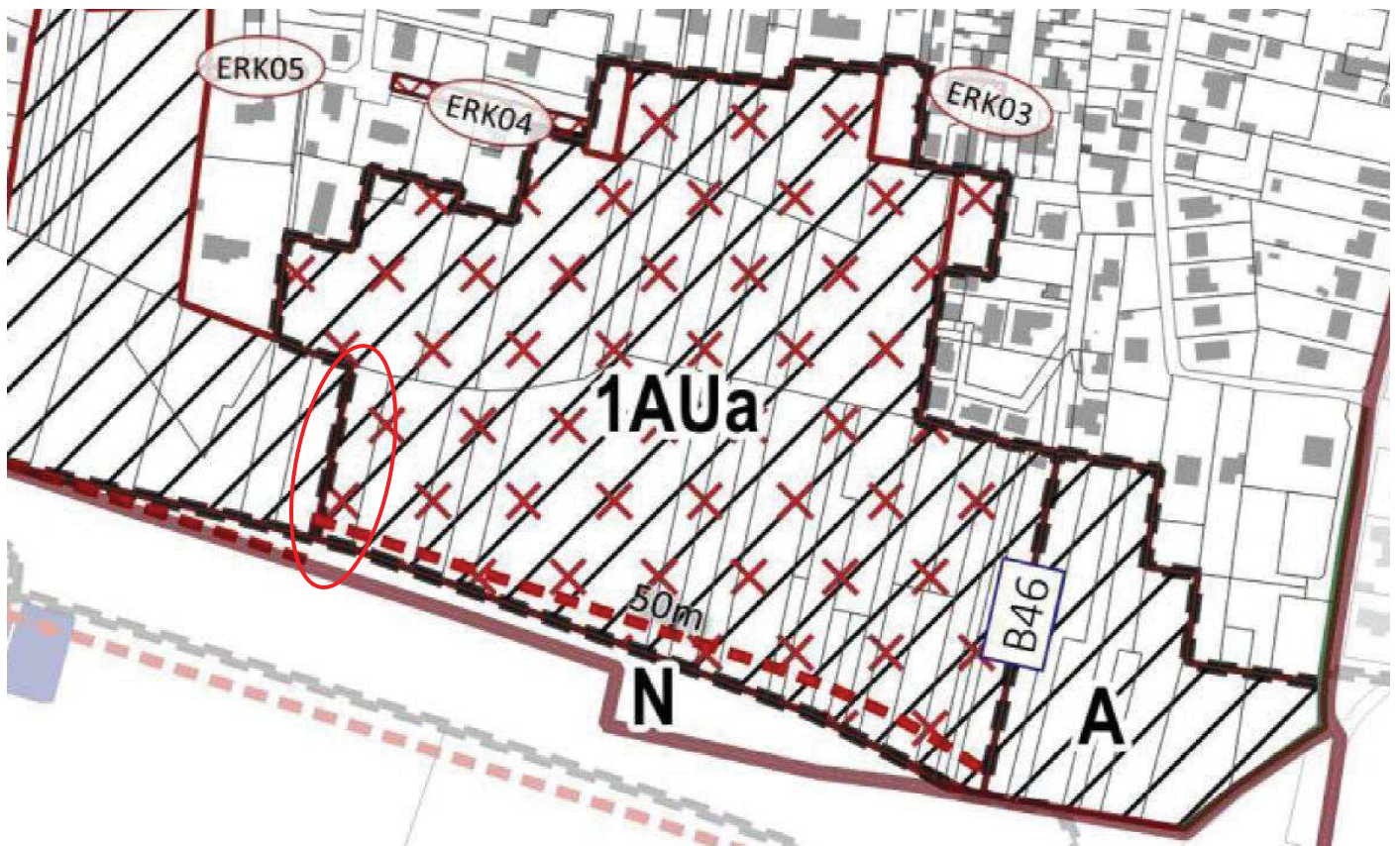
N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE(M <sup>2</sup> )
K01	Elargissement de la RD 57 (emprise 15m)	Commune	1607
K02	Maitrise foncière des bords de Touvre	Commune	1917
K03	Aménagement d'un <b>cheminement doux</b> pour la zone 1AU du Plantier du haut Maine Gagneau	Commune	290
K04	Aménagement d'un <b>cheminement doux</b> pour la zone 1AU du Plantier du Maine Gagneau (emprise 7m)	Commune	703
K05	Aménagement d'une voie douce	Commune	262
K06	Elargissement de voie communale (emprise 12m)	Commune	4276
K07	Aménagement d'un accès pour la zone UC de Plantier de Villemont	Commune	172
K08	Désenclavement quartier Villemont : 9m	Commune	1344
K09	Aménagement d'un cheminement doux dans le quartier de la gare	Commune	274

#### b. Modification des limites de l'OAP B46 – Parcelle BD 680

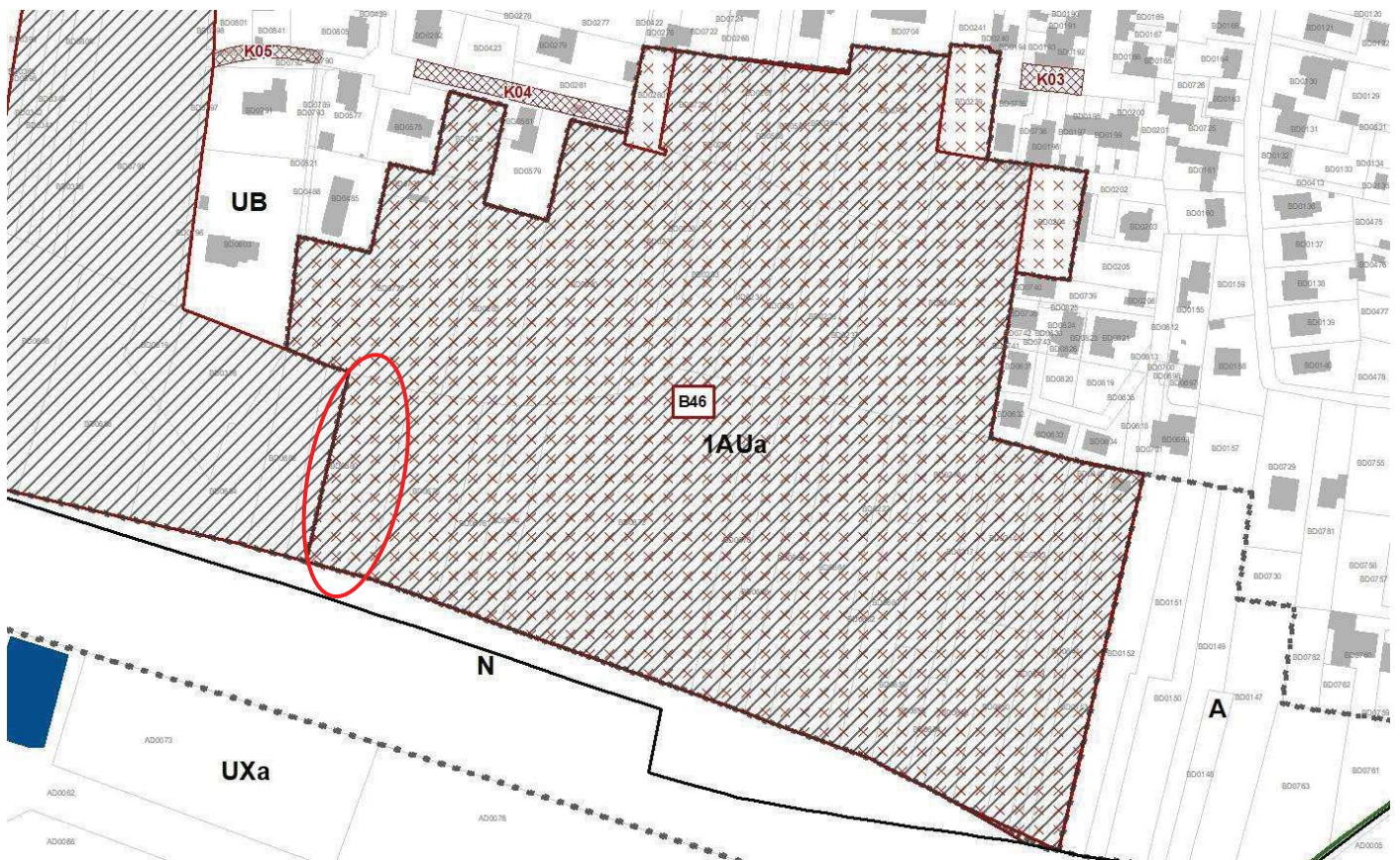
La parcelle BD 680 est actuellement en partie en zone UB (à l'Ouest de la parcelle) et en partie en zone 1AUa (à l'Est). Cependant, le permis d'aménager déposé par Logélia inclut une plus grande partie de la parcelle en zone 1AUa.

Par souci d'homogénéité et de cohérence, il convient de caler la limite de la zone 1AUa, et donc de l'OAP B46, sur le terrain d'assiette du permis d'aménager de Logélia.

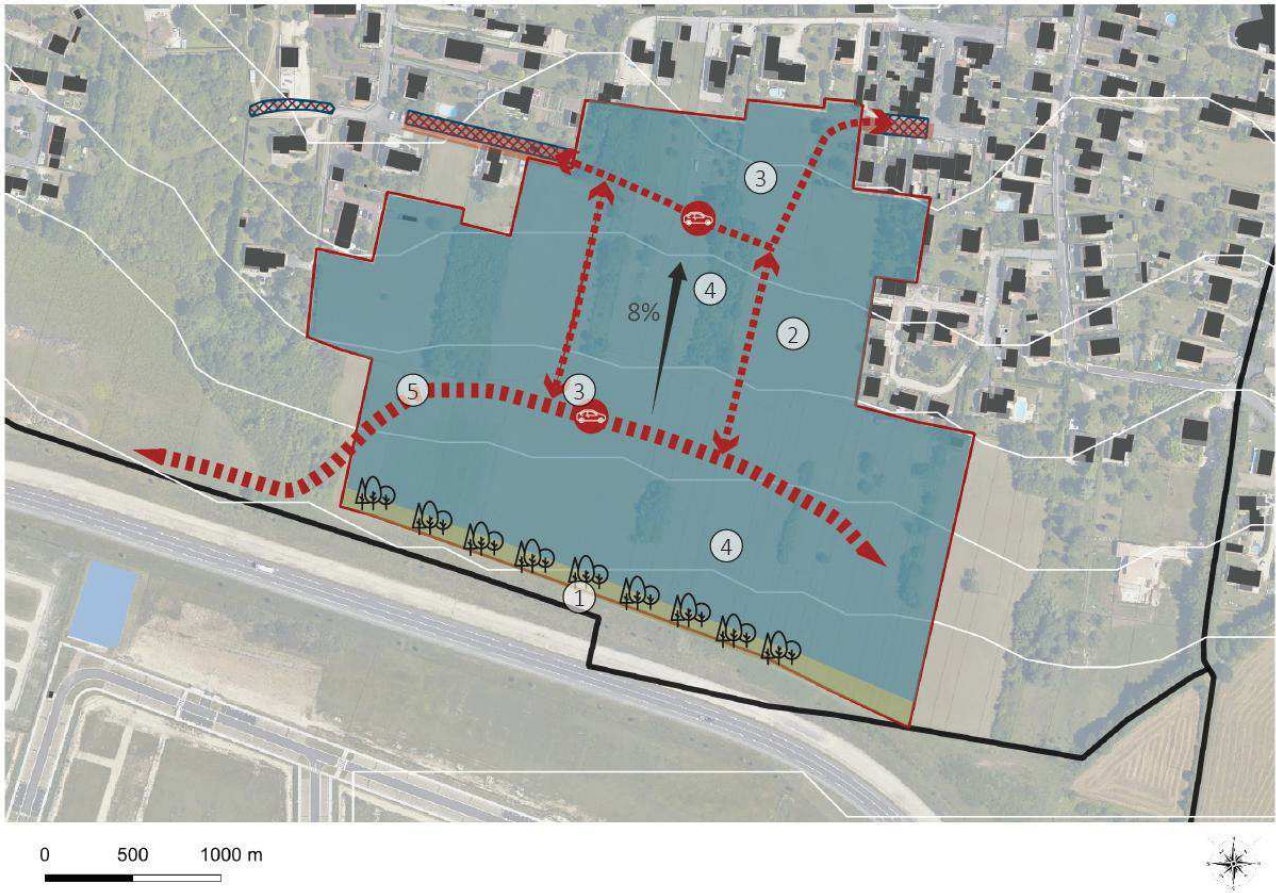
Règlement graphique actuel :



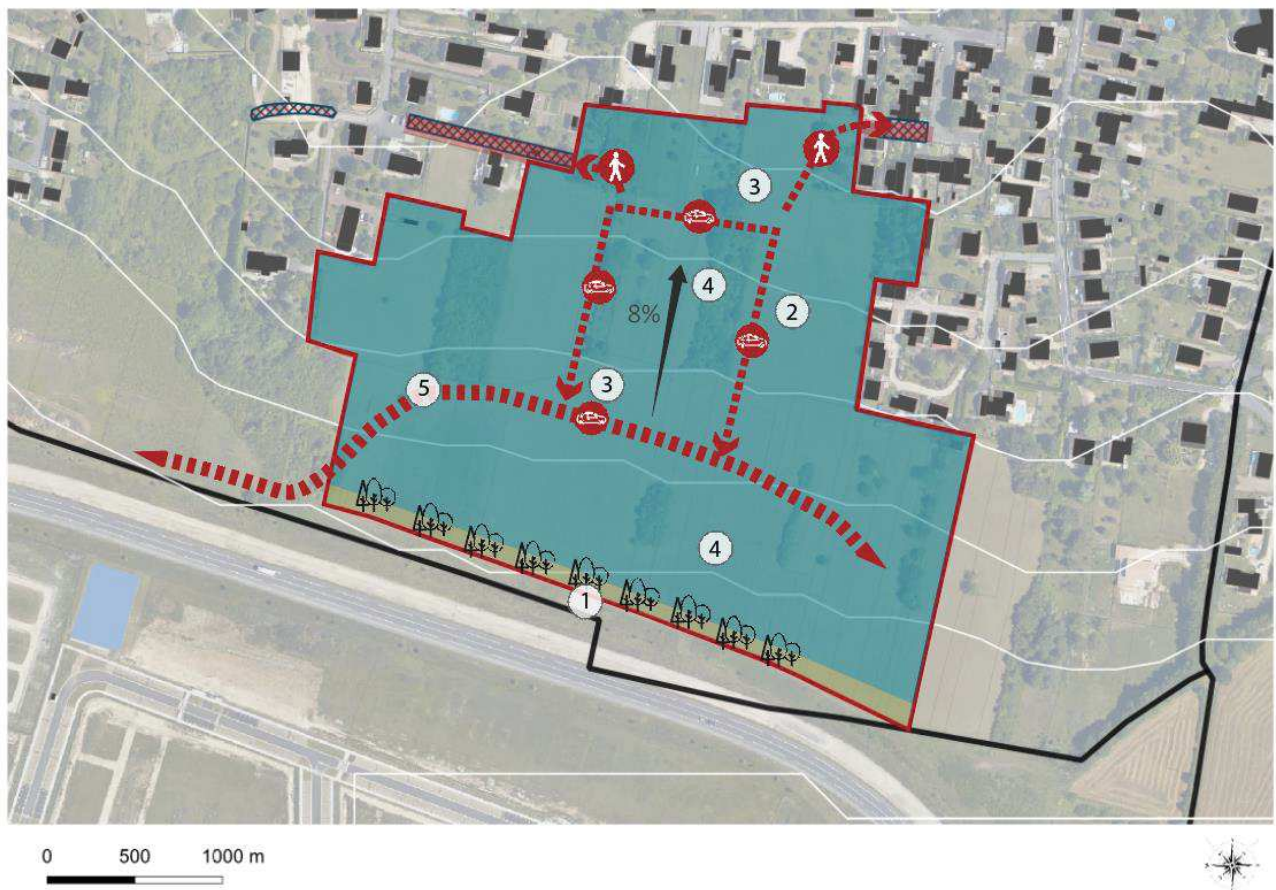
Règlement graphique modifié :



Orientation d'aménagement et de programmation actuelle :



Orientation d'aménagement et de programmation modifiée :



### c. Modification de la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics en zone UB.

Ce constat est apparu à l'occasion du projet de maison de retraite. La nécessité du fonctionnement d'équipements de ce type n'est pas compatible avec une hauteur limitée à 10 mètres. Cette hauteur est cependant conservée pour l'ensemble des autres destinations, et notamment l'habitation, sur le principe maintenu d'un rez-de-chaussée et de deux étages maximum.

Au vu de la topographie du site qui présente une pente significative, ce qui ajoute une difficulté dans la faisabilité du projet, il convient de modifier la réglementation sur les hauteurs des constructions en zone UB, spécifiquement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, en la limitant à 13 mètres au point le plus haut de la construction et 10 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Modification du règlement écrit :

- Règlement – Page 34-35-36 :

<u>Rédaction actuelle</u>	<u>Rédaction proposée</u>
<p><b>ARTICLE UB 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE</b></p> <p>[...]</p> <p><b>HAUTEUR</b></p> <p>La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).</p> <p><b>Dans le secteur UB uniquement :</b></p> <p>La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans) et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.</p> <p>[...]</p>	<p><b>ARTICLE UB 2.1 - IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE</b></p> <p>[...]</p> <p><b>HAUTEUR</b></p> <p>La hauteur des constructions, en tout point, est mesurée à partir du niveau du terrain naturel (niveau du sol existant avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement).</p> <p><b>Dans le secteur UB uniquement :</b></p> <p><b>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :</b></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans) et 10 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.</p> <p><b>Pour toutes les autres constructions :</b></p> <p>La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut de la construction (attique et faîtage pour les constructions pourvues d'une toiture à pans) et 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.</p> <p>[...]</p>

## 2. Modification des usages des sols et destination des constructions en zone 1AUz

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Segugins située au centre-Ouest de la commune, aux abords du groupe industriel Naval Group, est en zone 1AUZ dans le PLUi en vigueur.

### a) Hébergement hôtelier

Dans cette zone, l'hébergement hôtelier est interdit. Les équipements hôteliers sont très peu présents à l'Est de l'agglomération et le fonctionnement des zones d'activités de Bel Air et de Naval Group induisent un besoin d'hébergement de ce type.

De plus la proximité de la Touvre est un atout important en termes de qualité d'espaces pour des séjours professionnels ou touristiques.

Pour permettre le développement de la ZAC des Segugins, il est utile d'autoriser l'hébergement hôtelier en zone 1AUZ.

Modification du règlement écrit :

- Règlement – Page 240-241 :

<u>Rédaction actuelle</u>	
<b>ARTICLE 1AUZ 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
[...]	
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
<b>V* Toutes les autorisations devront être compatibles avec les OAP « Centralités » et « Commerces »</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<b>V*</b>
<i>Conditions</i> : - L'activité ne doit pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat &	
<b>Restauration</b>	<b>V</b>
<b>Commerce de gros</b>	<b>X</b>
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<b>V</b>
<i>Condition</i> : l'activité ne doit pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat	
<b>Hébergement hôtelier</b>	<b>X</b>
<b>Camping et hôtellerie de plein-air</b>	<b>X</b>
<b>Cinéma</b>	<b>X</b>
[...]	

<u>Rédaction proposée</u>	
<b>ARTICLE 1AUZ 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
[...]	
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>	
<b>V* Toutes les autorisations devront être compatibles avec les OAP « Centralités » et « Commerces »</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	<b>V*</b>
<i>Conditions</i> : - L'activité ne doit pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat &	
<b>Restauration</b>	<b>V</b>
<b>Commerce de gros</b>	<b>X</b>
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	<b>V</b>
<i>Condition</i> : l'activité ne doit pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat	
<b>Hébergement hôtelier</b>	<b>V</b>
<b>Camping et hôtellerie de plein-air</b>	<b>X</b>
<b>Cinéma</b>	<b>X</b>
[...]	

## b) Équipements culturels

Dans le cadre du développement urbain et du besoin plus général à l'échelle de l'agglomération en termes d'équipements culturels, il convient d'autoriser également l'implantation de centre de congrès et d'exposition sur le site de la ZAC des Seguins.

Modification du règlement écrit :

- Règlement – Page 240-241 :

<u>Rédaction actuelle</u>	
<b>ARTICLE 1AUZ 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
[...]	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<b>Industrie</b>	<b>X</b>
<b>Entrepôts</b>	<b>X</b>
<b>Bureau</b>	<b>V</b>
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	<b>X</b>
[...]	

<u>Rédaction proposée</u>	
<b>ARTICLE 1AUZ 1 - USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>	
[...]	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<b>Industrie</b>	<b>X</b>
<b>Entrepôts</b>	<b>X</b>
<b>Bureau</b>	<b>V</b>
<b>Centre de congrès</b>	<b>X</b>
<b>Salles d'exposition</b>	<b>V</b>
[...]	



3. Précision sur l'identification de l'hôtel de direction de Naval Group en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable

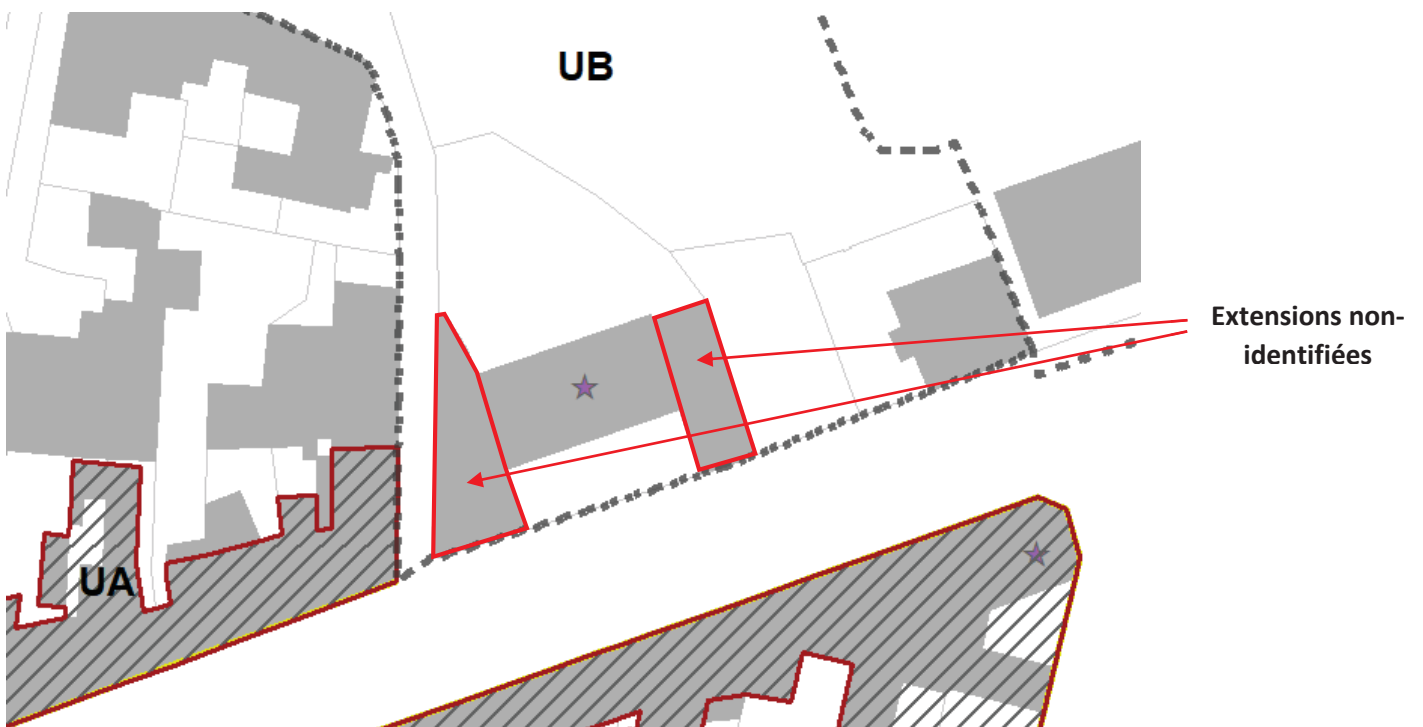
Depuis l'approbation du PLUi, la commune de Ruelle sur Touvre s'est engagée dans l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et a défini un périmètre de revitalisation. Ce périmètre comprend l'hôtel de direction de Naval Group qui est inoccupé depuis de nombreuses années et qui présente un intérêt patrimonial indéniable.



*Vue sur l'hôtel de direction depuis l'Avenue Jean Jaurès*

Ce bâtiment est déjà identifié dans le PLUi en vigueur en tant qu'élément de patrimoine bâti remarquable afin de préserver et maîtriser son devenir.

Cependant, il convient de préciser dans le rapport de présentation du PLUi que cette protection s'applique uniquement sur le bâtiment d'origine. Les extensions, qui sont plus récentes et ne présentent pas un intérêt patrimonial majeur, ne sont pas identifiées.



*Identification du bâtiment sur le règlement graphique du PLUi en vigueur*

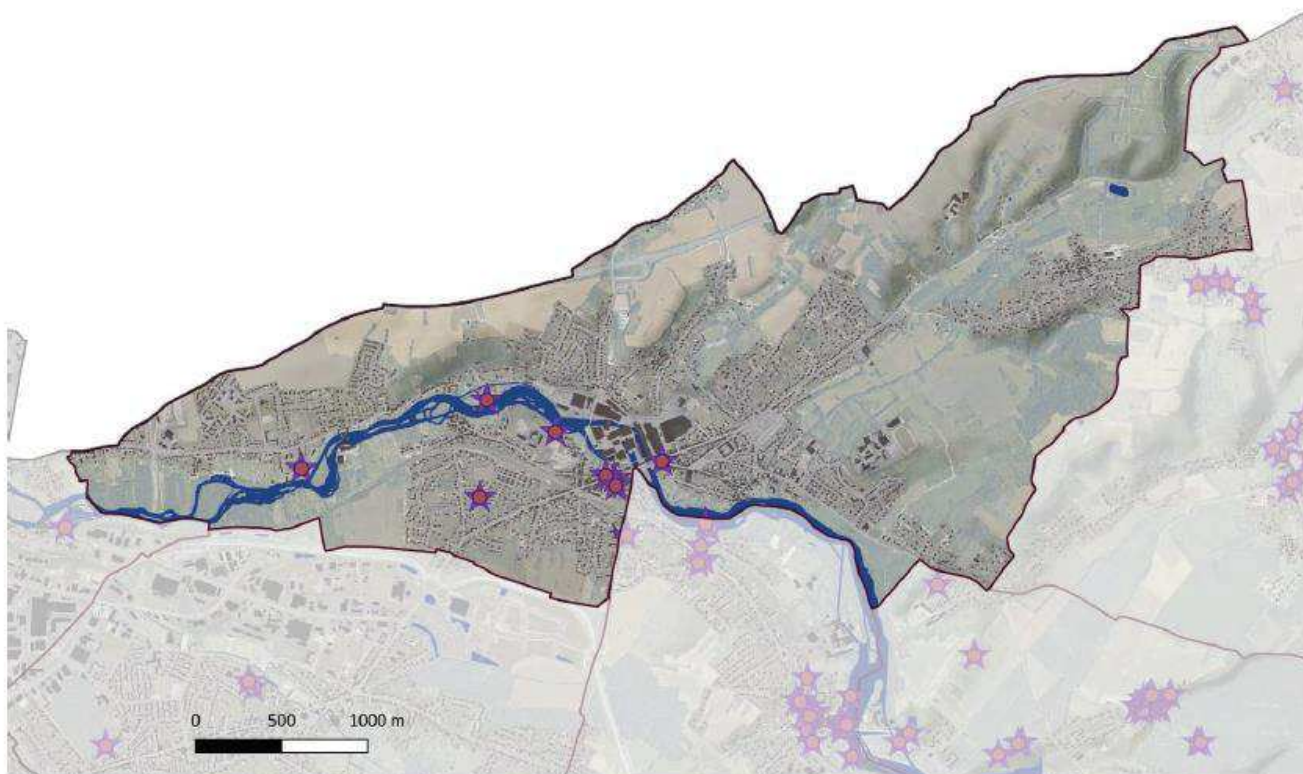
Modification du rapport de présentation - Justifications du projet, chapitre « 6. Les éléments graphiques particuliers », partie « 3. Dispositions relatives au patrimoine bâti » - page 322.

Présentation actuelle :

Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel GA

Carte des éléments du patrimoine recensés

RUELLE-SUR-TOUVRE

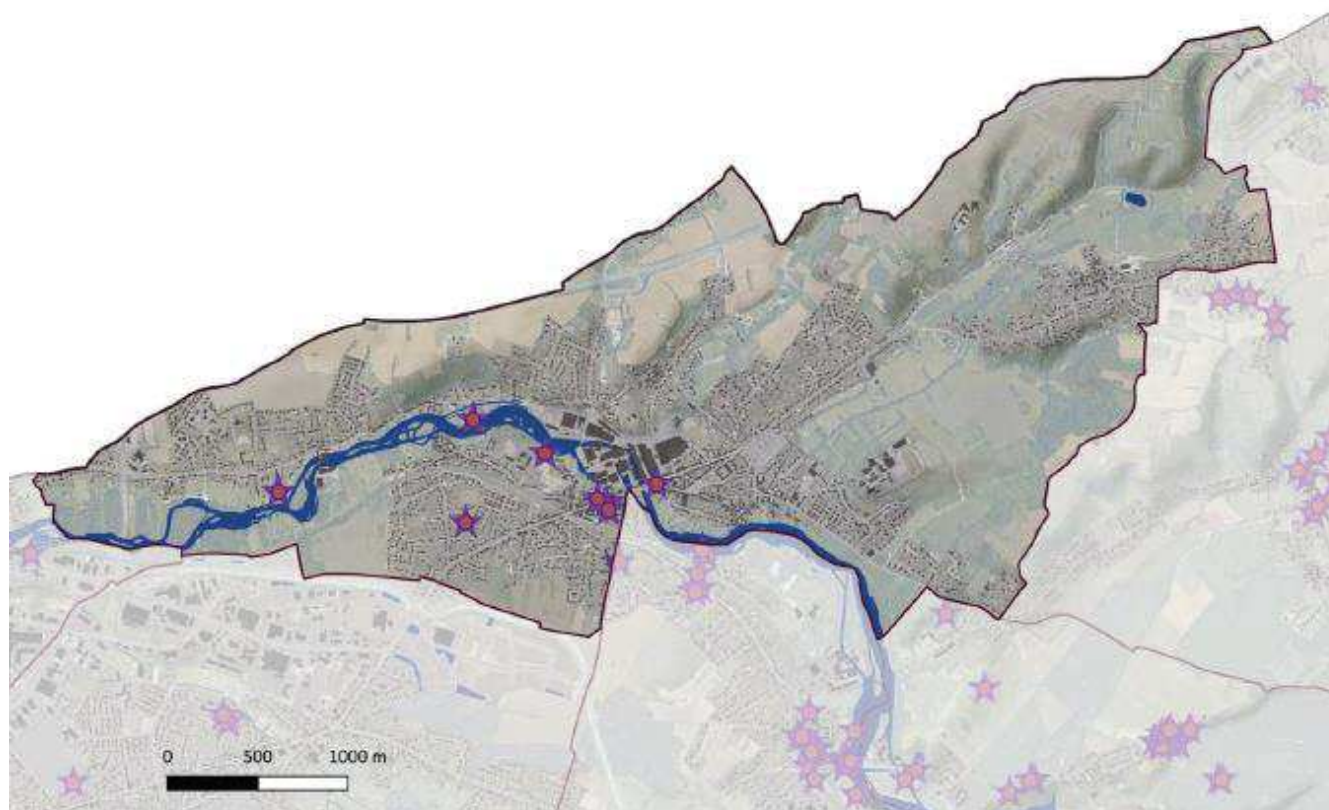


Nombre d'éléments du patrimoine recensés sur la commune :

**8**

Carte des éléments du patrimoine recensés

RUELLE-SUR-TOUVRE



Nombre d'éléments du patrimoine recensés sur la commune :

**8**

ADRESSE	LIEU	DESCRIPTION
Avenue Jean Jaurès	Hôtel de direction de Naval Group	En cas de restauration, il conviendra de respecter les caractéristiques originelles de cet élément architectural (matériaux, méthode de construction, ordonnancement des percements, pentes de toitures, agencement des volumes...) Les extensions du bâtiment, plus récentes, ne sont pas identifiées en tant qu'élément de patrimoine remarquable.

### III. Les incidences des modifications sur l'environnement et notamment la zone NATURA 2000

La présente procédure concerne des modifications mineures instituées en zone urbaine ou d'urbanisation future et donc sans conséquence sur des espaces naturels.

La modification du PLUi n'a donc pas d'incidence sur les milieux naturels, la trame verte et bleue du SCoT et les espaces inscrits dans les périmètres NATURA 2000.

La déclaration de projet réalisée dans le cadre de l'aménagement de Maine Gagnaud incluait une évaluation environnementale qui montrait l'absence d'enjeu écologique faune et flore sur ce secteur.

La possibilité de réaliser un hébergement hôtelier ou des équipements culturels proche d'espaces NATURA 2000 comme ceux de la vallée de la Touvre n'a pas d'incidence sur des possibilités de construire déjà significatives définies dans le cadre de la ZAC des Seguins.