

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

-----  
Communauté d'agglomération  
de GRANDANGOULÊME  
-----

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE  
POUR LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARTIEL DE  
GRANDANGOULÊME**

-----  
***7 NOVEMBRE / 8 DÉCEMBRE 2023***  
-----

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**1/ OBJECTIF DU PROJET**

Le projet soumis à la présente enquête publique a pour objet la modification n° 4 du plan local d'urbanisme intercommunal partiel de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême approuvé le 5 décembre 2019, puis modifié les 17 décembre 2019, 27 mai 2021, 9 décembre 2021, 19 mai 2022, 7 juillet 2022, 24 janvier 2023 et 16 mars 2023 et qui a également fait l'objet d'une révision allégée et d'une déclaration de projet approuvées le 23 mai 2023. Il porte sur les points suivants :

- Angoulême :
  - Création d'un secteur UMc et d'un secteur 1bis dans l'OAP sectorielle - quartier de l'Houmeau, arrière gare
- Angoulême et Soyaux :
  - Modification du règlement écrit de la zone UEs
- La Couronne
  - Les Sables : changement de zonage et modification de l'OAP B29
  - Suppression de l'OAP B31 - Route de Bordeaux, site A
  - Création d'un secteur Rue du Stade pour permettre la réhabilitation d'une friche

- L'Isle d'Espagnac
  - Rétrécissement de l'emplacement réservé D11 - cheminement doux à La Font Noire
  - Rétrécissement de l'emplacement réservé D24 - cheminement doux à La Grande Rivière
  - Extension de la zone UE derrière la Médiathèque - Rue de la Résistance
- Mornac
  - Correction d'une erreur matérielle : reclassement de la parcelle AW220p en zone UA
- Nersac
  - Modification de l'OAP C28, au Nord de l'allée des Prunus et la création d'un emplacement réservé
- Ruelle-sur-Touvre.
  - Reclassement de la parcelle AD243p en zone UE vers la zone UB - Nord de l'école Chantefleurs
  - Inclusion des parcelles AM255 et AM340 dans la centralité et le linéaire commercial - avenue Jean Jaurès
  - Exclusion de la parcelle BD239 de l'OAP B46 et de la zone 1AU - Plantier du Maine Gagnaud
  - Modification de l'OAP B53 - Rue de l'Union
  - Modification de l'OAP B54 - Rue du Haut Champ Blanc
  - Modification de l'OAP B62 - Rue Chantemerle
  - Suppression de l'OAP B48 et changement de zonage - Rue des Castors
- Saint-Michel
  - Suppression de l'OAP B65 - Rue Jean Doucet
- Saint-Yrieix-sur-Charente
  - Changement de zonage et la modification de l'OAP C45 - Arrière de la Rue de Royan
- Assouplissement des règles de stationnement pour les immeubles collectifs situés en zone d'urbanisation future
- Suppression des Zoom et cartographie des Emplacements réservés
- Mise en concordance des dispositions des règlements écrit et graphique du PLUi partiel avec les périmètres délimités des abords (PDA) en cours d'élaboration, faisant l'objet également de la présente enquête unique.

## **2/ COHERANCE DU PROJET**

Le projet soumis à l'enquête publique concerne, comme vu ci-dessus, de nombreux points différents qui ont pour la plupart des motivations distinctes reflétant des ajustements de détail du PLUi partiel en vigueur.

Le commissaire enquêteur estime que ces ajustements ne remettent pas en cause l'économie générale du document à modifier et n'en altèrent aucunement la cohérence.

### **3/ RESERVES ET OPPOSITIONS AU PROJET**

#### **3.1/ Emises par le public pendant l'enquête.**

Il n'y a eu aucune remarque ou suggestion de la part du public pendant toute la durée de l'enquête.

#### **3.2/ Faites par les personnes publiques associées et autres personnes consultées.**

##### **3.2.1/ Les oppositions**

Il n'y a eu aucune opposition formelle au projet de modification du PLUi de la part des personnes consultées.

##### **3.2.2 Les réserves**

Les réserves proviennent essentiellement de trois organismes :

###### **1) du Ministère des Armées**

- 1°) demande, concernant la création d'un secteur UMc et d'un secteur 1bis dans l'OAP sectorielle - Quartier de l'Houmeau - arrière-gare, qu'aucune infrastructure de type parking ou autre ne soit construite sur la zone matérialisée dans le plan transmis car cela pourrait remettre en cause la capacité opérationnelle des unités militaires de la base de défense d'Angoulême ;
- 2°) estime, pour la modification prévue du règlement de la zone UEs n'autorisant que des activités sportives, que le terrain de sports et d'exercices du 1er RIMa doit rester en zone UE pour ne pas y empêcher, notamment, un projet de chaufferie « biomasse » à moyen terme.

###### **2) de SNCF Immobilier :**

- 1°) réfute les termes « vaste foncier, libre et en friche » du rapport de présentation à propos du site Quartier de l'Houmeau, arrière-gare en précisant que ce site est bel et bien exploité par l'activité ferroviaire ;
- 2°) signale que la voirie prévue en secteur D du secteur 1 bis n'est pas en adéquation avec les besoins de l'activité ferroviaire du site.

###### **3) de la préfecture de la Charente :**

- 1°) conteste totalement que le reclassement de la parcelle AW220p, zone UA, commune de Mornac, puisse être considéré comme correction d'une erreur graphique et demande que ce point soit retiré de la présente modification ;
- 2°) demande de démontrer que les modifications et suppressions d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des communes de La Couronne, Nersac, Saint-Michel et Saint-Yrieix-Sur-Charente n'ont aucun impact sur la production de logements et ne remettent pas en cause l'équilibre du projet avec les documents cadres (SCoT, PLH) ;
- 3°) regrette que le rétrécissement des emplacements réservés D11 et D24, commune de l'Isle d'Espagnac, n'ait pas été regardé à l'échelle des 16 communes du territoire du

PLUi de GrandAngoulême et non à l'échelle d'une seule commune. L'incohérence pourrait être soulevée par une commune mais elle devrait alors initier la réflexion globale, sur ce même objet, à l'échelle des autres communes du PLUi ;

- 4°) n'admet pas le fait que le changement de zonage et la modification de l'OAP B29 à La Couronne, intervienne avant la suppression de la ZAC ; elle demande de supprimer cette évolution de la modification n°4 du PLUi pour ne l'afficher qu'ultérieurement dans le cadre d'une nouvelle procédure du PLUi actant de la suppression définitive de la ZAC ;
- 5°) n'approuve pas la suppression de l'OAP B31 à La Couronne car concernant un ensemble d'un seul tenant de plus de 4 000 m<sup>2</sup> demeurant en zone constructible et pour lequel une OAP est exigible aux termes du SCoT de l'Angoumois applicable ;
- 6°) conteste la diminution du nombre de logements à l'hectare initialement affiché à 25 et ramené à 20, à la suite de la modification de l'OAP C28, commune de Nersac et demande d'expliquer d'où provient l'obligation de créer un îlot de fraîcheur ou s'il s'agit d'une recommandation ;
- 7°) demande le maintien des fonds des parcelles AO340 et AO342 dans l'OAP B53 de Ruelle-Sur-Touvre de façon à permettre leur désenclavement et leur accessibilité même si ces dernières relèvent d'une maîtrise foncière privée ;
- 8°) souhaite que l'OAP B65, commune de Saint-Michel, soit maintenue pour des raisons de compatibilité avec le SCoT.

### **3.2.3 Les simples remarques ou suggestions**

Plusieurs autres organismes ont émis des remarques ou suggestions qui ne remettent pas en cause le projet :

- La Chambre d'Agriculture de La Charente suggère, à propos de la suppression de l'OAP B48 à Ruelle-sur-Touvre, l'inscription d'une voirie pour desservir les fonds de jardins ;
- La commune de La Couronne souhaiterait une explicitation du terme « liaison douce » ;
- La commune d'Angoulême demande d'ajouter à la liste des activités autorisées dans l'OAP sectorielle du quartier de l'Houmeau, les activités autorisées artisanales en secteurs A et C et les activités artistiques dans le secteur B ;
- Le département de la Charente fait des recommandations pour des accès ou débouchés sur la voirie départementale et demande que soit corrigée l'appellation de la RD 141 (au lieu de RN 141) ;
- SNCF immobilier rappelle les termes du décret n°2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire permettant l'application des dispositions de l'ordonnance 2021-444 du 15 avril 2021.

### **3.2.4 Les réponses apportées par le maître d'ouvrage**

**- Concernant les réserves :**

1) du Ministère Des Armées :

- 1°) Satisfaction sera donnée pour le premier point : le dessin et les dispositions écrites de l'OAP seront repris pour exclure tout accès aux voies, ainsi que toute construction

ou installation et le contour de la zone UMc sera repris dans le règlement graphique du PLUi pour exclure la servitude au profit de l'armée ;

- 2°) Mais pour le deuxième point, règlement de la zone UEs, le maître d'ouvrage ne fera pas droit à la réclamation car il estime que cette zone est indispensable à la pérennité des activités sportives de l'ACFC et du SAXV.

### 2) de SNCF Immobilier

- 1°) Le texte sera corrigé dans le sens souhaité ;
- 2°) Le dessin et les dispositions écrites de l'OAP seront repris pour exclure tout accès aux voies ferrées.

### 3) de la préfecture de la Charente :

- 1°) Le maître d'ouvrage maintient sa position : La parcelle en question a été par erreur incluse dans la zone agricole alors qu'il s'agit du jardin d'agrément attenant à une maison d'habitation et séparé de l'espace agricole par une haie dense ;
- 2°) La compatibilité avec le SCoT n'a plus à être justifiée dans les documents d'urbanisme depuis la loi SRU ; aucun article du code de l'urbanisme n'impose de démontrer la compatibilité d'un PLUi avec les normes supérieures. Par ailleurs, la densité des logements affichée par hectare est une moyenne qui est affinée pour être transposée dans chaque OAP, en fonction de la configuration et des spécificités propres à chaque terrain ;
- 3°) Une réflexion globale sur les emplacements réservés est actuellement menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi à l'échelle des 38 communes ;
- 4°) La dissonance apportée entre la ZAC et le PLUi dans sa version modifiée n'est en fait qu'apparente dans la mesure où la suppression de la ZAC sera définitivement entérinée lors du conseil municipal prévu mi-décembre 2023, avant l'approbation de la modification n°4 du PLUi partiel programmée au conseil communautaire du 15 février 2024 et son entrée en vigueur ;
- 5°) Le maître d'ouvrage estime que maintenir cette OAP aboutirait à bloquer la constructibilité du foncier et maintient la suppression de cette OAP ;
- 6°) Si le nombre de logements est effectivement ramené de 25 à 20, la densité, elle, n'est pas modifiée en tenant compte d'un îlot de fraîcheur obligatoire pour renforcer les dispositions concourant à une meilleure adaptation au dérèglement climatique (cf. règlement du PLUi modifié en janvier 2021).
- 7°) L'inclusion des fonds de jardin dans le périmètre de l'OAP bloquerait toute opération d'ensemble, alors qu'il existe un projet de construction de résidence service sur une très grande partie du terrain ;
- 8°) Les sujétions fortes qui grèvent le terrain empêchent de fait plusieurs constructions : le maintien de l'OAP est donc inutile, une seule construction est réellement possible.

### **- Concernant les simples remarques ou suggestions**

Le maître d'ouvrage accepte de modifier à la marge son projet pour tenir compte de certaines de ces remarques, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause ses objectifs et l'économie du PLUi partiel.

Ainsi il explicitera le terme « liaisons douces » demandé par La Couronne, complètera la liste des activités autorisées dans l'OAP du Quartier de l'Houmeau demandé par Angoulême et remplacera la mention « route nationale 141 » par « route départementale 141 » demandée par le département de la Charente ; en revanche, il ne retient pas la suggestion de la Chambre d'Agriculture de la Charente concernant d'inscrire une voie limitrophe des fonds de jardins de l'OAP supprimée de Ruelle-Sur-Touvre. Il prend acte du rappel de la SNCF des termes décret n°2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

#### **4/ CONCLUSION**

En conclusion, le commissaire enquêteur,

Vu le projet de modification n° 4 du PLUi partiel de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême,

Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale de la Nouvelle Aquitaine précisant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale,

Vu les observations formulées par les personnes publiques associées à l'élaboration de cette modification et notamment les avis réservés émis par le ministère des Armées, la SNCF-Immobilier et la préfecture de la Charente,

Estimant que :

- la première des deux réserves émises par le Ministère de Armées est satisfaite par l'acceptation du maitre d'ouvrage de modifier son projet dans le sens demandé, mais que la seconde réserve irait à contresens du projet de la communauté concernant cette zone sportive et que le maitre d'ouvrage l'a rejetée avec raison,
- les réserves justifiées émises par la SNCF-Immobilier ont été prises en compte puisque le maitre d'ouvrage a accepté de modifier son projet en ce sens,

Estimant que, concernant la réserve n°2 émise par la préfecture de la Charente relative aux suppressions ou modifications d'OAP sur plusieurs communes et leur impact sur la production de logements, il n'est effectivement pas démontré, dans le projet de modification du PLUi, que l'ensemble des mesures de suppressions ou modifications d'OAP sont sans effet sur le logement et ne remettent pas en cause l'équilibre souhaité par les documents cadres notamment le SCoT, car, contrairement à ce qu'affirme le maitre d'ouvrage, un PLUi doit être compatible avec les dispositions du SCoT couvrant son territoire. Un bilan de l'application de ces dispositions serait donc le bienvenu,

Estimant par ailleurs que les réserves suivantes émises par la Préfecture de la Charente n'ont pas été acceptées, avec raison, par le maitre d'ouvrage :

- la réserve n°1 (correction d'une erreur matérielle à Mornac) ne résiste pas à un examen attentif de la situation avec déplacement sur le terrain : il est en effet patent que la parcelle en question n'a jamais fait partie d'une zone agricole au sens propre, son appartenance à cette zone ne peut être due qu'à une erreur graphique ;

- la réserve n° 3 (rétrécissement d'emplacements réservés à L'Isle-d'Espagnac) fait plutôt penser à une remarque d'ordre général, sans examen du cas concret présenté par ces deux réductions de largeur de chemins qui, sur le terrain, semblent évidentes et vont dans le sens d'une meilleure préservation de l'environnement existant ; ceci n'empêchant pas, comme annoncé par le maître d'ouvrage, de conduire ultérieurement une réflexion globale sur les emplacements réservés dans le cadre de l'élaboration du PLUi à l'échelle des 38 communes de l'agglomération de GrandAngoulême ;
- la réserve n° 4 (changement de zonage et modification de l'OAP B29 à La Couronne) n'est émise que par rapport à une « incohérence des documents d'aménagement entre-deux » sur ce secteur couvert actuellement par une zone d'aménagement concerté (ZAC) ; mais, comme l'a explicité le maître d'ouvrage, cette situation n'est qu'apparente puisque la suppression de la ZAC doit intervenir mi-décembre 2023 et que la modification du PLUi ne sera effective qu'après le 15 février 2024 ; Il n'y a donc pas lieu d'ajourner cette modification.
- la réserve n° 5 (La suppression de l'OAP B31 à La couronne) : en raison d'un enclavement et d'un morcellement des terrains, comme on peut le voir sur plan et constater sur le terrain, aucune opération d'ensemble incluant l'intégralité des parcelles en OAP ne semble actuellement possible. La suppression proposée permettra, au contraire, des opérations du style *BIMBy* (« *build in my backyard* ») et ira dans le sens de la volonté de densification exprimée par le SCoT ;
- la réserve n° 6 (modification de l'OAP C28, à Nersac) ne tient aucun compte des données nouvelles imposées par le changement climatique (cf. règlement du PLUi modifié en janvier 2021) et du fait que l'on ne peut densifier aujourd'hui en négligeant des aménagements tels les espaces verts, les îlots de fraîcheur ou bassins de rétention des eaux pluviales ; en conséquence la réduction du nombre de logements prévus sur le site est justifiée, la densité réelle, en tenant compte de ces éléments, n'étant pas modifiée ;
- la réserve n° 7 (modification de l'OAP B53 à Ruelle-sur-Touvre) conduirait à un gel plus ou moins long de la construction de ce secteur, alors qu'une opération importante (résidence service) y est d'ores et déjà envisagée sur sa plus grande partie et que les terrains exclus de cette OAP pourront toujours être construits indépendamment ;
- la réserve n° 8 (suppression de l'OAP B65 à Saint-Michel), s'appuie sur la non-compatibilité avec le SCoT ; or, précisément, compte tenu des sujétions fortes qui grèvent ce terrain (droit de passage, résurgence d'eau, canalisation d'eaux usées, protection d'une ligne HT, déclivité, ...) rendent pratiquement impossible la réalisation de plusieurs constructions ; le fait de supprimer l'OAP permettra au moins l'édification d'un immeuble, ce qui n'est pas incompatible avec le SCoT ;

Considérant par ailleurs que les suggestions ou remarques faites par les autres personnes associées à l'élaboration du document et acceptées par le maître d'ouvrage ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLUi partiel,

Constatant avec regret l'absence totale d'observations en provenance du public,  
Emet un AVIS FAVORABLE à l'approbation du projet de modification n° 4 du plan d'urbanisme local partiel de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême, sous réserve de justifier que les modifications et suppressions d'orientations d'aménagement et de programmation sont effectivement compatibles avec les disposition du schéma de cohérence territorial de l'Angoumois et le programme local de l'habitat.

Fait à Saintes, le 18 décembre 2023  
Par le commissaire enquêteur soussigné

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'P. Berthet'.

P. Berthet