

BLANC ET DUCHE CONSEILS  
VILLES ET TERRITOIRES PATRIMONIAUX  
14 RUE MOREAU 75012 PARIS 09.70.99.28.10 atelier.duche.blanc@gmail.com

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME**

**MODIFICATION N°2 DU PSMV D'ANGOULEME**

**TRANCHE OPTIONNELLE  
DE L'OAP SECTORIELLE N°1 DE L'ANCIEN SITE ENGIE**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

Novembre 2023

<b>LE FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>3</b>
<b>LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>3</b>
<b>LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>4</b>
<b>A. MODIFICATIONS DE L'OAP N°1 .....</b>	<b>4</b>
<b>1. RAPPEL DE QUELQUES ELEMENTS D'ANALYSE DE L'OAP .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DETAILS DES MODIFICATIONS DE L'OAP .....</b>	<b>5</b>
<b>3. PIECE ECRITE DE L'OAP : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA MODIFICATION.....</b>	<b>9</b>
<b>B. MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....</b>	<b>17</b>
<b>1. LE REGLEMENT ECRIT : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA MODIFICATION.....</b>	<b>17</b>
<b>2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA MODIFICATION.....</b>	<b>19</b>

## LE FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la commune d'Angoulême a été approuvé par arrêté préfectoral du 4 décembre 2019.

Plus de trois ans après l'entrée en vigueur du PSMV, il apparaît qu'il doit être adapté pour prendre en compte les nouvelles pratiques de déplacements et pour permettre l'aboutissement de projets d'importance communale.

Les articles L.313-1 VI et R. 313-16 du code de l'urbanisme disposent que le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié sur demande de l'autorité compétente au Préfet si la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduit pas un espace boisé classé, ce qui est le cas.

La présente étude porte sur la partie technique de la procédure de modification.

## LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La Ville d'Angoulême travaille sur un projet de reconversion de friche avec un porteur de projet sur l'ancien site ENGIE, situé à flanc de coteau du rempart nord-est du plateau du centre-ville, entre la ville haute et le quartier bas de l'Houmeau et de la gare.

La reconversion de ce site est un enjeu majeur pour la commune puisque le foncier (1,5ha) va permettre la réalisation de projets mixtes aux portes de la ville ancienne. Sa situation sur un coteau végétalisé est déterminante dans le paysage depuis tous points.

L'OAP sectorielle du PSMV est donc très prescriptive pour protéger le paysage et les perspectives vers le plateau, notamment sur la constructibilité et les volumétries.

Elle impose par exemple une variété dans la hauteur des bâtiments ainsi qu'un épannelage pour garantir une insertion paysagère la plus discrète et qualitative possible, dans un environnement architectural et paysager patrimonial très sensible, tout en permettant les conditions optimum d'ensoleillement est/ouest, sur une orientation nord.

Au regard de l'évolution du contexte du projet, les règles doivent être adaptées, tout en conservant l'esprit initial décrit ci-dessus.



## LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les modifications s'appuient sur des objectifs identifiés au regard de l'évolution du contexte du projet. Il ressort que les règles doivent être adaptées, tout en conservant l'esprit initial décrit ci-dessus.

### OBJECTIF EN RELATION AVEC LES ESPACES LIBRES

- ✓ Favoriser la requalification de la rue de Bordeaux

### OBJECTIFS CONCERNANT LA CONSTRUCTIBILITE

- ✓ Tirer le meilleur parti de l'ensemble bâti des années 1960, au sud-ouest du site
- ✓ Assurer une meilleure insertion des bâtiments par rapport à la rue de Bordeaux.

## A. MODIFICATIONS DE L'OAP N°1

### 1. RAPPEL DE QUELQUES ELEMENTS D'ANALYSE DE L'OAP

#### SITUATION ET ETAT DES LIEUX

A mi pente entre le plateau et les quartiers bas de l'Houmeau et de la gare, le site est bordé au sud par la rue de Bordeaux, intégrée dans le réseau viaire ceinturant l'éperon et permettant le contournement de l'hyper-centre. Ce bouclage est relié aux grandes voies de dessertes vers Paris au nord (rue de Paris qui rejoint la RN10) et Bordeaux à l'ouest.

Le site s'inscrit dans le coteau nord, très végétalisé. Cette perception verte est essentielle dans la lecture de la ville.












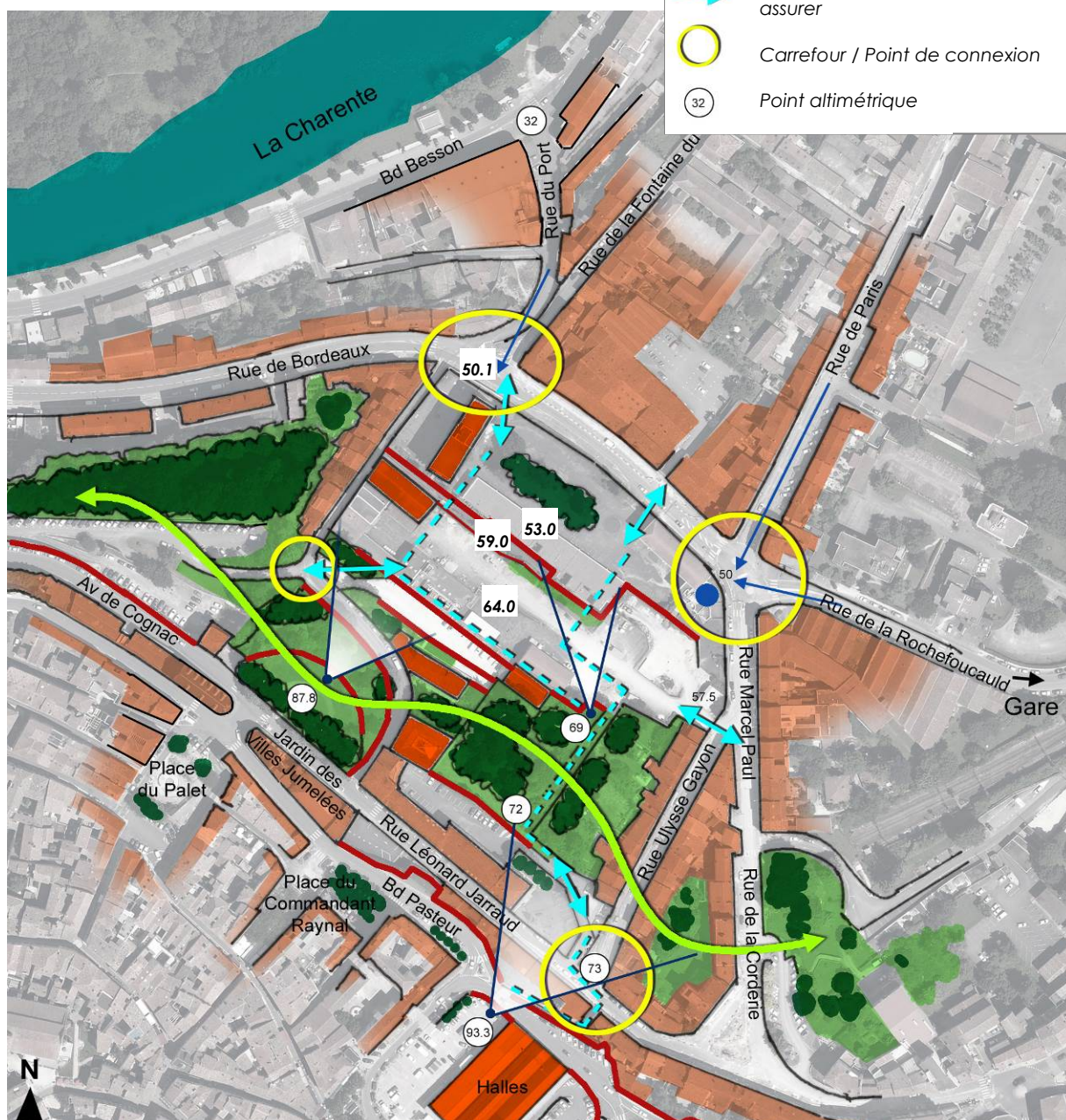
Vue aérienne prise du nord vers le sud (ville haute) mettant en évidence la continuité verte du coteau et l'échelonnement des bâtiments sur le coteau

## LES COMPOSANTES IDENTITAIRES ET LES ATOUTS DU SITE

Cette carte révèle les composantes identitaires du site et ses potentialités :

- . Une situation privilégiée en articulation entre ville haute et ville basse
- . Des points de connexions et des liaisons à créer, en particulier pour des circulations douces
- . Des continuités vertes très marquantes dans le paysage du front sud du plateau à conforter
- . Une organisation en terrasses délimitées par des murs de soutènement anciens devant constituer le socle de l'aménagement du site
- . Une emprise importante (près de 1,5 ha sans le jardin sud), permettant d'accueillir des fonctions et usages impossibles à intégrer sur le plateau

	Mur de soutènement / rempart
	Masse boisée
	Continuité végétale à maintenir et à conforter
	Vue cadrée
	Point focal
	Perspective / belvédère
	Accès au site / liaison piétonne à assurer
	Carrefour / Point de connexion
	Point altimétrique



## 2. DETAILS DES MODIFICATIONS DE L'OAP

Les planches suivantes détaillent de façon synthétique d'une part, les principes maintenus dans l'OAP, d'autre part les modifications réglementaires proposées.

### 2.1. LIAISONS, ENVIRONNEMENT ET ESPACES LIBRES

#### LES PRINCIPES MAINTENUS DANS L'OAP : LIAISONS AVEC L'ENVIRONNEMENT



#### CONNEXIONS DOUCES ENTRE VILLE HAUTE ET BASSE

##### ✓ Vers le sud :

- . Avec l'îlot du Port et les berges de la Charente
- . Avec le quartier de l'Houmeau
- . Avec la gare

##### ✓ Vers le nord :

- . Vers la place du Palet en desservant le parking de l'avenue de Cognac
- . Vers la place des Halles par l'escalier existant entre la rue Léonard Jarraud et le boulevard Pasteur

#### Dessertes mécaniques envisageables ▲

- ✓ A l'ouest : dans le parking de l'avenue de Cognac réaménagé (voir OPA sur ce site)
- ✓ A l'est : à l'emplacement d'un bâtiment précaire ou dans le parking rue Léonard Jarraud

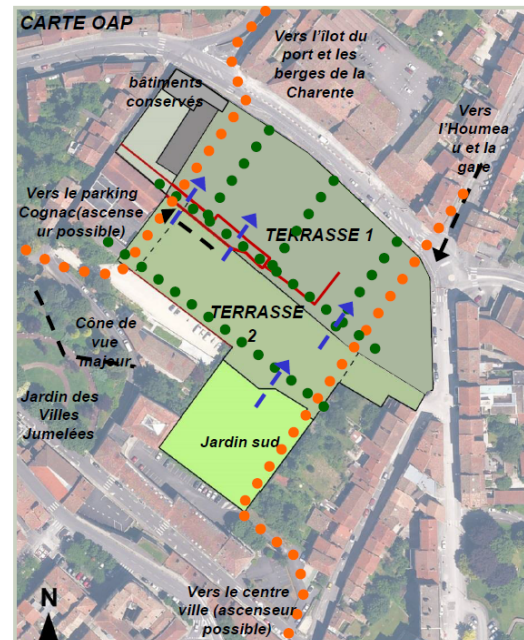
#### LES PRINCIPES MAINTENUS DANS L'OAP : ENVIRONNEMENT ET ESPACES LIBRES

##### ACCES, DESSERTES INTERNES ET VUES

- ✓ Favoriser la création d'un réseau de circulations douces internes connecté au site
- ✓ Offrir des vues vers le grand paysage
- ✓ Dégager des perspectives internes et vers le site

##### SOCLE ET TRAME VERTE

- ✓ Mettre en valeur les portions des murs
- ✓ Assurer les continuités vertes avec le coteau : créer des espaces végétalisés parallèles et perpendiculaires au coteau
- ✓ Préserver le jardin sud
- ✓ Aménager des espaces de convivialité le long des cheminements et prévoir des plantations d'arbres de haute tige



## LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES PROPOSEES : ESPACES LIBRES

**Objectif :** Favoriser la requalification de la rue de Bordeaux en l'élargissant vers le sud et la végétalisant

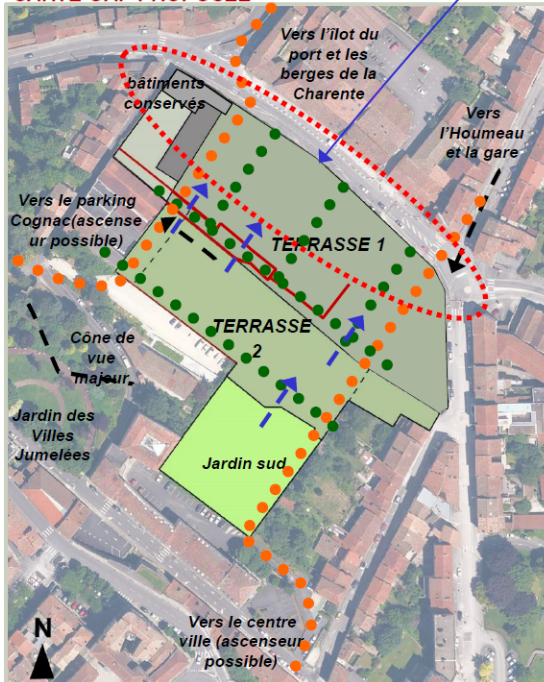
✓ **Conséquences :**

- ✓ déplacer le mur de soutènement longeant la rue vers le sud
- ✓ créer une bande végétalisée modulée, pouvant éventuellement recevoir un alignement d'arbres

✓ **Impératifs :**

- ✓ l'emprise de la bande végétalisée est à définir en fonction du projet, en particulier de l'implantation des bâtiments nouveaux
- ✓ le nouveau mur doit être implanté en retrait de l'existant
- ✓ Il sera réalisé en pierre de Sireuil massive et pourra constituer le soubassement des bâtiments nouveaux

**CARTE OAP PROPOSEE**



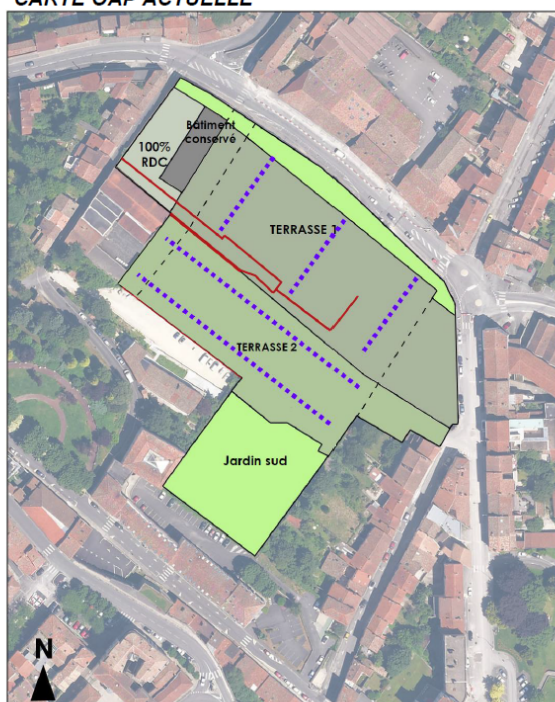
## 2.2. LA CONSTRUCTIBILITE

**Nota :** Les principes de l'OAP restent identiques. La modification de la carte a pour but la mise en conformité avec les modifications proposés dans les planches précédentes « : « espaces libres »

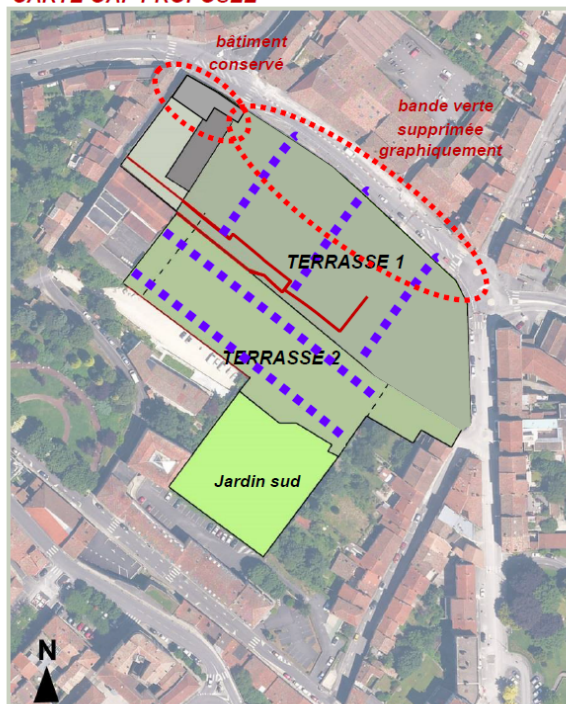
### LES PRINCIPES MAINTENUS DANS L'OAP : CONSTRUCTIBILITE

- ✓ Insérer les constructions dans les zones définies sur chaque terrasse
- ✓ Constructibilité dans les zones vertes du document graphique, correspondant aux « Emprises constructibles maximales » du PSMV
- ✓ limites définies par le règlement
- ✓ Orientation dominante des bâtiments
- ✓ Terrasse 1 : perpendiculaire à la rue de Bordeaux
- ✓ Terrasse 2 : parallèle à la rue de Bordeaux

CARTE OAP ACTUELLE



CARTE OAP PROPOSEE





## LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES PROPOSEES : **CONSTRUCTIBILITE**

**Objectif pour la terrasse 1 :** assurer une meilleure insertion des bâtiments par rapport à la rue de Bordeaux

✓ **Conséquences :**

- ✓ **Implanter les bâtiments futurs à l'aplomb du nouveau mur de soutènement envisagé** -----
- ✓ **Simplifier les gabarits et réduire la hauteur des bâtiments**

### REDACTION REGLEMENTAIRE ACTUELLE (en bleu)

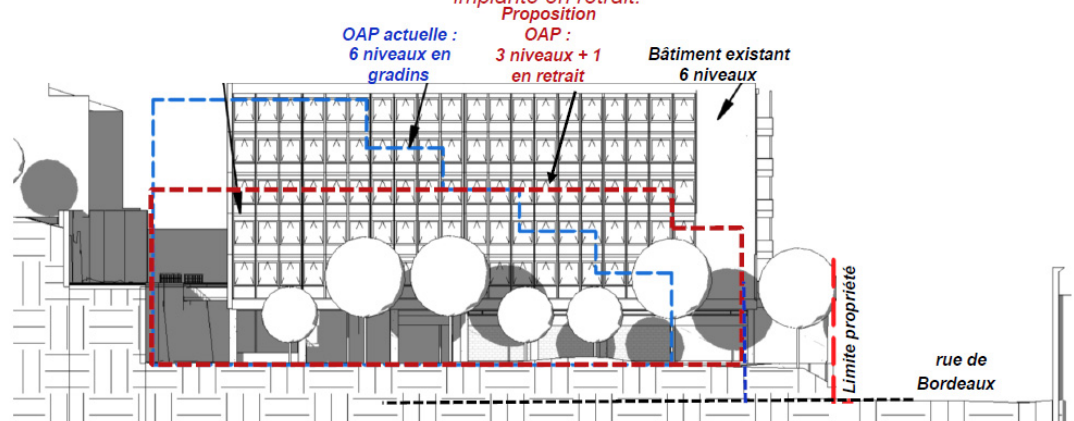
✓ **Gabarit maximum des constructions de la terrasse 1 :**

- ✓ Le gabarit est défini par l'emprise constructible et par la hauteur maximale. Elle est de :
- ✓ 60% de l'ECM pour le niveau 1, soit 4 mètres.
- ✓ 50% de l'ECM pour les niveaux 2 et 3, soit 10 mètres.
- ✓ 30% de l'ECM pour les niveaux 4 et 5, soit 16 mètres.
- ✓ 20% de l'ECM pour le niveau 6, soit 20 mètres.
- ✓ Les niveaux 3 à 6 seront implantés en retrait selon une oblique de 30° prise à partir du niveau 2.

### REDACTION REGLEMENTAIRE PROPOSEE (en rouge)

✓ **Gabarit maximum des constructions de la terrasse 1 :**

- ✓ L'emprise constructible maximale est de 60%
- ✓ Les bâtiments doivent comporter au plus 4 niveaux, le dernier niveau (R+3) doit impérativement être implanté avec un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à la façade
- ✓ La hauteur maximale des bâtiments doit être de :
- ✓ 10 m à l'égout pour les trois premiers niveaux
- ✓ 13 m à l'égout ou l'acrotère pour le 4ème niveau implanté en retrait.

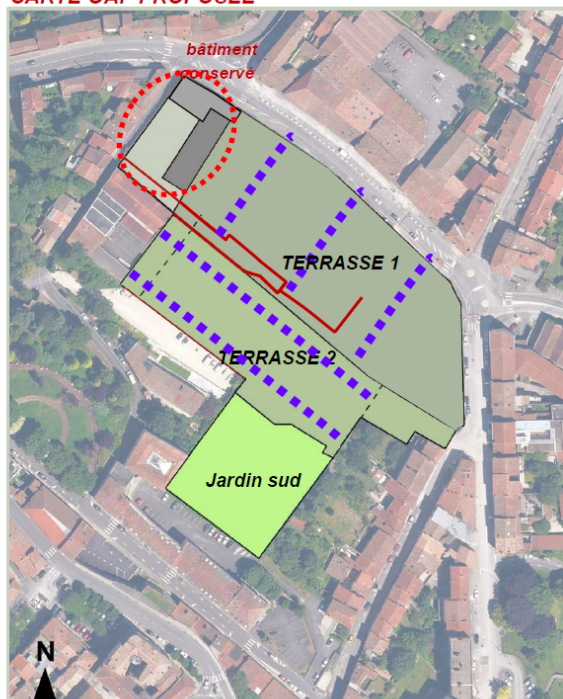


**Objectif pour les bâtiments existants :** tirer le meilleur parti de l'ensemble bâti des années 1960

✓ **Conséquences :**

- ✓ **Conserver le bâtiment d'angle constituant le soubassement :** changement de classification dans la légende du PSMV
- ✓ **Supprimer la constructibilité de la cour au profit d'un aménagement paysager pouvant recevoir quelques places de stationnement :** changement de classification dans la légende du PSMV

### CARTE OAP PROPOSEE



### 3. PIECE ECRITE DE L'OAP : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA MODIFICATION

#### OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT VERSION AVANT

##### PRINCIPES GENERAUX

*L'orientation d'aménagement doit permettre de tirer parti du dénivelé du site et des terrasses existantes, pour permettre l'implantation de bâtiments s'intégrant dans la silhouette générale de la ville et en continuité avec les coteaux boisés limitrophes. Dans cette optique, la végétalisation des couvertures doit être privilégiée. Les objectifs et orientations d'aménagement retenus dans l'OAP s'appuient sur les composantes identitaires. Trois thèmes sont retenus :*

*. **Les accès, les dessertes internes et les vues**, qui visent à créer à minima, deux circulations douces connectés au nord-ouest, au parking de la rue Cognac, qui devrait être réaménagé et doté d'un ascenseur ; au nord-ouest, une liaison vers le port et les berges de Charente. Au sud-est, la circulation traverse le jardin pour rejoindre la rue Léonard Jarreau et le centre-ville ; au nord-est, on privilégie l'accès au quartier de l'Houmeau et à la gare, par la nouvelle passerelle.*

*Dans l'ensemble du site, on doit ménager des vues vers le grand paysage, à partir des promenades et de belvédères. On doit également maintenir une perspective vers la façade à fronton de l'ancien atelier de réparation.*

*. **Pour le socle et la trame verte**, l'OAP prescrit la mise en valeur des murs de soutènement des terrasses, dont le niveau actuel doit constituer l'assise des bâtiments.*

*Une bande végétalisée, pouvant éventuellement recevoir un alignement d'arbres, doit être maintenue le long de la rue de Bordeaux, afin de mettre à distance cette artère qui, même requalifiée en boulevard urbain, restera très passante.*

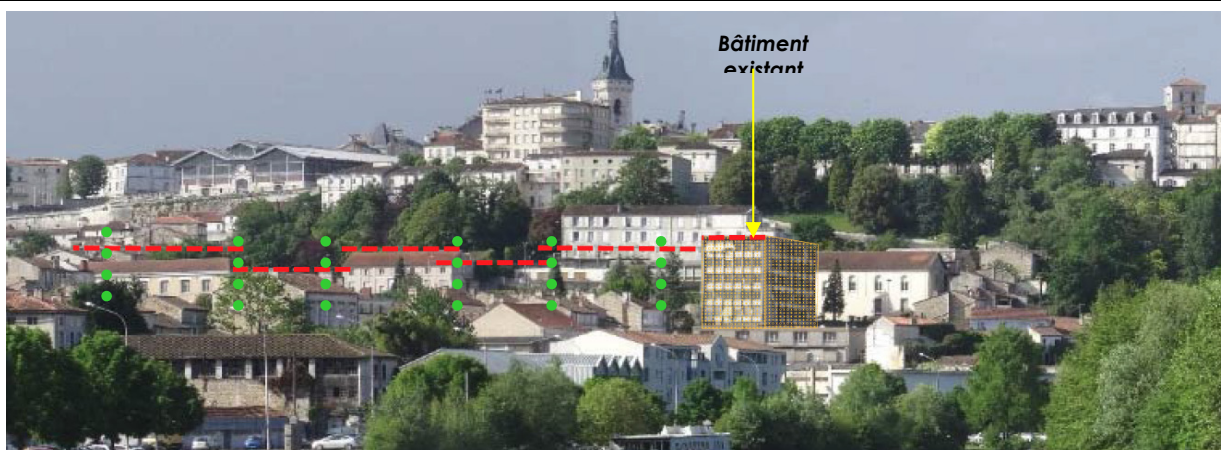
*Enfin, la végétation doit être présente dans l'ensemble du site, soit en pleine terre, entre les bâtiments pour la terrasse nord, soit sous forme de toitures terrasse végétalisées intensives, c'est-à-dire avec une épaisseur de terre d'environ 1,5 à 2 mètres, pour pouvoir planter des arbres.*

*. **En termes de constructibilité**, les propositions visent à insérer discrètement les constructions dans le site. A cet effet :*

*. La terrasse nord recevra les bâtiments les plus hauts. Leur orientation privilégiée sera perpendiculaire à la rue de Bordeaux, afin d'éviter un front bâti très présent face aux constructions à deux étages de la rive nord de la voie. Dans la même optique, au-dessus du deuxième étage, les niveaux seront implantés en retrait. Les espaces entre les bâtiments doivent favoriser les porosités visuelles et la présence de végétation.*

*. La terrasse sud pourra recevoir des constructions de grande emprise, dans la mesure où elles sont couvertes en terrasse jardin, permettant la plantation d'arbres de haute tige.*

*La vue à partir des berges de l'état des lieux, a permis de caller les gabarits moyens des bâtiments et leur orientations privilégiées.*



**Principe de gabarits maximal des niveaux les plus en retrait** (en rouge) : hauteurs variables, bâtiments les plus bas dégagant les masses végétales, les plus hauts implantés devant les fronts bâtis

**Principe de morcellement des emprises bâties** afin d'éviter un front bâti très présents, de percevoir les murs de soutènement et de favoriser la continuité verte du coteau par des percées végétalisées.

**Nota : les modifications du texte sont portées en rouge**

**Le schéma de principe est conservé**

### **PRINCIPES GENERAUX**

**L'orientation d'aménagement doit permettre de tirer parti du dénivelé du site et des terrasses existantes, pour permettre l'implantation de bâtiments s'intégrant dans la silhouette générale de la ville et en continuité avec les coteaux boisés limitrophes. Dans cette optique, en cas de couverture terrasse des bâtiments la végétalisation des couvertures doit être privilégiée.**

**Les objectifs et orientations d'aménagement retenus dans l'OAP s'appuient sur les composantes identitaires. Trois thèmes sont retenus :**

. **Les accès, les dessertes internes et les vues** : les propositions visent à créer à minima, deux circulations douces connectés, l'une à l'ouest du site, vers le parking de la rue Cognac (qui devrait être réaménagé et doté d'un ascenseur) prolongée au nord, par une liaison vers le port et les berges de Charente. La seconde à l'est, cette circulation traverse le jardin au sud, pour rejoindre la rue Léonard Jarreau et le centre-ville ; au nord, on privilégie l'accès au quartier de l'Houmeau et à la gare, par la nouvelle passerelle.

Dans l'ensemble du site, on doit ménager des vues vers le grand paysage, à partir de promenades et de belvédères. On doit également maintenir une perspective vers la façade à fronton de l'ancien atelier de réparation protégé par le PSMV.

. **Pour le socle et la trame verte** : l'OAP prescrit la mise en valeur des murs de soutènement des terrasses, dont le niveau actuel doit constituer l'assise des bâtiments. **Le remplacement du mur de soutènement longeant la rue de Bordeaux pourra être envisagé. Il sera réalisé en pierre de Sireuil massive et pourra constituer le soubassement des bâtiments nouveaux. Cette solution n'est envisageable que si le nouveau mur est implanté en retrait de l'existant, afin d'élargir l'emprise de la rue de Bordeaux et de créer une bande végétalisée, pouvant éventuellement recevoir un alignement d'arbres.**

Enfin, la végétation doit être présente dans l'ensemble du site, soit en pleine terre, **entre les bâtiments, soit sous forme de toitures terrasse végétalisées intensives.**

. **En termes de constructibilité** : les propositions visent à insérer discrètement les constructions dans le site. A cet effet :

. La terrasse nord recevra les bâtiments les plus hauts. Leur orientation privilégiée sera perpendiculaire à la rue de Bordeaux, afin d'éviter un front bâti très présent face aux constructions à deux étages de la rive nord de la voie. **Dans la même optique, au-dessus du deuxième étage (surmontant le soubassement là où il existe) l'éventuel dernier niveau sera implanté en retrait.** Les espaces entre les bâtiments doivent favoriser les porosités visuelles et la présence de végétation.

. La terrasse sud pourra recevoir des constructions de grande emprise, dans la mesure où elles sont couvertes en terrasse jardin, permettant la plantation d'arbres de haute tige. **Elle pourra aussi rester libre de constructions, et être traitée en jardin et/ou en parc de stationnement paysager, en favorisant la perméabilité des sols et une forte présence végétale.**

**ACCES, DESSERTES INTERNES ET VUES** (voir schéma de principe ci-dessous)

. **Créer un réseau de circulations douces internes au site** connecté à l'environnement (liaisons piétonnes et mécaniques : escalators, ascenseurs...) ●●●●

. **Favoriser :**

- . **les vues vers le grand paysage** partir des circulations et de belvédères aménagés dans le site - - - - ->
- . **les perspectives internes et vers le site :** percées visuelles entre les bâtiments et perspective vers le bâtiment protégé, vues à partir des rues - - - - ->

**SOCLE ET TRAME VERTE**

- . **Mettre en valeur les portions des murs** de soutènement d'intérêt (parties à arcades)
- . **Favoriser la requalification de la rue de Bordeaux :** bande de recul végétalisée
- . **Assurer les continuités vertes avec le coteau :** ●●●●
- . **Préserver le jardin sud**
- . **Créer des espaces végétalisés parallèles et perpendiculaires au coteau,** pouvant prendre la forme de terrasses végétalisées (Épaisseur de terre minimale : 1,50m)
- . **Prévoir des plantations d'arbres de haute tige** structurant le site
- . **Aménager des espaces de convivialité le long des cheminements :** placettes, jardins...



Les indications graphiques constituent des principes :  
Les implantations sont à définir par un projet

**Nota** : les modifications du texte sont portées en rouge

Le schéma de principe est conservé

**ACCES, DESSERTES INTERNES ET VUES** (voir schéma de principe ci-dessous)

Favoriser :

- . **la création d'un réseau de circulations douces internes au site connecté à l'environnement** (liaisons piétonnes et mécaniques : escalators, ascenseurs...) ●●●●
- . **les vues vers le grand paysage** à partir des circulations et de belvédères aménagés dans le site - - - - ➔
- . **les perspectives internes et vers le site** : percées visuelles entre les bâtiments et perspective vers le bâtiment protégé, vues à partir des rues - - - - ➔

**SOCLE ET TRAME VERTE**

- . **Mettre en valeur les portions des murs** de soutènement d'intérêt (parties à arcades en particulier)
- . **Favoriser la requalification de la rue de Bordeaux**, avec la création d'une bande végétalisée permettant d'élargir la rue. Son emprise est à définir en fonction du projet.
- . **Assurer les continuités vertes avec le coteau** : ●●●●
- . **Préserver le jardin sud**
- . **Créer des espaces végétalisés parallèles et perpendiculaires au coteau**, pouvant prendre la forme de terrasses végétalisées (épaisseur de terre minimale : 1,50m)
- . **Prévoir des plantations d'arbres de haute tige** structurant le site.
- . **Aménager des espaces de convivialité le long des cheminements** : placettes, jardins...

## **CONSTRUCTIBILITE**

*(Voir schéma suivant)*

. **Les constructions doivent être insérées dans les zones constructibles définies sur chaque terrasse** (zones gris-vert du schéma suivant) **correspondant aux emprises constructibles maximales du document graphique du PSMV** (ECM de la légende) à partir de leur niveau existant (cotes NGF).

. **Orientation des bâtiments** (pointillés mauves):

. **de la terrasse 1** : perpendiculaires à la rue de Bordeaux

. **de la terrasse 2** : parallèles à la rue de Bordeaux

. **Les étages supérieurs doivent être en gradin, du nord-ouest vers le sud-ouest.** La partie la plus haute étant située au-sud-ouest, favorisant des terrasses végétalisées vers la Charente et permettant de créer un velum plus bas côté rue de Bordeaux, en cohérence avec les immeubles existants

. **Une variété dans la hauteur des bâtiments doit être recherchée** : les bâtiments les plus bas devant permettre de dégager au maximum la vue.

### **Gabarit maximum des constructions de la terrasse 1 :**

**Le gabarit est défini par l'emprise constructible (ECM) et par la hauteur maximale par niveaux et la cote maximale de hauteur** hors tout. Elle est de :

. 60% de la surface de l'ECM pour le niveau 1, soit 4 mètres.

. 50% de la surface de l'ECM pour les niveaux 2 et 3, soit 10 mètres.

. 30% de la surface de l'ECM pour les niveaux 4 et 5, soit 16 mètres.

. 20% de la surface de l'ECM pour le niveau 6, soit 20 mètres.

**Les niveaux 3 à 6 seront implantés en retrait par rapport à la limite nord-ouest de l'emprise constructible** (parallèlement à la rue de Bordeaux), **selon une oblique de 30° prise à partir du p haut du niveau 2.**

### **Gabarit maximum des constructions de la terrasse 2 :**

**Le gabarit est défini par l'emprise constructible (ECM) et par la hauteur maximale par niveaux et la cote maximale de hauteur.** Elle est de :

. 80% de la surface de l'ECM pour le niveau 1, soit 4 mètres.

. 60% de la surface de l'ECM pour le niveau 2, soit 8 mètres.

(en comptant l'épaisseur des dalles végétalisées).

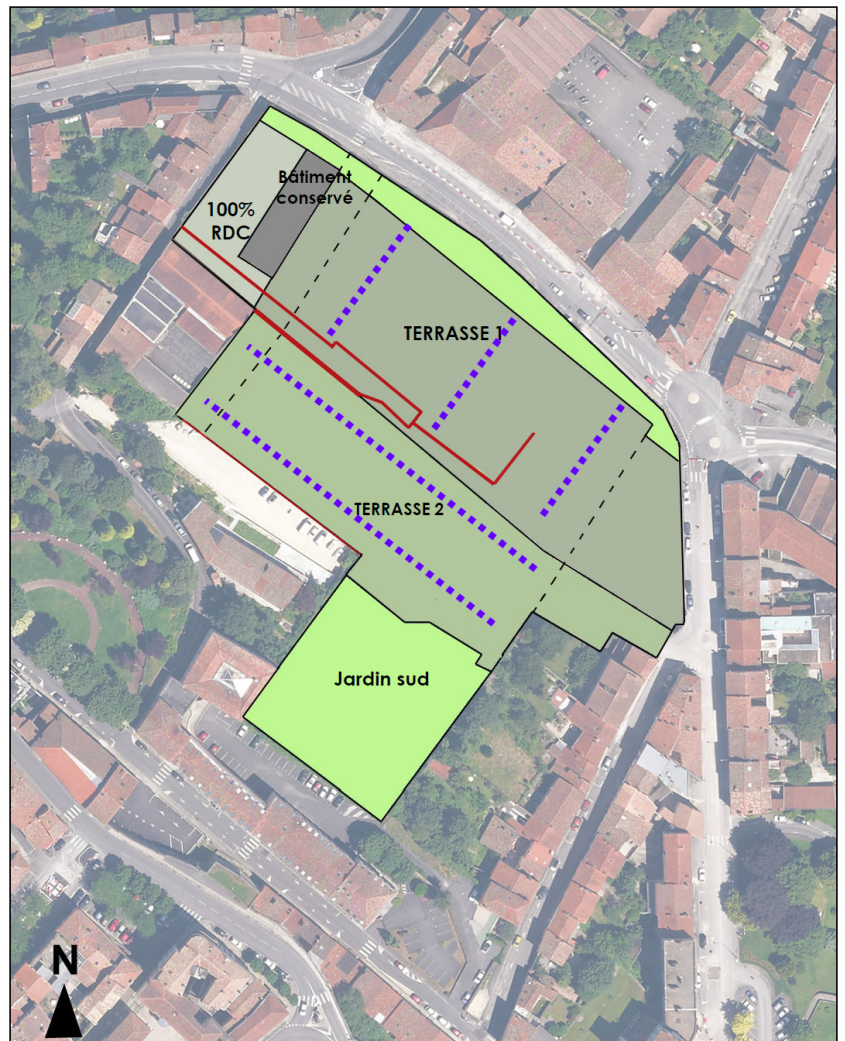
**ORIENTATIONS  
COMPLEMENTAIRES**

. **Traiter très soigneusement les toitures** (5<sup>ème</sup> façade) : sous forme de terrasses végétalisées accessibles (jardins).

. **Aménager les espaces libres résiduels non construits en espaces verts**

. **Maintenir le gabarit actuel du bâtiment conservé au sud-ouest,**

. **Pour l'aspect architectural, se référer au règlement du PSMV concernant les bâtiments nouveaux.**



Les indications graphiques constituent des principes : Les implantations sont à définir par un projet

## OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT VERSION APRES

**Nota** : les modifications du texte sont portées en rouge

**Le schéma de principe est conservé**

### CONSTRUCTIBILITE

La vue à partir des berges de l'état des lieux, a permis de caller les gabarits moyens des bâtiments et leur orientations privilégiées.

. **Les constructions doivent être insérées dans les zones constructibles définies sur chaque terrasse** (zones gris-vert du schéma suivant) **correspondant aux emprises constructibles maximales du document graphique du PSMV** (ECM de la légende) à partir de leur niveau existant.

. **Orientation dominante des bâtiments** ■■■■■■

. **de la terrasse 1** : perpendiculaires à la rue de Bordeaux

. **de la terrasse 2** : parallèles à la rue de Bordeaux

**Gabarit maximum des constructions de la terrasse 1 :**

**L'emprise constructible maximale est de 60% de la surface de l'ECM défini dans le document graphique du PSMV.**

**Les bâtiments doivent comporter au plus 4 niveaux, le dernier niveau (R+3) doit impérativement être implanté avec un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à la façade donnant sur la rue de Bordeaux, afin d'assurer une cohérence avec les immeubles existants du côté opposé de la rue de Bordeaux.**

**La hauteur maximale de bâtiments doit être de :**

. 10 mètres à l'égout pour les trois premiers niveaux (au-dessus du soubassement quand il existe)

. 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour le quatrième niveau implanté en retrait.

**Gabarit maximum des constructions de la terrasse 2 :**

**Le gabarit est défini par l'emprise constructible (ECM) par la hauteur maximale par niveaux et la cote maximale de hauteur. Elle est de :**

. 80% de la surface de l'ECM pour le niveau 1, soit 4 mètres.

. 60% de la surface de l'ECM pour le niveau 2, soit 8 mètres. (en comptant l'épaisseur d'éventuelles dalles végétalisées).

### ORIENTATIONS COMPLEMENTAIRES

. **Traiter très soigneusement les toitures** (5<sup>ème</sup> façade) :

. Soit sous forme de **terrasses végétalisées intensives**.

. Soit avec des couvertures traditionnelles à pentes, couvertes de tuiles canal.

**Aucune émergence ou accessoire technique ne doit être visible, à l'exception de sorties discrètes ou de massifs de cheminées.**

. **Aménager les espaces libres résiduels** non construits en jardins, espaces verts **de pleine terre et/ou parcs de stationnement paysagers**.

. **Maintenir le gabarit actuel des bâtiments conservés au sud-ouest**

. **Pour l'aspect architectural, se référer au règlement du PSMV concernant les bâtiments nouveaux**



## B. MODIFICATIONS DU REGLEMENT

### 1. LE REGLEMENT ECRIT : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA MODIFICATION

La modification de l'OAP se traduit dans le règlement écrit, qui édicte des règles de gabarit spécifiques au secteur de projet du site Engie.

#### REGLEMENT ECRIT VERSION AVANT

### CHAPITRE 4 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

#### 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 2.5. IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS DE PROJET

#### 2.5.2. SECTEURS DE PROJET A REGLES SPECIFIQUES : N°1 : ANCIEN SITE ENGIE

**Nota :** Ce secteur de projet fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation localisées (OAP).

**Les étages supérieurs doivent être en gradin**, la partie la plus haute étant située au-sud-ouest, favorisant des terrasses végétalisées vers la Charente et permettant de créer un velum plus bas côté rue de Bordeaux, en cohérence avec les immeubles existants.

#### **. Gabarit maximum des constructions de la terrasse 1 :**

**Le gabarit est défini par l'emprise constructible (ECM) et par la hauteur maximale par niveaux et la cote maximale de hauteur** hors tout. Elle est de :

- . 60% de la surface de l'ECM pour le niveau 1, soit 4 mètres.
- . 50% de la surface de l'ECM pour les niveaux 2 et 3, soit 10 mètres.
- . 30% de la surface de l'ECM pour les niveaux 4 et 5, soit 16 mètres.
- . 20% de la surface de l'ECM pour le niveau 6, soit 20 mètres.

**Les niveaux 3 à 6 seront implantés en retrait par rapport à la limite nord-ouest de l'emprise constructible** (parallèlement à la rue de Bordeaux), **selon une oblique de 30° prise à partir du point le plus haut du niveau 2.**

## CHAPITRE 4 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

### 2. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

#### 2.5. IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS DE PROJET

##### 2.5.2. SECTEURS DE PROJET A REGLES SPECIFIQUES : N°1 : ANCIEN SITE ENGIE

**Nota :** Ce secteur de projet fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation localisées (OAP).

#### **. Gabarit maximum des constructions de la terrasse 1 :**

**L'emprise constructible maximale est de 60%**

Les bâtiments doivent comporter au plus 4 niveaux, le dernier niveau (R+3) doit impérativement être implanté avec un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport à la façade.

**La hauteur maximale des bâtiments** doit être de :

- . 10 m à l'égout pour les trois premiers niveaux
- . 13 m à l'égout ou l'acrotère pour le 4ème niveau implanté en retrait.

#### **. Gabarit maximum des constructions de la terrasse 2 :**

**Le gabarit est défini par l'emprise constructible (ECM) et par la hauteur maximale par niveaux et la cote maximale de hauteur.** Elle est de :

- . 80% de la surface de l'ECM pour le niveau 1, soit 4 mètres.
  - . 60% de la surface de l'ECM pour le niveau 2, soit 8 mètres.
- (en comptant l'épaisseur des dalles végétalisées).

## 2. LE REGLEMENT GRAPHIQUE : COMPARAISON ENTRE LA VERSION INITIALE ET LA MODIFICATION

Cette planche détaille de façon synthétique les modifications réglementaires proposées dans le document graphique

### LES CONSTRUCTIONS

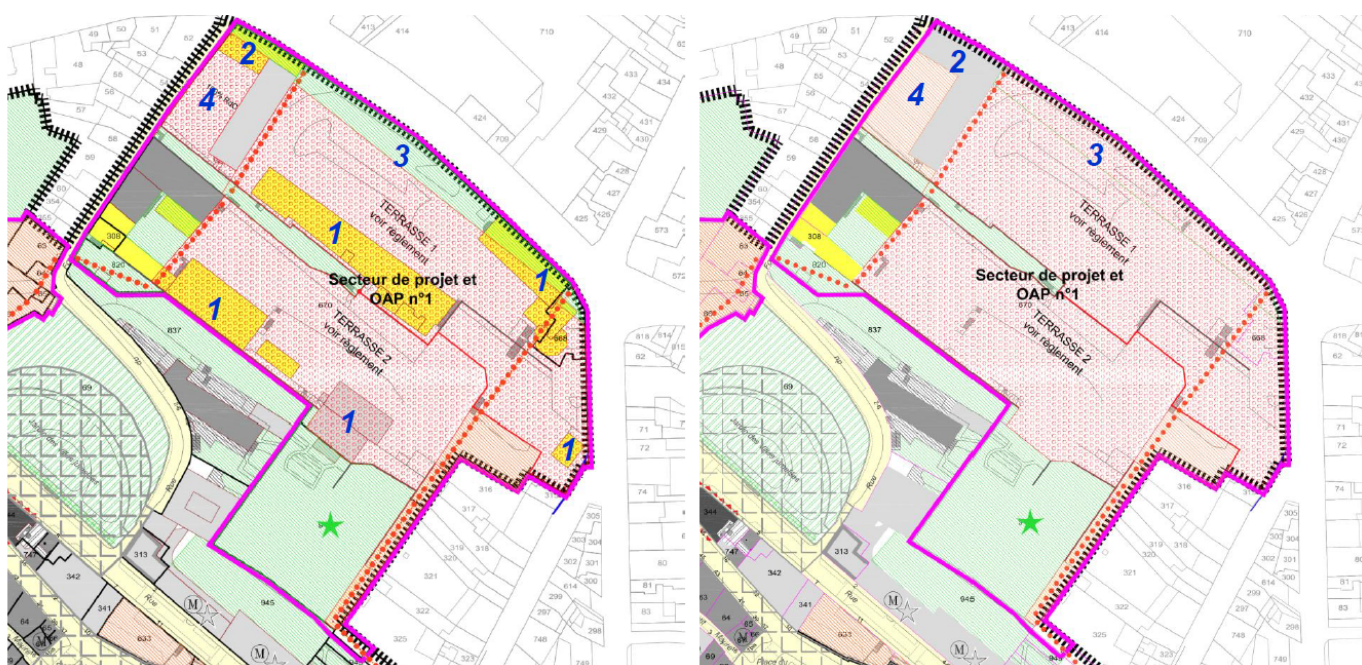
- 1 – Mise à jour : suppression des bâtiments aujourd'hui démolis** : légende portés en jaune (démolition imposée) ou « gris clair » (pouvant être conservé ou démolis)
- 2 - Possibilité de conserver le bâtiment de l'angle nord-ouest** : légende « immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démolit »

### LES ESPACES LIBRES

- 3 - Gestion de la bande verte le long de la rue de Bordeaux dans l'emprise constructible de la terrasse 1** : légende « emprise constructible maximale » au lieu de « espace protégé pour la qualité du paysage urbain »
- 4 - Cour ouest : maintien d'un espace libre devant être requalifié (perméabilité des sols, végétalisation)** : légende « espace à requalifier et/ou à aménager » au lieu « d'emprise constructible maximale »

PLAN REGLEMENTAIRE VERSION AVANT

PLAN REGLEMENTAIRE VERSION APRES



## 2.1. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS CONCERNANT LES BATIMENTS

. **Application du PSMV** : l'ensemble bâtiments correspondant à la légende « immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » est aujourd'hui démolie 5JAUNE DU DOCUMENT GRAPHIQUE. **Ils sont donc supprimés du document graphique.**

**EXTRAIT DU REGLEMENT : IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Représenté sur le PSMV par un aplat de couleur jaune.**

Cette légende fait référence à des immeubles portant atteinte à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et/ou présentant de mauvaises conditions de salubrité, de sécurité et/ou d'hygiène.

. **Bâtiments conservés au nord-ouest du site** (angle des rue de Bordeaux et du Fort de Vaux) : La légende suivante : « Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démolie », remplace le classement en « jaune » (voir définition ci-dessus).

**Justification** : Cette option se justifie par le fait que ces bâtiments constituent une entité architecturale avec l'immeuble principal.

**EXTRAIT DU REGLEMENT : IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE POUVANT ETRE CONSERVE, AMELIORE, OU DEMOLI**

**Représenté sur le PSMV par un aplat gris clair.**

Cette légende fait référence aux immeubles courants ou dénaturés, dont certains participent à la continuité urbaine. Il s'agit :

- . de bâtiments récents, ne présentant pas d'intérêt patrimonial ;
- . de bâtiments anciens très dénaturés ;
- . de bâtiments secondaires sans intérêt patrimonial (dépendances, bâtiment d'activité...).

Ces immeubles peuvent être :

- . conservés et améliorés ;
- . supprimés et remplacés en particulier dans le cas où ils assurent une continuité bâtie en front de rue ;
- . supprimés et non remplacés, en particulier en cœur d'îlot, si leur suppression contribue à l'aération et à la salubrité du tissu urbain, ou dans le cas d'une opération globale d'aménagement.

## 2.2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS CONCERNANT LES ESPACES LIBRES

. **La cour de l'immeuble conservé donnant sur la rue du Fort de Vaux** : la légende « emprise constructible » à rez-de-chaussée portée sur cet espace est supprimée et remplacé par la légende « Espace à requalifier ou à aménager ».

**Justification** : Dans la mesure où les bâtiments jouxtant cet espace sont conservés, il doit rester libre de constructions (à l'exception de celles de petite taille admises par le règlement) afin de participer au renforcement de la perméabilité des sols et de la végétalisation que prônent le PSMV (règlement portant sur les « espaces protégés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie à dominante minérale ou végétale » et OAP portant sur « le patrimoine paysager et les enjeux de valorisation de la trame verte »)

**EXTRAIT DU REGLEMENT : ESPACE A REQUALIFIER ET/OU A AMENAGER**

**Représenté sur le PSMV par des hachures orange simples.**

Ces espaces nécessitent un travail de requalification ou d'aménagement portant sur le fonctionnement et l'usage (circulation, stationnement, partage de l'espace...) sur l'aspect esthétique et sur le renforcement des équilibres écologiques. Ces espaces correspondent généralement à des surfaces goudronnées à usage de parking à l'emplacement de jardins ou à des cours déqualifiées.

La dominante minérale ou végétale de leur traitement doit répondre aux objectifs de mise en valeur proposés, mis en regard avec les usages envisagés.

Les règles applicables à ces espaces correspondront à celles des « espaces protégés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie à dominante minérale ou végétale » (hachures simples vertes ou noires).

### 2.3. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS CONCERNANT LES EMPRISES CONSTRUCTIBLES MAXIMALES

. **Terrasse 1** : l'emprise constructible est maintenue et étendue au nord jusqu'à la limite de la rue de Bordeaux, avec toutefois l'obligation de conserver une bande verte de quelques mètres, dont l'emprise doit être définie dans le détail, par le projet. Cette modification de l'emprise s'est accompagnée, en compensation, de la réduction des gabarits en hauteur. (voir règlement et OAP)

*Justification* : La suppression sur le document graphique de la bande verte offre une certaine souplesse pour l'implantation des bâtiments le long de la rue de Bordeaux. Elle est couplée avec la possibilité de reculer le mur de soutènement, afin d'élargir l'emprise de la rue et de créer la bande verte à son niveau.

. **Terrasse 2** : Les dispositions concernant la terrasse 2 sont maintenues

**EXTRAIT DU REGLEMENT : EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE (ECM)**

Représentée sur le PSMV par une trame de cercles rouges et l'indication du nombre de niveaux et du coefficient d'emprise au sol.

Cette légende définit précisément les conditions de constructions dans des secteurs dans lesquels le règlement courant est inadapté. «L'emprise constructible maximale» est délimitée graphiquement et accompagnée d'indications concernant la volumétrie (nombre de niveaux admis pour chaque construction) et éventuellement, la densité avec la définition d'un coefficient d'emprise maximal au sol traduit en pourcentage. Il peut parfois être affiné par niveau.