

# Compte-rendu de la Commission locale du Site Patrimonial Remarquable de la ville d'Angoulême

11 octobre 2023

Mairie d'Angoulême – Salon de la Tranchade

## **Membres de la commission locale du SPR présents :**

### Membres de droit :

- Le Président de la Commission : Pascal MONIER
- La Préfète de la Charente : Martine CLAVEL
- La Conseillère en architecture de la DRAC Nouvelle-Aquitaine : Emmanuelle MAILLET
- L'Architecte des Bâtiments de France : Fabien CHAZELAS

### Membres nommés :

- Représentants élus de GrandAngouleme : Philippe VERGNAUD et Pascal MONIER, tous les deux membres titulaires
- Personnalités qualifiées : Stéphane CAUMET (CAUE), Laetitia COPIN-MERLET (Pays d'Art et d'Histoire), Louis ALBAGNAC (Architecte-urbaniste), tous les trois membres titulaires
- Représentant d'association : Laurence LOUBERSAC (Fondation du patrimoine), membre suppléant

### Autres personnes présentes :

- Elisabeth BLANC, Architecte- Conseil
- Valérie CINQUALBRE, Directrice Générale des Services de la Ville d'Angoulême
- Anne-Solenne MATHIEU, DGA Attractivité et développement du territoire de la Ville d'Angoulême
- Bernard VERA, Responsable du service planification de GrandAngouleme
- Héléna GERADIN, service planification de GrandAngouleme
- Pierre-Jean FAUCHARD, instructeur ADS de la Ville d'Angoulême
- Pierre BRIE, responsable du service urbanisme de la Ville d'Angoulême

## **Ordre du jour :**

- **Présentation du projet de modification n°2 du PSMV**
- **Mise à jour du règlement de la commission suite au renouvellement de certains membres**

**M. Monier** introduit la commission locale et l'ordre du jour. Il indique que trois points annexes seront abordés à titre d'information en fin de commission : la convention Action Cœur de Ville 2, les projets de production d'ENR en espaces protégés et l'OAP sur le rempart de l'Est.

**Mme Blanc** commence la présentation du projet de modification du PSMV.

Un rappel sur le contexte historique du site est fait avant de présenter les caractéristiques urbaines et paysagères du site actuel. Elle indique que le site est marqué par un certain dénivelé et par une grande continuité verte d'Est en Ouest.

**M. Monier** précise que le jardin Est appartient au Département. L'objectif est d'ouvrir le site pour permettre des liaisons.

**Madame la Préfète** demande si ce jardin est utilisé par le Département, ce à quoi il est répondu par l'affirmative car cela constitue l'accessoire de ses locaux rue Léonard Jarraud.

**Mme Blanc** reprend sa présentation et aborde la question des perspectives, des cônes de vues et les liens que le site entretient avec le quartier de l'Houmeau. Le site de projet se trouve au croisement de deux trames urbaines perpendiculaires à savoir le plateau et l'Houmeau. Il a donc une situation stratégique. Un focus est fait sur le dénivelé : il y a environ 30m de dénivelé entre la rue de Bordeaux et la rue Léonard Jarraud.

**M. Monier** intervient pour rappeler l'histoire du site qui est aujourd'hui une friche importante à réhabiliter. Il y a des difficultés actuellement à renouveler les espaces en friches en centre-ville. Quelques autres sites sont mentionnés au sein desquels les promoteurs n'arrivent plus à équilibrer financièrement leurs opérations. Il explique ainsi à la commission le contexte dans lequel s'inscrit ce projet et précise que la présente procédure ne répond pas à une injonction d'un porteur de projet mais vise à permettre la reconversion de cette friche.

**M. Chazelas** explique qu'il s'agit d'un morceau de ville extrêmement important couvert avec le PSMV par une servitude d'utilité publique d'intérêt national. Les autres sites en friche du centre-ville hors PSMV restent aussi d'utilité publique puisque le SPR prend le relais sur ces espaces.

**Madame la Préfète** demande quels sont les termes de VINCI.

**M. Monier** explique qu'ils rencontrent des difficultés sur les principes constructifs qui entraîneraient un surcoût de l'opération globale.

**M. Albagnac** demande quel impact cela aurait pour la commune si le projet ne voyait pas le jour.

**M. Monier** rappelle qu'il s'agit avant tout de la résorption d'une friche et détaille le programme prévu sur le site : résidence seniors, logements spécifiques (étudiants), maison médicale. Ce programme d'intérêt collectif a suivi les recommandations du bilan du Programme Local de l'Habitat.

**Mme Blanc** ajoute qu'il s'agit d'un espace urbain important, il y a un intérêt à venir structurer les liaisons entre la ville haute et la ville basse (gare, Charente, Houmeau) et notamment par un réseau de circulations douces.

Elle présente ensuite les points objet de la modification qui sont proposés à la discussion à cette commission :

- Rue de Bordeaux : assouplissement de la bande verte et recul/démolition du mur de soutènement

**M. Caumet** demande à qui appartient le mur de soutènement en limite de propriété sur la rue de Bordeaux qui serait amené à être démoli.

Il lui est répondu qu'il appartient à VINCI.

**M. Chazelas** préconise de ne pas exclure dans le règlement la possibilité de maintenir le mur.

**Mme Blanc** indique que le libellé sera modifié pour ne pas contraindre à la démolition du mur.

**Mme Copin-Merlet** souligne que l'espace où est prévue la bande végétalisée ne se trouve pas sur une très grande longueur entre le bâtiment conservé et la rue Jarraud et s'interroge sur la pertinence de cette règle modifiée.

**Mme Blanc** explique qu'un élargissement de la rue de Bordeaux à cet endroit serait intéressant pour travailler l'ouverture du site par les liaisons douces.

- L'ancien bâtiment restant représente une entité homogène. Il est proposé de supprimer la constructibilité de la cour intérieure, le bâti environnant étant assez dense, pour permettre à l'avenir sa végétalisation.

Pas d'observations sur ce point.

- Constructibilité : la règle du gradinage du bâti pour accentuer la coulée verte est revue par un abaissement de la hauteur.

**Mme Loubersac** demande des précisions. Est-ce que la modification va augmenter les possibilités de construire ?

**Mme Blanc** indique qu'il s'agit simplement d'un assouplissement de la règle pour permettre des solutions constructives variées.

**M. Chazelas** fait plusieurs observations sur les nouvelles règles proposées :

- la préservation de la ressource locale est ce qui fera la qualité d'un projet (il donne l'exemple du mur de soutènement),
- il préconise de mettre l'accent sur la ressource du site et de garder un regard objectif sur le paysage.

Ces deux points sont à renforcer dans le règlement car ils font sens à l'échelle du PSMV.

**Mme Blanc** explique que la ville et les architectes ont mis un point d'orgue sur :

- la nécessité d'éviter un grand front bâti,
- la préservation des espaces verts et le développement de la végétalisation.

**M. Chazelas** conseille de renforcer dans le PSMV la prise en compte de la perspective de la rue de Paris vers le site et le plateau, qui était historiquement la Route Royale de Paris à Angoulême.

**M. Caumet** souligne qu'il a reçu le support trop tardivement pour avoir pu le consulter en détail, il ne pourra donc pas se prononcer sur les règles, il a cependant plusieurs interrogations :

- avec cette modification est-ce que la commune a des garanties que le projet va voir le jour ?
- est-ce que la commune a un regard sur le prix de sortie pour que les programmes soient accessibles aux angoumoisins ?
- sur les espaces verts : la commune pourrait avoir une vision à très long terme et prévoir qu'une partie du foncier lui revienne. Quelles garanties pour la Ville sur ce site ?
- pourquoi les anciens bâtiments ont été démolis ?

**M. Monier** répond sur cette dernière question en indiquant que le propriétaire foncier les avait démolis pour minorer la taxe foncière à verser.

**M. Caumet** estime que le principe de gradinage était intéressant car la ville est construite de cette façon, il présentait un intérêt dans la lecture du paysage. Si cette règle est assouplie, où va-t-on retrouver la diversité bâtie du centre-ville ?

**M.Monier** répond.

Il affirme qu'il n'y a pas de rapport de force entre VINCI et la Ville. La Ville a le souci constant de surveiller les équilibres économiques du projet justement pour contrôler le prix de sortie. L'entreprise n'est pas venue imposer son projet, ce dernier est le fruit de nombreux échanges avec les services compétents qui ont permis d'avoir un regard critique sur le paysage et le bâti pour rationaliser au mieux le projet. Une approche équilibrée pour toutes les parties a pu voir le jour grâce à ces nombreux échanges.

**MMe Loubersac** intervient sur la communication que la Fondation du patrimoine fait sur le SPR auprès des particuliers, en veillant au respect des règles, et s'interroge sur le fait qu'un promoteur privé puisse faire fi du règlement.

**M. Monier** affirme à nouveau que ce n'est pas Vinci qui dicte ses règles. Les nouvelles dispositions du PSMV proposées sont certes assouplies mais ne transigent pas avec la qualité urbaine et celle de l'insertion paysagère des projets de constructions.

**MMe Blanc** souligne que la hauteur sera abaissée ce qui réduira considérablement l'impact paysager du projet.

**M. Chazelas** rappelle que cette commission locale n'est qu'une étape et que la procédure sera soumise avant tout à la concertation publique, et précise que la présentation de ce jour n'est pas la présentation d'une opération d'aménagement.

**MMe Maillet** intervient sur les aspects réglementaires de la procédure. Les personnes publiques associées seront consultées avant l'enquête publique qui sera diligentée par la Préfecture. Elle précise que cette consultation des PPA figurera au dossier d'enquête et ajoute que le procès-verbal de cette commission devra également y être joint.

**M. Vera** ajoute que l'autorité environnementale devra également être consultée en application du code de l'environnement dans le cadre du cas par cas.

**Il est proposé à la commission de procéder au vote :**

0 défavorable
2 abstentions
8 favorables

**M.Monier** ajoute que le règlement doit être modifié pour mettre à jour les deux nouveaux membres de la commission que sont MM. Albagnac et Beffre, architectes et membres de l'association Archi 16.

**MMe Maillet** indique qu'il n'est pas obligatoire que le règlement détaille les membres, cela évitera de l'ajuster à chaque commission.

**Il est acté que le règlement sera repris en ce sens.**

**M. Monier** souhaite aborder les trois points annexes qui sont à titre d'information pour la commission.

- L'OAP du Rempart de l'Est- rue Sauvage, avait été discutée durant la dernière commission locale. Il est indiqué que le projet n'a pas connu de nouveaux développements.
- La convention Action Cœur de Ville 2 sera signée en décembre 2023. De nouvelles thématiques seront traitées : les publics spécifiques, la renaturation, les mobilités, l'eau et les espaces publics.

Enfin, la Ville souhaitait connaître l'avis de la commission sur les projets d'installation d'énergies renouvelables (ENR) en secteurs protégés suite à la loi d'accélération. M. Monier rappelle que lors de l'élaboration du PSMV, il avait été laissée la possibilité de réaliser ces projets s'ils étaient compatibles avec la préservation du patrimoine.

**M. Chazelas** ajoute que le SPR et le PSMV s'inscrivent de fait dans la démarche puisqu'il s'agit de documents durables voués à la préservation des espaces.

**Mme Blanc** propose qu'une réflexion soit menée sur les grands bâtiments qui disposent d'une grande surface de toiture. Elle indique également qu'une OAP générale sur cette thématique existe dans le PSMV et que ce serait peut-être l'occasion de la réexaminer.

**M. Chazelas** va plus loin et conseille de partager ces réflexions avec les services et le public.

**Mme Maillet** informe que c'est un enjeu qui est réfléchi à l'échelle nationale.

Les bâtiments contemporains seraient les supports privilégiés pour accueillir ces installations.

**Madame la Préfète** vient préciser que certaines toitures ne se prêtent pas à accueillir ce type d'installations et par conséquent il s'agit de mener une réflexion globale mais aussi d'apprécier au cas par cas.

Elle indique que la géothermie est une thématique très importante également et informe qu'un arrêté sur l'ajustement du périmètre de captage de Coulonges va lever un obstacle au développement de cette filière.

**Mme Cinqualbre** explique que les bâtiments publics devront en priorité être rénovés énergétiquement dans leur ensemble avant de permettre des projets ENR.

**M. CAUMET** intervient pour demander que les documents supports de la commission soient transmis suffisamment à l'avance pour qu'ils puissent être consultés correctement par les membres de la commission.

La séance est levée.