

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

17/11/2021

Dossier complet le :

17/11/2021

N° d'enregistrement :

2021-11854

1. Intitulé du projet

Réhabilitation et revalorisation d'un ancien site Enedis et réalisation d'un programme immobilier d'une surface de plancher d'environ 12 215 m² au 9 Rue de Bordeaux, à Angoulême (16).

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCCV ANGOULEME FORT DE VAUX

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

DE PASSEMAR Jacques

RCS / SIRET

8 8 4 | 1 0 6 | 6 7 5 | 0 0 0 1 7

Forme juridique

SCCV

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39a Travaux et constructions	Surface de plancher d'environ 12 215 m ² IOTA: rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature Loi sur l'Eau pour le rejet d'eaux pluviales

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en la réhabilitation et l'aménagement de l'ancien site d'Enedis situé au 9 Rue de Bordeaux à Angoulême. Cette opération s'inscrit dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ainsi que dans les "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du Grand Angoulême.

La maîtrise d'ouvrage prévoit la réalisation de trois ensembles :

- Bâtiment A : anciens bureaux réhabilités en logements et local d'activité ;
- Bâtiment B : Résidence séniors ;
- Bâtiment C : Résidence étudiante, maison de santé et en rez-de-chaussée des commerces.

Au total, il est prévu de créer 207 logements, d'une surface de plancher totale de 10 862 m², 243 m² de bureaux, 378 m² de commerces et 732 m² dédiés à un service public/intérêt collectif.

L'ensemble des bâtiments ont déjà été démolis, à l'exception des anciens bureaux d'Enedis qui seront réhabilités.

4.2 Objectifs du projet

Le projet vise la recomposition d'un paysage urbain répondant aux objectifs suivants :

- Proposer une offre diversifiée et qualitative de logements ;
- Requalifier le paysage commercial pour un meilleur dynamisme et une plus grande attractivité du quartier ;
- Donner l'accès aux soins de proximité dans le centre-ville ;
- Accompagner la création d'espaces publics et la rationalisation du stationnement ;
- Valoriser le patrimoine végétal existant ;
- Participer à l'intensification urbaine au centre-ville.

L'ensemble de ces objectifs s'inscrit dans la dynamique intercommunale, retranscrite dans le PADD du PLUi.

L'opération va permettre, sur un terrain déjà artificialisé, de réorganiser l'implantation des bâtiments afin d'optimiser l'espace et ainsi désartificialiser des sols tout en créant des logements, de nouvelles surfaces commerciales en rez-de-chaussée et une maison médicale.

Le projet prévoit de tirer parti du dénivelé du site et des terrasses existantes, pour permettre une intégration des bâtiments dans la silhouette générale de la ville.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Phase travaux d'aménagement et de construction:

- Le passage des réseaux enterrés et de l'ensemble des réseaux divers dans des tranchées,
- L'aménagement des voies nouvelles et des cheminements doux (terrassements, mise en place des couches de fondation et de forme, mise en place des bordures et du revêtement)
- L'aménagement des espaces verts paysagés et des espaces communs (programme de nettoyage doux des espaces naturels conservés et plantations), conservation tant que possible des arbres existants,
- La construction des résidences (terrassements pour les fondations, coulage des dalles, montage des murs, mise en place des charpentes et des ouvertures, toitures, ...) et des places de stationnements.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le terrain sera occupé par une résidence étudiante, une résidence sénior, une maison de santé, des logements et des commerces.

Le projet connaîtra donc la vie classique d'un secteur dédié à l'habitation avec des services de proximité : vie des résidents, production de déchets ménagers et assimilés, consommation d'eau potable, réception de marchandises, ...

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire (Code de l'Urbanisme)

Dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (Code de l'Environnement)

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de l'opération:	13 986 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

9 Rue de Bordeaux
Commune d'Angoulême (16)

Cadastre:
Section AP n°668 et 1002

Coordonnées géographiques¹

Long. 45°39'08"N Lat. 0°09'28"E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites ZNIEFF les plus proches se situent : - à 115 m au Nord : ZNIEFF de type 2 "Vallée de la Charente en Cognac et Angoulême et ses principaux affluents" - 540120111 - à 1,4km : ZNIEFF de type 2 "Vallée de la Charente en amont d'Angoulême" - 540120100
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Classement sonore des infrastructures de transports terrestres Commune d'Angoulême - Arrêté préfectoral du 9 mars 2015 Le projet est concerné par le bruit occasionné de 3 infrastructures : - la Rue de Bordeaux classée catégorie 4 (30m) ; - la Rue Marcel Paul classée catégorie 4 (30m) ; - la voie SNCF Paris-Bordeaux classée catégorie 1 (300m).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit dans le périmètre du secteur sauvegardé du centre ancien d'Angoulême pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2019. Le projet est également situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Angoulême.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'emprise du projet est entièrement artificialisée.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune d'Angoulême est concernée par un PPR Inondation approuvé le 11 mai 2015. Le site du projet n'est pas concerné par les zonages du PPRI.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Deux sites BASIAS sont répertoriés au droit du site : POC1601378 et POC1601567. Ils concernent une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille de 1842 à 1959. C'est un site dont la sensibilité vis à vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est faible.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune d'Angoulême est comprise dans une Zone de Répartition des Eaux.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon les informations communiquées par l'ARS Nouvelle-Aquitaine DD16, le projet n'intercepte pas de captages EDCH.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche se situe à 50 m au Sud-Est du projet : "Quartiers anciens".
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 100 m au Nord du projet : Directive Habitats "Vallée de la Charente entre Angoulême et Cognac et ses principaux affluents (SOLOIRE, BOEME, ECHELLE)" – FR5402009
D'un site classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche se situe à 50 m au Sud-Est du projet : Remparts voies de ceintures et promenades.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera connecté au réseau d'eau potable public existant. Il s'agira de raccorder les bâtiments au réseau EDCH. Ce raccord sera étudié dans le cadre du permis de construire et fera l'objet d'un accord du gestionnaire dudit réseau.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des nivellements seront probablement nécessaires, dans le cadre de la réalisation du programme immobilier. Les déblais seront valorisés sur site ou sur un site de même fond géochimique. Ceux ne pouvant être valorisés seront conduits dans un centre de tri agréé. Le projet s'adapte à la topographie du site afin de minimiser les déblais/remblais.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe dans une zone déjà artificialisée.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé à 100 m du site Natura 2000 "Vallée de la Charente entre Angoulême et Cognac et ses principaux affluents (SOLOIRE, BOEME, ECHELLE)" – FR5402009. Le projet n'est pas de nature à impacter les habitats ou les espèces rencontrées au niveau de ces milieux humides. De plus, l'opération prévoit de gérer ses eaux pluviales, d'un point de vue qualitatif et quantitatif, conformément aux exigences de la Loi sur l'eau. La réalisation d'un dossier loi sur l'eau est prévu en ce sens, afin de minimiser les impacts sur le milieu aquatique et se rapprocher au plus près de la situation et du cycle actuel.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est localisé hors des zones d'inventaire et de protection et des sites inscrits ou classés. Le projet n'engendrera pas de prélèvement d'eaux souterraines au niveau d'une ZRE.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit sur un terrain artificialisé.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune d'Angoulême n'est pas concernée par un PPRT.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune d'Angoulême est concernée par un PPR Inondation. Néanmoins, le projet n'est pas compris dans le zonage réglementaire du PPRI.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Selon l'ARS Nouvelle-Aquitaine DD16, le projet n'intercepte pas de captages EDCH.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet entraînera la circulation d'engins de chantier, cet impact sera temporaire, limité à la phase de travaux. Du fait de la création de logements et de services de proximité, le projet sera à l'origine de nouveaux trafics.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	La phase travaux entraînera des nuisances sonores temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à réduire au maximum les nuisances. En phase d'exploitation, il s'agira d'un secteur d'habitat accompagné de services de proximité (commerces, maison de santé). Le projet sera concerné par le bruit occasionné de 3 infrastructures : la Rue de Bordeaux et la Rue Marcel Paul classées catégorie 4 (30m) et la voie SNCF classée catégorie 1 (300 m).

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La phase travaux pourra entraîner des vibrations temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et à réduire au maximum les nuisances.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des émissions lumineuses pourront être produites par les aménagements (candélabres et logements). L'utilisation éventuelle de candélabres à variation ou détection pourra limiter les émissions lumineuses.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Durant la phase travaux, de faibles émissions de poussières dans l'atmosphère pourront avoir lieu. Celles-ci seront cependant limitées dans le temps, à la durée des travaux.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux de ruissellement de la zone de stationnement sur le plateau haut seront traitées par des solutions compensatoires à débit régulé vers le réseau public existant Rue Marcel Paul. Les eaux de la zone des bâtiments sur le plateau bas pourront être traitées en infiltration sur site. Dans tous les cas, les eaux pluviales seront canalisées vers des zones de rétention permettant la retenue du volume engendré par une pluie de récurrence décennale.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera à l'origine de la création d'eaux usées, ces dernières seront collectées par un réseau séparatif propre au projet qui sera connecté au collecteur public existant. Les eaux usées seront ainsi traitées au niveau de la station d'épuration d'Angoulême n°0516015V004.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les déchets dangereux et/ou qui ne peuvent être valorisés seront dirigés vers des centres de tri agréés. Ce type de déchets sera produit essentiellement durant la phase de chantier. Les déchets inertes issus de la phase travaux pourront être valorisés sur d'autres sites en tant que granulats. La collecte des ordures ménagères sera opérée par le service déchets ménagers de Grand Angoulême.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans le périmètre du secteur sauvegardé du centre ancien d'Angoulême pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2019. Ce secteur a pour vocation de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et historique du cœur de ville d'Angoulême. Le projet respectera les dispositions inscrites dans le PSMV. Le projet se situe également dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Angoulême. En ce sens, l'AFB a été consulté le 15/09/2021.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Actuellement, le terrain occupe d'anciens bureaux d'Enedis, il s'apparente à un état de friche. Ainsi, le projet permettra un usage d'habitation, de commerce et de services de santé.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

L'ensemble des mesures est détaillé dans la pièce 7 du dossier (chapitre VI).

Le terrain prévoit la réhabilitation et la revalorisation d'un site déjà artificialisé. Il planifie la création d'un ensemble immobilier en adéquation avec la silhouette générale de la ville. Le volet paysager et architectural du projet sera en cohérence avec la topographie du secteur et les coteaux boisés limitrophes (création de corridors écologiques).

La parcelle ne présente pas d'intérêt écologique répertorié particulier : elle n'est pas localisée dans une zone d'inventaire ou de protection et est déjà artificialisé. Le projet prévoit la mise en oeuvre d'un véritable aménagement paysager: espaces verts au niveau des places de stationnement et en accotement de cheminement doux et façades, toitures et terrasses végétalisées.

La conception du bâtiment sera réalisée dans une démarche de développement durable (lumière naturelle, moquettes solaires, toitures végétalisées, matériaux durables et clairs, réduction des consommations d'énergie par une isolation renforcée) et dans une optique de limitation de l'effet d'îlot de chaleur.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

L'opération intègre des dispositions architecturales et paysagères (conservation d'arbres, espaces verts communs, bâtiments en terrasses) participant à la valorisation du patrimoine de la commune.

De plus, le site du projet n'enferme pas de sensibilités écologiques fortes (absence de zone humide et de faune/flore).

Les mesures du projet afin de réduire et compenser ses impacts sur l'eau et les milieux aquatiques seront traitées dans un dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 7. Description du site et du projet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à


Bordeaux

le,

17/11/2021

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



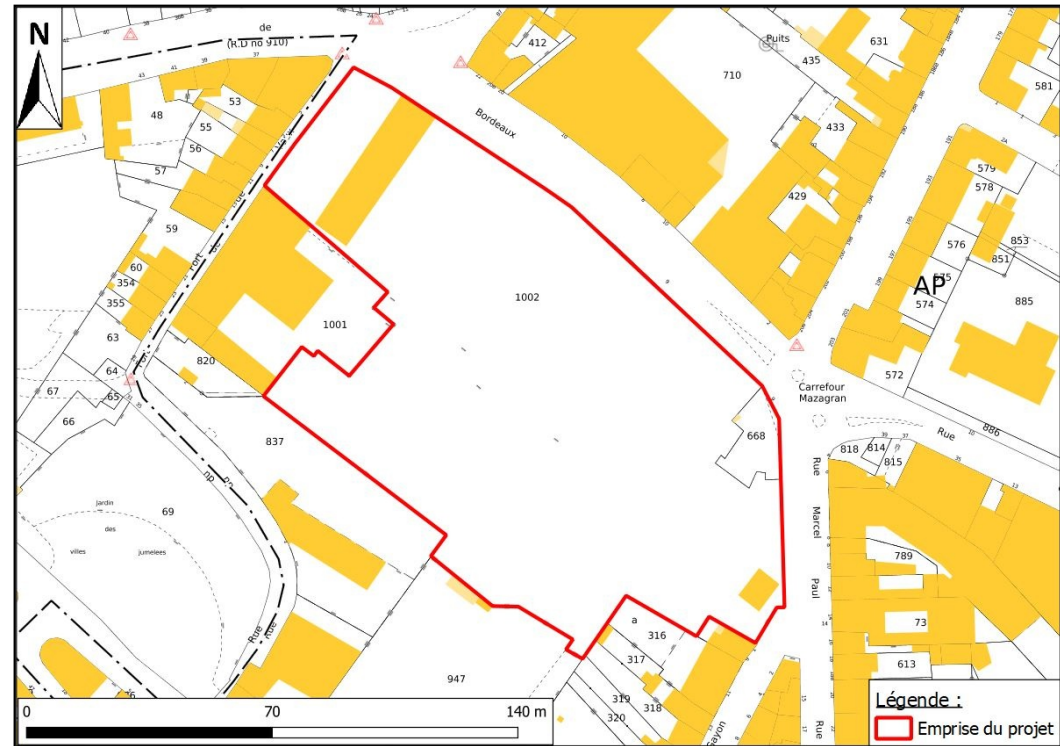
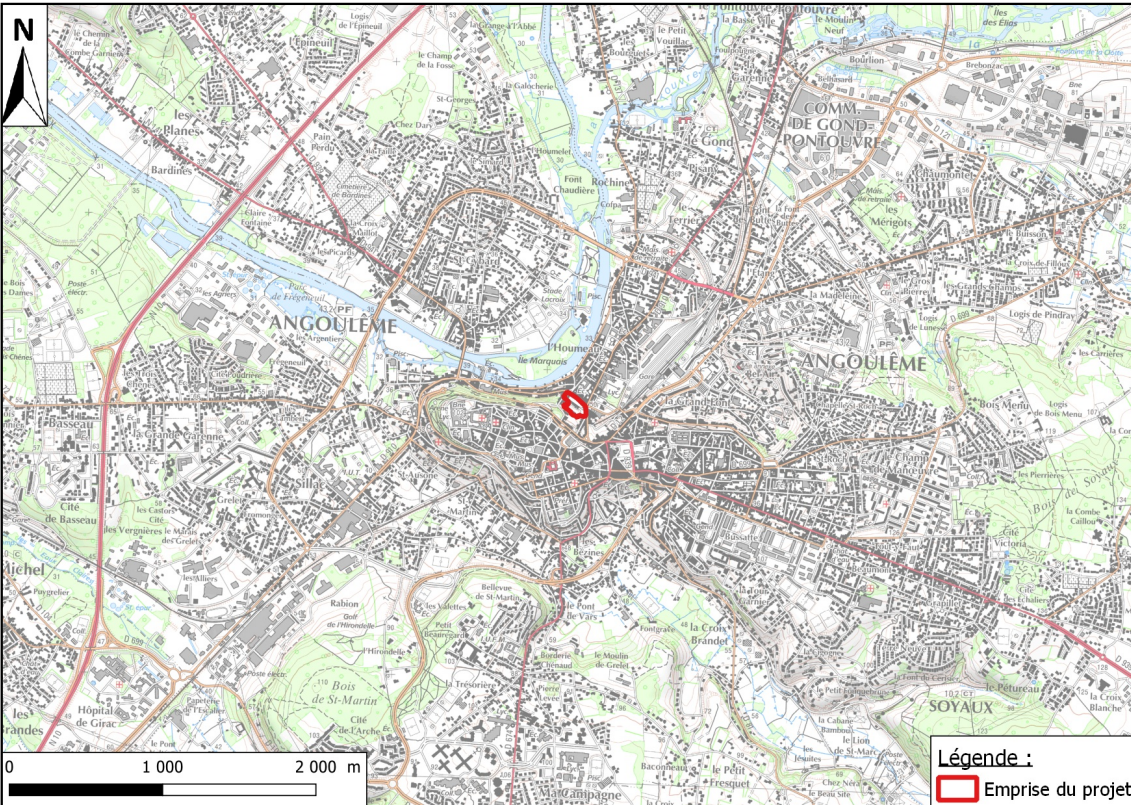
2. Localisation du site

Plan de situation

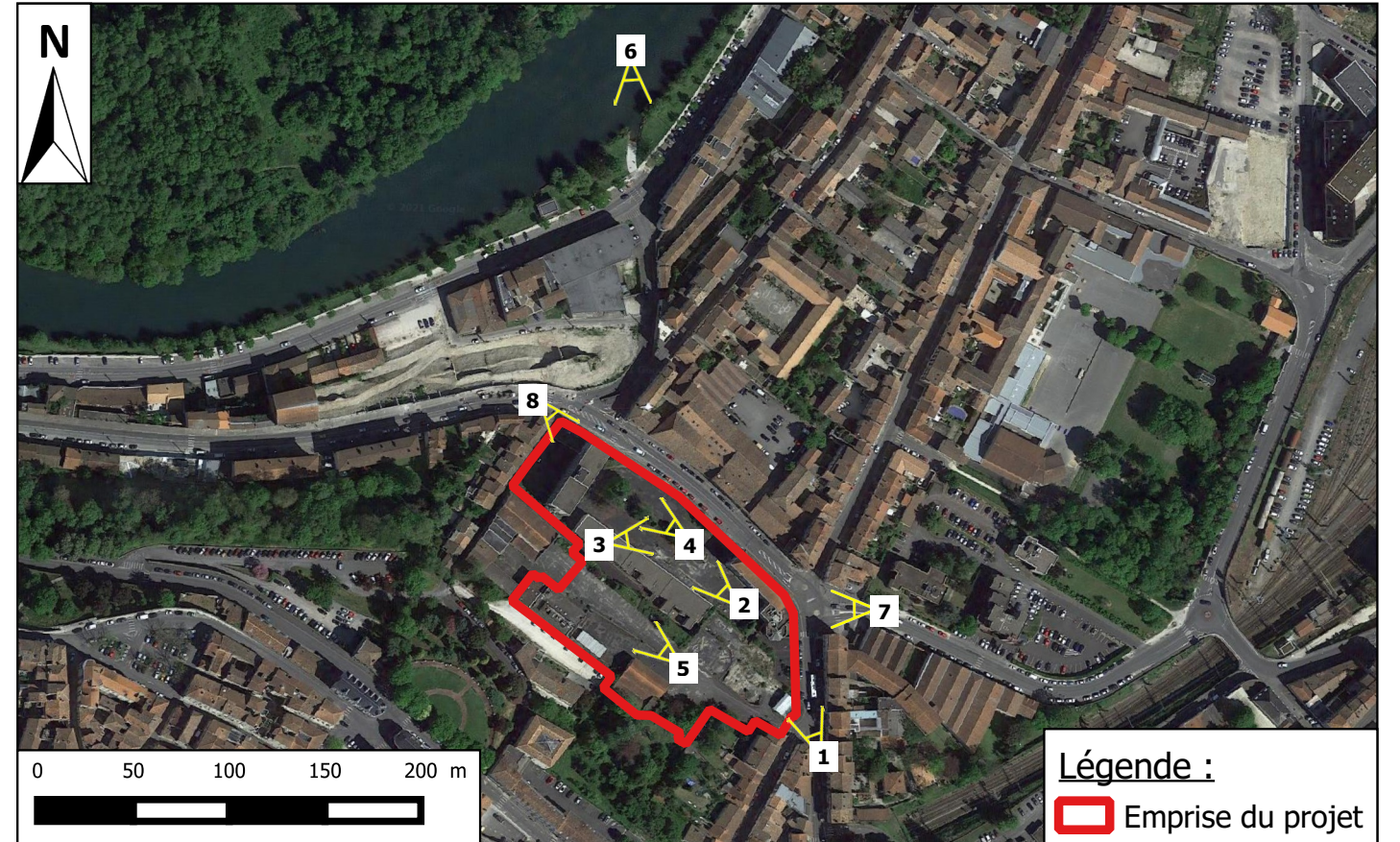
Echelle 1/25 000

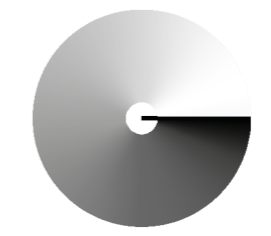
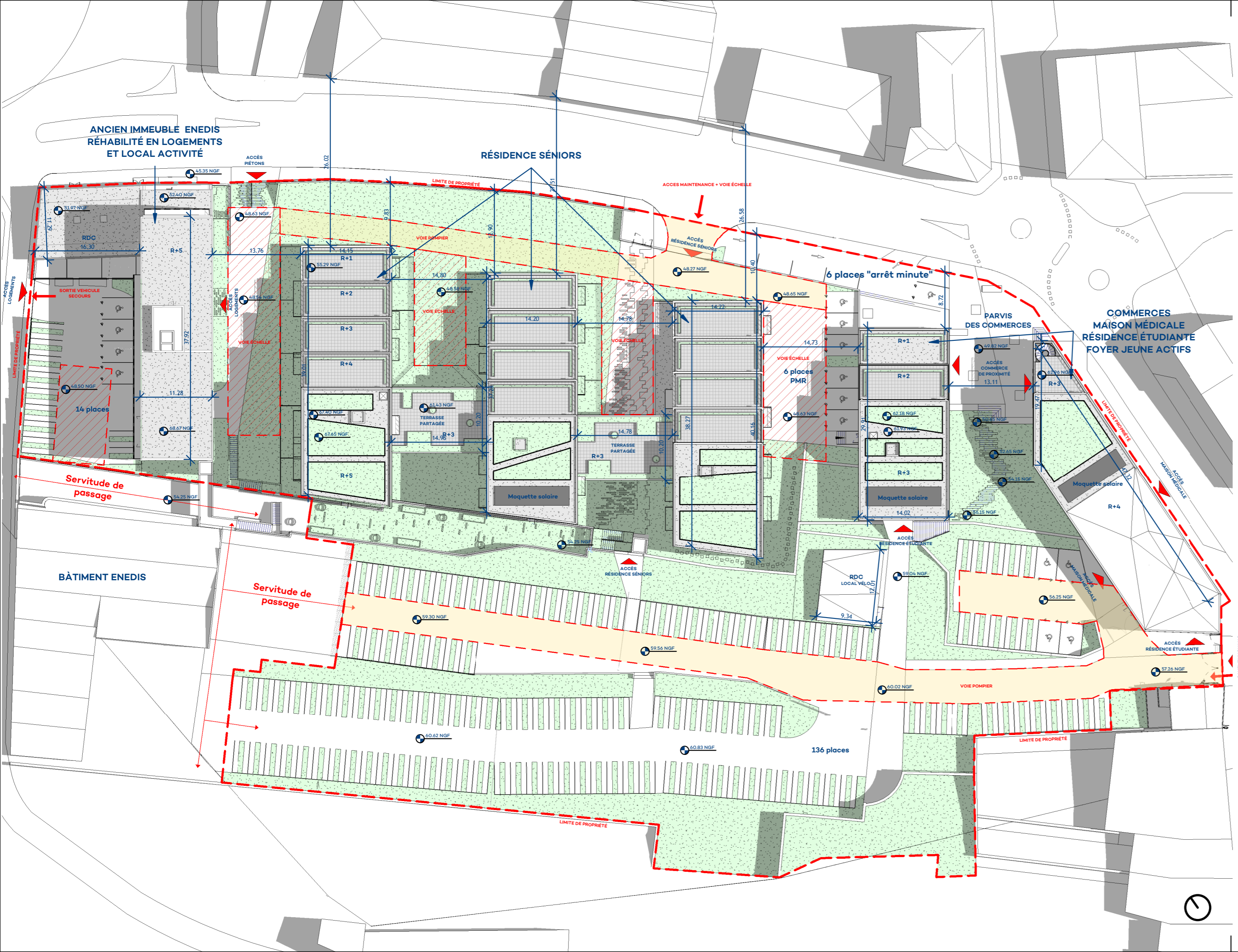
Extrait du plan cadastral

Echelle 1/1 000



3. PHOTOGRAPHIES DU SITE ET DE SES ABORDS 2021





AMÉNAGEMENT ILOT ENEDIS À ANGOULEME

PC	CAR	10/11/2021
Indice	Date	Modifications



PC 2.2

Plan masse Projet

Programme
AMÉNAGEMENT ILOT ENEDIS À ANGOULEME
 9 Rue de Bordeaux
 16000 Angoulême

Maîtrise d'ouvrage

Vinci immobilier
 54 Cours du Chapeau-Rouge
 33000 Bordeaux

Maîtrise d'oeuvre

Greenwich0013 Architectes
 8 Bld Winston Churchill - 16000 Angoulême
 4 rue Maucoudinat - 33000 Bordeaux
 05.56.52.08.04
 secretariat@greenwich0013.com

Bureau de contrôle technique

- BC / CSPS
 SOCIÉTÉ VERITAS

Bureau d'études

- BET Structure
SOCIÉTÉ SOTEC
- BET Fluides / Thermique
SOCIÉTÉ CITE 4
- BET Acoustique
SOCIÉTÉ POLYEXPERT
- BET Environnement
SOCIÉTÉ CERAG
- BET VRD
SOCIÉTÉ AUIGE
- BIM Manager
SOCIÉTÉ VIVIEN

N° Projet _____ **Dessinateur** _____

Echelle _____ **Format** _____
 1 : 500

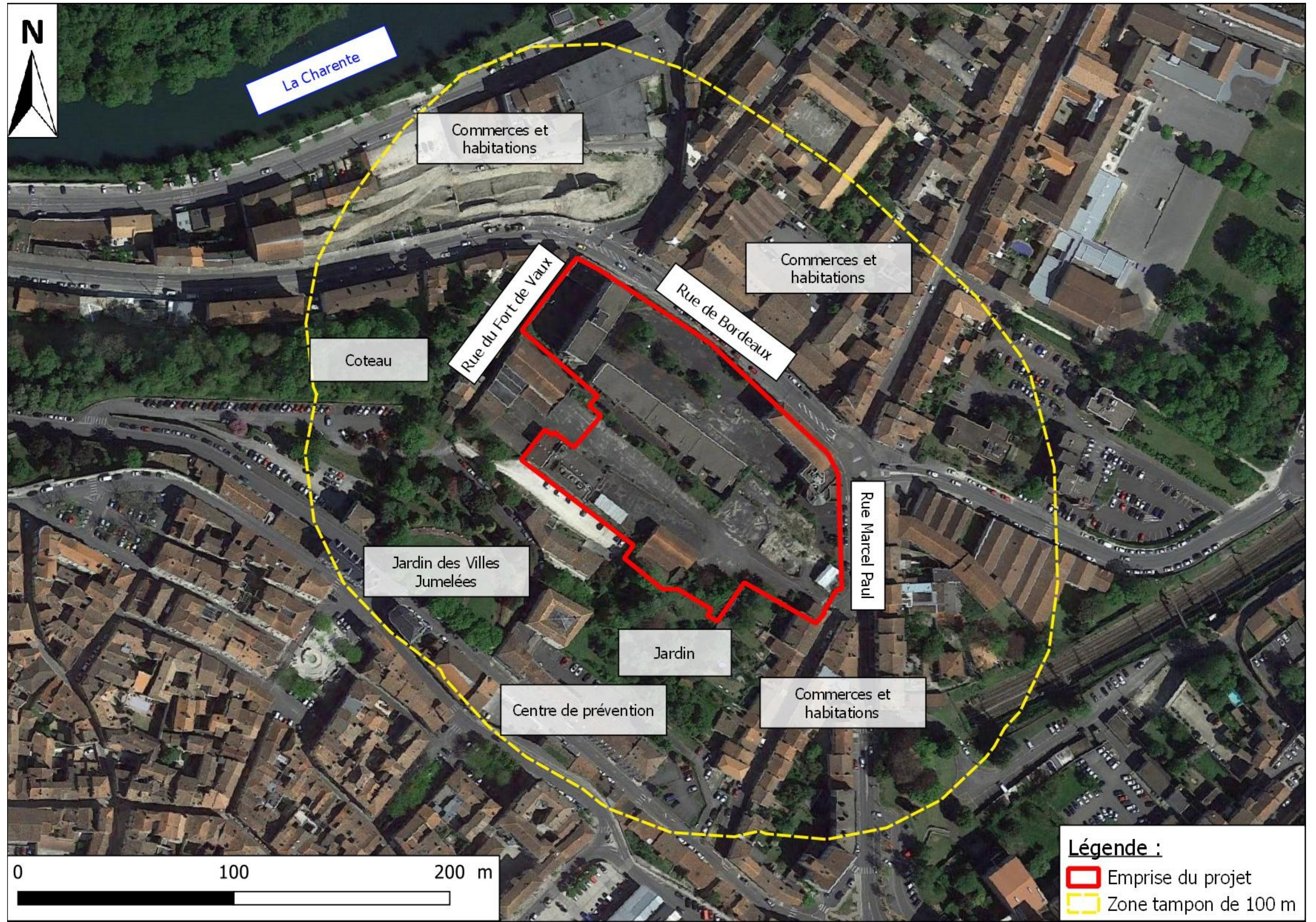
Révision

10/11/2021

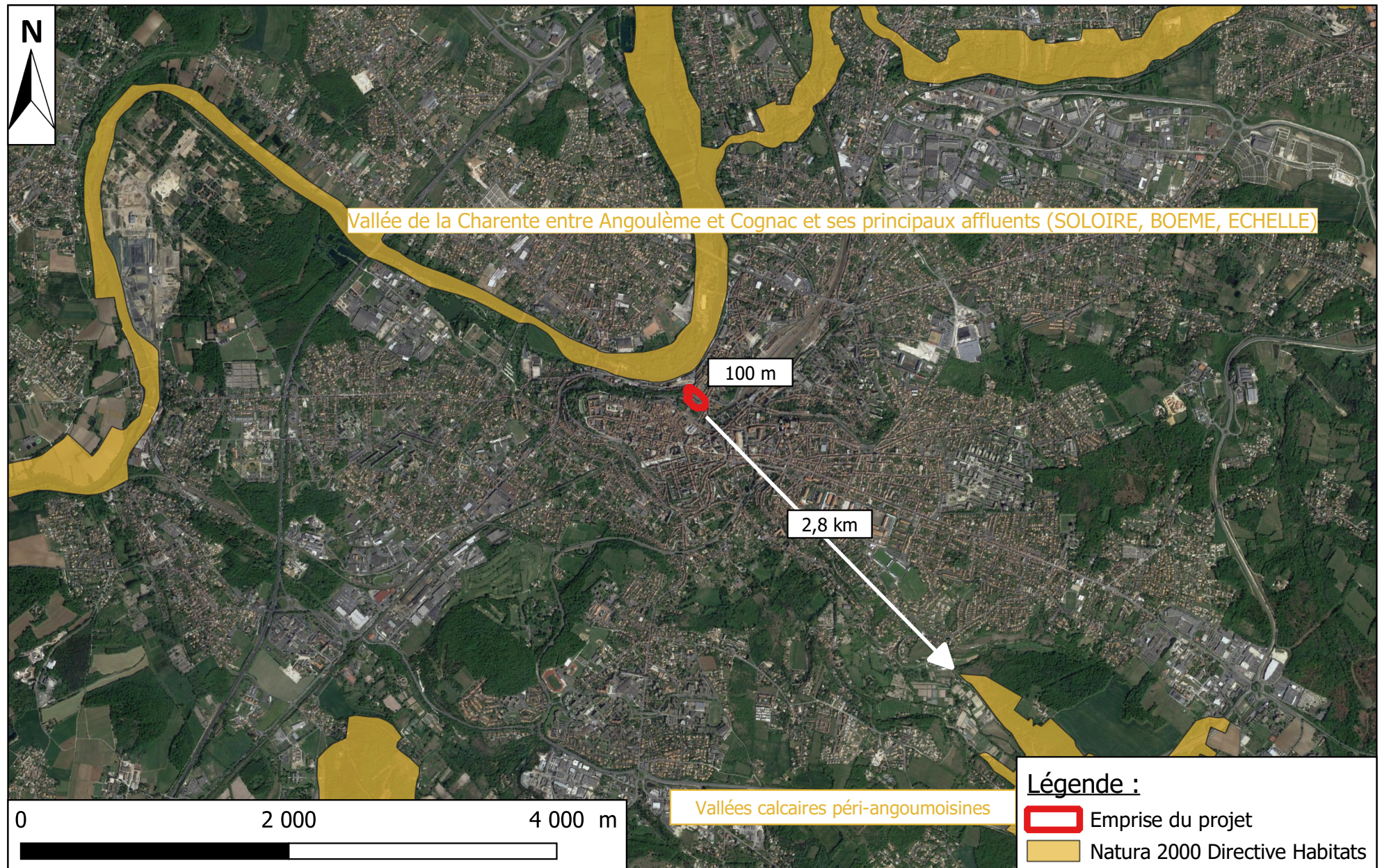
Ces plans sont exclusivement destinés à la demande de permis de construire. Ce ne sont pas des plans d'exécution. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés pour assurer la construction du programme.

5. PLAN DES ABORDS

Photographie aérienne



6. Localisation du projet vis-à-vis du réseau Natura 2000

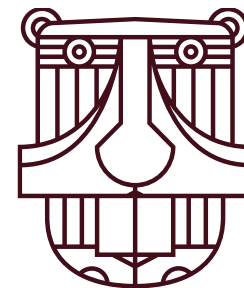


CERAG

Bureau d'étude en Géologie, Hydrogéologie et Environnement

Siège social : 11 allée Jacques Latrille 33650 MARTILLAC

☎ 05 56 64 83 00 - ✉ contact@cerag.fr - 🌐 www.cerag.fr



COMMUNE DE ANGOULEME (16)

9 Rue de Bordeaux



Présentation du site et du projet

Projet immobilier de réhabilitation d'un terrain de 13 986 m²

Maître d'ouvrage :

SCCV ANGOULEME FORT DE VAUX

59 rue Yves Kermen

92 100 BOULOGNE-BILLANCOURT

SOMMAIRE

I.	Rubriques concernées par le projet.....	4
II.	Situation et contexte du site.....	5
1.	Localisation du site sur le territoire communal.....	5
2.	Situation cadastrale.....	6
3.	Plan Local d'Urbanisme intercommunal	7
4.	Vue aérienne du site et de ses abords	11
III.	Caractéristiques générales du projet.....	13
1.	Nature du projet.....	13
2.	Accès.....	16
3.	Stationnements	16
4.	Intégration urbaine et architecturale.....	16
5.	Intégration paysagère.....	16
IV.	Justification du projet	19
1.	Réhabilitation et revalorisation du site	19
2.	Le besoin de nouveaux logements, de commerces et de soins de proximité.....	19
V.	Contexte environnemental du site du projet	21
1.	Caractérisation du milieu physique.....	21
2.	Zones d'inventaires et de protection	24
3.	Flore/habitats	26
4.	Zones humides.....	27
5.	Risques naturels	28
6.	Risques technologiques.....	30
7.	Contexte sonore	32
8.	Paysage et patrimoine.....	33
VI.	Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser.....	39
1.	Incidences sur le milieu physique et mesures associées.....	39
2.	Incidences sur le milieu naturel et mesures associées.....	42
3.	Incidences sur le milieu humain et mesures associées	42
4.	Incidences sur le milieu paysager et mesures associées.....	44

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Tableau récapitulatif des rubriques « Evaluation Environnementale »	4
Figure 2 : Localisation du site sur fond de carte IGN (SCAN 25 ; Réalisation : CERAG)	5
Figure 3 : Extrait du plan cadastral.....	6
Figure 4 : Extrait du règlement graphique du PLUi	7
Figure 5 : Extrait du règlement graphique du PSMV.....	8
Figure 6 : Orientations d'aménagement de « L'ancien site ENGIE ».....	10
Figure 7 : Etat des lieux	11
Figure 8 : Plan des abords du projet	12
Figure 9 : Localisation des bâtiments (Source : Note architecturale – Greenwich0013 Architectes).....	13
Figure 10 : Plan masse du projet (Source : Greenwich0013 Architectes)	13
Figure 11 : Vue du bâtiment A depuis la Rue de Bordeaux (Source : Greenwich0013 Architectes).....	14
Figure 12 : Vue du bâtiment B depuis la Rue de Bordeaux (Source : Greenwich0013 Architectes).....	15
Figure 13 : Vue du bâtiment C depuis le carrefour Mazagran (Source : Greenwich0013 Architectes).....	15
Figure 14 : Pieds de façades (à gauche) et façades végétalisées (à droite)	17
Figure 15 : Principes paysagers (Source : TROUILLOT & HERMEL paysagistes)	18
Figure 16 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000	21
Figure 17 : Contexte hydrographique du secteur du projet.....	22
Figure 18 : Localisation du réseau Natura 2000 - Directive Habitat à proximité du projet	25
Figure 19 : Localisation des ZNIEFF 1 et 2 à proximité du projet (Source : Géoportail ; Réalisation : CERAG)	25
Figure 20: Carte des habitats au droit du site	26
Figure 21 : Extrait du zonage réglementaire du PPRI.....	28
Figure 22 : Cartographie de l'aléa retrait-gonflements des sols argileux	29
Figure 23 : Localisation des ICPE à proximité du projet (Source : Géorisques).....	31
Figure 24 : Classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires situées à proximité du projet	32
Figure 25 : Occupation du sol (Source : Corine Land Cover).....	33
Figure 26 : Vue aérienne du nord vers le sud (ville haute) (Source : OAP du PSMV).....	34
Figure 27 : Vue à partir de la passerelle de l'Houmeau (Source : OAP du PSMV).....	34
Figure 28 : Localisation des sites classés et inscrits à proximité du projet	35
Figure 29 : Site patrimonial remarquable au niveau du projet (Source : Atlas des patrimoines – ministère de la Culture)	36
Figure 30 : Localisation des zones de présomption de prescription archéologique à proximité à proximité du projet (Source : Atlas des patrimoine – ministère de la Culture).....	37
Figure 31 : Localisation de la cavité sur le terrain du projet	38
Figure 32 : Plan paysager (Source : THP ; Réalisation : CERAG)	41

I. Rubriques concernées par le projet

Le projet est soumis à la rubrique suivante relative à l'article R122-2 du code de l'environnement :

Catégories de projets	Projet soumis à examen au cas par cas	Projet
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ² .	Surface de plancher d'environ 12 215 m ²

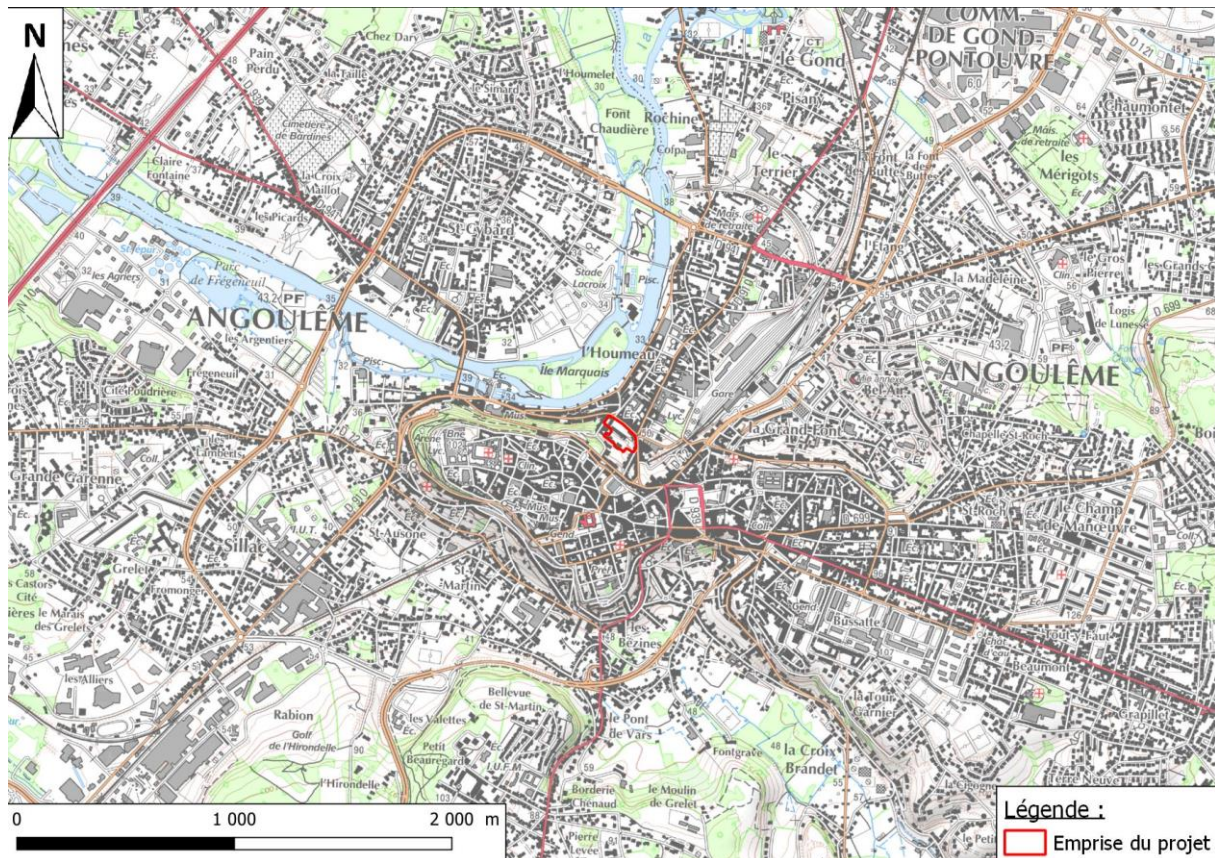
Figure 1 : Tableau récapitulatif des rubriques « Evaluation Environnementale »
(Source : extrait art. R122-2 du code de l'Environnement)

L'opération est donc soumise à la procédure d'examen au cas par cas, dans la mesure où la surface de plancher du projet sera d'environ 12 215 m².

II. Situation et contexte du site

1. Localisation du site sur le territoire communal

Situé dans la pente entre le plateau haut et bas de la ville d'Angoulême (16), le projet est localisé à l'angle de la rue Fort de Vaux et rue de Bordeaux et du Carrefour Mazargan et rue Marcel Paul.



2. Situation cadastrale

L'emprise du projet est cadastrée section AP n°668 et 1002 du plan cadastral communal. La surface du projet est de 13 986 m².

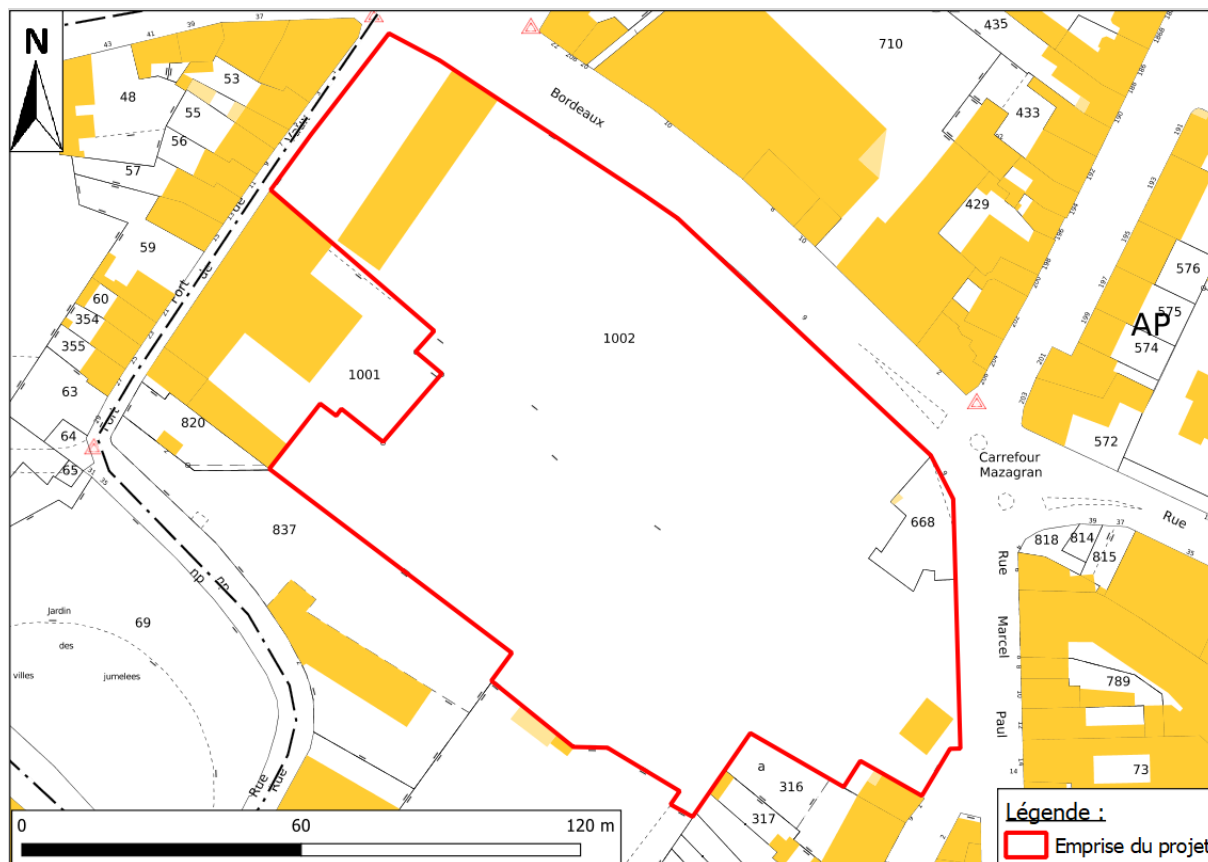


Figure 3 : Extrait du plan cadastral
(Source : cadastre.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

3. Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Angoulême a été approuvé le 5 décembre 2019 et modifié pour la dernière fois le 27 mai 2021.

Le projet se situe dans le périmètre du secteur sauvegardé du centre ancien d'Angoulême pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2019. Ce secteur a pour vocation de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et historique du cœur de ville d'Angoulême.

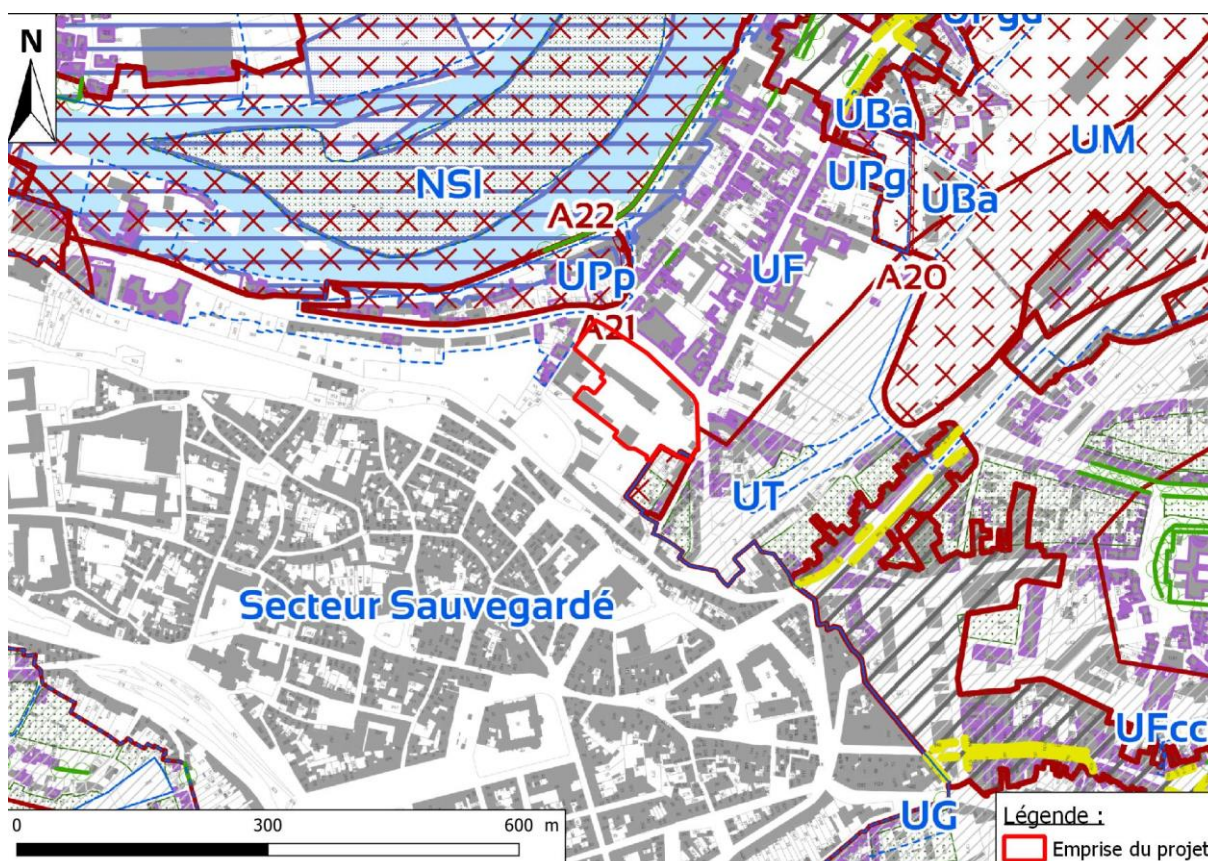


Figure 4 : Extrait du règlement graphique du PLUi
(Source : PLUi du Grand Angoulême)

L'emprise du projet est répertoriée comme « secteur de projet », dans lequel des projets de restructuration et d'aménagement sont envisageables, dans le but de permettre un renouvellement urbain et une mise en valeur.

Elle est également concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PSMV n°1 « L'ancien site ENGIE » qui a pour objectif de tirer parti du dénivelé du site et des terrasses existantes, pour permettre une intégration des bâtiments dans la silhouette générale de la ville et en continuité avec les coteaux boisés limitrophes.

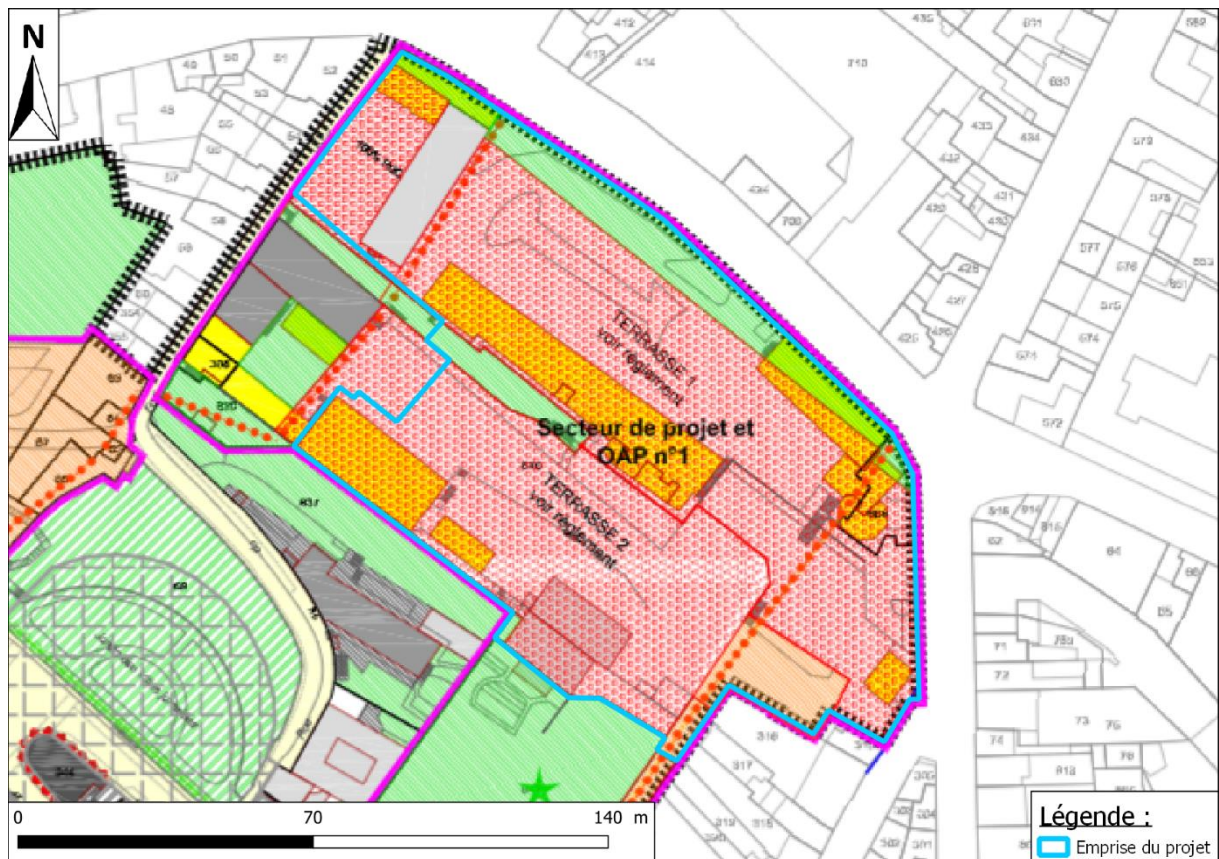


Figure 5 : Extrait du règlement graphique du PSMV
(Source : PSMV d'Angoulême)

Le projet immobilier s'est donc soumis aux dispositions énoncées dans l'OAP.

ACCES, DESSERTES INTERNES ET VUES

. 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 (Epaisseur 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**, 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.



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

. **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.

. **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^{ème} 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

Figure 6 : Orientations d'aménagement de « L'ancien site ENGIE »
(Source : Extrait de l'OAP du PSMV d'Angoulême)

4. Vue aérienne du site et de ses abords

Le site est organisé en trois terrasses. Au nord (a), la première terrasse longe la rue de Bordeaux. Sensiblement horizontale (côte moyenne 53,00m), elle est au niveau de la rue à la hauteur du portail d'entrée (b). La deuxième terrasse (c), à la côte moyenne de 59,00 m, est constituée d'une bande étroite. La troisième terrasse (d) est située à la côte moyenne de 64,00 m. Au sud-est, elle a une entrée à niveau avec la rue Marcel Paul.

Le site est occupé par des places de stationnement et un immeuble de bureaux construit dans les années 1960 (2) à l'angle nord-ouest du site, sans intérêt patrimonial, qui sera conservé et réhabilité en logements et local d'activité. Les autres bâtiments, sans intérêt patrimonial, ont été démolis afin de permettre un dégagement le long de la rue de Bordeaux.

Le site jouxte :

- A l'Ouest, la Rue du Fort de Vaux et un bâtiment présentant un intérêt architectural, il s'agit de l'ancien atelier de réparation (1), construit entre les deux guerres. Il est protégé par le PSMV. Ce dernier, ainsi que sa parcelle et ses dépendances, sont conservés par Engie.
- Au Sud, un vaste jardin (e), des habitations et le jardin des Villes Jumelées ;
- Au Nord, la Rue de Bordeaux ;
- A l'Est, la Rue Marcel Paul.

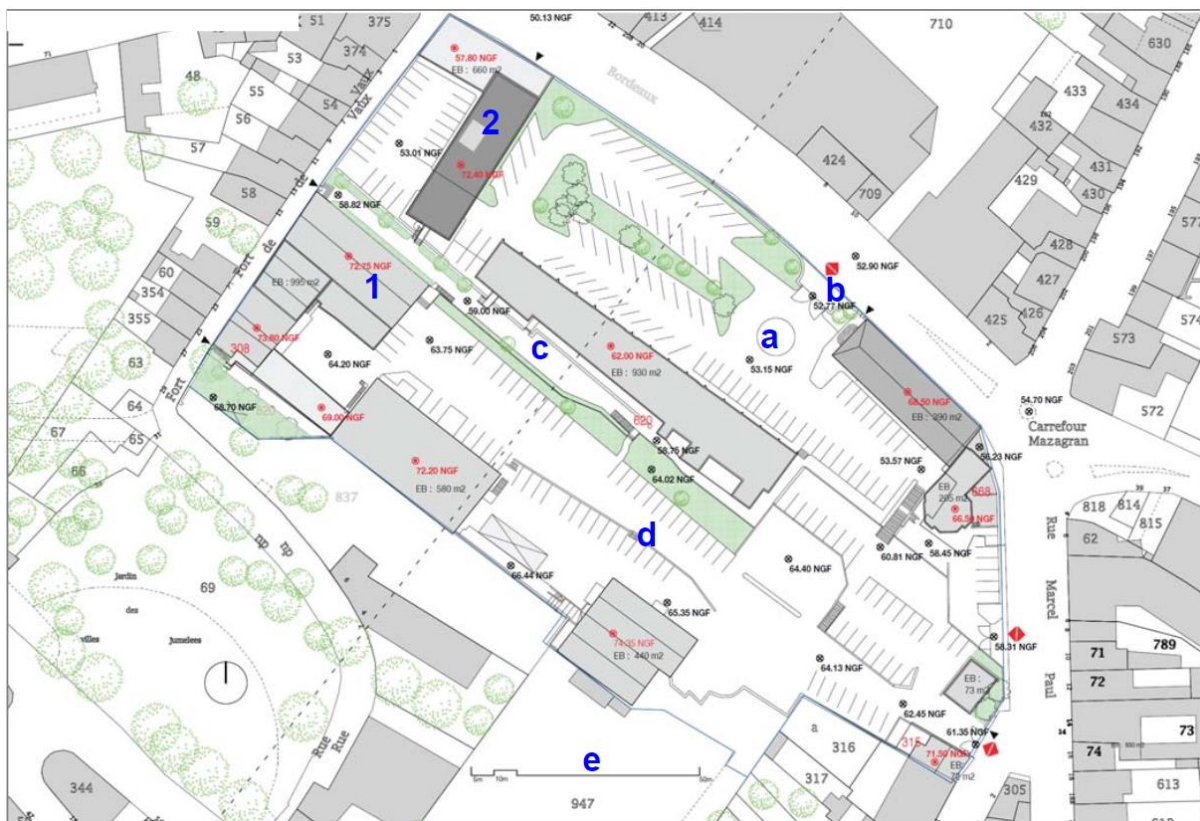


Figure 7 : Etat des lieux
(Source : OAP du PSMV d'Angoulême)

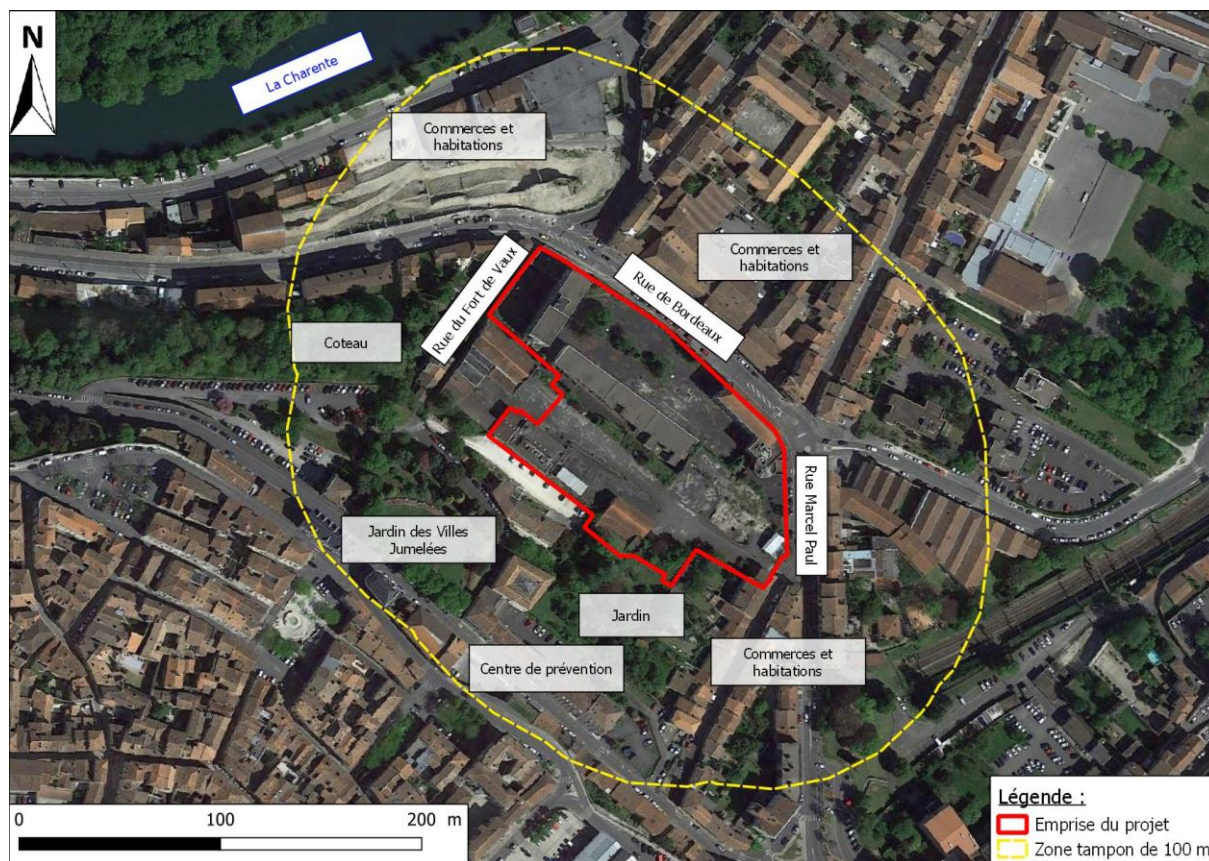


Figure 8 : Plan des abords du projet
(Source : Google Satellite; Réalisation : CERAG)

III. Caractéristiques générales du projet

1. Nature du projet

Le projet immobilier consiste à revaloriser un secteur urbanisé d'une superficie de 13 986 m². La maîtrise d'ouvrage prévoit la réalisation de trois ensembles :

- Bâtiment A : Anciens bureaux réhabilités en logements et local d'activité ;
- Bâtiment B : Résidence seniors ;
- Bâtiment C : Résidence étudiante, maison de santé et en rez-de-chaussée des commerces.

Au total, il est prévu de créer 207 logements et 162 places de stationnement.

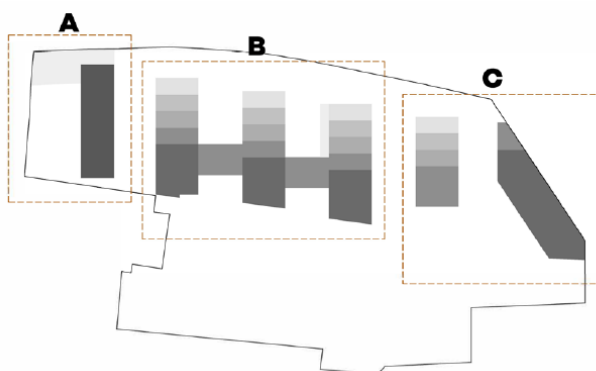


Figure 9 : Localisation des bâtiments (Source : Note architecturale – Greenwich0013 Architectes)



Figure 10 : Plan masse du projet (Source : Greenwich0013 Architectes)

a) Bâtiment A

Cette réhabilitation se composera d'un local d'activité au niveau inférieur accessible de plein pied depuis la rue de Bordeaux et de 35 logements. Les choix apportés sur cette réhabilitation se veulent sans dénaturer de l'existant.

L'ensemble du socle de ce bâtiment réhabilité sera traité en isolation par l'intérieur et les éléments bétons existants seront repeints en blanc. Un jeu de damier sera créé sur la façade rue Fort de Vaux dans la continuité des menuiseries de la rue de Bordeaux. L'ajout de balcon filant sur les façades Nord et Est permette de donner des qualités de confort aux logements et ainsi d'offrir des vues sur le paysage du quartier de L'Houmeau et la Charente.



Figure 11 : Vue du bâtiment A depuis la Rue de Bordeaux (Source : Greenwich0013 Architectes)

b) Bâtiment B

Ce programme s'implante en tripartite relié par des logements et terrasses communes. Le rez-de-chaussée se composera pour la moitié d'espaces communs ERP dédiés à la résidence et de logements. Les étages se composeront uniquement de logements.

Le bâtiment cherche à marquer l'effet de socle sur le rez-de-chaussée et le premier niveau par une différence de matériaux. Le reste du bâtiment se veut plus simple et plus épuré. Les lignes créent par les escaliers permettent d'affiner le bâtiment dans sa longueur. Le parti-pris est d'accentuer les points de fuite sur ce bâtiment et ainsi de jouer sur l'horizontalité.



Figure 12 : Vue du bâtiment B depuis la Rue de Bordeaux (Source : Greenwich0013 Architectes)

c) Bâtiment C

Cet aspect de socle évoqué pour le bâtiment B se prolonge pour cet ensemble programmatique et disparaîtra dans la pente de la Rue Marcel Paul.

C'est au rez-de-chaussée de cet ensemble programmatique que s'articuleront les commerces.

Le premier bâtiment en épannelage accueillera du niveau 1 au niveau 3 une résidence étudiante. Le second bâtiment en front de la rue Marcel Paul intégrera quant à lui deux niveaux de maison médicale et deux niveaux de résidence étudiante.



Figure 13 : Vue du bâtiment C depuis le carrefour Mazagran (Source : Greenwich0013 Architectes)

2. Accès

L'entrée au site se fait par la ville haute (rue de la Corderie / rue Ulysse Gayon), grâce à un parking végétalisé et par la ville basse (rue de Bordeaux) par les entrées piétonnes.

3. Stationnements

Afin de permettre une offre de stationnement nécessaire à l'ensemble de l'opération, ils se dessinent sur le plateau haut de la parcelle. C'est également dans le but d'éloigner les constructions du plateau d'Angoulême et ainsi ne pas obstruer la vue des riverains.

L'opération comptabilise 162 places de stationnement sur l'ensemble de la parcelle dont 15 seront réservées aux personnes à mobilité réduite. L'accès à la poche de stationnement sur le plateau haut se fera par la Rue Ulysse Gayon. Un accès existant est conservé par la Rue de Bordeaux dédié à la résidence seniors pour les places de stationnement PMR et l'aire de service des communs de la résidence. Un accès sera créé Rue du Fort de Vaux. Il sera dédié aux logements réhabilités et desservira le bâtiment A.

4. Intégration urbaine et architecturale

Afin d'éviter une lecture frontale massive sur la Rue de Bordeaux, le projet reste attentif aux réglementations spécifiques du cahier des charges de l'OAP, à savoir :

- Un bâtiment en escalier perpendiculaire à la rue respectant un angle de 30° à partir du deuxième niveau.
- Deux liaisons piétonnes permettant de faire le lien entre ville haute et ville basse.

D'une part, une liaison piétonne se dessine depuis le quartier de l'Humeau et de la Gare via la Rue de Paris, traversera le carrefour Mazagran favorisant la création d'une placette au centre des commerces et rejoindra par la suite le jardin sud et la place des halles. D'autre part, une seconde liaison piétonne germera des berges de la Charente et de l'îlot du port, s'intégrera entre le bâtiment existant et la résidence senior à travers la rompure créée sur la rue de Bordeaux. Cette liaison piétonne rejoindra ensuite l'orientation d'aménagement programmatique n°2. Ces liaisons sont aussi l'opportunité de créer des porosités physiques et visuelles entre le plateau bas et haut de la ville.

L'ensemble des bâtiments s'implantent en partie basse de la parcelle et ainsi permet d'implanter l'ensemble des stationnements nécessaires au bon fonctionnement des programmes sur le plateau haut. Ce choix permet de conserver la vue dégagée depuis les plateaux hauts et depuis les remparts de la ville d'Angoulême.

5. Intégration paysagère

a) Parking

Le parking est accompagné de larges coulées vertes structurant l'espace en deux entités. Ces massifs sont largement plantés d'arbres de hautes tiges, d'arbres en cépées, d'arbustes et de plantes couvre-sol recréant un effet de sous-bois. Ces plantes joueront le rôle d'écran végétal afin d'intégrer les stationnements dans la végétation et favoriser les continuités écologiques entre la ville haute la ville basse. Un alignement d'arbres de hautes tiges accompagne les stationnements offrant ombrage et fraîcheur en période estivale.

b) Cheminements piétons

Afin de minimiser son impact visuel et pour réduire l'imperméabilisation des sols, le revêtement de sol choisit pour les cheminements piétons est en pas japonais ou en pavés enherbés. Les essences végétales des dalles vertes sont choisies pour leur résistance au piétinement et à la sécheresse. Les mélanges se composeront essentiellement d'herbacée, couvre sol et de sedum.

Des massifs variés composés d'arbustes et de plantes vivaces à fleurs accompagneront ces cheminements.

c) Façades végétalisées

Les pieds de façades des bâtiments seront végétalisés. La plantation de massifs de plantes vivaces et de graminées permettra d'accompagner les cheminements le long des façades. Les diversités de floraisons et de feuillages apporteront couleurs et textures variées tout au long des saisons. Pour renforcer la végétation et essayer d'atténuer le côté minéral des façades, des plantes grimpantes coloniseront certains pignons grâce à des câbles en acier inoxydable tendus. Par leurs fragrances et leurs diversités de floraison, elles favoriseront la biodiversité et apporteront fraîcheur en période estivale.



Figure 14 : Pieds de façades (à gauche) et façades végétalisées (à droite) (Source : Greenwich0013 Architectes)

d) Les terrasses

Les terrasses de liaison du bâtiment B, véritables lieux de convivialité et d'échange, seront aménagées de bacs/jardinières permettant aux résidents d'y planter des plantes aromatiques. Ils pourront être support d'ateliers afin de semer ou de planter en groupe divers aromates et plantes potagères. Dans le but de créer un véritable filtre végétal, des arbres fruitiers en pot seront plantés entre les bacs/jardinières apportant fraîcheur et diversité végétale.

Des jardinières arbustives seront aménagées à chaque étage.

e) Les toitures végétalisées

Une végétation herbacée de type prairie fleurie sera plantée sur les toitures des bâtiments permettant d'apporter de la fraîcheur et fragrances en période estivale.

1 COULEE VERTE

Création de coulée vertes entre les deux parcs de stationnements et le long du cheminement doux principal. Plantation de plans forestiers, d'arbres de hautes tiges, d'arbustes en isolés et de couvre-sol. Au sol, un épais paillis organique donne l'impression d'un sous-bois.



2 MASSIFS ARBUSTIFS

Création de massif arbustifs d'une hauteur de 1.50m en accompagnement des fonds de jardins privatifs.



3 CHEMINS DOUX

Cheminements doux perméables en pavés joints engazonnés ou pas japonais. Permet l'infiltration des eaux de pluie.



7 ILOT DE FRAICHEUR

Jardin commun en pleine terre avec plantation d'arbres de haute tiges et de massifs arbustifs créant des espaces ombragés et évoluant au fil des saisons.



8 PARKING PERMEABLE

Créer des ombrières généreusement plantées de plantes grimpantes afin d'ombrager une partie des places de stationnements.

Revêtement de sol semi-perméable permettant l'infiltration des eaux de pluie grâce à une bande enherbée sur chaque place de stationnement.



4 FRONTAGE VERT

Recul largement végétalisé et planté d'arbres de hautes tiges filtrant les vues depuis la rue et apportant ombrage et fraîcheur en coeur de ville.



5 L'ESCALIER VÉGÉTAL

Intégration des gradins et des escaliers dans la végétation et créer des marches enherbées afin de minimiser l'impact minéral de l'édifice.



6 LA VENELLE GOURMANDE

Petite ruelle ponctuée de plantation d'arbres fruitiers palissés le long des murs et d'arbustes à petits fruits reliant la ville haute et la ville basse.



Figure 15 : Principes paysagers (Source : TROUILLOT & HERMEL paysagistes)

IV. Justification du projet

1. Réhabilitation et revalorisation du site

Le site s'inscrit en articulation entre ville haute et ville basse. Selon l'OAP du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur n°1 « L'ancien site ENGIE », il constitue une emprise foncière très importante pouvant accueillir des fonctions et des usages impossibles à intégrer sur le plateau (ville haute), eu égard à sa morphologie urbaine et à sa densité bâtie. Il offre également l'opportunité d'assurer des liaisons douces entre les différents pôles de la ville.

Le site est occupé par des places de stationnement et un immeuble de bureaux construit dans les années 1960 à l'angle nord-ouest du site, sans intérêt patrimonial, qui sera conservé et réhabilité en logements. Les autres bâtiments, sans intérêt patrimonial, ont été démolis.

Actuellement, la position stratégique du terrain n'est pas exploitée et le quartier ne présente pas de réelle cohérence. Le projet vise ainsi la recomposition d'un paysage urbain répondant aux objectifs suivants :

- Proposer une offre diversifiée et qualitative de logements ;
- Requalifier le paysage commercial pour un meilleur dynamisme et une plus grande attractivité du quartier ;
- Donner l'accès aux soins de proximité dans le centre-ville ;
- Accompagner la création d'espaces publics et la rationalisation du stationnement ;
- Valoriser le patrimoine végétal existant ;
- Participer à l'intensification urbaine au centre-ville.

L'opération va permettre, sur un terrain déjà artificialisé, de réorganiser l'implantation des bâtiments afin d'optimiser l'espace et ainsi désartificialiser des sols tout en créant des logements, de nouvelles surfaces commerciales en rez-de-chaussée et une maison médicale.

Le projet prévoit de tirer parti du dénivelé du site et des terrasses existantes, pour permettre une intégration des bâtiments dans la silhouette générale de la ville.

Pour se faire, le projet planifie des immeubles en R+3, R+4 et R+5 le long de la rue de Bordeaux (terrasse basse), qui seront accessibles depuis les places de stationnements en hauteur (terrasse haute). Il prévoit également des liaisons douces reliant la ville haute et la ville basse.

Cette nouvelle organisation apportera de la cohérence dans l'aménagement du territoire.

2. Le besoin de nouveaux logements, de commerces et de soins de proximité

En se fondant sur une croissance démographique soutenue, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi a estimé qu'il était nécessaire de produire un minimum de 600 nouveaux logements/an sur l'ensemble du territoire, en priorité à Angoulême et en économisant du foncier. La construction des 207 logements sur un terrain artificialisé permettra ainsi de répondre à la demande de logement dans le secteur, conformément aux objectifs fixés dans le PADD.

Parmi l'ensemble des logements, le projet prévoit de créer des logements seniors et étudiants. Il participera au rééquilibrage de l'offre à l'échelle intercommunale.

Enfin, le PADD a fixé comme objectif de développer les commerces et l'accès aux soins de proximité. Il vise à renforcer l'appareil commercial des centralités et harmoniser l'installation de professionnels de santé notamment par la création de « maison de santé » sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les centralités. Par conséquent, la construction d'une maison médicale et de commerces s'inscrit pleinement dans la logique du PADD.

V. Contexte environnemental du site du projet

1. Caractérisation du milieu physique

a) Géologie

Selon les informations livrées par la carte géologique de la France au 1/50 000 - feuille de ANGOULEME- n°709, cette partie du territoire de la commune d'Angoulême est recouverte par la formation C3a, correspondant à la formation Turonien inférieur, constituée de calcaires argileux, tendres et blancs.

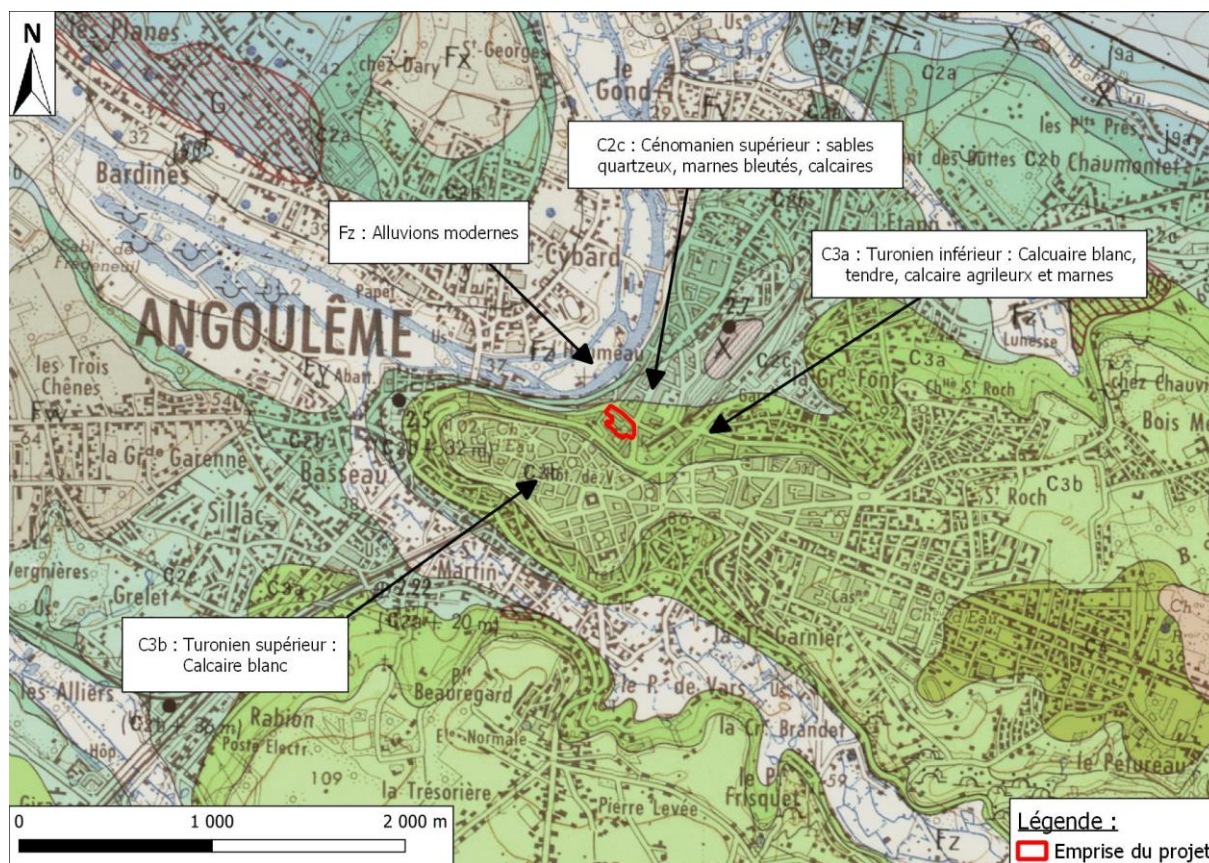


Figure 16 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000
(Source : BRGM Infoterre ; Réalisation : CERAG)

b) Hydrographie

L'emprise du projet est implantée dans le bassin versant de « La Charente du confluent de la Touvre au confluent des Eaux Claires » selon le SIE du Bassin Adour-Garonne.

Le cours d'eau « La Charente », référencé R---0000, se situe à environ 115 m au Nord du site.

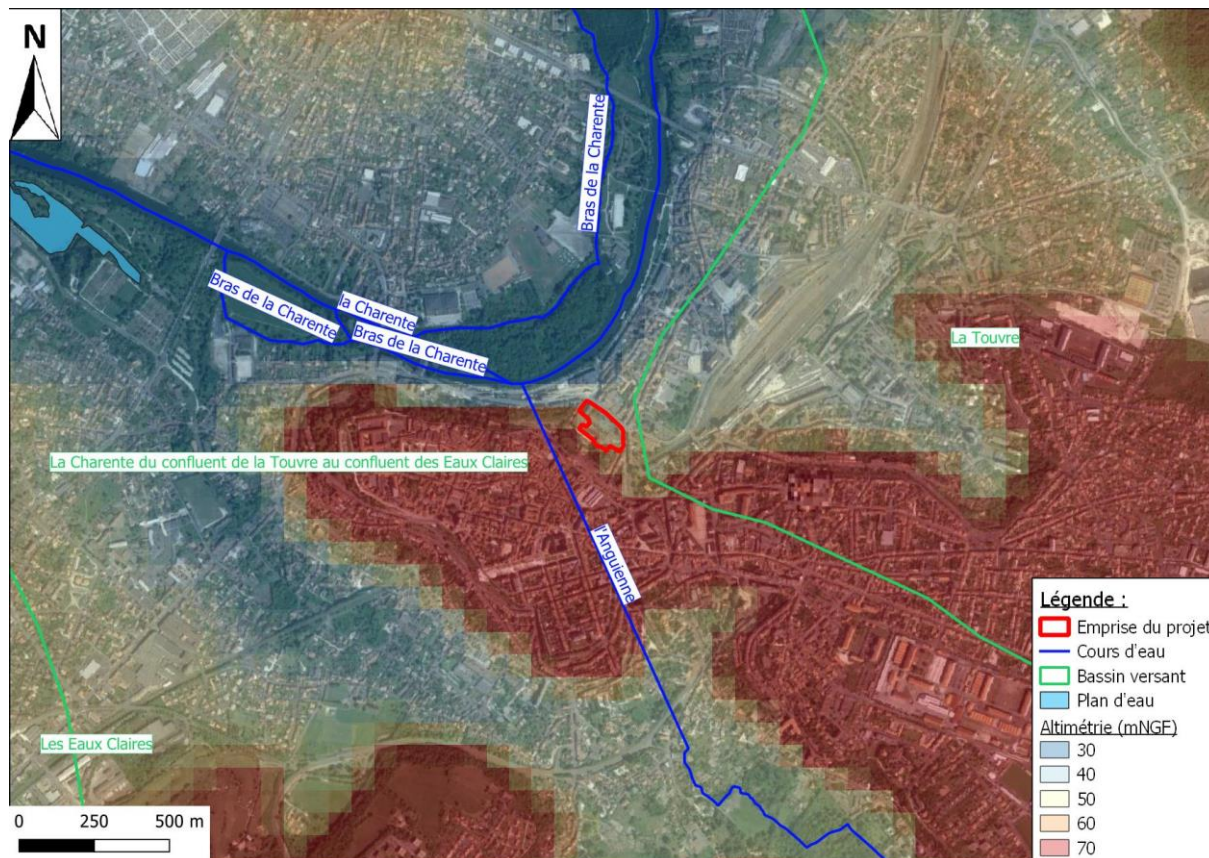


Figure 17 : Contexte hydrographique du secteur du projet
(Source : BD TOPAGE - MNT Aquitaine– Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

c) *Prospections in situ*

Les résultats des observations in situ sont présentés dans le tableau suivant :

Composantes	Observations
Altimétrie du terrain	Terrain en dénivelé, avec une différence d'altimétrie de l'ordre de 17,5 m Altimétrie entre +48,00 mNGF et +65,60 mNGF
Lithologie des matériaux superficiels	Remblais sablo-argileux à débris anthropiques et calcaire
Perméabilité	Matériaux dotés d'une bonne perméabilité avec un coefficient K compris entre $1,06^{-4}$ m/s et $4,57.10^{-4}$ m/s
Niveau piézométrique de la nappe	Deux piézomètres Pz1 (+48,48 mNGF) et Pz2 (+60,20 mNGF) ont été posés à 10 m de profondeur. Le niveau piézométrique de la nappe a été observé, le 15 octobre 2021, à une profondeur comprise entre 1,33 m/TN (Pz1) et 6,41 m/TN (Pz2) soit à une altimétrie comprise entre +42,07 mNGF (Pz2) et +47,15 mNGF (Pz1).

2. Zones d'inventaires et de protection

L'emprise du projet n'est située dans l'emprise d'aucune zone d'inventaire ou de protection réglementaire. Néanmoins, des zonages existent à proximité :

Type de zone	Dénomination	Distance
Natura 2000 – Directive Habitat	Vallée de la Charente entre Angoulême et Cognac et ses principaux affluents (SOLOIRE, BOEME, ECHELLE) – FR5402009	115 m au Nord
	Vallées calcaires péri-angoumoises – FR5400413	2,8 km au Sud-Est
ZNIEFF de type 1	Bois de Saint-Martin - 540003096	1,8 km au Sud-Ouest
	Chaumes de Crages - 540003108	2,9 km au Sud-Ouest
	Vallée de l'Anguienne - 540003213	2,9 km au Sud-Est
ZNIEFF de type 2	Vallée de la Charente en Cognac et Angoulême et ses principaux affluents - 540120111	115 m au Nord
	Vallées calcaires péri-angoumoises - 540007614	1,8 km au Sud
	Vallée de la Charente en amont d'Angoulême - 540120100	1,4 km au Nord

a) NATURA 2000 – Directive Habitats

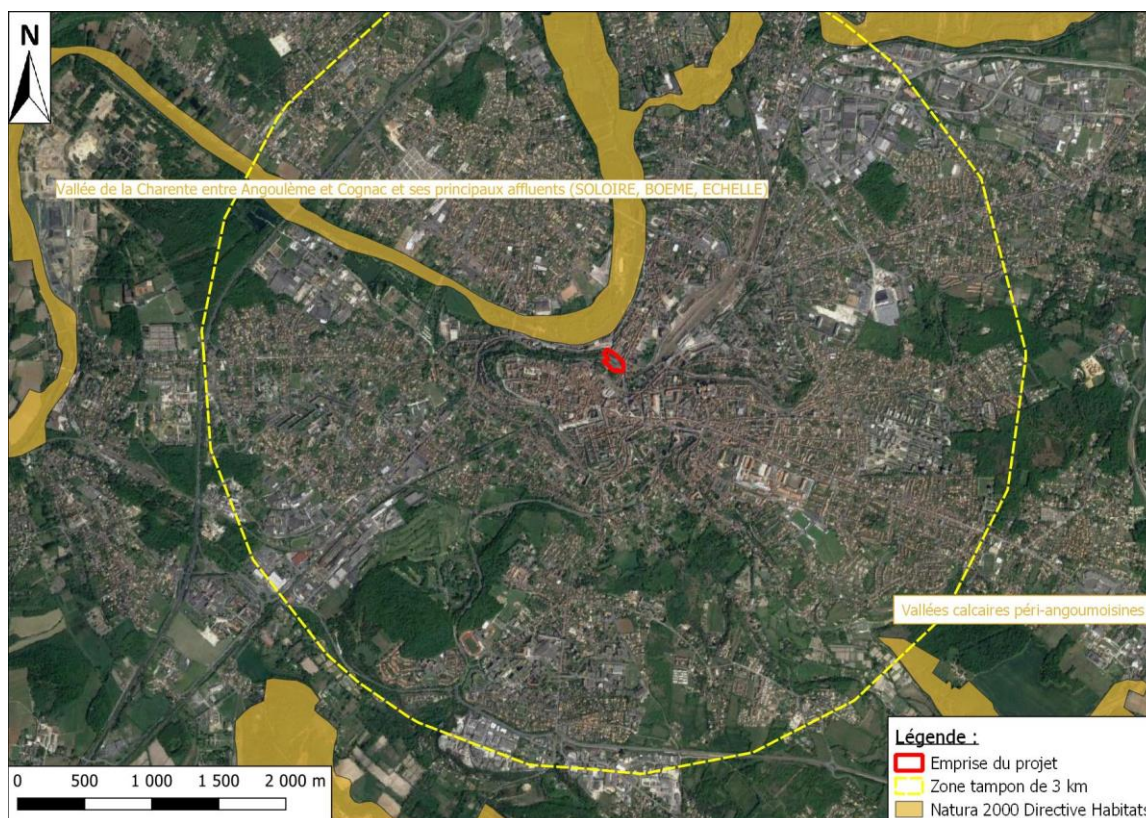


Figure 18 : Localisation du réseau Natura 2000 - Directive Habitat à proximité du projet

(Source : Géoportail ; Réalisation : CERAG)

b) ZNIEFF

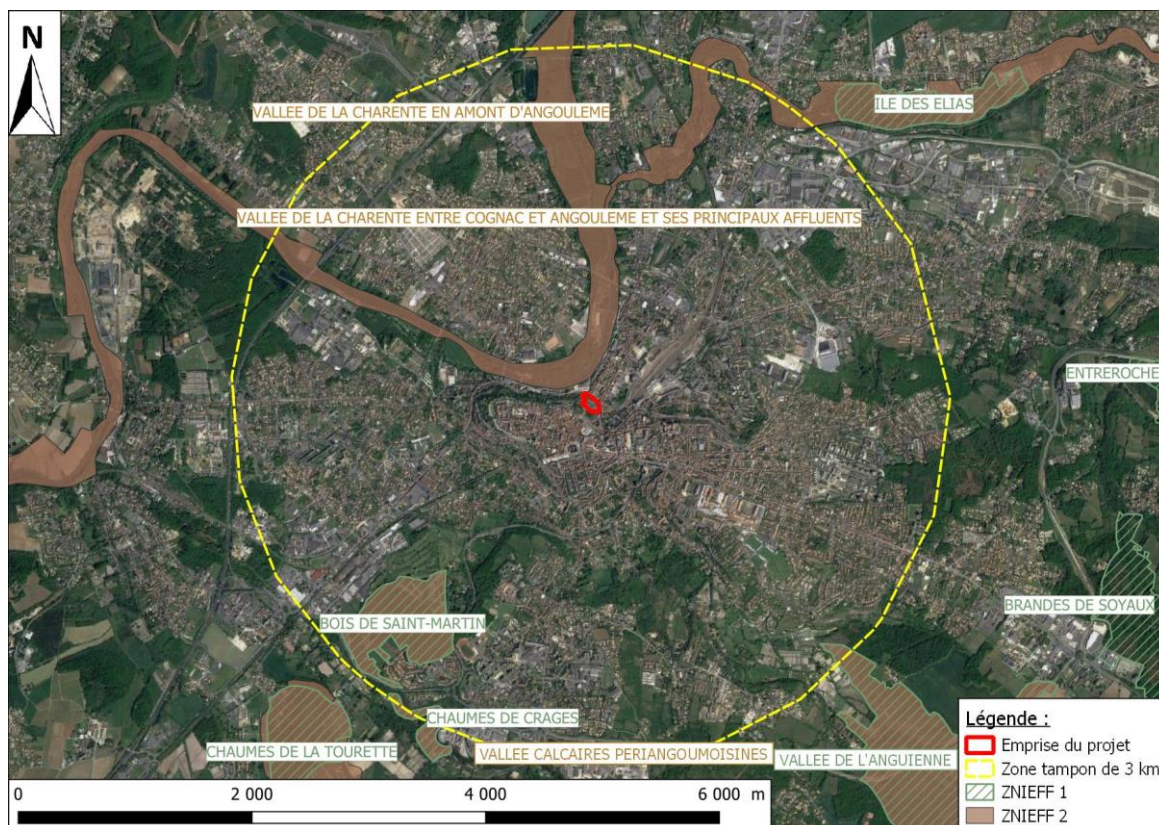


Figure 19 : Localisation des ZNIEFF 1 et 2 à proximité du projet (Source : Géoportail ; Réalisation : CERAG)

3. Flore/habitats

Le site étant entièrement anthropisé et artificialisé, l'habitat est une zone urbanisée (Code CORINE 85 x 86).

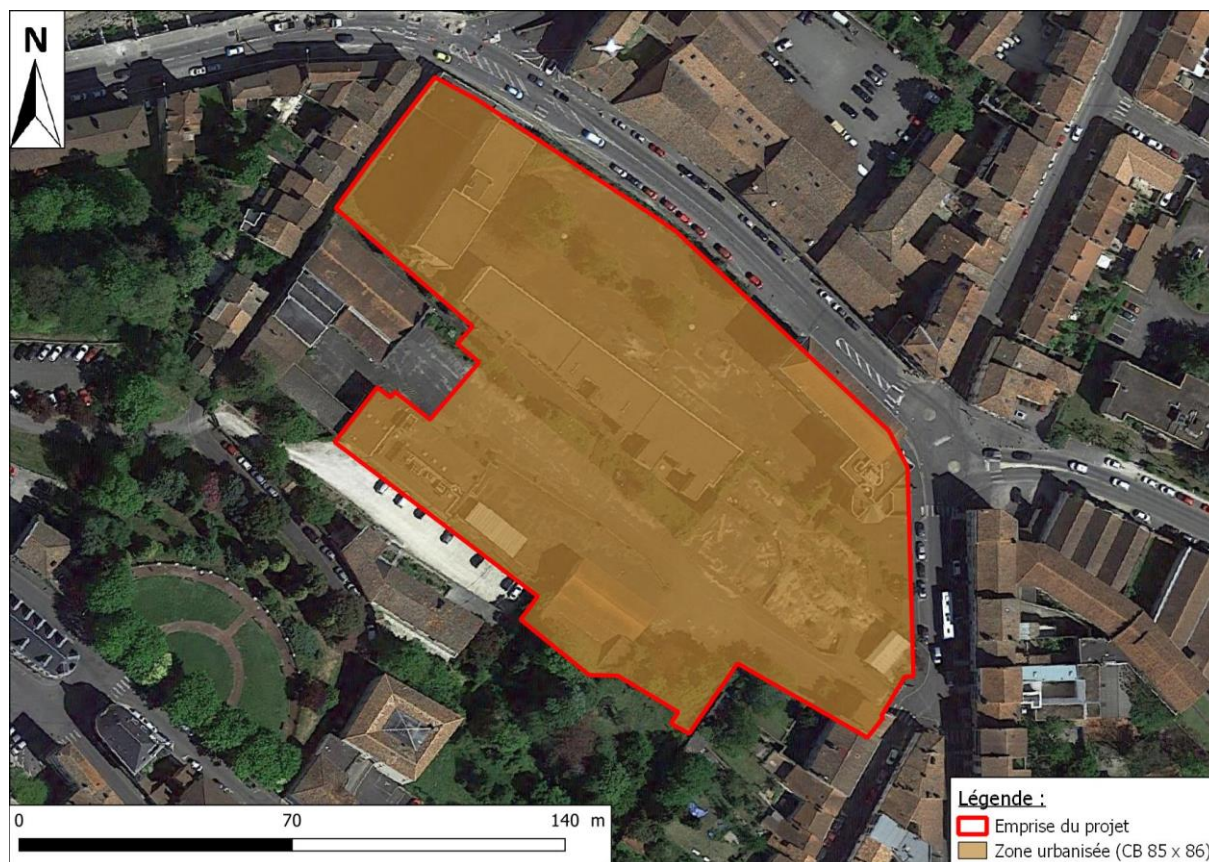


Figure 20: Carte des habitats au droit du site
(Source : Google Satellite)

4. Zones humides

a) Cartographies existantes des zones humides (SIE AG, SAGE)

L'emprise du projet se situe en dehors des zones humides élémentaires cartographiées sur le bassin Adour-Garonne et des zones humides répertoriées dans le SAGE Charente.

b) Expertise in situ

◆ Critère végétation

Le site étant entièrement anthropisé et artificialisé, **aucune espèce caractéristique de zone humide, annexée à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, n'a été observée sur le site d'étude.**

◆ Critère sol

Aucune zone apparaissant comme propice au développement de zones humides n'a été observée : aucune micro-dépression n'a été identifiée, ni zone susceptible de présenter une accumulation d'eau temporaire en surface.

◆ Synthèse

Conformément à l'article L.211-1-I-1° du Code de l'environnement, dans sa version applicable en date de la loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité et de la chasse, **le site du projet ne présente pas de zone humide selon les critères sol ou végétation.**

5. Risques naturels

Selon le site Géorisques, la commune d'Angoulême est concernée par des risques naturels.

a) Risques inondation

La commune est soumise au risque inondation. Ainsi, elle a approuvé le 11 mai 2015 un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Néanmoins, selon le plan de zonage du PPRI, le projet n'est pas concerné par ce risque.

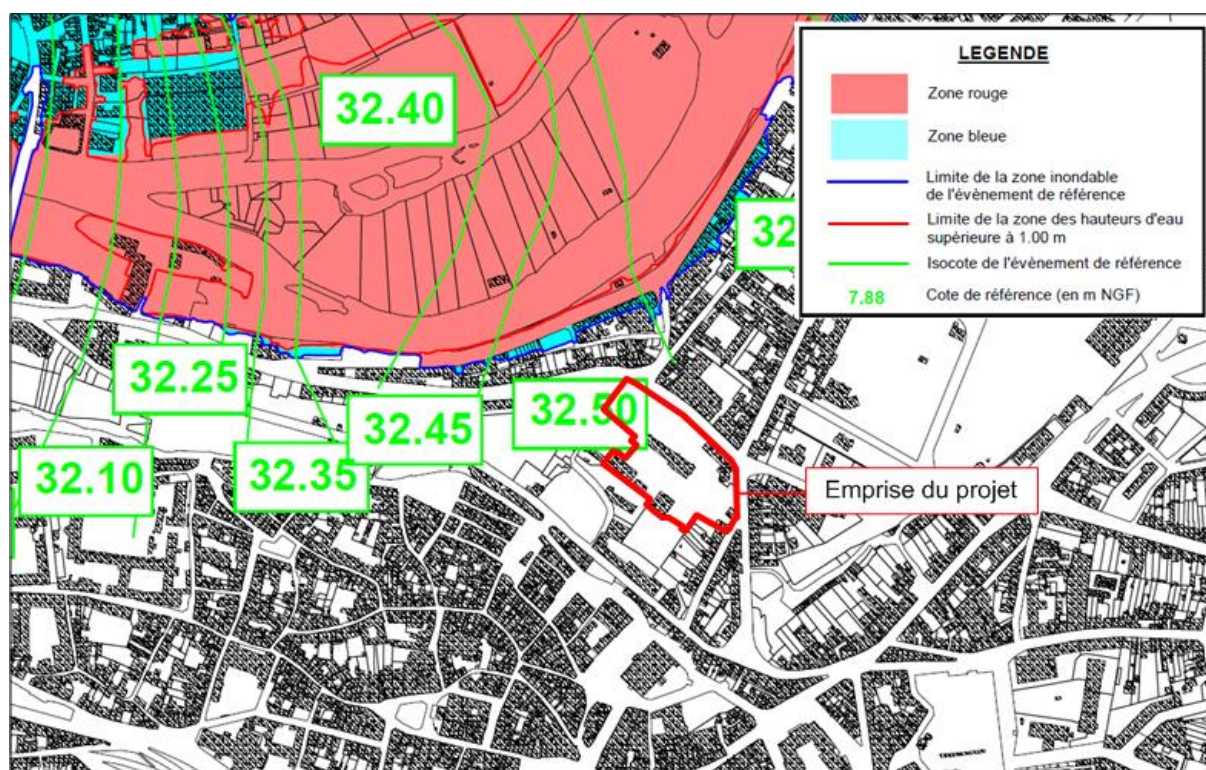


Figure 21 : Extrait du zonage réglementaire du PPRI

(Source : PPRI du bassin de la Charente sur l'Agglomération d'Angoulême)

b) Sismicité

La commune d'Angoulême est classée dans une zone de sismicité de niveau 2, donc exposée à un risque faible. Elle ne dispose pas d'un Plan de prévention des risques sismiques.

c) Risque retrait-gonflement des sols argileux

Bien que la commune ne dispose pas d'un Plan de prévention des risques retrait-gonflements des sols argileux, le projet se situe en zone d'aléa fort (en partie Nord) et moyen (en partie Sud).

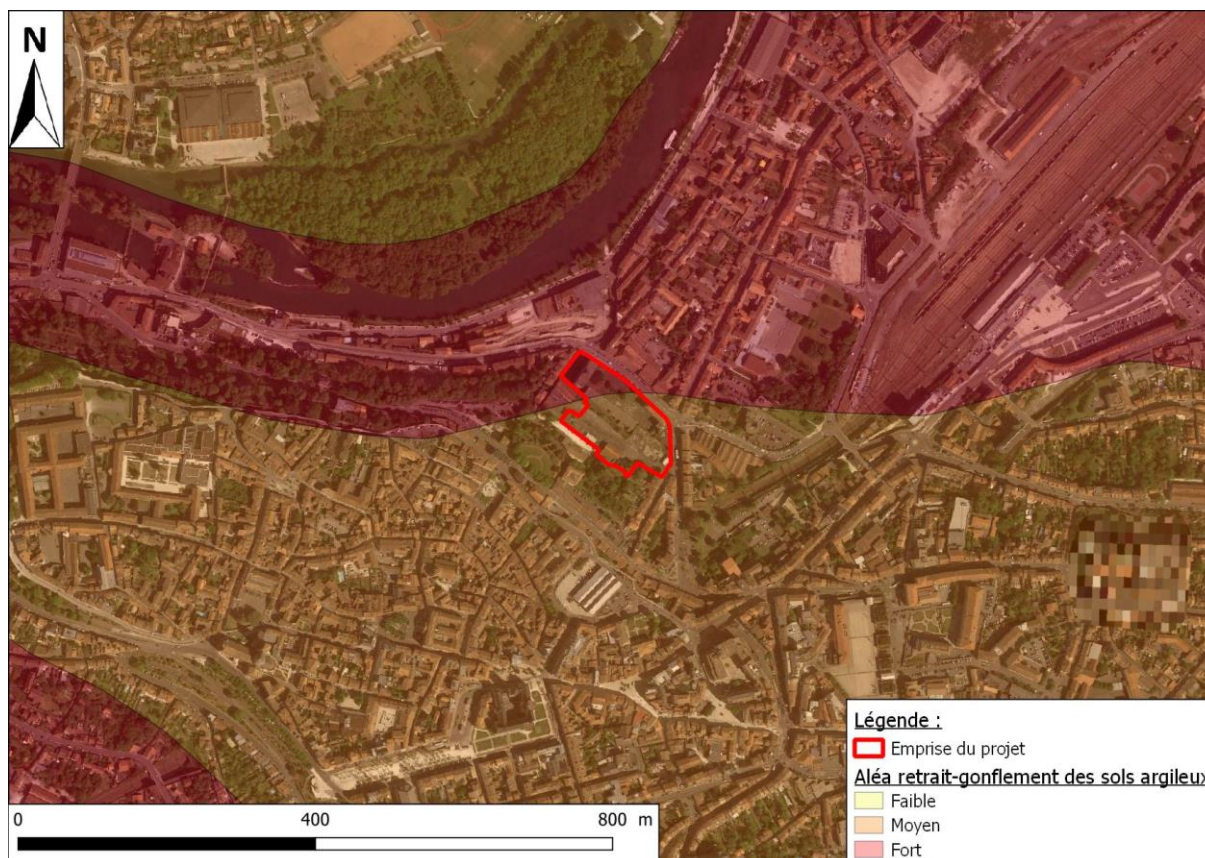


Figure 22 : Cartographie de l'aléa retrait-gonflements des sols argileux
(Source : BRGM ; Réalisation : CERAG)

Selon l'article R.112-5 du Code de la construction et de l'habitation,

« Les zones d'exposition forte correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène ;

Les zones d'exposition moyenne correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène. »

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018¹, tout projet situé dans des zones exposées moyennement ou fortement à ce risque est soumis à la réalisation d'études de sol préalables à la construction. Cette obligation est applicable depuis le 1^{er} janvier 2020.

Une étude géotechnique de type G2 a donc été réalisée par la société SOL CONSEIL.

¹ Articles L.112-20 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

6. Risques technologiques

a) Les installations nucléaires et le transport des matières dangereuses

Selon le site Géorisques, il n'y a pas d'installation nucléaire dans un rayon de 20 km autour du projet, ni de canalisation de transport de matière dangereuse dans un rayon de 1,5 km.

b) Sites pollués et anciens sites industriels

Selon le même site, la commune d'Angoulême compte 6 sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL) et 258 anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) dont 2 au droit du projet. Ils concernent une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille de 1842 à 1959.

N° BASIAS	Nom du site	Activités principales	Etat	Distance du projet
POC1601378	Centre EDF GDF Services / usine à gaz	Usine à gaz	Activité terminée	Au droit du site
POC1601567	EDF - GDF	Stockage de propane	Activité terminée	Au droit du site

Gaz de France a hiérarchisé ses actions sur les 467 sites d'anciennes usines à gaz qu'il gère, répartis sur l'ensemble du territoire. La méthodologie retenue a consisté à hiérarchiser les sites en fonction de leur sensibilité vis à vis de l'environnement (usage du site, vulnérabilité des eaux souterraines et superficielles, présence et type de population sur le site...). L'application de cette méthode a abouti à l'établissement de 5 classes de priorité pour lesquelles les engagements de Gaz de France ont fait l'objet d'un protocole d'accord relatif à la maîtrise et au suivi de la réhabilitation des anciens terrains d'usines à gaz entre le ministère de l'Environnement et Gaz de France signé le 25 avril 1996.

Le site d'Angoulême est en classe 3 du protocole. De ce fait, c'est un site dont la sensibilité vis à vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est faible. Conformément aux engagements pris dans le protocole, Gaz de France a réalisé en 2002 une étude historique avec recherche des cuves. Les investigations réalisées à la pelle mécanique ont a priori permis de conclure à la présence d'une ancienne cuve démolie et remblayée.

Gaz de France réalisera un diagnostic approfondi en préalable à toute opération de vente, cession ou réaménagement. Les conditions de réhabilitation définies en accord avec les services de l'Inspection des installations classées, seront adaptées à la classe de sensibilité du site et à sa destination future.

c) ICPE

Selon le site Géorisques, la commune d'Angoulême présente sur son territoire 17 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont un situé à proximité du projet.

Nom du site	Régime	Etat d'activité	Activité	Statut SEVESO	Distance du projet
KLEPIERRE MANAGEMENT	Enregistrement	En fonctionnement	La puissance thermique évacuée maximale étant supérieure ou égale à 3000 kW	Non Seveso	300 m au Sud-Est

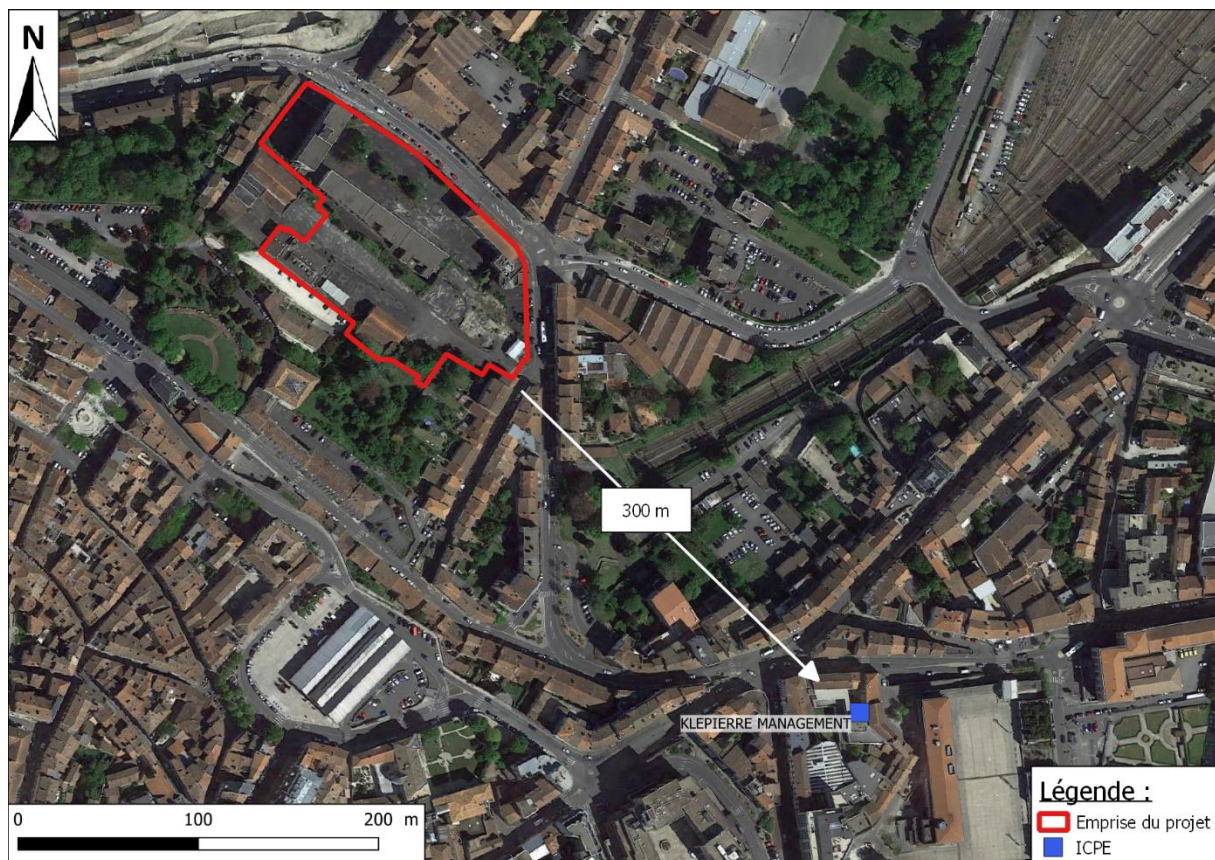


Figure 23 : Localisation des ICPE à proximité du projet (Source : Géorisques)

Compte tenu de sa distance, cette activité semble peu susceptible d'avoir, ou d'avoir eu une influence sur l'emprise du projet.

d) Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

La commune d'Angoulême n'est pas concernée par un PPRT.

7. Contexte sonore

A l'échelle du Grand Angoulême dont la commune d'Angoulême fait partie, un plan de prévention du bruit dans l'environnement 2018-2023 a été approuvé le 2 avril 2019. L'objectif est de mieux connaître l'environnement sonore de la Communauté d'Agglomération afin d'optimiser sur le plan technique, stratégique et économique les actions à engager.

Par ailleurs, la commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 9 mars 2015 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre en Charente. Ainsi, le projet est concerné par le bruit occasionné par la circulation automobile et ferroviaire de :

- La voie SNCF Paris-Bordeaux, classée catégorie 1 (bruit perceptible sur une bande de 300 m de part et d'autre de la voie) ;
- La Rue de Bordeaux, classée catégorie 4 (bruit perceptible sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la route) ;
- La Rue Marcel Paul, classée catégorie 4 (bruit perceptible sur une bande de 30 m de part et d'autre de l'axe de la route).

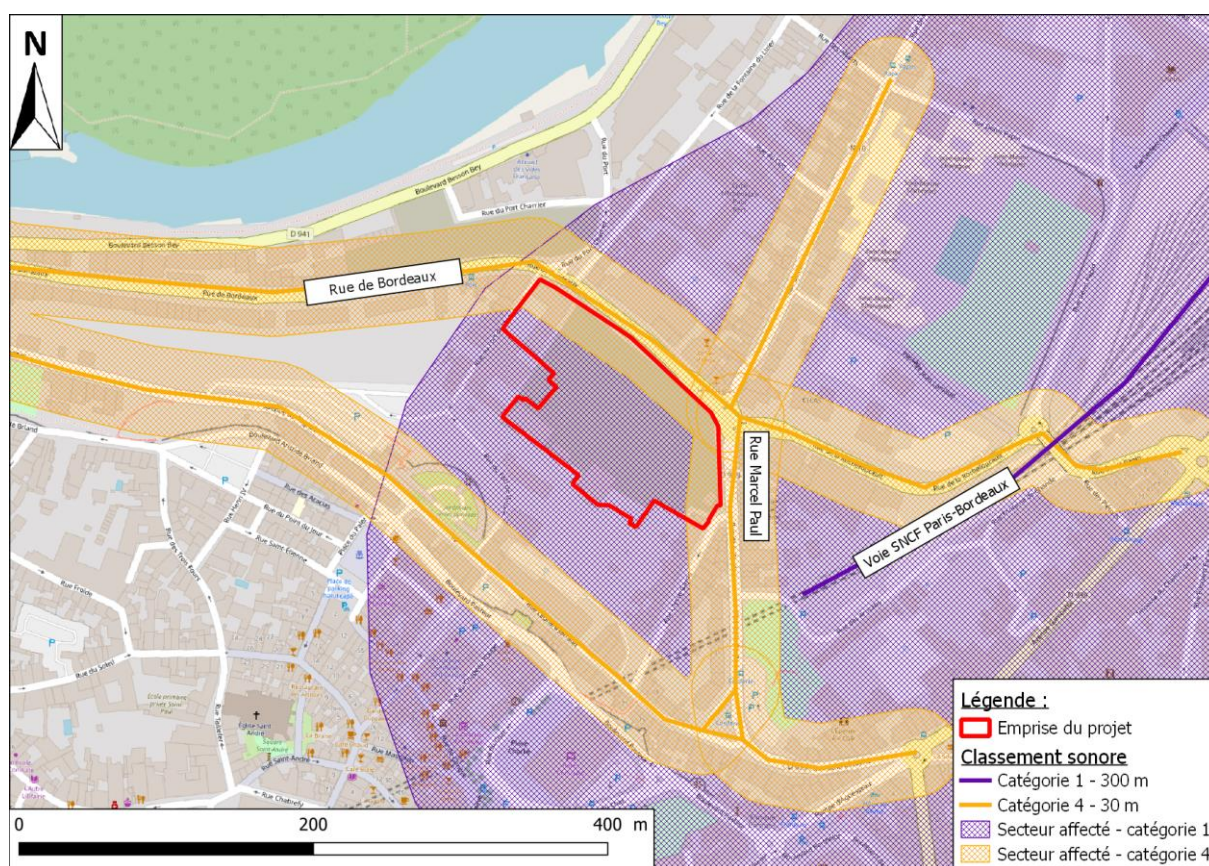


Figure 24 : Classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires situées à proximité du projet
(Source : Préfecture de la Charente ; Réalisation : CERAG)

8. Paysage et patrimoine

a) Occupation du sol

La majorité du territoire communal est artificialisé. Selon Corine Land Cover, l'occupation du sol se répartit de la façon suivante :

- 80,88% : territoires artificialisés ;
- 9,49% : forêts et milieux semi-naturels ;
- 9,43% : territoires agricoles.

Selon le recouvrement Corine Land Cover, le projet se situe au niveau d'un « tissu urbain continu ».

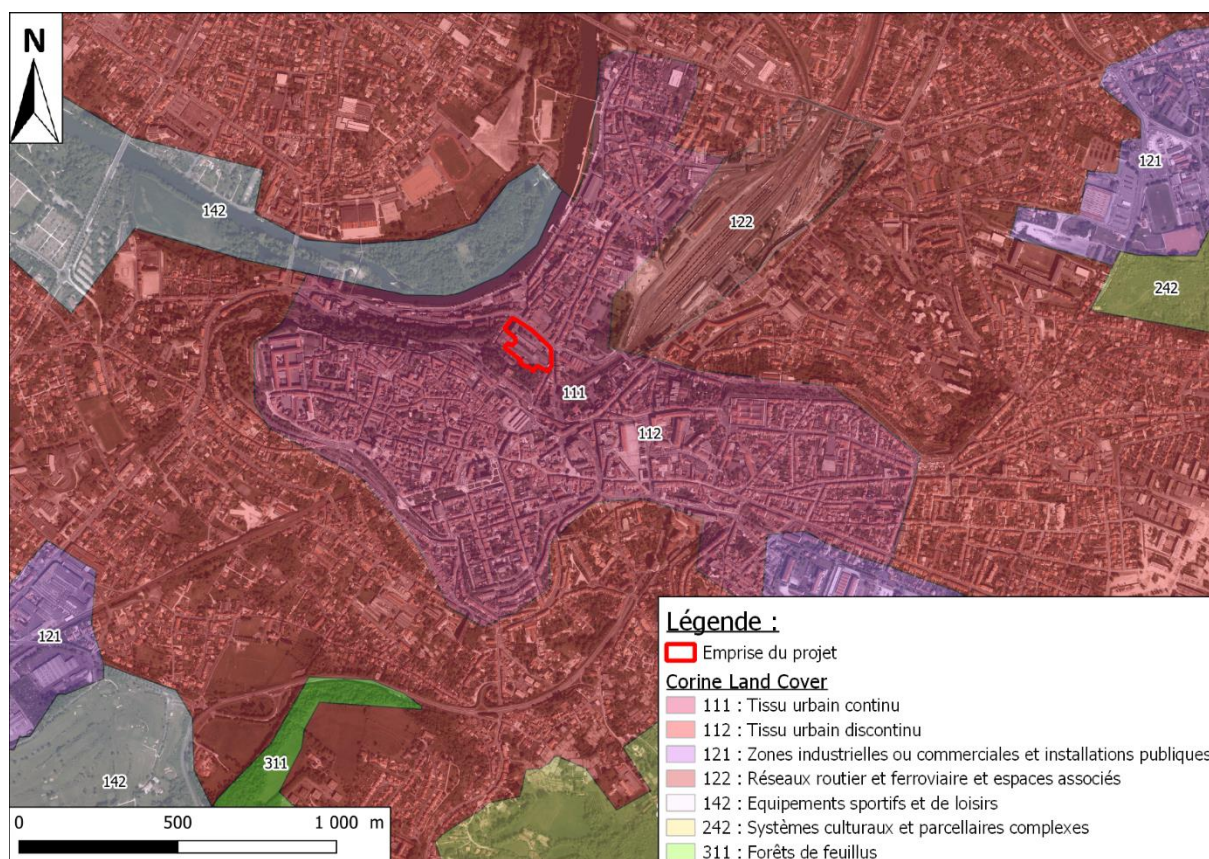


Figure 25 : Occupation du sol (Source : Corine Land Cover)

b) Relations visuelles

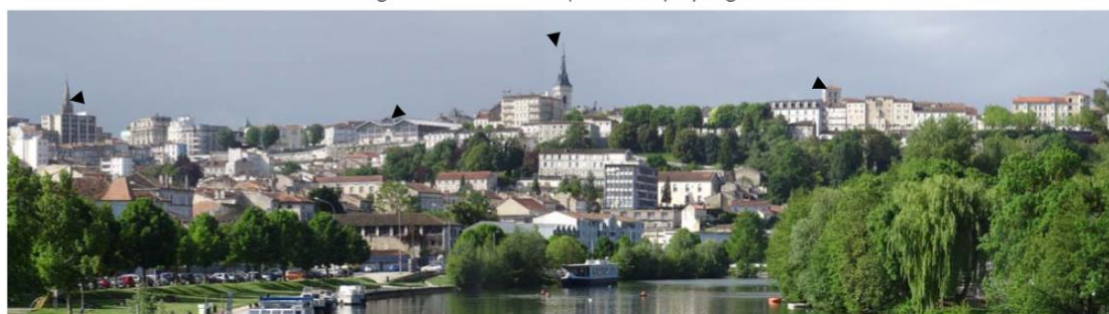
Le site est perceptible à partir de nombreux points du territoire. Les plus significatifs sont les suivants :

- De la ville haute, à partir de la promenade des remparts et plus particulièrement du jardin des Villes Jumelées ;
- A partir des berges de la Charente, comme ci-dessous, de la passerelle de l'Houmeau, présentant le front nord de la ville.



Figure 26 : Vue aérienne du nord vers le sud (ville haute) (Source : OAP du PSMV)

Signaux urbains marqueurs du paysage



Masses végétales assurant la continuité de la lecture du coteau

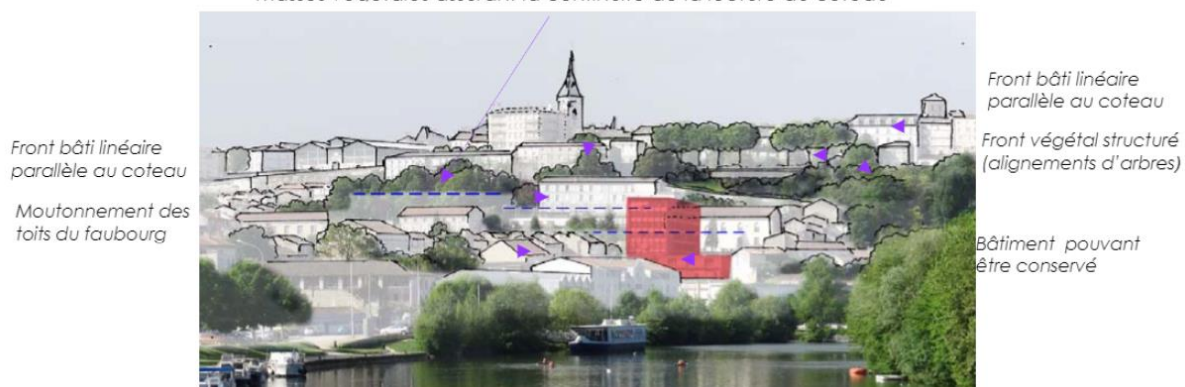


Figure 27 : Vue à partir de la passerelle de l'Hommeau (Source : OAP du PSMV)

c) Sites inscrits et sites classés

La loi du 2 mai 1930 organise la protection des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

L'emprise du projet se situe en dehors des périmètres des sites inscrits et des sites classés. Néanmoins, deux sites se situent à 50 m au Sud-Est du projet :

- Site classé : « Remparts voies de ceintures et promenades » ;
- Site inscrit : « Quartiers anciens ».



Figure 28 : Localisation des sites classés et inscrits à proximité du projet
(Source : DREAL Nouvelle Aquitaine ; Réalisation : CERAG)

d) Sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Un site patrimonial remarquable (SPR) est une ville, un village ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Ce classement a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Créé par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi « LCAP »), ce classement se substitue aux aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aux secteurs sauvegardés.

Le projet se situe dans le périmètre du SPR d'Angoulême.

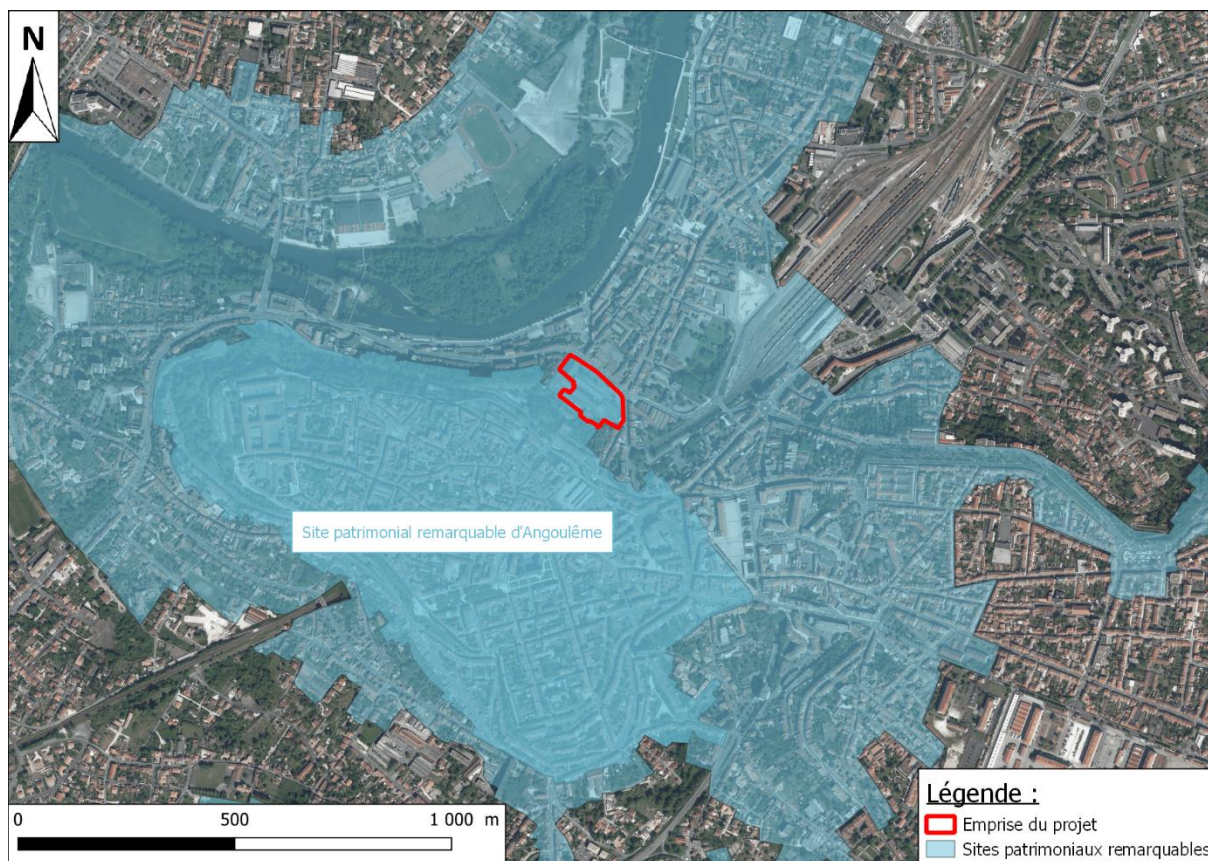


Figure 29 : Site patrimonial remarquable au niveau du projet (Source : Atlas des patrimoines – ministère de la Culture)

L'emprise du projet est répertoriée comme « secteur de projet » dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), dans lequel des projets de restructuration et d'aménagement sont envisageables, dans le but de permettre un renouvellement urbain et une mise en valeur.

Dans ce contexte, la maîtrise d'ouvrage a consulté l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et l'architecte conseil de la ville d'Angoulême le 15 septembre 2021.

e) Le patrimoine archéologique

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive.

Le projet est situé dans la zone de présomption de prescription archéologique « Zone A – Centre-ville, Le Plateau » - 202828.



Figure 30 : Localisation des zones de présomption de prescription archéologique à proximité à proximité du projet
(Source : Atlas des patrimoine – ministère de la Culture)

Le projet sera donc transmis pour avis à la Direction Régionale des Affaires culturelles (DRAC) qui jugera si un diagnostic archéologique est nécessaire.

A noter qu'une cavité est visible dans le mur de soutènement entre la plateforme basse et la plateforme haute.

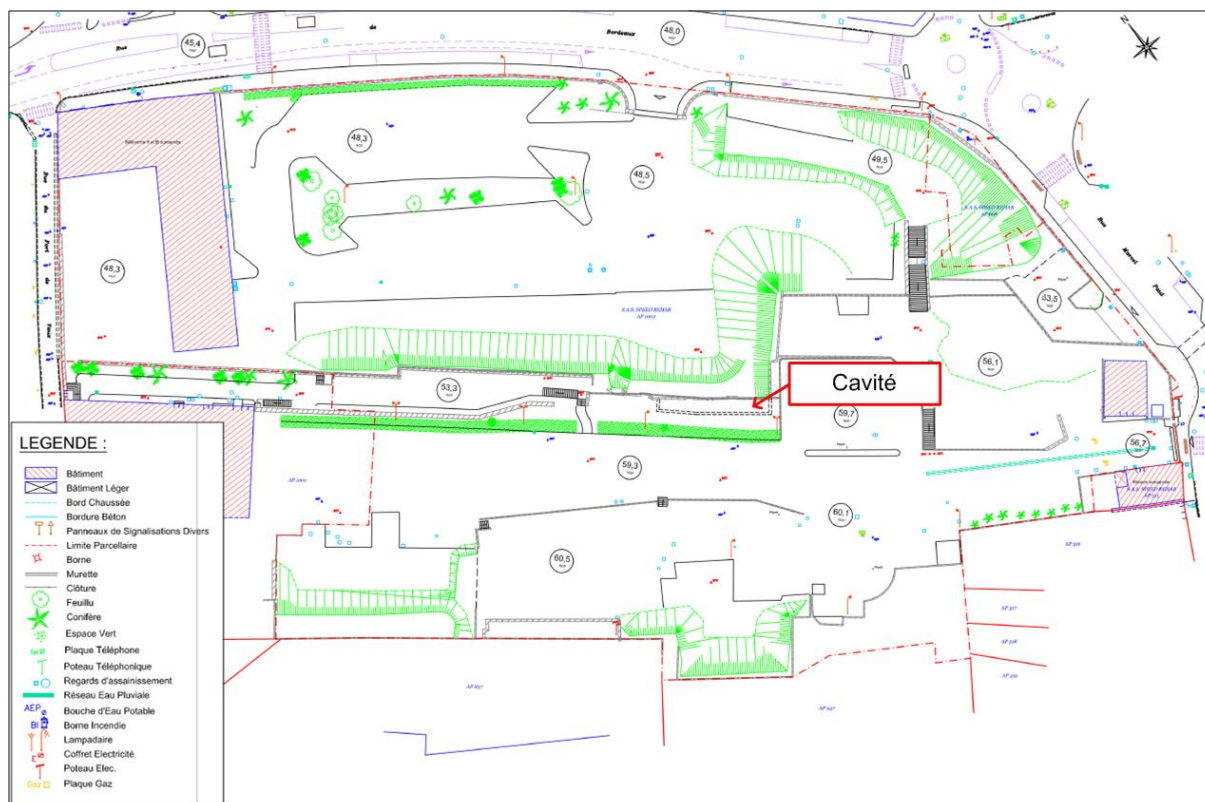


Figure 31 : Localisation de la cavité sur le terrain du projet (Source : Greenwich0013 Architectes ; Réalisation : CERAG)

En l'état des investigations, cette cavité est le simple vide entre le mur de soutènement maçonné et le terrassement dans le coteau effectué lors des travaux de réalisation de ces plateformes. Ce front de talus ne se prolonge pas vers des caves, ou des vestiges de réseaux souterrains.

Le vide de cette cavité n'est pas exploitable et ne présente aucun intérêt. Seule la façade maçonnée et ses arcs est intéressante et sera conservé intégralement. Le pignon du bâtiment en vis-à-vis est reculé de manière à ne pas impacter cet ouvrage et laisser des vues.

VI. Impacts potentiels du projet et séquence éviter, réduire, compenser

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sont indiquées dans un encadré en fin de paragraphe.

1. Incidences sur le milieu physique et mesures associées

a) Impacts sur la géologie et la topographie

Le terrain présente un dénivelé important, l'altimétrie est comprise entre +48 mNGF et +65,60 mNGF. Néanmoins, le projet ne prévoit pas de terrassement, il conservera la formation actuelle du terrain.

Les déblais des travaux de nivellement seront réutilisés sur site selon les besoins et/ou sur un autre site de même fond géochimique. En dernier recours, ils seront reçus en décharge. Le principe privilégié est la revalorisation.

Mesures associées :

- Réduction : Un itinéraire de cheminement en phase chantier sera mis en place.
- Réduction : Les installations de la zone de stockage des matériaux et des locaux de la base vie seront proportionnées aux besoins, de manière à limiter l'emprise du chantier et minimiser ainsi les impacts sur le sol et de possibles modifications de l'écoulement des eaux.

b) Impacts sur le contexte hydraulique

◆ Emission de polluant

D'une façon générale, les travaux peuvent perturber les milieux aquatiques (superficiels et souterrains) sous l'effet du décapage des sols, de leur érosion, des processus de fabrication réalisés in situ, du stockage et de la circulation des engins. Les risques concernent :

- La mise en suspension de particules fines du sol pouvant être responsables de colmatage du fond des cours d'eau et des habitats aquatiques ;
- Les rejets des eaux de ressuyage des bétons frais ;
- Les rejets accidentels d'hydrocarbures liés à des incidents concernant les engins de chantier (collisions, rupture de flexibles, etc.). Les flux de polluants dégagés seraient toutefois peu importants ;
- Les opérations d'entretien des engins de chantier, de lavage des toupies béton.

Mesures associées :

- Réduction : L'entreprise devra présenter des garanties concernant la fiabilité des engins utilisés (respect des normes en vigueur, engins non fuyants) et l'organisation de la zone de chantier. Ces éléments seront précisés dans le cadre du Dossier de Consultation des Entreprises.
- Réduction : Les matériaux seront stockés sur des aires spécifiques, imperméables, équipées de dispositifs de traitement des eaux pluviales.

- Réduction : Des bacs de rétention seront mis en place pour récupérer les eaux de lavage des outils et bennes.
- Réduction : L'approvisionnement, l'entretien et la réparation des engins pourra s'effectuer sur des aires étanches spécialement aménagées à l'écart, et dont les eaux de ruissellement seront recueillies puis traitées avant rejet dans le milieu naturel.
- Réduction : Des kits anti-pollution seront mis à disposition sur le site au niveau de la zone de stockage et de ravitaillement de carburant.
- Réduction : En cas de pollution avérée, les effluents et/ou les sols superficiels pollués seront pompés ou excavés et évacués vers un centre de traitement approprié.
- Réduction : À la fin des travaux, les aires de chantier seront remises en état.

◆ *Imperméabilisation*

Le terrain du projet est actuellement artificialisé. Le projet de réhabilitation et de revalorisation de la zone vise à créer de nouveaux espaces de pleine terre et végétalisés, **entraînant l'augmentation des surfaces d'infiltration et la diminution des surfaces de ruissellement** pour les eaux pluviales.

Les surfaces seront réparties de la manière suivante :

Types d'espaces	% des surfaces
Espace bâti	29,6 %
Espace libre	33,2 %
Espace pleine terre	37,2 %

Mesures associées :

- Réduction : Création d'espaces de pleine terre et végétalisés.
- Réduction : Réalisation de toitures végétalisées.
- Réduction : Mise en place d'un maximum de revêtement de sol poreux et drainant.
- Compensation : Les eaux de ruissellement de la zone de stationnement, sur le plateau haut, seront traitées par des solutions compensatoires à débit régulé vers le réseau public existant Rue Marcel Paul. Les eaux de la zone des bâtiments, sur le plateau bas, pourront être traitées en infiltration sur site. Dans tous les cas, les eaux pluviales seront canalisées vers des zones de rétention permettant la retenue du volume engendré par une pluie de récurrence décennale. Les bassins de rétentions seront traités en structures réservoirs sous voiries et voie pompier. Il est à noter qu'une partie des toitures sera édifiée en toitures terrasses engravillonnées et végétalisées. Les eaux pluviales de ces toitures seront retenues par des limiteurs de débits aux droits de chaque descente eaux pluviales.

c) Impacts sur le climat

◆ Performance énergétique

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale qui consiste à maîtriser les impacts des bâtiments sur l'environnement extérieur et à créer un environnement intérieur confortable et sain.

Le choix d'un label RT2012 performant s'inscrit dans cette démarche.

Par ailleurs, conscients des enjeux environnementaux et des problématiques d'exploitation-maintenance, la maîtrise d'ouvrage a opté pour une production assurant une partie d'indépendance des bâtiments. La production d'eau chaude sanitaires sera ainsi assurée par la mise en place de moquettes solaires sur certaines toitures. L'ensemble des équipements sont prévus neufs de manière à garantir un coût d'entretien réduit.

◆ Ilot de chaleur urbain

La thématique des îlots de chaleur urbains devient de plus en plus importante en ville, renforcée par le changement climatique. A ce titre, le projet cherche à limiter fortement l'effet d'îlot de chaleur urbain à son échelle.

Le projet présente les éléments suivants :

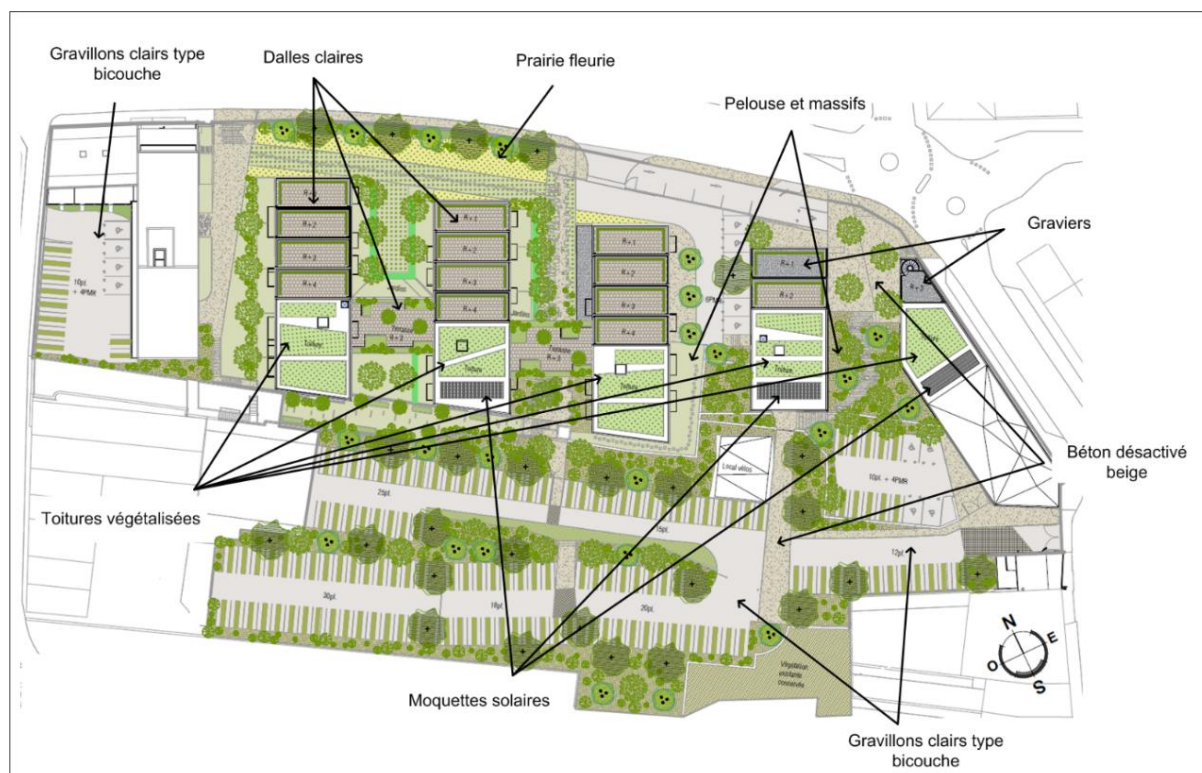


Figure 32 : Plan paysager (Source : THP ; Réalisation : CERAG)

Le projet bénéficie d'espaces importants de pelouse et de massifs avec de nombreux arbres apportant de l'ombre et de la fraîcheur. Par ailleurs, les cheminements piétons sont en béton désactivé beige et les places de stationnement en gravillons clairs ce qui permet de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. Enfin, les toitures végétalisées, les moquettes solaires et les dalles claires permettent également de limiter fortement l'effet d'îlot de chaleur.

En comparaison avec l'état actuel, le projet entraîne la création de nombreux îlots de fraîcheur.

2. Incidences sur le milieu naturel et mesures associées

Le terrain étant artificialisé, le projet n'aura pas d'impact sur des habitats naturels, ni sur la faune et la flore.

Mesures associées :

- Réduction : Conservation de sujets d'arbres.
- Réduction : Les arbres seront protégés des agressions mécaniques.
- Réduction : Plantation d'arbustes et d'arbres d'essences locales dans les espaces verts communs.
- Réduction : Création de corridors écologiques.

3. Incidences sur le milieu humain et mesures associées

a) Impacts sur le contexte socio-économique

◆ Dynamique du chantier

Un chantier de cette ampleur permet d'avoir une incidence positive sur le secteur économique puisqu'il permet de faire appel à différentes entreprises. Il est même possible de faire appel à des personnes en recherche d'emploi pour des missions précises.

A l'échelle de la commune et des communes avoisinantes, la durée du chantier aura un impact positif en termes de fréquentation des commerces notamment pour le secteur de la restauration et de l'hôtellerie.

◆ Création de logements

La création de logements permettra de dynamiser les activités humaines de la commune. Les nouveaux habitants seront des nouveaux clients aux commerces de proximité. Les activités culturelles et sportives seront également positivement impactées.

b) Impacts sur le cadre de vie et la santé humaine

◆ Exposition aux bruits

L'exposition au bruit de la phase travaux des aménagements concerne plus particulièrement les riverains du projet. Pour une exposition journalière de 8 heures, on considère que l'ouïe est en danger à partir de 80 dB(A). Le niveau sonore à la source du passage des engins de travaux publics est estimé à environ 90 dBa à la source. A une distance de 500 m, le niveau sonore s'abaisse à 25 dBa (soit environ -0,13 dBa par mètre).

La population qui sera la plus exposée au bruit durant la phase travaux sera constituée par les habitants en première ligne en façade Nord à environ 20 m des zones de travaux.

Le niveau sonore des travaux pourrait donc être de l'ordre de 87,4dBa dans l'air au niveau des premières parcelles habitations. Toutefois, le niveau sonore à l'intérieur des habitations sera diminué de façon significative. Cet impact sera également temporaire.

En phase d'exploitation, les habitants des futures résidences seront exposés aux bruits occasionnés par la voie SNCF Paris-Bordeaux, la rue de Bordeaux et la rue Marcel Paul.

Mesures associées :

- Réduction : Une information préalable sera réalisée pour le démarrage de la phase chantier par l'intermédiaire de panneaux affichés sur le site et en mairie. Des panneaux de signalisation sur la chaussée seront également mis en place.
- Réduction : De manière générale, les horaires de chantier se limiteront aux journées et horaires habituels. Toute demande de dérogation devra faire l'objet d'une procédure spécifique d'approbation à déterminer en fonction de l'organisation et du suivi des chantiers mise en place par la Maîtrise d'Ouvrage.
- Réduction : Les méthodes et outils générant le moins de bruit et des niveaux sonores faibles seront choisis prioritairement. Ainsi, les engins électriques seront préférés à leur équivalent thermique.
- Réduction : Recul des bâtiments par rapport à la rue de Bordeaux.
- Réduction : L'isolement acoustique des bâtiments respectera l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

◆ Traitement des eaux usées

Tous les bâtiments seront raccordés à un réseau « eaux usées » réalisé dans le cadre du projet immobilier et raccordé au réseau public existant.

Les eaux usées de l'opération seront acheminées vers la station d'épuration qui traite les effluents de la commune. Il s'agit de la station du Grand Angoulême, localisée à Angoulême et mise en service en 1996 avec une capacité de 82 000 éq-Hab. Selon sa fiche d'assainissement de 2019, cette station n°0516015V004, fonctionne à 76% de sa capacité volumique et permet un rendement épuratoire supérieur ou égal à 82% pour l'ensemble des paramètres.

◆ Gestion des déchets

Le projet engendrera la production de déchets. Néanmoins, à travers sa « Charte chantier propre », il s'inscrit dans une démarche de respect de l'environnement et du voisinage.

Mesures associées :

- Réduction : Il est strictement interdit de brûler, d'abandonner et d'enfouir des déchets sur le chantier quels qu'ils soient, même « inertes ».
- Réduction : Chaque entreprise doit établir la liste estimative des déchets qu'elle produira aux différentes étapes du chantier, précisant nature et quantité, filière d'élimination et coût.
- Réduction : La collecte des déchets comportera une aire centrale de stockage, la signalisation et une protection physique des bennes et points de stockage et des aires décentralisées de collecte à proximité immédiate de chaque zone de travail.
- Réduction : Dans le cas où les déchets sont repris par les entreprises sous-traitantes qui les génèrent, ces derniers doivent fournir au Maître d'ouvrage la preuve qu'elles ont confiés ou éliminés leurs déchets de manière conforme à la loi en fournissant le bordereau de suivi.

4. Incidences sur le milieu paysager et mesures associées

Le projet immobilier s'inscrit dans un contexte urbain concerné par un site patrimonial remarquable, au sein d'un secteur sauvegardé. L'objectif est de réhabiliter un secteur artificialisé et de tirer parti du dénivelé du site et des terrasses existantes, pour permettre une intégration des bâtiments dans la silhouette générale de la ville et en continuité avec les coteaux boisés limitrophes.

Mesures associées :

- Réduction : Réhabilitation et revalorisation d'un terrain artificialisé.
- Réduction : Réalisation des bâtiments en adéquation avec la silhouette générale de la ville.
- Réduction : Plantation d'arbustes et arbres d'essences locales dans les espaces verts communs.
- Réduction : Création de corridors écologique.
- Réduction : Accompagnement de l'ABF dans le travail d'insertion paysager et architectural du projet