



## **DOCUMENT I**

### **Programme de l'opération d'aménagement**

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Préambule                                           | 3  |
| I. LA PROGRAMMATION                                 | 4  |
| II. PARTI D'AMENAGEMENT                             | 6  |
| <u>1. Les principes d'aménagement</u>               | 6  |
| <u>2. Description fonctionnelle</u>                 | 8  |
| <u>3. Programmation pour les îlots d'activités</u>  | 11 |
| <u>4. Orientations pour les îlots d'habitations</u> | 12 |
| <u>5. L'aménagement des espaces publics</u>         | 14 |
| III. BILAN DES SURFACES COMMERCIALISEES             | 16 |

## Préambule

Le présent document entre dans le cadre de l'actualisation du dossier de la ZAC des Seguins et des Ribéreux. Il est destiné à obtenir une nouvelle délibération sur la réalisation de la ZAC.

Il contient la programmation de l'opération d'aménagement et expose le programme des équipements publics et le programme des constructions à réaliser dans la zone.

Le programme de la ZAC (et notamment le ratio activité/logements) a en effet été modifié afin de l'adapter à l'évolution du marché de l'habitat du Grand Angoulême.

L'ensemble du dossier comprend :

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- Le projet de programme des équipements publics, et ses plans
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps,
- L'actualisation de l'étude d'impact.

La ZAC des Seguins et des Ribéreux a fait l'objet d'un dossier de réalisation en avril 2011. La situation du marché et les conditions de réalisation du programme des constructions ont évolué. Un réexamen de la situation s'est donc imposé, dont les conclusions conduisent au dépôt d'un nouveau dossier de réalisation de la ZAC comportant des modifications de son programme.



## I. LA PROGRAMMATION

### *L'élaboration de la mixité socio-spatiale*

La mixité est recherchée à travers la construction de logements diversifiés dans leur typologie et leurs statuts.

Une attention particulière est portée à l'adaptation de la mixité de l'offre résidentielle en fonction des possibilités qu'offrent le marché et les capacités des constructeurs.

La mixité de destination des îlots commercialisés s'entendra par un concept de quartier intégrant activités, logements et équipements.

Il sera préconisé, par exemple, la création d'un habitat de types individuel et intermédiaire. Cette dernière typologie pouvant se rapprocher des prestations de l'habitat individuel en termes d'accès individuel aux logements et de prolongements d'espaces extérieurs individualisés. L'offre sera complétée par des maisonnettes ou des villas urbaines, utilisant par leur exposition, leur implantation, les qualités exceptionnelles du site.

Pour faire référence au P.L.H, la création de logements sociaux sur le site peut être également envisagée.

L'habitat sera caractérisé par :

- Une localisation d'exception sur les rives de la Touvre.
- Une programmation résidentielle qui conférerait à la reconversion du site le caractère indispensable à la mixité des usages et à la possibilité d'installer des équipements.

A ce titre, les capacités d'accueil du site sont évidentes :

- Sur le site des Ribéreux : l'ensemble du linéaire des rives de la Touvre (après démolitions).
- Sur le site des Seguin : les plates formes en rive de la Touvre mitoyennes du lotissement "des gendarmes" et intégrées au quartier des Seguin (zones de remblais) ainsi que l'entrée du site côté rue du Pont Neuf, après démolitions.

En termes de programmation de logements, il convient d'en apprécier la taille et la faisabilité par une approche dimensionnelle et d'espace foncier disponible.

### *Le maintien d'une activité économique*

Comme tout bassin, l'agglomération d'Angoulême se trouve confrontée au maintien de son taux d'activité, au renouvellement de l'offre d'emploi, à l'actualisation de cette offre ouverte souvent sur de nouveaux métiers, quelquefois soutenue par la tradition des métiers qui ont été le soutien de son développement (papeterie, images, métallurgie).

Le site bénéficie de nombreux atouts permettant d'aborder cette réflexion :

- l'unicité du site,

- une capacité de reconversion (foncier - bâtiments),
- un environnement,
- l'inscription du programme dans une politique éclairée du développement de l'Agglomération.
- la proximité immédiate de l'activité DCNS.

### *L'élaboration de la mixité et de la diversité fonctionnelle*

La réalisation d'un projet d'habitat confèrera au site une mixité fonctionnelle, absente aujourd'hui pour des raisons historiques. Au-delà de cette mixité fonctionnelle, les logements apporteront de l'intensité urbaine et de nouveaux habitants, ce qui aura pour effet de conforter cette partie de l'agglomération.

### *Intégrer des Equipements au futur quartier.*

Le projet comporte des équipements publics qui serviront à la fois au nouveau quartier mais aussi au voisinage de façon à permettre son intégration à un périmètre élargi. La qualification et la programmation d'équipements sur le site est directement conséquente des enjeux généraux du projet : implantation de nouvelles activités, et création de logements qui génère un accroissement des effectifs de la population. Le projet comporte un bâtiment industriel (87) qui pourrait être vendu à un opérateur public ou privé.

L'opération de ZAC prévoit :

- Environ 58% de la SDP de logements ;
- Environ 7% de la SDP d'équipements (bâtiment 87) ;
- Environ : 35% de la SDP d'activités.



## II. PARTI D'AMENAGEMENT

### 1. Les principes d'aménagement

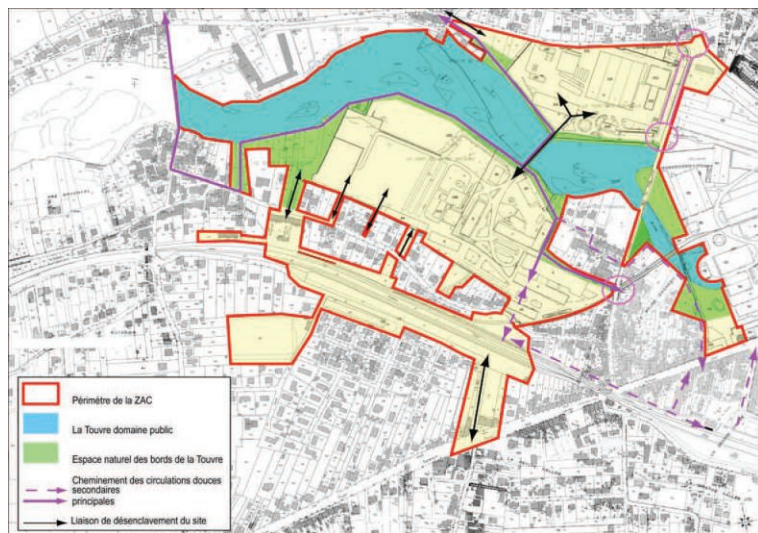
Sur la base de la définition du périmètre de la ZAC, arrêté à la suite de nombreuses hypothèses qui avaient pris appui sur des orientations d'aménagement retenues pour la programmation, on retiendra :

- les constitutions du quartier organisé sur l'ouverture et la protection des espaces naturels des rives de la Touvre reconquises,
- l'ouverture du site, sa relation fonctionnelle et structurelle dans le contexte urbain existant par la mise en place d'un maillage de voirie et de desserte,
- la définition d'îlots qui prennent en compte l'existence d'un bâti demeurant, dont le maintien peut être retenu, dans la programmation future ou la consolidation et le développement d'activités existantes actuellement sur le site.

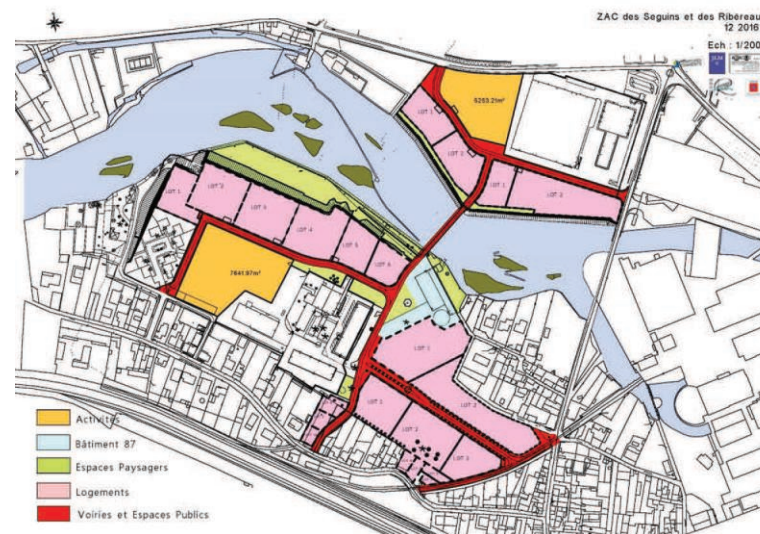
Ces grands îlots peuvent porter les mutations et l'évolution des usages, selon les principes énoncés par la reconversion du pôle industriel désaffecté.

Les différentes hypothèses étudiées et soumises au groupe technique de pilotage ont permis d'arrêter les grandes orientations d'un plan général de composition qui devra porter, d'un point de vue opérationnel, l'ensemble du dispositif de mise en œuvre, par îlot.

Carte 1 : Schéma fonctionnel de principe



Carte 2 : Schéma structurant : Principes de programme



L'infrastructure d'équipement de la zone se concentre sur la viabilisation des secteurs ou des îlots destinés à recevoir des constructions.  
Le schéma de voirie retenu prend appui sur la desserte originelle du site industriel.

Le plan de composition général définit :

- les emprises publiques de la ZAC ;
  - . Voiries,
  - . Espaces verts,
  - . Espaces protégés des rives de la Touvre.
- espaces opérationnels support de constructions nouvelles ;
- Un îlot spécifique correspondant au bâtiment 87 et à ses abords sans que soit fait état dans le cadre du dossier modificatif de réalisation d'un programme de réutilisation de l'existant.

Les îlots peuvent être considérés en tant que trame du phasage opérationnel, ils peuvent aussi être considérés en tant que secteur de règlement selon les objectifs de la ZAC (emprises des constructions, hauteur, architecture, espaces verts).

Les démolitions qui avaient été programmées dans le dossier de réalisation ont été mises en œuvre et achevées en 2016.



## 2. Description fonctionnelle

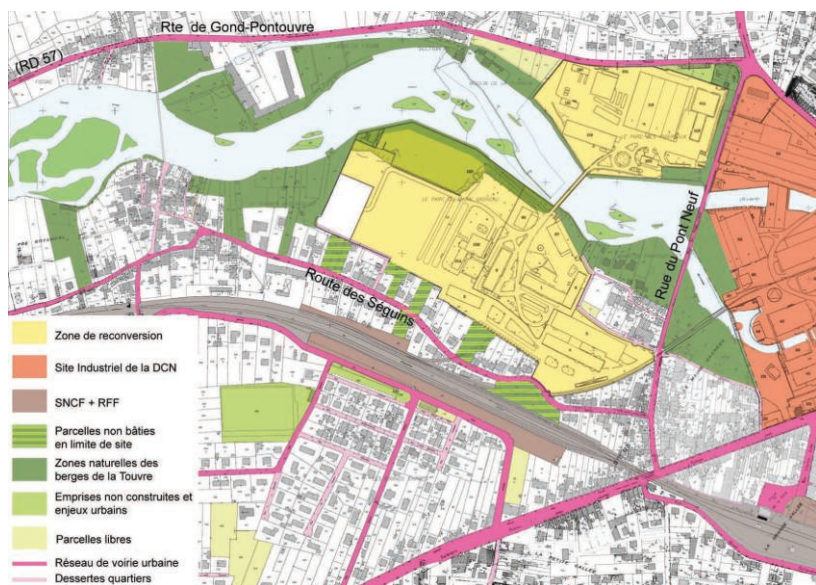
### 2.1 Le réseau de desserte du quartier

Le maillage des voiries existantes en périphérie du site industriel désaffecté s'est mis en place au cours du temps, selon le développement de l'implantation de l'activité au cours des siècles :

- la modification du cours et du lit de la Touvre,
- la réalisation des plates formes d'exploitation industrielle,
- la protection du site des fonderies (sécurisation),
- le développement de l'habitat à l'extérieur.

Ces évolutions ont généré un processus de contournement et d'isolation du site lui-même, qui induit l'existence d'un réseau de voirie exclusivement réservé à la desserte des quartiers d'habitation existant, sans la mise en place d'accès spécifiques aux sites des Seguins et des Ribéreux, si ce n'est la trace, encore existante de la desserte ferrée.

Carte 3 : Le réseau actuel de voirie



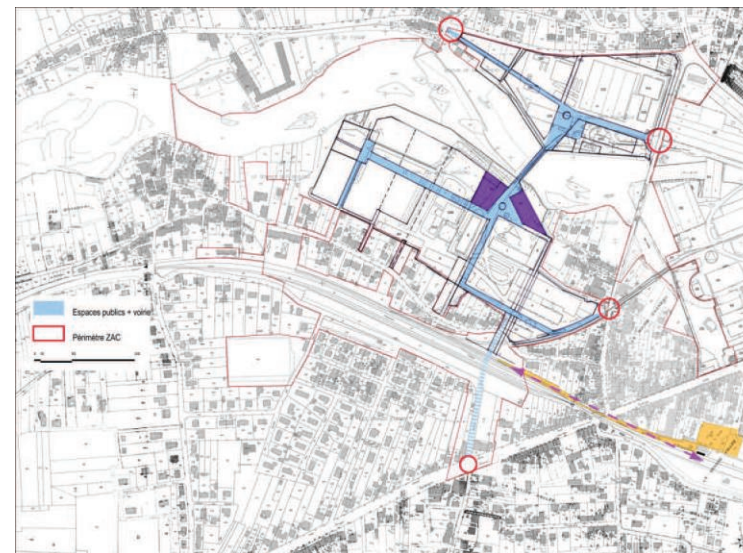
La reconquête de la friche industrielle et son ouverture au contexte urbain existant nécessite la mise en place de connexions fonctionnelles raccordées aux voiries du quartier.



A ce titre, le périmètre élargi d'aménagement inscrit les parcelles limitrophes qui pourraient permettre à terme la réalisation d'un maillage cohérent du site urbain :

- dans le secteur des Ribéreux par une liaison avec la rue du Gond-Pontouvre,
- dans le secteur des Seguins par des chemins piétons ou de dessertes automobiles à partir de la rue des Seguins et la traversée éventuelle des voies ferrées afin d'alléger le passage à niveau existant.

Carte 4 : Réseau de voirie interne - schéma de principe



La mise en place de ces dessertes est, pour certaines d'entre elles, une nécessité :

- au droit de l'accès DCN,
- à l'entrée de la porte des « Piliers »

Considérant l'usage limité ou restreint de l'actuel « Pont des Boches ».



## 2.2 Les équipements.

On distingue deux catégories d'équipements de la ZAC : d'infrastructure et de superstructure.

### 2.2.1 L'équipement d'infrastructure

Elles consistent en la viabilisation complète des sites des Seguin et des Ribéreaux.

Dans le cadre des études de reconversion, l'analyse de l'état initial montre, l'insuffisance, voire la désuétude ou l'inadaptation des réseaux existants. Ceux-ci ayant été mis en place selon les usages antérieurs, ils ne sont pas aptes à répondre aux nouveaux besoins, que ce soit en termes de normes, de statut, de performance ou d'intégration aux législations actuelles.

- La création d'un réseau d'assainissement pluvial est rendue nécessaire par l'application des nouvelles règles et les protections dont la Touvre fait l'objet à travers « Natura 2000 » qui englobe les ZNIEFF environnantes,
- La mise en place d'un réseau d'assainissement d'eaux usées raccordé au maillage existant en périphérie,
- La fourniture d'énergie, électricité – gaz ainsi qu'un câblage Télécom.

Ces réseaux d'infrastructure, intégrés au maillage des voiries, constituent l'équipement du domaine public de la ZAC.

### 2.2.2 Les équipements de superstructure

Selon les hypothèses de programmation qui pourront être retenues, on distinguera :

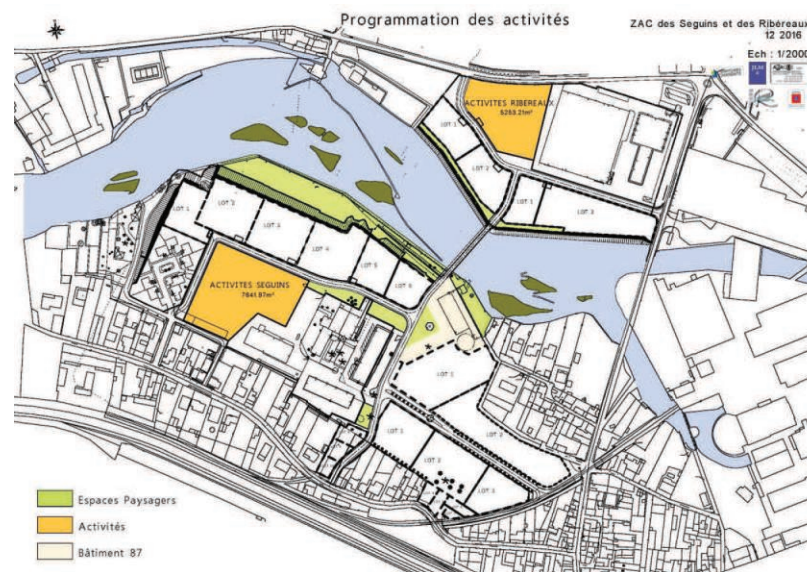
- les équipements de proximité liés au développement d'un pôle habitat (services ou commerces) ou ceux liés aux activités. Ces équipements seraient d'initiative privée et leur localisation pourrait, dès lors, être arrêtée dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail,
- Le « 87 » est une construction dont l'architecture témoigne du passé industriel de Ruelle. Ses possibilités de reconversion sont nombreuses. La reconversion du bâtiment « 87 » n'est toutefois pas incluse dans le programme des équipements publics de la ZAC. C'est donc d'un programme de reconversion et de réhabilitation d'ordre privé dont le bâtiment pourrait bénéficier.

Il est cependant important de souligner la valeur symbolique et mémorielle du bâtiment qui, à l'instar de la manufacture de Châtelleraut ou de la corderie royale de Rochefort, pourrait constituer un lieu emblématique témoignant de l'originalité des industries anciennes.



## 3. Programmation pour les îlots d'activités

Carte 5 : Les îlots d'activités



L'implantation d'activité sur la ZAC s'inscrit dans les objectifs de reconversion du site industriel désaffecté.

Elles occupent :

- Une partie du site des Ribéreaux
- le site de l'ancienne forge située à l'ouest du site des Seguin

### 3.1 Les Ribéreaux

Outre les bâtiments maintenus et cédés à de nouvelles entreprises (bâtiments 116-41 a-41b), un îlot est défini pour recevoir de nouvelles activités.

Surface: 5 253m<sup>2</sup>

Les capacités constructibles pour cet îlot est définie selon la formule suivante :  
Emprise au sol des constructions (stationnements intégrés) x nombre de niveaux.  
Avec l'emprise au sol des constructions = 35% et le nombre de niveaux = R+2

Soit

$$5\,253 \times 0,35 \times 3 = 5\,515 \text{ m}^2 \text{ SDP (arrondi)}$$





3.2 Les Seguins

Un seul îlot d'activité d'une superficie de 7 642 m²,

La capacité constructible pour cet îlot est 7642 x 0,35 x 3 = 8024 m² SDP (arrondi)

La conception des lots d'activités s'attachera à mettre en œuvre des plateaux modulables répondant aux besoins des utilisateurs.

Récapitulatifs ZAC programme activités

Ribéreux = 5515 m²

Seguins= 8024 m²

Soit (environ) = 13539 m²

4. Orientations pour les îlots d'habitations

4.1 Fonctionnement des îlots

Le plan de composition de la ZAC est construit à partir des éléments bâtis existants sur le site dont la reconversion d'usage peut être envisagée.

La constitution des îlots a permis de déterminer les principes de divisions foncières (hors emprises publiques) qui sont affectées à des opérations privées de réemploi ou de constructions nouvelles.

Ces îlots dont la constructibilité est déterminée par les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) constituent l'essentiel de l'économie du projet de ZAC dont l'équilibre doit être atteint.

Ces îlots sont desservis par le réseau public de voirie, leur subdivision est rendue possible selon la nature du programme.

Les principes réglementaires qui seront appliqués à la ZAC obligent à assurer à l'intérieur des propriétés privées, les besoins propres à l'usage en particulier l'ensemble des stationnements.

La structure des îlots définit des emprises homogènes qui doivent permettre un dimensionnement opérationnel adapté aux hypothèses de programme.

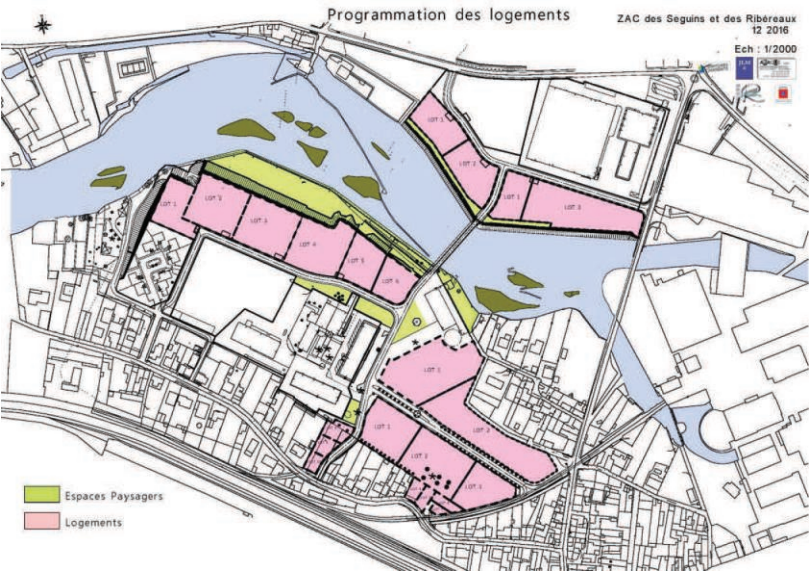
Les îlots de logements sont repartis en 5 secteurs distincts

- Ribéreux Ouest = 4 215,5 m²,
- Ribéreux Est = 5 816 m²,
- Seguins Touvre = 14 106,5 m².
- Seguins Sud Ilot 1= 9 227 m²
- Seguins Sud Ilot 2=10 192 m²

Définition du calcul de la SDP : Objectif minimal de la ZAC - Source PLH actualisé (2011) = 270 logements (5 ans). Le principe de calcul est basé sur une SDP de 80-85 m2. Toutefois, et en fonction des conditions du marché, les opérateurs auront la possibilité d'adapter ces conditions.

SDP indicative des logements : 22 484 m² (arrondi)

Carte 6 : Les îlots de logements



Répartition éventuelle par îlot :

| Secteurs           | Surface | SDP   | Espace verts | Emprise |
|--------------------|---------|-------|--------------|---------|
| Ribéreux Ouest     | 4215,5  | 1983  | 2681,5       | 1534    |
| Ribéreux Est       | 5816    | 2695  | 3951         | 1865    |
| Seguins Touvre     | 14106,5 | 7618  | 9544,5       | 4562    |
| Seguins Sud-Ilot 1 | 9227    | 6056  | 5504         | 3723    |
| Seguins Sud-Ilot 2 | 10192   | 4132  | 7454         | 2738    |
| Total              | 43557   | 22484 | 29135        | 14422   |

#### **4.2 Une grande attention portée à la qualité du cadre de vie du futur quartier.**

Cet objectif général est l'orientation majeure de la stratégie d'aménagement confirmé par le P.A.D.D. de la Commune de Ruelle-sur-Touvre.

Il se concrétise par la recherche de l'application des principes de développement durable, en aménagement comme en architecture. Les réglementations thermiques, les dispositions règlementaires en matière de réduction d'émissions de gaz à effet de serre, la réduction du recours aux énergies fossiles au profit des énergies renouvelables seront appliquées aux opérations. Il sera confirmé par le respect des cibles de Haute Qualité Environnementale (HQE) dans la réalisation des opérations. Ces dispositions seront particulièrement recherchées en matière d'énergie, d'isolation ou d'acoustique.

L'analyse de pollution du site et les préconisations ont été arrêtées avec le concours de l'ADEME et inscrites dans le plan de gestion réalisé par TEREQ. Le programme de travaux sera engagé avant toute nouvelle construction selon le protocole défini par le Plan de Gestion du site (Cf. Annexe Etude d'impact - Plan de gestion ; société TEREQ)

#### **5. L'aménagement des espaces publics**

L'espace public définit la structuration du quartier. Il est constitué des voies de desserte, des cheminements divers et des places.

Le traitement de ces différents espaces est nécessairement lié à l'usage et à la fréquentation, qu'il s'agisse des voiries de circulation automobile, des cheminements piétons, des places ou des aires réservées au stationnement des véhicules.

La création des espaces publics de la ZAC prend appui d'une part sur le schéma fonctionnel et d'autre part sur l'impact créé sur l'environnement spatial et urbain.

Cet environnement est pour l'essentiel celui hérité du site industriel, où selon les affectations subsistent des plantations, en particulier sur le secteur des Seguius.

Ailleurs, les plates formes d'exploitation désaffectées constituent le socle d'une urbanisation potentielle dont les axes et les orientations d'aménagement sont en référence à l'espace naturel de la Touvre et de ses rives.

Ainsi l'espace public doit s'imposer comme le prolongement du milieu naturel et mettre en scène une végétalisation adaptée aux espaces publics.

La mise en évidence du caractère d'un parc urbain est le support de l'implantation des architectures, qui selon le programme, doivent pouvoir s'inscrire dans une définition spatiale originale : les abords de la Touvre par l'aménagement paysager des rives en promenade (piétons et cycles), la plantation dense des espaces ouverts.

Ces dispositions générales d'aménagement de l'espace public doivent être complétées par les règles d'aménagement des îlots en particulier ceux qui sont réservés à l'habitat, afin que puisse être mise en évidence la profondeur du site dans son ensemble.

La constitution de ce quartier « campus » est en rupture avec le modèle existant à Ruelle-sur-Touvre. Sa nouveauté est inspirée tant par la mixité de la programmation que par l'originalité du site.

L'aménagement de l'espace public sera le garant de cette particularité en précisant de manière originale les limites entre espace public et espace privé, en accordant aux architectures le soin de définir cette relation et d'en proposer l'usage.

Le projet s'inscrit dans une logique de développement durable et intégrera de ce fait des préoccupations :

- d'ordre paysager,
- de cohérence urbaine,
- de gestion du territoire,
- de maîtrise des ressources et de l'énergie (le recours aux énergies renouvelables sera favorisé),
- de maîtrise des impacts sur l'environnement,
- de préservation de la qualité de vie,
- de préservation et de création d'emplois.

Les objectifs poursuivis dans cet aménagement peuvent ainsi être résumés :

- veiller à la qualité architecturale en relation harmonieuse avec son environnement (orientation, ensoleillement, traitement des façades),
- donner la priorité à la gestion des énergies (énergies renouvelables, approche bioclimatique, isolation...),
- intégrer la gestion de l'eau,
- gérer les déchets (tri sélectif, chantier vert...).

Pour les parcelles privatives, les prescriptions relatives aux énergies renouvelables seront développées dans le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) et exigibles au dépôt du permis de construire.



### III. BILAN DES SURFACES COMMERCIALISEES

|                                 |                                                              |                                |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Surface totale de la ZAC</b> | 310 000 m <sup>2</sup><br>(Périmètre englobant la<br>Touvre) |                                |
| <b>Logements</b>                | 22 484 m <sup>2</sup> SDP                                    | Environ 270 logements          |
| <b>Bâtiment 87</b>              | 2 500 m <sup>2</sup> SDP                                     |                                |
| <b>Activités</b>                | 13 539 m <sup>2</sup> SDP                                    | hors maintien de<br>l'existant |
| <b>Total SDP</b>                | 38 523 m <sup>2</sup> SDP                                    |                                |

