

Septembre 2016




## Bâtiment 87


Patrimoine industriel au cœur de la  
**ZAC Seguins et Ribéreaux**  
Commune de Ruelle-sur-Touvre




## Un patrimoine remarquable à conserver : le « bâtiment 87 »


 Au cœur de l'aménagement de la ZAC Seguins et Ribéreux, un bâtiment de 1923, pourrait accueillir des locaux professionnels et éventuellement des espaces partagés (salles de conférence, restauration, réunion, etc.)

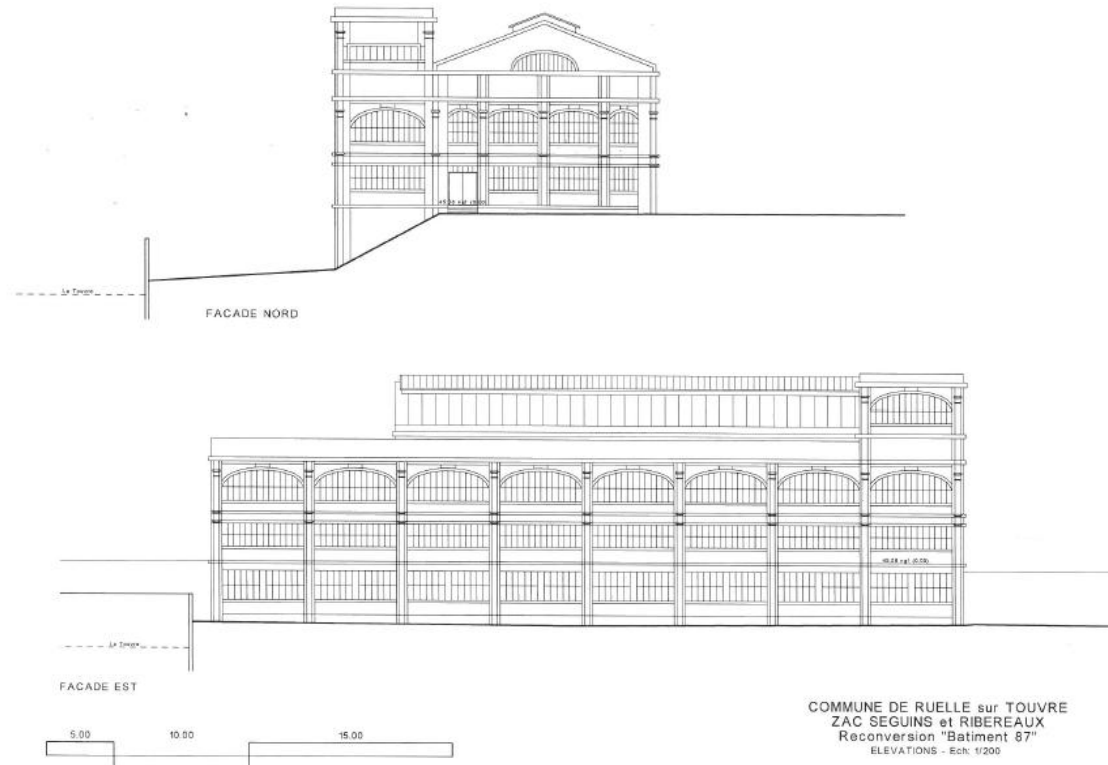


 Sa surface développée est d'environ 1 600 m<sup>2</sup> dont un grand hall industriel de 10 m environ de hauteur sous charpente pour une largeur de 15 m environ et une longueur d'un peu plus de 40 m. Bordant ce hall sur sa longueur et donnant sur la Touvre, trois niveaux superposés de 350 m<sup>2</sup> chacun accueillent des bureaux ou des locaux techniques. Un dernier local d'une quarantaine de m<sup>2</sup> est posé en belvédère sur le niveau supérieur.

## Un patrimoine remarquable à conserver : le « bâtiment 87 »

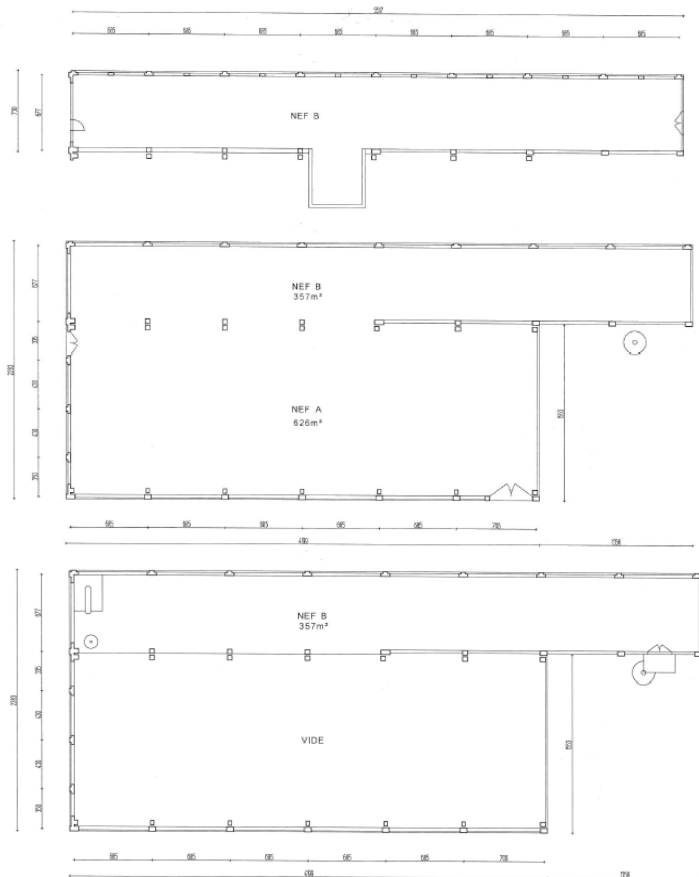
 La façade du bâtiment 87 donnant vers l'Ouest — le pignon principal — et la façade Nord donnant sur la Touvre sont très travaillées architecturalement et largement vitrées.

 Les menuiseries métalliques des ouvertures ne pourront en revanche pas être réutilisées et devront être remplacées à l'identique pour conserver la qualité de l'esthétique initiale de l'ouvrage. Ce choix imposera en revanche que l'isolation thermique des locaux intérieurs soit assurée par la création d'une double façade intérieure, au moins pour les locaux à usage de bureaux.






## Un patrimoine remarquable à conserver : le « bâtiment 87 »



Les différents niveaux du bâtiment sont de grands plateaux libres :

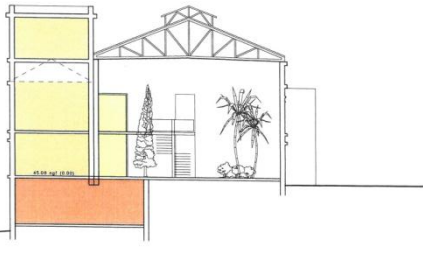
- trois plateaux superposés côté Touvre, de 55 m de longueur intérieure environ pour 6,50 m de largeur intérieure environ, plus la pièce unique du 4ème niveau, de 6m sur 6,50 m environ,
- et le hall industriel, de 41,50 m de longueur intérieure environ pour une largeur intérieure de 15 m environ et une hauteur sous fermes métalliques de 10,20 m environ.

## Un patrimoine remarquable à conserver : le « bâtiment 87 »

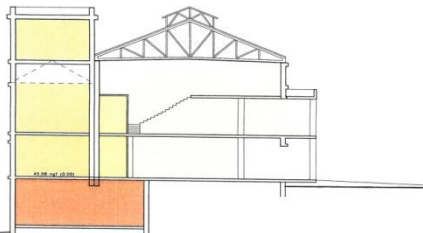
 Le bâtiment 87 possède un fort potentiel de surfaces à réaménager :

possibilité de créer des planchers intermédiaires au R+1 (voire au R+2) portant la surface totale actuelle de 1 600 m<sup>2</sup> à 2 400 m<sup>2</sup> environ.

COUPE sur ESPACE CENTRAL




COUPE sur ESPACE BUREAUX



Plan RDC

Extraits d'une étude de faisabilité démontrant le potentiel de réutilisation du bâtiment 87

## La reconquête d'un site industriel ...

 Le site a accueilli les activités de DCNs (ex-Direction des Constructions Navales). Les premiers bâtiments de cette industrie ruelloise ont hébergé à partir de 1753 la fonderie de Ruelle, qui fabriquait des canons pour la Marine Royale.




 Les démolitions des bâtiments vétustes sont achevées






... dans un cadre naturel privilégié.



 La ZAC Seguins et Ribériaux est située de part et d'autre de la Touvre, une résurgence dont le parcours a été inscrit au réseau NATURA 2000.

 L'aménagement de ce site offrira aux futurs habitants du quartier un cadre de vie unique.






Vue aérienne du site avant les démolitions



## Le périmètre du projet

 Il s'agit  
d'aménager 12 ha  
en bord de Touvre

 Les objectifs sont  
le maintien  
d'activités, la  
création de  
logements et la  
mise en valeur du  
cadre naturel



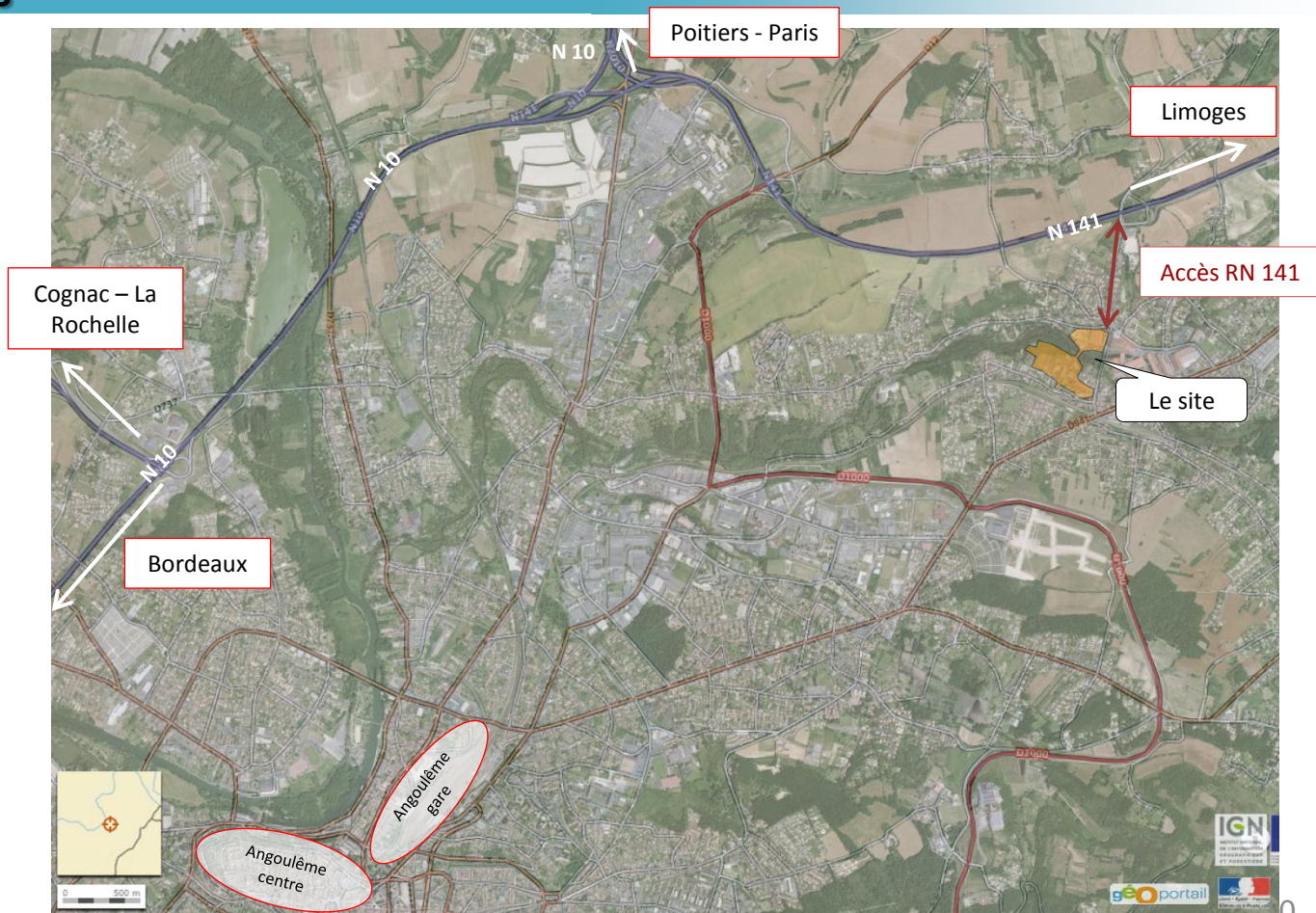


## Ruelle sur Touvre est située aux portes d'Angoulême et à proximité immédiate des réseaux routiers structurants

Un site situé à 13 minutes et 6 km de la gare d'Angoulême en voiture (source Viamichelin.fr)


Un accès direct à la RN 141 (RCEA) et à l'échangeur de la RN 10


Un site desservi par 2 lignes de bus du réseau STGA avec liaison directe vers le centre-ville d'Angoulême






## L'offre en logements et en activités

 La création d'un parc de logement privé en bord de Touvre et en prolongement du quartier résidentiel des Seguins

 Un aménagement qualitatif et respectueux du cadre naturel

 Deux espaces dédiés à l'installation d'activités qui compléteront l'offre existante sans nuisance pour le voisinage

