

## Axe 1 : une histoire racontée, des lieux réactivés

### > Objectifs

- Cheminer dans l'ensemble du périmètre et comprendre le « système-Charente »
- Raconter l'histoire humaine
- Interpréter la valeur scientifique : une communication importante sur la dépollution



Les bâtiments existants peuvent être peu à peu investis pour accueillir des fonctions temporaires, à l'image du Matadero à Madrid, aménagé progressivement.

Dans l'ancienne dynamiterie de Pauille ou à la Gare Saint-Sauveur, les bâtiments deviennent support d'histoire ou de signalétique.



Des jeux pourraient ré-interpréter le passé industriel.



L'histoire productive du site pourrait être ré-interprétée en augmentant la production in situ. Ici, les enfants d'une colonie construisent du mobilier en forêt.



### Animer pour une expérience nouvelle

- Programme de collecte et de valorisation de la mémoire
- Dispositifs esthétiques et pédagogiques diffus en lien avec l'histoire et les sciences
- Des ateliers manuels et de manipulation scientifique
- Des commandes et des résidences artistiques et design



La production pourrait aussi se faire en accueillant plus longuement des artistes en résidence ayant besoin de grands ateliers.

## Axe 2 : un lieu de vie préservé et ouvert

### > Objectifs

- Découvrir et s'approcher d'une nature exceptionnelle
- Vivre la relation homme-nature par des activités sportives et de loisirs de plein air
- Participer à la gestion
- Avoir le souci de la pédagogie

#### Révéler par des aménagements

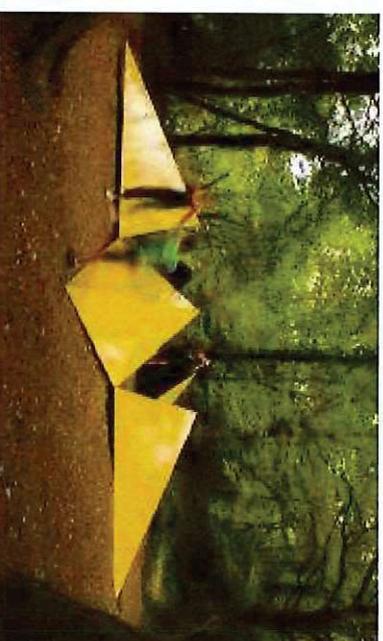
- Organiser des niveaux d'accès à la nature : pratiquée au quotidien, accessible ponctuellement, sanctuarisée.

#### Animer pour une expérience nouvelle

- Animations de découverte de la nature
- Observatoires, parcours scénographiés, dispositifs pédagogiques in situ
- Offre de sports de pleine nature
- Jardinage
- Pôle pédagogique autour de la Maison des abeilles et d'une ferme pédagogique



Comme dans l'ancienne Poudrière Royale de Saint Chammas, certains espaces pourraient être ouverts uniquement à la découverte encadrée, avec des aménagements spécifiques.



Interventions artistiques pour révéler des lieux, ou bien pour les pratiquer, à l'image des refuges péri-urbains de Bruits du Frigo où l'on peut passer la nuit.



Du sport aux pratiques de jardinage, le Parc de la Poudrière peut offrir une gamme large d'activités de loisirs de pleine nature.

Sorties nature, inventaires participatifs, ou participation à la gestion sont autant de façon de prendre contact avec les milieux du parc..

## Axe 3 : une porte d'entrée sur la Charente

### > Objectifs

- Affirmer le lien avec la Charente : un lien historique et un potentiel pour l'avenir
- Aménager des interfaces et déborder sur le territoire
- Construire une image forte et cohérente pour un site inscrit dans des réseaux



À l'image d'Emscher Park dans la Ruhr, le projet de la Poudrière peut impulser une dynamique qui le dépasse.



Des événements sportifs pour créer du lien entre les territoires et activer le parc



### Révéler par des aménagements

- Aménager les accès à la Charente
- Conforter les itinéraires de randonnée
- Aménager des points de contact avec un ponton pour amarrer les kayaks, une zone de baignade, etc



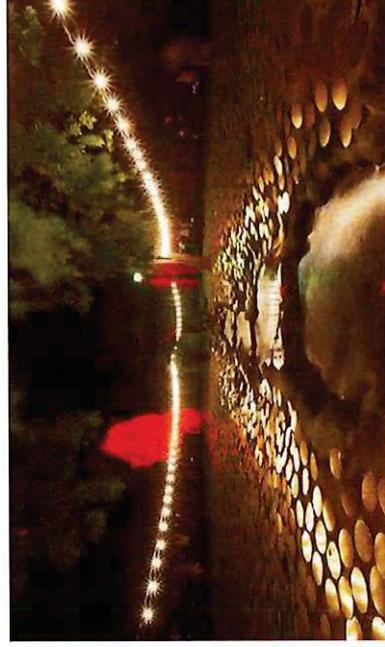
Comme dans le Parc de La Dédie, chaque section du parc peut avoir une identité propre : nature, loisirs, sports...



Un embarcadère et belvédère pour la Charente ?

### Animer pour une expérience nouvelle

- Trails existants ou à créer
- Une offre rayonnante : sortie nature, résidences artistiques
- Participation aux événements festifs du long de la Charente



Des événements artistiques pour porter un autre regard sur le parc, sur la Charente... Pour dépasser le temps d'une nuit ou d'une saison (Ci-dessus : oeuvres produits pour Le Vent des Forêt, et Nuit Blanche à Paris).

## Organisation spatiale : vers un « système parc » en harmonie avec la Charente

Penser les cheminements pour comprendre le site historique et protéger les milieux naturels sensibles

À terme, l'aménagement du parc de la Poudrerie présente une cohérence sur un périmètre élargi : "le système-parc"

- Un principe important guide l'organisation du parc : intensification de l'est et préservation du méandre "naturel";
- Des continuités piétonnes et de biodiversité vers le quartier et les bois;
- Le parc est autorisé aux vélos (avec une priorité pour les piétons). Un aménagement continu des berges de la Charente sera réalisé;
- Une réflexion sur la desserte du parc via les transport en commun sera menée, notamment à l'Est, non desservie par le BHNS;
- Une mutualisation du stationnement avec celui du quartier en devenir permettra de rationaliser l'espace alloué à la voiture;
- Une connexion à la Charente renforcée;
- La réactivation de la passerelle desservant le parc pour les piétons et les vélos à l'Est;
- Une suppression de la clôture de la poudrerie existante pour favoriser le lien direct avec la Charente.

## Un large panel d'activités

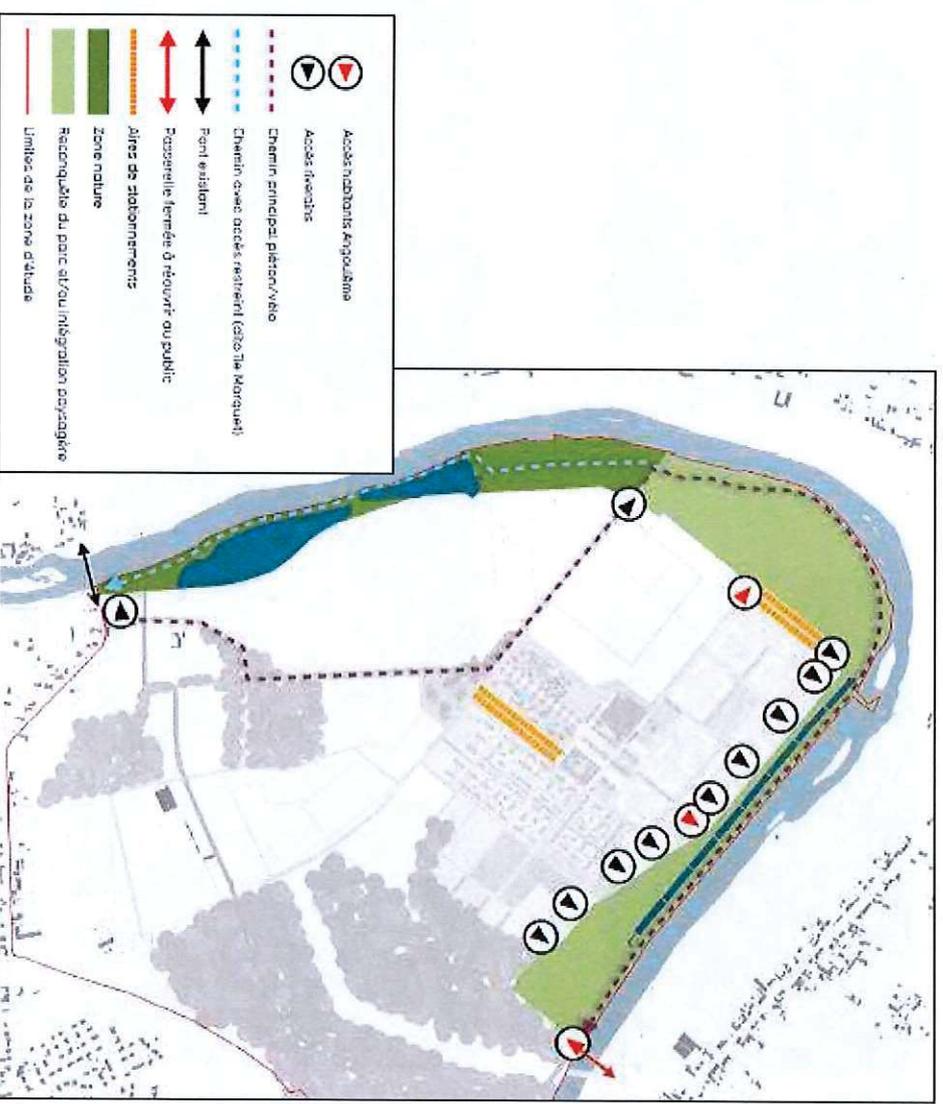
SE DETENDRE/SE RETROUVER

JOUER E PROMENER

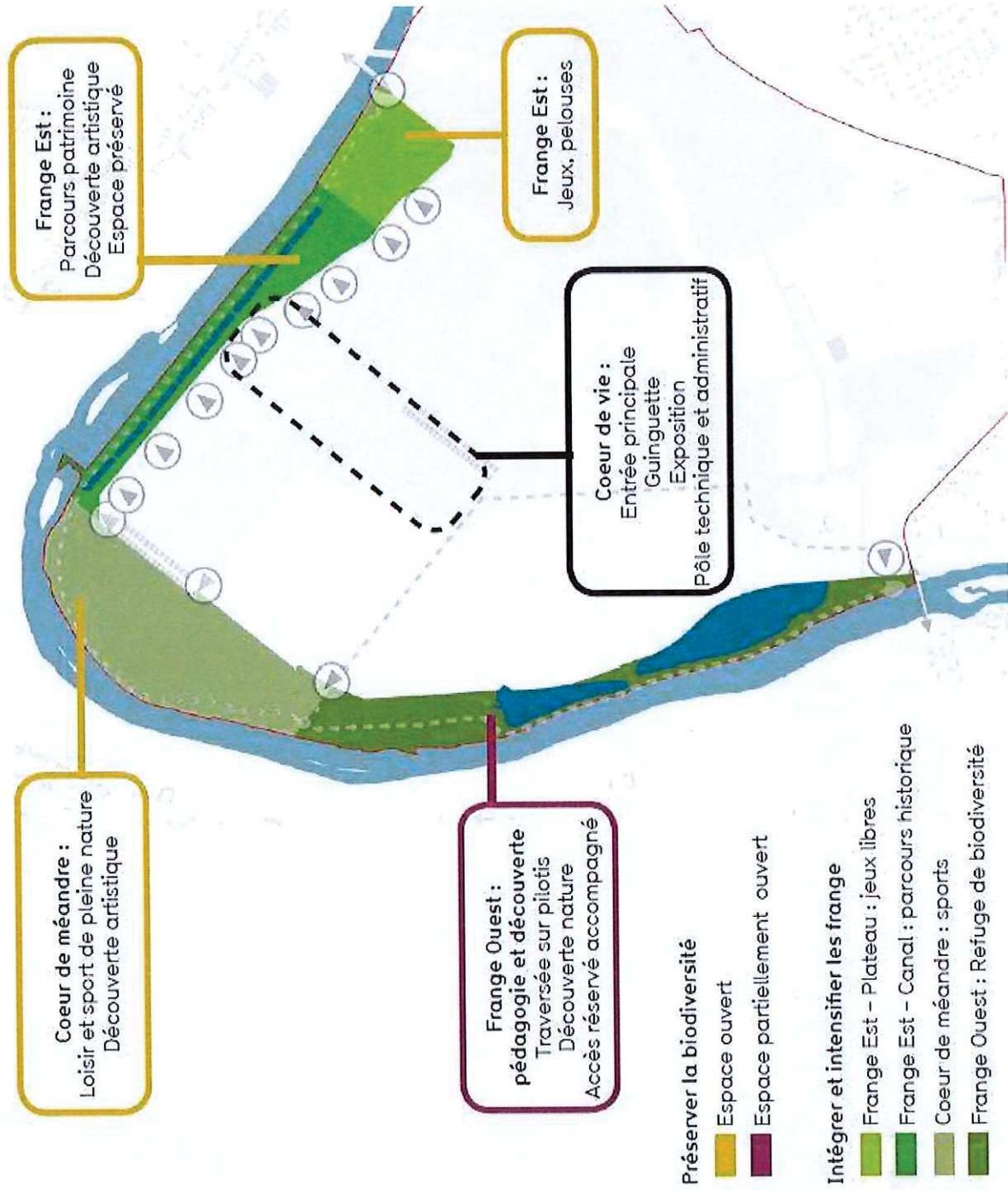
FAIRE DU SPORT

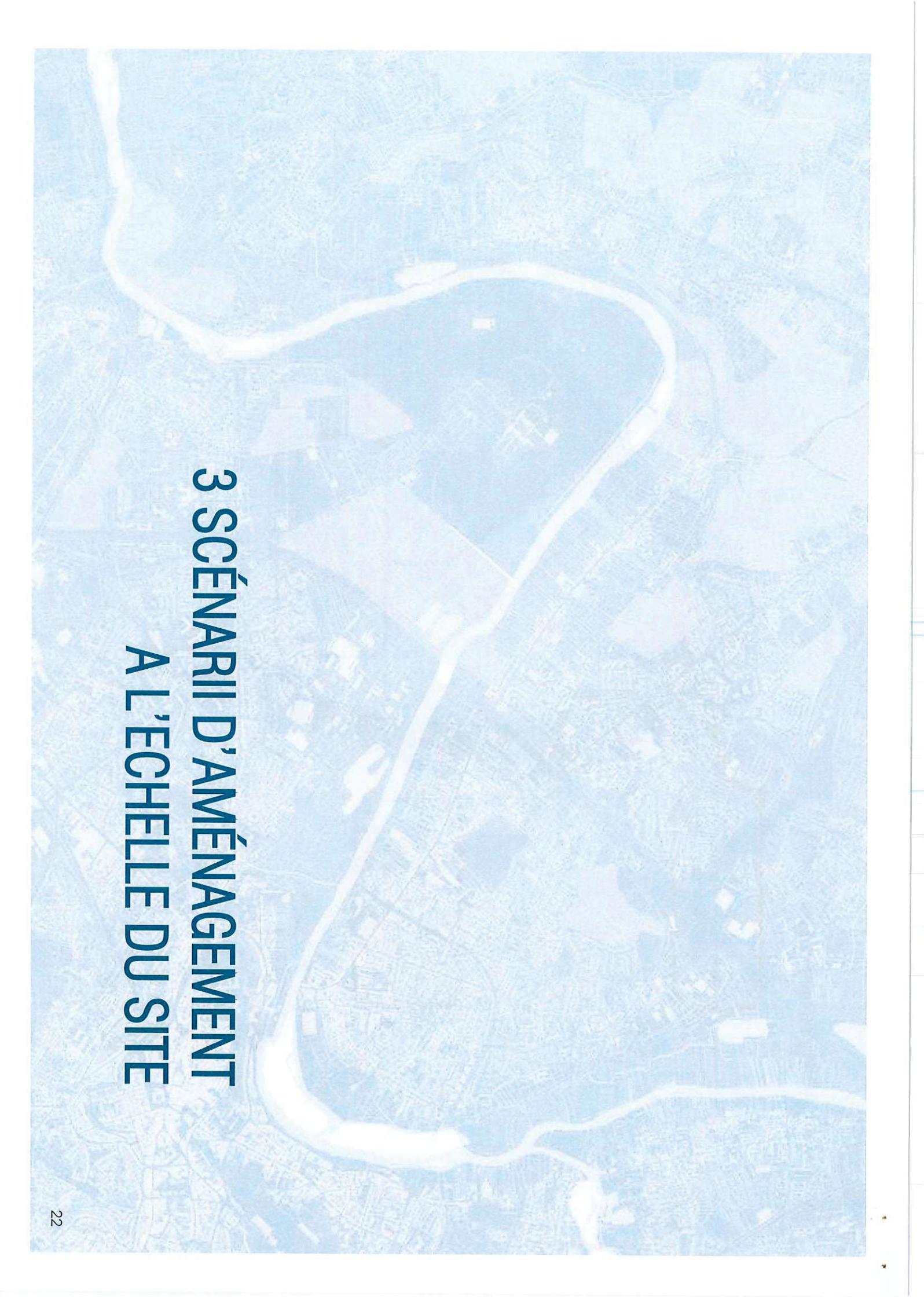
DECouvrir/S'INSTRUIRE

TRAVAILLER



## Plan projet et vocation des espaces du parc





# 3 SCÉNARII D'AMÉNAGEMENT A L'ECHELLE DU SITE

## Éléments communs aux trois scénarios

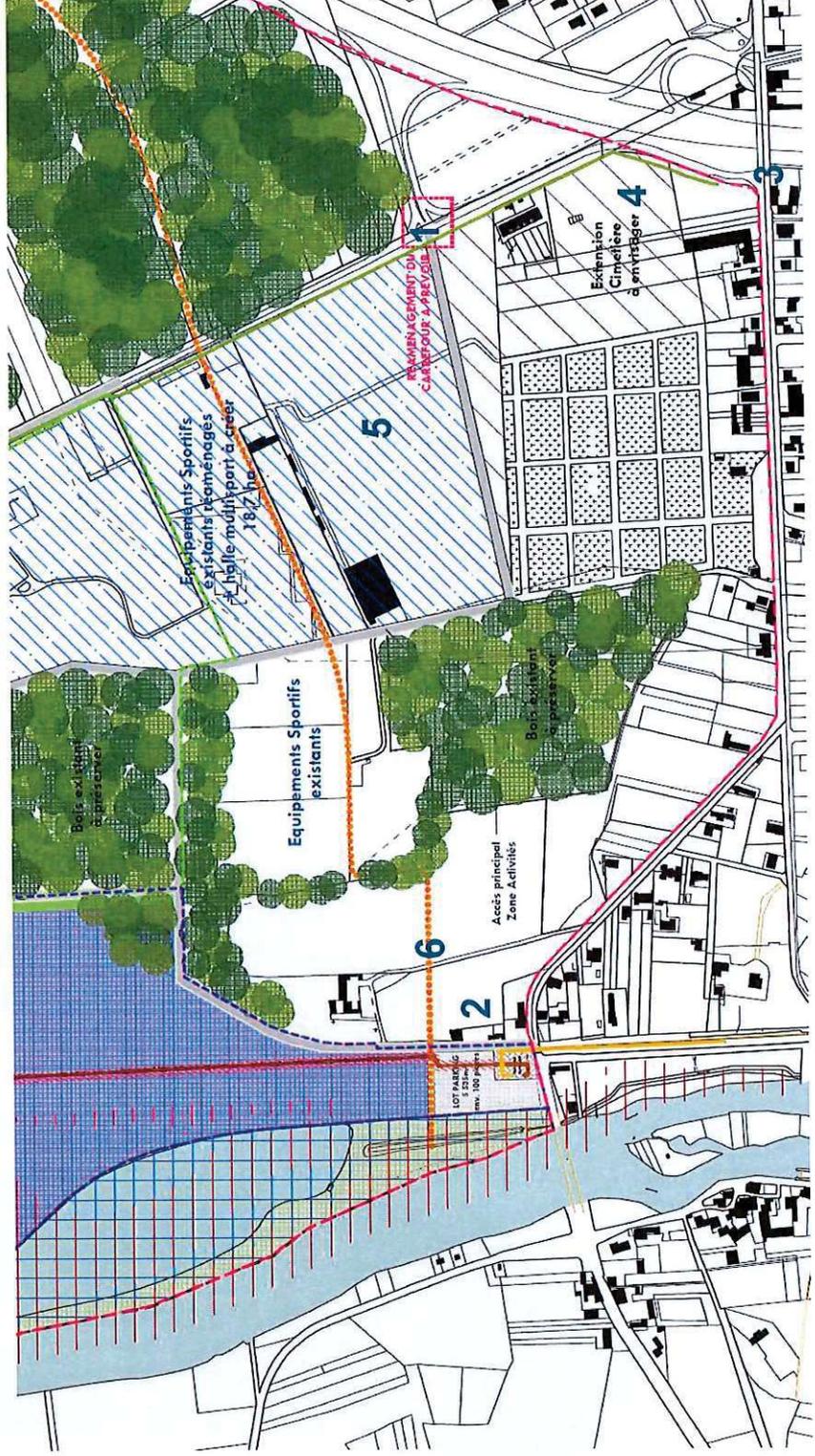
### Le désenclavement du site

1. Aménager le carrefour de la sortie/entrée de la RN 10 (n°1 sur la carte) en rond point et créer une route permettant de relier les espaces d'activités afin de dissocier les flux.

2. Réaliser une sortie au sud sur le RD 72 (n°2 sur la carte) nécessitant là encore un aménagement de carrefour. Au niveau de l'entrée sud, un parc de stationnement sera aménagé (100 places environ) pour l'accès au parc.

3. Réaménager la sortie de la rue Paul Vieille sur la route de Vibrac en élargissant le rond point (point n°3)
4. Permettre une extension du cimetière (point n°4 – hachure rouge)

5. Conforter la plaine des sports (point n°5) via une extension au nord de l'espace existant
6. Création d'un itinéraire bis (tire-t masse – point n°6) de la flow vélo



### Focus sur les coûts de remise en accessibilité :

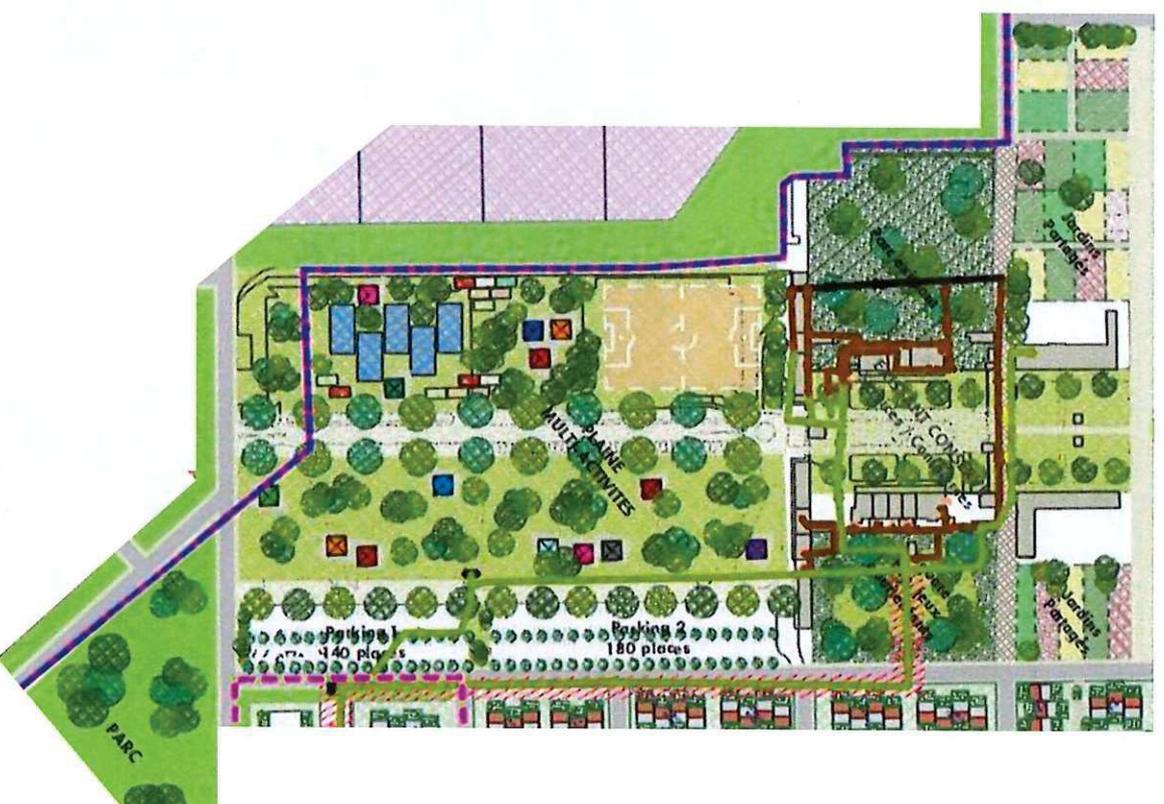
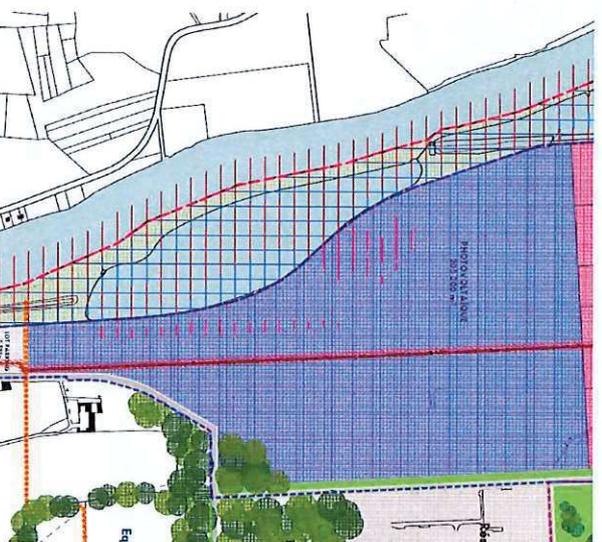
- Réaménagement du carrefour Sud-Ouest (pt n°2) : 90 000€ HT.
- Création d'un rd pt sortie Rn10 : 550 000€ HT
- Reprise de la rue Paul Vieille avec voie verte : 700 000€ HT.
- Création d'un giratoire à la sortie de la rue Paul Vieille sur la route de Vibrac : 450 000€ HT

**Total : 1,79 millions d'euros HT.**

## La création d'une centralité

- Réinvestir les bâtiments de l'ancienne poudrière royale (commerces, services, restauration et bureaux) et créer aux abords un espace de centralité accessible seulement aux piétons.
- Créer 2 espaces de stationnement de respectivement 140 et 180 places soit au total 320 places en entrée de quartier permettant une bonne accessibilité de la centralité.
- Aménager une plaine multi-activités pouvant accueillir un city stade, square, des espaces ouverts et de rencontre, des kiosques pour les associations culturelles ou de quartier...
- Créer des jardins partagés à l'interface au nord avec les logements collectifs. *Sachant que la dépollution ne permet pas ce type d'utilisation du sol, ces jardins seront aménagés au sein de bacs (hors sol).*
- Préserver la perspective royale ainsi que les vestiges de l'époque.

L'implantation de 20 ha de photovoltaïque au sein du secteur industriel



# Analyse comparative des scénarios



Parc fluvial : 45ha  
 Parc photovoltaïque : 20,5ha  
 Equipements sportifs : 18,7ha  
 UTT Four : 13,8ha  
 Zone d'activités : 16,2ha  
 Réserve foncière : 6,3ha  
 Logements collectifs : 1914 logements  
 Logements intermédiaires : 541 logements  
 Logements individuels : 62 logements  
 Coût de l'aménagement : 23 millions d'euros HT

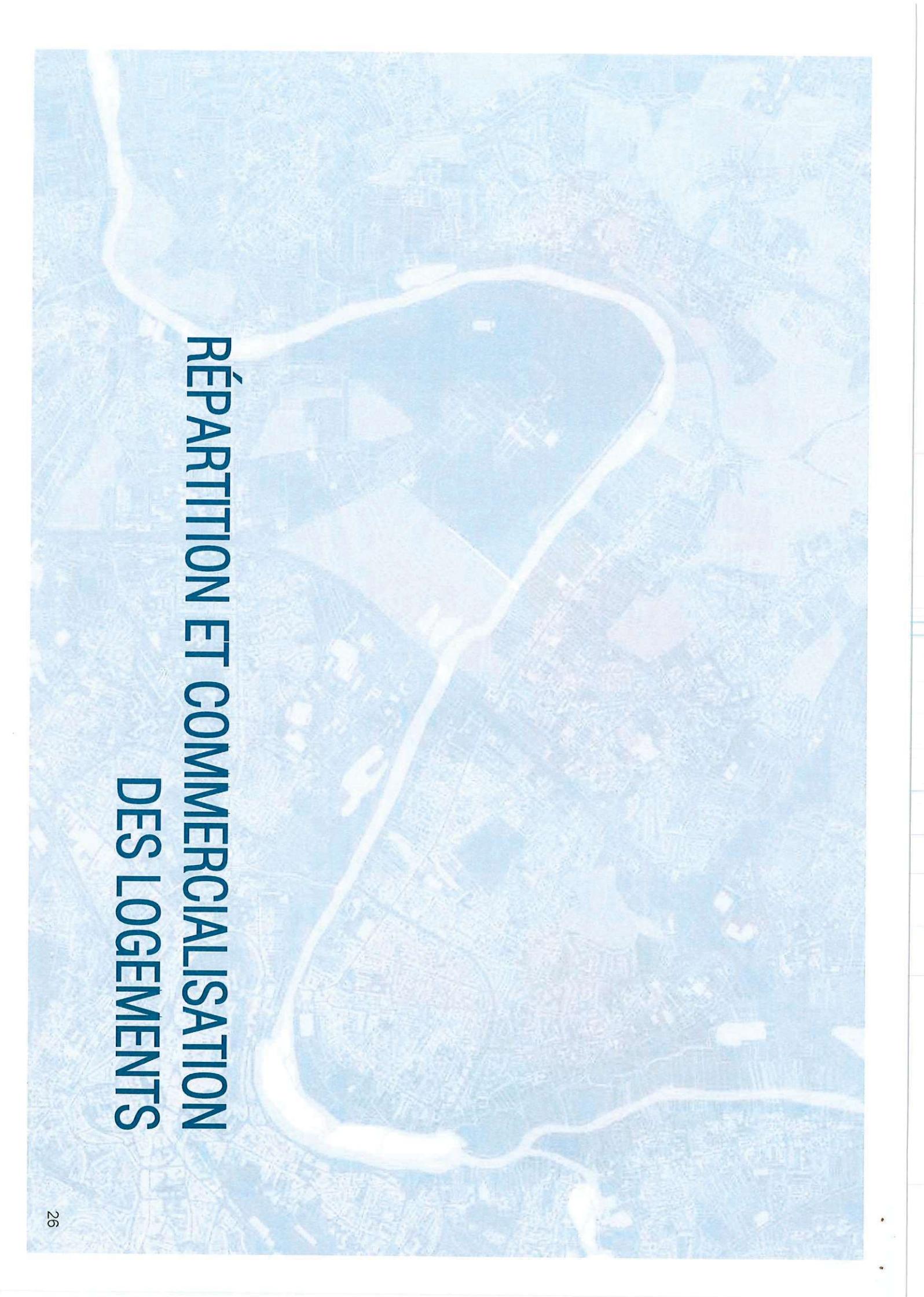


Parc fluvial : 45ha  
 Parc photovoltaïque : 20,5ha  
 Equipements sportifs : 18,7ha  
 Zone d'activités : 30ha  
 Réserve foncière : 6,3ha  
 Logements collectifs : 1914 logements  
 Logements intermédiaires : 541 logements  
 Logements individuels : 62 logements  
 Coût de l'aménagement : 26 millions d'euros



Parc fluvial : 45ha  
 Parc photovoltaïque : 20,5ha  
 Equipements sportifs : 18,7ha  
 Zone d'activités : 24,2ha  
 Réserve foncière : 5,8ha  
 Logements collectifs : 2100 logements  
 Logements intermédiaires : 650 logements  
 Logements individuels : 89 logements  
 Coût de l'aménagement : 25,5 millions d'euros

*6000 habitats*

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a river (the Seine) winding through the urban landscape. A large, dark, irregularly shaped area is highlighted in the center of the city, possibly representing a specific district or area of interest. The text is overlaid on the left side of the image.

# RÉPARTITION ET COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

# Scénario 1 et 2 / Type de produits

## Proposition de répartition par type de produit

- 70% de logements dans le parc privé, soit 1 762 logements, répartis entre les différentes formes urbaines
- 20% de LLS, soit 252 logements, principalement en collectif et quelques produits en intermédiaires
- 10% d'accession sociale, soit 503 logements, répartis entre le logement intermédiaire et collectif, ainsi que quelques logements en individuel.

## Rappel des scénarios 1 et 2 :

Volumétrie totale :		2517	logements
Lot libre	27	logements	1%
Individuel groupé	35	logements	1%
Intermédiaire	541	logements	21%
Collectif	1914	logements	76%

## Accession libre - commercialisation

	Lot libre nb	Individuel groupé nb	Intermédiaire nb	Collectif nb
Logements à écouler	27	28	352	1355
Rythme par mois	3	3	7	4
Nombre de mois	9	9	50	339
Nombre d'années	0,8	0,8	4,2	28,2

## Accession sociale - commercialisation

	Lot libre nb	Individuel groupé nb	Intermédiaire nb	Collectif nb
Logements à écouler	0	7	135	109
Rythme par mois	-	2	4	2
Nombre de mois	-	4	34	55
Nombre d'années	-	0,3	2,8	4,6

- Un scénario ambitieux au regard du rythme de commercialisation de logements estimé sur le temps long (28 ans)
- Une offre de logements insuffisamment diversifiée (une part de logements collectifs très élevée au regard des autres typologies qui pourraient être davantage demandées) ;
- 1/3 de T1/T2, 1/3 de T3 et 1/3 de T4 et +

# Phasage scénarios 1 et 2

## Phase 1 : 9 ans de commercialisation

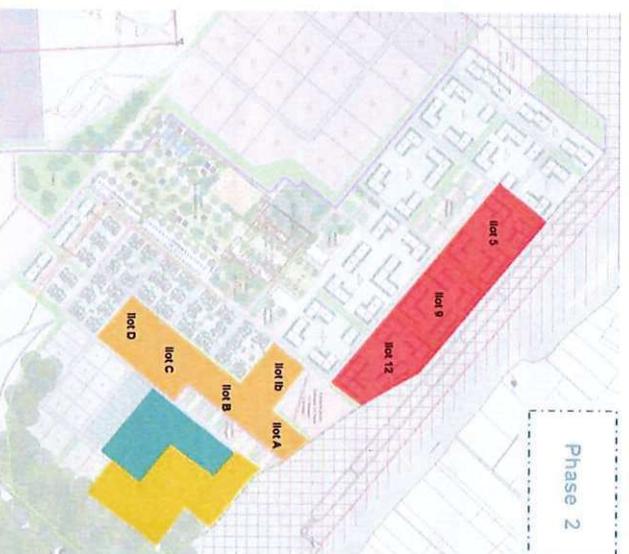


- Objectifs**
- Mobiliser les flots à proximité immédiate de la future centralité de quartier
  - Axer la production vers les produits les plus attractifs

### Programmation

- 582 logements collectifs (8,6 ans)
- 288 logements intermédiaires (2,2 ans)
- 23 logements individuels et groupés (1 an)

## Phase 2 : 10 ans de commercialisation



- Objectifs**
- Renforcer légèrement la production de logements sur la 2nde phase du projet en particulier sur le collectif et l'intermédiaire

### Programmation

- 678 logements collectifs (10 ans)
- 253 logements intermédiaires (2 ans)
- 32 logements individuels et groupés (1 an)

## Phase 3 : 10 ans de commercialisation



- Objectifs**
- Produire les 654 logements collectifs restants correspondant aux ilots les plus éloignés de la future centralité
  - Envisager davantage de vente en bloc sur ce secteur (résidence spécialisée / augmenter la part de LLS)

### Programmation

- 654 logements collectifs (9,7 ans)

## Scénario 3 – Type de produits

### Proposition de répartition par type de produit

- 70% de logements dans le parc privé, soit 1 945 logements, répartis entre les différentes formes urbaines
- 20% de LLS, soit 556 logements, principalement en collectif et quelques produits en intermédiaires
- 10% d'accession sociale, soit 278 logements, répartis entre le logement intermédiaire et collectif, ainsi que quelques logements en individuel.

### Rappel du scénario 3 :

Volumétrie totale :	2779	Logements
Lot libre	34	Logements
Individuel groupé	55	Logements
Intermédiaire	650	Logements
Collectif	2040	Logements
		1%
		2%
		23%
		73%

### Accession libre - commercialisation

	Lot libre nb	Individuel groupé nb	Intermédiaire nb	Collectif nb
Logements à écouler	34	44	423	1445
Rythme par mois	3	3	7	4
Nombre de mois	11	15	60	361
Nombre d'années	0,9	1,2	5,0	30,1

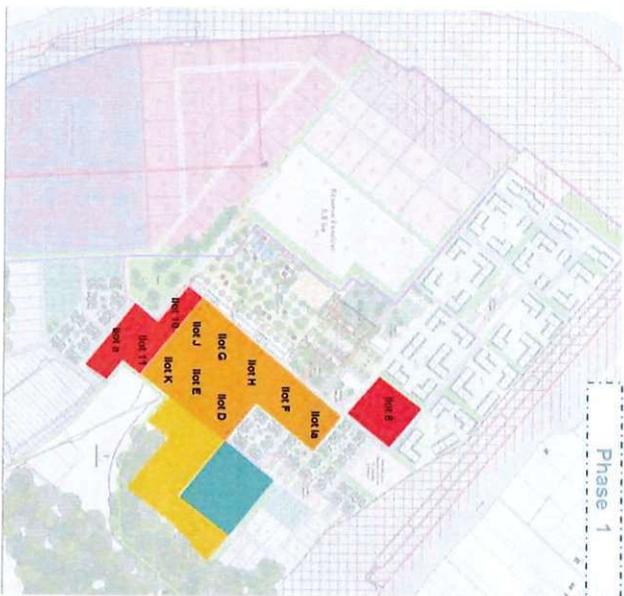
### Accession sociale - commercialisation

	Lot libre nb	Individuel groupé nb	Intermédiaire nb	Collectif nb
Logements à écouler	0	11	163	104
Rythme par mois	-	2	4	2
Nombre de mois	-	6	41	52
Nombre d'années	-	0,5	3,4	4,4

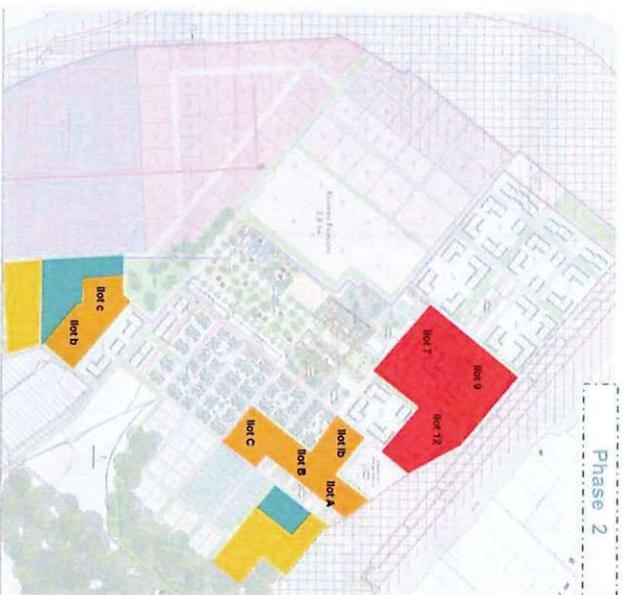
- Un scénario ambitieux au regard du rythme de commercialisation de logements estimé sur le temps long (28 ans)
- Une offre de logements insuffisamment diversifiée (une part de logements collectifs très élevée au regard des autres typologies qui pourraient être davantage demandées) ;
- 1/3 de T1/T2, 1/3 de T3 et 1/3 de T4 et +

## Phasage scénario 3

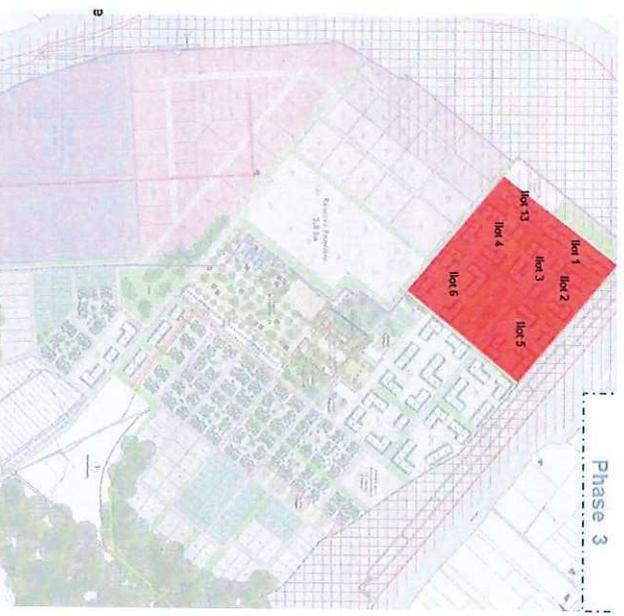
### Phase 1 : 6 ans de commercialisation

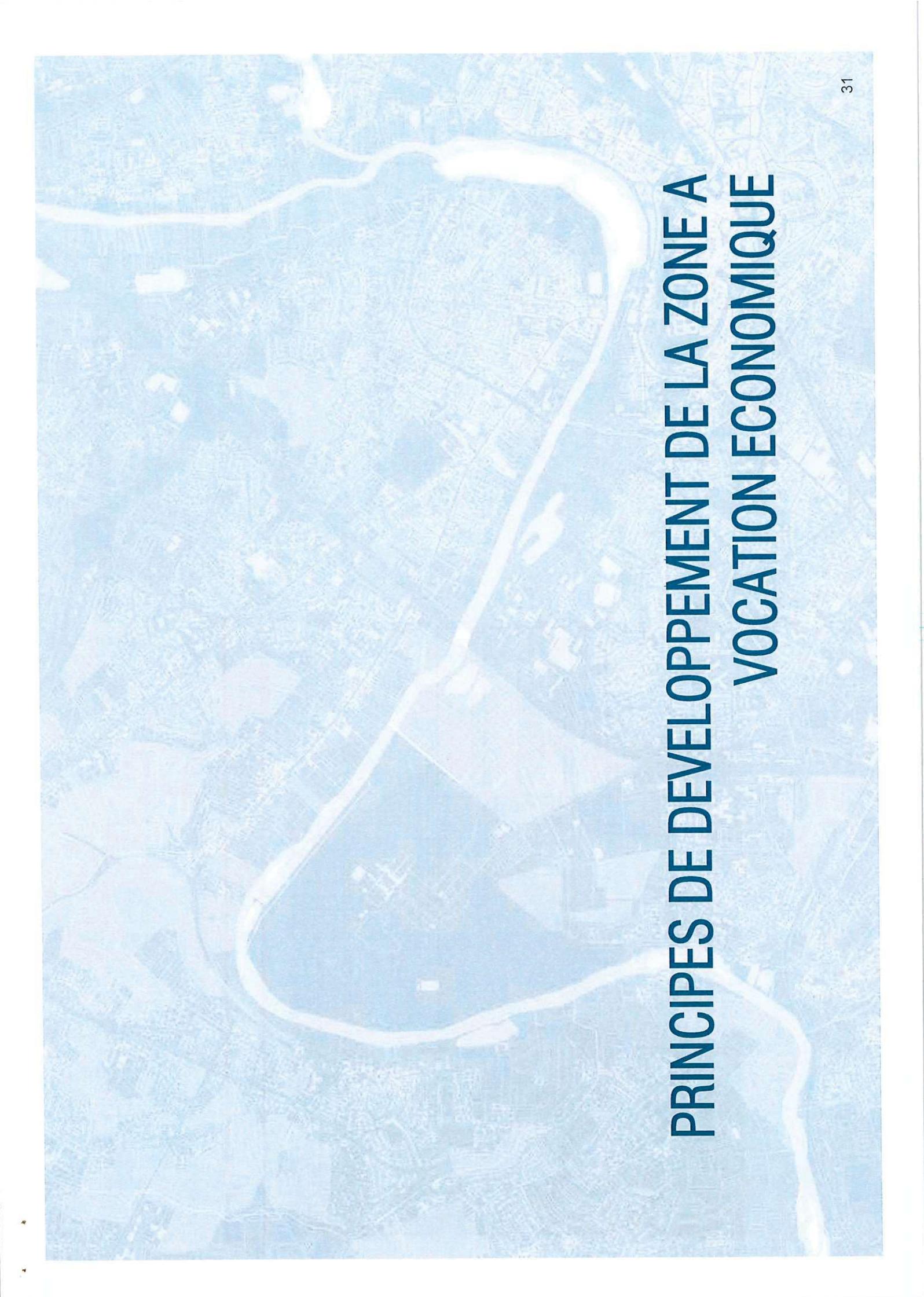


### Phase 2 : 11 ans de commercialisation



### Phase 3 : 13 ans de commercialisation



An aerial photograph of a river meandering through a landscape. The river is a prominent light-colored feature, winding through a mix of green fields and some built-up areas. The overall scene is captured from a high angle, showing the natural flow of the water and the surrounding terrain.

# PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE A VOCATION ECONOMIQUE

## Principes de développement de la zone à vocation économique

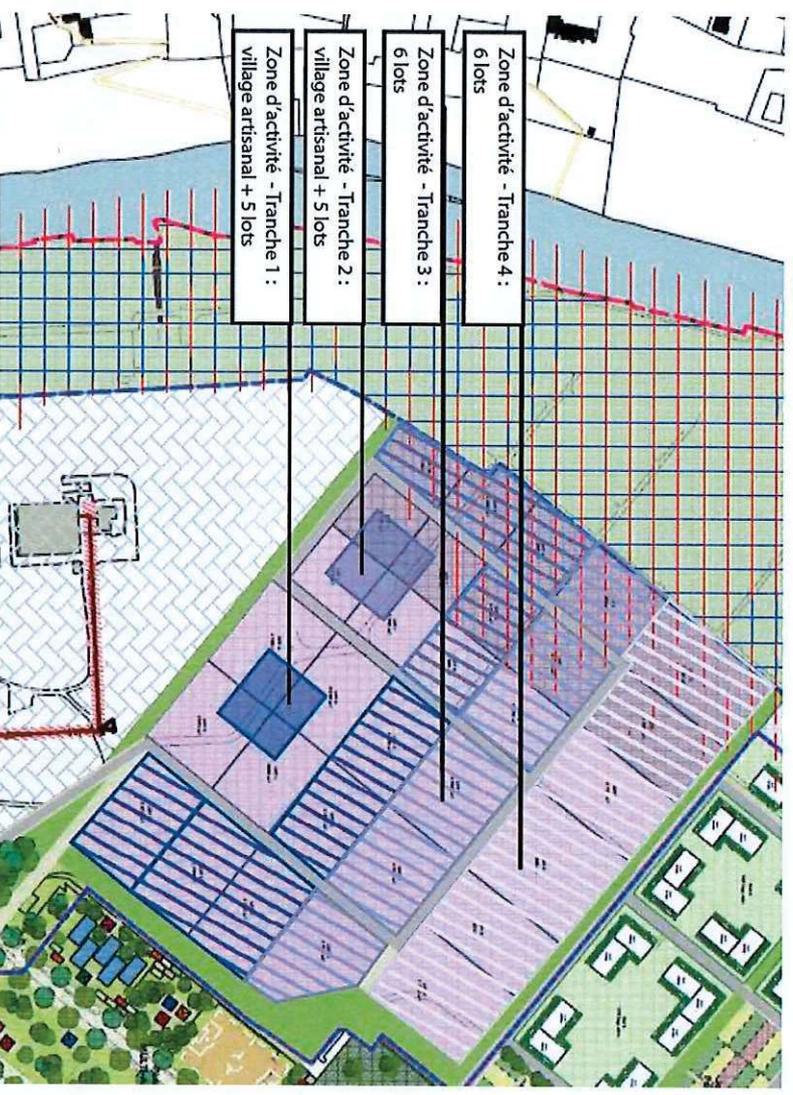
- > Un espace nécessairement évolutif
  - De par l'étendue de l'espace dévolu aux activités (15 à 37 ha)
  - De par la temporalité prévisionnelle de sa commercialisation (estimation 20 ans)

### > Les options proposées par ordre de priorité

- Une ZA à vocation généraliste, qui complètera l'offre de marché aujourd'hui très faible en locaux d'activité sur le territoire
- Cette ZA pourrait, si une volonté politique est confirmée pour ce faire, inclure une zone thématique tournée vers les industries de process/mécatronique ou de stockage d'énergie photovoltaïque (en lien avec le parc développé à proximité), pour lesquelles un pôle innovant pourrait être développé en faisant lever sur le label Territoires d'industrie
- Une zone de loisirs constituant un espace propre au réinvestissement du site par Angoumoisins et de transition entre la zone d'activité et les zones d'habitat

### Scénario 1 > 16 ha à vocation économique

- Zone d'activités généraliste sur 16ha



## Principes de développement de la zone à vocation économique

### Zoom sur la zone d'activité généraliste

- > **Objectif**  
Développer les activités productives à proximité du cœur de l'agglomération pour éviter l'étalement urbain
- > **Opportunité de développement**  
Combler le déficit du territoire en locaux d'activité, avec une fenêtre de commercialisation estimée à 2 000m<sup>2</sup>/an (représentant 50% du niveau actuel des transactions, sur un marché cependant contraint par le manque d'offre), et en proposant des typologies à même de créer un parcours résidentiel des entreprises sur site

#### > **Conditions de commercialisation:**

- > Tranche 1 :
  - > Village artisanal : 10 000m<sup>2</sup> (2x1000m<sup>2</sup>, 4x750m<sup>2</sup>, 6x500m<sup>2</sup>, 6x300m<sup>2</sup>, 8x500m<sup>2</sup>, 10x500m<sup>2</sup>)
  - > 2 lots de 1500m<sup>2</sup>
- > Tranche 2 (+ 6ans) :
  - > Village artisanal : 10 000m<sup>2</sup> (2x1000m<sup>2</sup>, 4x750m<sup>2</sup>, 6x500m<sup>2</sup>, 6x300m<sup>2</sup>, 8x500m<sup>2</sup>, 10x500m<sup>2</sup>)
  - > 4 lots de 1500m<sup>2</sup>
- > Tranche 3 (+ 15 ans) :
  - > 8 lots de 2000m<sup>2</sup>
- > Soit un total de 45 000m<sup>2</sup>

#### Exemples de projets

- ↑lot Carmin (Marignane)
  - ➔ 9 bâtiments en R+1 pour près de 17 000 m<sup>2</sup> de SHON, à dominante artisanat

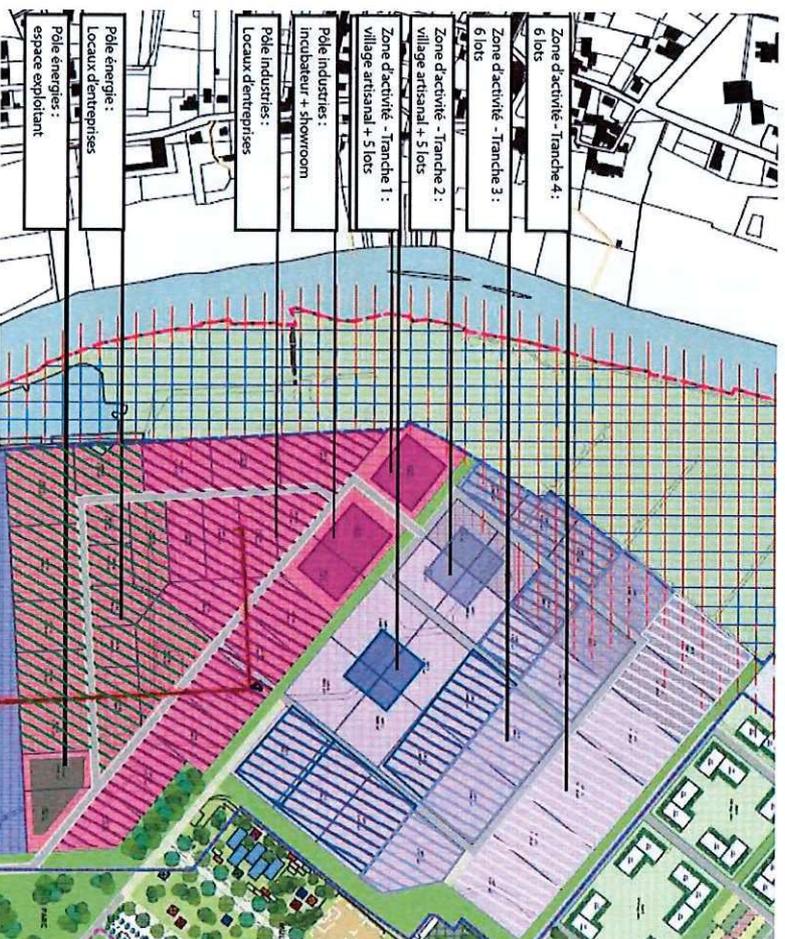


- Cité artisanale Barthélemy Beaulieu (Valbonne)
  - ➔ 4 300m<sup>2</sup> de locaux d'activités. Locaux de 50 à 900m<sup>2</sup> avec 25% de bureaux en mezzanine



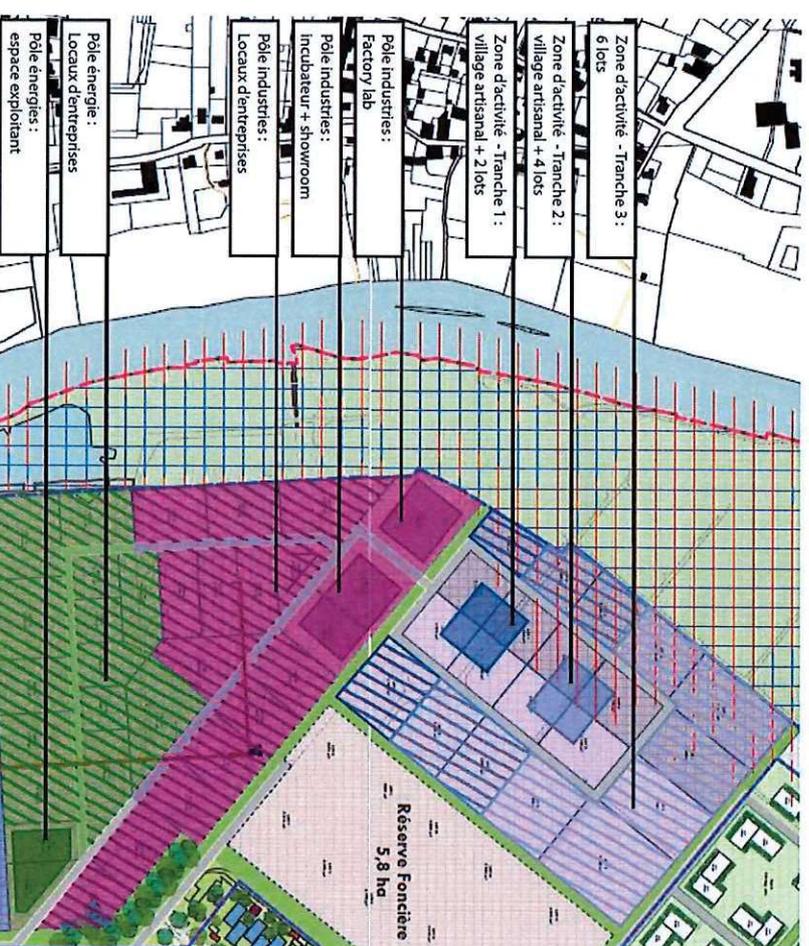
### Scénario 2 > 30 ha à vocation économique

- Zone d'activités généraliste sur 16ha
- Zone d'activités thématique autour des industries de process/mécatronique sur 7,5ha
- Zone d'activités thématique pour expérimentation de systèmes de stockage d'énergie photovoltaïque (6,3ha)



### Scénario 3 > 24,2 ha à vocation économique

- Zone d'activités généraliste sur 10ha
- Zone d'activités thématique autour des industries de process/mécatronique sur 7,5ha
- Zone d'activités thématique pour expérimentation de systèmes de stockage d'énergie photovoltaïque (6,3ha)



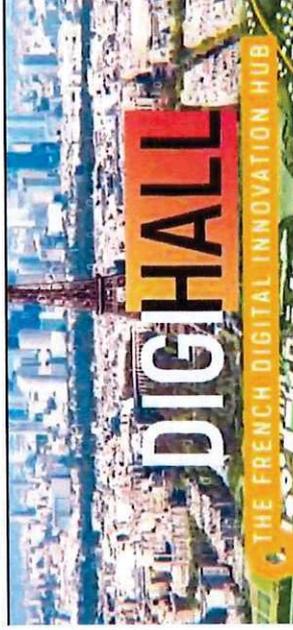
## Principes de développement de la zone à vocation économique

### Zoom sur le pôle industriel thématique

- > **Objectif**  
Cristalliser les capacités d'innovation industrielle du territoire en proposant aux grands comptes et startups du secteur de la fabrication d'équipements électroniques ou du stockage d'énergie un lieu dédié, favorisant l'innovation par le regroupement des compétences et capacités de R&D
- > **Opportunité de développement**  
Création d'un pôle industriel
- > **Conditions de commercialisation**
  - > Un incubateur industriel proposant des bureaux et entrepôts à la location (estimation entre 2-3 000 m<sup>2</sup>) : plateaux pour projets industriels
  - > Locaux d'accueil des entreprises ?
  - > factory lab, lieu de rencontre entre les utilisateurs finaux et les entreprises
  - > Showroom
- > Attention : si cette option est retenue, ces recommandations seront confirmées par des entretiens/ateliers avec les acteurs de la filière concernée

### Exemples de projets

Digihall (Saclay)  
➔ 60 000m<sup>2</sup> rassemblant recherche, entreprises autour de plateaux pour projets industriels, locaux d'activité et showroom



Technopole Bromont (Québec)  
➔ lieu de croisement entre recherche et industrie, avec locaux et terrains en vente ou location, et n incubateur industriel



- Principes de développement de la zone à vocation économique  
Zoom sur le pôle industriel thématique :
- Opportunités de développement identifiées

### Rappel des principaux enseignements de l'étude

#### Concernant la filière mécatronique

- Un véritable **savoir-faire**
- Un **potentiel d'innovation** mis en valeur par Eurekatech dans plusieurs lieux dédiés
- Des **enjeux de recrutement, de transformation numérique et écologique**

#### Concernant la filière stockage d'énergie

- Une opportunité d'**expérimentation in situ**, à proximité du parc photovoltaïque du site

### Exemples de projets

- > **Implantation d'une Cité de l'Industrie** : étude de faisabilité (Région / CDC)
- > **Réhabilitation d'anciens sites industriels**
  - Site A. THEVET (Val de Garonne Agglo-Tonneins), fermeture de la SEITA: découper un bâtiment de 60 000m<sup>2</sup> pour créer un village d'entreprises
  - Site Peugeot Japy de Valentigney (Nord Franche Comté) : démolition et dépollution pour proposer une nouvelle destination urbaine
- > Création d'une **plateforme technologique d'accélération** pour la transformation de l'Industrie du futur
- > Création de **l'Institut de stockage de l'hydrogène** : centre de test d'envergure nationale / européenne pour réaliser des tests sous gaz sur les réservoirs Hydrogène et ses composants (Nord Franche Comté)
- > Développement d'un lieu dédié à l'innovation : le « Crunch Lab », open lab universitaire, ouvert à tous (professionnels, particulier, étudiants, associations) axé sur l'innovation collaborative, à la fois **support de la transition digitale des industries et vitrine des innovations technologiques** (Nord Franche Comté)
- > Création d'un **campus des métiers et qualifications** (dédié aux mobilités Nord Franche Comté)

## Principes de développement de la zone à vocation économique

### Zoom sur le pôle stockage énergie

#### > **Objectif**

Mobiliser l'opportunité du développement d'un parc photovoltaïque de grande ampleur pour inciter l'exploitant désigné à ouvrir un espace dédié à l'expérimentation de solutions innovantes de stockage (en propre ou pour l'accueil de start-ups externes)

#### > **Opportunité de développement**

Espace d'expérimentation de solutions de stockage d'énergie photovoltaïque

#### > **Conditions de commercialisation:**

Négociation avec le futur exploitant du parc photovoltaïque pour l'ouverture d'un espace de test dédié à des techniques innovantes de stockage de l'énergie, le cas échéant en ouvrant des locaux destinés à accueillir des startups (ex. Kemiwatt, Zinium...)

> Attention : si cette option est retenue, ces recommandations seront confirmées par des entretiens/ateliers avec les acteurs de la filière concernée

#### Exemples de projets

Installation McHenry (Illinois)

- > 11 containers pour une capacité de stockage de 20MW, en fonction depuis 2015. EDF SF est partenaire du projet sur le volet smart grid



