



PLAN GUIDE

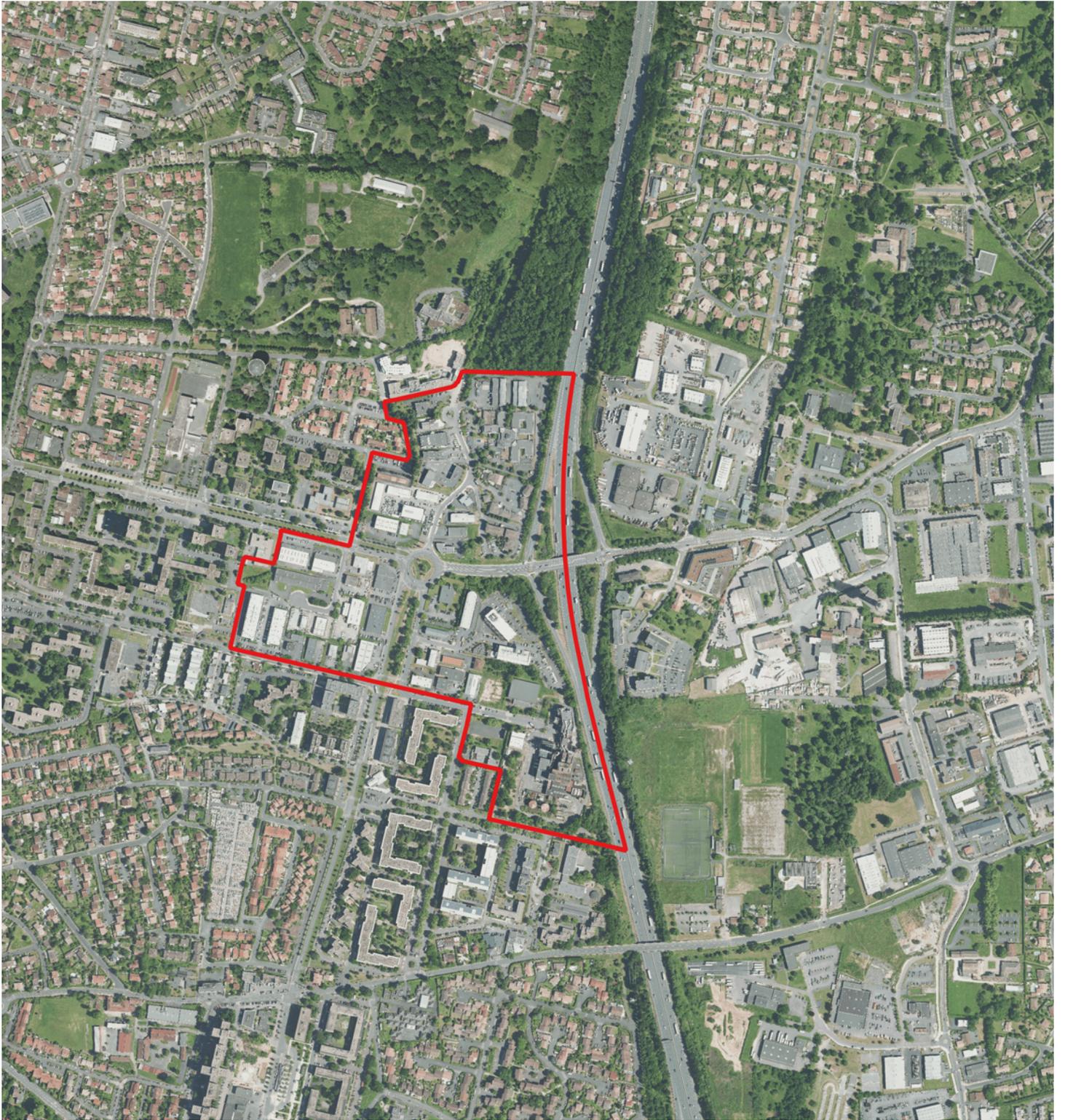
RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA ZAE JEAN ZAY

PLAN GUIDE
DÉCEMBRE 2022

GIP GPV RIVE DROITE

BOURIETTE & VACONSIN
PAUL VINCENT
OLIVIER CARO
CETAB INGÉNIERIE
NYMPHALYS

B—V



LA ZAE SERA SYMBOLISÉE AINSI
SUR TOUTES LES CARTES DE CE
DOCUMENT

SOMMAIRE

SOMMAIRE

5 INTRODUCTION : QUELS LEVIERS D'AMÉNAGEMENT POUR RÉINSCRIRE LA ZAE JEAN ZAY DANS LE TISSU URBAIN CENONNAIS ET LA STRATÉGIE ÉCONOMIQUE DE LA RIVE DROITE ?

OBJECTIFS PRINCIPAUX

12 1/ FAIRE LEVIER SUR LA FEUILLE DE ROUTE ÉCONOMIQUE DE LA RIVE DROITE
19 2/ DÉFINIR UN NOUVEAU MAILLAGE VIAIRE
19 & REPENSER LES MOBILITÉS
23 3/ AMPLIFIER LA PRÉSENCE DE LA NATURE
25 4/ FAIRE ÉMERGER UNE ARCHITECTURE VERTUEUSE

TRAJECTOIRES DE LA ZAE & SCÉNARIOS D'ÉTUDE

30 1] LES SCÉNARIOS DE STATIONNEMENT
34 2] LES SCÉNARIOS DE PLEINE TERRE
39 3] LES SCÉNARIOS DE MIXITÉ
42 4] ENSEIGNEMENTS

SCHÉMA DIRECTEUR

46 1] CAHIER DES INVARIANTS
52 2] CAHIER ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE
62 3] CAHIER PRESCRIPTIONS ÉVOLUTION DU BÂTI
68 4] SCHÉMA DIRECTEUR ET PHASAGE DES ACTIONS

72 CONCLUSION GÉNÉRALE : CRÉER L'IDENTITÉ DE LA ZONE D'ACTIVITÉS JEAN ZAY ET LA METTRE EN RELATION AVEC LES QUARTIERS HABITÉS ET LE DOMAINE DU LORET

INTRODUCTION

Quels leviers d'aménagement pour réinscrire la ZAE Jean Zay dans le tissu urbain cenonnais et la stratégie économique de la Rive Droite ?

La démarche de projet qui a été engagée vise à trouver les conditions d'une évolution de la ZAE Jean Zay au profit d'une plus grande intégration urbaine avec le tissu urbain environnant, et d'un renforcement du pôle économique par la consolidation des activités en place et l'ouverture à de nouvelles activités. Il s'agit notamment de penser la densification du site par l'ouverture à une programmation tertiaire et sans fragiliser les conditions de fonctionnement du tissu artisanal et productif en place.

La réalisation d'un plan guide qui a réuni les collectivités territoriales (Ville de Cenon et Bordeaux Métropole) dans toutes les composantes de la fabrique urbaine, autour du GPV Rive Droite a permis d'aborder les enjeux de manière transverse. Les enjeux fonciers, de mobilité, de transition environnementale et climatique s'articulent aux objectifs de développement économique et d'emploi qui ont présidé l'initiation de la démarche. Ce travail doit faire école pour les autres sites économiques de la Rive Droite. Il est un leg de nos réflexions sur la ZAE.

Au travers le temps de l'étude, un travail de diagnostic a été établi, sans vocation d'exhaustivité, mais cherchant à faire ressortir les enjeux et les principaux leviers d'action.

Dans cette perspective, des grands invariants ont été décrits qui pourront accompagner la mutation de la zone dans le temps long de la fabrique urbaine et en cohérence avec le travail établi à l'échelle du NPNRU

Palmer-Saraillère- 8 mai 1945.

Plusieurs variables ont été testées qui permettent d'ajuster la trajectoire et le devenir du site selon les opportunités, la force des dynamiques urbaines et les moyens publics et privés, susceptibles d'être mobilisés.

Ce travail a par ailleurs été l'occasion d'une approche suivant un double mouvement :

- Classique, depuis la grande échelle vers la composition de chaque parcelle,

- Inverse, depuis les usages et la réflexion sur les produits ou procédés constructifs à déployer dans le contexte spécifique de la ZAE, et dans une montée en généralité permettant de tirer des conclusions sur la stratégie de projet.

Cette approche originale s'est traduite pendant tout le temps de l'étude par la production de faisabilité, concomitamment au travail de réflexion sur le plan guide, permettant d'ajuster les hypothèses et d'en vérifier la portée opérationnelle (économie...).

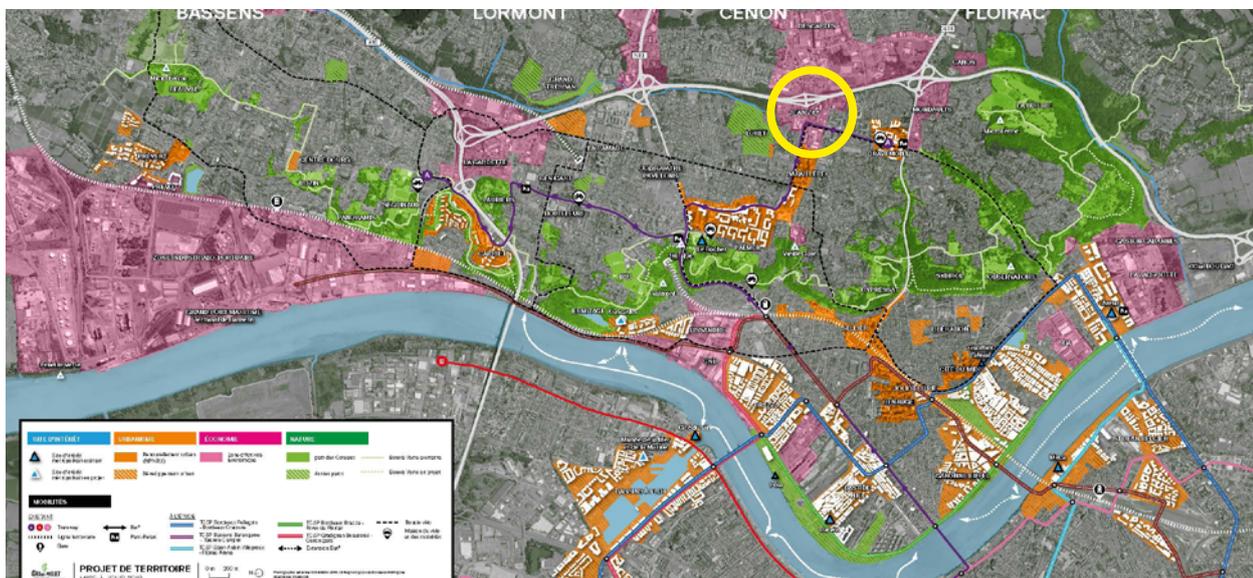
LA RIVE DROITE

Par rapport à la rive gauche, la rive droite est davantage préservée du phénomène d'engouement (autour de la LGV notamment). Elle accueillera tout de même d'ici 2030, 70 000 nouveaux habitants (Bastide Niel, Brazza et Garonne Eiffel, sans compter les opérations de renouvellement urbain du territoire). Ces nouveaux habitants vont avoir un impact sur les infrastructures et sur l'économie de la rive droite.

Au niveau du tissu économique, la production d'habitat sur le bas de la rive droite a chassé les dernières activités économiques. Sur les

derniers sites, on assiste à une gentrification et une montée du tertiaire, au détriment de l'artisanat et des locaux d'activité, chassés en extra-rocade. La production immobilière économique est stoppée depuis quelques années, posant des problèmes de mises aux normes et d'accessibilité et donc d'implantation d'ERP sur les ZAE.

Le taux de chômage de la rive droite est plus élevé que la moyenne métropolitaine. L'emploi au sein des ZAE n'est aujourd'hui pas en adéquation avec le niveau de qualification de la population locale.



LA ZAE DANS LES PROJETS URBAINS DE LA RIVE DROITE

JEAN ZAY

La ZAE est issue de la ZFU, avec pour héritage :

- Un positionnement tourné vers la rocade. La voiture y est le seul moyen de déplacement; la problématique du stationnement est donc prégnante
- La monofonctionnalité du site. La qualité du bâti ou des espaces est secondaire.
- L'urbanisme de zoning. Les fonctions se côtoient dans un étalement horizontal.

Pour autant, le site profite d'une excellente connexion à l'autoroute mais aussi au tramway.

Aujourd'hui, la ZAE :

- ne répond pas aux besoins (de nombreux locaux ne trouvent pas preneur)
- a des loyers peu concurrentiels : la ZFU provoque un effet valeur
- présente un fort enjeu d'image.

La mutation de la ZAE conduit à une artificialisation toujours plus importante avec un bâti peu qualitatif. Nous héritons de ce tissu actuel.



ÉVOLUTION HISTORIQUE DU TISSU URBAIN

NPNRU PALMER-SARAILLÈRE-8 MAI 1945

Le NPNRU des quartiers Palmer, Saraillère et 8 mai 45 à Cenon porte sur un périmètre de 80 Ha et dessine un territoire charnière sur le haut Cenon (plus de 500 Ha), mais qui peine à jouer un rôle d'articulation entre les différents quartiers. Composé de trois plaques « mono-bailleurs » difficiles à traverser, le territoire du NPNRU crée des enclaves sociales et urbaines créant des obstacles à l'accès aux grands équipements métropolitains et de proximité.

Ce territoire vit une forte mutation urbaine se traduisant à la fois :

- par la restructuration urbaine de part et d'autre de l'axe du tramway
- par le renouvellement urbain d'une partie du parc social
- par la transformation de ses polarités commerciales

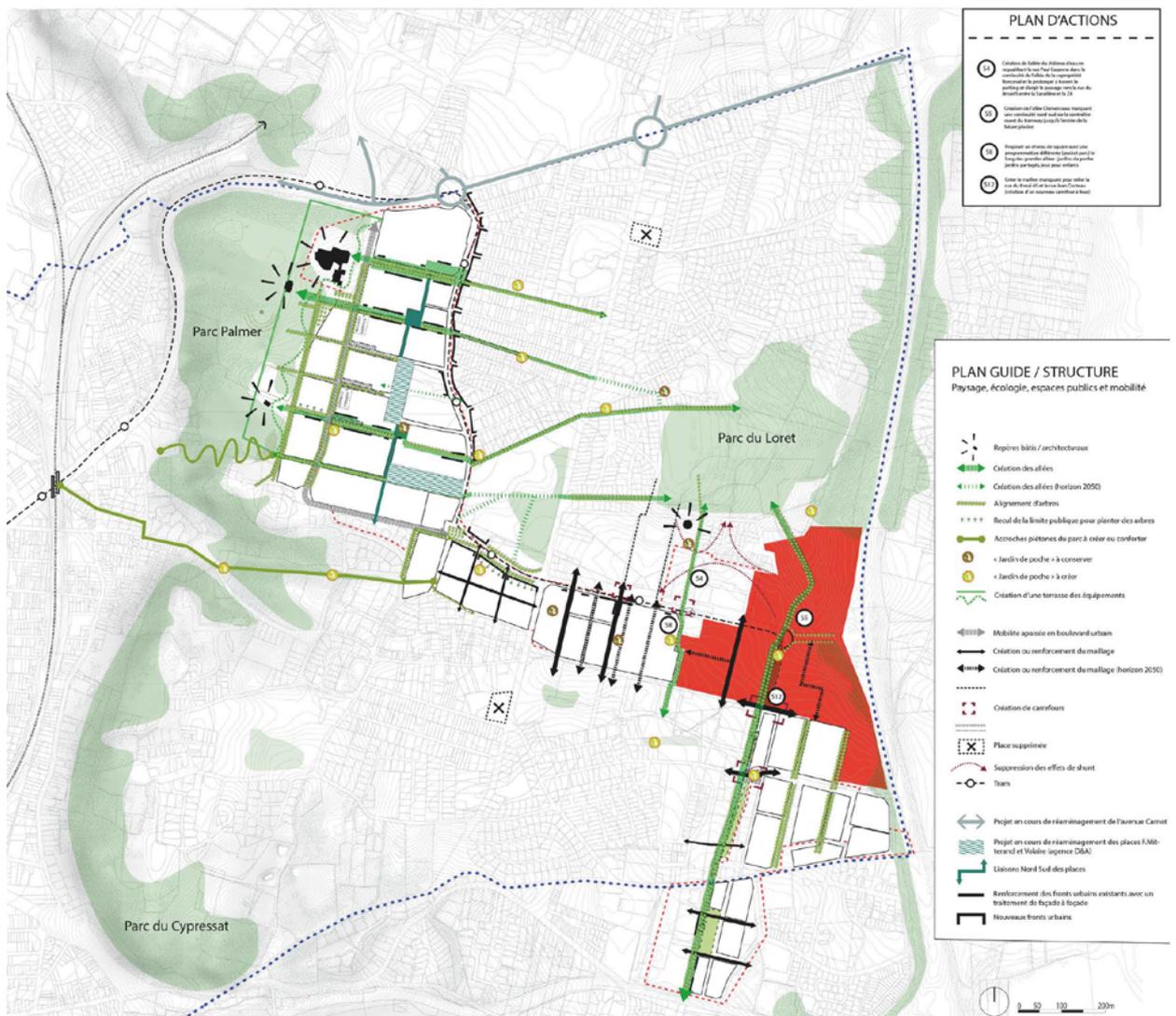
Face à ces enjeux transversaux de restructuration du territoire, le projet articule plusieurs approches concomitantes concourant à l'amélioration du cadre de vie :

- plus d'ouverture : révéler le potentiel des quartiers par leur désenclavement urbain et leur connexion lisible aux divers atouts naturels et de localisation la ville ;
- plus de proximité : travailler davantage sur l'échelle humaine dans l'ensemble des rapports entre les immeubles et leurs quartiers ;
- plus de confort : améliorer l'habitabilité des logements et leurs performances globales en valorisant leurs qualités architecturales ;
- plus de mixité : agir contre la concentration des fragilités sociales et envisager de nouvelles fonctions et usages, rayonnant au-delà du parc social.

Les chiffres du chômage en zone ANRU ne se sont pas améliorés. Un plan de relance a débloquenté une enveloppe de 2 milliards. Le NPNRU a besoin d'un garant économique ; la ZAE Jean Zay, par sa proximité, pourrait être le vecteur

SECONDE PEAU DES PARCS

Le Parc des Coteaux offre à la rive droite un espace de nature d'envergure. Il est très bien repéré de la rive gauche parfois, peu lisible sur le haut de la rive droite. Le GIP GPV travaille donc sur la lisibilité de trames vertes pour relier les quartiers aux espaces de nature dont le parc des Coteaux et le domaine du Loret (notamment via l'allée de Tranchère)



LA ZAE DANS LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN - 2019 (ÉTUDE DEVILLERS & ASSOCIÉS)

OBJECTIFS PRINCIPAUX

1/ FAIRE LEVIER SUR LA FEUILLE DE ROUTE ÉCONOMIQUE DE LA RIVE DROITE

UN TISSU ARTISANAL À PRÉSERVER

Si la densification opérée au sein de la métropole s'est appuyée majoritairement sur des grandes friches, elle s'est faite aussi de façon moins immédiatement visible mais tout aussi significative sur une multitude de petites opérations de changement de destination où des programmes d'habitat sont venus se construire sur des parcelles autrefois occupées par des ateliers d'artisans ou des locaux de petites productions et autres petits espaces d'activités économiques à loyer accessible. Du fait de son profil singulier, la Rive Droite a été particulièrement exposée. Sous la pression foncière, les locaux d'activités ont peu à peu disparu du tissu urbain intrarocade. Ce phénomène est particulièrement visible sur la plaine Garonne sur le bas Floirac, le bas Cenon ou la Benauge.

Entre 2014 et 2017, près de 20% du foncier stratégique situé en zone mixte a été consommé pour la construction de nouveaux logements, sans qu'aucun projet économique n'ait pu émerger. La fragilisation du tissu économique est encore plus forte en matière de locaux à vocation artisanale, soumis à des valeurs moindres, mais également plus exposés au risque de conflits d'usages dans les secteurs denses (bruits, difficultés d'approvisionnement...).

Dans ce contexte, la préservation d'un tissu artisanal et d'industrie légère au travers la restructuration du tissu des ZAE est un enjeu majeur.

S'agissant de Jean ZAY, l'artisanat du bâtiment

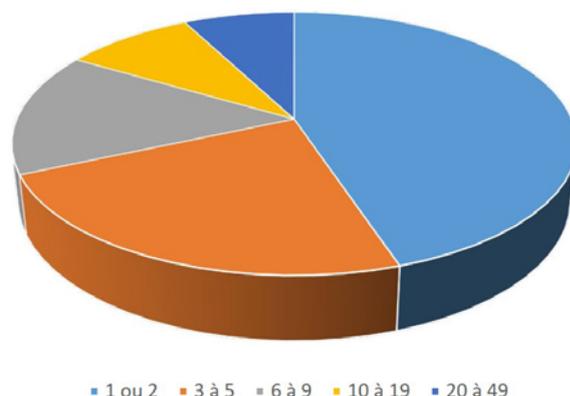
représente près d'1/3 des entreprises de la Zone.

Une démarche partenariale associant Bordeaux Métropole et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat permet aujourd'hui de disposer d'éléments concrets sur la demande immobilière des artisans et son évolution (deux campagnes d'étude 2016-2020)

- 30% des artisans sont en recherche immobilière ;
- Surface moyenne demandée : 320m² (mais surface médiane à 160m²)
- 55% concernent une échéance de court terme (1 à 3 ans) liée majoritairement au développement des activités (83%)
- 70% des porteurs de projet souhaitent pouvoir devenir propriétaire

Le diagnostic rappelle comment les effets de péri-urbanisation déjà observés (projection centrifuge des activités les moins denses ou rentables) sont susceptibles de s'amplifier faute d'une offre adaptée.

Nombre d'emplois par établissements



Ce constat est en contradiction avec l'objectif de maîtrise des déplacements, 66,5% des interventions professionnelles étant localisées au sein de la métropole.

3 ans après la première consultation, 48% des projets réalisés par les entreprises l'ont été en dehors des limites de la métropole.

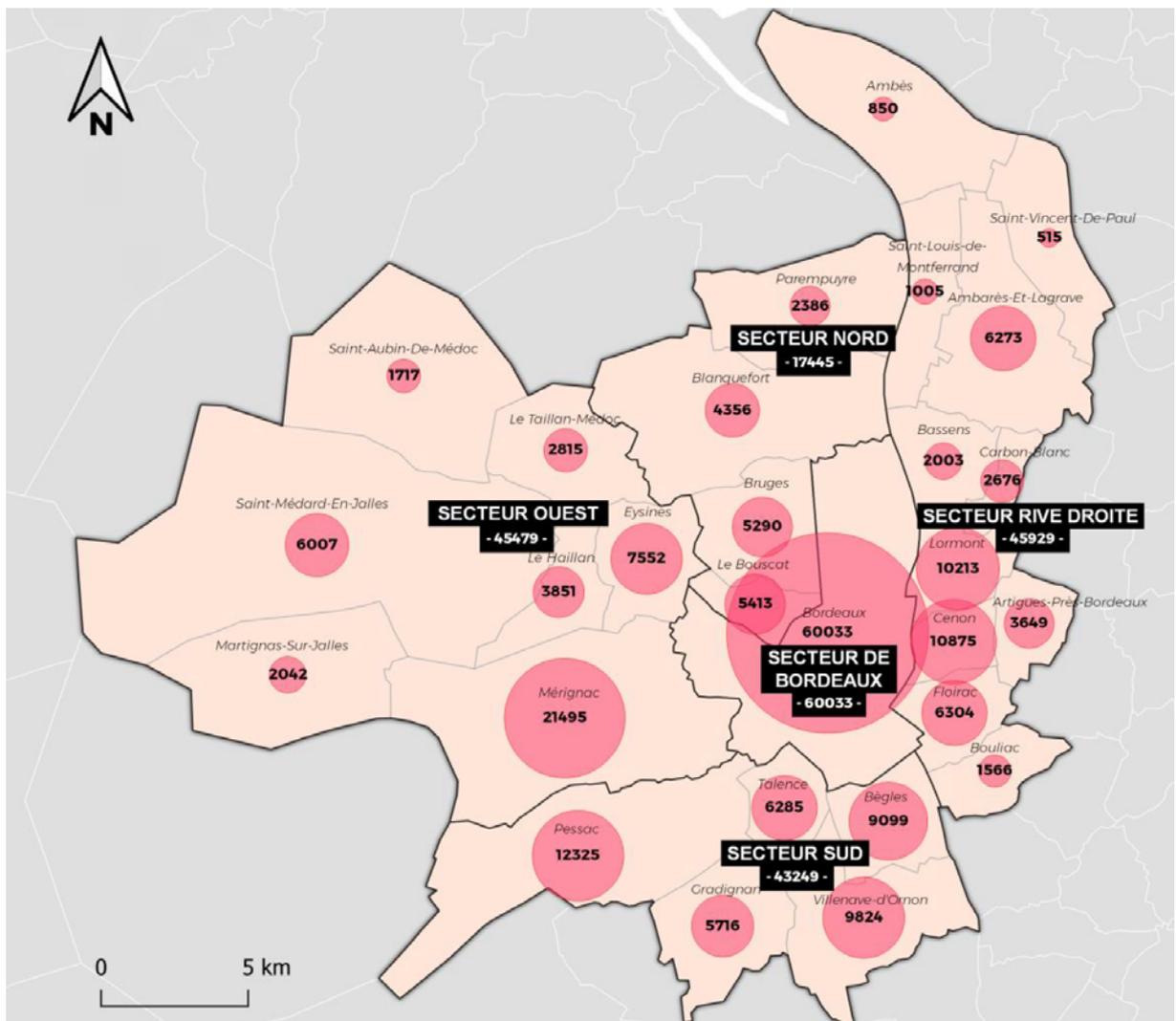
Dans les motifs de projets abandonnés, le prix est la première réponse citée.

La maîtrise des valeurs est donc centrale dans la restructuration à opérer.

En lien avec les services de la collectivité et via des échanges avec les professionnels de l'immobilier, les valeurs suivantes ont été définies, tirées des études de marché et observation de transactions récentes.

VALEURS LOCATIVES		
	NEUF / RESTRUCTURÉ	SECONDE MAIN
LOCAUX D'ACTIVITES	65 - 90	50 - 70
ENTREPÔTS	45 - 50	32 - 45

VALEURS VENTE		
	NEUF / RESTRUCTURÉ	SECONDE MAIN
LOCAUX D'ACTIVITES	920 - 1 400	500 - 1 000
ENTREPÔTS	NC	350 - 600



RÉPARTITION DE LA DEMANDE DE LOCAUX ARTISANAUX EXTRAPOLÉE EN 2020 (SOURCE : CMA)

UNE DIVERSIFICATION ÉCONOMIQUE À ACCOMPAGNER

La ZAE Jean Zay accueille près de 40% des emplois salariés de Cenon.

Le diagnostic montre toutefois la fragilité de la ZAE et sa difficulté à porter le développement économique futur de la Rive Droite.

L'artisanat et le commerce de gros sont très présents dans une ZAE peu identifiée dans l'accueil d'activités tertiaires.

Le tissu économique se compose très majoritairement de petites unités avec seulement 1/3 des établissements employeurs et près de 45% qui comptent 1 à 2 salariés.

Au-delà des indicateurs propres à Jean Zay, la Rive Droite connaît un décrochage avec un effondrement de la production d'immobilier économique (baisse de 70% en 4 ans).

Rappelons par ailleurs que les taux de chômage de Cenon et Lormont sont les plus élevés de la métropole avec respectivement 19,8% et 22,7%.

Sur le marché spécifique du tertiaire, la Rive Droite ne représente que 3% de la demande placée en 2021 (chiffre CBRE). L'identification de Cenon, et plus particulièrement de Jean Zay, comme site potentiel pour l'implantation d'activités tertiaires est un enjeu fort d'évolution de la zone.

Un positionnement peut être trouvé complémentaire des grands sites de centralité métropolitaine, autour de deux natures de programmes :

>> Une programmation de locaux tertiaires en très petites surfaces et avec des niveaux de mutualisation importants (répondant aux besoins des entreprises qui composent la grande majorité du tissu économique rive droite).

>> Une offre compatible avec l'installation

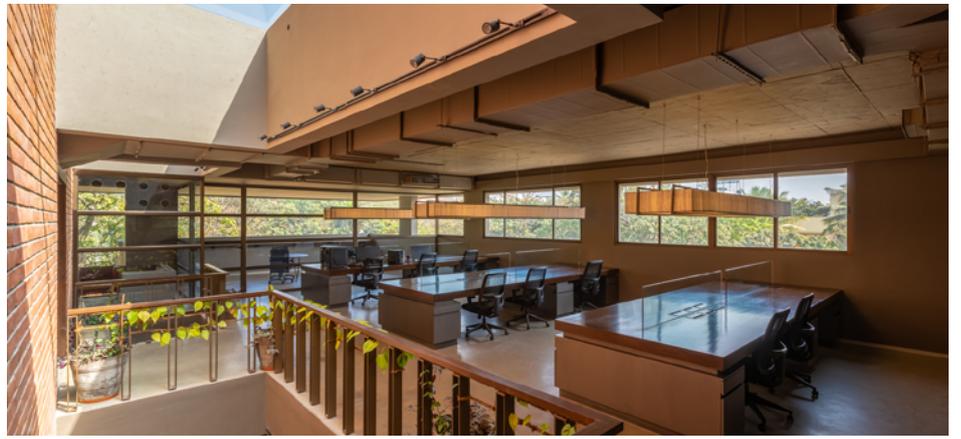
de grands comptes ou d'établissements plus importants recherchant des grandes surfaces à des niveaux de prix compétitifs dans des secteurs disposant d'une bonne desserte.

Les valeurs pratiquées sont un réel enjeu dans le succès de l'offre.

Les échanges avec les professionnels de l'immobilier amènent à cibler des valeurs relativement faibles, plafonnées autour de 150€ HT/m²/an, contre 215€ HT/m²/an en loyer prime pour le centre de la métropole.

VALEURS LOCATIVES	NEUF / RESTRUCTURÉ
	130 – 150* €
	ANCIEN / ÉTAT D'USAGE
	105 - 140 €

VALEURS VENTE	NEUF / RESTRUCTURÉ
	2 000 – 2 300 €
	ANCIEN / ÉTAT D'USAGE
	NC



UN ENJEU DANS L'ÉCONOMIE DE L'IMMOBILIER

Le diagnostic a montré comment, à Cenon comme ailleurs, la ZFU a pu avoir un effet prix paradoxal, conduisant à des valeurs parfois supérieures à celles du marché pour des biens équivalents.

C'est pourtant dans la montée des valeurs foncières que l'enjeu se fait le plus pressent comme révélé dans le cadre des travaux Territoire Entrepreneur conduits par la Métropole et le GPV. Entre 2014 et 2017, c'est ainsi près de 20% du foncier stratégique situé en zone mixte qui a été consommé en logements.

Les transactions observées au sein de la ZAE dans le temps des études de plan guide présentent des valeurs décorréées de celles de la zone pour des programmations économiques

et montre une propension des acteurs immobiliers à se positionner sur le site en misant sur une évolution de la règle urbaine et l'ouverture à la résidentialisation.



MUTATIONS FONCIÈRES AU SEIN DE LA ZAE (SOURCE : DVF+)



VENDU EN 2016 POUR 1 143 000€ POUR 2 514M² DE PARCELLE (BÂTI EN TRÈS MAUVAIS ÉTAT) ET À LA VENTE EN 2022 POUR 1 400 000€

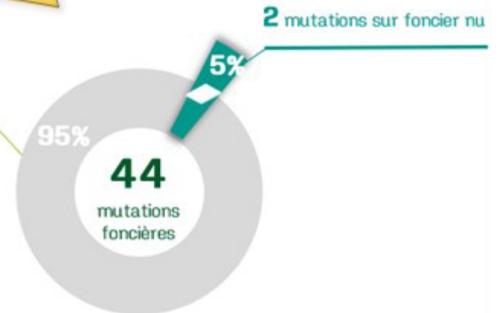


30%
du foncier hors espace public a muté entre 2014 et 2021

42 mutations sur foncier bâti

23 mutations par lots
Dont 4 en VEFA

19 mutations entières

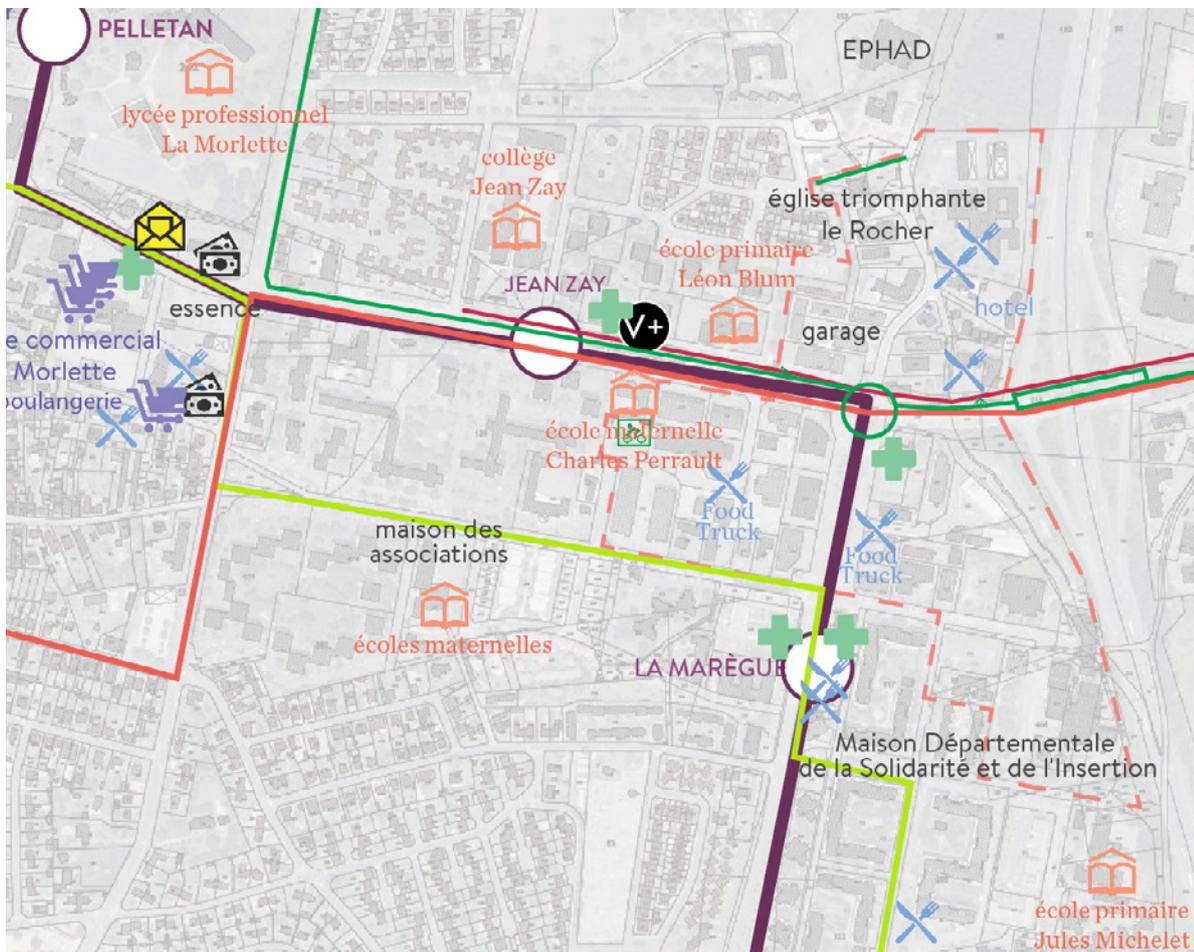


ANALYSE DES VOLUMES DE MUTATIONS FONCIÈRES SUR LA ZAE JEAN ZAY SUR 2014-2021 (SOURCE : DVF+)

DES SERVICES À AMPLIFIER

Le site présente une offre de restauration minimale qui permet de satisfaire les besoins des actifs de la zone et d'artisans qui circulent au sein de la Rive Droite. L'offre est constituée d'un restaurant (l'Orangerie), d'une pizzeria (Marco) et d'établissements de vente à emporter. Une offre de food-truck permet de diversifier les propositions et de compléter l'offre, sans que l'aménagement des espaces publics (ou des parcelles et programmes privés) ne soit réellement compatible avec la prise de repas.

La perspective d'une densification des actifs au sein de la zone et d'une plus grande part de tertiaire va appeler le développement d'une nouvelle offre qui pourrait par ailleurs fonctionner en lien avec le quartier. Des emplacements pour accueillir les food-trucks pourraient être prévus dans le NPNRU et/ou Jean Zay.



SERVICES ET COMMERCE

2/ DÉFINIR UN NOUVEAU MAILLAGE VIAIRE & REPENSER LES MOBILITÉS

UN RAPPORT ENTRE VOIRIES PUBLIQUES & PRIVÉES À FORT IMPACT

Le travail sur vue aérienne révèle deux problématiques :

- Un maillage essentiellement en cul de sac/ impasse autour d'une raquette large
- Une voirie surdimensionnée, avec un flux

très faible mais avec des véhicules de gabarit important.

On observe le même phénomène sur les parcelles privées, avec des voiries larges faisant le tour du bâti pour permettre le stationnement ou le stockage.

La voirie, qu'elle soit privée ou publique, est extrêmement consommatrice d'espace et contribue à l'imperméabilisation et aux ICU.



DOMANIALITÉ DU RÉSEAU VIAIRE

UNE EMPRISE DE LA VOITURE À FAIRE RECULER

La problématique de la place des voiries, et donc du stationnement ne permet qu'une réponse lente et progressive à la multimodalité. En effet, une forte dépendance à la voiture, malgré une offre de transports en commun complète (travailleurs du périurbain), nécessite une énorme superficie pour du stationnement.

En l'absence de stationnement public dans la ZAE, les espaces publics supportent le déficit des parcelles privées. La collectivité ne remplit pas son devoir de police, mais celui-ci devra accompagner l'écriture et la qualification de ces espaces. Une rationalisation est possible : réduction des gabarits, voirie partagée, désenclavement, parcelles dans la profondeur... Par volontarisme et au cas par cas, la puissance publique devra accompagner les privés, tout en instaurant une relation de confiance (traverser ou mutualiser les parcelles).

Pour répondre à l'objectif de densification de la ZAE, des solutions de stationnement moins

consommatrices d'espace doivent être trouvées : gestion à l'îlot, parking silo, mutualisation, création de places sur l'espace public...

Quelle alternative à la voiture aujourd'hui et demain ?

- Renforcer les lignes de transport en commun (en cours)
- Donner une vraie place aux mobilités douces (en cours, plan Vélo 3 avec déploiement d'un réseau cyclable à haut niveau de service, AMI free-floating lancé par Bordeaux Métropole pour proposer une offre de vélos et trottinettes en location). Le vélo électrique permet d'allonger les distances et gomme le relief. Cet accent sur les mobilités douces est en relation avec la montée des activités de service et tertiaires. Il faut bien entendu prévoir des rangements extérieurs sécurisés.
- Offrir du P+R extra rocade
- Covoiturage et plan de déplacement inter-entreprises (520 entreprises sur la ZAE) (prévu dans le cadre de l'OIM Arc Rive Droite)



STATIONNEMENT SAUVAGE SUR LES ESPACES PUBLICS

UNE TRAME URBAINE À RECOMPOSER

Aujourd'hui, les îlots fonctionnent en impasse, autour d'une raquette dimensionnée pour les camions.

Nous proposons de :

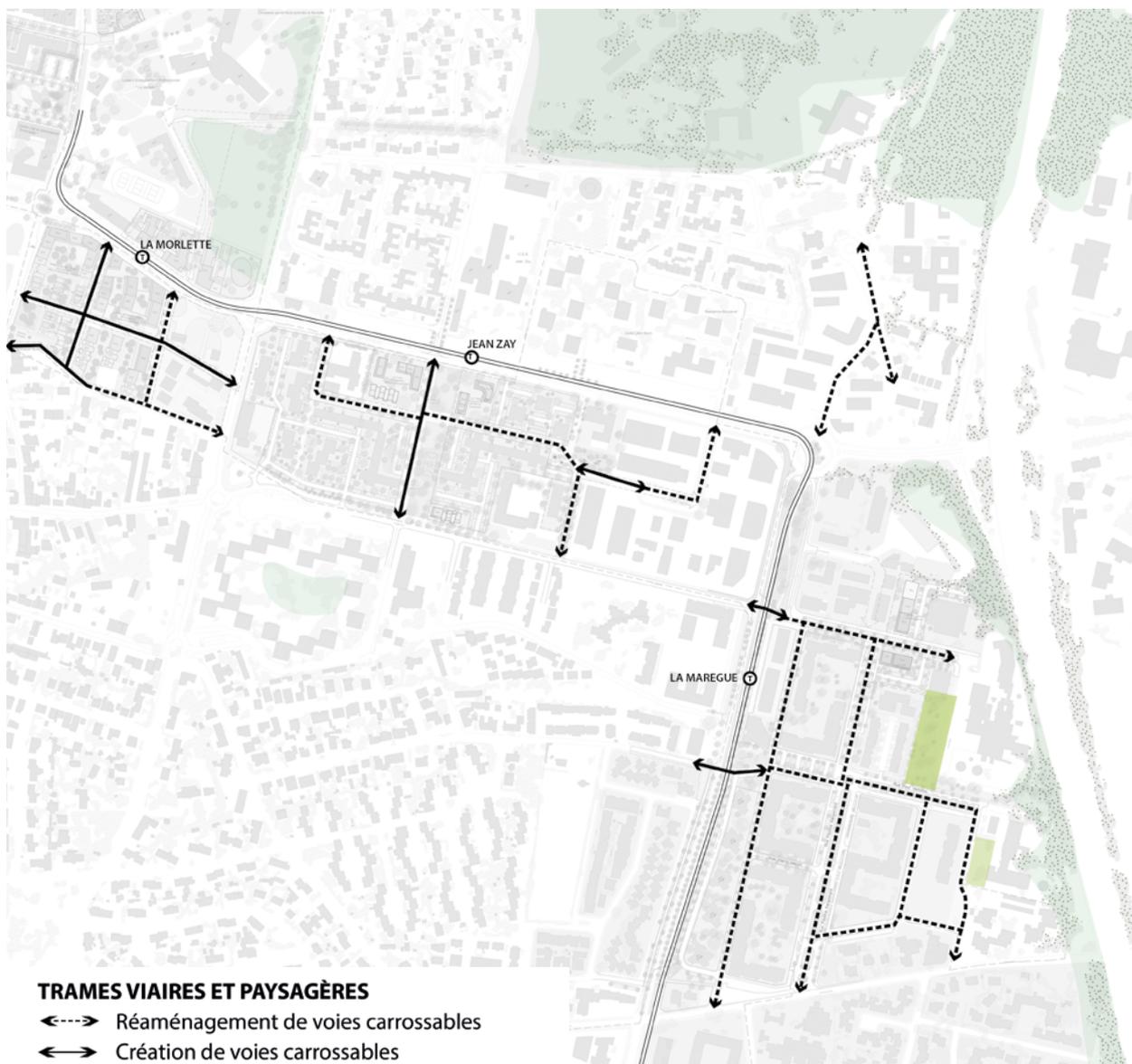
- > Désenclaver les accès quand c'est possible (Rue Haroun Tazieff)
- > Désenclaver pour les mobilités douces (sentes...)
- > Répartir équitablement la voirie entre les différents acteurs, notamment pour les mobilités douces aujourd'hui totalement sacrifiées, tout en générant un stationnement public délimité.

L'objectif est d'améliorer sans condamner les usages, notamment les activités artisanales. Aussi, le passage des semi-remorques doit être garanti.

Des liaisons sont à retrouver, vers les quartiers, en interface avec le NPNRU.

L'espace public est distendu, il faut y ramener des qualités si on souhaite un nouveau fonctionnement et notamment gommer ce zoning qui se tourne aujourd'hui le dos.

De même, malgré des distances courtes, les usagers du site ont recours à leur voiture pour le moindre trajet. Redonner une place au piéton, au vélo, c'est inviter l'utilisateur vers un nouvel usage de l'espace et une nouvelle expérience du quartier.



RECOMPOSER LA TRAME VIAIRE SUR JEAN ZAY

La Ville de Cenon devrait passer en zone 30km/h élargie en début d'année 2023. Il s'agit d'abaisser la vitesse à 30 km/h sur certaines voiries du territoire afin de réduire la pollution atmosphérique et sonore ainsi que le nombre et la gravité des accidents et d'encourager le report modal. En outre, l'application de la zone 30 élargie sur la commune de Cenon permettra d'apaiser certains axes et de faciliter la pratique des modes actifs.

3/ AMPLIFIER LA PRÉSENCE DE LA NATURE

UN DIAGNOSTIC INITIAL CONTRASTÉ

Bilan des surfaces perméables :
Périmètre d'études : 21,4 ha
Total sols perméables : 60 000M2 (28%)
Sols perméables dans le domaine privé : 3 000 m2 (5%)
>30% DE DÉFICIT/PLU

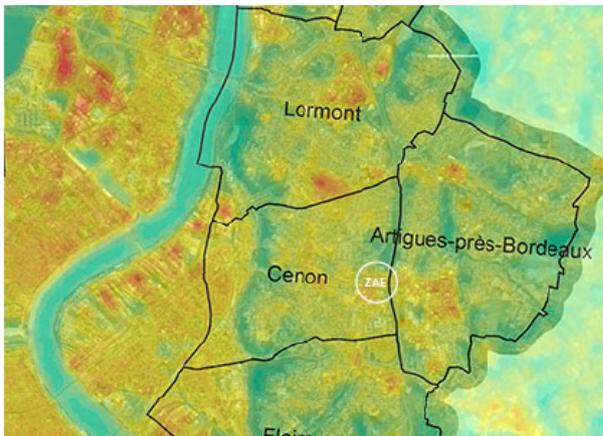
En regardant le site à l'échelle de la Rive droite, on peut constater de nombreuses potentialités avec la proximité d'espaces de nature, notamment le domaine du Loret. La présence d'un espace de nature à proximité des espaces de travail est de plus en plus revendiquée, c'est donc un atout. Pour autant, aujourd'hui, la connexion ne se fait pas. De vastes espaces de nature sont offerts sur le Haut Cenon mais à

plus de 300m. Une connexion verte est prévue dans le cadre du NPNRU via les allées du château de Tranchère.

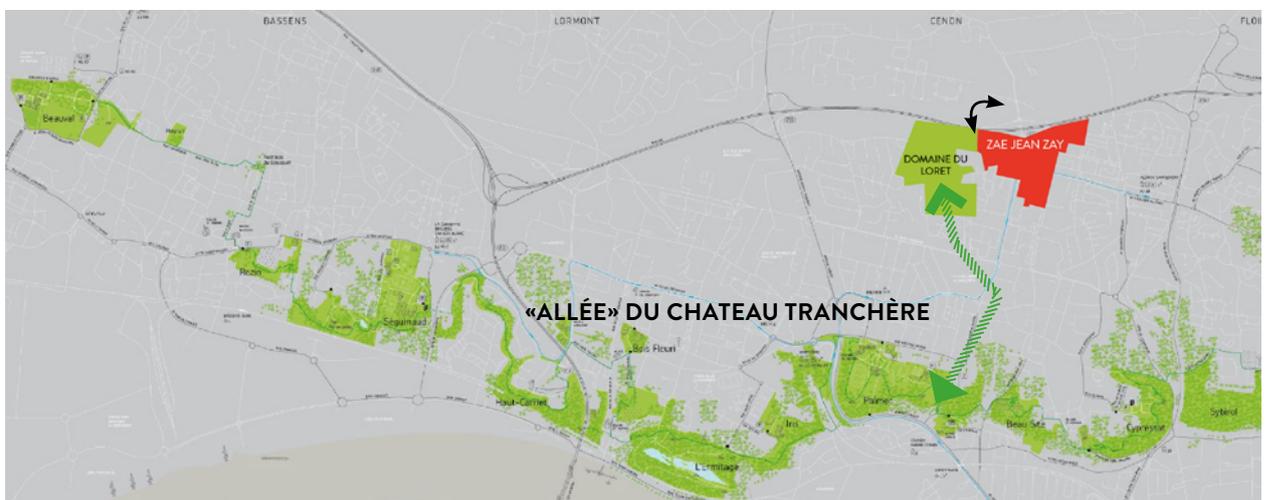
Le tramway a également amené des aménagements (verts) de qualité autour de son tracé.

Pour autant, si on fait le bilan, la ZAE est très artificialisée, moins d'un tiers des sols sont perméables. L'essentiel de la superficie de la ZAE est constitué de voiries (enrobé goudronné) et bâtis techniques (toiture foncée). La ZAE constitue donc un ICU et une imperméabilisation forte au sein de la Rive Droite. Il y a urgence d'inverser la tendance :

- Désimperméabilisation
- Plantation
- Travail sur les matériaux et les couleurs



LA ZAE AU SEIN DES ICU



LA ZAE DANS LE PARC DES COTEAUX

UN POTENTIEL AU SERVICE DES QUALITÉS DU SITE

Le stationnement de surface a un gros impact sur la minéralité de la ZAE. Il est possible d'implanter un paysage de qualité en rationalisant le stationnement.



UNE ZAE PRESQUE ENTIÈREMENT IMPERMÉABLE

Il est également à noter que le PLU offre un droit acquis de 15% d'espaces de pleine terre. Donc, même dans le cadre d'un renouvellement des parcelles, la minéralité du site ne changera pas sans action publique.

La non réglementation des clôtures amène une forte disparité de paysages et donne le sentiment que l'image renvoyée est sans importance. L'environnement de la ZAE est uniquement technique et utilitaire. On peut également noter l'absence de cheminement piéton entre les parcelles, difficile à mettre en place maintenant.



UNE INSCRIPTION DANS LE NPNRU À INSTALLER PAR LE PAYSAGE

Dans le cadre du NPNRU, les quartiers d'habitation voisins se transforment, notamment avec l'implantation d'espaces publics de qualité (mixité des usages). Concernant les espaces publics prévus dans l'opération de renouvellement urbain, la priorité sera donnée à l'espace public majeur de la Sarailière. La connexion de la ZAE avec le quartier Sarailière, par désenclavement de la rue Haroun Tazieff aboutit donc vers un espace public d'envergure.



CONNECTER LA ZAE AU NPNRU PAR LE PAYSAGE ET LES ESPACES PUBLICS

4/ FAIRE ÉMERGER UNE ARCHITECTURE VERTUEUSE

UN ENJEU CLIMATIQUE ET ÉCONOMIQUE

L'enjeu climatique est aujourd'hui central dans nos réflexions. Avec l'augmentation de situations extrêmes (grands froids et canicules) et l'augmentation des coûts de l'énergie (en 2021, le coût de l'énergie a augmenté de 30%), il apparaît évident que cette adaptation aux conditions climatiques doit être intégrée dès la conception et maximisée.

Le raccordement réseau de chaleur est obligatoire (ou étude à faire pour justifier le non-raccordement).



Le recours systématique à la climatisation (solution individuelle et coûteuse) induit une précarité énergétique (le loyer est bas mais les charges élevées contrebalancent) et un réchauffement de l'extérieur (et donc un espace public invivable). La climatisation ne peut pas être la solution de notre adaptation. En opposition, l'arbre est une solution collective, peu coûteuse et qui offre d'autres services (biodiversité, qualité de l'air, paysage, perméabilisation des sols...).

Le décret tertiaire, appliqué depuis 2019, fixe

des obligations de réduction de consommation en énergie finale pour les bâtiments tertiaires de plus de 1 000m² de SP (objectif de neutralité carbone d'ici 2050).

UNE ATTENTE SOCIALE

L'activité artisanale n'est pas la plus exigeante. Elle se contente des boîtes à chaussure que nous pouvons voir, les artisans n'étant souvent pas sur site la journée. Pour autant, ces entreprises ne sont pas vides (secrétariat, comptabilité...). Même s'il s'agit de situations individualisées, ces personnes subissent des conditions très arides. Le bien-être au travail contribue à la santé et au bien-être de la personne ; il est donc essentiel de s'engager pour la qualité de vie au travail.

De plus, pour monter en gamme et attirer des entreprises, il y a nécessité de changer de référentiel et de pousser les choses : un exercice de séduction est à faire, face à d'autres sites bien plus attractifs.



UN POTENTIEL DE POSITIONNEMENT QUI ACCOMPAGNE LA MONTÉE EN GAMME

Selon l'ambition politique, la ZAE Jean Zay prendra des directions différentes. Les règles du jeu sont à inventer. Quel environnement voulons-nous demain pour la ZAE ? Il est possible de réaliser des choses simples dans une économie extrêmement maîtrisée. Pour exemple, le programme mixte Ronchamps qui répond à tous nos objectifs : attractivité des entreprises, qualité du cadre, harmonie, espaces naturels... A nous d'aller puiser dans ces registres.



LA FILATURE DE RONCHAMPS

TRAJECTOIRES DE LA ZAE & SCÉNARIOS D'ÉTUDE

1] LES SCÉNARIOS DE STATIONNEMENT

ÉTAT DES LIEUX

Au sein même de la ZAE, aucun stationnement public n'a été prévu, la parcelle privée est censée gérer ses employés, ses visiteurs... Dans la réalité, le stationnement sauvage compense le déficit des parcelles privées. Le stationnement est géré dans une approche purement spatialiste (pas de temporalité, de mutualisation avec les zones d'habitat à proximité). Résultat : des parkings privés vides / des espaces publics envahis. Aujourd'hui, certaines parcelles sont saturées (pendant que d'autres sont vides).

STATIONNEMENT

> 0 POINT DE RECHARGE ÉLECTRIQUE

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT				
	PRIVÉ	PUBLIC - SANS LIMITATION	PUBLIC - LIMITÉ À 1H	TOTAL
ZAE	1186	97	12	1295
ABORDS IMMÉDIATS (ZONE D'HABITAT - 100M)		55	208	263
			TOTAL	1558 SOIT 0.86 PLACE / EMPLOI

BILAN DE STATIONNEMENT

Le PLU impose un maximum de 1 place pour 50m² de surface de bureaux (périmètre de modération du tramway).

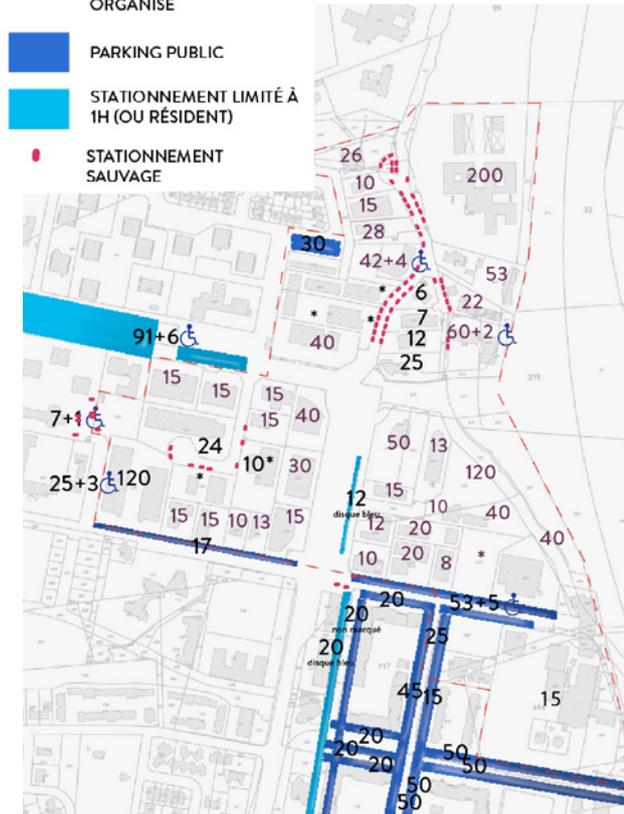
La question du stationnement :

- > limite la densification de la ZAE, sur la question de la commercialisation (besoin de places de stationnement pour louer ou vendre)
- > aboutit à des formes de bâti avec stationnement sous les bureaux qui excluent l'activité artisanale au sein de la ZAE.

64 CAPACITÉ DE STATIONNEMENT PUBLIC (PÉRIMÈTRE)

1186 CAPACITÉ DE STATIONNEMENT PRIVÉ

* STATIONNEMENT NON ORGANISÉ



La Ville de Cenon mène des réflexions sur la mise en œuvre d'un stationnement en zone bleue dans un rayon de 200 m autour du tramway qui concernerait la zone d'activités Jean Zay. Il s'agirait de limiter la durée du stationnement à proximité du tramway afin de faciliter la rotation des véhicules, de réguler le partage des places de stationnement et d'encourager l'utilisation des transports en commun. A noter qu'au même titre qu'il existe des macarons pour les riverains, il existe des macarons pour les entreprises et salariés. Ce macaron pourrait s'appliquer sur la zone d'activités Jean Zay.

RÉFLEXIONS SUR LA STRATÉGIE P+R SUR LA RIVE DROITE

110 000 actifs sont attendus quotidiennement pour se rendre au cœur de la métropole. Sur ces 110 000 actifs, plus de la moitié arrive par la rive droite. Par ailleurs, alors même que la majorité des travailleurs réside en extra-rocade et est donc dépendante de la voiture, la rive droite se trouve en déficit de P+R. Ces constats impliquent de définir une stratégie de stationnement suffisamment dimensionnée en rive droite.

De plus, la loi Climat et Résilience, promulguée le 22/08/2021, a rendu obligatoire, au plus tard le 31/12/24, la mise en place des Zones à Faibles Émissions mobilité (ZFE-m) visant à limiter la circulation des véhicules les plus polluants. Lors de la conférence des Maires de Bordeaux Métropole du 01/04/2021, il a été proposé de s'engager vers un projet de ZFE-m.

Le scénario retenu de mise en place d'une ZFE-m en intra-rocade impactera non seulement les habitants de l'extra-rocade mais aussi les habitants de l'Entre-deux-Mers qui viennent travailler aujourd'hui avec des véhicules thermiques anciens. Ainsi, l'application de la ZFE-m doit être anticipée et nécessite une véritable offre de P+R en extra-rocade voire en bord de rocade, couplée à une offre efficace en transports en commun, permettant à ces actifs de déposer leur véhicule dans les P+R et de rejoindre les zones d'emploi de la métropole en transports en commun. Or, à ce jour, le schéma des mobilités révisé prévoit seulement l'extension du P+R de Galin dans la plaine et du P+R de la Buttinière sur le plateau ainsi que la création d'un P+R sur Artigues. Des P+R complémentaires paraissent donc nécessaires.

L'entrée de la zone d'activités Jean Zay est envisagée pour accueillir l'un de ces P+R.

En effet, ce secteur permettrait aux véhicules de se stationner, directement à la sortie de la rocade, sans pénétrer dans la zone et dans la ville et de bénéficier de la présence d'un arrêt

de tramway et d'une station V3 à environ 400 m ainsi que d'une piste cyclable de qualité.

Par ailleurs, la densification de la ZAE va renforcer ce besoin en stationnement.

Aussi, un ouvrage mutualisé de stationnement apparaît nécessaire pour :

- Densifier la zone et accueillir de nouveaux emplois ;
- Planter les parcelles privées et désimperméabiliser pour lutter contre les ICU ;
- Capturer en amont les flux de véhicules, notamment les véhicules les plus polluants qui ne pourront plus pénétrer en intra-rocade.

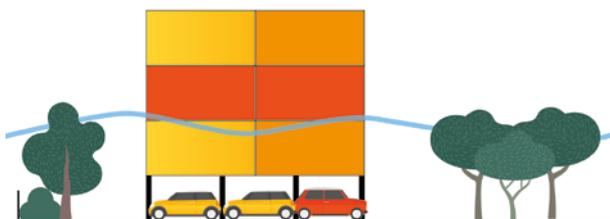
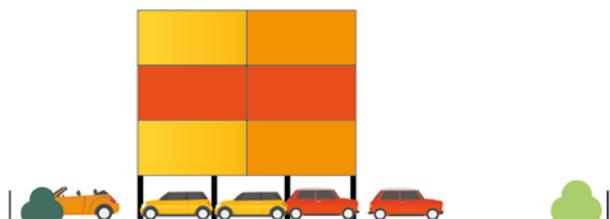
SCÉNARIO 1 : STATIONNEMENT AU SEIN DES PARCELLES

Le principe : Ranger les voitures

Au sein des parcelles privées, le stationnement n'est pas rationnel. Il en résulte de longues voiries peu efficaces.

Deux solutions :

- Organiser le stationnement des deux côtés de la voie / à proximité de l'entrée
- Stationnement sous le bâti



- 😊 répond au besoin de stationnement
- 😞 ne contribue pas à la création d'îlots de fraîcheur et au Zéro Artificialisation Nette
- 😞 le stationnement sous bâti ne permet pas le maintien de l'artisanat dans la ZAE

SCÉNARIO 2 : STATIONNEMENT MUTUALISÉ

Le principe : Mutualiser le stationnement entre acteurs privés sur une parcelle tierce

Les enjeux :

- Trouver un modèle économique : sur ce territoire, le levier opérationnel est irréaliste
- Générateur de surface constructible
- Fonctionnalité
- Proximité



- 😊 capacité de stockage très importante
- 😊 libère les parcelles privées (lutte ICU)
- 😞 modèle de financement très incertain
- 😞 nécessite de reproduire le dispositif en différents lieux
- 😞 nécessite la réalisation dès l'amorce de projets

SCÉNARIO 3 : SCÉNARIO MIXTE

- 1 / SOLUTION DE COURT TERME : RATIONALISATION DU STATIONNEMENT SUR L'ESPACE PUBLIC ET PRIVÉ

Le principe : Conjuguer rationalisation du stationnement dans l'espace public et optimisation des capacités privées

La parcelle doit répondre à la règle urbaine et l'espace public règle ce qu'il peut.

On dénombre un potentiel de places au sein de la ZAE et à proximité immédiate.

- 2 / SOLUTION DE PLUS LONG TERME PLUS VERTUEUSE : MUTUALISATION DU STATIONNEMENT EN COMPLÉMENT

Pour répondre aux besoins commerciaux et pour permettre le maintien de l'artisanat sur certaines parcelles, la présence d'un parking mutualisé apparaît indispensable. Par ailleurs, il n'y aura pas de désimperméabilisation significative sans mutualiser le stationnement.



- 😊 répond au besoin en stationnement
- 😊 ne génère pas une désimperméabilisation significative
- 😞 peut bloquer l'artisanat en RDC

- 😊 accompagne la densification de la ZAE en répondant aux besoins commerciaux
- 😊 crée des îlots de fraîcheur

2] LES SCÉNARIOS DE PLEINE TERRE

ÉTAT DES LIEUX

La ZAE est très minéralisée. Dans une logique purement fonctionnelle, cela ne pose pas vraiment de souci, la nature n'a pas vraiment sa place. Pourtant, les répercussions de cette minéralité ont des impacts sur le fonctionnement de la zone. La pleine terre est un véritable enjeu sur le ZAE et son adaptation au contexte :

- lutte contre les ICU
- désimperméabilisation des sols
- participation aux trames vertes et bleues et à la biodiversité locale
- qualité du cadre de travail

L'enjeu est spécifique dans le contexte de la ZAE : la majorité des espaces sont privés et extrêmement minéralisés, la réglementation n'incite pas à l'amélioration. On constate un très fort déficit d'espace en pleine terre. Les 5% d'espaces en pleine terre sont sans qualité (au mieux, une haie mono spécifique). Les espaces publics ont été délaissés. Pourtant, on ressent déjà les conséquences de cette forte minéralité ; les canicules, avant extraordinaires, vont devenir courantes dans les prochaines années. Il n'est pas possible de rester dans cette configuration et être dépendant d'une énergie pour avoir des conditions supportables (la climatisation).



FORT CONTRASTE ENTRE LES ESPACES PUBLICS GÉNÉREUSEMENT PLANTÉS ET LA ZAE TRÈS MINÉRALE ET IMPERMÉABILISÉE



RETRAIT OBLIGATOIRE = GAZON



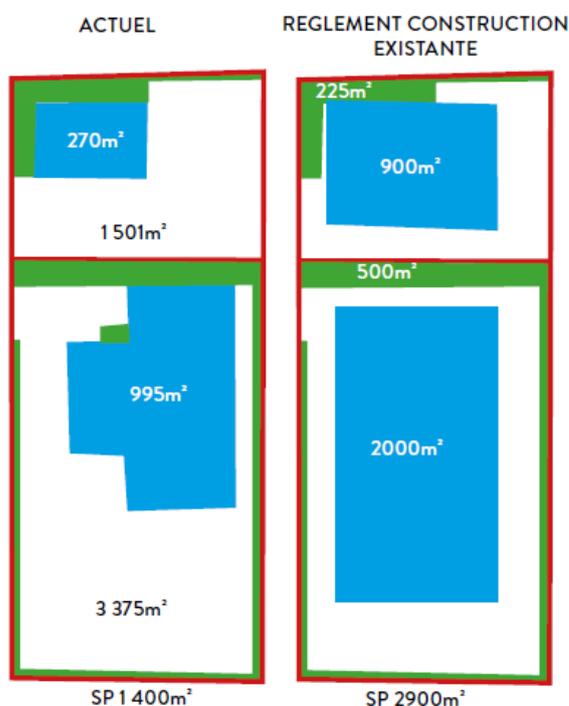
ABSENCE DE QUALITÉ DES ESPACES EN PLEINE TERRE

SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE : RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

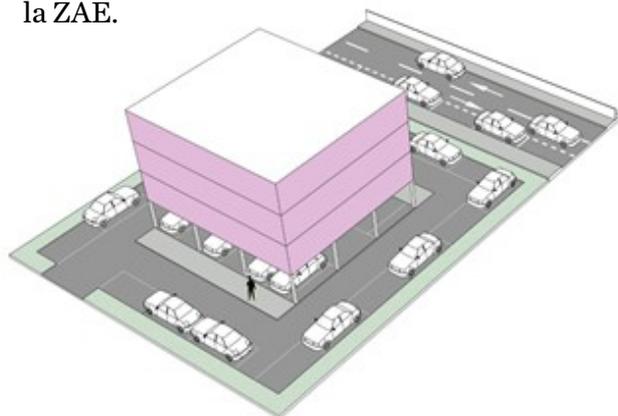
Le PLU impose :

- un recul supérieur ou égal à 3m
- 35% d'espace en pleine terre MAIS les parcelles déjà construites bénéficient d'un droit acquis qui abaisse l'objectif à 15%

La réglementation en vigueur aboutit à peu d'espace en pleine terre (au mieux, un gain de 10%). Dans la réalité, les espaces en pleine terre sont limités aux clôtures et au respect des reculs. Il n'est demandé aucune qualité des espaces en pleine terre.



Conclusion : Sans changement du PLU, il n'y aura aucune amélioration sur la minéralité de la ZAE.



SCÉNARIO DE TRANSITION : VERS 35% D'ESPACES DE PLEINE TERRE

Les enjeux :

- Lutte contre les îlots de chaleur
- Création d'îlot de fraîcheur
- Qualité du cadre
- Biodiversité
- Constitution de filtres et d'écrans dans une perspective bioclimatique

Dans un scénario où le droit acquis est supprimé, 35% d'espace en pleine terre permet de bénéficier d'espaces en pleine terre de taille conséquente.



Les bénéfices d'un changement de PLU

- 😊 Création d'îlot de fraîcheur à l'échelle de l'îlot (et non de la parcelle)
- 😊 Lutte contre les ICU
- 😊 Désimperméabilisation des sols
- 😊 Cadre de travail de qualité

SCÉNARIO AMBITIEUX : VERS UNE QUALITÉ DES ESPACES DE PLEINE TERRE, AU-DELÀ DE LA MÉTRIQUE

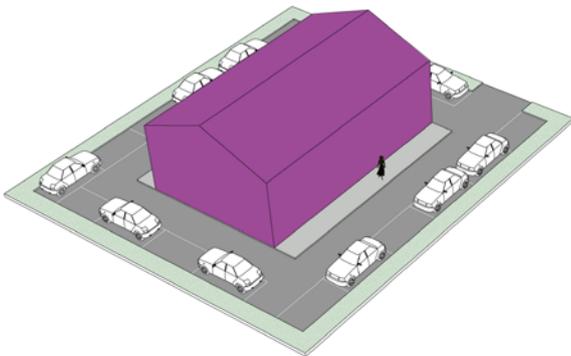
ENJEUX

Le stationnement est omniprésent et les sols sont très fortement imperméables.



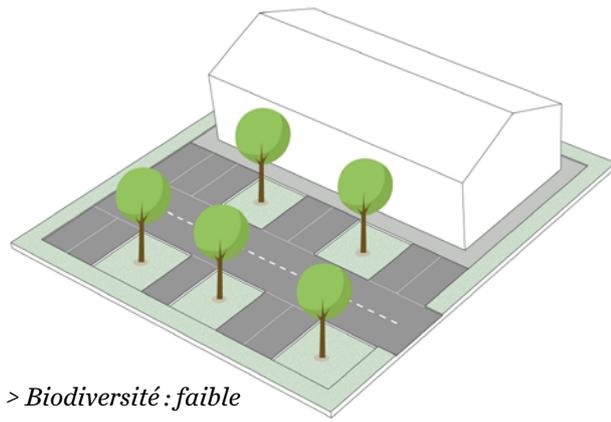
- > Biodiversité : mauvaise
- > Îlot de fraîcheur : mauvais
- > Ombre : mauvaise

Le recul de 3m offre un délaissé sans qualité. Le bâti est posé au milieu de la parcelle, les autres espaces sont des résidus et n'offrent pas de qualité.



- > Biodiversité : faible
- > Îlot de fraîcheur : faible
- > Ombre : faible

Lorsque les parkings sont plantés, il s'agit d'essences identiques, fragilisant l'ensemble en cas de parasites.



- > Biodiversité : faible
- > Îlot de fraîcheur : faible (-1 ou -2°C)
- > Ombre : insuffisante
- > Si présence de parasites : tous les arbres sont concernés

Les enjeux :

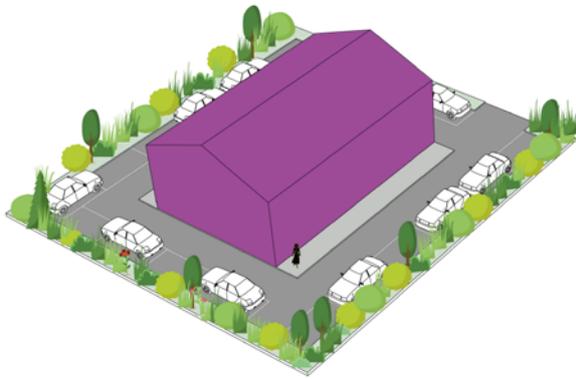
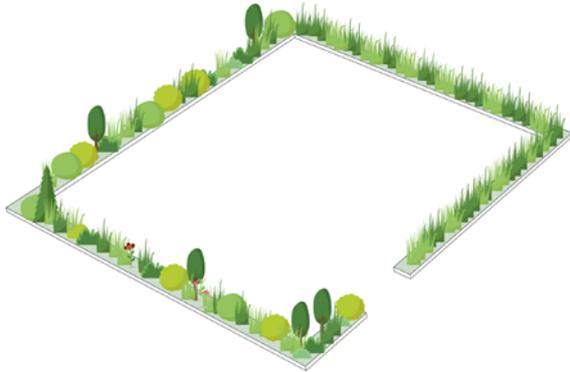
- Dépasser la métrique de pleine terre pour amplifier les effets de la nature dans la transformation du site
- Tout en intégrant les contraintes du fonctionnel qui implique une géométrie particulière

Ne pas poser le bâti au milieu de la parcelle mais en relation avec les espaces au-delà des limites de la parcelle permet de créer des continuités, de changer d'échelle de plantations, d'installer la présence de la nature (en termes de qualité d'usages et d'écosystèmes) et d'offrir des modèles différents d'espaces de travail. Le CEREMA fait aujourd'hui jurisprudence pour la qualité des espaces et non plus le respect quantitatif des obligations réglementaires.

Pour autant, les améliorations sur ces variables ont des impacts sur la constructibilité et la gestion du stationnement. Sachant qu'une place « coûte 25m² », il n'est pas possible de demander un effort d'augmentation de l'espace en pleine terre sans gérer le problème du stationnement. Un changement du PLU est plus que nécessaire mais on connaît la lourdeur et le délai de ce processus. On peut également s'appuyer sur le volontarisme des opérateurs via de l'urbanisme négocié et une vraie proposition de gestion des besoins en stationnement.

SOLUTION 1 : QUALIFIER LE REcul

Cette solution consiste à planter les limites des parcelles privées, en mêlant herbacés et haies bocagères.

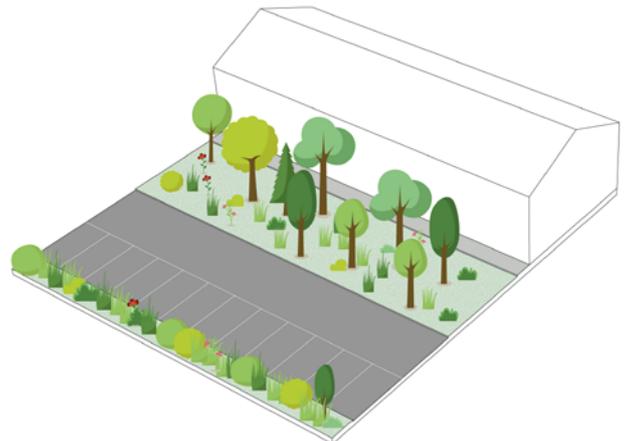


- > Biodiversité : bonne
- > Îlot de fraîcheur : faible
- > Ombre : faible

😊 est favorable à la biodiversité
😊 est simple à mettre en œuvre
😞 ne constitue pas un îlot de fraîcheur significatif

SOLUTION 2 : IMPOSER UN REcul PLUS GÉNÉREUX

Grâce à un recul plus important, cette solution permet de créer une vraie bande plantée d'arbres et d'arbustes qui feront écran aux bâtiments. Il est important de développer une palette végétale diversifiée et adaptée, pouvant résister en cas de parasites et de chocs.



- > Biodiversité : bonne
- > Îlot de fraîcheur : bon (-2 ou -4°C)
- > Ombre : bonne

😊 est favorable à la biodiversité
😊 constitue un îlot de fraîcheur
😞 a un impact sur la constructibilité et le stationnement

SOLUTION 3 : IMPLANTER LES CONSTRUCTIONS À L'ALIGNEMENT POUR MAXIMISER LA VÉGÉTALISATION EN FOND DE PARCELLE

Cette solution permet de qualifier les espaces de pleine terre dégagés en fond de parcelles pour générer de nouveaux usages et constituer des trames vertes.



- > Biodiversité : très bonne
- > Îlot de fraîcheur : très bon
- > Ombre : très bonne

- 😊 est favorable à la nature et au bien-être
- 😊 crée de l'urbanité et des usages sur les fonds de parcelles
- 😊 rationalise le foncier
- 😞 risque de modifier les percées visuelles

3] LES SCÉNARIOS DE MIXITÉ

Les objectifs fixés en matière de développement économique impliquent de densifier la zone au travers l'introduction de tertiaire, tout en conservant une forte présence des activités artisanales. Il s'agit ainsi de cadrer le développement spontané de la zone au travers différents leviers. L'outil réglementaire constitue, avec la maîtrise foncière, le principal levier mobilisable.

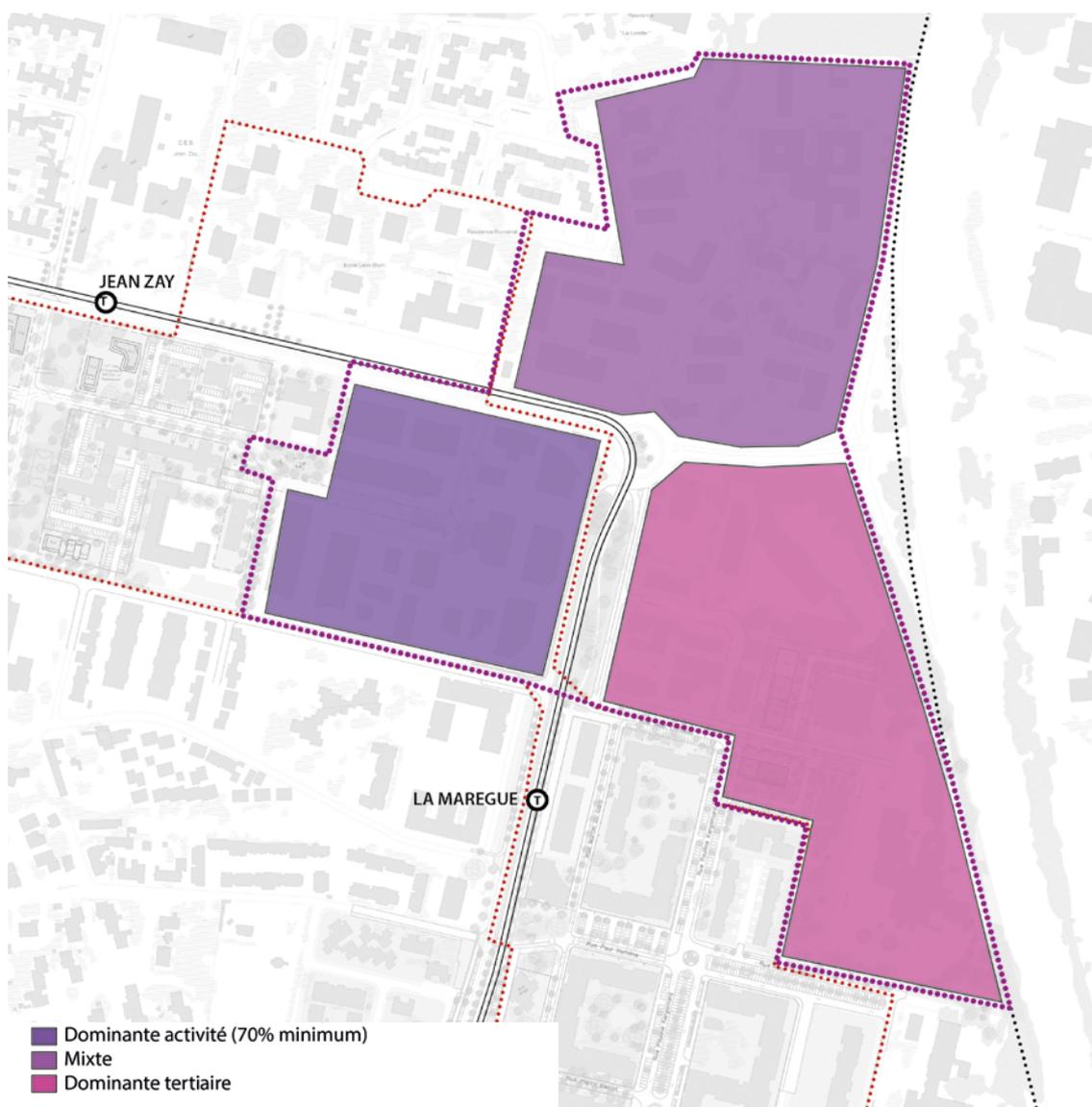
Le travail de plan guide a ainsi conduit à faire l'étude de différents scénarios d'évolution de la réglementation applicable à la zone.

SCÉNARIO 1 : MISE EN PLACE D'UN ZONING

Le scénario 1 étudié consiste à mettre en place un zoning programmatique avec la sanctuarisation d'un secteur exclusivement consacré à l'artisanat et l'industrie ; un second secteur ouvrant à une part de mixité ; la dernière zone laissant libre la vocation économique des fonciers.

Principales limites :

- Potentiel de croissance des surfaces artisanales très faible
- Perte du levier de mutation pour une part conséquente des fonciers
- Équité foncière faible



SCÉNARIO 1 : PROPOSITION D'UN ZONING PROGRAMMATIQUE

SCÉNARIO 2 : DENSIFICATION LE LONG DU TRAMWAY -

Le deuxième scénario consiste à densifier plus fortement (100% tertiaire), le long du tramway, au niveau de l'avenue Clémenceau et de l'avenue Jean Zay.

Le reste de la Zone fait alors l'objet d'une règle mixte.

Principales limites :

- Perte de visibilité des spécificités de la Zone
- Diminution importante des surfaces artisanales



SCÉNARIO 2 PROPOSITION D'UNE DENSIFICATION LE LONG DU TRAMWAY

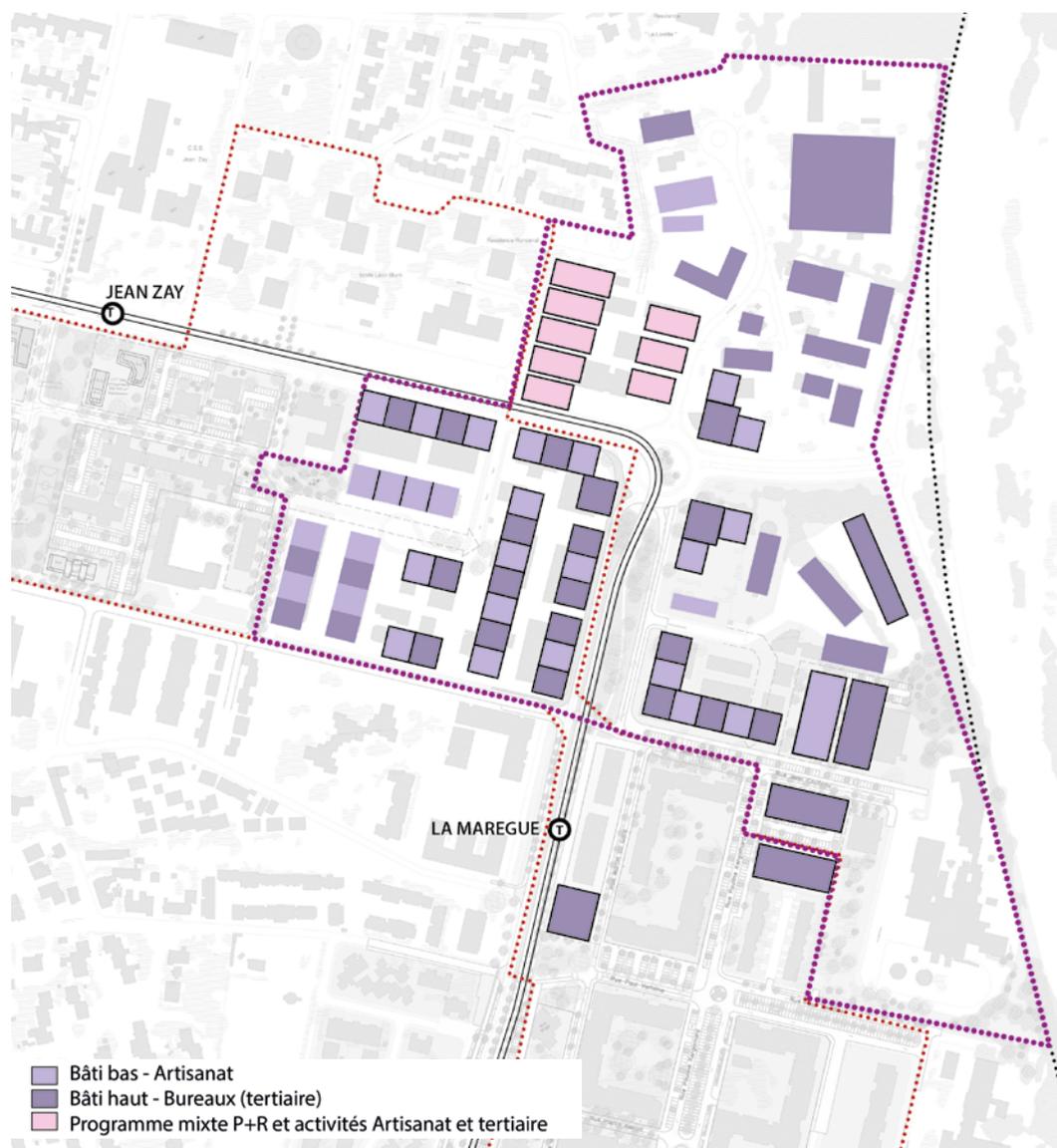
SCÉNARIO 3 : DESTINATION MIXTE

Le troisième scénario consiste à proposer une mixité programmatique avec activités artisanales et tertiaires, tout en maintenant une vitrine artisanale, y compris en façade du tramway.

Une réflexion a été engagée en ce sens sur le zonage du PLU. Une nouvelle zone permettant de trouver un ratio cohérent et adapté aux valeurs foncières du secteur sera proposée.

Principaux avantages :

- Mise en scène des activités artisanales
- Contribution à l'équilibre économique des opérations



SCÉNARIO 3 : PROPOSITION D'UNE MIXITÉ PROGRAMMATIQUE, TOUT EN MAINTENANT UNE VITRINE ARTISANALE

4] ENSEIGNEMENTS

UNE ÉVOLUTION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE QUI S'IMPOSE POUR TENIR LES OBJECTIFS DU PROJET

Sans évolution du cadre réglementaire, il n'est pas possible de tenir les objectifs fixés. L'artisanat est voué à s'exiler, repoussé par les lois du marché. Les objectifs de pleine terre, végétalisation, lutte contre les îlots de chaleur, architecture pérenne, ne peuvent être portés par le volontarisme de propriétaires.

Un changement du PLU doit être programmé, notamment pour :

- Définir un nouveau zonage d'équilibre entre activités artisanales et tertiaires
- Supprimer le règle de recul minimal à 3m
- Supprimer le droit acquis accordé aux parcelles déjà 100% urbanisées (c'est-à-dire 100% de la ZAE)
- Fixer des ambitions fortes plus fortes sur les espaces en pleine terre.

Certains changements peuvent passer par une modification et d'autres, par une révision du PLU.

UNE MAÎTRISE FONCIÈRE À AMPLIFIER ET UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À CONSOLIDER

La machine à spéculation transforme la ZAE vers davantage de tertiaire, moins d'artisanat, plus d'artificialisation, moins de vivre-ensemble. De nombreux locaux ont été achetés et restent vacants en attendant que la valeur du terrain monte. Cela génère une dégradation de la zone. Il faut casser cette machine.

Cette logique de spéculation est incompatible avec les exigences d'accueil de l'artisanat et la montée en qualité de la ZAE.

La maîtrise foncière est essentielle pour bloquer cette dynamique et mettre en place des programmes d'ampleur à échelle élargie. L'action publique est légitime dans ce rôle.

Au regard des enjeux fonciers repérés, le GPV Rive Droite, la Ville et la Métropole sont en train de définir une stratégie foncière coordonnée.

Plusieurs pistes d'actions ont été évoquées et certaines ont déjà été éprouvées :

- › La mise en place d'un référentiel de prix avec les Domaines
- › La réalisation d'une veille sur les mutations
- › L'instauration d'un dialogue avec les propriétaires et potentiels acquéreurs
- › L'élaboration de fiches de lots avec la Direction du Foncier de Bordeaux Métropole
- › La définition de critères pour cibler et prioriser l'activation de la préemption

Sur le plan opérationnel, des outils spécifiques ont aussi été abordés :

- › La création par la collectivité d'une ZAC à vocation économique pour encourager la production de locaux adaptés aux activités économiques, à des prix maîtrisés

- › La mise en location après acquisition par la collectivité pour amortir l'investissement avant de revendre le bien pour densification
- › La cession du foncier après acquisition par la collectivité avec des clauses résolutoires spécifiques, notamment pour maîtriser l'occupation et les usages des fonciers et bâtiments et maîtriser les prix de sortie
- › La dissociation entre le foncier et l'immobilier après acquisition par la collectivité pour maîtriser la nature des occupations et les prix de sortie et conserver la maîtrise foncière dans la durée à travers différentes formes (bail emphytéotique, bail emphytéotique administratif, bail à construction, bail réel solidaire...)

UNE ACTION PIONNIÈRE SUR L'ESPACE PUBLIC

Trois leviers sont envisagés sur l'espace public :

- La suppression du stationnement sauvage et la proposition d'une alternative pour le stationnement
- Le partage de l'espace entre véhicules motorisés et mobilités actives
- La végétalisation.

Sans volontarisme sur l'espace public, le privé n'a aucune raison de se mobiliser. Vu l'état de l'espace public, la transition ne peut pas commencer. Il y a nécessité d'exemplarité de la part du public. L'image de la ZAE doit évoluer et monter en gamme, pour devenir attractive face à d'autres secteurs d'activités.

C'est également un enjeu majeur pour que la ZAE devienne quartier habité et parcouru, s'intègre à l'évolution induite par le NPNRU.

Enfin, l'action sur l'espace public va avoir un rôle dans l'amélioration de la biodiversité et la lutte contre les îlots de chaleur, dont les effets se ressentent autant à petite échelle qu'à grande échelle. C'est un mouvement global à l'échelle du quartier.

Pour initier la transition, mettre en place un

contrat de culture permet de montrer aux habitants où sont les arbres. Dans ce contexte de marché tendu pour les pépinières, le contrat de culture permet de passer la commande en amont, le pépiniériste met donc en culture des arbres réservés pour la collectivité. On peut également imaginer des partenariats avec les écoles ou parrainer les nouveaux arbres. L'arbre n'arrive pas en fin mais est structurel du changement. La nature est une condition du changement, d'une mutation, d'une quasi séduction ; il faut aujourd'hui faire une «peau» à ces quartiers.

Il s'agit de faire de la ville de façon extrêmement frugale, dans une logique et une identité semi-industrielle.

SCHÉMA DIRECTEUR

1] CAHIER DES INVARIANTS

PLAN DE CIRCULATION

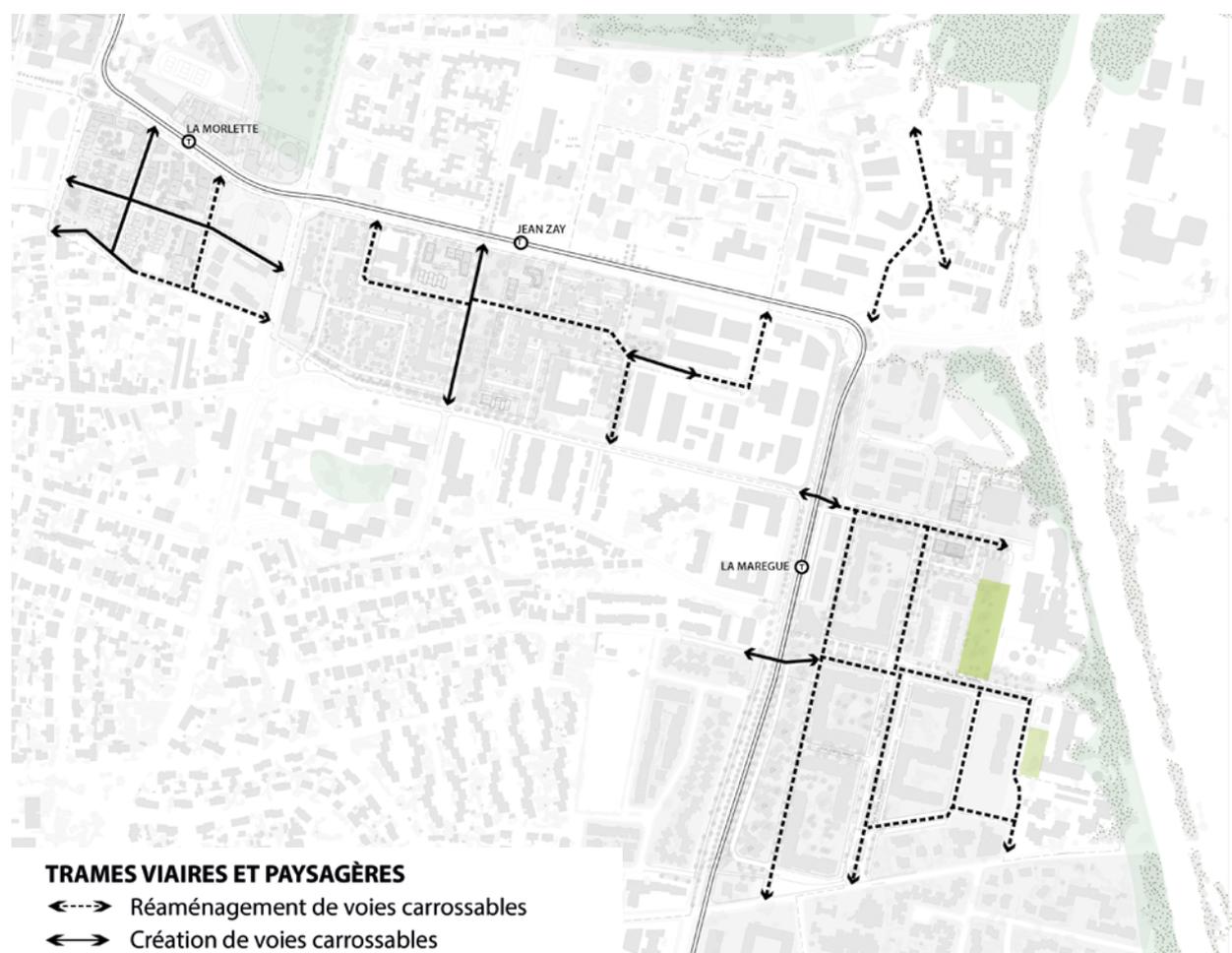
Deux objectifs :

- Réaménager les voies carrossables aujourd'hui fortement dégradées
- Désenclaver la ZAE quand c'est possible

A court terme, les rues Condorcet et Haroun Tazieff, en mauvais état, doivent être reprises. La rue Jean Cocteau doit également être requalifiée.

À plus long terme, la création d'une nouvelle voie Haroun Tazieff permettra de désenclaver le secteur et de relier la zone d'activités au quartier d'habitat et à l'espace public majeur programmé dans le cadre du NPNRU.

L'idée est d'avoir un aménagement « frugal » sur les espaces publics en fonctionnant avec un enrobé et du traçage pour séparer les flux et les fonctions et en décroûtant dès que possible.



MOBILITÉS DOUCES

Absentes de la ZAE, nous proposons l'aménagement progressif de voies piétonnes et cyclables.

La reprise des rues Haroun Tazieff / Condorcet et Jean Cocteau doit permettre de redonner une place aux mobilités douces, sur le principe de voie partagée mais protégée pour le piéton (notamment par des bordures et par la plantation).

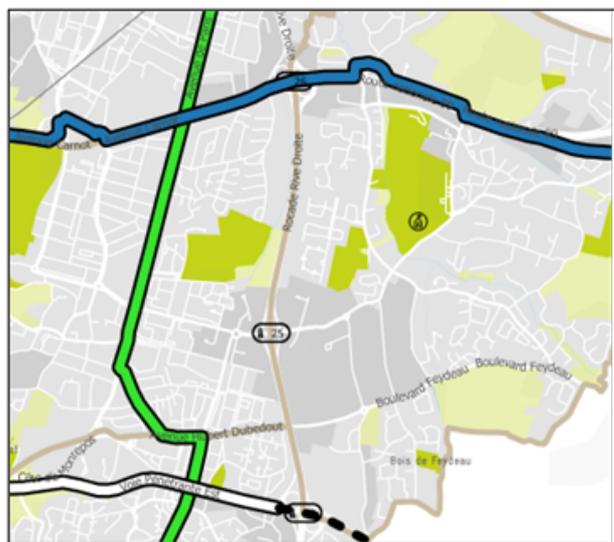
Les propriétaires doivent également être accompagnés dans la reprise d'espaces stratégiques intégrés à leurs parcelles pour désenclaver et créer des sentes piétonnes. À ce titre, il est envisagé une sente piétonne entre la rue Haroun Tazieff et la rue du 8 mai 1945. Des cheminements vers le domaine du Loret depuis le secteur Condorcet sont aussi prévus et ont notamment été intégrés aux réflexions d'un projet de stationnement mutualisé.

En complément, le plan guide propose la création d'un réseau structurant avenue Georges Clémenceau pour connecter les pistes cyclables existantes de l'avenue Jean Zay et de la rue du 8 mai 1945.



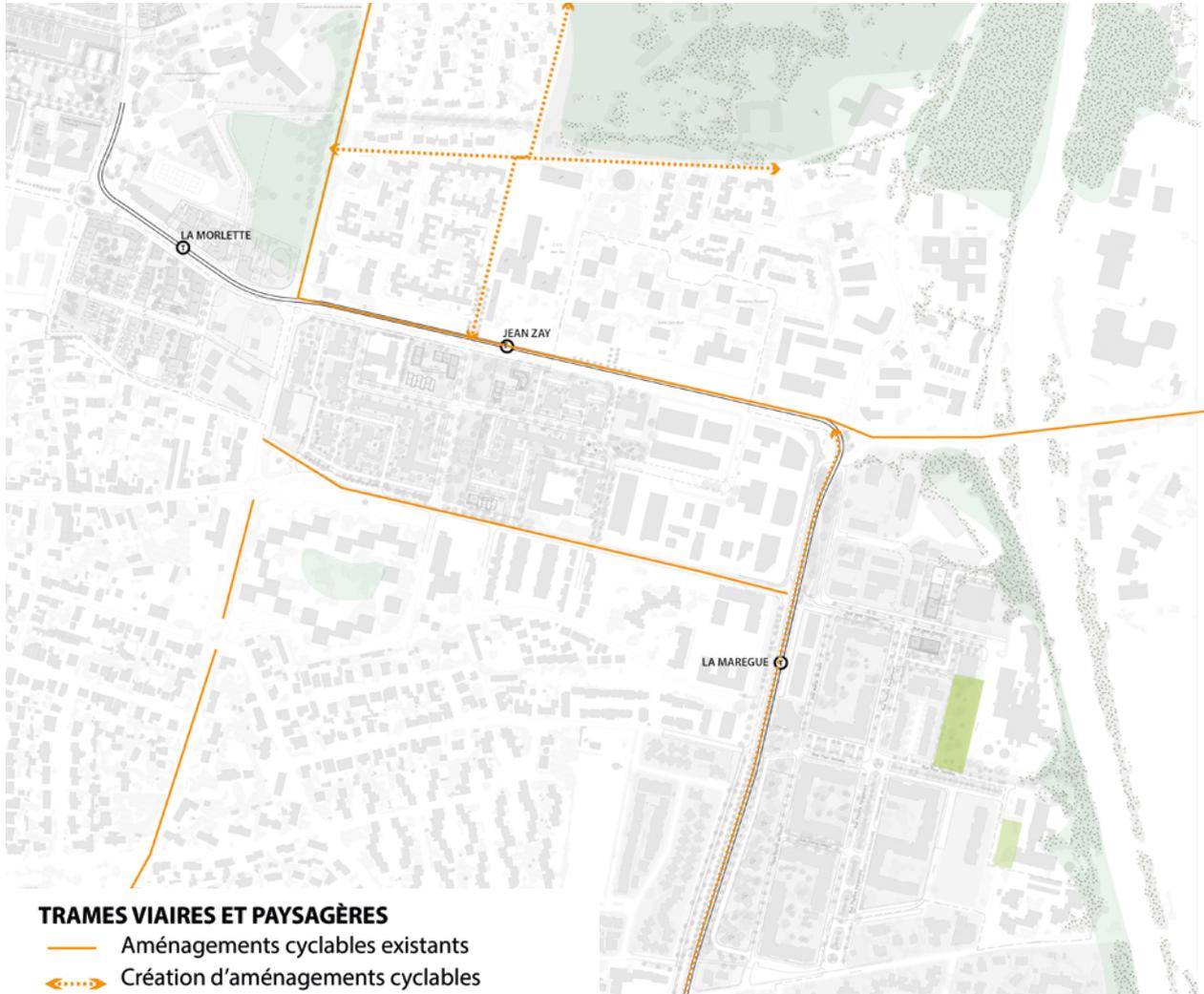
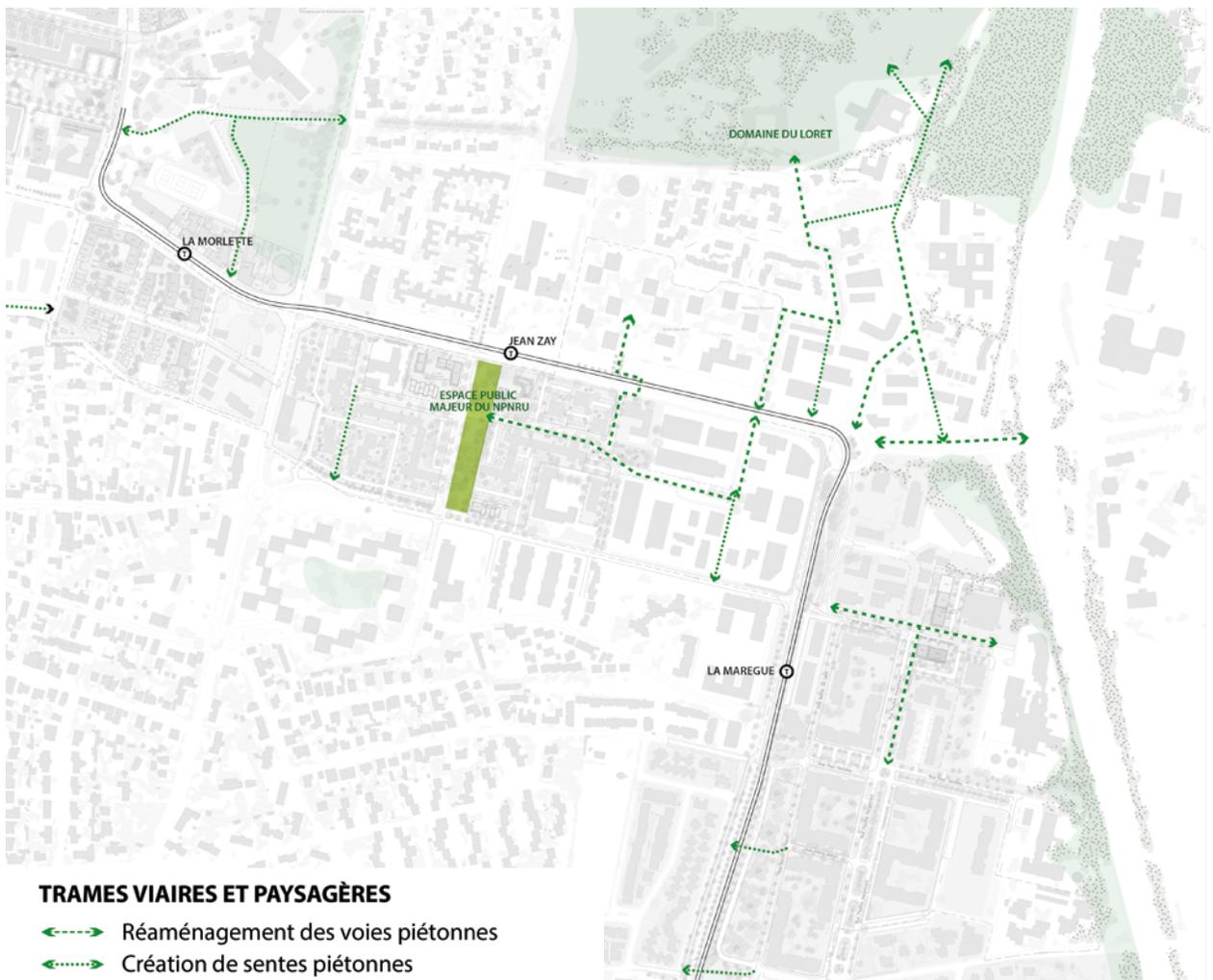
AMÉNAGEMENTS EXISTANTS OU EN COURS

Par ailleurs, le Plan Vélo 3 de Bordeaux Métropole prévoit un Réseau Vélo Express (ReVE), le long de l'avenue Cassagne, pouvant être atteint depuis l'avenue Jean Zay et la rue du 8 mai 1945. Le réseau ReVE, autrement appelé « autoroute à vélo », est un réseau cyclable à haut niveau de service et se déploie sur des emprises relativement larges.



RÉSEAU VÉLO EXPRESS

Ainsi, le réseau structurant proposé dans le plan guide maillera selon un axe nord-sud la zone d'activités et complétera les axes est-ouest permettant d'accéder à un réseau vélo express. Enfin, des emplacements de free-floating devraient être proposés dans les secteurs Jean Zay et de la Marègue, suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par la Métropole. Les objets concernés en lien avec la mobilité active sont les vélos et trottinettes.



PLAN DES ÎLOTS

Trois types d'actions sont proposés :

- La densification sur des fonciers maîtrisés par les collectivités et Domofrance au niveau de Starbois, du gymnase de la Marègue, de l'espace Nelson Mandela, de la MDSI et de Chistera pour densifier l'emploi ;
- La constitution d'un îlot cohérent au niveau du giratoire d'entrée de zone pour mutualiser le stationnement mais également promouvoir une mixité programmatique avec des activités économiques ;
- La constitution d'îlots cohérents au niveau des trois secteurs du périmètre pour réaliser des opérations mixtes artisanat/tertiaire, mutualiser les accès et rationaliser le stationnement à l'échelle de l'îlot, mutualiser certains services ou équipements (table extérieure, toilettes visiteurs, ménage...) et créer des îlots de fraîcheur de taille conséquente.

Le remembrement peut impliquer une

maîtrise foncière forte.

STATIONNEMENT (EP + OUVRAGE HYBRIDE)

Le principe :

- Limiter le stationnement dans les emprises privées et organiser le stationnement complémentaire dans l'espace public ;
- Mutualiser le stationnement dans un ouvrage hybride.

Le stationnement dans les parcelles privées vient concurrencer les espaces en pleine terre et limiter la densification de la zone (par capacité maximale atteinte). Il faut intervenir dans l'espace public pour trouver ces stationnements complémentaires au stationnement privé. Ces stationnements publics sont plus efficaces également car ils entrent dans une logique de mutualisation et d'échelle plus large.



Ainsi, il est proposé de venir s'appuyer sur une poche de stationnement existante qui est aujourd'hui sous-utilisée. Cette poche étant intégrée à la future zone bleue, seront prévus des macarons spécialement pour les entreprises. Les salariés pourront ainsi se stationner sans restriction de durée.



POCHE DE STATIONNEMENT EXISTANTE MOBILISÉE

Ces places supplémentaires ne suffiront cependant pas. Pour accompagner l'évolution de la zone, un ouvrage mutualisant le stationnement semble nécessaire vu nos différents comptages de parking sauvage (notamment rue Condorcet). De plus, le déficit en P+R de la rive droite, couplé à la proximité avec le tramway et à la sortie de rocade/autoroute, fait de la ZAE un emplacement de choix pour un ouvrage mixte, modulaire, capable de se transformer en activité si les besoins en stationnement diminuent.

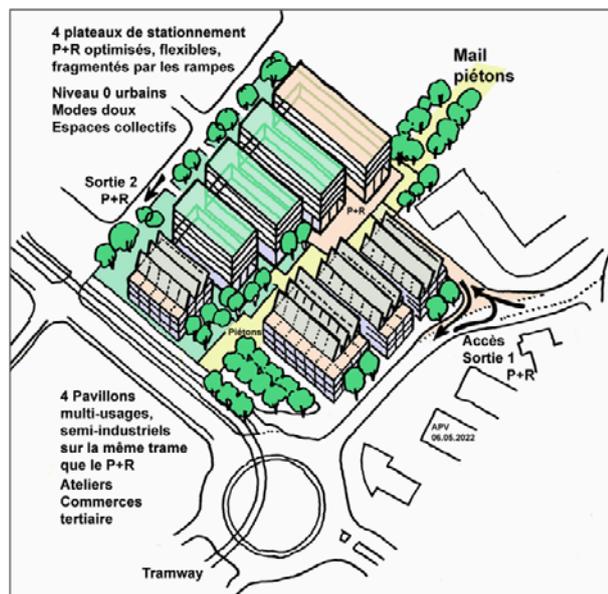
L'emplacement préférentiel pour cet ouvrage hybride se situe à l'angle de la rue Condorcet et de l'avenue Jean Zay.

L'îlot serait composé ainsi :

- sur sa partie ouest : en arrière, de 4 plateaux de stationnement optimisés, flexibles et fragmentés par des rampes et à l'angle du tramway et de la rue Goya, d'un pavillon actif ;
- sur sa partie est : plus en retrait de l'avenue Jean Zay, de 3 pavillons actifs, selon la même trame que les plateaux de stationnement, pouvant mixer activités artisanales en socle et activités tertiaires en étages.

Un mail dédié aux mobilités douces viendrait lier l'avenue Jean Zay au domaine du Loret et des fonctions de mobilité pourraient être envisagées en RDC du programme de stationnement à l'ouest, du côté du mail. La façade sur l'avenue Jean Zay à l'ouest pourrait quant à elle accueillir un programme singulier qui ménage

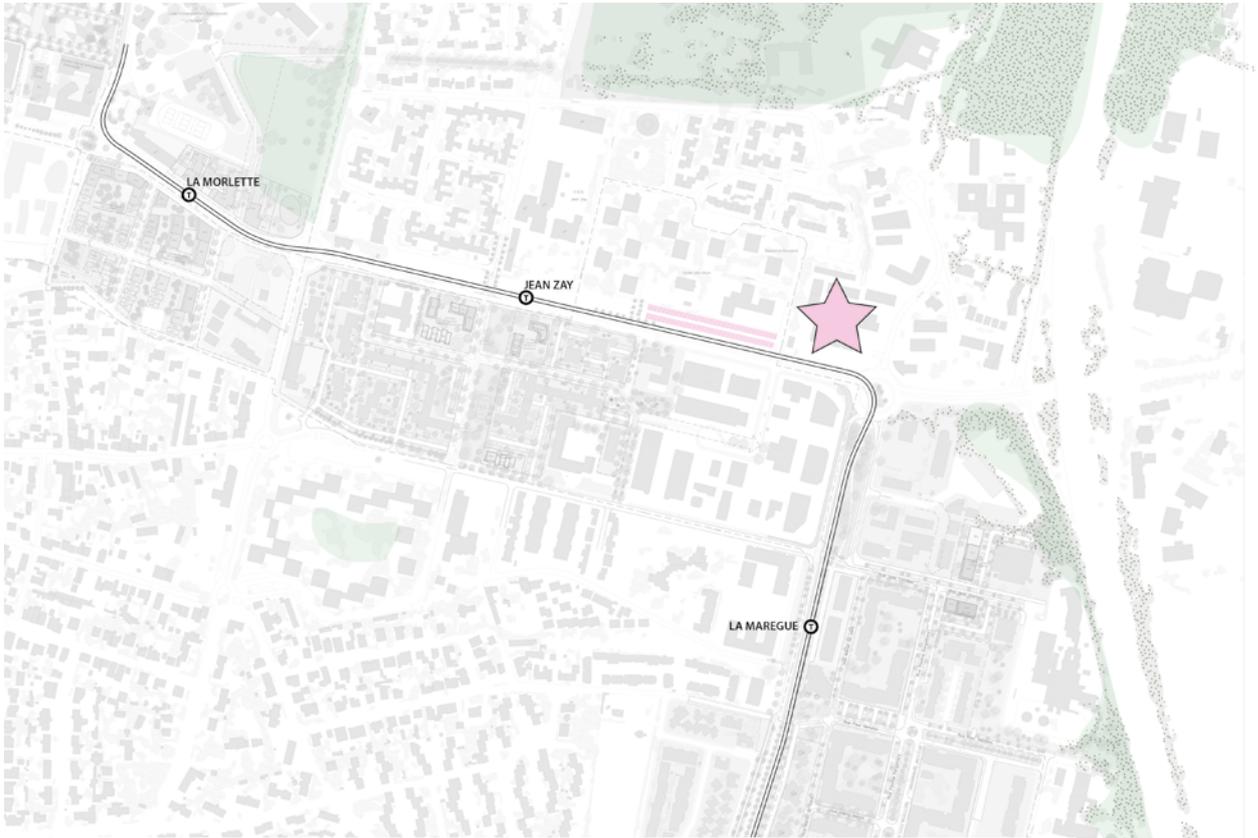
le rapport au quartier dans une échelle et des usages plus urbains que le programme de stationnement. Un petit ensemble regroupant des plateaux de tertiaire et de la restauration pourrait émerger à cet endroit.



PROGRAMME MIXTE STATIONNEMENT / ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

En particulier, cet ouvrage fonctionnerait avec des places tournées vers la multimodalité des voyageurs (tramway, V3, free-floating), permettant d'éviter les voitures ventouses à proximité des arrêts de tramway sur les places résidentielles ou sur les places dédiées aux utilisateurs de la ZAE. Une partie du programme serait également affectée (amodiations longue durée...) pour répondre aux besoins en stationnement des autres programmes inscrits dans le site. Un système de double contrôle pourrait être mis en place. Le modèle testé prévoit au global entre 300 et 350 places de stationnement.

La densification de la ZAE ne serait donc plus limitée par la taille de la parcelle et donc de sa capacité à recevoir du stationnement. La rue Condorcet, aujourd'hui saturée de stationnement sauvage, sera en mesure de gérer les mobilités douces et de se raccrocher au domaine du Loret. Il serait ensuite possible d'accompagner les propriétaires des parcelles privées vers plus de plantations, de biodiversité, d'îlots de fraîcheur sur leur parcelle.

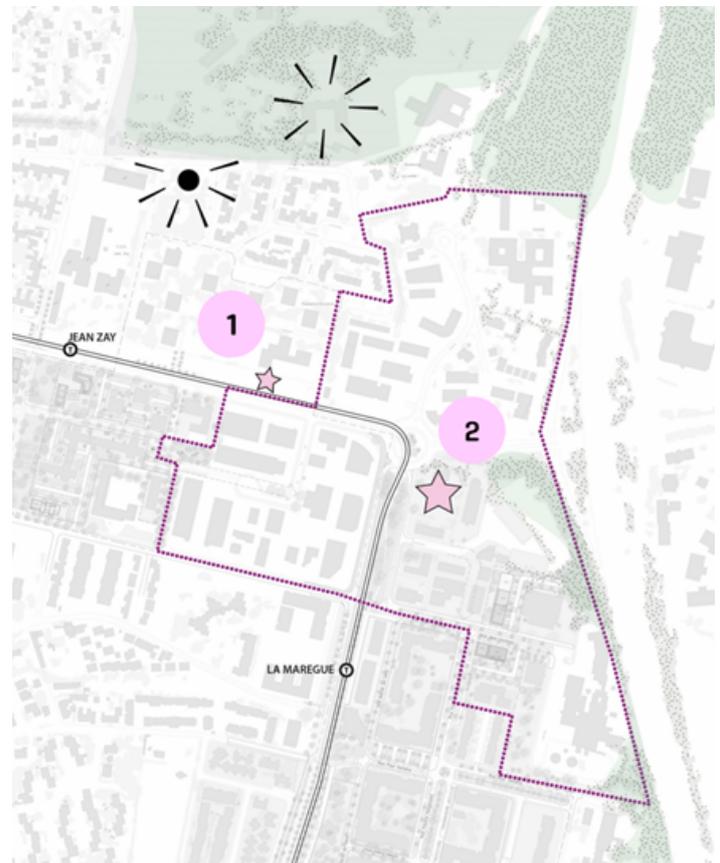


STATIONNEMENT

- Stationnement possible avec macarons pour les entreprises
- ★ Ouvrage hybride stationnement/activités économiques

Toutefois, au vu de la dureté foncière de cet îlot, deux alternatives pour l'ouvrage de stationnement ont été identifiées :

- > Une au niveau de l'espace public situé en limite de zone ;
- > Une deuxième en entrée de zone, au niveau du giratoire.



STATIONNEMENT

- ★ Ouvrage hybride stationnement/activités économiques

INTERVENTION SUR LES ESPACES PUBLICS STRATÉGIQUES

STRATÉGIE D'INTERVENTION SUR LES VOIRIES

PRINCIPES D'INTERVENTION

Les voies ciblées suivantes sont prioritaires :

- la rue Haroun Tazieff : très structurante, elle permet de désenclaver la ZAE et de se lier avec l'espace public majeur créé dans le cadre du NPNRU ;
- la rue Condorcet, très dégradée : les mobilités douces étant aujourd'hui bafouées, cette rue doit faire le lien avec le Loret et le pôle de restauration (la pizzeria, le restaurant), notamment en tant que piéton ;
- la rue Cocteau : pour sa symbolique puisqu'elle va voir se développer le premier renouvellement de la ZAE via l'opération Chistera mais l'aménagement de l'espace public doit se faire après le chantier.

A noter que les rues Haroun Tazieff et Condorcet sont traitées directement dans le plan guide de renouvellement urbain de la zone d'activités Jean Zay. Les interventions sur la rue Cocteau sont traitées dans le cadre d'une étude pilotée par le Pôle Territorial Rive Droite de Bordeaux Métropole.

Les principes sur les rues Haroun Tazieff et Condorcet sont les suivants :

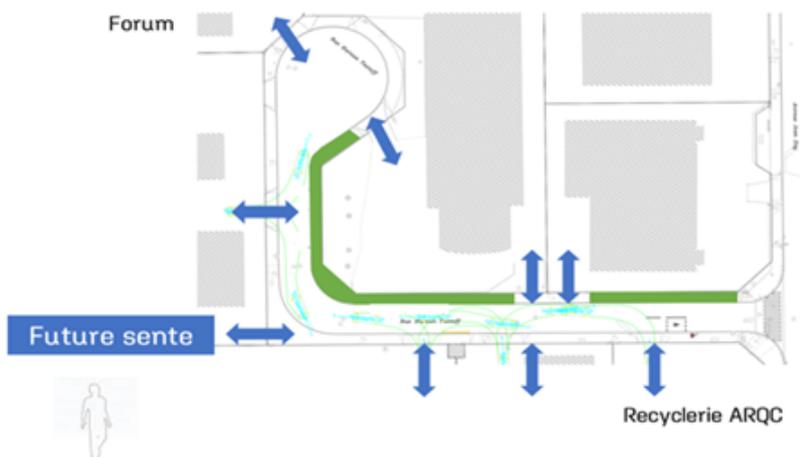
- › Suppression du stationnement sauvage grâce à un travail avec la police municipale ;
- › Partage de l'espace public avec une amplification des modes actifs et de la végétalisation.



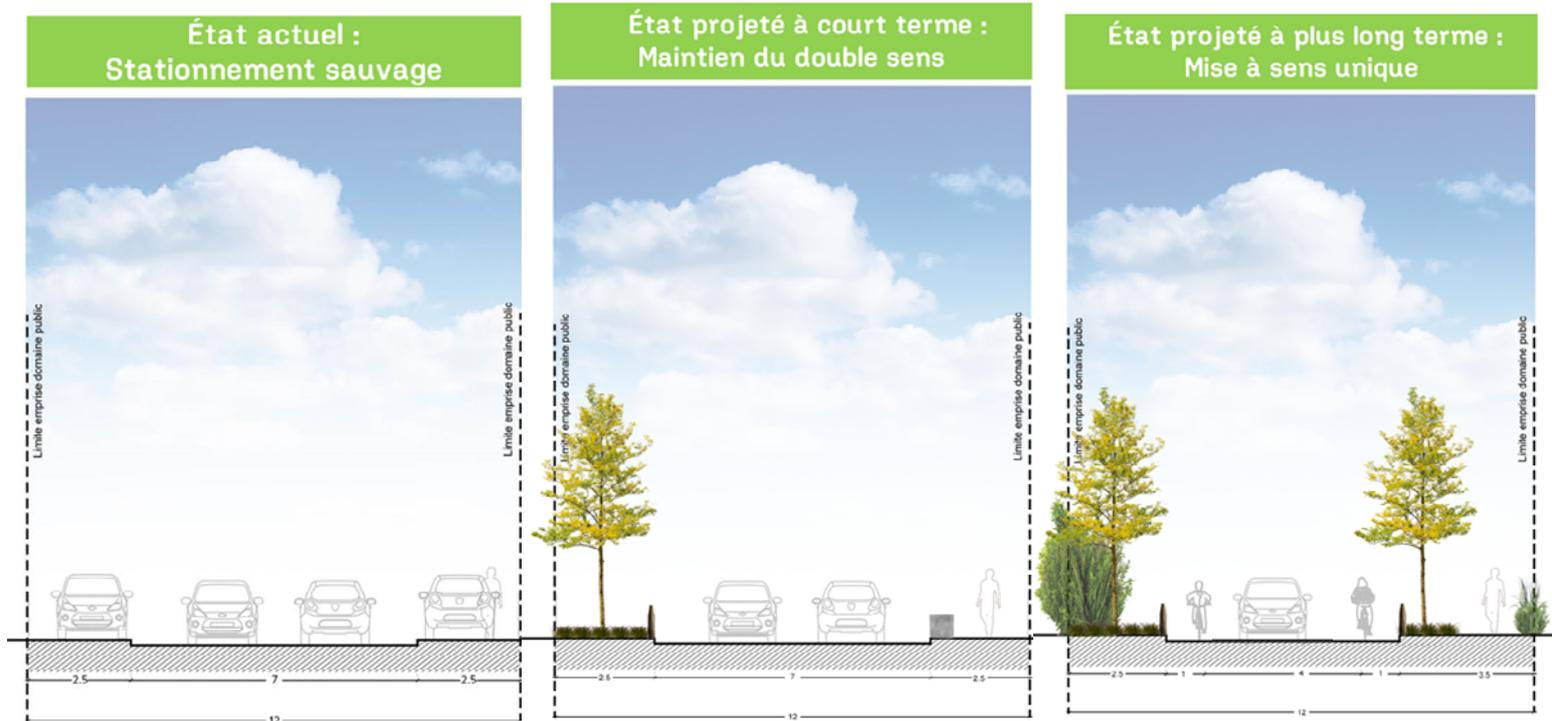
FOCUS SUR LA RUE HAROUN TAZIEFF

La rue Haroun Tazieff sera traitée en deux temps :

› Court terme : suppression du stationnement sauvage, affectation d'un trottoir pour la végétalisation et affectation de l'autre trottoir aux mobilités piétonnes ;



› Plus long terme : mise en sens unique et amplification des modes actifs et de la végétalisation.

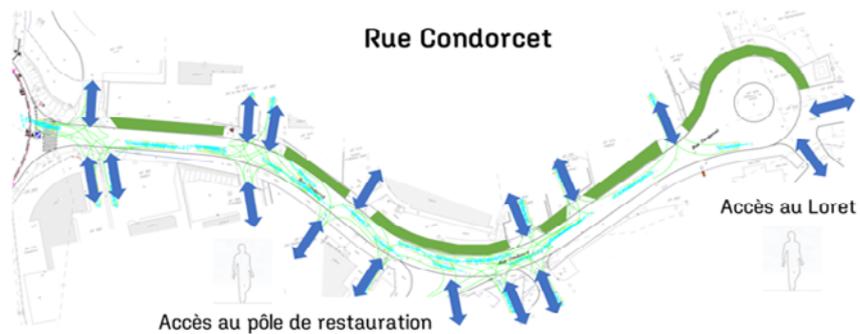


FOCUS SUR LA RUE CONDORCET

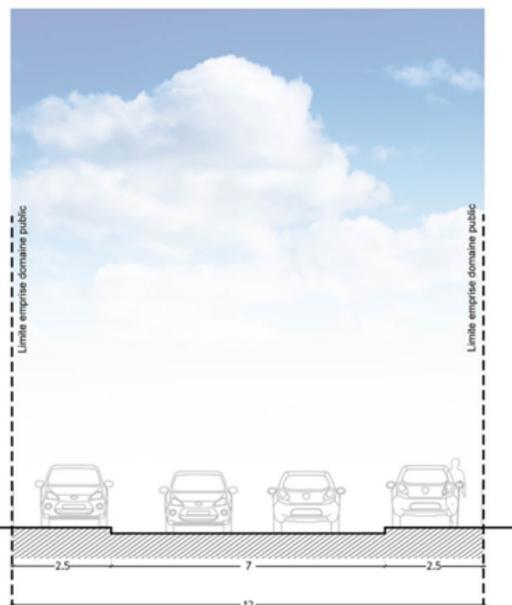
Sur la rue Condorcet, le principe est le suivant :

- › Suppression du stationnement sauvage ;
- › Affectation d'un trottoir pour la végétalisation ;
- › Affectation de l'autre trottoir aux mobilités piétonnes.

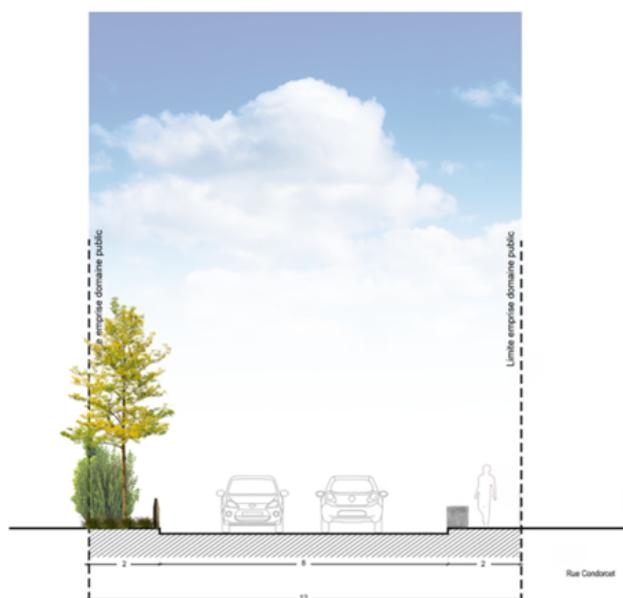
Il s'agit d'une action de court terme pour un maximum d'impacts à moindre coût.



État actuel :
Stationnement sauvage



État projeté à court terme :
Double sens

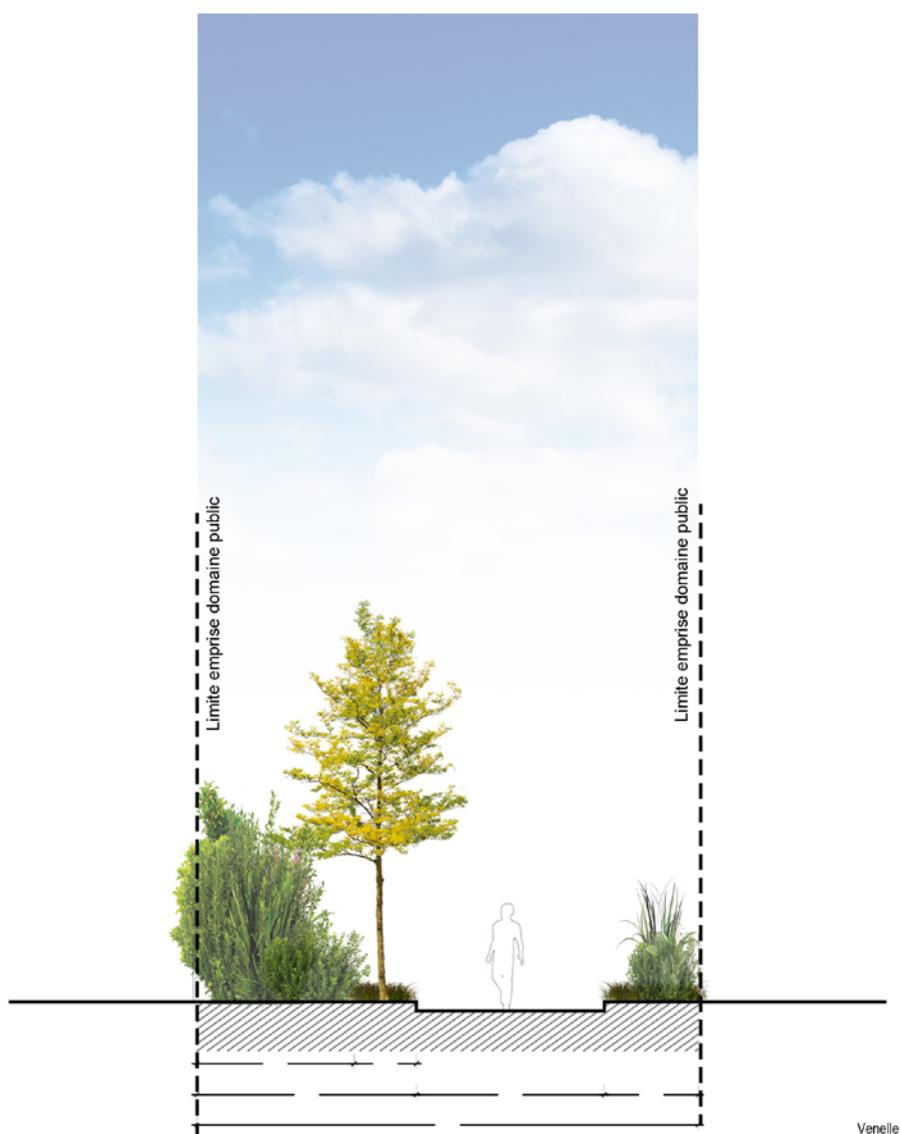


STRATÉGIE D'INTERVENTION SUR LES VENELLES

PRINCIPES D'INTERVENTION

Un maillage complémentaire pour les modes doux est également proposé à travers des venelles plantées se connectant au Loret et à l'espace public majeur du NPNRU. Il s'agira d'opter pour un aménagement frugal, en cohérence avec les aménagements de voirie.

FOCUS SUR LA SENTE CONNECTANT LA RUE HAROUN TAZIEFF À LA RUE DU 8 MAI 1945



PRÉ-CHIFFRAGE DES INTERVENTIONS SUR LES ESPACES PUBLICS STRATÉGIQUES

RUE HAROUN TAZIEFF À COURT TERME

Plantation de 30 arbres : 20 000€

Marquage au sol (x2) : 2 000€

RUE HAROUN TAZIEFF À PLUS LONG TERME

Plantation de 30 arbres : 20 000€

Plantation basse et ganivelle : 7 000€

Blocs béton bancs : 17 000€

RUE CONDORCET À COURT TERME

Plantation de 40 arbres : 24 000€

Plantation basse et ganivelle : 10 000€

Blocs béton bancs : 25 000€

VENELLE À PLUS LONG TERME

Voirie : 25 000€

Plantation de 20 arbres et 180ml de haie vive :
12 000€

OUTILS ET DISPOSITIFS SUPPORTS

La « seconde peau des parcs » portée par le GPV Rive Droite intègre la connexion de Jean Zay au Loret, en complément des allées menant au parc Palmer, prévues dans le NPNRU et à l'espace public majeur du NPNRU.

Une enveloppe de 1 million d'euros a été fléchée par Véolia pour l'amélioration du cadre de vie à proximité de l'unité de valorisation des ordures ménagères de la Marègue. Cette enveloppe est à l'origine d'une étude de requalification d'espaces publics piloté par le Pôle Territorial Rive Droite de Bordeaux Métropole dont fait partie la rue Cocteau. Cette étude doit être mise en cohérence de la stratégie d'intervention dans la ZAE. Il s'agit de trouver un vocabulaire permettant la qualité des usages avec davantage de modestie. L'approche doit être frugale.

Bordeaux Métropole a par ailleurs lancé « 1 Million d'arbres », ce dispositif peut être support pour la végétalisation des espaces publics. L'arbre est en effet structurel dans le renouvellement de la zone.

Des pistes de financements au niveau de l'Agence de l'Eau Adour Garonne sont également envisagées.

Le contrat de culture, qui consiste à passer commande dès le début du projet au pépiniériste, est une opération « séduction » pour la population, il permet d'offrir une visibilité le temps du projet, en plus de garantir la disponibilité et de baisser les coûts.

PLAN DE VÉGÉTALISATION DES PARCELLES PRIVÉES

PRINCIPES D'INTERVENTION

Comment accompagner le privé pour végétaliser les parcelles et les façades ? Les plantations sur les espaces privés et le déploiement des grimpances sur le bâti participent aux objectifs de végétalisation et du paysage au sein de la ZAE.

OUTILS ET DISPOSITIFS SUPPORTS

L'occupant est rarement le propriétaire. Il est nécessaire de mettre en place une structure porteuse.

Plusieurs pistes de réflexion ont été envisagées :

- Le club d'entreprises
- Le Mécénat pour défiscaliser en partie
- Une fondation pour les quartiers Rive Droite
- Une copropriété paysagère pouvant être portée par la Métropole : on pourrait imaginer que les propriétaires portent l'aménagement paysager de leur parcelle privée (selon une charte) mais que l'entretien de ces espaces qui profitent à l'espace public soit supporté par les services de Bordeaux Métropole

Concernant le financement, la collectivité pourrait abonder 1€ pour 1€ investi. Le dispositif 1 million d'arbres pourrait également être mobilisé.

RÉFÉRENCES :

La Région PACA a créé en 2014 des fiches actions Eco-Zones à destination des gestionnaires, aménageurs et entreprises des ZAE. Elles proposent des pistes pour qualifier les espaces extérieurs des entreprises.

Les principes d'aménagement sont accompagnés d'un coût estimé de l'aménagement et de l'entretien.

Ce type de document permet d'accompagner les privés volontaires, pour les guider vers les bonnes pratiques (une haie végétalisée en invasives ou en mono-espèces est un

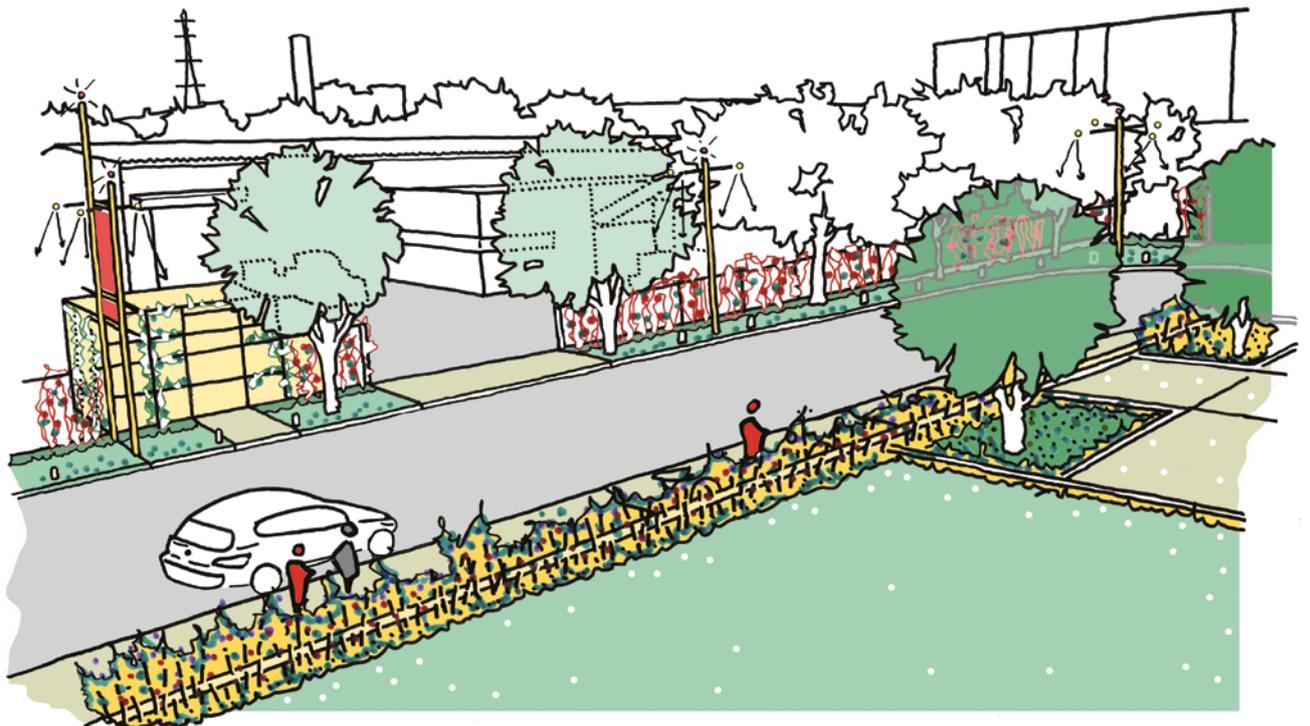
investissement raté).

http://www.territoires-durables-paca.org/files/20120316_FichesEcozones.pdf

ECO-ZONES
Initiative



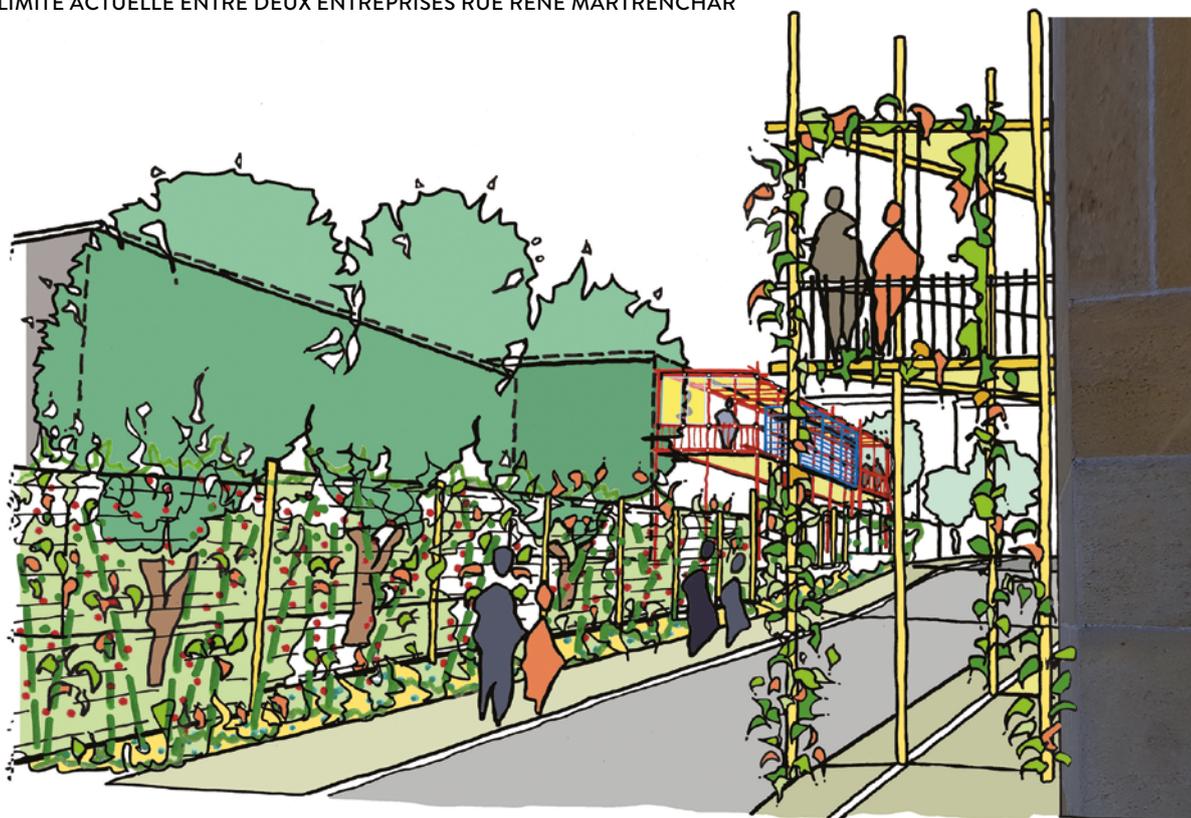
VUE ACTUELLE DU 1ER ÉTAGE DU BÂTIMENT BAOBAG



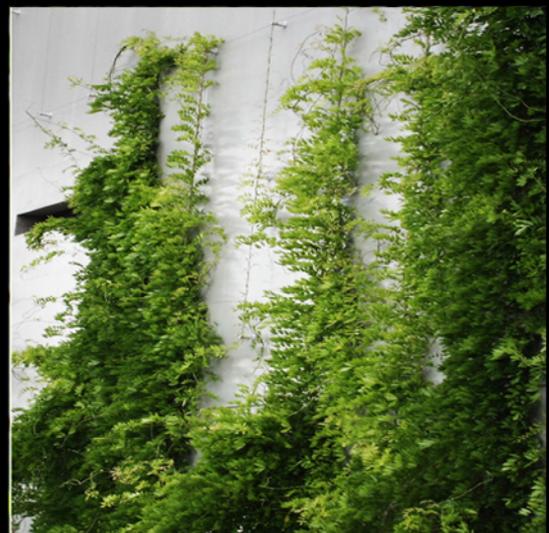
QUELLE VUE DU TRAVAIL DANS LA ZAE ?



LIMITE ACTUELLE ENTRE DEUX ENTREPRISES RUE RENÉ MARTRENCHAR



LIMITE PROJET ENTRE DEUX ENTREPRISES RUE RENÉ MARTRENCHAR



FAÇADES VÉGÉTALES / UNE DIVERSITÉ DE SYSTÈMES

3] CAHIER PRESCRIPTIONS ÉVOLUTION DU BÂTI

CHARTRE OPÉRATEUR

Si l'on souhaite un changement dans la ZAE, il faut précéder les évolutions réglementaires de la zone dans une perspective d'urbanisme négocié (les opérateurs) et partagé (implication des entreprises occupantes).

Fédérer tous les acteurs du projet autour du même socle de fondements vertueux identifiables, innovants et réalistes.

La ZAE ne gagnera en qualité et performance que dans la mesure où tous les acteurs acceptent de suivre une démarche simple mais innovante. Nous proposons un engagement autour d'objectifs communs et de règle du jeu, sans attendre la contrainte d'un règlement. Nous souhaitons construire un cadre pour «faire ensemble».

Les 7 valeurs fédératrices :

- **L'engagement climatique**
- **La sobriété & l'autosuffisance énergétique**
- **Le souci de la nature**
- **Les usages**
- **Le partage**
- **L'altérité**
- **L'innovation collective**
- **L'économie, la frugalité, le réemploi et le pragmatisme**

Le « socle commun » est la déclinaison opérationnelle du manifeste à l'échelle du projet immobilier. Il s'applique à l'ensemble des opérations dans le périmètre de la ZAE Jean Zay et constitue l'exigence minimale attendue pour

que les ambitions du projet d'ensemble soit portée à son niveau et à la hauteur de ses capacités par chaque acteur de la transformation de la ville.

À L'ÉCHELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- **Les sols** : Décrouter un maximum et prévoir des sols drainants mixtes simples pour tous les aménagements publics et privés avec des végétaux sans entretien.

- **Le paysage comme source effective d'îlots de fraîcheur** : Chaque projet devra intégrer le thème de l'arbre et de l'eau comme axe fondateur pour créer un paysage source de fraîcheur (confort thermique) et de bien-être (confort d'usage). Les plantations se feront dans des mélanges de terre-pierre économiques avec une ingénierie horticole effective avec de grandes densités sous forme de micro-pépinières. Le but sera de planter un maximum de baliveaux très peu coûteux sous forme de réseaux de futurs arbres permettant de créer des micro-zones de fraîcheur. Les noues seront très utiles à ce titre.

- **Actions concrètes au niveau de la biodiversité** : Le paysagiste pourra conjointement travailler avec une ingénierie horticole et être force de propositions simples mais documentées avec des références et des résultats effectifs. Le but est d'identifier le site à travers ces actions basiques en continu au niveau de tous les projets. Le but sera aussi de privilégier un habitat favorable afin de loger certaines espèces avides de moustiques.

- **Les innovations urbaines, paysagères et architecturales** : L'enjeu est d'associer des acteurs économiques dans l'innovation urbaine, paysagère et architecturale. En urbanisme et paysage, cela peut se traduire par des réflexions sur les processus de renaturation des sols, de désimperméabilisation et de croisement de regard avec des artistes sur comment investir l'espace public, en questionnant les usages. En architecture, cela peut se traduire dans les procédés constructifs, les matériaux, les systèmes de ventilation ou la mise en valeur de nouvelles esthétiques.

À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE

- **Les sols** : Nécessité de déminéraliser et de mettre en œuvre des sols drainants pérennes pour les zones latérales de stationnement avec des fossés/noues végétalisées.

- **Les parcours** : Traitement homogène mais simple des parcours avec balisage sécurisant

- **Le paysage comme source effective d'îlots de fraîcheur** : En usant d'un certain bon sens, sans excès de recours à des technologies sophistiquées, chaque projet mettra en place un système de récupération des eaux de toitures, noues, tables bassins dans la partie collective ou autres solutions positionnées aux bons emplacements en fonction des courants d'air d'été. Le paysage de chaque parcelle sera conçu en toute cohérence afin d'optimiser les vents dominants d'été et la réduction des apports thermiques d'été.

À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT

- **Les espaces couverts intermédiaires** : La notion de préau, d'avancée de toiture, d'auvent sera décrite de façon à réduire les apports thermiques Est/Sud et Ouest de façon à protéger les usagers et

priorité est donnée au « confort ressenti », au besoin avec des moyens basiques très économiques, sans maintenance excessive. Dans le cas de préaux, on pourra identifier une mixité d'usages, y compris celui tout simple de se protéger ensemble de la pluie et du soleil. Ces espaces intermédiaires seront valorisés par un éclairage basique au besoin photovoltaïque ou public.

- **Le bâti conçu à partir des vents dominants, du soleil et de l'eau** : Chaque bâtiment, chaque aménagement extérieur devra nécessairement être conçu afin de privilégier la circulation des vents dominants d'été, de se protéger des courants d'air d'hiver. Ceci n'impose en aucun cas une complexité de conception mais plutôt l'inverse.

Chaque bâtiment, chaque aménagement extérieur devra nécessairement être conçu afin de réduire au maximum les apports thermiques Est / Sud et Ouest avec des dispositifs simplifiés au niveau des accès et des espaces partagés communs. On tentera autant que possible de se passer de la climatisation. Le rafraîchissement sera acceptable dans les salles de réunion. Le fait de concevoir en ventilation naturelle impose seulement d'avoir le maximum d'espaces traversants (au besoin sur des patios) et des ouvrants manuels face et opposés aux vents dominants d'été. Le night cooling et l'attention portée à la protection solaire des façades les plus exposées seront déterminants.

Chaque projet devra aussi intégrer le thème de l'eau avec récupération des eaux de toitures, noues, tables bassins dans la partie collective ou autres solutions positionnées aux bons emplacements en fonction des courants d'air d'été.

La Qualité d'Air Intérieur est également un bel objectif à se fixer.

- **Le paysage comme source effective d'îlots de fraîcheur :**

Il sera demandé de :

- dessiner les projets en lien avec la nature avec une contrainte de ventilation naturelle
- intégrer un maximum d'ombre végétale et de réduction des apports thermiques en façades Est/Sud et Ouest
- privilégier les toitures blanches ou en sedum pouvant être mixées avec du photovoltaïque

Les supports simples de végétaux grimpants seront préconisés. Les façades des bâtiments pourront être traitées de façon différenciée afin de privilégier la vision depuis l'espace public et de simplifier au maximum les façades peu visibles, au besoin avec des logiques semi-industrielles.

STRATÉGIE DE MIXITÉ

Nous avons pu voir dans les scénarios de mixité de la ZAE que le zoning artisanat/tertiaire créerait des inégalités spatialement sur les propriétaires fonciers. De même, sans action publique, l'artisanat est peu à peu chassé de la ZAE (moindre rentabilité des loyers, besoin des RDC pour stationnement...). La solution semble résider sur une contrainte, souple, d'intégration d'une part minimale d'artisanat dans chaque opération. Ainsi, la contrainte ne pèse pas seulement sur quelques propriétaires. Aussi, se posent les questions des critères à définir :

- L'artisanat doit être préservé là où il est déjà en place.
- Où la taille de l'opération ou de la parcelle dépasse une certaine taille lui permettant de conjuguer deux types de bâti (à définir selon le type d'activité mais cela est possible est réalisable dès 500m² de SP)
- Le tertiaire peut être utilisé pour amortir l'artisanat.

La mitoyenneté est privilégiée par rapport à la superposition. En effet, les contraintes et nuisances sont plus simples à gérer sur le plan

horizontal que vertical (les planchers sont plus difficiles à isoler que les murs extérieurs, de même pour les accès).

Le travail sur les faisabilités architecturales semble avoir trouvé une échelle qui fonctionne bien en mixant ateliers et tertiaire, avec la mutualisation des communs et du tirage d'air, servant de séparation et de mise à distance des deux activités également. Vu la taille des parcelles actuellement, un travail sur un remembrement des îlots est nécessaire au préalable.

Cette mixité programmatique implique de réfléchir à un nouveau zonage de PLU dans le cadre d'une révision.



DENSIFICATION ET MIXITÉ PROGRAMMATIQUE



FAÇADE COTÉ RUE - TERTIAIRE / TIRAGE D'AIR / ATELIERS

APPROCHE INDUSTRIELLE & MODULAIRE

Nous prônons une approche frugale, avec des bâtis simples, bien dessinés, un effort sur la pérennité des matériaux et non pas l'effet «wahou» de l'architecture. Pour cela, il faut se baser sur la conception industrielle, essence du lieu, et la limitation des coûts superflus.

Il s'agit ici d'apporter une signature, une identité, simple, où l'espace public et les bâtis se répondent avec la même modestie, en cohérence dans l'écriture : matériaux de qualité, place du végétal, utilisation de trames induites par les matériaux et le processus constructif pour réduire les coûts, sobriété au profit d'une intelligence constructive (approche bioclimatique, décor par le végétal ou la couleur/la matérialité).

Autre point, il est important de penser à la modularité des espaces. En effet, on l'a vu avec la crise sanitaire, les usages au travail peuvent évoluer rapidement : télétravail, mobilités

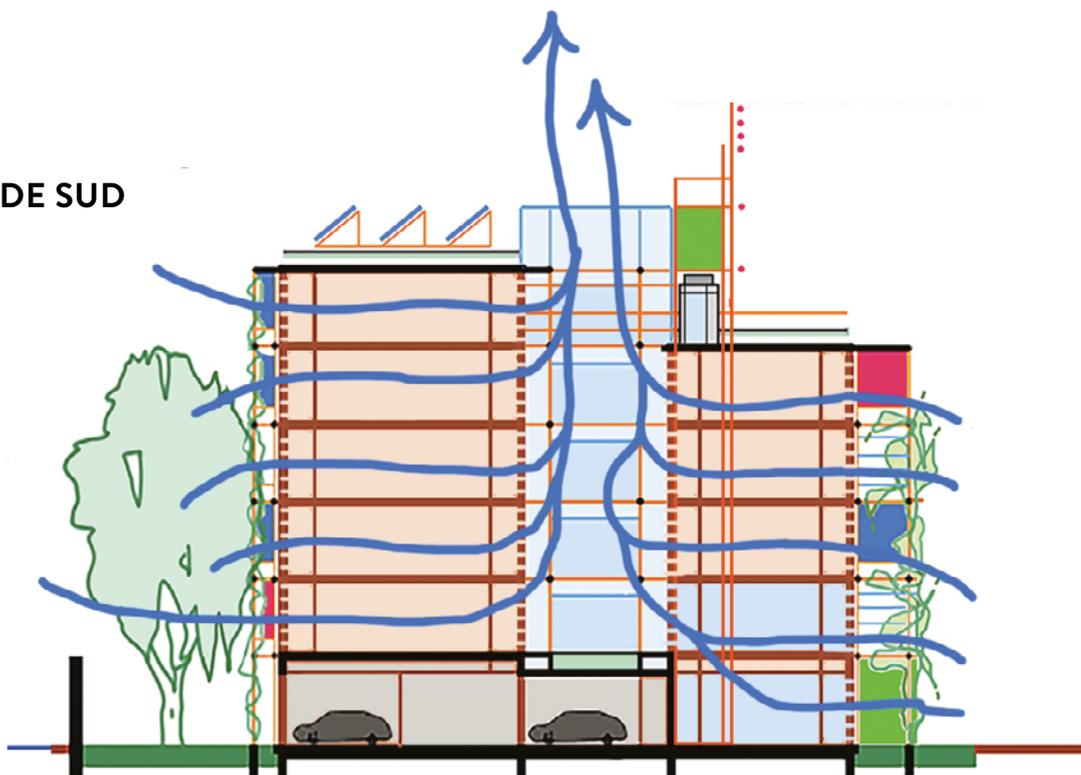
douces, nouveaux besoins (visioconférences...). Si l'on souhaite que le bâtiment résiste au temps, il devra pouvoir s'adapter à des usages et fonctions variées.

APPLICATION DES PRINCIPES DE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

Le bioclimatisme est une question de bon sens. Plutôt rattaché à la maison ou au logement, les locaux d'activité ne doivent pas se priver de ces apports gratuits et de cette intelligence face au site et aux éléments.

Se protéger du soleil, du froid, de la pluie, du vent et des fortes chaleurs mais aussi en tirer parti, notamment pour économiser / gagner en confort, doivent être les principes de conception des futurs bâtiments ou des réhabilitations.

FAÇADE SUD



PRINCIPE DE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE
Principe de locaux traversants régulés en ventilation naturelle
manuelle avec patio de tirage d'air

OBJECTIFS ET PRINCIPES DE VÉGÉTALISATION DES TOITURES ET DES FAÇADES

Le bâti peut participer à la végétalisation de la ZAE : toitures en sedum, grimpantes sur les façades...

Le sedum empêche le sol de geler en hiver, garantissant une bonne isolation thermique. En période de canicule ou de sécheresse, le sedum rejette de l'eau dans l'air en transpirant par évapotranspiration, participant ainsi à faire baisser les températures.

La végétalisation des façades peut être utilisée tant dans le cadre de la rénovation de façades, que pour de nouveaux bâtiments. Elle permet de créer des espaces verts. La végétalisation de façade dispose de vastes surfaces, souvent inexploitées, afin de rendre les villes plus vertes et d'avoir un effet positif sur le climat.

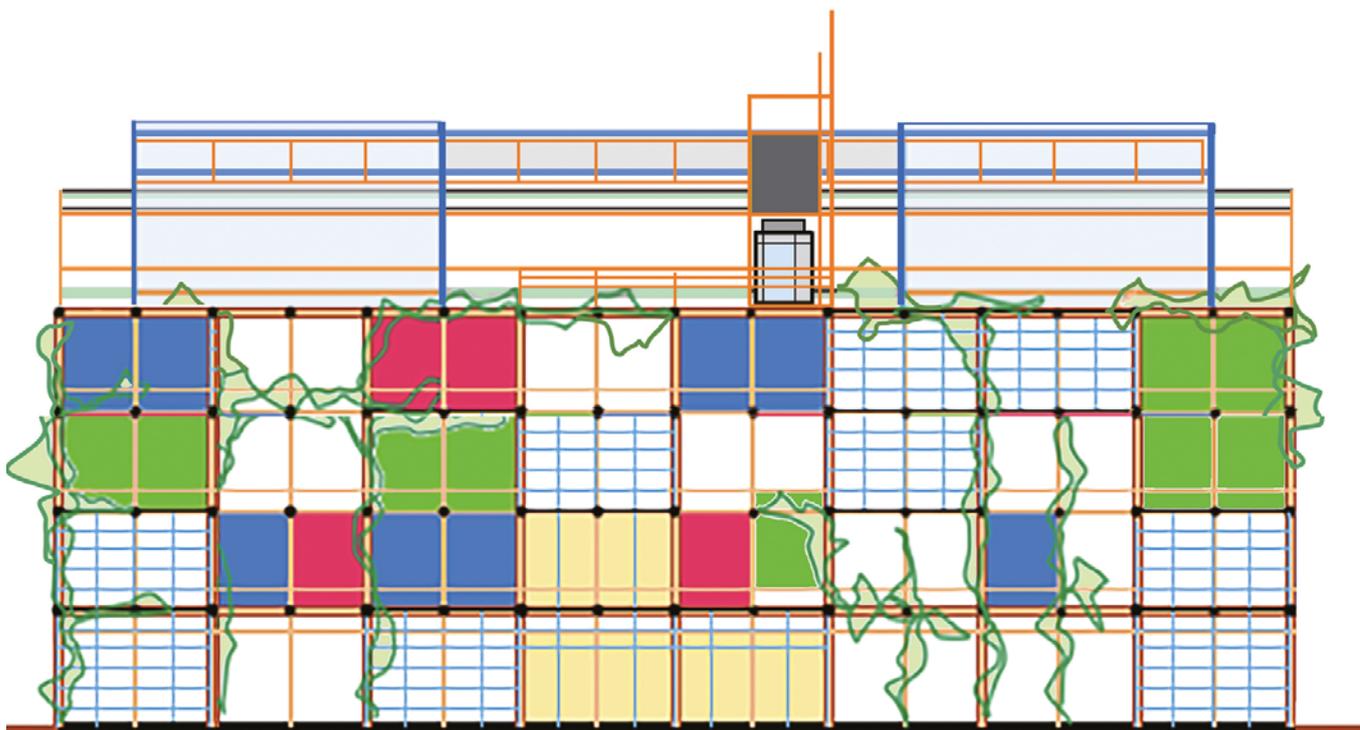
Elle permet aussi de réintroduire et de maintenir une biodiversité ordinaire en ville, en offrant un habitat naturel favorable à la faune, l'avifaune et les insectes, en protégeant les espèces végétales et animales indigènes, en leur offrant des milieux nourriciers et en permettant leur déplacement / leur migration

entre les surfaces végétalisées (corridors).

Elle permet d'améliorer la qualité de l'air (fixation du CO₂, des poussières et de certains métaux lourds) et de garantir la qualité de vie et le bien-être social : aspects psychologique, esthétique, acoustique, olfactif.

Elle permet aussi de réguler les échanges thermiques et de générer un abaissement de la température des façades en été, en limitant le rayonnement solaire et en assurant une isolation périphérique du bâti.

La végétalisation du bâti revêt également le rôle d'habit et d'identité de standing, à moindre coût. Elle peut mettre en évidence certaines zones ou au contraire les dissimuler.

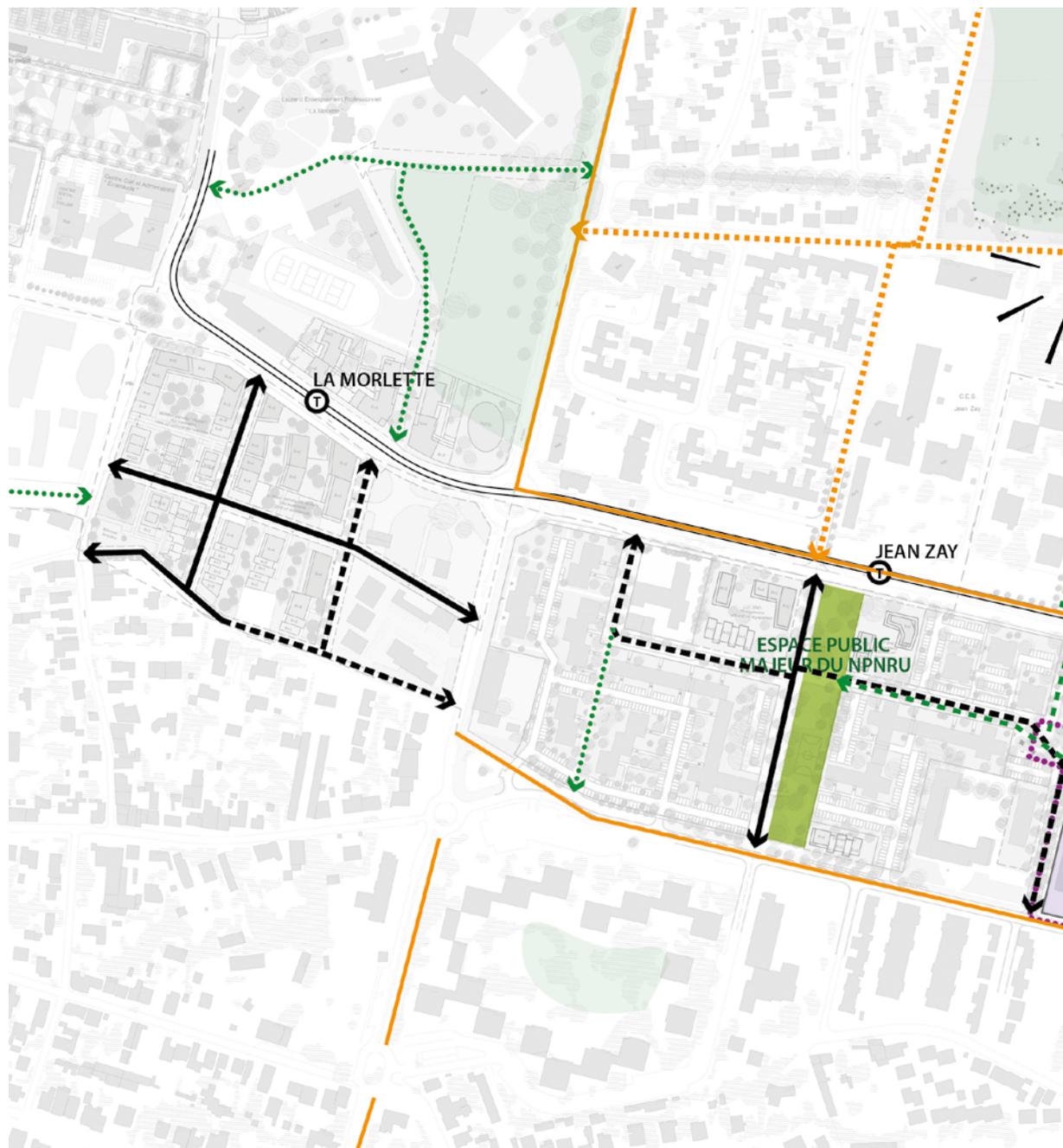


FAÇADE CAPABLE



LA FILATURE DE RONCHAMP, ZONE ÉCONOMIQUE DE QUALITÉ

4] SCHÉMA DIRECTEUR ET PHASAGE DES ACTIONS



 Périmètre Jean Zay

TRAMES VIAIRES ET PAYSAGÈRES

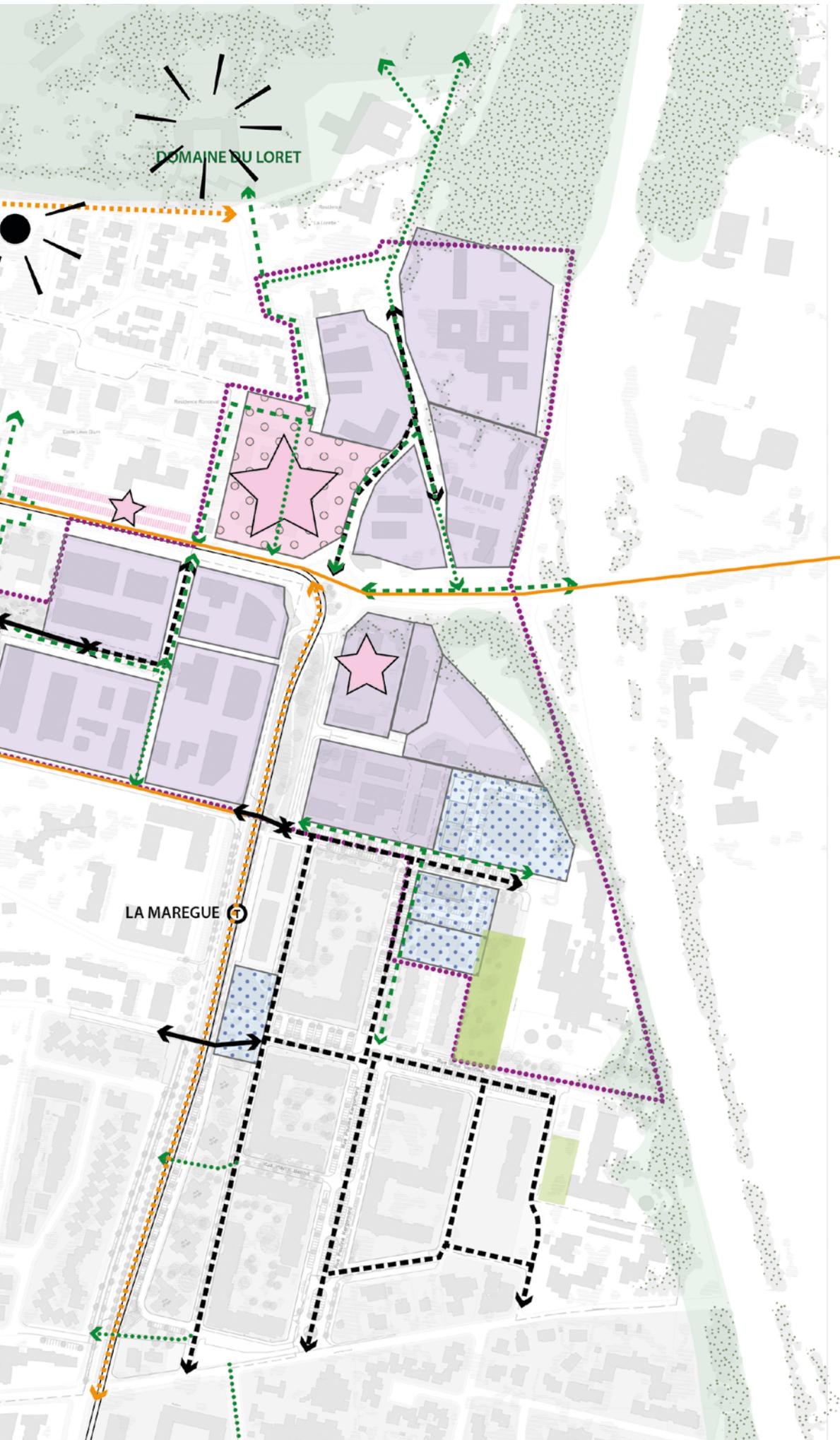
-  Réaménagement de voies carrossables
-  Création de voies carrossables
-  Réaménagement des voies piétonnes
-  Création de sentes piétonnes
-  Aménagements cyclables existants
-  Création d'aménagements cyclables
-  Création de places / jardins / squares

STATIONNEMENT

-  Stationnement possible avec macarons pour les entreprises
-  Ouvrage hybride stationnement/activités économiques

PLAN DES ILOTS

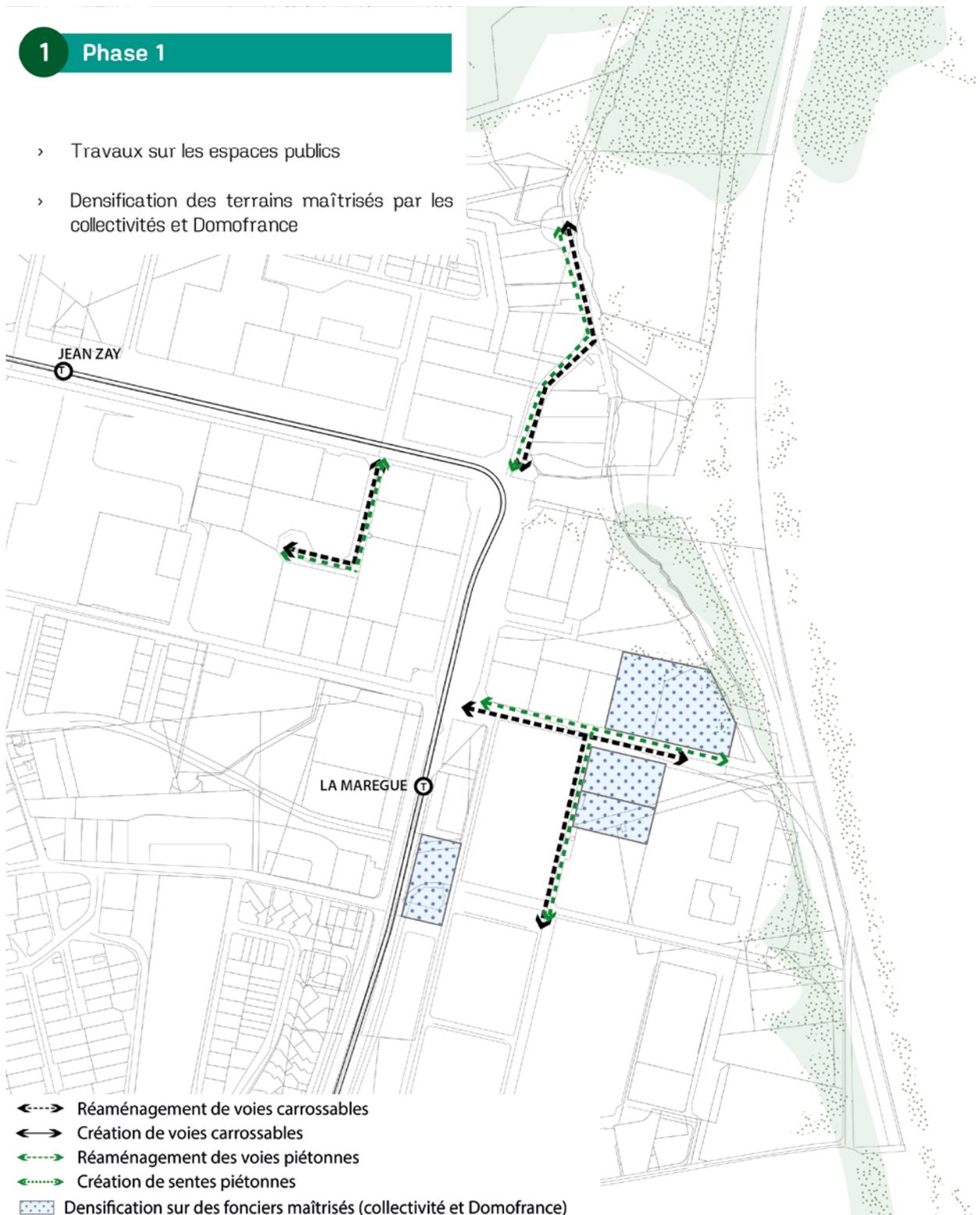
-  Densification sur des fonciers maîtrisés (collectivité et Domofrance)
-  Constitution d'un îlot cohérent pour le stationnement et l'activité économique
-  Constitution d'îlots cohérents pour la mixité économique



PHASE 1

1 Phase 1

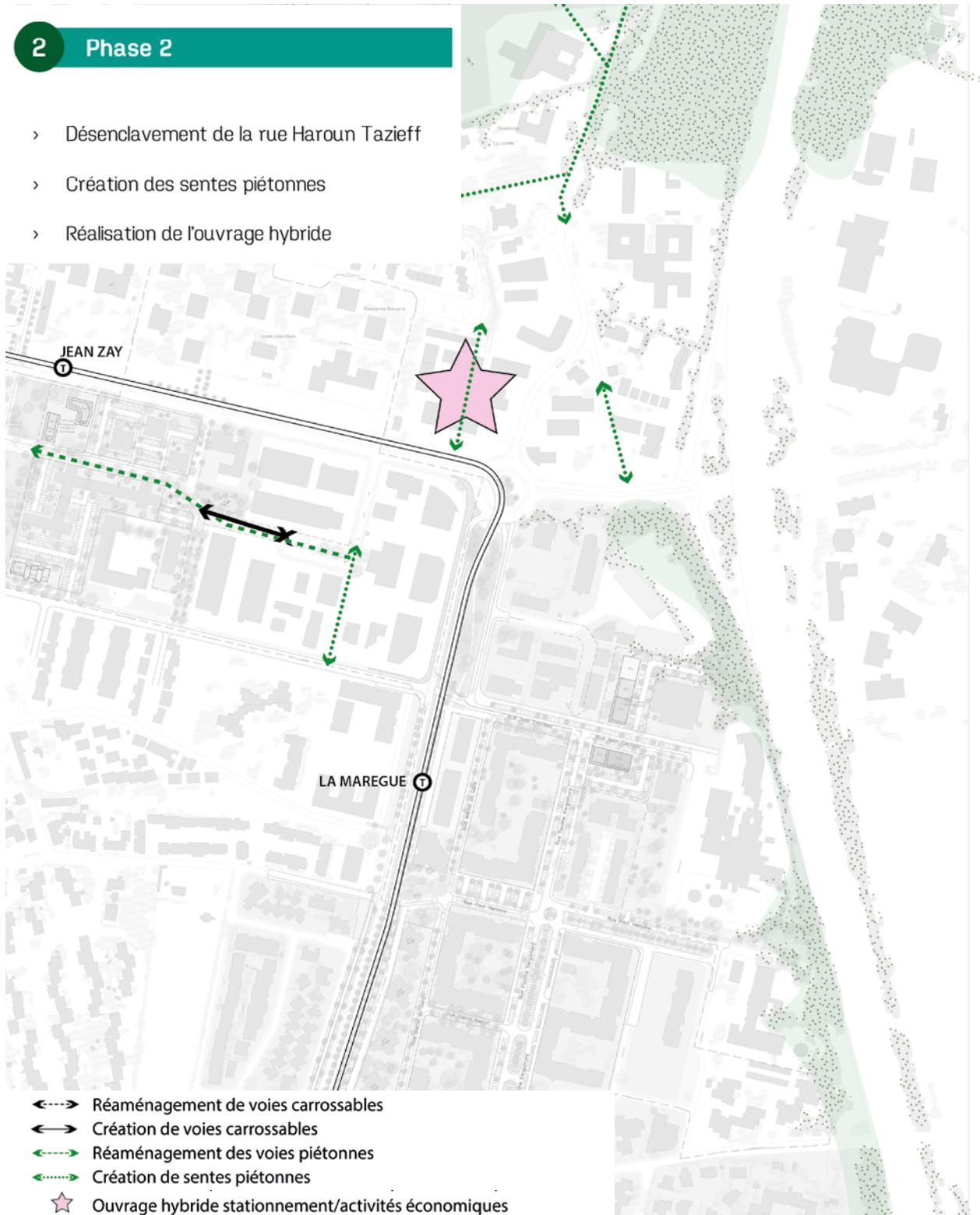
- › Travaux sur les espaces publics
- › Densification des terrains maîtrisés par les collectivités et Domofrance



PHASE 2

2 Phase 2

- > Désenclavement de la rue Haroun Tazieff
- > Création des sentes piétonnes
- > Réalisation de l'ouvrage hybride



CONCLUSION GÉNÉRALE : CRÉER L'IDENTITÉ DE LA ZONE D'ACTIVITÉS JEAN ZAY ET LA METTRE EN RELATION AVEC LES QUARTIERS HABITÉS ET LE DOMAINE DU LORET

Les actions, que ce soit tant sur l'espace public que sur les parcelles privées, s'enrichissent l'une de l'autre. La ZAE a besoin d'une impulsion publique forte pour entamer sa transition. Il s'agit de trouver un langage adapté à la ZAE, avec une vision stable dans le temps, mais aussi adaptée aux évolutions (changement climatique, changement des usages...).

Le plan guide vise à créer l'identité de la zone d'activités Jean Zay et de la connecter à son environnement proche afin de lier la ville travaillée et la ville habitée.

Quatre leviers permettront de mettre en œuvre le plan guide de renouvellement urbain de la zone d'activités Jean Zay :

› Les actions sur les espaces publics à engager pour redonner la place aux mobilités actives et au végétal et ainsi, amorcer le changement dans la zone ;

› La maîtrise foncière à amplifier pour encourager la production de locaux vertueux adaptés aux activités économiques à des prix maîtrisés ;

› Le PLU à faire évoluer pour définir un nouveau zonage d'équilibre entre artisanat et tertiaire, matérialiser les sentes et renforcer les ambitions sur les espaces de pleine terre ;

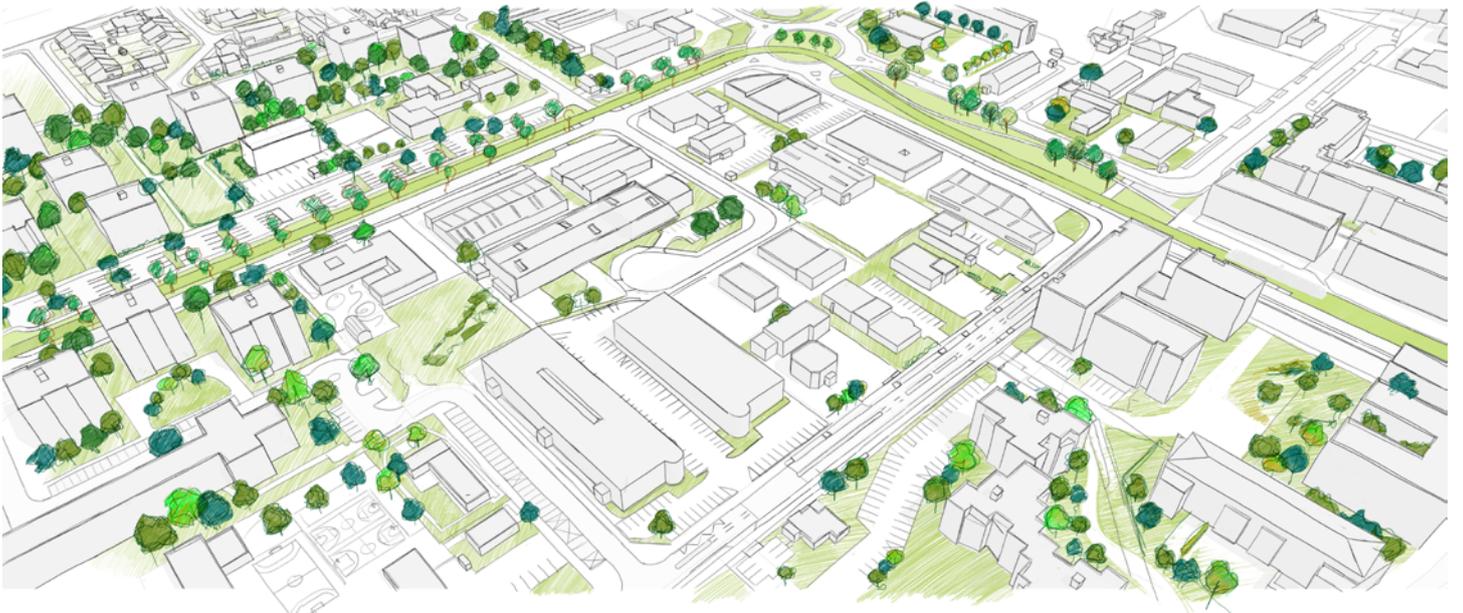
› La charte opérateur qui pourra s'appliquer en urbanisme négocié ou lors d'une vente pour fédérer tous les acteurs autour de mêmes ambitions.

En particulier, concernant le PLU, un nouveau zonage mais aussi une OAP spécifique à la zone d'activités Jean Zay pourront être prévus dans le cadre de la révision. A noter que la 11ème modification du PLU devrait permettre de changer la règle sur le recul minimal pour autoriser l'alignement.

La charte opérateur pourrait quant à elle être intégrée à la charte de qualité urbaine de Cenon.



VUE HAROUN TAZIEFF - ÉTAT DES LIEUX



VUE AÉRIENNE - ÉTAT DES LIEUX



VUE AÉRIENNE - PROJET



VUE HAROUN TAZIEFF - PROJET

