Grand Besançon Métropole

Comité de pilotage

Redynamisation de l'espace d'activités de Chalezeule - Thise

Lundi 4 novembre 2019

SOMMAIRE

1 – Tour de table des participants

2 – Objectifs de la réunion

3 – 1er état des lieux de la ZAE

4 – Synthèse et priorisation des enjeux

5 – Suites à donner

1. MEMBRES DU COMITÉ DE PILOTAGE

Pour Grand Besançon Métropole

- Jean-Louis Fousseret, Président
- Alain Blessemaille, Vice Président en charge du Développement Economique
- Bernard Gavignet, Conseiller Communautaire délégué aux ZAE
- Jean-Paul Michaud, Vice Président en charge de la voirie

- Alain Loriguet,Maire de Thise
- Christian Magnin Faysot, Maire de Chalezeule

Représentants des entreprises et des propriétaires

- Chantal Maire, Présidente du GE EST
- Jean-Paul Delaunay, représentant et gérant de plusieurs SCI, propriétaires de la ZAE
- Pascal Lhosmot, représentant et gérant de plusieurs SCI, propriétaires de la ZAE
- Laurie Bruel, gestionnaire du centre commercial et du Retail park Carrefour
- Sophie Bossong, directrice de l'hypermarché Carrefour.

2. OBJECTIFS DE LA RÉUNION

- **Obtenir un diagnostic partagé de la ZAE**

- **Déterminer les interventions prioritaires à mener (tant en terme de secteur que de thématiques)**

- **Pré-Identifier les partenaires possibles (Collectivités, propriétaires, entreprises)**

RAISONS DE L'ENGAGEMENT DE LA RÉFLEXION SUR LA REDYNAMISATION DE CETTE ZAE

Une situation en Entrée de Ville (effet vitrine du secteur Est) ;

Un secteur en mutation avec d'importants investissements publics réalisés depuis 10 ans (Aménagements routiers entrée Est, Arrivée du tram, aménagement de la ZAC des Marnières, Pépinière maraichère, SDIS…) ;

Un changement de vocation constaté (mutation de bâtiments situés sur les principaux axes vers des activités commerciales) ;

Apparition de nouveaux usages (développement des modes doux liés à la qualité de la desserte en transports en commun).

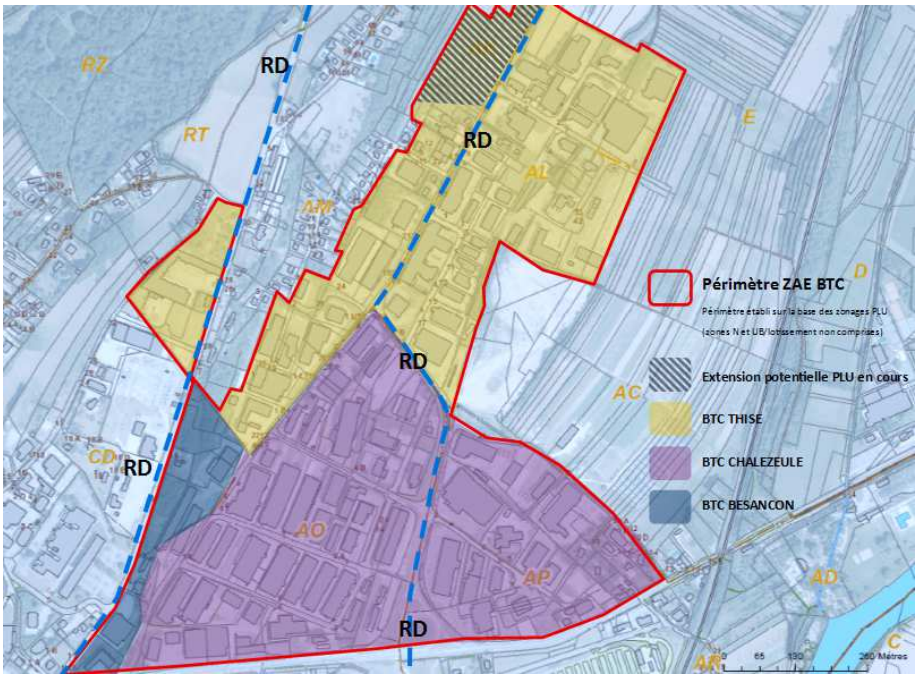
3. ETAT DES LIEUX DE LA ZAE

3.1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Surface totale = Env. 80ha

3 communes : Chalezeule, Thise et Besançon

Existence d'un Règlement Local de Publicité (RLP) approuvé par la commune de Chalezeule en 2014.



159 entreprises installées*

1512 salariés*

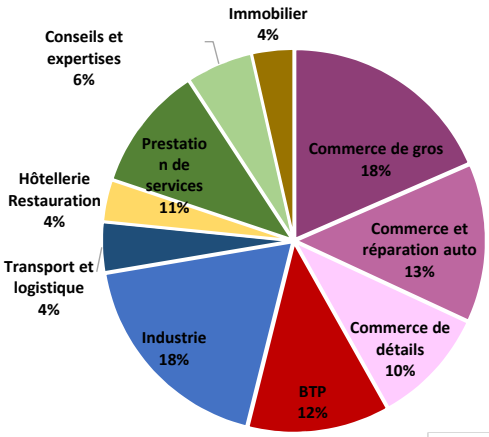
Une mixité du type d'activités présentes : commerces, commerces de gros, industries et services

Présence d'un groupement d'entreprises très actif : le GE-Est

* Source : CCI 25 – octobre 2017

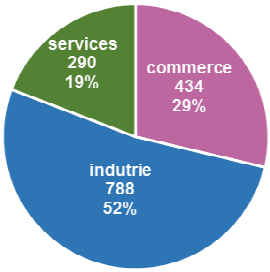
Les entreprises de BTC par type d'activité

Données DEEESC/CAGB



Nombre d'emplois

(données CCI octobre 2017)



↘ Une zone vieillissante

Pas ou peu d'aménagements publics

Nombreuses propriétés privées peu entretenues tant au niveau du bâti que des espaces libres (espaces verts, parkings…)

Niveau de qualité des espaces publics et privés assez hétérogènes en fonction des différents secteurs de la ZAE

Pas ou peu de délimitation physique et/ou visuelle des espaces publics et privés

RLP de la commune de Chalezeule peu respecté

Des niveaux de loyers plutôt faibles qui répondent aux besoins d'entreprises

Quelques services aux entreprises et aux salariés :

Offre de restauration existante mais peu développée
Présence d'une crèche intercommunale (ce n'est pas une crèche d'entreprises)

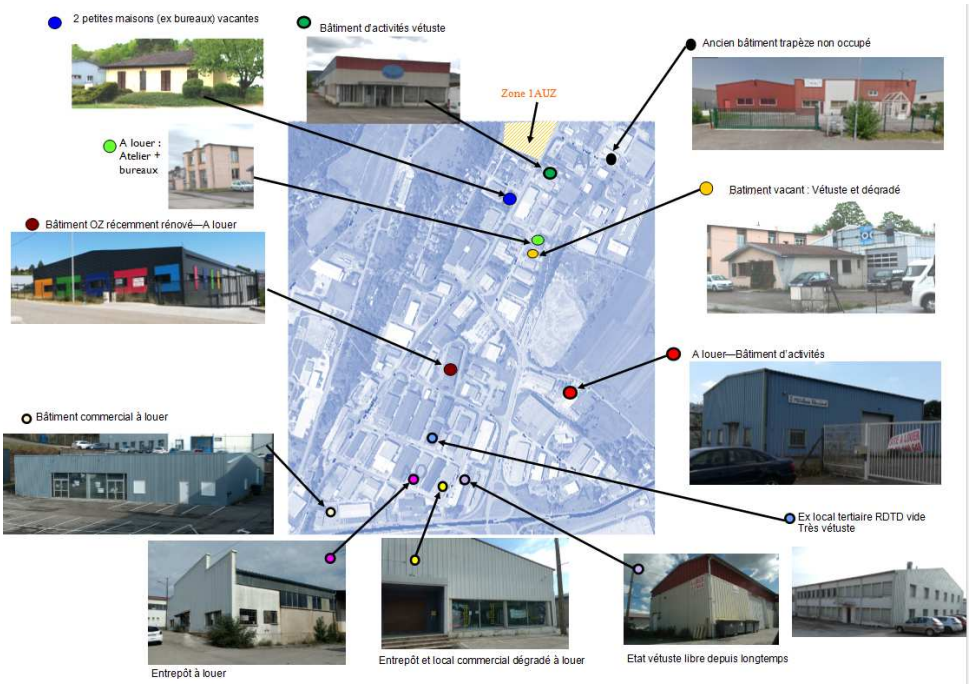
↘ Une zone dense

Peu de possibilité d'optimisation et de densification du foncier

Mais quelques bâtiments vacants et vieillissants à valoriser et à requalifier

Et un potentiel de densification et d'optimisation des bâtiments à étudier avec les propriétaires et occupants ?

Etat de la vacance immobilière fin 2018



3.2. ACCESSIBILITÉ DE LA ZAE

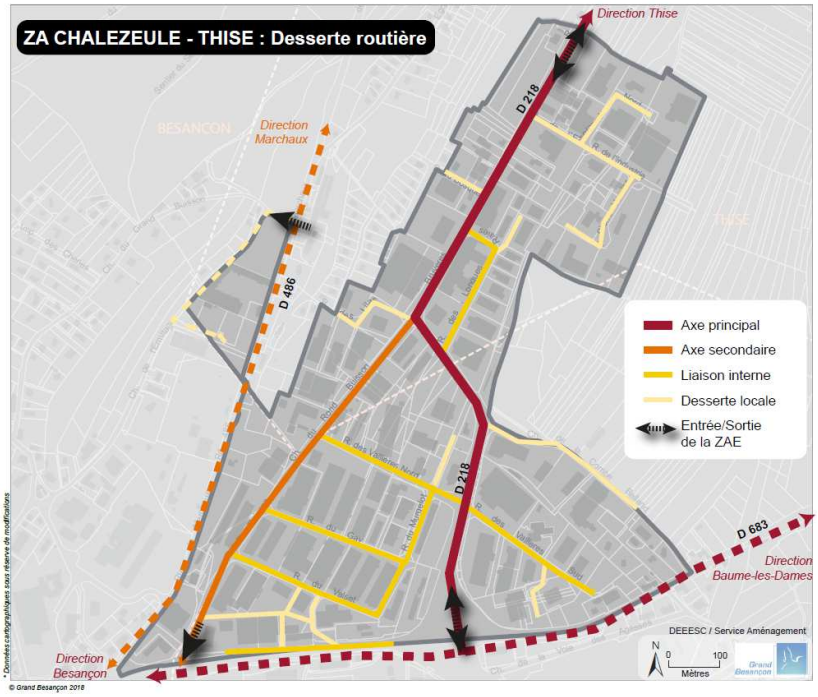
↘ Une desserte routière peu lisible

La ZA Chalezeule-Thise est structurée autour d'un axe principal la RD218.

Circulation peu lisible (marquage au sol obsolète, indications confuses) certaines rues ne sont pas accessibles directement depuis la RD (rue du Gay) et présence de nombreuses impasses.

L'entrée principale depuis Besançon dans la ZA n'est pas directe et nécessite de sortir côté Marnières pour ensuite prendre la RD 218.

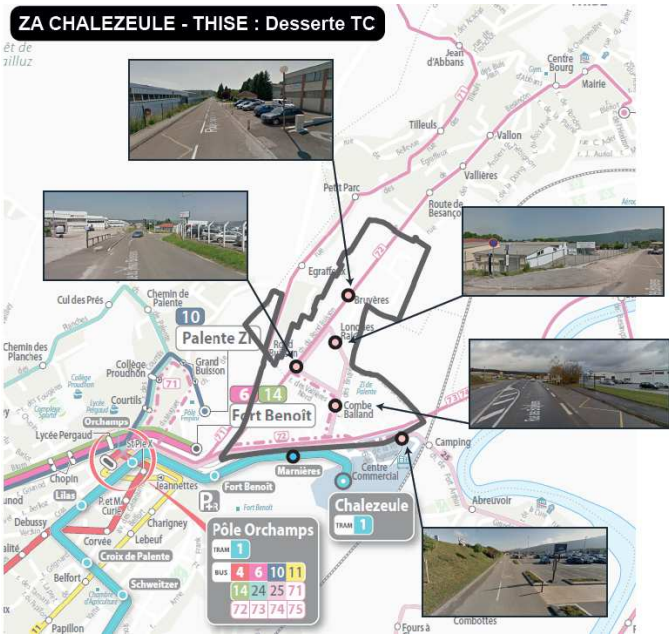
Présence de 2 sorties directes pour rejoindre Besançon.



Problématiques soulevées par les entreprises :
=> Manque d'entrée directe depuis Besançon (suppression de l'accès depuis le chemin du Rond Buisson)

↘ Une desserte en transports en commun de qualité

La zone est desservie par 1 ligne de Tram + 2 lignes de bus *(+ terminus des lignes 6 et 14 à proximité)*



[TRAM :]

-Très bon niveau de service

-Fréquentation : Arrêt Marnières : 2289 (= nb de montées à l'arrêt dans les 2 sens confondus : Mars 2018)

-Possibilité de stationnement vélo

-Problème de discontinuité des aménagements modes doux pour desservir la zone

[Lignes de bus]

Amplitude horaire intéressante (TAD souvent pour les horaires décalés tôt le matin et tard le soir)

1AR/heure en moyenne pour les 2 lignes principales

Fréquentation : Arrêt Rond Buisson : 430 , Arrêt Combe Balland : 224 (= nb de montées à l'arrêt dans les 2 sens confondus ; Mars 2018)

-Aménagements des points d'arrêts peu qualitatifs (poteau souvent d'un seul côté, pas de poubelle, ni de possibilité de s'assoir, 1 seul abri)

-Problème de discontinuité des aménagements modes doux pour desservir la zone (absence de traversées piétonnes, absence de trottoir,…)

Ligne	Destination	Amplitude horaire	Nombre services/jour	Circule le samedi
25 (ligne urbaine)	Pôle Orchamps <-> Bregille via CHALEZEULE	6h40 à 19h35	27 AR + 4 AR en TAD	Oui
72	Pôle Orchamps <-> THISE	7h15 à 19h35	29 AR + 3 AR en TAD	Oui
1 TRAM	CHU <-> CHALEZEULE	5h20 à 0h30	1 tram toutes les 12 minutes	Oui

↘ Une desserte modes doux insuffisante

La zone de BTC n'a pas été conçue pour les modes doux, or la qualité de la desserte TC amène des flux de modes doux et des aménagements sont nécessaires.

Piétons

Manque de cheminement piétons sur la partie dense de la zone – commune de CHALEZEULE (absence de trottoirs ou de cheminements sécurisés)

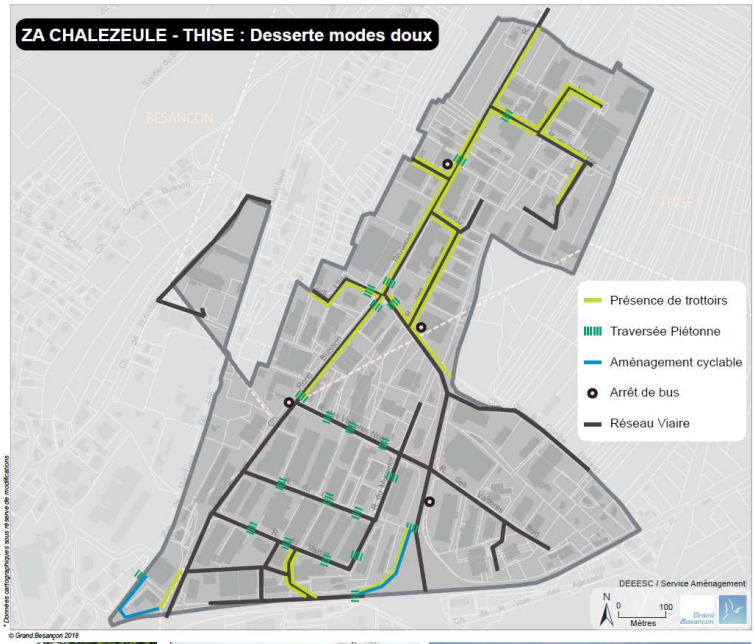
Cheminements piétons existants à revoir (pb largeur, manque d'entretien,…)

Peu de traversées piétonnes et traversées existantes non conformes (marquage effacé, absence de bateaux,…)

Cycles

Peu d'aménagements, manque de continuité / Mais existant de qualité

Peu de stationnement vélo observé dans les entreprises et/ou commerces mais tend à se développer



3.3. SIGNALISATION ET SIGNALÉTIQUE

↘ Signalisation routière

-Travail de signalisation réalisé en 2017 avec le développement de l'espace commercial de Chalezeule sur les noms et la signalisation d'accès à la zone :

-Nom global ZAE : Espace d'activités Chalezeule – Thise
-Partie commerciale (sud et nord RD 683) : Espace Commercial de Chalezeule
-Partie Mixte Nord : ZA Chalezeule - Thise

↘ Signalétique

-Présence d'un RIS obsolète et dégradé à l'entrée de la ZAE et qui renvoie à des panneaux de pré-enseignes non mis à jour (couleurs par secteurs)

- RIS conforme au RLP mais les panneaux de pré-enseignes non conformes à cette règlementation relative à la publicité.

-En plus, profusion de pré-enseignes malgré la présence d'un RLP sur la commune de Chalezeule.

Problématiques soulevées par les entreprises :
Contraintes liées au RLP qui interdit les pré-enseignes

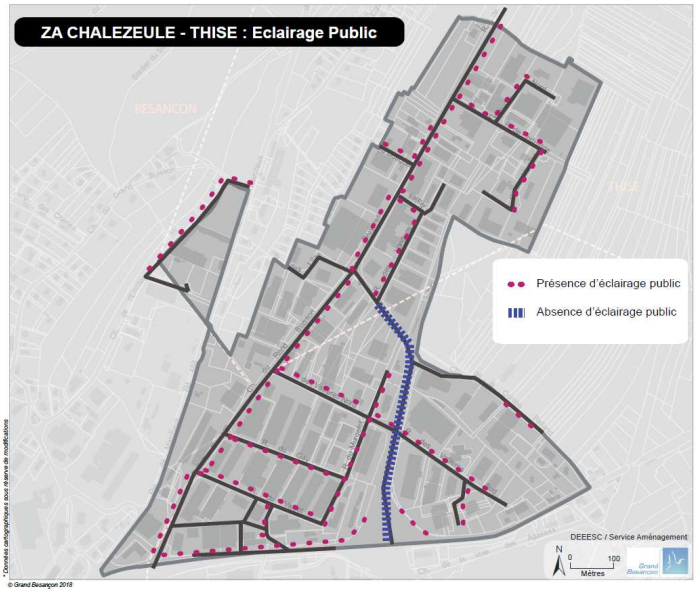
3.4. ÉCLAIRAGE PUBLIC

- ZAE bien équipée en éclairage public en dehors du sud de la RD 218

-Mais matériel disparate (en fonction de la commune, du gestionnaire de voirie) et en grande partie vieillissant (sans doute très consommateur d'énergie)

-Les communes de Thise et Chalezeule pratiquent toutes les deux l'extinction de l'éclairage public au milieu de la nuit.

- Donc pas d'éclairage sur la ZAE la nuit de minuit à 5h environ (sauf les jeudis, vendredis et samedis sur Chalezeule).



Problématiques soulevées par les entreprises :
=> Absence d'éclairage public dans le secteur de la boîte de nuit (mais pas d'éclairage privé du parking de cette structure…)

3.5. ETAT DES LIEUX PAR SECTEUR

↘ 6 secteurs géographiques identifiés

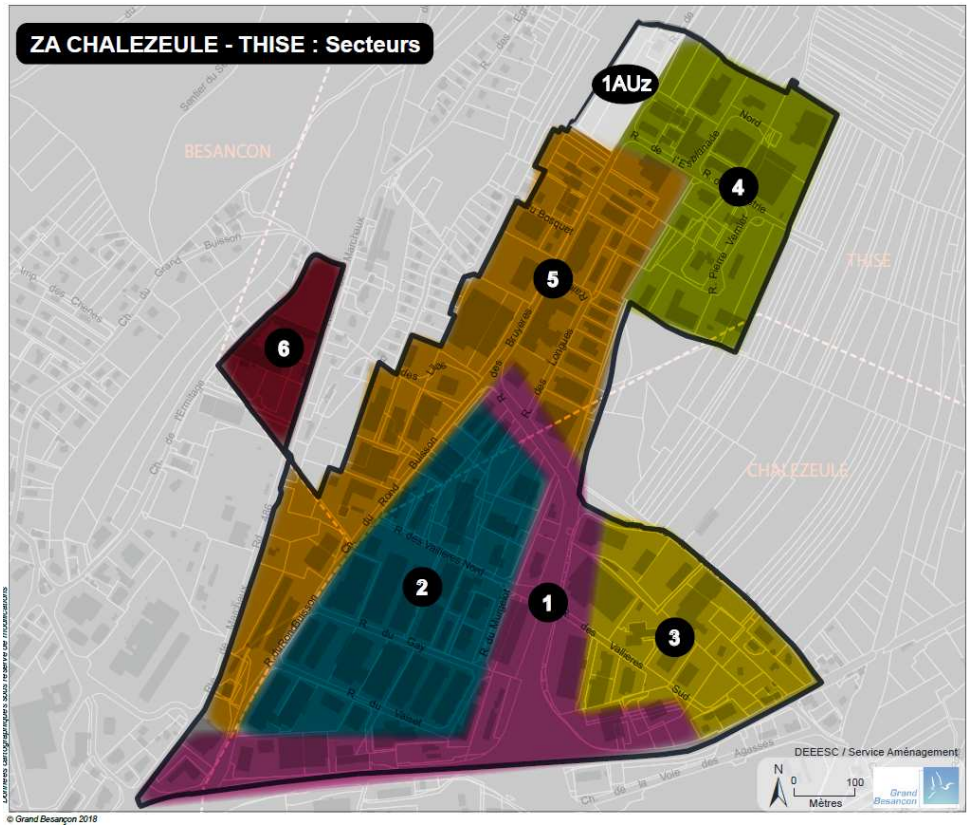
↘ Thématiques étudiées

-Aménagement urbain :

-Voirie, modes doux
-Stationnement
-Délimitation public/privé

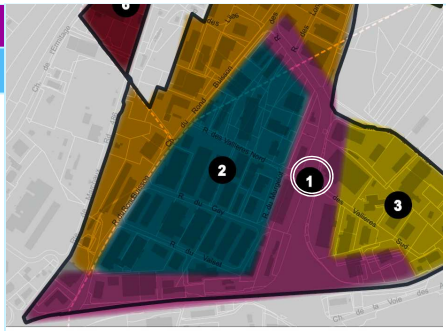
-Qualité des espaces :

-Espaces verts
-Propreté, entretien
-Architecture



SECTEUR 1

Aménagements urbains



Constat général :

- Secteur en complète mutation vers le commerce
- Bonne visibilité depuis la RD 683
- Accessibilité correcte car en vitrine
- Principal axe : RD 218
- Quelques aménagements modes doux existants mais à prolonger
- Attente du GE-Est : Aménagement du carrefour rues des Vallières (Nord et Sud) – RD 218

Voirie / Modes doux

- Caractère très routier de la rue principale
- Marquage effacé
- Manque d'aménagements modes doux (nbx piétons : Action, Lidl, resto du cœur)
- Nécessité de prolonger les modes doux existants
- Accès peu lisible des commerces le long de la RD 683

Stationnement

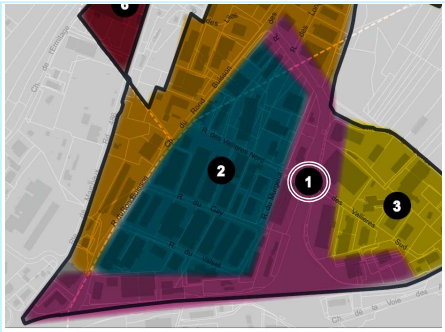
- Stationnement géré à la parcelle qui ne déborde pas sur l'espace public
- Pas de traitement paysager du stationnement privé
- Qq stationnements PMR aux abords des commerces mais pas d'autres places spécifiques (véhicules électriques, places non imperméabilisées…)

Délimitation public/privé

- Traitement des espaces publics partiels (travaux entrée Est le long de la RD 683)
- Pas de traitement des abords de voirie le long de la RD 218
- Pas de traitement des espaces privés
- Délimitation des espaces claire

SECTEUR 1

Qualité des espaces publics et privés



Constat général :

- Espaces publics à requalifier (notamment axe principal RD 218)
- Espaces privés bien délimités mais peu qualitatifs

Espaces verts

- Quelques espaces verts aménagés et arbres plantés dans le cadre des travaux de l'entrée Est
- Pas ou peu d'espaces verts sur parcelles privés

Propreté / entretien

- Pas de poubelles sur les espaces publics
- Quelques déchets constatés le long des voies ainsi que sur les parkings privés

Architecture

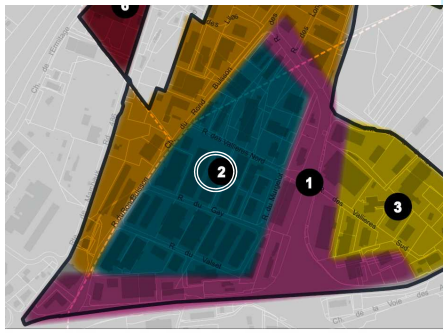
- Architecture des bâtiments minimalistes (boites à chaussures)
- La plupart des bâtiments ont été réhabilités ou requalifiés mais à minima et avec enseignes trop marquées (et non conformes au RLP)
- Un bâtiment commercial vacant le long de la RD 683 (mais peu visible)

SECTEUR 2

Aménagements urbains

Constat général :

- Secteur très dense à dominante industrielle
- Quelques mutations vers le commerce et le loisirs
- Des activités très variées qui se côtoient (industrie et activités de loisirs) plutôt bien mais avec parfois quelques heurs (notamment liés à la boite de nuit)
- Secteur sous tension au niveau du stationnement
- Absence de cheminement piéton et de délimitation des espaces public/privés



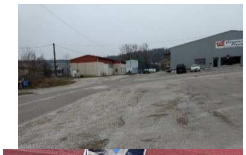
Voirie / Modes doux

- Etat de la voirie très moyen mais nécessité de prendre en compte la nature des flux (Nb important de poids lourds)
- Pas d'aménagement pour les modes doux

Stationnement

- Stationnements souvent anarchiques le long des voies publiques
- Des stationnements peu organisés à proximité des bâtiments
- Un petit espace privé à valoriser
- Globalement des parkings pas sécurisés et sécurisants

Délimitation public/privé



- Délimitation espaces publics et privés quasi inexistante ce qui induit des piétons et VL désorientés, peu sécurisés
- Des traversées de rues « privatisées » par quelques entreprises qui ont des locaux de part et d'autre

SECTEUR 2

Qualité des espaces publics et privés

Constat général :

- Des espaces publics mal délimités, peu entretenus et sous équipés
- Des espaces privés mal délimités et peu entretenus
- Image négative de la zone principalement liée à ce secteur dense, mal aménagé et peu entretenu

Espaces verts

- Pas d'espace vert sur le domaine public
- Un espace vert privé laissé à l'abandon

Propreté / entretien

- Entretien des espaces privés plutôt minimaliste et assez variables entre les entreprises

Architecture

- Quelques façades rénovées (souvent à minima)
- Mais encore nombreux bâtiments très dégradés qui génèrent une image négative de la zone

SECTEUR 3

Aménagements urbains

Constat général :

- Secteur assez dégradé
- Des activités tournées autour du stockage de matériaux
- Et des activités et services nouveaux : crèche, pépinière maraichère, caserne pompiers
- Fonctionnement routier peu lisible (voies sans issue)
- Pas d'aménagement de modes doux
- Présence de plusieurs habitations sur partie Sud

Voirie / Modes doux

- Voirie plutôt dégradée
- Pas d'aménagement modes doux

Stationnement

- Stationnement privé globalement bien organisé autour des bâtiments
- Pas de stationnement public
- Pas de stationnement sur voirie

Délimitation public/privé

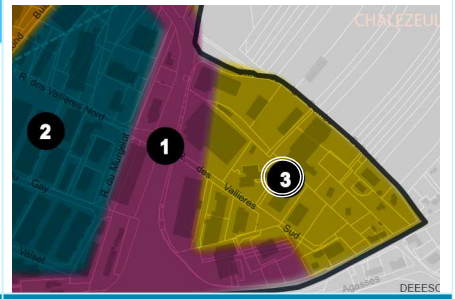
- Délimitation des espaces claire sur rue des vallières sud mais inexistantes dans les autres rues

SECTEUR 3

Qualité des espaces publics et privés

Constat général :

- Espaces publics et privés peu qualitatifs (manque d'entretien, d'aménagements et de délimitation)



Espaces verts

- Pas d'espaces verts sur le domaine public
- Des espaces verts plutôt entretenus dans la rue des vallières sud
- Un terrain « vague » à valoriser à côté du Lidl et un au sud du secteur

Propreté / entretien

- Voirie relativement propre
- Mais quelques arrières de magasin (lidl et resto du cœur) laissé à l'abandon (déchets sauvages déposés pendant les vacances?)

Architecture

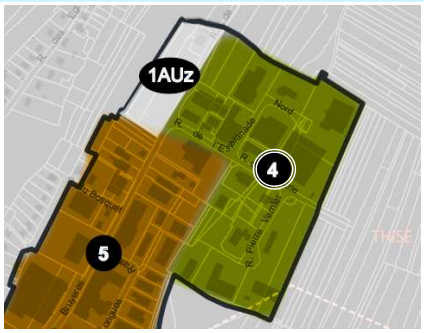
- Bâtiments assez vieillissants
- Présence de nombreux stockages de matériaux
- Une partie assez visible depuis la RD 683

SECTEUR 4

Aménagements urbains

Constat général :

- Secteur aménagé plus récemment avec une urbanisation organisée
- Secteur à dominante industrielle
- Présence d'aménagements modes doux (trottoirs + quelques traversées piétonnes)
- Secteur de qualité qui ne semble pas prioritaire dans la réflexion sur la requalification



Voirie / Modes doux

- Etat de la voirie assez satisfaisant
- Présence de trottoirs sur tout le secteur
- Mais trottoirs pas toujours règlementaires (largeur)

Stationnement

- Pas de stationnement public
- Stationnement globalement bien organisé autour des bâtiments

Délimitation public/privé

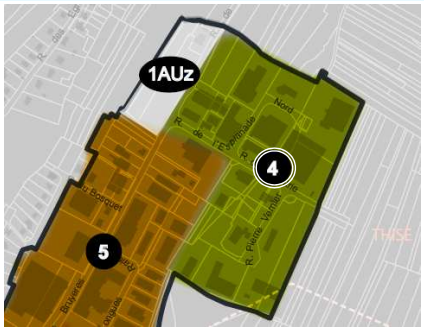
- Délimitation des espaces très claire

SECTEUR 4

Qualité des espaces publics et privés

Constat général :

- Espaces publics de qualité par rapport aux autres secteurs
- Espaces privés de qualité, bien entretenus
- Secteur de qualité qui n'est pas prioritaire dans la réflexion sur la requalification



Espaces verts

- Présences d'espaces verts privés de qualité sur toutes les parcelles
- Pas ou peu d'espaces verts publics

Propreté / entretien

- Espaces privés bien entretenus
- Et même mieux que les espaces publics

Architecture

- Présence de quelques bâtiments (voire partie de bâtiments) dégradés
- Mais globalement architecture récente et de qualité
- Problématiques publicité et enseignes identifiées sur qq bâtiments

SECTEUR 5

Aménagements urbains

Constat général :

- Secteur dans lequel se situe de nombreux commerces de gros et de garages auto
- Axe principal : RD 218 et rue du rond buisson avec sortie vers Besançon
- Secteur très impacté par la publicité et les enseignes
- Présences des lignes HT (et pylônes) qui ont un impact visuel élevé

Voirie / Modes doux

- Voirie plutôt dégradée
- Présence de trottoirs sur la quasi-totalité du secteur
- Mais trottoirs assez dégradés et souvent non règlementaires
- Marquage au sol effacé

Stationnement

- Pas de stationnement public
- Stationnement souvent anarchique sur propriétés privés et parfois sur domaine public

Délimitation public/privé

- Pas de délimitation des espaces sur la rue du rond buisson
- Délimitation plus visible sur reste du secteur

SECTEUR 5

Qualité des espaces publics et privés

Constat général :

- Secteur mal entretenu donnant une image négative
- Enseignes et publicités omniprésentes qui contribue à l'image dégradée du secteur

Espaces verts

- Peu d'espaces verts qui sont mal entretenus

Propreté / entretien

- Etat des trottoirs assez dégradé
- Déchets constatés sur les axes principaux

Architecture

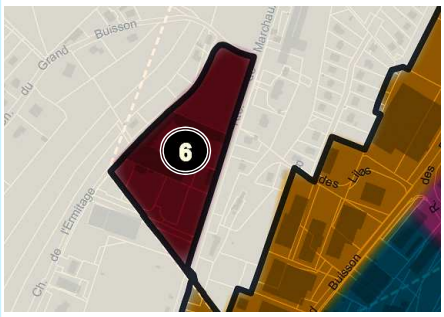
- Présence de nombreux bâtiments dégradés voire vétustes
- Quelques bâtiments rénovés mais qui ne respectent pas les règles de publicité
- Présence de quelques habitations dégradées mais toujours habitées

SECTEUR 6

Aménagements urbains

Constat général :

- Secteur isolé du reste de la zone, davantage connecté à la ZAE de Palente
- Secteur « bucolique » à proximité d'une zone agricole
- Secteur peu dense avec des parcelles vides et/ou sous-utilisées donc potentiel de densification à étudier



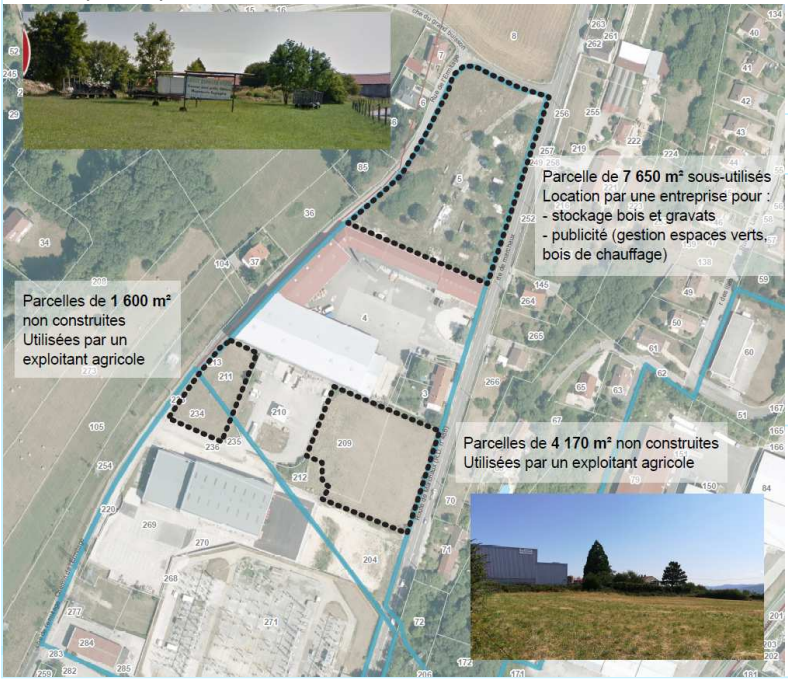
Voirie / Modes doux	Stationnement	Délimitation public/privé
- Accès en sens unique peu lisible - Aucune indication sur les entreprises présentes - Pas de cheminement pour les modes doux	- Pas de difficulté	- Difficile de délimiter les espaces publics et privés au sein du secteur

SECTEUR 6

Qualité des espaces publics et privés

Constat général :

- Pas d'espaces publics
- Espaces privés à densifier



En parallèle de la réflexion sur la requalification de la zone BTC, ce secteur devrait faire l'objet d'une étude approfondie sur les possibilités de densification et d'optimisation du foncier économique

4. ETAT DES LIEUX : SYNTHÈSE

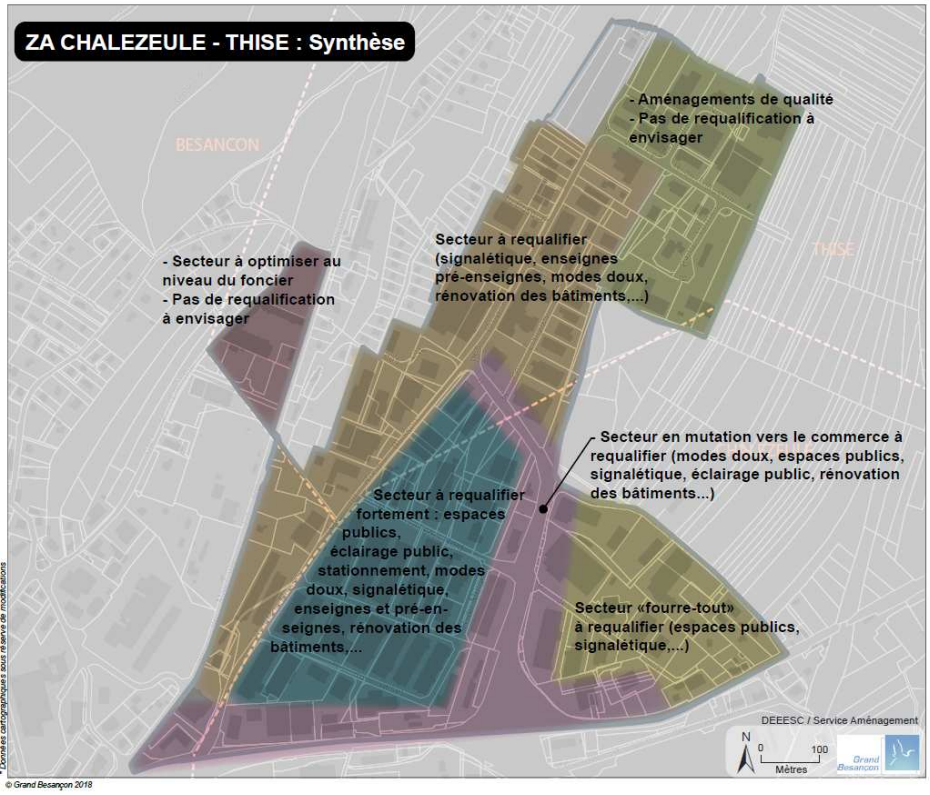
↘ Les enseignements de cet état des lieux :

Une ZAE « sectorisée » avec des disparités importantes au niveau des aménagements (différentes époques, différentes communes,…)

Un travail global nécessaire à l'échelle de la zone sur :

- La signalétique
- Les enseignes et pré-enseignes
- La prise en compte des modes doux (de plus en plus nombreux avec l'amélioration de la desserte en TC)

L'implication nécessaire des entreprises et propriétaires privés (nombreux bâtiments à réhabiliter, espaces privés mal entretenus,…)



5. PRÉCONISATIONS ET SUITES À DONNER

Déterminer les interventions prioritaires à mener : en terme de secteur comme de thématique

Evaluer le niveau d'implication potentiel des entreprises et des propriétaires

Engager une étude globale de requalification avec des zooms spécifiques sur les interventions prioritaires pré-identifiées

- Volet « espace public » : analyse du fonctionnement global de la zone, aménagement et délimitation des espaces publics et privés, étude de requalification de la voirie, intégration des modes doux, éclairage public, préconisations sur l'entretien des espaces privés, gestion du stationnement…
  => Définition d'un schéma d'aménagement et de fonctionnement puis propositions et chiffrages des travaux à réaliser
- Volet « architectural » : préconisations architecturales pour la requalification des bâtiments, aides mobilisables par les entreprises
  => Rédaction d'un règlement à intégrer dans les PLU, réalisation d'une charte des bonnes pratiques
- Volet « signalétique » : état des lieux de l'existant, benchmark, analyse des besoins des entreprises, point sur les autres technologies existantes et actions connexes à mettre en œuvre pour une meilleure localisation GPS…
  => Propositions d'outils à mettre en place : adressage, géo localisation, matériel de signalétique, localisation, coût, mise à jour…
- Volet « publicité » : analyse de l'existant au regard de la règlementation
  => Proposition de règlement, réalisation d'une charte des bonnes pratiques

Etudier les co financements publics (GBM, communes…) et privés (propriétaires, entreprises) potentiels.

Accompagnement de GBM aux porteurs de projets privés

Grand Besançon Métropole
Communauté urbaine

La City - 4 rue Gabriel Plançon
25043 Besançon Cedex

Tél. 03 81 87 88 89 - Fax 03 81 87 88 08
www.grandbesancon.fr