

PROJET OBREGON

Coordonatrice Véronique Teissier

Lieu : Guadalajara, Mexique

Etudiantes :

Maëlle DESPOUYS , Soumia EL GHAZOUANI, Stella MOREAU , Irina PETROV, Lorraine PEYNICHOU, Maria TSAKONITI

Aliénor de VILLEPIN

PARIS, JUIN 2010

A la suite du diagnostic, trois objectifs majeurs se profilent pour le secteur de l'avenue Obregon.

Le projet propose un traitement de fond, avec des actions à court, moyen et long terme.

Trois enjeux ont été dégagés: l'accessibilité et la mobilité, le cadre de vie et enfin l'attractivité économique.

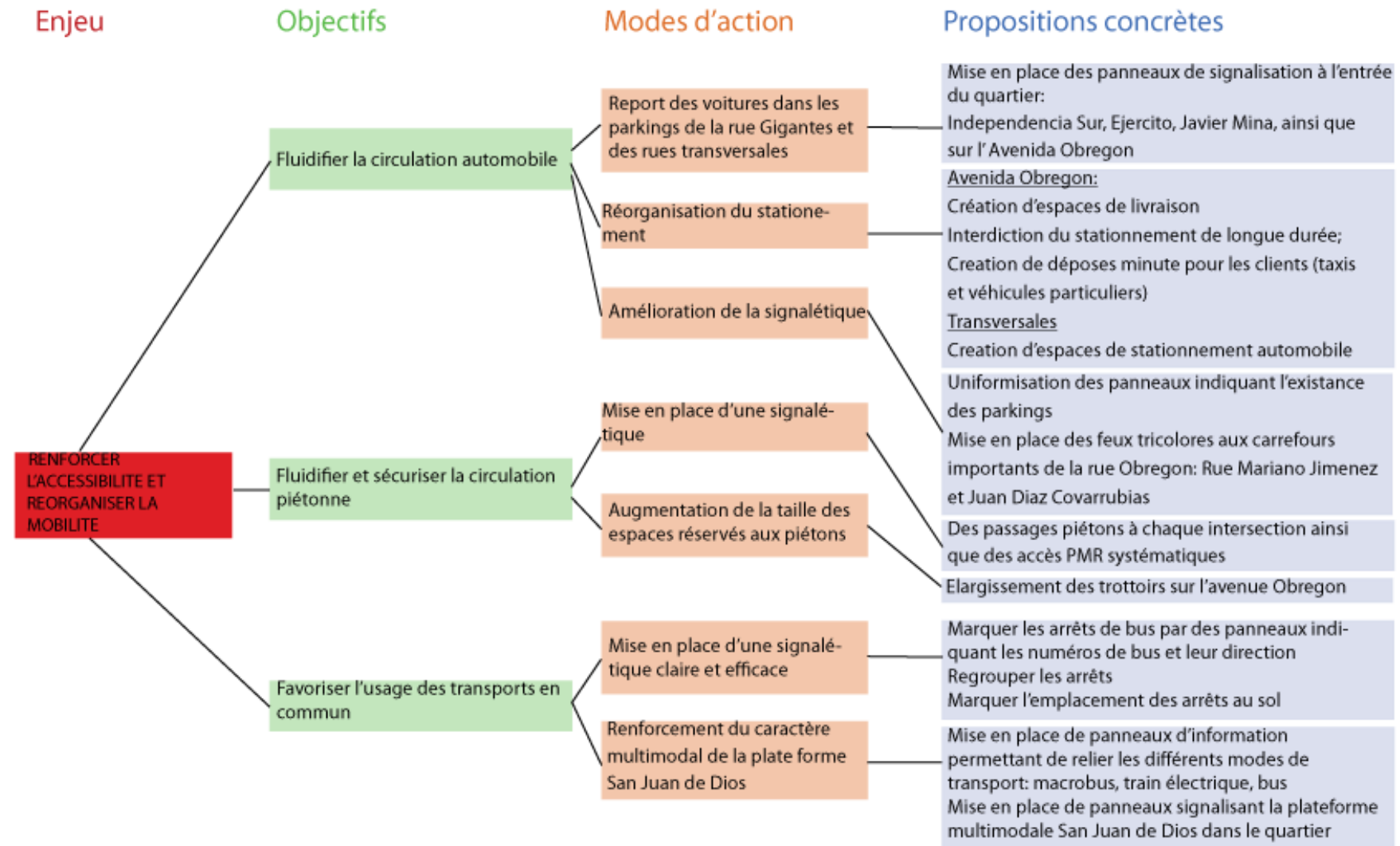
Chacune des propositions résulte d'une concertation avec les habitants et les commerçants.

En accord avec le projet, un réajustement de la réglementation est proposé.

PARTIE II : PROJET

Spatialisation des enjeux.....	2
I. Renforcer l'accessibilité et réorganiser la mobilité.....	3
A. Fluidifier la circulation automobile dans le quartier	4
B. Fluidifier la circulation piétonne	5
II. Un nouveau cadre de vie	8
A. Résidentialiser pour une meilleure mixité fonctionnelle	9
B. Réaménagement de l'espace public	9
C. Harmonisation des relations entre les acteurs.....	13
III. Consolider l'attractivité économique	14
A. Réorganiser le commerce de gros et de détail	15
B. Renforcer l'attractivité commerciale	15
C. Améliorer l'image et la visibilité des espaces commerciaux	16
IV. Réglementation	18

I. Renforcer l'accessibilité et réorganiser la mobilité



A. Fluidifier la circulation automobile dans le quartier

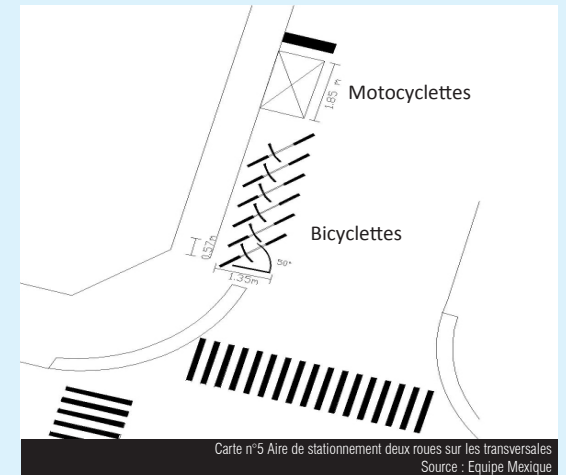
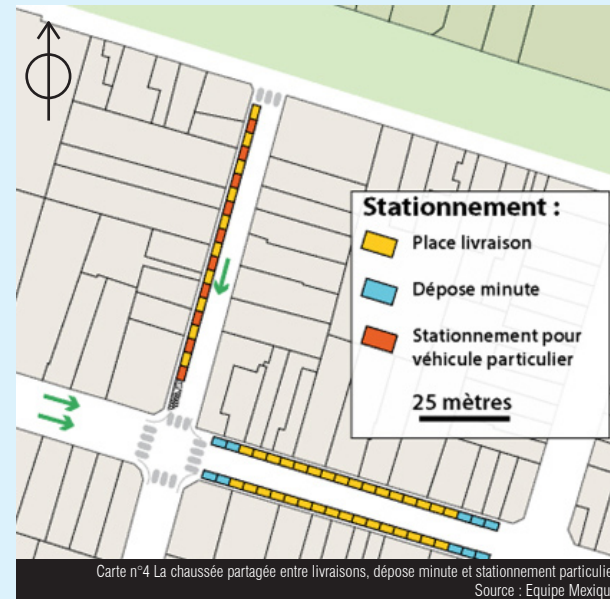
1. Réorganisation du stationnement

L'amélioration de la circulation passe par un réaménagement du stationnement.

Le type de circulation n'étant pas le même sur l'avenue Obregon et sur ses transversales, le stationnement ne sera pas organisé de la même façon. Sur l'avenue Obregon, le stationnement est prévu des deux côtés de la rue, en revanche sur les transversales, le stationnement n'est autorisé que sur un seul côté de la chaussée.

Ainsi, sur l'avenue Obregon, il est prévu de créer essentiellement des places de livraison, ainsi que des déposes minute. La taille des places de livraison est prévue pour des véhicules de type camionnette. Les places de livraison seront attribuées et partagées par plusieurs commerçants. Un mobilier urbain mobile règlementé (des plots en plastique orange) permettra de contrôler avec souplesse les allées et venues des véhicules de livraison et de chargement de marchandises de gros. Actuellement, il n'existe pas de déposes-minute dans le quartier. Mais c'est un système qui existe dans d'autres quartiers de Guadalajara. Le dépose-minute permet de stationner sur l'avenue Obregon pour une durée maximale de 20 minutes. Il servira essentiellement aux nombreux taxis et pour les achats rapides. Le stationnement de véhicules particuliers de longue durée est supprimé et reporté sur les transversales. En supprimant ce stationnement privé, on libère des places livraison. L'objectif est de supprimer le stationnement en double file sur l'avenue Obregon, afin de fluidifier la circulation.

Sur les rues transversales, trois types de stationnement sont proposés. La gestion des livraisons sera identique à celle de l'avenue Obregon. Des places de stationnement automobile sont prévues pour la clientèle et les habitants. Enfin, pour les deux roues, une aire de stationnement est prévue par transversale.



Perspective n°1 La gestion du stationnement : déposes-minute en bout de rue
Source : Equipe Mexique



Photo n°1 Plot orange définissant les aires de livraison
Source : Equipe Mexique



Photo n°2 Panneau dépose minute type
Source : Equipe Mexique

2. Amélioration de la signalétique

Une meilleure lisibilité de l'espace permettrait de favoriser des comportements plus raisonnés et ordonnés, en particulier en ce qui concerne les stationnements. Cela passe par un travail sur la signalétique : l'ensemble sera réglementé et unifié afin qu'elle suive, à terme, une certaine logique, tant dans ses formes (couleurs, taille...) que dans sa répartition sur le terrain.

Il apparaît qu'un certain nombre de carrefours présentent d'importants conflits d'usage. Des feux tricolores seront mis en place sur les axes secondaires importants indiqués par le diagnostic, entre Obregon et les rues 28 de Enero, Mariano Jimenez, Juan Diaz Covarrubias et Manuel Doblado.

Des panneaux seront mis en place aux entrées stratégiques du quartier afin d'annoncer les parkings à grande capacité.

Il s'agit aussi de mieux exploiter les parkings existants avec une meilleure signalisation quant à leur emplacement et leur capacité. Enfin une unification des tarifs rééquilibrera l'usage des parkings de toute la zone.

3. Adapter les parkings

La hauteur maximale de la majorité des parkings est trop basse (souvent inférieure à 2m) et ne permet pas l'entrée aux camionnettes. Les hauteurs maximales seront donc rehaussées, avec un minimum de 2m30.

B. Fluidifier la circulation piétonne

Des passages piétons seront systématiquement matérialisés par des clous à chaque intersection (la peinture n'ayant qu'une durée de vie très courte). Ces intersections seront systématiquement pourvues d'accès pour les personnes à mobilité réduite qui ne reprendront pas le schéma classique de ceux existants dans la ville, dans la mesure où ceux-ci sont souvent très étroits, beaucoup trop inclinés et donc dangereux.

A terme, les trottoirs seront élargis pour mesurer au minimum 2,2 m. reprendre le schéma/coupe

Les nouveaux bâtiments d'angle seront coupés en pan afin de disposer d'es-

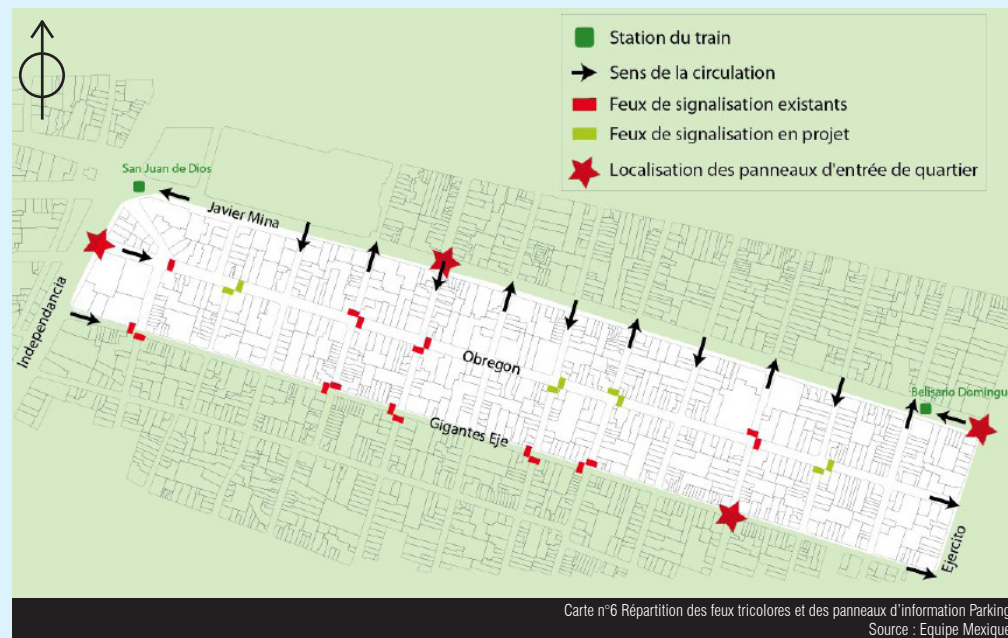


Photo n°3 : Panneau de stationnement type
Source : Equipe Mexique



Photo n°4 : Panneau de passage piéton type
Source : Equipe Mexique

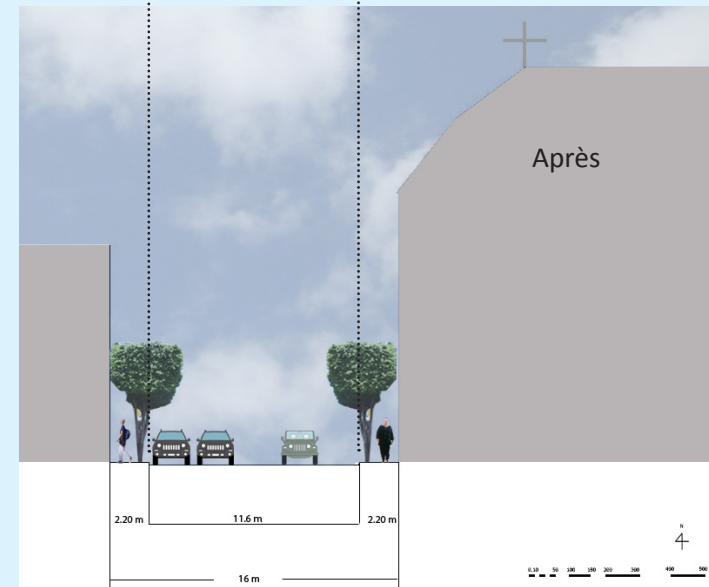
paces plus larges aux angles de rue, permettant ainsi d'élargir les trottoirs. Le pavage des trottoirs sera identique à celui choisi pour les réaménagements des trottoirs du centre ville.



Photo n°7 Abaissement des trottoirs pour les personnes à mobilité réduite
Source : Equipe Mexique



Photo n°8 Pavage choisi
Source : Equipe Mexique



Coupe n°1 L'avenue Obregon avant et après l'élargissement des trottoirs
Source : Equipe Mexique

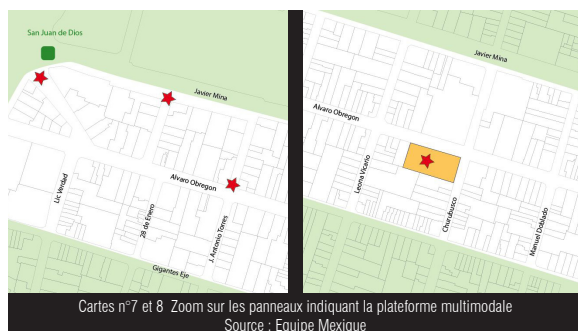
C. Favoriser l'usage des transports en commun

Pour améliorer l'usage et l'efficacité des transports en commun, la première action à mettre en œuvre est le marquage des arrêts de bus par des panneaux indiquant les numéros des bus et leur direction. Quand la largeur du trottoir le permet, nous proposerons également un abri de bus.

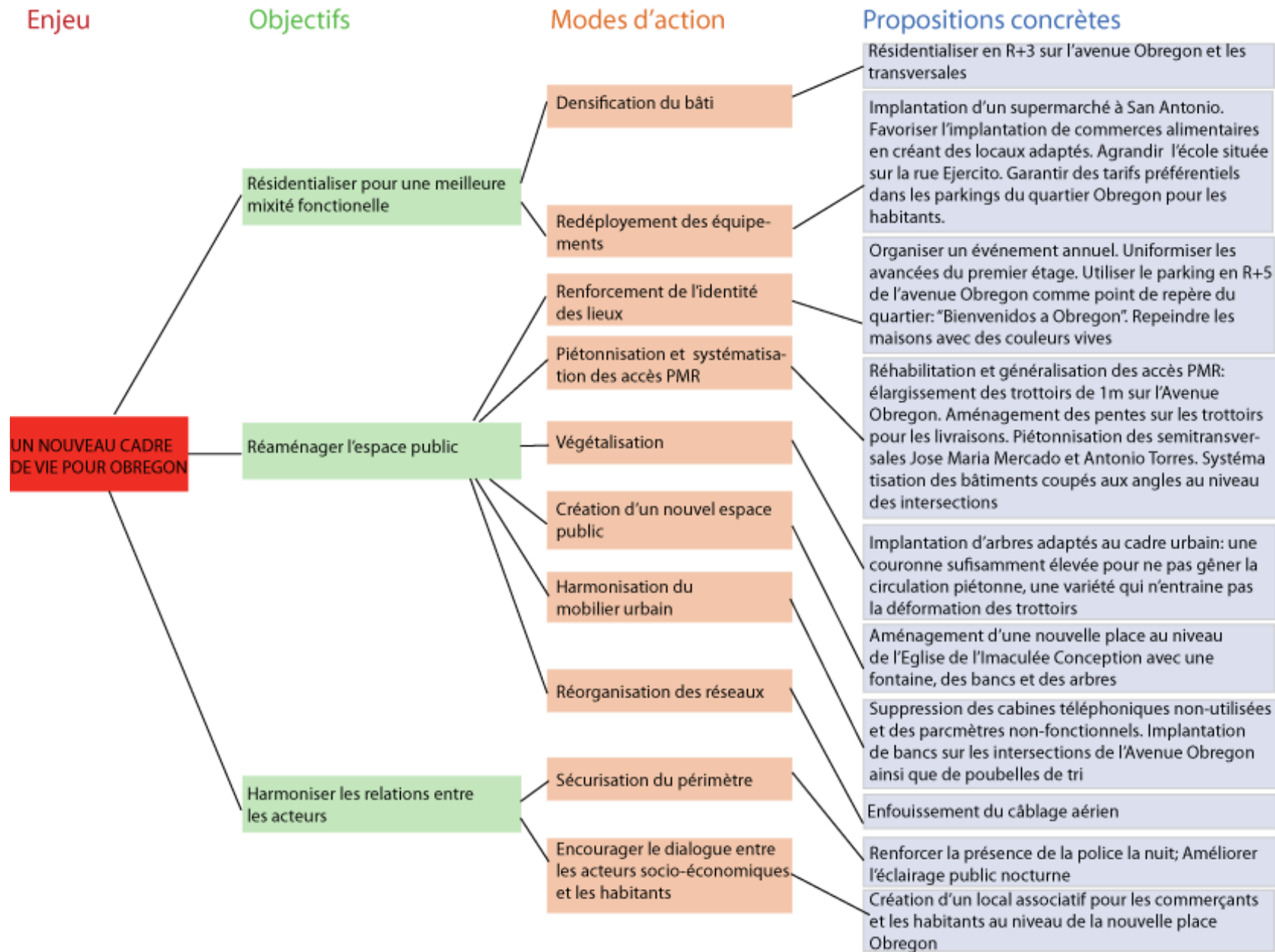
Ces panneaux seront accompagnés d'un marquage au sol spécifique sur la chaussée, interdisant le stationnement. L'objectif est de limiter les encombrements liés à la présence de trop de véhicules lourds sur le même espace.

En outre, les bus qui desservent l'avenue Obregon (603 A et 637A) ne la traversent pas dans sa totalité. En accord avec les responsables des transports en commun, le trajet de ces bus sera réétudié afin qu'au moins un bus joigne San Juan de Dios à la rue Ejercito.

Le secteur d'Obregon est à proximité immédiate du pôle multimodal de San Juan de Dios. Les deux stations de train, San Juan de Dios et Belisario Dominguez, seront mieux mises en valeur, tant par une signalisation adéquate que par des aménagements de l'espace public. Les deux impasses seront traitées comme des espaces transitoires vers San Juan de Dios avec la mise en place de panneaux informatifs signalisant la plateforme multimodale. Des panneaux seront aussi aménagés sur la place Obregon et la place des Mariachis.



II. Un nouveau cadre de vie



A. Résidentialiser pour une meilleure mixité fonctionnelle

1. Densifier

Afin de refaire de notre secteur un pôle de vie, nous avons comme ambition d'augmenter la densité du quartier, dans une démarche de développement durable. Il s'agit d'augmenter la hauteur générale du bâti et d'augmenter le nombre de résidents. A court terme, 677 logements vont être créés.

Nous privilégions la résidentialisation sur les transversales, plus calmes, avec un objectif général de hauteur en R+3.

Les hauteurs sur l'avenue Obregon seront un peu plus hautes, en particulier à proximité des édifices déjà hauts, comme le parking San Antonio. Il s'agit de réintégrer cet édifice dans le paysage urbain.

2. Redéploiement des équipements

Pour améliorer la qualité de vie des habitants, de nouveaux équipements doivent être aménagés.

A court terme, la rue piétonne J. Mercado, la place des Mariachis et la place Obregon accueilleront des restaurants et des cafés avec terrasses. Une politique sera menée en faveur de l'installation d'une superette (la zone bénéficie déjà de la proximité du marché de San Juan de Dios).

Sur la seconde rue piétonne (Antonio Torres), une crèche sera aussi créée afin d'accueillir les enfants en bas âge des nouveaux résidents et de profiter du calme qu'offre cette rue.

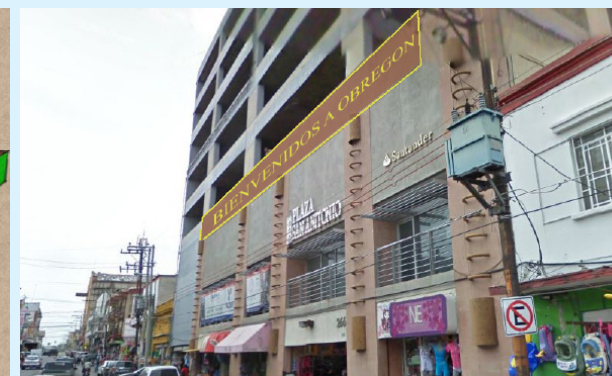
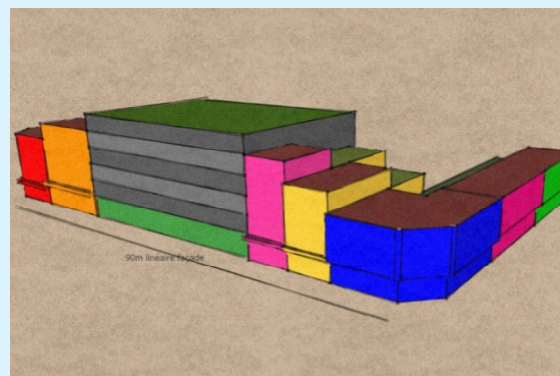
A long terme, nous prévoyons la création d'une salle de sport sur l'une des deux rues piétonnes et de nouveaux équipements scolaires.

B. Réaménagement de l'espace public

1. Renforcer l'identité des lieux

L'amélioration du cadre de vie passe par l'évolution de l'image du quartier, ainsi que par le renforcement de l'identité des lieux. C'est dans cet esprit que seront créés des événements culturels et une fête des commerçants, pour mettre en avant et en valeur ce qui fait la force du quartier.

La création d'un centre culturel est aussi prévue afin de valoriser la culture



Vue 3d n°1 Intégration du Parking San Antonio
Source : Equipe Mexique



Photomontage n°1 Intégration du Parking San Antonio
Source : Equipe Mexique

des Mariachis nommé «Casa de los Mariachis». Un groupe de Mariachis est une formation musicale typique de la région de Jalisco (dont Guadalajara est la capitale) très appréciée des mexicains. Ces derniers ont souvent recours aux services musicaux proposés par les différents groupes de Mariachis pour les fêtes, anniversaires ou mariages. Il s'agit donc de créer un espace dédié à cet art, en cohérence avec la Place des Mariachis, pour les Tapatio (habitants de Guadalajara) et les touristes.

Ce dernier est conçu comme un musée et lieu d'expression artistique : panneaux retraçant l'histoire des Mariachis, exposition de photos et de costumes, concert et vente de CDs.

La Casa de los Mariachis doit s'inscrire dans un ensemble cohérent, en lien direct avec la Place de los Mariachis où nous avons prévu d'installer une exposition permanente de photos avec un court texte explicatif. En outre, nous souhaitons créer un « centre névralgique » de la culture Mariachis avec une réelle visibilité auprès des habitants et des touristes.

Le parking San Antonio, en R+7 est utilisé comme point de repère. Il sera décoré par des lettres peintes indiquant « Bienvenido en Obregon », ainsi que par une végétalisation de façade. Des panneaux végétalisés (essentiellement, feuilles persistantes à dominante verte) seront fixés en façade ainsi que sur les garde-corps.

2. Façades

Pour favoriser cette identité du quartier, les façades seront harmonisées, tout en maintenant la diversité par un choix de couleurs. Nous nous sommes inspirées des éléments existants, notamment le long de la rue Gigantes, afin de proposer une gamme de couleurs vives au sein de notre périmètre. Une charte des façades sera mise en place avec une gamme de 7 couleurs ainsi qu'une matière imposée (le crépis). Cela s'applique aux façades dont les couleurs ne sont pas celles indiquées dans la charte et aux façades dont les couleurs sont celles indiquées dans la charte mais dont les teintes ont vieilli ou sont en mauvais état.

3. Végétaliser

Un effort particulier est porté sur la végétalisation. Il s'agit de trouver un équilibre entre une présence de la nature dans l'espace public et l'encombrement de trottoirs souvent étroits. Le choix des espèces d'arbres est pri-



Photomontage n°2 Centre culturel «Casa de los Mariachis»
Source : Equipe Mexique



Image n°1 Couleurs et matière imposée
Source : Atelier Mexique



Photo n°10 Couleur de façade type
Source : Atelier Mexique

mordial. Nous planterons des orangers. En effet ces arbres ont l'avantage d'être robustes et suffisamment hauts pour garantir de l'ombre sans pour autant entraver la circulation piétonne comme c'est actuellement le cas avec les arbustes de la rue Obregon. En outre, les racines de ces arbres sont profondes et n'entraînent pas de déformation des trottoirs. Comme dans d'autres quartiers de la ville, les oranges sont récoltées par la municipalité avant qu'elles ne tombent au sol. A terme, certaines façades, dont celle du parking San Antonio, seront végétalisées.

4. Harmonisation du mobilier urbain

L'harmonisation du mobilier urbain nous semble essentielle pour redonner une unité au quartier. Au-delà de la symbolique, elle participe à redonner l'impression d'un souci d'esthétique et de qualité de vie. C'est une façon de se réapproprier un quartier. Un mobilier fonctionnel, simple, et peu fragile sera privilégié. Les parcmètres, pour beaucoup inutilisables, seront supprimés (un agent de sécurité assurera le bon usage des stationnements, en particulier sur les déposes-minutes et en interdisant le stationnement en double-file), de même que les cabines téléphoniques obsolètes. Des bancs seront posés sur l'avenue Obregon, en particulier au niveau des angles de rue élargis.

5. Réorganisation des réseaux

Un travail d'enfouissement des câbles a déjà été opéré sur la place des Mariachis et sera complété sur l'ensemble de la zone. Ce dégagement du ciel des rues joue fortement sur l'impression d'espace. Concrètement, l'enfouissement se fera sous les trottoirs lors de leur élargissement.

6. Plan lumière

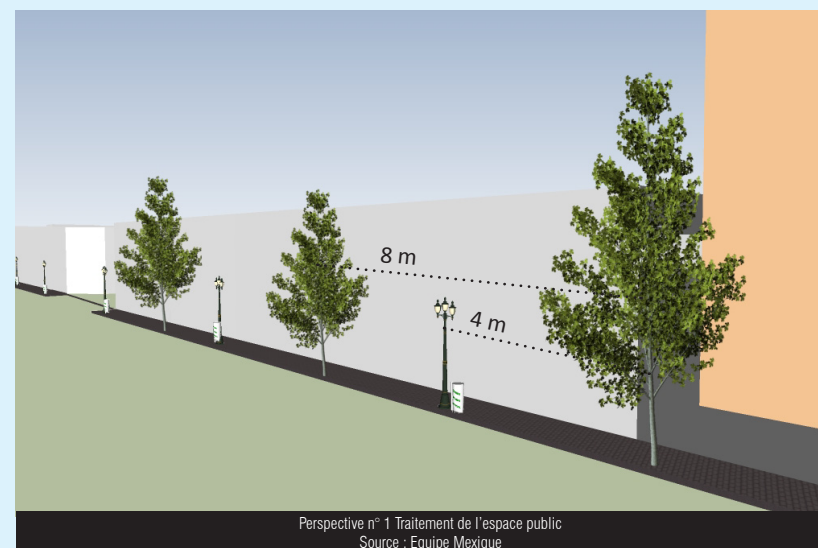
Créer un quartier où il fait bon vivre, c'est aussi créer un quartier où l'on se sent en sécurité, en particulier de nuit. Dans cette optique, nous avons lancé un plan lumière qui s'inspire de l'aménagement de la place des Mariachis. Développer le plan lumière.



Photo n°11 Arbre type : oranger
Source : Atelier Mexique



Photo n°12 Exemple d'enfouissement des réseaux dans le secteur
Source : Atelier Mexique



Perspective n°1 Traitement de l'espace public
Source : Equipe Mexique

7. Création de nouveaux espaces publics

Aménagement des impasses

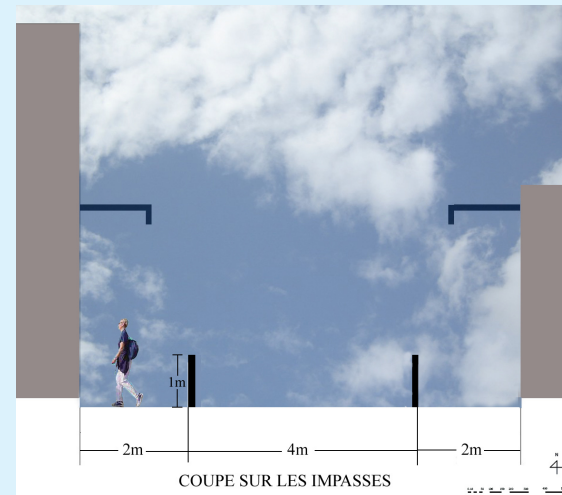
Les deux impasses semi-piétonnes (Calle Jose Antonio Torres y Calle Jose Mercado) vont être entièrement piétonnisées, sur le modèle de la place des Mariachis, récemment réaménagée.

Un traitement particulier du sol permettra de les distinguer du reste du secteur. La totalité de l'espace des impasses sera pavée de la même façon que les trottoirs du quartier. Les trottoirs vont être supprimés. Des plots amovibles empêcheront le passage de voitures tout en permettant éventuellement, le passage de camions de livraison ou les livraisons les jours de marché. Des bancs publics seront posés ainsi qu'un mobilier urbain pour un meilleur cadre de vie : poubelles, grands panneaux d'affichage pour les informations sur la vie culturelle et associative du quartier....

Aménagement de la place

La création de la place, baptisée place Obregon, face à l'église de l'Immaculée Conception, s'inscrit dans le cadre des opérations visant à améliorer le cadre de vie des habitants et visiteurs du quartier. Il s'agit dans un premier temps de mettre en valeur le patrimoine existant sur notre zone de travail, dans la continuité du travail de revalorisation de la place des Mariachis. L'église de l'Immaculée Conception est, dans son état actuel, étouffée entre les bâtiments qui la joutent et ne bénéficie d'aucune ouverture ou perspective architecturale apte à la mettre en valeur. Sa rencontre est pour le visiteur une surprise. Le quartier n'est pour l'instant pas pourvu d'espace plus calme ; il n'y a pas, dans le secteur, de «respiration urbaine». La place sera donc cet espace public propice à la détente. L'éclairage de l'église est par ailleurs entièrement repensé. Elle sera dotée d'un mobilier urbain ingénieux couplant végétation et aire de repos, avec une fontaine en son centre, et un traitement du sol particulier visant à créer une identité tout en faisant écho à la place des Mariachis.

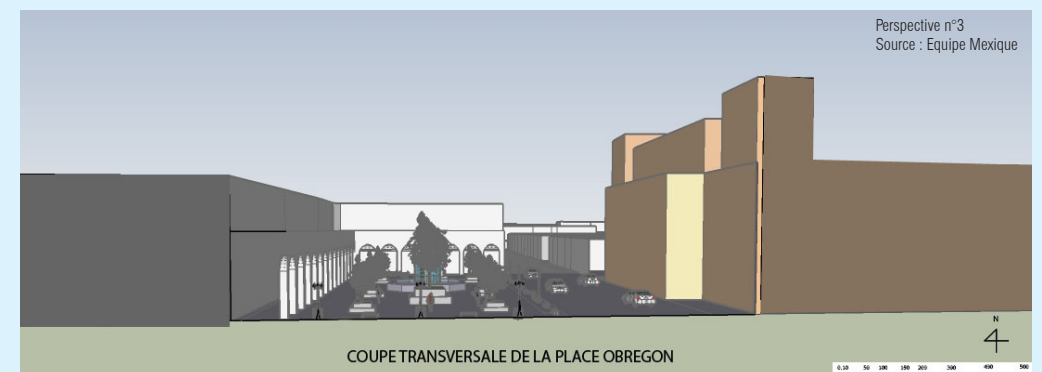
Par ailleurs, afin de favoriser la porosité entre la place et l'église, les deux éléments ne seront séparés que par des potelets. Le traitement au sol de l'avenue Obregon à ce niveau est envisagé de façon spécifique afin de ralentir les automobilistes et de marquer le lien entre les deux entités. Le stationnement est formellement interdit aux abords de la place. Le linéaire de façade détruit le long de l'avenue Obregon par la destruction des îlots est remplacé par du linéaire en fond de place. Ces nouveaux commerces



Coupe n°2 Disparition des trottoirs sur les impasses
Source : Equipe Mexique



Perspective n°2
Source : Equipe Mexique



Perspective n°3
Source : Equipe Mexique

sont valorisés par la création d'arches. Une réglementation permettra aux restaurants de bénéficier de l'espace public pour leurs terrasses.

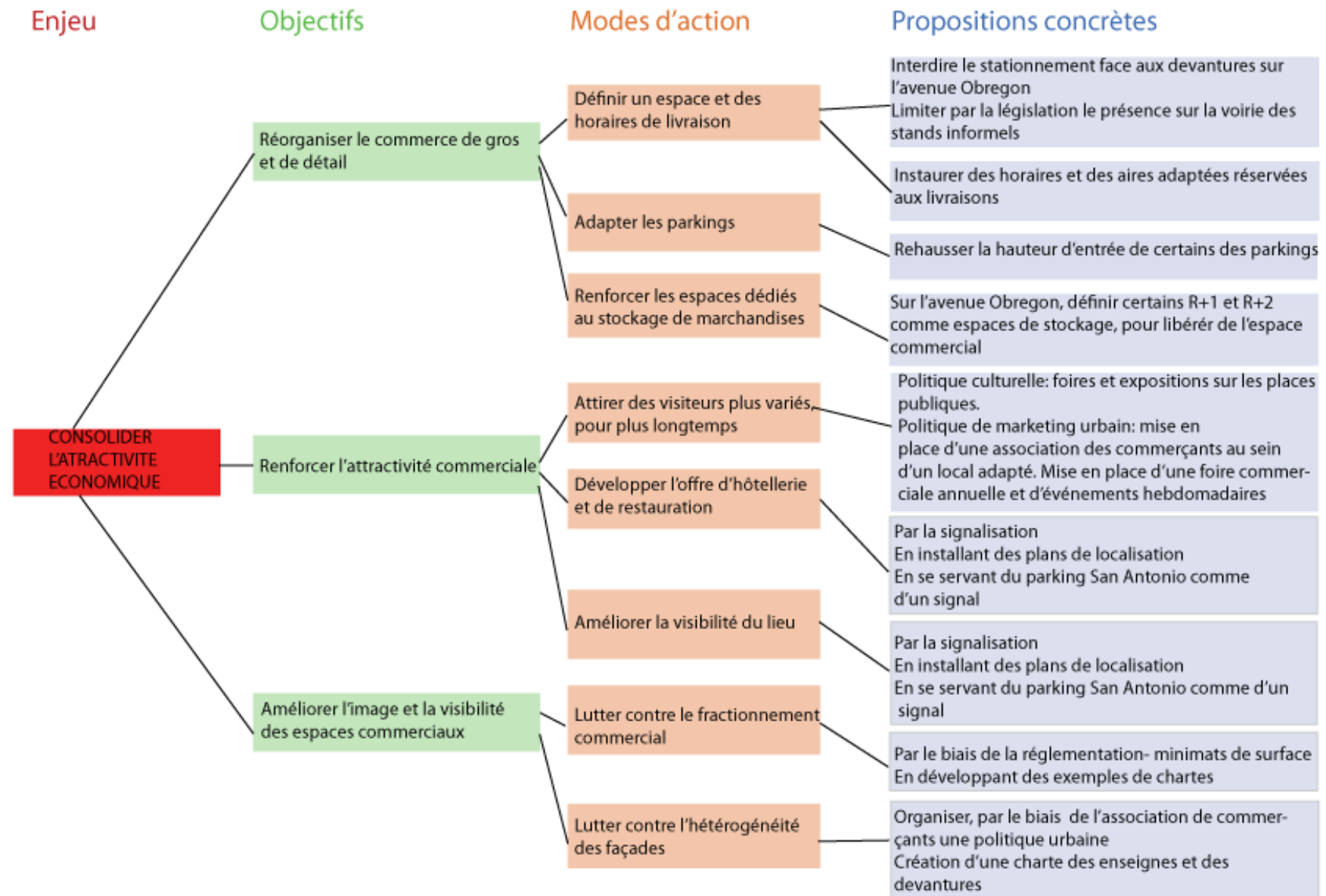
C. Harmonisation des relations entre les acteurs

1. Encourager le dialogue entre les acteurs socio-économiques et les habitants

Deux associations vont être montées, l'une regroupant les commerçants, l'autre les habitants. Un local associatif va être aménagé et sera pensé comme un lieu de rencontre et de discussions. Sur le côté de l'église de l'Immaculée Conception, un séminaire possède un vaste bâtiment qu'il souhaite louer. Le séminaire, ayant besoin de fonds, est prêt à louer une partie de ses locaux afin de financer les travaux de réparation du toit de l'église, actuellement en mauvais état. Le local fonctionnerait de la façon suivante : l'association du quartier serait gestionnaire des locaux, grâce à une subvention de la municipalité. Elle mettrait à disposition les salles (musique, danse ou réunions) que les habitants peuvent utiliser à leur guise, moyennant une cotisation.



III. Consolider l'attractivité économique



A. Réorganiser le commerce de gros et de détail

1. Gestion des stands de rue

Les postes ambulants sont à l'heure actuelle informels et gênent le passage tant des piétons que des véhicules. Une charte sera établie pour ces stands ambulants, avec l'obtention d'une licence, matérialisée par une carte de type badge que les commerçants devront présenter en cas de contrôle. La charte traitera de la question des emplacements ainsi que du matériel légal. Des emplacements autorisés seront définis, aux croisements de rue et là où la largeur du trottoir le permet. Tout dépassement sur les voies sera formellement interdit. Un contrôle sera exercé par la municipalité.

2. Renforcer les espaces dédiés au stockage des marchandises

Pour les commerçants qui le souhaitent des locaux en R+1 seront dédiés au stockage des marchandises ce qui permettra de réduire le cadencement des livraisons.

B. Renforcer l'attractivité commerciale

1. Union des commerçants

L'union regroupe les commerçants du quartier qui le souhaitent. Elle a pour but de rassembler le maximum de commerçants, pour créer une identité commerciale dans le secteur. L'objectif est d'aider chacun des commerçants à mieux organiser son propre fonctionnement. Cela aura des répercussions sur le fonctionnement général du commerce dans le quartier. Chaque commerçant cotise. L'union recevra aussi des subventions de la chambre du commerce de Jalisco.

2. Attirer des visiteurs plus variés pour plus longtemps

Une politique culturelle sera mise en place avec pour but d'attirer de nouveaux clients. Les associations locales auront la charge de développer des expositions en plein air et des foires sur les espaces publics. Fête des commerçants une fois par an notamment. Plus largement, l'union des commerçants aura à sa charge la politique de marketing urbain. Elle sera notamment encouragée à développer des formations pour une meilleure gestion commerciale (gestion des stocks, gestion



Photo n°14 Fêtes de Gracia à Barcelone: concours de la rue la mieux décorée
Source : Atelier Mexique



Photomontage n°3 Bâtiment pour l'Union des commerçants et l'association des habitants
Source : Atelier Mexique

des outils informatiques, politique des prix, attractivité...).

3. Développer l'offre d'hôtellerie et de restauration

Une offre hôtelière est déjà présente mais peu visible et dans l'ensemble bas de gamme. On recense trois hôtels sur la zone. Il s'agit de rendre cette offre plus visible par une meilleure publicité. Les hôtels seront répertoriés dans un feuillet « Vie pratique ». Nous souhaitons développer cette offre hôtelière par la construction d'un nouvel hôtel de milieu de gamme, au croisement des avenues Obregon et Churubusco, en face de la place Obregon.

4. Améliorer la visibilité du lieu

L'union des commerçants aura aussi pour rôle de mettre en place un feuillet « Vie pratique » du quartier Obregon à 5 pesos. Celui-ci regroupe et spatialise toutes les informations pratiques (parkings, centre commercial, supérette, centre culturel, restauration, hôtels, église).

C. Améliorer l'image et la visibilité des espaces commerciaux

1. Lutter contre le fractionnement commercial

Actuellement, on assiste à un fractionnement des locaux commerciaux. On peut voir des locaux 5 m² par exemple. Pour éviter que le phénomène ne s'amplifie, la réglementation va être modifiée. Ainsi les locaux inférieurs à 35 m², stocks compris, seront désormais interdits.

2. Lutter contre l'hétérogénéité des façades

Pour revaloriser l'esthétique du quartier, une charte des façades et des enseignes sera mise en place au sein de notre périmètre d'étude. Notre but est d'établir une cohérence et une harmonie dans la composition visuelle du quartier. Plusieurs éléments sont pris en compte tels que la couleur, les matériaux, la taille et le style. Nous nous sommes inspirées des éléments existant, notamment le long de la rue Gigantes, afin de proposer une gamme de couleurs vives au sein de notre périmètre. Cela s'applique aux façades dont les couleurs ne sont pas celles indiquées dans la charte ainsi qu'aux façades dont les couleurs sont celles indiquées dans la charte mais dont les teintes ont vieilli ou sont en mauvais état. Les lettres des

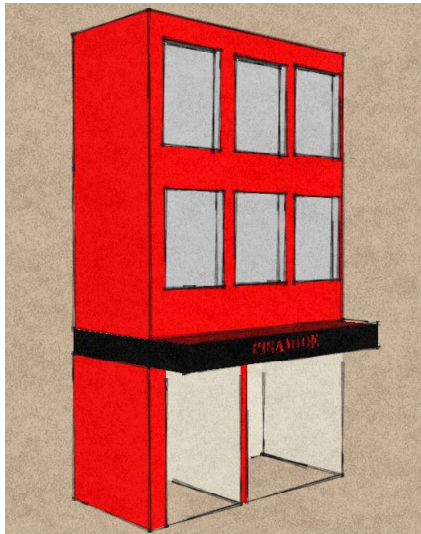


PARTIE II: PROJET

enseignes doivent être de la même couleur que la façade (couleur à choisir dans la gamme). Leur taille doit être égale à 60 cm de hauteur. Le choix de typographie est laissé libre.

Trois types de bandeaux sont proposés.

Bandeau traversant simple

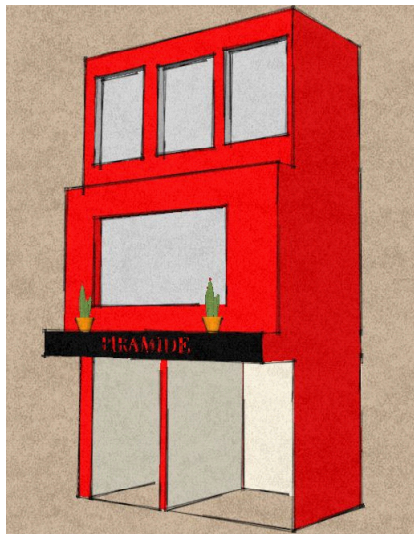


Mesures du bandeau:
50cm d'épaisseur
1m de longueur (avancée sur la rue)

Caractéristiques :
Couleur noire

Propriété du bandeau :
Ombre sur le trottoir et possibilité de végétalisation

Bow-window



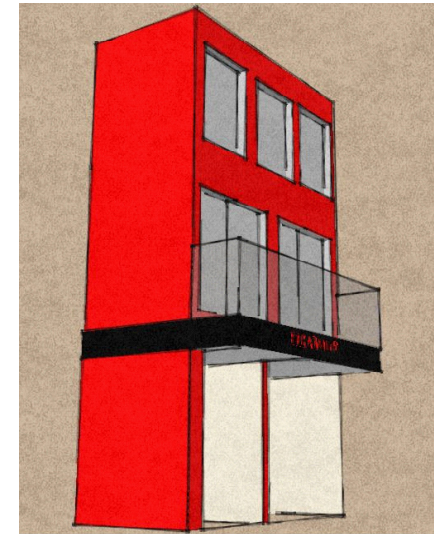
Mesures du bandeau :
50cm d'épaisseur
1m de longueur (avancée sur la rue)

Mesure du bow-window :
70cm de longueur (avancée sur la rue)

Caractéristiques :
Couleur noire

Propriété du bandeau :
Ombre sur le trottoir et possibilité de végétalisation

Terrasse



Mesures du bandeau :
50cm d'épaisseur
1m de longueur (avancée sur la rue)

Mesure de la terrasse :
1m de longueur (avancée sur la rue) et 1m30 de hauteur

Caractéristiques :
Couleur noire

Propriété du bandeau :
Ombre sur le trottoir

IV. Règlementation

Superficie minimale des lots	100 m ²
Longueur de façade minimale	8 mètres linéaires
Emprise au sol	0,8
Coefficient d'occupation du sol	3,2
Hauteur maximale	13,8 mètres soit R+3

Les constructions devront être implantées à l'alignement et sur les limites séparatives.

Pour favoriser l'implantation des commerces en rez-de-chaussée le long des axes du quartier Obregon, la hauteur du rez-de-chaussée doit au minimum atteindre 3,5 m.

Si, pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, il s'avère impossible de réaliser les stationnements prévus, le constructeur devra réaliser les places dans un voisinage de 400 mètres ou les obtenir par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans un voisinage de 300 m ; dans le cas d'une sous-concession, la durée du contrat doit être au moins de 20 ans.

