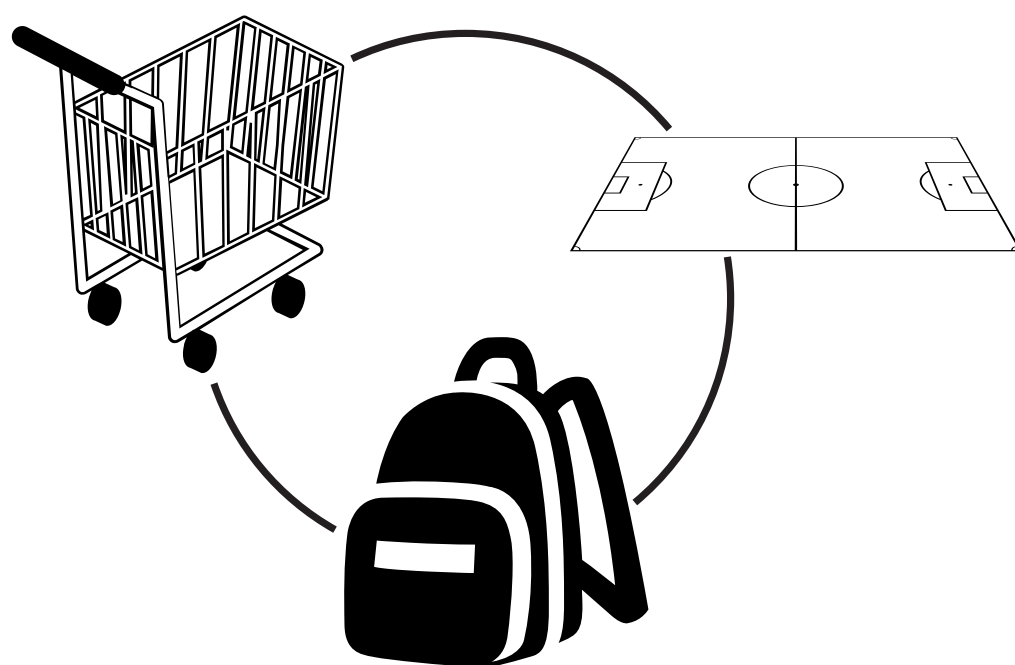






04

UNE VILLE ACTIVE ET TRÈS ÉQUIPÉE

A. L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS

B. COMMERCE ET SERVICES : UNE OFFRE DISPERSÉE ET PARFOIS FRAGILE

C. UNE OFFRE ÉCONOMIQUE À RENFORCER ET À FAIRE ÉVOLUER

A. L'OFFRE EN ÉQUIPEMENT

DES ATOUTS SUR LESQUELS S'APPUYER

La ville de Cenon, et en particulier le Haut-Cenon, dispose d'une offre d'équipements et services très présente sur le territoire, ce qui semble traduire une offre de proximité plutôt bien structurée.

Le quartier Palmer dispose d'équipements rayonnants de qualité, en particulier le Rocher, équipement culturel issu de l'ANRU 1, qui véhicule une nouvelle image. Il se traduit comme une nouvelle identité du quartier en jouant de plus, un rôle de repère urbain.

Ces changements positifs sont indéniables et peuvent être les initiateurs d'opportunités futures pour le quartier.

DES FAIBLESSES À SURMONTER

Toutefois, l'absence de polarité identifiable à cette échelle, exceptée le pôle mairie-gare et la Morlette, est le signe d'une armature peu lisible donnant un sentiment d'éparpillement, posant questions quant au rayonnement de ces équipements (risque d'entre soi), à leur accessibilité, à leur qualité urbaine et architecturale et à l'optimisation des synergies.

Certains équipements sont ainsi vieillissants, enclavés, non visibles, évités, comme par exemple le centre de loisirs des jeunes, la ludothèque, plusieurs écoles... Certains manques et pistes de développement ont également émergés des ateliers réalisés au mois d'avril : équipements sportifs et aires de jeux en accès libre, offre de petite enfance, futur pôle intergénérationnel...



Carte de l'offre en équipements tout confondu (dont transports), source : SIG Bordeaux Métropole



- Le **tramway** irrigue le quartier.
- Le **Parc Palmer**, une fenêtre sur le paysage métropolitain.
- Le **Rocher**, nouveau repère, nouvelle identité.
- Le **gymnase de la Morlette**, nouveau lieu de mixité sociale.
- Les **équipements d'enseignement secondaire rayonnent** sur l'est métropolitain.
- L'offre de services d' **hyper proximité très développée**.



- Des **écoles stigmatisées**, enclavées (Daudet, Pergaud), une saturation prévisible.
- Une offre en **petite enfance insuffisante**, Centre Dolto enclavé.
- Des **équipements vieillissants**, une architecture qui n'est pas au niveau (centres sociaux, centre de loisirs, ludothèque).
- Un **manque de lisibilité** de l'offre et de sa localisation (dispersion).
- Une **interface** du parc **privatisée**.
- Un **manque** d'aires de sports et de jeux en accès libre.
- Des **synergies insuffisantes** entre les équipements.



L'OFFRE PETITE ENFANCE

La petite enfance est un service important pour les familles, en particulier pour favoriser la poursuite des études ou l'entrée dans la vie active pour les jeunes parents, et la poursuite de la vie professionnelle. Dans les quartiers d'habitat social où la part de familles monoparentales est élevée (1/3 des nouveaux arrivants 2008-2013 sur Palmer), ce service est essentiel.

Or à l'échelle communale, l'offre dans le domaine de la petite enfance est relativement faible (120 places en établissements collectifs). Pour comparaison, selon les données INSEE 2013, Cenon dispose de 14 places de garde pour 100 enfants de moins de 3 ans, contre 19 à l'échelle du département. Le Schéma Départemental d'Accueil du Jeune Enfant (bilan 2008-2013) identifie même Cenon parmi les 10% de communes les moins bien couvertes de la Gironde.

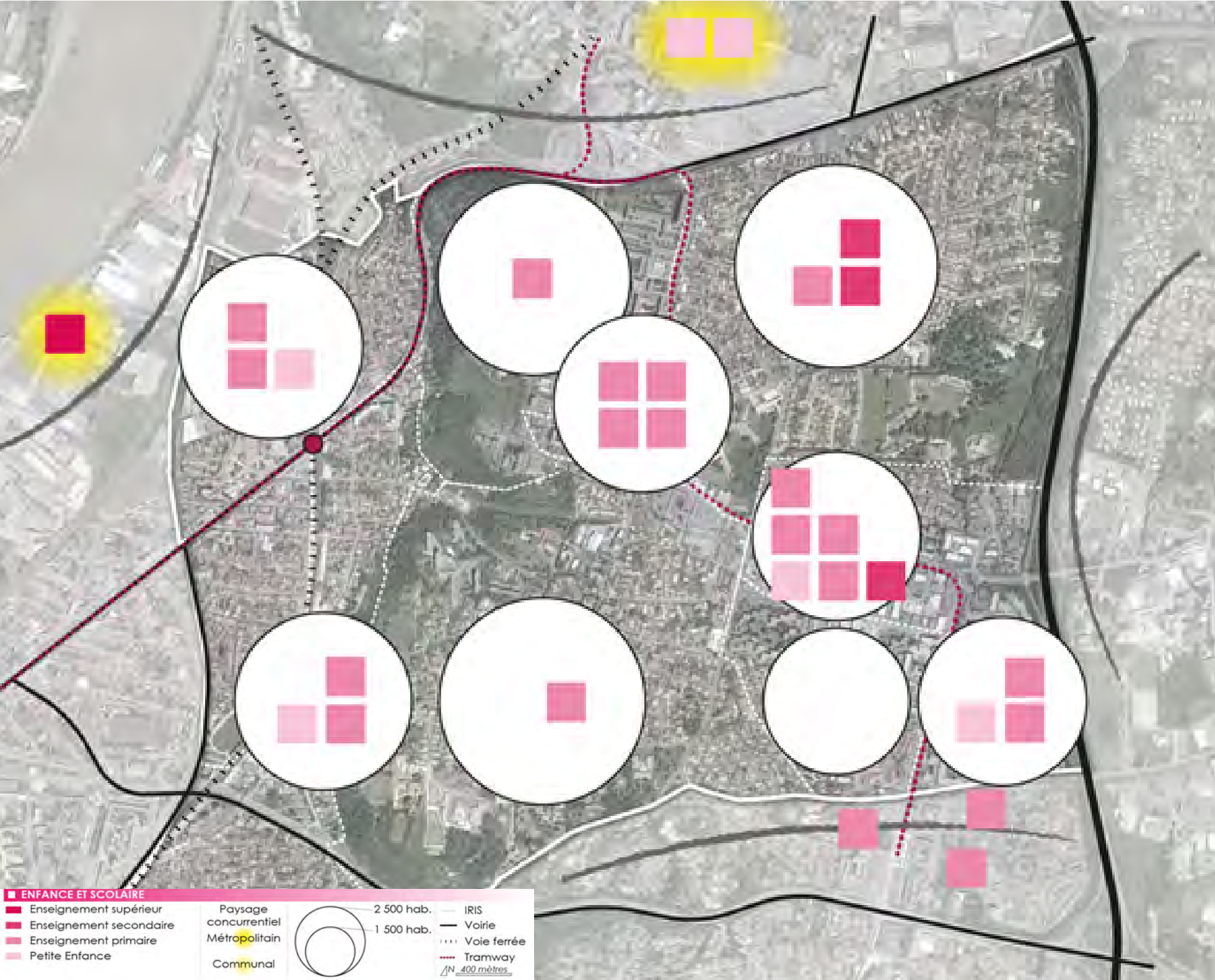
La répartition géographique de l'offre est relativement équilibrée: 2 établissements sur le Bas Cenon, 2 sur le Haut Cenon (Poulbot sur le quartier Sarailh et Dolto sur la Marègue). En revanche, la partie nord du Haut Cenon n'est pas équipée (Palmer notamment). En contrepartie, un quart de l'offre communale est disponible sur Lormont, au sein des crèches intercommunales.

L'OFFRE DES ÉCOLES

L'école est le premier équipement de quartier, symbole de la présence publique. C'est l'un des critères essentiels pour l'attractivité résidentielle de jeunes ménages. Notre périmètre d'étude est particulièrement bien pourvu en écoles maternelles et élémentaires.

Ce sont des écoles de petit format (de 2 à 5 classes maternelles, de 4 à 10 classes élémentaires) souvent de plein-pied, donc consommatrices d'espace. Très proches les unes des autres, parfois enclavées, elles jouent le rôle de l'équipement de proximité mais qui pour certaines n'assurent plus une mixité sociale satisfaisante. Les besoins en augmentation régulière depuis 2010 nécessitent d'envisager le développement de l'offre scolaire.

Certaines ont fait l'objet de travaux de réhabilitation récents (Cassagne, Van Gogh, Perrault, Michelet en cours), d'autres vont entrer en phase d'étude (Blum, Daudet, Fournier, Pergaud) et sont ainsi dans un état vieillissant. Il y donc lieu de réfléchir à un projet scolaire plus large, intégrant une augmentation des capacités, une réflexion sur la localisation et le dimensionnement, une architecture plus compacte et visible, une coordination avec les interventions sur les autres équipements et espaces publics (sport, culture, aires de jeux).



Carte de l'offre enfance et scolaire- source BPE, INSEE, ville

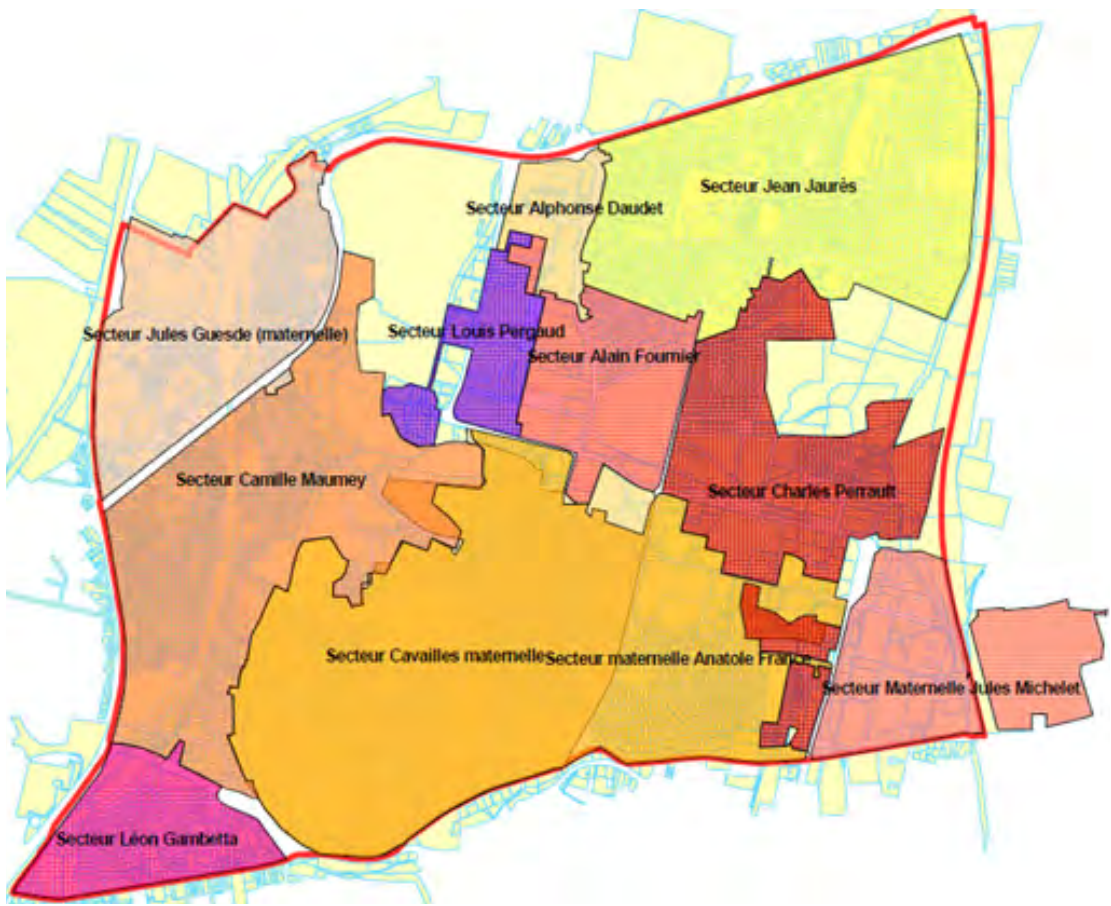
Une offre très faible, à rattraper. Une qualité urbaine et architecturale à retravailler.

La commune dispose de 11 écoles maternelles dont 5 se trouvent sur notre périmètre de travail : Daudet, Fournier, Pergaud Perrault et Michelet. 2 écoles fonctionnent en groupe scolaire : Guesde et Maumey, deux établissements qui sont appréciés par les familles. Au-delà, il est à noter un état de saturation et une mixité sociale mise à mal à l'inverse de la très grande proximité proposée.

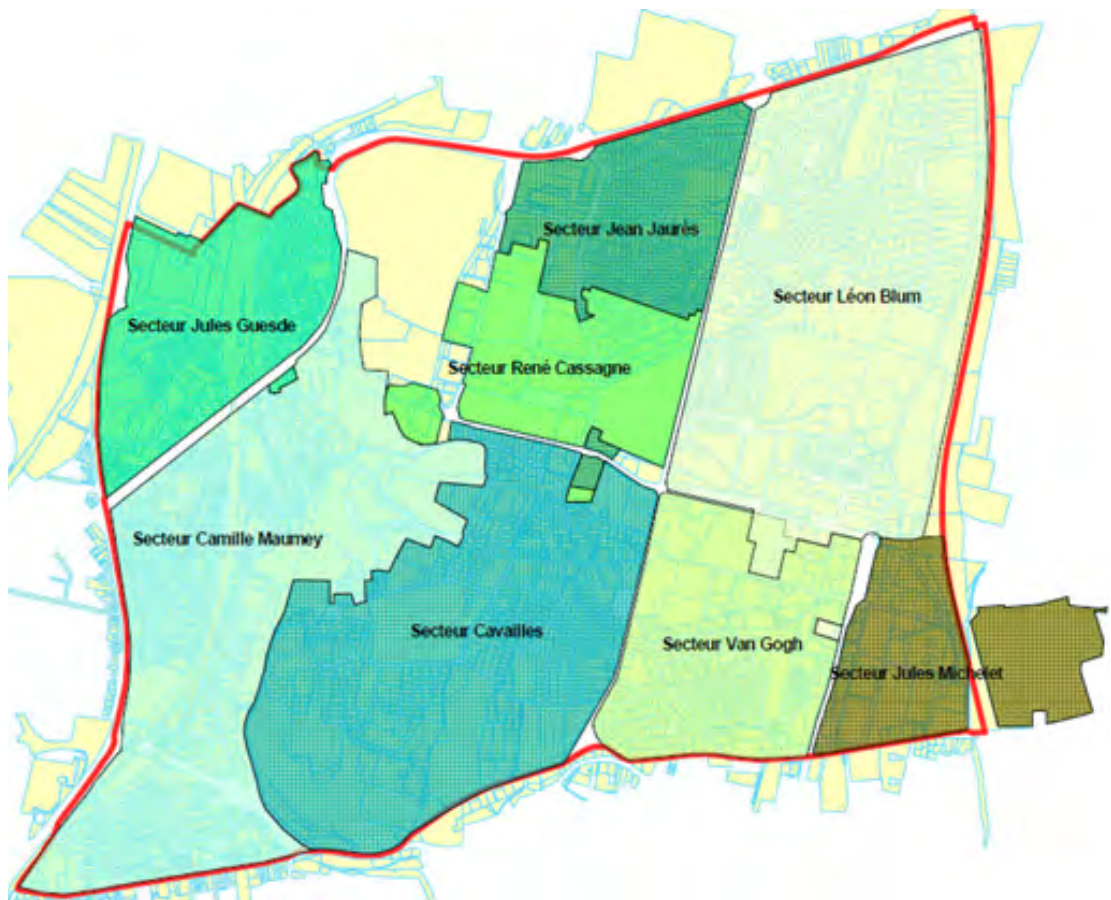
LES ÉLÉMENTAIRES

La commune dispose de 8 écoles élémentaires dont 5 se trouvent sur notre périmètre de travail : Jaurès, Cassagne, Van Gogh, Blum et Michelet.

2 écoles fonctionnent en groupe scolaire : Guesde et Maumey, deux établissements qui sont appréciés par les familles. Au-delà, il est à noter que la marge d'accueil se réduit. Pour autant la proximité est très forte.



Carte scolaire maternelle - source : Service éducation



Carte scolaire élémentaire - source : Service éducation
 Sur le Haut Cenon, chaque école est celle d'un périmètre restreint, souvent lié à l'époque de construction d'un quartier, ce qui nuit à la mixité sociale.

L'OFFRE DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

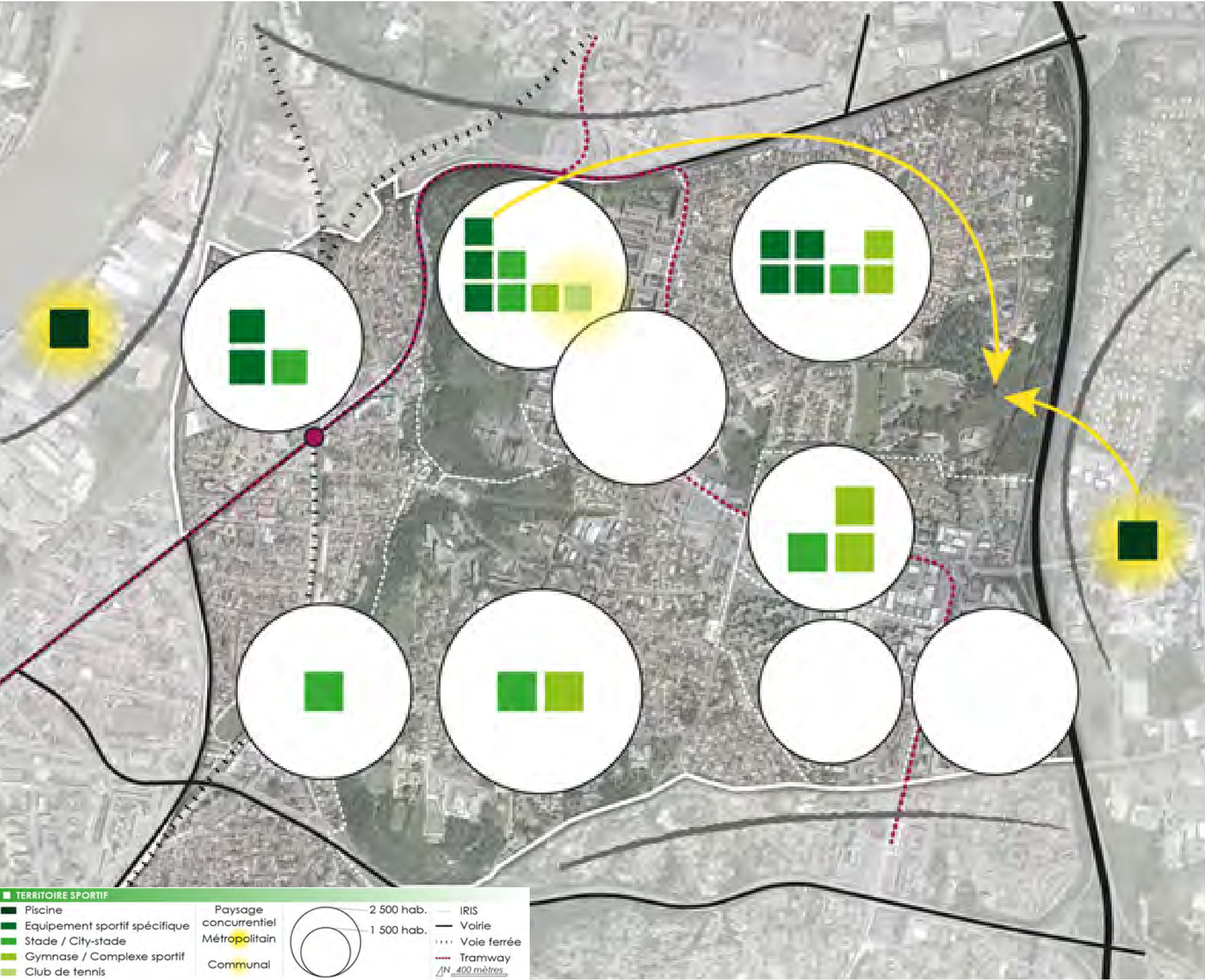
Statistiquement, l'offre sportive se trouve dans la moyenne métropolitaine. Elle se répartie géographiquement sur 5 pôles principaux regroupant plusieurs installations :

- Le complexe Palmer avec un équipement de haut niveau et un développement récent d'une offre en accès libre qui fonctionne bien, c'est le pôle principal de la commune (tennis, rugby, salle de lutte, dojo, stade d'athlétisme, city-stade).
- Le Loret, parc qui accueille plusieurs terrains de jeux extérieurs, petits et grands jeux. Son offre devrait se renforcer avec l'accueil d'équipements sportifs majeurs, dont la piscine actuellement sur Artigues.
- Le stade Lagrange au Bas Cenon, stade de football et d'athlétisme, salle de gymnastique et tennis de table.
- La Morlette dont l'offre importante est liée en partie aux établissements d'enseignement (collège, lycée),
- Le complexe Labat, avec terrains de football, salle de boxe et salle de musculation.

Globalement, le niveau d'offre est plutôt satisfaisant avec 29 équipements pour 10 000 habitants, même s'il reste en-dessous de la moyenne départementale (39).

Si l'offre pour les fédérations sportives est développée en particulier sur Palmer, l'offre de proximité dont aires de jeux en accès libre manque ailleurs sur notre périmètre d'étude. L'offre est absente au sud-est de la commune (Marègue/Grand Pavois). Les équipements existants sont plutôt isolés (un gymnase à la Marègue qui est fréquenté malgré son enclavement, un city-stade à Sarailière peu utilisé), donnant un sentiment de saupoudrage. Ils participent peu à la structuration des espaces publics et ne sont pas mis en valeur. Un fronton existe à la Marègue, proche du gymnase, mais n'est pas utilisé et semble à l'abandon. Plusieurs pistes de réutilisation ont émergées lors des ateliers, sans forcément converger (aire de jeux pour enfants, piste pour école de vélo, parking...).

L'analyse de la base ministérielle confirme certains aspects : absence de skate parc, de parcours sportifs (accès libre).



Carte de l'offre en équipements sportifs, source BPE, INSEE, ville.

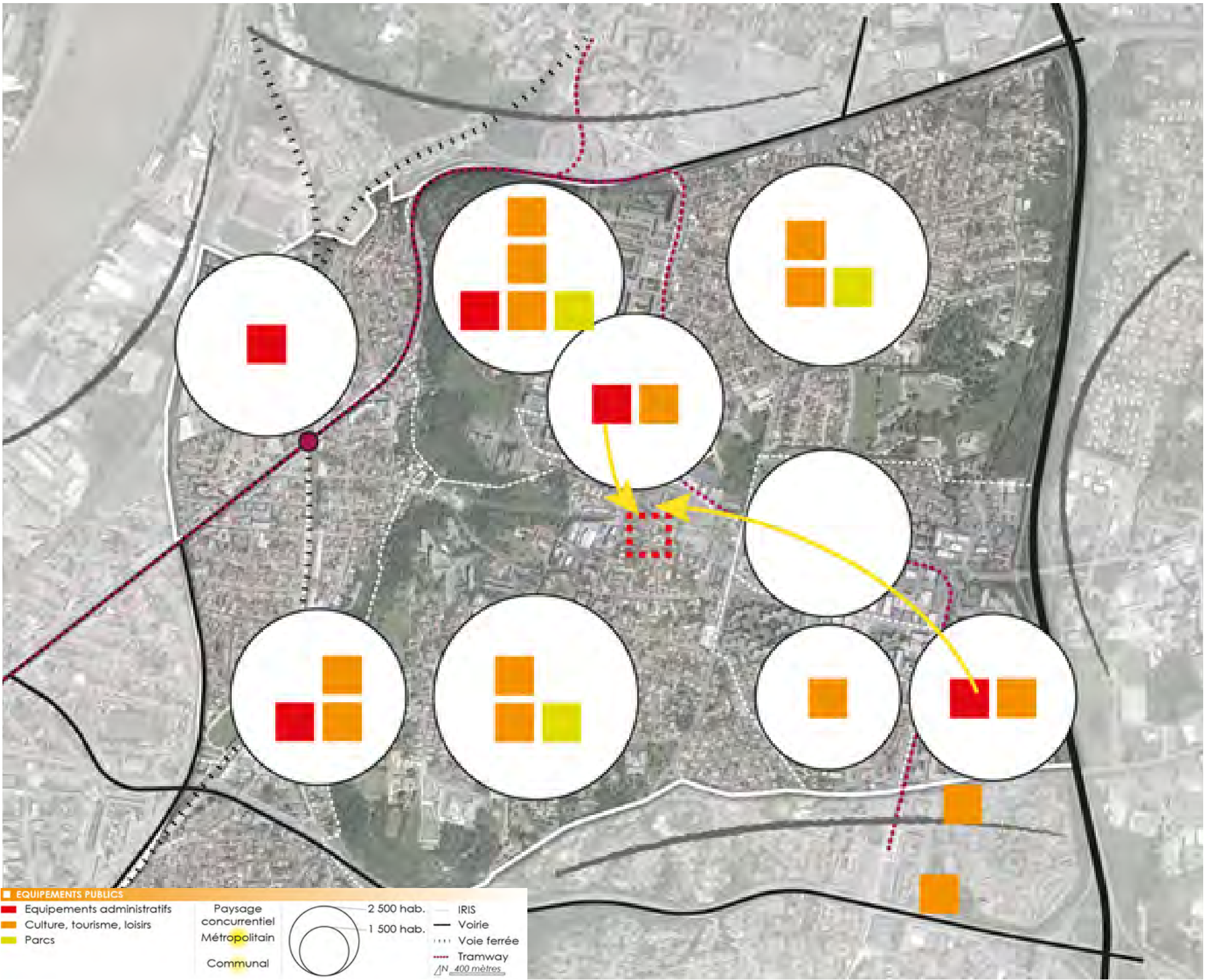
Une offre niveau fédéral de qualité mais un manque en offre de proximité et en accès libre. De plus, la concentration des équipements nuit à la notion de proximité.

EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS, CULTURELS ET DE LOISIRS

La ville de Cenon dispose de **nombreux services municipaux** répartis sur l'ensemble du territoire. En sélectionnant les informations de la BPE (Base Permanente des Equipements), on constate que **l'offre de loisirs est particulièrement développée** sur le site et ses franges. Certains équipements rayonnants, comme le Rocher, sont une vraie **réussite pour l'image du quartier**. Une fois encore, Palmer concentre une offre importante, alors que la Saraillère est peu équipée sur cette thématique. Le projet de regroupement des mairies annexes sur la Morlette va réduire encore l'offre administrative sur la partie sud-est de la commune. Par ailleurs, certains équipements de loisirs, même s'ils existent, ne sont pas à la hauteur en termes de qualité urbaine et architecturale (la ludothèque, le centre de loisirs des jeunes).

Une dynamique est à l'œuvre dans les réflexions, les projets. Elle vise à regrouper des équipements pour leur donner plus d'ampleur, de visibilité, de rayonnement, sans forcément créer de nouveaux services car ils sont déjà très nombreux. C'est le cas du projet de mairie annexe de la Morlette, fusionnant l'annexe Marègue et Palmer. La Morlette étant identifié comme le centre-bourg du Haut Cenon par les habitants, il serait opportun d'y associer la maison du projet.

Le projet de pôle intergénérationnel est probablement la meilleure piste pour un laboratoire de mutualisations. Il pourrait associer seniors et petite enfance, seniors et espace jeunes, y ajoutant un gymnase, des installations de plein air qui viseraient un volet sport/santé...

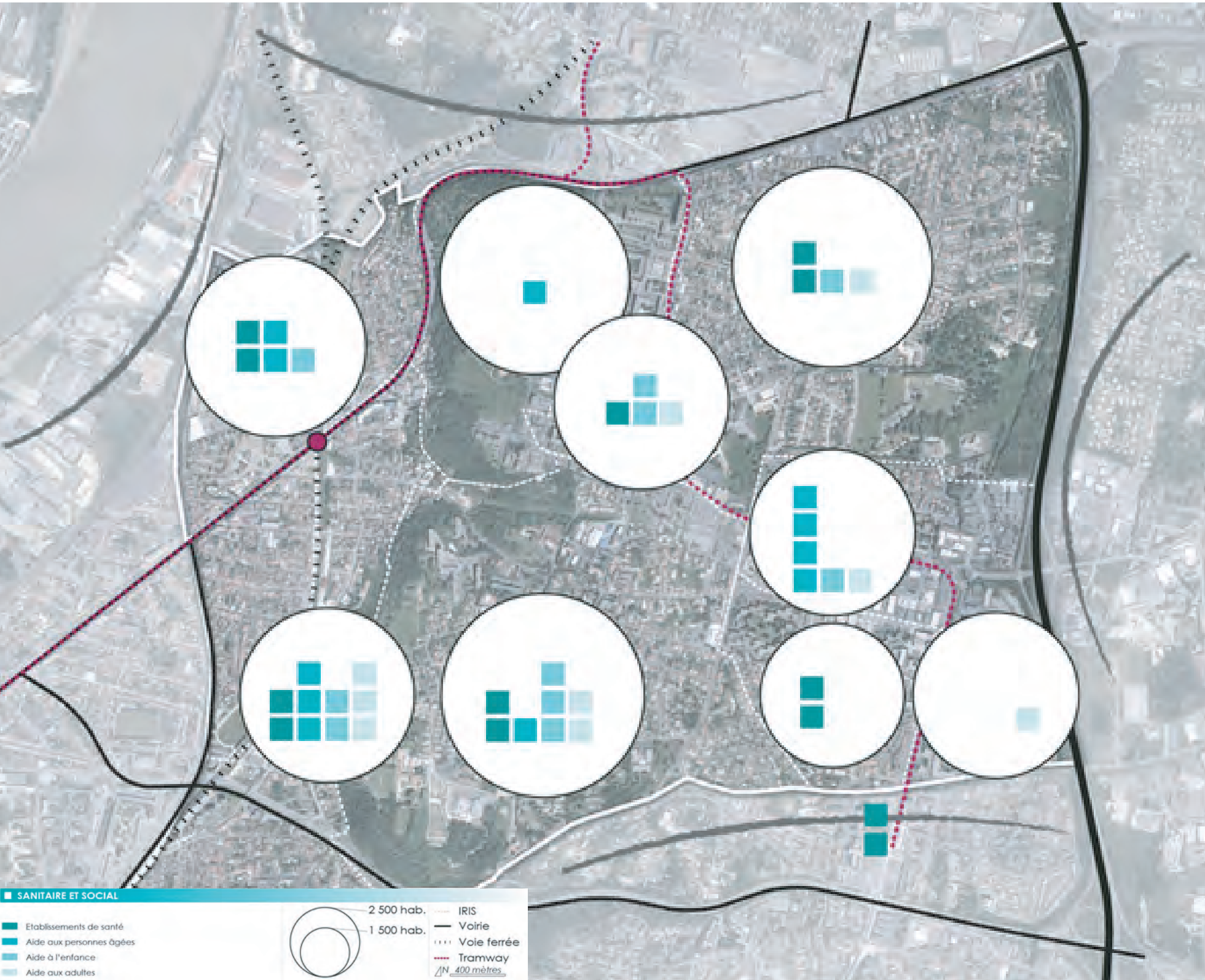


Carte de l'offre en équipements publics, culturels et parcs, source BPE, INSEE

EQUIPEMENTS SOCIAUX ET DE SANTE

Dans ces domaines, l'offre est importante sur toute la ville. Des services privés de santé sont également très présents (effet Zone Franche Urbaine). Sur notre périmètre, on notera que la MDSI se trouve en bout de ville, coincée entre l'usine de traitement des déchets et la rocade. Sa localisation pourrait être réinterrogée. Par ailleurs, malgré l'offre importante, les services de la ville ont identifié un manque de structure publique facilitant l'accès à la santé et l'orientation des patients. Le

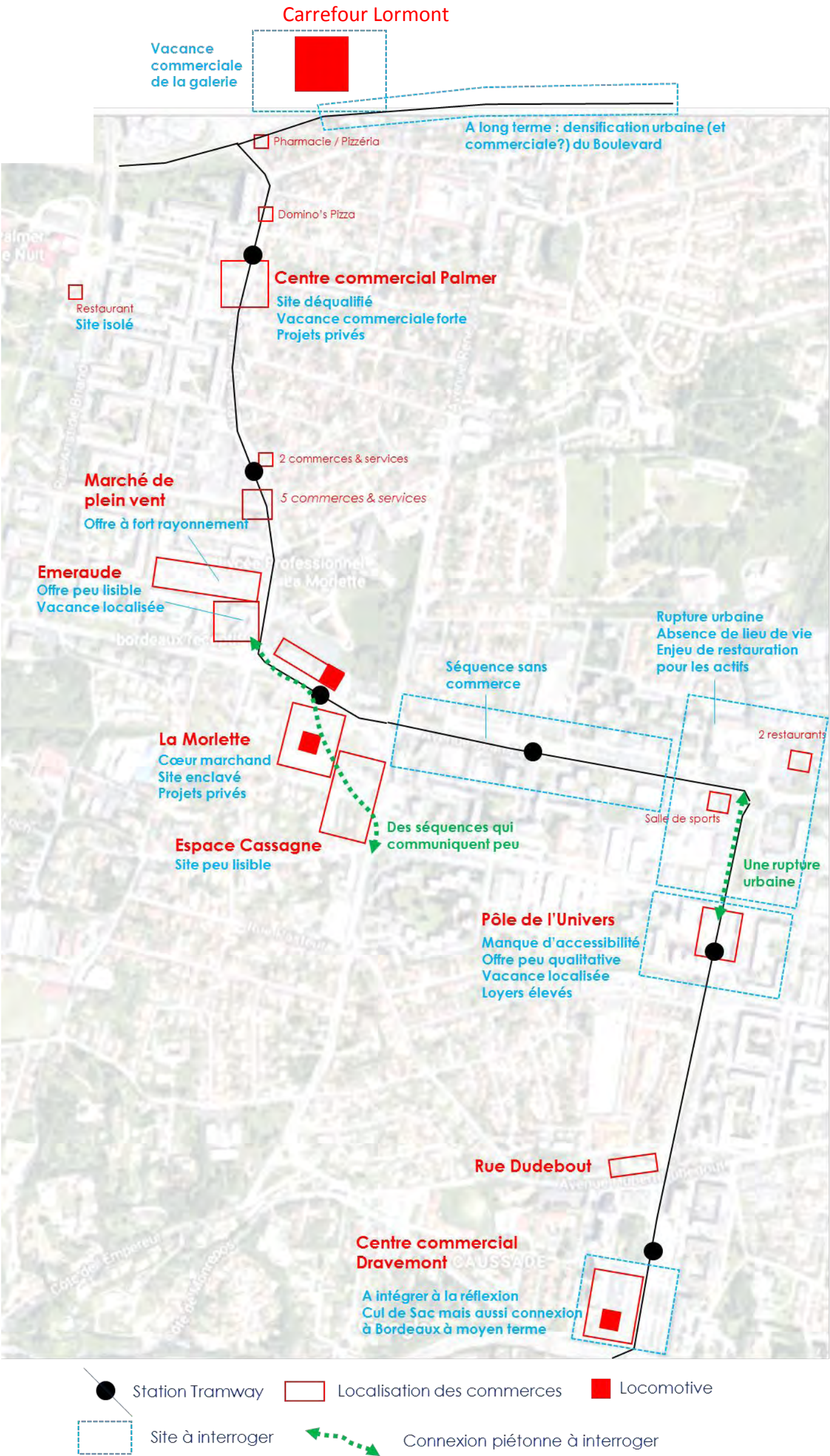
projet de centre de santé sur la Saraillère est programmé pour combler ce manque. Par ailleurs, le projet de pôle intergénérationnel projeté sur la Marègue et dont le contenu est à définir, pourrait à terme regrouper un certain nombre de services sociaux (antenne du CCAS, espace seniors, lieux de ressource des bénévoles...). Plusieurs questions devront être débattues dans la poursuite de l'étude afin de confirmer le contenu de ces équipements.



Carte de l'offre en équipements sanitaires et sociaux, source BPE, INSEE

B. COMMERCE ET SERVICES : UNE OFFRE DISPERSÉE ET PARFOIS FRAGILE

Le commerce est un élément essentiel du vivre-ensemble. Réponse aux besoins des habitants et usagers, l'offre marchande est aussi un lieu de rencontres et de construction d'une identité urbaine commune. Le périmètre d'étude possède une offre commerciale de proximité, variée mais hétérogène. Elle se concentre à proximité des stations de tramway et constitue un rythme urbain qui manque néanmoins de qualité et de hiérarchisation.



LES QUARTIERS DANS LES DYNAMIQUES RIVE DROITE

Le périmètre d'étude s'inscrit dans un contexte urbain et commercial en mutations :

- le renouveau de la Rive Droite avec la ZAC Bastide Niel
- la proximité d'un pôle métropolitain avec Carrefour Lormont,
- la requalification du centre-commercial Dravemont qui permettra d'aérer et d'ouvrir les espaces marchands aujourd'hui enclavés.

Dans cet environnement, les pôles de Palmer, La Morlette et Dravemont peuvent toujours s'appuyer sur une clientèle captive sur les achats de proximité. Néanmoins, l'écart qualitatif se creuse entre l'offre du quartier et les nouvelles polarités, mettant en lumière la déqualification de l'offre et l'effet repoussoir de ses centres commerciaux.

LA HIÉRARCHIE DE L'OFFRE EN PLACE

L'offre commerciale des quartiers se structure autour de plusieurs locomotives :

- au Nord, le Carrefour Lormont
- en cœur de zone, Casino et La Poste
- au Sud, Lidl.

Ces locomotives commerciales se sont entourées d'une offre de proximité pour structurer les lieux commerciaux majeurs du territoire d'étude: le pôle élargi « Emeraude-Morlette-Espace Cassagne » et le centre-commercial Dravemont.

Le pôle de Palmer possède un profil à part de pôle relai : sans locomotive alimentaire, il peut néanmoins s'appuyer sur de nombreux commerces de proximité (Pharmacie, Boulangerie, Boucherie...) pour s'assurer un rayonnement à l'échelle du quartier.

Le pôle de l'Univers a fait l'objet d'une commercialisation récente. Le manque d'accessibilité, le nombre et la qualité limités des commerces en font un espace marchand de « passage ». Il possède cependant une thématique forte « beauté-santé-bien-être » liée au pôle médical et à la salle de sports.

Enfin, une offre diffuse s'est développée en bord de route, au gré d'opportunités immobilière et sans logique d'aménagement ou de centralité (par exemple le pôle de la Rue Dudebout, les restaurants de la zone économique, la pharmacie du Boulevard...)

«CIRCUITS» MARCHANDS

PALMER : UNE IMAGE NÉGATIVE DE L'OFFRE DU QUARTIER, UNE FAIBLE QUALITÉ D'ORGANISATION ET D'IMMOBILIER MARCHAND

- très faible niveau qualitatif de l'immobilier commercial
- manque de lisibilité du circuit marchand
- les jeux d'entrée et sorties des commerces ne sont pas explicites
- le centre commercial donne à voir une façade Nord vide
- le jeu de vis-à-vis, de part et d'autre du Boulevard pourrait consolider l'animation marchande mais fonctionne pas : manque de lisibilité, enclavement du centre-commercial, hétérogénéité des façades
- la proximité du tramway est sous-exploitée avec un manque de signaux d'appels pour les voyageurs



Hiérarchie de l'offre commerçante sur le périmètre d'étude



Organisation de l'offre commerçante existante dans le quartier Palmer

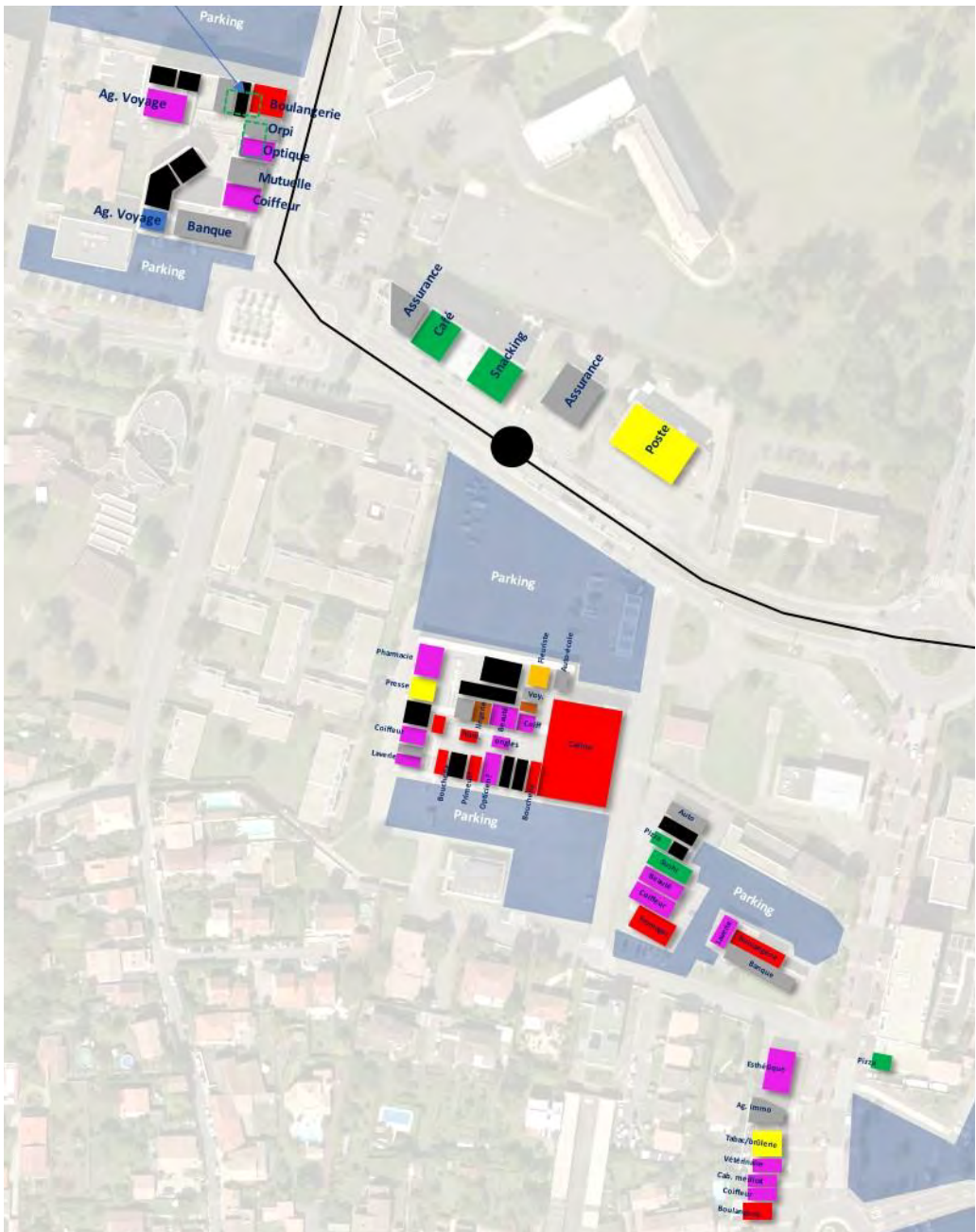
LA MORLETTE ET SES ENVIRONS : UN CŒUR MARCHAND VITRINE TRÈS FRÉQUENTÉ ET POURTANT, UNE IMAGE DÉQUALIFIÉE PAR UN CIRCUIT MARCHAND DÉCOUSU

- cœur marchand du quartier : du marché de Plein Vent à la Rue Chassagne
- 50 commerces et services (dont 11 cellules vacantes)
- 2 locomotives : La Poste et Casino.

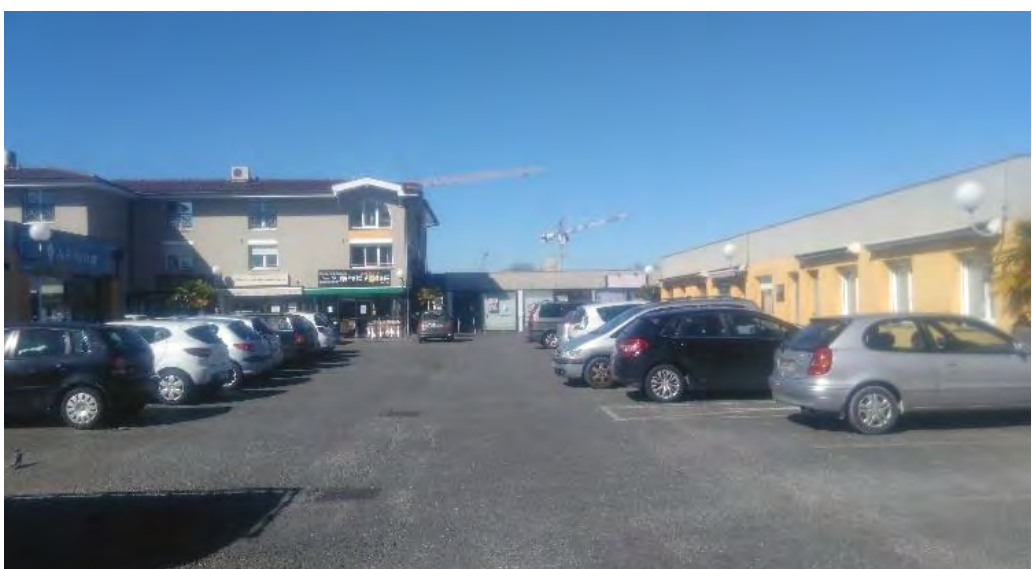
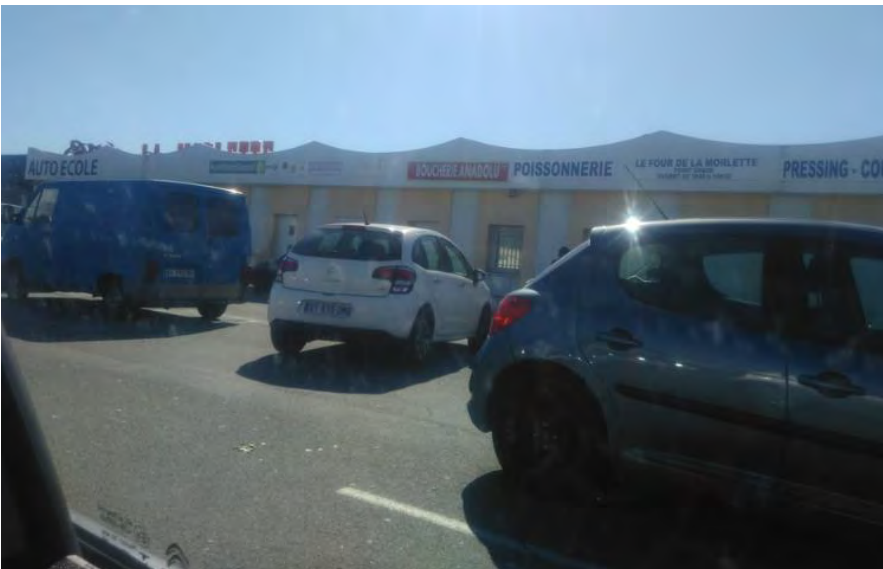
L'ensemble possède néanmoins d'importantes lacunes :

- des cellules avec de très faibles conditions de commercialité : enclavement, manque de visibilité
- un développement commercial anarchique et opportuniste
- un centre commercial de la Morlette obsolète
- un manque de liens marchands entre les différentes séquences
- les espaces interstitiels et parkings offrent une sensation d'abandon
- conséquence : des déplacements motorisés entre des séquences pourtant très proches.

La transformation portée par Mercialis du CC La Morlette est pour nous une opportunité majeure pour repenser les connexions urbaines entre les séquences marchandes.



Organisation de l'offre commerciale existante de la Morlette





LA GARONNE

PARC PALMER

quartier Palmer

GARE DE CENON

Parc du Cypressat

- Habitat individuel
- logement collectif
- mixe logement - activité - commerce
- commerces
- bureau - activité
- industrie - stockage
- équipement public
- périmètre d'étude
- limite communale



C. UNE OFFRE ÉCONOMIQUE À RENFORCER ET À FAIRE ÉVOLUER

CENON - source INSEE 2008-2013 et SIRENE 2013-2015

- 8 000 emplois, en décroissance
- 10 000 actifs, en augmentation. Un taux d'emploi de 0,8.
- 20 % de chômage, en augmentation
- 1980 entreprises sur Cenon, en augmentation, disposant de 2150 établissements (hors public)

À L'ECHELLE DU TERRITOIRE D'ETUDE

DEUX FORMES DE SPATIALISATION ÉCONOMIQUE :

- un tissu économique diffus à dominante tertiaire (services en particulier) et marqué par une mixité d'activités (artisanat, petite industrie, associations, activités de santé...) mais une offre touchée par un manque de visibilité et de lisibilité des entreprises- entrepreneurs.
- un tissu économique structuré avec la partie Ouest de la ZAE à dominante Industrie-construction-filière énergétique, dont l'offre est marquée par un développement opportuniste sans réel urbanité.

Dans ces différents cas il est nécessaire de se poser la question de l'accompagnement du parcours immobilier d'entreprises, de l'accompagnement de la dynamique associative. Plusieurs solutions sont dorénavant envisageables.

De manière générale en matière de développement économique, le

ANALYSE DES ATOUTS ET FAIBLESSES

territoire d'étude a de nombreux atouts sur lesquels s'appuyer :

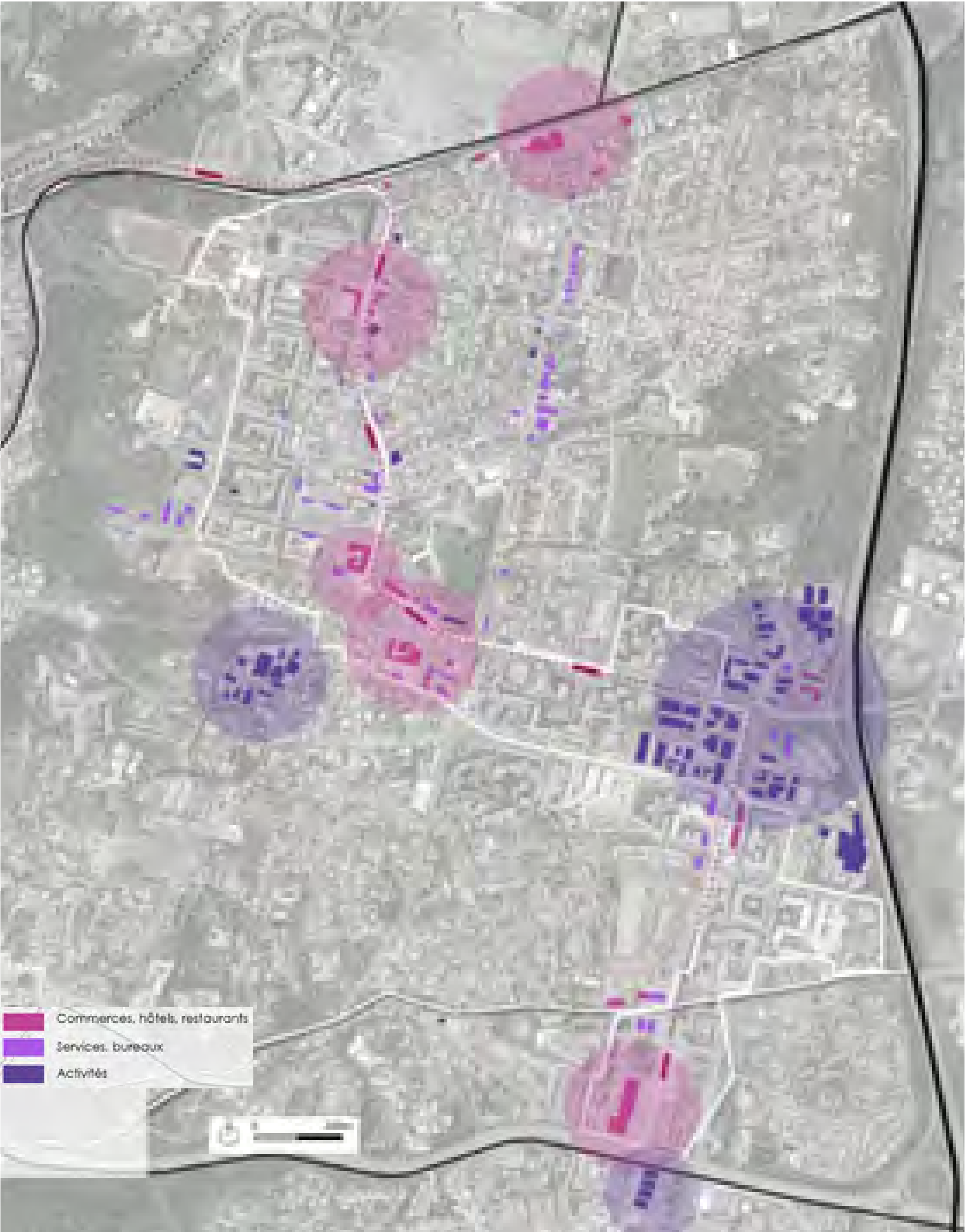
- des outils d'aide au développement : la ZFU a entraîné une dynamique incontestable. Elle est prolongée jusqu'au 31/12/2020
- de l'activité présente et pérennisée (Palmer, Jean Zay), avec la présence d'une offre de services aux entreprises et aux actifs (salle de sports)
- des projets en cours pour renouveler et moderniser l'offre commerciale (Palmer et la Morlette)

Il subsiste cependant des faiblesses :

- une offre de services aux actifs modeste qui pourrait être développée
- une stratégie de développement peu lisible
- des activités peu denses en partie est du site qui ne profitent pas de l'effet vitrine sur la rocade
- une fragilité des auto-entrepreneurs.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, l'activité économique doit participer pleinement à la transformation de l'image du quartier.





Répartition spatiale des différentes typologies d'activités