

Partie 2. Description du projet

L'article R-122-5 du Code de l'environnement stipule que l'étude d'impact comporte en 2° « Une description du projet, y compris en particulier :

- Une description de la localisation du projet.
- Une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement.
- Une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisées.
- Une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement ».

2.1. Localisation et contexte du projet

Le PRU Palmer-Saraillère-8 Mai 1945 est localisé sur le territoire de Bordeaux Métropole, plus précisément sur la commune de Cenon, ville de 24 369 habitants en 2016 située à l'est de l'agglomération bordelaise sur la rive droite de la Garonne. La ville est scindée en deux parties : une partie basse en plaine et une partie haute sur le plateau des Hauts-de-Garonne, où se situe le projet.

La zone du PRU compte environ 9 000 habitants et 3 500 logements. Elle est composée de trois quartiers de grands ensembles collectifs construits dans les années 1960 à 1970, qui constituent le cœur du Haut-Cenon. L'habitat y est majoritairement locatif et social (83%) et la population en difficulté (25 à 30 % de chômeurs). Ils sont entourés par de l'habitat pavillonnaire. Les trois quartiers sont (bailleurs sociaux entre parenthèses) :

- Palmer (Aquitannis, Domofrance).
- Saraillère (Mésolia).
- 8 Mai 1945 aussi appelé « La Marègue » (Aquitannis, Domofrance, Mésolia, Gironde Habitat et Logevie).

On peut également mentionner la zone commerciale de la Morlette, située à l'ouest de Saraillère, qui constitue la principale polarité commerciale du Haut-Cenon. Le projet porté sur la Morlette sera décrit en parallèle du projet porté sur Saraillère en raison de leur continuité géographique.

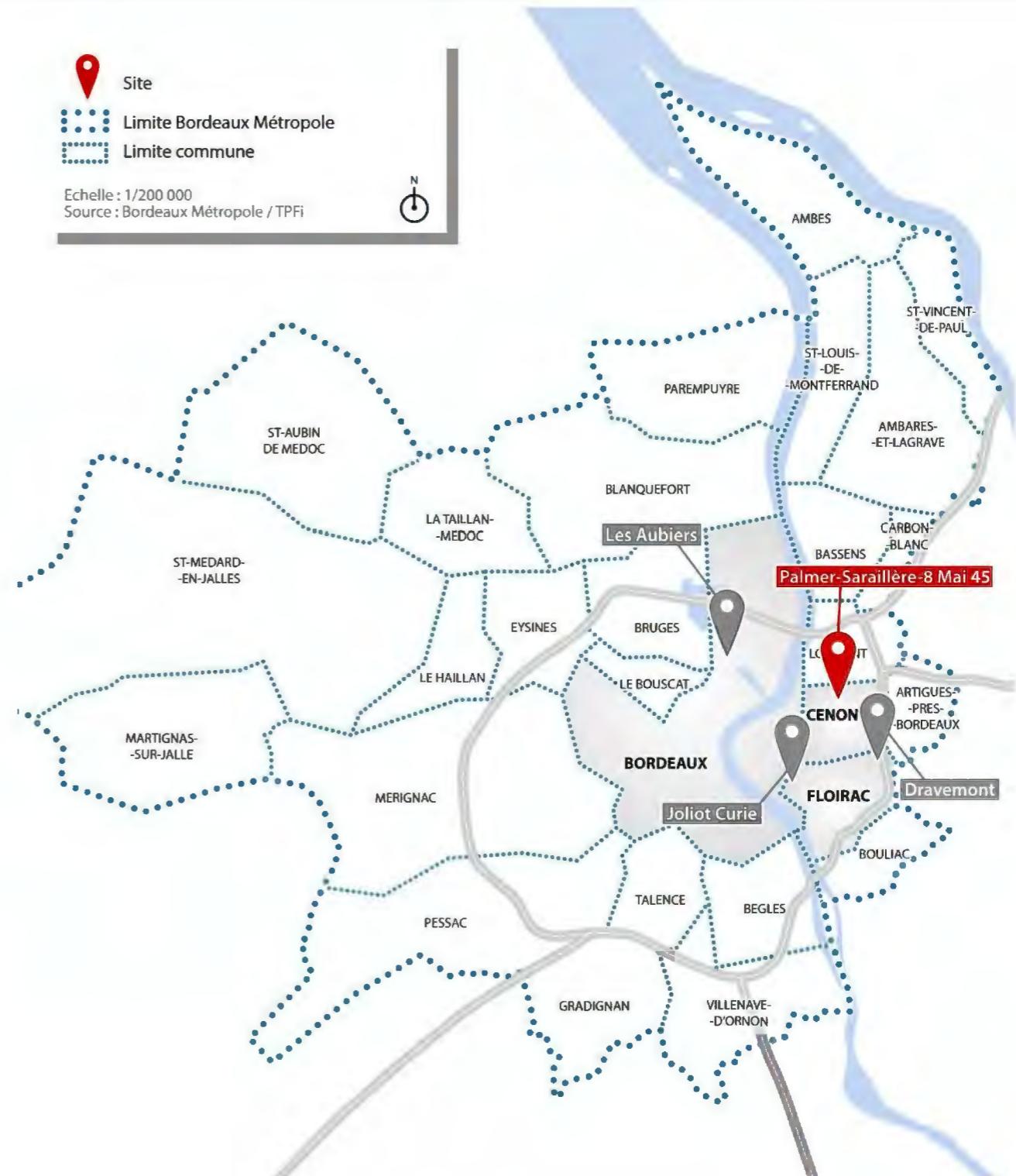
Le Haut-Cenon est ceinturé par des axes de circulation importants : à l'est la rocade de l'agglomération bordelaise (RN230), au nord l'Avenue Carnot qui fait office de pénétrante entre la rocade et le centre-ville de Bordeaux, et au sud l'avenue Hubert Dubedout qui coïncide avec la limite communale entre Cenon et Floirac. Enfin à l'ouest se trouve le parc boisé des Coteaux de Palmer, qui marque une rupture topographique d'une soixantaine de mètres entre le plateau et la plaine de la Garonne.

La zone de projet comprend trois des quatre secteurs du Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) Palmer-Saraillère-8 Mai 1945-Dravemont qui s'étend à la fois sur les communes de Cenon et Floirac. Le QPV bénéficie d'une convention pluriannuelle passée entre Bordeaux Métropole et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Sur la commune de Floirac, le quartier Dravemont fait l'objet d'un PRU distinct.

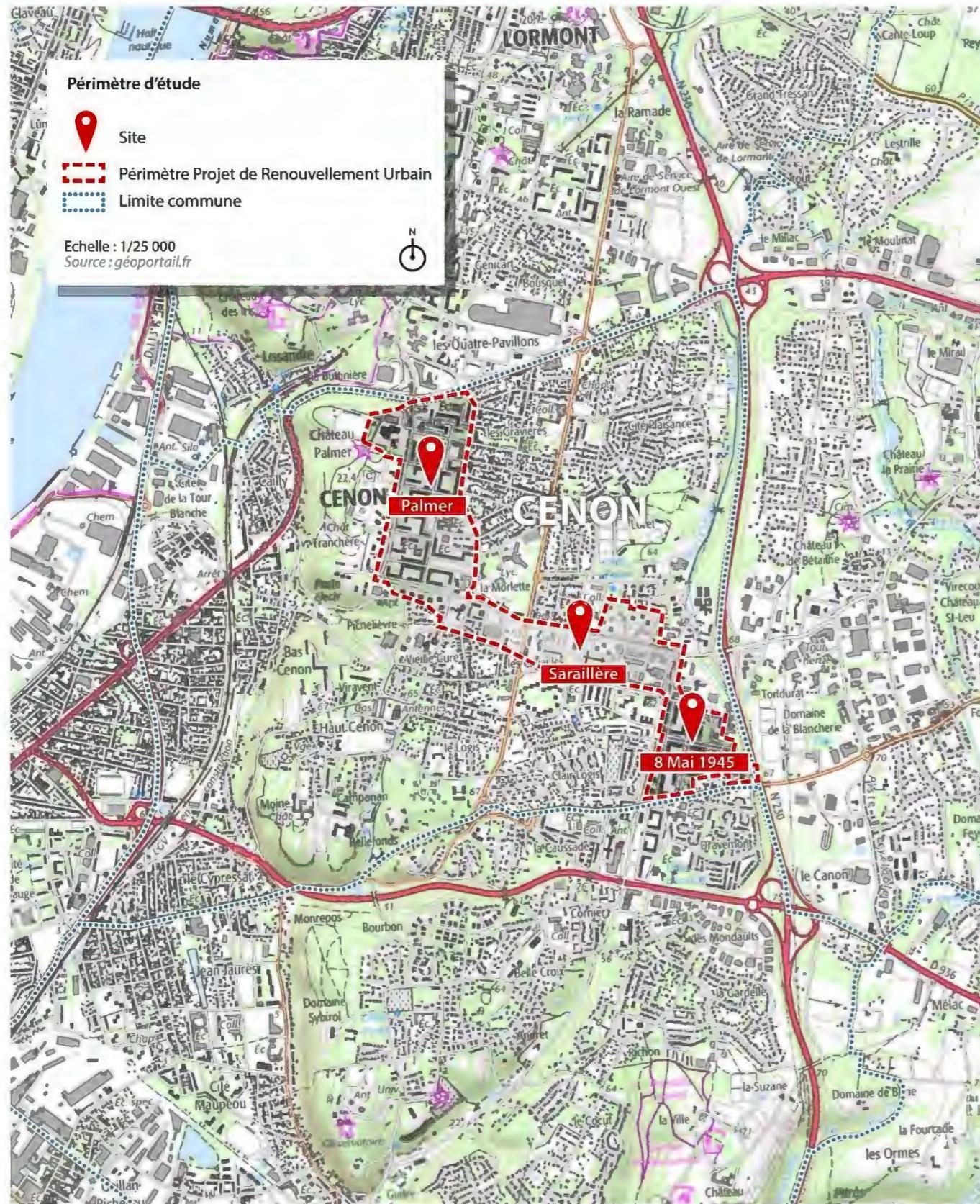
Parallèlement au PRU, un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE Pelletan) est en application sur la partie est du quartier Palmer et la zone commerciale de la Morlette. Son objectif est de constituer un nouveau front urbain le long des Avenues Camille Pelletan et Roger Schwob (axe du tramway).

En synthèse, le PRU c'est :

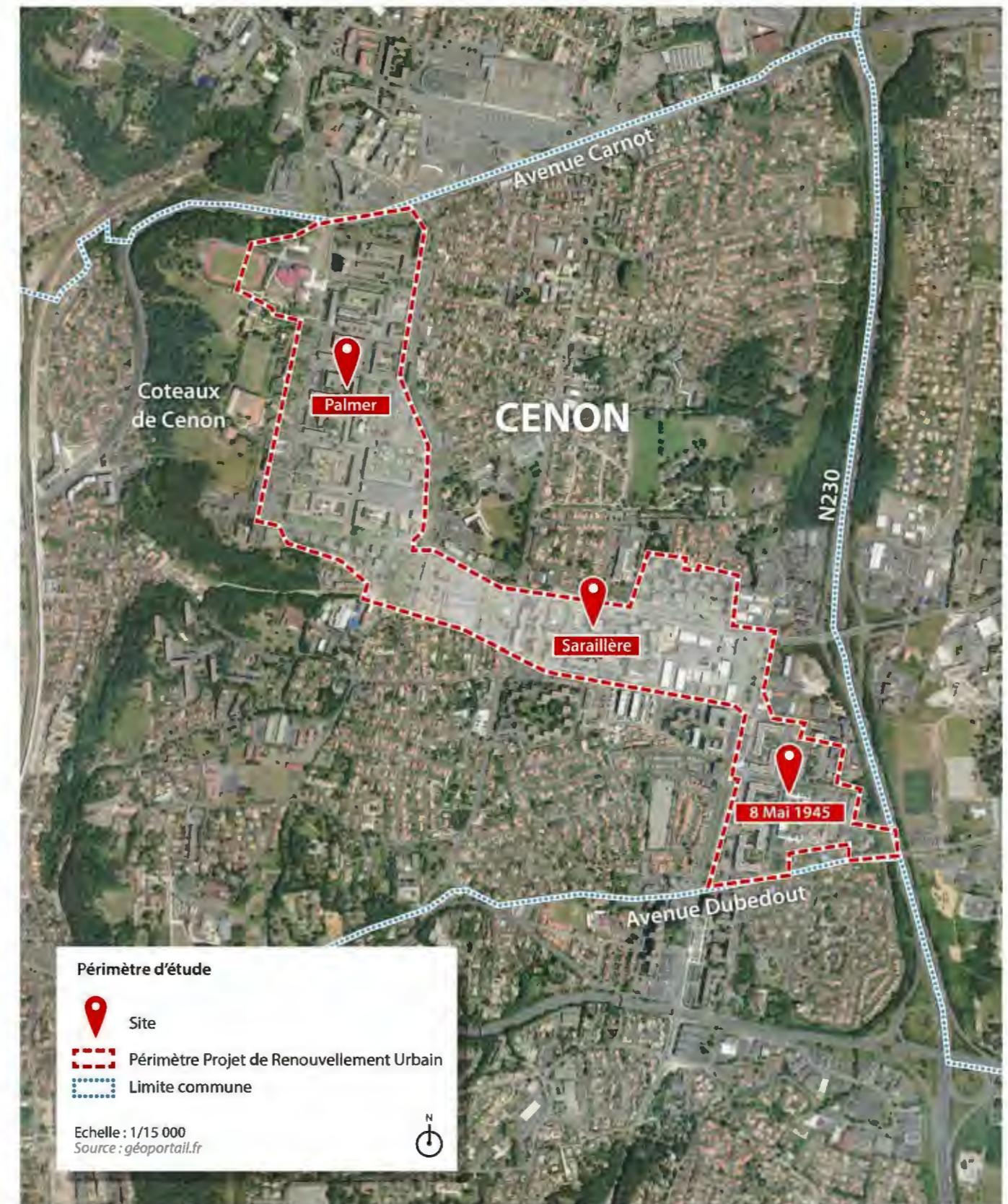
- Trois quartiers de grands ensembles : Palmer, Saraillère et 8 Mai 1945.
- 9 000 habitants (25 à 30% de chômeurs) et 3 500 logements (83% de locatifs sociaux).
- Un QPV conventionné par l'ANRU dans le cadre du NPNRU.



Carte de situation du PRU Palmer-Saraillère-8 Mai 1945 dans Bordeaux Métropole (réalisation : TPFI)



Carte de situation du PRU Palmer-Saraillère-8 Mai 1945 sur le plateau des Hauts-de-Garonne (réalisation : TPFI)



Vue aérienne du PRU Palmer-Saraillière-8 Mai 1945 dans la commune de Cenon (réalisation : TPFI)

Secteur Palmer

Le secteur Palmer se caractérise par une copropriété en difficulté, des logements HLM de bonne qualité architecturale mais vieillissants, des centres commerciaux désuets (Palmer, Emeraude), ainsi que des espaces publics inadaptés. La frange est du quartier, le long des Avenues Camille Pelletan et Roger Schwob, est en pleine requalification dans le cadre du PAE Pelletan.



(cliché : Bordeaux Métropole)



(cliché : Bordeaux Métropole)

Secteur Saraillère

Le secteur Saraillère, caractérisé par une forme urbaine hétérogène et une organisation des espaces extérieurs peu lisible, subit un effet de déclassement relatif à l'opération de renouvellement urbain du secteur du 8 mai 1945 voisin (démolition des tours du grand pavois, diversification du site). A l'ouest, les abords du pôle commercial de La Morlette sont très peu qualitatifs.



(cliché : Bordeaux Métropole)

Secteur 8 Mai 1945

Le secteur du 8 mai 1945, autrement appelé « La Marègue », a fait l'objet d'un PRU dans le cadre du précédent Programme National de la Rénovation Urbaine (PNRU). Il nécessite toutefois des aménagements complémentaires afin d'améliorer son articulation avec le quartier Saraillère et le quartier Dravemont, situé au sud sur la commune de Floirac.



Carte des lieux d'intérêt de Palmer-Saraillère-8 Mai 1945 (réalisation : Bordeaux Métropole)

2.2. Stratégie globale et plans d'ensemble du projet

2.2.1. Plans guides structure et programmation

Les principaux enjeux du PRU sont les suivants :

- Remailler le territoire cenonais en résorbant les effets d'enclavement physique et de spécialisation sociale des quartiers d'habitat social.
- Rattraper le niveau de confort et d'entretien des nombreux logements sociaux et des grands espaces extérieurs à usage public de ces quartiers.
- Retourner qualitativement les quartiers d'habitat social autour de l'axe structurant du tramway.
- Préserver une réelle identité locale lors des opérations de réhabilitation, de construction et d'aménagement.

Pour répondre à ces enjeux, le plan guide du projet définit quatre grands objectifs :

- **Plus d'ouverture** : Révéler le potentiel des quartiers par leur désenclavement urbain et leur connexion visible aux lieux forts de la ville, aux parcs, au grand paysage, au tramway, au maillage viaire structurant, aux autres quartiers...
- **Plus de proximité** : Travailleur davantage sur l'échelle humaine dans l'ensemble des rapports entre les immeubles et leurs quartiers, du plus intime (chez soi) au public, en passant par les unités résidentielles, de voisinage et de proximité.
- **Plus de confort** : Améliorer l'habitabilité des logements et leurs performances globales en préservant et amplifiant leurs qualités architecturales structurantes.
- **Plus de mixité** : Agir contre l'hyper concentration des fragilités sociales et envisager des nouvelles fonctions et usages rayonnant au-delà du parc social.

Ces objectifs se traduisent en un « Plan structure » portant sur les espaces publics, le paysage, l'écologie et la mobilité, et en un « Plan programmation » portant sur les polarités et les usages.

2.2.2. Plan guide espaces publics et trame verte

Les interventions prévues sur les espaces publics et sur la trame verte visent, d'une part, à remailler le QPV à son territoire, et d'autre part, à renforcer et renouveler l'offre d'espaces publics sur chaque quartier. Afin de résorber les effets d'enclavement physique des quartiers d'habitat social, certaines interventions mobilisent des investissements lourds, combinant la démolition partielle ou totale de certains bâtiments à l'aménagement de continuités viaires majeures. Mais l'évidence du besoin d'ouverture du quartier ne justifie pas seule le choix des démolitions ; celles-ci sont évaluées au cas par cas, au regard de l'état du patrimoine et des relations entre le cadre de vie et les situations d'enclavement social constatées. Le projet d'espaces publics est aussi envisagé comme un projet d'équipement des quartiers. Il s'agit d'offrir des lieux d'appropriation collective à l'intérieur du QPV et en interface avec les quartiers environnants, afin d'agir sur l'enclavement des usages également constaté :

- Des liens entre les quartiers et les équipements et espaces publics majeurs de la ville (le Parc Palmer dont le Rocher et les châteaux, le Parc du Loret) sont créés, renforcés ou confortés¹.
- De nouveaux espaces publics structurants sont prévus, associant une nouvelle desserte viaire à la reconfiguration des formes urbaines et des usages des rez-de-chaussée (parc urbain de la Saraillère).
- Des espaces publics de proximité sont créés en lieu et place des poches de stationnement privé, créant des lieux de rencontre (pocket squares).
- Les besoins en stationnement privé sont intégrés au sein du nouveau domaine public des bailleurs, reconfiguré par les interventions de résidentialisation.
- Des mobiliers et dispositifs spatiaux permettant une appropriation nouvelle du domaine public reconfiguré sont envisagés à partir des avis recueillis lors des ateliers de travail et de concertation avec les habitants et usagers.

¹ Le PRU ne constitue pas un projet de création de voirie dans la mesure où il aménage simplement des continuités urbaines et paysagères dans des quartiers où la trame viaire manque de cohérence. Il n'est ainsi pas concerné par la note technique du 22

2.2.3. Plan guide équipements

La stratégie globale proposée en matière d'équipements et de services publics consiste à :

- Renouveler et rapprocher les entités existantes et dispersées aujourd'hui pour constituer des polarités fortes, lisibles et valorisées par l'architecture et l'aménagement de l'espace public.
- Renforcer le rayonnement interquartier des équipements en s'appuyant sur la desserte en tramway pour les positionner, faciliter leur accès et permettre une mixité.
- Répartir ces polarités équipées dans chaque quartier, en tenant compte de l'offre existante et projetée à moyen terme.

2.2.4. Plan guide commerces, services et activités

L'offre commerciale est actuellement structurée autour de trois lieux clés : le Carrefour Lormont, le Casino et La Poste à la Morlette, et le Lidl à Dravemont, et complétée par les pôles relais à Palmer et à La Marègue. Au regard de la vétusté de certains ensembles commerciaux, et afin de limiter l'émettement de l'offre commerciale nouvelle, la stratégie du projet vise à :

- Constituer un cœur marchand solide à l'occasion de la transformation du centre commercial de la Morlette, structurant un parcours marchand unique et visible entre les pôles Cassagne et Emeraude.
- Transformer le centre commercial Palmer en porte d'entrée commerçante du quartier depuis le tramway en qualifiant le vis-à-vis marchand sur la Rue Camille Pelletan.
- Limiter l'émettement de l'offre commerciale en dehors des pôles marchands constitués.
- Constituer une esthétique commune et favoriser les synergies et complémentarités entre les pôles reconfigurés.

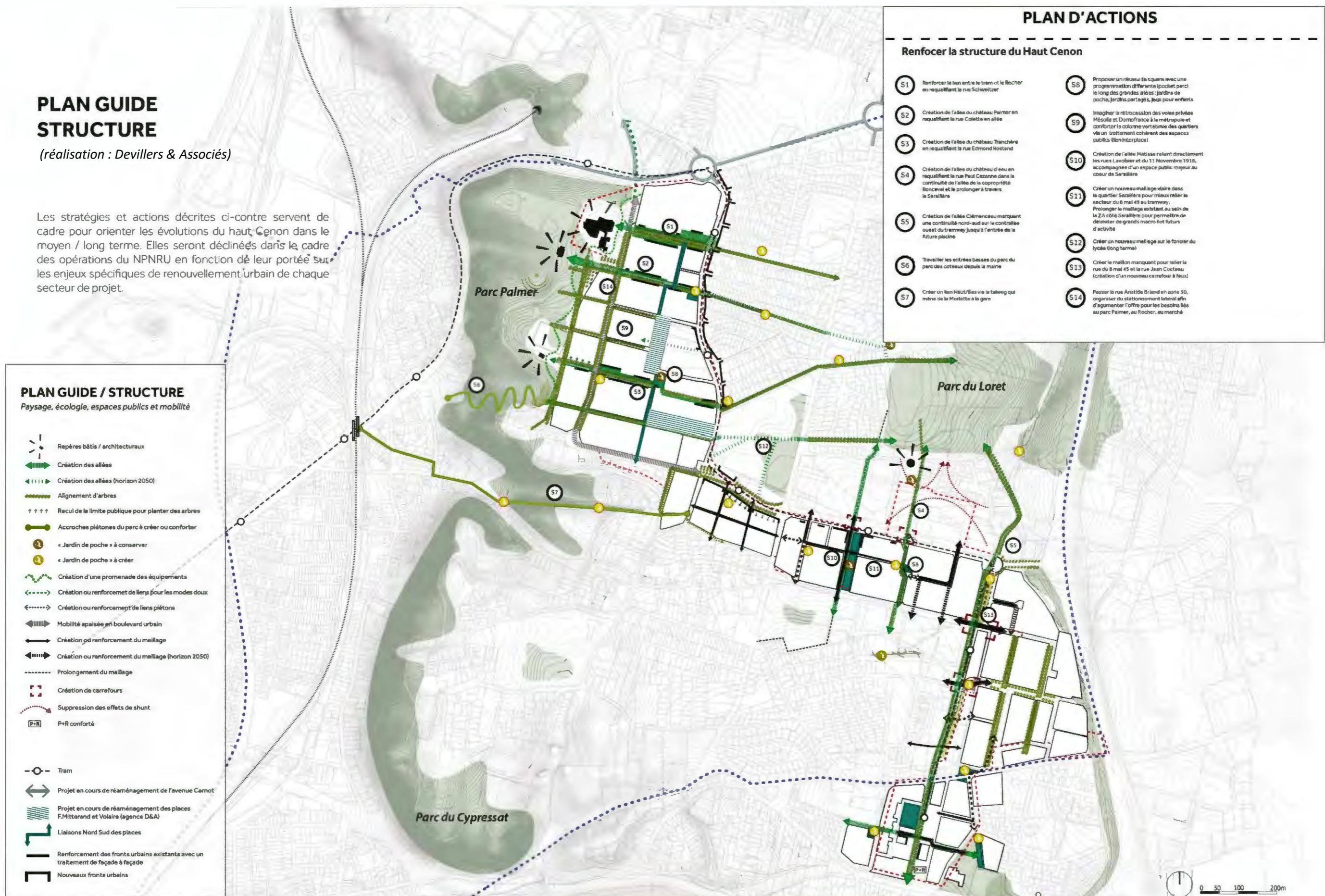
Concernant les activités économiques, le principal enjeu est de conforter un tissu productif accueillant des PME / TPE sur le territoire. Il s'agit d'éviter la substitution du tissu d'activités local au regard des pressions foncières subies par la ville, et de conforter les conditions pour son maintien à moyen et long termes.

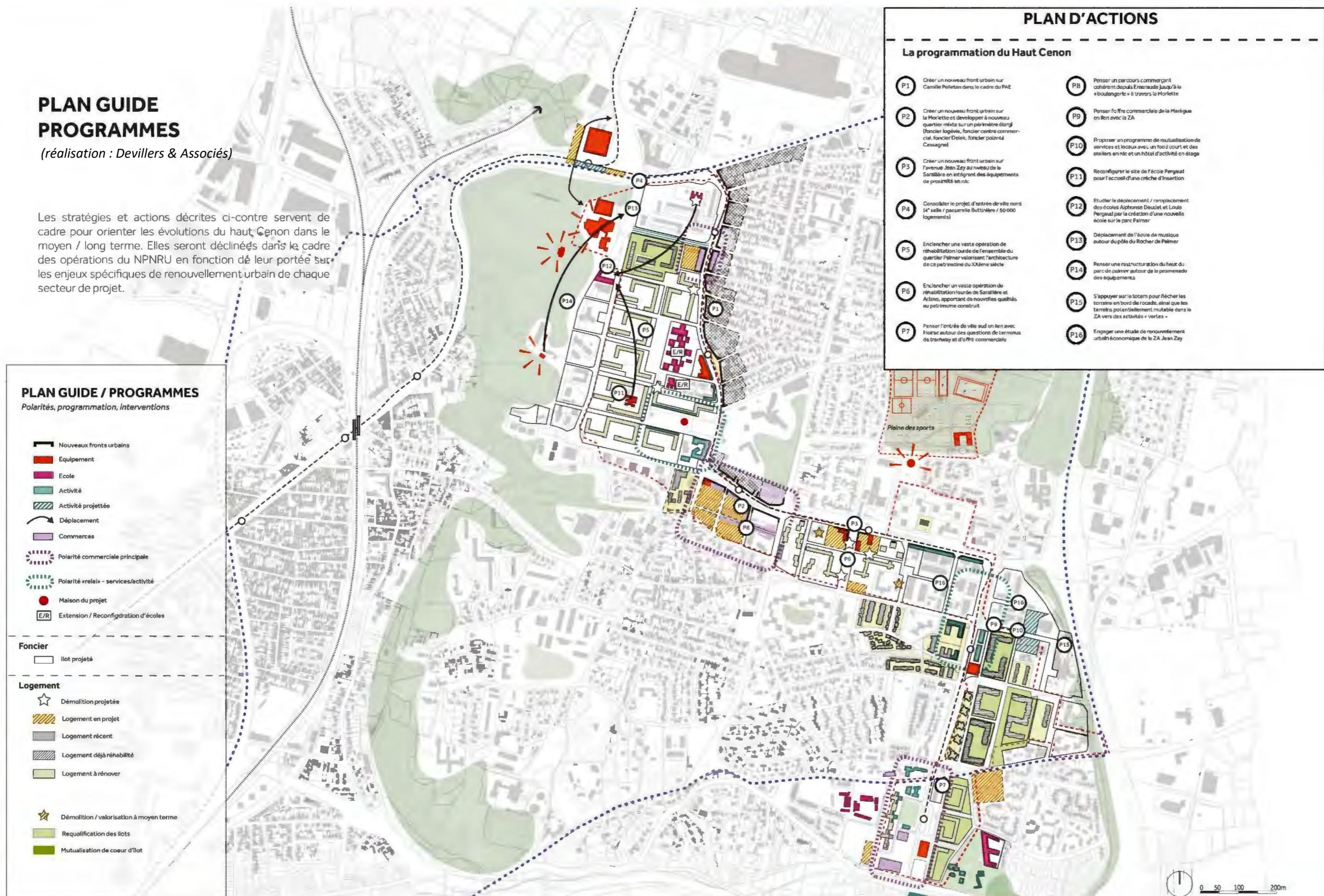
2.2.5. Plan guide habitat

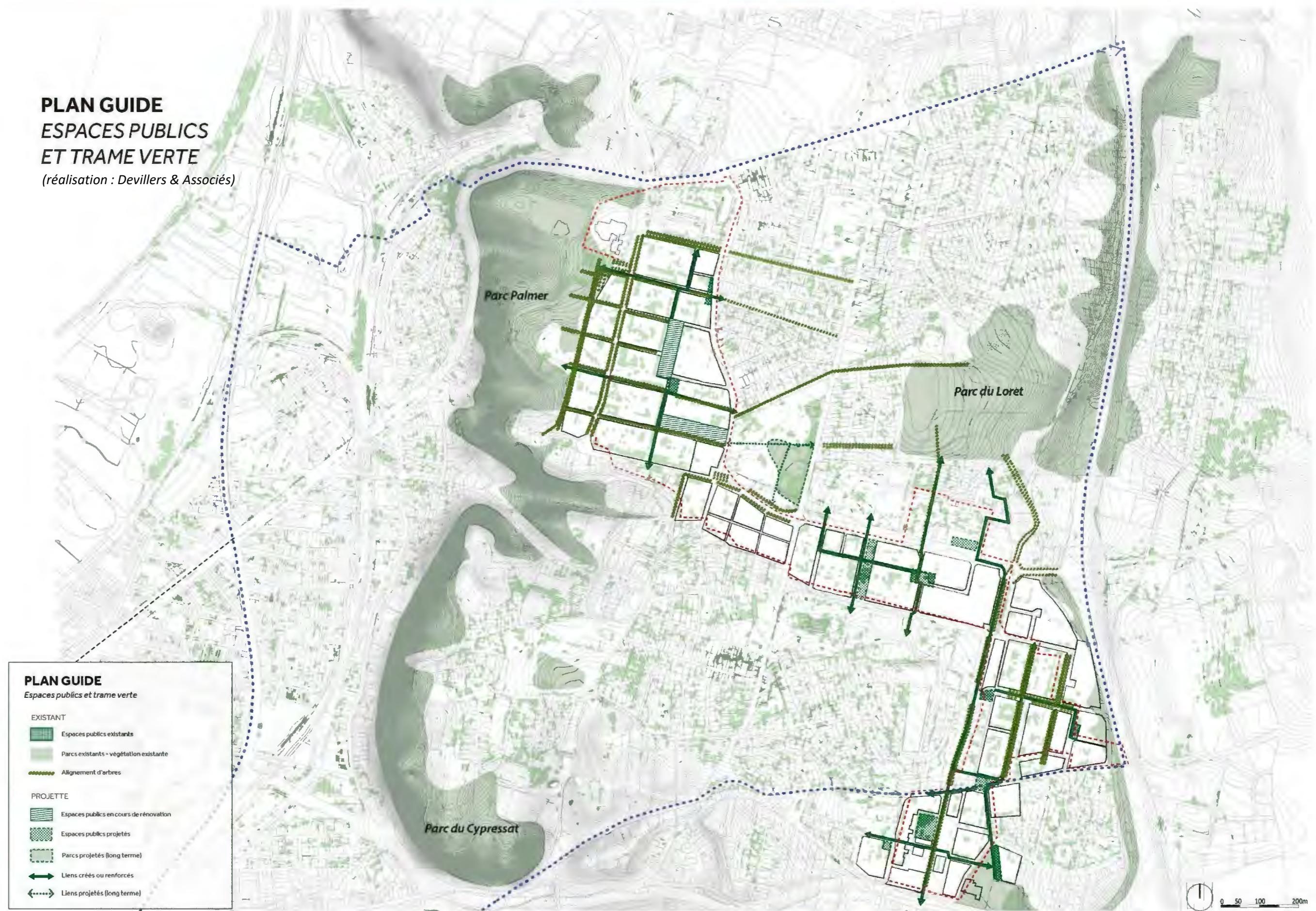
La stratégie d'intervention sur l'habitat doit articuler deux injonctions concomitantes : d'une part, contrer la spécialisation sociale des quartiers en intervenant notamment sur les situations critiques ; d'autre part, conforter l'accueil de populations ayant des difficultés à se loger sur le marché privé à l'échelle du territoire. Dès lors, les interventions sur l'habitat doivent trouver une juste mesure entre les transformations initiales du quartier (à l'échelle du temps de l'ANRU) et la mutation du territoire à long terme, en distinguant les interventions structurantes des complémentaires. Il s'agit :

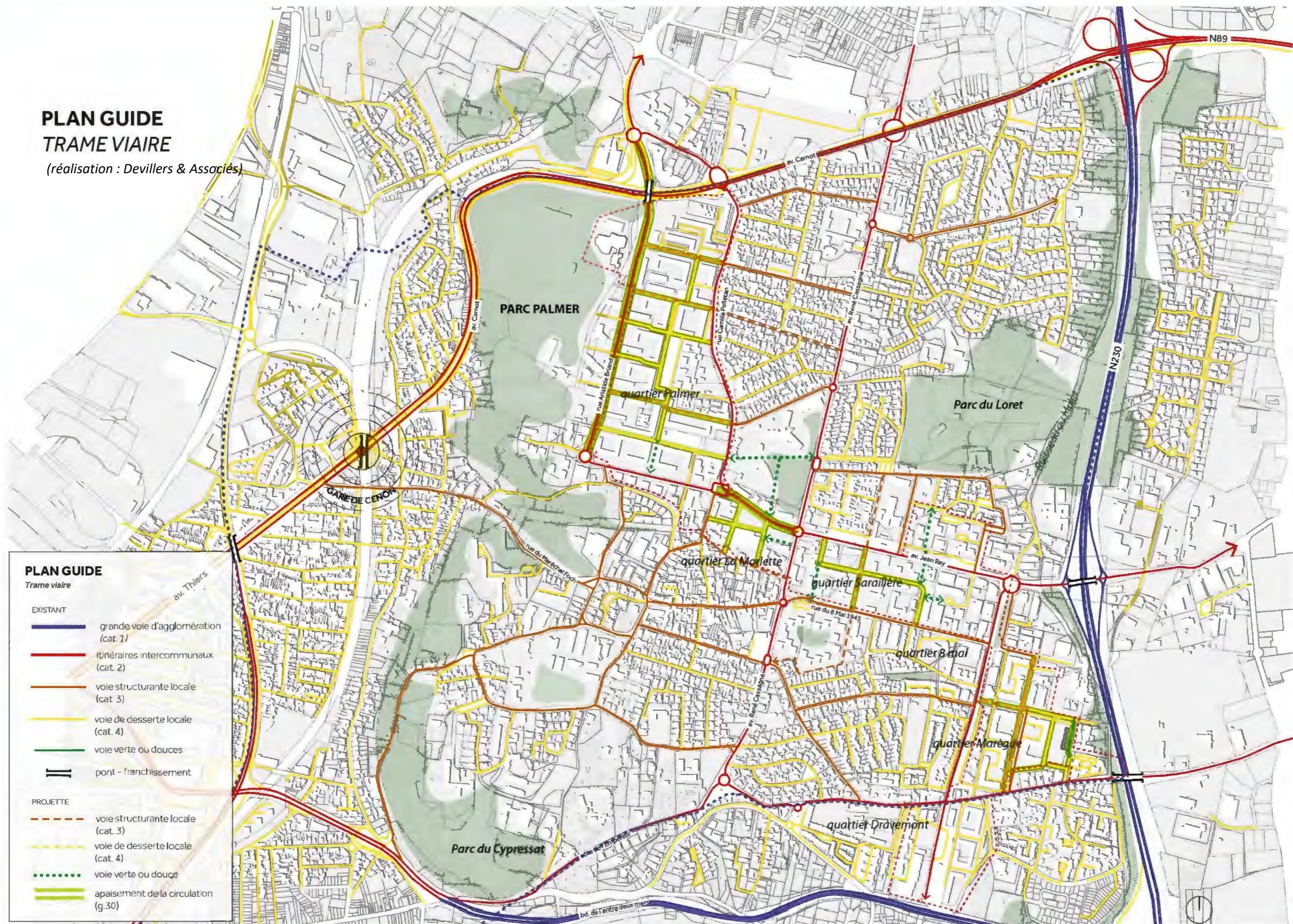
- D'orienter des investissements lourds (démolitions / reconstructions hors QPV) là où les avantages d'une action publique forte sont importants et multiples.
- D'apporter des investissements complémentaires permettant d'augmenter la qualité des logements conservés, en y ajoutant des valeurs de confort et d'habitabilité actuellement manquantes.

Au regard du grand nombre de logements sur le QPV, le montant des investissements envisagés acquiert vite un ordre de grandeur important. Un des pièges à éviter consisterait dans le choix de réaliser des réhabilitations légères, non structurantes, insuffisantes pour améliorer durablement les conditions de vie des habitants, aussi au regard de la durée du cycle de vie des bâtiments. Il est également nécessaire de porter le même niveau d'exigence sur les logements issus de la vente HLM, actuellement en hausse à l'échelle du QPV, afin d'éviter le report du passif d'investissement public / des bailleurs vers les futurs copropriétaires.

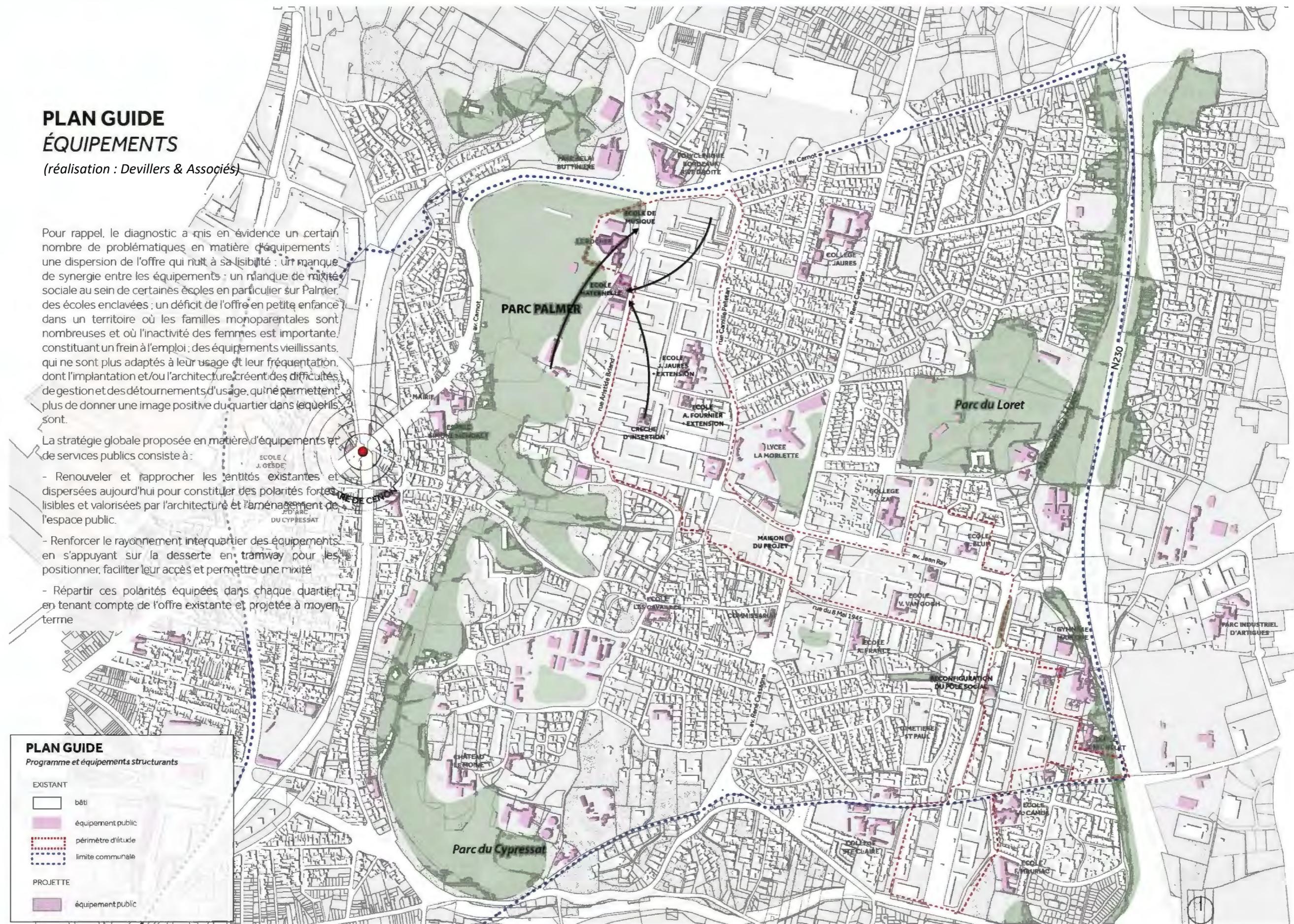


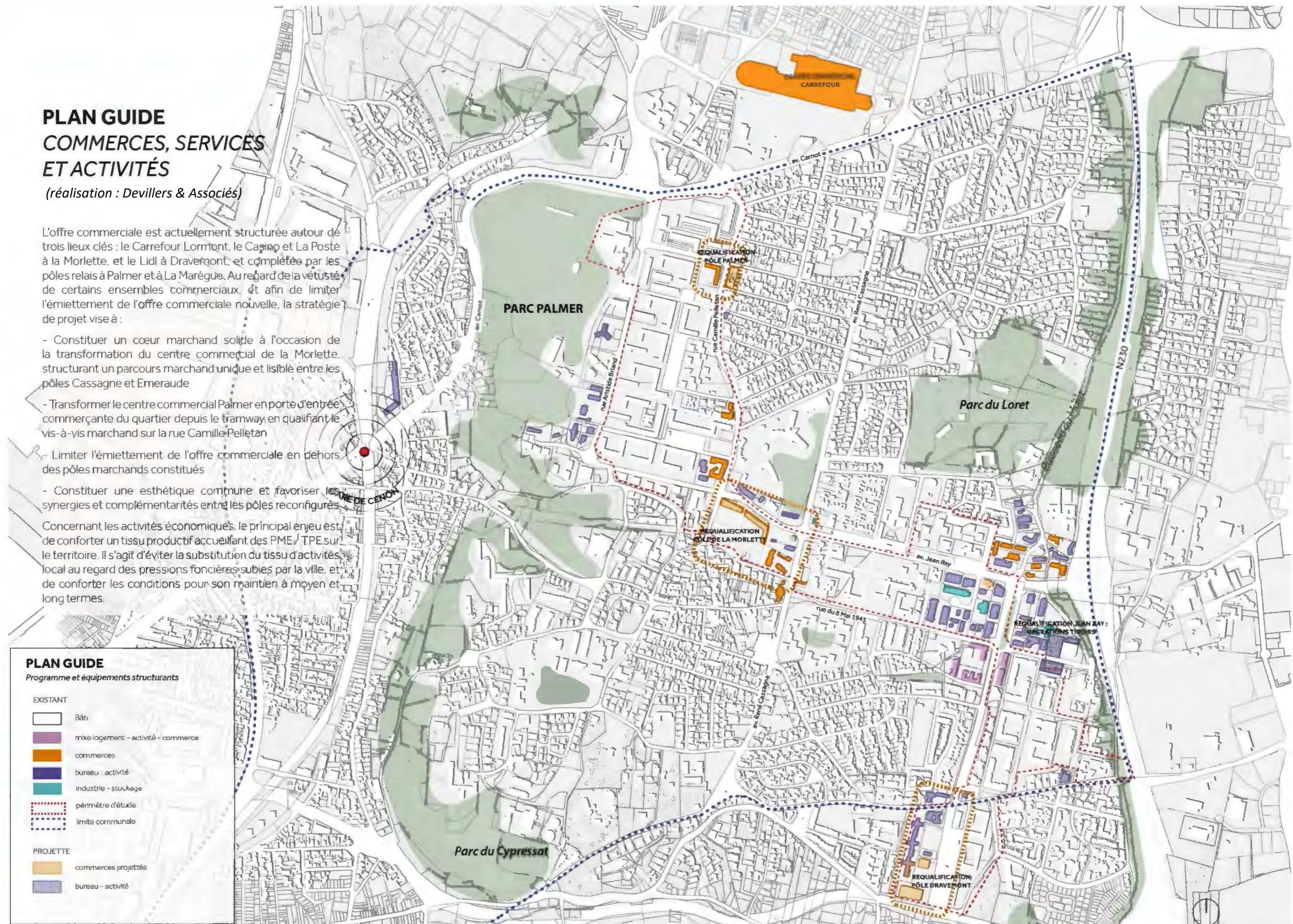














2.2.6. Gestion des eaux de ruissellement issues du projet

Les eaux de ruissellement pluvial des espaces et projets publics seront collectées dans le réseau d'assainissement pluvial métropolitain. Dans le secteur du Haut-Cenon, il s'agit d'un réseau de collecteurs pluviaux séparatif du réseau d'assainissement des eaux usées. Les eaux sont ensuite restituées au milieu naturel (la Garonne sur le versant ouest / le Ruisseau du Mulet sur le versant est). Concernant les espaces et projets privés, chaque promoteur établira, lors de la conception de son projet, les modalités de gestion des eaux pluviales de son terrain, en respectant les préconisations définies par Bordeaux Métropole dans son Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) 2017-2030 et retranscrites dans le règlement de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), à savoir que les effets de l'imperméabilisation des surfaces liées aux aménagements prévus doivent être compensés, en privilégiant en priorité l'infiltration superficielle des eaux de ruissellement puis, en cas d'impossibilité avérée, de les restituer à débit régulé vers un exutoire approprié sur la base d'un ration de 3l/s/ha.

2.3. Déclinaison du projet dans le secteur Palmer

2.3.1. Secteur Palmer : Plan guide général

SECTEUR PALMER : **PLAN GUIDE GÉNÉRAL** (réalisation : Devillers & Associés)

LEGENDE

0. PERIMETRES

- 0.1 Limite communale
- 0.2 Périmètre de quartier prioritaire (QPV)

INTERVENTIONS SUR LE BATI

1. DEMOLITIONS

- 1.1 Démolition de logements locatifs sociaux (LS) ou d'équipements (EQ)

2. REHABILITATIONS

- 2.1 Réhabilitation de logements locatifs sociaux
- 2.2 Réhabilitation de logements privés (sortis du parc social)
- 2.3 Réhabilitation récente ou programmée de logements (hors NPNRU)
- 2.4 Réhabilitation d'équipements
- 2.5 Réhabilitation récente ou programmée d'équipements (hors NPNRU)

3. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- 3.1 Logements
- 3.1 Logements - construction récente (hors NPNRU)
- 3.2 Équipements
- 3.3 Commerces
- 3.4 Activités

INTERVENTIONS SUR LES PARCELLES

4. RESIDENTIALISATION

- 4.1 Résidentialisation / réaménagement d'îlots
- 4.2 Résidentialisation / réaménagement d'îlots récent ou programmé (hors NPNRU)

5. NOUVEAU PARCELLAIRE

- 5.1 Logements ou mixte
- 5.2 Équipements
- 5.3 Activités

INTERVENTIONS SUR LES ESPACES PUBLICS

6. AXES VIAIRES / PAYSAGERS

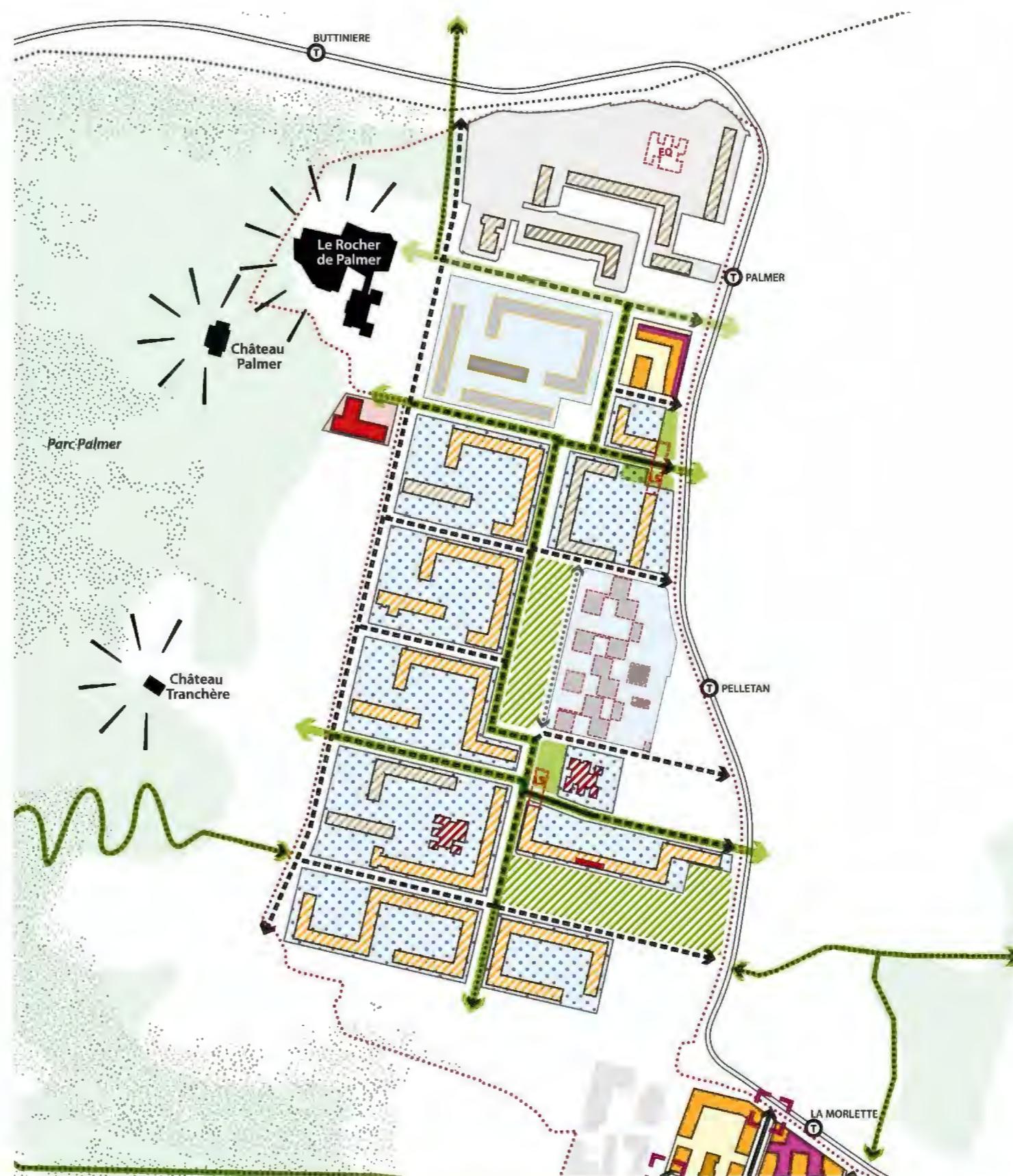
- 6.1 Création de voies carrossables
- 6.2 Réaménagement de voies carrossables
- 6.3 Réaménagement de voies carrossables récent ou programmé (hors NPNRU)
- 6.4 Création de voies piétonnes
- 6.5 Création de voies piétonnes récente ou programmée (hors NPNRU)
- 6.6 Accompagnement paysager structurant
- 6.7 Accompagnement paysager structurant récent ou programmé (hors NPNRU)

7. CARREFOURS

- 7.1 Création de carrefours
- 7.2 Restructuration de carrefours

8. PLACES / JARDINS / SQUARES

- 8.1 Création de places / jardins / squares
- 8.2 Création de places / jardins / squares récente ou programmée (hors NPNRU)
- 8.3 Réaménagement de places / jardins / squares récent ou programmé (hors NPNRU)



2.3.2. Secteur Palmer : Plan guide d'aménagement

SECTEUR PALMER : PLAN GUIDE D'AMÉNAGEMENT

(réalisation : Devillers & Associés)

A l'échelle du secteur Palmer, le plan guide fait état des interventions suivantes :

1. Démolitions

- . 44 logements de la cité Palmer
 - . Ecole maternelle Alphonse Daudet

2. Réhabilitations :

- . 816 logements de la cité Palmer (Domofrance)
 - . 161 logements issus de la vente HLM
 - . Ecole maternelle Alain Fournier (réhabilitation / extension)
 - . Site de l'ancienne école maternelle Louis Pergaud (réhabilitation / réaffectation en crèche d'insertion)

3. Constructions nouvelles :

- . 117 à 150 logements sur la parcelle du centre commercial Palmer (opération privée Kaufman & Broad)
 - . Nouvelle école maternelle du parc Palmer (hors pér. QPV)
 - . Nouvelle école de musique du Rocher

4. Résidentialisations :

- . 7 îlots urbains de la cité Palmer (1067 logements Domofrance et copropriétés)

5. Nouveau parcellaire :

- . Division du foncier de la Ville pour l'école maternelle du parc Palmer (hors périmètre QPV)
 - . Reconfiguration du foncier du centre commercial Palmer (opération privée)
 - . Rétrocession d'espaces extérieurs privés des bailleurs sociaux au domaine public (résidentialisation / rétrocussion)

6. Axes viaires / paysagers :

- . Restructuration rue Colette en « Allée du château Palmer »
 - . Restructuration rue Rostand / rue du Bellay en « Allée du château Tranchère »
 - . Restructuration de la rue Aristide Briand
 - . Requalification rue Descartes
 - . Requalification rue Allende
 - . Requalification rue de Vigny
 - . Requalification rue Villon
 - . Elargissement trottoir place Voltaire

7. Carrefours (N/A)

8. Places / jardins / squares :

- . Création de 2 pocket squares (angles Colette / Pelletan et Pergaud / Fournier / du Bellay)



2.3.3. Secteur Palmer : Evolution de la domanialité

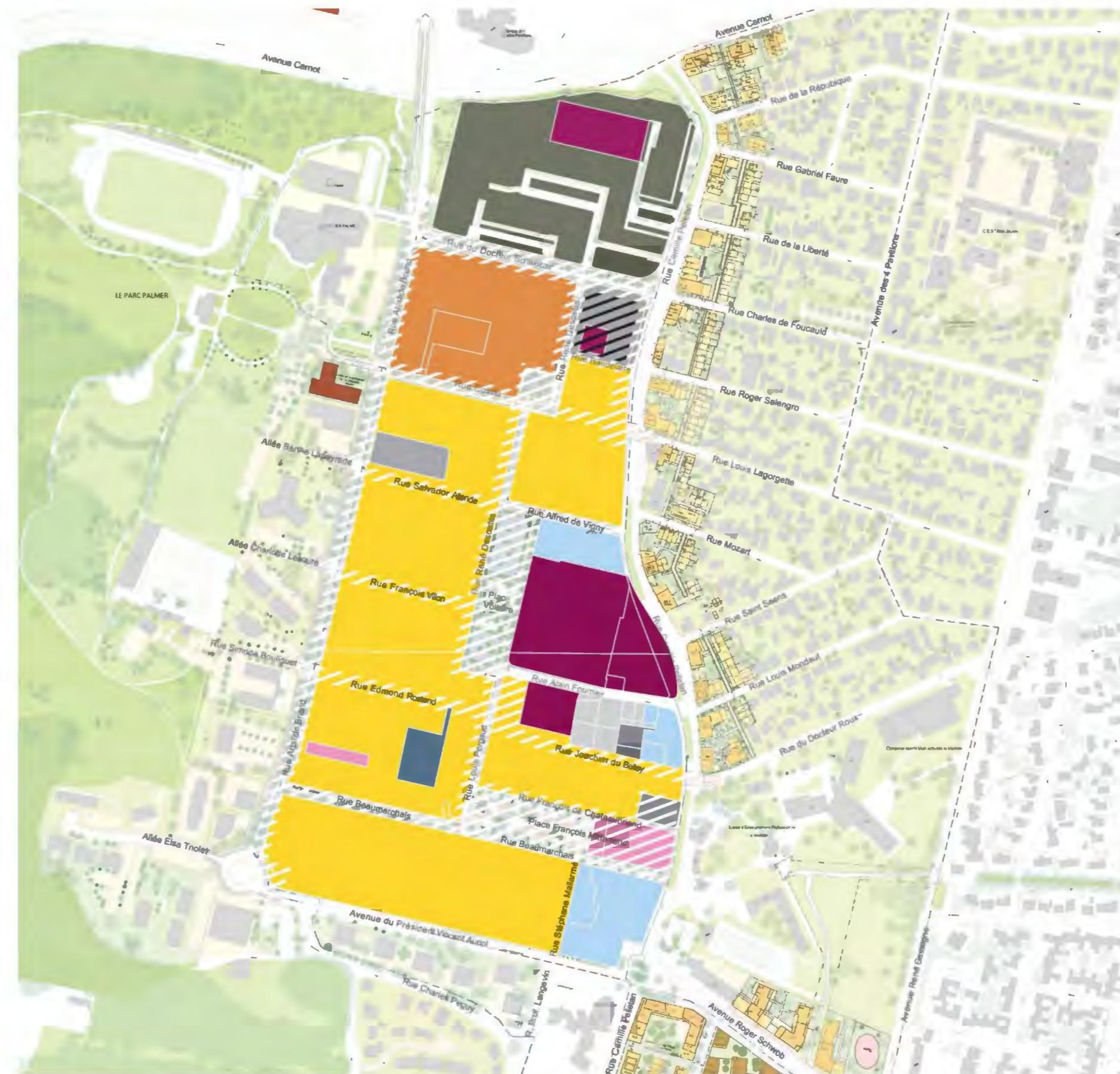
SECTEUR PALMER : NOUVELLE DOMANIALITÉ

(réalisation : Devillers & Associés)

La résidentialisation des ensembles de la cité Palmer en des îlots urbains intégrant les besoins privés (notamment en matière de stationnement) est l'opportunité pour fixer le principe de rétrocession des voies dont la pratique actuelle relève d'un usage public.

Les places de stationnement privées recensées sur les espaces collectifs voués à la rétrocession correspondent à 0.7 place de stationnement par logement. Le dimensionnement des stationnements privés au sein des îlots résidentialisés respecte précisément ce ratio. Cette hypothèse doit être confirmée par le bailleur avant le passage aux études de maîtrise d'œuvre.

LEGENDE	
BORDEAUX METROPOLE ET AUTRES SYNDICATS INTERCO.	
VILLE DE CENON	
DOMOFRANCE	
MESOLIA	
AQUITANIS	
COPROPRIETE DU PARC PALMER	
COPROPRIETE DE PERSONNES MORALES	
PERSONNE MORALE PRIVEE	
COPROPRIETE DE PERSONNES PHYSIQUES	
PERSONNES PHYSIQUES	
DOMAIN PUBLIC	
RETRONCESSION AU DOMAIN PUBLIC	
FONCIER PRIVE	



2.3.4. Secteur Palmer : Interventions sur les espaces publics

Le traitement des espaces publics nouvellement créés et issus de la résidentialisation / rétrocession du foncier sur la cité Palmer vise à atteindre les objectifs suivants :

- Le réinvestissement des espaces de voirie vieillissants et non adaptés aux règles actuelles de confort et d'accessibilité.
 - L'affirmation d'un cadre paysager qualitatif faisant écho aux spécificités de la rive droite (des villes-jardins partagées) en intégrant une place privilégiée pour le végétal sur les profils de voirie.
 - L'offre nouvelle d'espaces publics de proximité, créant des espaces de rencontre et de socialisation à l'échelle du voisinage.
 - La constitution d'une offre publique de stationnement complémentaire à l'offre privée résidentialisée, desservant les usages riverains (stationnement visiteurs, à proximité des équipements, commerces et places de marché). 295 places ont déjà été créées lors du réaménagement anticipé des Places Mitterrand (150) et Voltaire (145).

Le tracé des espaces publics reconfigurés et nouveaux épouse (ou prolonge) majoritairement le tracé des voiries existantes, dans un souci de rationalisation des investissements publics au regard des ressources déjà employées sur ces espaces (réseaux divers, structures des chaussées, présence d'arbres anciens, etc.).

Les interventions sur les espaces publics cherchent à assurer l'ambiance végétale de la cité Palmer, avec ses frontages verts, ses limites marquées par de la végétation, et l'accompagnement du piéton depuis la Rue jusqu'aux entrées des immeubles. L'ensemble des profils proposés met en valeur de cette épaisseur verte existante et tire parti de ses qualités dans la qualification des ambiances des espaces publics attenants.

Ces interventions ont aussi pour corollaire l'intégration systématique des besoins privés en stationnement à l'intérieur des îlots résidentialisés. C'est par cette libération de l'espace public de l'emprise du stationnement privé du bailleur que le gisement d'espaces dédié au confort des circulations douces est rendu possible, en plus du développement d'une offre publique de stationnement complémentaire et modulable selon la politique de la ville en la matière.

Des dispositifs associant les emplacements de stationnement public en créneau en alternance avec des poches d'arbres (d'alignement ou pas) permettent d'accroître les qualités paysagères des voies concernées, tout en conservant une place pour l'offre publique de stationnement sur Rue.

Outre les interventions classiques sur les espaces publics de voirie, une caractéristique architecturale forte de la cité Palmer – et distinctive de ses formes urbaines – est la récurrence de pignons aveugles aux extrémités de chaque îlot / résidence. Ces surfaces établissent des volumes singuliers au début ou fond des perspectives depuis les espaces publics. Les interventions de démolition partielle sur la cité Palmer créent de nouveaux pignons aveugles, ou les déplacent selon l'étendue des démolitions.

Or, une partie de la notion d'enclavement autour de la cité Palmer se joue au niveau de la perception (sociale et spatiale) de ce quartier en profondeur. Il est souvent le cas que les quartiers de la périphérie de la ville ne soient pas vus ni connus, mais jugés à partir d'une représentation collective à priori non positive.

Une partie des actions de renouvellement urbain pourrait avoir pour cible ce changement de perception nécessaire à la normalisation de ces quartiers. A ce titre, les images de synthèse font appel à des références artistiques contemporaines qui jouent avec les questions d'appropriation de l'espace à partir de la construction de points de vue.

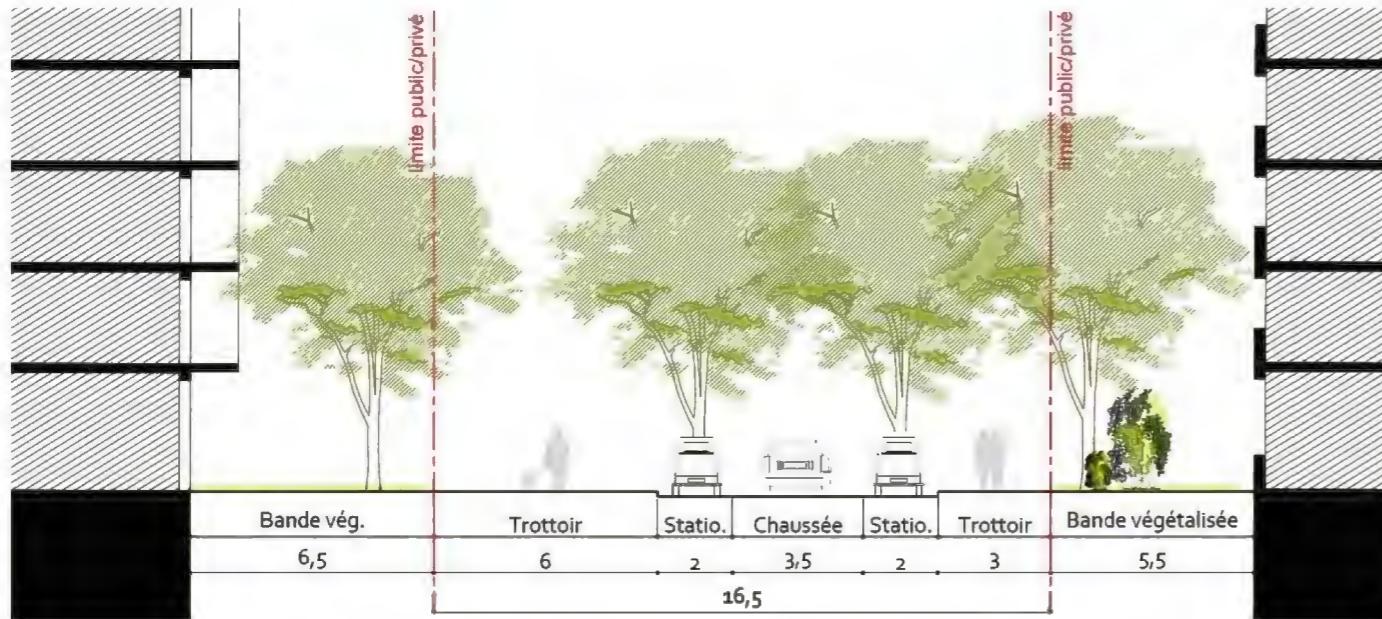
Le plan ci-après localise les coupes de voiries présentées aux pages suivantes.



Situation des interventions sur les espaces publics dans le secteur Palmer (réalisation : Devillers & Associés)

1. Rue Colette – Allée du Château Palmer

La transformation de la Rue Colette passe par l'apaisement de la circulation (voie à sens unique), la réduction de la place de la voiture et l'aménagement d'une promenade privilégiant les modes doux et structurant les liens paysagers entre la ville et le parc.



Coupe Rue Colette (réalisation : Devillers & Associés)

2. Rue René Descartes

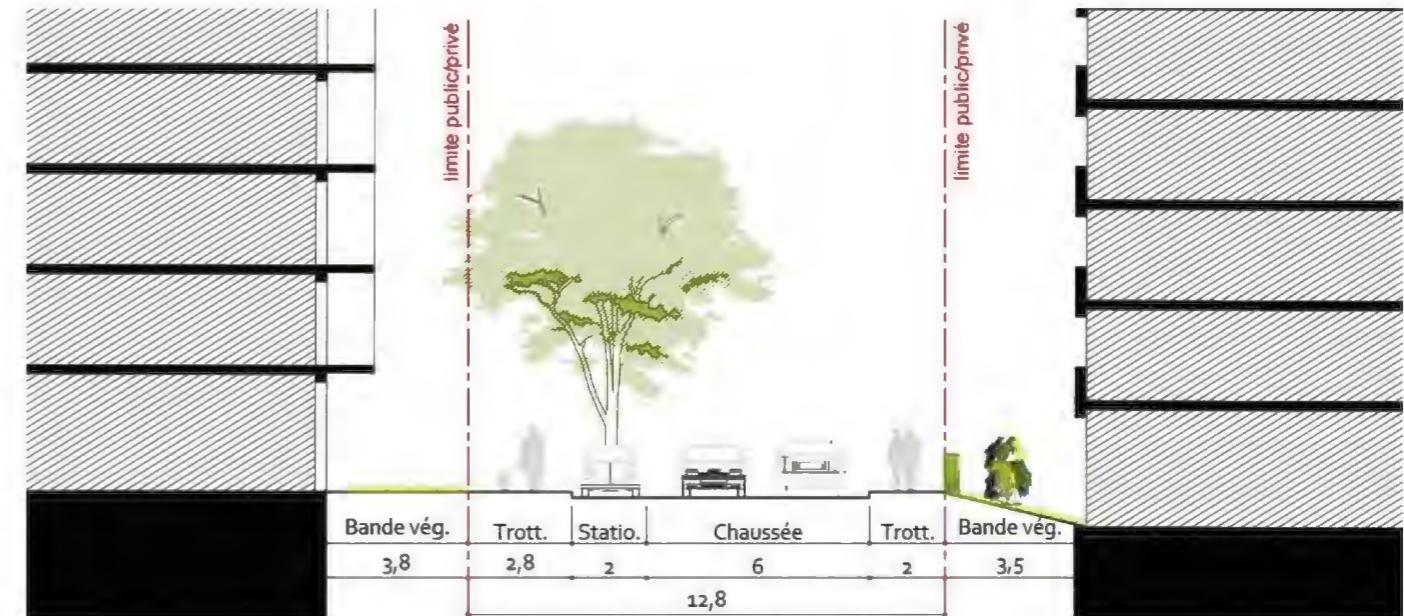
La réorganisation de la Rue Descartes permet de libérer des espaces confortables de promenade à l'échelle du quartier (axe nord / sud reliant les principaux espaces publics requalifiés) en supprimant les terre-pleins centraux et en intégrant des places de stationnement en « Lincoln ».



Coupe Rue René Descartes (réalisation : Devillers & Associés)

3. Rue Salvador Allende

Plus contrainte, la Rue Salvador Allende est reconfigurée par la réduction de la place de la voiture (en conservant le double sens) et le confortement de continuités piétonnes de part et d'autre de la voie.



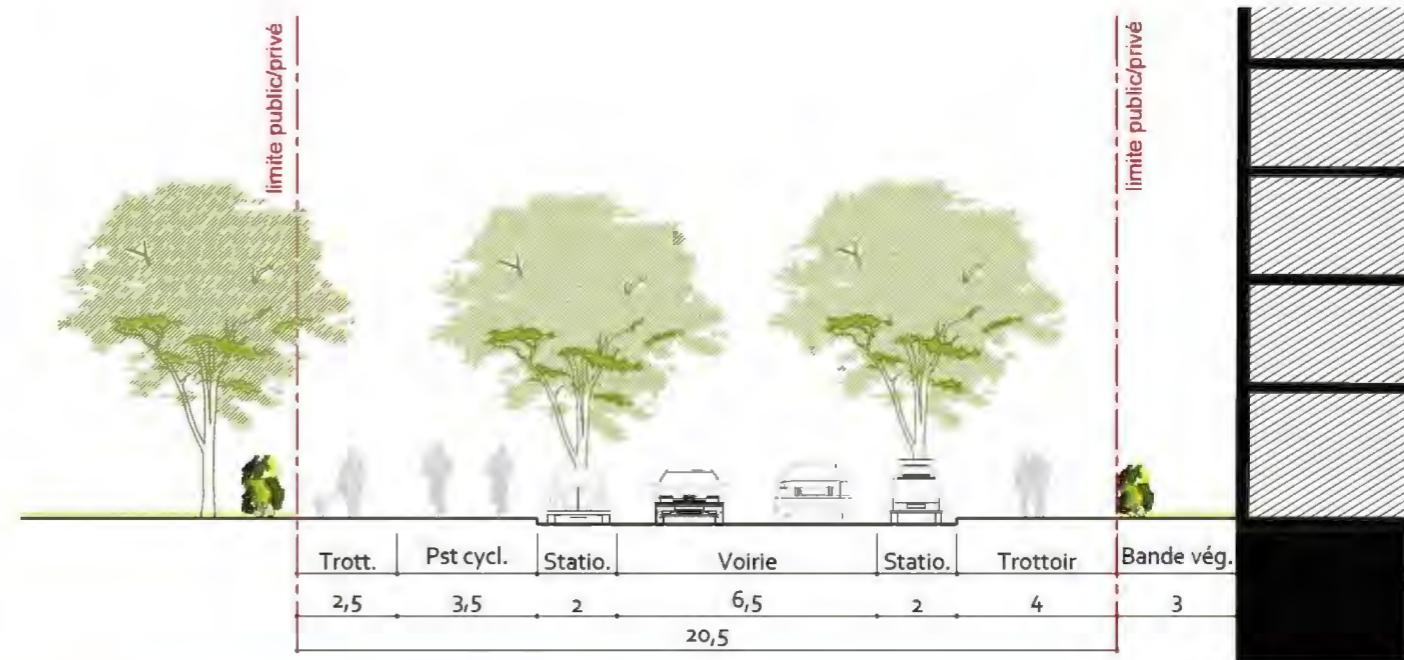
Coupe Rue Salvador Allende (réalisation : Devillers & Associés)

4. « Pocket squares »

Des petits jardins de proximité ponctuent les « allées des châteaux », créant des lieux de micro sociabilité complémentaires aux espaces publics majeurs du quartier.

5. Avenue Aristide Briand

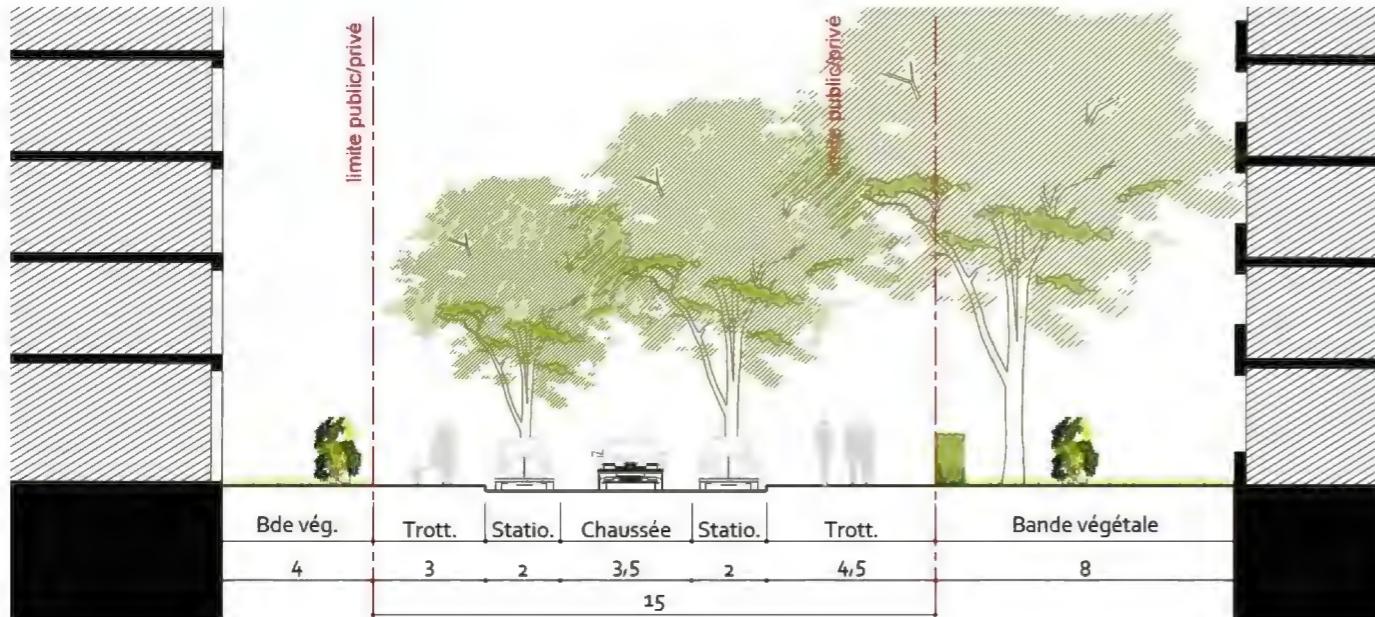
La reconfiguration d'Aristide Briand vise à apaiser la circulation en optimisant la place de la chaussée (suppression du terre-plein central) et en libérant une place plus conséquente aux modes doux de part et d'autre de la voie. Une piste cyclable dédiée côté Parc Palmer vient compléter le réseau d'aménagements cyclables à l'échelle du plateau.



Coupe Rue Aristide Briand (réalisation : Devillers & Associés)

6. Rue Edmond Rostand – Allée du Château Tranchère

La transformation de la Rue Rostand en « allée » passe par l’apaisement de la circulation (voie à sens unique), la réduction de la place de la voiture et l’aménagement d’une promenade plantée privilégiant les modes doux et structurant les liens paysagers entre la ville et le parc.



Coupe Rue Edmond Rostand (réalisation : Devillers & Associés)

7. Rue Joachim du Bellay - Allée du Château Tranchère

La section de l’« allée du château Tranchère » au niveau de la Rue du Bellay est relativement contrainte par l’emprise du stationnement bâilleur à assurer au sud de la voie. La promenade plantée est aménagée du côté nord de la Rue, dans la continuité de la section de l’allée sur la Rue Rostand.



Coupe Rue Joachim du Bellay (réalisation : Devillers & Associés)

8. Allée du Château Palmer (rue Colette) et espace public de proximité (« pocket square »)

La démolition partielle de deux trames de logements de la cité Palmer permet de relier directement la Rue Colette à l’avenue Camille Pelletan ; leur intersection donne lieu à la création d’un pocket square (espace public de proximité) et marque le début de l’« Allée du Château Palmer », mettant en scène de nouveaux liens entre l’axe du tramway et le parc des Coteaux.



Image de synthèse à l’angle Colette / Pelletan (visuel non contractuel) (réalisation : Devillers & Associés)

2.3.5. Secteur Palmer : Interventions sur les équipements

Le Parc Palmer, le Rocher Palmer dont une nouvelle salle de concert est projetée, ou encore les installations sportives existantes (complexe de tennis rénové) constituent déjà une offre rayonnante à l'échelle du plateau qui contribue à l'image positive du quartier. L'enjeu ici n'est donc pas de renforcer l'offre rayonnante, mais de travailler plutôt sur les équipements de proximité. L'objectif est de résoudre les difficultés de mixité sociale et d'enclavement des écoles maternelles Daudet et Pergaud, notamment par la fusion de ces deux écoles sur l'école nouvelle du parc.

Par ailleurs, l'offre dans la petite enfance étant absente sur le quartier, il est recommandé d'étudier la faisabilité d'une crèche à vocation d'insertion professionnelle, qui aurait l'avantage de combler un manque de service public et d'accompagner le retour à l'emploi (exemple de la crèche Les Lucioles à Argenteuil).

Du fait de la localisation de l'école Pergaud, ses locaux réhabilités auraient vocation à accueillir la crèche d'insertion suivant une politique de diversification des publics, permettant une plus grande mixité des familles accueillies, dès le bas âge.

Les locaux de l'école Daudet, exposés aux nuisances de l'avenue Carnot, seraient voués à la démolition à terme.



Situation des interventions sur les espaces publics dans le secteur Palmer (réalisation : Devillers & Associés)

1. Ecole maternelle Alphonse Daudet

Du fait de leur exposition aux nuisances de l'avenue Carnot, les locaux de l'école Daudet seraient voués à la démolition et ses classes intégrées dans la nouvelle école maternelle du parc.

2. Ecole maternelle Alain Fournier

Afin de maintenir une répartition équilibrée des maternelles au sein du quartier, l'école Fournier devra accueillir une extension sur site avec l'agrandissement de 3 classes.

3. Ecole maternelle Louis Pergaud

Réaffectation du bâtiment de l'école en crèche d'insertion, avec l'intégration des classes de la maternelle dans la nouvelle école du Parc.

4. Nouvelle école de musique

La nouvelle école de musique doit s'insérer dans un registre contemporain, en composant un pôle autour du Rocher de Palmer. Les spécificités de ce programme lui permettent d'être au contact de l'avenue Carnot sans que les nuisances de la voie rapide contraignent le fonctionnement de l'équipement.

5. Nouvelle école maternelle du parc

La nouvelle école doit dialoguer avec le cadre boisé du Parc Palmer, d'une part en préservant les arbres existants sur la parcelle envisagée, d'autre part en assurant la visibilité du cadre paysager exceptionnel du parc à partir des espaces de classe et de vie collective.

2.3.6. Secteur Palmer : Evolutions du domaine privé

Les évolutions du domaine privé sur le secteur Palmer sont de 3 natures :

- Les résidentialisations généralisées à l'échelle du quartier, intégrant les besoins en stationnement privé à l'intérieur des îlots des bailleurs et clarifiant les domaines public / privé avec rétrocession des voies à usage public.
- Les démolitions partielles visant le désenclavement du quartier et du Parc Palmer depuis l'avenue Camille Pelletan.
- La démolition-reconstruction du site du centre commercial Palmer, avec le renouvellement de l'offre commerciale du quartier et l'accueil d'une programmation de logements diversifiant le peuplement (projet privé Kaufman & Broad).



Situation des évolutions du domaine privé dans le secteur Palmer (réalisation : Devillers & Associés)

Les résidentialisations feront l'objet de prescriptions spécifiques dans le cadre du cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères du projet de renouvellement urbain.

La démolition-reconstruction du site du centre commercial Palmer fait l'objet d'une coordination urbaine et architecturale dans le cadre du PAE Camille Pelletan en cours (MOA Bordeaux Métropole).

1. Démolition du centre commercial Palmer et construction d'une opération mixte logements et commerces

Démolition du centre commercial palmer actuel et construction d'un programme de 150 logements avec environ 1 000 m² de commerces en rez-de-chaussée.



Vue du centre commercial démoli (gauche) et esquisse promoteur du nouveau programme (droite)
(réalisation : Devillers & Associés)

2. Démolition des bâtiments sis au 31, 33 et 35 Rue Camille Pelletan

Démolition de trois trames de bâtiments (comportant au total 44 logements) permettant de désenclaver la Rue Colette en créant l'« Allée du Château Palmer » reliant la ville au parc en passant par le quartier.

3. Démolition des bâtiments sis au 4 et 6 Rue Louis Pergaud

Démolition de deux trames de bâtiments (comprenant au total 18 logements) permettant de relier les Rues Edmond Rostand et Joachim du Bellay en créant l'« Allée du Château Tranchère » reliant la ville au parc en passant par le quartier.



Vue du bâtiment démoli Rue Camille Pelletan
(cliché : Devillers & Associés)



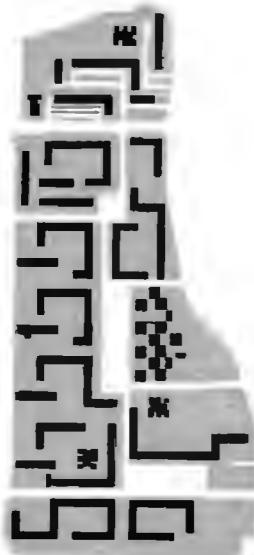
Vue du bâtiment démoli Rue Louis Pergaud
(cliché : Devillers & Associés)

2.3.7. Secteur Palmer : Phasage des aménagements

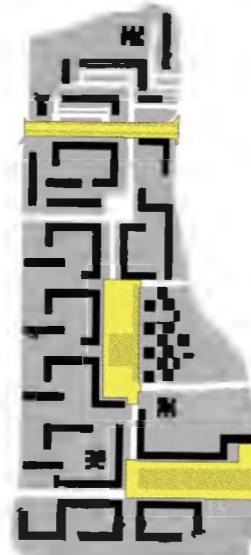
Le principe de phasage exposé ci-contre prend en compte la temporalité nécessaire aux études et procédures spécifiques aux différentes opérations envisagées d'aménagement et d'intervention sur le logement.

Ce rythme proposé fera nécessairement l'objet d'ajustements dans le temps, notamment au regard des différents acteurs publics et privés impliqués dans les différentes interventions – aussi engagés sur d'autres secteurs en renouvellement urbain au sein du QPV et ailleurs – ainsi que de la mise en place de la concertation menée auprès des habitants au sujet de certains espaces publics.

Ce phasage dépasse nécessairement le « temps de l'ANRU », lié aux délais contractuels des engagements du NPNRU en cours de conventionnement. Tout comme le projet, il s'adresse au temps long de l'aménagement et sert comme repère pour guider l'action publique chemin faisant.

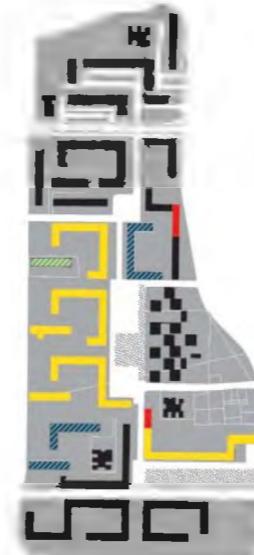


Situation initiale



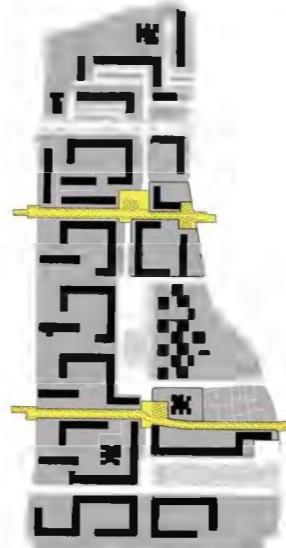
T0 (2018 – 2021)

- Aménagement de la place François Mitterrand (chantier récemment finalisé – avec rétrocessions au domaine public).
- Aménagement de la place Voltaire et de la Rue Schweitzer (PAE Pelletan – avec rétrocessions au domaine public).
- Relogement des familles habitant les logements voués à la démolition.
- Démarrage des études de maîtrise d'œuvre PRU (AVP, PRO).



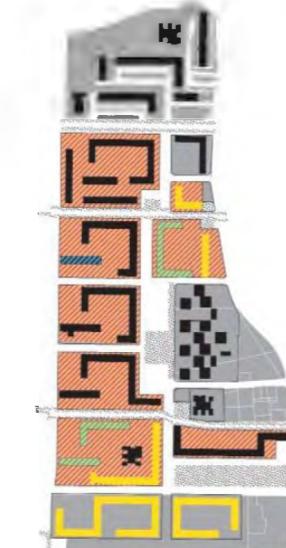
T1 (2022 – 2023)

- Démolition de 44 logements (5 cages d'escalier).
- Réhabilitation de 445 logements (Domofrance + vente HLM).
- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre PRU (DCE, etc.).

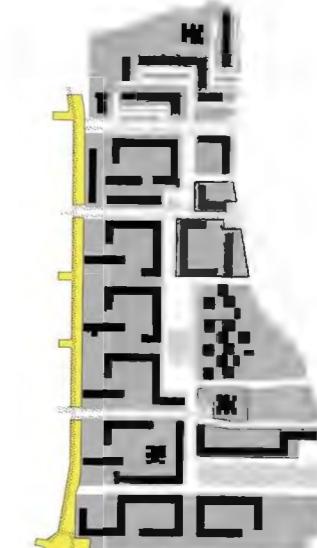


T2 (2023 – 2025)

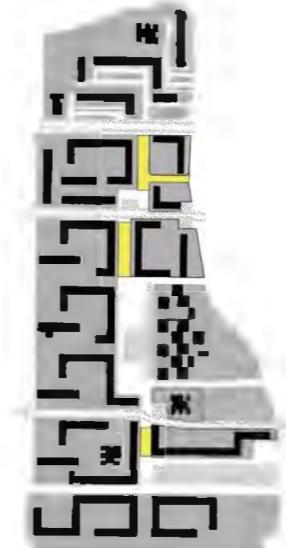
- Aménagement des deux allées des châteaux (liens majeurs est / ouest – avec rétrocessions au domaine public).
- Réhabilitation de 532 logements (Domofrance + vente HLM).
- Travaux envisagés sur la copropriété issue de la vente HLM (part des bailleurs / opérations complémentaires à définir).
- Résidentialisation de 7 îlots urbains (1 062 logements concernés).
- Réaménagement de la Rue Aristide Briand (zone 30).



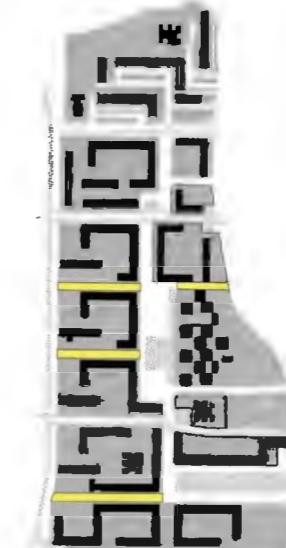
T3 (2024 -2026)



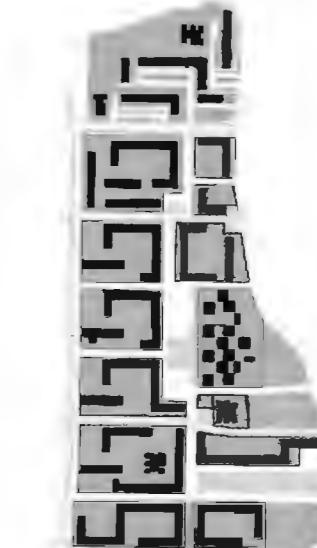
T4 (2026 – 2028)



T5 (après 2029)



T5 (après 2029)



Situation finale

2.4. Déclinaison du projet dans les secteurs Saraillère / La Morlette

2.4.1. Secteurs Saraillère / La Morlette : Plan guide général

SECTEUR SARAILLÈRE : PLAN GUIDE GÉNÉRAL (réalisation : Devillers & Associés)

LEGENDE

0. PERIMETRES

- 0.1 Limite communale
- 0.2 Périmètre de quartier prioritaire (QPV)

INTERVENTIONS SUR LE BATI

1. DEMOLITIONS

- 1.1 Démolition de logements locatifs sociaux (LS) ou d'équipements (EQ)

2. REHABILITATIONS

- 2.1 Réhabilitation de logements locatifs sociaux
- 2.2 Réhabilitation de logements privés (sortis du parc social)
- 2.3 Réhabilitation récente ou programmée de logements (hors NPNRU)
- 2.4 Réhabilitation d'équipements
- 2.5 Réhabilitation récente ou programmée d'équipements (hors NPNRU)

3. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- 3.1 Logements
- 3.1 Logements - construction récente (hors NPNRU)
- 3.2 Equipements
- 3.3 Commerces
- 3.4 Activités

INTERVENTIONS SUR LES PARCELLES

4. RESIDENTIALISATION

- 4.1 Résidentialisation / réaménagement d'îlots
- 4.2 Résidentialisation / réaménagement d'îlots récent ou programmé (hors NPNRU)

5. NOUVEAU PARCELLAIRE

- 5.1 Logements ou mixte
- 5.2 Equipements
- 5.3 Activités

INTERVENTIONS SUR LES ESPACES PUBLICS

6. AXES VIAIRES / PAYSAGERS

- 6.1 Création de voies carrossables
- 6.2 Réaménagement de voies carrossables
- 6.3 Réaménagement de voies carrossables récent ou programmé (hors NPNRU)
- 6.4 Création de voies piétonnes
- 6.5 Création de voies piétonnes récente ou programmée (hors NPNRU)
- 6.6 Accompagnement paysager structurant
- 6.7 Accompagnement paysager structurant récent ou programmé (hors NPNRU)

7. CARREFOURS

- 7.1 Création de carrefours
- 7.2 Restructuration de carrefours

8. PLACES / JARDINS / SQUARES

- 8.1 Création de places / jardins / squares
- 8.2 Création de places / jardins / squares récente ou programmée (hors NPNRU)
- 8.3 Réaménagement de places / jardins / squares récent ou programmé (hors NPNRU)



2.4.2. Secteurs Saraillère / La Morlette : Plan guide d'aménagement

SECTEUR SARAILLÈRE : PLAN GUIDE D'AMÉNAGEMENT

(réalisation : Devillers & Associés)

A l'échelle du secteur Sarailière (incluant le secteur la Morlette - opérations privées), le plan guide fait état des interventions suivantes :

1. Démolitions

- . 136 logements de la résidence Sarailleure (dont la Tour)
 - . Centre de prévention et de loisirs des jeunes (CPLJ)
 - . Résidence Paul Ramadier (opération privée - hors NPNRU)
 - . Centre commercial la Morlette (opération privée - hors NPNRU)

2. Réhabilitations :

- . 460 logements des résidences Ariane et Sarailleure (Mesolia)
 - . Site de l'école maternelle Francisque Poujbot (réhabilitation / réaffectation en centre polyvalent de santé - hors NPNRU)

3. Constructions nouvelles :

- . 230 logements et commerces sur la parcelle résidence Paul Ramadier (opération privée - hors NPNRU)
 - . 350 logements et commerces sur la parcelle du centre commercial la Morlette (opération privée - hors NPNRU)
 - . 120 logements avec équipements en RDC sur Sarailleure - parcelles autour de l'espace public majeur

4. Résidentialisations :

- 4 îlots urbains des résidences Ariane et Saraillère (46 logements - Mesolia)

5. Nouveau parcellaire :

- . Reconfiguration du foncier de l'ancienne résidence Paul Ramadier (opération privée - hors NPNRU)
 - . Reconfiguration du foncier du centre commercial la Morlette (opération privée - hors NPNRU)
 - . Division du foncier de Mesolia suite aux démolitions - 3 parcelles autour de l'espace public majeur
 - . Rétrocession d'espaces extérieurs privés de Mesolia au domaine public (résidentialisation / rétrocéssions)

6. Axes viaires / paysagers :

- . Cr閐ation d'axe viaire N/S
 - . Requalification rue Petrus Rubens
 - . Requalification rue Watteau
 - . Requalification rue Corot

7. Carrefours :

- . Carrefours entre l'axe viaire N/S créé et l'avenue Jean Zay / la rue du 8 mai 1945



2.4.3. Secteur Saraillère : Evolution de la domanialité

SECTEUR SARAILLÈRE : NOUVELLE DOMANIALITÉ

(réalisation : Devillers & Associés)

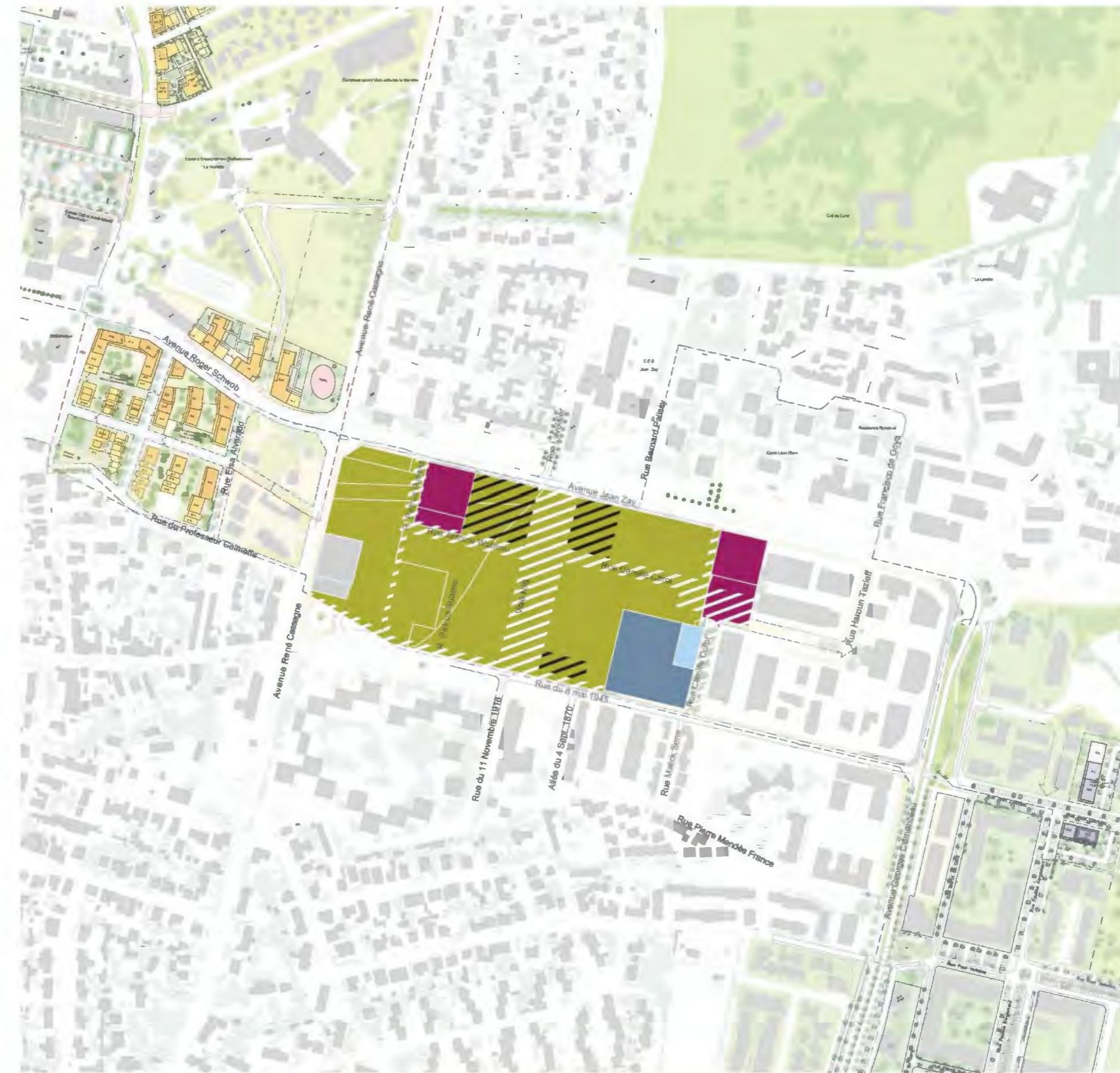
La nouvelle domanialité sur le secteur Sarailière permet l'affirmation d'un espace public majeur structurant le quartier et accueillant de nouvelles formes urbaines riveraines suite aux démolitions.

Tout comme à Palmer, la résidentialisation des ensembles Ariane et Saraillère en des îlots urbains intégrant les besoins privés (notamment en matière de stationnement) permet de fixer le principe de rétrocession des voiries dont la pratique actuelle relève d'un usage public.

Les places de stationnement privées recensées sur les espaces collectifs voués à la rétrocession correspondent à 1 place de stationnement par logement. Le dimensionnement des stationnements privés au sein des îlots résidentialisés respecte précisément ce ratio. Cette hypothèse doit être confirmée par Mésolia avant le passage aux études de maîtrise d'oeuvre.

LEGENDE

■	BORDEAUX METROPOLE ET AUTRES SYNDICATS INTERCO.
■	VILLE DE CENON
■	DOMOFRANCE
■	MESOLIA
■	AQUITANIS
■	COPROPRIETE DU PARC PALMER
■	COPROPRIETE DE PERSONNES MORALES
■	PERSONNE MORALE PRIVEE
■	COPROPRIETE DE PERSONNES PHYSIQUES
■	PERSONNES PHYSIQUES
■	DOMAINE PUBLIC
■	RETRONCESSION AU DOMAINE PUBLIC
■	FONCIER PRIVE



2.4.4. Secteur Saraillère : Interventions sur les espaces publics

Les interventions sur le secteur Saraillère visent fondamentalement à combler un déficit d'espaces publics servant de repère urbain et de lieu de rencontre à différentes échelles, au sein du quartier.

Si, d'une part, le maillage viaire à l'échelle du tissu urbain se présente comme une évidence (par la connexion entre les Rues Lavoisier et du 11 Novembre 1918), il était également nécessaire d'accompagner ce nouvel espace de connexion avec des aménagements permettant d'enrichir les formes d'appropriation collective des lieux.



Situation des interventions sur les espaces publics dans le secteur Saraillère (réalisation : Devillers & Associés)

L'espace public majeur sur la Saraillère se dresse le long de cette voie, et offre aux bâtiments existants conservés ainsi qu'aux nouveaux bâtiments projetés un adressage nouveau, la possibilité d'un rapport vivant entre les rez-de-chaussée et les espaces publics. Cette stratégie d'activation du « niveau zéro » permet de réveiller des liens d'usage entre les espaces publics et privés au cœur du quartier et d'en augmenter les possibilités de sociabilité.

Des espaces complémentaires recréant ou confortant les liens de proximité sont également prévus : la création d'un « pocket square » accompagnant l'ouverture d'un chemin piétons vers la ZA Jean Zay, l'élargissement du chemin piétons longeant l'école Perrault, outre le réaménagement des voies principales structurant le quartier (Petrus Rubens, Antoine Watteau, Camille Corot).

Les interventions sur les espaces publics cherchent, d'une part, à mailler pleinement le quartier au tissu urbain de Cenon, et d'autre part à mieux qualifier l'interface entre le domaine public et le domaine privé futur du bailleur.

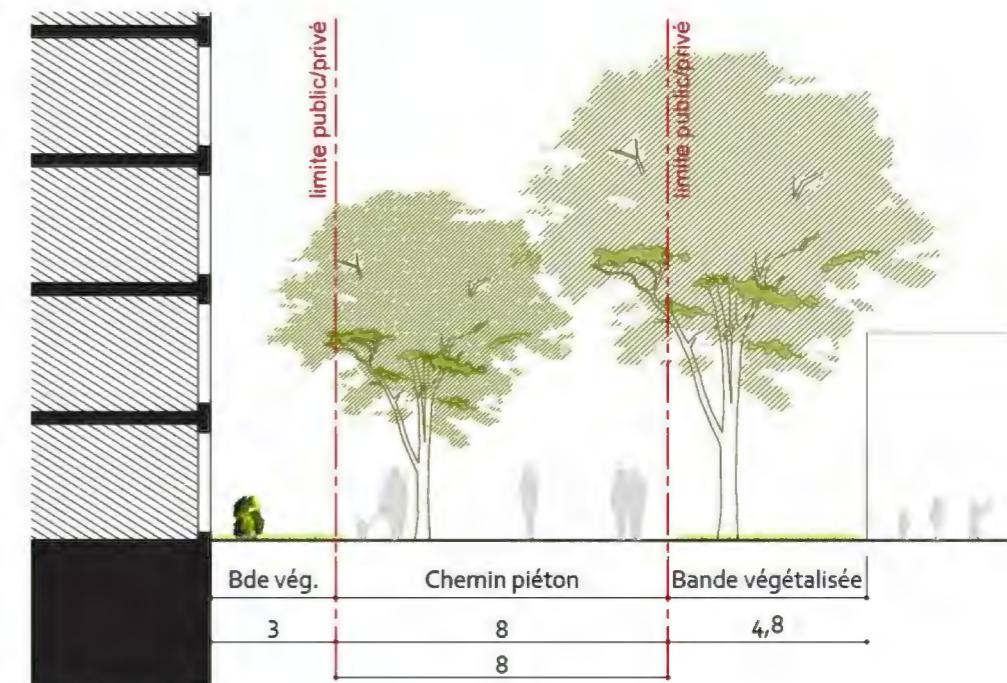
Le projet s'appuie sur les limites actuellement perçues des résidences, mais il est question de qualifier leur insertion paysagère, notamment par la végétalisation des frontages privés. Ces espaces contribueront aux nouvelles ambiances des espaces publics (aux profils comparativement plus contraints que ceux du secteur Palmer) où de nouveaux arbres accompagneront les trottoirs au moins d'un côté de chaque Rue.

Tout comme à Palmer, ces interventions ont pour corollaire l'intégration systématique des besoins privés en stationnement à l'intérieur des îlots résidentialisés. C'est par cette libération de l'espace public de l'emprise du stationnement privé du bailleur que le gisement d'espaces dédié au confort des circulations douces est rendu possible, en plus du développement d'une offre publique de stationnement complémentaire et modulable selon la politique de la ville en la matière.

Des dispositifs en « Lincoln » associant les emplacements de stationnement public en alternance avec des poches d'arbres (d'alignement ou pas) permettent d'accroître les qualités paysagères des voies concernées, tout en conservant une place pour l'offre publique de stationnement sur Rue.

1. Chemin de l'école Perrault, « pocket square » et chemin piéton vers la ZA Jean Zay

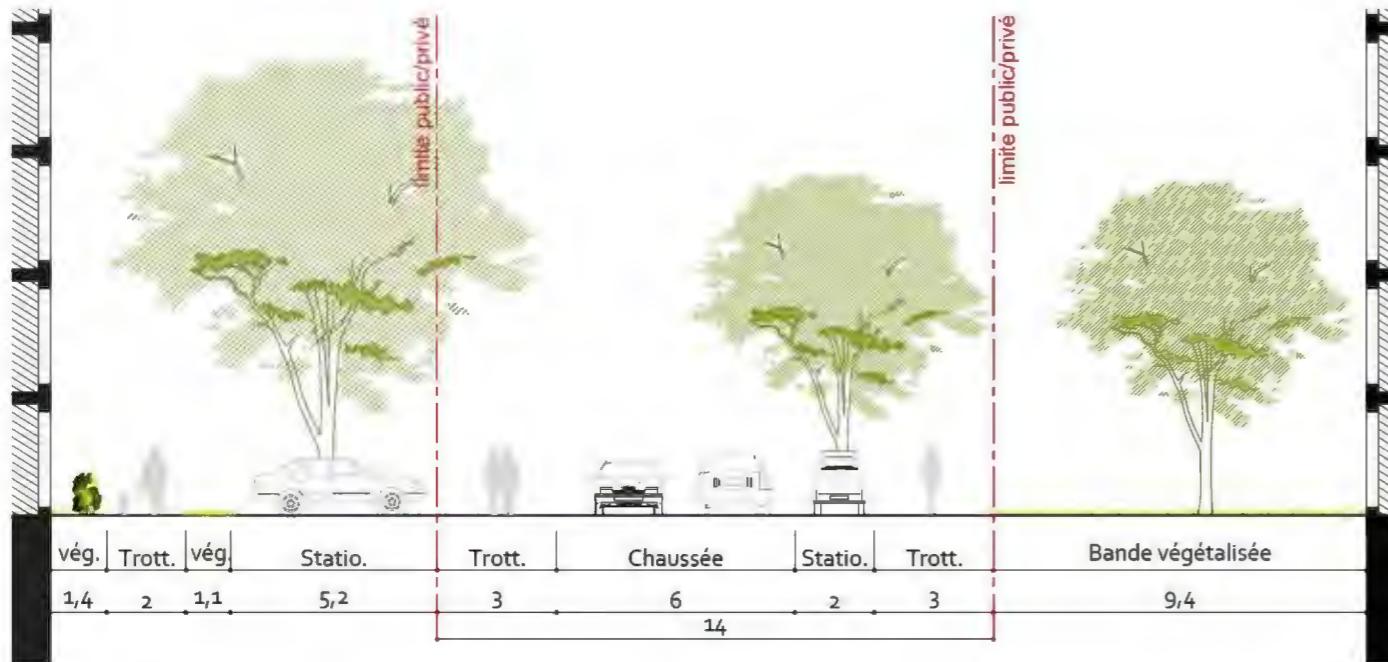
Réaménagement du chemin piéton au droit de l'école maternelle Charles Perrault avec élargissement du domaine public à l'ouest / retrait de la limite de l'emprise privée du bailleur. Entre l'école maternelle Charles Perrault et la ZA Jean Zay, un espace vert en friche s'installe sur un espace d'articulation potentiel entre la Saraillère et la Zone d'activités. L'opportunité d'affirmer cette continuité urbaine entre ces deux « zones » actuellement peu poreuses permet d'accroître la mixité d'usages des futurs espaces publics du quartier, ses équipements et services. Des hypothèses programmatiques « croisées » telles qu'une crèche d'entreprises au sein des futurs rez-de-chaussée de la Saraillère pourront stimuler les rapports quotidiens entre habitants et usagers.



Coupe chemin de l'école Perrault (réalisation : Devillers & Associés)

2. Rue Camille Corot

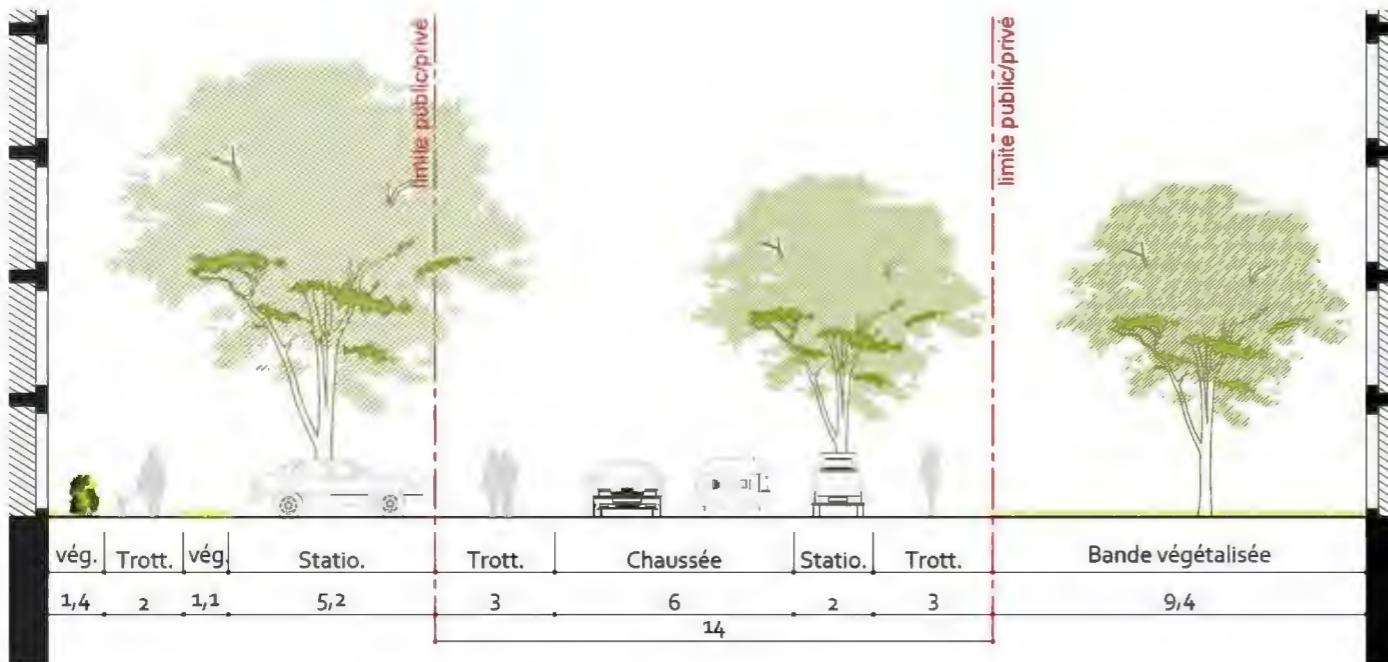
Réaménagement de la Rue suivant le profil actuel de la chaussée avec l'intégration des besoins en stationnement privé au sein de la nouvelle emprise privée du bailleur.



Coupe Rue Camille Corot (réalisation : Devillers & Associés)

3. Rue Antoine Watteau

Réaménagement de la Rue suivant le profil actuel de la chaussée avec l'intégration des besoins en stationnement privé au sein de la nouvelle emprise privée du bailleur. Profil de l'espace public identique au projet de la Rue Camille Corot.



Coupe Rue Antoine Watteau (réalisation : Devillers & Associés)

4. Rue Henri Matisse

Transformation de la Rue en nouvelle liaison viaire nord / sud reliant la Rue Lavoisier à la Rue du 11 Novembre 1918 accompagnée d'un espace public majeur équipé en cœur de quartier Saraillère.



Coupe Rue Henri Matisse (réalisation : Devillers & Associés)

5. Espace public majeur le long de la Rue Henri Matisse

Transformation de la Rue en nouvelle liaison viaire N/S reliant la Rue Lavoisier à la Rue du 11 Novembre 1918 accompagnée d'un espace public majeur équipé en cœur de quartier Saraillère.

Image de synthèse du nouvel espace public majeur depuis l'avenue Jean Zay (visuel non contractuel)
(réalisation : Devillers & Associés)

2.4.5. Secteur Saraillère : Interventions sur les équipements

Le quartier dispose d'équipements liés à l'enfance et l'enseignement, depuis la crèche Poulbot qui sera maintenue dans le cadre du projet de centre polyvalent de santé, au collège Jean Zay en passant par les écoles maternelles et élémentaires dont 3 sur 4 ont été rénovées récemment.

Le futur aménagement du Parc du Loret va renforcer l'offre sportive et de loisirs dans la partie nord du quartier, et le centre de santé va créer une offre sociale aujourd'hui absente.

Le centre de prévention et de loisirs des jeunes (CPLJ) existant sur le quartier a vocation à être pérennisé sur le quartier. Le CPLJ est une structure associative de la Police Nationale, créée en 1998, qui accueille des jeunes de 9 à 17 ans principalement les mercredis après-midi et pendant les vacances scolaires. L'établissement est cependant ouvert tous les jours, car au-delà du volet « loisirs », il mène également des actions de sensibilisation et de formation.

La vétusté du bâtiment, l'inadéquation des espaces aux fonctions actuelles et son manque de lisibilité invitent à une stratégie d'intégration du programme sur les nouveaux rez-de-chaussée adressés sur l'avenue Jean Zay et sur l'espace public majeur du quartier, profitant d'une meilleure articulation entre les usages du rez-de-chaussée et ceux des espaces publics attenants.

L'intégration du centre polyvalent de santé dans les locaux de l'école maternelle Francisque Poulbot permet d'accroître l'offre en services de santé du quartier, tout en augmentant la durée de vie et d'usage du bâtiment.

Nonobstant, cette parcelle aura vocation à muter dans le moyen terme, une fois engagée la transformation du quartier par les opérations structurantes menées dans le cadre du NPNRU.

Une nouvelle attractivité du quartier permettra d'envisager la densification raisonnée de cette parcelle en intégrant ses programmes actuels (crèche et centre de santé) sur les rez-de-chaussée des programmes futurs, par des opérations-tiroir entre cette parcelle et celles issues des démolitions / reconfigurations majeures portées par le projet urbain.

1. Parcelle de l'école maternelle Francisque Poulbot

Réaffectation du bâtiment de l'école désaffecté en centre polyvalent de santé. A terme, la mutation de cette parcelle (avec intégration des programmes actuels sur les rez-de-chaussée des nouvelles opérations dans le quartier) permettrait de recomposer en profondeur le front de la Saraillère sur la Rue Jean Zay.

2. Centre de prévention et de loisirs des jeunes (CPLJ)

Démolition de l'actuel bâtiment du CPLJ, vétuste, afin de libérer le foncier pour la reconfiguration du front de l'avenue Jean Zay.

3. Intégration du CPLJ sur les nouveaux rez-de-chaussée de Saraillère

Le programme de l'actuel CPLJ est enrichi et intégré sur les nouveaux rez-de-chaussée construits au droit de l'avenue Jean Zay et sur l'espace public majeur du quartier. Les usages des rez-de-chaussée et des espaces publics sont mis en relation ; cette interface crée un nouvel espace de rencontre, de mixité de fonctions et intergénérationnel.



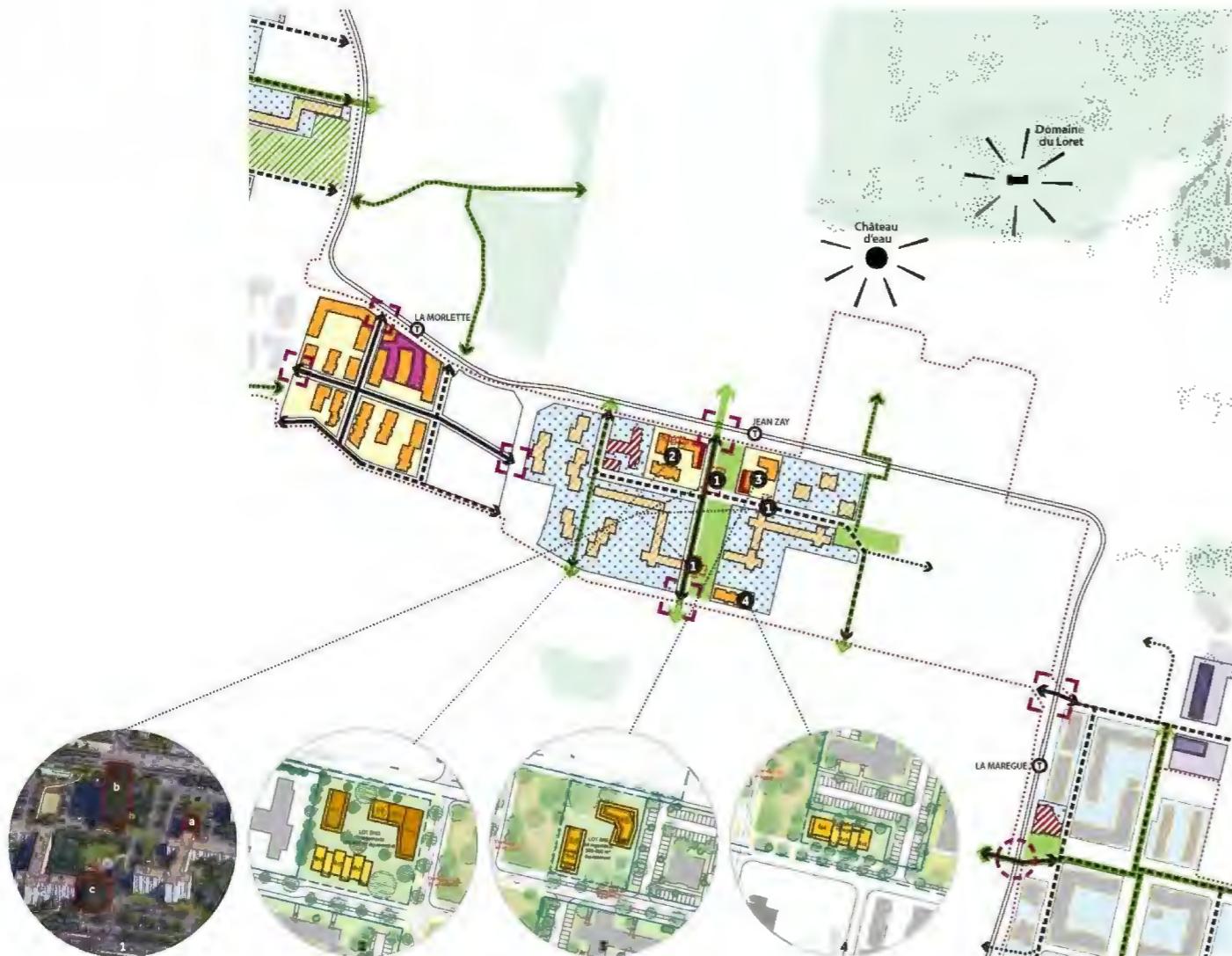
Situation des interventions sur les équipements dans le secteur Sarailleure (réalisation : Devillers & Associés)

2.4.6. Secteur Saraillère : Evolutions du domaine privé

Les évolutions du domaine privé sur le secteur Saraillère sont de 3 natures :

- Les démolitions visant le désenclavement du quartier et son maillage au tissu urbain au nord de l'avenue Jean Zay et au sud de la Rue du 8 mai 1945.
- Les résidentialisations généralisées à l'échelle du quartier, intégrant les besoins en stationnement privé à l'intérieur des îlots des bailleurs et clarifiant les domaines public / privé avec rétrocession des voies à usage public.
- Les constructions nouvelles au droit de l'espace public majeur du quartier, reconstituant le front urbain sur l'avenue Jean Zay et requalifiant les rapports entre les rez-de-chaussée actifs et les nouveaux espaces publics.

Les constructions nouvelles et résidentialisations feront l'objet de prescriptions spécifiques dans le cadre du cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères du projet de renouvellement urbain.



Situation des évolutions du domaine privé dans le secteur Saraillère (réalisation : Devillers & Associés)

1a. Bâtiment sis du 2 au 4 Rue Henri Matisse

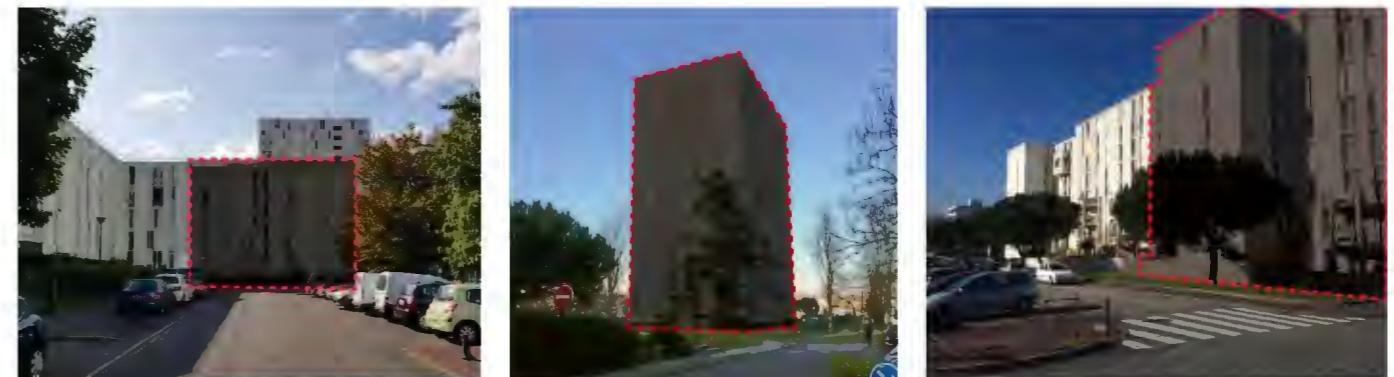
Démolition d'une cage d'escalier (comportant 10 logements) permettant de désenclaver la Rue Camille Corot vers l'axe nord / sud du quartier.

1b. « La Tour Saraillère » sise au 2 Rue Antoine Watteau

Démolition de « la Tour Saraillère » (comportant 88 logements) permettant d'ouvrir l'axe majeur nord / sud du quartier.

1c. Bâtiment sis au 10 Rue du 8 mai 1945

Démolition d'une cage d'escalier « en croix » (comportant 38 logements) permettant d'ouvrir l'axe majeur nord / sud du quartier.



Vue des bâtiments démolis Rue Henri Matisse (gauche), Rue Antoine Watteau (centre) et Rue du 8 mai 1945 (droite)
(réalisation : Devillers & Associés)

2 et 3. Opérations mixtes de logements et équipements

Recomposition du front urbain sur la Rue Jean Zay avec deux opérations comportant respectivement 70 logements et environ 500 m² d'équipements en rez-de-chaussée (lot ouest) et 34 logements et environ 400 m² d'équipements en rez-de-chaussée (lot est).

4. Opération de logements

Construction d'une opération de 19 logements amorçant l'adressage du quartier Saraillère sur la Rue du 8 mai 1945.



Esquisses des nouveaux bâtiments Avenue Jean Zay (gauche) et Rue du 8 Mai 1945 (droite)
(réalisation : Devillers & Associés)

2.4.7. Secteur de la Morlette : Evolutions du domaine privé

Les évolutions du domaine privé sur le secteur Morlette ne sont pas induites par le projet ANRU, mais portées par les propriétaires privés des sites concernés.

Il s'agit cependant d'une mutation majeure à l'échelle du haut Cenon, avec la constitution d'une nouvelle polarité urbaine et commerciale au sein de la ville, profitant des effets de localisation induits par le tramway et par la visibilité accrue de ce nœud urbain entre les axes Camille Pelletan / Roger Schwob et René Cassagne.

Les opérations à l'étude sur les différents sites de la Morlette font l'objet d'une coordination urbaine et architecturale combinée entre les études urbaines du NPNRU et du PAE Camille Pelletan (MOA Bordeaux Métropole).



Situation des évolutions du domaine privé dans le secteur de La Morlette (réalisation : Devillers & Associés)

1. Démolition de l'ancien foyer Logévie et construction d'une opération mixte de logements et commerces

Démolition de la résidence pour personnes âgées Logévie puis recomposition du front urbain sur l'Avenue Roger Schwob avec une opération comportant 235 logements et environ 1 000 m² de commerces, intégrant une partie des commerces actuellement sur la parcelle du centre commercial La Morlette (opération tiroirs).



Esquisses promoteur du nouveau programme sur le site de la résidence pour personnes âgées Logévie (visuel non contractuel) (réalisation : Pichet)

2. Démolition du centre commercial La Morlette et construction d'une opération mixte de logements et commerces

Démolition du centre commercial La Morlette actuel et recomposition du front urbain sur l'avenue Roger Schwob avec une opération comportant 350 logements et environ 2600 m² de commerces, intégrant une partie des commerces actuellement sur site.



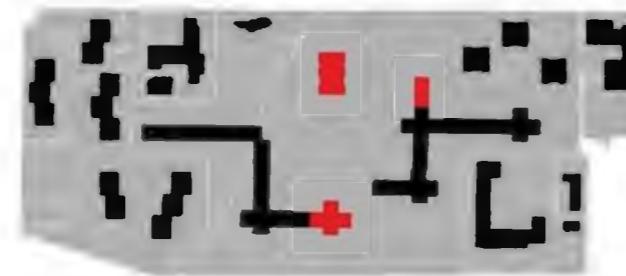
Esquisses promoteur du nouveau programme sur le site du centre commercial La Morlette (visuel non contractuel) (réalisation : Pichet)

Un parking de 401 places de stationnement pour les résidents, complétées par 142 places pour les clients du centre commercial, est prévu en sous-sol.

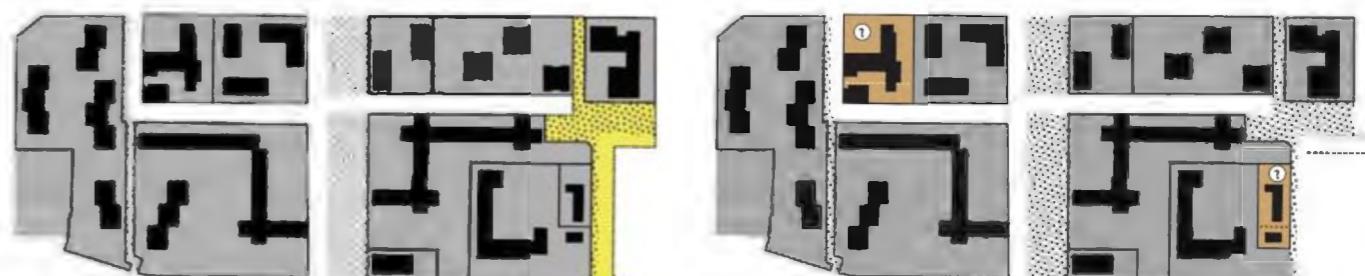
2.4.8. Secteur Saraillère : Phasage des aménagements

**Situation initiale et T0 (2018 – 2021)**

- Relogement des familles habitant les logements voués à la démolition.
- Démarrage des études de maîtrise d'œuvre PRU (AVP, PRO).

**T1 (2021 – 2022)**

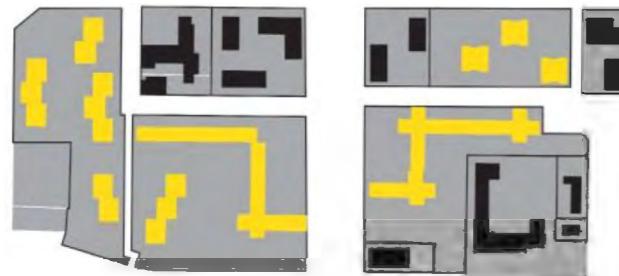
- Démolition de 136 logements (« La Tour Saraillère », une cage d'escalier au 2 Rue Henri Matisse, une cage d'escalier « en croix » au 10 Rue du 8 Mai 1945).
- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre PRU (DCE, etc.).

**T6 (2026 – 2027)**

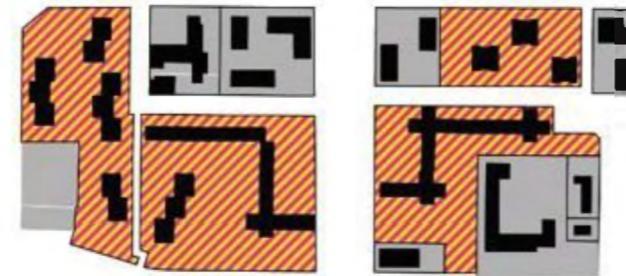
- Réaménagement de l'« Allée du Château d'eau » le long de l'école Perrault et sur la Rue Corot sud.
- Aménagement du « pocket square » à l'interface entre la Rue Corot et la ZA Jean Zay et d'un accès piéton vers la ZA.

Situation à terme

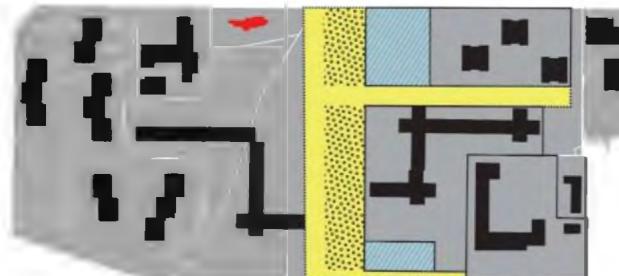
- Mutabilité possible des lots de l'école maternelle Francique Poulobot (actuel centre polyvalent de santé et crèche Poulobot) et des locaux associatifs sur la Rue Corot.

**T2 (2022 – 2023)**

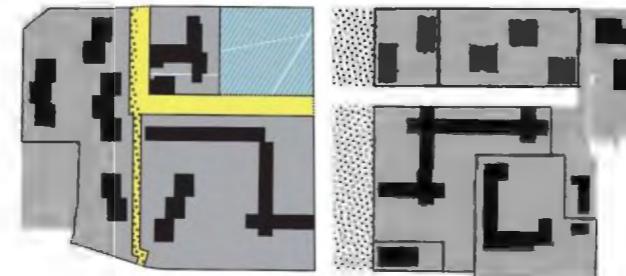
- Réhabilitation de 460 logements (Mésolia).

**T3 (2023 – 2025)**

- Résidentialisation en 4 îlots urbains (460 logements concernés).

**T4 (2023 – 2024)**

- Aménagement de l'axe nord / sud et espace public majeur / Corot.
- Libération des deux premiers lots constructibles à l'est de l'espace public majeur.
- Construction des logements et équipements en rez-de-chaussée des îlots constructibles à l'est de l'espace public majeur (dont le CPLJ).
- Démolition du CPLJ avec libération du lot constructible à l'ouest de l'espace public majeur.

**T5 (2025 – 2026)**

- Aménagement de l'axe est / ouest Rubens – Watteau.
- Construction des logements et équipements en rez-de-chaussée du lot constructible à l'ouest de l'espace public majeur.

2.5. Déclinaison du projet dans le secteur 8 Mai 1945

2.5.1. Secteur 8 Mai 1945 : Plan guide général

SECTEUR 8 MAI 1945 : PLAN GUIDE GÉNÉRAL (réalisation : Devillers & Associés)

LEGENDE

0. PERIMETRES

- 0.1 Limite communale
- 0.2 Périmètre de quartier prioritaire (QPV)

INTERVENTIONS SUR LE BATI

1. DEMOLITIONS

- 1.1 Démolition de logements locatifs sociaux (LS) ou d'équipements (EQ)

2. REHABILITATIONS

- 2.1 Réhabilitation de logements locatifs sociaux
- 2.2 Réhabilitation de logements privés (sortis du parc social)
- 2.3 Réhabilitation récente ou programmée de logements (hors NPNRU)
- 2.4 Réhabilitation d'équipements
- 2.5 Réhabilitation récente ou programmée d'équipements (hors NPNRU)

3. CONSTRUCTIONS NOUVELLES

- 3.1 Logements
- 3.1 Logements - construction récente (hors NPNRU)
- 3.2 Équipements
- 3.3 Commerces
- 3.4 Activités

INTERVENTIONS SUR LES PARCELLES

4. RESIDENTIALISATION

- 4.1 Résidentialisation / réaménagement d'îlots
- 4.2 Résidentialisation / réaménagement d'îlots récent ou programmé (hors NPNRU)

5. NOUVEAU PARCELLAIRE

- 5.1 Logements ou mixte
- 5.2 Équipements
- 5.3 Activités

INTERVENTIONS SUR LES ESPACES PUBLICS

6. AXES VIAIRES / PAYSAGERS

- 6.1 Création de voies carrossables
- 6.2 Réaménagement de voies carrossables
- 6.3 Réaménagement de voies carrossables récent ou programmé (hors NPNRU)
- 6.4 Création de voies piétonnes
- 6.5 Création de voies piétonnes récente ou programmée (hors NPNRU)
- 6.6 Accompagnement paysager structurant
- 6.7 Accompagnement paysager structurant récent ou programmé (hors NPNRU)

7. CARREFOURS

- 7.1 Création de carrefours
- 7.2 Restructuration de carrefours

8. PLACES / JARDINS / SQUARES

- 8.1 Création de places / jardins / squares
- 8.2 Création de places / jardins / squares récente ou programmée (hors NPNRU)
- 8.3 Réaménagement de places / jardins / squares récent ou programmé (hors NPNRU)



2.5.2. Secteur 8 Mai 1945 : Plan guide d'aménagement

SECTEUR 8 MAI 1945 : PLAN GUIDE D'AMÉNAGEMENT

(réalisation : Devillers & Associés)

A l'échelle du secteur du 8 mai 1945, le plan guide fait état des interventions suivantes :

- 1. Démolitions :**
 - . Pôle social de la Marègue
 - 2. Réhabilitations :**
 - . Résidence Virecourt (Logévie)
 - 3. Constructions nouvelles :**
 - . Pôle intergénérationnel de la Marègue
 - 4. Résidentialisations :**
 - . 1 îlot urbain de la résidence Virecourt (Logévie)
 - 5. Nouveau parcellaire :**
 - . Reconfiguration du foncier de parcelles sur la ZA Jean Zay
 - . Rétrocession d'espaces extérieurs privés des bailleurs au domaine public (résidentialisation / rétrocension)
 - 6. Axes viaires / paysagers :**
 - . Requalification rue Alexandre Dumas
 - . Requalification rue Cocteau
 - . Requalification rue Martin du Gard
 - . Requalification rue Paul Verlaine
 - . Requalification rue Pauline Kergomard
 - . Requalification rue Pierre Benoît
 - . Requalification avenue Georges Clemenceau
 - 7. Carrefours :**
 - . Création d'un carrefour entre la rue Jean Cocteau et la rue du 8 Mai 1945
 - . Requalification carrefour rue Paul Verlaine / avenue Georges Clemenceau
 - 8. Places / jardins / squares :**
 - . Création d'un pocket square au droit du futur pôle intergénérationnel de la Marègue

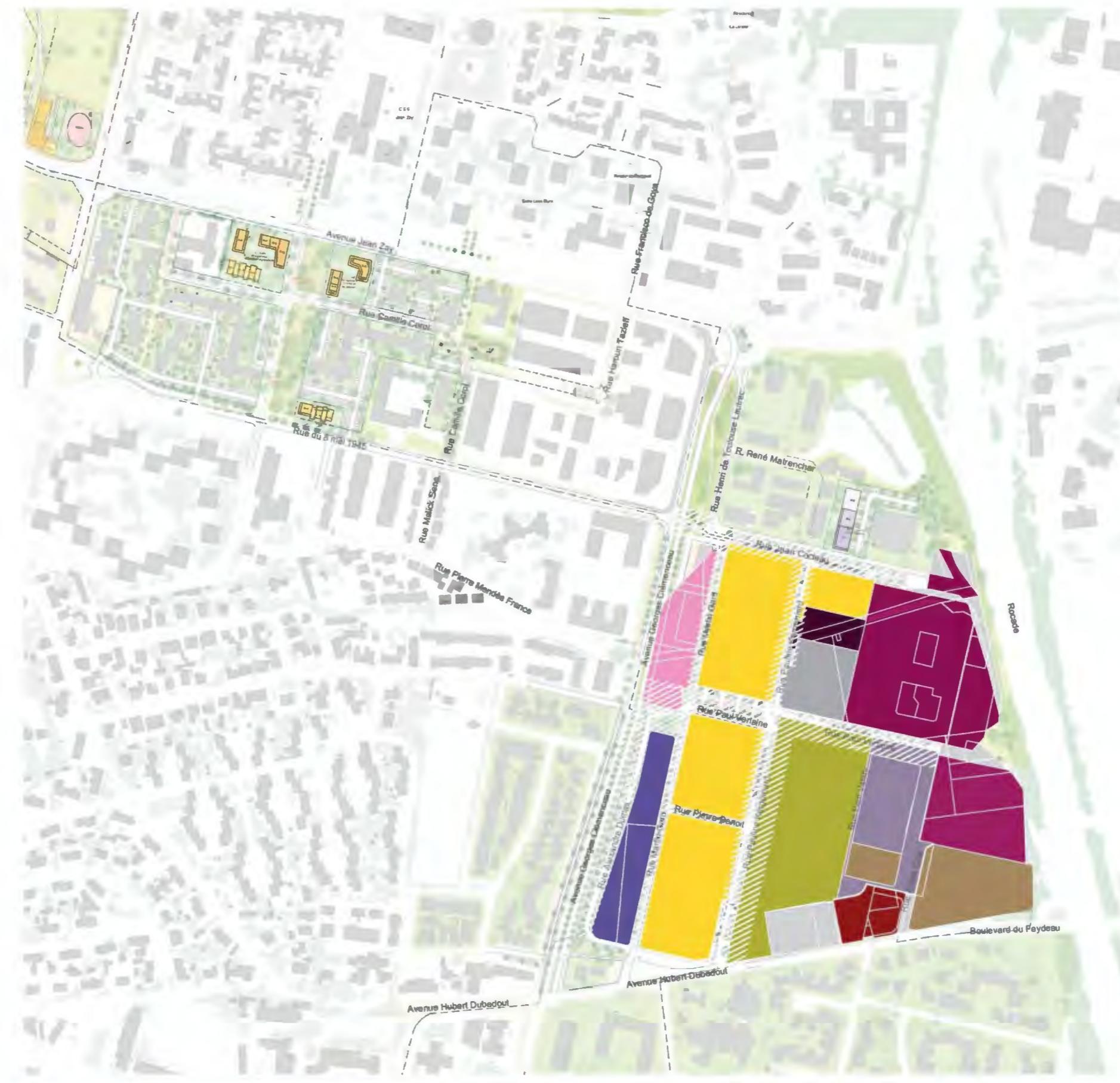


2.5.3. Secteur 8 Mai 1945 : Evolution de la domanialité

SECTEUR 8 MAI 1945 : NOUVELLE DOMANIALITÉ

(réalisation : Devillers & Associés)

Les hypothèses de redéfinition de la domanialité public-privé exposée ci-contre visent à donner une relative marge de manœuvre dans les interventions de réaménagement des espaces publics, afin de mieux qualifier les fonctions publiques de circulation (notamment les trottoirs et modes doux), tout en veillant au respect du ratio de places de stationnement privées des bailleurs par logement.



2.5.4. Secteur 8 Mai 1945 : Interventions sur les espaces publics

Délimité par la rocade à l'est, le tramway à l'ouest (Avenue Georges Clemenceau) et l'avenue Hubert Dubedout / Boulevard de Feydeau au Sud, le « triangle » de la Marègue constitue un secteur fortement enclavé par rapport au reste de la ville.

Seulement deux points d'accès au secteur s'inscrivent en profondeur dans le tissu urbain de Cenon : celui au carrefour entre Clemenceau et Jean Zay (quoique fort routier), et celui entre la Rue Paul Verlaine et le chemin d'Artigues. Les autres 3 points de connexion aux espaces publics voisins n'aboutissent pas à un maillage continu de part et d'autre de l'avenue Hubert Dubedout / Boulevard de Feydeau.

Avec la transformation de l'avenue Georges Clemenceau accueillant le tramway, le secteur s'est retrouvé dans une situation d'enclavement renforcé du fait des contraintes induites par les aménagements « en tuyaux » du tramway.

Par ailleurs, outre la vétusté des voiries conservées en l'état suite aux interventions de l'ANRU 1, les besoins privés des bailleurs en matière de stationnement furent maintenus sur les espaces de circulation assimilés au domaine public à l'occasion des résidentialisations. La présence envahissante des voitures sur le domaine public empêche toute hypothèse de diversification de ces espaces (et des usages associés) et les fige dans une logique servante – jusqu'au jour d'une mutation plus substantielle du domaine privé.

Les interventions sur le secteur portent donc essentiellement sur son désenclavement (viaire et piétons) par rapport à la ville, avec des interventions structurantes sur deux carrefours viaires (dont un nouveau), et sur la qualification des espaces publics par le réaménagement des voies suivant le profil existant, avec des optimisations ponctuelles.

Ces principes devront être approfondis lors des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics.



Situation des interventions sur les espaces publics dans le secteur 8 Mai 1945 (réalisation : Devillers & Associés)

1. Rue Jean Cocteau

Faisant l'interface entre le quartier d'habitation et la zone d'activités, la Rue Jean Cocteau devra s'inscrire dans l'ambiance végétale du quartier et intégrer ses qualités paysagères.

2. Rue Martin du Gard

Du fait de son profil relativement contraint, la Rue Martin du Gard fera l'objet d'une requalification au plus près du profil existant avec des améliorations ponctuelles sur les continuités piétonnes.

3. Rue Paul Verlaine

La Rue Paul Verlaine témoigne d'une végétation développée, structurant le profil de la voie, qu'il s'agit de valoriser et renforcer. Les espaces dédiés aux circulations douces, rendus presque invisibles par rapport à la place de la voiture, doivent être confortés.

4. Rue Pauline Kergomard

La Rue Pauline Kergomard compose, en double avec la Rue Paul Verlaine, une structure viaire et paysagère forte au sein du quartier. La mise en valeur des arbres et de l'ambiance végétale du quartier s'accompagneront d'une affirmation de la place pour les déplacements doux.

5. Rue Pierre Benoît

Du fait de son profil relativement contraint, la Rue Pierre Benoît fera l'objet d'une requalification au plus près du profil existant avec des améliorations ponctuelles sur les continuités piétonnes.

6. Rue Alexandre Dumas

La Rue Alexandre Dumas fait actuellement partie de la résidence Trait d'Union. Son réaménagement devra conforter un système de cheminement transversaux reliant le quartier à la portion ouest de l'avenue Georges Clemenceau.

7. Avenue Georges Clemenceau

Actuellement composée d'une série d'espaces-tampon, l'avenue Georges Clemenceau devra conforter un système de traversées piétonnes reliant le secteur à la portion sud-ouest de la ville.

8. Carrefour Jean Cocteau / 8 Mai 1945

L'aménagement d'un nouveau carrefour reliant la Rue Jean Cocteau à la Rue du 8 Mai 1945 permettra de désenclaver les accès au secteur depuis les quartiers voisins de Cenon.

2.5.5. Secteur 8 Mai 1945 : Interventions sur les équipements

Dans le cadre du renouvellement urbain des quartiers Palmer, Saraillère et 8 mai 1945, il est envisagé de programmer un nouvel équipement en lieu et place du pôle social de la Marègue, en substitution du bâtiment existant dont l'état est vieillissant et la gestion complexe du fait de sa configuration urbaine et architecturale. Le projet prévoit de créer un espace d'animation de proximité intergénérationnel, dont un espace jeunes.

Ce projet est à la convergence de plusieurs enjeux sociaux et urbains. Il vise à créer un lieu fédérateur et intergénérationnel qui puisse s'adresser à tous. Le quartier de la Marègue est par ailleurs marqué par la délinquance. Ainsi programmer un équipement dont la gestion sera active au quotidien, avec une équipe renforcée sur place, est un moyen de retrouver une présence publique et un contrôle sur ce quartier.

Le projet cible 4 axes majeurs :

- **L'information jeunesse** : face à l'inoccupation importante des jeunes adultes, le projet vise à accompagner ce public dans la définition et réalisation d'un projet personnel ou professionnel, en partenariat avec la Mission locale, l'Espace métier Aquitaine et la création d'un réseau de parrainage avec les entreprises locales.
- **Le vivre ensemble** : le manque de mélange des cultures et des générations sur le quartier est préoccupant. Le projet souhaite développer des actions collectives citoyennes par la création d'un réseau d'échanges et de savoirs réciproques, d'un espace de participation associative et citoyenne.
- **La cohésion sociale et la parentalité** : le quartier accueille une population très jeune, beaucoup de familles monoparentales. Il s'agit d'accompagner les familles dans leur rôle de parent, avec la mise en place d'activités destinées à renforcer la cohésion familiale et accueillir des permanences de partenaires à vocation sociale.
- **Les pratiques artistiques et culturelles** : face à un manque de mobilité des publics et un accès faible à la culture, le nouveau pôle souhaite encourager la découverte de pratiques artistiques et culturelles par la mise en place d'ateliers et la proposition de sorties.

Ainsi, le projet va permettre :

- D'accompagner la rénovation urbaine déjà entamée sur les franges depuis plusieurs années, en particulier autour de la station de tramway.
- D'améliorer l'image du quartier dans son ensemble par la création d'un équipement moderne et fédérateur.

1. Démolition du pôle social de la Marègue et construction d'un pôle intergénérationnel

Le pôle actuel est en situation d'un relatif enclavement du fait du manque de lisibilité de son adressage et accès. Les espaces extérieurs ne sont plus utilisés par les usagers du pôle (préau, jardin). Peu entretenus et respectés, ils donnent un sentiment d'abandon à cet espace, pourtant symbolique à l'entrée du quartier.



Situation des interventions sur les équipements dans le secteur 8 Mai 1945 (réalisation : Devillers & Associés)

2.5.6. Secteur 8 Mai 1945 : Evolutions du domaine privé

Les évolutions du domaine privé sur le secteur du 8 Mai 1945 sont de 2 natures :

- La résidentialisation de la résidence Virecourt, intégrant les besoins en stationnement privé à l'intérieur de l'îlot privé du bailleur et clarifiant les domaines public / privé.
- Les constructions nouvelles liées notamment à la diversification fonctionnelle du secteur via le foncier d'activités, une ressource rare en première couronne de la métropole.

Les constructions nouvelles et résidentialisations feront l'objet de prescriptions spécifiques dans le cadre du cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères du projet de renouvellement urbain.

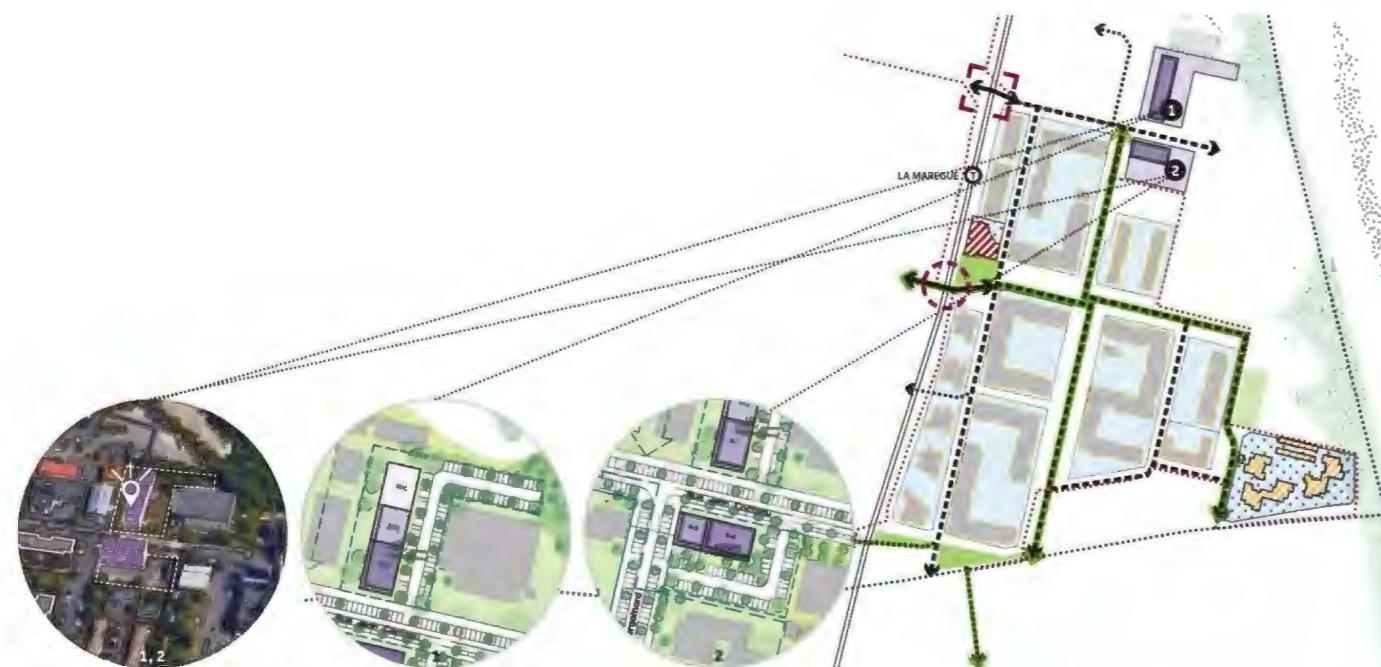
Au sein de la ZA Jean Zay, deux parcelles se présentent comme une ressource « rare » au sein d'un tissu urbain saturé.

L'inscription de l'ensemble du secteur au dispositif de la Zone Franche Urbaine témoigne d'une volonté forte de revitalisation économique du territoire avec un ancrage local renforcé des emplois générés. De même, ce foncier participe aux hypothèses de développement du maillage urbain de la ZA Jean Zay, à moyen terme.

Ces fonciers capables se présentent comme une opportunité pour répondre aux demandes qualitatives pour « plus d'urbanité » de la part des acteurs économiques sur place : des locaux permettant d'accueillir des services de proximité aux entreprises tels que restauration, salle de réunions à mutualiser, espace de vitrine / show-room, espace pour équipements informatiques mutualisables, etc.

Ces constats et la démarche initiée auprès des acteurs économiques lors des études du NPNRU seront poursuivis par une étude urbaine de la ZA Jean Zay. Au-delà des hypothèses de projet évoquées, l'enjeu porte sur la mise en œuvre d'un programme de renouvellement urbain économique de la zone d'activités.

La mission s'appuiera sur les réseaux économiques locaux pour la mobilisation des entreprises, sous la maîtrise d'ouvrage du GPV Rive Droite, dans le cadre d'une démarche partenariale associant la Ville de Cenon, Bordeaux Métropole et la Banque des Territoires.



Situation des évolutions du domaine privé dans le secteur 8 Mai 1945 (réalisation : Devillers & Associés)

1. Parcille Rue Jean Cocteau



(cliché : Devillers & Associés)

2. Parcille Rue Pauline Kergomard



(cliché : Devillers & Associés)

Pré-programme (approche initiale):

Etages :	3 niveaux de bureaux	
Surface par étage		605 m ² SDP
Surface totale bureaux		1815 m ² SDP
RDC :	9 modules de 98 m ² SDP, dont 1 module de « vitrine » / show-room	98 m ² SDP
	8 modules d'ateliers (en fond de parcelle)	784 m ² SDP

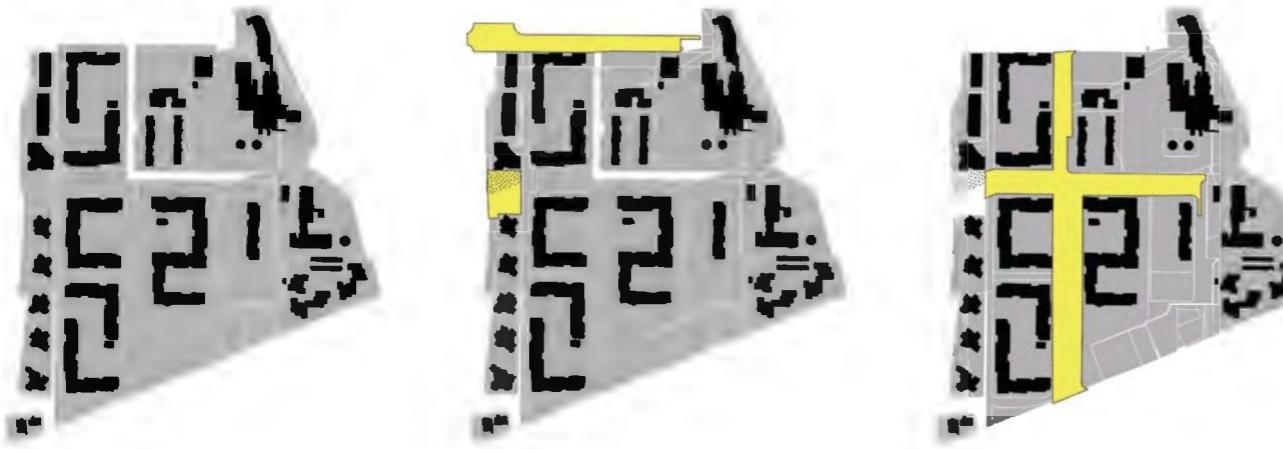
Test de capacité :	
SDP totale	2722 m ²
Places pk total	55
ES bâti	1162 m ² (30 %)
EV pleine terre	1322 m ² (35 %)
EM voirie et pk	1320 m ² (35 %)
Hauteur (max.)	16 m

Foncier de base :	
Parcelle recomposée	3804 m ²

Recomposition foncière :	
Parcelle rue Jean Cocteau	3370 m ²
Foncier Ville (+)	+ 442 m ²
Foncier Ville (-)	- 8 m ²

Approche initiale de programmation de la parcelle Rue Jean Cocteau (réalisation : Devillers & Associés)

2.5.7. Secteur 8 Mai 1945 : Phasage des aménagements

**Situation initiale et T0**

- Démarrage des études de maîtrise d'œuvre PRU (AVP, PRO)
- Aménagement des deux carrefours, du « pocket square » et réaménagement de la Rue Jean Cocteau.
- Poursuite des études de maîtrise d'œuvre (DCE, etc.).

T1 (2026 – 2027)**T2 (2028 – 2029)****T3 (2030)**

- Réaménagement de l'Avenue Clémenceau et des voies secondaires.

Situation finale

2.6. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et autres plans et schémas opposables

2.6.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme et de planification créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000, dite loi SRU, pour remplacer les anciens Schémas directeurs. C'est un outil de planification qui coordonne les différentes politiques publiques composant la vie d'un territoire : habitats, déplacements, développement commercial, environnement, etc... autour d'orientations communes. Cet outil de conception et de mise en œuvre permet aux communes d'un même territoire la mise en cohérence de tous leurs documents de planification. La loi Grenelle II portant engagement national pour l'environnement a donné une nouvelle dimension au SCoT en 2010.

La commune de Cenon se trouve dans le périmètre du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise. Le document répond à ces grands objectifs et prépare les conditions de vie des habitants à l'horizon 2030 en matière de logements, transports, zones commerciales, emplois, etc. Approuvé le 13 février 2014 par les élus du Comité syndical du Sysdau, le SCoT s'applique à 94 communes. Ce projet de vie concerne 950 000 habitants à l'heure actuelle pour tendre vers 1,2 millions d'habitants en 2030.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les trois grands enjeux suivants pour le territoire du SCoT :

- Constituer une véritable métropole.
- Opter pour un modèle de développement innovant et créatif.
- Faire une métropole au service des territoires.

Le PRU est compatible avec l'ensemble de ces objectifs.

Document d'Orientations et d'Objectifs (D2O)

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (D2O) définit le parti d'aménagement pour le territoire du SCoT permettant de répondre aux enjeux du PADD. Les trois grands principes d'aménagement sont :

- Le projet de nature comme socle du projet d'aménagement.
- Une organisation urbaine multipolaire et hiérarchisée à l'échelle métropolitaine.
- Une offre urbaine de qualité, entre dynamique métropolitaine et douceur locale.

Les documents cartographiques du D2O définissent des objectifs plus spécifiques concernant le secteur Palmer-Saraillère-8 Mai 1945 et ses environs immédiats :

- Sur la zone de projet : conforter un maillage de proximité et de mixité fonctionnelle autour d'un réseau de pôles commerciaux de proximité au sein des lieux prioritaires de développement issus de la géographie prioritaire de l'offre urbaine, faire de la mixité fonctionnelle un atout majeur de l'attractivité économique du cœur d'agglomération et maintenir un tissu artisanal de proximité, mener à bien un projet de grand équipement métropolitain (Rocher Palmer, déjà réalisé).
- Sur les infrastructures de transports délimitant le Haut-Cenon : construire un réseau de transport collectif express à l'échelle de la métropole (Avenue Carnot, RD 936) et étudier le principe de desserte en transport collectif rapide sur infrastructure à caractère autoroutier (cas de la rocade).
- Sur les secteurs des parcs Palmer et du Loret, respectivement situés à l'ouest et à l'est de la zone de projet : conserver les espaces naturels de l'urbanisation en interdisant la constructibilité en dehors des secteurs définis, valoriser les espaces de nature urbains, étudier le maintien ou la restauration de liaisons écologiques et paysagères (à une échelle plus large le long des coteaux) et reconnaître les vallons comme des éléments structurants du paysage.

Le PRU est compatible avec l'ensemble de ces objectifs.

Document d'Aménagement Commercial (DAC)

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) est associé au D2O et définit les objectifs spécifiques à l'urbanisme commercial. Les deux grands objectifs sont :

- Le recentrage du commerce autour des espaces de centralités et d'intensification urbaine, afin de redonner au commerce sa fonction de proximité et d'animateur urbain et rural.
- La mise en place des conditions nécessaires à la requalification des grands pôles commerciaux métropolitains, qu'il s'agisse des pôles régionaux et des pôles structurant d'agglomération, afin de les faire évoluer vers des sites multifonctionnels à dominante commerciale, atténuant notamment les impacts sur le fonctionnement du territoire en termes de déplacement, d'intégration et de consommation foncière, par la stabilisation des pôles commerciaux, leur évolution étant donc permise mais encadrée spatialement, la requalification des sites existants dans un souci de mixité, d'aménagement durable et dans une logique globale de projet, et la densification et l'intégration urbaine de ces pôles.

Ces grands pôles commerciaux sont inscrits dans des Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM). Aucune ZACOM ne se trouve dans la zone de projet. On note toutefois l'inscription de la zone commerciale de Carrefour Lormont, située immédiatement au nord de la zone de projet, dans la ZACOM « Lormont / Artigues-près-Bordeaux ».

Synthèse – Compatibilité du projet avec le SCoT

Le Projet de Renouvellement Urbain de Palmer-Saraillère-8 Mai 1945 est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération bordelaise.

2.6.2. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le document référence en matière d'urbanisme sur la commune de Cenon est le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole. Il est commun aux 28 communes appartenant à l'intercommunalité. Il aborde l'ensemble des thématiques prévues par les lois Grenelle et ALUR. La version actuellement en vigueur (3.1) a été révisée puis approuvée en conseil métropolitain le 16 décembre 2016.

Selon le Livret des situations urbaines, le Haut-Cenon et la zone de projet font partie des « tissus mixtes en évolution » périphériques au cœur de l'agglomération. On trouve en lisière des « secteurs en interaction forte avec la nature » (parc des Coteaux, abords de la rocade) et des « secteurs à vocation économique dominante » (abords de la rocade).

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD définit le projet du PLUm, à savoir « construire une métropole attractive à l'échelle européenne, en s'appuyant sur l'harmonie de ses paysages et de son cadre de vie ». Plus en détail, les 5 orientations principales pour le territoire métropolitain sont :

- Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales.
- Respecter et consolider l'armature naturelle de la métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources.
- Mieux intégrer la question de l'activité économique dans la construction de la ville.
- Poursuivre le développement d'une offre de déplacements en cohérence avec l'ambition métropolitaine.
- Concevoir un habitat de qualité dans une agglomération en croissance.

Le PRU est compatible avec l'ensemble de ces objectifs.

Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat

Le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POAH) est un document intégré au PLUm de Bordeaux Métropole ayant valeur de Plan Local d'Habitat (PLH). Le POAH définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les 4 principales orientations définies dans le POAH sont :

- Affirmer la dimension sociale de la politique locale de l'habitat.
- Favoriser la production de logements neufs.
- Agir en faveur du parc existant.
- Animer, suivre et évaluer.

Les enjeux identifiés par le POAH pour la commune de Cenon sont :

- Diversifier le parc de logements.
- Développer l'accession sociale et abordable.
- Poursuivre la rénovation urbaine et la requalification du parc locatif social.
- Mettre en place des dispositifs de veille sur les copropriétés de la commune.
- Mettre en place des actions préventives et curatives permettant d'enrayer la dégradation de la résidence du Parc Palmer.
- Soutenir la mise en place un dispositif communautaire d'action en faveur du parc ancien dégradé.
- Développer un parc adapté aux besoins des habitants et à la typologie des ménages (étudiants, jeunes apprentis, familles nombreuses, personnes isolées, dont les personnes âgées).

Les objectifs de production de logements définis par le POAH pour la commune de Cenon sont de 350 logements par an dont 70 logements locatifs conventionnés et 18 logements en accession abordable. Les objectifs de diversité du logement social sont 90% de production en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 10% en Prêt Locatif Social (PLS).

Les typologies de logements à produire conseillées se répartissent de la manière suivante :

	Locatif social	Accession abordable	Production libre
Petits logements (T1 et T2)	x		
Logements moyens (T3 et T4)	xx	xx	xx
Grands logements (T5 et +)	x	xx	x

Le PRU est compatible avec l'ensemble des objectifs du POA Habitat pour la commune de Cenon. Il contribuera à la production annuelle de logements et respectera les préconisations en matière de typologies de logements.

Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Mobilités

Le POA Mobilités est un document valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) intégré au PLU de Bordeaux Métropole en respect de la loi Grenelle II (2010).

Le POA Mobilités décrit le plan d'actions qui doit permettre de réaliser les objectifs énoncés dans le cadre du Plan Climat, du plan vélo et du Plan de Protection de l'Atmosphère, à savoir :

- Passer de 11 % de part modale en transports collectifs en 2009 à 15 % en 2020.
- Passer de 4 % de part modale vélo à 15 % en 2020.
- Diminuer de 2 % par an le nombre de déplacements en véhicules particuliers.
- Diminuer la part modale en véhicules particuliers par un transfert vers la marche et le vélo concernant les déplacements de courte distance et par un transfert vers les transports collectifs concernant les déplacements de longue distance.
- Diminuer l'usage de la voiture solo.
- Réduire les oxydes d'azote (NO_x) et les particules en suspension (PM₁₀).

Le POA Mobilités participera également aux objectifs globaux de diminution des émissions de Gaz à Effet de Serre inscrits au Plan Climat de Bordeaux Métropole (réduction de 20% des émissions de dioxyde de carbone en 2020 par rapport à 2006).

Pour atteindre ces objectifs, les 4 principales orientations définies par le POA Mobilités sont :

- Organiser une métropole apaisée.
- Conjuguer vie métropolitaine et vie de proximité.
- Favoriser les changements de comportement en passant d'une pratique monomodale à un univers multimodal.
- Mettre le développement durable au centre du projet de mobilité.

Concernant la zone de projet, le POA Mobilités et le plan vélo prévoient de développer les déplacements cyclables entre le Haut-Cenon et le cœur de l'agglomération bordelaise, et l'aménagement du réseau cyclable structurant sur l'avenue Dubedout (limite sud du 8 Mai 45), l'avenue Cassagne (axe nord-sud de la Saraillère), les Avenues Schwob, Auriol et la Rue Briand (Palmer).

Le PRU est compatible avec les objectifs et orientations du POA Mobilités dans la mesure où il participe à en mettre en œuvre certains, et n'empêche en rien la mise en œuvre future de ceux pour lesquels il n'aura pas contribué à la mise en œuvre

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) / Projets pour les quartiers

La zone de projet est concernée par deux « projets pour les quartiers » intégrés au PLU de Bordeaux Métropole : le projet « 2 villes » sur les communes de Cenon et Lormont qui englobe notamment le secteur Palmer (qui a également valeur d'OAP) et le projet « 8 Mai 1945 » sur la commune de Cenon qui englobe notamment les secteurs Saraillère et 8 Mai 1945.

OAP / Projet « 2 villes »

*Situation du projet « 2 villes » par rapport au PRU sur photographie aérienne
(source : PLU Bordeaux Métropole, modification : TPFI)*

Autour du renouvellement de l'image du centre commercial des Quatre Pavillons (centre commercial Carrefour au nord de l'Avenue Carnot), véritable centralité pour les quartiers, et d'une requalification majeure des espaces publics, ce lieu doit retrouver une image valorisante et une identité forte autour de la création d'un espace fédérateur, nouveau lien entre les deux communes.

Dans un contexte particulièrement évolutif, lié aux opérations de renouvellement urbain, au secteur 50 000 logements et à des projets emblématiques pour ces deux communes (Parc des coteaux, polyclinique de Bordeaux Rive Droite, pôle culturel de Cenon), une stratégie de mise en œuvre d'un projet urbain doit être définie afin de guider l'évolution urbaine du secteur.

Ce projet doit également permettre d'assurer une continuité urbaine au sud, sur la commune de Cenon, le long de la Rue Camille Pelletan positionnée comme interface principale entre les quartiers du plateau, et en complémentarité de la frange sud de l'avenue Carnot.

Objectifs généraux :

- Sur le secteur Camille Pelletan, une véritable centralité urbaine est à créer à l'échelle du Haut Cenon. La transformation urbaine et fonctionnelle de ce secteur s'appuiera notamment sur la restructuration d'une centralité d'échelle communale, le pôle Emeraude-Morlette, la transformation urbaine du linéaire Camille Pelletan avec la constitution d'un front bâti et la restructuration d'une polarité de quartier, le centre commercial Palmer. Cette mutation permettra ainsi de créer des liens accrus entre le quartier Palmer et le quartier pavillonnaire de part et d'autre du tramway, de favoriser des lieux d'animation urbaine aux niveaux des arrêts de tramway (espaces publics et programmation) et de conforter la vocation structurante de certains espaces publics majeurs comme la place François Mitterrand.

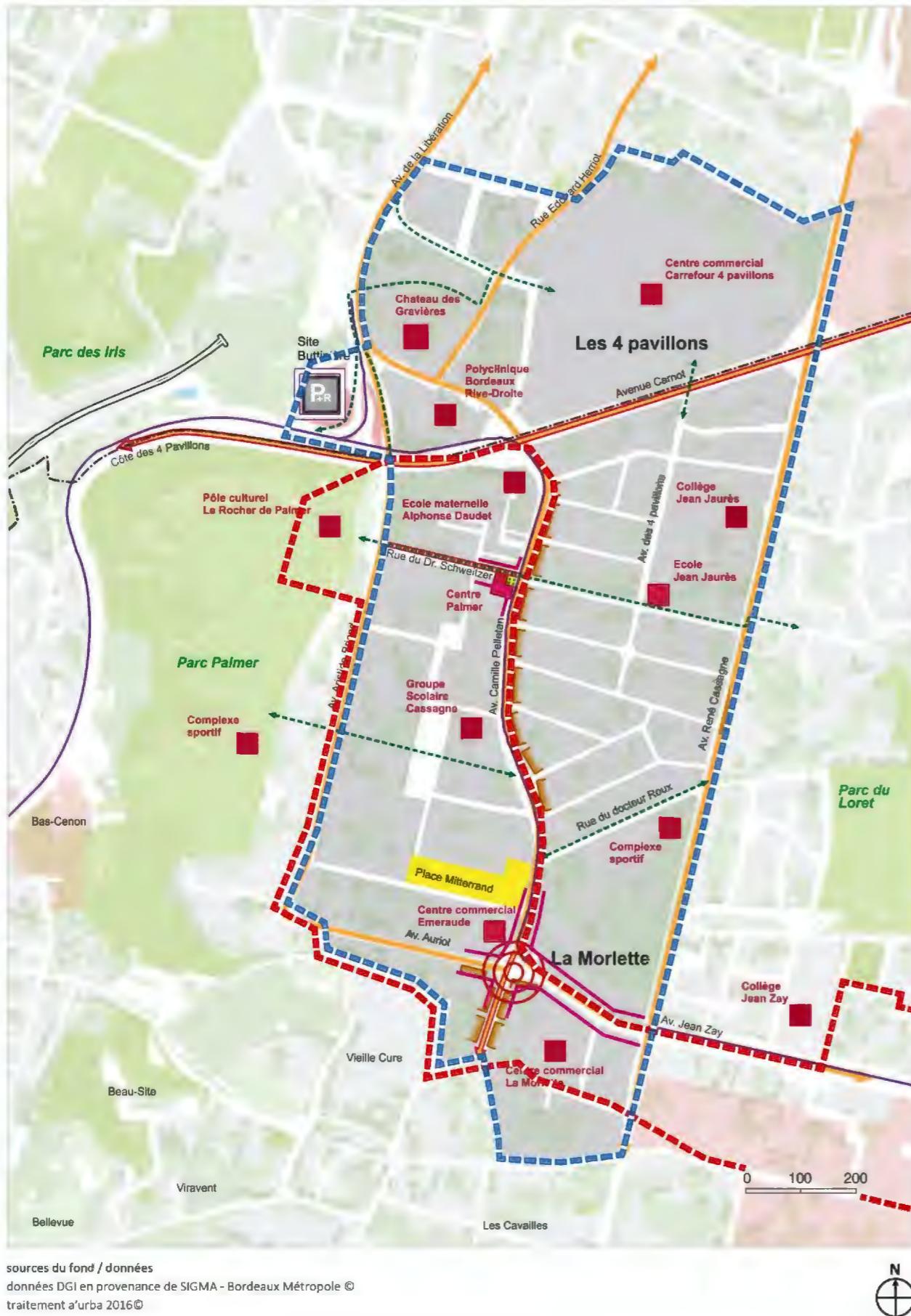
- Traiter la transition entre voirie autoroutière et voie urbaine par une requalification majeure des espaces publics.
- Revaloriser la trame urbaine et les continuités paysagères par une réorganisation du maillage des espaces publics et des espaces ouverts au public.
- Optimiser le foncier évolutif en densifiant le pôle commercial.
- Développement de la mixité fonctionnelle (habitat, commerces et services) afin de garantir un juste équilibre des fonctions urbaines, de diversifier les usages et de dynamiser l'animation urbaine au cœur des quartiers.
- Promouvoir une valorisation de l'attractivité du territoire en diversifiant l'offre en logements, en renouvelant l'offre résidentielle et accueillant des nouveaux logements en lien avec le projet 50 000 logements.
- Développer des quartiers résidentiels dans un cadre paysager.
- Conforter et organiser les cheminements doux vers le tramway, les quartiers et les équipements.

Objectifs spécifiques à Cenon :

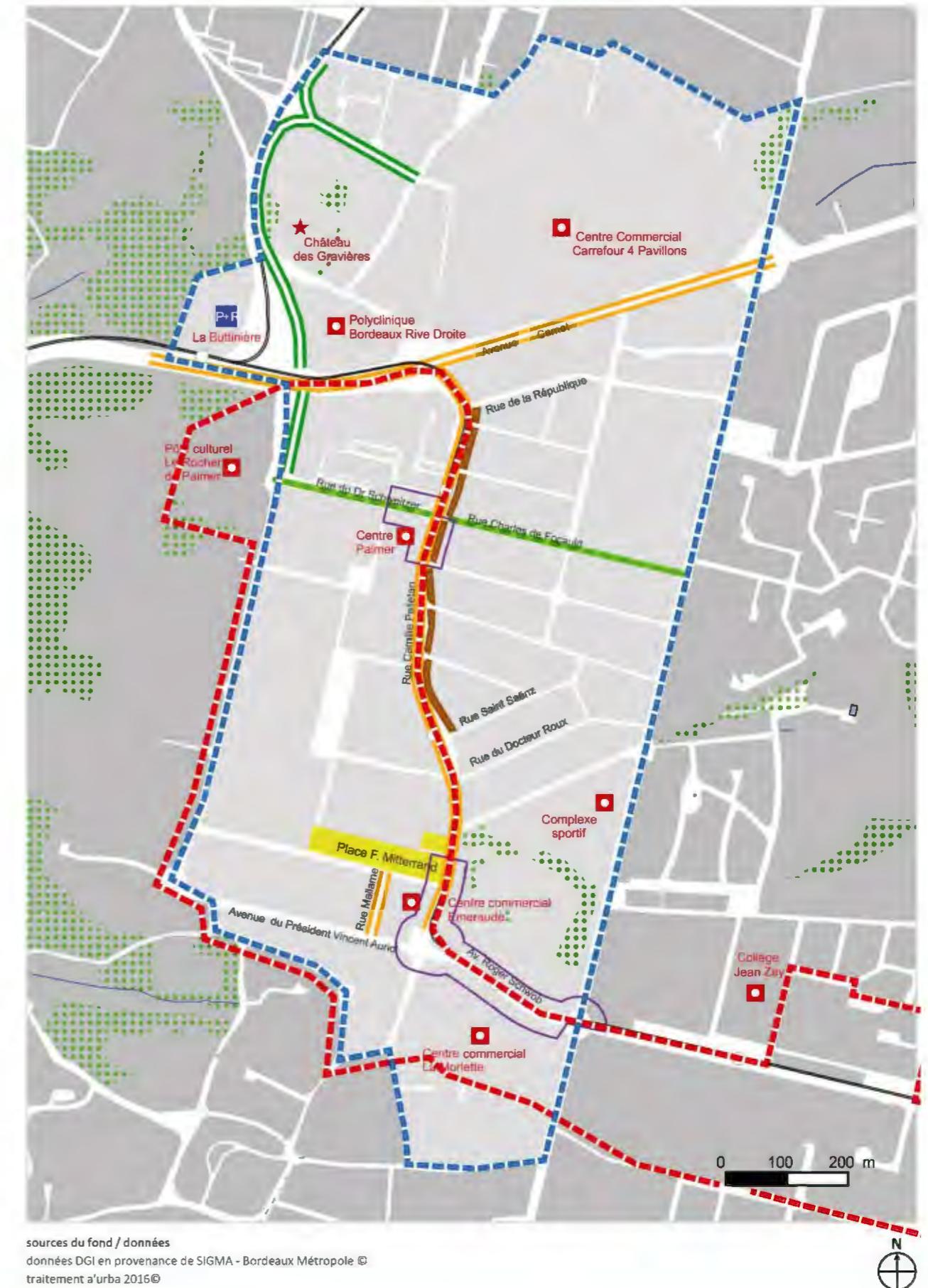
- Tisser des liens transversaux entre les territoires habités et les équipements structurants en créant des cheminements réservés aux modes doux, et notamment Rue du Docteur Schweitzer.
- Engager une démarche d'embellissement des espaces publics le long du tramway et sur les axes Est-Ouest garantissant une meilleure adaptation aux pratiques.
- Restructurer et valoriser les îlots évolutifs et les franges (Carnot et Pelletan) et construire progressivement un paysage plus urbain.
- Valoriser les délaissés et gérer les continuités urbaines le long des grandes infrastructures et des itinéraires structurants.
- Revitaliser et développer l'animation commerciale à hauteur des stations tramway.
- Prévoir un aménagement en plateaux des voies afin d'éviter l'effet « couloir » du tramway.
- Requalifier les espaces publics existants et offrir des espaces généreux, conviviaux et pacifiés.
- Développer des respirations vertes le long de la Rue Pelletan.
- Favoriser la mutation par tête d'îlots le long du parcours du tramway (constitution de macro lots) en vue de construire progressivement un paysage plus urbain jusqu'à la Morlette.
- Créer un signal urbain et architectural fort à hauteur du centre commercial Palmer.
- Reconquérir progressivement le parking du centre commercial de la Morlette en vue de la création d'une façade urbaine à l'alignement de la Rue Schwob.
- Paysager les espaces publics à requalifier et poursuivre cette démarche qualitative sur les futurs coeurs d'îlots, notamment en vue d'assurer une transition douce avec le pavillonnaire.

Le PRU est compatible avec les objectifs et les actions inscrites dans l'OAP et le projet « 2 villes » du PLU dans la mesure où il mettra en œuvre une partie d'entre eux et où il n'empêchera en rien la réalisation future de ceux qu'il n'aura pas mis en œuvre.





Plan du projet « 2 villes » (source : PLU Bordeaux Métropole, modification : TPFI)

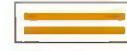


Plan de l'OAP « 2 villes » (source : PLU Bordeaux Métropole, modification : TPFI)

 Périmètre de l'OAP

 Périmètre du PRU

Paysage

-  Réaménager l'avenue Carnot et lui conférer une forte identité paysagère avec une présence forte de végétaux favorisant la liaison piétonne.
-  Requalification majeure des espaces publics (rue Camille Pelletan, place François Mitterrand, parvis des Ecoles, rue Schweitzer). Ancrer la fonction du marché urbain de la place F. Mitterrand par une requalification paysagère qualitative et un confort d'usage accru.

Renouvellement urbain

-  Constitution progressive d'une nouvelle façade urbaine Est de la rue Camille Pelletan, à l'alignement de l'espace public, présentant un épaulement varié à l'échelle de chaque tête d'ilot afin d'assurer la qualité des transitions avec le tissu pavillonnaire.
-  Créer une continuité des déplacements doux entre l'Est et l'Ouest.
-  Améliorer l'accessibilité au centre commercial depuis le parc relais de la Buttinière.
-  Organiser les continuités piétonnières et sécuriser les traversées sur l'avenue Carnot.
-  Renforcer le rôle de centralité du pôle Emeraude/La Morlette par la mise en valeur urbaine du parking du centre commercial de la Morlette et un repositionnement à terme des activités commerciales le long de l'avenue Schwob.

Projet « 8 Mai 1945 »



Situation du projet « 8 Mai 1945 » sur photographie aérienne (source : PLU Bordeaux Métropole, modification : TPFI)

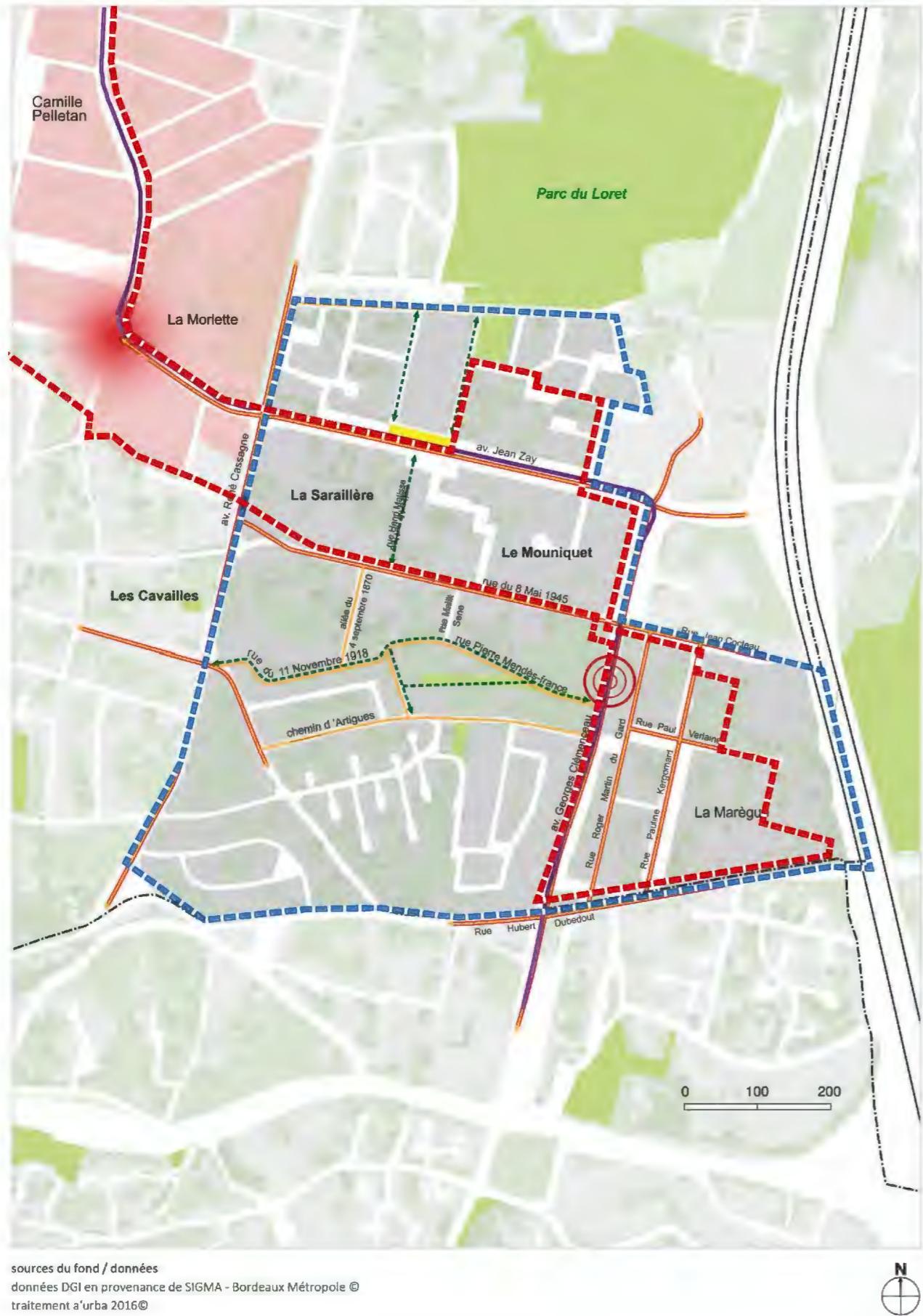
S'inscrivant dans la volonté de changement d'image de la rive droite de l'agglomération, la Ville de Cenon souhaite requalifier ce quartier, initialement à dominante d'habitat social. Le projet de renouvellement urbain vise à améliorer le cadre de vie des habitants, à introduire une mixité sociale et fonctionnelle dans ce secteur, et à conforter la vie de quartier par l'animation de la place Laredo, nouveau lieu de centralité et espace de convivialité.

Objectifs généraux :

- Recomposer le quartier, favoriser son insertion dans la ville et constituer de véritables liens avec le centre de l'agglomération bordelaise.
- Favoriser la mixité fonctionnelle : habitat, commerces en pied d'immeubles, services de proximité.
- Diversifier l'offre d'habitat dans le cadre du processus de renouvellement urbain engagé au sein du Grand Projet de Ville (GPV).
- Diversifier l'offre en logement pour favoriser la mixité sociale.
- Finaliser les opérations de construction sur sites de démolition d'André Gide et du Grand Pavois.
- Développer et pérenniser le maillage en équipements, commerces et services du quartier.
- Redéfinir les limites entre espace public et espace privé.
- Réorganiser et requalifier le réseau viaire : recalibrer et restructurer la voirie, en particulier le long du corridor tramway, réorganiser le stationnement de surface à la Marègue, notamment sur la Rue Verlaine, restructurer les principaux axes de circulation par un cadrage plus serré des largeurs d'emprise, une meilleure dimension des voiries et une affirmation des usages piétons et vélos, reconstituer un environnement boisé le long des principaux axes de circulation pour créer un effet de séquence, hiérarchisation et coupure verte avec la zone d'activité, renforcer le réseau de voirie nord-sud et est-ouest.
- Crée des liaisons piétonnes et cyclables encourageant les circulations douces dans le quartier.
- Améliorer la desserte Nord-Sud du plateau en lien avec le tramway et rétablir des communications directes entre les quartiers.
- Aménager un véritable lieu de centralité sur la place Laredo autour de la station du tramway en installant des commerces de proximité en rez-de-chaussée des immeubles donnant sur la place.
- Faciliter l'accès aux commerces en pied d'immeuble et la livraison de marchandises.
- Préserver et mettre en valeur les qualités paysagères du quartier, en lien avec la charte de qualité urbaine paysagère et architecturale des Hauts-de-Garonne.
- Requalifier/réhabiliter le pôle social.

Le PRU est compatible avec les objectifs et les actions inscrites dans le projet « 8 Mai 1945 » du PLU dans la mesure où il mettra en œuvre une partie d'entre eux et où il n'empêchera en rien la réalisation future de ceux qu'il n'aura pas mis en œuvre.





Règlement du PLU

La zone de projet est concernée par trois zones à vocations différentes dans le règlement du PLU de Bordeaux Métropole :

- La zone Urbaine Particulière 64 (UP64) de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain sur une partie du secteur Palmer et de la zone commerciale de la Morlette qui coïncide avec le périmètre du Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) Pelletan (constitution d'un front urbain le long de l'axe du tramway pleinement intégré au PLU dans l'OAP « 2 villes » et dans le règlement de cette zone UP64, également intégré aux plans masses du PRU). Dans cette zone, la constructibilité par nouvelle bande d'accès est interdite. Au stade actuel de conception du projet (se référer aux plans masses), celui-ci est compatible avec le règlement de la zone UP64.
- La zone Urbaine Multifonctionnelle 12 (UM12), tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes, qui englobe le reste des zones d'habitat collectif ne faisant pas partie du PAE. Dans cette zone, la constructibilité par nouvelle bande d'accès est autorisée. Au stade actuel de conception du projet (se référer aux plans masses), celui-ci est compatible avec le règlement de la zone UM12.
- La zone Urbaine Spécifique 9 (US9) liée à l'économie sur le secteur de la Zone d'Activités Jean Zay à l'est de Saraillère. Dans cette zone, la constructibilité par nouvelle bande d'accès est interdite. Au stade actuel de conception du projet (se référer aux plans masses), celui-ci est compatible avec le règlement de la zone US9.

L'intégralité de la zone de projet se trouve en secteur 3 des normes de stationnement automobile et vélo et dans le périmètre de modération des règles de stationnement automobile en raison de la proximité au tramway. Toute nouvelle construction, augmentation de la surface de plancher de plus de 40 m² ou création de logement dans le cadre du projet respectera les normes de stationnement automobile et vélo ainsi que les prescriptions particulières concernant le stationnement stipulées dans les règlements de zones.

La zone de projet est concernée par deux dispositions différentes relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine, à savoir deux ensembles naturels bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères :

- C1005 au nord-ouest de Palmer correspondant à la trame verte du parc des Coteaux. Le projet ne prévoit pas d'intervention dans ce secteur.
- C3018 au sud du secteur Palmer correspondant à la continuité paysagère du parc des Coteaux au Parc du Loret. A l'intérieur de ce périmètre, le projet consistera principalement à résidentialiser les îlots Domofrance avec conservation de la végétation existante en cœur d'îlots, et à requalifier les espaces publics notamment dans un but d'amélioration paysagère (démarrage anticipé avec le réaménagement de la Place François Mitterrand). Le projet est ainsi compatible avec les prescriptions spécifiques de la zone.

Trois Linéaires Commerciaux (LC) sont identifiés sur la zone de projet :

- Le LC.58 au niveau de la polarité commerciale de Palmer, au croisement des Rues Camille Pelletan (17 au 29) et Docteur Schweitzer (2 au 12), identifié au titre du développement d'activités et de services de type centralité de quartier.
- Le LC.59 au niveau du pôle Emeraude, le long de la Rue Camille Pelletan (du 61 au 69), identifié au titre de la protection des activités et services de type centre-ville.
- Le LC.60 au niveau du pôle Univers, le long de l'Avenue Clémenceau (du 19 au 31), identifié au titre de la protection des activités et services de type centralité de quartier.

La nouvelle construction prévue à l'angle des Rues Pelletan et Docteur Schweitzer au niveau de l'emplacement LC.58 aura son rez-de-chaussée affecté en totalité, sur une profondeur de 8 mètres minimum à compter de la façade sur voies et emprises publiques, à des activités artisanales, commerciales, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et/ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Sont déduites de la surface du rez-de-chaussée, les surfaces affectées aux parties communes nécessaires au fonctionnement des constructions (halls d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, de gardiennage, de stockage des déchets, espaces de stationnement vélos...). Les LC.59 et 60 ne seront pas affectés par le projet.

Deux Emplacements Réservés (ER) de voirie sont identifiés sur la zone de projet :

- L'ER T1623 au sud du secteur Palmer pour l'élargissement de la Rue Mallarmé par Bordeaux Métropole sur une emprise de 12 mètres.
- L'ER T1730 au sud et à l'ouest de la polarité commerciale de la Morlette pour la création par Bordeaux Métropole d'un cheminement piétons et 2 roues d'emprise variable entre l'avenue Roger Schwob et la place de la Morlette.

Les deux ER de voirie sont bien pris en compte par le projet (cf. plans masses).

Deux Emplacements Réservés (ER) de superstructure sont identifiés dans la zone de projet :

- L'ER 1.47 sur le secteur Palmer pour la réalisation par Bordeaux Métropole d'un espace public en lien avec l'aménagement de la place François Mitterrand d'une superficie de 1 134 m². L'ER 1.47 est bien pris en compte par le projet (cf. plans masses).
- L'ER 1.48 au niveau de la polarité commerciale de la Morlette pour la création par Bordeaux Métropole d'un parking sur une superficie de 6 259 m².

Le PRU est compatible avec le règlement du PLU de Bordeaux Métropole.

Synthèse – Compatibilité du projet avec le PLU

Le Projet de Renouvellement Urbain Palmer-Saraillère-8 Mai 1945 est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole.

VOCATIONS (exemple : UM5*1L35)

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)

tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes

Les zones urbaines particulières (UP)

zones de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain

Les zones urbaines spécifiques (US)

zones urbaines spécifiques liées à l'économie

Les zones agricoles et naturelles (A et N)

zones naturelles de loisirs et d'équipements

Bande d'accès (exemple : UM5*1L35)

* constructibilité par nouvelle bande d'accès autorisée

- constructibilité par nouvelle bande d'accès interdite

DISPOSITIONS RELATIVES

AUX REGLES DE STATIONNEMENT (exemple : UM5*1L35)

0, 1, 2, 3, 4 ou 5

catégorie de secteur pour l'application des règles de stationnement
NB : la catégorie 0 correspond à des dispositions spécifiques pour certaines zones, précisées dans le règlement écrit

Modération des règles de stationnement

périmètre de modération des règles de stationnement
(à consulter dans le règlement écrit)

LINEAIRES DESTINÉS À LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

Identification et référence (consulter l'Atlas des linéaires commerciaux)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Périmètre et référence de la fiche (consulter le Livret des quartiers)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CONTINUITÉS ECOLOGIQUES, ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

espace boisé classé existant ou à créer

dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères

DISPOSITIONS RELATIVES A DES INTENTIONS OPÉRATIONNELLES

Emplacements réservés

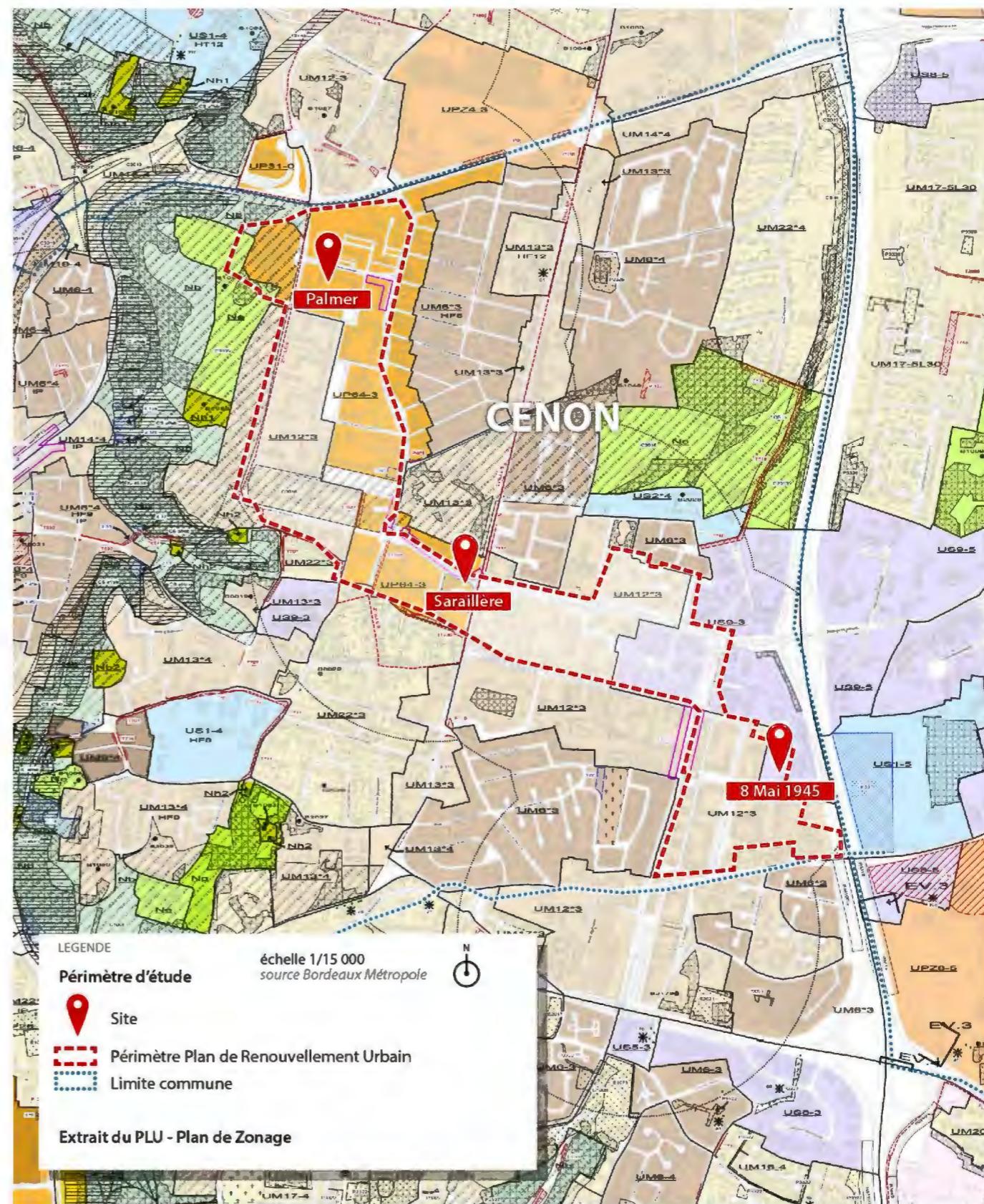
emplacement réservé de voirie

se référer à la liste des emplacements réservés

emplacement réservé de superstructure

se référer à la liste des emplacements réservés

déplacement, transport, stationnement, espace public



Extrait du règlement graphique du PLU de Bordeaux Métropole au niveau du Haut Cenon
(source : PLU Bordeaux Métropole, modification : TPFI)

2.6.3. Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Servitude I4

Plusieurs servitudes I4 relatives à l'établissement de canalisations électriques se trouvent dans ou en limite de la zone de projet : sous l'Allée de la Morlette et la Rue du 8 Mai 1945 (axe est-ouest) et l'Avenue Georges Clémenceau (axe nord-sud). Elle impose de laisser le libre accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations et à prévenir la société exploitante un mois avant travaux de clôture et de bâti.

Sont prévus dans le projet :

- Le réaménagement de l'Avenue Georges Clémenceau qui n'entravera pas le libre accès à la canalisation électrique et ne nécessitera pas de prévenir la société exploitante avant travaux.
- La création d'une voirie de raccordement entre l'Allée de la Morlette et la Rue Camille Pelletan et la construction d'un programme immobilier à l'angle sud-ouest de l'actuelle zone commerciale de la Morlette, sur l'emprise de deux servitudes I4 parallèles. Le maître d'ouvrage s'assurera de ne pas entraver le libre accès aux canalisations pendant les phases travaux et exploitation du projet, ainsi que de prévenir la société exploitante un mois avant travaux.

Le PRU sera ainsi compatible avec les Servitudes I4.

Servitude PT1

La servitude PT1 de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques interdit aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre. Elle interdit également de mettre en service du matériel susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre.

La partie est de la zone de projet (Saraillère est et 8 Mai 1945) est concernée par la servitude PT1. Le maître d'ouvrage s'assurera que ne soit pas utilisé, pendant la phase travaux ou dans la conception du projet, du matériel susceptible de perturber les réceptions radioélectriques du centre qui a motivé la mise en place de cette servitude.

Le PRU sera ainsi compatible avec la Servitude PT1.

Servitude PT2

Plusieurs servitudes de type PT2 relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat s'appliquent dans la zone de projet.

L'intégralité de la zone de projet se trouve au moins en zone secondaire (cercles PT2-ZS). Le quartier de la Saraillère est traversé du sud-ouest au nord-est par une zone spéciale de dégagement dans laquelle s'appliquent aussi les réglementations de la zone primaire (fuseau PT2-ZSP). Enfin le quartier du 8 Mai 1945 est traversé par une Zone Spéciale de Dégagement simple (fuseau PT2-ZS).

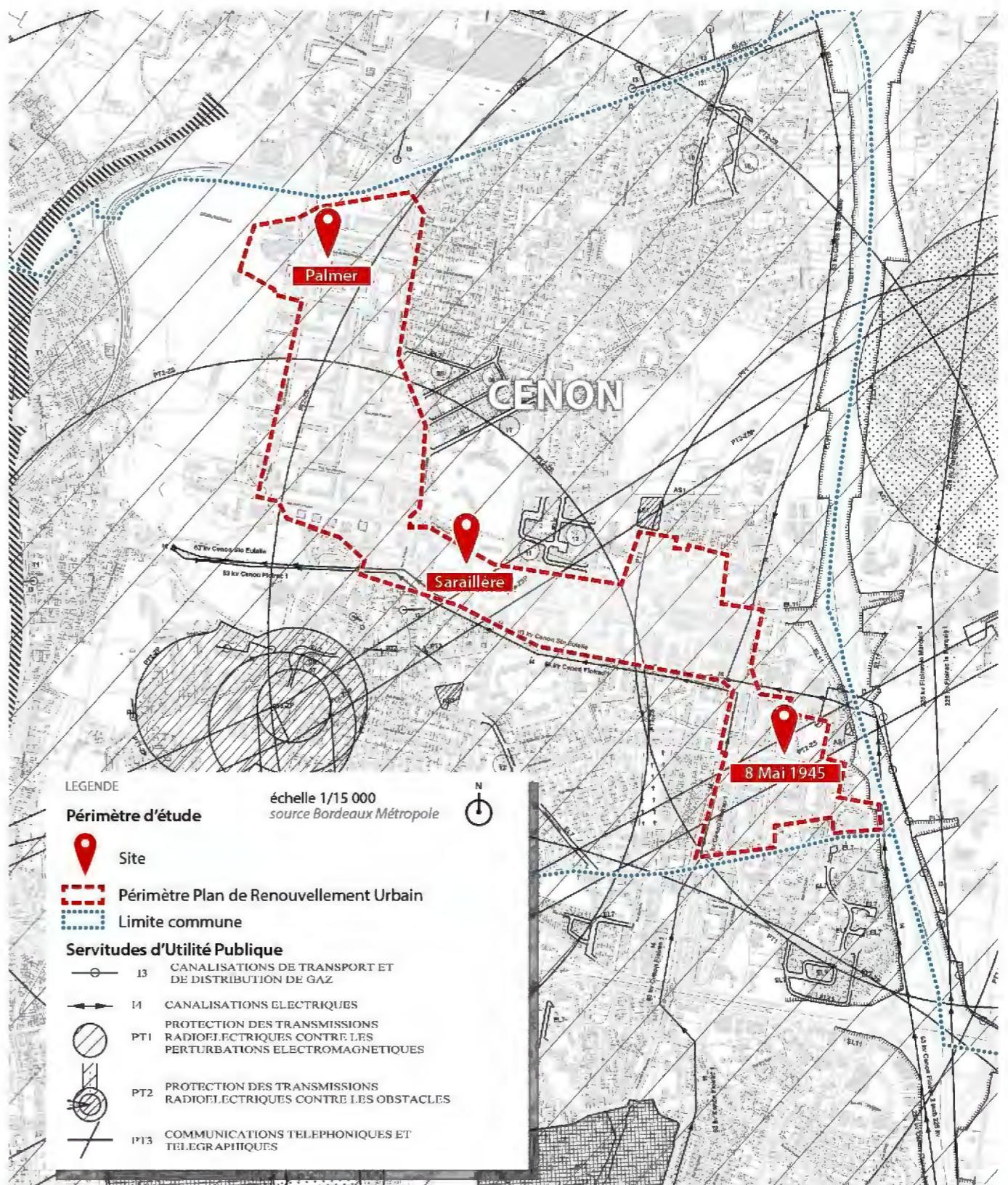
Dans la zone primaire, il est interdit de créer des excavations artificielles, tout ouvrage métallique ou mobile, des étendues d'eau ou de liquide de toute nature ayant pour résultat de perturber le fonctionnement du centre. Dans les zones primaires ou secondaires et dans les secteurs de dégagement, la hauteur des obstacles est limitée. Dans la zone spéciale de dégagement, il est interdit de créer des constructions ou des obstacles au-dessus d'une ligne droite située à 10 m au-dessous de celle joignant les aériens d'émission ou de réception sans, cependant, que la limitation de hauteur imposée ne puisse être inférieure à 25 m.

Le projet ne sera pas de nature à perturber les transmissions radioélectriques des centres qui ont motivé la mise en place des servitudes PT2. Aucun bâtiment ou ouvrage n'aura une hauteur supérieure à 25 m. Le PRU sera ainsi compatible avec les Servitudes PT2.

Les servitudes I3 relative aux canalisations de transport et de distribution de gaz et PT3 relative aux communications téléphoniques et télégraphiques s'appliquent également en limite du périmètre du PRU sur le secteur du 8 Mai 1945. Cependant le projet ne comporte aucun aménagement à ces endroits précis.

Synthèse – Compatibilité du projet avec les SUP

Le Projet de Renouvellement Urbain Palmer-Saraillère-8 Mai 1945 sera compatible avec les Servitudes d'Utilité Publique s'appliquant dans la zone de projet.



Cartographie des SUP recensées sur le Haut-Cenon (source : PLU Bordeaux Métropole, modification : TPFI)

2.6.4. Plans de Prévention des Risques (PPR)

Aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) n'est en application dans la zone de projet.

2.6.5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne

Le SDAGE Adour-Garonne pour la période 2016 – 2021 a été approuvé le 1^{er} décembre 2015 par le comité de bassin. Il définit les objectifs de protection de l'eau et des milieux aquatiques pour leurs atouts environnementaux et leurs usages multiples. L'enjeu est de concilier durablement protection de l'environnement et développement d'activités économiques face aux effets prévisibles de l'évolution du climat, de la démographie ou encore de l'énergie².

Les quatre principales orientations définies par le SDAGE pour le bassin Adour-Garonne sont :

- Créer les conditions de gouvernance favorables,
- Réduire les pollutions,
- Améliorer la gestion quantitative,
- Préserver les milieux aquatiques.

Le SDAGE prend également en compte des enjeux transversaux :

- Articulation avec le Plan de gestion des Risques d'Inondation (PGRI),
- Articulation avec le Plan d'Action pour le Milieu Marin (PAMM) de la sous-région du golfe de Gascogne,
- L'adaptation au changement climatique,
- L'analyse économique.

Le SDAGE définit également des objectifs de qualité et de quantité des masses d'eau superficielles et souterraines. Ces objectifs sont reportés, pour les masses d'eau pertinentes vis-à-vis du projet, à l'état actuel de l'environnement de la présente étude d'impact.

Parmi les quatre orientations principales du SDAGE, les objectifs dont il est pertinent d'étudier la compatibilité au regard des caractéristiques du territoire étudié et du projet sont :

- Agir sur les rejets en macro polluants et micropolluants → Le projet vise à développer les modes doux à l'échelle du Haut-Cenon, ainsi baisser le trafic routier pour les courts trajets et les émissions de polluants associées pouvant contaminer les eaux de ruissellement et d'infiltration.
- Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs → Le projet n'aura pas d'impact permanent (risque de pollution temporaire en phase chantier) sur la qualité de la ressource en eau utilisée à des fins d'approvisionnement en eau potable dans la mesure où les captages au sein de l'agglomération s'effectuent dans des nappes captives au droit de la zone de projet. Quant aux eaux utilisées pour les activités de loisir, le projet vise à développer les modes doux à l'échelle du Haut-Cenon, ainsi baisser le trafic routier pour les courts trajets et les émissions de polluants associées pouvant contaminer les eaux de ruissellement qui alimentent la Garonne, son estuaire puis le littoral aquitain sur lesquels se déroulent des activités de loisirs.
- Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique → Le projet consiste à augmenter la perméabilité des sols et donc accroître la quantité des eaux d'infiltration qui recharge la nappe libre.
- Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques → Aucun milieu aquatique ne se trouve sur la zone de projet. De plus le projet n'aura pas d'impact permanent (risque de pollution temporaire en phase chantier) sur des milieux situés hors de son périmètre (notamment la Garonne et la nappe souterraine libre).

Le Programme De Mesures (PDM) 2016 – 2021 du bassin Adour-Garonne définit, comme son nom l'indique, un programme des mesures à effectuer durant la période d'application du SDAGE afin d'observer l'évolution qualitative et quantitative des masses d'eau et contrôler le respect des objectifs fixés. Le projet n'empêche aucunement la future réalisation des objectifs du SDAGE ou du PDM.

Le projet respecte les objectifs de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques définis par le SDAGE. Le risque de pollution temporaire en phase chantier est traité dans la partie sur les incidences notables du projet dues à la phase chantier.

Synthèse – Compatibilité du projet avec le SDAGE Adour-Garonne

Le Projet de Renouvellement Urbain Palmer-Saraillère-8 Mai 1945 sera compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne et son Programme de Mesure (PDM).

2.6.6. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Gironde et milieux associés

Le SAGE Estuaire de la Gironde et des milieux associés révisé, réalisé par le Syndicat Mixte pour le Développement Durable de l'Estuaire de la Gironde (SMIDDEST), a été approuvé le 30 août 2013 par arrêté inter préfectoral. Sa durée de vie visée est d'environ dix ans (2011 – 2021).

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD), document principal du SAGE, fixe les neuf enjeux prioritaires du SAGE et les objectifs poursuivis. Les enjeux et objectifs sont :

- **Le bouchon vaseux** : supprimer des situations à risque sur un espace stratégique pour le bassin versant.
- **Les pollutions chimiques** : appréhender les impacts dans toutes leurs composantes et agir sur les principaux facteurs limitants pour l'écosystème.
- **La préservation des habitats benthiques** : supprimer de l'estuaire toute pression supplémentaire forte et non indispensable.
- **La navigation** : garantir les conditions d'une navigation intégrant mieux les enjeux de préservation des écosystèmes.
- **La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants** : restaurer la continuité écologique, le bon état qualitatif et hydromorphologique.
- **Les zones humides** : préserver ces espaces en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains.
- **L'écosystème estuaire et la ressource halieutique** : reconstruire les conditions d'un équilibre écologique de l'estuaire pour servir de support à une activité pérenne.
- **Le risque d'inondation** : définir une politique estuarienne de protection intégrée contre les inondations.
- **L'organisation des acteurs** : une simplification nécessaire pour gagner en efficacité.

Le règlement du SAGE fixe cinq règles permettant de respecter les objectifs précédemment cités :

- Protéger les Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP) et les Zones Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZSGE).
- Eviter, ou à défaut, compenser l'atteinte grave aux zones humides.
- Veiller à l'impact du cumul des projets individuels sur les zones humides.
- Élaborer des programmes d'actions sur les ZHIEP et les ZSGE.
- Prendre en compte les impacts des prélèvements ou rejets d'eau dans l'estuaire sur la faune piscicole et zooplanctonique.

² <http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/sdage-et-programme-d-intervention-de-l-agence/un-cadre-le-sdage/sdage-pdm-2016-2021.html>

La partie est de la zone de projet est située dans le sous bassin versant du Gua (plus précisément à l'amont du ruisseau du Mulet, affluent du Gua). Le SAGE fixe des objectifs spécifiques pour le sous bassin versant du Gua qui sont :

- Réduire les transferts au milieu naturel des substances dangereuses du SDAGE et des substances critiques du SAGE.
- Possibilité d'actions sur l'hydromorphologie à évaluer.

Les différentes composantes du projet respectent les règles fixées au règlement et ne remettent ainsi pas en question l'aboutissement des objectifs énoncés au PAGD. Le risque de pollution temporaire en phase chantier est traité dans la partie sur les incidences notables du projet dues à la phase chantier.

Synthèse – Compatibilité du projet avec le SAGE Estuaire de la Gironde et des milieux associés

Le Projet de Renouvellement Urbain Palmer-Saraillère-8 Mai 1945 sera compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Gironde et des milieux associés et de son règlement.

2.6.7. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes profondes de Gironde

Le SAGE Nappes profondes de Gironde révisé, réalisé par le Syndicat Mixte d'Etude et de Gestion de la Ressource en Eau du département de la Gironde (SMEGREG), a été approuvé en 2013 par le préfet de Gironde. Il concerne les ressources en eaux souterraines du Miocène, de l'Oligocène, de l'Eocène et du Crétacé sur l'ensemble du territoire départemental (10 000 Km² environ).

Le SAGE a pour objectif, dans son périmètre, de restaurer le « bon état » des nappes surexploitées et de garantir le maintien des autres nappes en « bon état ». La préservation du « bon état quantitatif » ces nappes profondes impose :

- Une gestion en bilan : les prélèvements cumulés à grande échelle (1 000 km² ou plus) ne doivent pas excéder, sur de longues périodes, leur capacité de renouvellement, qui est limitée.
- Une gestion en pression : à une échelle locale (moins 100 km²), les prélèvements ne doivent pas provoquer une diminution de pression dans les nappes susceptibles de générer une dégradation de la ressource (changement de propriétés physico-chimiques, intrusion d'eau salée, vulnérabilité aux pollutions).

Pour y parvenir, la stratégie retenue par la Commission locale de l'eau donne la priorité à :

- La réduction des pertes dans les réseaux publics de distribution d'eau potable.
- L'exemplarité des collectivités locales, préalable indispensable à une sollicitation du grand public.
- L'optimisation des usages domestiques par tous les Girondins.
- La mise en service de nouvelles ressources, dites de substitution.³

Les différentes composantes du projet respectent les règles fixées au règlement et ne remettent ainsi pas en question l'aboutissement des objectifs énoncés au PAGD.

Le projet n'attrait pas directement aux nappes profondes. Il n'empêche en rien la mise en place de la stratégie définie par la Commission locale de l'eau et donc l'aboutissement des objectifs du SAGE Nappes profondes. Le risque de pollution en phase chantier par infiltration des eaux de surface jusqu'aux nappes profondes est traité dans la partie sur les incidences notables du projet.

Synthèse – Compatibilité du projet avec le SAGE Nappes profondes de Gironde

Le Projet de Renouvellement Urbain Palmer-Saraillère-8 Mai 1945 sera compatible avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappes profondes de Gironde.

³ <https://www.smegreg.org/le-sage-en-resume.html>