



# 02



---

## **DES PLAQUES AUX CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES // LES RISQUES DE L'URBANISME FRAGMENTÉ**

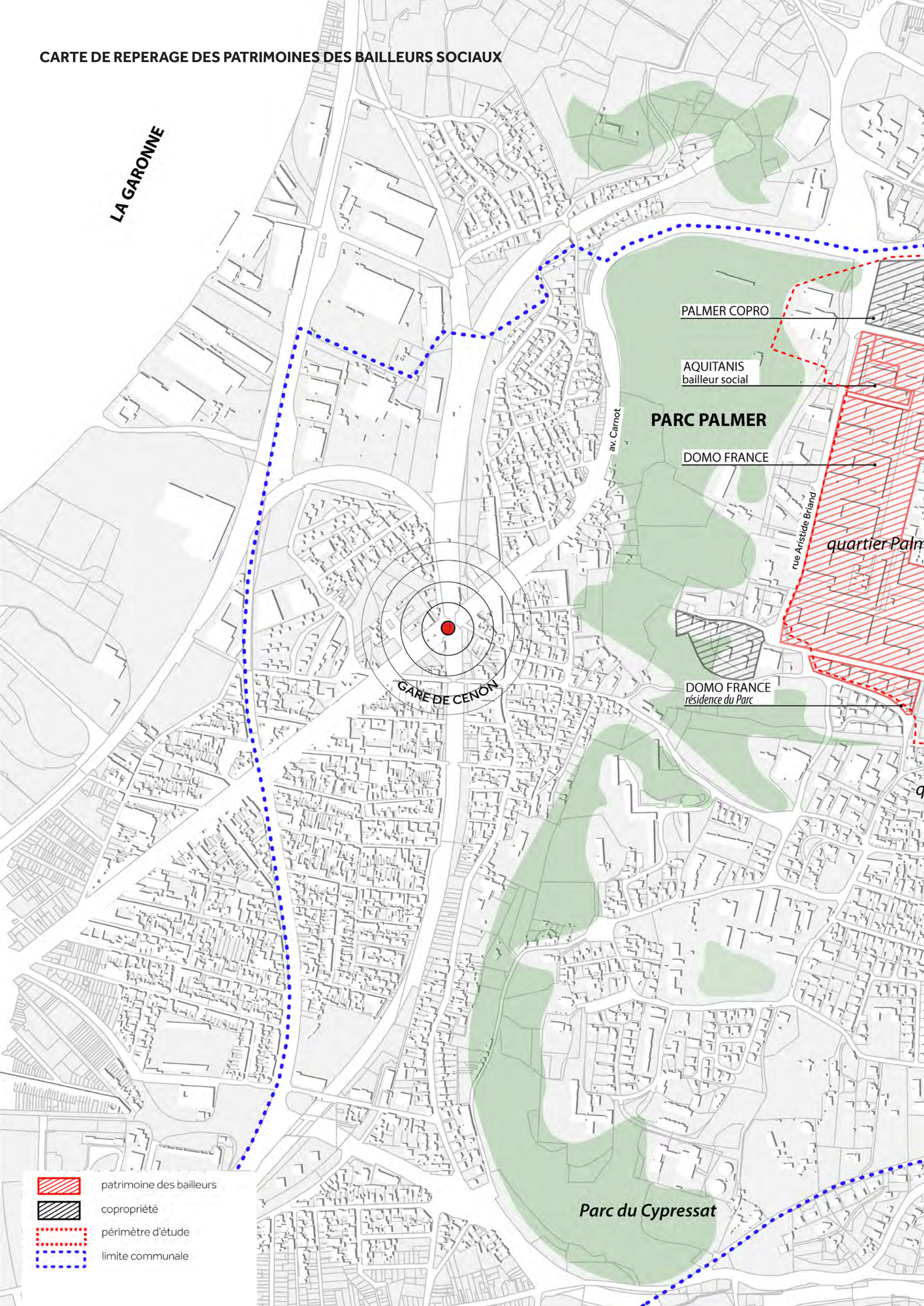
A. UNE VILLE FRAGMENTÉE

B. REQUALIFIER LE PATRIMOINE DES QUARTIERS PALMER,  
SARAILLÈRE, 8 MAI 45

C. DES COPROPRIÉTÉS À AIDER ET SURVEILLER



CARTE DE REPERAGE DES PATRIMOINES DES BAILLEURS SOCIAUX



LA GARONNE

PALMER COPRO

AQUITANIS  
bailleur social

PARC PALMER

DOMO FRANCE

quartier Palm

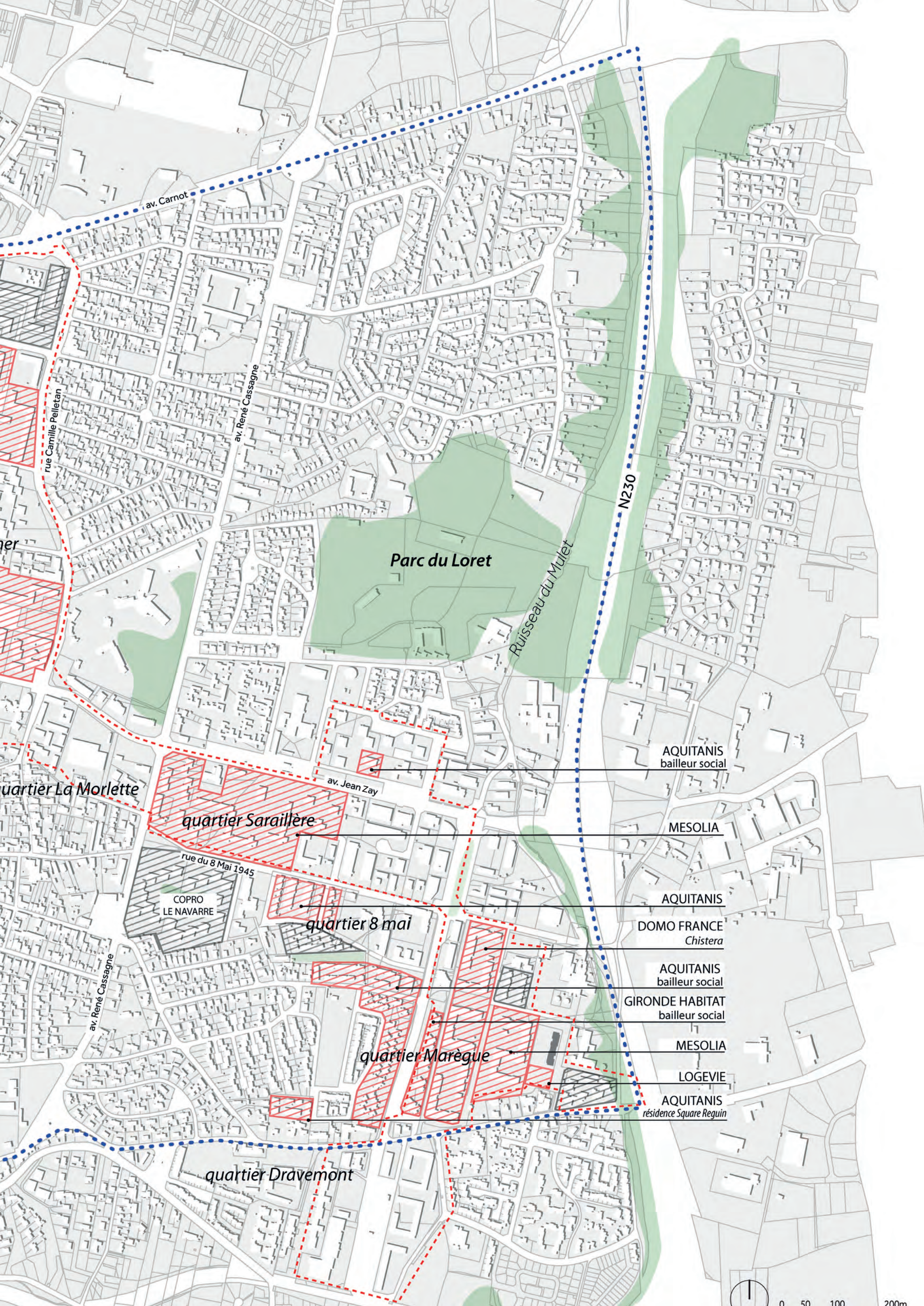
GARE DE CENON

DOMO FRANCE  
résidence du Parc

Parc du Cypressat

-  patrimoine des bailleurs
-  copropriété
-  périmètre d'étude
-  limite communale







# A. UNE VILLE FRAGMENTÉE

## RUPTURES SOCIOLOGIQUES VS RUPTURES URBAINES

Le plateau du Haut Cenon présente un système de plaques urbaines correspondant peu ou prou aux «plaques sociologiques» évoquées précédemment. Le patrimoine de chaque bailleur occupe un ou plusieurs quartiers. Chacun de ces quartiers présente une uniformité de ses constructions (uniformité des gabarits, des années de construction, des systèmes distributifs, des rénovations, etc.). Face à ce patrimoine bailleurs homogène par quartier, des «plaques» urbaines unis constituées de logements individuels également construit de manière relativement uniformes, ou des plaques d'activité rassemblant des produits activité similaires (de types «boite à chaussure»).

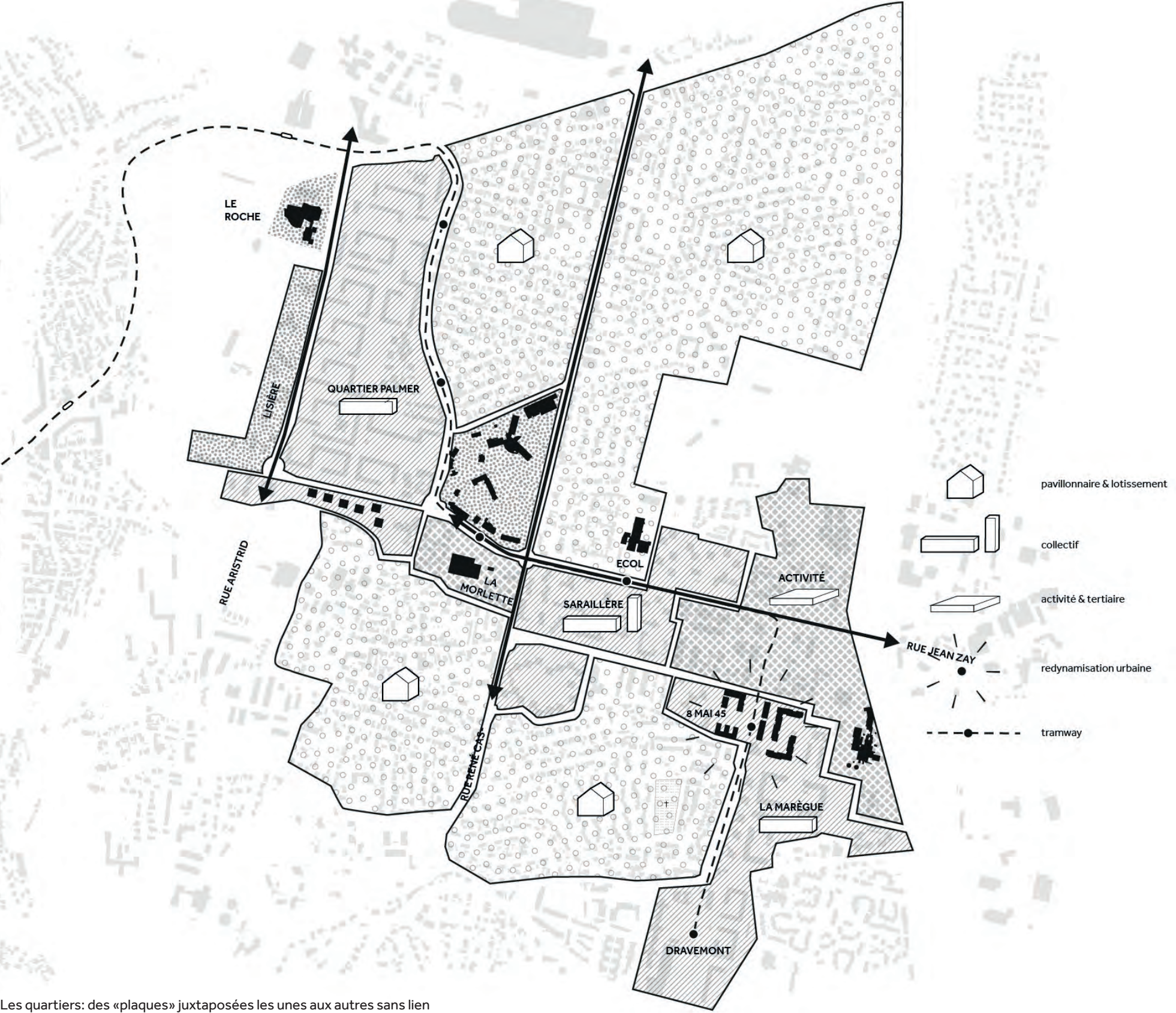
Entre ces plaques, des infrastructures de transport publique ne rassemblant pas suffisamment.

Or aujourd'hui «les mobilités entre plaques», qu'elles soient douces, ou résidentielles semblent bloquées. Ce blocage de l'ascenseur social et urbain engendre une stigmatisation encore plus forte des logements collectifs sociaux et par extension de la population qui y habite. En conséquence, la ville peine à fonctionner comme un tout. Ainsi nombreux les habitants racontent des modes de vies cloisonnés, aboutissant un vivre ensemble local trop pauvre.

En cause, les ruptures physiques entre quartiers pour les modes doux, mais également le manque d'espace public partagé, ou l'homogénéité des populations par quartiers qui ne se rencontrent pas, avec en filigrane l'évocation de logiques communautaristes. Outre les témoignages des habitants, certains bailleurs évoquent également une forme d'obligation de paupérisation des grands ensembles liée à la mise en concurrence des produits immobiliers entre eux. Ainsi pour éviter la vacance, il deviendrait nécessaire d'offrir des loyer très bas pour des grands logements en concurrence avec la maison individuelle. Par ailleurs l'offre en équipements, services et commerces se développe de manière autonome sans effet de mutualisation interquartier évident. Et ce manque d'interdépendance créer un déséquilibre entre les quartiers.

L'enjeu sur le territoire est donc bien de dépasser l'urbanisme fragmenté qui handicape aujourd'hui le Haut-Cenon, de prévoir une action suffisamment large pour rétablir de nouvelles relations, créer de nouveaux espaces de rencontre à l'interface entre quartiers, et penser une nouvelle forme de mixité fonctionnelle sociale et typomorphologique entre les quartiers du Haut-Cenon.

des plaques typomorphologiques homogènes qui concentrent des populations qui se rencontrent peu et engendrent une cohérence faible du plateau

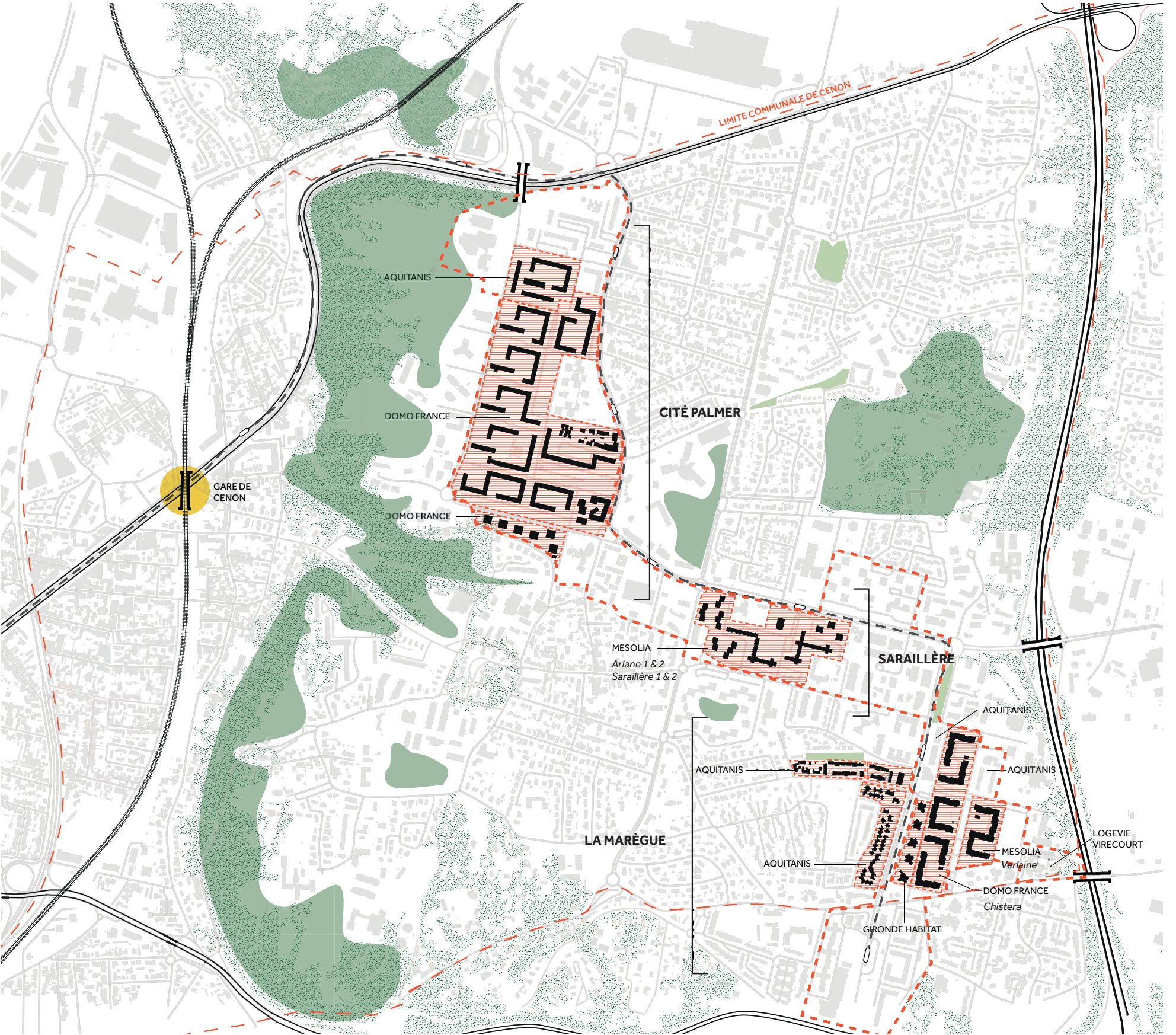


Les quartiers: des «plaques» juxtaposées les unes aux autres sans lien





Le plaque pavillonnaire à coté de la plaque Palmer, avant la démolition des Tour du Grand Pavois



Palmer, Sarailière, 8 mai 45, trois quartiers à reconciérer à partir de leur patrimoine immobilier