

[DOSSIER PLAN GUIDE]

# DIAGNOSTIC, ENJEUX ET ORIENTATIONS

RENOUVELLEMENT URBAIN  
DES QUARTIERS PALMER -  
SARAILLÈRE - 8 MAI 45

MAIRIE DE CENON & BORDEAUX MÉTROPOLÉ



DEVILLERS & ASSOCIÉS  
ALPHAVILLE - BSA -  
BÉRÉNICE - ÉLÉMENTS  
INGÉNIERIES - VERDI







**DEVILLERS  
ET ASSOCIÉS**

architecture  
urbanisme  
infrastructure  
paysage



**ALPHAVILLE**



**BSA**



**BÉRÉNICE**



**ÉLÉMENTS INGÉNIERIES**



**VERDI**



## **INTRODUCTION // LES DYNAMIQUES TERRITORIALES**

UN TERRITOIRE VIVANT

RETOUR SUR LE SEMINAIRE

## **SOCIOLOGIE // DES DYNAMIQUES SOCIALES EN BERNE**

A. DIAGNOSTIC SOCIAL QUALITATIF

B. DIAGNOSTIC SOCIAL QUANTITATIF

C. DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE ET BESOINS FONCIERS

## **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

## **DES ESPACES OUVERTS À LA FOIS SECS ET GÉNÉREUX**

A. LA NATURE CENNOISE À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE

B. À L'ÉCHELLE LOCALE, LES JARDINS PORTENT LE PAYSAGE

C. DES ESPACES PUBLICS SECS, L'IMPACT DES SOLS

D. STRUCTURE VIAIRE, ENTRE ATOUTS ET OBSTACLES

## **UNE VILLE ACTIVE ET TRÈS ÉQUIPÉE**

A. L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS

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

C. UNE OFFRE ÉCONOMIQUE À RENFORCER ET À FAIRE ÉVOLUER

## **SYNTHÈSE DES ENJEUX //**



## UNE PHILOSOPHIE DE LA CONTINUITÉ

Comme nous avons pu l'évoquer au stade de la candidature, nous avons quelques convictions sur l'attitude à avoir face à ce type commande, convictions que l'ensemble de notre groupement a pu se forger au fil de nos expériences dans ce type de contexte :

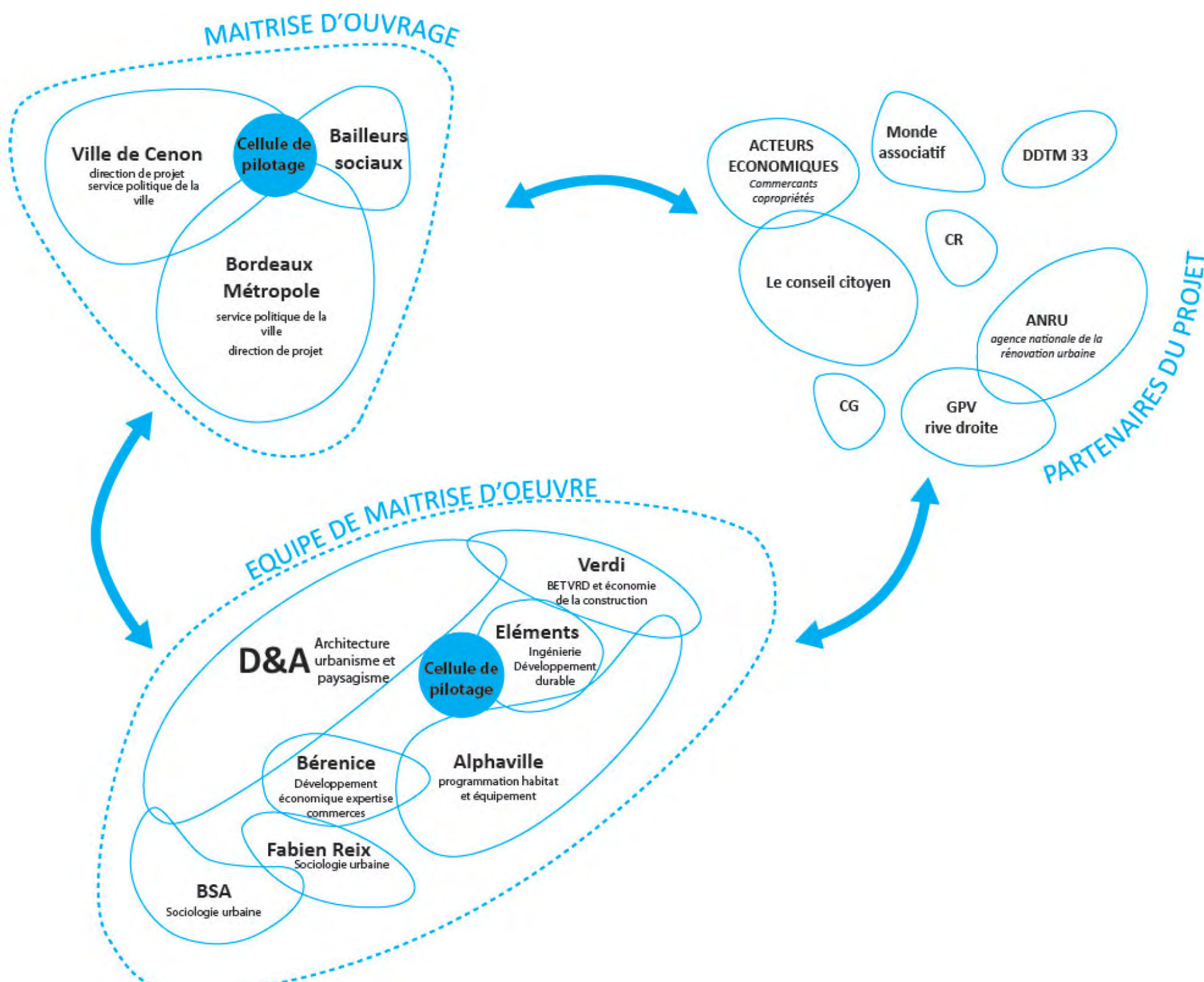
- la **CONTINUATION**, de ce qui est là et de ce qui a déjà été étudié et de sa transmission à ce qui va continuer ;

- la **NÉGOCIATION**, l'idée selon laquelle chacun dans la ville marcherait d'un même pas et dans le même sens serait totalitaire. C'est pourtant cette façon d'envisager la cohérence urbaine qui a souvent prévalu dans les démarches urbanistiques et plus encore architecturales. Il est naturel, au contraire, que les intérêts, les désirs et les idéaux de ceux qui participent à la construction de la ville ou qui l'habitent soient divergents tout en cohabitant.

- l'**ACCOMPAGNEMENT** du projet dans le temps. Résorber les dysfonctionnements demande de la patience et une attention continue, car la ville a son propre tempo, celui du temps long.

C'est sur cette base philosophique «éprouvée» que nous allons développer notre méthodologie.

Nous développerons en annexe de cette présente offre, la boîte à outils à laquelle nous aurons recours pour mener à bien la mission.





## UNE APPROCHE SUR MESURE

### Une équipe complète et expérimentée

Les enjeux, que l'accord cadre dont nous sommes titulaires soulève, sont nombreux et variés. Pour y répondre nous avons constitué une équipe pluridisciplinaire constituée de spécialistes nationaux (D&A, Alphaville, Elements, Bérénice) et locaux (Verdi, BSA, Fabien Reix) dont l'ancrage territorial est fort. En effet notre implication depuis plus de quatre années sur le projet urbain du PAE Camille Pelletan (D&A Alphaville) piloté par la DT Rive Droite, et l'étude de programmation liée à l'OPAH de la copropriété Palmer (Alphaville) nous a permis de bien connaître une partie des élus, des acteurs sociaux, les services techniques de Cenon, le conseil citoyen etc.

Nous sommes conscients que le projet doit se faire en associant les habitants, c'est pourquoi la méthode que nous avons mise en oeuvre nous a permis d'initier une nouvelle dynamique d'échanges capable de faire émerger un diagnostic partagé et les enjeux du projet urbain.

### La commande

Le contenu de la présente mission porte sur l'élaboration d'un plan-guide pour les quartiers «Palmer», «Sarailière» et «la Marègue», dont la réalisation doit s'articuler avec la réalisation d'un CCPAUP,

et l'élaboration d'une étude patrimoniale permettant d'affiner les interventions que chaque bailleur aura à porter sur son patrimoine.

Il s'agira également d'affiner un programme d'investissements publics portant à la fois sur la rénovation des espaces publics des quartiers, ainsi que sur d'éventuelles restructurations en profondeur de la trame urbaine.

### Un plan guide qui doit aussi s'inscrire dans un temps long et un périmètre large

Si cette étude s'élabore dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, l'enjeu à terme du projet doit être de donner au territoire des clefs pour «sortir du QPV» et devenir un territoire «comme les autres» à horizon 2030.

Par ailleurs le site d'étude s'étend sur 130 ha environ (c'est donc très important!): sa transformation sera indissociable de celle de tout le Haut-Cenon de demain. Il est donc nécessaire de penser à la fois la transformation des quartiers, mais également la mutation à plus long terme de l'ensemble du territoire du Haut Cenon, de manière à faire émerger un projet de ville cohérent et durable.









00

---

## **INTRODUCTION // DYNAMIQUES TERRITORIALES**

UN TERRITOIRE VIVANT

RETOUR SUR LE SÉMINAIRE



CARTE DES PROJETS EN COURS OU RECEMMENT RÉALISÉS  
/ PRÉ NPRNU



LA GARONNE

Buttinère

Le rocher palmer

PARC PALMER

av. Carnot

mail Schweitzer

place  
Voltaire

quartier Palmer

place  
F.Mitterrand

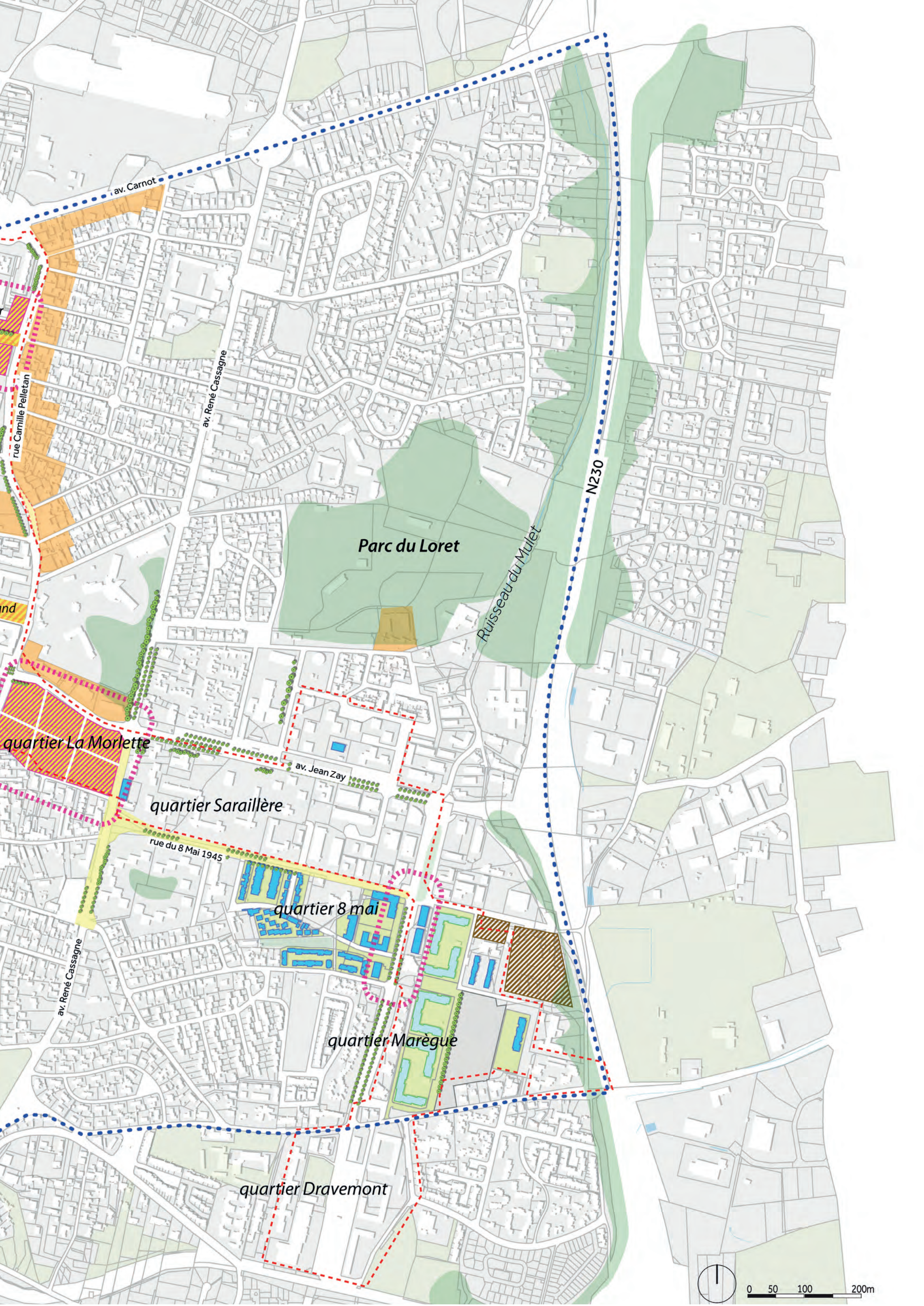
rue Aristide Briand

GARE DE CENON

Parc du Cypressat

- espace public réaménagé
- AVP espace public en cours
- projet de réaménagement en cours
- projet de centralité en cours
- mutabilité
- bâtiment réhabilité
- construction neuve
- liaison
- polarité commerciale
- périmètre d'étude







# UN TERRITOIRE VIVANT

## DES DYNAMIQUES HISTORIQUES ET DE PROJETS

### Une urbanisation du plateau relativement tardive

Le territoire d'étude possède une histoire urbaine relativement récente au regard de celle de Bordeaux ou même de celle du bas Cenon, puisque le plateau du Haut Cenon est longtemps resté un territoire agricole, parsemé de bastides.

Ce n'est qu'après la seconde guerre mondiale que la ville part à la conquête du plateau, via l'implantation d'un premier tissu urbain pavillonnaire qui s'étire vers l'ouest à partir de la route de Cassagne et butte sur la future avenue Camille Pelletan.

Puis, relativement tardivement au regard des premières expérimentations nationales, les premiers grands ensembles construits au chemin de grue émergent sur le territoire. Le premier à voir le jour est celui de Palmer, qui dès 1963 fait sien le parc du coteau qui lui fait face, en y adressant fièrement quatre grandes tours.

Une décennie plus tard, les chemins de grues refléussent sur le plateau et les barres se libèrent de la trame de l'îlot au niveau de la Saraillère (îlot jusque là conservé sur Palmer), tandis qu'elles le respectent encore aux abords de Floirac. Parmi ces nouvelles constructions, quelques tours, dont les tours du Pavois offrent au plateau une nouvelle skyline.

L'arrivée de la rocade en 1989, ainsi que celle de la ligne à haute tension contribuent à effacer les dernières traces du paysage bucolique qui caractérisait encore le plateau par endroit.

### Des premières démolitions rapides

Mais dès la décennie suivante et alors même que la ville horizontale absorbe les derniers hectares de terrain urbanisable en y installant lotissements pavillonnaires et autres lotissements d'activité, les premiers effets de la Politique de la Ville, se font sentir sur le territoire.

Un rejet massif des éléments verticaux devenus stigmatisants, après avoir concentré les premières difficultés sociales liées à la paupérisation des classes moyennes, engendre les premières démolitions sur le quartier Palmer (dont les quatre tours disparaissent). Le secteur du Grand Pavois et ses trois tours fait lui aussi l'objet d'une démolition au début du 21<sup>e</sup> siècle (programme ANRU 1).

Parallèlement à ces opérations de démolition de grande ampleur, un programme de rénovation ambitieux affecte une part significative du patrimoine des bailleurs sociaux et s'accompagne de la reconstruction d'une partie du patrimoine démoli. (notamment sur le quartier de la Marègue.)

1/ carte de cassinni - source [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)  
2/ 1950-1965 - source [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)  
3/ 2000 - source [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)



### Une re qualification forte des infrastructures urbaine

En parallèle, les infrastructures de la villes deviennent plus urbaines :

- l'arrivée du tramway consacre l'avenue Camille Pelletan et l'avenue Jean Zay comme l'infrastructure principale du plateau, au détriment de l'avenue Cassagne qui supporte un trafic inter quartier plus important

- La ligne à haute tension est enterrée le long de la rue 8 mai 1945

- L'inauguration du Rocher Palmer en 2015, marque une volonté forte de la métropole d'intégrer le Parc des Coteaux, mais également les quartiers qui le borde à système culturel mis en valeur.

Récemment le PAE Camille Pelletan et la modification numéro 3 du PLU de Cenon ont consacré une volonté continue et forte de poursuivre la requalification des espaces publics majeurs du quartier Palmer : le mail Albert Schweitzer, les places Mitterrand et Voltaire sont en cours de requalification . Les abords de l'avenue Camille Pelletan se densifient et ont vocation à créer une transition plus douce entre le tissu pavillonnaire et le quartier Palmer.

### Une nouvelle étape urbaine pour le plateau

Si aujourd'hui à, la situation du plateau est loin d'être alarmante comparé à celle de certains autres quartiers de la métropole ou de France, l'équilibre social et urbain reste fragile. Le patrimoine a été inégalement rénové, et un effet de déclassement se fait sentir dans les quartiers ou les îlots qui n'ont pas subi de programme de rénovation depuis leur création.

Par ailleurs la pression foncière sur la rive droite a fragilisé les parcours résidentiels entre les quartiers «GPV ou ANRU» et les quartiers pavillonnaires voisins, en renforçant les logiques «d'assignation à résidence».

Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine offre donc l'opportunité de continuer à accompagner les ambitions d'avenir de ces quartiers en panne démographique et sociologique, en exigeant de penser leur intégration à un projet urbain les dépassant.







# [ LE SÉMINAIRE ]

AVRIL

10

## LA MÉTHODE

### Des modalités de travail

Dans le cadre de la première phase de l'étude urbaine d'une durée de 8 mois nous avons réalisé deux temps forts sur le terrain permettant de faire le joint entre les sous phases 1 et 2:

- Sous phase 1 : diagnostic urbain et social : définition des enjeux
- Sous phase 2 : définition du schéma directeur d'aménagement, élaboration de deux scénarios contrastés

Le premier temps fort a consisté à organiser deux premières journées de lancement au cours desquelles les bailleurs nous ont notamment fait visiter une part représentative de leur patrimoine.

Puis le séminaire résidence en immersion sur le site nous a permis de confronter dans un temps plus long (quatre jours) une diversité de points de vue et de faire émerger des premiers enjeux partagés.

## LE CALENDRIER

### LUNDI 10 AVRIL

9h00-9h30 ENTRETIEN INDIVIDUEL	9h45-12h30 DIAGNOSTIC EN MARCHANT / USAGES DES ESPACES PUBLICS D&A/Fabien Reix/Eléments
9h45-10h15 ENTRETIEN INDIVIDUEL	
14h00-16h00 OFFRE RESIDENTIELLE Alphaville/D&A/BSA	14h45-16h00 PAYSAGE ET NATURE EN VILLE D&A(paysage)/Eléments/Fabien Reix
16h15-18h15 STRATEGIE DE PEUPLEMENT Alphaville/D&A/Fabien Reix/BSA	
18h30-20h00 ATELIER HABITANTS Fabien Reix/BSA/D&A/Alphaville/Eléments	

### MERCREDI 12 AVRIL

8h00-8h30 J-L Vanhove - Président com. Morlette
9h00-9h30 Martine Perrot - Chef de projet PAE
9h45-10h15 ENTRETIEN INDIVIDUEL
10h30-12h30 TRAVAIL DE SYNTHESE DES ATELIERS
14h00-16h00 TRAVAIL DE SYNTHESE DES ATELIERS
16h15-18h30 Restitution technique préalable

NB : d'autres entretiens individuels peuvent avoir lieu dans la journée

### Principe d'immersion

Une unité de temps (10 > 13 avril 2017) = Une intensité des rencontres

Une unité de lieu (maison des associations sportives) = une sédimentation des informations dans l'espace, une permanence de la maquette

Une itération forte entre diagnostic et projet stratégique = une co construction du projet plus efficace

### Le séminaire, des formats d'échanges variés

Une balade urbaine

Des ateliers thématiques incluant une variété d'acteurs

Des entretiens individuels

Un atelier habitant (conseil citoyen)

Une synthèse / restitution aux élus en fin de session

### MARDI 11 AVRIL

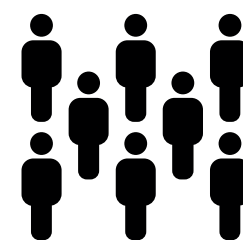
9h00-9h30 ENTRETIEN INDIVIDUEL
9h45-10h15 ENTRETIEN INDIVIDUEL
10h30-12h30 MOBILITÉS D&A
14h00-16h00 OFFRE D'ACTIVITÉS / COMMERCE Bérénice/Alphaville/D&A
16h30-18h30 OFFRE D'EQUIPEMENTS Alphaville/D&A/Bérénice
19h00-20h30 ACTION SOCIALE LOCALE / DYNAMIQUES ASSOCIATIVES Fabien Reix/BSA/D&A

### JEUDI 13 AVRIL

9h30-11h30 RESTITUTION AUX ELUS D&A/Alphaville/Fabien Reix/BSA/Eléments
---



# [ LE SÉMINAIRE ]



## RENCONTRES, ACTEURS, INTERLOCUTEURS

### VILLE DE CENON

Hervé Chiron  
Sylvain Willemot  
Philippe Escousse  
Géraldine Lafaye  
Thierry Lafaye  
Huguette Lenoir  
David Alain  
Cécile Galand  
Pierre Lefort  
Brigitte Nabet  
Corinne Courreges  
Marie-Hélène Filleau  
Evelyne Nguema

### BORDEAUX MÉTROPOLE

Stéphanie Goujon  
Fabienne Oré-Courregelongue  
Dominique Cayron  
Laurence Chappert  
Martine Perrot

### AGENCE DEVILLERS & ASSOCIÉS

Magali Wolkwein  
Jonathan Perrin  
Anne Blouin  
Lea Herval

### BSA

Antoine Véréout  
Fabien Rex  
Zoé Vanderberg

### BÉRÉNICE

Pierre-Jean Lemonnier

### ALPHAVILLE

Corrine Debels

### ÉLÉMENT INGÉNÉRIE

Charlotte Gehu  
Juliette Marmonier

### GIRONDE HABITAT

Patricia Lebon  
Thierry  
Lapasserie

### MESOLIA

Nathalie Bouthier  
Lionel Touzet  
Julien Fort

### DOMO FRANCE

José Gay  
Sébastien Gache  
Nelson Dias  
David Seys  
Laurence Baggio  
Jean-Yves Bonneau

### AQUITANIS

Aline Lluch  
Celine Vincent

### CONSEIL CITOYEN DU HAUT CENON

Pichet

### DELTA

---

### ARCQ

Guy Dehez

### CMAI

Evangelina Montarnier

### GIPGPV

Christophe Arpaillange  
Florence Cossou  
Maxime Derrien

### DDTM/ANRU

Sylvie Galiay

### PAYSAGISTE CONSEIL DE L'ÉTAT - GIRONDE

Stéphane Bertin

### ARCHITECTE CONSEIL DE L'ÉTAT - GIRONDE

David Cras

### CENTRE SOCIAL LA COLLINE

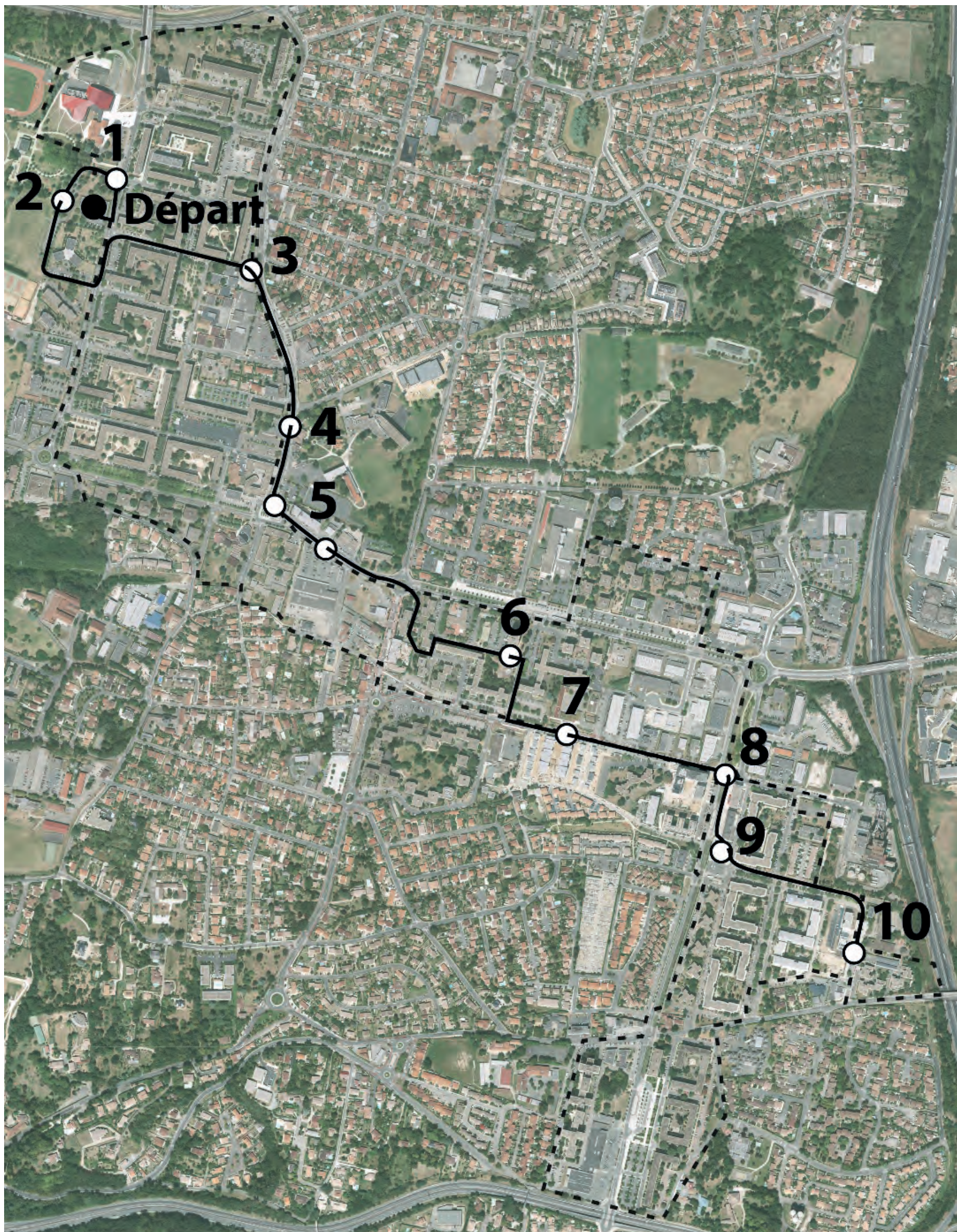
Yassine Ziane  
Sidi Makhoukhi



# [ LE SÉMINAIRE ]



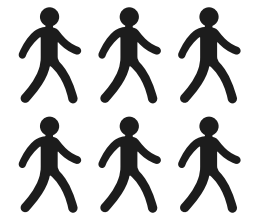
## BALADE URBAINE



1. Entrée du Parc Palmer | 2. Parc Palmer | 3. Arrêt Camille Pelletan | 4. Place François Mitterrand | 5. Centre commercial Emeraude / la Morlette | 6. Quartier Sarraillère | 7. Quartier 8 mai 45 | 8. Quartier de La Marègue | 9. Pôle social | 10. Gymnase



# [ LE SÉMINAIRE ]

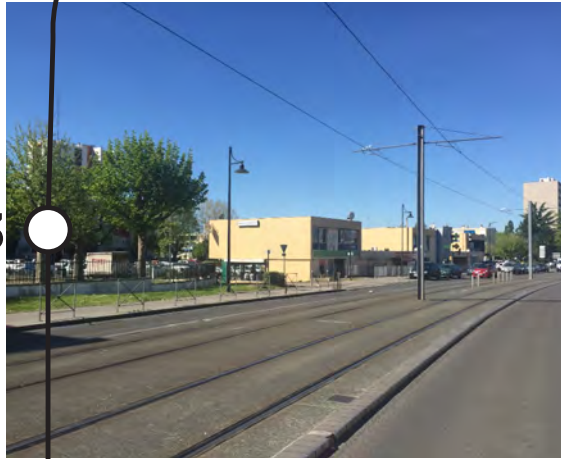


## RÉCIT PHOTOGRAPHIQUE

D



3



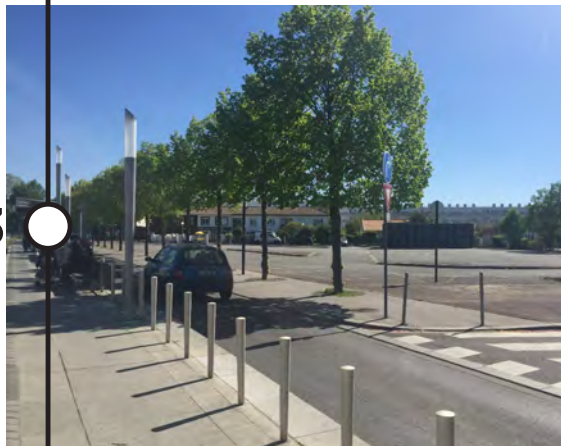
6



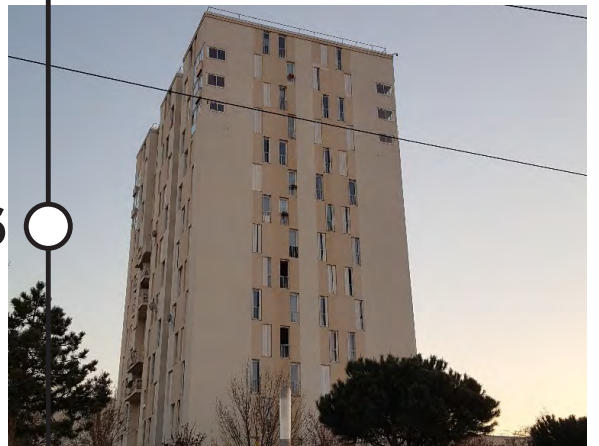
1



3



6



1



4



7



2



5



8



2



6



9





# [ LE SÉMINAIRE ]

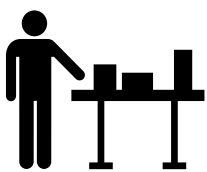


## ATELIERS // Conseil citoyen et dynamiques associatives





# [ LE SÉMINAIRE ]

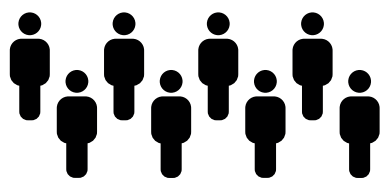


## ATELIERS // Des ateliers techniques





# [ LE SÉMINAIRE ]

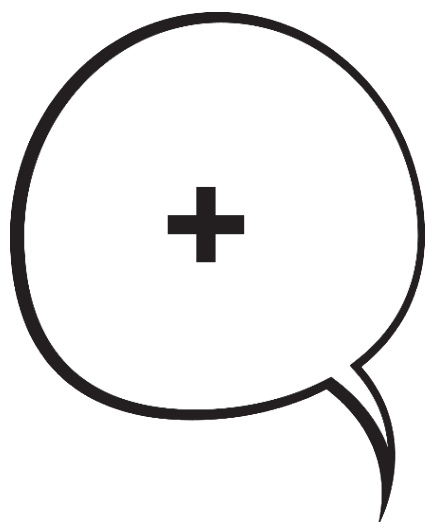


70 RENCONTRES

14 MARS	15 MARS	16 MARS
PALMER — LA MORLETTE —	MARCHÉ DE CENON —	SARAILLÈRE — LA MARÈGUE —

3 TEMPS

## PAROLES D'HABITANTS // Interviews et témoignages des Cénonais



... son cadre de vie agréable



... son calme



... son marché



... ses transports

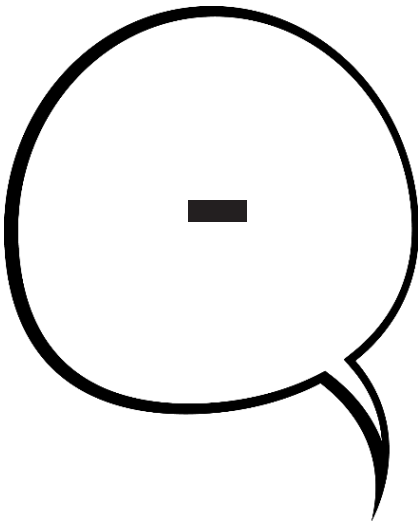




[ LE SÉMINAIRE ]



PAROLES D'HABITANTS // Interviews et témoignages des Cénonais



... des commerces



... des aires de jeux pour les enfants



... des activités pour les jeunes



... des lieux de sociabilité et de rencontres entre voisins

