

commune de  
**Cenon**

**Cenon** LA CUB

# Etude pré-opérationnelle **Secteur Camille Pelletan**

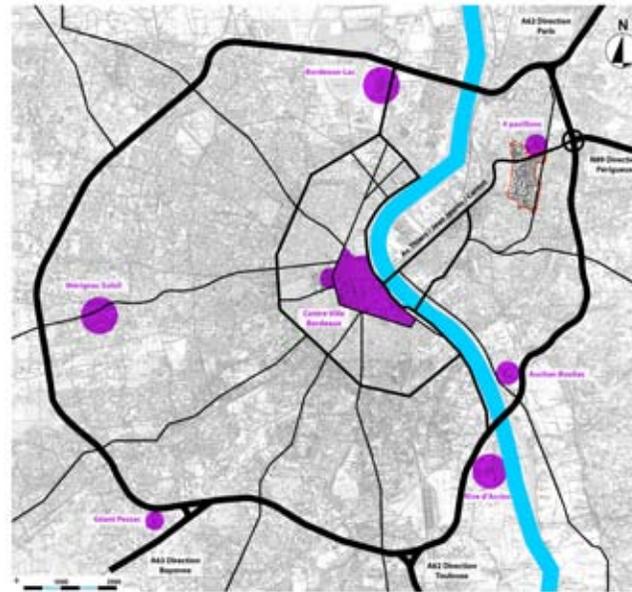
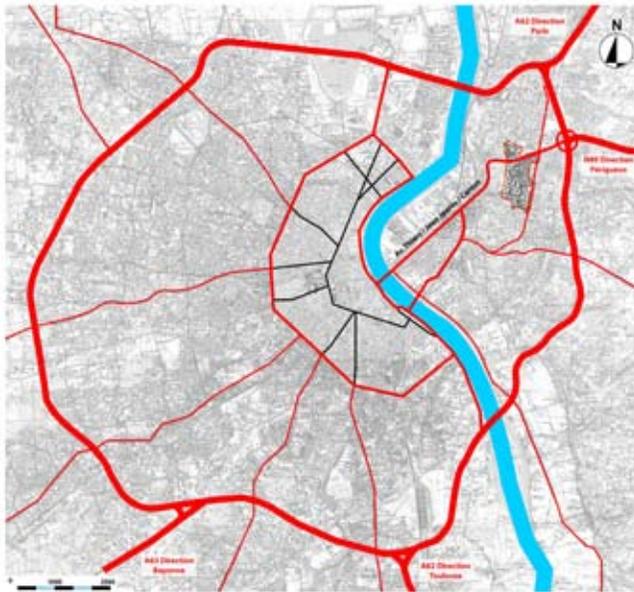
Rapport écrit Phase 1  
14/01/2010

agence **BAGGIO PIECHAUD**  
d'architecture et d'urbanisme

 **UR PACT HABITAT & DEVELOPPEMENT**  
AQUITAINE - POITOU CHARENTES  
**Objectifs Ville Consultants**



avec la collaboration (mandatés par la CUB) de  
**ADEQUATION (immobilier)**  
**AURIGE (foncier)**  
**J2Ci (vrd)**



- L'avenue Carnot / J. Jaurès : une entrée majeure de l'agglomération et un axe particulièrement structurant reliant rive gauche et rive droite aujourd'hui support de la ligne A du tramway



Les 3/4 aujourd'hui requalifiés en avenue urbaine mais le quart restant (avenue Carnot) constitue une rupture majeure à l'échelle du plateau (entre Lormont et Cenon).

- Les Quatre Pavillons : un des centres commerciaux majeur à l'échelle de l'agglomération / une polarité commerciale et d'équipements structurant la rive droite (clinique / parking relais / lycées etc...)



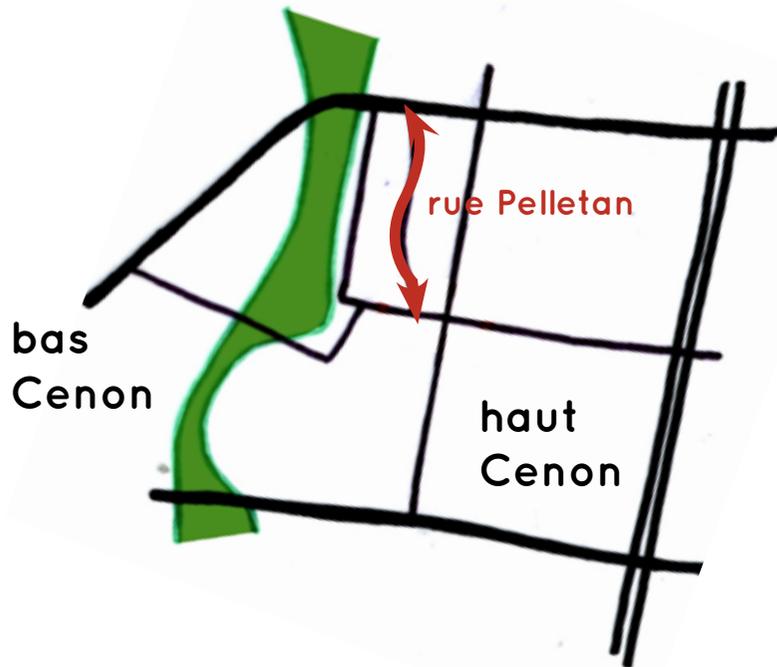
Etude Carrefour des deux villes : qualification d'une centralité partagée ?

- Le parc Palmer composante d'une coulée verte majeure à l'échelle de l'agglomération



Parc des coteaux : un lien vert entre les communes de la rive droite.

Cenon, 23 448 habitants, est composé d'un coteau majeur et deux territoires urbains distincts :



- le bas Cenon (env. 4500 habitants) où se développe aujourd'hui la ZAC Pont Rouge (mairie, pôle multimodal, nouveaux commerces et logements)

- le haut Cenon (env. 19 000 habitants) marqué par les grands ensembles de la ZUP (p.42) et, aujourd'hui en pleine mutation avec le tramway, le projet de renouvellement urbain du 8 mai 1945 et la création d'un pôle culturel d'agglomération (le Rocher de Palmer) au sein du Parc Palmer.

Le haut-Cenon possède une identité forte (Hauts de Garonne) qui se démarque du bas-Cenon.

## Trois études à l'appui

- Etude préalable A'urba en 2000 et 2008 (réactualisation),
- Etude Revert en 2002,
- Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage AID Observatoire (attractivité commerciale).

### ELEMENTS CLES DES DIAGNOSTICS PASSES

- Structure commerciale diversifiée et située entre 3 pôles
- Réel problème d'obsolescence
- Organisation introvertie
- Rapport à l'espace public inadapté aux usages et aux nouvelles données de l'attractivité commerciale
- Diffusion de l'espace commercial sur un secteur très large et peu linéaire

Carnot/4 Pavillons  
Palmer  
Morlette

## PROPOSITION DES ETUDES PASSEES

- Créer un paysage le long de la rue Pelletan par une dynamique d'opération phares
- Renforcer les polarités existantes sur 3 sites
- Réflexion sur l'armature commerciale
- Réduction de l'évasion de la chalandise
- Créer un pôle Morlette à l'échelle de Cenon
- Redynamiser Palmer

Carnot  
Palmer  
Morlette

# 7 constats

2.1 Les deux réalités urbaines sur le secteur Pelletan

2.2 Des espaces publics indaptés aux usages

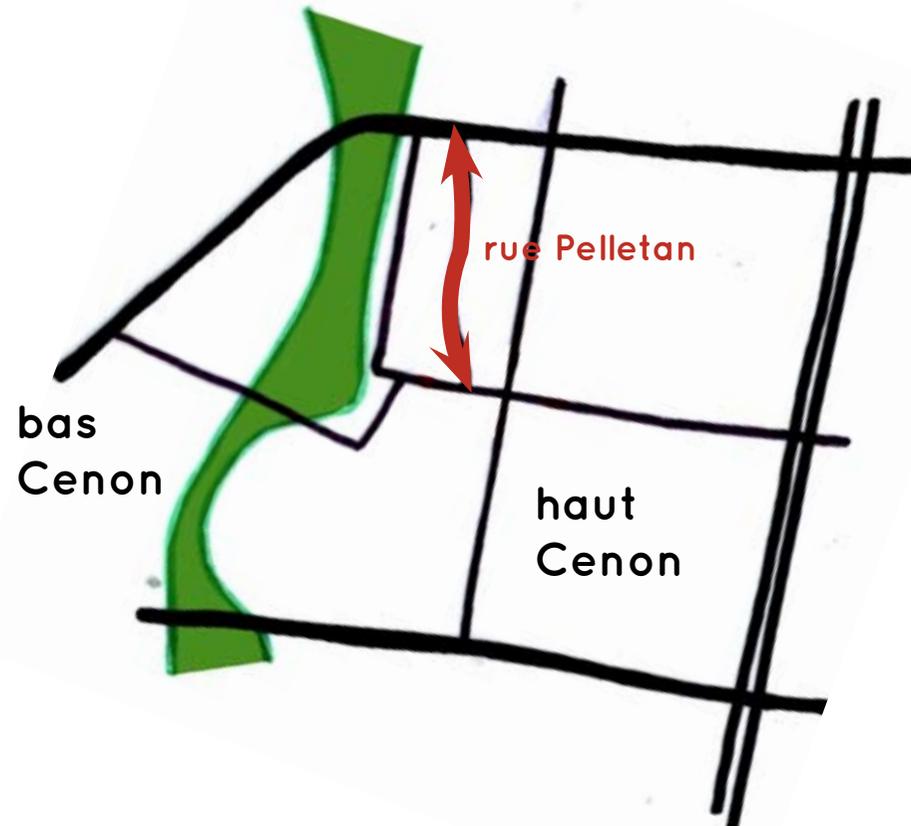
2.3 Un paysage et un patrimoine végétal peu mis en valeur

2.4 Le très bon niveau d'équipement

2.5 Le foncier

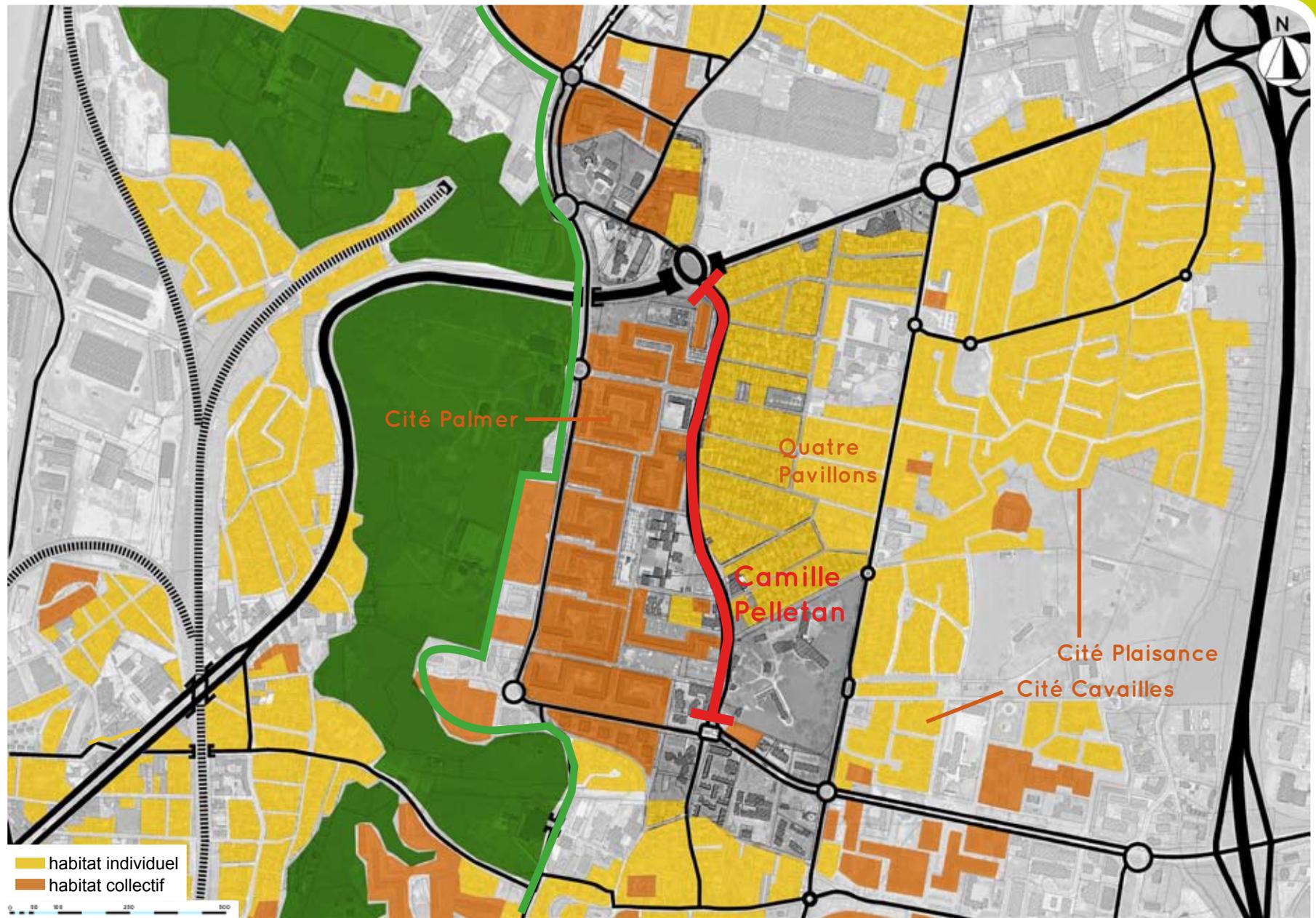
2.6 Le paysage immobilier

2.7 La trame commerciale



## 2.1 les deux réalités urbaines sur le secteur Pelletan

- Coupure nette entre le quartier pavillonnaire (Quatre pavillons) et le quartier Palmer
- 'Effet corridor' : la rue Pelletan ne structure pas le tissu urbain
- Organisation introvertie des tissus urbains : ils se 'tournent le dos'
- Hauteur régulière moyenne : R+3 sur Palmer et R+1 sur le lotissement des 4 pavillons. Pas de sentiment d'étouffement
- Quelques bâtiments 'phare', de grande hauteur (R+18), sans véritable traitement alors qu'ils sont de véritables signaux urbains, positifs ou non.



Des repères de grande hauteur situés en entrée du quartier



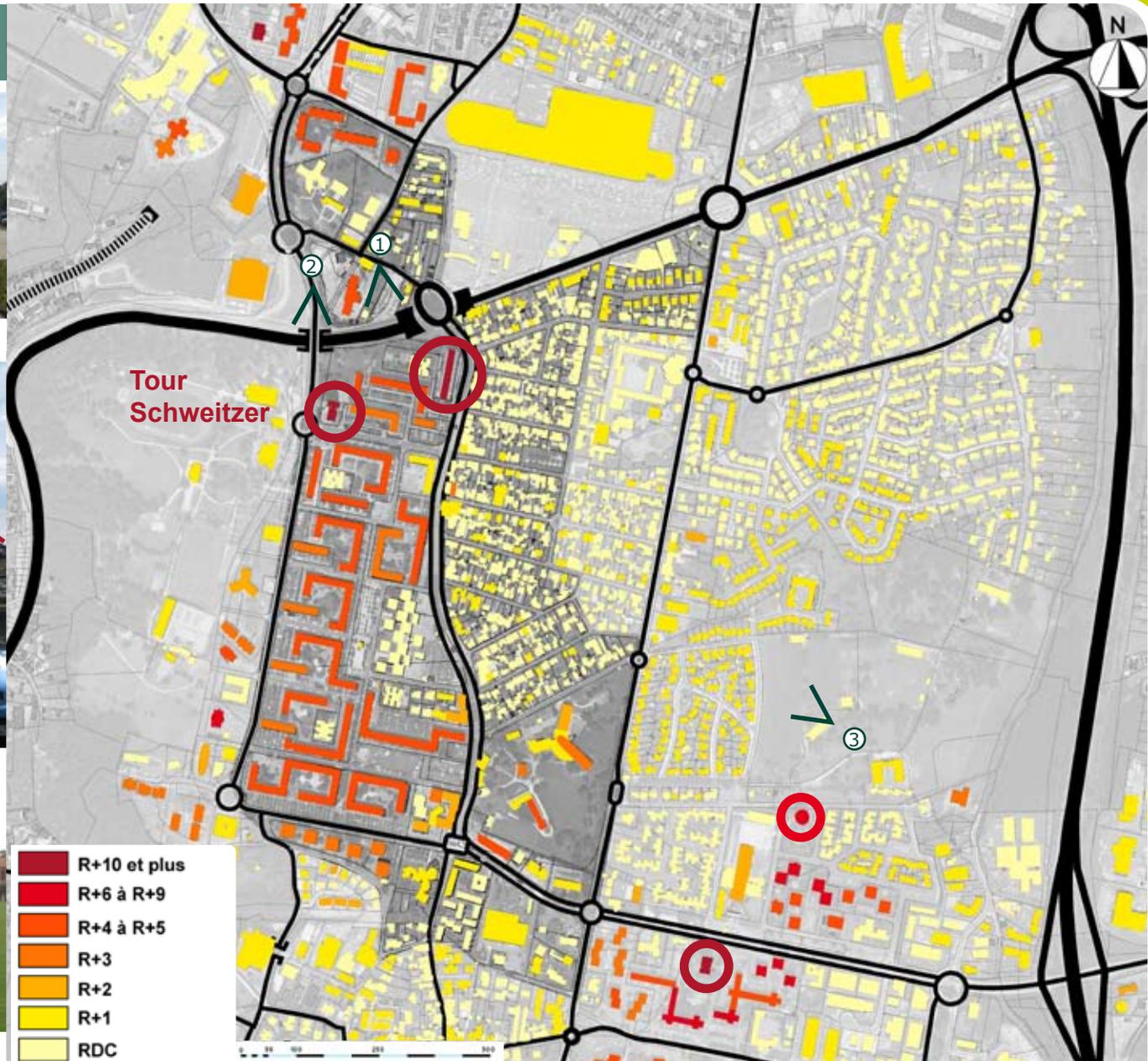
① Vue depuis la Clinique Bordeaux Rive Droite

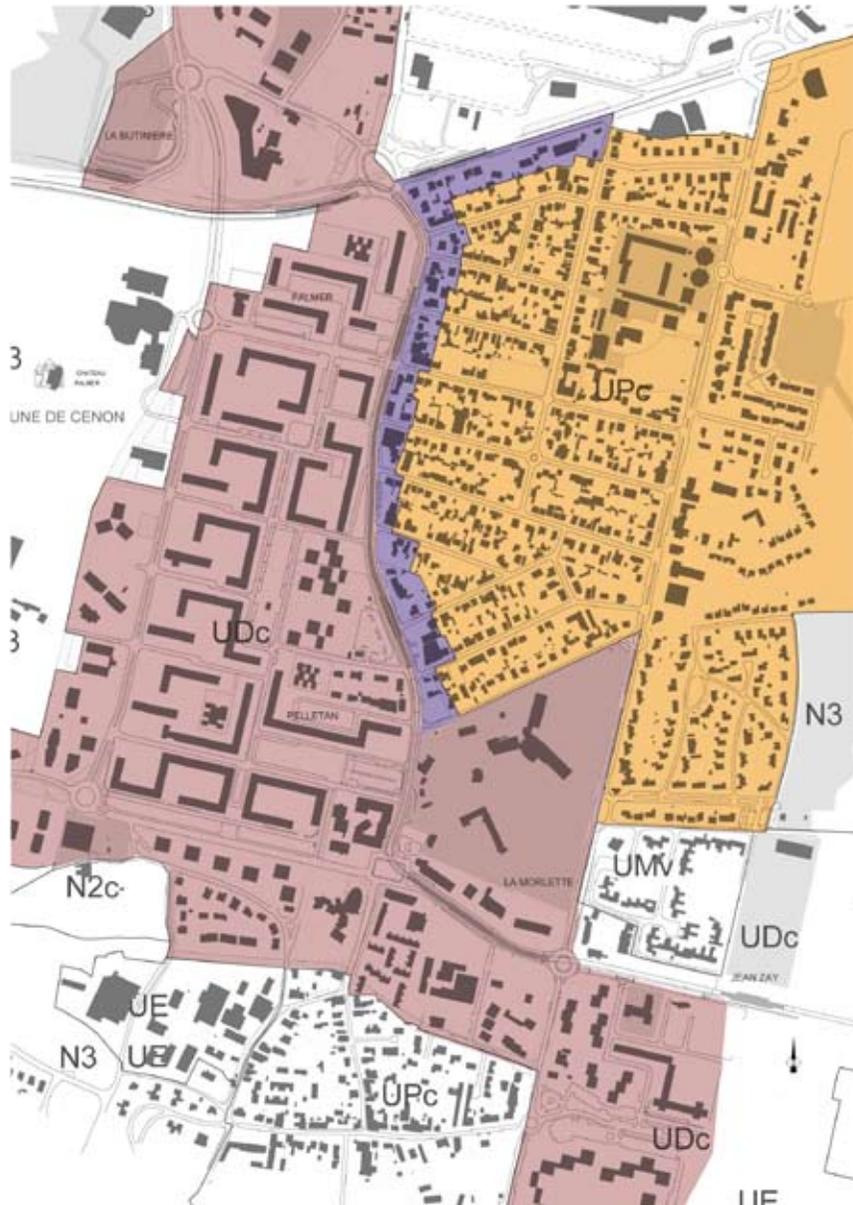


② Vue depuis le pont des collines



③ Vue depuis le parc du Loret





### Un tissu pavillonnaire en UPc :

- Emprise au sol des constructions : 40 % sup. terrain.
- H(F) : 7m50.
- Espaces libres : min. 40 % sup. terrain.

### Les ensembles collectifs en UDc :

- Emprise au sol des constructions : différente selon les cas.
- H(F) : 12 m / H(T) : 18 m.
- Espaces libres : min. 35 % sup. terrain.

### La bande des 50 m :

Elle a vocation à faire muter le tissu urbain (pavillonnaire bas, locaux commerciaux et artisanaux) de la rue Camille Pelletan.

Il s'agit d'atténuer la rupture entre le pavillonnaire et les grands ensembles en donnant une nouvelle unité architecturale (hauteur, alignement) à la rue Pelletan.

Cette bande est classée en zone UDc et répond donc aux mêmes règles urbanistiques que le grand ensemble.

Sa mutation doit faire l'objet d'une attention et d'un contrôle particulier au travers d'un vrai projet d'ensemble (encadrer l'initiative privée, gérer).

## 2.2 des espaces publics indaptés aux usages

### a/ LES ESPACES PUBLICS DE LA RUE

- Espaces publics inadaptés sur le plan de l'image et de la lisibilité des fonctions urbaines
- Problèmes de raccords entre les aménagements récents (tramway) et les aménagements existant : difficulté à traverser à pied ou en voiture la ligne de tramway, sensation de coupure.
- Des espaces parfois inadaptés au piéton (absence de continuité piétonne, petits trottoirs etc.) et aux cyclistes (peu de pistes cyclables, partage des usages complexe).
- Des espaces publics parfois dévalorisés et participant peu à l'animation urbaine.

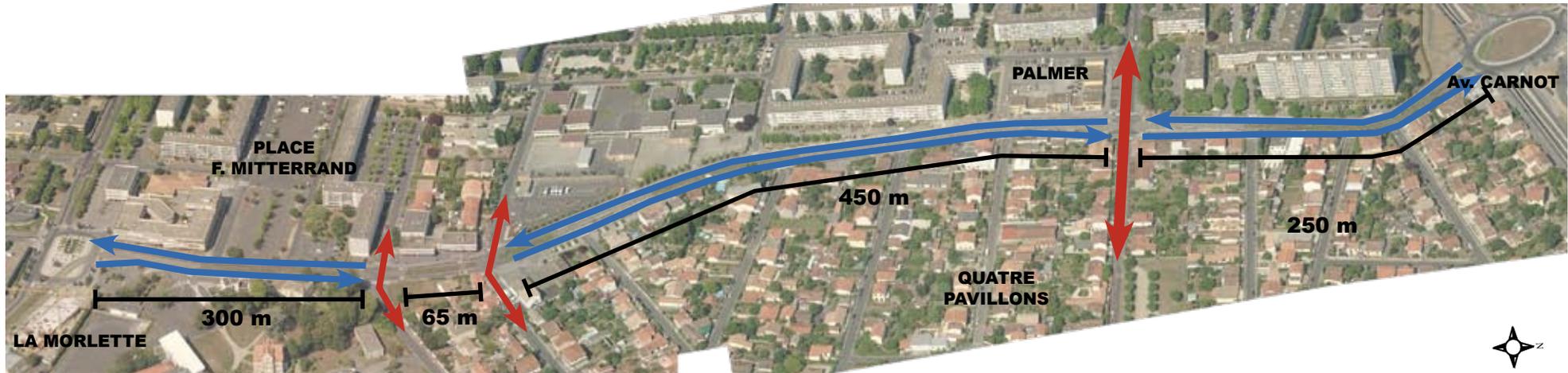
## b/ UN RESEAU VIAIRE COMPLEXE

- L'avenue Carnot : coupure entre Lormont et Cenon.
- L'avenue Cassagne : un axe structurant à l'échelle du quartier et de la commune.
- La rue A. Briand : une voie qui structure la ligne de crête.
- Une seule voie transversale entre le côteau et l'avenue Cassagne (les rues Schweitzer / Foucauld).
- Une unique traversée inter-quartier (rue Fournier et rue Mondaut).
- A l'exception de l'avenue Cassagne, les grandes voies du secteur font office de "frontières" (côteaux / Palmer, Palmer / Quatre Pavillons, Lormont / Cenon). Cette sensation de coupure est renforcée par l'absence de continuités transversales (une seule sur le secteur).

(voir carte ci-après)



c/ LA RUE CAMILLE PELLETAN



- Avant tout, un axe de TRANSIT et de passage du tramway
- Les aménagements 'tramway' n'ont pas su requalifier les espaces publics
- Ils ont même compliqué les itinéraires inter-quartiers (courte distance) et les franchissements.



La Morlette

Palmer

## b/ LES PLACES PUBLIQUES

### PLACE FRANCOIS MITTERRAND

- Un espace public qui participe à la vie de la commune (place du marché, entrée dans le quartier Palmer etc).
- Peu mise en valeur (faible traitement de l'espace public) réduite en semaine au statut de vaste parking.

- Place à l'échelle de la commune (grandes dimensions, possibilité d'accueil de manifestations diverses, d'aménagements récréatifs, marché etc.).

### PLACE VOLTAIRE

- Lieu qui structure le coeur du quartier Palmer près des écoles.
- Omniprésence de la voiture sur et autour de la place par rapport au piéton.



## 2.3 Le paysage et le patrimoine végétal

- Une trame paysagère qui distingue 4 territoires

*la 'ville franchisée' > paysage urbain, omniprésence de la voiture, pas de paysage, pas de repères.*

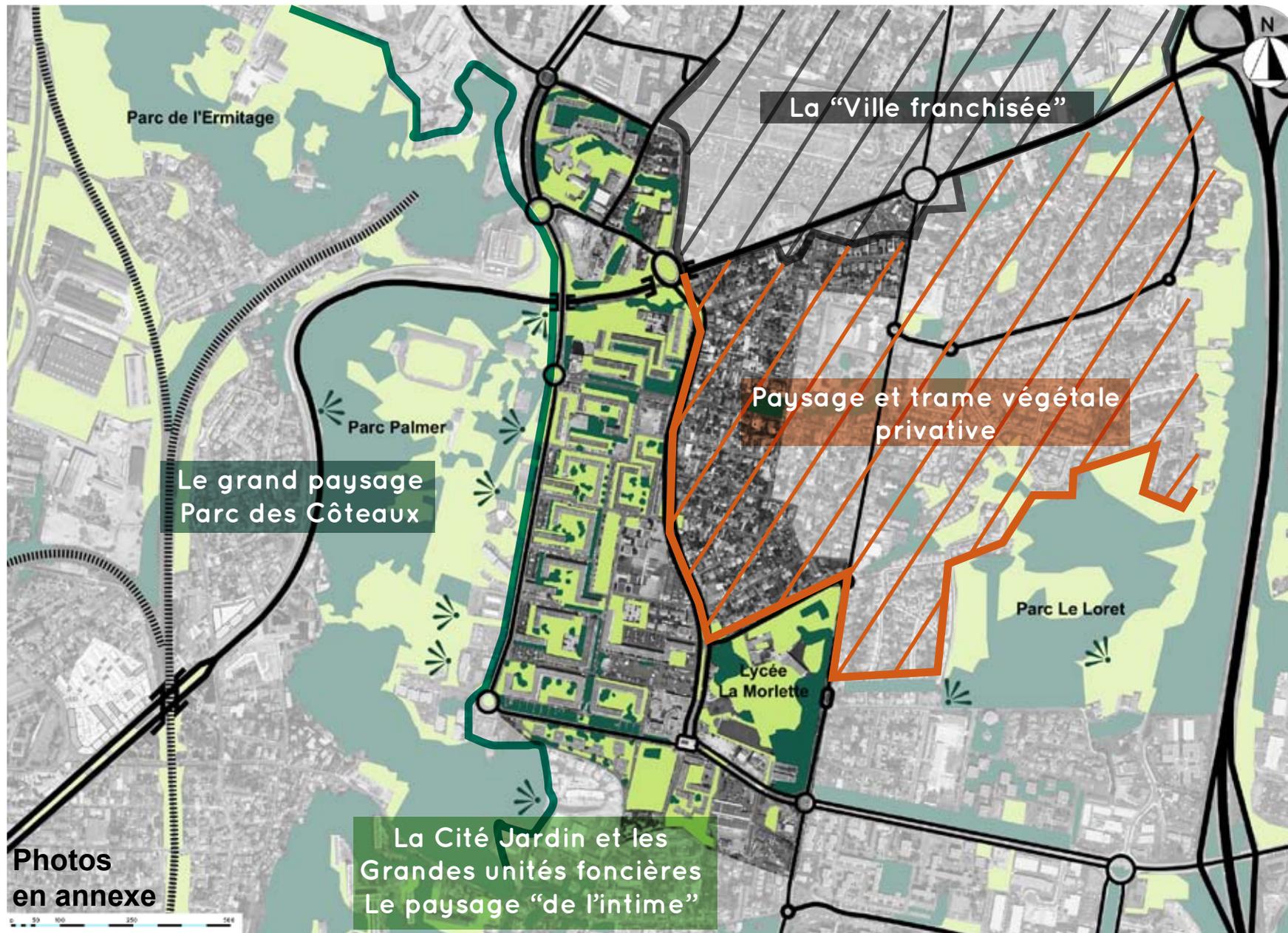
*la trame 'privative' des pavillons > la végétation privée impacte plus ou moins l'espace public.*

*les coeurs d'îlots > îlots de verdure, pas de cohérence paysagère globale, grandes unités foncières souvent résidentialisées, ou converties en parking.*

*le grand paysage naturel > celui des coteaux et des grands horizons mais le paysage des coteaux se ferme depuis la ville par l'implantation des bâtiments tertiaires.*

- Le patrimoine végétal des rues se banalise, n'est pas renouvelé.
- Seules les avenues Cassagne et Auriol marquent les esprits par leurs traitements paysagers.

Photos en annexe (p.40)



## 2.4 un très bon niveau d'équipements

- Des équipements publics nombreux

*5 écoles,  
2 collèges,  
1 lycée,  
pôle culturel,  
médiathèque,  
école de musique,*

*complexe sportif,  
gymnase,*

*centre d'action sociale,  
clinique,*

*parc relais la Butinière,  
tram*

- Pas d'ACCROCHE entre EUX ou avec les ESPACES PUBLICS



## 2.7 la trame commerciale

### L'ETAT DES LIEUX

- Zone de chalandise dispersée
- 3 zones commerciales regroupée de qualité moyenne à médiocre
- Peu de continuum entre les zones

### LES POTENTIELS

-> DES POLES COMMERCIAUX DEVALORISES  
MAIS PORTEURS D'ENJEUX URBAINS FORTS

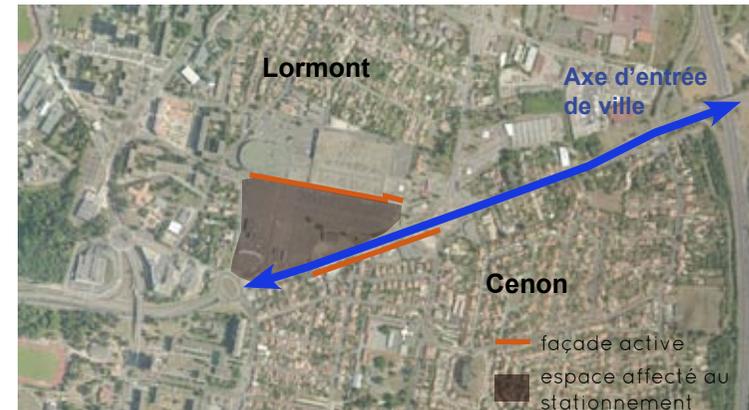
## Premiers Repérages Rue Camille Pelletan et Avenue René Cassagne à Cenon



## Premiers Repérages Rue Camille Pelletan et Avenue René Cassagne à Cenon



## a/ Le linéaire CARNOT et le CENTRE COMMERCIAL des 4 PAVILLONS



### RUPTURE URBAINE ET COMMERCIALE

#### CENTRE COMMERCIAL DE LORMONT

- Enseigne commerciale d'importance régionale.
- Commerces de flux et pôle auto cycle au sein du C.C.
- Commerces d'étalement.
- Chalandise tout automobile sans lien avec ville.



#### La rive sud de l'avenue Carnot à CENON :

- Installation spontanée des surfaces commerciales sans linéarité.
- Stratégie d'opportunité et d'étalement de la zone commerciale difficile à contredire.

> Présence d'une enseigne alimentaire BIO intéressante à faire migrer (vers La Morlette ?).

> LIDL à rattacher au linéaire Cassagne (projet d'extension) et à traiter en entrée de ville de Cenon.

Photos en annexe (p.42)

## b/ Le linéaire CASSAGNE



- *COMMERCES ET SERVICES MOYEN ET HAUT DE GAMME (banques, assurances etc.) rejoignant l'avenue Schwob*

- A partir du rond point Morlette, diffusion vers les nouveaux quartiers et les quartiers du Projet de renouvellement urbain.

- Un linéaire commercial qui fonctionne bien (aménagements paysagers, stationnements etc.).

Photos en annexe (p.43)

## c/ Le linéaire PELLETAN



- *87 Locaux commerciaux et 11% de vacance (principalement alimentaire, de proximité, absence commerces habillement et de service à la personne).*

### Rue Camille Pelletan

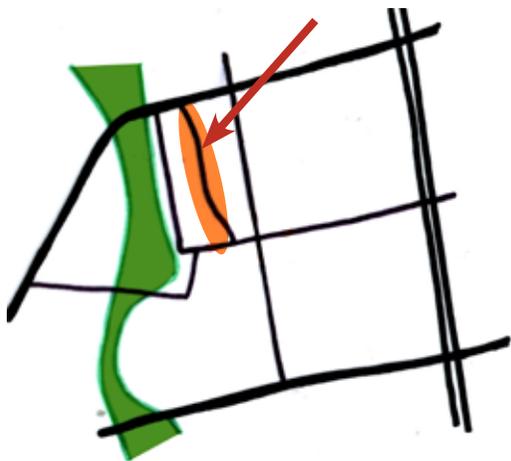
- Peu d'accroches pour constituer un linéaire.

- Grandes ruptures dues aux implantations publiques lourdes (lycée, écoles).

- Espace large avec tramway créant une rupture importante entre les deux rives de rue.

**>Mais des espaces modelables, transformables (bande des 50 m au PLU ayant vocation à muter).**

c/ Le linéaire PELLETAN / centre commercial PALMER



- Copropriété des années 1970 avec commerces en RDC, principalement marchand-exploitant non propriétaires.
- 19 commerces, 11% de vacance.
- Enjeux forts mais intervention difficile (problème copro. Schweitzer).

> Capacité foncière importante (les stationnements au coeur du C.C. sont la propriété de la CUB).

> S'appuyer sur le Rocher-Palmer pour impulser la mutation commerciale et urbaine du secteur. Inversement, si rien n'est fait, le Rocher peut en pâtir.

> Repenser la ré-orientation commerciale (vitrine sur rues Schweitzer et sur rue Pelletan).

> Mutation difficile.

Photos en annexe (p.44)

c/ Le linéaire PELLETAN / centre de service EMERAUDE



- 19 commerces et 11% vacance : zone de services.
- Fragilité du lieu par monoactivité principale (CPAM) avec fort risque de mutation.
- Bâti peu attractif et mal conçu pour une mutation ou un renforcement commercial.
- Impression de déprise commerciale.
- Proximité de la place F. Mitterrand.

- > Propriété avec vrai potentiel de mutation (départ possible de la CPAM, propriétaire unique).
- > Foncier stratégique (localisation et surface foncière).
- > Quelle échéance pour la mutation ?



Photos en annexe (p.45)

d/ Le linéaire SCHWOB

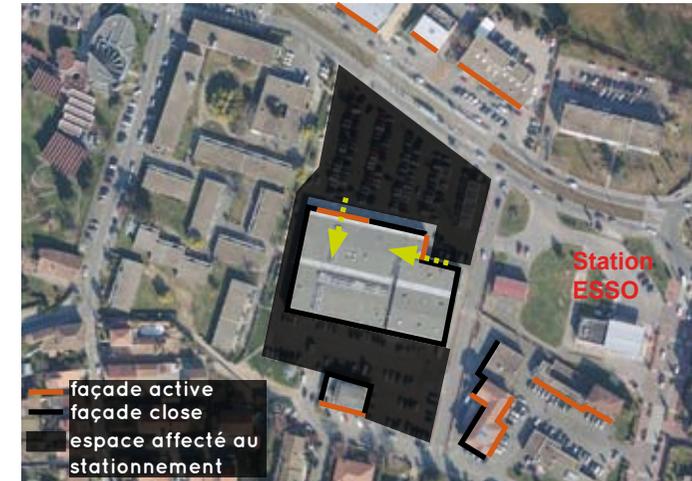


- Grandes ruptures créées par des zones commerciales (ou non utilisées) à définir (Casino, Stationnement, Stations essence)
- Un point de blocage : la station-essence (le propriétaire Esso peu disposé à se désengager).
- Espaces larges pour le tramway sans impression de rupture entre les deux rives de rue.
- Espaces déjà traités avec grande qualité sur les trottoirs et rond point.
- Possibilité d'extension du linéaire commercial sur la rue Auriol.

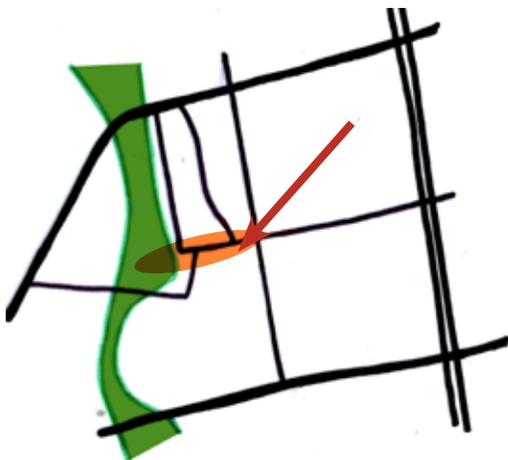
➤ **Nombreuses accroches possibles pour constituer un linéaire.**

Photos en annexe (p.46)

d/ Le linéaire SCHWOB / centre commercial LA MORLETTE



- Espace très décousu
- Grandes opportunités et logique de continuum spatial avec commerces de front de rue
- Mutation et requalification nécessaire de l'hyper CASINO et de sa galerie marchande.



- > Position urbaine stratégique en entrée de quartier et des perspectives d'évolution urbaines et commerciales.
- > Problématique de mutation rendue possible et souhaitable par d'importantes surfaces foncières privées ayant vocation à évoluer (Esso, Casino etc.).

## E/ Les rues AURIOL, BRIAND, SCHWEITZER

### - DES ESPACES MOINS COMMERCANTS

#### RUE AURIOL

- Continuité de la rue Schwob, services et quelques commerces en linéaire / front de rue

#### RUE ARISTIDE BRIAND

- Front de coteau rejoignant le Rocher, absence de commerces, entreprises et services uniquement  
- Vérifier la capacité commerciale en lien avec les entreprises de la ZFU et le développement du potentiel culturel autour du Rocher

#### RUE DU DOCTEUR SCHWEITZER

- Commerces au départ de la rue, internalisés dans la cour Palmer, sans accès commercial rue Schweitzer  
- Médiocrité des lieux donnant sur l'accès au Rocher

➤ **Stratégie d'étalement commercial et d'étirement des zones commerciales dans un 2e temps.**

Photos en annexe (p.48)



## 2 enjeux

3.1 Enjeu de quartier /  
QUELLE IDENTITE LOCALE ? QUELLES POTENTIALITES

3.2 Enjeu communal /  
EMERAUDE-LA MORLETTE, COEUR DE VILLE ?

## 5 pistes de projets

3.3 LA MORLETTE / COEUR DE VILLE ANIME

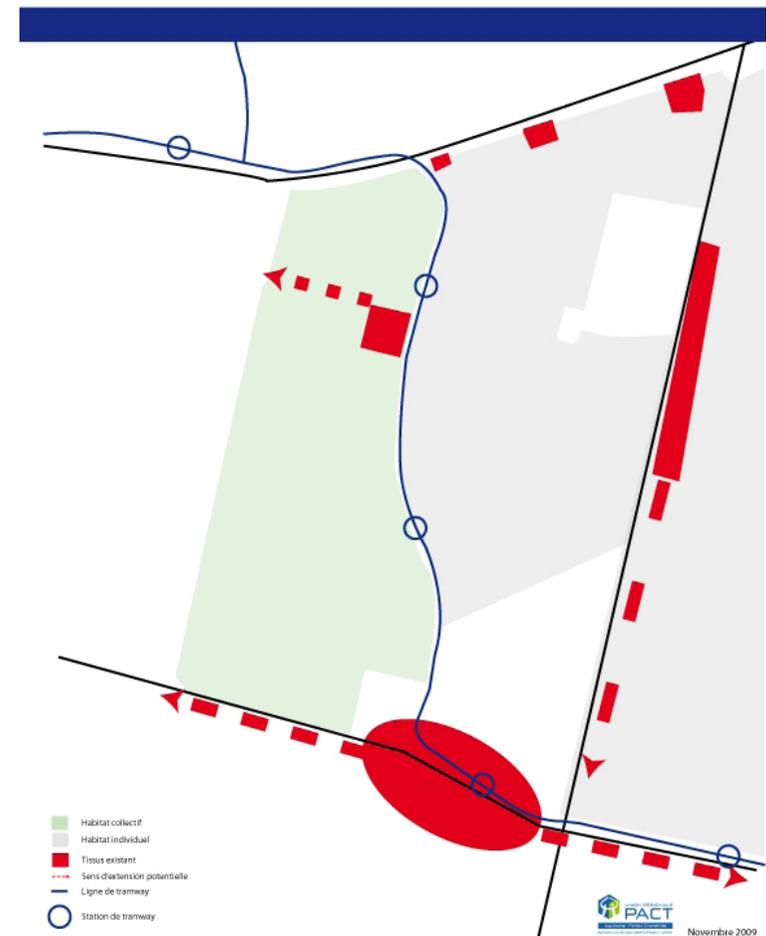
3.4 LA RUE CAMILLE PELLETAN / UN NOUVEL ELAN

3.5 LA PLACE MITTERRAND / UN LIEU PARTAGE ET MULTIFONCTIONNEL

3.6 LA RUE ARISTIDE BRIAND / UNE VOIE VERTE

3.7 LA RUE SCHWEITZER / UN TRAIT D'UNION VITAL ENTRE LE ROCHER ET CENTRE PALMER

Premiers Repérages  
Rue Camille Pelletan et Avenue René Cassagne à Cenon



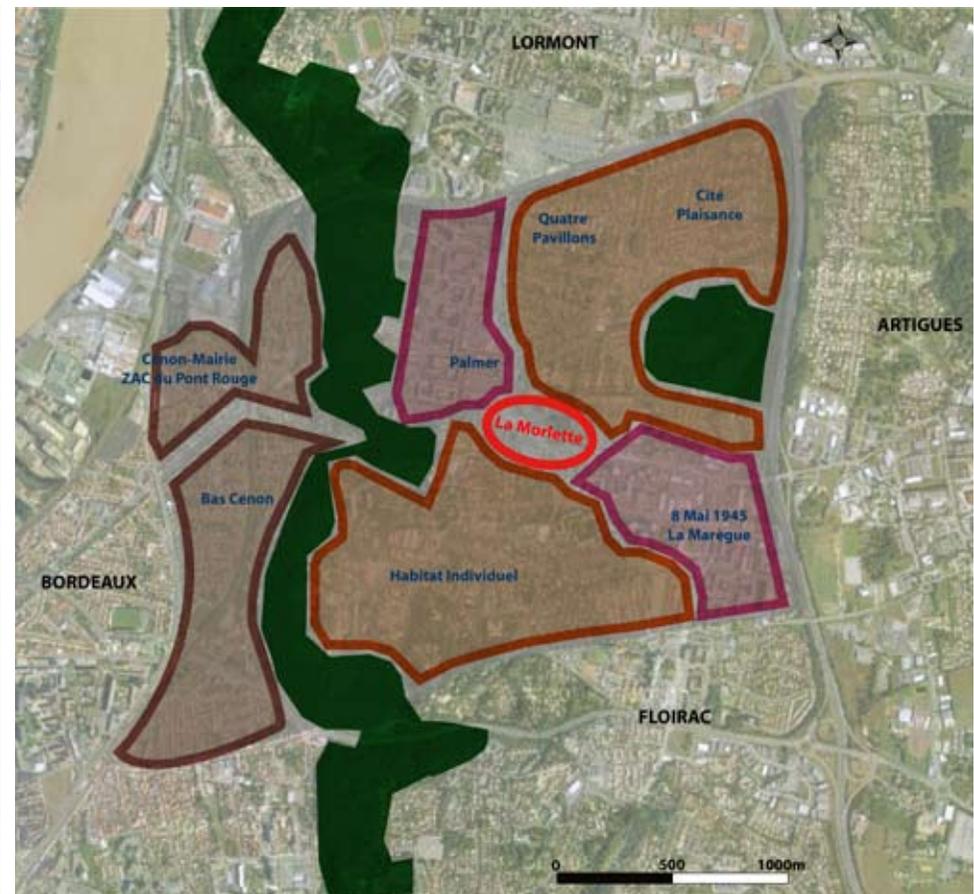
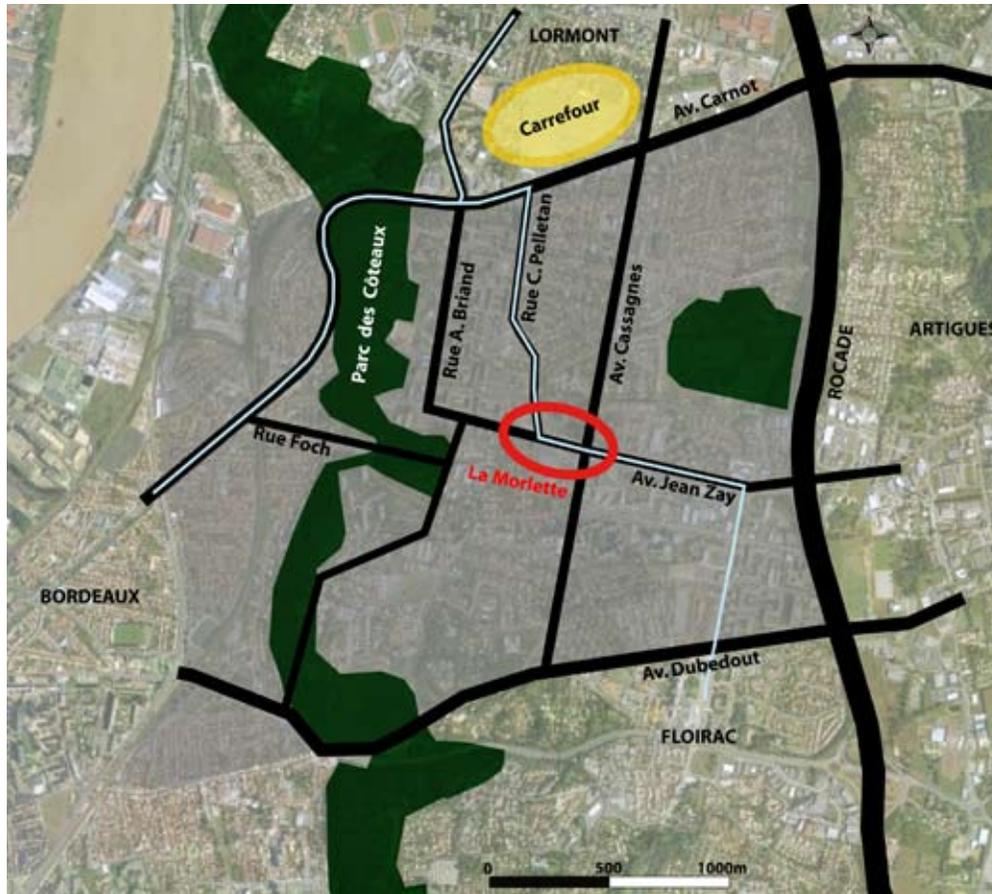
### 3.1 Enjeux de quartier : QUELLE IDENTITE LOCALE ? QUELLES POTENTIALITES ?



#### Légende

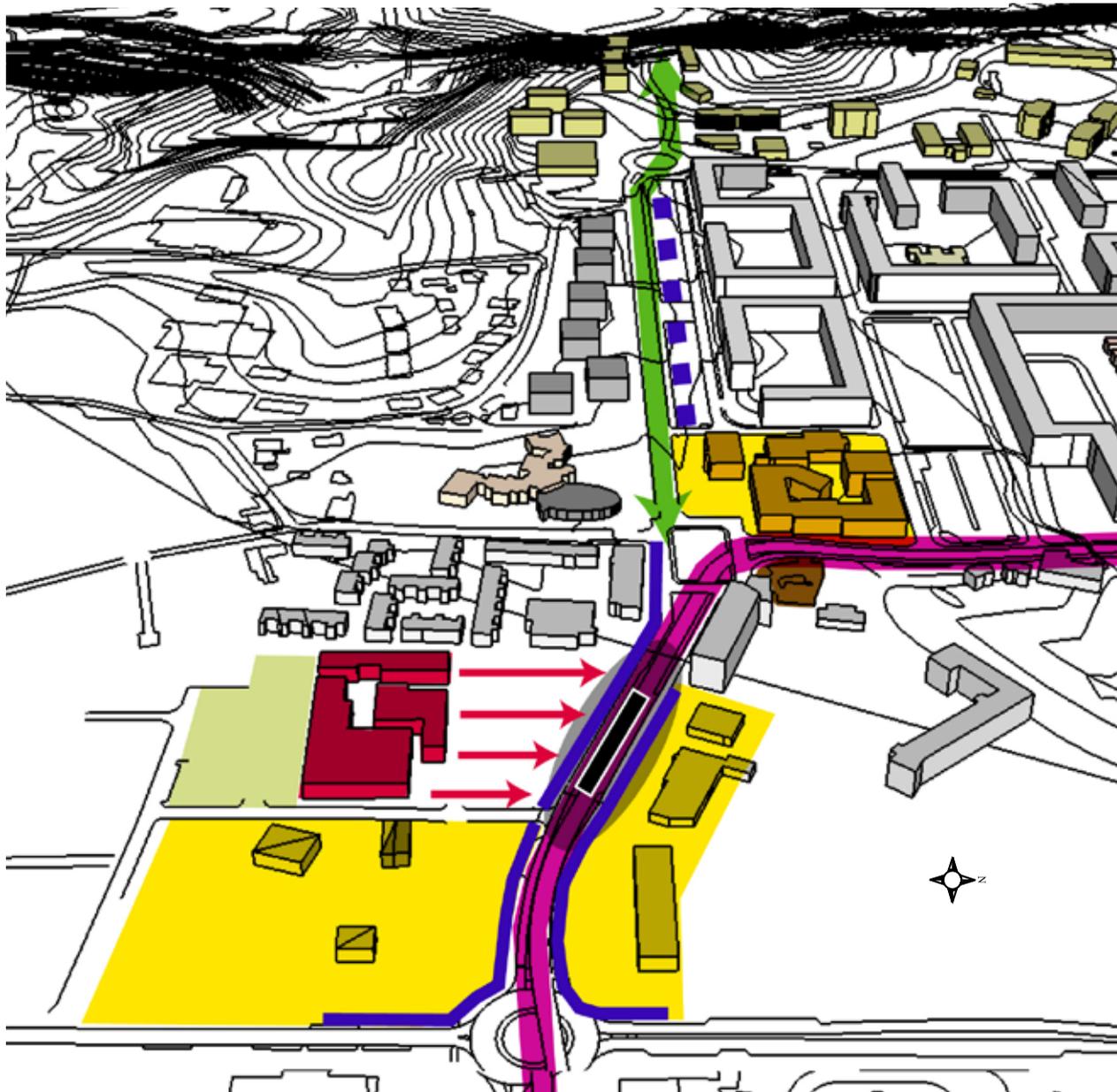
- Site existant à conforter / supports du projet urbain
- Sites à enjeux / foncier à surveiller
- Station de tramway
- Affirmer une vraie polarité (commerces / équipement / espace public)
- Requalifier la rue C. Pelletan et ses abords (Place Mitterrand)
- Axe structurant à conforter
- Travailler la liaison inter-quartiers
- Créer une voie paysagère sur ligne de crête entre Lormont et Cenon
- Traiter les accès au parc des côteaux
- Ménager des points de vue sur le grand paysage
- Traitement des entrées dans le haut-Cenon
- Simplifier et sécuriser la relation Buttinière - Rocher Palmer
- Retravailler la qualité urbaine des espaces de proximité
- Requalifier et pacifier l'avenue Carnot
- Travailler la relation centre-commercial et les commerces environnants
- Renforcer les parcours entre le Bas et le Haut Cenon

### 3.2 Enjeu communal : EMERAUDE MORLETTE, COEUR DE VILLE ?



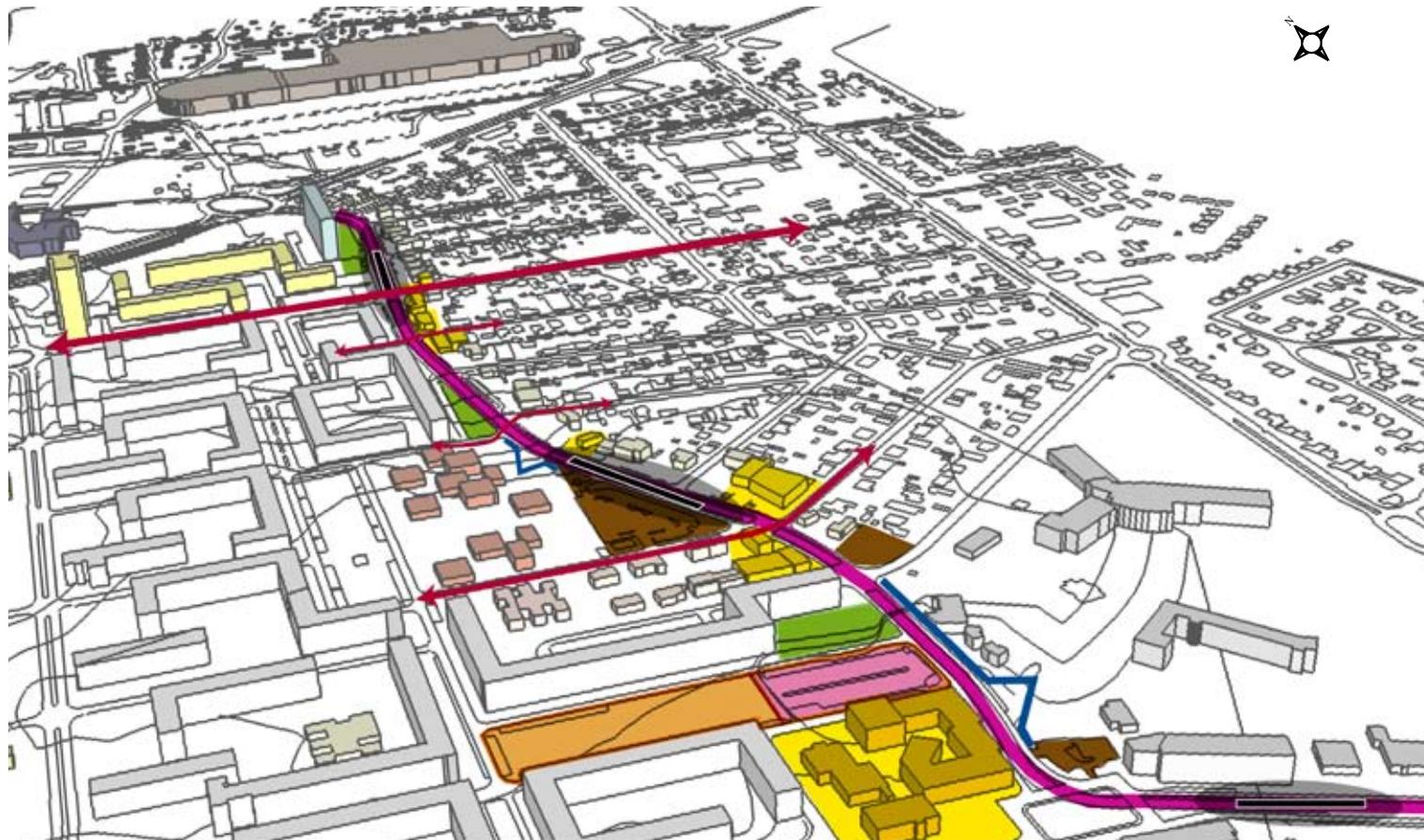
L'ensemble Emeraude / La Morlette forme un lieu stratégique urbain et commercial qui apparaît comme étant à l'échelle de la commune. Il peut s'affirmer, à la faveur d'un vrai projet urbain, comme son véritable centre.

### 3.3 LA MORLETTE / COEUR DE VILLE ANIME



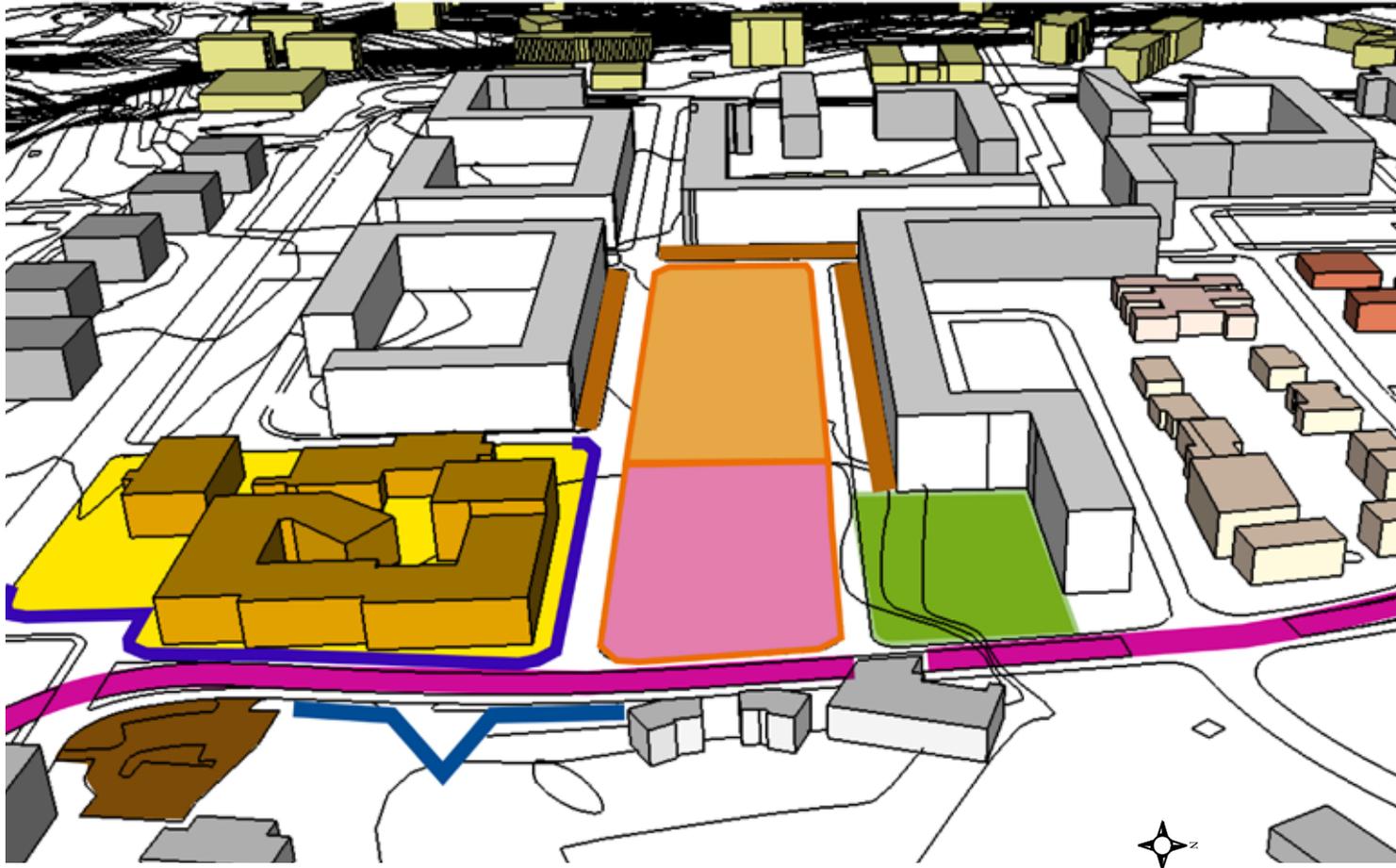
- Foncier à encadrer :
  - Centre Emeraude
  - Requalification des commerces sur l'avenue Schwob (poste, banque).
  - Mutation de la station essence
- Foncier libre disponible à court ou moyen terme
- Travail sur l'espace public de la rue Pelletan et de l'avenue Schwob
- Stations de tramway
- Aménagement qualitatif des abords de stations
- Commerces alignés sur l'espace public de l'av. Schwob
- Prolongement possible du linéaire commercial sur l'av. Auriol
- Rapprocher le supermarché de l'espace de la rue (façade sur l'av. Schwob).
- Déplacement du parking du supermarché sur ses arrières
- Traitement paysager de l'avenue Auriol : «appel» vers le coteau

### 3.4 LA RUE CAMILLE PELLETAN / UN NOUVEL ELAN



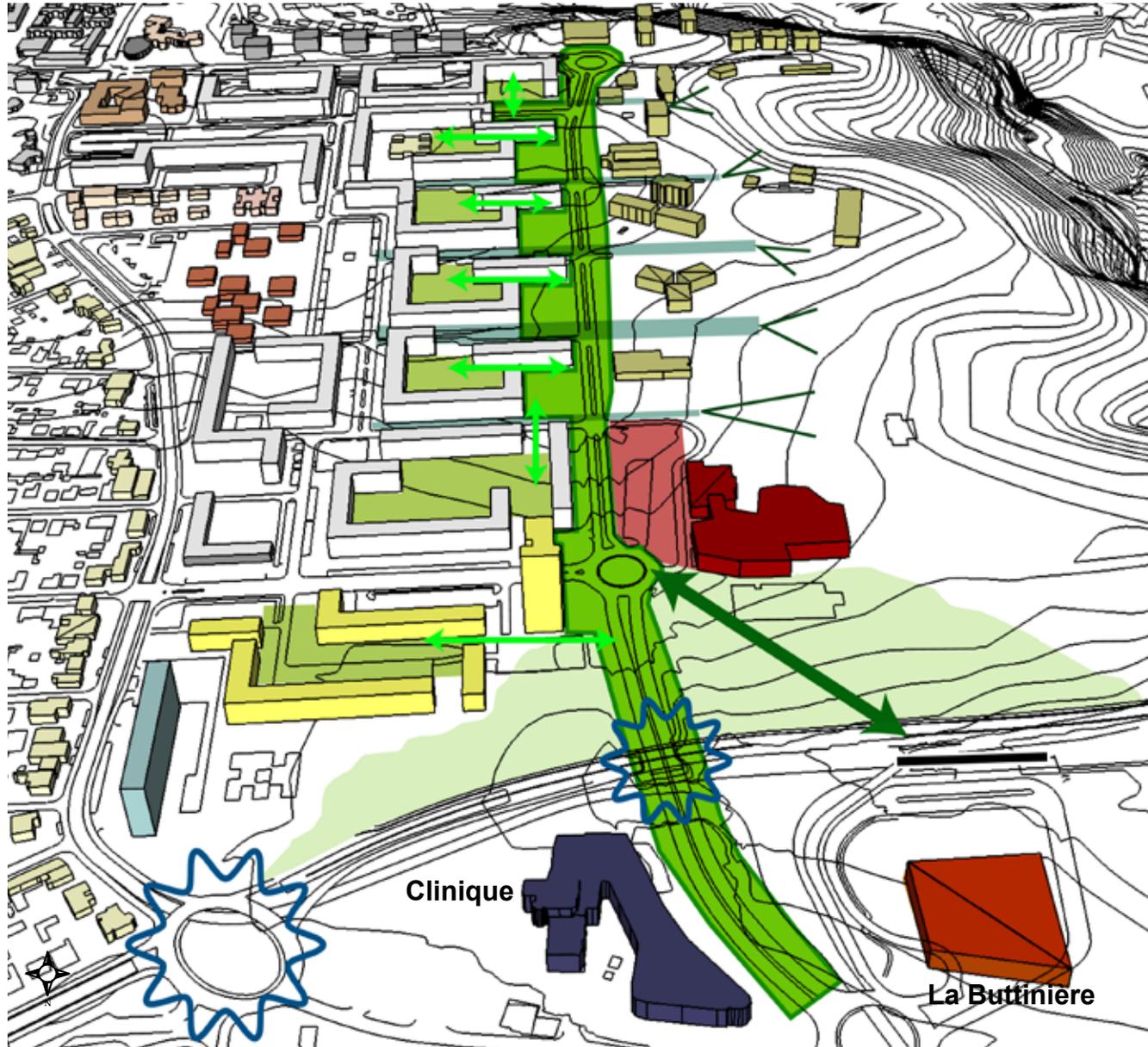
- Foncier à faire muter pour structurer par le bâti la rue Pelletan
- Foncier libre disponible à court ou moyen terme
- Création de squares pour rythmer la rue Pelletan
- Travail sur l'espace public de la rue Pelletan
- Stations de tramway
- Aménagement qualitatif des abords de stations
- Ouvrir les établissements scolaires sur la rue Pelletan (aménagements, sécurité etc.)
- Créer des perméabilités entre les quartiers (sécuriser les traversées, travail sur l'espace public).
- Réaménagement de la place François Mitterrand

### 3.5 LA PLACE MITTERRAND / UN LIEU PARTAGE ET MULTIFONCTIONNEL



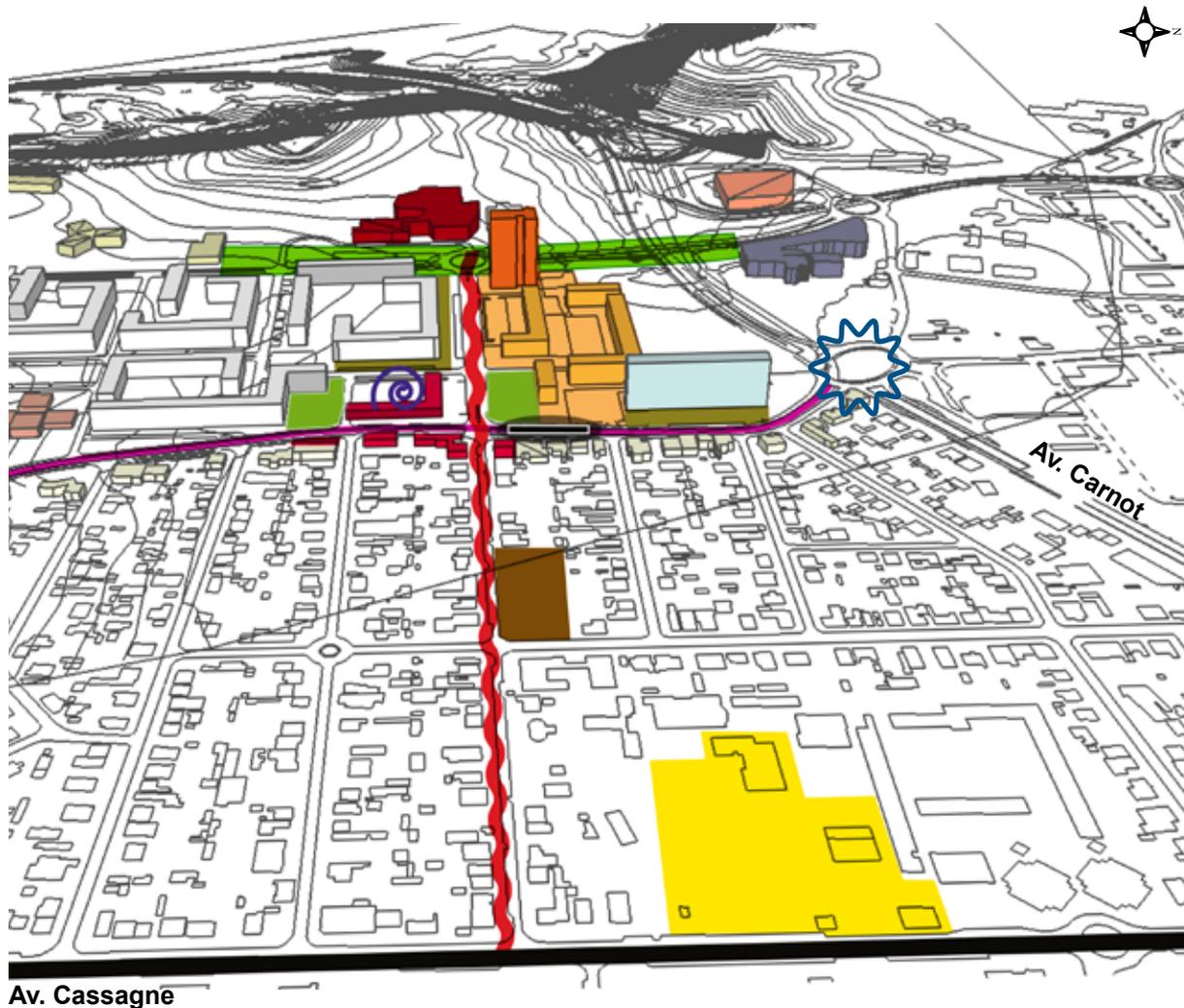
- Mutation du Centre Emeraude : déplacement de la mairie ?
- Foncier libre disponible à court ou moyen terme
- Conserver une façade commerciale en rez-de-chaussée
- Création d'un espace public de qualité en association avec la reconversion du Centre Emeraude
- Espace à vocation multiples (marché, stationnement, cirque etc.).
- Square, espace de récréation
- Traitement des pieds d'immeubles
- Travail sur l'espace public de la rue Pelletan
- Traitement de l'entrée du lycée etu du vis-à-vis avec la place Mitterrand

### 3.6 LA RUE ARISTIDE BRIAND / UNE VOIE VERTE



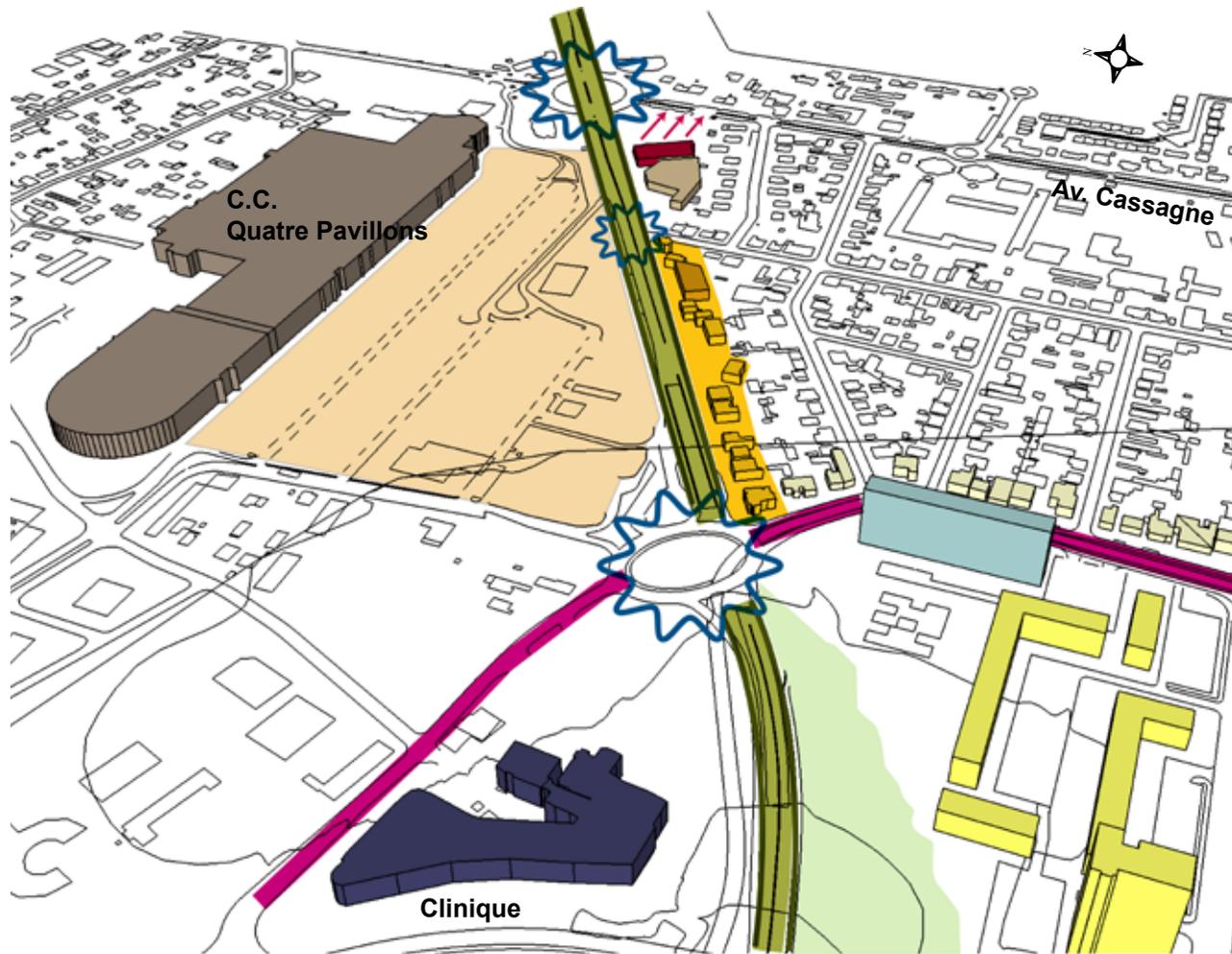
- Requalification de la rue A. Briand en voie verte pacifiée (partage des usages)
- Coeurs d'îlots
- Aménager des cheminements doux entre les coeurs d'îlots et la voie verte
- Aménagements des transversales entre le coeur du quartier Palmer et le parc des côteaux
- Création de belvédères sur le grand paysage
- Pôle culturel du Rocher-Palmer
- Esplanade du Rocher-Palmer
- Créer une liaison sécurisée entre le Rocher et le pôle de la Buttinière
- Traitements paysagers pour atténuer la coupure de l'avenue Carnot
- Station de tramway
- Copropriété Schweitzer
- Requalification des entrées de ville

### 3.7 LA RUE SCHWEITZER / UN TRAIT D'UNION VITAL ENTRE LE ROCHER ET CENTRE PALMER

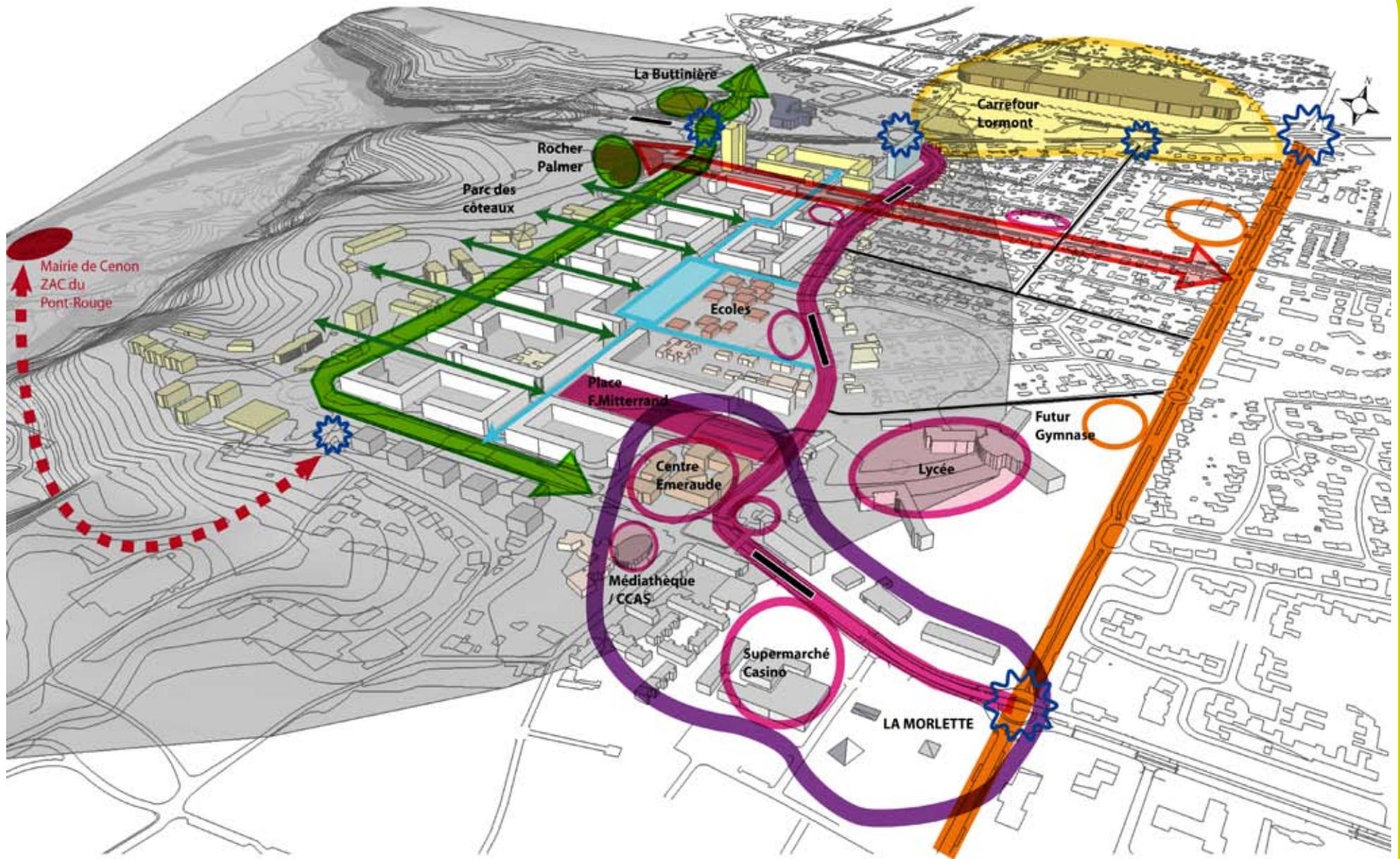


- Foncier libre disponible à court ou moyen terme
- Création de squares pour rythmer la rue Pelletan
- Travail sur l'espace public de la rue Pelletan
- Réaménager les rues Schweitzer et Foucauld (pistes cyclables, espaces piétons etc.)
- Réhabilitation des locaux commerciaux (Palmer et Pelletan)
- «Retourner» le centre commercial Palmer sur les rues Pelletan et Schweitzer
- Traitement des pieds d'immeuble
- Envisager une mutation de la copropriété Schweitzer
- Réhabiliter et mettre en valeur la tour Schweitzer (signal urbain, possibilité de reconversion en bureaux)
- Valoriser le Rocher-Palmer et ses environs
- Stations de tramway
- Aménagement qualitatif des abords de stations
- Requalification des entrées de ville

### 3.8 L'AVENUE CARNOT / UN AXE D'ENTREE DE VILLE À PACIFIER

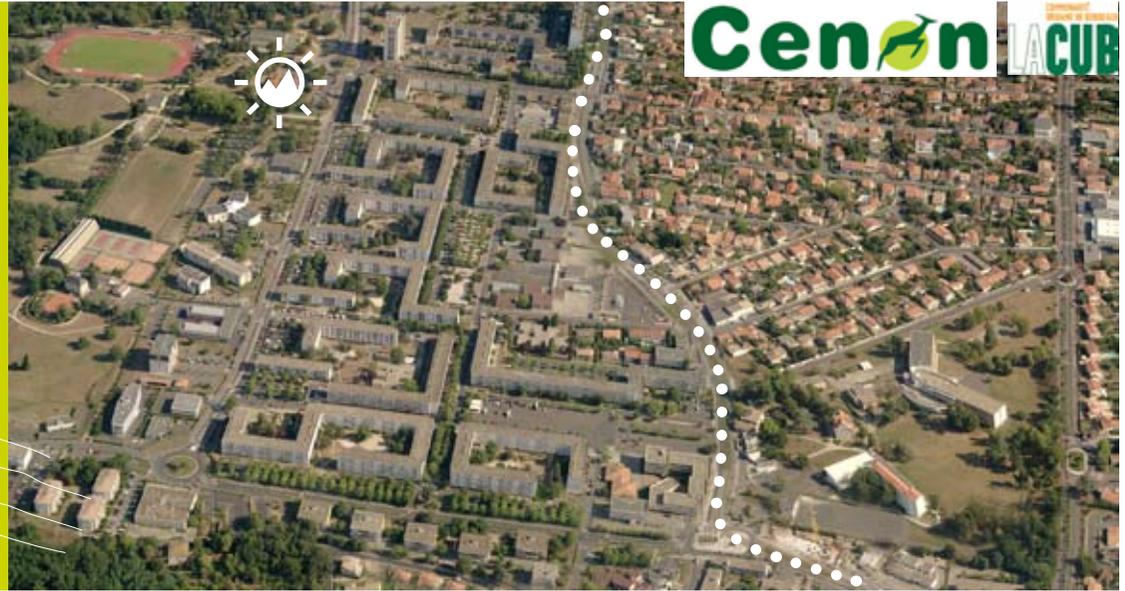


-  Pacification de l'av. Carnot et traitement qualitatif de ses abords
-  Foncier à faire muter dans la perspective d'une requalification de l'av. Carnot
-  Requalification des entrées de ville
-  Travail sur l'espace public des rues Pelletan et Cavailles
-  Marquer le début du linéaire Cassagne en ouvrant le Lidl sur la rue.
-  Traitement paysager des parkings du C.C. Carrefour
-  Traitements paysagers pour atténuer la coupure de l'avenue Carnot



commune de  
**Cenon**

**Cenon** LA CUB



# ANNEXES

**JANVIER 2010**



# P 39 # Photos d'archive du secteur Pelletan



Construction de la ZUP  
(source : archives municipales)



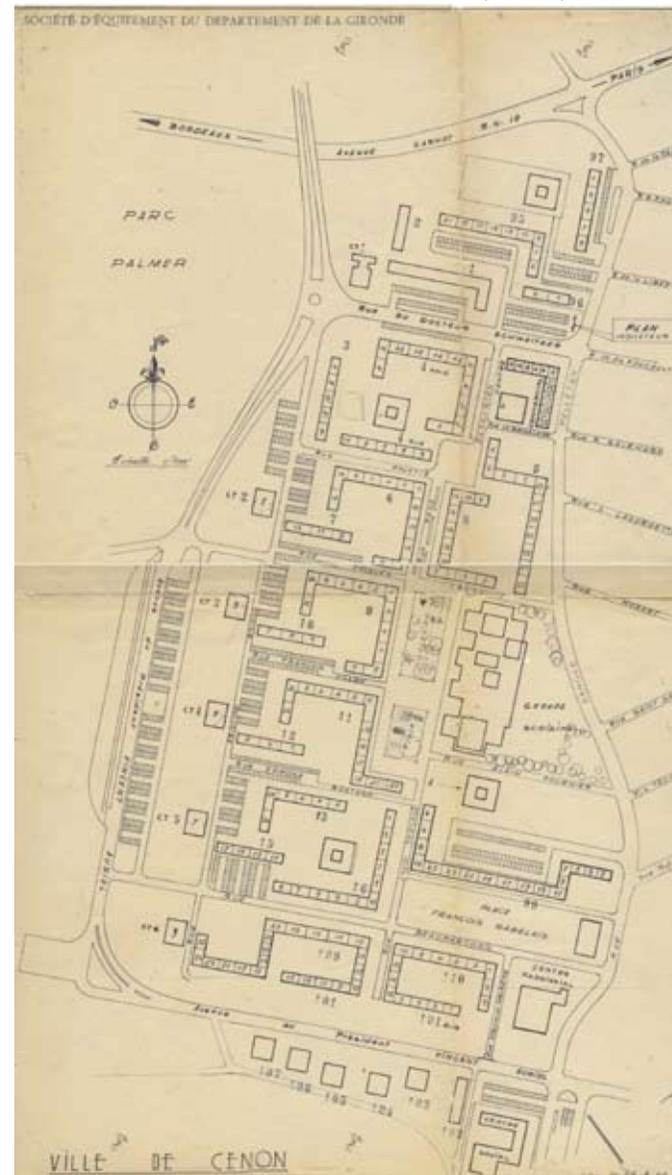
Image satellite : la ZUP et les coteaux  
(source : archives municipales)

Les tours Palmer



(source : archives municipales)

Plan de la ZUP - secteur Palmer (1966)



(source : archives municipales)

Le grand paysage  
Parc des Côteaux



La Cité Jardin et les  
Grandes unités foncières



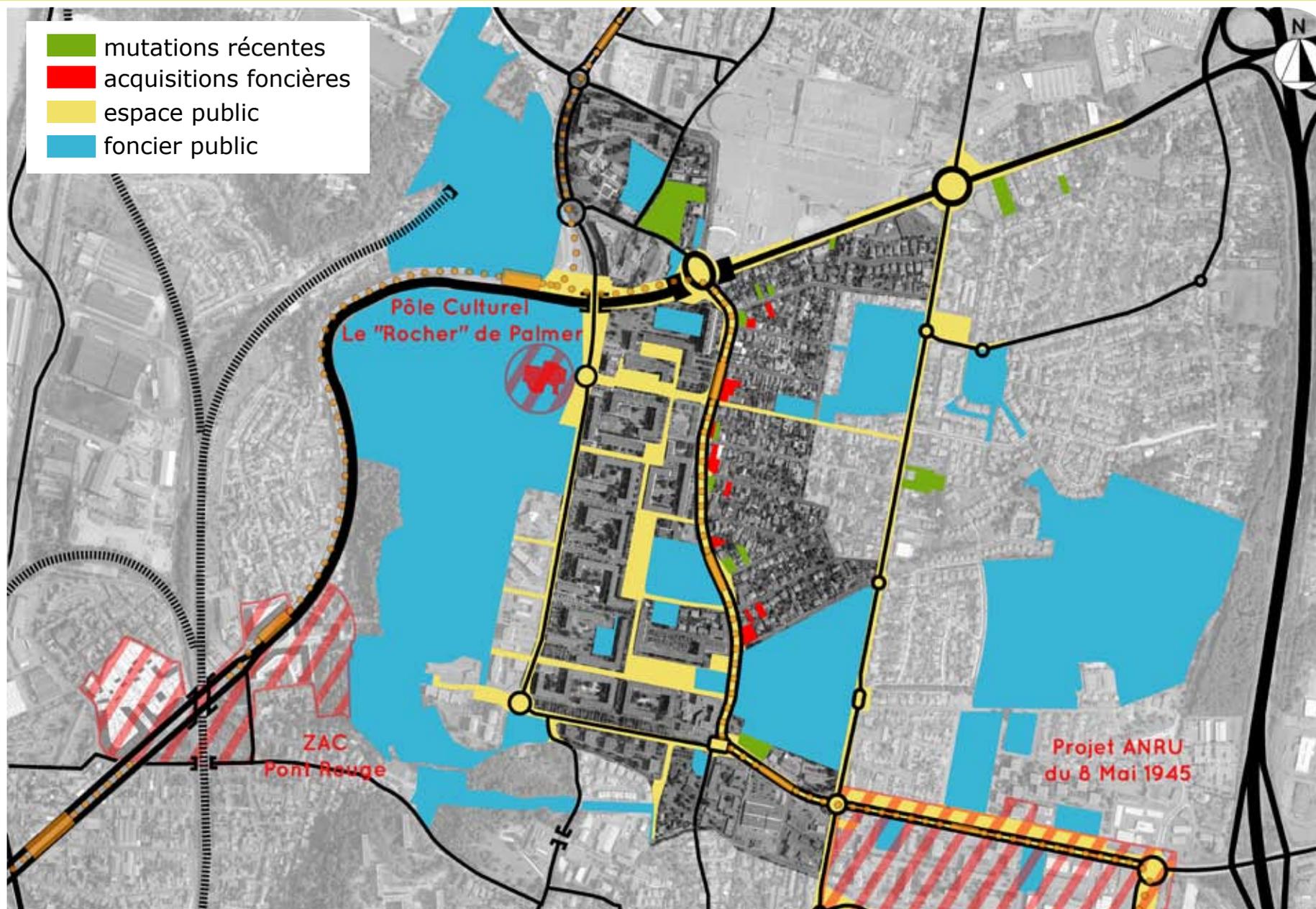
La ville franchisée



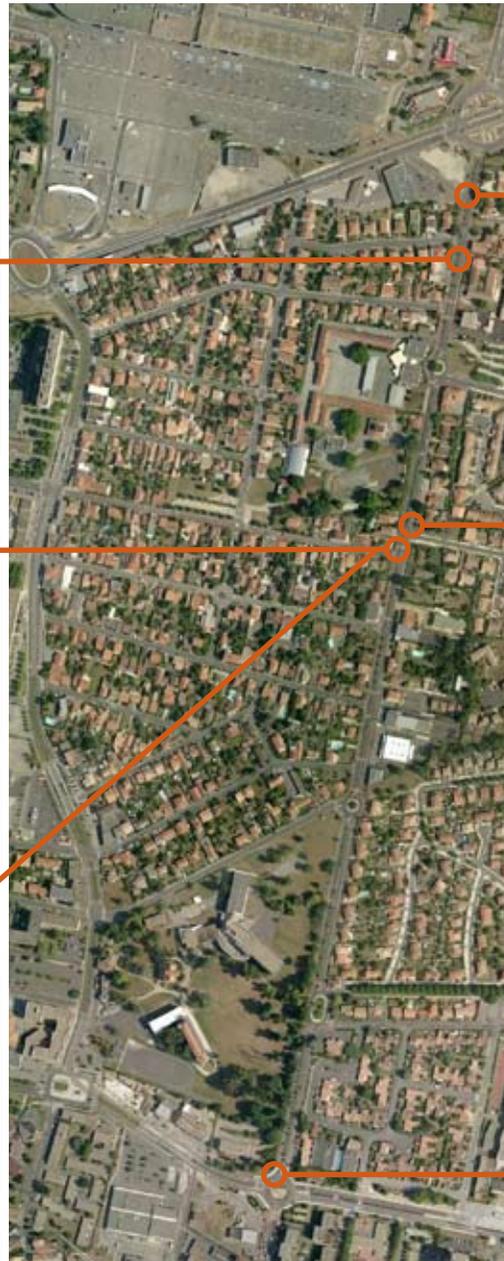
Paysage et trame  
végétale privative



# P 41 # Le Foncier









Façade rue Schweitzer : anciens locaux commerciaux aujourd'hui exploités en garages



Façade rue C. Pelletan : locaux vacants en façade



Passage rue C. Pelletan /cœur d'îlot



Parvis rue Pelletan : espace public désuet, discontinuités du traitement au sol

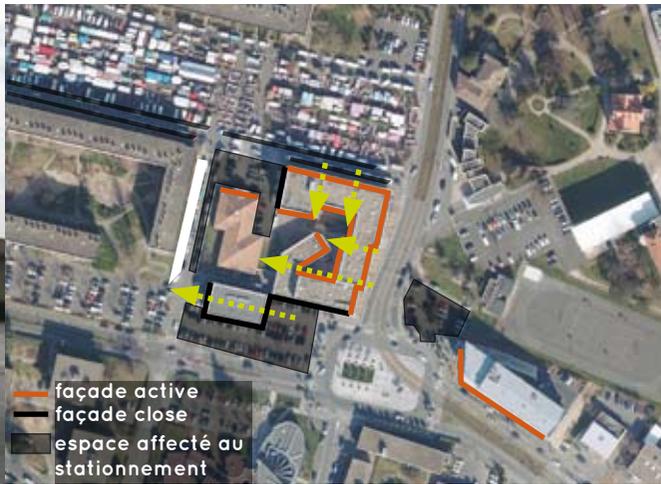


Parvis cœur d'îlot : espace public désuet, parvis colonisé par les véhicules



Cœur d'îlot : un espace sous exploité tant en surface qu'en hauteur

# P 45 # Centre Emeraude







Une façade peu urbaine et peu qualitative



Arrière d'îlot peu qualitatif



Rue Schwob : friche urbaine et station essence



PALMER



ECOLES - VOLTAIRE



EMERAUDE - F. MITTERRAND



LA MORLETTE

