

# Mémoire en réponse aux observations de l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du PRU Palmer, Sarailière, 8 mai 1945 - Cenon

Procès verbal du 11 février 2021

19 Février 2021

Bordeaux Métropole  
Direction de l'habitat et de la politique de la ville



# Sommaire

---

<b>1. Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Réponses aux observations du public .....</b>	<b>4</b>
2.1. Points matériels de l'enquête .....	4
2.2. Le relogement .....	4
2.3. La conception du projet avec une focalisation sur le quartier Palmer ...	5
2.4. L'offre commerciale et le devenir du centre commercial Palmer .....	5
2.5. Les équipements projetés .....	6
2.6. Les espaces verts.....	6
2.7. Les logements .....	8
2.8. Les nuisances environnementales .....	9
2.9. Les aspects de la vie quotidienne des habitants.....	9
<b>3. Réponses aux observations de la commissaire-enquêteur .....</b>	<b>10</b>
3.1. Concernant le dossier et le projet.....	10
3.2. Concernant le mémoire en réponse à la MRAe .....	15

# 1. Préambule

---

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain des quartier Palmer – Sarailère - 8 mai 45 à Cenon, une enquête publique portant sur l'évaluation environnementale porté par la Déclaration de Projet valant création de l'opération d'aménagement de ce périmètre s'est déroulée du 6 janvier 2021, 9h au 8 février 2021.

Par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 13 novembre 2020, Madame Carola GUYOT-PHUNG a été désignée comme le commissaire enquêteur chargée de conduire cette enquête publique.

4 permanences ont été organisées tout au long de l'enquête

- Le 13 janvier 2021, en mairie de Cenon
- Le 18 janvier 2021, en mairie annexe, RDC de la résidence Opaline
- Le 28 janvier 2021n e, mairie de Cenon
- Le 5 février 2021, en mairie annexe, RDC de la résidence Opaline

Le public a pu également prendre connaissance du dossier en version dématérialisée sur le site de la participation de Bordeaux Métropole [www.participation.bordeaux-metropole.fr](http://www.participation.bordeaux-metropole.fr) . Le public a pu formuler ses observations et propositions sur ce site en activant le bouton « Donner votre avis ». Les observations et propositions transmises par voie dématérialisée sont consultables sur le site [www.participation.bordeaux-metropole.fr](http://www.participation.bordeaux-metropole.fr).

Le présent document vise à répondre aux observations du public et aux questions de la commissaire enquêteur inscrites dans le procès verbal de la commissaire enquêteur daté du 11 février 2021.

## 2. Réponses aux observations du public

---

Dans son procès verbal du 11 février 2011, la commissaire enquêteur a proposé de regrouper les observations par thématiques. Le mémoire en réponse porte sur l'ensemble des thématiques.

### 2.1. Points matériels de l'enquête

*Impossibilité de consulter les autres avis sur le site de bordeaux Métropole (observation 1)*

*Lien inactif pour accéder au registre dématérialisé (observation 8)*

Il a été vérifié, dès réception de ces observations, par plusieurs agents de la ville de Cenon et de Bordeaux Métropole la possibilité de pouvoir lire les avis et d'accéder au registre dématérialisé. Le site était accessible et la consultation des avis et du registre était effectif. La preuve en est : l'observation 4 répond à l'observation 3.

*L'impossibilité de se rendre au lieu de permanence (observation. 7)*

Les sites des permanences (la mairie de Cenon et la mairie annexe) étaient accessibles en transport en commun (Tram A - station mairie de Cenon, tram A – station La Morlette). Un parking pour les vélos et les voitures étaient à proximité des lieux de permanence.

### 2.2. Le relogement

*Les habitants concernés par le relogement n'ont pas de proposition cohérente (observation 7)*

Dans le cadre des chartes de relogement de la Saraillère et de Palmer, il est indiqué ceci : « L'objectif est de mettre en œuvre les conditions visant à répondre aux attentes individuelles des habitants dans la perspective de leur relogement et d'un rééquilibrage en matière de mixité sociale ».

De plus, une chargée de mission recrutée par la ville de Cenon rencontre l'ensemble des familles qui vont être relogées, pour évaluer leur situation et connaître leurs attentes et leurs besoins. Dans le cadre des comités de suivi (fréquence : 1 tous les deux mois) qui sont animés et pilotés par Bordeaux Métropole, un diagnostic partagé de la famille est réalisé par l'ensemble des partenaires (MDSI, CCAS, ville de Cenon, CAF, FSL, bailleur). Ce diagnostic qui porte sur la situation sociale, familiale et économique de la famille, la connaissance des besoins et des attentes de la famille en terme de typologie de logement, du souhait de la localisation du futur logement permet au bailleur de faire des propositions de relogement cohérente.

## 2.3. La conception du projet avec une focalisation sur le quartier Palmer

*Les projets alternatifs qui ont été abandonnés au profit du projet actuel ne sont pas détaillés (observation 8)*

*La crainte de voir un ensemble d'immeubles R+8 créant une masse trop dense le long de la rue Camille Pelletan, et accentuant la densité et l'enclavement du quartier situé entre le parc Palmer et le tramway (obs. 2, 5)*

*La demande pour conserver les hauteurs «à taille humaine» des immeubles existants en R+4), en harmonie avec la zone pavillonnaire des Gravières (obs. 2, 3, 4)*

*La demande d'une réhabilitation de l'existant avant la construction de nouveaux logements (obs. 6)*

L'élaboration du plan guide sur le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain Palmer, Saraillère, 8 mai 1945 a fait l'objet de concertation auprès des habitants. De nombreuses propositions ont été formulées par les habitants dont le Conseil Citoyen du Haut Cenon, cela a permis d'enrichir le plan guide. Pour la validation du plan guide en comité de pilotage, des scénarii opérationnels ont été proposés. En effet, le co-financement par l'ANRU pour ce type de projet étant limité, et afin d'avoir une équité de traitement sur les secteurs de Palmer et de la Saraillère, il a été indispensable de hiérarchiser les priorités. Ainsi, il a été priorisé des actions sur l'habitat (démolition, réhabilitation), certains aménagements de voiries, les équipements scolaires et de proximité.

Concernant le secteur Palmer, et plus particulièrement sur le projet de démolition/reconstruction du centre commercial Palmer, un premier projet a été proposé par un promoteur privé. Compte tenu des exigences de la ville de Cenon en terme de qualité d'habitabilité des logements, de la présence d'espaces en pleine terre, du souhait de ne pas avoir des bâtiments de plus de 4 étages (alors que les règles actuelles du Plan Local de l'Urbanisme autorise des hauteurs de 16 m), le promoteur a abandonné le projet. Depuis deux ans, un nouveau promoteur travaille sur un nouveau projet. Celui-ci ne correspond pas aux exigences portées par la ville. Des discussions sont actuellement en cours. C'est un projet complexe, car le centre commercial Palmer est composé de plusieurs lots de copropriété. Le promoteur doit négocier avec chaque copropriétaire. Les négociations sont parfois ardues et les coûts d'acquisition de ces lots de copropriété peuvent être très importants.

Enfin, il est prévu par Domforance la réhabilitation de 977 logements locatifs sociaux (dont 161 logements seront proposés en vente HLM), la réhabilitation de 83 logements locatifs sociaux intégrés dans des résidences en copropriété et la résidentialisation : réaménagement des espaces extérieurs (cheminement, aire de jeux, arbres et plantations, valorisation de la biodiversité, mobiliers urbains...), réorganisation du stationnement auto, moto, cycle. Ces projets de réhabilitation visent une performance énergétique au niveau BBC rénovation. Le montant prévisionnel des travaux est estimé à 67 millions d'euros.

## 2.4. L'offre commerciale et le devenir du centre commercial Palmer

*La nécessité de réhabiliter les équipements commerciaux de Palmer et La Morlette (obs. 3)*

*Une offre diversifiée et qualitative est souhaitée à Palmer, similaire à celle qui est disponible à Bordeaux restaurants, brasseries, métiers de bouche, services à la personne, mercerie... (obs. 5, 6)*

*Cette offre qualitative est une solution pour animer le quartier qui manque d'une « place du village » (obs. 5)*

L'offre actuelle de Palmer est marquée par un très faible niveau qualitatif de l'immobilier commercial et un manque de lisibilité du circuit marchand. La proximité du tramway est sous-exploitée avec un manque de signaux d'appels pour les voyageurs. Par son organisation et la faible qualité de son immobilier marchand, le centre Palmer renvoie une image négative de l'offre du quartier.

L'enjeu est de faire de Palmer un centre commercial accueillant. Dans le cadre du projet porté par le promoteur privé, le pôle de Palmer pourra assumer le rôle de porte d'entrée du quartier. Dans le cadre d'un repositionnement de l'offre en rez-de-chaussée en façade de la rue Pelletan, une attention particulière sera portée à la constitution de vis-à-vis marchand plus homogène et la construction d'un effet vitrine depuis la station de tramway.

L'enjeu est aussi de limiter l'émiettement de l'offre commerciale entre les sites Palmer, Emeuraude, La morlette et Cassagne. En effet, l'émiettement de l'offre fragilise les commerces, nuit souvent à la qualité des accès et de l'expérience clients (locaux peu adaptés, isolés, peu accessibles). De fait, une stratégie de relocalisation de certaines activités isolées et de proposition d'offres qualitatives sera menée dans le cadre des deux projets de restructuration des centres commerciaux la Morlette et Palmer.

## 2.5. Les équipements projetés

*Le parking du centre commercial Palmer devrait être régulé (obs. 2)*

*Il y a une attente de lieux de vie, d'échanges et de partage, capables de favoriser du lien social (obs. 7)*

*Les équipements doivent être mieux dimensionnés, en fonction de la démographie réelle (obs. 8)*

Une étude de stationnement a été réalisée sur le secteur Palmer. Le parking du centre commercial Palmer est utilisé fréquemment par des utilisateurs du tramway mais aussi par les habitants des résidences qui se trouvent à proximité. Dans le cadre du projet de démolition/construction de ce centre commercial, ce parking serait transformé en cœur d'îlot vert. La ville de Cenon et Bordeaux Métropole sont très attentives à la qualité de cet espace, au nombre de places de stationnement (créées en souterrain) destinées aux habitants et les places de stationnement pour les commerçants et leurs clients. La charte de la qualité urbaine de la ville de Cenon (2018) exige 1 place de stationnement pour un T1, 1,5 place de stationnement pour 1 T2, 2 places de stationnement pour un T3 et plus.

Dans le cadre de l'élaboration du plan guide, lors des concertations avec les habitants, l'attente sur des lieux d'échanges a été exprimée. Les habitants ont proposé d'une part sur l'espace public l'aménagement de squares et d'autre part sur l'espace privé (frontage de 3 à 6 mètres entre les bâtiments et l'espace public - voirie) des jardins partagés. Afin de travailler de façon plus précise sur ces aménagement, ces espaces seront soumis de nouveau à la concertation avec les habitants.

Afin de répondre à la démographie croissante, une nouvelle école maternelle du parc Palmer sera construite. Il est également prévu une extension de l'école Fournier. Des structures petite enfance sont également envisagées sur le secteur de Palmer et le secteur de la Sarailère.

## 2.6. Les espaces verts

*Une demande s'exprime pour davantage d'espaces verts dans le quartier Palmer (espaces verts et allées vertes) pour renforcer le poumon vert que constitue le parc Palmer (obs. 2, 3)*

*Le projet dans son ensemble ne prévoit pas assez d'espaces verts, qui sont réduits; il faut créer une obligation de plantation (arbres) (obs. 8)*

Les interventions sur les espaces publics (les allées de châteaux) 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. Ces interventions sont complétées par l'aménagement

de 2 squares. Par ailleurs, la taille importante des cœurs d'îlots des logements collectifs sociaux permet de créer de véritables îlots de fraîcheur à l'échelle du plateau

Sur le secteur de la Sarailière, les interventions 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 est également nécessaire d'accompagner ce nouvel espace de connexion avec des aménagements permettant d'enrichir les formes d'appropriation collective des lieux. Ainsi, des espaces verts généreux donnant sur l'espace public majeur du secteur de La Sarailière seront aménagés. Ces espaces seront soumis à la concertation, et d'ores et déjà des projets de jardins partagés sont en cours de réflexion.

Par ailleurs, pour tous les projets de constructions neuves, la ville de Cenon est très attentive au pourcentage d'espaces en pleine terre créés.

Enfin, une estimation du nombre d'arbres plantés a été réalisée, sur la base du plan guide. Ces chiffres devront être réactualisés suite à une expertise arboricole prévue en 2021/2022.

#### ✓ Secteur Palmer

	Type d'opération	Phase d'étude à 11/20	Estimation Plantations
Aménagement Rue Colette/Rostand/Du Bellay	Espace public	Plan Guide	+/- 60 arbres
Aménagement Rue Schweitzer	Espace public	Plan Guide	+/- 40 arbres
Square Angle rue C.Pelletan / Colette	Espace public / espace vert bailleur (Domfrance)	Plan Guide	+/- 5 arbres
Square rue Fournier/Pergaud	Espace public	Plan Guide	+/-3 arbres
Autres opérations : restructuration îlot Centre Commercial Palmer et îlot Domofrance (rue Pelletan / rue Baudelaire)	Habitat (Domofrance et Kauffman & Broad)	Etudes	+ 10 arbres ? (Cœur d'îlot)

#### ✓ Secteur Sarailière

	Type d'opération	Phase d'étude à 11/20	Estimation Plantations
Création voie nouvelle 1 et 2	Espace public	Plan Guide	+/- 20 arbres
Aménagement espaces verts et ludiques (voie nouvelle 2)	Espace public	Plan guide	+/- 30 arbres
Aménagement espaces verts Rue Corot 1	Espace public	Plan guide	+/- 10 arbres
Opération 2 îlots Avenue J. Zay	Habitat	Plan guide	+/- 10 arbres ? (Cœur d'îlot)
Opération îlot Avenue 8 mai 45	Habitat	Plan guide	+/- 5 arbres ? (Cœur d'îlot)

## 2.7. Les logements

La répartition entre les catégories de logements n'est pas indiquée (obs. 8)

L'augmentation de logement estimée à 20% est énorme (obs. 8)

### La diversification sur les secteurs Palmer et Sarailière

	Opérations	Opérateurs	PLAI	PLUS	Potentiel diversification			TOTAL
					PLS	Accession Sociale	Libre	
<b>Existant logements sociaux</b>								
<b>Secteur Palmer</b>		Domofrance		<b>888</b>				<b>888</b>
<b>Secteur Sarailière</b>		Mésolia Habitat		<b>596</b>				<b>596</b>
	Total			<b>1484</b>				<b>1484</b>
<b>Démolitions</b>	Palmer	Domofrance		44				<b>180</b>
	Sarailière	Mésolia		136				
	<b>Total</b>			<b>180</b>				
<b>Constructions périmètre PRU</b>	<b>Secteur Palmer</b>						<b>641</b>	<b>641</b>
	Centre commercial Palmer	Kauffman				110	110	
	Ilot prox école cassagne	A définir				33	33	
	Centre commercial La Morlette	Bouygues				294	294	
	La morlette	Pichet				204	204	
	<b>Secteur Sarailière</b>						<b>123</b>	<b>123</b>
	Ilot Nord Est	A définir					34	
	Ilot Nord Ouest	A définir					70	
	Ilot sud est	A définir					19	
	<b>Total</b>						<b>764</b>	<b>764</b>

La diversification en logements neufs est importante sur le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain des secteurs Palmer et Sarailière, soit 764 logements construits pour 180 logements démolis. C'est principalement sur La Morlette, future centralité de Cenon, que les projets sont les plus importants. En effet, des projets de requalification de centres commerciaux et de mutations foncières (une ancienne RPA transformée en logements) composent l'essentiel de la diversification. Aujourd'hui, la répartition PLS/locatif libre/Accession n'est pas totalement connue. Toutefois, la ville de Cenon sera attentive à cette répartition privilégiant les produits en accession à la propriété, gage du bon entretien des futures copropriétés. Enfin, sur le secteur de la Sarailière, ce sont près de 120 logements qui seront construits sur le site de démolition. Dans le cadre des contreparties foncières Action Logement serait intéressée, par un des ilots soit environ 50 logements.

Pour rappel, il est interdit de construire du logement social sur le périmètre du Projet de Renouveau Urbain.

L'augmentation de logements permet de diversifier les logements sur le périmètre du Projet de Renouveau Urbain. Cette diversification contribue à l'enjeu de mixité, et c'est un des objectifs important du Projet.

## 2.8. Les nuisances environnementales

*Les moyens choisis pour réduire le trafic routier n'est pas explicite (obs. 8)*

*Le projet générera davantage de déplacements (phase chantier, nouveaux logements) (obs.8)*

*Le projet ne prévoit pas d'améliorer la qualité de l'air (obs. 8)*

*Le projet ne prévoit pas de verdir les constructions, pour éviter la climatisation et favoriser la décarbonisation (obs. 8)*

*Le bruit est mal analysé (obs. 8)*

Ces observations font référence à l'avis de la MRAe dont un mémoire en réponse a été fait à la date du 1<sup>er</sup> octobre 2020. L'avis et le mémoire en réponse faisaient parti du dossier présenté au public.

Cf page 11 du mémoire en réponse du 1<sup>er</sup> octobre 2020

Cf page 24 du mémoire en réponse du 1<sup>er</sup> octobre 2020

Cf page 14 du mémoire en réponse du 1<sup>er</sup> octobre 2020

Cf page 14 du mémoire en réponse du 1<sup>er</sup> octobre 2020

Cf page 16 du mémoire en réponse du 1<sup>er</sup> octobre 2020

## 2.9. Les aspects de la vie quotidienne des habitants

*Les choix d'aménagement du quartier Palmer vont déplacer les problèmes liés au trafic de drogue sans les résoudre (obs 5)*

*Le désenclavement de l'école Alphonse Daudet évitera les incivilités (détritus), tout comme la destruction de certaines résidences (obs. 6)*

*Il n'y a pas de mesures pour diminuer les déplacements privés (obs. 8)*

Une étude de sûreté et de sécurité publique sera réalisée en 2021, pour s'assurer que les choix d'aménagement n'induisent pas de nouveaux comportements d'incivilité, ou n'occasionnent pas un sentiment d'insécurité plus profond. Cette étude permettra d'indiquer les mesures à mettre en place en ce qui concerne l'aménagement des voies, les espaces publics, l'implantation d'une construction, et l'aménagement de ses abords. L'objectif sera de prévenir et réduire les risques de sécurité publique et faciliter les missions des services de police, de gendarmerie et de secours.

L'école Daudet se trouve enclavée dans la copropriété du Parc Palmer. De nombreux conflits d'usage ont lieu : les parents venant chercher leurs enfants en voiture se garent sur des places réservées aux résidents de la copropriété. De plus, le manque de mixité dans cette école et son mauvais état nécessitent sa démolition.

Pour diminuer les déplacements en voiture, les voiries seront réaménagées avec une place prépondérante donnée aux vélos et aux piétons.

## 3. Réponses aux observations de la commissaire-enquêteur

### 3.1. Concernant le dossier et le projet

*Quelle sera la répartition des logements par catégorie ?*

La diversification en logements neufs est importante sur le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain des secteurs Palmer et Saraillère, soit 764 logements construits pour 180 logements démolis. C'est principalement sur La Morlette, future centralité de Cenon, que les projets sont les plus importants. En effet, des projets de requalification de centres commerciaux et de mutations foncières (une ancienne RPA transformée en logements) composent l'essentiel de la diversification. Aujourd'hui, la répartition PLS/locatif libre/Accession n'est pas totalement connue. Toutefois, la ville de Cenon sera attentive à cette répartition privilégiant les produits en accession à la propriété, gage du bon entretien des futures copropriétés. Enfin, sur le secteur de la Saraillère, ce sont près de 120 logements qui seront construits sur le site de démolition. Dans le cadre des contreparties foncières Action Logement serait intéressée, par un des îlots soit environ 50 logements.  
Cf page 8

*Comment le parc de logement futur (existant + projeté) favorisera-t-il les parcours résidentiels des populations actuelles ?*  
Concernant les personnes qui seront relogées dans le cadre des projets de démolition, l'ensemble des partenaires (MDSI, Bordeaux Métropole, ANRU, Ville de Cenon, CCAS, CAF, Bailleurs) porte une attention toute particulière sur le parcours résidentiel. Il doit être promotionnel et durable. Comme il est interdit de construire des logements locatifs sociaux sur le périmètre du PRU, des propositions de relogement sont formulées sur des résidences neuves sur Bordeaux, ou d'autres communes.

Par ailleurs, des programmes neufs en accession peuvent être proposés aux jeunes couples de la commune. Enfin, les logements seront réhabilités sur le secteur de la Saraillère et de Palmer, les conditions d'habitat des habitants seront donc meilleures et les parcours résidentiels favorisés.

*Que recouvre le concept de villes-jardins partagées » (BI, p. 35) ?*

Depuis deux siècles maintenant, l'appellation concernant les jardins dit « partagés » n'a cessé de muter selon les périodes. Nés de la révolution industrielle au XIXe, les premiers jardins n'étaient accessibles qu'aux ouvriers. Ils leur offraient des terres semblables à celles qu'ils côtoyaient dans leur passé car bon nombre d'entre eux venaient de quitter leur province.

1952 marque un premier tournant dans leur dénomination, des populations autres qu'ouvrières revendiquent ces terres cultivables en ville. Il s'en suit alors de multiples questionnements « Pourquoi seulement certaines catégories professionnelles auraient de tels privilèges en zone urbaine ? Pourquoi des familles plus modestes qui seraient à même de prendre part à cette activité, n'en auraient pas le droit également ? ... »

Après tant de revendications, ces jardins dit « ouvriers » se sont transformés en jardins dit « familiaux » afin d'englober une plus large partie de la population. Pour ensuite devenir en 1997, des jardins dit « communautaires » et enfin, en 2014 la dénomination que nous connaissons actuellement des jardins « partagés »

*Pourquoi limiter l'émiettement de l'offre commerciale en dehors des pôles constitués ? (BI, p28)*

L'émiettement de l'offre fragilise les commerces, nuit souvent à la qualité des accès et de l'expérience clients (locaux peu adaptés, isolés, peu accessibles). De fait, une stratégie de relocalisation de certaines activités isolées et de proposition d'offres qualitatives sera menée dans le cadre des deux projets de restructuration des centres commerciaux la Morlette et Palmer.

Cf page 6

*Quelle est la surface végétale totale créée dans le projet ? Quelle est la répartition entre les espaces verts (pocket square, jardins) et les espaces plus linéaires (allées, haies...)?*

Une estimation du nombre d'arbres plantés a été réalisée, sur la base du plan guide. Ces chiffres devront être réactualisés suite à une expertise arboricole prévue en 2021/2022.

✓ **Secteur Palmer**

	Type d'opération	Phase d'étude à 11/20	Estimation Plantations
Aménagement Rue Colette/Rostand/Du Bellay	Espace public	Plan Guide	+/- 60 arbres
Aménagement Rue Schweitzer	Espace public	Plan Guide	+/- 40 arbres
Square Angle rue C.Pelletan / Colette	Espace public / espace vert bailleur (Domfrance)	Plan Guide	+/- 5 arbres
Square rue Fournier/Pergaud	Espace public	Plan Guide	+/-3 arbres
Autres opérations : restructuration îlot Centre Commercial Palmer et îlot Domofrance (rue Pelletan / rue Baudelaire)	Habitat (Domofrance et Kauffman & Broad)	Etudes	+ 10 arbres ? (Cœur d'îlot)

✓ **Secteur Sarailière**

	Type d'opération	Phase d'étude à 11/20	Estimation Plantations
Création voie nouvelle 1 et 2	Espace public	Plan Guide	+/- 20 arbres
Aménagement espaces verts et ludiques (voie nouvelle 2)	Espace public	Plan guide	+/- 30 arbres
Aménagement espaces verts Rue Corot 1	Espace public	Plan guide	+/- 10 arbres
Opération 2 îlots Avenue J. Zay	Habitat	Plan guide	+/- 10 arbres ? (Cœur d'îlot)
Opération îlot Avenue 8 mai 45	Habitat	Plan guide	+/- 5 arbres ? (Cœur d'îlot)

Ce sont près 20 400 m<sup>2</sup> de surface totale qui seront réaménagées, dont 4600 m<sup>2</sup> concernent les pockets square/ espaces verts.

Ne sont pas comptabilisés la surface des jardins partagés, des frontages réaménagés, des cœur d'îlots arborés. Ces précisions seront apportées dans le cadre de l'évaluation du projet de renouvellement urbain sur la thématique : Qualité environnementale du projet (transition énergétique et écologique)

*Les prescriptions à destination des bailleurs sociaux sont-elles obligatoires ?*

Un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales sommaires a été établi dans le cadre du projet de renouvellement urbain des quartiers Palmer, Sarailière et 8 mai 45. Ce document complète le plan guide du projet de renouvellement urbain et en détaille les objectifs spatiaux et de mise en

oeuvre opérationnelle. Il se destine aux opérateurs intervenant sur le patrimoine des bailleurs sociaux au sein du QPV, dans le cadre des opérations envisagées par les collectivités et l'ANRU.

Ces opérations font l'objet de prescriptions générales, écrites et graphiques, constituant l'essentiel du document. Elles s'intègrent en outre dans un processus de coordination urbaine, paysagère et architecturale, au sein duquel les spécificités de chaque contexte sont prises en considération et intégrées dans le processus de mise au point des projets de résidentialisation et de réhabilitation portés.

L'approche générale du projet urbain traduit dans le cahier de prescriptions se veut plus attentive aux ambiances, aux qualités spatiales, aux usages, aux vues et perspectives, aux matières et textures, et aux sentiments de sécurité urbaine et d'intimité domestique – plutôt qu'à la mise en oeuvre de règles formelles strictes. Une telle approche suppose la concertation continue avec les parties prenantes au regard des objectifs fixés collectivement, et poursuit le processus de concertation mené dans le cadre du projet urbain. Ce faisant, l'Assistance à Maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole considère que le projet peut s'enrichir de la complexité des situations et de la diversité des sensibilités des concepteurs, en dialogue avec eux, sans abandonner ses prérogatives d'arbitrage en tant qu'architecte coordinateur. Les prescriptions générales font office de feuille de route partagée.

*Y'a-t-il des prescriptions pour les promoteurs immobiliers ? si oui, lesquelles ?*

Une fiche de lot est réalisée par l'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage de Bordeaux Métropole et transmise aux promoteurs. Cette fiche de lot est conduite dans la continuité des principes établis dans le cadre du plan guide selon les objectifs de qualité urbaine, paysagère et architecturale à tenir dans le cadre du projet urbain

Les attendus sont les suivants :

- la situation du lot dans le projet, à l'échelle du grand paysage et dans la trame des espaces publics (photos, dessins, coupes), à partir de vues diversifiées,
- les éléments de contexte réglementaire, (PLU, réglementations spécifiques type PPRI ou MH),
- l'emprise foncière du lot, sa surface et la SDP constructible,
- les principes d'organisation, d'insertion urbaine, paysagère et architecturale : usages, fronts bâtis et perméabilités (mettre en valeur le bénéfice pour le piéton par une vue, un passage, etc), intégration dans la séquence (épannelage, implantation, gabarits, reculs), la qualité des matériaux (liste de matériaux préconisés en façade et pour les menuiseries), la charte chromatique, la palette végétale le cas échéant, accès, modes doux, principes et intégration du stationnement, espaces extérieurs, traitement du RDC et des limites public/privé du "rez-de-ville" (comprenant aussi un traitement des enseignes cohérent à l'échelle du quartier), clôtures, évolutivité des logements et bâtis, le nivellement des abords et le raccordement aux réseaux, rejet d'eau,
- les préconisations spécifiques pour la cinquième façade (toiture végétalisée, intégration des édicules techniques), spécificité architecturale marquant les derniers niveaux,
- l'analyse de l'impact du projet sur les domanialités foncières (analyse des domanialités foncières avant/après),
- l'implantation des locaux poubelles, des abris vélos, des postes de transformation,
- la nature du programme des constructions (typologies, produits logements etc.),
- la qualité d'usage et technique des logements : multi-orientations, qualité des espaces extérieurs, modularité du logements, confort d'été, etc,
- la nature des programmes voisins et le « dialogue » envisagé avec les programmes à développer,
- pour les lots correspondant à un programme de développement économique, il sera demandé en complément des pièces ci-dessus la rédaction du cahier des charges à destination des opérateurs économiques.

Le développement durable, dans ses dimensions environnementale, sociale et économique, sera pris en compte tant dans la conception et l'organisation générale de l'espace, de la mixité des fonctions et des programmes, que dans la qualité et la performance des bâtiments (préconisations sur la gestion des ressources, raccordement éventuel au réseau de chaleur existant, l'utilisation d'énergies renouvelables, sur les procédés constructifs, utilisation de matériaux issus d'une filière de réemploi, particulièrement dans les sites faisant l'objet de démolitions/reconstructions ...).

Par ailleurs, la charte urbaine de la ville de Cenon et la charte du bien construire de Bordeaux Métropole sont également prises en compte dans l'élaboration de la fiche de lot.

*Y'a-t-il un travail de prospective à 20 ans, 30 ans sur les conditions de vie des habitants ? sur la préservation de la biodiversité ? Si oui, lequel ?*

A échéance de 20 ans, les vocations proposées pour les différentes entités qui composent le quartier Palmer, Saraillère, 8 mai 1945 sont :

- Pour Palmer, l'objectif est sa transformation en un quartier, où l'accès au parc Palmer est facilité par la création d'allées de châteaux plantées et piétonnes, où le grand paysage entre dans le quartier et où la biodiversité est valorisée, où la mixité fonctionnelle est confortée par le renforcement de la polarité économique sur la Morlette, où l'attractivité résidentielle de l'habitat social et privé est améliorée et où les équipements scolaires offrent une meilleure mixité.
- L'objectif pour La Saraillère est que ce quartier devienne attractif, où le décrochage d'un ensemble immobilier d'habitat social est enrayeré, où la mixité sociale est améliorée, où les espaces publics sont généreux et dont les équipements de loisirs, petite-enfance et de santé bénéficient aux habitants du quartier, mais aussi aux personnes qui travaillent à proximité sur la Zone d'Activités Jean Zay, et plus largement rayonnent sur l'ensemble du périmètre NPNRU.
- La vocation du quartier du 8 mai 1945 est d'être un quartier repositionné sur le marché économique, où les accès aux commerces de la place Laredo sont facilités par le franchissement du tramway et où la zone d'activités Jean Zay permet aux entreprises de se développer sur place et d'en accueillir de nouvelles.

Les différentes actions proposées dans le plan guide viennent répondre à ces objectifs.

*Comment le projet prend-il en compte les enjeux de résilience ? le fonctionnement de la ville en temps de pandémie ?*

Les promoteurs et leurs architectes adaptent leur projet en fonction des conséquences de la crise sanitaire. Ainsi, sur le projet de réhabilitation porté par Mésolia, le groupement qui a été retenu est celui qui a proposé une végétalisation des façades, un ajout de balcon à chaque logement, et un traitement des espaces extérieurs qualitatif.

Lors des rencontres avec les maîtres d'ouvrage (promoteurs privés, bailleurs sociaux), la ville de Cenon et Bordeaux Métropole sont attentive et sensible à la question des îlots de fraîcheurs, à la qualité d'habitabilité des logements (taille du logement, exposition et orientation du logement) et au traitement des cœurs d'îlots.

Aussi, dans l'année 2021, il est prévu une actualisation du plan guide qui prendra en compte les enjeux liés à la crise et plus particulièrement la qualité environnementale du projet.

Cf page 13

*Quelles sont les mesures d'atténuation et d'adaptation au changement climatique concernant*

*o Les aménagements (matériaux, mobilier urbain, infrastructures, équipements collectifs)*

*Cf El, p.14. quelles surfaces sont perméabilisées ?*

*o La végétalisation*

*o L'habitat naturel*

*o Les prescriptions de construction, réhabilitation*

*o Les réseaux (eau pluviales) ?*

L'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ces évolutions sont deux objectifs à intégrer aux conceptions urbaines, que ce soit dans les projets de territoires sur le long terme, mais également dans les opérations d'aménagement ou de rénovation urbaine. Ainsi, pour rendre plus adaptatifs et résilients les projets urbains d'aujourd'hui et de demain, Bordeaux Métropole souhaite que dans les fiches de lot (cf p.12) soit prise en compte la question Le développement durable, dans ses dimensions environnementale, sociale et économique, sera pris en compte tant dans la conception et l'organisation générale de l'espace, de la mixité des fonctions et des programmes, que dans la qualité et la performance des bâtiments (préconisations sur la gestion des ressources, raccordement éventuel au réseau de chaleur existant, l'utilisation d'énergies renouvelables, sur les procédés constructifs, utilisation de matériaux issus d'une filière de réemploi, particulièrement dans les sites faisant l'objet de démolitions/reconstructions ...).

Par ailleurs, Bordeaux Métropole a lancé depuis quelques mois, une évaluation itinérante du projet de renouvellement urbain de Palmer, Sarailière, 8 mai 1945 sur plusieurs thématiques dont une thématique qui porte sur la Qualité environnementale du projet (transition énergétique et écologique)

Dans cette évaluation, on cherche à répondre à la question suivante : Le projet permet-il une amélioration de la qualité urbaine du quartier, en lien avec son environnement et dans le respect des principes du développement durable ?

Aussi, il s'agira de suivre les éléments suivants :

A l'échelle du quartier

- Le projet s'inscrit-il dans une démarche globale de transition environnementale et énergétique ? A travers quelle approche d'amélioration de l'état initial ? A travers quelles exigences pour le projet urbain ?
- Le projet vise-t-il une labellisation environnementale à l'échelle du quartier (écoquartier, biodiversité, etc.) ? A quel état d'avancement ?
- Le projet fait-il l'objet d'un suivi, d'un accompagnement et d'une évaluation spécifique sur les volets développement durable ? (grille "développement durable", AMO dédié, etc.) Que relate ce suivi ?

A l'échelle de l'îlot et des bâtiments

- Quel est le volume des équipements publics (neufs ou réhabilitations) labellisés (NF HQE, BBC, E+C-, etc.) ? Quel est le volume des équipements publics engagés dans une démarche de développement durable (réemploi, frugalité du projet, matériaux biosourcés, etc.) et/ou de sobriété énergétique (raccordement aux réseaux de chaleur urbain, amélioration des performances énergétiques dans le cadre de réhabilitation, géothermie, etc.) ?
- Quel est le volume des opérations de logements (neufs ou réhabilitations) labellisés (NF HQE, BBC, E+C-, etc.) ? Quel est le volume des opérations de logements engagés dans une démarche de développement durable (réemploi, frugalité du projet, matériaux biosourcés, etc.) et/ou de sobriété énergétique (raccordement aux réseaux de chaleur urbain, amélioration des performances énergétiques dans le cadre de réhabilitation, géothermie, etc.) ?

La démarche bénéficie-t-elle d'un portage politique adéquat/suffisant ? Quel est le niveau de coordination entre les acteurs ?

- Quelle est la valeur ajoutée d'une stratégie métropolitaine en la matière ? Quelles sont les difficultés rencontrées pour la mettre en œuvre, dans le cadre du NPRU ?

- Quelles solutions et techniques alternatives/innovantes sont mises en place pour répondre aux principales problématiques (adaptation au changement climatique, sobriété énergétique, biodiversité, etc.) ?  
exemples : frugalité du projet, réemploi, matériaux biosourcés, ressources locales, raccordement aux réseaux de chaleur urbain, géothermie, désimperméabilisation, exigences CBS, etc.

Transition énergétique

- Mesure de la contribution des opérations du projet aux objectifs de réduction de la consommation énergétique globale du quartier (estimations moyennes) : Quel est le niveau d'économie réalisé (facture énergétique) ?
- Mesure de la contribution des opérations pour atteindre les objectifs globaux de réduction des gaz à effet de serre à l'échelle du quartier : Quel est le niveau de raccordement à des sources d'énergie renouvelable ?

Adaptation au changement climatique (réduction des ICU et désimperméabilisation)

- Quelle est l'évolution de la part des espaces imperméabilisés à l'échelle du quartier ?
- Si d'autres outils d'évaluation, type CBS sont mis en place, quelle amélioration relatent-ils ?

Biodiversité et nature en ville

- Disponibilité en espaces à caractère naturel au sein du quartier ou à proximité ? Perception des habitants de la facilité d'accès à ces espaces ? Les préconisations OMS en terme d'accès à la nature en ville sont-elles respectées (12m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant), ou plus ambitieuses si il y a ?

- Comment se traduit la "mise en performance" énergétique sur le reste à charge des ménages ?
- La mise en place des solutions alternatives contribue-t-elle à faire évoluer l'image du quartier ?
- Les habitants s'approprient-ils ces évolutions ?
- Les modes de gestion ont-ils évolué ? Comment ?

L'objectif est de définir des indicateurs pour chaque question, de suivre ces indicateurs et de proposer des actions qui permettront de corriger le projet de renouvellement urbain. Un comité de pilotage aura lieu au 1<sup>er</sup> semestre 2021 pour valider le référentiel d'évaluation et pour définir les pistes d'actions. Ces actions seront ensuite intégrées dans le plan guide qui fera l'objet d'une réactualisation.

*La population sera-t-elle associée aux études de détail ? si oui, comment ?*

Une concertation avec les habitants est envisagée pour travailler plus finement sur les projets d'aménagements des espaces publics (square, espace public majeur...). Une équipe sera missionnée en mars/avril 2021 pour aider la ville de Cenon et Bordeaux Métropole à définir une stratégie de concertation et pour organiser/animer des temps de concertation. Des concertations seront également organisées par les bailleurs concernant les projets de résidentialisation.

*Quels étaient les points des projets alternatifs ? (BI, p. I?)*

L'élaboration du plan guide sur le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain Palmer, Saraillère, 8 mai 1945 a fait l'objet de concertation auprès des habitants. De nombreuses propositions ont été formulées par les habitants dont le Conseil Citoyen du Haut Cenon, cela a permis d'enrichir le plan guide. Pour la validation du plan guide en comité de pilotage, des scénarii opérationnels ont été proposés. En effet, le co-financement par l'ANRU pour ce type de projet étant limité, et afin d'avoir une équité de traitement sur les secteurs de Palmer et de la Saraillère, il a été indispensable de hiérarchiser les priorités. Ainsi, il a été priorisé des actions sur l'habitat (démolition, réhabilitation), les aménagements de voiries, les équipements scolaires et de proximité.

Concernant le secteur Palmer, et plus particulièrement sur le projet de démolition/reconstruction du centre commercial Palmer, un premier projet a été proposé par un promoteur privé. Compte tenu des exigences de la ville de Cenon en terme de qualité d'habitabilité des logements, de la présence d'espaces en pleine terre, du souhait de ne pas avoir des bâtiments de plus de 4 étages (alors que les règles actuelles du Plan Local de l'Urbanisme autorise des hauteurs de 16 m), le promoteur a abandonné le projet. Depuis deux ans, un nouveau promoteur travaille sur un nouveau projet. Celui-ci ne correspond pas aux exigences portées par la ville. Des discussions sont actuellement en cours. C'est un projet complexe, car le centre commercial Palmer est composé de plusieurs lots de copropriété. Le promoteur doit négocier avec chaque copropriétaire. Les négociations sont parfois ardues et les coûts d'acquisition de ces lots de copropriété peuvent être très importants.

### **3.2. Concernant le mémoire en réponse à la MRAe**

*p.12 à quelle échéance les boulevards de l'entre deux mers et Joliot Curie seront-ils transformés en boulevards urbains ?*

Le projet du boulevard de l'Entre Deux Mers est au stade de l'Etude Préliminaire. Il est trop tôt pour faire des estimations calendaires mais on peut indiquer 2025/2026. Un préalable est nécessaire : les travaux de confortement des côteaux qui doivent être réalisés par la ville de Cenon avant les travaux d'aménagement du boulevard. Le projet du boulevard Joliot Curie est au stade de l'Etude Avant Projet. Les travaux envisagés sont prévus dans la période 2023-2026, sous réserve des préalables réseaux et des validations des élus .

