



**C**  
**qu** cenon

**charte de**  
**qualité**  
**urbaine**



## Préambule ->

Traversée par un coteau boisé, la ville de Cenon bénéficie d'un territoire singulier qui la rend particulièrement attractive. A proximité immédiate de Bordeaux, sur la rive droite de la Garonne, Cenon, fait partie, depuis 1968, de Bordeaux Métropole (anciennement Communauté urbaine de Bordeaux).

La ville se développe tout en conservant son riche patrimoine historique (châteaux, bâtis...) et naturel (vastes parcs publics, forêts et prairies à flanc de coteau...).

Dotée d'équipements structurants dont certains à rayonnement national comme le Rocher de Palmer, traversée par le tramway depuis 2003, c'est aussi en tant que «poumon vert» que la ville attire une nouvelle population.

Avec son territoire de 552 ha (dont 20 % sont des espaces verts et boisés), Cenon est l'une des plus petites communes de la métropole et l'une des plus densément peuplée. Depuis les années 1960, les différentes municipalités ont privilégié la construction de logements adaptés aux différentes populations. Des zones à urbaniser en priorité aux zones d'aménagement concerté, les programmes de renouvellement urbains montrent, aujourd'hui, la nécessaire remise en question de la politique d'urbanisme.

L'augmentation constante de la population depuis les années 2010 (+8.52%) induit une incessante transformation du paysage urbain qu'il est à présent nécessaire de rationaliser. D'autant que le programme métropolitain «50 000 logements» à proximité des axes de transport en commun va entraîner la construction annuelle moyenne de 350 logements supplémentaires dans la ville.



Sur un territoire déjà fortement urbanisé, la municipalité souhaite que le développement de la ville se poursuive de manière raisonnée et offre l'accès à des logements pourvus d'un cadre de vie de qualité, adaptés financièrement aux besoins de chacun.

L'objectif est de rendre la ville encore plus attrayante grâce à une urbanisation qui ne serait pas subie mais réfléchie, en valorisant son identité par l'existant tout en maîtrisant les programmes et projets à venir.

La charte de qualité urbaine, adoptée par le conseil municipal sert de référence lors de l'examen des différents projets de construction ou d'aménagement entrepris sur le territoire cenonnais.

Même si ce n'est pas un document opposable, les projets demeurant instruits au regard du PLU en vigueur, la charte s'inscrit dans un processus maîtrisé, adapté et performant qui prône la concertation et le dialogue entre les différents porteurs de projets.

## 1. Objectif

L'objectif de la présente charte est de définir les grands principes constructifs et d'aménagement que la Ville de Cenon souhaite voir appliquer par les constructeurs, promoteurs ou architectes sur son territoire.

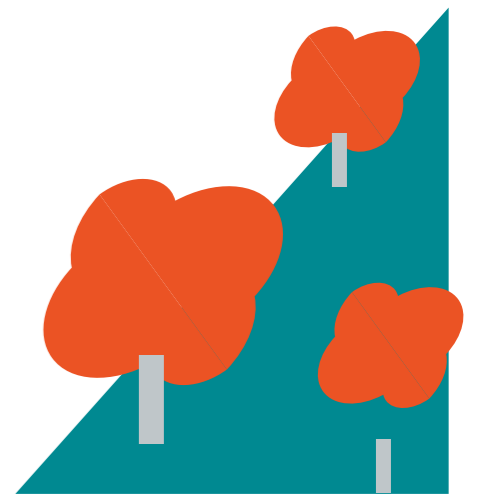
Il s'agit notamment :

- > De préserver le cadre et la qualité de vie existants
- > D'inscrire la ville dans un processus de développement concerté et négocié
- > De fixer des engagements réciproques permettant de favoriser le développement urbain harmonieux
- > De proposer des programmes de construction en adéquation avec les attentes des habitants.



## 2. Périmètre

Sont concernées toutes les constructions neuves ou les réhabilitations, à usage d'habitation, individuelle ou collective, de bureaux, de commerces ou tout type d'activité économique, et quel que soit le porteur de projet, particulier, promoteur, aménageur, bailleur, architecte.



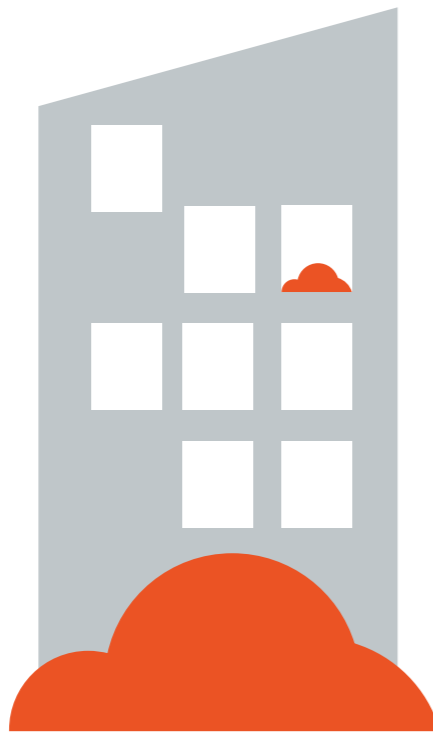
# 3. Typologie

La typologie des logements construits devra permettre de répondre à tous les besoins des habitants. Les préconisations en terme de taille de logements sont issues du programme d'orientation et d'actions - Volet Habitat du PLU 3.1.

La programmation de logement devra notamment permettre de proposer une offre d'habitat adaptée aux besoins afin de faciliter la constitution de parcours résidentiels ascendants. L'offre devra ainsi être adaptée aux aspirations et aux ressources des primo-accédants et des familles, avec notamment une part plus importante de grands logements, à coût abordable, ainsi que de l'habitat individuel.

Il s'agit de trouver un juste équilibre entre les logements réservés au locatif investisseurs, au locatif social et à l'accession à la propriété, afin d'assurer une bonne mixité urbaine et sociale.

Par ailleurs, les logements nouveaux construits devront respecter les normes minimales d'habitabilité définies par le Code de la Construction et de l'Habitation et proposer des surfaces minimales conseillées ci-contre.



## Surface minimale conseillée :

- T1 -> 30 m<sup>2</sup>
- T2 -> 46 m<sup>2</sup>
- T3 -> 60 m<sup>2</sup>
- T4 -> 73 m<sup>2</sup>
- T5 -> 88 m<sup>2</sup>



	Locatif Social	Accession abordable	Libre
Petits logements T1 et T2	+		
Logements moyens T3 et T4	++	++	++
Grands logements T5 et +	+	++	+

# 4. Insertion dans le paysage urbain existant

Les projets doivent tout d'abord veiller à préserver le cadre de vie des riverains en respectant leur droit au soleil, au calme et à la vue. Le projet fait l'objet d'une analyse de son impact (impact visuel, sonore, écoulement des eaux...). Les projets devront aussi s'adapter au tissu bâti existant et respecter la physionomie du quartier, de la rue. Ils devront notamment tenir compte des spécificités du site dans lequel ils s'inscrivent : le bâti présent mais aussi les caractéristiques sociales et urbaines, les activités déjà en place ou la végétation et les espaces verts existants.

Cenon étant une ville partagée par un coteau de 70 mètres de haut, la topographie du site doit également être prise en compte dans la programmation de l'aménagement. Il est aussi capital de préserver les points de vue et perspectives existants.

Le traitement des volumes, matériaux et couleurs devra aussi être adapté au tissu urbain existant :

ainsi, les projets veilleront à éviter les ruptures d'échelle, les contrastes chromatiques trop importants (s'ils ne sont pas justifiés pour des raisons architecturales ou urbaines telles qu'un signal) et d'une manière générale s'écarteront de tout ce qui contredit les caractéristiques morphologiques des quartiers (volumétrie, orientation, implantation des constructions). Une attention particulière devra être apportée au traitement des façades.

Les projets collectifs s'insérant dans le tissu pavillonnaire devront s'attacher à ne pas générer de vues plongeantes et directes sur les parcelles voisines et, plus généralement, à préserver l'intimité des parcelles pavillonnaires. Ils devront aussi prévoir des hauteurs intermédiaires pour faire la transition entre le projet d'habitat collectif et l'habitat individuel ; à proximité du tissu pavillonnaire, l'emprise au sol des constructions doit être progressivement diminuée pour favoriser la végétalisation des



parcelles. Ces projets devront en outre faire l'objet d'une concertation avec les riverains.

Dans le cas de création de locaux d'activités, notamment en rez-de-chaussée, l'intégration d'un volet économique à une opération à dominante habitat devra se faire en veillant à la compatibilité des usages et en cherchant à limiter les nuisances pouvant être engendrées, que cela soit par l'aménagement des lieux ou l'utilisation de matériaux adéquats.



## 5. La préservation de l'environnement

La perception de la nature dans tous les endroits de la ville est indispensable pour le bien être des habitants.

Les arbres remarquables, les coeurs d'îlots végétalisés, les clôtures et leur accompagnement végétal, la perception du coteau boisé, les espaces libres, les jardins publics ou privés sont les éléments constitutifs du réseau vert urbain à préserver.

Le processus de renouvellement de la ville doit composer avec cette trame végétale, la garder perceptible, voire la renforcer, afin de satisfaire le besoin de nature en ville clairement exprimée par les habitants.

Les projets doivent donc impérativement prévoir un traitement paysager des espaces, des limites séparatives, préserver les espaces verts existants ainsi que les points de vue, créer ou re-crée des jardins urbains.

Les arbres de haute tige existants doivent être conservés sauf exception, et toutes mesures seront prises en phase chantier pour les protéger.

Les essences choisies devront être en adéquation avec la politique paysagère menée sur la ville.



## 6. Qualité constructive

Les opérateurs immobiliers se sont engagés à travers la charte métropolitaine « Bien construire à Bordeaux Métropole » pour la qualité constructive et devront respecter ces préconisations pour les constructions réalisées sur le territoire de Cenon.

Une attention particulière devra être portée :

- > A la bonne tenue constructive et la pérennité dans le temps des matériaux et des bâtiments, à des coûts acceptables et maîtrisés,
- > Dans le choix des matériaux et des modes constructifs, leur mode de mise en oeuvre, l'organisation des espaces garantissant une qualité d'usage
- > Au respect des normes environnementales et énergétiques

Une partie de Cenon étant raccordé à un réseau de chaleur, le raccordement devra être prévu dès lors que le projet se situe dans le territoire desservi.

## 7. Gestion du chantier

Les porteurs de projet se doivent de préserver le cadre de vie des riverains durant toute la durée du chantier. Avant même le début du chantier et dès que le projet est validé dans sa conception, des réunions d'information ou de concertation peuvent être organisées en direction des riverains.

Ces derniers doivent également être informés des éventuelles gênes occasionnées par le chantier (bruits, poussières, trafic des véhicules) et en être, autant que possible, protégés.

Pendant le temps des travaux, le chantier devra être géré en respectant l'environnement et le voisinage (traitement des déchets et des pollutions diverses, maîtrise des nuisances).

Les porteurs de projets devront s'assurer que les déchets de chantiers n'impactent pas le domaine public ou les riverains et soient évacués quotidiennement. De même, la voirie et les accès devront être remis en état dans les mêmes conditions.

# 8.

## Stationnement

Au-delà des règles imposées dans le cadre du PLU et quelle que soit la distance d'implantation par rapport au tramway, la ville de Cenon souhaite que les ratios tendent vers ceux présentés ci-contre.

Il conviendra autant que possible de favoriser des largeurs de voie à double sens de circulation qui facilitent la manoeuvre et l'accessibilité des places de stationnements.

Les stationnements aériens devront faire l'objet d'un traitement paysager, en prenant en compte la protection des végétaux plantés.

Les parkings doivent être facilement accessibles depuis le domaine public et ne pas entraîner un risque pour la sécurité publique.

Ils doivent de plus être accessibles financièrement, à la fois à vente et à la location, afin que les véhicules ne stationnent pas sur le domaine public. Les logements neufs ne devront pas être vendus sans place de stationnement attitrée.



### Ratios stationnement souhaités :

T1 -> 1 place

T2 -> 1,5 place

T3 et + -> 2 place



# 9.

## Locaux communs

### a. Gestion des déchets

Une attention particulière devra être portée dès l'avant-projet à la gestion des déchets : positionnement de l'aire de présentation ou des colonnes enterrées avec une taille de tambour adaptée (110 litres de préférence), du local à conteneurs, de manière à limiter au maximum l'impact visuel de ces équipements tout en garantissant un fonctionnement conforme aux exigences des services de ramassage.

La surface de chaque local doit être adaptée aux quantités de déchets qui sont produites, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les locaux commerciaux devront être dotés de locaux spécifiques, distincts de ceux des habitations et adaptés à leur activité.



### b. Locaux vélos

La ville de Cenon étant dotée d'un important réseau de pistes cyclables, les projets de logements collectifs devront prévoir des garages à vélos facilement accessibles, sécurisés et adaptés au nombre de résidents attendus.



**Charte  
de Qualité  
Urbaine**

**Rédaction :**

**Photographie :**  
Christophe Goussard,  
Alexandre Gelinaud,  
Marie-Hélène filleau

**Création Graphique  
/ impression :**  
Direction de communication



