



DIRECTION GENERALE NUMERIQUE
ET SYSTEMES D'INFORMATION

1

- DIRECTION DE L'INFORMATION GÉOGRAPHIQUE -

SERVICE TOPOGRAPHIE

COMMUNE
de BORDEAUX

ENQUETE PUBLIQUE PRÉALABLE
AU DÉCLASSEMENT

RUE DESCAS - RUE CAZAUBON
RUE DES RESINIERS
PARCELLE DL 53

NOTICE EXPLICATIVE

NUMÉRO DE CLASSEMENT 9570	<u>MODIFICATIONS</u>	D.I.C PRATICIEN : Dany BRACHET
DRESSÉ LE : 04/09/2023 PAR : D.I.C. Service Topographie Centre de Diffusion des Alignements Bordeaux Métropole Tél : 05 56 99 84 84 - Poste 28172 Bordeaux Métropole Esplanade Charles de Gaulle/BORDEAUX		ADMISSION LE : 04/09/2023 LE CHF DU SERVICE TOPOGRAPHIE Syndic COSTE MALE 
		SERVICE DEMANDEUR REPRÉSENT : HABIT-CARROSS Centre SYNTHÈSE classementbordeaux-syntese.fr Dr. Dany BRACHET

Notice explicative

La présente enquête a pour objet le déclassement des rues Cazaubon, des Résiniers, une partie de la rue Descas ainsi que d'une partie de la parcelle DL 53 à Bordeaux, dans la perspective de leur cession à l'opérateur APSYS Gar'onne retenu par l'EPA Bordeaux Euratlantique en vue de la réalisation du projet d'aménagement du secteur Saget-Descas, situé entre la gare Saint Jean et le château Descas.

Contexte réglementaire : préalables à la cession d'une voie publique

Les voies publiques ouvertes à la circulation font partie du domaine public routier de la Collectivité compétente en matière de voirie et qui en est propriétaire.

Le domaine public routier fait l'objet d'un régime protecteur garanti par les textes (notamment le Code général de propriété des personnes publiques) et la jurisprudence administrative, qui interdit toute occupation ou intervention incompatible avec son affectation à l'usage direct du public. En outre, le domaine public est inaliénable (article L3111-1 du Code général de propriété des personnes publiques) et ne peut donc faire l'objet d'une cession.

Par conséquent, la cession d'un bien appartenant au domaine public requiert le déclassement de ce bien, afin qu'il intègre le domaine privé de son propriétaire préalablement à la mutation.

C'est l'article L141-3 du Code de la voirie routière qui régit le déclassement des emprises du domaine public routier.

Lorsque « *lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie* » , ce déclassement ne peut s'opérer qu'à l'issue d'une enquête publique, organisée conformément aux dispositions des articles R141-4 et suivants du Code de la voirie routière, et des articles L134-1 et L134-2, R 134-3 à R 134-32 du Code général des relations entre le public et l'administration, et sous l'égide d'un commissaire enquêteur indépendant, afin de vérifier que le projet n'appelle pas d'objection fondée de la part de la population et notamment des riverains et usagers de la voie.

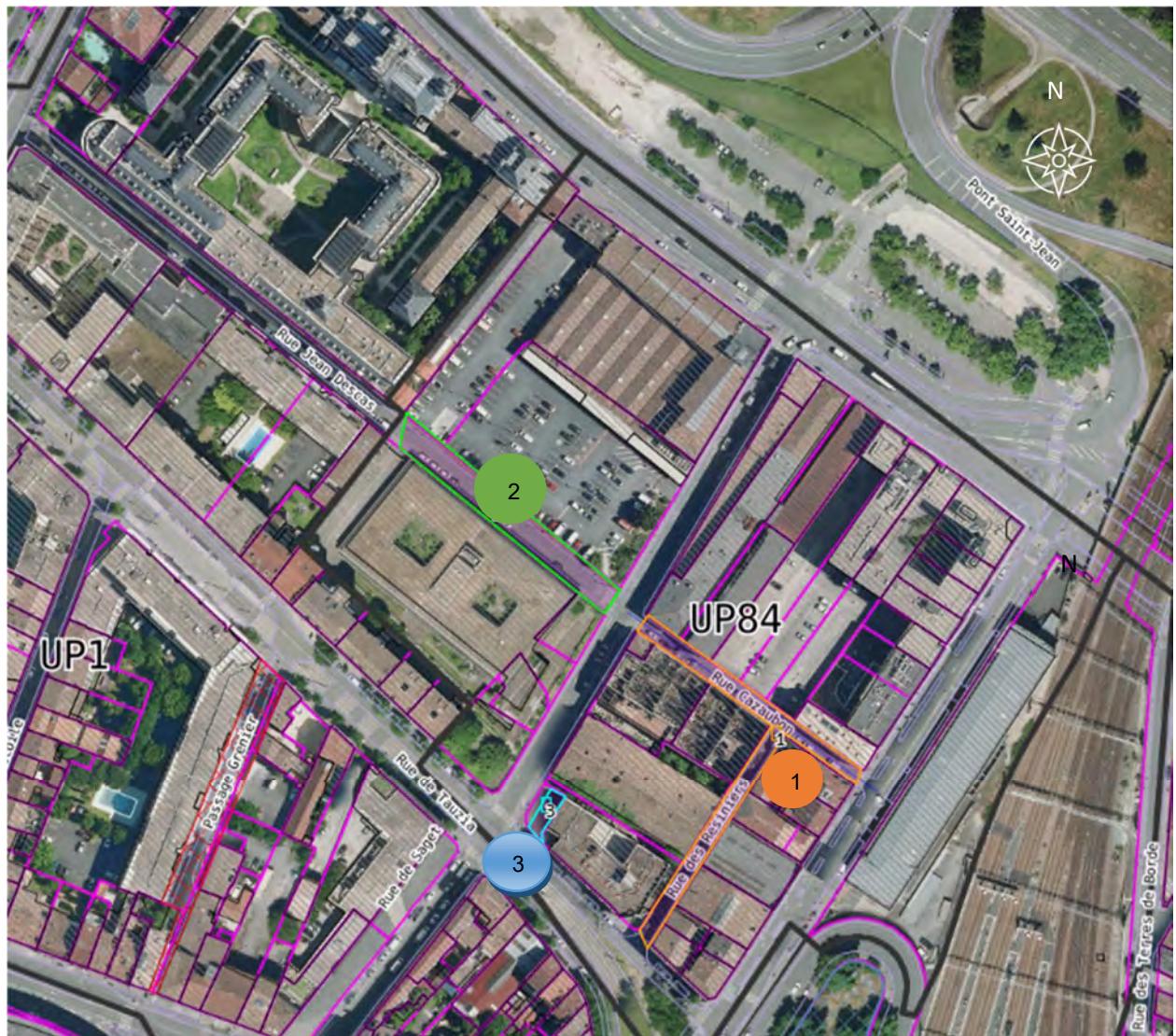
A l'issue de l'enquête, et sous réserve de l'avis du commissaire enquêteur, l'Autorité administrative compétente peut décider de déclasser le bien.

Présentation du contexte – Objet de l'enquête

Les emprises à déclasser

La présente enquête est réalisée en vue du déclassement des voies et espaces publics s'inscrivant dans la zone d'aménagement concerté Saint Jean Belcier et le projet « Canopia » avec :

- 1 Les rues Cazaubon et des Résiniers
- 2 Une partie de la rue Jean Descas entre le croisement avec la rue de Saget et le fond de l'actuel parc de stationnement de la supérette
- 3 Une emprise d'environ 33m² de trottoir située à l'angle des rues de Saget et Tauzia.



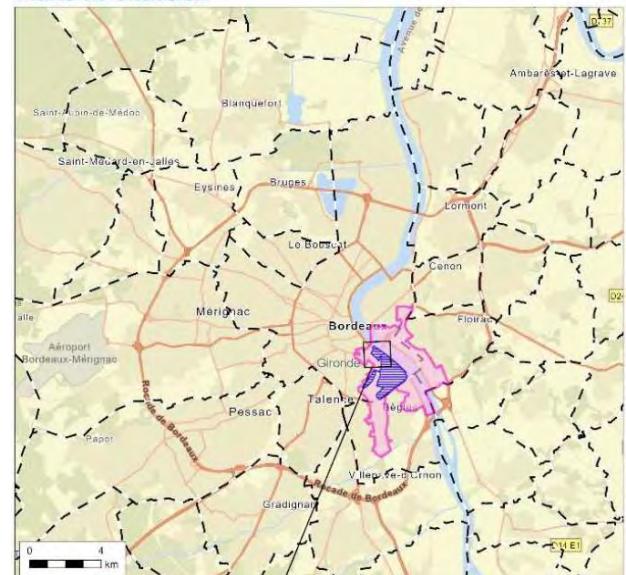
Des voies s'inscrivant dans la zone d'aménagement concerté Saint Jean Belcier et le projet « Canopia »

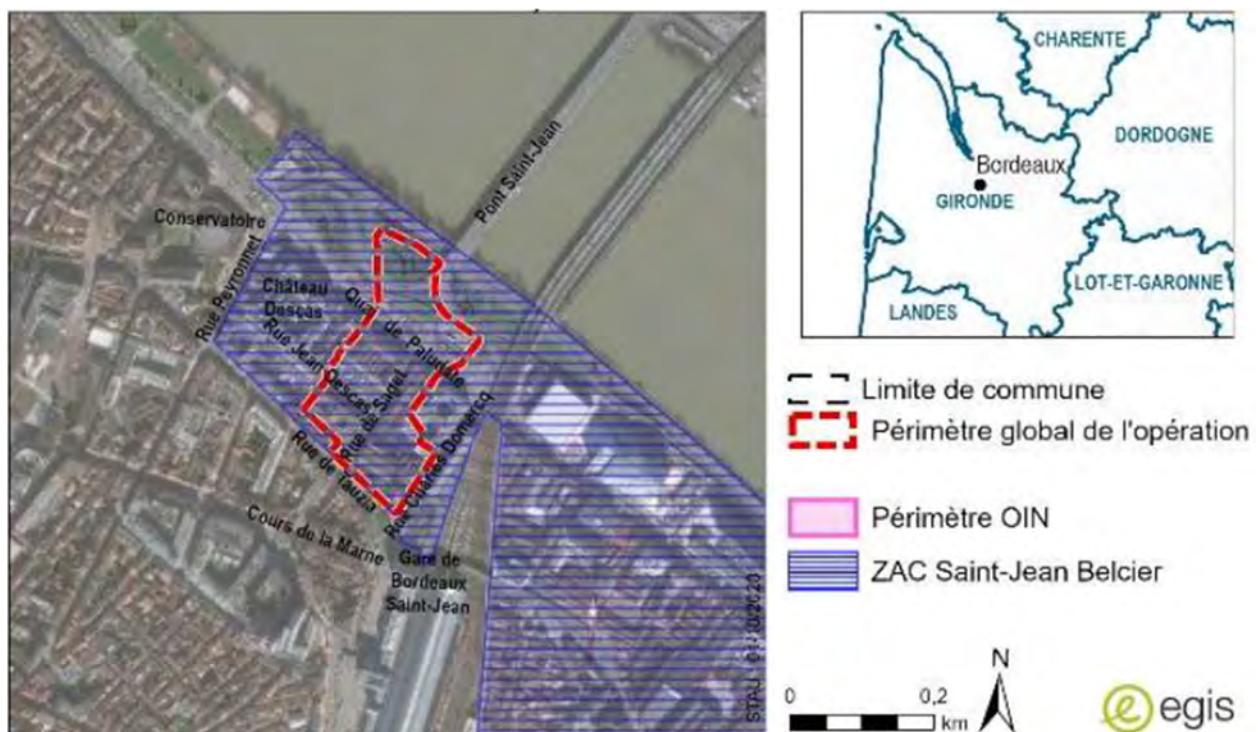
L'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, créée par décret de l'Etat en 2009, a vocation à conduire le renouvellement urbain des deux rives de la Garonne sur une douzaine de quartiers et d'accompagner le développement de la métropole en limitant l'étalement urbain. Bordeaux-Euratlantique est l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France, avec plus de 730 ha sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Elle est menée par l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPABE) créé en 2010.

L'OIN Bordeaux Euratlantique a pour ambition, sur 738 hectares, de localiser 30 000 emplois et de répondre aux besoins en logement de 50 000 personnes d'ici 2030, à travers une programmation mixte (équipements publics, logements, bureaux, commerces, locaux d'activités, hôtels etc.), l'amélioration de l'offre en espaces verts et la réalisation de nouvelles voies piétonnes et cyclables. Sa délimitation correspond à la zone d'influence démographique et économique induite par l'arrivée de la LGV (ligne à grande vitesse) de manière à accompagner l'« effet LGV », en vue d'améliorer durablement le cadre de vie et contribuer au rayonnement de la métropole bordelaise.

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Saint Jean Belcier, située au sud de Bordeaux autour de la Gare, et sous maîtrise d'ouvrage de l'EPABE, constitue l'une des premières étapes opérationnelles de l'OIN Bordeaux Euratlantique. Située sur un périmètre morcelé et hétérogène de 145 hectares, la ZAC a pour objectif de développer une extension de l'hypercentre métropolitain autour de 7 quartiers mixtes : habitat, commerces, équipements, bureaux, logistique, artisanat et services métropolitains. La ZAC créée en 2013 et mise à jour en 2021, prévoit une constructibilité totale de 1 208 000 m², comportant une dominante de logements (563 000m²) et de bureaux (433 000 m²).

Plans de situation





Au sein de la ZAC Saint Jean Belcier, le secteur SAGET constitue le quartier situé à l'interface de la ville de pierre, des berges de Garonne et du château Descas. Le projet de restructuration de l'îlot Saget joue un rôle structurant dans la dynamique d'extension du centre bordelais en faisant la liaison entre le centre-ville, Belcier, la gare Saint Jean et la Garonne, avec le développement d'une nouvelle centralité commerciale, favorisant de nouveaux usages et aménités, dans ce quartier aujourd'hui peu valorisé, au bâti parfois dégradé et sujets aux squats.

L'opération dite « Canopia » est portée par l'opérateur immobilier APSYS et conçue par l'architecte Édouard François, en collaboration avec l'EPA et les Collectivités en vue d'en garantir l'insertion urbaine. Le projet vise à la création d'un méridien, axe paysager et piéton, qui relie la gare à la Garonne (auparavant appelé « rue bordelaise »). De part et d'autre de ce méridien, sont prévus des programmes de commerces, bureaux, logements et hôtels à horizon 2025/2026. Le projet articule espaces publics et privés ouverts au public, et s'appuie sur des rues et façades existantes remarquables pour y connecter terrasses, places, passages, passerelles et bâtiments contemporains.

La programmation prévisionnelle (permis de construire) prévoit 67 332 m² de surface de plancher de programme mixte à dominante commerciale.



Plan de masse du projet – source Permis de construire « Bordeaux St Jean- Saget Descas », avec intégration des 3 zones à déclasser

Ce projet a fait l'objet de plusieurs démarches d'information et de participation du public, notamment :

- Une concertation préalable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le projet, du 8 au 23 janvier 2019, suivie d'une enquête publique du 7 octobre au 5 novembre 2019 (délibération n°2021-376 du 9 juillet 2021) ;
- Une enquête publique préalable à la modification partielle ou à la suppression de plans d'alignement, du 30 juin au 16 juillet 2020, portant en particulier sur les rues Saget, Descas, Cazaubon, et Résiniers ;
- Une enquête publique préalable à la délivrance des permis de construire organisée du 4 octobre au 2 novembre 2021 (arrêté préfectoral du 13 septembre 2021) ;

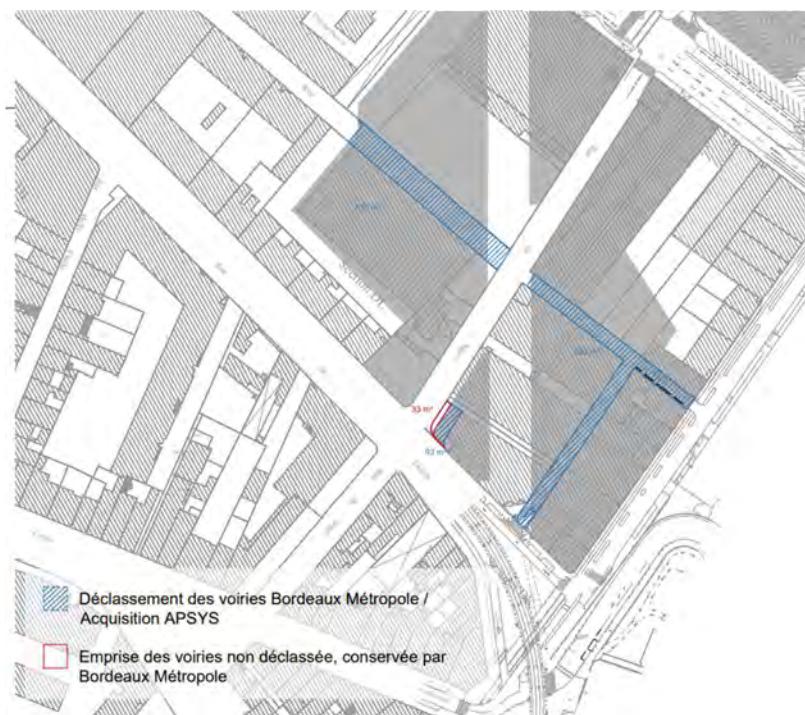
- Une réunion publique d'information organisée par l'EPA Bordeaux Euratlantique le 2 décembre 2022 ;
- Une réunion publique d'information organisée par l'EPA Bordeaux Euratlantique le 31 mai 2023

Par ailleurs, au titre de la mise à jour de la ZAC Saint Jean Belcier, le projet a été porté à la connaissance du public (bien que n'étant pas l'objet spécifique des démarches) par le biais de la concertation préalable à la modification de la ZAC en 2021, une participation du public par voie électronique en 2022 et l'enquête publique relative à la modification de la ZAC en 2023.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que la présente enquête publique ne porte pas sur ce projet de construction, qui a fait l'objet de son propre processus d'instruction, mais sur le déclassement du domaine public routier de l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet. Toutefois, les éléments ci-dessus décrits et concernant le permis de construire sont portés à la connaissance du public comme un élément de contexte utile à la bonne compréhension du dossier.

Un projet de déclassement prévu dans la programmation de la ZAC Saint Jean Belcier

Par délibération n°2019-458 du 5 juillet 2019, Bordeaux Métropole a approuvé le principe du déclassement d'une emprise de 1 905 m² environ située sur le secteur Saget/Descas sur la commune de Bordeaux pour l'aménagement de l'opération portée par Apsys sur la ZAC Saint Jean Belcier.



Annexe à la délibération du 5 juillet 2019

Par arrêté n°2020-BM1001 du 2 septembre 2020, Bordeaux Métropole a procédé à la suppression du plan d'alignement des rues Cazaubon et des Résiniers, et à la modification des plans d'alignement des rues Descas et de Saget, à la suite d'une enquête publique qui s'est déroulée du 30 juin au 16 juillet 2020.

Dans ce contexte, la présente enquête publique a pour objet de porter à la connaissance du public l'intention de Bordeaux Métropole de procéder au déclassement des rues Cazaubon et des Résiniers, et au déclassement de la portion « Est » de la rue Descas, ainsi qu'une emprise de 33 m² environ à l'angle des rues Tazua et Saget, préalablement à leur cession à l'EPA Bordeaux Euratlantique.

► Les périmètres de projet

- Pérимètres du projet CANOPIA, réalisé par APSYS
- Pérимètres de création et requalification d'espaces publics, réalisés par l'EPABE
- ➡ Axe piéton majeur reliant la Gare à la Garonne
- ◆ Maison des associations envisagée



Source : EPABE

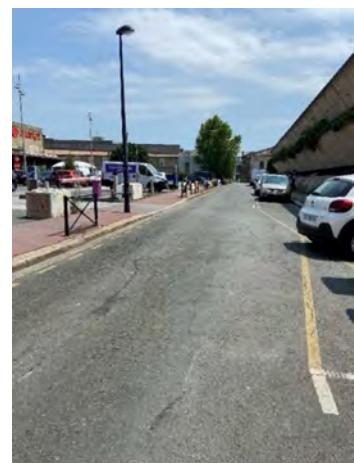
Situation existante et situation projetée

Situation actuelle

La rue Jean Descas (photo ci-contre) est une voie de desserte locale à double sens, avec un trafic peu dense, reliant les rues Peyronnet et Saget. Elle comporte du stationnement latéral sur un côté.

Sur la section à déclassemer, entre le n°37 et le débouché sur la rue de Saget, il n'y a aucun accès de desserte de riverains mais une sortie de parking pour la supérette Carrefour. Cette section comporte un trafic peu important, de l'ordre de la centaine de véhicule à l'heure de pointe du soir (source : étude d'impact du projet Canopia), correspondant à une voie de desserte locale.

En revanche, la partie ouest de la rue Jean Descas, non concernée par le déclassement, dessert des sorties de parking de résidences.



La voirie est dans un état moyen, correspondant à son emplacement dans un quartier en projet d'aménagement.

Les rues Cazaubon et Résiniers sont des rues de desserte interne au secteur, délimité par les rues Domercq, Tauzia, Saget et le quai de Paludate. Elles fonctionnent à sens unique et permettent principalement un accès aux fonciers riverains. Les immeubles bordant ces rues sont en majorité vides et parfois sinistrés ; les immeubles encore occupés sont desservis par la rue Domercq.

La rue Cazaubon est déjà fermée à la circulation publique compte tenu de l'état délabré des immeubles qui la bordent, rendant dangereux l'accès du public à cette zone. La voirie elle-même est dans un état très dégradé.



La rue Cazaubon

La rue des Résiniers est fermée en milieu de voie. Seules quelques places de stationnement sont encore utilisées mais elle n'est plus utilisée en tant que voie de desserte. En effet, deux chais sont en très mauvais état ; un premier a subi un sinistre lors d'un incendie en 2018 et le second partiellement dégradé au niveau de la toiture. C'est pourquoi des renforts ont été installés en milieu de voie.



La rue des Résiniers

L'espace public à l'angle des rues de Saget et Tauzia est un espace ouvert à la circulation piétonne, avec deux bornes à verres installées à l'extrémité.

L'hôtel voisin qui donne sur cet espace, dispose d'une entrée sur la rue de Tauzia; les piétons et clients de l'hôtel circulent principalement sur le trottoir de la rue de Tauzia externe à l'emprise à déclasser ; ce côté de la rue étant le plus emprunté (le cheminement piéton étant actuellement interdit sur ce côté de trottoir de la rue de Saget).



Situation projetée

Le projet immobilier Canopia est un projet de transformation d'ensemble, dont le fonctionnement est basé sur l'articulation de 3 échelles de desserte :

- Tout d'abord les espaces publics qui le bordent, le Quai de Paludate, les rues Saget, Tauzia, Domercq et la voie Nouvelle ;
- Ensuite le Méridien qui le traverse, nouvel axe privé qui relie la Gare à la Garonne, et qui sera ouvert au public non motorisé (piétons et cycles) ;
- Enfin un système de desserte interne privé plus fin, accessible aux piétons et cycles au sol et augmenté d'un système de rues hautes (coursives à R+1) accessibles depuis des portes réparties sur l'ensemble du projet ; ces espaces sont très imbriqués avec les programmes immobiliers et pourront être fermés et sécurisés.

Par conséquent, la situation projetée des rues à déclasser ne s'entend qu'en lien avec le projet immobilier.

Les espaces privés

Le schéma suivant définit l'articulation des espaces publics et privés :



Schéma domaine public/prive (source EPABE)

L'emprise de la **rue Jean Descas**, ainsi que les fonciers voisins (INSEE et Carrefour / Compagnie du Jardin des Plantes) ont vocation à être intégrés au projet immobilier d'ensemble, tel que prévu dans le Permis de Construire « Descas » (cf. Plan Masse du projet p.5 de la présente notice). Le projet prévoit en particulier l'implantation d'un parking en infrastructure dédié aux besoins du projet, dont l'emprise comprend les fonciers de l'INSEE, de la rue Jean Descas et de la supérette Carrefour. Après construction de ce parking et la réalisation des nouveaux immeubles, une venelle privée, ouverte aux piétons et modes doux, devrait être implantée au-dessus du parking dans le prolongement de la rue Descas, pour maintenir la connexion entre celle-ci et la rue Saget et assurer la desserte interne des programmes.

Les emprises des **rues Cazaubon et des Résiniers** sont également intégrées au projet immobilier comme indiqué dans le Permis de Construire « Saget » (cf. Plan Masse du projet p.5 de la notice). De nouveaux bâtiments seront construits et des voies privées ouvertes aux piétons et modes doux seront implantées en lieu et place des voiries actuelles pour assurer leur bonne desserte interne. Ces espaces deviendront donc des voies de desserte interne privées, augmentées de rues hautes (coursives à R+1), qui pourront être fermées et sécurisées pour les besoins du projet.

L'espace de 33m² environ à l'angle des rues

Tauzia et Saget sera construit dans sa totalité, tel que présenté dans le plan extrait du Permis de construire. Le Méridien passera directement à l'arrière de cet îlot.

Source : *Permis de construire « Bordeaux St Jean- Saget Descas »*



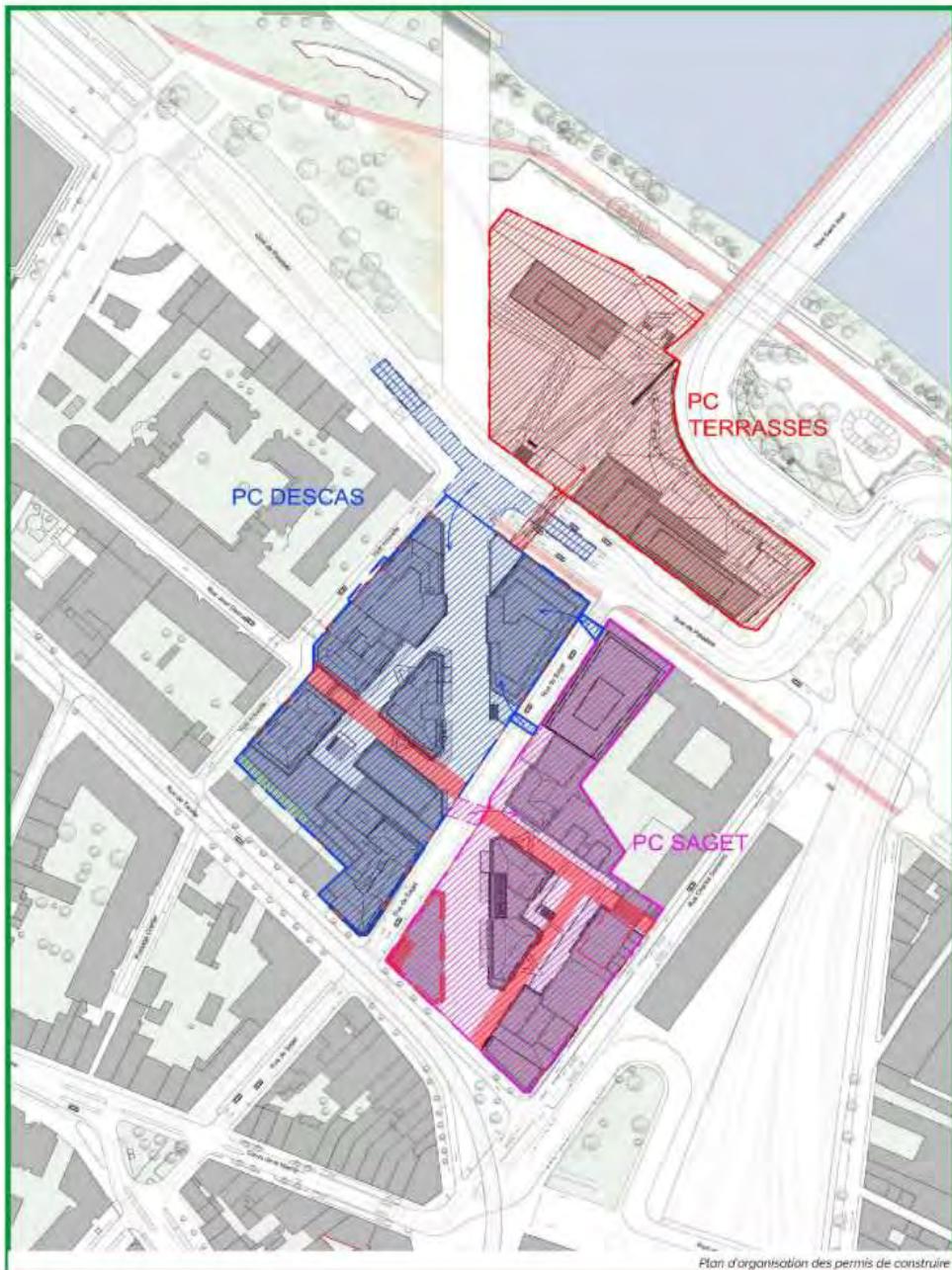
Les espaces publics

L'ensemble de ces modifications s'accompagne nécessairement d'une réflexion d'ensemble sur les flux de circulation, modélisée par l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Le futur projet s'appuie sur les rues existantes (Saget, Domercq, Tauzia et quai de Paludate), lesquelles resteront publiques. Le schéma viaire devrait être complété par la création d'une voie nouvelle à sens unique reliant la rue Tauzia au quai de Paludate, en doublant la rue Saget et en garantissant la continuité de la circulation depuis la portion de rue Descas restée publique, évitant ainsi que la rue Descas ne devienne une impasse (v. schéma en page 13). Celle-ci aura donc un nouvel accès direct au quai de Paludate. La rue Domercq quant à elle accueillera un aménagement pour le bus express tout en restant accessible à la circulation générale à sens unique.

Enfin, des dévoiements de réseaux (eau potable, gaz de ville, assainissement, télécommunications, etc.) seront réalisés afin de permettre la libération des emprises du projet et un aménagement cohérent.

Le schéma suivant permet d'identifier le projet CANOPIA avec les deux projets rattachés à cette enquête publiques (PC DESCAS et PC SAGET), et de comprendre les nouveaux schémas de circulation des riverains et usagers de la zone :



Permis de construire / Bordeaux Saint-Jean / Maison Edouard François

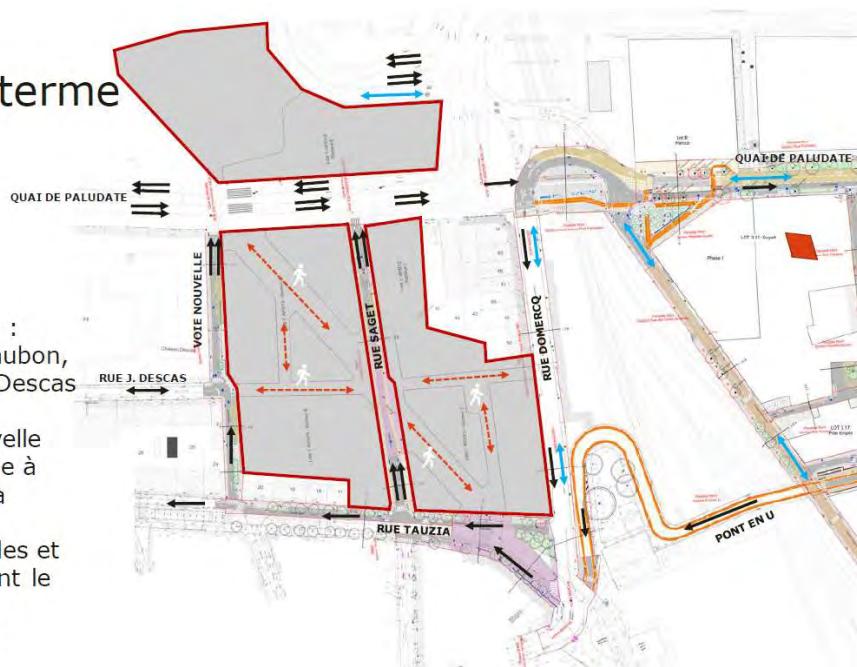
La circulation à terme sera ainsi organisée :

Le plan de circulation à terme

- Circulation générale
- ←→ Circulation BHNS
- ↔ Voie piétonne

Synthèse des modifications :

- Fermeture des rues Cazaubon, Résiniers et partie de J. Descas piétonnées
- Création d'une voie nouvelle
- Le quai de Paludate passe à 2x2 voies de Peyronnet à Domercq
- Domercq, Terres de Bordes et Pont Saint Jean accueillent le BHNS
- Pont en U à sens unique



(Source : EPABE)

Composition du dossier d'enquête

Conformément aux dispositions de l'article R141-6 du code de la voirie routière, le dossier d'enquête mis à la disposition du public comprend :

1. La présente notice explicative
2. Un plan de situation
3. Un plan identifiant l'emprise à déclasser
4. La liste des propriétaires.