Georgette PEJOUX
Commissaire enquêtrice
Inscrite sur la liste de la Préfecture de la Gironde

décembre 2024

Département de la Gironde
Commune de Bègles

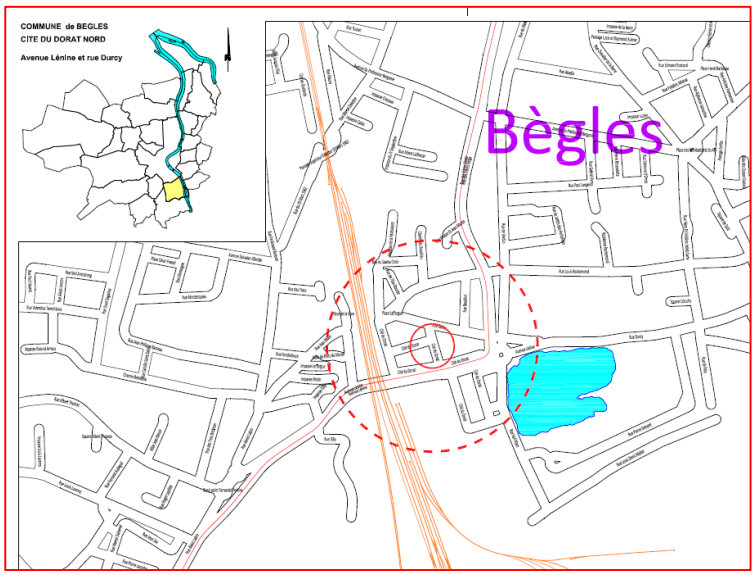
ENQUÊTE PUBLIQUE

du 12 novembre au 29 novembre 2024

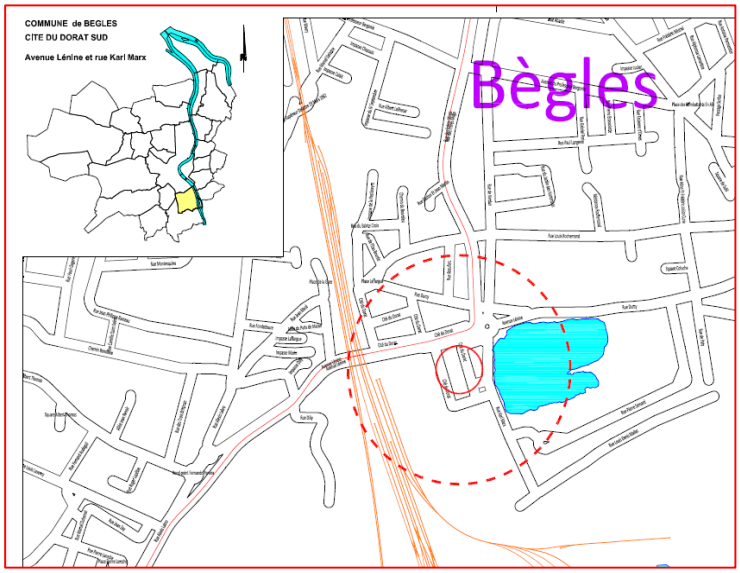
ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION

- ***Cité du Dorat Nord : avenue de Lénine et rue Durcy***
- ***Cité du Dorat Sud : Avenue de Lénine et rue Karl Marx***

à BEGLES



Situation de la Cité du Dorat Nord



Situation de la Cité du Dorat Sud

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

En première partie – pages 3 à 14

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Dans des documents séparés
-Conclusions Cité Dorat Nord
-Conclusions Cité Dorat Sud

SOMMAIRE

Première partie

RAPPORT
DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

OBJET DE L'ENQUETE **3**

CADRE JURIDIQUE **3**

CONSTITUTION DES DOSSIERS **4**

PRESENTATION DES DOSSIERS **4**

- **Cité Dorat Sud** **4**
- **Cité Dorat Nord** **8**

ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE **12**

ANALYSE DES OBSERVATIONS **13**

- **Cité Dorat Nord** **13**
- **Cité Dorat Sud** **14**

Deuxième partie dans des documents séparés

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS de la commissaire enquêtrice

OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête vise des emprises situées dans deux ensembles collectifs implantés de part et d'autre de l'avenue Lénine à Bègles, à proximité de l'arrêt « Gare de Bègles » sur la ligne C du tram, sur la commune de Bègles.

Construites dans les années 1960 pour loger les familles de cheminots, ces barres HLM dénommées Cité du Dorat, constituent un vaste ensemble immobilier de logements.

Les emprises concernées par le projet de déclassement se situent dans 2 ensembles différents :

1/ l'ensemble d'habitations dénommé Cité Dorat Nord (entre l'avenue de Lénine et la rue Durcy) propriété de ICF Habitat. (Ces derniers feront bientôt l'objet de plusieurs opérations de rénovation et de démolition-reconstruction).

2/ l'ensemble d'habitations dénommé Cité Dorat Sud (entre l'avenue de Lénine et la rue Karl Marx) propriété de Gironde Habitat. Cette résidence doit faire l'objet d'une opération de démolition/construction).

Pour permettre la réalisation de ces projets, Bordeaux Métropole envisage de céder ses voiries à ICF Habitat et à Gironde Habitat actuellement utilisées pour desservir les logements, après leur déclassement du domaine public.

Cependant, la désaffectation de ces emprises ne pourra pas être constatée en même temps que le déclassement, car les accès devront rester inchangés pendant un certain temps pour permettre aux riverains de continuer à accéder à leurs logements.
Pour autant, il n'apparait pas envisageable de retarder le calendrier opérationnel de travaux.

Aussi, il a été décidé de mettre en œuvre une procédure de déclassement par anticipation, en application du dispositif prévu par l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Cette procédure doit faire l'objet d'une enquête publique préalable dont la présente notice constitue un des éléments du dossier.

CADRE JURIDIQUE

Cette enquête publique, préalable au déclassement des parcelles, est conduite au titre du Code de la Voirie Routière, du Code de la Propriété des Personnes Publiques et du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

L'article 141-3 du Code de la Voirie Routière prévoit qu'une enquête publique est nécessaire lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

La procédure de déclassement par anticipation est envisagée dans ce projet, conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Cette procédure permet – après enquête publique - de formaliser la cession des emprises tout en maintenant l'affectation publique de celles-ci, cette affectation n'étant supprimée que postérieurement à la cession, dans un délai maximum de 6 ans.

Le Code de la Voirie Routière et le Code des Relations entre le Public et l'Administration définissent les modalités (durée, publicité…) de ce type d'enquête publique.

Bordeaux Métropole, en accord avec la mairie de Bègles, considère qu'il est de l'intérêt commun de procéder à une enquête publique, préalablement au déclassement par anticipation en vue de leur cession potentielle :

- à Gironde Habitat pour la Cité Dorat Sud
- à ICF Habitat pour la Cité Dorat Nord.

Par arrêté de Bordeaux Métropole du 25 octobre 2024, il est décidé de procéder à l'enquête publique en vue du déclassement par anticipation des voiries appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole situées Cité du Dorat – au Nord et au Sud de l'Avenue de Lénine à Bègles- pour une emprise d'environ 4 238 m^2 au Nord de l'Avenue et d'environ 2 816 m^2 pour la partie Sud soit au total environ 7 054 m^2.

L'enquête est ouverte du 12 novembre 2024 au vendredi 29 novembre 2024 inclus, soit pendant une durée consécutive de 18 jours.

L'arrêté désigne Madame Georgette Péjoux inscrite sur la liste préfectorale des commissaires enquêteurs de l'année 2024.

Ainsi, la présente enquête publique a pour objet de vérifier que ce projet de déclassement par anticipation n'appelle pas d'objection fondée de la part de la population et des riverains.

COMPOSITION DES DOSSIERS

Chaque dossier comprend :

-1 notice explicative constituée d'une note de présentation, de la désignation des emprises, de la règlementation/cadre juridique et des illustrations,

-1 plan de situation au 1/5 000è,

-1 plan de masse précisant les emprises de la voirie concernée par l'enquête au 1/250è.

PRESENTATION DES DOSSIERS

⇨ PROJET DE DECLASSEMENT DE LA CITE DU DORAT SUD

PRESENTATION

Les emprises – objet de la présente procédure d'enquête publique – sont situées entre l'avenue Lénine et la rue Karl Marx à Bègles, à proximité de l'arrêt « Gare de Bègles » sur la ligne C du tram, sur la commune de Bègles.

Construites dans les années 1960 pour loger les familles de cheminots, les barres HLM dénommées Cité du Dorat 2, constituent un vaste ensemble immobilier de logements. Cette résidence fait l'objet d'une opération de construction/démolition visant à :

- La reconstitution en tranches des 140 logements locatifs sociaux collectifs ;
- La réalisation d'un parking silo d'environ 250 places ;
- La réalisation d'un macro-lot permettant la construction d'environ 77 logements libres collectifs ;
- La démolition en tranches des 140 logements existants.

Cette opération vise à reconstituer et à adapter le parc locatif de Gironde Habitat, à proposer une mixité (locatif social, habitat social participatif et logement libre), à réaménager les espaces extérieurs (desserte, espaces verts généreux…), à restructurer le paysage urbain et architectural. Les 140 logements aujourd'hui édifiés au sein de 3 immeubles en « barre », seront reconstruits au sein de 5 plots.
Deux autres plots proposeront l'offre de logements libres.

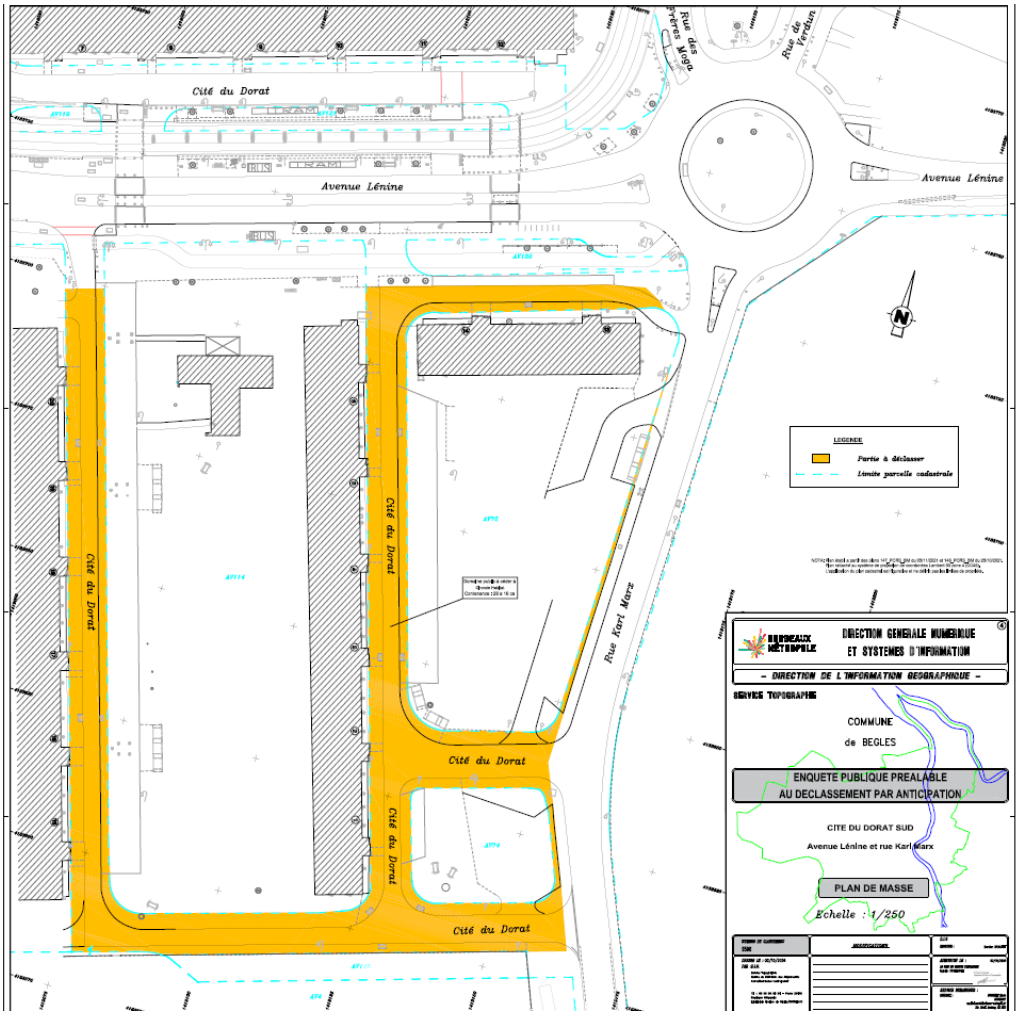
Gironde Habitat, propriétaire de la résidence du Dorat, a désigné le cabinet DUMONT LEGRAND ARCHITECTES pour la conduite de ce projet.

Pour permettre la réalisation de ce projet, Bordeaux Métropole va céder les voiries du lotissement à Gironde Habitat, actuellement utilisées pour desservir les logements, après leur déclassement du domaine public.

Cependant, la désaffectation de ces emprises ne pourra pas être constatée en même temps que le déclassement, car les accès devront rester inchangés pendant un certain temps pour permettre aux riverains de continuer à accéder à leurs logements.
Pour autant, il n'apparait pas envisageable de retarder le calendrier opérationnel de travaux.

Aussi, il a été décidé de mettre en œuvre une procédure de déclassement par anticipation, en application du dispositif prévu par l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

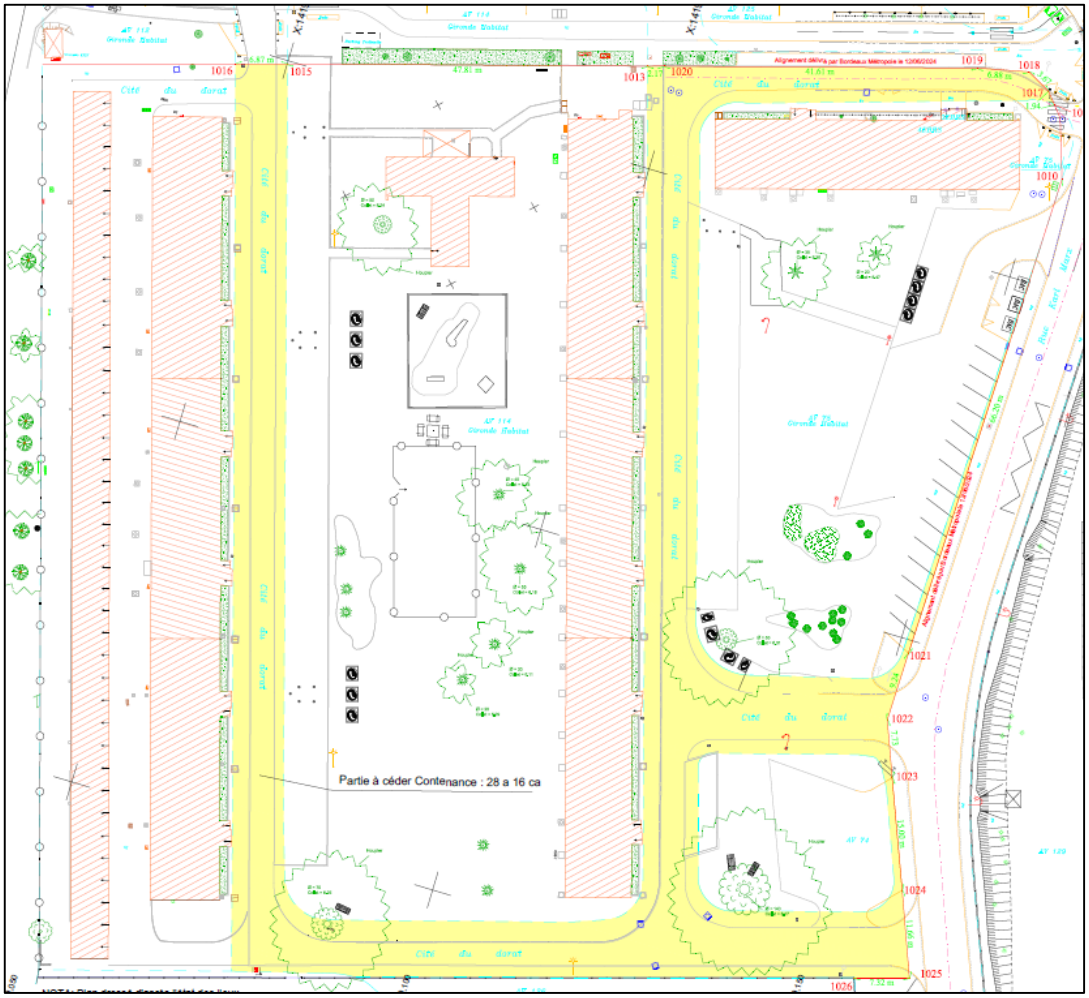
Cette procédure doit faire l'objet d'une enquête publique préalable dont la présente notice constitue un des éléments du dossier.



PLAN DE MASSE

1. Désignation des emprises

L'assiette des emprises concernées par la présente enquête publique est définie sur le Plan de Masse du présent dossier d'enquête et identifiée en jaune sur le plan ci-dessous.



2. Etat des lieux

Les emprises - concernées par l'enquête publique - correspondent aux parcelles non cadastrées du domaine public pour une superficie totale de 2 816m² environ.

Les accès se font par l'avenue Lénine, à proximité de l'arrêt « Gare de Bègles » sur la ligne C du tram, et par la rue Karl Marx à Bègles.

Ce foncier est actuellement utilisé comme voirie de desserte par les riverains.

Les photos ci-dessous proposent un état des lieux du site et des parcelles concernées par la présente procédure d'enquête publique.

Photo 1 / Voie desserte vue depuis l'entrée de l'avenue Lénine (côté Ouest)

Photo 2 / Voie desserte vue depuis l'avenue Lénine (côté Est)

Photo 3 / Voie desserte vue depuis la rue Karl Marx (au Nord)

Photo 4 / Voie desserte vue depuis la rue Karl Marx (au Sud)

3. Conclusion

Le déclassement vers le domaine privé des emprises non cadastrées du domaine public d'une surface totale de 2 816 m² permettra ensuite d'engager la cession au profit de Gironde Habitat desdites emprises foncières appartenant actuellement à Bordeaux Métropole.

La procédure engagée sera celle d'un déclassement par anticipation des parcelles afin de garantir une circulation et un stationnement sur ce foncier aussi longtemps que possible pour les riverains, ces emprises permettant le stationnement et l'accès des riverains à leur logement.

⇨ PROJET DE DECLASSEMENT DE LA CITE DU DORAT NORD

PRESENTATION

Les emprises - objet de la présente procédure d'enquête publique – sont situées entre la rue Durcy, et l'avenue Lénine à Bègles, à proximité de l'arrêt « Gare de Bègles » sur la ligne C du tram, sur la commune de Bègles.

Construites dans les années 1960 pour loger les familles de cheminots, les barres HLM dénommées Cité du Dorat, constituent un vaste ensemble immobilier de logements. Ces derniers feront bientôt l'objet de plusieurs opérations de rénovation et de démolition-reconstruction.

Ces opérations visent à réaménager les espaces extérieures et offrir de nouveaux usages, avec l'apport de nouveaux mobiliers urbains.

Les bâtiments existants seront réhabilités afin de bénéficier d'une amélioration notable de leur qualité de vie et le stationnement sera retravaillé.

Les voiries situées à l'avant des halls existants seront retravaillées afin d'aménager des cheminements piétons et y trouver des plantations.

ICF Habitat, propriétaire de ces logements désignera un groupement d'opérateurs (Entreprise Générale, Architecte, BET, …) par le biais d'une procédure de marché global de performance qui

prendra en charge la conception et la réalisation de ce projet de réhabilitation, de construction et d'aménagement du site.

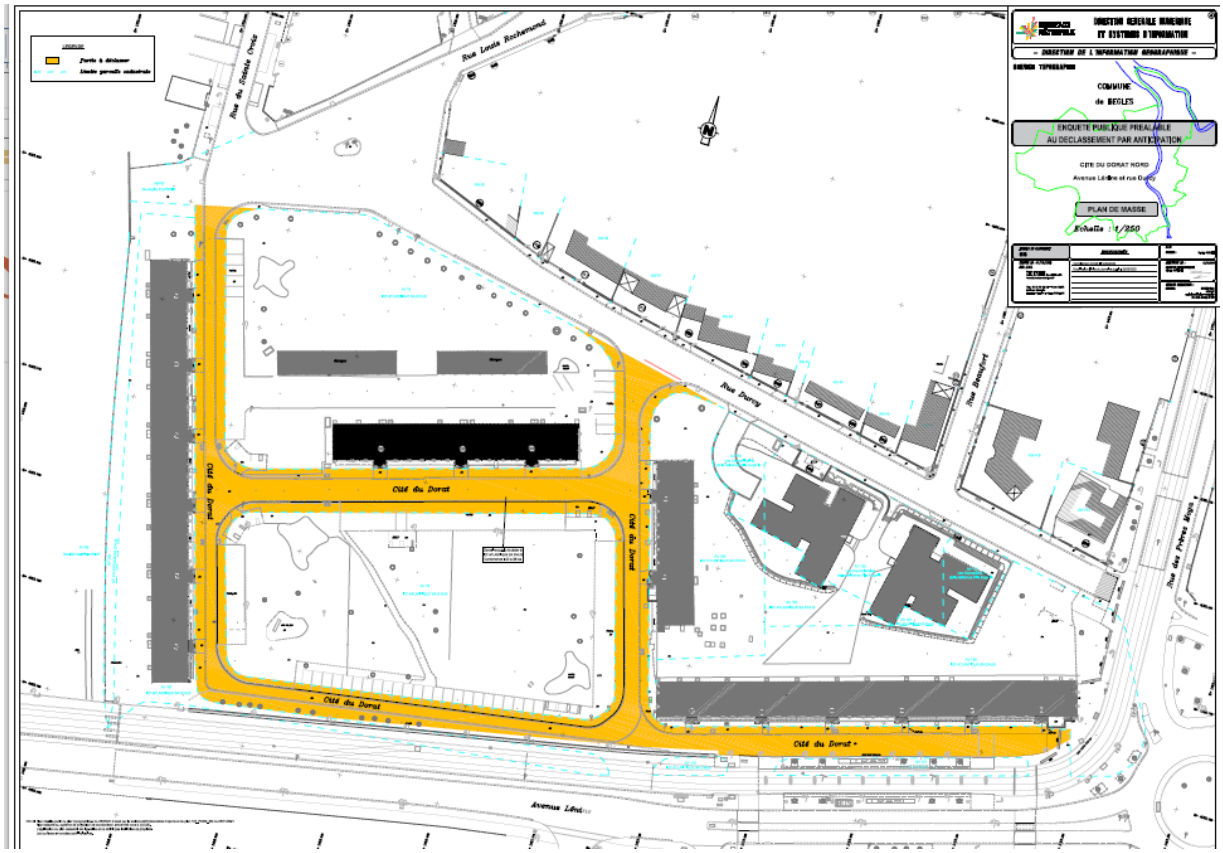
Pour permettre la réalisation de ces projets, Bordeaux Métropole va céder ses voiries à ICF Habitat, actuellement utilisées pour desservir les logements, après leur déclassement du domaine public.

Cependant, la désaffectation de ces emprises ne pourra pas être constatée en même temps que le déclassement, car les accès devront rester inchangés pendant un certain temps pour permettre aux riverains de continuer à accéder à leurs logements.
Pour autant, il n'apparait pas envisageable de retarder le calendrier opérationnel de travaux.

Aussi, il a été décidé de mettre en œuvre une procédure de déclassement par anticipation, en application du dispositif prévu par l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Cette procédure doit faire l'objet d'une enquête publique préalable dont la présente notice constitue un des éléments du dossier.

PLAN DE MASSE



1. Désignation des emprises

L'assiette des emprises concernées par la présente enquête publique est définie sur le Plan de Masse ci-dessus.

2. Etat des lieux

Les emprises - concernées par l'enquête publique - correspondent aux parcelles non cadastrées du domaine public pour une superficie totale de 4 238m² environ.

Les parcelles sont situées entre la rue Durcy, et l'avenue Lénine à Bègles, à proximité de l'arrêt « Gare de Bègles » sur la ligne C du tram, sur la commune de Bègles.

Ce foncier est actuellement utilisé comme voirie de desserte et stationnements par les riverains. Sur ces emprises aménagées, l'accès des véhicules se fait par la rue Durcy.

Les photos ci-dessous proposent un état des lieux du site et des parcelles concernées par la présente procédure d'enquête publique.

Photo 1 / Voie desserte vue depuis l'entrée de la rue Durcy

Photo 2 / Voie desserte longeant le tram Avenue Lénine (vers l'Ouest)

Photo 3 / Voie desserte et stationnements longeant le tram Avenue Lénine (vers l'Est)

Photo 4 / Voie desserte et stationnements vue depuis la place Paul Laffargue

3. Conclusion

Le déclassement vers le domaine privé des emprises non cadastrées du domaine public d'une surface totale de 4 238m² permettra ensuite d'engager la cession au profit d'ICF Habitat desdites emprises foncières appartenant actuellement à Bordeaux Métropole.

La procédure engagée sera celle d'un déclassement par anticipation des parcelles afin de garantir une circulation et un stationnement sur ce foncier aussi longtemps que possible pour les riverains, ces emprises permettant le stationnement et l'accès des riverains à leur logement.

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Réunions préparatoires de la commissaire enquêtrice
Un premier rendez-vous a été pris le 10 octobre 2024 avec Madame Marie DUCHEMIN, chargée d'opérations foncières et domaniales et Monsieur Clément ROGET LAOT, responsable du centre administratif, juridique et domanial du Pôle Territorial Sud, 28 avenue Gustave Eiffel à Pessac permettant ainsi de faire connaissance et d'échanger sur le dossier.

Une deuxième rencontre a eu lieu le 7 novembre 2024 en mairie de Bègles au cours de laquelle Monsieur RODRIGO, Directeur Général Adjoint et Madame LACOSTE, responsable du service foncier et patrimoine - Direction de l'aménagement durable et de l'animation du territoire - ont présenté les deux dossiers concernés ainsi que les enjeux urbains qui s'y attachent, en présence de Madame DUCHEMIN, de Bordeaux Métropole.

Le 11 novembre 2024, à la faveur du jour férié, une visite des deux sites a permis de repérer les deux opérations de Dorat Sud et Nord et de constater que l'**affichage effectué sur les lieux était visible, lisible et suffisamment réparti sur chacun des 2 sites.**

Affichage en mairie, sur les lieux et par voie de presse
Conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture, quinze jours avant le début de l'enquête, l'avis a été déposé par voie d'affiches sur les lieux et en mairie (**certificat d'affichage délivré**) et par insertion dans la presse (copie de l'insertion dans le journal Sud Ouest du 9/08/2024 et copie de celle parue dans les Echos Judiciaires Girondins du 25/10/2024 **attestent de cette régularité**).
Ces annonces étaient également faites sur le site : www.participation.bordeaux-metropole.fr.

Information du public et dépôt des observations
Le dossier a été déposé pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Bègles où les habitants pouvaient prendre connaissance du contenu du dossier et apporter leurs observations sur le registre papier ouvert à cet effet aux jours et heures d'ouverture des services municipaux.

Les observations pouvaient également être déposées, pendant la durée de l'enquête, directement par voie postale à l'attention de la commissaire enquêtrice à l'adresse suivante :

Bordeaux Métropole, Pôle Territorial Sud – Service Foncier –
28 av Gustave Eiffel, Cœur Bersol – 33600 PESSAC

- ⇨ 1 courrier en RAR a été reçu au Pôle Territorial Sud à Pessac et annexé au registre papier.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet : www.participation.bordeaux-metropole.fr. Les citoyens pouvaient ainsi intervenir et déposer leur contribution sur le registre électronique ouvert à cet effet sur ce site internet

- ⇨ 1 contribution a été formulée sur le site internet

Par ailleurs, les propriétaires des parcelles riveraines ont été également informés individuellement par courrier en RAR de la date de l'enquête publique, des heures de permanence de la commissaire enquêtrice et des modalités mises en place pour donner leur avis.

De plus, Bordeaux Métropole a envoyé un courrier aux 2 bailleurs ainsi qu'un mail pour leur demander de relayer l'information et d'avertir directement ses résidents sur l'objet de l'enquête et ses modalités.

- ⇨ En ce qui concerne Gironde Habitat, les personnes venues s'informer auprès de la commissaire enquêtrice ont certifié avoir reçu un courrier d'information individuel de la part de leur bailleur.
- ⇨ Pour ICF Habitat, aucune rencontre aux permanences n'ayant eu lieu, il n'y a pas d'information sur ce point.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

ANALYSE DES OBSERVATIONS

⇨ **Sur le dossier de DORAT NORD**

Aucune visite lors des permanences de la commissaire enquêtrice sur ce dossier.

- Il a été recueilli 1 contribution sur le site internet sans distinction du Dorat concerné (Nord ou Sud).

« Pour maintenir une liberté de circulation sur ces voies - pour que les charges d'entretien ne soient pas supportées par les résidents, ce qui aurait pour conséquence d'augmenter gravement leur loyer - pour bénéficier de la continuité d'un éclairage public de qualité.
Je fais davantage confiance à nos élus qu'au bailleur "Gironde-Habitat" : suppression antenne télé,porte non réparée = danger incendie,bureaux accueil dégradant = attente en extérieur,etc »

A cela, **Bordeaux Métropole** précise que ces voies desservent des résidences privées et n'ont donc pas vocation à être utilisées par d'autres administrés. La desserte d'intérêt privé est contraire au statut de domanialité publique qui privilégie l'intérêt général.
Par ailleurs, ces voies ont vocation à disparaître dans le nouveau projet de réhabilitation de la résidence pour devenir des espaces verts et des cheminements doux. Ce projet vise ainsi à apaiser l'utilisation des espaces extérieurs.

Commentaire de la commissaire enquêtrice
Elle rappelle les termes de l'arrêté d'ouverture de l'enquête qui stipulent que pour permettre la réalisation du projet de rénovation, Bordeaux Métropole va céder ses voiries à ICF Habitat, actuellement utilisées pour desservir les logements, après leur déclassement du domaine public. Cependant, la désaffectation de ces emprises ne pourra pas être constatée en même temps que le déclassement, car les accès devront rester inchangés pendant un certain temps pour permettre aux riverains de continuer à accéder à leurs logements.

Elle constate que les propos tenus ciblent plus particulièrement les compétences d'ICF Habitat en tant que bailleur et qu'à ce titre, ils n'entrent pas dans le cadre de l'objet de la présente enquête.

- Il a été reçu 1 courrier en RAR adressé au siège du Pôle Territorial Sud à Pessac.

De la lecture de ce courrier difficilement décryptable et concernant Dorat Nord, il peut possible de dégager les sujets suivants :
-doute quant à la propriété de la voirie et de la propriété des terrains de ICF Habitat
-insuffisance de l'affichage
-suspicion sur l'impartialité des parties prenantes du projet
-manque de prise en compte de l'atteinte aux espèces menacées.

La commissaire enquêtrice observe le caractère suspicieux des propos sans argumentation particulière et y apporte les éléments de réponse suivants :

- sur la propriété de l'Avenue Lénine : cette voie ne fait pas partie de l'enquête et n'a donc pas à être traitée ;
- sur la propriété de l'ensemble ICF qui appartiendrait à SNCF : il n'y a aucun doute à relever sur ce sujet. En effet, le gestionnaire est bien ICF Habitat Atlantique qui est une filiale du groupe ICF Habitat (anciennement SICF) et dont la maison mère est SNCF ;
- sur la propriété des voies concernées par le déclassement, objet de l'enquête, Bordeaux Métropole confirme être propriétaire de la voirie concernée en référence à un titre de

propriété de 1981 : « *acquisition gratuite par la CUB des voiries internes de la cité du Dorat » ;*

- sur l'insuffisance de l'affichage : il est rappelé ici que conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture, quinze jours avant le début de l'enquête, l'avis a été déposé par voie d'affiches sur les lieux et en mairie (certificat d'affichage délivré) et par insertion dans la presse (copie de l'insertion dans le journal Sud Ouest du 9/08/2024 et copie de celle parue dans les Echos Judiciaires Girondins du 25/10/2024 attestent de cette régularité). Par ailleurs, la commissaire enquêtrice a effectué une visite des deux sites a permis de repérer les deux opérations de Dorat Sud et Nord et de constater que l'affichage accompli sur les lieux était visible, lisible et suffisamment réparti sur chacun des 2 sites.
- sur l'allégation concernant l'impartialité des parties prenantes : les bailleurs sociaux ICF et Gironde Habitat exercent une mission de service public. A travers la future acquisition de foncier, ils construisent des logements dans le but de les louer à des personnes aux revenus modestes, rénovent, effectuent des travaux et améliorent les logements existants. Bordeaux Métropole – à travers sa compétence Habitat, qui se décline notamment par sa politique logement social – se trouve donc fondé à procéder au déclassement de ces voies, aujourd'hui à usage exclusif des résidents, pour permettre leur cession auprès de ces deux bailleurs et ainsi permettre la mise en œuvre de la réhabilitation de ces résidences. Quant à la mairie de Bègles, son implication dans le projet s'avère évident en raison de la situation de ces deux ensembles immobiliers sur son territoire. Enfin, pour ce qui concerne la commissaire enquêtrice, de par sa nomination sur la liste des commissaires enquêteurs établie par la Préfecture sous la présidence du Tribunal Administratif, l'impartialité et la neutralité constituent les principes de la déontologie que tout commissaire enquêteur respecte.
- sur l'atteinte aux espèces protégées: ce sujet n'entre pas dans le cadre de la présente enquête mais pourrait éventuellement être évoqué lors de l'aménagement prévu sur ces ensembles immobiliers.

⇨ **Sur le dossier de DORAT SUD**

Trois visites de 6 personnes sont comptabilisées lors de la dernière permanence de la commissaire enquêtrice sur ce dossier.

Ces 6 personnes sont toutes des locataires de Dorat Sud et sont venues pour s'informer plus précisément sur l'objet même de l'enquête. Elles ont manifesté leur approbation totale sur ce déclassement en motivant les raisons de leur avis favorable:

- *« Avantage de disposer d'un espace privé et une desserte privée à Gironde Habitat ;*
- *Cela offrira des facilités de stationnement pour les visiteurs et autres familles des locataires ;*
- *Ne plus subir les désagréments d'un stationnement sauvage et non maîtrisé qui pénalise les locataires de Gironde Habitat possédant un véhicule.*
- *Sécurisation des espaces collectifs de l'ensemble immobilier. »*

Par ailleurs, il s'avère que les locataires de cet ensemble immobilier sont informés de façon régulière sur l'état d'avancement du projet de restructuration qui les touche et en sont particulièrement satisfaits. Ils ont d'ailleurs été informés de la tenue de l'enquête par une invitation de Gironde Habitat à se rendre aux permanences de la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice apprécie les méthodes de concertation des résidents du Gironde Habitat et invite les bailleurs à poursuivre leurs actions d'information auprès de leurs locataires afin de les associer à l'évolution de leur habitat et de leur cadre de vie.

A l’issue de l’enquête, la commissaire enquêtrice clôt le registre pour le remettre à Bordeaux Métropole.

Fait le 17 décembre 2024
Georgette Péjoux, commissaire enquêtrice