

## **Département de la Gironde**

### **Commune de Bordeaux**

---

#### **ENQUETE PUBLIQUE**

*Préalable*

**Au déclassement d'une emprise publique de 3802 m<sup>2</sup> située**

**Rues - Clément Thomas  
-Elvira Guerra  
-De Plantevigne**

---

#### **RAPPORT D'ENQUETE**

#### **CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

**Le 8 Aout 2017**

**Daniel Leclerc  
Commissaire enquêteur**

## **SOMMAIRE**

<b>A/ RAPPORT .....</b>	<b>3</b>
<b>A-I GENERALITES .....</b>	<b>3</b>
<i>A-I.1 Objet de l'enquête et présentation du projet .....</i>	<i>3</i>
<i>A-I.2 Cadre juridique .....</i>	<i>5</i>
<i>A-I.3 Composition du dossier .....</i>	<i>5</i>
<b>A-II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>5</b>
<i>A-II.1 Désignation du Commissaire enquêteur .....</i>	<i>5</i>
<i>A-II.2 Modalités de l'enquête .....</i>	<i>6</i>
<i>A-II.3 Information effective du public .....</i>	<i>6</i>
<i>A-II.4 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres .....</i>	<i>7</i>
<i>A-II.5 Relation comptable des observations .....</i>	<i>7</i>
<b>A-III ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>7</b>
<b>B/ CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS .....</b>	<b>10</b>

## A/ RAPPORT

### A-I Généralités

#### A-I.1 Objet de l'enquête, présentation du projet, contexte général .

##### Objet de l'enquête

La présente enquête a pour objet :

- d'informer le public sur la nature exacte du projet.
- de recueillir ses observations, appréciations, suggestions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous éléments nécessaires à son information préalablement au déclassement de voies métropolitaines suivantes ;

rues Elvira Guerra et Clément Thomas pour leur totalité,  
rue Plantevigne pour partie.

##### Présentation du projet

Le projet de déclassement vise à aliéner à l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique une emprise d'environ 3802 m<sup>2</sup> nécessaire à la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bordeaux Saint Jean Belcier créée par arrêté préfectoral le 29 Janvier 2013, visant à l'émergence d'un pôle urbain structurant autour de la gare SaintJean.

A l'issue du déclassement, le caractère public de cette emprise sera supprimé, celle-ci deviendra privée et fermée à la circulation publique elle pourra alors être aliénée par Bordeaux Métropole à l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique qui, ainsi, pourra constituer le lot N°3 de la ZAC .

Le déclassement des rues Elvira Guerra et Clément Thomas permettra la mise en œuvre de la ZAC :

- lot 4-3 dit des volaillers est destiné à un programme mixte comprenant un centre de propriété municipal, un parking, des bureaux, des logements et commerces.
- lot E destiné à recevoir des logements une piscine et des locaux commerciaux

Par ailleurs Bordeaux Métropole pour éviter la constitution d'une impasse enclavé e pouvant générer des nuisances indésirables a décidé d'inclure dans la procédure de déclassement l'intégralité de la rue Clément Thomas et la partie Sud-Est de la rue de Plantevigne,ce déclassement permet d'anticiper la future mutation de l'ilot de Mareyeurs prévue dans le cadre de la ZAC.

Le déclassement de la deuxième partie de la rue Clément Thomas et la partie Sud-Est de la rue de Plantevigne engendre la suppression de 2 entrées pour la Halle de Mareyeurs mais l'accès par la rue Plantevigne sera conservé et conforté. Le déclassement de cette emprise ne devrait pas être préjudiciable aux usagers de ces voies la Halle des Mareyeurs restant le seul bâtiment privé ayant encore l'usage de cette voie publique .

#### Contexte général de l'opération

Le projet urbain qui motive les déclassements de domaine public routier métropolitain s'inscrit dans le cadre d'une vaste opération d'intérêt national (OIN) créé par décret du 5 Novembre 2009.L'opération pilotée par Bordeaux Euratlantique porte sur une superficie de 738 Ha constituée de 4 secteurs géographiques :

- Saint Jean Belcier
- Garonne Eiffel
- Bégles Faisceau
- Bégles Garonne.

Les voiries à déclasser sont situées plus précisément dans le secteur de « Paludate Sud » au sein de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier.Le programme de la ZAC porte sur une superficie de 145 Ha et la construction de 740 000 m<sup>2</sup> de plancher répartis de la manière suivante :

- 29 000 m<sup>2</sup> de logements
- 285 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 15 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activité
- 15 000 m<sup>2</sup> de commerces
- 45 000 m<sup>2</sup> d'hôtels
- 90 000 m<sup>2</sup> d'équipements

Cette ZAC porte en son sein une véritable mutation notamment pour le quartier « Paludate Sud » et la rue Seiglière, secteurs particulièrement dégradés ou les espaces publics sont peu qualitatifs et investis par des activités peu compatibles avec la proximité du quartier d'habitat Belcier et surtout de l'école Ferdinand Buisson.

La revalorisation des lieux nécessite la requalification complète des espaces publics et des infrastructures de transport :

-Réaménagement de la rue de Seiglière entre la place Ferdinand Buisson et les Berges de Garonne

- Réaménagement du quai de Paludate avec mise en service d'un bus à haut niveau de service
- Réaménagement des Berges de Garonne à l'instar des quais du centre-ville.
- Construction d'un franchissement de la Garonne à hauteur du boulevard Jean-Jacques Bosc.

### **A-I.2 Cadre juridique**

Les différents textes législatifs et réglementaires régissant le présent projet sont les suivants :

***Code général des Collectivités territoriales*** et notamment son article L5211-10

***Code de la voirie routière***.et notamment les articles L141-3 et R141-4 à R141-9

***Code de l'Urbanisme*** et notamment son article L143.1 et suivants

***Code général des relations entre le public et l'administration*** et notamment son article R134-12.

### **A-I.3 Composition du dossier**

Le dossier d'enquête a été établi par Bordeaux Métropole –Direction Générale Numérique et Systèmes d'Information -Direction de l'Information Géographique- Service Topographie

Il comprend principalement 3 documents :

- 1/ Notice explicative.
- 2/ Plan de situation au 1/5 000<sup>ème</sup> et de masse à l'échelle 1/500<sup>ème</sup>.
- 3 /Liste des propriétaires.

## **A-II Organisation et déroulement de l'enquête**

### **A-II.1 Désignation du Commissaire enquêteur**

L'arrêté n°2017-0831 du Président de Bordeaux Métropole en date 7 Juin 2017 me nomme Commissaire enquêteur.

### A-II.2 Modalités de l'enquête

Suite à ma désignation, un contact a été établi avec les services de Bordeaux Métropole-Pôle territorial de Bordeaux-Direction du développement et de l'aménagement-Service Aménagement Urbain ; ce service m'a adressé le dossier d'enquête et les modalités de l'enquête, notamment les dates de permanences, ont été élaborées avec lui.

Ces modalités ont été fixées par l'arrêté du Président de Bordeaux Métropole, visé ci-dessus.

Le registre d'enquête, comprenant 14 pages non mobiles numérotées de 1 à 14 a été ouvert pour une durée de 18 jours à compter du 23 Juin 2017 par le Maire de Bordeaux ,il a été paraphé par mes soins avant l'ouverture de l'enquête et arrêté le 10 Juillet 2017 page 3.

Le dossier et le registre d'enquête ont été déposés à la Cité municipale de la mairie de Bordeaux située 4 rue Claude Bonnier.

Les propriétaires concernés par le projet ont été avisés du projet et de la tenue de l'enquête publique, ce par lettre recommandée avec accusé de réception, en application de l'article R141-7 du Code de la Voirie Routière.

#### **Le Public :**

-a pu consulter le projet à la Cité municipale de Bordeaux aux heures d'ouverture des bureaux et sur le site internet dédié à l'adresse suivante :[www.participation.bordeaux-metropole.fr](http://www.participation.bordeaux-metropole.fr)

- a été invité à faire connaître son avis et ses remarques par différents moyens :

- en les consignant dans le registre déposé à la Cité municipale de Bordeaux,
- en rencontrant le commissaire enquêteur au cours de 2 permanences, à la Cité municipale de Bordeaux tenues les :

*Vendredi 23 Juin 2017 de 9H à 12H.*

*Mardi 10 Juillet 2017 de 14H à 17H.*

- en adressant un courrier au commissaire enquêteur à la cité municipale.

### A-II.3 Information effective du public

Cette enquête publique a été annoncée par affichage en mairie de Bordeaux et à Bordeaux Métropole ainsi que l'attestent les certificats d'affichage établis par le Maire de Bordeaux N°59 en date du 11 Juillet 2017 et celui du Président de Bordeaux Métropole N°2017/547 bis en date du 11 Juillet 2017.

Ce dispositif a été particulièrement bien complété sur le terrain par 5 affiches de l'avis parfaitement visibles sur les voies concernées.

Un avis public a fait l'objet de 2 insertions dans 2 journaux d'annonces légales à savoir :

1<sup>ère</sup> insertion

*Sud-Ouest*                           **publication du 9 Juin 2017**  
*Echos Judiciaire Girondins*   **publication du 9 Juin 2017**

2<sup>ème</sup> insertion

*Sud-Ouest*                           **publication du 29 Juin 2017**  
*Echos Judiciaire Girondins*   **publication du 30 Juin 2017**

Ces certificats et avis publics sont annexés au rapport.

**A-II.4 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres**

L'enquête a été close le Mardi 10 Juillet à 17H. J'ai alors pris possession du dossier d'enquête.

Les certificats d'affichage établis par le Maire de Bordeaux et le Président de Bordeaux Métropole m'ont été transmis par voie électronique par Bordeaux Métropole le 11 Juillet 2017 .

L'ensemble du dossier d'enquête est remis ce jour à Bordeaux Métropole-à Madame Gaillard.

**A-II.5 Relation comptable des observations**

- deux personnes ont été reçues lors de la deuxième permanence.
- une observation a été portée au registre d'enquête.
- aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur.

**A-III Analyse des observations et remarques du commissaire enquêteur**

*Observation portée au registre ;*

La SAS Mainjolle représentée, par son gérant monsieur Laurent Vanderpotte et son directeur commercial monsieur Jean Philippe Allilaire, précise qu'elle est propriétaire des parcelles 063BN107 et 109 ,la parcelle BN107 jouxte la rue de Plantevigne sur toute sa longueur.

La SAS Mainjolle, dans l'hypothèse des déclassements envisagés, précise :

- qu'elle sera privée de 2 voies d'accès,
- ignorer «si un passage piéton sera conservé rue Elvira Guerra rue Clément Thomas vers la rue de Plantevigne »,
- que « la rue Seiglière,en l'état n'est pas en intégralité une double voie »,
- qu' « il n'est pas précisé dans le projet les modalités permettant de conserver et conforter l'accès par la rue de Plantevigne ».

La SAS Mainjolle conclut en indiquant que « ce projet de déclassement se révèle, donc, extrêmement préjudiciable » pour elle, « puisque la valeur vénale de son foncier précité se retrouve totalement déprécié »

Monsieur Allilaire directeur commercial de Mainjolle est venu en permanence pour confirmer sa déposition en attirant mon attention sur la dépréciation de la propriété Mainjolle résultant des déclassements considérés, il m'a par ailleurs indiqués que des négociations étaient en cours entre sa société et l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique.

Le commissaire enquêteur apporte les réponses qui suivent :

Le terrain appartenant à la SAS Mainjolle est en état de friche, le projet de déclassement maintient l'accès actuel, en effet, uniquement par la partie Nord-Ouest de la rue de Plantevigne. Par ailleurs la rue de Seiglière, dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) doit être réaménagée recréant un véritable lien urbain entre la place Ferdinand Buisson et les Berges de la Garonne.

S'agissant du préjudice dont fait état la SAS Mainjolle le commissaire enquêteur peu seulement rappeler qu'à défaut d'accord amiable entre les parties c'est le juge qui pourrait statuer.

#### *Personnes reçues en permanence*

Outre monsieur Jean philippe Allilaire représentant la SAS Mainjolle, j'ai reçu madame Virginie Humeau ,directrice de projet Bordeaux Saint-Jean Belcier ,EPA Bordeaux Euratlantique.

Madame Humeau s'est informée de la tenue de l'enquête et m'a donné des informations sur le contenu du projet urbain.

Le public s'est peu manifesté, ceci peut s'expliquer en raison d'une concertation soutenue avec le public sur la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier menée par la ville de Bordeaux et l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique

Pour ma part je considère que la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier qui vise à bâtir une ville dense et mixte justifie les déclassements projetés en vue d'aliéner à l'aménageur les emprises déclassées pour permettre la réalisation du programme défini :logements, bureaux, locaux d'activités commerces, hôtels ,équipements publics et/ou privés.

## B/CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

La présente enquête publique est préalable au déclassement des rues Elvira Guerra et Clément Thomas dans leur totalité et de la rue de Plantevigne pour partie, visait à informer le public et à recueillir ses observations.

Cette emprise d'environ 3 802 m<sup>2</sup> fait partie du domaine public routier métropolitain de Bordeaux Métropole elle est située dans le secteur dit « Paludate Sud » secteur inclut dans l'enveloppe de la Zone d'Aménagement Concerté Bordeaux Saint-Jean Belcier créée par arrêté préfectoral du 29 Janvier 2013

Cette ZAC s'inscrit dans un vaste projet urbain dénommé Opération d'Intérêt National( OIN) créée par décret le 5 Novembre 2009 et vise à doter la métropole bordelaise d'un pôle urbain structurant autour de la gare Saint-Jean.

Le déclassement de l'emprise permettra son alienation et le réaménagement de l'espace dans le cadre de la ZAC pour ce qui concerne les îlots E et îlot 4.3 dit des Volailleurs .

Le lot 4.3est destiné à un programme mixte comprenant un centre de propriété municipal, un parking, des bureaux, des logements et des commerces.

Le lot E est destiné à recevoir des logements une piscine et de locaux commerciaux.

La publicité de l'enquête a été réalisée par voie d'affiches et d'insertion dans la presse et l'avis d'enquête a été affiché sur le site.

Le projet a été mis à disposition du public pendant18 jours consécutifs, du 23 Juin au 10Juillet 2017.

Le public s'est peu pas manifesté, 2 personnes ont été reçues en permanence, et une déposition a été portée au registre.

Le déroulement de l'enquête a été conforme à l'arrêté du Maire de Bordeaux n°2017-0831 en date du 7 Juin2017.

### ***En conclusion :***

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire de Bordeaux Métropole précité,

Vu le dossier soumis à l'enquête publique du 23 Juin au 10 Juillet 2017,

Vu le décret du 5Novembre créant l'opération d'intérêt national(OIN),

Vu l'arrêté préfectoral du 29 Janvier 2013 créant la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier.

Vu le registre d'enquête,

Vu le **Code général des Collectivités territoriales**,

Vu le **Code de la voirie routière**,

Vu le **Code de l'urbanisme**,

Vu le **Code général des relations entre le public et l'administration**

*Considérant :*

-que le dossier de déclassement est réglementaire,

-que la publicité a été effectuée conformément à l'arrêté prescriptif de l'enquête,

-que ce déclassement permettra la construction de logements, bureaux, commerces, et équipements collectifs.

-que la circulation publique et générale ne sera pas affectée après déclassement et cession,

-que le public informé de la tenue de l'enquête a eu la possibilité de faire connaître ses observations.

*Après avoir :*

- Etudié le dossier et les observations du public,
- Visité les lieux en présence de madame Humeau directrice de projet,
- Assuré les 2 permanences à la Cité municipale de Bordeaux, mairie de Bordeaux .

Nous, commissaire enquêteur, émettons un **avis favorable** au déclassement d'une emprise d'environ 3802 m<sup>2</sup> du domaine public routier métropolitain de Bordeaux Métropole en vue de son aliénation à l'aménageur. Cette emprise, comprenant les rues Clément Thomas et Elvira Guerra en totalité et la rue Plantevigne pour partie, permettra ainsi les constructions dans le cadre du programme inscrit au dossier de réalisation de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier.

Fait à Artigues-près-Bordeaux,  
Le 8 Juillet 2017

Daniel. LECLERC