

2- LES OBJECTIFS DU PROJET

Bordé par les rues Dupaty, Chantecrit et Surson, l'îlot Dupaty, qui longe le quai de Bacalan, se caractérise par sa grande emprise, l'équivalent de six îlots traditionnels du quartier.

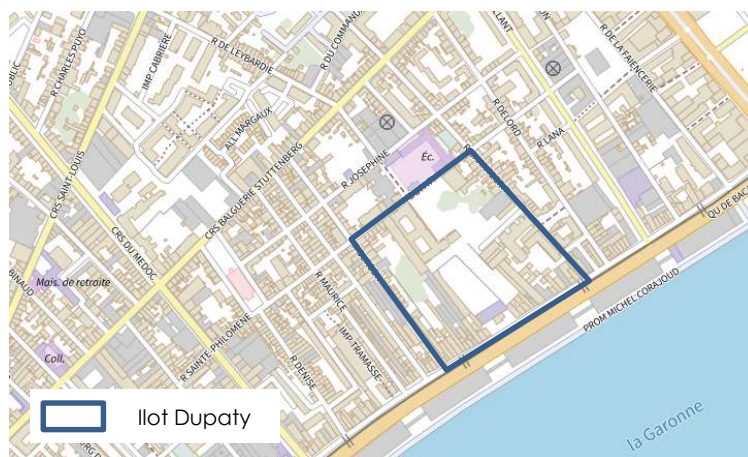


Figure 9: Emprise de l'îlot Dupaty

Les objectifs du prolongement de la voie Emile Peynaud, qui dessert cet îlot, ont été définis depuis les délibérations de la CUB de 2012 prises lors de la décision de création de la voie : les délibérations d'ouverture et de bilan de concertation, et la délibération d'instauration de la Participation pour voiries et réseaux pour le projet d'aménagement de la voie. Ces objectifs étaient et demeurent :

1. Permettre une constructibilité du cœur de l'îlot :

L'îlot Dupaty bénéficie d'un potentiel foncier à proximité de la ligne B du tramway et s'inscrit dans la logique de densification autour des axes de transport collectif en site propre. L'autre atout est la situation en cœur de ville, proche de toute centralité et des équipements publics (écoles, jardin). Le prolongement de la voie va permettre de poursuivre l'urbanisation de cet îlot, la section de la rue Emile Peynaud réalisée côté rue Chantecrit a permis de nouvelles constructions en 2013/2014, la section aménagée de 2020 à 2022 côté rue de Surson va permettre la mise en œuvre de la réhabilitation et de la création de nouveaux bâtiments.

La densification, qui sera permise par la réalisation de l'îlot, se fera en centre-ville et en renouvellement urbain. Ainsi cet aménagement permettra de répondre aux besoins en termes de logements tout en contribuant, pour l'essentiel, aux nouveaux objectifs fixés par l'enjeu national « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Dans le cadre de la 6ème modification du PLU en 2012, le zonage de l'ensemble du secteur Chartrons/Bacalan a été modifié et a été intégré à la zone UR dans un premier temps, dénommée à ce jour UP2 au PLU 3.1 approuvé. Un front bâti cohérent à l'échelle du quartier et une mise en valeur ou requalification de bâtiments existants vont être constitués en limite de cette voie.

2. Créer une ouverture du « Jardin de Ta Sœur » sur cet espace public :

Actuellement, l'accès du « Jardin de ta Sœur » se fait depuis la rue Dupaty. Créer une entrée qui deviendrait l'entrée principale depuis la voie nouvelle en cœur d'îlot permettra de valoriser cet espace vert. Cela s'inscrit aussi dans une optique de cheminements doux via le jardin pour traverser l'îlot.

Dans l'attente de réaliser le prolongement de la rue Emile Peynaud, Il est à noter que la section de cette voie déjà réalisée a permis une ouverture provisoire au jardin de ta sœur qui reste à finaliser par un parvis qui sera paysagé.

Ce jardin appartenant à la Commune de Bordeaux vient de faire l'objet d'une opération de réhabilitation courant 2025, afin de le rendre plus agréable et accessible.



Photographie 37 : Jardin de Ta Sœur côté Rue Dupaty



Photographie 38 : Caniparc côté rue Emile Peynaud

3. Permettre une accessibilité au cœur de cet îlot :

L'îlot Dupaty était composé d'anciennes parcelles de chais disposées en lanières, enclavées et uniquement desservies par les rues périphériques (quai de Bacalan, rues Chantecrit, Surson et Dupaty). Certaines de ces parcelles étaient uniquement accessibles par le quai de Bacalan via des servitudes de passage. Depuis plusieurs décennies ces parcelles ont donc été laissées à l'abandon faute d'accès.

Le prolongement de la rue Emile Peynaud permettra l'accessibilité des services d'incendie et de secours à la résidence du Jardin des Graves, qui ne peut à ce jour être assurée que par une tolérance temporaire de passage au sein du Jardin de Ta Sœur octroyée par la commune de Bordeaux depuis 2013. Cette solution est non pérenne et en outre partielle, alors qu'une partie des façades de, en R+3 ne sont pas aujourd'hui accessibles aux échelles aériennes et donc vulnérables au risque incendie. Cette résidence comprend 157 logements et 182 places de stationnements selon l'arrêté du maire autorisant le permis de construire, délivré le 7 décembre 1998.

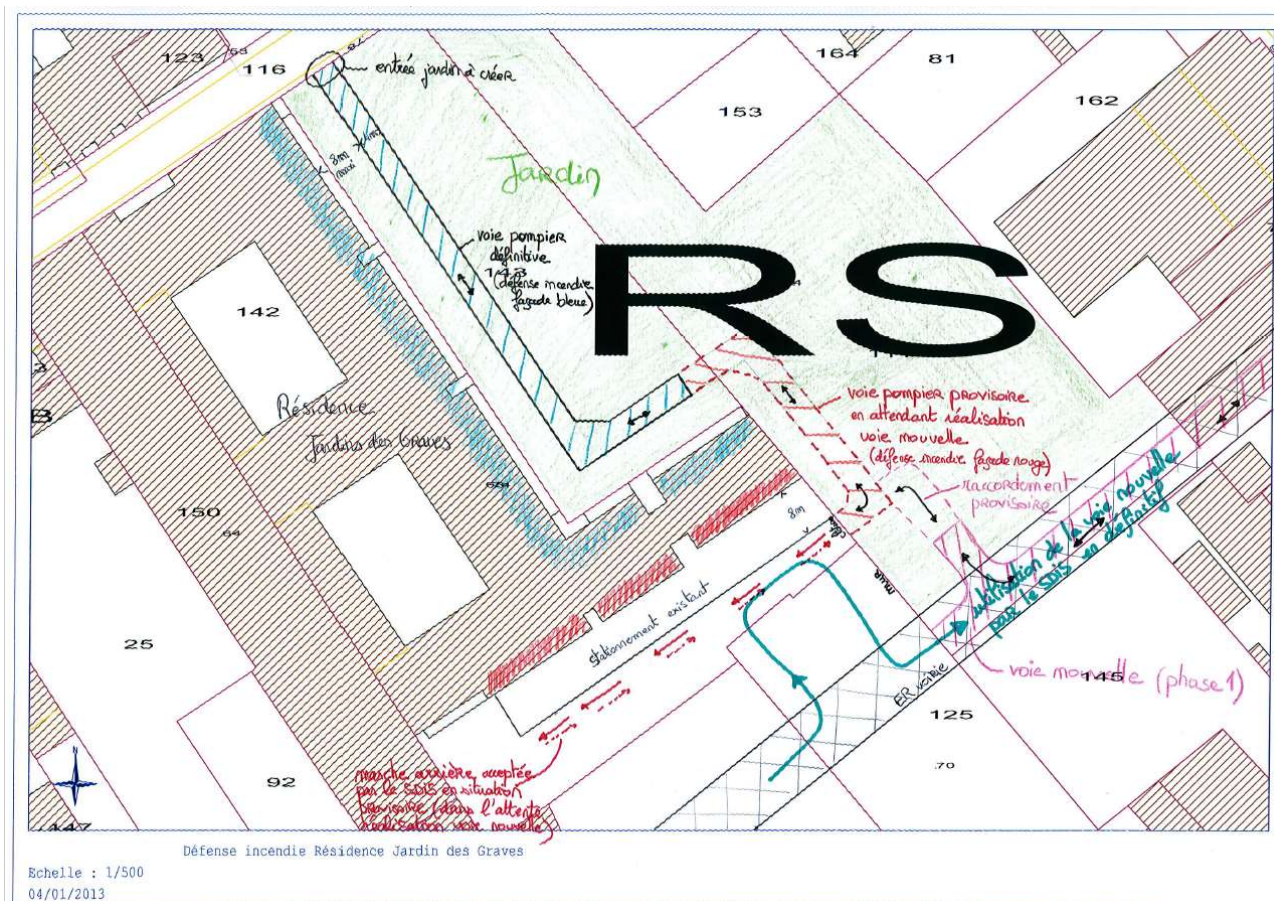


Figure 10 : Schéma de défense incendie provisoire de la résidence Jardin des graves

Le Service Départemental de Défense Incendie (SDIS) dans son courrier du 1 septembre 2022 précisait à nouveau au maire de Bordeaux et aux services de Bordeaux Métropole que la configuration finale des aménagements de la voirie Emile Peynaud, voirie traversant l'îlot de la rue de Surson à la rue Chantecrit, devrait permettre l'accès des échelles aériennes aux bâtiments de la résidence « jardins des graves ». Le courrier est joint en annexe 4.

3- CONCERTATION

Le projet a donné lieu à une concertation réglementée au sens des articles L.103-2 et R.103-1 du code de l'urbanisme. La démarche de concertation s'est déroulée du vendredi 17 août 2012 au lundi 15 octobre 2012. Le bilan de la concertation est joint en annexe 1 au dossier de DUP.

Le projet n'a pas suscité d'intérêt particulier de la part du public : les dossiers mis à la disposition du public, à la mairie de Bordeaux et au siège de la Direction Territoriale de Bordeaux de la Communauté Urbaine de Bordeaux, Bordeaux Métropole dorénavant, ainsi que sur le site internet n'ont fait état d'aucune observation.

Le projet dans sa nature et ses caractéristiques essentielles ont été actés par délibération le 23 novembre 2012.

La consistance du projet global ayant été présenté au public lors de la concertation de 2012 puis acté par délibération en 2012 n'a pas évolué. Depuis, le projet a été initié puisque deux impasses ont été réalisées dont une côté rue Surson avec les 15 premiers mètres ouverts au public et une côté rue Chantecrit avec 102 ml ouverts au public.

Deux réunions d'information ont été également organisées par la ville de Bordeaux et la communauté urbaine de Bordeaux le 19 décembre 2012 et le 26 février 2013 pour présenter le projet d'aménagement aux habitants du quartier.

Le 16 février 2017 la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont organisé une réunion publique avec les riverains afin de faire un point d'étape pour les projets de l'îlot Dupaty. Ainsi il a été rappelé le projet de la rue Emile Peynaud et les intentions de constructions ont été présenté par les porteurs de projets en présence des élus suivi d'un temps ouvert à la discussion avec les habitants.

Le 15 décembre 2017, une réunion préalable au référé préventif avant démolition des murs a été organisée avec les riverains de la future rue Emile Peynaud par Monsieur Boyrie, chargé par le tribunal administratif de Bordeaux de faire cette expertise, qui a permis à nouveau de présenter le contexte et le projet de voie, le référé à venir et les travaux envisagés. Cette démolition des murs a été effectuée en 2020 et 2021.

Le 1 février 2022, un point d'étape sur les projets et les travaux de la rue Emile Peynaud en réunion publique (en distanciel pour des raisons sanitaires), a été présenté au Conseil de proximité du quartier Chartrons Nord. Ainsi les services de Bordeaux Métropole ont présenté à nouveau le projet de la rue Emile Peynaud et les travaux de voirie à venir côté rue de Surson, travaux réalisés au 2eme semestre 2022.

Le projet concerne les parcelles suivantes RS 193, RS 213, RS 208, RS 210, RS 224, RS227, RS204, RS 234, RS 125(p), RS 194, RS 196, RS 199, RS 201 et RS 77 (p). Les acquisitions à l'amiable ont toujours été recherchées et ont permis d'acquérir l'emprise de la rue Emile Peynaud sauf la dernière parcelle RS 125(p), objet de ce dossier.

Les acquisitions à l'amiable ont été permises via de nombreuses réunions et déplacements sur site avec les interlocuteurs concernés.

En ce qui concerne l'acquisition de la parcelle RS 125 appartenant à la résidence « jardins des graves », cette négociation à l'amiable a généré précisément de nombreux échanges de travail par téléphone, par messages électroniques, et des réunions de travail avec les représentants des propriétaires et/ou le syndic de la copropriété, leur avocat et leurs conseillers « techniques ». Ci-après ne sont mentionnées que les principales dates :

- Le 6eme point du compte rendu de l'AG de la résidence « Jardin des graves » du 25 juin 2015 témoigne de l'avancée des négociations à l'amiable ;
- Le 9 mars 2018 la ville de Bordeaux a organisé une réunion sur site, au niveau de l'impasse Emile Peynaud coté Chantecrit avec les riverains et les services de la police pour évoquer les problèmes d'insécurité générées par la voie en Impasse. Bordeaux Métropole a rappelé les enjeux du percement de cette voie, l'état d'avancement du projet et des négociations foncières amiables qui à l'époque se poursuivaient.
- Le 2 septembre 2020 Bordeaux Métropole a organisé une réunion avec les représentants des résidents du « Jardin des graves », le président du conseil syndical, le syndic de copropriété Cytia immobilier, et l'avocat mandaté par le conseil syndical afin de relancer les négociations avancées en 2016 à 2018 par Bordeaux Métropole restées sans finalisation.
- Le 7 avril 2021 une nouvelle réunion de présentation du projet a été réalisé avec les copropriétaires de la Résidence « Jardin des Graves » en présence de deux représentants du Conseil syndical ;
- Le 15 décembre 2021, Bordeaux Métropole avec la présence et la représentation des services du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) a organisé sur site une réunion avec les représentants de la résidence « jardin des graves » (syndic et représentants du conseil syndical) pour évoquer la défense incendie à terme quand la rue Emile Peynaud sera traversante de rue de Surson vers la rue Chantecrit. Il a été de nouveau rappelé que les aménagements effectués dans « le jardin de ta sœur » pour la défense incendie de la

résidence « jardin des graves » étaient des aménagements provisoires dans l'attente de la finalisation de la rue Emile Peynaud.

- Le 17 juin 2022, lors de l'Assemblée Générale de la résidence « jardins des graves », les services de Bordeaux Métropole ont présenté à nouveau le projet de voirie, ainsi que les travaux déjà réalisés et restant à réaliser.

4- L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

La décision initiale prise après examen de demande au cas par cas du 23 octobre 2012 a conclu à une non-soumission du projet à étude d'impact (ci-joint en annexe 2) considérant notamment que la création de cette voie unidirectionnelle contribuait à désenclaver un cœur d'îlot urbanisé, permettant d'augmenter la constructibilité du secteur et de créer un nouvel accès plus sécurisé au « jardin de ta sœur ». Également, le site était très artificialisé et le projet s'inscrivait totalement dans le tissu urbain existant entre les rues de Surson et de Chantecrit

Afin de poursuivre le projet initié et de procéder au prolongement de la rue Emile Peynaud, un pré-diagnostic chiroptères / avifaune a été remis en novembre 2022, et annexé à une nouvelle demande d'examen au cas par cas déposée le 13 janvier 2023, en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement. A l'issue de cet examen au cas par cas le 28 mars 2023, le projet a été dispensé d'évaluation environnementale (pièce en annexe 3).

Le projet est localisé au nord-est du territoire communal, entre les rues de Surson et de Chantecrit, au sein d'un quartier en restructuration, ayant notamment comporté des chais et entrepôts dédiés au vin. Les travaux déjà effectués pour la rue Emile Peynaud ont permis de démolir dans l'emprise concernée par la voie, d'anciens chais de vin abandonnés très vétustes et inaccessibles par les services de défense incendie, et de réaliser le raccordement des réseaux.

Le projet est concerné par l'emplacement réservé n° T 2037 exprimant l'intention d'aménager une voie nouvelle (rue Emile Peynaud) d'une emprise de 10 mètres, inscrit dans la zone UP2*1L40 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Bordeaux Métropole en vigueur, et plusieurs périmètres de protection des monuments historiques et du périmètre d'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO.

En outre, le projet se situe :

- à environ 200 m au nord de la zone spéciale de conservation (Directive habitat) Natura 2000 La Garonne,
- en zone inondable, zone bleu clair du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de Bordeaux approuvé le 05 décembre 2023 et correspondant à la zone inondable pour l'événement à l'horizon 2100.
- en zone d'exposition moyenne au phénomène de retrait et gonflement des argiles
- en zone potentiellement sujette aux inondations par débordement de nappe, et sur une commune dont le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Estuaire de la Gironde et milieux associés » est mis en œuvre.

Le projet de voirie a été réalisé dans le respect de ces différents périmètres, notamment le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation,) afin de ne pas aggraver le phénomène d'inondation de la Garonne.

Le projet a respecté l'ancien PPRI et son règlement. Dans le cadre du nouveau PPRI entré en vigueur au 1^{er} mars 2024, la rue Emile Peynaud se situe partiellement en zone bleu clair, zone inondable pour l'événement à horizon 2100. Ce zonage ne fait pas l'objet d'interdiction mais les projets doivent respecter les prescriptions imposées au chapitre X du règlement. Les remodelages du terrain naturel ont été réalisés uniquement sur la partie hors zone inondable de la rue Peynaud et sont donc compatibles avec le PPRI demandant le non-impact sur les tiers pour tout projet autorisé.

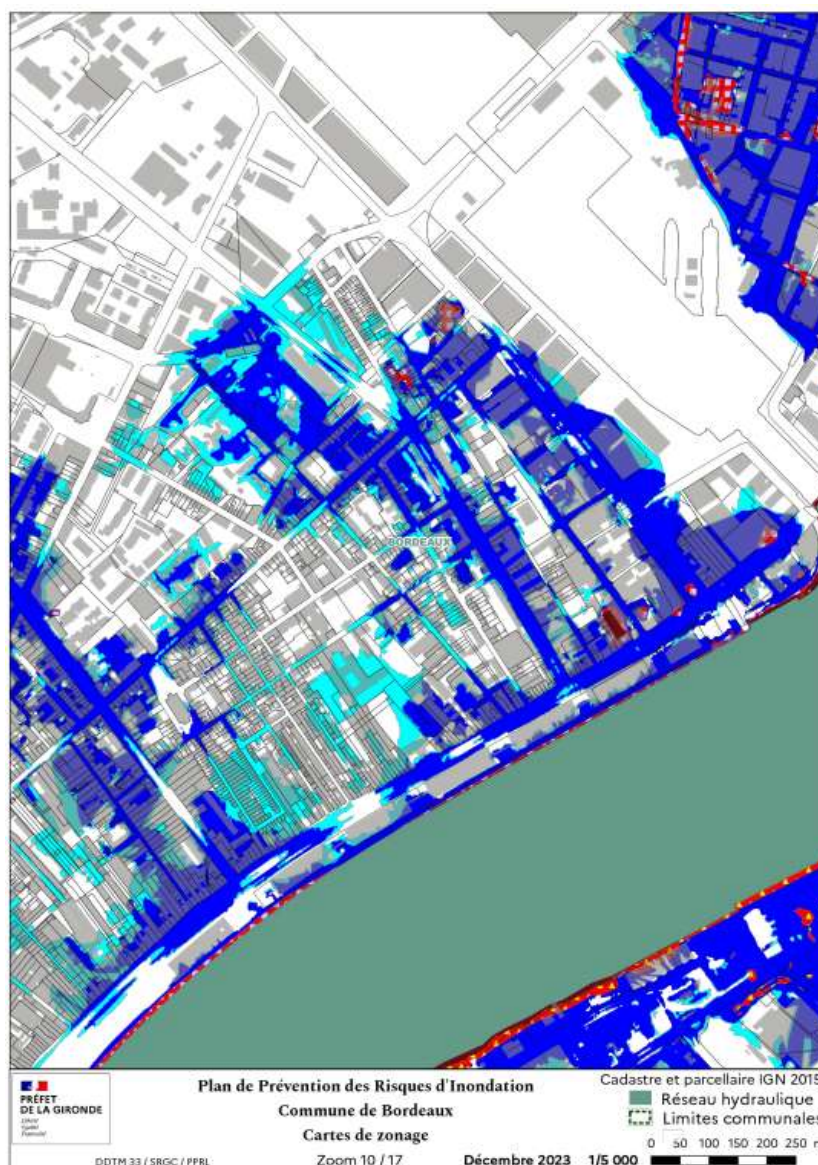


Figure 10 : zonage du PPRI de Bordeaux – Décembre 2023

De plus en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales dans l'emprise de la voie il est précisé que ce site en 2012 était déjà imperméabilisé par les anciens chais mais les eaux pluviales étaient probablement contenues dans les emprises par la présence des murs délimitant les parcelles et des caves abandonnées. Dans ce contexte des solutions compensatoires ont été mises en œuvre dans l'emprise de la rue Emile Peynaud. Ainsi deux canalisations surdimensionnées ont été installées une de diamètre nominal (DN) 600 à 1000 mm (côté rue Chantecrit) et un ovoïde de 100x55 cm (côté rue de Surson) permettant de compenser l'imperméabilisation de la rue Emile Peynaud dans son intégralité.

Le projet étant situé dans un secteur où d'anciennes activités industrielles et commerciales étaient pratiquées, une étude environnementale de la qualité des sols incluant la recherche d'éventuelles traces de pollutions dans les sols et sous-sols a été réalisée en amont des travaux en mars 2012. Les recommandations ont été suivies lors des travaux dans l'emprise rue Emile Peynaud côté rue Chantecrit.

Puis préalablement aux démolitions des murs et anciens chais côté rue de Surson, un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'un immeuble bâti a été effectué en avril 2019. Lors de ce repérage il n'a pas été recensé de matériaux et produits contenant de l'amiante pour ce qui concernait les parties de l'immeuble rendues accessibles lors du repérage. Lors des études du Projet voirie pour la version PRO de mai 2022 concernant l'emprise totale de la future rue Emile Peynaud des investigations pour la recherche d'amiante et d'Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) ont été aussi réalisées en décembre 2020. Ces investigations n'ont pas relevé la présence ni d'amiante, ni d'HAP.

En ce qui concerne la protection de la faune, l'étude sur site de novembre 2022 a constaté la non-présence d'espèces animales de type oiseaux ou chauve-souris, à l'exception d'une importante colonie de pigeons domestiques, et que l'état d'abandon et de délabrement du site était peu favorable au développement d'espèces sauvages. De plus lors des dernières périodes de préparations de chantier qui se sont déroulés en juin et juillet 2020, en juin et juillet 2021, et en août 2022 et de nombreuses visites sur site réalisées en amont de ces périodes et en dehors des périodes de travaux sources de bruit et de perturbations pour la faune, il n'a jamais été observé une faune spécifique hormis les pigeons dans les ruines.

Lors des phases de travaux exécutés, des mesures pour prévenir tout risque éventuel de pollution ont été respectées et également en ce qui concerne la prévention des nuisances sonores et vibrations vis-à-vis des riverains. Les études et travaux pour la démolition des murs, leur confortement ainsi que les travaux de voirie ont été encadré par les études géotechniques et par un contrôleur technique

Après avoir constaté qu'il ne ressortait pas des éléments du dossier que le projet soit susceptible d'impact notable sur l'environnement, l'arrêté préfectoral du 28 mars 2023, portant décision d'examen au cas par cas, a considéré que le projet de création d'une route d'environ 250 m reliant la rue de Surson à la rue Chantecrit ainsi que des cheminements doux afin d'améliorer le plan de circulation et l'accessibilité d'un quartier en restructuration sur la commune de Bordeaux (33) n'était pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Le projet n'est donc pas soumis à étude d'impact ni à enquête publique au titre du Code de l'environnement.

Le dernier arrêté pris par l'autorité environnementale à la suite de l'examen au cas par cas est présenté en annexe 3.