



BORDEAUX MÉTROPOLE  
ESPLANADE CHARLES-DE-GAULLE  
33076 BORDEAUX CEDEX

MAÎTRE D'OUVRAGE



# PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PALMER-SARAILLERE-8 MAI 1945 COMMUNE DE CENON

## DOSSIER D'ENQUETE PRÉALABLE À LA DECLARATION DE PROJET Pièce 1 – Notice de présentation



TPF INGENIERIE  
POLE PROCÉDURES RÉGLEMENTAIRES ET FONCIERES

INGENIERIE

# Sommaire

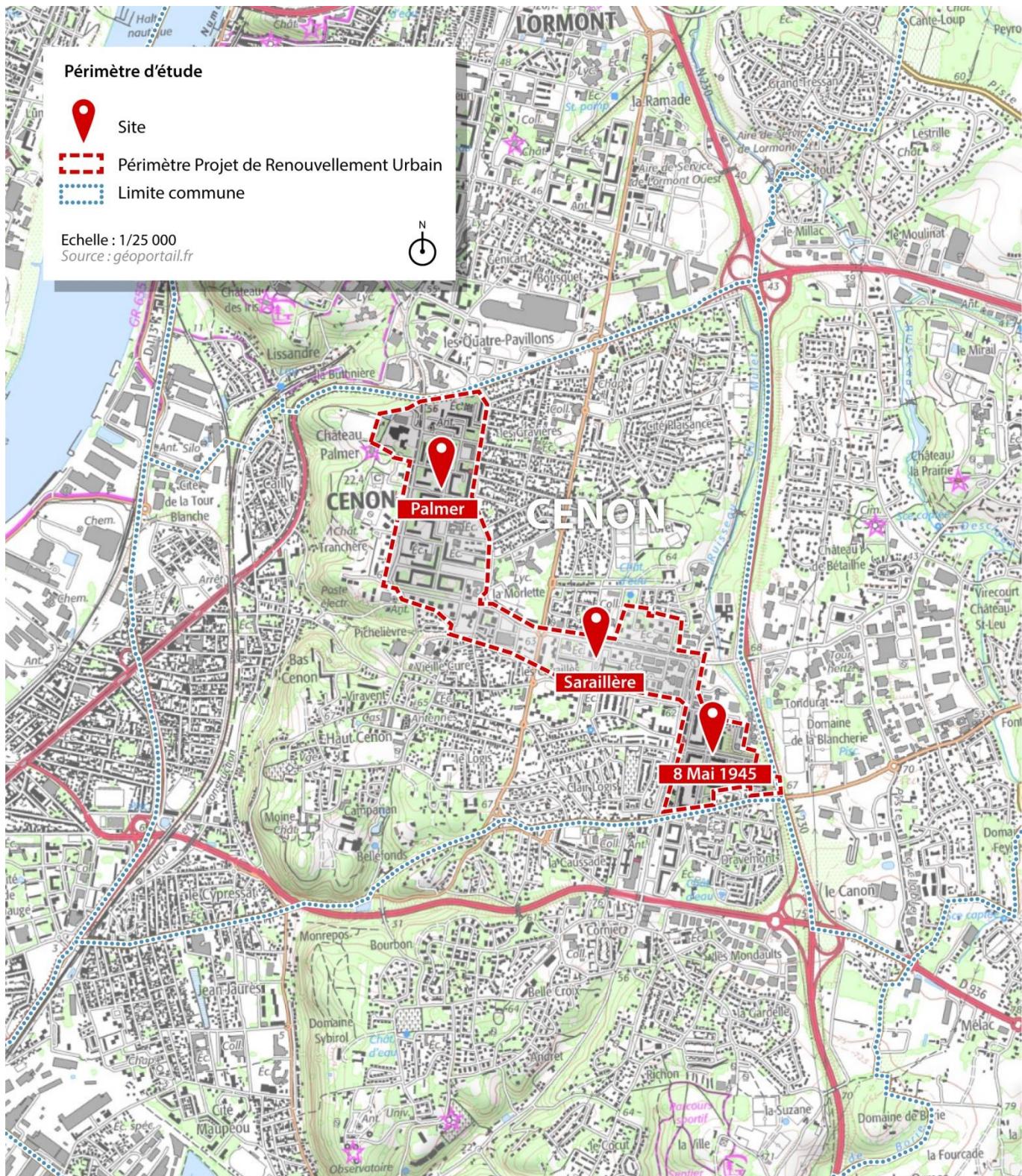
I -	CONTEXTE DU PROJET .....	3
I.1 -	LOCALISATION .....	3
I.2 -	IDENTIFICATION DES PERSONNES RESPONSABLES .....	4
I.3 -	ETAT ACTUEL DU SITE ET PRINCIPAUX ENJEUX.....	5
I.4 -	OBJECTIFS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	8
II -	CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET ET JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL .....	9
II.1 -	PRINCIPE DES TRAVAUX ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES AMENAGEMENTS .....	9
II.1.1 -	CHIFFRES-CLES DU PROJET.....	9
II.1.2 -	DESCRIPTION DES AMENAGEMENTS DU PROJET .....	9
II.2 -	RAISONS DU CHOIX DU PROJET.....	14
II.3 -	LES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET SI NECESSAIRE DE COMPENSATION DES IMPACTS NEGATIFS DU PROJET .....	14
II.3.1 -	MESURES EN PHASE CHANTIER .....	14
II.3.2 -	MESURES EN PHASE EXPLOITATION .....	16
II.4 -	SYNTHESE DES IMPACTS RESIDUELS.....	16
II.4.1 -	DES INCIDENCES POSITIVES MAJORITAIRES .....	16
II.4.2 -	QUELQUES IMPACTS NEGLIGEABLES A NULS.....	16
II.4.3 -	DES INCIDENCES PARFOIS NEGATIVES EN PHASE CHANTIER .....	16
III -	ELEMENTS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIFS .....	17
III.1 -	OBJECTIFS DE L'ENQUETE .....	17
III.2 -	TEXTES REGISSANT L'ENQUETE .....	17
III.3 -	INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION .....	17
I.1.1 -	LE PROJET AVANT L'ENQUETE .....	17
III.3.1 -	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	19
III.4 -	DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE : DECLARATION DE PROJET .....	21
III.5 -	AU-DELA DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	22
III.5.1 -	ETUDES DE DETAIL .....	22
III.5.2 -	CONSTRUCTION ET MISE EN SERVICE.....	22
III.6 -	AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET .....	22

## I - CONTEXTE DU PROJET

### I.1 - LOCALISATION

La commune de Cenon se trouve en rive droite de l'agglomération bordelaise.

Le quartier Palmer – Sarailière – 8 mai 1945, objet du projet de renouvellement urbain, se trouve au centre et à l'Est du territoire communal, sur les « Hauts-de-Garonne », et est en zone urbaine constituée.



## I.2 - IDENTIFICATION DES PERSONNES RESPONSABLES

### MAITRE D'OUVRAGE



Représentée par son Président, Patrick BOBET

#### **ADRESSE POSTALE**

Esplanade Charles-de-Gaulle  
33045 Bordeaux Cedex

#### **SIRET**

24330031600011

#### **CONTACT**

Stéphanie Gonjon – [s.goujon@bordeaux-metropole.fr](mailto:s.goujon@bordeaux-metropole.fr)

### I.3 - ETAT ACTUEL DU SITE ET PRINCIPAUX ENJEUX

L'histoire urbaine du site Palmer – Saraillère - 8 Mai 1945 est relativement récente par rapport à celle de Bordeaux ou du Bas-Cenon.

Resté agricole jusqu'à la fin de la Seconde Guerre Mondiale, le plateau du Haut-Cenon est d'abord colonisé par l'habitat pavillonnaire. Puis en 1963 les premiers grands ensembles sont construits sur le secteur de Palmer. Une décennie plus tard ces quartiers s'étendent vers Saraillère et la Marègue à l'est. Les dernières terres urbanisables sont enfin consommées par une nouvelle vague de lotissements et les zones d'activités.

Aujourd'hui, le secteur est au cœur de la zone densément urbanisée du plateau, bordée à l'ouest par les zones boisées correspondant aux coteaux de Cenon, et à l'est par le réseau autoroutier de contournement de l'agglomération (RN 230).

- **Un accès ais茅 mais un sch茅ma de desserte interne 脿 am茅liorer**

Le plateau du Haut-Cenon est clairement identifiable à l'échelle métropolitaine puisqu'il est délimité par trois infrastructures majeures : la rocade (RN 230) et deux radiales (Avenue Carnot au Nord et RD 936 au Sud) qui relient la rocade au centre-ville de Bordeaux.

Mais ces infrastructures majeures qui desservent le secteur l'enclavent également : pensées dans une logique de séparation des flux, elles sont en rupture totale avec la trame viaire secondaire et tertiaire ainsi qu'avec la trame modes doux.

Le plateau du Haut-Cenon bénéficie également d'une très bonne liaison en transports en commun avec la plaine rive droite et le cœur de l'agglomération bordelaise avec un tramway toutes les 10 minutes en jours ouvrés sur la ligne A. Les lignes de bus 27 et 32 complètent la desserte sur les axes non-desservis par le tramway avec une fréquence d'environ 20 minutes. Aux extrémités nord et sud de la zone de projet se trouvent respectivement les pôles d'échange de Buttinière et Dravemont.

- **Un site urbain avec une grande diversité de fonctions**

Le quartier regroupe environ 3 500 logements, dont 83% de logements sociaux, des équipements publics de quartier, des commerces de proximité et des parcs et squares publics, constituant de petits espaces verts de proximité malgré une quasi-absence de végétation spontanée.

- **Un territoire fragilisé, retenu dans le cadre des quartiers prioritaires de la politique de la ville et divisé en trois secteurs aux caractéristiques différentes**

Le quartier Palmer – Saraillère – 8 mai 1945 est un territoire fragilisé, avec des équipements publics vieillissants, une offre en petite enfance insuffisante, des équipements scolaires nombreux mais un projet scolaire à revoir pour plus de mixité, un manque d'aires de jeux équipés pour les enfants et une offre de commerces et services dispersée.

Palmer se caractérise par une grande homogénéité des formes urbaines. Il est composé de grands îlots R+4 / R+5 avec des coeurs d'îlots jardinés.

Les logements quasiment tous traversants offrent des qualités spatiales remarquables. Le patrimoine d'Aquitania a été récemment rénové et résidentialisé. Ses indicateurs d'insertion dans la ville, dans le quartier, de qualité structurante, d'habitabilité et de rôle social sont les meilleurs du site. Le patrimoine de Domo France n'a pas été rénové récemment et ses indicateurs sont variables, bons pour certains îlots et plus dégradés pour d'autres. Les patrimoines des deux bailleurs ne sont pas également perçus dans le quartier. Cependant les témoignages montrent que Palmer est globalement bien perçu par la population extérieure.

Sarailière est caractérisé par une hétérogénéité plus forte de ses formes urbaines avec une alternance de barres (jusqu'à R+14) et de plots aux hauteurs variables. Les bâtiments sont disposés aléatoirement par rapport à la voirie et aux nappes de stationnement, leur rapport aux rues principales n'est pas évident et les espaces extérieurs sont faiblement aménagés.

Le patrimoine bâti, en totalité propriété du bailleur Mesolia, n'a pas été rénové récemment. Il présente des indicateurs variables : plutôt bons pour les deux bâtiments à l'ouest, dégradés pour les autres immeubles, très dégradés pour la tour. Il s'agit du quartier où le patrimoine bâti est le plus dégradé du site pour les cinq indicateurs.

Le secteur du 8 Mai 1945, composé de bâtiments R+4 à R+7, a bénéficié d'un premier Programme de Rénovation Urbaine. La rénovation des patrimoines bâties de Domo France et Mesolia à l'Est de l'Avenue Clemenceau est réussie à la fois sur le plan architectural et paysager. Leurs indicateurs sont bons. En complément, de nouveaux bâtiments ont été construits près de la station de tramway et ont contribué à ramener de la vie en rez-de-chaussée. Le patrimoine des autres bailleurs présente des indicateurs plus moyens.



FIGURE 1. LE SITE DE PALMER/SARAILLERE/8 MAI 1945 ET LE PERIMETRE DU PRU (SOURCE : BORDEAUX METROPOLE)

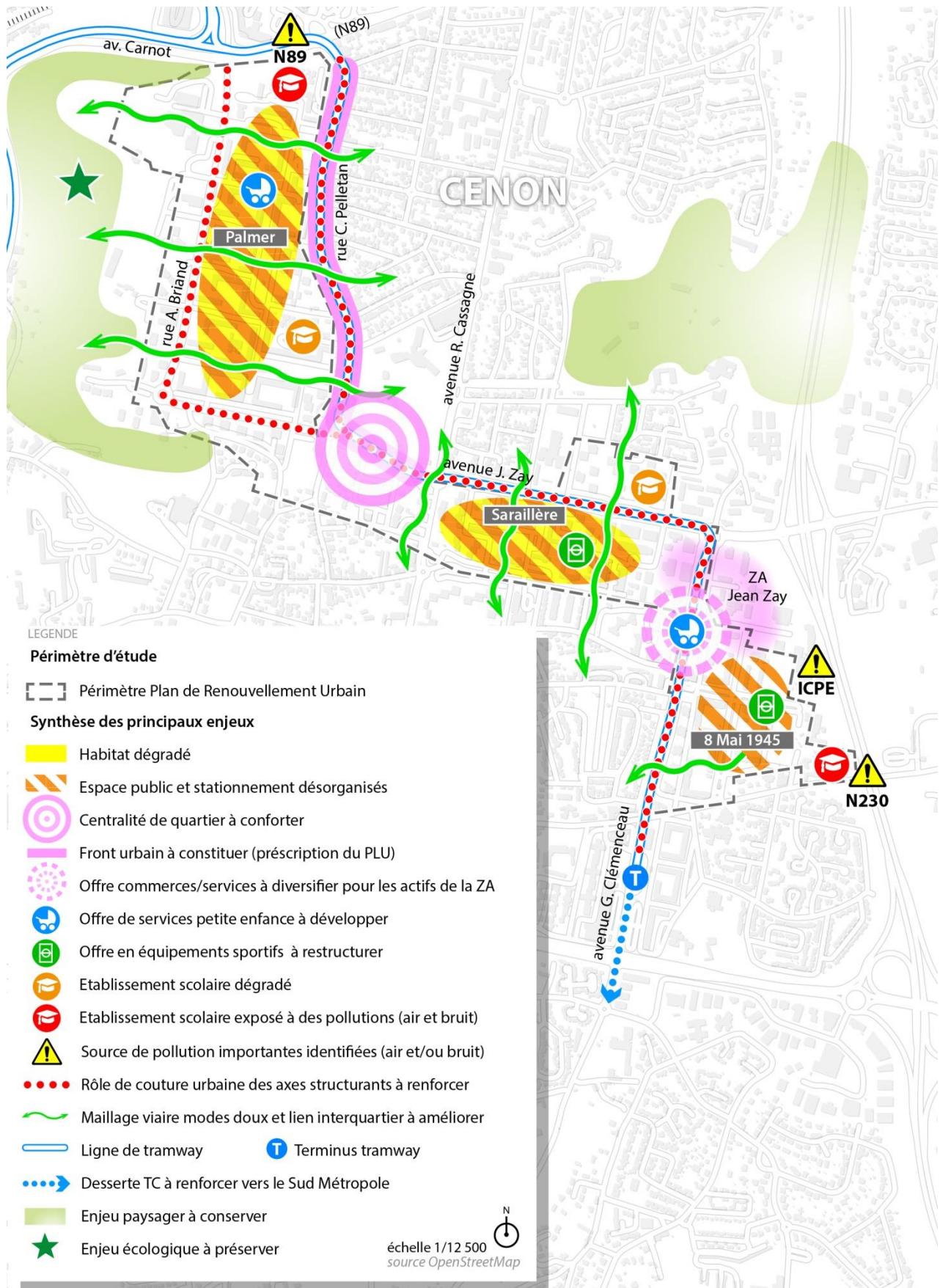


FIGURE 2. PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE

#### **I.4 - OBJECTIFS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Le projet de renouvellement urbain aborde de manière transversale l'ensemble des enjeux relatifs à la revalorisation de ce quartier. Le plan-guide porte sur une ambition forte de maillage à l'échelle du territoire, dont les arbitrages à l'échelle des ensembles construits se font en lien étroit avec l'étude sociale et patrimoniale menée. Il s'agit ainsi de :

- remailler le territoire Cenonnais en résorbant les effets d'enclavement physique et de spécialisation sociale des quartiers d'habitat social,
- rattraper le niveau de confort et d'entretien des nombreux logements sociaux et des grandes masses d'espaces extérieurs à usage public de ces quartiers,
- retourner qualitativement les quartiers d'habitat social autour de l'axe structurant du tramway,
- préserver une réelle identité locale lors des opérations de réhabilitation, de construction et d'aménagement.

Les grands objectifs qui orientent le projet peuvent être synthétisés comme suit :

- PLUS D'OUVERTURE :
  - révéler le potentiel des quartiers par leur désenclavement urbain et leur connexion visible aux lieux forts de la ville,
  - accès aux parcs, au grand paysage, au tramway, au maillage viaire structurant, porosités interquartiers...
- PLUS DE PROXIMITÉ :
  - travailler davantage sur l'échelle humaine dans l'ensemble des rapports entre les immeubles et leurs quartiers - du plus intime (chez soi) au public, en passant par les unités résidentielles, de voisinage et de proximité,
- PLUS DE CONFORT :
  - améliorer l'habitabilité des logements et leurs performances globales en préservant / amplifiant leurs qualités architecturales structurantes,
- PLUS DE MIXITÉ :
  - agir contre l'hyper concentration des fragilités sociales et envisager des nouvelles fonctions et usages rayonnant au-delà du parc social.

## **II - CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET ET JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL**

### **II.1 - PRINCIPE DES TRAVAUX ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES AMENAGEMENTS**

#### **II.1.1 - CHIFFRES-CLES DU PROJET**

Le projet consiste en plusieurs opérations de requalification des quartiers Palmer, Sarailleure et 8 Mai 1945 sur la commune de Cenon, sur une superficie d'environ 70 ha. Le principal objectif du renouvellement urbain est le retournement de l'image de ces quartiers. Pour cela, le projet interviendra sur différentes thématiques de l'aménagement : l'habitat, les équipements, le commerce, les activités économiques, les espaces publics, les parcs, le paysage urbain, etc.

Les différentes opérations projetées sont :

- les démolitions :
  - 178 logements sociaux (44 logements sur le secteur Palmer et 134 logements sur le secteur Sarailleure),
  - Le pôle commercial Palmer,
  - Le pôle commercial La Morlette,
  - La résidence pour personnes âgées Logévie,
  - Le pôle social de La Marègue (secteur 8 Mai 1945),
  - L'école maternelle Alphonse Daudet au nord de Palmer,
- les nouvelles constructions :
  - 858 logements diversifiés sur les sites du pôle commercial Palmer (150 logements), de la résidence pour personnes âgées Logévie (235 logements), du pôle commercial La Morlette (350 logements) et dans le secteur Sarailleure (123 logements),
  - Une école maternelle au droit du Parc Palmer en remplacement de l'école Alphonse Daudet,
  - Une école de musique au droit du Parc Palmer,
  - Reconstruction du pôle commercial Palmer, sur environ 1 000 m<sup>2</sup>,
  - Reconstruction du pôle commercial La Morlette comprenant 3 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Un pôle intergénérationnel en remplacement du pôle social de La Marègue,
  - Deux bâtiments d'activités au droit de la ZA Jean Zay comprenant 5 000 à 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- la réhabilitation, diversification et résidentialisation du patrimoine social n'ayant pas déjà fait l'objet d'opérations lors du précédent PRU,
- la réhabilitation de certains équipements publics (école Alain Fournier, école Louis Pergaud convertie en crèche d'insertion, école Francisque Poulbot réaffectée en centre polyvalent de santé),
- la création de nouvelles voies traversantes et de nouveaux espaces publics au cœur des quartiers,
- la requalification des espaces publics des quartiers (trame viaire, places et parcs).

#### **II.1.2 - DESCRIPTION DES AMENAGEMENTS DU PROJET**

##### **II.1.2.1 - L'habitat**

Les nouveaux logements seront construits sur plusieurs sites :

- 150 logements seront construits sur le site du pôle commercial Palmer. La superficie de la parcelle est d'environ 4 300 m<sup>2</sup>. Il s'agira d'habitat collectif de type R+3 à R+8,
- 235 logements seront construits sur le site de la résidence pour personnes âgées Logévie. La superficie de la parcelle est d'environ 13 300 m<sup>2</sup>. Il s'agira d'habitat collectif de type R+1 à R+6,
- 350 logements seront construits sur le site du pôle commercial La Morlette. La superficie de la parcelle est d'environ 13 200 m<sup>2</sup>. Il s'agira d'habitat collectif de type R+2 à R+6,
- 123 logements seront construits sur le secteur Sarailleure sur trois parcelles distinctes de respectivement environ 3 900, 2 900 et 1 300 m<sup>2</sup>. Il s'agira d'habitat collectif de type R+2 à R+5.

Le delta entre les logements démolis et les nouveaux logements construits sera positif : l'apport sera de 660 logements supplémentaires avec mise en œuvre du projet.

En parallèle des créations de logements, le patrimoine social des quartiers qui n'a pas déjà bénéficié d'opérations dans le cadre du précédent PRU, sera totalement réhabilité avec notamment des interventions lourdes en faveur de l'isolation thermique. Cela concerne au total 1 437 logements existants.

#### II.1.2.2 - Les équipements

Les nouveaux équipements seront aménagés sur différents sites :

- la construction d'une école maternelle au droit du Parc Palmer en remplacement de l'école Alphonse Daudet démolie, sur une parcelle d'environ 3 500 m<sup>2</sup>,
- la construction d'une école de musique au droit du Parc Palmer sur une parcelle d'environ 3 500 m<sup>2</sup>,
- la construction d'un pôle intergénérationnel sur une parcelle d'environ 1 400 m<sup>2</sup>.

En parallèle, l'école Alain Fournier, l'école Louis Pergaud qui sera convertie en crèche d'insertion, et l'école Francisque Poulbot qui sera réaffectée en centre polyvalent de santé, seront entièrement réhabilitées avec notamment une meilleure isolation thermique.

#### II.1.2.3 - Le commerce et les activités économiques

Le projet reconstituera une offre commerciale équivalente à celle de l'état actuel, sur deux sites différents :

- le pôle Palmer sur une parcelle d'environ 4 300 m<sup>2</sup>,
- le pôle La Morlette sur des parcelles représentant au total environ 26 400 m<sup>2</sup> (3 600 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher commerciale envisagés).

En parallèle, deux bâtiments d'activités seront construits au droit de la ZA Jean Zay dans le secteur du 8 Mai 1945 sur deux parcelles de 3 000 et 2 200 m<sup>2</sup> (entre 5 000 et 6 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher dédiée aux activités seront créés).

#### II.1.2.4 - La voirie et les espaces publics

Le projet consiste à créer plusieurs axes continus traversant les quartiers à partir de la trame viaire actuelle et en minimisant le nombre de démolitions :

- dans le secteur Palmer, deux allées est-ouest reliant l'Avenue Camille Pelletan au Parc Palmer,
- dans le secteur Sarailière, une allée nord-sud reliant la Rue du 11 novembre 1918 à la Rue Lavoisier, agrémentée d'un espace public de type petite coulée verte,
- dans le secteur du 8 Mai 45, une liaison viaire entre la Rue du 8 Mai 1945 et la Rue Jean Cocteau (n'engendrant pas de démolitions),
- de la voirie nouvelle pour la desserte des nouvelles parcelles bâties (résidence Logévie, pôle commerciale La Morlette).



FIGURE 3. PLAN GUIDE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE SECTEUR PALMER (SOURCE : DEVILLERS &amp; ASSOCIES)



FIGURE 4. PLAN GUIDE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE SECTEUR SARAILLÈRE (SOURCE : DEVILLERS &amp; ASSOCIES)



FIGURE 5. PLAN GUIDE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE SECTEUR 8 MAI 1945 (SOURCE : DEVILLERS &amp; ASSOCIES)

## **II.2 - RAISONS DU CHOIX DU PROJET**

L'urgence de mener une intervention profonde et lourde sur Palmer – Sarailleure – 8 mai 1945, qui présente une situation dégradée à bien des égards (habitat, espaces et équipements publics, indicateurs socio-économiques, image), a été identifiée à plusieurs échelles. Quartier Prioritaire de la Ville d'intérêt régional, il est éligible à des financements importants de l'ANRU au titre du NPNRU.

Le projet a été conçu dans un processus de concertation incluant les élus, les équipes techniques de Bordeaux Métropole, un groupement d'experts en aménagement urbain, programmation commerciale, ingénierie urbaine... et la population du quartier, à savoir la mobilisation des acteurs associatifs, partenaires et institutionnels au travers d'une quarantaine de rencontres en amont de la conception du projet, la tenue d'un conseil citoyen et des concertations préalables.

## **II.3 - LES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET SI NECESSAIRE DE COMPENSATION DES IMPACTS NEGATIFS DU PROJET**

### **II.3.1 - MESURES EN PHASE CHANTIER**

Les principales mesures d'évitement et de réduction relatives au projet concernent la phase chantier. Ces mesures sont listées par thématiques dans le tableau suivant.

Thématique	Nature de la mesure
Transversale	Application de la Charte de chantier propre et à faibles nuisances
Pollution des sols et de l'eau	Protection des descentes et caniveaux pluviaux
	Imperméabilisation des aires de chantier et de passage des engins
	Mise en place de bacs de décantation et de déshuileurs
	Stockage des produits potentiellement polluants dans des bacs étanches
	Présence d'un stock de matériel absorbant sur le chantier
	Remise en état des zones de travaux après le chantier
Enjeux écologiques et biologiques	Evitement des parcs existants et maintien des arbres âgés
	Adaptation du calendrier des travaux préparatoires au cycle biologique des espèces
	Limitation des emprises, balisage et protection des arbres
	Gestion des espèces floristiques invasives
Population	Application de la stratégie de relogement de Bordeaux Métropole
Paysage	Evitement de la dispersion des déchets du chantier sur les parcelles voisines, bonne gestion des déchets du chantier, nettoyage des accès au chantier et des zones d'entretien du matériel

	Mise en place de palissades permettant de masquer le chantier
Risque d'accident de personne	Mise en place de mesures de restriction (clôture, signalisation adaptée) pour assurer la sécurité des usagers et maintien en bon état de ces dispositifs  Nettoyage régulier des chaussées souillées notamment en phase terrassements
Pollution de l'air et poussières	Aspersion par temps sec des surfaces du chantier permettant d'éviter la dispersion des poussières, en particulier lors de la phase de terrassement  Bâchage des chargements des camions, notamment en période de grand vent  Installation de bacs de lavage des roues des véhicules aux sorties des zones de chantier  Interdiction des brûlages de toute nature  Maintien du chantier dans un état de propreté permanent
Nuisances sonores	Information préalable de tous les intervenants du chantier afin qu'ils adaptent leurs comportements permettant de limiter les nuisances sonores pour les riverains
Gestion et valorisation des déchets	Mise en place d'une collecte sélective sur le chantier et évacuation des déchets vers les filières d'élimination adéquates  Mise en place d'un système de bordereau de suivi des déchets inertes prévus pour une réutilisation ultérieure  Confinement des zones de stockage des déchets  Aménagement de zones pour le nettoyage des engins, utilisation de produits biodégradables, ramassage des résidus d'enrobés  Nettoyage régulier du chantier
Enjeux écologiques et biologiques	Adaptation des éclairages des infrastructures  Dispositions permettant de faciliter le déplacement de la petite faune  Mise en place d'aménagements spécifiques en faveur de la faune  Suivi des parcs et des espaces verts
Stationnement	Préconisations pour la gestion future du stationnement

### **II.3.2 - MESURES EN PHASE EXPLOITATION**

En phase exploitation, les seules mesures d'évitement et réduction concernent le milieu naturel :

- adaptation des éclairages des infrastructures pour limiter le dérangement de l'avifaune nicheuse et des chiroptères,
- intégration de passages à hérisson dans les clôtures afin de maintenir le déplacement de la petite faune entre les différents espaces verts,
- plantations complémentaires et pose de nichoirs en faveur de la faune.

Des préconisations pour l'offre future de stationnement sont également prévues en tant que mesures d'accompagnement du projet :

- mise en place d'une zone bleue sur la quasi-intégralité du secteur Palmer et sur le secteur Sarailleure,
- création de places supplémentaires sur voiries.

### **II.4 - SYNTHESE DES IMPACTS RESIDUELS**

#### **II.4.1 - DES INCIDENCES POSITIVES MAJORAIRES**

**De par sa nature et sa conception même, le projet a un impact positif important sur le fonctionnement du quartier, la population, le logement, la structure foncière du quartier, les équipements publics et notamment les équipements scolaires, les commerces, le patrimoine architectural et paysager.**

Le projet prend en compte le changement climatique et aura un impact positif sur le climat local en réduisant le phénomène d'ilot de chaleur urbaine.

#### **II.4.2 - QUELQUES IMPACTS NEGLIGEABLES A NULS**

Le projet ne bouleversera pas la topographie et la géologie du site.

Il n'a aucune incidence significative sur les eaux superficielles et souterraines.

Sur le plan du patrimoine naturel, l'impact du projet est nul sur les insectes, les habitats naturels et la flore.

Pour les chiroptères, les petits mammifères, les reptiles, les amphibiens et les oiseaux, l'application des mesures de réduction prévues permet de rendre l'impact résiduel négligeable.

En termes de trafic, les prospectives réalisées ne mettent en évidence aucune évolution significative après réalisation du projet.

En matière de stationnement, l'application de la mesure d'accompagnement envisagée permettra de répondre aux besoins supplémentaires générés par le projet.

Enfin, le projet n'a aucun impact significatif sur l'ambiance sonore générale du quartier, la pollution de l'air et la santé humaine.

#### **II.4.3 - DES INCIDENCES PARFOIS NEGATIVES EN PHASE CHANTIER**

En phase chantier, les incidences de la réalisation du projet seront négatives sur la population habitant et travaillant dans le quartier, tant en termes de bruit, que de modification des circulations et des stationnements ou de vibrations.

En effet, un chantier d'une telle envergure ne peut s'envisager sans dégradation temporaire du cadre de vie de la population, malgré un phasage adapté et la prise de mesures de réduction adaptées en lien avec la « charte chantier propre et à faibles nuisances ».

Cependant, les bénéfices apportés à long terme par le projet compensent largement le dérangement temporaire du chantier.

### **III - ELEMENTS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIFS**

Le présent chapitre a pour objet de mentionner les textes qui régissent l'enquête et d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans une procédure administrative relative à l'opération considérée, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

Il reprend les informations exigées par l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement.

#### **III.1 - OBJECTIFS DE L'ENQUETE**

L'enquête poursuit divers objectifs :

- informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée par Bordeaux Métropole,
- prendre en compte les intérêts des tiers dans le processus de décision relatif au projet de renouvellement urbain du quartier Palmer – Saraillère – 8 mai 1945,
- parvenir à la Déclaration de Projet régie par l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement de manière à permettre à Bordeaux Métropole de réaliser l'opération.

#### **III.2 - TEXTES REGISSANT L'ENQUETE**

La présente enquête est régie par les textes suivants :

- le Code de l'Environnement, et notamment les articles :
  - L. 122-1 : Etudes d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements,
  - R. 122-2 : Etudes d'impact – dispositions générales.
  - L. 123-1 à L. 123-2 : Champ d'application et objet de l'enquête publique,
  - L. 123-3 à L. 123-18 : Procédure et déroulement de l'enquête publique,
  - R. 123-1 : Champ d'application de l'enquête publique,
  - R. 123-2 à R. 123-27 : Procédure et déroulement de l'enquête publique.

#### **III.3 - INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION**

##### **I.1.1 - LE PROJET AVANT L'ENQUETE**

Bordeaux Métropole souhaite définir et mettre en œuvre un projet ambitieux de renouvellement urbain sur le quartier Palmer – Saraillère – 8 mai 1945, classé en site d'intérêt régional par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Le pilotage du projet de renouvellement urbain est assuré par Bordeaux Métropole, conformément à la délibération n°2015-745 du 27 novembre 2015 portant sur la compétence de la Métropole en aménagement et projets urbains.

Une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire a été missionnée en février 2017 par Bordeaux Métropole pour accompagner le processus d'élaboration du projet de renouvellement urbain.

Un plan-guide a donc été élaboré et validé.

### ● **Concertation préalable**

Les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation publique conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération n°2017-491 du 7 juillet 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé les objectifs de l'opération d'aménagement du quartier Draveront et arrêté les modalités de la concertation relative à l'opération.

La concertation a été organisée du 15 juin 2017 au 15 juillet 2019, avec notamment des journées de rencontre des habitants sur site, des ateliers thématiques, deux réunions publiques et une exposition de l'avancement du travail, actualisé au fil de l'eau.

Le public pouvait participer via des registres papier mis à leur disposition à cet effet ou via le site internet de Bordeaux Métropole.

**Le bilan de cette concertation, approuvé par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 29 novembre 2019, est présenté en pièce 5 du présent dossier d'enquête publique.**

Il ressort de ce bilan et des contributions des habitants :

- une inquiétude par rapport à la pression automobile, la vitesse de circulation élevée et les nuisances sonores engendrées,
- une nécessaire prise en compte des déplacements modes actifs et du stationnement (manque de places, stationnement illicite),
- un besoin de réhabilitation des logements, dont le confort est jugé insuffisant par les habitats,
- un besoin de conserver les espaces verts existants,
- une réflexion à mener sur les équipements scolaires,
- une offre commerciale à rationnaliser,
- une offre d'équipements culturels à conforter,
- un besoin de mobiliers urbains supplémentaires de type bancs.

### ● **Etude d'impact**

Conformément aux articles L. 122-1 et R.122-2 du Code de l'Environnement, le projet de renouvellement urbain du quartier Palmer – Sarailleure – 8 mai 1945, entre dans la catégorie suivante du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement :

- 39° – travaux, constructions et opérations d'aménagements : opération dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha ou dont la surface de plancher est supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>.

**Ce projet est donc soumis à étude d'impact**, conformément aux articles L. 122-1 et R. 122-2 du Code de l'Environnement.

L'étude d'impact fait partie intégrante du présent dossier d'enquête publique dont elle constitue la pièce 2. Sa composition respecte l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement.

L'avis de l'autorité administrative compétente de l'Etat en matière d'environnement (dite autorité environnementale), soit dans le cas présent le Préfet de Région, sera demandé préalablement à l'enquête publique sur la base du présent dossier d'enquête et sera inclus dans le dossier soumis à enquête (pièce 6).

### ● **Natura 2000**

Conformément à l'article R. 414-19 du Code de l'Environnement, **le projet** étant soumis à étude d'impact, il **doit être soumis à évaluation des incidences Natura 2000**.

Le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 fait partie intégrante du présent dossier d'enquête publique (pièce 3).

- **Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone**

Conformément à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

Cette étude de faisabilité fait partie intégrant du dossier d'enquête publique, dont elle constitue la pièce 4.

### **III.3.1 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

- **L'ouverture de l'enquête publique**

En application de l'article R. 123-1 du Code de l'Environnement, l'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, à savoir Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage, dans le cadre d'une déclaration de projet au titre de l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement.

Le commissaire enquêteur<sup>1</sup> sera désigné par le Tribunal administratif sur saisine du Maître d'Ouvrage.

L'enquête est ouverte par arrêté métropolitain précisant notamment (i) l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, (ii) les lieux et horaires où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ainsi que (iii) le ou les point(s) et horaires d'accès où le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique.

Aussi, l'arrêté précise la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, l'avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

**Cet arrêté fait l'objet d'une publicité collective quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, et pendant toute sa durée** (insertion d'un avis dans la presse, affichage en mairie et à proximité des ouvrages concernés, etc.).

- **L'enquête publique**

La **durée de l'enquête** ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf en cas de suspension de l'enquête ou d'enquête complémentaire.

Toutefois, par décision motivée, le commissaire enquêteur peut, après information de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, prolonger celle-ci pour une durée maximale de 30 jours.

**Pendant toute la durée de l'enquête**, le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions soit sur les registres prévus à cet effet sur le lieu d'enquête, soit par courrier soit directement en rencontrant le commissaire enquêteur, soit sur le registre dématérialisé.

Il peut notamment recevoir le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier.

Il peut également auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet soumis à enquête publique.

---

<sup>1</sup> Selon la nature et l'importance de l'opération, une commission d'enquête, dotée d'un président, peut être nommée plutôt qu'un commissaire enquêteur.

Lorsqu'il estime que l'importance ou la nature de l'opération ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur en fait part au responsable du projet et lui indique les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Ils définissent en commun les modalités de l'information préalable du public et du déroulement de la réunion publique.

À l'issue de la réunion publique, un rapport est établi par le commissaire enquêteur et adressé au responsable du projet.

Pendant l'enquête publique, si le maître d'ouvrage de l'opération estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, il peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur, **suspendre l'enquête** pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

À l'issue de ce délai et après que le public ait été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du Code de l'Environnement, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours. L'enquête publique poursuivie à la suite de la suspension est menée, si possible, par le même commissaire enquêteur ou la même commission d'enquête. Elle fait l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation, d'une nouvelle publicité, et, pour les projets, d'une nouvelle information des communes conformément à l'article R. 123-12.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme par rapport à sa version initialement soumise à enquête.

- **La clôture des registres d'enquête et la rédaction du rapport d'enquête publique**

À l'expiration du délai d'enquête, **le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui**. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur transmet, au Maître d'Ouvrage et au Président du Tribunal administratif, son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.

Ce rapport, qui relate le déroulement de l'enquête, comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le Maître d'Ouvrage adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions à la Mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture d'enquête sur son site, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur son site et le tient à disposition du public pendant un an.

- **Enquête complémentaire éventuelle**

Au vu des conclusions du commissaire enquêteur, Bordeaux Métropole pourra, si elle estime souhaitable d'apporter au projet des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement.

Dans le cas d'une enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, accompagné de l'étude d'impact intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

L'enquête complémentaire, d'une durée minimale de quinze jours, est ouverte dans les mêmes conditions que l'enquête initiale, fixées aux articles R. 123-9 à R. 123-12 du Code de l'Environnement.

Le dossier d'enquête initial est complété dans ses différents éléments, et comprend notamment :

- une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet, plan ou programme par rapport à sa version initialement soumise à enquête,
- l'étude d'impact intégrant ces modifications, ainsi que l'avis actualisé de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement portant sur cette étude d'impact.

Dans un délai de quinze jours à compter de la date de clôture de l'enquête complémentaire, le commissaire enquêteur joint au rapport principal communiqué au public à l'issue de la première enquête un rapport complémentaire et des conclusions motivées au titre de l'enquête complémentaire. Copies des rapports sont mises conjointement à la disposition du public dans les mêmes conditions que pour l'enquête principale.

### **III.4 - DECISIONS POUVANT ETRE ADOPEES AU TERME DE L'ENQUETE : DECLARATION DE PROJET**

Au terme de l'enquête publique, Bordeaux Métropole se prononcera, dans un délai qui ne peut excéder un an, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement.

La déclaration de projet ainsi prise mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Elle prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête.

En application de l'article L. 122-1-1 du Code de l'Environnement, la déclaration de projet, motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement, précisera les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

### **III.5 - AU-DELA DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **III.5.1 - ETUDES DE DETAIL**

Une fois la déclaration de projet prononcée, Bordeaux Métropole engagera les études de détail nécessaires à la définition précise du projet.

Des adaptations de détail ou des modifications mineures du projet pourront être réalisées, notamment pour tenir compte des remarques qui seront émises lors de l'enquête publique. Des modifications substantielles entraîneraient la réalisation d'une nouvelle enquête.

#### **III.5.2 - CONSTRUCTION ET MISE EN SERVICE**

Les travaux se dérouleront en parallèle sur les 3 secteurs du projet :

- secteur Palmer : de 2021 à 2029,
- secteur Sarailleure / Morlette : de 2021 à 2027,
- secteur 8 mai 1945 : de 2026 à 2030.

### **III.6 - AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET**

- **Au titre du Code de l'Urbanisme**

Les diverses constructions ou rénovations prévues feront l'objet d'un **permis de construire**, déposé par l'opérateur de l'ilot en question.

- **Au titre du Code de l'Environnement**

En accord avec la DDTM, le projet fera l'objet de **dossiers de déclaration au titre de la Police de l'Eau**, porté par Bordeaux Métropole pour les aménagements publics et par les opérateurs concernés pour chacun des projets privés.