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

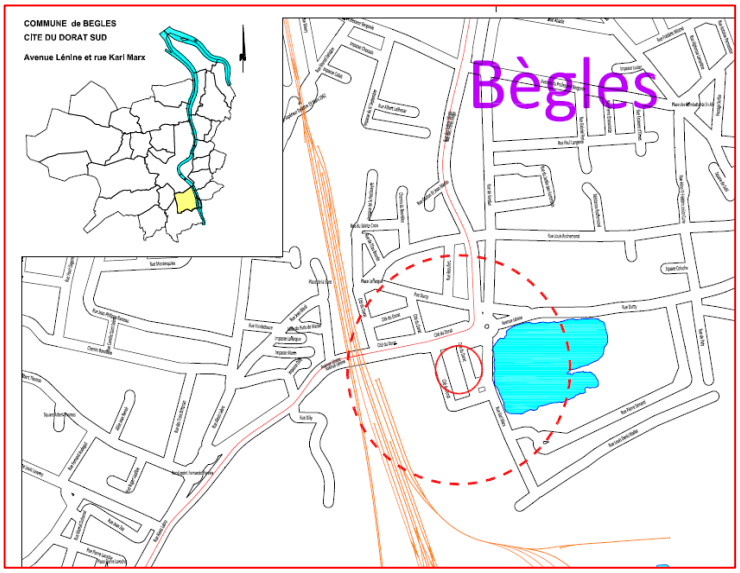
décembre 2024

Département de la Gironde
Commune de Bègles

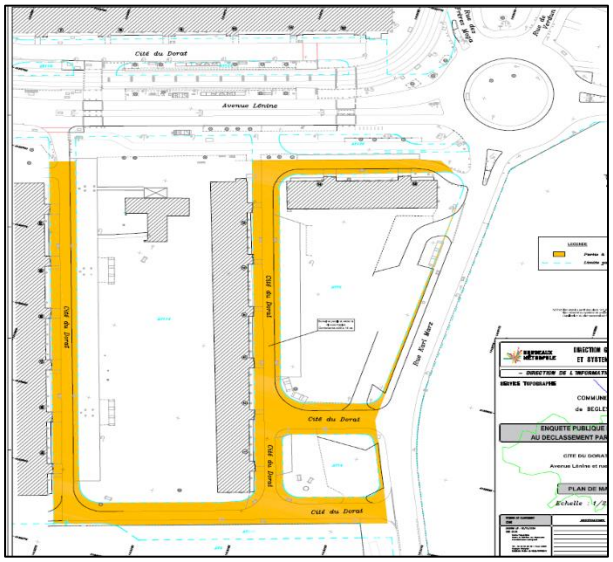
ENQUÊTE PUBLIQUE

du 12 novembre au 29 novembre 2024

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION
CITE DORAT SUD : Avenue de Lénine et rue Karl Marx
à BEGLES



Situation de la Cité du Dorat Sud



Plan de masse de la Cité du Dorat Sud

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête vise des emprises 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.
Ces emprises correspondent aux parcelles non cadastrées du domaine public pour une superficie totale de 2 816m² environ.

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

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.

Il a été ainsi 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.

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 – Cité Dorat Sud

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.

PARTICIPATION DU PUBLIC

Sur le dossier de la Cité 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 ses actions d'information auprès de ses locataires afin de les associer à l'évolution de leur habitat et de leur cadre de vie.

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

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

La procédure engagée est celle d'un <u>déclassement</u> **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.

L'enquête qui s'est déroulée dans de bonnes conditions a été réalisée conformément aux textes en la matière.

Le dossier mis à la disposition du public en Mairie de Bègles est régulièrement constitué. Il est clairement documenté, lisible et accessible au public.

Conformément à l'article Article R.141-5 du Code de la voirie routière, la publicité de cette enquête a été faite dans les règles.

L'affichage a été mis en place avant l'ouverture d'enquête sur les lieux et en mairie de Bègles comme constaté par la commissaire enquêtrice et attesté par la mairie.

Les annonces ont été effectuées dans la presse locale (Sud Ouest et Echos judiciaires) comme l'attestent les insertions presse ; ainsi que sur le site : www.participation.bordeaux-metropole.fr.

Toutes les prescriptions en matière d'information du public ont ainsi été respectées.

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Considérant que les barres HLM dénommées Cité du Dorat, constituent un vaste ensemble immobilier de logements qui devront faire l'objet de plusieurs opérations de rénovation et de démolition-reconstruction.

Que ces opérations visent à réaménager les espaces extérieures et offrir de nouveaux usages, avec l'apport de nouveaux mobiliers urbains (banc, jeux, …).

Que les bâtiments existants de Dorat Sud feront l'objet de construction/démolition afin de bénéficier d'une amélioration notable de leur qualité de vie accompagné d'un stationnement redistribué.

Que les voiries actuelles seront retravaillées afin d'être intégrées fonctionnellement dans la future restructuration de cet ensemble dont les personnes venues s'exprimer ont manifesté leur envie et leur impatience d'en voir la réalisation.

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

Que 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.

Que pour autant, il n'apparait pas envisageable de retarder le calendrier opérationnel de travaux.

Qu'ainsi, 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, objet de la présente enquête publique préalable.

<u>On peut déduire de tout ce qui précède</u> :

- Que l'enquête publique en vue du déclassement vers le domaine privé des emprises non cadastrées du domaine public d'une surface totale de 2 816m² environ dans la Cité Dorat Sud de Bègles permettant ensuite d'engager la cession au profit de Gironde Habitat desdites emprises foncières appartenant actuellement à Bordeaux Métropole s'est déroulée régulièrement et dans de bonnes conditions ;

- Que la procédure engagée est celle d'un <u>déclassement</u> **par anticipation** des parcelles permet 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 ;

- Que le projet n'a fait l'objet d'aucune opposition de la part du public ;

- Que pour cette raison, et afin d'éclairer au mieux la vision du projet aux résidents, elle invite le bailleur Gironde Habitat à poursuivre les réunions d'information auprès de ses résidents afin de continuer à les informer de l'état d'avancement du projet et recueillir les préoccupations des habitants ;

- **Qu'ainsi, l'intérêt commun de procéder au déclassement par anticipation de ces voiries du domaine public dans le domaine privé de Gironde Habitat permettra au bailleur d'offrir une desserte interne adaptée à la future configuration du projet, d'en assurer l'entretien dans de bonnes conditions et de garantir ainsi la sécurité des usagers.**

Avis

En conséquence, la commissaire enquêtrice émet un avis favorable au projet de déclassement par anticipation des voiries appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole situées Cité du Dorat Sud– au sud de l'Avenue de Lénine à Bègles- pour une emprise d'environ 2 816m² vers le domaine privé de Gironde Habitat, bailleur de la Cité du Dorat Sud à Bègles.

Fait le 17 décembre 2024
Georgette Péjoux, commissaire enquêtrice