

DIRECTION GÉNÉRALE NUMÉRIQUE ET SYSTÈMES D'INFORMATION
DIRECTION DE LA DONNÉE ET DE LA CONNAISSANCE TERRITORIALE
SERVICE TOPOGRAPHIE ET RÉFÉRENCES SPATIALES

1

**COMMUNE
de PESSAC**

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
AU DECLASSEMENT**

RUE DES HORTENSIAS

NOTICE EXPLICATIVE

NUMERO DE CLASSEMENT
PE885

MODIFICATIONS

Projeteur :
Damien BRACHET

DRESSE LE : 27/03/2026

DDCT
Service topographie
Direction générale numérique et systèmes d'information
Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 BORDEAUX cedex
Tél : 05.56.99.84.84 - Poste 28477

DEMANDEUR :
Dir. Dével. Aménag. PT SUD
VIGIER Severine
s.vigier@bordeaux-metropole.fr

NOTICE EXPLICATIVE

1. Note de présentation

La présente enquête publique a pour objet le déclassement d'une emprise en nature de voirie, non cadastrée d'une superficie totale d'environ 1468 m² dénommée rue des Hortensias sise à Pessac. L'emprise est plus précisément située entre l'avenue de Saige et l'allée des Mimosas sur la Commune de Pessac, à proximité de l'arrêt « SAIGE » sur la ligne B du tramway.

Bordeaux Métropole, dans le cadre de ses compétences sur le renouvellement urbain, s'est vu confier la requalification du quartier de Saige qui accueille environ 4 000 habitants au sein d'environ 1500 logements sociaux.

Le plan d'origine se compose de 6 bâtiments bas de 3 étages et de 8 tours de 18 étages à vocation sociale. A cet ensemble s'ajoutent un centre commercial, des équipements publics et une plaine des sports. Le projet a été réalisé entre 1970 et 1974 et devient le lieu d'accueil des réfugiés chiliens. Depuis ont été construits 1 hôpital privé, 5 autres bâtiments. Aujourd'hui le bailleur social Domofrance possède 1412 des 1500 logements de l'ensemble. 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 (banc, jeux, ...). Les bâtiments existants seront réhabilités afin de bénéficier d'une amélioration notable de leur qualité de vie et le stationnement sera retravaillé.

Domofrance, 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 ce projet global, Bordeaux Métropole va céder - après son déclassement du domaine public - une partie de la voirie dénommée rue des Hortensias à Domofrance, voirie actuellement utilisée pour desservir les logements et le parking de la résidence.

Pour respecter le calendrier opérationnel de travaux, il a été décidé de mettre en œuvre une procédure de déclassement, en application du dispositif prévu par l'article L. 2141-1 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.

A l'issue de l'enquête publique, et après dépôt du rapport du commissaire enquêteur, l'autorité administrative compétente prend une décision portant déclassement, celle-ci entérinant l'intégration du foncier au domaine privé de la collectivité.

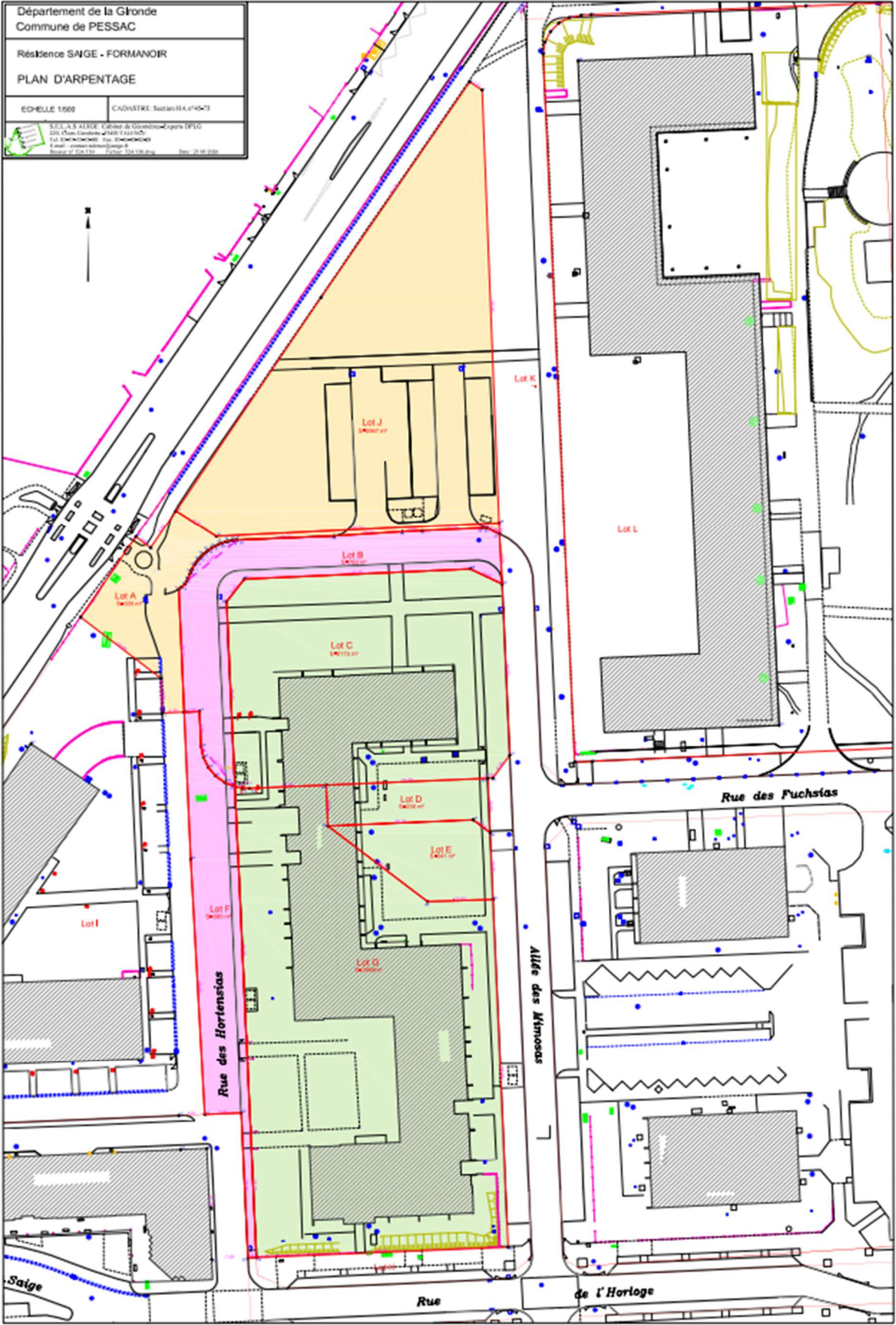
2. Désignation des emprises

L'assiette de l'emprise concernée par la présente enquête publique est définie sur le Plan de Masse du présent dossier d'enquête (Pièce n°3) et identifiée en rose sur les plans ci-dessous :

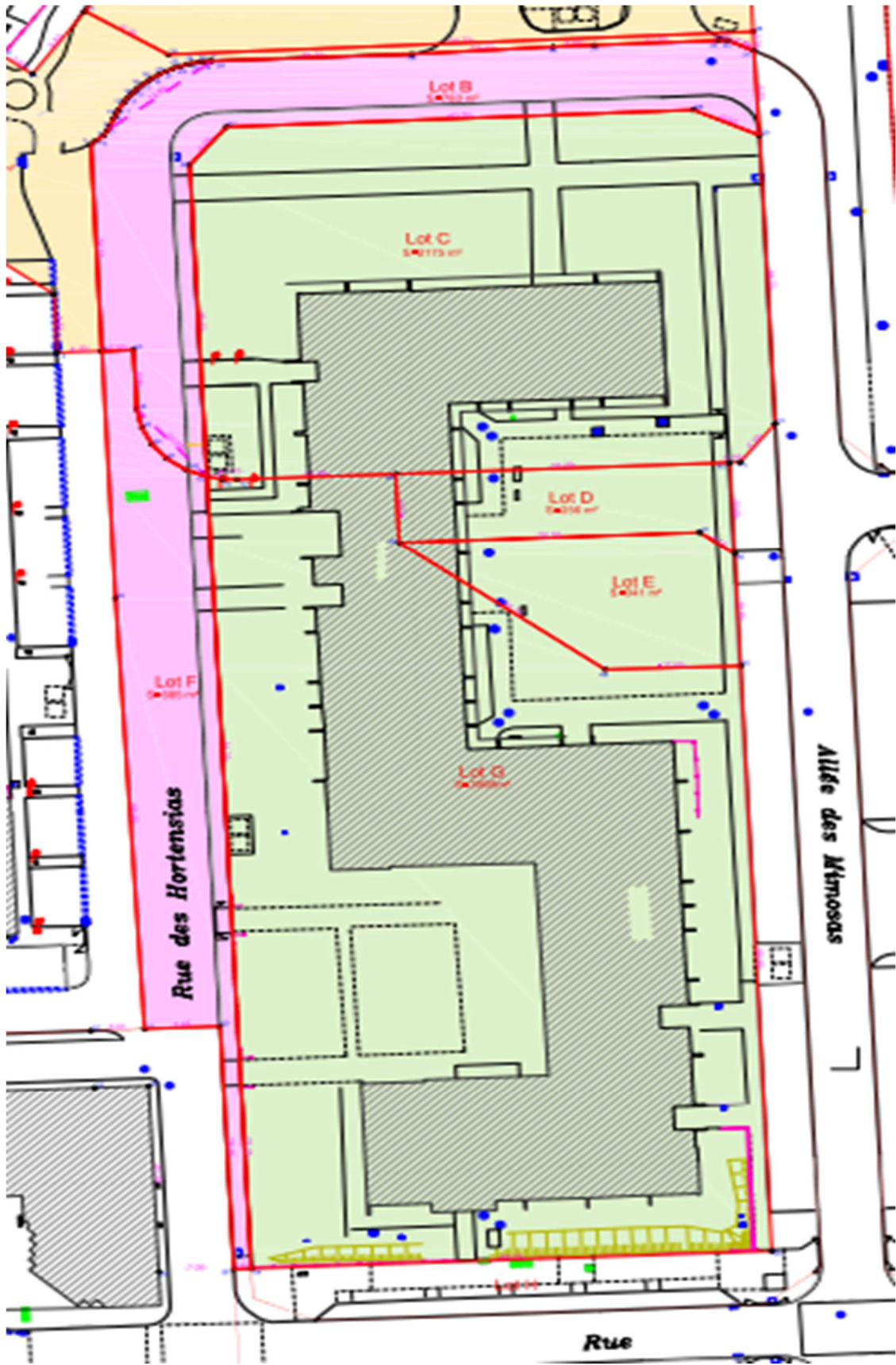
- l'emprise formant le lot B pour 783 m² ayant vocation à être cédée à la Commune de Pessac ;
- l'emprise formant le lot F pour 685 m² ayant vocation à être cédée à Domofrance.

L'emprise à déclasser porte sur un tronçon de la voie métropolitaine dénommée rue des Hortensias.

L'emprise de voirie se situe en zone UM12 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), qui correspond à une zone de tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes.



Plan d'ensemble



Plan d'embrises

3. Règlementation / Cadre juridique

Les voies publiques ouvertes à la circulation font partie du domaine public routier de la collectivité compétente en matière de voirie qui en est propriétaire. Le domaine public routier fait l'objet d'un régime protecteur garanti par les textes et la jurisprudence. Il est en particulier inaliénable et ne peut pas en principe faire l'objet d'une cession.

Conformément à l'article L. 2141-1 et suivants du CGPPP, la cession d'un bien appartenant au domaine public nécessite en principe une décision de déclassement précédée d'une désaffectation de fait.

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.

Cette enquête publique, préalable au déclassement de l'emprise, est conduite au titre du Code de la Voirie Routière, du Code de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) et du Code des Relations entre le Public et l'Administration. Le Code de la Voirie Routière et le Code des Relations entre le Public et l'Administration définissant plus précisément les modalités (durée, publicité...) de ce type d'enquête publique.

Bordeaux Métropole, en accord avec la mairie de Pessac, considère qu'il est de l'intérêt commun de procéder à une enquête publique, préalablement au déclassement des lots B et F ci-dessus désignés en vue de leur cession potentielle dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de Saige à Pessac.

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

A toutes fins utiles, il est précisé que la présente enquête publique ne porte pas sur le projet de reconstruction, restructuration, démolition, qui font l'objet d'un propre processus d'instruction mais sur le déclassement du domaine public de l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet.

4. Etat des lieux

L'emprise - concernée par l'enquête publique - correspond à du domaine public métropolitain non cadastré pour une superficie totale de 1468 m² environ répartie en deux lots B et F.

Cette emprise constitue une partie de la rue des Hortensias à Pessac, située entre l'avenue de Saige et l'allée des Mimosas, à proximité de l'arrêt « SAIGE » sur la ligne B du tram.

Ce foncier est actuellement utilisé comme voirie de desserte et stationnements par les riverains. Sur cette emprise aménagée, l'accès des véhicules se fait par la rue de l'Horloge.

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

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



Photo 2 / Rue des Hortensias



Photo 3 / Voie desserte et stationnements – Rue des Hortensias
Vue depuis l'avenue de Saige



Photo 4 / Voie desserte et stationnements – Rue des Hortensias
Vue depuis l'avenue de Saige



5. Composition du dossier d'enquête

Conformément aux dispositions de l'article R. 141-6 du Code de la Voirie Routière, le dossier d'enquête mis à la disposition du public comprend :

- La présente notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan de masse identifiant l'emprise à déclasser
- La liste des propriétaires riverains de l'emprise à déclasser
- Un registre d'enquête publique

6. Conclusion

Le déclassement de l'emprise actuellement non cadastrée et appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole d'une surface totale de 1468 m² vers le domaine privé permettra ensuite d'engager sa cession au profit de la Ville de Pessac et de Domofrance.

La procédure juridique engagée est celle d'un déclassement classique de l'emprise afin de garantir une circulation et un stationnement sur ce foncier aussi longtemps que possible pour les riverains.