

– *DIRECTION DE L'INFORMATION GEOGRAPHIQUE* –

SERVICE TOPOGRAPHIE

COMMUNE
DE BORDEAUX

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
AU DECLASSEMENT**

**RUE LOUIS GEANDREAU
ET L'AIRE DE STATIONNEMENT
AU DROIT DE LA PARCELLE PX N°127**

NOTICE EXPLICATIVE

NUMERO DE CLASSEMENT

9525

MODIFICATIONS

D.I.G

PROJETEUR :

Damien BRACHET

DRESSE LE : 15/02/2022

PAR : D.I.G.

Service Topographie
Centre de Définition des Alignements
lherve@bordeaux-metropole.fr

Tél : 05 56 99 84 84 – Poste 28472
Bordeaux Métropole
Esplanade Charles de Gaulle/BORDEAUX

ADMISSION LE :

15/02/2022

LE CHEF DU SERVICE TOPOGRAPHIE
Sylvain COSTEMALE

SERVICE DEMANDEUR :

REFERENT :

BERCIS-GAUGAIN Aude
0538893649

a.bercisgaugain@bordeaux-metropole.fr
Pôle territorial Bordeaux – S. Foncier

Notice explicative

La présente enquête a pour objet le déclassement de la rue Louis Geandreau à Bordeaux ainsi que l'aire de stationnement située devant le centre commercial Europe. Ces dépendances du domaine public contournent le centre commercial et sont situées au cœur du secteur de renouvellement urbain du Grand Parc à l'orée du Parc. L'objectif est de les faire sortir du domaine public préalablement à leur cession à l'opérateur retenu par la Ville de Bordeaux pour reconfigurer le centre commercial.

La présente notice a vocation à exposer le contexte réglementaire, la composition du dossier d'enquête et à décrire le projet de déclassement envisagé.

Contexte réglementaire : préalables à la cession d'une voie publique

Les voies publiques ouvertes à la circulation font partie du domaine public routier de la Collectivité compétente en matière de voirie et qui en est propriétaire.

Le domaine public routier fait l'objet d'un régime protecteur garanti par les textes (notamment le Code général de propriété des personnes publiques) et la jurisprudence administrative, qui interdit toute occupation ou intervention incompatible avec son affectation à l'usage direct du public. En outre, le domaine public est inaliénable (article L3111-1 du Code général de propriété des personnes publiques) et ne peut donc faire l'objet d'une cession.

Par conséquent, la cession d'un bien appartenant au domaine public requiert le déclassement de ce bien, afin qu'il intègre le domaine privé de son propriétaire préalablement à la mutation.

C'est l'article L141-3 du Code de la voirie routière qui régit le déclassement des emprises du domaine public routier.

Lorsque « *l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie* », ce déclassement ne peut s'opérer qu'à l'issue d'une enquête publique, organisée conformément aux dispositions des articles R141-4 et suivants du Code de la voirie routière, et des articles L134-1 et L134-2, R 134-3 à R 134-32 du Code général des relations entre le public et l'administration, et sous l'égide d'un commissaire enquêteur indépendant, afin de vérifier que le projet n'appelle pas d'objection fondée de la part de la population et notamment des riverains et usagers de la voie.

A l'issue de l'enquête, et sous réserve de l'avis du commissaire enquêteur, l'Autorité administrative compétente peut décider de déclasser le bien.

Présentation du contexte - Objet de l'enquête

L'emprise à déclasser

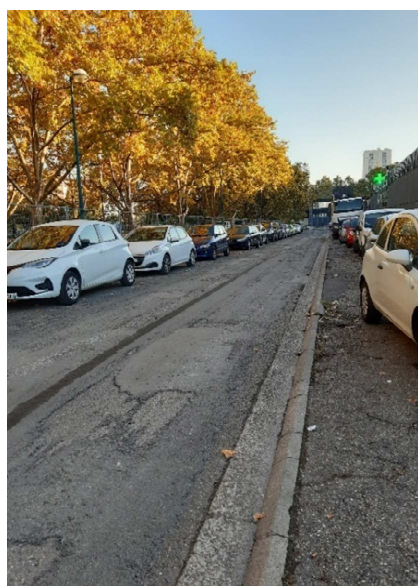
L'emprise à déclasser est constituée d'une part, d'une voie publique contournant le centre commercial Europe, lequel est situé entre le parc et la Place de l'Europe, et d'autre part de places de stationnement situées au sud du centre commercial. La zone est au cœur du quartier, en face de la mairie de quartier et proche de la piscine municipale.



Il s'agit d'une voie d'une longueur de 386 mètres, en sens unique pour les véhicules à moteur (cf. les flèches sur le plan indiquant le sens ci-dessous) avec une entrée côté place de l'Europe et une sortie côté rue Robert Schuman, comportant deux trottoirs et environ 57 places de stationnement longitudinales ainsi qu'une soixantaine de places en front de centre commercial, dont une partie est située sur un foncier appartenant à la Ville de Bordeaux.



Le revêtement de la voie est relativement dégradé.



Un déclassement lié au projet de renouvellement urbain du Grand Parc et au projet de réhabilitation du centre commercial Europe

Le quartier du Grand Parc, situé à Bordeaux, dans l'enceinte des boulevards, fait actuellement l'objet d'une vaste opération de renouvellement urbain. Au cœur de ce quartier, en bordure du parc et de la place de l'Europe, se situe le centre commercial Europe, qui est un lieu de vie structurant du quartier.

Lors du lancement de l'étude urbaine en 2011 et de la mise au point du plan guide en 2014, ce centre commercial n'avait pas été identifié comme à réaménager. Cependant, à la suite d'un incendie ayant touché plusieurs cellules commerciales en juillet 2018, une étude de marché sur les commerces et services du Grand Parc a été réalisée. Une enquête consommateurs, des rencontres et échanges avec les acteurs institutionnels et les

commerçants ont permis de mettre en évidence une image fortement dégradée du centre commercial, ainsi qu'un sentiment d'insécurité lié à de nombreuses incivilités et à la présence d'un trafic illégal de stupéfiants installé au fil des ans sur l'arrière du centre commercial, et sur la rue Geandreau.

La ville, propriétaire de l'emprise du centre commercial, dont elle a confié la gestion, par bail emphytéotique, à la Société d'économie mixte locale (SEML) In Cité, a donc opté, en 2019, pour une opération de restructuration du site en vue de parvenir à un changement d'image fort du cœur de quartier et a, pour cela, lancé un appel à projet en vue de trouver un opérateur auquel céder son foncier.

Les objectifs poursuivis par ce projet sont multiples, parmi lesquels : maintenir des commerces et activités de proximité, offrir un centre commercial plus accueillant et sûr, lutter contre les usages illicites, permettre une liaison piétonne claire entre le cours de Luze et le parc, renforcer la mixité sociale du quartier en développant des logements en accession sociale et en accession libre, aménager une nouvelle offre de stationnement pour les futurs habitants et pour les usagers des commerces.

Un appel à projet a ainsi été lancé en mai 2019 par la ville de Bordeaux, aux fins de sélectionner un opérateur auquel céder une emprise d'environ 17 000 m² correspondant au centre commercial et à ses abords pour la réalisation d'un projet de restructuration.

La rue Louis Geandreau, qui encadre le centre commercial, de propriété métropolitaine, a également été partiellement rattachée au projet pour repenser les modes de déplacements, le lien avec le Parc et apporter une solution aux problèmes d'incivilités.



4069m ²	EMPRISE DU DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC BORDEAUX MÉTROPOLE (y compris cession en cours à la Ville de Bordeaux d'une surface de 254 m ²)	
	EMPRISE DU DOMAINE PUBLIC DE LA VILLE DE BORDEAUX	
	PARCELLES FAISANT L'OBJET D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE EN FAVEUR D'INCITE SELON ACTE DU 19 OCTOBRE 1962	}
	PARCELLES FAISANT L'OBJET D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE EN FAVEUR D'INCITE SELON ACTE DES 26 et 28 FÉVRIER 2018	
	PÉRIMÈTRE DE L'LOT À PRÉCISER	

Par délibération en date du 30 mars 2021, la Ville a retenu le projet porté par le groupement Ville Envie / BNP / Axanis prévoyant la construction d'environ 26 000 m² de surface de plancher. Ce projet comprend environ 277 logements, un peu plus de 7 000 m² de surface utile pour les commerces et les services et environ 368 places de stationnement.

Le projet s'organise de la manière suivante :

- Les commerces et services sont situés en rez-de-chaussée, le long d'un mail central piéton permettant de relier le cours de Luze et le parc, et le long de la rue Robert Schuman.
- Les logements sont construits en 8 plots R+5, qui s'organisent autour de cœurs d'îlot largement végétalisés.
- Les stationnements sont regroupés au sein d'un parking silo dont le rez-de-chaussée est occupé par un supermarché et la toiture par un restaurant.



Ce projet est actuellement en cours de mise au point, et fera l'objet d'une demande de permis de construire, en parallèle de la cession des emprises nécessaires à sa réalisation au groupement d'opérateurs. **Il est précisé, à toutes fins utiles, que la présente enquête publique ne porte pas sur ce projet de construction, qui doit faire l'objet de son propre processus d'instruction, mais sur le déclassement du domaine public routier de l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet.** Toutefois, cette programmation prévisionnelle est portée à la connaissance du public comme un élément de contexte utile à la bonne compréhension du dossier.

Ce projet de requalification du centre commercial a d'ailleurs déjà fait l'objet de réunions d'information et d'échanges avec les habitants, usagers et commerçants :

- une réunion portant sur l'avancement du projet, à destination des commerçants, a été organisée le 25 juin 2021
- une réunion publique de présentation générale du projet s'est tenue le 21 octobre 2021
- le conseil de quartier du 7 décembre 2021 a également abordé ce sujet.

D'autres temps d'échanges seront organisés afin de tenir informer les riverains et les commerçants de l'avancée de ce projet.

Le déclassement de la rue Louis Geandreau

Par délibération n°2021- 590 du 25 novembre 2021, Bordeaux Métropole a affirmé son souhait d'engager le processus de déclassement de la rue Louis Geandreau.

Dans ce contexte, la présente enquête publique a pour objet de porter à la connaissance du public l'intention de Bordeaux Métropole de procéder au déclassement de la rue Louis Geandreau et de l'aire de stationnement située devant le centre commercial afin de permettre la réalisation de ce projet de restructuration profonde du centre commercial.

Situation existante et situation projetée

Situation actuelle

La rue Louis Geandreau dessert le centre commercial, le pôle médical, la crèche municipale et la Caisse d'Epargne. Elle est en sens unique et ne s'inscrit pas dans le maillage du quartier. Elle ne sert ainsi pas d'itinéraire mais a pour fonctions essentielles :

- L'accès du public au stationnement longitudinal avec une offre de 57 places, et au parking devant le centre commercial avec une soixantaine de places, desservant à la fois le centre commercial et le pôle médical. Il est à noter que cette aire de stationnement est rarement complète.



- L'accès au parking de la crèche municipale réservé au personnel



- L'accès en véhicules à l'établissement bancaire situé à l'arrière du centre commercial, notamment pour les convoyeurs de fonds.
- L'accès livraison pour le centre commercial
- L'accès à l'allée sous arbres dans le prolongement de l'allée Artus, appartenant à la Ville de Bordeaux, qui sert actuellement de stationnement mais a vocation dans le cadre du PRU, indépendamment du projet de centre commercial, à devenir une allée piétonne rattachée au parc.

Cette situation géographique, entre l'arrière du centre commercial et le parc, avec un accès direct à la banque, a favorisé l'aspect insécuritaire.

En outre, la voie est actuellement en état médiocre, et ne présente pas d'intérêt pour la circulation générale. Il est à noter la présence de divers réseaux sous la voie, dont il devra être tenu compte dans la conception du projet.

Situation projetée

Une grande partie de la voie étant incluse dans le périmètre du projet de restructuration du centre commercial, il est envisagé de céder cette portion à l'opérateur (voir plan masse inclus au dossier d'enquête) et d'intégrer la partie résiduelle à l'emprise du parc public, propriété de la Ville de Bordeaux. A terme, la rue Louis Geandreau a donc vocation à être supprimée en tant que telle.

Dans le cadre du projet, en son état actuel et sous réserve de l'octroi d'une autorisation d'occupation des sols :

- la partie est de la voie et sud (places de stationnement situées devant le centre commercial actuel) seraient intégrées au terrain d'assiette de l'opération et utilisées pour la réalisation de constructions et d'espaces verts privés des résidences
- le trottoir côté ouest serait également construit, la partie actuellement circulée ayant vocation à devenir, à terme, une allée dans la continuité du parc, sous réserve d'accès aux services d'intervention d'urgence, des livraisons des commerces du centre commercial et aux services techniques pour l'entretien du parc ; cette portion de la voie n'a donc pas lieu d'être déclassée puisqu'elle fera à terme l'objet d'une intégration au domaine public de la ville de Bordeaux.
- la partie nord deviendrait pour partie l'accès livraisons du centre commercial, l'autre partie étant réintégrée au parc.

L'offre de stationnement serait reconstituée à travers un parking silo d'environ 368 places réalisé au-dessus du centre commercial, dont 277 places seraient réservées aux nouveaux logements et environ 91 places supplémentaires compenseraient la disparition des places de stationnement de surface supprimées par le projet. Les commerces et le pôle médical continueraient donc de faire l'objet d'une offre de stationnement à peu près équivalente au stationnement de surface actuel.

La crèche : dans le cadre du PRU, une nouvelle crèche a été construite à proximité de l'actuelle crèche Geandreau. Cette dernière devait donc être démolie. Cependant, des retards dans les livraisons d'autres opérations de crèche ont conduit la municipalité à conserver cet équipement pour le moment.

A terme, de nouvelles fonctionnalités devront être imaginées pour ce bâtiment. A noter que celui-ci donne également sur la rue Robert Schuman.

L'établissement bancaire situé au nord du centre commercial, le long de la rue Geandreau, est situé sur un foncier qui, à ce jour, n'appartient pas à la Ville mais à la banque. De ce fait, dans le cadre de l'enquête publique, il ne fait pas partie du projet de réaménagement. La suppression de la rue Geandreau ne devant, tant que cet établissement fonctionne, pas bloquer l'accès aux convoyeurs de fonds, l'opérateur Ville Envie a prévu de maintenir l'accès par la voie de livraison du centre commercial à l'Ouest et s'est engagé à apporter toutes les garanties pour que l'accès des convoyeurs soit maintenu et sécurisé.

Les enjeux du déclassement, en lien avec la requalification du centre commercial

Le déclassement préalable à la cession d'une partie de la rue Louis Geandreau ne peut s'entendre qu'au regard des objectifs poursuivis par la Ville de Bordeaux, dont Bordeaux Métropole est partenaire dans le cadre du programme de renouvellement urbain du Grand Parc, en termes de réhabilitation et d'amélioration de l'image du centre commercial Europe dans sa globalité.

Il doit au demeurant être rappelé que cette voie ne présente actuellement pas d'autre intérêt pour l'usage du public que la présence de places de stationnement et l'accès à la crèche et à l'établissement bancaire, ayant ses tenants et aboutissants rue Robert Schumann.

Ce déclassement, intégré au projet de refonte totale du centre commercial Europe vise en effet à garantir la sécurité des usagers, et à changer l'image dégradée de cette zone.

D'un point de vue urbain, les ambitions poursuivies consistent à organiser un projet mixte ouvert sur le parc, avec notamment une continuité visuelle entre le cours de Luze et la place du marché d'une part, et le parc d'autre part et d'inscrire ce centre commercial et les logements au sein du parc requalifié.

Pour ce faire, il est apparu nécessaire de retravailler la limite entre le projet de centre commercial et le parc, et de « gommer » la rue Geandreau. A terme, les usagers retrouveront les mêmes fonctionnalités d'accès au centre commercial, au pôle médical et aux autres services présents.

En cas de problématique de sécurité, l'opérateur souhaite anticiper la possibilité de fermer le mail piéton situé au cœur du nouveau projet. La privatisation du centre commercial permettrait une fermeture des espaces circulés hors période d'ouverture des commerces, et notamment la nuit, améliorant ainsi la sécurité des riverains en cas de problèmes avérés.

Les impacts négatifs liés à la suppression des places de stationnement sur la rue Geandreau devraient rester limités dans la mesure où :

- la majeure partie des commerces accueillis dans le centre commercial sont des commerces de proximité ;
- le parking intégré au projet propose un nombre suffisant de stationnements pour les usagers des commerces et du pôle médical et les futurs habitants ;
- l'aire de stationnement devant le centre commercial n'est généralement pas utilisée à ses pleines capacités actuellement ;
- de manière plus large, à l'échelle globale du programme de renouvellement urbain, les bailleurs sociaux du Grand Parc mènent une réflexion sur la résidentialisation et la mutualisation des places de parking en pied d'immeuble (c'est-à-dire la réservation des places à leurs résidents sous réserve de la souscription d'un engagement mensuel). Le développement de cette pratique permettrait aux habitants du quartier de se

stationner sur des aires de stationnement qui leur sont réservées (sans toutefois que les places ne soient attribuées), et de limiter le phénomène de voitures ventouses qui avait été relevé comme assez important à l'échelle du quartier lors d'une enquête stationnement de 2017 (de l'ordre de 30 à 50%).

Composition du dossier d'enquête

Conformément aux dispositions de l'article R141-6 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 identifiant l'emprise à déclasser (plan masse)
- La liste des propriétaires riverains de l'emprise à déclasser