

COMMUNE DE BORDEAUX (Gironde)

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT DE LA RUE GEANDREAU ET L'AIRE DE STATIONNEMENT



Enquête effectuée du 22 mars au 7 avril 2022

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

Georgette PEJOUX

Le 7 mai 2022

SOMMAIRE

I	Objet de l'enquête	3
II	Contexte règlementaire	3
III	Présentation du projet	4
	3-1 l'emprise à déclasser	4
	3-2 plan et liste des propriétaires riverains	5
	3-3 situation actuelle des lieux	6
	3-4 situation projetée	9
	3-5 déclassement et PRU	9
IV	Organisation et déroulement de l'enquête	12
	4-1 organisation de l'enquête	
	4-2 composition du dossier	
	4-3 information – presse	
	4-4 envoi des courriers en RAR	13
	4-5 déroulement de l'enquête	13
	4-6 fin de l'enquête	
V	Observations recueillies	14
VI	Analyse des observations	22
VII	Réponse du Maître d'ouvrage et appréciation de la CE	23
	Conclusions	28
	Annexes	
	Notifications/Courriers envoyés en RAR	
	Liste des propriétaires	
	Insertion presse	
	Certificats affichage	

I- Objet de l'enquête

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.

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.

Cette enquête publique s'est déroulée du 22 mars 2022 au 7 avril 2022 soir pendant 17 jours consécutifs en mairie (cité municipale) et mairie annexe du Grand Parc.

II- Contexte réglementaire : préalable 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.

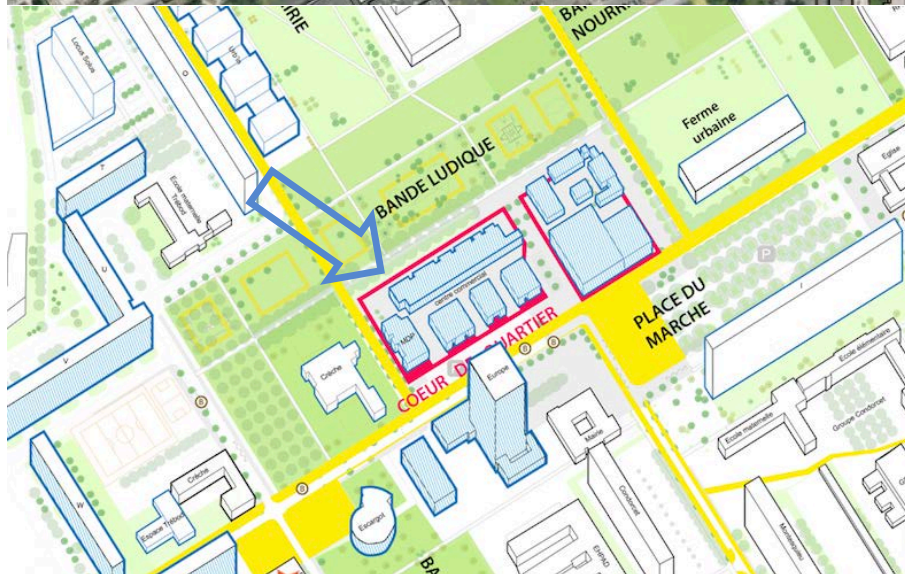
A l'issue de l'enquête, et sous réserve de l'avis du commissaire enquêteur, l'Autorité administrative compétente peut décider de déclasser le bien.

III- Présentation du contexte et du projet

3-1 L'emprise à déclasser

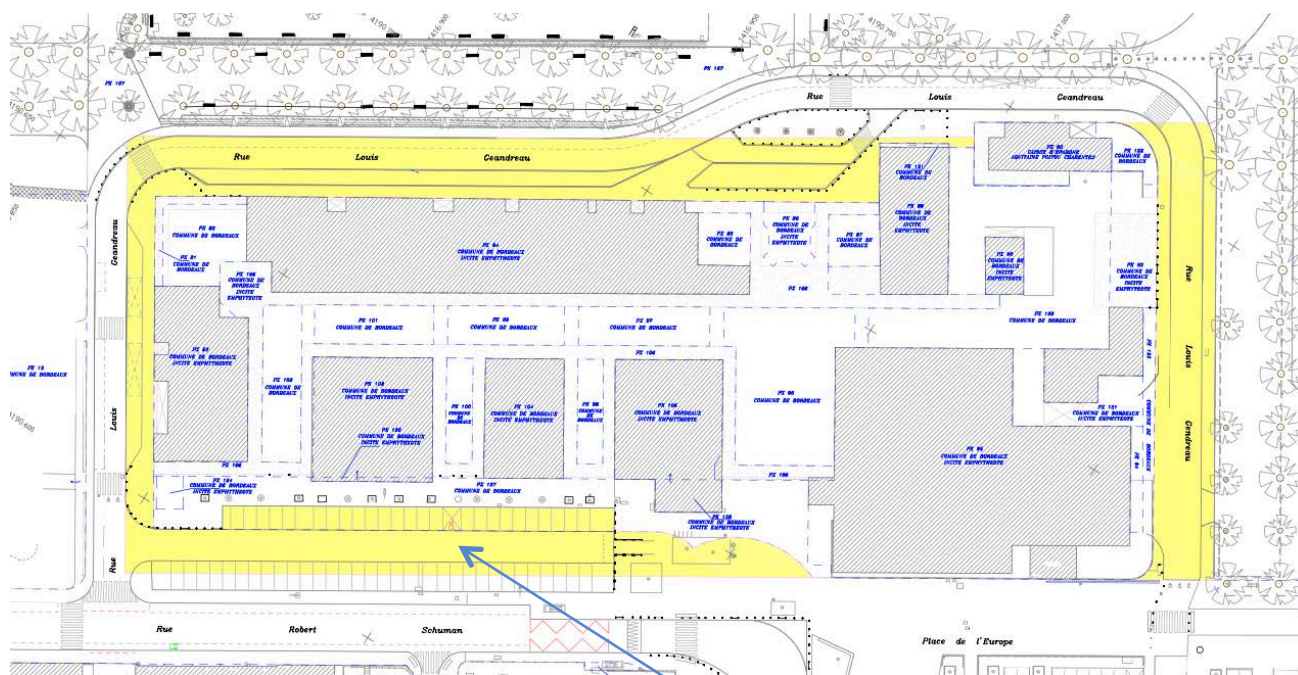
L'emprise à déclasser est constituée d'une part, d'une voie publique contournant le centre commercial Europe, lequel est situé entre le parc et la Place de l'Europe, et d'autre part de places de stationnement situées au sud du centre commercial. La zone est au cœur du quartier, en face de la mairie de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



Extrait du Plan guide

3-2 Emprise à déclasser et liste des propriétaires riverains à la rue Geandreau



en jaune : tracé de la rue Geandreau et emplacement actuel des parkings= partie du domaine public à déclasser

Liste des propriétaires au droit de la parcelle PX 127

LISTE DES PROPRIETAIRES

COMMUNE
DE BORDEAUX

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

Parcelle	Commune	Propriétaire
063PV8	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PV15	BORDEAUX	CAISSE PRIMAIRE CENTRALE DE SECURITE SOCIALE DE LA GIRONDE
063PV15	BORDEAUX	ETAT MINISTERE DE LA SANTE
063PV86	BORDEAUX	BORDEAUX METROPOLE
063PV87	BORDEAUX	BORDEAUX METROPOLE
063PV88	BORDEAUX	BORDEAUX METROPOLE
063PX13	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX26	BORDEAUX	DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
063PX81	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX65	BORDEAUX	CAISSE D EPARGNE ET DE PREVOYANCE AQUITAINE POITOU CHARENNE
063PX82	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX83	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX84	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX85	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX86	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX87	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX88	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX90	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX92	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX94	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX95	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX96	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX97	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX98	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX99	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX100	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX101	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX102	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX105	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX106	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX121	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX122	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX123	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX124	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX124	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX125	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX125	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX126	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX126	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX127	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX130	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX131	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX131	BORDEAUX	INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES
063PX157	BORDEAUX	COMMUNE DE BORDEAUX
063PX158	BORDEAUX	BORDEAUX METROPOLE

3-3 Situation actuelle des lieux

Le Centre commercial Europe est situé à proximité de la place de l'Europe, en plein cœur du quartier du Grand Parc de Bordeaux, actuellement concerné par une vaste opération de renouvellement urbain.

Le Centre commercial Europe est propriété de la ville de Bordeaux mais une partie de l'emprise (correspondant aux parcelles PX 83, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 95, 103, 104, 105 et 106) a été donnée à bail emphytéotique à In Cité suivant acte du 19 octobre 1962 pour une durée de 70 ans.

Par délibération du 29 janvier 2018, la prorogation de ce bail à titre gratuit à une durée totale de 99 ans a été autorisée ainsi que la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique à titre gratuit entre la ville de Bordeaux et InCité portant sur les parcelles cadastrées PX 124, 125, 126 et 131 pour une durée de 42 ans.

Une étude de marché sur les commerces et services du Grand Parc a été réalisée par le cabinet Bérénice en 2018. Celle-ci a mis en évidence que le centre commercial Europe est un lieu référent dans le quartier, qu'il est bien identifié mais qu'il risque de se marginaliser.

Il a été décidé de lancer une consultation de groupements d'opérateurs-concepteurs afin de céder une emprise de 17 403 m² constituée des parcelles cadastrées PX 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 124, 125, 126, 131 ainsi qu'une partie du domaine public.

Il est ainsi nécessaire, préalablement à la cession, de mettre fin aux baux emphytéotiques liant la ville de Bordeaux et InCité et de désaffecter et déclasser le domaine public compris dans le périmètre objet de la consultation.

Cette emprise correspond au centre commercial Europe et à ses abords. Elle sera cédée au groupement proposant le meilleur projet, avec comme critère prioritaire le maintien des commerces et activités de proximité de même nature que ceux du site actuel et le plus cohérent avec les orientations du projet de renouvellement urbain du Grand Parc.

Photos G. Péjoux

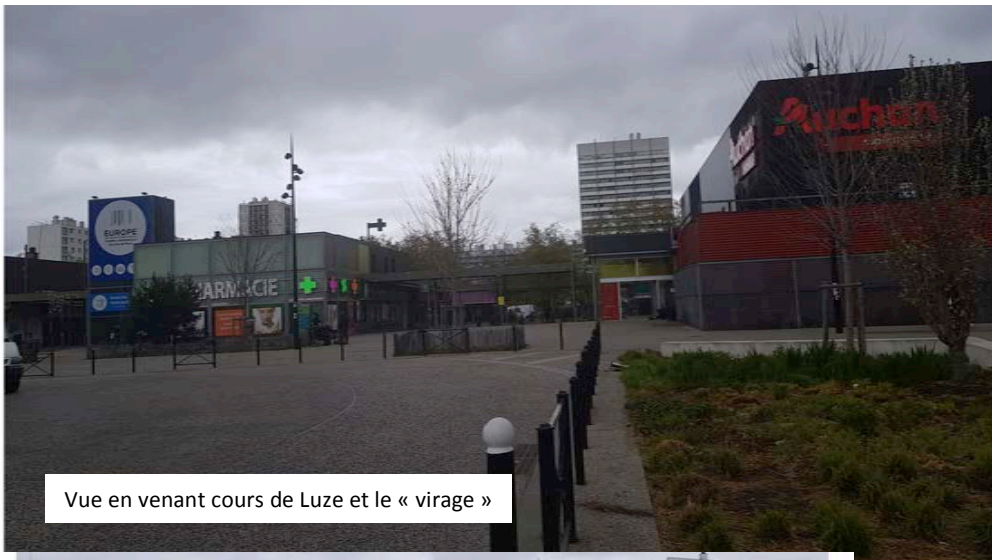


Entrée du centre commercial
« la trouée »

Er



Rue Geandreau, arrière, jouxtant le jardin Parc



Vue en venant cours de Luze et le « virage »



Vue du cours de Luze depuis le Centre commercial

Photos G. Péjoux



Le centre social et culturel et la rue Geandreau à l'est avec l'accès à la banque au fond

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 (*photos dossier*)



- 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

3-4 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 alors 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 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.

3-5 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.

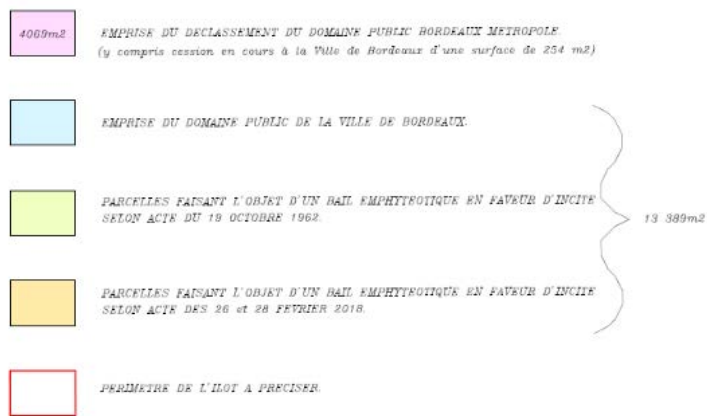
Une enquête consommateurs, des rencontres et échanges avec les acteurs institutionnels et les commerçants ont permis de mettre en évidence une image fortement dégradée du centre commercial, ainsi qu'un sentiment d'insécurité lié à de nombreuses incivilités et à la présence d'un trafic illégal de stupéfiants 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.



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.

IV- Organisation et Déroulement de l'enquête publique

4-1- Organisation de l'enquête

Par arrêté de Bordeaux Métropole du 7 février 2022, Monsieur le Président de Bordeaux a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur le déclassement du domaine public routier de la rue Louis Geandreau au Grand Parc à Bordeaux et a désigné Madame Georgette Péloux, inscrite sur la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs, pour la conduire.

Une réunion d'échange avec Madame Aude BERCIS-GAUGAIN, Responsable du service foncier, Direction du développement et de l'aménagement, Pôle *territorial de Bordeaux, Direction Générale des territoires* et Madame Caroline HANOU GRANGER, *Chargée d'opérations, Service foncier, Pôle territorial de Bordeaux*, s'est tenue pour finaliser cet arrêté et pour s'accorder sur les modalités pratiques de l'enquête (tenue des registres, accessibilité au registre dématérialisé, mise à disposition d'une salle pour accueillir le public, affichage en mairie et sur les lieux du projet ...).

Deux dossiers ont été déposés : l'un au siège à la Cité municipale rue Bonnier à Bordeaux et l'autre à la mairie de quartier Chartrons/Grand Parc/Jardin public (place de l'Europe à Bordeaux) où se sont tenues les 2 permanences prévues le mardi 22 mars et le jeudi 7 avril 2022.

Le public pouvait déposer ses observations sur les 2 registres papier ouverts par la mairie, cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice qui s'est chargée de les clôturer à la fin de l'enquête. Ces registres ont été remis à l'autorité organisatrice à l'issue de l'enquête.

Le public pouvait également adresser ses observations en les transmettant par voie postale au Pôle territorial de Bordeaux.

Ces dossiers étaient consultables sur le site internet :

www.participation.bordeaux.bordeaux-metropole.fr et sur lequel le public pouvait déposer ses observations.

4-2- Composition du dossier

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 au 1/500)
- La liste des propriétaires riverains de l'emprise à déclasser

Le dossier présenté à l'enquête s'est avéré complet et suffisamment illustré pour permettre une bonne compréhension des enjeux du projet.

4-3- Information du public et insertion dans la presse

Avant l'ouverture de l'enquête, l'avis d'enquête a été affiché en mairie et sur les lieux comme a pu le constater la commissaire enquêtrice (*cf photos*) et comme l'attestent les certificats d'affichage (*cf annexes*).

Par ailleurs, une insertion de l'avis d'enquête a été effectuée conformément aux textes en vigueur dans deux journaux : Sud Ouest et Echos judiciaires girondins le 4 mars 2022 (*cf annexes*).



Affichage sur les lieux – photos GP

4-4 Envoi des courriers en RAR

Des notifications par courrier en RAR ont été effectuées aux propriétaires riverains (*cf annexes*) :

- Mairie de Bordeaux
- Incité Bordeaux Métropole Territoires
- Caisse primaire centrale de sécurité sociale de la Gironde
- ETAT Ministère de la Santé
- Caisse d'Épargne et de Prévoyance APC
- Département de la Gironde
- IntenCité Centre social et culturel du Grand Parc

Une seule réponse a été adressée à la commissaire enquêtrice: celle de IntenCité (*cf chapitre analyse des observations plus loin*).

4-5 Déroulement de l'enquête

La commissaire enquêtrice a tenu 2 permanences :

- le mardi 22 mars 2022 de 9h00 à 12h00 à la mairie du Grand Parc
- le jeudi 7 avril 2022 de 13h30 à 16h30 à la mairie du Grand Parc.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident particulier ; l'accueil chaleureux et la disponibilité du personnel de la mairie annexe du Grand Parc ont été particulièrement appréciés.

Une nouvelle visite sur les lieux ainsi qu'un échange le 6 avril 2022 avec la chargée de mission à la maison du projet m'ont permis d'appréhender le contexte social et urbanistique de l'opération.

4-6 A l'issue de l'enquête

Il a été comptabilisé :

- 5 visites et 4 observations écrites sur le registre papier de la mairie du Grand Parc,
- 7 observations formulées sur le registre dématérialisé,
- 1 courrier en réponse au courrier en RAR adressé à IntenCité Centre social et culturel du Grand Parc.

V- OBSERVATIONS RECUEILLIES lors de l'enquête publique

1- Observations formulées sur le registre papier de la Mairie du Grand Parc (aucune observation sur le registre papier déposé à la Cité municipale de Bordeaux)

Observation n° 1 - Madame MARTINEZ Nicole écrit :

« *Dubitative concernant le parking silo car celui qui est en face de la polyclinique est quasiment vide (coût de la location) ... si parking payant place de l'Europe : attention aux habitants en dessous du seuil de pauvreté, nous sommes en zone prioritaire... garder l'allée de platanes à l'angle du centre social... ».*

Observation n° 2 et 3 - Madame BOULARD écrit :

« *Le projet de déclassement de la rue Geandreau, actuelle voie publique, peut de comprendre du fait de des usage et intérêt actuels limités et fortement dégradés ainsi que du projet en cours de requalification des espaces verts centraux du Grand Parc, considérés « masse végétale qualitative » dans le PLU depuis sa 9è modification de 2020. Les choix faits sur le centre commercial place de l'Europe lors d'une médiocre réhabilitation de façade des années 2000 n'ont fait qu'accentuer, par l'utilisation du métal déployé ... l'effet de clôture des façades sur rue Geandreau. Le détournement d'utilisation illicite et un incendie ont achevé de détourner les habitants de ce centre commercial qui fut précurseur du genre de France, autrefois vivant et très animé. Il n'y a aujourd'hui plus d'autre solution réaliste que de restructurer ce secteur et, par suite, son cadre immédiat, en améliorant sa jonction avec le parc. Le déclassement partiel de la rue peut aider à l'étude d'un projet cohérent, mieux adapté aux besoins actuels, permettant peut-être aussi, à terme de compléter le mail structurant d'arbres, au Nord-est » .*

Elle note ensuite que le projet de déclassement étant motivé par la seule restructuration à venir du centre commercial de l'Europe, il semble impossible d'occulter le projet présenté dans la notice explicative ... ce projet suscite malgré tout des remarques et questions qui sont les suivantes :

1/ Desserte – Ramassage des ordures

- L'effet de bouchon, déjà existant, sur l'actuel tournant de rue devant le centre commercial, serait amplifié par l'entrée et sortie du futur parking, juste à côté des arrêts de bus existants et qui se font face – Qu'en pensent les gestionnaires du réseau d'autobus ?
- Les livraisons de marchandise et l'évacuation des conteneurs de déchets se font par la rue Geandreau au N-E et relativement bien mais qu'en sera-t-il lorsque la voie ne sera plus publique mais devra être accessible ?
- Attention à ne pas dégrader les arbres EBC lors des travaux.

1/ Hauteur/Densité du projet/Espaces plantés : compatibilité avec l'esprit de départ des concepteurs et du label Unesco

- Ce projet s'inscrit dans Bordeaux, secteur central UNESCO – les dispositions du PLU devront être respectées ainsi que le label officiel « patrimoine du XXè siècle » à ce titre, tout projet devra être soumis à l'avis de la DRAC.
- Le cœur du Grand Parc est ses équipements publics ainsi que le centre commercial forment la state basse, donnant à ce quartier très arboré ce paysage bâti en « cuvette » qu'il convient de conserver. La hauteur des bâtiments projetés occultera cette trouée visuelle.

- Hauteur et densité ne sont pas cohérents avec le contexte urbain à conserver.
- Faire des parkings enterrés seraient plus en cohérence avec les objectifs de préservation du site d'autant plus que le sous sol, de moindre qualité, pourrait ainsi être repris.

Observation n° 4 - Madame BORTHURY écrit :

« Le projet de déclassement de la rue Geandreau s'inscrit dans le futur projet de réaménagement, reconstruction du centre commercial Europe.

Cette voie à l'heure actuelle dessert l'arrière du centre commercial, à l'ouest, l'accès à la crèche, à l'est et l'accès à l'espace de livraison du supermarché Auchan, en outre, cette voie à l'heure actuelle, offre 57 places de parking longitudinales.

Le déclassement de cette voie demande une attention toute particulière puisqu'elle jouxte une allée de platanes partant de l'ouest (rue Pierre Trébod), cette allée arborée continue derrière le centre commercial pour se terminer en angle au niveau du centre vers l'est de la place de l'Europe ».

Elle fait les remarque suivantes qui reprennent les propos de l'observation formulée n°3 ci dessus:

1/ Hauteur/Densité du projet/Espaces plantés : compatibilité avec l'esprit de départ des concepteurs et du label Unesco

Les platanes, vieux de près de 80 ans, forment une voûte de verdure appréciée et appréciable. Plantés sur des sols pauvres, leurs systèmes racinaires non pivotants causant des déformations sur l'enrobé de la rue Geandreau ainsi que sur son trottoir attenant => le projet de reconstruction du centre commercial devra en tenir compte afin de ne pas endommager le système racinaire de ces platanes et assurer ainsi la préservation de cette allée qui constitue une « entrée » et un axe piétonnier important entre les différents lieux de vie du quartier.

Le futur projet devra valoriser le patrimoine, être attractif tout autour d'espaces publics majeurs et il semble logique qu'il soit de faible hauteur pour respecter l'esprit de conception d'origine.

2/ Desserte – Parking

Le parking silo se trouvant au centre du projet semble d'un accès particulièrement délicat et difficile, pas loin d'un virage à angle droit et se situant au niveau de 2 arrêts de bus (liane 15) à forte périodicité.

Il semblerait judicieux de faire un parking souterrain et permettrait de dégager l'axe majeur du cours de Luze pour avoir une vision du parc puis de la salle des fêtes. Eviter ainsi d'avoir un véritable « mausolée » en l'honneur de la voiture en plein centre de la cité du Grand parc.

Observation n° 5 - Madame LAFFORT écrit :

« Ce déclassement a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la rue ... l'amélioration du centre commercial Europe est importante et l'avis des habitants et les arguments doivent être tout aussi importants car c'est la vie en commun avec des espaces vivants, conviviaux, Culturels et Sociaux ».

Elle fait part de ses remarques :

1/ Solution aux problèmes d'incivilités

Ce projet repense les modes de déplacements et le lien avec le Parc et apporte une solution aux problèmes d'incivilités. Sur ce point, elle regrette la décision politique de faire disparaître les ilotiers qui exerçaient un travail de terrain constructif et réparateur avec les citoyens.

2/ Accessibilité aux services et commerces/stationnement

Comment se fera l'accès aux services d'intervention d'urgence, livraison pour les commerces du centre commercial, les convoyeurs de fond, aux parents qui amènent leurs enfants à la crèche, aux patients qui vont au Pôle santé ? Rien n'est prévu pour eux, à part le parking silo qui sera payant ? Une perte de places de parkings compensée par 91 places supplémentaires dans le parking silo mais y aura-t-il 1h30 gratuit comme actuellement ? Où se situeront l'entrée et la sortie de ce parking ? Sera-t-il fermé la nuit ? Si oui, comment récupérer son véhicule ?

2- Observations déposées sur le registre dématérialisé

Observation n°1 du 28 mars 2022

« Sur la notice explicative : les points cardinaux n'ont pas été portés sur les plans, rendant aléatoire la compréhension des textes. »

Observation n°2 du 1er avril 2022

Nicole MARTINEZ

« J'ai pris connaissance du document sur l'enquête publique préalable au déclassement de la rue Geandreau et de l'aire de stationnement droite de la parcelle PX n°137. Dans l'ensemble, je dirai que les modifications sont intéressantes notamment sur la lutte contre les usages illicites. Le fait de réhabiliter le parking sauvage en allée piétonne en continuité du parc plaira beaucoup aux habitants, mais pas à tous. Les emplacements parkings se raréfiant, une catégorie de la population n'a pas les moyens de payer un loyer supplémentaire pour un parking. Pour preuve, le parking silo face à la clinique Bordeaux nord au 3/4 vide la plus part du temps. Et puisque vous avez joint à l'enquête, une ébauche du projet du futur centre commercial, juste quelques réflexions: Je ne comprend pas l'accès entrée/sortie du futur parking silo très près du tournant de la rue et très près des deux arrêts de bus qui se font face. Embouteillage futur. Les livraisons d'Auchan sont indiquées sur l'arrière (rue Geandreau devenant voie privée) qu'en est-il des poubelles? Qu'en est-il pour les autres commerces et des services? Plus d'allée transversale. Une seule voie nord/sud. Les autres allées sont privatifs parce que liées aux jardins des immeubles futurs. Quid des autres habitants? L'importance du volume immobilier et du parking silo m'étonnent au cœur du grand parc: est ce bien "le centre commercial plus accueillant et sur " souhaité dans le projet (voir page 4 la notice explicative)???

Observation n°3 du 4 avril 2022

« Habitante du Grand Parc, j'ai bien pris connaissance des documents de l'enquête publique pour le déclassement de la rue GEANDREAU. D'abord, je suis particulièrement sensible à la protection des arbres se trouvant dans l'emprise et à proximité de l'emprise du projet. Quelles sont les mesures qui seront prises pour garantir leur intégrité et leur conservation ? Car ces arbres nous apportent de la fraîcheur en été. Ensuite, je m'interroge sur l'impact de ce déclassement sur le système de livraison des commerces et de gestion des déchets. L'accès au cabinet médical en particulier pour les personnes à mobilité réduite n'est pas clairement défini, qu'est-il prévu ? Pour finir, si le projet immobilier devait rester en l'état tel que présenté dans le document (page 5), je m'inquiète à la fois de la proximité de l'emprise des bâtiments envisagés avec la chaussée (arrêt de bus, virage) et de la hauteur excessive des immeubles (parking silo, centre commercial et logements). »

Observation n°4 et 5 (doublon) du 6 avril 2022 => cf observation n°3 sur registre papier

Le projet de déclassement de la rue Louis Geandreau, actuelle voie publique, peut se comprendre du fait de ses usages et intérêts actuels limités et fortement dégradés ainsi que du projet en cours de requalification des espaces verts centraux du Grand Parc, considérés « masse végétale qualitative » dans le Plan local d'Urbanisme (P.L.U.), depuis sa 9ème

modification de 2020. Les choix faits sur le centre commercial place de l'Europe lors d'une médiocre réhabilitation de façade des années 2000 n'ont fait qu'accentuer, par l'utilisation du métal déployé (à priori prévu pour former des murs végétalisés, non réalisés) l'effet de clôture des façades sur rue Geandreau de cet ensemble bâti. Le détournement d'utilisation illicite des passages et un incendie ont achevé de détourner les habitants de ce centre commercial qui fut précurseur du genre en France, autrefois vivant et très animé. Il n'y a aujourd'hui plus d'autre solution réaliste que de restructurer ce secteur et, par suite, son cadre immédiat, en améliorant sa jonction avec le parc. Le déclassement partiel de la rue peut aider à l'étude d'un projet cohérent, mieux adapté aux besoins actuels, permettant peut-être aussi à terme de compléter le mail structurant d'arbres, au Nord-Est.

Le projet de déclassement étant motivé par la seule restructuration à venir du centre commercial de l'Europe, sujet qui occupe une grande partie de la notice explicative, dont description des bâtiments riverains existants, usage actuel et/ou à venir, il semble impossible d'occulter ici le projet de centre commercial, les remarques et questions que son amorce de projet (dessin et description sommaire, voir notice) soulève : Il semble au contraire de l'intérêt de tous, métropole, commune et habitants, commerçants et usagers, de voir en amont tous les éventuels problèmes liés à ce projet.

L'effet de bouchon, déjà existant, sur l'actuel tournant de rue devant le centre commercial, serait amplifié par l'entrée et sortie du nouveau parking, juste à côté des arrêts de bus existants et qui se font presque face. Ce tournant, depuis sa très récente réalisation, a déjà été repris, complété plusieurs fois (clous au sol, puis zébras, puis potelets...) Qu'en pensent les gestionnaires du réseau d'autobus?

Les livraisons de marchandise et aussi l'évacuation des conteneurs de déchets du supermarché se font depuis son origine par la desserte de la rue Geandreau, au N-E. Bien conçues, elles n'ont de ce fait que peu d'impact sur la circulation dans le quartier, peu de gêne pour les habitants et riverains hormis leur actuel aspect négligé. Qu'en sera-t-il sur une voie qui ne sera plus publique mais devra leur être facilement accessible ? Les projets et travaux puis circulation de lourds engins motorisés (camions, bennes...) devront obligatoirement respecter les arbres tramés en Espace Boisé Classé (E.B.C.) dans le P.L.U. Leur frondaison et système racinaire, qui arrive largement sous la rue Geandreau, à faible profondeur, ne devront pas être dégradés ni fragilisés.

Le projet de déclassement et le projet de démolition-reconstruction du centre commercial se font dans Bordeaux, secteur central Unesco. Y est applicable le règlement du P.L.U. de Bordeaux métropole (zone UP 14), dans le respect de ses objectifs, plus précisément ceux développés pour le Grand Parc, prenant en compte son identité, ses caractéristiques en matière d'urbanisme, de qualité de patrimoine bâti et non bâti, de paysage (c.f. notamment les études de l'A'Urba, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du Grand Parc dans le P.L.U, le rapport de présentation de la 9ème modif du PLU approuvé en 2020). Quoique mal connue du public, la cité du Grand Parc bénéficie en outre dans son ensemble du label officiel « patrimoine du XXème siècle », délivré en 2015 par le Ministère de la Culture. Ce label implique de soumettre tous les projets de droit du sol à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.).

Ainsi que l'expriment, dans le rapport de présentation complémentaire de 2016 du P.L.U. modifié, page 4/6, les orientations d'aménagement et de programmation le concernant, « Le quartier du Grand Parc est un ensemble urbain à valeur patrimoniale à préserver. Il possède une composition urbaine particulière, selon une triple trame (...). C'est cette qualité particulière qui fait de ce grand ensemble des années 1960 un patrimoine remarquable (...) Le quartier du Grand Parc s'organise également selon trois strates de hauteurs spécifiques :

une strate haute, composée de tours de 20 étages et de barres de 8 à 15 étages, une strate intermédiaire (strate végétale, plots) et une strate basse (équipements R+1 ou équivalent) » Le cœur du Grand Parc et ses équipements d'origine (mairie, centre d'animation, bibliothèque, crèche, centre social, église...) ainsi que le centre commercial de l'Europe, forment la strate basse, donnant à ce quartier très arboré ce paysage bâti en « cuvette » qu'il convient de respecter. Les immeubles hauts, tours et barres de logements, formant les limites, les franges de la cité. La rareté des vis-à-vis entre logements a ainsi créé, les arbres ayant poussé, le « Central Park » bordelais. La strate intermédiaire, représentée par la strate végétale et les « plots » se trouve, pour ce qui concerne les constructions, sur des bâtiments excentrés, proches des limites du quartier et de hauteur R+2 à R+3 (immeubles Offenbach rue Trébod très récemment démolis, récente maison de retraite Maryse Bastié, projet communal abandonné de plots dans l'espace vert, parallèlement à l'immeuble C (Catalpa). Ces projets, aboutis ou non, montrent la nécessité de ne pas dépasser ces repères de hauteur dans l'urbanisme du Grand Parc, sous peine de le dénaturer. L'ambiguïté actuellement existante derrière l'utilisation du mot « plot » doit être levée. Le cœur du quartier, son centre commercial qui fut dès l'origine percé d'allées le rendant multi traversable, n'était très volontairement qu'à R+1. L'allée N-O / S-E, « création » proposée, sera de fait un élargissement vers l'Est (actuel Auchan) de ce qui existait déjà. Du cours de Luze, on verra mieux dans la trouée bâtie l'alignement d'arbres (E.B.C) de l'allée cavalière et l'immeuble Mozart, situé dans son axe, mais, à l'inverse, les bâtiments projetés, par leur hauteur cacheront tout ce qui sera situé derrière eux. Où est le gain ?

Par suite, créer un haut volume commercial « Auchan » et un parking silo plus haut encore au milieu du centre commercial, dans le cône de vision du cours de Luze serait un non-sens. Ce serait, après le parking silo récent jouxtant la clinique Bordeaux Nord, peu utilisé, ériger un second tout aussi impactant et brutal monument hommage aux voitures ainsi mises en vedettes au cœur du quartier. Avec deux parkings silos, le Grand Parc n'aurait plus qu'à s'appeler le Grand Parking. Est-ce ainsi que l'on croit pouvoir « renforcer l'attractivité des équipements autour d'espaces publics majeurs », l'un des grands objectifs affirmés par Bordeaux sur ce quartier ? Il y a là un grand risque d'incohérence municipale eu égard à ses volontés politiques actuelles. Plus respectueux et adapté aux besoins à prendre en compte, un parking peut être fait sous le centre commercial à venir. Les bâtiments existants, peu entretenus, trop dégradés, aciers structurels corrodés à la base, étant d'ores et déjà voués à une démolition inéluctable. Or tout le terrain d'assiette du centre commercial actuel, artificialisé dès son origine, a été construit sur des remblais et du tout venant connu pour être de piètre qualité (conditions de réalisation dans les urgences de relogements des années 50 et 60). Il n'y a là en outre aucune sensibilité archéologique et le terrain n'est pas considéré en zone inondable. A moins de vouloir faire de fausses économies financières lors de l'élaboration et de la construction des bâtiments au détriment du quartier et de son avenir, il serait judicieux de profiter d'une opération déjà décidée d'ensemble pour reprendre (inévitablement ?) le mauvais sous-sol moderne (pollué ?) existant. C'est sur ce sol que reposeront les constructions à venir et que peuvent être réalisés des parkings enterrés, en nombre et accès selon besoins et possibilités alors plus importantes. Ces parkings formeront aussi un très appréciable effet de cave isolant efficacement les futurs rez-de-chaussée de l'humidité toujours potentielle des sols. Lorsque l'on parle de « développement durable », lorsque l'on doit avec raison réduire les dépenses énergétiques et que l'on ne doit plus démolir une opération vingt ans après ce que sa mauvaise réhabilitation a coûté et créé en gravats et pollution, en impact social aussi, cela ne semble pas négligeable.

Nota : merci de continuer à nommer Louis Geandreau, du nom de cet écrivain de Dordogne mort pour la France en 1915, âgé de 30 ans, le tronçon de rue conservé, du côté de la crèche. »

Observation n°5 du 7 avril 2022

Jean Baptiste BORTHURY

« Enquête publique : déclassement de la rue Louis Geandreau rendu d'avis. Le projet de déclassement de la rue Louis Geandreau s'inscrit dans le futur projet de réaménagement, reconstruction du centre commercial Europe. Cette voie à l'heure actuelle dessert l'arrière du centre commercial, à l'ouest, l'accès à la crèche, à l'est et l'accès à l'espace de livraison du supermarché Auchan, en outre cette voie à l'heure actuelle, offre 57, places de parking longitudinales. Le déclassement de cette voie demande une attention toute particulière, puisqu'elle jouxte une allée de platane, partant de l'ouest (rue pierre Trébod), cette allée arborée continue derrière le centre commercial pour ce terminer en angle au niveau du centre vers l'est de la place de l'Europe. Ces platanes ont à peu près 80 ans et forment une voûte de verdure appréciées et appréciables. Ayant été plantés à l'époque du premier aménagement du parc central du grand parc, ils sont enracinés sur un sol constitué, d'une faible épaisseur de terres arables, le reste étant constitué de remblais des années 1955, 1960, de très piètres valeurs nutritives pour des végétaux, de plus pour des arbres, de portées végétatives importantes. De ce fait leurs systèmes racinaires et traçants et non pivotants. Ce qui amène à l'heure actuelle de grandes déformations sur l'enrobé de la rue Louis Geandreau, ainsi que sur son trottoir attenant. Le projet de reconstruction du centre commercial devra en tenir compte afin d'éviter que tout travaux de voirie où de réseaux ne sectionnent ces racines qui condamneraient à très court termes la survie de cette allée arborée. Il semble donc crucial de préserver cette allée, car elle marque également l'entrée et assure en grande partie la circulation du nouvel espace ludique qui vient d'être inaugurée par l'actuelle municipalité. Cette allée est également un axe piétonnier important entre les différents lieux de vie du quartier pour les habitants du grand parc. Car il permet de circuler entre les écoles Pierre Trebod, Schweitzer, et Condorcet, utilisé donc par les parents et enfants, cette aussi un axe générationnel puisqu'il permet un axe piéton, entre la résidence service le petit Trianon, l'Ehpad Maryse Bastie. Enfin cette allée est parsemée de nombreux bancs publics entre les arbres ce qui permet aux promeneurs de se rafraîchir l'été, et participe ainsi à lutter contre le réchauffement climatiques des centres villes. Il offre également aux résidents des bâtiments environnants un havre de verdure pour lutter efficacement dans les appartements surchauffés, contre les canicules estivales, qui risque d'être de plus en plus fréquente malheureusement à l'avenir. Ce déclassement étant le préalable à la reconstruction du centre commercial Europe, celui-ci doit s'inscrire dans l'esprit de départ des concepteurs, ce futur projet doit redonner de la visibilité et de la transparence au parc paysager public qui occupe le cœur de la cité. Il semble logique donc qu'il soit de faible hauteur, assurant une déclivité progressive des immeubles haut en périphérie, descendant en convergences vers le centre commercial, permettant un regard direct et des horizons libres, vers le centre névralgique de l'activité commerciale, retrouvant transparence dans la trame des magasins et permettant d'avoir une vision sur le parc. Comme le rappel le règlement de l'appel à projet pour le centre commercial Europe datant du 13/09/2019. Le futur projet doit valoriser le patrimoine, être attractif tout autour d'espaces publics majeurs, il est entouré par le parc sur trois de ses façades, ce qui engendre plusieurs perspectives de vision. Et le cours de Luze qui y fait face est considéré comme un axe majeur pour sa mise en valeurs. Dans la notice explicative de l'enquête publique, apparaît un plan du futur éventuel projet. Le parking silo se trouvant au centre, semble d'un accès particulièrement délicat et difficile, pas loin d'un virage à angle droit, il se situe également au niveaux de deux arrêts du bus (liane 15), à forte périodicité. Il semblerait plus judicieux de faire un parking souterrain, ce qui visiblement a été possible dans le cadre de la reconstruction des anciens immeubles Offenbach (reconstruction pitch immobilier), ces immeubles se trouvant à 500 mètres de la place de l'Europe donc sous sol identique. De même cela permettrait de dégager « l'axe majeur » du cours de luze précédemment cité, et

permettrait d'avoir une vision du parc de puis la salle des fêtes. Enfin cela éviterait d'avoir un véritable « mausolée », en l'honneur de la voiture en plein centre de la cité du grand parc. ».

Observation n°6 du 7 avril 2022

« En complément à ma réaction sur les remarques de Saint Saëns : Le label patrimoine XX ème siècle a été créé en 1999 par le ministère de la Culture. "il vise alors à l'identification et à la valorisation des édifices et des ensembles urbains les plus significatifs comme "autant de témoins matériels de l'évolution technique, économique, sociale, politique et culturelle de notre société". Ce dispositif, développé avec succès pendant plus de quinze années, a récemment été remplacé, en 2016, par le label "architecture contemporaine remarquable."

(source : "101 architectures contemporaines remarquables" en nouvelle Aquitaine" hors série n° 28091 de la revue "Le Festin", texte extrait de la présentation, par Xavier Clarke de Dromantin, conseiller pour l'architecture à la DRAC Nouvelle Aquitaine du label. Le Grand Parc est en pages 88 et 89.) ».

Observation n°7 du 7 avril 2022

« Je suis contre ce déclassement qui à terme va encore augmenter le nombre de logements sur ce quartier qui a besoin d'aération ».

<p style="text-align: center;">3 – Courrier du Centre social culturel du Grand Parc suite au courrier RAR de Bordeaux Métropole l'informant de la tenue de l'enquête publique au titre d'occupant de la parcelle PX26</p>
--

« Nous avons organisé un travail collectif au sein de notre organisation et une visite sur site afin de mieux apprécier la situation. Notre regard sur ce projet de déclassement concerne tant la problématique des usages qui sont les nôtres en tant qu'organisation dont les locaux jouxtent la rue Louis Geandreau, que la problématique de l'évolution du cadre de vie des habitants du quartier du Grand Parc eux-mêmes. Le Centre Social Culturel du Grand Parc, en tant qu'organisation d'intérêt public, a vocation à se situer aux côtés des habitants dans l'expression de leurs besoins.

Enfin, certes **il nous faut répondre au cadre restreint de l'enquête publique**, mais nous ne pouvons pas ne pas exprimer nos réserves quant au projet d'ensemble qui motive le projet de déclassement.

Notre réponse s'organisera donc en trois parties

1. Les observations relatives au déclassement de la rue Louis Geandreau et de l'aire de stationnement quant aux questions de circulation motorisée et de stationnement
2. Les observations relatives au déclassement de la rue Louis Geandreau et de l'aire de stationnement quant aux questions de respect des Espaces Boisés Classés (E.B.C. dans le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux métropole) en particulier la protection des arbres existants.
3. Les observations plus générales relatives au cadre qui motive ce projet de déclassement: Risque d'un projet dont les inconvénients (les pertes) l'emportent sur les avantages (gains)

1- Les observations relatives au déclassement de la rue Louis GEANDREAU et de l'aire de stationnement quant aux questions de circulation motorisée et de stationnement

a- Accès automobile au projet immobilier envisagé tel qu'indiqué dans l'illustration

-L'accès au parking est bien trop proche du virage du Cours de LUZE et risque d'entraîner des ralentissements, des bouchons ou des accidents (d'autant que des bouchons existent déjà)

L'accès au parking est bien trop proche également des arrêts de bus de la ligne 15 entraînant également des risques

b- Aire de stationnement:

-La disparition de l'aire de stationnement (réalisée rue Louis Geandreau entre le Centre Social et le Centre Commercial) est bénéfique si elle permet de prolonger la trame verte, en particulier la promenade

-La requalification de ce secteur devrait permettre aussi de réguler les usages de l'espace public (suppression de ventes sauvages en camion sur ce secteur par exemple)

-Néanmoins la perte de places de stationnement peut représenter un problème en particulier pour les deux véhicules collectifs du Centre Social qui ne bénéficient pas pour le moment de places de parking dédiées.

2- Les observations relatives au déclassement de la rue Louis Geandreau et de l'aire de stationnement quant aux questions de respect des Espaces Boisés Classés du P.L.U. (en particulier la protection des arbres existants)

a- Le déclassement de la rue Louis Geandreau et les décisions d'aménagement qui suivront doivent impérativement préserver les arbres situés dans la zone E.B.C., autant le respect des frondaisons que du système racinaire. L'emprise du futur projet borde ces arbres et nous alerte sur ce risque.

b- Les arbres situés en dehors de l'Espace Boisé Classé, et hors de l'emprise du centre commercial, considérés avec les terrains « masse végétale qualitative » dans le P.L.U. (mise à jour de 2020) doivent faire l'objet d'une attention toute particulière pour préserver la qualité paysagère des lieux et les trames visuelles

3- Les observations plus générales relatives au cadre qui motive ce projet de déclassement: Risque d'un projet dont les inconvénients (les pertes) l'emportent sur les avantages (gains)

a- Un parking silo qui occupe un volume très important et limite fortement le champ de vision — un parking souterrain résoudrait cette difficulté, d'autant que le parking silo récemment créé près de la Clinique Bordeaux Nord n'apporte pas satisfaction (sous- utilisation, pollution visuelle pour les riverains) — n'est-il pas anachronique de laisser une place si importante aux véhicules ?

b- des hauteurs d'immeubles en rez-de-ville (R+5) qui transforment en profondeur l'appréhension du Grand Parc qui dispose d'une architecture remarquable labellisée « patrimoine XX^e siècle » qui voit les bâtiments les plus élevés situés au pourtour pour laisser place à un vaste parc central avec des perspectives visuelles très ouvertes. Le projet dénature fortement le patrimoine en introduisant un aménagement qui relève plus d'un centre-ville de type post-moderne, début XX^e siècle. L'identité même du quartier, dans sa dimension la plus qualitative et originale est affectée.

c- A noter par ailleurs des ombres portées très importantes en période hivernale et en fin de journée et autour du projet immobilier

d- Des circulations piétonnes dorénavant privatisées qui contraignent la mobilité (un seul axe de pénétration piétonne dans l'ensemble du projet) – cela ne semble pas répondre au projet d'ouverture qui semble être revendiqué dans l'ébauche de projet présentée dans la notice explicative du dossier, d'autant que cette voie piétonne semble assez encaissée et assez largement plongée dans l'ombre. »

La lettre se termine en demandant que leurs interrogations sur l'impact du projet sur le devenir du quartier et sur les zones de stationnement soient intégrées au rapport, nonobstant le cadre restrictif de l'enquête publique.

Enfin, il est précisé que le Centre social et culturel du Grand Parc s'exprime ici en tant que principal utilisateur des locaux dits « centre social » mis à disposition par le Département de la Gironde, propriétaire et au nom des adhérents de GP Inten6t mais non au nom du département de la Gironde dont il est demandé si ce dernier a été interrogé en tant que propriétaire du foncier occupé.

VI- ANALYSE DES OBSERVATIONS recueillies lors de l'enquête publique

La commissaire enquêtrice a eu 5 visites. Le registre papier de la mairie du Grand parc comporte 4 observations (aucun écrit sur celui de la cité municipale) et 7 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé dont 2 déjà formulées sur le registre papier.

De l'examen des observations émises par le public et par le Centre social et culturel du Grand Parc, il ressort globalement que :

- *« Le projet de déclassement de la rue Louis Geandreau, actuelle voie publique, peut se comprendre du fait de ses usage et intérêt actuels limités et fortement dégradés ainsi que du projet en cours de requalification des espaces verts centraux du Grand Parc, considérés « masse végétale qualitative » dans le Plan local d'Urbanisme (P.L.U.), depuis sa 9 ème modification de 2020 » ;*
- *« La requalification de ce secteur devrait permettre aussi de réguler les usages de l'espace public (suppression de ventes sauvages en camion sur ce secteur par exemple) » ;*
- *« Dans l'ensemble, ... les modifications sont intéressantes notamment sur la lutte contre les usages illicites. Le fait de réhabiliter le parking sauvage en allée piétonne en continuité du parc plaira beaucoup aux habitants, mais pas à tous » ...*

Les différentes remarques portent essentiellement sur le projet futur et sur des thèmes récurrents :

- densité /hauteur contraire à l'esprit du secteur,
- menace quant à la préservation des espaces verts et des arbres existants,
- respect de l'esprit/principe urbain originel du Grand Parc perspectives/ouverture pour aérer le côté béton,
- bien fondé du parking.

En ce qui concerne l'objet même de l'enquête, le déclassement de la rue Geandreau, il a suscité des inquiétudes sur les points suivants :

- la desserte: pour les livraisons, la banque, les équipements publics, la collecte des déchets,
- la circulation : danger lié au croisement des flux automobiles/piétons/cyclables au regard de l'actuel tournant de rue devant le centre commercial, danger amplifié par

l'entrée et sortie du nouveau parking, juste à côté des arrêts de bus existants et qui se font presque face

- le parking et le silo : accès au parking bien trop proche du virage du Cours de LUZE et risque d'entraîner des ralentissements, des bouchons ou des accidents (d'autant que des bouchons existent déjà)
- le stationnement : la disparition de l'aire de stationnement (réalisée rue Louis Geandreau entre le Centre Social et le Centre Commercial) est bénéfique si elle permet de prolonger la trame verte, en particulier la promenade
- sécurisation voie piétonne : circulations piétonnes dorénavant privatisées qui contraignent la mobilité (un seul axe de pénétration piétonne dans l'ensemble du projet) qui ne semble pas répondre au projet d'ouverture affiché dans le projet

VII- REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE et APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

3-1 Un dossier exposé en toute transparence

Lors d'une rencontre, le 11 avril 2022, avec Madame Aude BERCIS-GAUGAIN, Responsable du service foncier, Direction du développement et de l'aménagement, Pôle territorial de Bordeaux, Direction Générale des territoires et Madame Caroline HANOU GRANGER, Chargée d'opérations, Service foncier, Pôle territorial de Bordeaux, j'ai pu échanger sur le contenu du dossier et les réactions qu'il a pu susciter de la part des habitants.

Le dossier de déclassement de la rue Geandreau étant étroitement lié au projet de restructuration de ce centre commercial, son impact sur son environnement ne pouvait pas ne pas être évoqué et sur ce point, le dossier soumis à l'enquête publique a fait preuve de transparence telle que la notice explicative l'explique :

« 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.

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. »

3-2 Un dossier préalablement présenté aux habitants

Concernant les réunions d'information et d'échanges avec les habitants, le maître d'ouvrage rappelle :

- que la réunion d'information sur le projet de réhabilitation du centre commercial Europe du 21/10/2021 s'est tenue en Mairie de quartier en présence de 80 habitants,
- qu'un Conseil de quartier s'est réuni le 07/12/2021 à la salle des fêtes du Grand Parc en présence de 102 habitants du quartier,
- que les comptes rendus des réunions publiques et des conseils de quartier sont directement accessibles sur le site internet de la ville; les délibérations sur le site de Bordeaux Métropole.

Concernant la délibération du 30 mars 2021, le maître d'ouvrage précise :

- que les 3 projets présentés reconfigurent de façon importante le centre commercial Europe en mixant, dans la programmation, une part importante de logements aux commerces.
- quel que soit le projet retenu, la forme urbaine sera profondément modifiée puisque tous les projets présentés se proposent de construire en R+6 là où, actuellement, le centre commercial Europe est à R+1.

La délibération reprend également les principaux éléments du programme ainsi que les visuels des 3 projets présentés aux élus qui leur ont permis de visualiser l'insertion sur site de ces derniers.

3-3 Des réponses aux inquiétudes et attentes des habitants venus s'exprimer à l'enquête publique

Lors d'un échange en conférence visio, le 26 avril 2022, avec Madame Aude BERCIS-GAUGAIN, Responsable du service foncier, Direction du développement et de l'aménagement, Pôle territorial de Bordeaux, Direction Générale des territoires, Madame Caroline HANOU GRANGER, Chargée d'opérations, Service foncier, Pôle territorial de Bordeaux, et Madame Marie POULAIN, cheffe de projet du PRU de Bordeaux, Direction de l'habitat - Bordeaux Métropole, les problématiques soulevées par les habitants lors de l'enquête publique ont été abordées et des réponses ont été apportées.

Sur l'esprit/principe urbain du Grand Parc perspective/ouverture pour aérer le côté béton

Réponse du Maître d'Ouvrage (MOGe)

La question de la présence d'une traversée centrale dégagée entre le Cours de Luze et le parc est très importante pour les riverains mais également pour la Ville de Bordeaux, qui porte ce projet. Le règlement de consultation de l'appel à projet de 2019 le présentait comme un axe fort du projet, ainsi rédigé : « Organiser un îlot ouvert sur le parc et créant une continuité visuelle depuis le cours de Luze et la place du marché ».

Il a été travaillé en atelier technique pour que le mail central soit le plus généreux possible. Dans la dernière version, sa largeur est de 20 mètres.

Sur le périmètre classé UNESCO et la conservation du principe originel

Réponse du Maître d'Ouvrage (MOGe)

Le projet a été présenté en Club Unesco. Celui-ci a émis des remarques et a notamment recommandé de donner plus d'ampleurs aux traversées visuelles mais a également approuvé la nécessité de restructurer le centre commercial.

Sur les dispositions du PLUi /OAP

Réponse du Maître d'Ouvrage (MOGe)

Le permis est étudié au regard du PLU (dont les règles touchent les espaces boisés, la hauteur des constructions, les espaces pleine terre etc..).

L'emprise actuellement occupée par le centre commercial et la rue Geandreau est particulièrement minérale.

Dans le cadre du projet, il est prévu 65% de surface végétale dont 39% de pleine terre et la plantation de 175 arbres.

Il y a un vrai travail sur la question de l'intégration paysagère du projet.

Concernant les arbres existants situés dans l'emprise (dans l'alignement de la rue Artus): ces arbres ne sont pas classés en EBC.

En revanche, ils sont identifiés dans le règlement du PLU dans la masse végétale qualitative et l'idée est bien de les préserver.

*C'est pourquoi ils ne sont pas touchés par le projet. **Il est en outre prévu une clause dans la promesse de cession pour que le groupement prenne toutes les dispositions nécessaires à leur conservation durant la phase chantier.***

Sur les densité /hauteur contraires à l'esprit du secteur :

Réponse du Maître d'Ouvrage (MOGe)

Les remarques concernant la densité, la hauteur des constructions, la conception du parking seront portées à la connaissance de l'opérateur sachant que dans l'appel à projet, ces hauteurs étaient déjà intégrées et ont déjà été évoquées lors de conseils de quartier.

Le projet vise également une amélioration du cadre de vie avec un réaménagement du cœur de quartier comportant une offre de logements en accession sociale et accession libre, et cette mixité sociale est de plus en plus rare à offrir en cœur de ville.

Sur le silo considéré comme une aberration contraire à ces principes d'ouverture :

Réponse du Maître d'Ouvrage (MOGe)

En premier lieu, il convient d'insister sur le fait que, dans le cadre de ce projet, ce bâtiment n'est pas « qu'un parking ». Ainsi, le supermarché sera repositionné dans le rez-de-chaussée, le premier étage accueillera des stationnements et des cabinets médicaux et le dernier étage sera occupé par une salle de sport, un restaurant et des plantations sur le toit (qui permettront notamment de fournir des produits pour le restaurant).

Compte tenu de la position centrale de ce parking silo, la Ville de Bordeaux est attentive à ce que celui-ci s'intègre le mieux possible dans l'environnement.

Les propositions architecturales du groupement ont évolué sur le traitement des façades de ce parking.

A noter également que les parking-silos sont à percevoir comme des aménagements potentiellement réversibles à long terme. Un parking silo pourrait un jour devenir un bureau, ce qui n'est pas du tout envisageable pour un parking en sous-sol...

Par ailleurs, le parking en sous-sol a une incidence sur l'imperméabilisation des sols.

Le parking GRAND PARC auquel il est fait référence est plutôt destiné au public alors que le parking SILO dispose de places réservées aux logements (la tarification n'est pas encore arrêté à ce stade du projet).

Quant à la suggestion de réaliser un parking souterrain, le terrain est certes constitué de remblais, et la préférence architecturale du groupement s'est portée sur un parking aérien.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Concernant le projet de restructuration proprement dit, les réponses apportées par le MOge paraissent satisfaisantes quant au respect des dispositions réglementaires du PLU et du développement urbain précisé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à savoir :

- Renforcer par les projets l'espace vert public central, la trame orthogonale des espaces plantés, déjà existante partiellement.
- Proposer une meilleure desserte du quartier, par la réalisation de circulations douces d'une part, et la requalification des voies existantes d'autre part.
- Insérer de nouveaux programmes de logements avec commerces et/ou services en rez-de-chaussée et donner une identité sobre et soignée aux bâtiments : une strate moyenne (plots) dans le parc offrant des qualités spécifiques au logement et à l'espace du parc ; une strate intermédiaire en frange du quartier, avec des formes libres, en couture avec les quartiers environnants.

Sur la desserte des équipements publics/banque, la circulation et la collecte des déchets

Réponse du Maître d'Ouvrage (MOge)

Concernant la future crèche à proximité : l'occupation de ce bâtiment est amenée à évoluer dans les prochaines années. Les élus de la Ville de Bordeaux ont acté que celui-ci serait, à terme, partiellement occupé par le local des jardiniers. Le reste du projet reste à définir

Concernant le projet du centre social, il a été acté par les élus de la Ville de Bordeaux le principe de la non démolition du bâtiment du Département actuellement occupé par le Centre Social dont l'accès se fait par la place de l'Europe et est donc hors du périmètre du projet.

Concernant la question du croisement des flux Bus/sortie Parking /circulation automobile dans un axe en courbe : cette question a été abordée en atelier technique, Le repositionnement de l'arrêt de bus à environ une cinquantaine de mètres, au droit de la tour Europe, afin de limiter les risques pour la sécurité publique, est envisagé.

Concernant la collecte des déchets, Ce point fait l'objet de nombreux échanges avec le groupement, l'équipe projet, les services de la collecte. A ce jour, la collecte fait l'objet d'une nouvelle étude, afin de ne pas avoir de collectes de bacs sur le Domaine Public. Le groupement doit présenter très prochainement de nouvelles dispositions pour l'ensemble de l'îlot concernant la collecte des usagers et des professionnels (collecte privée).

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Concernant le projet de déclassement de la rue Geandreau, objet de la présente enquête, il est reconnu qu'il est indissociable du projet de restructuration. Pour autant, le changement de statut de cette voie a des impacts sur la desserte routière lesquels ont été analysés proposant des solutions de substitution à cette fonction.

Les propositions et suggestions évoquées par le MOge traduisent une prise en compte de la plupart des préoccupations des habitants.

La commissaire enquêtrice remarque que ce projet fait l'objet d'une concertation transversale interservices en vue de le faire évoluer positivement :

- le projet a été présenté en Commission des avant-projets (phase préalable à l'instruction proprement dite du permis de construire) le lundi 11 avril 2022. Cette présentation a permis de mettre en évidence qu'un certain nombre de points devaient encore être approfondis par le groupement. Une autre CMAP devra être organisée avant le dépôt du PC. Par ailleurs, les acteurs dans l'instruction sont nombreux : Instructeurs du droit des sols, commission des avant projet , architecte conseil de la ville , ainsi que tous les services techniques consultés lors de l'instruction des PC (la collecte des déchets, le service technique de la voirie , la direction de l'Eau..).

- enfin, ce projet est encadré par une équipe d'AMO du Grand Parc composée d'un paysagiste et d'un architecte, par la direction de l'habitat, le Pôle territorial de Bordeaux et la mairie de quartier. Dans ce cadre, des réunions ont régulièrement été organisées avec le groupement en charge du projet afin que celui-ci soit le plus qualitatif possible.

Sur sa recommandation de rester attentif aux besoins des habitants en matière d'information sur l'évolutivité du projet, le MOge répond « *qu'il en est pris bonne note, et cette information sera portée à la connaissance de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire (soit le Maire au nom de la Ville de Bordeaux). Toutefois, il est précisé que les grands principes du projet ont déjà été présentés aux habitants et aux commerçants en réunion publique et en conseil de quartier... Des questions ont été posées sur la forme urbaine et il semble que les habitants souhaitent que l'opération puisse voir le jour rapidement afin de mettre fin aux trafics.* ».

Appréciation générale

On peut déduire de ce qui précède :

- Que l'enquête préalable au déclassement de la rue Geandreau desservant le centre commercial du Grand Parc s'est déroulée régulièrement.
- Que le dossier présenté à l'enquête s'est avéré complet et suffisamment illustré pour permettre une bonne compréhension des enjeux du projet.
- Que cette enquête n'a donné lieu à aucun incident et que le projet a suscité l'intérêt d'une dizaine de personnes ayant formulé des observations sur des thèmes comparables.
- Que le projet de déclassement étant étroitement lié à la réalisation du projet urbain, il a été présenté de façon globale en toute transparence.
- De sorte que, bien que le déclassement de la rue Geandreau ait recueilli une approbation en ce qu'il contribue de façon bénéfique à une réhabilitation de qualité nécessaire à ce secteur, il n'a pas emporté adhésion quant au projet de construction tel que porté par les élus.

CONCLUSIONS et AVIS de la commissaire enquêtrice

Le projet de réhabilitation du centre commercial Europe s'inscrit dans le cadre de Projet de Renouvellement Urbain (PRU) du Grand Parc, porté par la Ville de Bordeaux en partenariat avec Bordeaux Métropole. Il est lié à la volonté des élus de changer l'image de ce site et de le réhabiliter en profondeur, avec l'objectif d'enrayer sa marginalisation due aux problèmes d'incivilités, de gommer le sentiment d'insécurité et de stopper sa dégradation.

La Ville de Bordeaux a lancé en mai 2019 un appel à projet en vue de la cession du centre commercial et d'une partie de la rue Louis Geandreau, avec l'accord de Bordeaux Métropole, à l'opérateur qui répondrait au mieux à ces objectifs de restructuration.

Bien que ce site dispose de qualités identitaires liées à ses principes urbains originels, et auxquels le public venu s'exprimer à l'enquête publique est attaché, les enjeux de cette restructuration s'appuient sur l'un des 4 axes du plan guide qui est de valoriser le patrimoine résidentiel et d'introduire de nouvelles formes d'habiter.

Dans le règlement de l'appel à projet, Il était demandé de tenir compte des intentions urbaines suivantes :

- organiser un îlot ouvert sur le parc en créant une continuité visuelle depuis le cours de Luze et la place du marché;
- inscrire les futurs bâtiments dans l'architecture "Grand Parc" à R+6 maximum (7 niveaux).

Le groupement Ville Envie/BNP Paribas/Axanis a été retenu et c'est donc cet opérateur qui aura vocation à se voir céder la portion de la rue Louis Geandreau incluse dans l'emprise du projet.

Le projet de réhabilitation du centre commercial, en prévoyant la construction d'environ 277 logements en accession (dont une partie en accession sociale), permet d'introduire une mixité sociale dans un quartier dont il faut souligner qu'il est particulièrement bien équipé (nombreux équipements) et bien desservi, situé à proximité du centre ville (accès direct en tram ou en bus).

La commissaire enquêtrice remarque que le projet retenu est en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi qui précise, pour le développement urbain du quartier du Grand Parc, qu'il faut « *Insérer de nouveaux programmes de logements avec commerces et/ou services en rez-de-chaussée et donner une identité sobre et soignée aux bâtiments : une strate moyenne (plots) dans le parc offrant des qualités spécifiques au logement et à l'espace du parc ; une strate intermédiaire en frange du quartier, avec des formes libres, en couture avec les quartiers environnants* ».

1/ Elle fait remarquer que le projet doit également être cohérent avec l'OAP qui précise, pour le paysage du quartier du Grand Parc, qu'il convient de « *renforcer par les projets l'espace vert public central, la trame orthogonale des espaces plantés, déjà existante partiellement* ».

Sur ce point, il conviendrait de prendre toutes mesures nécessaires en faveur de la préservation de la trame verte existante dans le secteur du centre commercial à réhabiliter.

C'est pourquoi, la commissaire enquêtrice recommande au Maître d'Ouvrage de faire respecter **la clause écrite dans la promesse de cession pour que le groupement prenne toutes les dispositions nécessaires à leur conservation durant la phase chantier** (éviter de détruire le réseau racinaire des platanes, par exemple ..).

2/ Le projet de déclassement de la rue Geandreau supprimera la fonction de desserte de ce secteur et conformément aux dispositions de l'OAP du quartier du Grand Parc concernant le Développement urbain, il doit « proposer une meilleure desserte du quartier, par la réalisation de circulations douces d'une part et la requalification des voies existantes d'autre part ».

Sur ce point, la commissaire enquêtrice recommande au Maître d'Ouvrage :

- de prendre toutes les mesures afin de **reconstituer l'offre en stationnement et de faire respecter la programmation prévue dans le projet à savoir la réalisation d'un parking de 368 places dont un nombre de places compensant la disparition des places de stationnement supprimées par le projet de déclassement,**
- de poursuivre **la 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%),
- de porter une attention toute particulière **au système de collecte des déchets,**
- de veiller à ce que 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,
- de rester **très vigilant sur les problèmes de sécurité routière à l'entrée et sortie du futur parking au droit des arrêts de bus existants.**

En conclusion, même si l'enquête publique a permis à quelques habitants de prendre connaissance du projet de restructuration du centre commercial du Grand Parc et d'exprimer leurs inquiétudes sur les perspectives urbaines qu'il offre, elle a permis de faire ressortir la nécessité de requalifier ce secteur en voie de profonde dégradation sociale et urbaine et de mesurer l'impact positif du déclassement de la rue Geandreau.

Dans ce contexte,

- **considérant que la présente enquête publique ne porte pas sur le projet de construction, qui doit faire l'objet de son propre processus d'instruction,**
- **considérant que le projet tient compte du critère prioritaire du maintien des commerces et activités de proximité de même nature que ceux du site actuel,**
- **considérant qu'il est cohérent avec les orientations du projet de renouvellement urbain du Grand Parc,**

**avec les recommandations exposées ci-dessus,
la commissaire enquêtrice émet un avis favorable
au déclassement de la rue Geandreau
tel que présenté au dossier soumis à enquête.**

Fait à Bordeaux, le 7 mai 2022,
La commissaire enquêtrice Georgette PEJOUX

