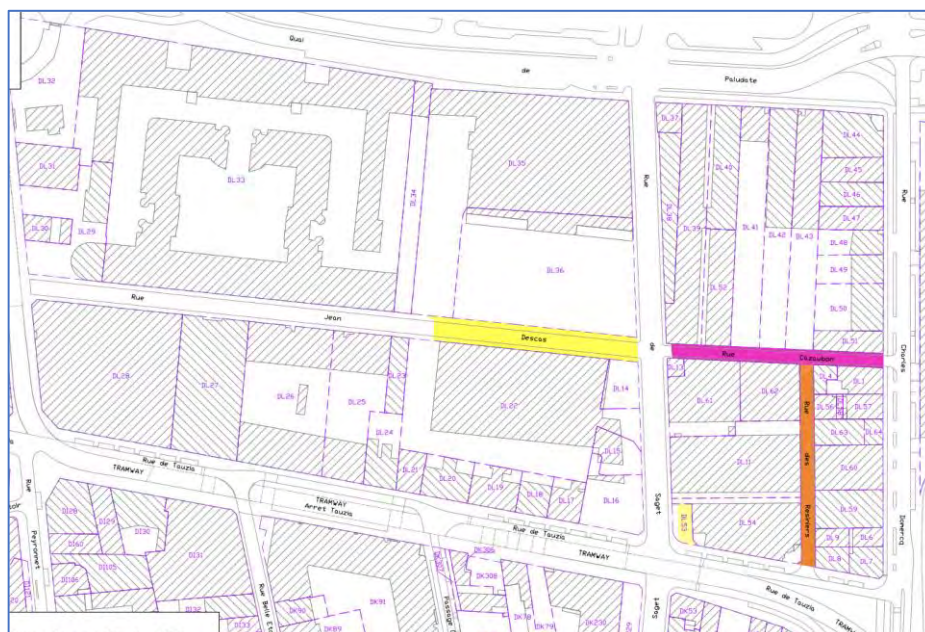


# BORDEAUX METROPOLE

## COMMUNE DE BORDEAUX (Gironde)

### ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT

#### Rue Cazaubon, Rue des Résiniers Rue Descas (pour partie)



Enquête effectuée du 7 septembre au 22 septembre 2023

### RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Georgette PEJOUX

Octobre 2023

# SOMMAIRE

I	Objet de l'enquête	3
II	Contexte règlementaire	3
III	Contexte urbain	4
	3-1 contexte métropolitain	4
	3-2 contexte Belcier gare St Jean	5
	3-3 contexte Saget	6
	3-4 participation du public préalable	7
IV	Présentation des emprises à déclasser	8
	4-1 situation actuelle	8
	4-2 situation projetée	11
	4-3 le nouveau plan de circulation	14
	4-4 description par rue	15
V	Organisation et déroulement de l'enquête	17
	Envoi des RAR	18
VI	Les observations formulées	19
	<b>Appréciation générale et avis</b>	<b>21</b>
	<b>Annexes</b>	
	Insertion presse	
	Certificats affichage	
	Courriers RAR	

## I- Objet de l'enquête

La présente enquête a pour objet le déclassement des rues Cazaubon, des Résiniers et d'une partie de la rue Descas à Bordeaux, dans la perspective de leur cession à l'opérateur APSYS Gar'onne retenu par l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique (EPABE) en vue de la réalisation du projet d'aménagement du secteur Saget-Descas, situé entre la gare Saint Jean et le château Descas.

Dans sa séance publique du 12 juillet 2019, Bordeaux Métropole décide par délibération n° 2019-458 :

*« Au sein du périmètre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean-Belcier dans l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, le projet porté par Apsys, qui vise notamment à créer un méridien pour relier la gare à la Garonne, va profondément remanier le parcellaire du secteur Saget/Descas.*

*Il suppose la désaffectation et le déclassement de plusieurs emprises appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole :*

- l'intégralité de la rue Cazaubon et de la rue des Résiniers, représentant une surface d'environ 982m<sup>2</sup> ;*
- une emprise de 830m<sup>2</sup> environ sur une portion de la rue Jean Descas*
- une superficie d'environ 93m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée DL 53 située à l'angle de la rue de Saget et de la rue de Tauzia ».*

Par arrêté de Bordeaux Métropole du 29 juin 2023, l'ouverture de l'enquête publique a été prescrite et en a défini les modalités et l'objet, à savoir **« OBJET : Bordeaux – ZAC Saint Jean Belcier - Déclassement des rues Cazaubon, des Résiniers et Jean Descas (en partie) »**.

L'enquête publique s'est déroulée du 7 septembre au 22 septembre 2023 et sa conduite a été confiée à Georgette PEJOUX, commissaire enquêtrice, inscrite sur la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs du ressort du Tribunal administratif de Bordeaux.

L'autorité organisatrice est Bordeaux Métropole et le porteur de projet, l'EPA Bordeaux Euratlantique.

**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 ces emprises préalablement à leur cession à l'EPA Bordeaux Euratlantique.**

## II- Contexte réglementaire : le 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- Contexte urbain du projet de déclassement

#### 3-1 Un déclassement qui s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain des deux rives de la Garonne (Zac G.Eiffel et Zac Belcier St Jean)

L'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, créée par décret de l'Etat en 2009, a vocation à conduire le renouvellement urbain des deux rives de la Garonne sur une douzaine de quartiers et d'accompagner le développement de la métropole en limitant l'étalement urbain.

Bordeaux-Euratlantique est l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France, avec plus de 730 ha sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Elle est menée par l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPABE) créé en 2010.

L'OIN Bordeaux Euratlantique a pour ambition, sur ces 730 hectares, de localiser 30 000 emplois et de répondre aux besoins en logement de 50 000 personnes d'ici 2030, à travers une programmation mixte (équipements publics, logements, bureaux, commerces, locaux d'activités, hôtels etc.), l'amélioration de l'offre en espaces verts et la réalisation de nouvelles voies piétonnes et cyclables. Sa délimitation correspond à la zone d'influence démographique et économique induite par l'arrivée de la LGV (ligne à grande vitesse) de manière à accompagner « l'effet LGV », en vue d'améliorer durablement le cadre de vie et de contribuer au rayonnement de la métropole bordelaise.

Plans de situation





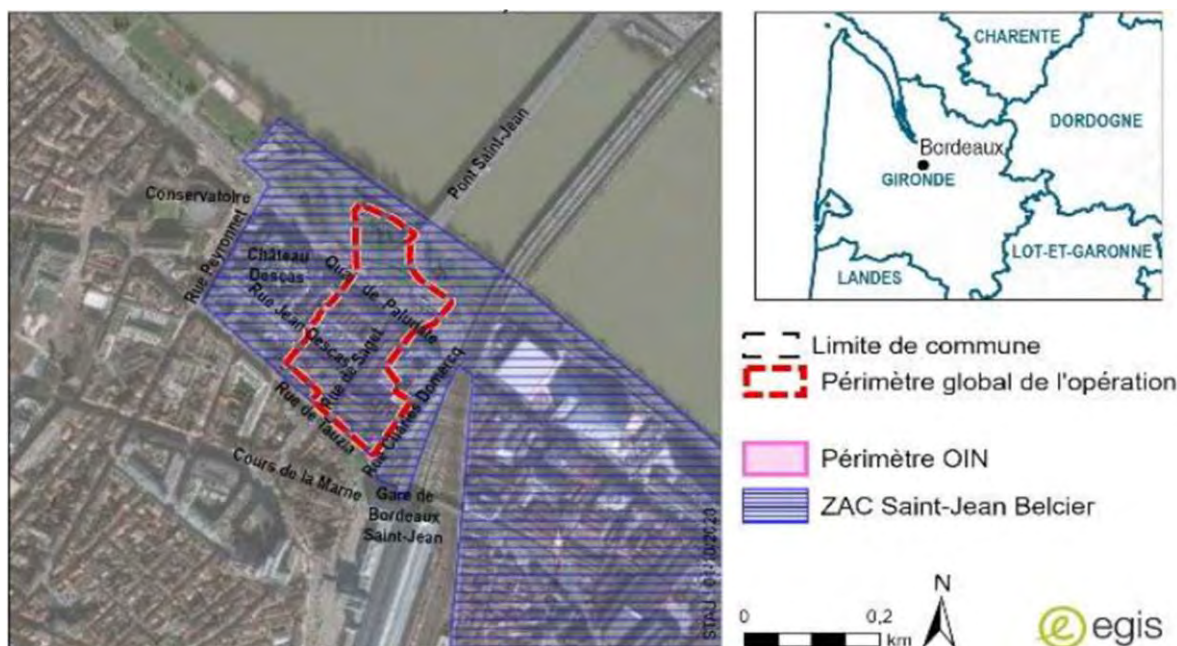
### 3-2 Un déclassement lié au projet de restructuration du secteur Saget (opération dite « Canopia »)

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Saint Jean Belcier, située au sud de Bordeaux autour de la Gare, et sous maîtrise d'ouvrage de l'EPABE, constitue l'une des premières étapes opérationnelles de l'OIN Bordeaux Euratlantique.

Située sur un périmètre morcelé et hétérogène de 145 hectares, la ZAC a pour objectif de développer une extension de l'hypercentre métropolitain autour de 7 quartiers mixtes : habitat, commerces, équipements, bureaux, logistique, artisanat et services métropolitains.

La ZAC créée en 2013 et mise à jour en 2021, prévoit une constructibilité totale de 1 208 000 m<sup>2</sup>, comportant une dominante de logements (563 000m<sup>2</sup>) et de bureaux (433 000 m<sup>2</sup>).

Au sein de la ZAC Saint Jean Belcier, le secteur SAGET constitue le quartier situé à l'interface de la ville de pierre, des berges de Garonne et du château Descas.



Le projet de restructuration de l'îlot Saget joue un rôle structurant dans la dynamique d'extension du centre bordelais en faisant la liaison entre le centre-ville, Belcier, la gare Saint Jean et la Garonne, avec le développement d'une nouvelle centralité commerciale, favorisant de nouveaux usages et aménités, dans ce quartier aujourd'hui peu valorisé, au bâti parfois dégradé et sujet aux squats.

L'opération dite « Canopia » est portée par l'opérateur immobilier APSYS et conçue par l'architecte Édouard François, en collaboration avec l'EPA et les Collectivités en vue d'en garantir l'insertion urbaine. Le projet vise à la création d'un méridien, axe paysager et piéton, qui relie la gare à la Garonne (auparavant appelé « rue bordelaise »). De part et d'autre de ce méridien, sont prévus des programmes de commerces, bureaux, logements et hôtels à horizon 2025/2026. Le projet articule espaces publics et privés ouverts au public, et s'appuie sur des rues et façades existantes, certaines remarquables, pour y connecter terrasses, places, passages, passerelles et bâtiments contemporains.

La programmation prévisionnelle (permis de construire) prévoit 67 332 m<sup>2</sup> de surface de plancher de programme mixte à dominante commerciale.



*Plan de masse du projet – source Permis de construire « Bordeaux St Jean- Saget Descas », avec intégration des voies à déclasser*

### 3-3 Des emprises à déclasser pour permettre leur intégration dans la desserte interne du projet « Canopia »

La délibération n°2019-458 du 5 juillet 2019, Bordeaux Métropole a approuvé le principe du déclassement d'une emprise de 1 905 m<sup>2</sup> environ située sur le secteur Saget/Descas sur la commune de Bordeaux pour l'aménagement de l'opération portée par Apsys sur la ZAC Saint Jean Belcier.



*Annexe à la délibération du 5 juillet 2019*



A cet effet, par arrêté n°2020-BM1001 du 2 septembre 2020, Bordeaux Métropole a procédé à la suppression du plan d'alignement des rues Cazaubon et des Résiniers, et à la modification des plans d'alignement des rues Descas et de Saget, à la suite d'une enquête publique qui s'est déroulée du 30 juin au 16 juillet 2020.

### 3-4 Des projets soumis à participation du public : concertation et enquêtes publiques



Ce projet a fait l'objet de plusieurs démarches d'information et de participation du public, notamment :

- Une concertation préalable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le projet, du 8 au 23 janvier 2019, suivie d'une enquête publique du 7 octobre au 5 novembre 2019 (délibération n°2021-376 du 9 juillet 2021) ;
- Une enquête publique préalable à la modification partielle ou à la suppression de plans d'alignement, du 30 juin au 16 juillet 2020, portant en particulier sur les rues Saget, Descas, Cazaubon, et Résiniers ;
- Une enquête publique préalable à la délivrance des permis de construire organisée du 4 octobre au 2 novembre 2021 (arrêté préfectoral du 13 septembre 2021) qui a révélé « *qu'aucune contribution ne remettait en cause le projet au fond ni ne conteste son opportunité.* » ;
- Une réunion publique d'information organisée par l'EPA Bordeaux Euratlantique le 2 décembre 2022 ;
- Une réunion publique d'information organisée par l'EPA Bordeaux Euratlantique le 31 mai 2023.

Par ailleurs, au titre de la mise à jour de la ZAC Saint Jean Belcier, le projet a été porté à la connaissance du public par le biais de la concertation préalable à la modification de la ZAC en 2021, une participation du public par voie électronique en 2022 et l'enquête publique relative à la modification de la ZAC en 2023.

La présente enquête publique ne porte pas sur ce projet de construction, qui a fait l'objet de son propre processus d'instruction (permis de construire) et de participation du public, mais sur le déclassement du domaine public routier de l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet. Cependant, pour une complète information du public, les éléments décrits concernant les permis de construire sont portés à la connaissance du public comme un élément de contexte utile à la bonne compréhension du dossier.

## IV- Présentation des emprises à déclasser



### 4-1 Situation actuelle

La rue Jean Descas (*photo ci-contre*) est une voie de desserte locale à double sens, avec un trafic peu dense, reliant les rues Peyronnet et Saget. Elle comporte du stationnement latéral sur un côté.

Sur la section à déclasser, entre le n°37 et le débouché sur la rue de Saget, en termes d'accès, il y a essentiellement une sortie de parking pour la supérette Carrefour. Cette section comporte un trafic peu important, de l'ordre de la centaine de véhicules à l'heure de pointe du soir (*source : étude d'impact du projet Canopia*), correspondant à une voie de desserte locale.

En revanche, la partie ouest de la rue Jean Descas, non concernée par le déclassement, dessert des accès et des sorties de parking de résidences.

La voirie est dans un état moyen.





**Les rues Cazaubon et des Résiniers** sont des rues de desserte interne au secteur, délimité par les rues Domercq, Tauzia, Saget et le quai de Paludate. Elles fonctionnent à sens unique et permettent principalement un accès aux fonciers riverains. Les immeubles bordant ces rues sont en majorité vides et parfois sinistrés ; les immeubles encore occupés sont desservis par la rue Domercq.

**La rue Cazaubon** (*ci-dessous*) est déjà fermée à la circulation publique compte tenu de l'état délabré des immeubles qui la bordent, rendant dangereux l'accès du public à cette zone. La voirie elle-même est dans un état très dégradé.



La rue Cazaubon

**La rue des Résiniers** (*ci-dessous*) est fermée en milieu de voie. Seules quelques places de stationnement subsistent mais elle n'est plus utilisée en tant que voie de desserte. En effet, deux chais sont en très mauvais état ; un premier a subi un sinistre lors d'un incendie en 2018 et le second partiellement dégradé au niveau de la toiture. C'est pourquoi des renforts ont été installés en milieu de voie.



Renforts en milieu de voie



La rue des Résiniers



L'espace public de 33 m<sup>2</sup>, à l'angle des rues de Saget et Tauzia, parcelle DL53, est un espace ouvert à la circulation piétonne, avec deux bornes à verres installées à l'extrémité.



L'hôtel voisin qui donne sur cet espace, dispose d'une entrée sur la rue de Tauzia; les piétons et clients de l'hôtel circulent principalement sur le trottoir de la rue de Tauzia mais il faut relever que l'emprise à déclasser ne constitue pas le trottoir à proprement parler. En effet, il s'agit d'un espace public utilisé pour l'usage des bornes à verres situées à l'angle. Par ailleurs, le cheminement piéton actuel ne peut se poursuivre aujourd'hui sur le trottoir de la rue Saget qui est interdit et condamné pour des raisons de sécurité.

**A l'issue des travaux, le trottoir de la rue Saget retrouvera toute sa fonction de cheminement piéton et la continuité de la circulation douce de la rue Tauzia à la rue Saget sera rétablie.**

Sur cette parcelle précisément, la commissaire enquêtrice s'est rapprochée de Bordeaux métropole pour connaître la raison pour laquelle elle a été traitée dans le cadre de ce projet de déclassement ayant observé qu'elle ne figurait pas dans le titre de l'enquête.

**La réponse apportée est la suivante :**

*1/ Ce choix a été fait afin de ne pas alourdir l'intitulé de l'enquête et de le centrer sur son objet principal, consistant dans le déclassement de rues.*

*2/ Le déclassement de cette portion (appartenant à Bordeaux Métropole qui en a fait l'acquisition en 1993) n'était pas soumis à enquête publique, en application des dispositions de l'article L141-3 du Code de la voirie routière. Il n'a ainsi été procédé à son inclusion dans le périmètre de l'enquête que **dans la perspective d'une meilleure information du public, afin de lui permettre d'appréhender le projet dans sa globalité.** En effet, le principe, même pour le domaine public routier, est celui d'une dispense d'enquête sauf « lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie ». Au cas présent, la portion concernée est une dent creuse non nécessaire à la circulation du*



public, et non constitutive d'un accès (la zone étant en outre totalement reconfigurée dans le cadre du projet).

En effet, le trottoir restant, après déclassement de la zone concernée de 93m<sup>2</sup> environ, sera suffisamment large pour assurer la continuité de la circulation et garantir le cheminement des personnes à mobilité réduite dans de bonnes conditions (plus de 3,50m, alors que la réglementation en vigueur impose une largeur minimale de 1,20 m, voire 1,40 m lorsque cela est possible). Des aménagements destinés aux usagers de type piétons et cyclistes sur l'espace public pourraient être réalisés à l'issue de l'opération.

L'incohérence entre les différentes pièces du dossier d'enquête (le plan de déclassement faisant mention d'une emprise de 93 m<sup>2</sup> tandis que la notice explicative indique 33 m<sup>2</sup>) provient d'une erreur purement matérielle.

Toutefois, le plan étant juste et permettant clairement de localiser l'emprise et sa taille, il nous paraît possible de considérer que cette erreur a été sans incidence sur la bonne information du public. D'ailleurs, aucune des observations formulées par le public n'a porté sur cette imprécision ».

#### Appréciation de la commissaire enquêtrice :

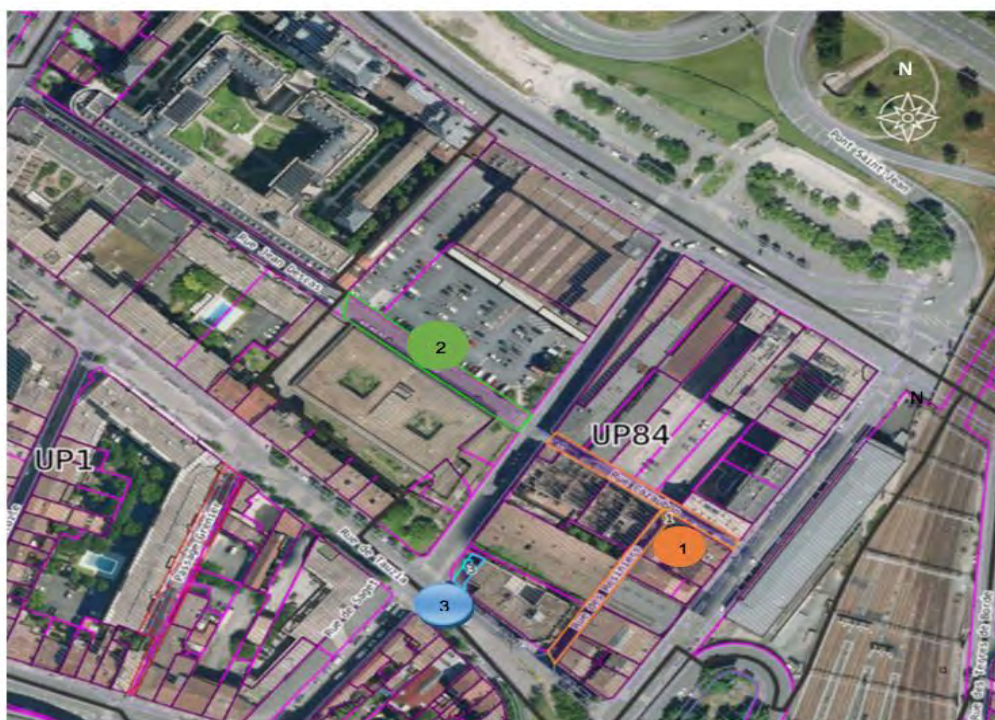
Elle considère que les raisons invoquées lui paraissent suffisamment étayées :

1/ le choix de porter cette parcelle dans le dossier contribue sans conteste à éclairer le public sur la pertinence globale de la desserte de ce futur quartier dont le caractère « apaisé » est visiblement recherché.

2/ elle constate que ce choix n'a nullement nui à la bonne information du public et qu'aucune réaction n'a été enregistrée sur ce point.

## 4-2 Situation projetée : description générale

- 1 Les rues Cazaubon et des Résiniers
- 2 Une partie de la rue Jean Descas entre le croisement avec la rue de Saget et le fond de l'actuel parc de stationnement de la supérette
- 3 Une emprise d'environ 33m<sup>2</sup> de trottoir située à l'angle des rues de Saget et Tauzia.





Le projet immobilier Canopia est un projet de transformation d'ensemble, dont le fonctionnement est basé sur l'articulation de 3 échelles de desserte :

- Tout d'abord les espaces publics qui le bordent, le Quai de Paludate, les rues Saget, Tauzia, Domercq et la voie Nouvelle ;
- Ensuite le Méridien qui le traverse, nouvel axe privé qui relie la Gare à la Garonne, et qui sera ouvert au public non motorisé (piétons et cycles) ;
- Enfin un système de desserte interne privé, accessible aux piétons et cycles au sol et augmenté d'un système de rues hautes (coursives à R+1) accessibles depuis des portes réparties sur l'ensemble du projet ; ces espaces sont très imbriqués avec les programmes immobiliers et pourront être fermés et sécurisés.

Par conséquent, la situation projetée des rues à déclasser ne s'entend qu'en lien avec le projet immobilier.

Par conséquent, la situation projetée des rues à déclasser ne peut s'entendre qu'en lien avec le projet immobilier.

### **Les espaces privés**

Le schéma suivant définit l'articulation des espaces publics et privés : (source EPABE)



Schéma domaine public/privé

L'emprise de la rue Jean Descas, ainsi que les fonciers voisins (INSEE et Carrefour / Compagnie du Jardin des Plantes) ont vocation à être intégrés au projet immobilier d'ensemble, tel que prévu dans le Permis de Construire « Descas » (cf. *Plan Masse du projet*). Le projet prévoit en particulier l'implantation d'un parking en infrastructure dédié aux besoins du projet, dont l'emprise comprend les fonciers de l'INSEE, de la rue Jean Descas et de la supérette Carrefour.

Après construction de ce parking et la réalisation des nouveaux immeubles, une venelle privée, ouverte aux piétons et modes doux, devrait être implantée au-dessus du parking dans le prolongement de la rue Descas, pour maintenir la connexion entre celle-ci et la rue Saget et assurer la desserte interne des programmes.

Les emprises des rues Cazaubon et des Résiniers sont également intégrées au projet immobilier comme indiqué dans le Permis de Construire « Saget » (cf. Plan Masse du projet p.5 de la notice). De nouveaux bâtiments seront construits et des voies privées ouvertes aux piétons et modes doux seront implantées en lieu et place des voiries actuelles pour assurer leur bonne desserte interne. Ces espaces deviendront donc des voies de desserte interne privées, augmentées de rues hautes (coursives à R+1), qui pourront être fermées et sécurisées pour les besoins du projet.

**L'espace de 33m<sup>2</sup>** environ à l'angle des rues Tauzia et Saget sera construit dans sa totalité, tel que présenté dans le plan extrait du Permis de construire. Le Méridien passera directement à l'arrière de cet îlot.

Source : Permis de construire « Bordeaux St Jean- Saget Descas »



### Les espaces publics

L'ensemble de ces modifications devrait s'accompagner d'une réflexion d'ensemble sur les flux de circulation, modélisée par l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Le futur projet s'appuie sur les rues existantes (Saget, Domercq, Tauzia et quai de Paludate), lesquelles resteront publiques. Le schéma viaire devrait être complété par la création d'une voie nouvelle à sens unique reliant la rue Tauzia au quai de Paludate, en doublant la rue Saget et en garantissant la continuité de la circulation depuis la portion de rue Descas restée publique, évitant ainsi que la rue Descas ne devienne une impasse). Celle-ci aura donc un nouvel accès direct au quai de Paludate. La rue Domercq quant à elle accueillera un aménagement pour le bus express tout en restant accessible à la circulation générale à sens unique.

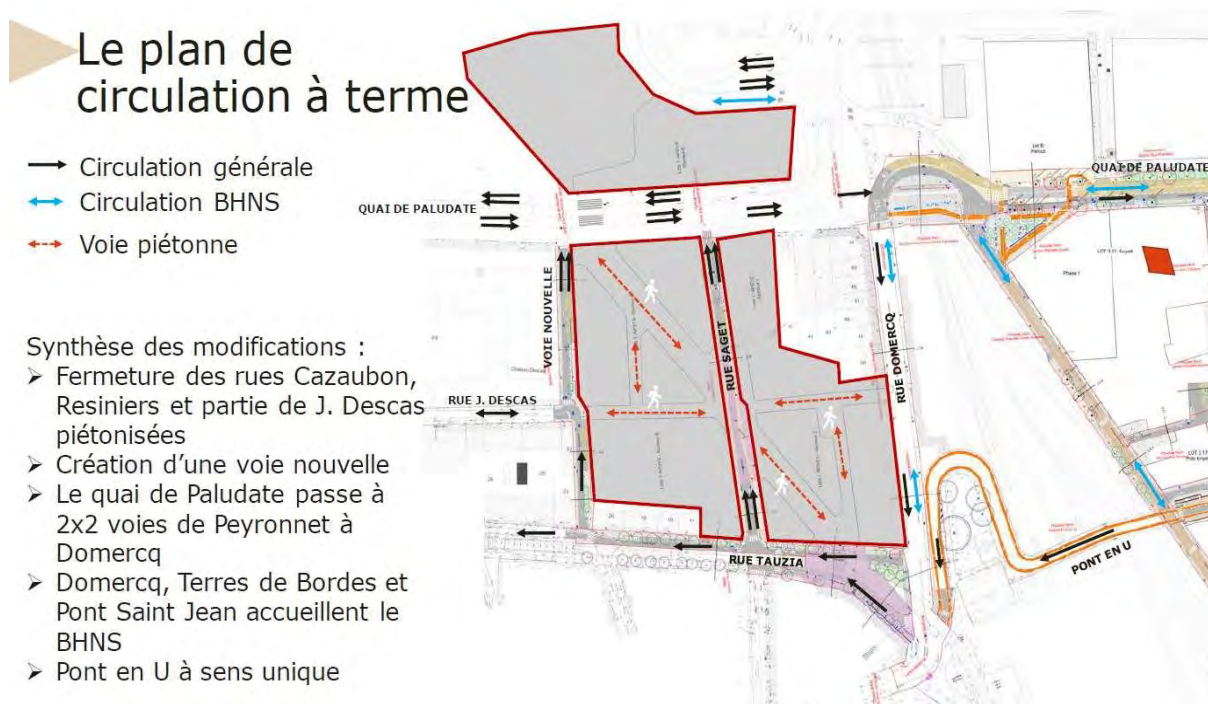
Enfin, des dévoiements de réseaux (eau potable, gaz de ville, assainissement, télécommunications, etc.) seront réalisés afin de permettre la libération des emprises du projet et un aménagement cohérent.

Le schéma ci-contre permet d'identifier le projet CANOPIA avec les deux projets rattachés à cette enquête publique (PC DESCAS et PC SAGET), et de comprendre les nouveaux schémas de circulation des riverains et usagers de la zone :



#### 4- 3 Le nouveau plan de circulation qui en résulte

Le déclassement des rues Cazaubon, Descas, des Résiniers induira des pratiques de desserte différentes qui devraient laisser place aux circulations douces puisque ces rues ont vocation à être non ouvertes à la circulation automobile d'une part et seront d'autre part destinées à un usage privé desservant les nouveaux occupants du projet « Canopia ».



Comme relevé dans le permis de construire, les limites parcellaires du permis de construire Saget seront définies par les voies publiques et les limites avec les parcelles voisines.

**Ainsi, seules les rues de Saget, rue de Tauzia, et Rue Charles Domercq sont des emprises publiques en relation avec la parcelle Saget.**

**Les rues intérieures sont privées et le resteront.** Elles ne sont donc pas considérées comme des voiries publiques en termes de réglementation urbaine. Les passerelles et trémies d'accès au parking feront l'objet d'une division en volume au profit d'APSYS.

#### **Organisation générale des accès et stationnement**

Le projet du permis de construire Saget s'inscrit dans le réseau viaire de la ville en prolongeant les voiries publiques par des rues extérieures internes au projet.

De ce fait, l'îlot Saget possède plusieurs accès sur le réseau viaire existant. Ainsi, la préservation de la Rue Cazaubon et de la Rue des Résiniers à l'intérieur de l'îlot permet de donner un accès direct au site depuis la Rue de Saget, la Rue de Tauzia et la Rue Charles Domercq. De même, la mise en place du Méridien traversant le projet permet de créer des accès depuis la rue de Saget et la Rue de Tauzia. La totalité des aménagements extérieurs du projet Saget est libre de toute circulation automobile. Seuls les piétons et les cycles auront accès à ces espaces.

Des rues hautes seront accessibles depuis l'ensemble de ces voies par de nombreux points d'accès (escaliers, escalators et ascenseurs) situés dans les portes monumentales.



76 places existantes de stationnement seront supprimées : 10 rue Cazaubon, 6 rue des Résiniers, 1 sur la parcelle n°4, 7 places sur la parcelle 59 et 52 parcelles 41 à 43 suite à la division parcellaire.

#### 4-4 Description de la situation projetée par rue

Le futur projet s'appuiera sur les rues existantes : Saget, Domercq, Tauzia et quai de Paludate qui resteront des voies publiques pour la desserte automobile de tout le quartier.

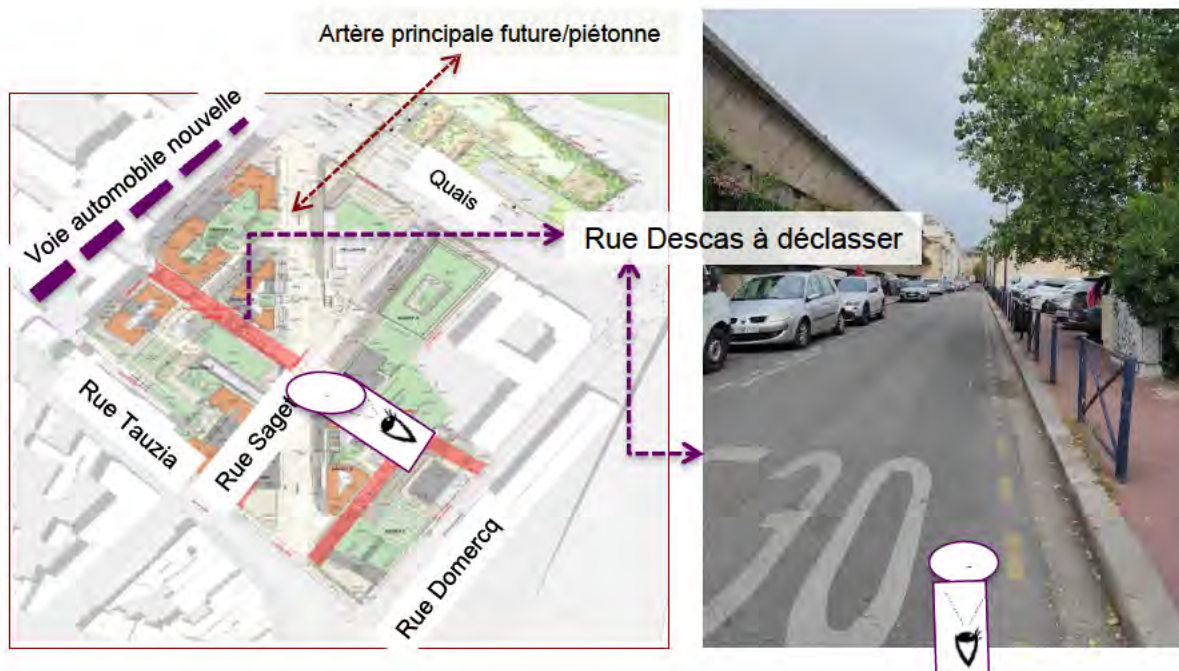
En raison du déclassement de la section de la rue Descas, celle débouchant sur la rue Saget, il sera nécessaire pour assurer une desserte automobile de cet îlot, de créer une voie nouvelle qui débouchera sur les quais. La création de cette voie nouvelle à sens unique complètera la trame viaire future, en doublant la rue Saget et en évitant que la rue Descas ne devienne une impasse.

Celle-ci aura donc un nouvel accès direct au quai de Paludate.

La rue Domercq quant à elle accueillera un aménagement pour le bus express tout en restant accessible à la circulation générale à sens unique.

##### 4-4-1 La rue Jean Descas

L'emprise de la **rue Jean Descas** contenue dans le projet a vocation à devenir une voie privée ouverte aux piétons et modes doux. La sortie du parking de la supérette sera déplacée pour conserver sa fonction dans le cadre du projet. Les fonciers voisins (INSEE et Carrefour / Compagnie du Jardin des Plantes) ont également vocation à être intégrés au projet immobilier d'ensemble.





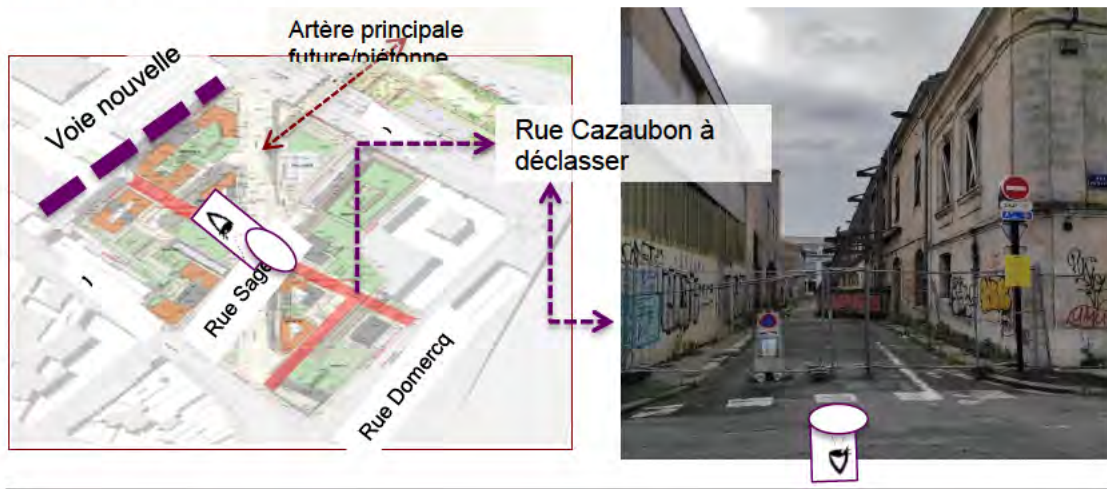
#### 4-4-2 Les rues Cazaubon et des Résiniers

Les **Rues Cazaubon et des Résiniers** deviendraient également des voies privées ouvertes aux piétons et modes doux.

Il est indiqué dans le dossier de Permis de construire qu'à la fermeture des commerces et restaurants, l'ensemble des voies privées précitées seront fermées par des grilles en fer forgé d'où leur intégration au sein du projet et la nécessité de leur déclassement préalable.

Un nouvel axe piéton et mode doux, le Méridien, également privé, sera créé, reliant la gare à la Garonne, à travers les espaces publics et les ilots privés du projet immobilier et reliant ainsi les voies privées à cet axe.

#### **La rue Cazaubon**



#### **La rue des Résiniers**



## V- Organisation et déroulement de l'enquête

### 5-1 Organisation de l'enquête

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 le 3 août 2023 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 Bordeaux sud, 6 cours de la Marne à Bordeaux où se sont tenues les 2 permanences prévues le 7 septembre 2023 (à la maison de quartier) et les 19 septembre 2023 (à la cité municipale).

Les dossiers étaient consultables sur le site internet [www.participation.bordeaux.bordeaux-metropole.fr](http://www.participation.bordeaux.bordeaux-metropole.fr), et sur lequel un registre dématérialisé était mis à la disposition du public de déposer ses observations.

Le public pouvait également formuler ses observations sur les 2 registres papier ouverts à cet effet. Ils ont été 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.

### 5-2 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 :

- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan identifiant les emprises à déclasser (plan masse au 1/1 000è )
- La liste des propriétaires riverains de l'emprise à déclasser

Le dossier présenté à l'enquête s'est avéré complet, suffisamment documenté et illustré, permettant au lecteur une compréhension globale des enjeux du déclassement et du contexte dans lequel il s'inscrit.

### 5-3 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 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 des 18 août 2023 et 8 septembre 2023 (*cf annexes*).



#### 5-4 Envoi des courriers en RAR

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

#### Informations issues des données cadastrales

Parcelle Commune Adresse Propriétaire

063 DL 53 BORDEAUX 68 rue de Tauzia Bordeaux Métropole  
063 DL 54 BORDEAUX 74 rue de Tauzia Les Copropriétaires  
063 DL 8 BORDEAUX 22 rue des Résiniers EPA Bordeaux Euratlantique  
063 DL 9 BORDEAUX 20 rue des Résiniers Bordeaux Métropole  
063 DL 59 BORDEAUX 18 rue des Résiniers Les Copropriétaires  
063 DL 60 BORDEAUX 12 rue Charles Domercq EPA Bordeaux Euratlantique  
063 DL 11 BORDEAUX 26 rue de Saget APSYS Gar'onne  
063 DL 62 BORDEAUX 5 rue Cazaubon APSYS Gar'onne  
063 DL 61 BORDEAUX 22 rue de Saget EPA Bordeaux Euratlantique  
063 DL 13 BORDEAUX 20 rue de Saget EPA Bordeaux Euratlantique  
063 DL 63 BORDEAUX 8 rue des Résiniers APSYS Gar'onne  
063 DL 56 BORDEAUX 4 rue des Résiniers APSYS Gar'onne  
063 DL 4 BORDEAUX 2 rue des Résiniers EPA Bordeaux Euratlantique  
063 DL 1 BORDEAUX 10 rue Charles Domercq APSYS Gar'onne  
063 DL 51 BORDEAUX 9 rue Charles Domercq EPA Bordeaux Euratlantique  
063 DL 43 BORDEAUX 22 quai de Paludate UNOFI Gestion d'actifs  
063 DL 42 BORDEAUX 21 quai de Paludate UNOFI Gestion d'actifs  
063 DL 41 BORDEAUX 19 quai de Paludate Les Copropriétaires  
063 DL 52 BORDEAUX 6 rue Cazaubon APSYS Gar'onne  
063 DL 39 BORDEAUX 16 quai de Paludate APSYS Gar'onne  
063 DL 14 BORDEAUX 27 rue de Saget Etat / INSEE  
063 DL 22 BORDEAUX rue Jean Descas Etat / INSEE  
063 DL 36 BORDEAUX 13 rue de Saget EPA Bordeaux Euratlantique  
063 DL 35 BORDEAUX 10 quai de Paludate EPA Bordeaux Euratlantique

#### Parcelles indirectement concernées sur la rue Jean Descas

063 DL 33 BORDEAUX 2 quai de Paludate Les Copropriétaires  
063 DL 29 BORDEAUX 16 rue Peyronnet Domofrance  
063 DL 28 BORDEAUX 30 rue de Tauzia Les Copropriétaires  
063 DL 27 BORDEAUX 30 rue de Tauzia Les Copropriétaires  
063 DL 26 BORDEAUX 36 rue de Tauzia Les Copropriétaires  
063 DL 25 BORDEAUX 40 rue de Tauzia Les Copropriétaires  
063 DL 23 BORDEAUX 35 rue Jean Descas SCI DESCAS 35  
063 DL 34 BORDEAUX 6B quai de Paludate EPA Bordeaux Euratlantique  
Tous les courriers ont fait l'objet d'accusé de réception, seul le courrier de la SCI DESCAS 35 est revenu à son expéditeur, Bordeaux Métropole.

#### 5-5 Déroulement de l'enquête

La commissaire enquêtrice a tenu 2 permanences :

- le jeudi 7 septembre 2023 de 9h00 à 12h00 à la mairie de quartier 6 Bordeaux sud
- le mardi 19 septembre 2023 de 14h00 à 17h00 à la Cité municipale.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident particulier.

## 5-6 A l'issue de l'enquête

Il a été comptabilisé :

- 1 visite et 1 observation écrite sur le registre papier de la Cité municipale,
- 1 observation formulée sur le registre dématérialisé,
- Aucune observation sur le registre papier de la maison de quartier.

La commissaire enquêtrice a clos les 2 registres d'enquête avant de les remettre à l'autorité organisatrice.

## VI- Observations formulées lors de l'enquête publique

Elles ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse des observations qui a été remis le 26 septembre 2023. Bordeaux Métropole a adressé une réponse à chaque observation (réponse retranscrite ci-après).

### 6-1 Observations du public

#### 6-1-1 Observation formulée sur le registre papier de la Cité municipale

Observation 1 : Monsieur et Madame [REDACTED], Bordeaux sont venus s'informer sur le dossier et sur le projet de permis de construire plus précisément. Les échanges ont permis de leur présenter le contexte du déclassement des rues, essentiellement celle de Descas, dans le projet urbain futur.

Ils soulignent l'importance pour les riverains du quartier de conserver des espaces commerciaux de proximité (supermarché équivalent au carrefour market actuel et de la pharmacie), nécessité renforcée par la présence de nombreuses personnes âgées (maison de retraite de la rue Descas) qui ont besoin de ces équipements de proximité.

#### Réponse de Bordeaux Métropole

*« Sur l'observation n°1, concernant les attentes exprimées par le public concernant le maintien des équipements commerciaux et des services : l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique, qui pilote l'aménagement de la zone, est en mesure de confirmer qu'une moyenne surface alimentaire équivalente à l'actuelle sera réimplantée dans le projet futur, pour les besoins de commerces de proximité du quartier.*

*De plus, concernant la pharmacie, le maître d'ouvrage travaille avec le pharmacien pour assurer sa réimplantation à terme dans le projet, ainsi qu'un relogement temporaire pour assurer une continuité de service durant les travaux. Ainsi, il est envisagé une construction temporaire sur le trottoir devant le Conservatoire rue Peyronnet pour accueillir la pharmacie pour la durée des travaux. Cet emplacement a été sélectionné comme étant le plus proche de la zone de chalandise actuelle de la pharmacie, et permettra en particulier aux résidents de la résidence pour personnes âgées d'accéder facilement (distance équivalente au site actuel).*

*Par ailleurs, ce ne sont pas seulement les niveaux rez-de-chaussée, mais les RDC et R+1 des bâtiments qui sont réservés à des fonctions commerciales ».*

#### Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle a pu vérifier que les permis de construire de cette opération « Canopia » annonçait bien le parti pris de destiner une grande partie des niveaux en RDC et en R+1 à des usages mixtes « hôtes/commerces/services ».

Elle remarque que la réponse apportée conforte l'effectivité du choix de favoriser la mixité des fonctions dans le projet.

#### *6-1-2 Observation formulée sur le registre dématérialisé*

Observation 2 : formulée par la résidence pour personnes âgées située au 34 rue Descas Bordeaux. « *Il est nécessaire de laisser l'accès aux pompiers, ambulanciers devant notre Résidence pour leur stationnement et leur circulation. De plus, il est nécessaire de laisser le trottoir de notre rue (côté Résidence) praticable pour les fauteuils roulants, déambulateurs ... afin qu'ils puissent se rendre aux commodités* ».

#### **Réponse de Bordeaux Métropole**

« *Sur l'observation n°2, concernant l'accès direct des riverains aux commerces de proximité postérieurement au déclassement et à la cession d'une partie de la rue Descas : l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique précise que ce sujet a été examiné avec attention et qu'il est bien prévu, dans le cadre du projet que les riverains aient un accès direct à pied aux commerces et services, avec une très bonne accessibilité du projet. Une voie piétonne sera créée en lieu et place de l'ancienne rue Descas, permettant un accès au Méridien et la rue Saget. De nombreux arceaux vélos seront également implantés et permettront l'accès par ce mode de transport également. Enfin, les riverains pourront également accéder au parking souterrain de l'ensemble commercial pour y faire leurs courses.*

*S'agissant de la circulation en phase travaux de réalisation du nouveau barreau prolongeant la rue Descas vers le quai de Paludate, il est précisé que la phase travaux de la voie Nouvelle sera la seule phase où la rue Jean Descas sera mise en impasse. Un retournement des véhicules sera donc possible via un aménagement temporaire, en attendant que la circulation soit restituée en direction du quai de Paludate ».*

#### Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle considère que les arguments développés par le maître d'ouvrage sont de nature à répondre de façon satisfaisante aux préoccupations exprimées par les riverains.



## Appréciation générale

On peut déduire de ce qui précède :

- Que l'enquête préalable au déclassement des rues Cazaubon, des Résiniers et Descas (pour partie) intégrées aux permis de construire Descas/Saget s'est déroulée régulièrement et qu'un large affichage a été effectué sur les lieux concernés.
- Que le projet, qui s'inscrit dans un contexte de renouvellement urbain, a fait l'objet de nombreuses procédures de participation du public à chaque étape de son élaboration.
- Que le dossier présenté à l'enquête s'est avéré complet et suffisamment illustré et documenté pour permettre au public d'en appréhender aisément les enjeux et le contexte urbain.
- Que le projet de déclassement étant étroitement lié à la réalisation d'une opération de restructuration d'envergure, il a été volontairement présenté dans son contexte global et ce, par souci de transparence.
- Que cette enquête n'a donné lieu à aucun incident et que le projet a suscité un moindre intérêt : 2 observations ont été émises sur des sujets ne remettant pas en cause le bien-fondé du projet de déclassement.
- Que le maître d'ouvrage a apporté des réponses satisfaisantes aux questions formulées dans le cadre de l'enquête.
- Qu'aucune opposition au projet de déclassement des rues n'a été relevée.

## CONCLUSIONS et AVIS de la commissaire enquêtrice

Au sein du périmètre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean-Belcier dans l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, le projet « Canopia » porté par Apsys, qui vise notamment à créer un méridien pour relier la gare à la Garonne, va remanier de façon conséquente le parcellaire du secteur Saget/Descas.

Dans ce cadre, un ou plusieurs permis de construire sont déposés.

Ce projet a fait l'objet de plusieurs démarches de participation du public (concertation et enquêtes publiques) de janvier 2019 à mai 2023.

L'opération de requalification de ce quartier a pour objectif de le revaloriser et de mettre en valeur le nouveau pôle d'échanges Saint-Jean Belcier, moteur du projet de l'OIN.

Cette réorganisation urbaine, qui apparaît comme un facteur valorisant un secteur en voie de dégradation, suppose le déclassement de plusieurs emprises appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole qui en a approuvé le principe par délibération n°2019-458 du 5 juillet 2019.

La fonction de desserte automobile de ces rues ne sera pas conservée mais transformée en maillage interne privatif à destination de circulations douces, qui pourrait être fermé et sécurisé pour les besoins du projet.

Ce changement de fonction a pour objectif d'offrir à ce futur quartier les conditions d'un cadre de vie « apaisé » privilégiant des accès piétons et cyclables aux différents services et commerces mais également aux futurs bâtiments à usage d'habitation.

En ce qui concerne la rue Descas, cette privatisation va nécessiter la création d'une voie nouvelle permettant de relier la rue Tauzia et le quai de Paludate en intersectant la rue Descas. Cette desserte se fera sur deux voies en sens unique de Tauzia vers les quais.

Ainsi, la fonction de desserte du secteur ne sera pas perturbée grâce à la création d'une voie nouvelle qui se substituera à la desserte actuelle.

Cette voie nouvelle constituera néanmoins un obstacle pour les usagers de ce secteur qui ne bénéficieront plus d'accès direct aux commerces et services comme c'est le cas actuellement.

Ainsi, le traitement des traversées piétonnes pour garantir une accessibilité sécurisée a été pensé et programmé à destination de tous les résidents de la rue Descas.

La commissaire enquêtrice observe que cette privatisation des rues et leur changement de destination concourent à l'aboutissement d'un quartier « apaisé » qui exclut toute circulation et accès et qui induit, de fait, la suppression du potentiel de stationnement existant :

- « 161 places existantes de stationnement seront supprimées : 11 sur la Rue Jean Descas, 12 sur la parcelle de l'INSEE, et 138 sur la parcelle de Carrefour,

- 76 places existantes de stationnement seront supprimées: 10 sur la Rue Cazaubon, 6 sur la Rue des Résiniers, 1 sur la parcelle N°4, 7 places sur la parcelle N°59 pour l'hôtel Best Western et 52 places sur les parcelles 41 à 43 suite à la division foncière ».

A cet effet, un parc de stationnement totalisant 750 places est prévu dans cette opération. Il sera accessible au public librement en journée, la nuit les portes seront fermées mais il restera accessible par badge ou ticket.

Cette offre future semble moindre au regard des perspectives programmatiques mais elle constate que cela répond aux objectifs métropolitains de « maîtriser l'usage de la voiture, notamment par la diminution du nombre de places de stationnement ».

**En conclusion, la commissaire enquêtrice émet un avis favorable au déclassement des rues Cazaubon, des Résiniers et Descas - à Bordeaux-tel que présenté dans le dossier soumis à enquête.**

A Bordeaux, le 16 octobre 2023,  
La commissaire enquêtrice  
Georgette PEJOUX

