

Vice-président

Monsieur Bernard Lesot
Commissaire Enquêteur
71 rue de Chartrèze
33170 Gradignan

Bordeaux, le **28 OCT. 2022**

objet : Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement du projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont sur la commune de Floirac / Réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations

nos références : DH/SVQR/RU/LB/FL/2022/103

pièce jointe : mémoire en réponse

Monsieur le commissaire enquêteur,

Vous m'avez transmis par courrier daté du 19 octobre 2022 le procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement du projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont sur la commune de Floirac menée du 12 septembre au 14 octobre 2022.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, je vous adresse par la présente les éléments de réponse aux observations que vous avez pu me communiquer dans le procès-verbal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Jacques Puyobrau
Vice-président de Bordeaux Métropole
Maire de Floirac



Réponses du maître d'ouvrage aux observations

1) Observation n°1

Extrait du PV de synthèse des observations :

Questionnement sur l'utilité de l'installation des commerces au rez-de-chaussée de l'immeuble Blaise Pascal Corneille :
-suppression de logements sociaux dans un contexte de manque général d'offre de logements
-nuisances provoquées par les commerces : livraisons, gestion des déchets, sécurité incendie..

Rèponse du maître d'ouvrage :

Le projet prévoit la transformation de 44 logements actuels dans le cadre d'une refonte complète du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de Blaise Pascal Corneille qui a pour objectifs :

- De créer des halls traversants la résidence, confortables et accessibles, permettant une porosité entre d'une part la résidentialisation réalisée à l'ouest et d'autre part, les activités, commerces et pôle de mobilité.
- De créer des locaux de services poussettes, vélos.
- De développer une offre de locaux d'activités diversifiées au bénéfice du quartier.

L'étude de programmation a permis de mettre en avant un besoin de locaux sur les segments suivants : santé, économie sociale et solidaire et services publics et associatifs. Une mission complémentaire menée par un cabinet indépendant est en cours et a d'ores et déjà révélé une forte attente des acteurs économiques locaux.

Le bailleur Aquitanis s'est engagé dans le cadre de la convention pluriannuelle du NPNRU avec l'ANRU à reconstituer son offre de logements sociaux.

En ce qui concerne les nuisances provoquées par les commerces, ces derniers devront se conformer à leurs obligations comme tout commerce : contrat de collecte des déchets dédié (pas d'impact sur la collecte des ordures ménagères), respect des normes de sécurité incendie. Les projets d'espaces publics sont soumis à l'avis du SDIS conformément aux obligations inhérentes à tout projet. Selon le type d'activité installé, une place « manutention » pourra être dédiée sur la voie publique, permettant pendant un créneau horaire dédié une livraison aisée des activités et laissée le reste du temps à l'usage des riverains.

2) Observation n°2

Extrait du PV de synthèse des observations :

Inquiétudes relatives au projet du passage traversant de Blaise Pascal Corneille : insécurité et nuisances.
Une réflexion complémentaire était envisagée.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le passage traversant a pour objectif de mieux connecter l'est et l'ouest du quartier. Il remplace avec une meilleure visibilité et intégration architecturale le passage existant à hauteur du 10, rue Blaise Pascal et a aussi pour objectif de limiter les intrusions dans les halls traversant qui seront aménagés. Les études programmes dédiées au parvis de la résidence, au mail de l'équipement majeur et à l'Ouest de l'axe Est-Ouest doivent débuter en 2023. Néanmoins, la question du passage traversant a été incluse dans le projet de schéma de vidéo-protection porté par la Ville de Floirac. Par ailleurs, Bordeaux Métropole se dotera en 2023 d'une assistance à maîtrise d'ouvrage dédiée à la prévention situationnelle, qui permettra de poursuivre la réflexion sur le traitement du passage traversant.

3) Observation n°3

Extrait du PV de synthèse des observations :

La suppression de places de stationnement est une préoccupation majeure.
-augmentation de la surface commerciale sans offre supplémentaire
- Pour réaliser le bilan des aspects positifs ou des aspects négatifs, résultant de toute enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique, il serait utile qu'un point actualisé sur cet aspect (offre et besoin de stationnement sur le périmètre de la DUP) soit communiqué (ou préciser où en sont les études afférentes),

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet de renouvellement urbain propose le maintien de l'offre actuelle grâce à une recomposition spatiale. En effet, l'étude stationnement réalisée en novembre 2017 avait mis en avant une forte pression sur l'offre de stationnement à l'ouest du quartier (là où elle était la plus importante). En rééquilibrant l'offre de stationnement sur l'est du quartier, là où nous retrouverons le nouveau centre commercial, l'offre sera équivalente.

Toutefois, la modification importante de la localisation spatiale de l'offre commerciale peut amener de nombreux changements dans les usages liés à l'automobile. Ainsi, afin de tenir compte de ces changements, l'analyse des pratiques en termes de stationnement sera faite en plusieurs temps. A l'installation des commerçants dans le nouveau plot commercial, fin 2023, le parking de l'ancien centre commercial perdurera. A ce moment, une étude stationnement sera réalisée sur l'ensemble du périmètre de la DUP. Elle permettra de cerner les nouveaux équilibres entre est et ouest du quartier. Elle permettra ensuite de calibrer le besoin en stationnement lié à ces nouveaux commerces. Cette étude sera ensuite prise en compte pour la place du stationnement qui sera donnée sur le mail de l'équipement majeur (les études programmes sont prévues en 2024).

4) Observation n°4

Extrait du PV de synthèse des observations :

Besoin d'espaces végétalisés.
Est-il envisagé de végétaliser (cet aspect architectural devenant de plus en plus prégnant) le toit de certains de ces bâtiments ? Y-a-t'il des éléments nouveaux sur ce point ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet prend en compte les enjeux de végétalisation et de lutte contre les îlots de chaleur, selon les documents de référence de conception des espaces publics de Bordeaux Métropole. La 11ème révision du PLU en cours permettra de renforcer les règles de végétalisation. Les solutions ne seront toutefois pas imposées par la règle. La toiture végétalisée est un outil de lutte contre les îlots de chaleur comme la végétalisation des espaces non bâtis, la non-artificialisation des sols. Les projets, de construction, comme d'aménagement d'espaces publics, seront conçus dans une logique de désimperméabilisation et de renaturation des sols. Dans le cadre des futurs aménagements, l'objectif est également de reconstituer un patrimoine arboré en lieu et place des arbres abattus en raison de leur état physiologique et biomécanique (sénescence ou dégradations subies).

5) Observation n°5

Extrait du PV de synthèse des observations :

Programmation des travaux (lenteur)
-centre commercial : nouvelle offre et démolition de la galerie
-équipement majeur et inclusion des habitants

Réponse du maître d'ouvrage :

Le déroulement de la procédure actuelle d'enquête publique préalable à la DUP devrait ensuite conduire à la prise d'arrêté de DUP par le Préfet fin 2022. Une phase éventuelle de procédures foncières d'expropriation sera alors mise en place, conduisant à une prise de possessions des biens à l'horizon 2023 et une démolition de la galerie commerciale à horizon 2024.

Parallèlement, le nouveau centre commercial porté par l'ANCT permettra de maintenir une offre de commerces de proximité sur le quartier et de transférer certains commerces actuels. Les travaux de construction doivent débuter au 1^{er} trimestre 2023 pour une livraison fin 2023/début 2024.

Bordeaux Métropole a construit une feuille de route 2022-2023 de la concertation permettant de réenclencher suite à la crise sanitaire la participation des habitants. Plusieurs rendez-vous sont prévus, dédiés au projet global et à son calendrier mais aussi à des opérations isolées (résidentialisations, espaces publics, équipements...).

6) Observation n°6

Extrait du PV de synthèse des observations :

Différence des dépenses prévisionnelles

-La délibération du 21 mai 2021 du conseil de Bordeaux Métropole fait état d'un montant de 76 000 000 €HT des dépenses prévisionnelles pour l'ensemble de l'opération (la part supportée par Bordeaux Métropole serait de 40M€ HT). La pièce n°5 du dossier d'enquête prévoit un montant de dépenses de 33,2M€HT. Comment s'explique cette différence ?

-Qu'en est-il du retard dans la programmation et des surcoûts prévisibles consécutifs à l'inflation ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La délibération du 21 mai 2021 du conseil de Bordeaux Métropole présente un montant de 76 000 000 € HT de dépenses prévisionnelles pour l'ensemble de l'opération, toutes maîtrises d'ouvrage confondues. La part des opérations du projet sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole est estimée à 40M€.

La déclaration d'utilité publique ne concerne que les ouvrages sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole, déduction faite du coût de l'ingénierie, du coût de la maîtrise d'œuvre et de la maîtrise d'ouvrage déléguée. L'ensemble de ces coûts d'ingénierie représente environ 7M€, soit le différentiel entre le montant indiqué dans la délibération du 21 mai 2021 de Bordeaux Métropole et la pièce n°5 du dossier d'enquête.

Le projet rentre en phase opérationnelle, 2023 verra donc l'aboutissement de plusieurs opérations importantes pour le quartier : le nouveau Lidl sera livré en février 2023 sans retard connu, le groupe scolaire ouvrira ses portes aux élèves en février 2023 également. Les chantiers d'espaces publics débutent avec la création du parvis de l'école et la rue Mauriac. Le projet de résidentialisation de Blaise Pascal Corneille va également être lancé en 2023, sans retard.

Les calendriers opérationnels sont calqués sur les calendriers contractualisés avec l'ANRU. A ce jour, si des décalages peuvent se vérifier, ils restent conformes aux jalons opérationnels fixés par l'ANRU. Les estimatifs de dépenses mentionnés dans la DUP expriment des enveloppes globales de coût comprenant notamment les aléas. L'équation financière globale de l'opération reste soutenable à l'échelle du projet.

7) Observation n°7

Extrait du PV de synthèse des observations :

-le périmètre de la DUP :

La même délibération précise « l'inscription de l'opération d'aménagement dans le périmètre de DUP permet de traiter de façon globale le foncier pour lequel l'identification des propriétaires réels ou présumés, est complexe ». Il est précisé que Bordeaux Métropole privilégiera la négociation amiable, « la procédure d'expropriation ne sera utilisée qu'en cas d'échec de ces négociations, principalement pour le foncier supportant la galerie commerciale existante ».

L'avis des domaines ne porte cependant que sur le centre commercial à démolir, ce qui est mentionné dans l'appréciation sommaire des dépenses de l'opération (pièce n° 5 du dossier). Il apparaît utile de préciser le foncier concerné outre le centre commercial et l'état d'avancement des négociations pour la cession du foncier concerné.

Le cadre réglementaire oblige à caler le périmètre de la DUP sur le périmètre de l'opération d'aménagement, la création de cette dernière ayant été approuvée par délibération de Bordeaux Métropole du 21 mai 2021. Néanmoins, les acquisitions foncières ne porteront que sur la galerie commerciale. C'est pour cela que l'avis des domaines ne porte que sur la galerie commerciale existante. Bordeaux Métropole poursuit les acquisitions à l'amiable pour les lots restants. Une démarche de négociation pro-active a été engagée par le biais d'un prestataire spécialisé en négociation foncière.