

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

relative au PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

du QUARTIER DE DRAVEMEONT

COMMUNE DE FLOIRAC



ENQUETE PUBLIQUE DU LUNDI 12 SEPTEMBRE 2022 AU VENDREDI 14 OCTOBRE 2022

Commissaire Enquêteur : Bernard LESOT

Enquête publique concernant la DUP du projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

I - ORGANISATION DE L'ENQUETE .....	3
1.1. L'autorité organisatrice de l'enquête .....	3
1.2. Le maitre d'ouvrage demandeur : Bordeaux Métropole.....	3
1.3. La nécessité d'une enquête publique.....	3
1.4. Les suites et les décisions à l'issue de l'enquête .....	4
1.5. Le cadre juridique de l'enquête .....	4
II – OBJET de L'ENQUETE .....	6
2.1. Contexte de l'opération.....	6
2.2. Les objectifs poursuivis.....	10
2.3. le programme de renouvellement urbain (extraits de la note explicative) .....	10
2.4. les acteurs du projet.....	15
2.5. Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement (extraits de la délibération du 21 mai 2021).....	16
III – LA CONCERTATION PREALABLE ET LA PRECEDENTE ENQUETE ENVIRONNEMENTALE PORTANT SUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN .....	17
IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	18
4.1. Modalités de l'enquête.....	18
4.2. Publicité de l'enquête .....	19
4.2.1. Les affichages légaux .....	19
4.2.2. Les parutions dans les journaux.....	19
4.2.3. Les autres moyens de publicité .....	20
4.2.4. Documents mis à la disposition du public : le dossier de l'enquête publique.....	20
4.3. Les phases de l'enquête.....	20
4.3.1. Préparation de l'enquête.....	20
4.3.2. Les permanences et le recueil des observations .....	20
4.3.3. Le procès-verbal de synthèse et la réponse de Bordeaux Métropole.....	21
V – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	21
5.1. Participation du public et procès-verbal de synthèse .....	21
VI – SUR L'APPRECIATION DU PROJET ET LA NECESSITE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE.....	29
VI – CLOTURE DE L'ENQUETE.....	29
PIÈCES ANNEXÉES AU RAPPORT D'ENQUÊTE .....	30

## I - ORGANISATION DE L'ENQUETE

### 1.1. L'autorité organisatrice de l'enquête

L'autorité organisatrice de l'enquête est l'Etat représenté par Madame la préfète de la Gironde, direction départementale des territoires et de la mer, service des procédures environnementales, laquelle a prescrit l'enquête par arrêté du 5 août 2022.

### 1.2. Le maître d'ouvrage demandeur : Bordeaux Métropole

Par délibération numéro 2021-256 en date du 21 mai 2021, le Conseil de Bordeaux Métropole s'est prononcé par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération et a approuvé la création de l'opération « renouvellement urbain du quartier Dravemont à Floirac ».

Dans sa délibération du 9 juillet 2021, le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier d'enquête publique et autorisé son président à solliciter l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux envisagés.

Par lettre du 10 mai 2022 le vice-président de Bordeaux métropole a sollicité l'engagement d'une enquête préalable à déclaration d'utilité publique sur le territoire de la commune de Floirac.

### 1.3. La nécessité d'une enquête publique

Il est à rappeler que le projet de renouvellement urbain a déjà fait l'objet :

- d'une concertation préalable aux termes de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, qui s'est déroulée du 19 mai 2017 au 15 juillet 2019 ; le bilan de cette concertation préalable a été approuvé par le Conseil de Bordeaux Métropole le 29 novembre 2019 ;
- et d'une évaluation environnementale, telle que prévue à l'article L. 123-2 du code de l'environnement, dont l'enquête publique s'est tenue du 6 janvier 2021 au 8 février 2021 inclus et qui s'est conclue par l'adoption d'une Déclaration de Projet au titre du code de l'environnement en Conseil de Métropole le 21 mai 2021.

Bordeaux Métropole a décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de permettre la réalisation de son opération d'aménagement, qui implique :

- la maîtrise foncière de la galerie commerciale ; cette maîtrise est un préalable à sa démolition et au transfert, le cas échéant, de certaines activités commerciales pérennes dans un bâtiment neuf (plot commercial) et au rez-de-chaussée et pour partie au 1<sup>er</sup> étage requalifiés de la résidence Blaise Pascal Corneille ;

- la refonte des équipements publics (création de l'Equipement Majeur et du groupe scolaire unifié en lieu et place des écoles Camus et Mauriac) ;

Enquête publique concernant la DUP du projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac



- le réaménagement des espaces publics, impliquant des questions délicates de déclassement/classement dans le domaine public (voiries, chemins, squares, aménagement des pieds d'immeuble, etc.) ;

- la diversification de l'habitat (notamment la création de programmes de logements neufs, le réaménagement de la résidence Blaise Pascal Corneille).

L'inscription de l'opération d'aménagement dans le périmètre de DUP (superposition des deux périmètres) permet de traiter de façon globale le foncier, pour lequel l'identification des propriétaires réels ou présumés est complexe.

**Le projet prévoit l'acquisition puis la démolition de la totalité du bâtiment de la galerie commerciale actuelle. A ce titre, l'intégralité des lots de copropriété doit être préalablement acquise, et les fonds de commerce transférés ou évincés. Afin d'assurer la maîtrise foncière totale de l'ensemble immobilier, les négociations amiables individuelles sont privilégiées et d'ores et déjà engagées. Toutefois, en cas d'échec des négociations, la phase administrative puis la phase judiciaire de l'expropriation seront engagées, permettant une fiabilisation du calendrier de l'opération.**

#### 1.4 Les suites et les décisions à l'issue de l'enquête

Conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le Préfet demande, au terme de l'enquête publique, à Bordeaux Métropole de se prononcer, dans un délai n'excédant pas six mois, sur l'intérêt général du projet. La déclaration de projet relative à la DUP mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. Après transmission de la déclaration de projet, le Préfet décide de la déclaration d'utilité publique par arrêté. Le projet est déclaré d'utilité publique au plus tard un an après la clôture de l'enquête publique. L'arrêté préfectoral a une durée de 5 ans, durée pendant laquelle le projet doit être entrepris. Il est possible de proroger ce délai par arrêté préfectoral.

A plus long terme, suite à enquête parcellaire, un arrêté de cessibilité des parcelles concernées pourra être prononcé par le Préfet. A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation rendue par le juge judiciaire territorialement compétent, suite à demande du Préfet. En l'absence d'accord sur le prix proposé par l'exproprié, le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

#### 1.5 Le cadre juridique de l'enquête

La présente enquête publique est assujettie aux dispositions réglementaires suivantes :

- Article L.1 du code l'expropriation :

« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement  
Enquête publique concernant la DUP du projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

- Article L.110-1 du même code :

« L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre. Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code.

- la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le code de l'expropriation en ces articles R 111.1 à R 112. 27. Selon l'article R 111.1, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont désignés dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement.

- Le commissaire enquêteur

Il est désigné par le président du tribunal administratif dans les conditions définies par l'article R 123-5 du code de l'environnement.

Par décision n° E22000072/33 du 8 juillet 2022, la présidente du tribunal administratif de Bordeaux a désigné Monsieur Bernard LESOT en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN du QUARTIER DE DRAVEMEONT de la commune de FLOIRAC (ANNEXE N° 7).

- Le dossier d'enquête

Conformément à l'article R 112- 5 du code de l'expropriation et s'agissant d'une enquête en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement le dossier d'enquête est composé des éléments suivants :

- une notice explicative le plan de situation le périmètre délimitant les immeubles à exproprier l'estimation sommaire du cout des expropriations à réaliser (pièce n°1),
- le plan de situation (pièce n°2),
- le périmètre délimitant les immeubles à exproprier (pièce n°3) : plan général des travaux et pièce 4 : caractéristiques des ouvrages principaux,
- l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser (pièce n°5) et avis du service des Domaines du 14 février 2020.

Toutefois, le projet de renouvellement urbain ayant un impact environnemental, le dossier a été complété par les documents figurant déjà dans l'enquête publique précédente conduite du 6 janvier au 8 février 2021 relative à l'impact du projet sur l'environnement.

- étude d'impact (pièce 6-1) + résumé non technique (pièce 6-2) + rapport et l'avis du commissaire-enquêteur suit à l'enquête publique du 6 janvier au 8 février 2021 (pièce n°6-3),
- cadre administratif et juridique (pièce n° 7),
- avis de l'autorité environnementale (pièce n° 8),
- bilan de la concertation du 17 mai 2017 au 15 juillet 2019 (pièce n°9),
- plan périmétrique de la DUP (pièce n° 10),

Enquête publique concernant la DUP du projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

- délibération de Bordeaux Métropole du 4 juillet 2021 (pièce n° 11).

Il y a cependant lieu de préciser que la pièce n° 6-1 dénommée Etude d'impact comportait 7 sous dossiers reprenant les documents joints à la précédente enquête publique portant sur l'impact environnemental de l'opération de renouvellement urbain du quartier de Dravemont.

Etaient donc joints l'état des lieux écologique (faune/flore) mai 2020, l'évaluation des impacts, mesures sur le volet Milieu Naturel (novembre 2019), l'étude de l'impact acoustique du projet (octobre 2019), la charte de chantier propre et à faibles nuisances élaborée par Bordeaux Métropole, l'évaluation des incidences par rapport aux zones Natura 2000, l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables. Le document comporte également l'avis de l'autorité environnementale et la réponse du maître d'ouvrage.

L'analyse de ces documents avait abouti aux conclusions et avis du commissaire enquêteur en date du 3 mars 2021 (voir page 17 du présent rapport).

## II – OBJET de L'ENQUETE

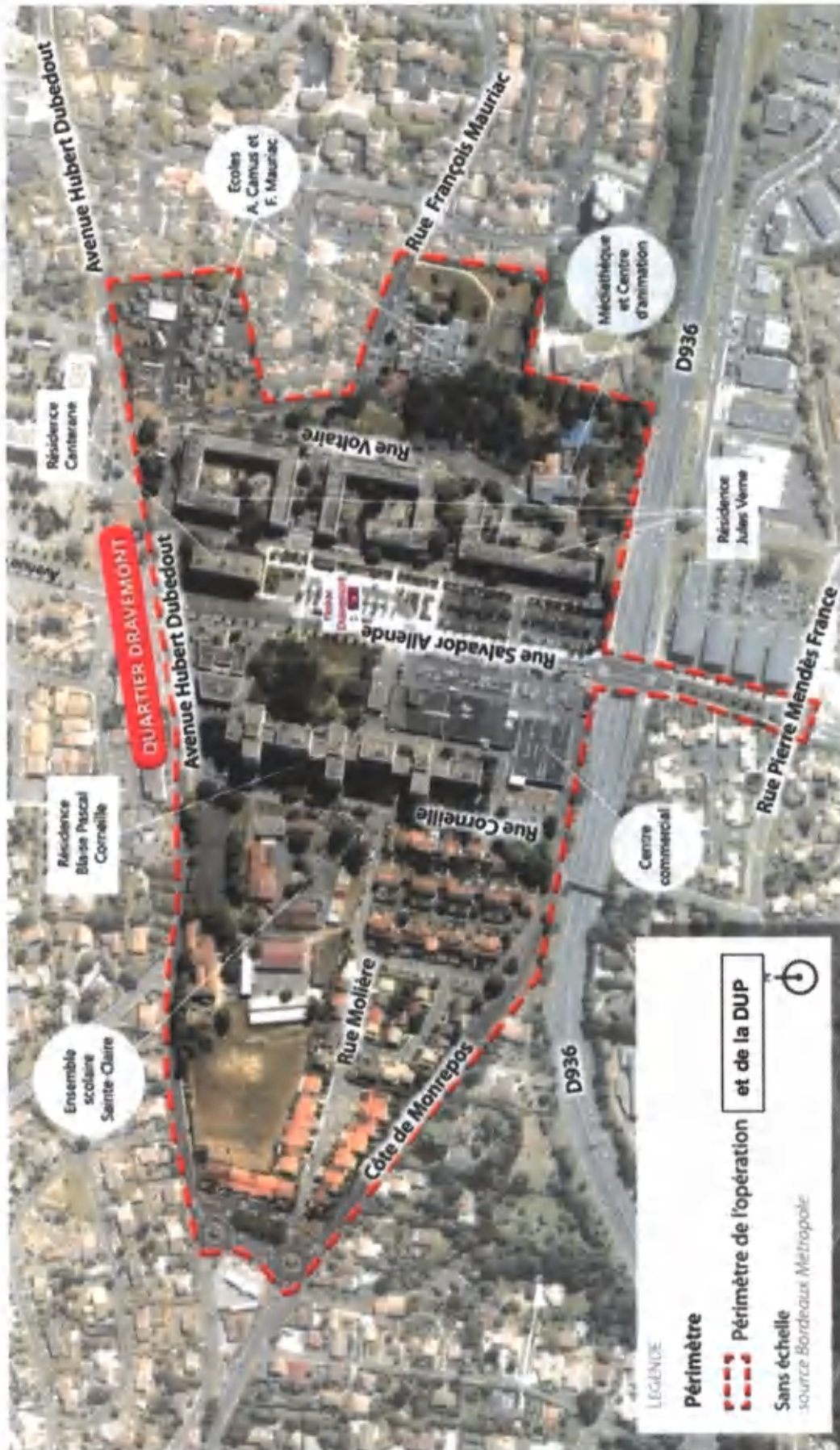
### 2.1 Contexte de l'opération

Située sur la rive droite de la Garonne, la commune de Floirac (33270) est une commune limitrophe de Bordeaux. Elle est membre de Bordeaux Métropole (EPCI détenant la compétence « urbanisme ») qui regroupe 28 communes.

Le quartier de Dravemont est situé en entrée d'agglomération et connecté aux grands axes de desserte du plateau. Le quartier comporte 2460 habitants et 689 logements quasi exclusivement en locatif social (93%). Il comporte des équipements publics (médiathèque, centre social, école de musique et de danse...), ainsi que des services et des commerces dont le rayonnement dépasse le périmètre du quartier. Un pôle multimodal est également présent (terminus de la ligne A du tramway et ligne de bus et cars).

Le quartier jouxte la zone d'activité des Mondaults qui comporte 98 entreprises et représente environ 400 emplois, ainsi que le parc de la Burthe, espace paysager remarquable du Haut Floirac.





commune

Ce quartier défavorisé connaît de nombreuses difficultés (extraits de la délibération du 21 mai 2021) :

- la prégnance du parc social concentré dans de grands bâtiments en rupture avec le tissu pavillonnaire environnant et la spécialisation de ce parc marqué par des indicateurs de fragilité et une très faible mixité sociale,
- la présence de la galerie commerciale très dégradée au centre du quartier qui entraîne une faible attractivité de l'offre commerciale existante et des difficultés de gestion et de fonctionnement à l'intérieur de la galerie mais aussi à ses abords,
- L'obsolescence des équipements publics et leur manque de visibilité,
- la faible qualité des espaces publics, le manque de hiérarchisation des voiries et la confusion dans le statut des espaces.





Figure 5 – Vue aérienne du quartier Dravemont (Source : géoportail)

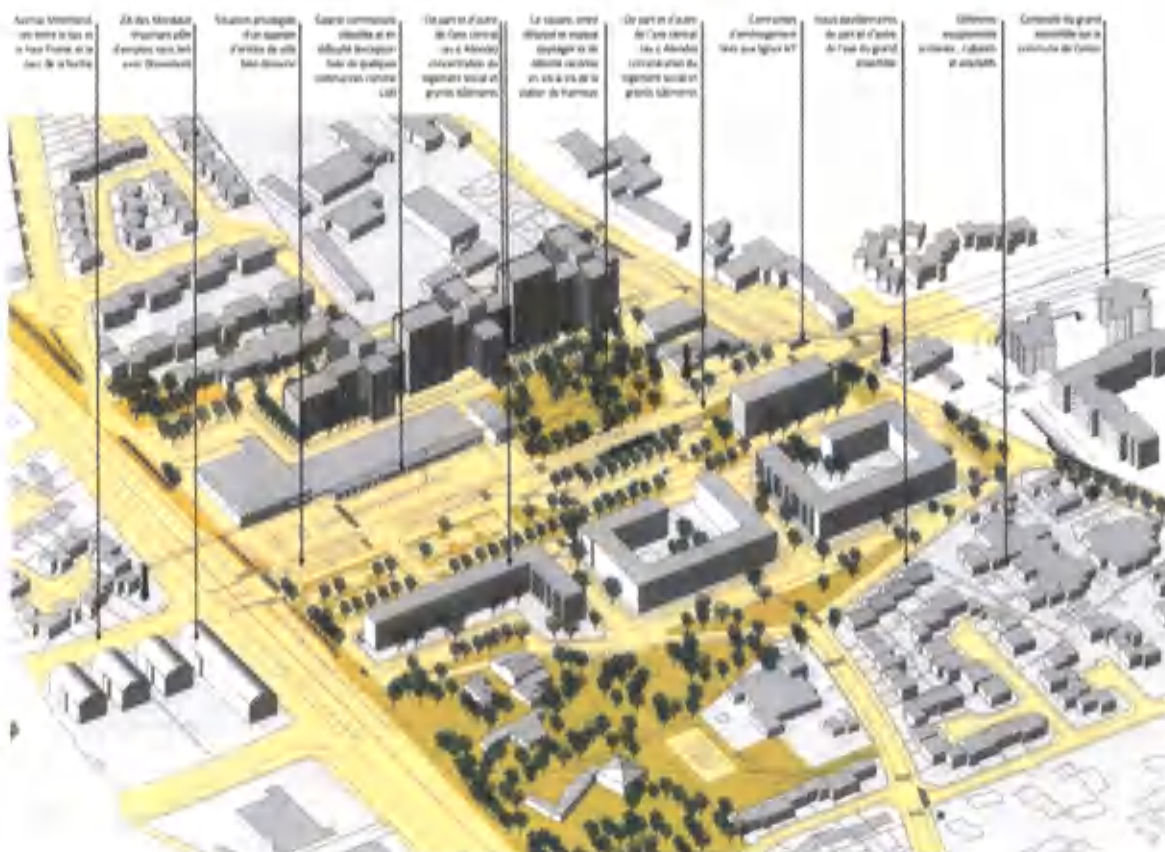


Figure 6 – Description de la vue aérienne

## 2.2. Les objectifs poursuivis

À partir des diagnostics sociaux économiques et urbains menés sur le quartier avec une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire Bordeaux métropole à défini un projet de renouvellement urbain.

Les objectifs du projet sont :

- réhabiliter et diversifier le parc existant de logements et développer une offre complémentaire de logement diversifiés,
- créer un pôle d'équipement public de qualité et attractif à l'échelle du territoire, en retravaillant l'offre scolaire et en renouvelant l'offre existante en matière socio culturelle,
- restructurer l'offre commerciale, en démolissant le centre commercial actuel et en recomposant une offre permettant d'assurer des solutions de transfert pour les occupants actuels tout en introduisant une diversité d'activités économiques,
- réaménager les principaux espaces publics et voiries pour un meilleur fonctionnement du quartier : favoriser les usages et l'appropriation des habitants, offrir un maillage de circulations douces, valoriser le caractère paysager du quartier, clarifier les statuts fonciers.

Le périmètre du projet de renouvellement urbain et délimité par : l'avenue Dubedout au nord, la frange est de la rue Voltaire intégrant les équipements publics, La D 936 au sud et la rue Molière à l'est (le périmètre figure en page 7).

## 2.3. le programme de renouvellement urbain (extraits de la note explicative)

Le projet de renouvellement urbain aborde de manière transversale l'ensemble des enjeux relatifs à la revalorisation de ce quartier tout en s'appuyant sur des atouts existants, comme la présence de certains commerces et services de proximité bénéficiant à la population du quartier, une offre de logement social essentielle dans un contexte de mixité d'habitat, un tissu d'équipements publics dynamiques, une trame paysagère présente, l'existence de nombreuses activités et des emplois (en tenant compte d'un environnement élargi à la Zone d'Activités des Mondaults).

L'ambition est d'offrir une attractivité nouvelle à un quartier principalement résidentiel, tout en valorisant la situation géographique particulière qui fait de Dravemont une polarité du Haut Floirac potentiellement attractive et diversifiée.

L'urgence de mener une intervention importante sur le quartier Dravemont a été confortée par son éligibilité au NPNRU, permettant de bénéficier de moyens importants de l'ANRU et de ses partenaires.

Les objectifs du projet sont de :

- rénover le parc existant de logements et développer une offre diversifiée,
- créer un pôle d'équipements publics de qualité et attractifs à l'échelle du territoire, en retravaillant l'offre scolaire et en renouvelant l'offre existante en matière socio-culturelle,

Enquête publique concernant la DUP du projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

- restructurer l'offre commerciale à l'échelle du quartier, en démolissant la galerie commerciale actuelle, et en recomposant une offre adaptée et plus attractive,
- offrir des espaces publics et des voiries de qualité pour un meilleur fonctionnement urbain, favorisant les usages et l'appropriation par les habitants.

Pour répondre à ces enjeux ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation, qui s'est déroulée du 19 mai 2017 au 15 juillet 2019, la conception du projet urbain a été fondée sur cinq composantes principales :

- le réaménagement de l'entrée de ville – la rue Salvador Allende

Le réaménagement de la rue Salvador Allende, axe principal de liaison intercommunale nord-sud, comprend un travail de requalification, qui associe la qualité, l'animation et le confort de l'espace public, à la recomposition des éléments de la centralité qui jalonnent la rue (tramway, square rénové, adressage des commerces et des équipements neufs).

- la grande promenade est/ouest

Il s'agit de créer une grande promenade piétonne est-ouest faisant le lien entre l'ensemble des fonctions qui recomposent la centralité du quartier (futur groupe scolaire, nouveau pôle commercial, futur équipement majeur, plot commercial). Cette promenade permet d'assurer une lisibilité des usages est-ouest depuis la résidence Blaise Pascal Corneille jusqu'au groupe scolaire unifié.

La traversée est-ouest s'appuie sur un enchaînement de séquences d'espace public, qui reprend une part de voies existantes requalifiées et le principe d'un passage traversant confortable et généreux au rez-de-chaussée du bâtiment de la résidence Blaise Pascal Corneille.

- la nouvelle polarité de quartier

Il s'agit de constituer une nouvelle polarité de quartier autour d'un pôle commercial rénové et d'un nouvel équipement public rayonnant.

La refonte du pôle commercial s'organise par le déplacement du supermarché Lidl et de la création d'une offre nouvelle dans un bâti adapté et bien situé le long de la rue Allende (le futur « plot commercial »).

Le rayonnement socio-culturel du quartier est renouvelé par la réalisation du futur Equipement Majeur (immeuble regroupant médiathèque, salle polyvalente, école de musique et danse, centre social, auditorium, espace ressource d'accompagnement) situé à proximité du pôle commercial.

- la diversification de l'offre d'habitat

Les actions croisées de réhabilitation, de diversification dans le patrimoine existant, ainsi que de création d'une offre nouvelle, devraient permettre un changement progressif des typologies et l'introduction de nouvelles formes d'habitat. Le projet intègre un travail sur la qualité des abords des logements collectifs et la résolution de certains dysfonctionnements, ainsi que la clarification du foncier et le marquage des usages et limites privé/public. Améliorer l'habitat existant se conjugue avec la création de programmes neufs, pour proposer une offre diversifiée de logements.



- la place des activités, entre requalification et développement

La démolition de la galerie commerciale existante et le réaménagement des pieds d'immeuble de la résidence Blaise Pascal Corneille permettent de proposer une nouvelle offre de locaux et la valorisation d'une activité économique de proximité autour notamment de la santé.

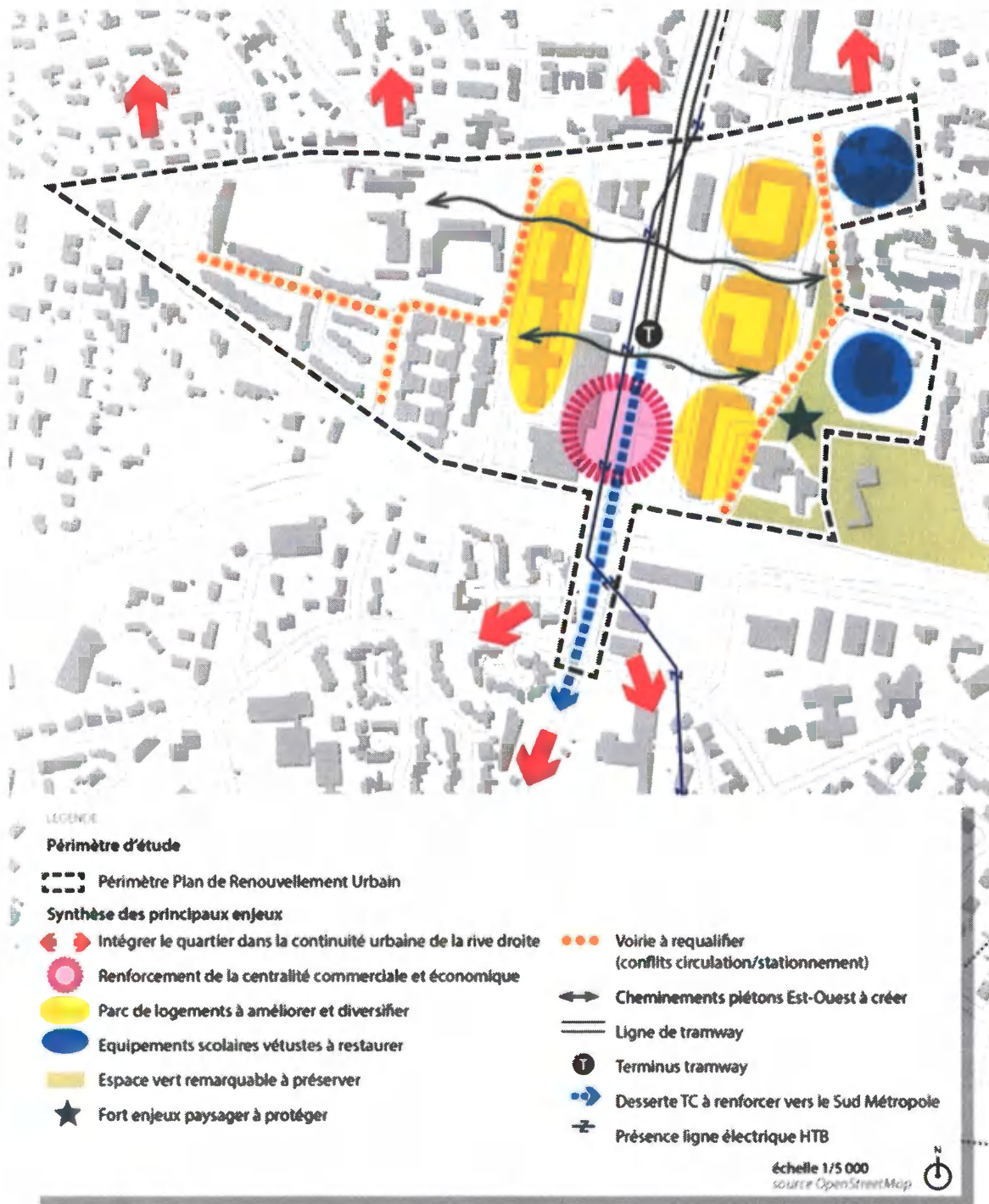
Dans le Parc du Rectorat, la libération possible des bâtiments de la bibliothèque et la démolition du centre social, une fois l'Équipement Majeur construit, laissent envisager une offre de locaux en vis-à-vis de la Zone d'activités des Mondaults bien situés et offrant un cadre de travail agréable.

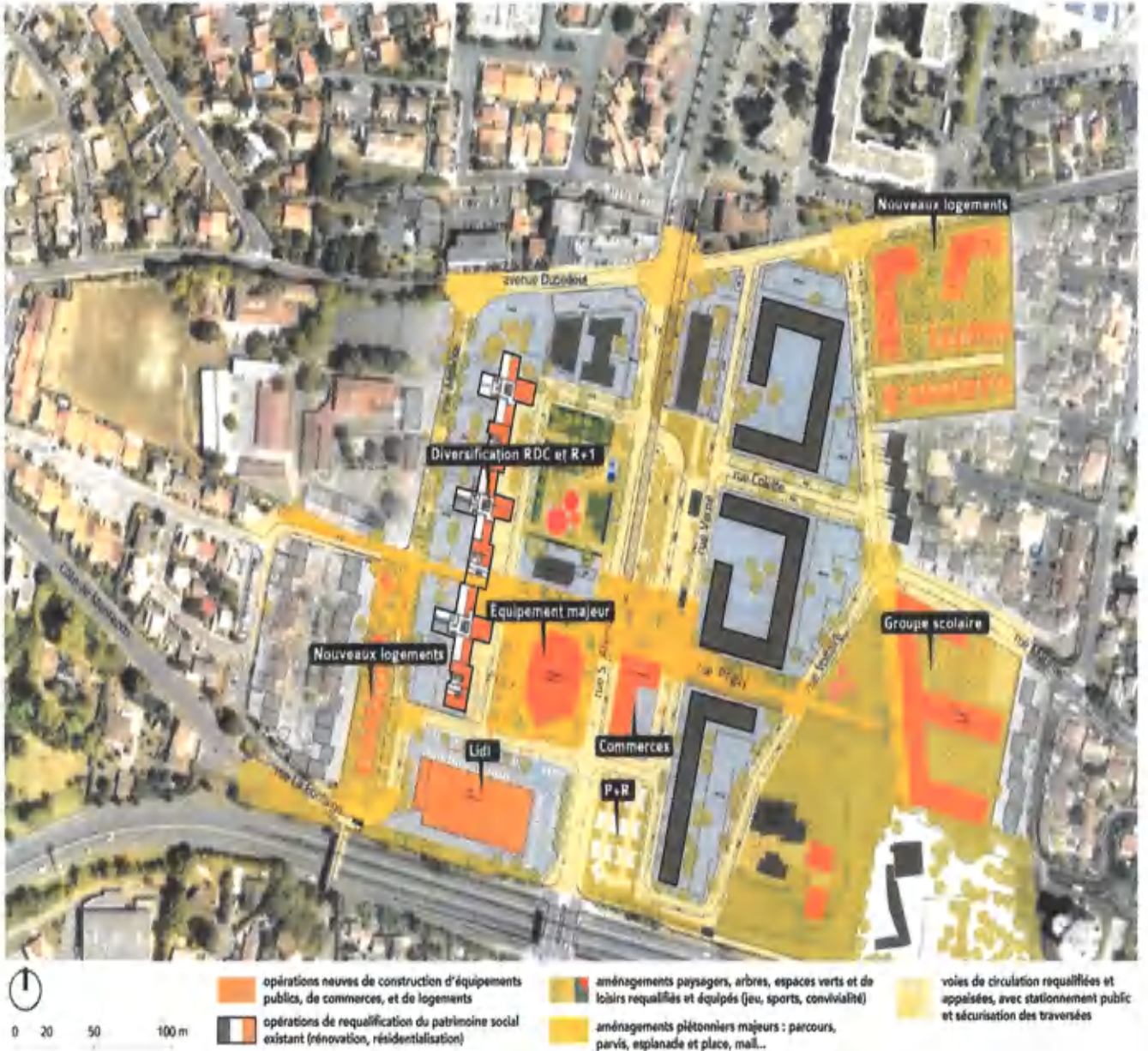
Ces objectifs sont synthétisés dans les plans schématiques figurant ci-dessous pages 13 et 14 (documents issus de l'étude d'impact)

Le programme prévisionnel des travaux constitue la pièce n° 3 du dossier d'enquête et la pièce n°4, décrit les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

La durée prévisionnelle de réalisation du projet de renouvellement urbain est défini pour une durée de 6 à 8 ans environ ce délai devrait permettre non seulement de réaliser l'intégralité des équipements publics du projet mais également l'ensemble du programme de construction (cf délibération du 21 mai 2021).









## 2.4. les acteurs du projet

### Bordeaux Métropole

Bordeaux Métropole est compétente en matière de politique de la ville. A ce titre, le conseil de la Métropole a approuvé le 26 juin 2015 le contrat de ville, portant sur la période 2015-2020.

Le contrat de ville constitue un cadre d'action d'une politique de la ville rénovée consacrée par la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Pour l'application des dispositions précitées, a été inscrit en quartier prioritaire celui de Dravemont, dans lequel doivent être poursuivies vingt orientations stratégiques, déclinées autour de quatre piliers. Les quatre piliers sont respectivement :

- améliorer l'insertion économique, faciliter l'accès à l'emploi et développer l'activité ;
- améliorer le vivre ensemble dans les quartiers prioritaires et assurer une meilleure cohésion sociale à l'échelle des communes et du territoire métropolitain ;
- poursuivre l'amélioration des conditions et du cadre de vie des habitants et favoriser l'équilibre des territoires dans le cadre du renouvellement urbain
- et réintroduire les valeurs républicaines et la citoyenneté.

Bordeaux Métropole pilote également le projet de renouvellement urbain sur le quartier Dravemont, conformément à la délibération n°2015-74 du 27 novembre 2015 portant sur la compétence de la Métropole en aménagement et projet urbains.

Bordeaux Métropole est le maître d'ouvrage au bénéfice duquel est sollicité la DUP.

### Commune de Floirac

La commune de Floirac est associée aux réflexions menées à l'échelle de la Métropole, que ce soit au titre de la politique de la ville ou du projet de renouvellement urbain sur le quartier de Dravemont. Elle est par ailleurs maître d'ouvrage sur les espaces et équipements relevant de sa compétence.

### Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)

L'ANRU est un établissement public à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministère chargé de la Ville, créé par la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, qui a en charge la mise en œuvre du NPNRU, avec pour objectif la rénovation et la transformation des QPV.

Comme exposé précédemment, le quartier Dravemont, classé en QPV, est éligible au NPNRU. A ce titre, la contractualisation s'est déroulée en deux temps (protocole de préfiguration puis convention opérationnelle) aux fins de définir les moyens mobilisés par l'ANRU sur ce territoire.

### Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT)

L'ANCT, mise en place au 1er janvier 2020, est une agence sous tutelle du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales qui se substitue aux actions menées auparavant par Epareca, en matière notamment de restructuration des centres commerciaux en difficulté.

Enquête publique concernant la DUP du projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

En effet, l'article 10 du décret n°2019-1190 du 18 novembre 2019 relatif à l'Agence nationale de la cohésion des territoires a prévu le transfert des droits biens et obligations de l'ancien établissement public national pour la restructuration et l'aménagement des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca) à ladite agence.

Bordeaux Métropole a saisi l'ANCT (ex-Epareca) en janvier 2018 pour être l'opérateur du projet de construction d'une offre commerciale (plot neuf de 10 cellules commerciales environ).

2.5. Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement (extraits de la délibération du 21 mai 2021)

Les dépenses prévisionnelles de l'opération, toutes maîtrises d'ouvrages confondues et sur la durée totale du projet sont évaluées environ 76 000 000€ hors taxes. Elles comprennent :

- les frais d'ingénierie et d'études nécessaires à la réalisation de l'opération,
- les coûts d'aménagement incluant les frais d'acquisition foncière (notamment lots de la galerie marchande), les démolitions (galerie et logements sociaux) et les travaux d'aménagement d'espaces publics (voierie et espaces publics),
- les coûts de réalisation des équipements publics notamment la construction du groupe scolaire et de l'équipement majeur (comprenant médiathèque, salle polyvalente, école musique et danse, centre social, espace ressource d'accompagnement),
- les opérations de réhabilitation et de résidentialisation des logements locatifs sociaux,
- les coûts de construction de logements (reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux en compensation des logements démolis et création des logements diversifiés sur le quartier)
- les coûts de réalisation des équipements à vocation économique et commerciaux correspondant à la création d'activités au rez-de-chaussée de la résidence Blaise Pascal Corneille et à la constitution du nouveau bâtiment de commerces.

Les dépenses pour Bordeaux métropole sont estimées sur toute la durée du projet à 40 000 000€HT.

Les recettes prévisionnelles de l'opération sont constituées des subventions, notamment celle déjà acquise de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), qui s'élève à près de 10 000 000€HT d'euros sur l'ensemble du projet. Des financements européens ( fonds européen de développement régional -FEDER) sont également attendus, notamment en ce qui concerne les aménagements des espaces publics et les programmes d'activités économiques. Des recettes seront également issues de la vente de charges foncières.



### III – LA CONCERTATION PREALABLE ET LA PRECEDENTE ENQUETE ENVIRONNEMENTALE PORTANT SUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Préalablement à la présente enquête, une enquête publique relative à l'évaluation environnementale concernant le projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont à Floirac a été menée du 06 janvier au 8 février 2021.

L'avis du commissaire enquêteur en date du 3 mars 2021 avait été le suivant.

« *Le commissaire enquêteur sur la base des objectifs affichés par le porteur de projet constate que :*

- *Le projet répond à une forte attente des habitants du quartier,*
- *le plan guide du projet a été élaboré après une concertation avec la population du quartier et examen de différentes possibilités (notamment destruction totale ou partielle des grands immeubles locatifs),*
- *le projet n'est pas de nature à bouleverser l'environnement naturel local,*
- *il doit permettre à terme une amélioration du cadre de vie de ses habitants :*
  - o *Amélioration énergétique et phonique des bâtiments,*
  - o *Meilleure mobilité au sein du quartier (voies piétonnes et pistes cyclables), circulation apaisée des véhicules,*
  - o *Amélioration paysagère du quartier*
  - o *Amélioration en termes d'équipements publics et d'attractivité économique,*
- *les critères environnementaux au stade du projet sont respectés,*
- *le projet est en compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur,*
- *certains points devront être complétés par des études plus affinées concernant notamment le stationnement, le recours aux énergies renouvelables,*
- *s'agissant de la phase chantier qui va durer plusieurs années, le maître d'ouvrage s'est engagé à mettre en œuvre :*
  - o *la charte partenariale élaborée par Bordeaux Métropole : « charte de chantier propre et à faibles nuisances » jointe à la pièce 2 du dossier d'enquête,*
  - o *une mission d'OPCU (ordonnancement, pilotage et coordination urbaine (planification au plan opérationnel des différentes maîtrises d'ouvrage),*
  - o *une coordination inter chantiers (élaboration de règlements de chantiers contractuels),*
  - o *des dispositifs d'information de la population,*

*Le commissaire enquêteur souligne l'importance de ces dispositifs pour l'acceptabilité par la population des travaux se déroulant sur plusieurs années.*

- *le projet présente un intérêt général incontestable,*

*En conclusion, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont de la commune de Floirac, tel que présenté à l'enquête publique.*

*Il recommande que des études complémentaires soient menées en ce qui concerne la prise en compte des énergies renouvelables et du dimensionnement du nombre de places de stationnement ».*

Suite à cette enquête, le conseil de Bordeaux Métropole, par délibération du 21 mai 2021 a décidé :

- de prendre acte de l'avis en date du 31 juillet 2020 de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale et de l'avis favorable et recommandations du commissaire enquêteur,
- d'approuver la création de l'opération d'aménagement du projet de renouvellement urbain de Dravemont selon le périmètre joint en annexe 5,
- de déclarer que le projet de renouvellement urbain de Dravemont sur la commune de Floirac est d'intérêt général en vertu de l'article L126-1 du code de l'environnement,
- d'autoriser Monsieur le Président
  - o à poursuivre les procédures et études complémentaires relatives au projet
  - o à accomplir toutes les formalités à signer tous les actes nécessaires à l'exécution du projet de réalisation de l'opération d'aménagement
  - o à accomplir les mesures de publicité requises par les articles L 126-1 et R 126-2 du code de l'environnement.

Par délibération en date du 9 juillet 2021, le conseil de Bordeaux Métropole autorisait son président à déposer auprès de Madame la Préfète de la Gironde une demande en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont.

#### IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

##### 4.1. Modalités de l'enquête

La préfète de la Gironde a pris le 5 août 2022 un arrêté portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs au projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont à Floirac (ANNEXE N°1).

Cet arrêté précise les modalités de l'enquête publique, dont les principales sont les suivantes :

- la durée est fixée à 33 jours consécutifs, du lundi 12 septembre au vendredi 14 octobre 2022 inclus ;
- un exemplaire du dossier soumis à enquête publique sera mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public :
  - o à la Cité Municipale de Bordeaux, 4 rue Bonnier à Bordeaux,
  - o à la Fabrique Citoyenne, siège de l'enquête, Centre commercial de Dravemont, 11 rue Salvador Allende à Floirac,
- dans ces mêmes lieux sera déposé un registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire enquêteur mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
  - o depuis le poste informatique en accès libre mis à disposition par la direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde (DDTM) 2 rue Jules Ferry à Bordeaux,
- le dossier soumis à enquête publique en version numérisée sera consultable sur le site internet [www.projets-environnement.gouv.fr](http://www.projets-environnement.gouv.fr),
- le public pourra également adresser ses observations et propositions écrites avant la clôture de la consultation :

Enquête publique concernant la DUP du projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

- Par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse : [ddtm-spe3@gironde.gouv.fr](mailto:ddtm-spe3@gironde.gouv.fr)
- Par correspondance à l'attention de monsieur le commissaire enquêteur, à la Fabrique citoyenne Centre commercial de Dravemont, 11 rue Salvador Allende à Floirac,

- Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux dates suivantes :

date	jour	lieu	horaires
12 septembre 2022	lundi	Fabrique Citoyenne/Floirac	8h30/12h15
30 septembre 2022	vendredi	Fabrique Citoyenne/Floirac	13h15/17h00
14 octobre 2022	vendredi	Fabrique Citoyenne/Floirac	13h15/17h00

- L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié dans les journaux Sud-Ouest et Echos Judiciaires Girondins quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci,
- L'avis sera également affiché par les soins des maires de Floirac et de Bordeaux, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête,
- L'avis d'enquête sera mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat en Gironde : [ddtm-spe3@gironde.gouv.fr](http://ddtm-spe3@gironde.gouv.fr) (rubrique « publications », « publications légales », « enquêtes publiques »).

#### 4.2. Publicité de l'enquête

##### 4.2.1. Les affichages légaux

Les affichages légaux de l'avis d'enquête (ANNEXE N° 2) ont été effectués par les soins de la mairie de Bordeaux et de la mairie de Floirac.

Le commissaire enquêteur a constaté lors de ses permanences que l'avis d'enquête figurait bien dans les lieux prévus à cet effet (Bordeaux- Cité Municipale et mairie annexe de Floirac et Maison des initiatives quartier de Dravemont).

Le maire de Floirac et le maire de Bordeaux ont produit les certificats d'affichage (ANNEXES N° 3 et N° 4).

Des photographies ont été prises de l'affichage à la Fabrique Citoyenne (quartier de Dravemont) et sur le panneau près de la Maison des Initiatives (également dans le quartier). Ces dernières sont jointes au dossier remis avec le rapport du commissaire enquêteur à la Préfète de Gironde)

##### 4.2.2. Les parutions dans les journaux

Les parutions ont eu lieu aux dates suivantes (les extraits de parution sont joints au dossier remis avec le rapport du commissaire enquêteur à la Préfète de Gironde):

journal	date	observation
Sud-Ouest	26 août 2022	Soir 15 jours avant le début de l'enquête au 12 sept 2022
Echos judiciaires	26 août 2022	idem
Sud-Ouest	16 septembre 2022	Soit dans les 8 premiers jours de l'enquête
Echos judiciaires	16 septembre 2022	idem

Enquête publique concernant la DUP du projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

### 4.2.3. Les autres moyens de publicité

L'enquête a été annoncée sur le site internet de la mairie de Floirac sous la rubrique « actualités » : la copie de l'écran a été réalisée par le commissaire-enquêteur et jointe au dossier remis avec son rapport à la Préfète de Gironde.

#### 4.2.4. Documents mis à la disposition du public : le dossier de l'enquête publique

Le dossier de l'enquête publique mis à la disposition du public (sous forme papier ou en version numérisée) comportait 11 documents comme il a été précisé pages 5 et 6 du présent rapport.

### 4.3. Les phases de l'enquête

#### 4.3.1. Préparation de l'enquête

Après désignation par la présidente du tribunal administratif de Bordeaux, le commissaire enquêteur a pris l'attache de Bordeaux Métropole qui lui a précisé que la personne référente pour l'élaboration et le suivi de ce projet était Madame Ludivine BASCOU, cheffe de projet renouvellement urbain à la direction de l'habitat, direction générale de l'aménagement.

Une réunion a eu lieu avec Madame BASCOU le 8 septembre 2022 au cours de laquelle des informations sur les objectifs du projet ont été donnés au commissaire enquêteur. A cette réunion participaient également : M. BEZY (O+ urbanistes, AMO concertation), Mme CONSTANT (directrice développement socio-territorial de la commune de Floirac), M. GUILLET (animateur de la maison des initiatives de Floirac) et Mme VINCENT (Aquitanis, bailleur social).

A l'issue de cette réunion, une visite du périmètre du projet a permis d'appréhender les travaux déjà réalisés (square) et en cours (fin de construction du nouveau groupe scolaire et construction en cours du nouveau super marché LIDL), mettant encore plus en évidence l'état de vétusté du centre commercial devant à terme être démoli.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a paraphé les deux registres d'enquête publique (Fabrique Citoyenne de Floirac, cité municipale de Bordeaux) dans les services de la DDTM à Bordeaux.

#### 4.3.2. Les permanences et le recueil des observations

Les permanences ont été tenues conformément aux stipulations de l'arrêté préfectoral en date du 5 août 2022. Le commissaire enquêteur a pu vérifier l'affichage des avis dans les deux lieux où étaient



déposés les registres. Vérification a également été faite du fonctionnement des sites numériques mis à la disposition du public.

Le public a été assez peu nombreux sauf lors de la dernière permanence. Il n'y a pas eu d'observations déposées sur le site internet .

Après la clôture de l'enquête, les registres ont été rassemblés par le commissaire enquêteur qui les a clos (ces registres ont été joints au présent rapport déposé à la DDTM le 8 novembre 2022)

#### 4.3.3. Le procès-verbal de synthèse et la réponse de Bordeaux Métropole

Le procès-verbal des observations a été notifié au président de Bordeaux Métropole le 19 octobre 2022 qui en a accusé réception et a transmis sa réponse le 28 octobre 2022.

Ces documents figurent en annexes au présent rapport (ANNEXES N° 5 et N° 6)

## V – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 5.1. Participation du public et procès-verbal de synthèse

La participation du public à l'enquête publique a été assez faible, le registre déposé à la Cité municipale de Bordeaux est resté vierge. Toutefois celui de la Fabrique Citoyenne (mairie annexe de Floirac) comporte les observations de deux habitants du quartier et le commissaire enquêteur a rencontré ces personnes.

Aucune observation n'a été déposée sur le site internet « ddtm-spe3@girond.gouv.fr », aucun courrier n'a été transmis au commissaire enquêteur au siège de l'enquête à la Fabrique Citoyenne.

Dans le procès-verbal de synthèse du 19 octobre 2022, le commissaire enquêteur note que certaines observations ne concernent pas le périmètre de la présente enquête : malfaçons concernant la résidence Blaise Pascal Corneille (écoulement des eaux usées), emplacement des poubelles rue Corneille à l'origine d'odeurs nauséabondes, présence éventuelle d'amiante. Il a été précisé par le commissaire enquêteur que ces remarques n'avaient trait à l'objet de l'enquête.

Les observations et les questions du commissaire enquêteur ont été regroupées en plusieurs items auxquels le maître d'ouvrage a apporté des réponses le 28 octobre 2022.

Le commissaire enquêteur a noté également que les observations mentionnées sur le registre et formulées lors de l'entretien avec leurs auteurs prolongent souvent celles déjà exposées lors de l'enquête publique environnementale relative au projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont de Floirac qui s'est déroulée du 6 janvier au 8 février 2021 (par ailleurs déjà évoquées lors de la concertation préalable menée du 17 mai 2017 au 15 juillet 2019).

Enquête publique concernant la DUP du projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

- **Observation n°1 :** De l'utilité de l'installation des commerces au rez-de-chaussée de l'immeuble « Résidence Blaise Pascal Corneille » :
  - o Alors que le projet prévoit (pièce n° 4 du dossier d'enquête) que « la démolition d'une part des logements en rez-de-chaussée permettra l'introduction d'activités économiques et une nouvelle assise pour la résidence dans l'espace public», une habitante de la résidence s'interroge sur l'utilité de cette requalification de certains logements alors qu'il manque des logements sociaux notamment pour les personnes âgées ou handicapées prioritaires pour les rez-de-chaussée,
  - o La présence éventuelle de ces commerçants suscitent d'autres interrogations quant aux nuisances pouvant être engendrées par leur activité : nuisances liées aux livraisons de ces commerces et par voie de conséquences évacuation des déchets et du lieu de stockage de ceux-ci (en incidence, la répartition de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères a été évoquée), possibilités de stationnement réservées aux commerçants et à leurs employés, risques inhérents à certaines activités (sécurité incendie, électrique...),
  - o Le passage pour les secours incendie a également été évoqué (notamment le long de la résidence Blaise Pascal Corneille),

Réponse 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<sup>er</sup> 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.**

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement du bailleur AQUITANIS de reconstituer son offre de logements sociaux, de la volonté d'implanter des activités compatibles avec la dominante résidentielle de l'immeuble et des préoccupations visant à ne pas imposer aux habitants de l'immeuble des « troubles de voisinage » (sécurité, bruits....).

- Observation n°2 : Le projet d'un passage traversant (au n°6) du rez-de-chaussée de la Résidence Blaise Pascal Corneille suscite des inquiétudes quant à l'insécurité que celui-ci pourrait créer (regroupements nocturnes propices à des ventes illicites et nuisances sonores), telle que celle connue auparavant et qui avait d'ailleurs conduit le bailleur social à fermer une partie des passages existants.

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 architectural 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.**

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des études qui seront engagées dès 2023 concernant le passage traversant en rez-de-chaussée de l'immeuble Blaise Pascal Corneille et notamment de l'inclusion de ce point dans le schéma de protection vidéo de la ville de Floirac.

- Observation n° 3 : De façon générale, sur le périmètre du quartier, la suppression du nombre de places de stationnement reste une préoccupation essentielle puisque il est prévu une augmentation globale de la surface commerciale alors que le déplacement du parking relais (devant accueillir de nouveaux commerces) lié au terminus de la voie A du tramway de Bordeaux Métropole ne procure aucune nouvelle disponibilité.



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. À l'installation des commerçants dans le nouveau plot commercial, fin 2023, le parking de l'ancien centre commercial perdurera. À 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).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la nouvelle étude relative au stationnement prévue en 2024 lorsque le nouveau plot commercial sera construit fin 2023, celle-ci devant porter sur l'ensemble du périmètre de la DUP.

Observation n° 4 : Une interrogation reste constante quant au besoin d'espaces végétalisés à inclure dans le projet :

- Il est souhaité que des espaces végétalisés soient prévus (y compris sur les toitures notamment des parkings) afin notamment de diminuer l'effet « îlot de chaleur » actuellement ressenti par les habitants l'été (terminus du tram, trop de surfaces imperméables et « minéralisées) – prise en compte dans l'architecture des nouveaux bâtiments du réchauffement climatique (le square réalisé apparaît trop minéralisé),

- Selon une des observations (M. Meunier)« les espèces d'oiseaux protégées ont diminué en une année de 30% sur le quartier depuis que les arbres ont été coupés sur le square Joséphine Baker, le collège Saint Claire et la rue Blaise Pascal Corneille ».



## 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 11<sup>ème</sup> 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).

## Avis commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage indique que le projet tiendra compte des directives de la révision (11<sup>ème</sup>) du PLU de Bordeaux Métropole en matière d'environnement et notamment d'aménagement des espaces publics. Au cas présent, il apparaît souhaitable que ces enjeux soient déjà pris en compte de manière spécifique dans le projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont.

- Observation n° 5 : Si des travaux ont déjà été réalisés, nouveau groupe scolaire et construction en cours du nouveau LIDL, les habitants souhaitent connaître l'état d'avancement des travaux car la programmation de ces derniers leur semble particulièrement lente, ils souhaitent également que la concertation qui a prévalu lors de l'élaboration du projet soit poursuivie, regrettant le manque de réunions sur le devenir de ce projet (notamment sur les modalités d'utilisation du futur équipement majeur devant être construit à la place du centre commercial actuel en partie en déshérence).

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<sup>er</sup> 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...).

Avis commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur observe que la concertation sera relancée fin 2022, début 2023 et que les travaux de construction de l'îlot commercial sont prévus pour une livraison 2024 ce qui devrait permettre la démolition de centre commercial actuel en 2024, laissant l'espace nécessaire à l'édification de l'équipement majeur.

Demandes complémentaires du commissaire enquêteur :

Demande n° 1 :

Il est évident qu'une opération de renouvellement d'un quartier urbain ne peut se concevoir que sur une durée certaine, de 6 à 8 ans comme indiqué dans la délibération du conseil de Bordeaux Métropole du 21 mai 2021 [pièce 6-4 du dossier d'enquête].

Lors de l'enquête publique environnementale (période du 6 janvier au 8 février 2021) nombre des observations faisant l'objet de la présente synthèse avaient été formulées (reprenant d'ailleurs des préoccupations déjà évoquées dans le bilan de la concertation menée du 19 mai 2017 au 15 juillet 2019 – pièce n° 9 du présent dossier d'enquête) relative au renouvellement urbain.

Dans la réponse que vous avez adressée le 24 février 2021 au commissaire enquêteur de la précédente enquête (pièce 6-3 du présent dossier d'enquête), vous avez apporté un certain d'éléments qui lui ont permis d'élaborer son rapport et de donner un avis favorable.

Au cas présent, le commissaire enquêteur souhaiterait obtenir des éléments de réponse actualisés sur certains points :

- Concernant le stationnement il avait été indiqué qu'en se fondant sur une étude de novembre 2017, le projet de renouvellement urbain proposait le maintien de l'offre de stationnement « actuelle » grâce à une recomposition spatiale. Il était évoqué que des réflexions étaient notamment en cours pour le nouvel équipement public dit « équipement majeur ».

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),

- S'agissant de la végétalisation et de la lutte contre les îlots de chaleur, il était fait référence au document « modalités d'aménagement des espaces publics de Bordeaux Métropole » et de son cahier végétal mis à jour en septembre 2018 et plus particulièrement de la performance énergétique des bâtiments qui seront construits. 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 ?

- Il était envisagé une réflexion complémentaire s'agissant du passage traversant sous l'immeuble Résidence Blaise Pascal Corneille devant permettre une meilleure connexion entre les parties Est et Ouest du quartier. Où en est ce projet ?

Enquête publique concernant la DUP du projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

- Dans la réponse faite au commissaire enquêteur le 24 février 2021 (réponse à observation n°1), il était indiqué :

- « le déroulement de cette procédure [enquête publique préalable à la DUP] devrait ensuite conduire à la prise de l'arrêté de DUP par le préfet fin 2021 »,
- « une phase éventuelle de procédures foncières d'expropriation sera alors mise en place, conduisant à une prise de possession des biens à l'horizon de 2022 et à une démolition de la galerie commerciale à horizon 2023 »
- « Parallèlement, il est prévu la construction d'un nouveau centre commercial permettant de maintenir l'offre de commerces de proximité sur le quartier et d'offrir une possibilité de transfert aux commerçants actuels. Les travaux de construction de ce nouveau centre commercial sont prévus en 2022 et la livraison en 2023 ».

Qu'en est-il aujourd'hui de la programmation de ces travaux et plus globalement de l'opération (attente des habitants).

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse spécifique mais a donné des précisions dans ses réponses aux observations 4 et 5 à ces différents points.

Avis du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage a apporté des précisions sur le calendrier des différentes phases de l'opération dans sa réponse à l'observation n°5. Il s'avère que globalement le phasage de l'opération a connu un retard, dû en partie selon le maître d'ouvrage aux difficultés résultant de la pandémie du COVID, ainsi l'arrêté de DUP prévu initialement fin 2021 est reporté fin 2022. Ce retard affecte toutes les phases successives.

Demande n°2 :

- 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 Comeille 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.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage affirmant la soutenabilité de l'opération.

Demande n°3 :

- 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.

Réponse du maître d'ouvrage :

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.

Avis du commissaire enquêteur :

*Le commissaire enquêteur constate que les acquisitions foncières pour lesquelles la déclaration publique serait éventuellement nécessaire ne portent que le foncier de la galerie foncière existante.*

#### VI – SUR L'APPRECIATION DU PROJET ET LA NECESSITE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE

Le commissaire enquêteur rappelle que la présente enquête fait suite à l'enquête publique menée du 6 janvier au 8 février 2021 relative à l'impact sur l'environnement du projet de renouvellement urbain du quartier de DRAVEMONT de la commune de Floirac et qu'un avis favorable avait été émis.

Dès lors que la maîtrise du foncier n'a pas été totalement acquise (notamment le foncier de l'actuelle galerie commerciale à démolir), le maître d'ouvrage a sollicité une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique qui sera éventuellement suivie d'une enquête parcellaire.

Il s'avère cependant, selon la jurisprudence constante, qu'une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si elle répond à une finalité d'intérêt général et si l'atteinte à la propriété privée, le coût financier, l'atteinte à d'autres intérêts publics et les inconvénients d'ordre social et environnemental qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente. Il s'agit d'une approche bilancielle.

Pour réaliser ce bilan, la présente enquête reprend donc l'ensemble des documents du projet, y compris l'étude d'impact de l'environnement.

Pour éviter d'éventuelles redondances, le commissaire enquêteur a procédé à l'appréciation du projet dans son ensemble, dans la seconde partie du rapport « AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES ».

#### VI – CLOTURE DE L'ENQUETE

Les registres d'enquêtes ont été clos par le commissaire enquêteur à l'expiration du délai fixé par l'arrêté d'organisation. Les registres d'enquête et les certificats d'affichage ont été collectés par ses soins.

Le dossier complet (le dossier d'enquête mis à la disposition du public, les deux registres laissés à la disposition du public, les quatre journaux concernant les parutions presse, les photographies attestant l'affichage, la copie du site Internet de la ville de Floirac) accompagné du rapport (Partie 1), conclusions et avis du commissaire enquêteur (Partie 2) ont été remis le 8 novembre 2022, aux représentants de Madame la Préfète de la Gironde (Direction Départementale des Territoires et de la Mer, service des procédures environnementales, Unité DUP et expropriations)

Une copie du rapport, conclusions et avis a également été remis, à la même date, à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait Gradignan le 8 novembre 2022,



Bernard Lesot

## PIÈCES ANNEXÉES AU RAPPORT D'ENQUÊTE

1. Arrêté de Madame la Préfète de la Gironde en date du 5 août 2022
2. Avis d'enquête publique (Publicité légale)
3. Certificat d'affichage du maire de Floirac
4. Certificat d'affichage du maire de Bordeaux
5. Procès-verbal de synthèse des observations du public en date du 19 octobre 2022
6. Réponse du président de Bordeaux Métropole en date du 28 octobre 2022
7. Décision de la Présidente du tribunal administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur n° E22000072/33



# AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

relative au PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

du QUARTIER DE DRAVEMEONT

COMMUNE DE FLOIRAC



ENQUETE PUBLIQUE DU MERCREDI 12 SEPTEMBRE 2022 AU 14 OCTOBRE 2022

Commissaire Enquêteur

Bernard LESOT

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs au projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

## Table des matières

1.	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	3
1.1.	Caractéristiques du projet du renouvellement urbain du quartier Dravemont à Floirac .....	3
1.2.	Le cadre juridique et la nécessité d'une enquête publique préalable à la DUP (déclaration de l'utilité publique) .....	4
2.	<b>CONCLUSIONS MOTIVEES du commissaire-enquêteur</b> .....	5
2.1.	Sur le déroulement de l'enquête publique.....	5
2.1.1.	l'information du public .....	5
2.1.2.	le dossier d'enquête mis à disposition .....	6
2.1.3.	le recueil des observations du public .....	7
2.2.	Sur le projet de renouvellement urbain et la demande d'utilité publique .....	7
2.2.1.	Concernant les objectifs du projet.....	7
2.2.1.1.	la diversification de l'habitat et la réhabilitation du parc existant.....	7
2.2.1.2.	la rénovation des équipements publics de qualité et attractifs .....	8
2.2.1.3.	la restructuration de l'offre commerciale .....	8
2.2.1.4.	les espaces publics, les axes de mobilité et les espaces paysagers .....	9
2.2.2.	Concernant la compatibilité avec les documents d'urbanisme.....	10
2.2.3.	Concernant les impacts environnementaux.....	10
2.2.3.1.	le milieu naturel.....	10
2.2.3.2.	concernant les enjeux climatiques .....	11
2.2.3.3.	Concernant les impacts sur la population .....	11
2.2.3.4.	Les incidences pendant la phase chantier et les mesures de réduction envisagées...	12
2.3.	Le coût du projet.....	13
2.4.	L'utilité publique du projet .....	13
2.5.	L'analyse bilancielle .....	14
2	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	16

## 1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1.1. Caractéristiques du projet du renouvellement urbain du quartier Dravemont à Floirac

Le présent projet s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) mis en place suite à la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014. Le quartier Dravemont est éligible au NPNRU.

Conformément aux critères d'éligibilité du NPNRU, les objectifs du projet sont de :

- développer la mixité urbaine par une offre diversifiée tant en termes de logements que d'activités ;
- réhabiliter le parc existant de logements de manière qualitative ;
- rénover les équipements publics ;
- restructurer l'offre commerciale ;
- offrir des espaces publics et des voiries de qualité, clarifier les statuts fonciers ;
- pacifier les déplacements

Ces objectifs prioritaires et adaptés au contexte local ont abouti au projet décrit dans le rapport d'enquête ( partie n° 1, « rapport d'enquête » de la présente enquête) :

- réhabiliter et diversifier le parc existant de logements et développer une offre complémentaire de logement diversifiés,
- créer un pôle d'équipement public de qualité et attractif à l'échelle du territoire, en retravaillant l'offre scolaire et en renouvelant l'offre existante en matière socio culturelle,
- restructurer l'offre commerciale, en démolissant le centre commercial actuel et en recomposant une offre permettant d'assurer des solutions de transfert pour les occupants actuels tout en introduisant une diversité d'activités économiques,
- réaménager les principaux espaces publics et voiries pour un meilleur fonctionnement du quartier : favoriser les usages et l'appropriation des habitants, offrir un maillage de circulations douces, valoriser le caractère paysager du quartier, clarifier les statuts fonciers.

Le périmètre du projet de renouvellement urbain est délimité par : l'avenue Dubedout au Nord, la frange est de la rue Voltaire intégrant les équipements publics, La D 936 au Sud et la rue Molière à l'Est.

Le projet s'organise autour de cinq orientations principales ;

- le réaménagement de l'entrée de ville autour de l'axe de l'avenue Allende,
- la valorisation d'un axe est-ouest faisant le lien entre l'ensemble des fonctions qui recomposent et renouvellent le quartier,
- une nouvelle polarité de quartier autour d'un pôle commercial neuf et d'un nouvel équipement public (dénommé dans le plan guide « équipement majeur ),
- la diversification de l'offre d'habitat, par des actions croisées de réhabilitation, de diversification dans le patrimoine existant, de création de nouveaux logements, et de requalification des abords des résidences d'habitat collectif,
- une nouvelle offre de locaux d'activités économiques et la valorisation d'une économie présente sur le quartier.

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs au projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac



Le projet prévoit la démolition de 61 logements sociaux, du centre commercial et d'un groupe scolaire et de nouvelles constructions : 120 logements, nouveau pôle commercial et nouveaux équipements publics (écoles et équipement majeur regroupant médiathèque, auditorium, espace social...).

Observation du commissaire enquêteur :

Le périmètre du projet est plus large que celui retenu par le NPNRU de façon à intégrer des espaces publics qui sont aujourd'hui positionnés en extérieur du quartier derrière l'habitat social (groupe scolaire). Cet élargissement permet de donner au projet présenté une plus grande cohésion sociale et urbanistique sur le territoire concerné, incluant les équipements publics sociaux, culturels, scolaires.

1.2. Le cadre juridique et la nécessité d'une enquête publique préalable à la DUP (déclaration de l'utilité publique)

Les règles applicables résultent à la fois du code de l'environnement, du code l'urbanisme et du code de l'expropriation.

Conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme les projets de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation publique. Celle-ci a été organisée du 19 mai 2017 au 15 juillet 2019 suite à la délibération n° 2017-339 en date du 19 mai 2017 prise par Bordeaux Métropole. Elle a permis l'élaboration d'un plan-guide pour le renouvellement du quartier.

En application de l'article L 110- 1 du code de l'expropriation la déclaration d'utilité publique qui porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article l 123- 2 du code de l'environnement fait l'objet d'une enquête dont la procédure et les modalités de règlement, sont régies par le code de l'environnement.

Ce projet entrant dans la rubrique « travaux, constructions et opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha ou dont la surface de plancher est supérieur à 40000 m<sup>2</sup> » doit être soumis à étude d'impact conformément aux articles L 122-1 et R 122-2 du code de l'environnement.

Conformément à l'article R 414-19 du code de l'environnement, le projet d'aménagement étant soumis à étude d'impact a fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 et d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelables de la zone en conformité avec l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Une première enquête publique portant sur l'aspect environnemental du projet a eu lieu du 6 janvier au 8 février 2021. Les conclusions du commissaire enquêteur et son avis (favorable) ont été déposés le 3 mars 2021. Consécutivement, le conseil de Bordeaux Métropole, par délibération du 21 mai 2021 a décidé de déclarer le projet d'intérêt général en vertu de l'article L 126-1 du code de l'environnement et d'autoriser son président à poursuivre les procédures et études complémentaires relatives au projet. Le 9 juillet 2021, le Conseil de Bordeaux Métropole a autorisé son président à déposer une demande en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique du projet, dès lors qu'il est nécessaire d'obtenir la maîtrise foncière de la galerie marchande, préalable requis à sa démolition et à la refonte de certains équipements publics (création de l'équipement majeur notamment).

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs au projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

Par décision en date du 8 juillet 2022, la présidente du tribunal administratif de Bordeaux a désigné le commissaire enquêteur.

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées par un arrêté de la préfète de la Gironde en date du 5 août 2022, l'Etat étant autorité organisatrice de l'enquête, le maître d'ouvrage du projet étant l'établissement public, Bordeaux Métropole.

Observation du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage n'ayant pas souhaité réaliser concomitamment l'enquête publique environnementale et celle préalable à la DUP, les deux enquêtes se succèdent à presque deux ans d'intervalle. Les dispositions réglementaires des codes de l'urbanisme, de l'environnement et de l'expropriation sont respectées. Cependant, il s'avère que si les négociations amiables ne permettent pas la totalité de la maîtrise foncière, une enquête parcellaire sera alors nécessaire après la déclaration d'utilité publique.

La succession de ces deux enquêtes imposent que l'étude d'impact ayant servi de base à la 1<sup>ère</sup> enquête soit jointe à la présente enquête afin que les aspects environnementaux soient pris en compte dans le bilan avantages/inconvénients permettant de répondre au contrôle de l'utilité publique du projet présenté.

## 2. CONCLUSIONS MOTIVEES du commissaire-enquêteur

### 2.1. Sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et notamment de l'arrêté préfectoral précité en date du 5 août 2022.

#### 2.1.1. l'information du public

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête (certificats d'affichages produits par le maire de Floirac (Fabrique citoyenne située dans l'actuelle galerie commerciale et la Maison des initiatives toute proche du terminal de ligne A du tramway) et le maire de Bordeaux (Cité municipale),
- Les publications légales ont été faites dans 2 journaux 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les 8 premiers jours de celle-ci,
- Le dossier papier était à la disposition du public dans les deux lieux précités aux jours et heures habituels des bureaux,
- Le même dossier était consultable en ligne et téléchargeable sur le site [www.projets-environnement.gouv.fr](http://www.projets-environnement.gouv.fr)
- Une publicité complémentaire avait été mise en place sur le site de la mairie de Floirac.

*Le commissaire enquêteur estime que les moyens d'information ont permis au public d'avoir une bonne connaissance du projet.*

### 2.1.2. le dossier d'enquête mis à disposition

Le dossier de l'enquête publique (11 pièces) mis à la disposition du public (sous forme papier ou en version numérisée) comportait conformément à l'article R 112- 5 du code de l'expropriation : et s'agissant d'une enquête en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement le dossier d'enquête est composé des éléments suivants :

- une notice explicative le plan de situation le périmètre délimitant les immeubles à exproprier l'estimation sommaire du cout des expropriations à réaliser (pièce n°1),
- le plan de situation (pièce n°2),
- le périmètre délimitant les immeubles à exproprier (pièce n°3) : plan général des travaux et pièce 4 : caractéristiques des ouvrages principaux),
- l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser (pièce n°5) et avis du service des Domaines du 14 février 2020.

Le projet nécessitant une étude environnementale, le dossier comportait également selon l'article L 123-12 du code de l'environnement) :

- étude d'impact + résumé non technique + échanges avec le commissaire enquêteur (pièces n°6-1 à 6-3),
- cadre administratif et juridique (pièce n° 7),
- avis de l'autorité environnementale (pièce n° 8),
- bilan de la concertation du 17 mai 2017 au 15 juillet 2019 (pièce n°9),
- plan périmétrique de la DUP (pièce n° 10),
- délibération de Bordeaux Métropole du 9 juillet 2021,
- le rapport et l'avis du commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique du 6 janvier au 8 février 2021.

Il y a cependant lieu de préciser que la pièce n° 6-1 dénommée Etude d'impact comportait 7 sous dossiers reprenant les documents joints à la précédente enquête publique portant sur l'impact environnemental de l'opération de renouvellement urbain du quartier de Dravemont.

Etaient donc joints l'état des lieux écologique (faune/flore) mai 2020, l'évaluation des impacts, mesures sur le volet Milieu Naturel (novembre 2019), l'étude de l'impact acoustique du projet (octobre 2019), la charte de chantier propre et à faibles nuisances élaborée par Bordeaux Métropole, l'évaluation des incidences par rapport aux zones Natura 2000, l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables. Le document comporte également l'avis de l'autorité environnementale et la réponse du maître d'ouvrage.

L'analyse de ces documents avait abouti aux conclusions et avis du commissaire enquêteur en date du 3 mars 2021 (voir page 16 du présent rapport, partie n°1).

*Le commissaire enquêteur estime que la présentation du dossier mis à l'enquête est conforme aux textes en vigueur et apporte les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet. Le résumé non technique (dossier 1) donnait notamment une information lisible au public. Le bilan de la concertation préalable, l'étude d'impact et ses annexes, l'avis de l'autorité environnementale et les réponses du maître d'ouvrage permettaient d'appréhender les enjeux environnementaux et les propositions pour y répondre.*

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs au projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac



### 2.1.3. le recueil des observations du public

Le public pouvait déposer ses observations sur les deux registres mis à disposition, sur le site « ddtm-spe3@girond.gouv.fr » et par voie postale au siège de l'enquête « Fabrique Citoyenne » où le commissaire enquêteur a tenu trois permanences.

Peu de personnes ont déposé des observations.

La dominante des propos reste une forte attente des habitants attachés à leur quartier, teintée cependant d'une certaine lassitude quant à la lenteur d'avancement du projet. Des interrogations subsistent quant à la mise en place des locaux commerciaux au pied de l'immeuble de la Résidence Blaise Pascal Corneille, à la sécurité des résidents de l'immeuble, aux capacités de stationnement compte tenu de l'accroissement de l'offre commerciale, aux normes environnementales (végétalisation après les travaux, préservation de la faune, mesures pour éviter un îlot de chaleur....).

Les observations rejoignent les items déjà évoqués lors de la concertations préalable en 2019 et lors de l'enquête publique début 2021.

Le commissaire enquêteur a adressé le 19 octobre 2022 un procès-verbal de synthèse desdites observations, le président de Bordeaux Métropole a transmis sa réponse par courriel le 28 octobre 2022.

*En définitive, le commissaire enquêteur conclut au bon déroulement de l'enquête publique et au respect des dispositions de l'arrêté préfectoral du 5 août 2022. Il ne semble donc pas qu'un défaut d'information du public puisse expliquer le peu d'observations déposées.*

## 2.2. Sur le projet de renouvellement urbain et la demande d'utilité publique

### 2.2.1. Concernant les objectifs du projet

#### 2.2.1.1. la diversification de l'habitat et la réhabilitation du parc existant

Le projet entend développer une offre de logement attractive (logement locatif, social ou privé, accession à la propriété).

Il est prévu la réhabilitation des 2 principaux immeubles sociaux situés de part et d'autre de l'axe nord-sud séparant le quartier (résidence Blaise Pascal Corneille et résidence Jules Verne).

S'agissant de la résidence Blaise Pascal Corneille, les deux premiers niveaux du bâtiment, représentant 47 logements, devrait être transformés en linéaire d'activité économique d'une superficie potentielle de 2575 m<sup>2</sup> environ ce qui permettra d'introduire un changement d'image par la diversité et l'animation de la base du bâtiment.

La réhabilitation de la résidence Blaise Pascal serait l'opportunité d'une diversification sociale par le biais de la vente de patrimoine et la construction en surélévation (105 logements en accession et accession sociale).

Le plan-guide prévoit également la démolition et reconstruction de la résidence Clos des Vergnes (17 logements locatifs sociaux) et l'espace libéré laisserait place à la construction de maisons de ville à l'aménagement d'espaces extérieurs plus généreux pour la résidence place Pascal Corneille voisine ainsi que l'aménagement d'une voie publique connectant l'espace pavillonnaire à la place marchande.

La diversification de l'habitat sera également possible par la valorisation des fonciers libérés par la démolition des équipements scolaires, reconstruits à un autre endroit du quartier.

*Le commissaire enquêteur* observe que l'ensemble des mesures envisagées sont de nature à développer la mixité urbaine par une offre diversifiée tant en termes de logements que d'activités et accroître la mixité fonctionnelle ; conformément aux objectifs de la NPNRU.

#### *2.2.1.2. la rénovation des équipements publics de qualité et attractifs*

Le projet prévoit la démolition des 2 écoles actuelles et la construction d'un nouveau groupe scolaire unifié sur le site de l'actuelle école maternelle Mauriac toute proche du parc du rectorat (le dimensionnement du groupe scolaire tient compte des perspectives de montée future des effectifs liées à la construction de nouveaux logements prévus dans le plan guide et à la possibilité de dédoublement des classes).

Par ailleurs la commune de Floirac souhaite mettre à la disposition de l'ensemble de la population un équipement fonctionnel fédérant l'ensemble des équipements publics actuels vieillissants et qu'il soit un véritable pôle Inter générationnel de rencontre de mixité et de coopération cet équipement est dénommé équipement majeur ; il comprendra une école de musique de danse et arts plastiques un auditorium un espace ressource d'accompagnement aux démarches administratives une médiathèque un centre social territorial et des salles polyvalentes.

*Le commissaire enquêteur* a constaté que le nouveau groupe scolaire est en phase de finition, il est d'ailleurs prévu une rentrée des élèves en février 2023 (réponse du maître d'ouvrage du 28 octobre 2022). Par contre, la construction de l'équipement majeur ne sera possible qu'après la démolition de l'actuelle galerie commerciale prévue à l'horizon 2024.

#### *2.2.1.3. la restructuration de l'offre commerciale*

L'objectif est de reconstituer une polarité commerciale active en phase avec les besoins des habitants en démolissant le centre commercial dégradé. Il est prévu à cet effet de recomposer une centralité commerciale dans un nouveau nouvel espace dénommé « plot commercial » situé sur l'actuel parking-relais qui sera transféré sur certains emplacements actuels de stationnement, toujours le long de l'axe principal Nord Sud traversant le quartier. L'ANCT (Agence nationale de la cohésion des territoires) a été choisi par Bordeaux Métropole pour être un opérateur du projet de construction d'une offre commerciale renouvelée sur le plot commercial.

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs au projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

Les axes de programmation de la restructuration des activités économiques et commerciales sont les suivants :

- la démolition intégrale de la galerie commerciale existante,
- la présentation d'une offre complémentaire de cellules commerciales dans le plot commercial pour une surface de vente approximative de 1000 à 1200 m<sup>2</sup>,
- la démolition/reconstruction du Lidl avec doublement de la surface de vente et autonomie du parking,
- la clarification du maillage des voies secondaires et l'affirmation du statut public des voies de desserte du pôle commercial et du nouveau Lidl ainsi que de la résidence Blaise Pascal Corneille située à l'arrière,
- le maintien des facilités d'accès et la visibilité du plan commercial sur les flux majeurs de la rue Allende,
- le développement d'une offre économique mixte en pieds d'immeuble de la résidence Blaise Pascal Corneille et dans le parc du rectorat ;

En complément de l'offre de la refonte de l'offre commerciale, l'objectif est de créer davantage de porosité entre le quartier Dravemont et la zone d'activité existante ZA des Mondaults.

*Le commissaire enquêteur note que cette programmation est conforme à l'un des objectifs permettant l'éligibilité aux aides prévues dans le cadre du NPNRU : « Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique ».*

#### *2.2.1.4. les espaces publics, les axes de mobilité et les espaces paysagers*

La rue Salvador Allende confère au quartier une orientation nord-sud très marquée, axe de liaison au Nord vers la commune de Cenon (tracé du tramway) et vers le quartier du bas Floirac au Sud. Le futur pôle commercial comme le futur équipement majeur seront directement adressés sur cette avenue.

Toutefois des liaisons est-ouest devront être réaménagées afin de faciliter les liens entre le quartier et sa centralité et les quartiers pavillonnaires en arrière.

Il est ainsi prévu un lien Est-Ouest « la grande promenade » permettant de faire le lien avec l'ensemble des fonctions qui composent la centralité : du groupe scolaire unifié dans le parc du rectorat à l'Est au groupe scolaire privé à l'Ouest tout en reliant la galerie commerciale, l'équipement majeur et le pôle multimodal. Un ensemble de voies, places, parvis et allées piétonnes seront créés dans le cadre du projet de l'axe Est-Ouest.

Les principaux espaces paysagers du quartier seront également réaménagés, le square Allende et le parc du rectorat qui sera complété par de nouveaux aménagements de chemins piétons, de jeux en lien avec la construction du nouveau groupe scolaire unifié.

il est également prévu d'enfouir la ligne à haute tension traversant le quartier Dravemont du Nord au Sud.

Ce programme s'accompagne pour certaines voiries, rue Corneille, Colette et Péguy d'un changement de statut foncier avec le passage d'un statut privé et un statut public.



*Le commissaire enquêteur note que cette programmation est conforme à l'un des objectifs permettant l'éligibilité aux aides prévues dans le cadre du NPNRU : « Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ». Il prend note également que les études concernant le stationnement réalisées en novembre 2017 seront actualisées sur l'ensemble du périmètre de la DUP lors de l'installation des commerçants dans le nouveau plot commercial fin 2023.*

*Au final, le commissaire enquêteur observe une cohérence des objectifs visant à la diversification et à la mixité du quartier qui est actuellement composé presque uniquement de logements sociaux. La diversification (locatif, accession à la propriété, public, privé) devrait contribuer à la mixité sociale et à l'amélioration de la perception du quartier. L'augmentation et la diversification de l'offre commerciale devrait consolider le potentiel de développement économique de celui-ci. La rénovation des équipements publics, le renforcement des mobilités au sein du quartier (avec l'introduction de mobilités douces) et avec les autres quartiers, l'aménagement d'espaces publics (améliorant le cadre de vie) contribueront au renouvellement du quartier Dravemont.*

## 2.2.2. Concernant la compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le commissaire enquêteur note qu'il est précisé dans la notice explicative (pièce n°1 du dossier d'enquête) que le projet de renouvellement urbain est compatible avec les documents du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise) et du PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bordeaux Métropole) et notamment du Programme d'Orientations et d'Actions Mobilités intégré au PLUi, valant Plan de Déplacements Urbains (PDU). Le projet est également conforme aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Adour-Garonne) et aux servitudes d'utilité publique (canalisations électriques ; transmissions radioélectriques).

*Le commissaire enquêteur observe que le projet est compatible avec les documents de planification et d'urbanisme.*

## 2.2.3. Concernant les impacts environnementaux

### 2.2.3.1. le milieu naturel

L'étude d'impact relative aux mesures sur le milieu naturel (pièce 6 du dossier) mentionne dans sa conclusion que suite à l'application des différentes mesures d'évitement et de réduction (limitation des emprises balisage des zones sensibles adaptabilité des périodes de travaux), le projet ne génère plus qu'un impact jugé faible sur certaines espèces de la faune, en phase travaux et négligeable en phase d'exploitation pour le milieu naturel.

Compte tenu de l'urbanisation dense et des surfaces fortement artificialisées actuellement, la mise en œuvre du projet n'aura qu'un impact négligeable en ce qui concerne l'artificialisation des sols et le ruissellement.

*Ainsi, s'agissant de la faune et la flore, les enjeux biodiversité sont pris en compte dans la conception du projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont de manière satisfaisante et se traduiront à terme par l'augmentation de la surface des espaces verts, l'amélioration de la connectivité de ses espaces (allées piétonnes, haies, parcs) et la création de nouveaux habitats plus attractifs (choix des essences plantées) et favorables à une faune diversifiée.*

*Le commissaire enquêteur observe que le faible impact prévu sur le milieu naturel à terme, ne sera réel que si les mesures de protection recommandées pendant la phase travaux par « la charte de chantier propre et à faibles nuisances » élaborée par Bordeaux Métropole soient respectées.*

#### *2.2.3.2. concernant les enjeux climatiques*

Une étude spécifique menée sur le quartier a mis en évidence plusieurs solutions en matière de développement et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Le projet prévoit également une rénovation énergétique des bâtiments existants.

L'autorité environnementale ayant demandé au maître d'ouvrage de mieux préciser les actions concrètes envisagées, celui-ci avait répondu que Bordeaux Métropole mettrait tout en œuvre pour inciter les porteurs de projets publics et privés à étudier le recours aux énergies renouvelables, et notamment le photovoltaïque en toiture, pour les bâtiments aussi bien nouveaux que réhabilités. Des études plus approfondies seraient réalisées, par bâtiment, afin de déterminer les possibilités d'accueil de ce type de technologie, par rapport à la surface de toiture.

Dans sa réponse à la synthèse des observations recueillies au cours de la présente enquête, le maître d'ouvrage a précisé que 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 11e révision du PLU en cours permettra de renforcer les règles de végétalisation.

*Compte tenu de la prégnance toujours plus forte des enjeux climatiques sur le cadre de vie des habitants, le commissaire enquêteur ne peut que recommander que les objectifs de désimperméabilisation et de renaturation des sols (voire des toits des immeubles à construire) soient dès à présent mis en œuvre dans le cadre du projet de renouvellement global de ce quartier.*

#### *2.2.3.3 Concernant les impacts sur la population*

Il convient de reprendre les conclusions du commissaire enquêteur en date du 3 mars 2021.

##### - Cadre de vie :

Les différentes interventions de rénovation et de reconfiguration prévues par le projet sur le parc de logements, l'offre d'équipements, le pôle de commerces et d'activités, les espaces publics et la voirie du site (détaillés aux chapitres suivants) auront des incidences positives importantes sur le fonctionnement global, le cadre de vie, l'image et l'attractivité de Dravemont. Elles participeront de fait à renforcer et conforter la place de polarité que le quartier occupe déjà pour le Haut-Floirac. Cela devrait permettre à terme de pérenniser l'activité économique du site qui dépend d'une aire de chalandise plus étendue que le périmètre du projet seul.

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs au projet de renouvellement urbain – quartier de Dravemont – commune de Floirac

Elles auront également un impact positif sur le paysage urbain.

- Compte tenu de la légère augmentation de population à terme (construction de nouveaux logements et augmentation des surfaces commerciales), une hausse du trafic est attendue, mais dans de faibles proportions.

Par contre, les interventions prévues par le projet (création axe piéton est-ouest, suppression du doublon rue Corneille et rue Molière, réduction du nombre de voies privées, création bandes cyclables), permettront une amélioration des conditions de circulation notamment pour les mobilités actives (piétonne et cyclable) et une amélioration des conditions de sécurité.

- La gestion du stationnement va être profondément transformée par la mise en œuvre du projet. Les différents usages du stationnement vont être clairement distingués dans l'espace. Les parkings des immeubles locatifs comme ceux des nouvelles constructions à destination d'habitat bénéficieront d'un stationnement aménagé sur leur propre parcelle. Le projet actuel prévoit que le nombre de places disponibles sera inférieur à l'état actuel mais suffisant par rapport au besoin évalué par l'étude de stationnement (novembre 2017). L'hypothèse d'une variante était cependant envisagée pour augmenter le nombre de places. Dans sa réponse du 28 octobre 2022, le maître d'ouvrage a précisé qu'une nouvelle étude sera réalisée en 2024, après la construction du plot commercial.
- Au niveau de l'ambiance sonore, le positionnement des nouveaux bâtiments à construire (nouveau supermarché le long de la RD936, équipement majeur et plot commercial le long de l'avenue Allende) devrait réduire l'exposition sonore des logements situés derrière. Par ailleurs l'isolement acoustique des façades des futurs bâtiments devra prendre en compte le classement sonore des voies des communes de Floirac et de Cenon. Au final, l'impact du projet au plan acoustique est négligeable.
- L'impact de ce projet pour l'air devrait être comparable à l'impact existant et en tout état de cause n'est pas de nature à l'aggraver.

*Il résulte de l'analyse susvisée des différents impacts du projet qu'à terme (après la phase travaux), le cadre de vie de la population du quartier devrait être nettement amélioré.*

*2.2.3.4 Les incidences pendant la phase chantier et les mesures de réduction envisagées*

Compte tenu du nombre important de démolition (écoles, supermarché, galerie marchande, résidence clos des Vergnes, équipements parc du Rectorat) et de constructions nouvelles (nouveau supermarché, équipement majeur, plot commercial, logements...) les travaux en cours de chantier seront générateurs de polluants de l'air, de bruits, de trafic à proximité des lieux de vie des habitants du quartier, qui auront des répercussions sur le milieu naturel et humain.

Pendant la période de chantier, des mesures sont prévues pour réduire l'impact visuel (palissade), réduire les effets sur la circulation automobile (signalisation, nettoyage chaussées, phasage travaux), réduire l'insécurité due aux matériels de chantier, réduire le niveau sonore.



L'impact lié au relogement pendant la phase chantier est limitée par la volonté de conserver la fonction populaire du quartier de Dravemont, limitant des départs nombreux et subis, notamment en raison de la tension actuelle du marché locatif social. Le phasage des nouvelles constructions sera d'ailleurs établi afin de limiter cet impact. Afin de traiter les démolitions et changement d'affectations, une démarche partenariale a été mise en place pour gérer les relogements. Il s'agit d'une démarche inter bailleurs déjà expérimenté dans l'agglomération bordelaise.

*En définitive le commissaire enquêteur constate que l'évaluation environnementale concernant le projet de renouvellement urbain fait ressortir que les principaux enjeux environnementaux sont préservés.*

### 2.3 Le coût du projet

En ce qui concerne le coût du projet, le maître d'ouvrage dans sa réponse du 28 octobre 2022 a rappelé que la délibération du 21 mai 2021 du Conseil de Bordeaux métropole avait fixé au montant de 76M€ HT les dépenses prévisionnelles pour l'ensemble de l'opération toutes maîtrises d'ouvrage confondues. La part des opérations du projet sous maîtrise d'ouvrage à Bordeaux Métropole est estimée à 40 à M€ HT.

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. Il conclut que l'adéquation financière globale de l'opération reste soutenable à l'échelle du projet.

*Le commissaire enquêteur en prend acte de la soutenabilité du projet par le maître d'ouvrage.*

### 2.4 L'utilité publique du projet

Le quartier de DRAVEMONT est classé en QPV (les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont des territoires d'intervention du ministère de la Ville, définis par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014) et éligible au NPNRU.

Le constat fait avant la concertation préalable et l'élaboration du plan guide avait relevé un quartier fragilisé, avec de nombreux dysfonctionnements :

- la prégnance du parc social concentré dans de grands bâtiments en rupture avec le tissu pavillonnaire environnant, et la spécialisation de ce parc marqué par une faible mixité sociale (ménages majoritairement fragiles et/ou isolés) ;
- Qualité urbaine déficiente affectée par l'image de la galerie commerciale très dégradée, «verru» au centre du quartier, entraînant une faible attractivité de l'offre commerciale existante ;
  - l'obsolescence des équipements publics et leur manque de visibilité ;
  - la faible qualité des espaces publics, ainsi que le manque de hiérarchisation des voiries et la confusion dans le statut des espaces,
- l'évitement scolaire que subissent les écoles du quartier est fort, et pose la question de leur intégration dans une démarche de réussite éducative plus globale qui agrège notamment l'offre socio-culturelle du quartier.

Les objectifs et les orientations du projet décrits supra dans le paragraphe 1.1 « nature et caractéristiques du projet » devrait contribuer à améliorer la qualité de vie des habitants du quartier de Dravemont, que ce soit en termes de diversification et d'amélioration de l'habitat, d'offres commerciales renouvelées, d'embellissement et de sécurisation des espaces publics et de développement de l'offre scolaire et socioculturelle, créant ainsi une dynamique sociale et économique positive.

*A l'évidence le projet de renouvellement urbain du quartier est d'utilité publique.*

## 2.5. L'analyse bilancielle

Selon la jurisprudence constante, une opération peut être déclarée d'utilité publique si elle répond à une finalité d'intérêt général et si l'atteinte à la propriété privée, le coût financier, l'atteinte à d'autres intérêts publics et les inconvénients d'ordre social et environnemental qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente. Il s'agit d'une approche bilancielle.

### Les effets positifs attendus :

#### *Habitat*

- revalorisation programmée de l'habitat social existant (93% de logements sociaux) tant au plan de l'esthétique que des normes environnementales (isolation énergétique, isolation phonique),
- possibilité accrue d'une mixité sociale résultant d'un accroissement du nombre de logements : construction de nouveaux logements et mise en accession à la propriété de logements par les bailleurs sociaux (diversification de l'offre de logements y compris dans le logement social existant),
  - *au plan socio-économique*
- accroissement de l'offre commerciale et de l'offre de services notamment commerces de proximité et secteur santé,
  - *au plan environnemental*
- le phénomène d'îlot de chaleur devrait être réduit, consommation d'énergie réduite et végétalisation des espaces,
- Aménagement d'espaces verts supplémentaires et maillage vert plus dense par la création d'allées piétonnes notamment,
  - *Des équipements publics rénovés*
- La construction de l'Équipement majeur (au centre du quartier) et du nouveau groupe scolaire (plus moderne et unifié) est de nature à garantir une intégration des habitants à la vie collective et un accès à l'éducation et à la culture,
  - *Le cadre de vie*
- La nouvelle définition urbanistique du quartier avec un centre totalement rénové doit contribuer à créer un nouvel espace public favorisant le lien social et la vitalité du quartier permettant un usage pacifié des lieux mieux connectés (promenade Est-Ouest), plus lisibles et modernisés,
- Amélioration de l'espace paysager (square Allende, parc du rectorat, allées piétonnes, enfouissement ligne haute tension...)
- Baisse recherchée des nuisances sonores : orientation des nouvelles constructions et à terme revêtement routier acoustique (réponse à l'avis de l'autorité environnementale),

### Les inconvénients

- Ils sont essentiellement liés à la phase travaux qui générera des nuisances (bruits, stationnement, circulation...). Il est toutefois prévu des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs du projet notamment par la mise en œuvre d'une « charte de chantier propre à faibles nuisances (cf étude d'impact),
- Le relogement des familles (nécessité de libérer des logements pour la création de passages et de locaux d'activité commerciale ou professionnelle au bas de l'immeuble Blaise Pascal Corneille et la démolition de la résidence Clos Vergne), une démarche partenariale inter bailleurs sera mise en place (démarche déjà expérimentée dans l'agglomération). Le phasage des nouvelles constructions sera établi afin de gérer au mieux l'impact de départ des familles et de leur relogement.
- La gestion du stationnement sera transformée par la mise en œuvre du projet. L'étude initiale de novembre 2017 estimait qu'un rééquilibrage de l'offre de stationnement résulterait de la création du nouveau plot commercial à l'Est. Dans sa réponse du 28 octobre 2022, Bordeaux Métropole précise toutefois qu'une nouvelle étude sera réalisée après la construction de ce plot commercial.
- La durée de la phase travaux de l'ordre de 6 à 8 ans (délibération de Bordeaux Métropole en date du 21 mai 2021). Le commissaire enquêteur dans son rapport du 3 mars 2021 avait noté que le maître d'ouvrage s'était engagé pendant cette phase chantier à mettre en œuvre : de la charte de chantier propre, une mission OPCU (coordination des différentes maîtrises d'ouvrages) et enfin des dispositifs d'information de la population. il avait précisé dans sa réponse du 24 février 2021 que des dispositifs de gestion urbaine de proximité accompagneront la mise en œuvre du projet pour traiter des questions de quotidienneté et de cadre de vie pendant les phases de chantier.

*Le commissaire enquêteur avait souligné l'importance de ces dispositifs pour l'acceptabilité par la population des travaux se déroulant sur plusieurs années et la renouveau aujourd'hui.*

### Les effets à faible incidence

- L'étude d'impact concluait (page 142) : « suite à l'application des différentes mesures d'évitement et de réduction, le projet ne génère plus qu'un impact jugé faible sur certaines espèces en phase travaux lié au dérangement (bruit pour l'avifaune) et au risque accidentel de mortalité d'individus.

il était également précisé (page 148) : « suite à l'application des différentes mesures d'évitement et de réduction le projet ne génère plus qu'un impact jugé négligeable en phase d'exploitation pour le milieu naturel. Les enjeux biodiversité sont pris en compte dans la conception du projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont de manière satisfaisante »

L'effort financier est déclaré soutenable par le maître d'ouvrage.

*L'étude bilancielle ci-dessus atteste que les aspects positifs du projet l'emportent sur les inconvénients validant de fait, l'utilité publique du projet.*



## 2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur sur la base des objectifs affichés par le porteur de projet constate que :

- le projet répond à une forte attente des habitants du quartier et répond au plan guide issu de la concertation préalable qui s'est déroulée du 17 mai 2017 au 15 juillet 2019,
- le projet n'est pas de nature à bouleverser l'environnement naturel local compte tenu notamment des mesures de protection et d'évitement prévues pendant la phase chantier,
- il doit permettre à terme :
  - o une rénovation de l'habitat existant (essentiellement constitué de logements sociaux) prenant en compte les enjeux climatiques (amélioration énergétique des bâtiments) et environnementaux (notamment isolation phonique),
  - o une augmentation de l'offre de logements (constructions nouvelles) et diversification de l'offre avec pour objectif une mixité sociale accrue,
  - o un développement socio-économique du quartier : offre commerciale augmentée et diversifiée, permettant une plus grande attractivité de celui-ci,
  - o une plus grande mobilité au sein du quartier : création d'une voie Est-Ouest permettant la mobilité des habitants entre ces deux secteurs et renforçant concomitamment l'attractivité du centre du quartier où sera à terme construit l'équipement majeur et le plot commercial,
  - o une amélioration des voies publiques du quartier par une meilleure délimitation et la création de voies piétonnes et pistes cyclables pour une circulation plus apaisée,
  - o une amélioration de la qualité de l'espace public : plus de place au végétal (square Allende au centre du quartier) et à la biodiversité, des espaces paysagers plus nombreux améliorant le cadre de vie,
  - o une amélioration des équipements publics : meilleure attractivité des établissements scolaires, des établissements socio-culturels renforçant le partage de ces lieux par les habitants et l'attractivité du quartier,
- selon l'étude d'impact jointe au projet, les critères environnementaux sont respectés,
- les mesures éventuelles d'expropriation seront limitées (foncier de l'actuelle galerie commerciale),
- le projet est en compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur,
- certains points devront être complétés par des études plus affinées concernant notamment le stationnement, le recours aux énergies renouvelables,
- s'agissant des perturbations liées à la phase chantier qui va durer plusieurs années, le maître d'ouvrage s'est engagé à mettre en œuvre des mesures d'évitement et de protection,
- S'agissant toujours de la phase chantier, pour une meilleure acceptabilité des contraintes liées à celle-ci par les habitants, des dispositifs d'information de la population devraient être mis en œuvre, ces mesures apparaissent d'autant plus indispensables après la période de « silence » liée à la période de la pandémie COVID.
- le projet présente un intérêt général incontestable devant permettre à terme un meilleur cadre de vie aux habitants du quartier

**En conclusion, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la demande d'utilité publique concernant le projet de renouvellement urbain du quartier de Dravement de la commune de Floirac, tel que présenté à l'enquête publique.**

A Gradignan, le 8 novembre 2022,



Bernard LESOT, Commissaire enquêteur



**BORDEAUX METROPOLE**

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DRAVEMONT SUR LE TERRITOIRE DE  
LA COMMUNE DE FLOIRAC**

**OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE  
À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DES TRAVAUX**

**PRÉFÈTE DE LA GIRONDE**

**VU** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L.1 portant sur les conditions d'intervention de la déclaration d'utilité publique et L.110-1 relatif aux modalités d'organisation des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'impacter l'environnement et R.112-4 sur la composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;

**VU** le code de l'environnement, et notamment les articles L.122-1 et suivants concernant les études d'impact des projets, les articles R.122-1, L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 concernant l'organisation des enquêtes publiques portant sur les opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L.103-2 et L.300-2 relatifs à la concertation publique préalable au projet de renouvellement urbain ;

**VU** la délibération 2017/339 du 19 mai 2017 relative aux objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont et portant ouverture de la concertation préalable ;

**VU** la délibération n° 2019-743 du 29 novembre 2019 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation du projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont et qui s'est déroulée du 9 mai au 15 juillet 2019 ;

**VU** l'avis n°MRAe 2020APNA73 émis le 31 juillet 2020 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle-Aquitaine sur l'étude d'impact et la réponse du maître d'ouvrage, joints au dossier ;

**VU** la délibération n° 2020-294 du 25 septembre 2020 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a arrêté le projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont au regard de l'évaluation environnementale ;

**VU** l'avis favorable du conseil municipal de la commune de Floirac en date du 25 septembre 2020, sur les incidences environnementales du projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont ;

**VU** le courrier du Vice-Président de Bordeaux Métropole daté du 7 juillet 2022 certifiant que l'étude d'impact réalisée en mai 2020 susvisée, n'a subi aucune modification ni actualisation conformément aux dispositions de l'article L122-1-1 du code de l'environnement ;

VU la délibération n° 2021-256 en date du 21 mai 2021 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole s'est prononcée par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération et a approuvé la création de l'opération d'aménagement ;

VU l'avis des Domaines (estimation sommaire et globale) du 14 février 2020 ;

VU la délibération du 9 juillet 2021 par laquelle le Conseil de Bordeaux Métropole a approuvé le dossier d'enquête publique et autorisé son président à solliciter l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux envisagés ;

VU la lettre du 10 mai 2022 par laquelle le Vice-Président de Bordeaux Métropole a sollicité l'engagement d'une enquête préalable à déclaration d'utilité publique, sur le territoire de la commune de Floirac ;

VU le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, constitué conformément aux articles R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et R.123-8 du code de l'environnement ;

VU la décision E22000072/33 en date du 8 juillet 2022 de Mme la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux désignant un Commissaire enquêteur ;

VU la décision en date du 10 février 2022 de la Commission Départementale chargée d'établir pour l'année 2022 la liste d'aptitude aux fonctions de Commissaire enquêteur pour le Département de la Gironde ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 10 mai 2022 accordant délégation de signature au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde en vue de signer les arrêtés d'ouverture d'enquête publique ;

**SUR PROPOSITION** du Secrétaire général de la Préfecture de la Gironde.

## **A R R E T E**

### **ARTICLE PREMIER – DESCRIPTION DE L'OPÉRATION SOUMISE A ENQUÊTE ET AUTORITÉ RESPONSABLE DU PROJET :**

Le quartier de DRAVEMONT, compte environ 2460 habitants répartis dans 689 logements, dont la grande partie est constituée de logements sociaux, il est situé au Nord-Est de la commune de Floirac, et fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain porté par Bordeaux Métropole visant à répondre aux dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux du quartier.

Ce quartier est classé en site d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme national de Renouvellement Urbain (NPRU).

Le projet de renouvellement urbain aborde de manière transversale l'ensemble des enjeux relatifs à la revalorisation de ce quartier tout en s'appuyant sur des atouts reconnus, comme la présence de certains commerces et services de proximité bénéficiant à la population du quartier, une offre de logement social essentielle dans un contexte de mixité d'habitat, un tissu d'équipements publics dynamiques, une trame paysagère présente, l'existence de nombreuses activités et des emplois.

Les objectifs du projet sont :

- développer la mixité urbaine,
- améliorer l'habitat social existant et diversifier l'offre de logements par des programmes neufs,
- créer un pôle d'équipements publics de qualité et attractif,
- retravailler les espaces publics pour un meilleur fonctionnement urbain du quartier,
- faciliter et pacifier les déplacements.

Le projet s'organise autour de cinq orientations principales pour le réaménagement du quartier :

- réaménager la rue Salvador Allende,
- créer une grande promenade piétonne est-ouest reliant les principaux pôles : résidences, commerces et équipements du quartier,
- constituer une nouvelle polarité de quartier autour d'un pôle commercial rénové,
- diversifier le quartier au moyen d'opération de réhabilitation, de diversification et de construction de nouveau logement,



- reconfigurer les équipements publics autour d'un nouveau groupe scolaire et d'un équipement majeur, pour améliorer leur attractivité.

Des informations relatives au projet peuvent être obtenues auprès de Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage pour piloter le projet, et plus spécifiquement auprès de Mme Ludivine BASCOU, Cheffe de projet renouvellement urbain, Direction de l'Habitat, Service ville et quartiers en renouvellement (Esplanade Charles de Gaulle 33045 Bordeaux Téléphone : 05 33 89 56 16 – courriel : lu.bascou@bordeaux-metropole.fr).

#### **ARTICLE 2 - DATES ET OBJET DE L'ENQUÊTE :**

Il sera procédé pendant 33 jours consécutifs, du lundi 12 septembre au vendredi 14 octobre 2022 inclus, sur la commune de Floirac, à une enquête publique afin de recueillir l'avis du public sur l'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont sur le territoire de la commune de Floirac.

#### **ARTICLE 3 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE :**

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces exigées par les articles R.112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et R.123-8 du code de l'environnement et notamment :

- l'étude d'impact et son résumé non technique,
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle-Aquitaine sur l'étude d'impact accompagnant le dossier de déclaration d'utilité publique et la réponse du maître d'ouvrage,
- l'avis favorable émis par la commune de Floirac, sur les incidences environnementales du projet,
- le bilan de la concertation publique préalable.

Pendant l'enquête, le Commissaire enquêteur pourra faire compléter les dossiers de documents utiles à la bonne information du public. Ces documents seront joints aux dossiers tenus en mairie de Floirac, et à la Cité Municipale de Bordeaux, avec un bordereau précisant la nature des pièces et la date à laquelle elles ont été ajoutées.

En application de l'article L.123-11 du code de l'environnement, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête, ou pendant toute la durée de celle-ci, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la Préfète de la Gironde, autorité organisatrice (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde, Service des Procédures Environnementales, Cité administrative, 2 rue Jules Ferry, 33090 BORDEAUX Cedex).

#### **ARTICLE 4 – MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE :**

Pendant la période indiquée ci-dessus, le public pourra prendre connaissance du dossier de déclaration d'utilité publique :

- A la Fabrique Citoyenne (siège de l'enquête), centre commercial de Dravemont, 11 rue Salvador Allende 33 270 à Floirac, aux heures d'ouverture du service au public (du lundi au vendredi de 8h15 à 12h15 et de 13h15 à 17h00),
- A la Cité Municipale de Bordeaux, 4 rue Claude Bonnier, Box 27, au rez-de-chaussée de la Cité, aux heures d'ouverture du service au public (du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00),
- Depuis le poste informatique en accès libre mis à disposition par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde les lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h00 et les mardi et jeudi de 8h30 à 12h00. Actuellement en travaux, le poste informatique se trouve dans le bâtiment préfabriqué faisant office d'accueil temporaire 2 rue Jules Ferry à Bordeaux.

Le déroulement de l'enquête publique devra tenir compte de l'évolution de la situation sanitaire et des mesures barrières en vigueur.

Par ailleurs, dans les mêmes conditions de délai, le dossier sera consultable sur l'application nationale [www.projets-environnement.gouv.fr](http://www.projets-environnement.gouv.fr).

#### **ARTICLE 5 – DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

Sur décision de la Présidente du tribunal administratif de Bordeaux susvisée, M. Bernard LESOT, Magistrat financier retraité, est désigné en qualité de Commissaire enquêteur, pour conduire cette enquête.

#### **ARTICLE 6 - DÉPÔT DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS :**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations directement sur les registres d'enquête à feuillets cotés non mobiles, paraphés par le Commissaire enquêteur et ouverts par les Maires.

Des observations et propositions pourront également être adressées, avant clôture de l'enquête, au Commissaire enquêteur :

- par correspondance à la Fabrique Citoyenne, centre commercial de Dravemont à Floirac, pour être annexées aux registres d'enquête,
- par voie électronique, à l'adresse suivante : [ddtm-spe3@gironde.gouv.fr](mailto:ddtm-spe3@gironde.gouv.fr) et consultables sur le site internet des services de l'État en Gironde précité.

En outre, le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Fabrique Citoyenne de Floirac, les :

- 12 septembre 2022 de 8h30 à 12h15,
- 30 septembre 2022 de 13h15 à 17h00,
- 14 octobre 2022 de 13h15 à 17h00.

Les observations du public seront communicables aux frais de la personne qui en fera la demande pendant toute la durée de l'enquête à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde, Service des Procédures Environnementales, Cité administrative, 2 rue Jules Ferry, 33090 BORDEAUX Cedex.

#### **ARTICLE 7 – PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE :**

Un avis informant le public de l'ouverture de l'enquête sera publié par mes soins, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celles-ci dans deux journaux diffusés dans le département « Sud-Ouest » et « Les Échos Judiciaires Girondins ».

L'avis d'enquête sera mis en ligne sur le site internet des services de l'État en Gironde : [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr) (rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes publiques »).

Cet avis sera en outre publié par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés, par les soins des maires de Floirac et de Bordeaux, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement des formalités de publicité exécutées avant et pendant l'enquête seront justifiées par un certificat d'affichage établissant l'accomplissement de ces formalités.

Dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé par les soins du responsable du projet, Bordeaux Métropole, à l'affichage de l'avis d'enquête sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage des ouvrages projetés et visible sur la voie publique.

Cet avis devra être conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 concernant l'affichage de l'avis d'enquête prévu à l'article R.123-11 du code de l'environnement.

#### **ARTICLE 8 – FORMALITÉS DE FIN D'ENQUÊTE :**

À l'expiration du délai d'enquête, les registres seront remis ou transmis sans délai, avec les dossiers d'enquête, les pièces annexées et les certificats d'affichages, par les maires au Commissaire enquêteur qui procédera à la clôture des registres.

Le Commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le porteur de projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, des observations éventuelles.

A l'issue de l'enquête, le Commissaire enquêteur établira un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies ainsi que les réponses éventuelles du maître d'ouvrage, puis consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables à la déclaration à l'utilité publique du projet.

Dans le délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, le Commissaire enquêteur transmettra à la Préfète de la Gironde (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde, Service des Procédures Environnementales, Cité administrative, 2 rue Jules Ferry, 33090 BORDEAUX Cedex):

- les dossiers d'enquête déposés en mairie,
- les registres et les pièces annexées,
- les certificats d'affichages,
- le rapport d'enquête et les conclusions motivées.

Le Commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions au Président du Tribunal administratif de Bordeaux.



#### **ARTICLE 9 – DÉCLARATION DE PROJET :**

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'expropriation, et au vu des conclusions du Commissaire enquêteur, la Préfète de la Gironde invitera Bordeaux Métropole à se prononcer par délibération, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet.

#### **ARTICLE 10 – MISE A DISPOSITION DES CONCLUSIONS :**

Copies du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public et communicables, pendant le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde (Service des Procédures Environnementales, (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde, Service des Procédures Environnementales, Cité administrative, 2 rue Jules Ferry 33090 BORDEAUX Cedex) et sur le site internet des services de l'État en Gironde : [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr) (rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes publiques »).

Sans délai, ces documents seront adressés par la Préfète aux Maires de Floirac et de Bordeaux pour y être consultables dans les mêmes conditions, ainsi qu'à Bordeaux Métropole.

#### **ARTICLE 11 – DÉCISION :**

La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure sera un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération ou une décision de refus motivée.

**ARTICLE 12** – Le Secrétaire général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Président de Bordeaux Métropole, le Maire de Floirac, le Maire de Bordeaux et le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 5 août 2022

La Préfète de Gironde  
par délégation, le directeur départemental des  
territoires et de la mer de Gironde,  
pour le directeur, l'adjoint au directeur



Alain Guesdon



# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## BORDEAUX MÉTROPOLE

### **Projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont sur la commune de Floirac**

#### **Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement**

Une enquête publique est prescrite, **du 12 septembre au 14 octobre 2022 inclus**, afin de recueillir l'avis du public sur l'utilité publique du projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont sur le territoire de la commune de Floirac.

**Son déroulement devra tenir compte de l'évolution de la situation sanitaire et des mesures barrières en vigueur.**

Le quartier de DRAVEMONT, compte environ 2460 habitants répartis dans 689 logements, dont la grande partie est constituée de logements sociaux, il est situé au Nord-Est de la commune de Floirac, et fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain porté par Bordeaux Métropole visant à répondre aux dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux du quartier.

Le quartier s'étire entre le boulevard de l'Entre-deux-Mers au sud et l'avenue Dubedout au nord pour s'organiser de part et d'autre de l'axe structurant de la rue Salvador Allende.

Ce quartier est classé en site d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme national de Renouvellement Urbain (NPRU).

Le projet de renouvellement urbain aborde de manière transversale l'ensemble des enjeux relatifs à la revalorisation de ce quartier tout en s'appuyant sur des atouts reconnus, comme la présence de certains commerces et services de proximité bénéficiant à la population du quartier, une offre de logement social essentielle dans un contexte de mixité d'habitat, un tissu d'équipements publics dynamiques, une trame paysagère présente, l'existence de nombreuses activités et des emplois.

Les objectifs du projet sont :

- développer la mixité urbaine,
- améliorer l'habitat social existant et diversifier l'offre de logements par des programmes neufs,
- créer un pôle d'équipements publics de qualité et attractif,
- retravailler les espaces publics pour un meilleur fonctionnement urbain du quartier,
- faciliter et pacifier les déplacements.



Le projet s'organise autour de cinq orientations principales pour le réaménagement du quartier :

- réaménager la rue Salvador Allende,
- créer une grande promenade piétonne est-ouest reliant les principaux pôles : résidences, commerces et équipements du quartier,
- constituer une nouvelle polarité de quartier autour d'un pôle commercial rénové,
- diversifier le quartier au moyen d'opération de réhabilitation, de diversification et de construction de nouveau logement,
- reconfigurer les équipements publics autour d'un nouveau groupe scolaire et d'un équipement majeur, pour améliorer leur attractivité.

Le dossier est soumis à enquête publique au titre des articles L.1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

Des informations relatives au projet peuvent être obtenues auprès de Bordeaux Métropole, et plus spécifiquement auprès de Mme Ludivine BASCOU, cheffe de projet renouvellement urbain, Direction de l'Habitat, Service ville et quartiers en renouvellement ( Esplanade Charles de Gaulle 33000 Bordeaux Téléphone : 05 33 89 56 16 – courriel : [lu.bascou@bordeau-metropole.fr](mailto:lu.bascou@bordeau-metropole.fr)).

Le public aura la possibilité, **pendant la période indiquée ci-dessus**, de prendre connaissance du dossier d'enquête comprenant notamment le bilan de la concertation publique préalable, l'étude d'impact et son résumé non technique, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Nouvelle-Aquitaine sur l'étude d'impact accompagnant le dossier de déclaration d'utilité publique et la réponse du maître d'ouvrage :

- A la Fabrique Citoyenne (siège de l'enquête), centre commercial de Dravemont à Floirac, 11 avenue Salvador Allende aux heures habituelles d'ouverture du service au public (à savoir du lundi au vendredi de 8h15 à 12h15 et de 13h15 à 17h00).
- A la Cité Municipale de Bordeaux, 4 rue Claude Bonnier, Box 27 (box réservé aux enquêtes publiques), situé au RDC de la Cité aux heures d'ouverture du service au public (du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00).
- Depuis le poste informatique en accès libre mis à disposition par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde les lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h00 et les mardi et jeudi de 8h30 à 12h00. Actuellement en travaux, le poste informatique se trouve dans le bâtiment préfabriqué faisant office d'accueil temporaire 2 rue Jules Ferry à Bordeaux.

Par ailleurs, dans les mêmes conditions de délai, le dossier sera consultable sur l'application nationale [www.projets-environnement.gouv.fr](http://www.projets-environnement.gouv.fr).

Pendant toute la durée de l'enquête, des observations et propositions pourront aussi être adressées, avant clôture de la consultation, au commissaire enquêteur :

- **par écrit**, sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à la Fabrique Citoyenne de Floirac (quartier Dravemont), et à la Cité Municipale de Bordeaux,
- **par correspondance**, à la Fabrique Citoyenne de Dravemont à Floirac,
- **par voie électronique**, à l'adresse : [ddtm-spe3@girond.gouv.fr](mailto:ddtm-spe3@girond.gouv.fr).

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ou communiquées au Commissaire enquêteur lors de ses permanences, seront consultables au siège de l'enquête.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication, auprès de la **Préfète de la Gironde, autorité organisatrice** (Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Service des Procédures Environnementales – Cité administrative – 2 rue Jules Ferry, BP 90 – 33090 BORDEAUX Cedex) du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, et des observations formulées par le public pendant toute la durée de celle-ci.

Par décision de la Présidente du tribunal administratif de Bordeaux, M. Bernard LESOT, Magistrat financier retraité, a été désigné en tant que Commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations : à la Fabrique Citoyenne quartier Dravemont à Floirac, les :

- 12 septembre 2022 de 8h30 à 12h15,
- le 30 septembre 2022 de 13h15 à 17h00,
- le 14 octobre 2022 de 13h15 à 17h00.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur resteront à la disposition du public, pendant **un an** à compter de la date de clôture de l'enquête, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, sur le site internet des services de l'État en Gironde [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr) et dans les mairies concernées.

Ces documents seront communiqués à toute personne qui en fera la demande à la Préfète de la Gironde.

La Préfète de la Gironde est compétente pour statuer, par arrêté, sur l'utilité publique de l'opération.

Le présent avis sera mis en ligne sur le site internet [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr) et affiché dans les mairies et sur les lieux des travaux.

\* \* \*

## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

### Arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Je, soussigné ... **Jean-Jacques PUYOBRAU**.....

Maire de la commune de .....**FLOIRAC**.....

certifie que l'avis portant à la connaissance du public l'organisation, **du lundi 12 septembre 2022 au vendredi 14 octobre 2022 inclus**, de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité concernant **les travaux de renouvellement urbain du quartier Dravemont sur le territoire de la commune de Floirac** a été affiché, **15 jours avant l'ouverture de l'enquête** et pendant toute la durée de celles-ci, à la Mairie de ...**FLOIRAC**..... à l'emplacement réservé à cet effet, **à compter du .....25 août 2022**.....

(cachet de la collectivité)

Fait à FLOIRAC

Le 18 octobre 2022



Le Maire,



**PRÉFÈTE  
DE LA GIRONDE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

**Arrêté d’ouverture d’enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique**

Je, soussigné **Pierre KURNIC**, Maire de la commune de **Bordeaux** certifie que l’avis portant à la connaissance du public l’organisation, **du lundi 12 septembre 2022 au vendredi 14 octobre 2022 inclus**, de l’enquête publique préalable à la déclaration d’utilité concernant **les travaux de renouvellement urbain du quartier Dravemont sur le territoire de la commune de Floirac** a été affiché, **8** jours avant l’ouverture de l’enquête et pendant toute la durée de celles-ci, à la Mairie de **Bordeaux, Cité Municipale**, à l’emplacement réservé à cet effet, à compter du **23 août 2022**

(cachet de la collectivité)

Fait à **Bordeaux**  
le **17/10/22**

Le Maire,



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

**BORDEAUX METROPOLE**

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
DU QUARTIER DE DRAVEMENT SUR LA COMMUNE DE FLOIRAC**

Du 12 septembre au 14 octobre 2022

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE  
DES OBSERVATIONS**

Commissaire Enquêteur : Bernard LESOT  
PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Monsieur le Président,

Par courrier du 10 mai 2022, vous avez sollicité auprès de Madame la préfète du département de la Gironde, l'engagement d'une enquête préalable à déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement concernant le projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont, sur le territoire de la commune de Floirac.

Par décision de la présidente du tribunal administratif de Bordeaux en date du 8 juillet 2022, j'ai été désigné commissaire enquêteur pour conduire celle-ci.

Par arrêté du 5 août 2022, la préfète de Gironde a ordonné cette enquête publique pour la période du lundi 12 septembre au 14 octobre 2022, soit 33 jours consécutifs.

Le dossier et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public à Bordeaux Métropole (à l'accueil de la Cité Municipale, 4 rue Claude Bonnier à Bordeaux), à la mairie annexe de Floirac dénommée « Fabrique citoyenne » (centre commercial de Dravemont, 11 rue Salvador Allende à Floirac) aux jours et heures d'ouverture afin de consigner les observations ou de me les adresser par courrier à la « Fabrique Citoyenne » comme le prévoit l'arrêté précité.

Le public pouvait également formuler ses observations par voie dématérialisée sur le site « ddtm-spe3@gironde.gouv.fr ».

Conformément à l'article 8 de l'arrêté précité du 5 août 2022, je vous remets le procès-verbal de synthèse des observations.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous disposez en qualité de maître d'ouvrage de l'opération d'un délai de quinze jours pour m'adresser vos éventuelles observations.

Je vous prie de croire Monsieur le Président en l'assurance de ma considération distinguée.



fait à Gradignan le 19 octobre 2022,

Bernard LESOT

PV DES OBSERVATIONS DUP Quartier Dravemont -Floirac

---

Ce document constitue la synthèse des observations du public, ainsi que celles du commissaire enquêteur, concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement concernant le projet de renouvellement urbain du quartier Dravemont, sur le territoire de la commune de Floirac.

L'article R.123-18 du code de l'Environnement précise : « le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

Les deux registres ont été mis à la disposition du commissaire enquêteur le 19 octobre 2022.

Aucune observation n'a été déposée sur le registre mis à disposition du public à la Cité municipale de Bordeaux, toutefois celui de la mairie annexe de Floirac (« Fabrique Citoyenne ») comporte plusieurs observations de Madame BERGUIO et de Monsieur MEUNIER (conseil citoyen du quartier de Dravemont). Le commissaire enquêteur a rencontré ces différentes personnes.

Aucun avis n'a été déposé sur le site internet de Bordeaux Métropole, aucun courriel ou courrier n'a été transmis au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur note que les observations mentionnées sur le registre et formulées lors de l'entretien avec leurs auteurs sont identiques ou prolongent celles déjà exposées lors de l'enquête publique environnementale relative au projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont de Floirac qui s'est déroulée du 6 janvier au 8 février 2021.

Les observations sont regroupées selon les items :

- De l'utilité de l'installation des commerces au rez-de-chaussée de l'immeuble « Résidence Blaise Pascal Corneille » :
  - o Alors que le projet prévoit (pièce n° 4 du dossier d'enquête) que « la démolition d'une part des logements en rez-de-chaussée permettra l'introduction d'activités économiques et une nouvelle assise pour la résidence dans l'espace public», une habitante de la résidence s'interroge sur l'utilité de cette requalification de certains logements alors qu'il manque de logements sociaux notamment pour les personnes âgées ou handicapées prioritaires pour les rez-de-chaussée,
  - o La présence éventuelle de ces commerçants suscitent d'autres interrogations quant aux nuisances pouvant être engendrées par leur activité : nuisances liées aux livraisons de ces commerces et par voie de conséquences évacuation des déchets et du lieu de stockage de ceux-ci (en incidence, la répartition de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères a été évoquée), possibilités de stationnement réservées aux commerçants et à leurs employés, risques inhérents à certaines activités (sécurité incendie, électrique...),
  - o Le passage pour les secours incendie a également été évoqué (notamment le long de la résidence Blaise Pascal Corneille),

- Le projet d'un passage traversant (au n°6) du rez-de-chaussée de la Résidence Blaise Pascal Corneille suscite des inquiétudes quant à l'insécurité que celui-ci pourrait créer (regroupements nocturnes propices à des ventes illicites et nuisances sonores), telle que celle connue auparavant et qui avait d'ailleurs conduit le bailleur social à fermer une partie des passages existants,
- De façon générale, sur le périmètre du quartier, la suppression du nombre de places de stationnement reste une préoccupation essentielle puisque il est prévu une augmentation globale de la surface commerciale alors que le déplacement du parking relais (devant accueillir de nouveaux commerces) lié au terminus de la voie A du tramway de Bordeaux Métropole ne procure aucune nouvelle disponibilité.
- Une interrogation reste constante quant au besoin d'espaces végétalisés à inclure dans le projet :
  - Il est souhaité que des espaces végétalisés soient prévus (y compris sur les toitures notamment des parkings) afin notamment de diminuer l'effet « ilot de chaleur » actuellement ressenti par les habitants l'été (terminus du tram, trop de surfaces imperméables et « minéralisées) – prise en compte dans l'architecture des nouveaux bâtiments du réchauffement climatique (le square réalisé apparaît trop minéralisé),
  - Selon une des observations (M. Meunier)« les espèces d'oiseaux protégées ont diminué en une année de 30% sur le quartier depuis que les arbres ont été coupés sur le square Joséphine Baker, le collège Saint Claire et la rue Blaise Pascal Corneille ».
- Si des travaux ont déjà été réalisés, nouveau groupe scolaire et construction en cours du nouveau LIDL, les habitants souhaitent connaître l'état d'avancement des travaux car la programmation de ces derniers leur semble particulièrement lente, ils souhaitent également que la concertation qui a prévalu lors de l'élaboration du projet soit poursuivie, regrettant le manque de réunions sur le devenir de ce projet (notamment sur les modalités d'utilisation du futur équipement majeur devant être construit à la place du centre commercial actuel en partie en déshérence).

Le commissaire enquêteur note que certaines observations ne concernent pas le périmètre de la présente enquête : certaines malfaçons concernant la résidence Blaise Pascal Corneille (écoulement des eaux usées), emplacement des poubelles rue Corneille à l'origine d'odeurs nauséabondes, présence éventuelle d'amiante. Il a été précisé par le commissaire enquêteur que ces remarques n'avaient trait à l'objet de l'enquête.

Compléments d'information à la demande du commissaire du commissaire enquêteur :



Il est évident qu'une opération de renouvellement d'un quartier urbain ne peut se concevoir que sur une durée certaine, de 6 à 8 ans comme indiqué dans la délibération du conseil de Bordeaux Métropole du 21 mai 2021 [pièce 6-4 du dossier d'enquête].

Lors de l'enquête publique environnementale (période du 6 janvier au 8 février 2021) nombre des observations faisant l'objet de la présente synthèse avaient été formulées (reprenant d'ailleurs des préoccupations déjà évoquées dans le bilan de la concertation menée du 19 mai 2017 au 15 juillet 2019 – pièce n° 9 du présent dossier d'enquête) relative au renouvellement urbain.

Dans la réponse que vous avez adressée le 24 février 2021 au commissaire enquêteur de la précédente enquête (pièce 6-3 du présent dossier d'enquête), vous avez apporté un certain d'éléments qui lui ont permis d'élaborer son rapport et de donner un avis favorable.

Au cas présent, le commissaire enquêteur souhaiterait obtenir des éléments de réponse actualisés sur certains points :

- Concernant le stationnement il avait été indiqué qu'en se fondant sur une étude de novembre 2017, le projet de renouvellement urbain proposait le maintien de l'offre de stationnement « actuelle » grâce à une recomposition spatiale. Il était évoqué que des réflexions étaient notamment en cours pour le nouvel équipement public dit « équipement majeur ».  
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),
- S'agissant de la végétalisation et de la lutte contre les îlots de chaleur, il était fait référence au document « modalités d'aménagement des espaces publics de Bordeaux Métropole » et de son cahier végétaux mis à jour en septembre 2018 et plus particulièrement de la performance énergétique des bâtiments qui seront construits. 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 ?
- Il était envisagé une réflexion complémentaire s'agissant du passage traversant sous l'immeuble Résidence Blaise Pascal Corneille devant permettre une meilleur connexion entre les parties Est et Ouest du quartier. Où en est ce projet ?
- Dans la réponse faite au commissaire enquêteur le 24 février 2021 (réponse à observation n°1), il était indiqué :
  - « le déroulement de cette procédure [enquête publique préalable à la DUP] devrait ensuite conduire à la prise de l'arrêté de DUP par le préfet fin 2021 »,
  - « une phase éventuelle de procédures foncières d'expropriation sera alors mise en place , conduisant à une prise de possession des biens à l'horizon de 2022 et à une démolition de la galerie commerciale à horizon 2023 »
  - « Parallèlement, il est prévu la construction d'un nouveau centre commercial permettant de maintenir l'offre de commerces de proximité sur le quartier et d'offrir une possibilité de transfert aux commerçants actuels. Les travaux de construction de ce nouveau centre commercial sont prévus en 2022 et la livraison en 2023 ».

Qu'en est-il aujourd'hui de la programmation de ces travaux et plus globalement de l'opération (attente des habitants ).

- 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.

- 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.

**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

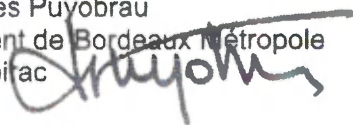
Monsieur le commissaire enquêteur,

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..

Réponse 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX

08/07/2022

N° E22000072 /33

LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 08/07/2022, la lettre par laquelle Madame la Préfète de la Gironde demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux d'aménagement pour un projet de renouvellement urbain du quartier de Dravemont sur le territoire de la commune de Floirac ;*

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R.123-5 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

DECIDE

**ARTICLE 1** : Monsieur Bernard LESOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à Madame la Préfète de la Gironde, à Monsieur Bernard Lesot et à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, copie sera transmise à la commune de Floirac.

Fait à Bordeaux, le 08/07/2022

La Présidente,

Pour expédition conforme à l'original  
Pour la Greffière en Chef et par délégation  
Le Contrôleur des services techniques

*Belle*  
Xavier BESSE des LARZES

Cécile MARILLER