

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 DRAVEMONT

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.	CONCLUSIONS MOTIVEES du commissaire-enquêteur	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 présentielle 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 m² » 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^{ère} 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
- 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 (revégétalisation après les travaux, préservation de la faune, mesures pour éviter un îlot de chaleur...).

Les observations rejoignent les items déjà évoqués lors de la concertation 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 m² 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 m²,
- 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'enfourer 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 réalisée 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, «verrue» 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),

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

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