

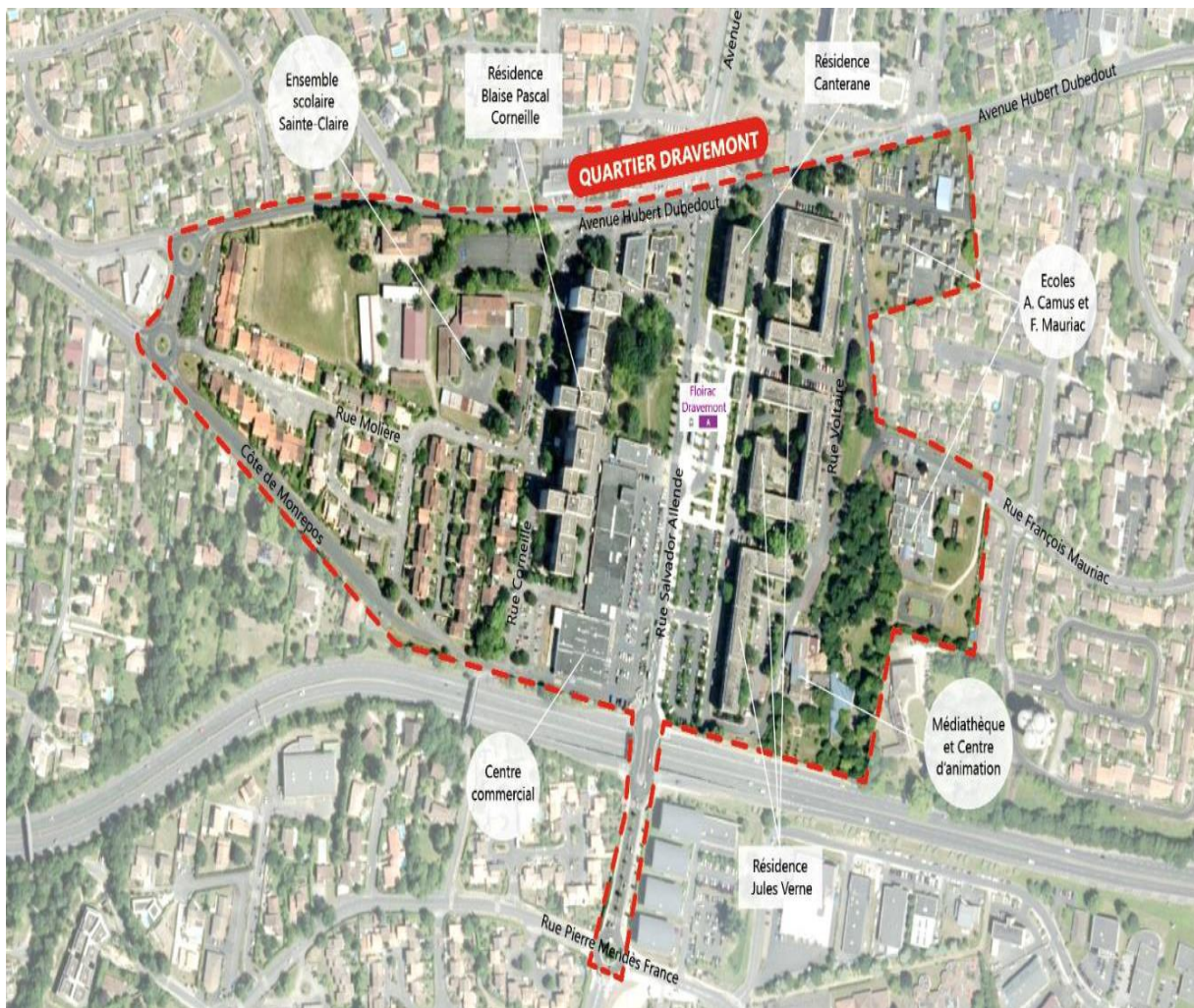
RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

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^{er} 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) ;

- 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).

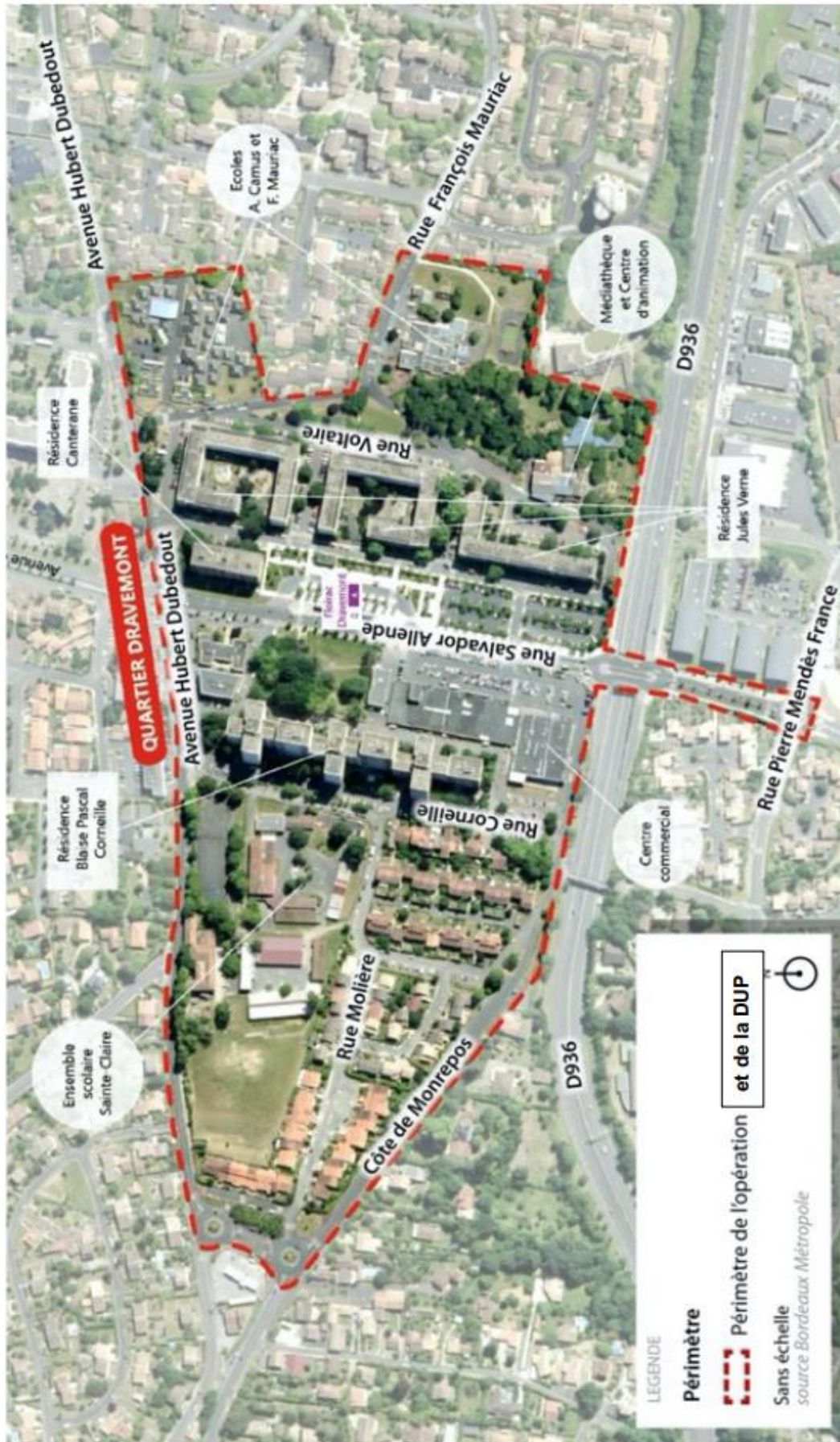
II – OBJET de L'ENQUETE

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

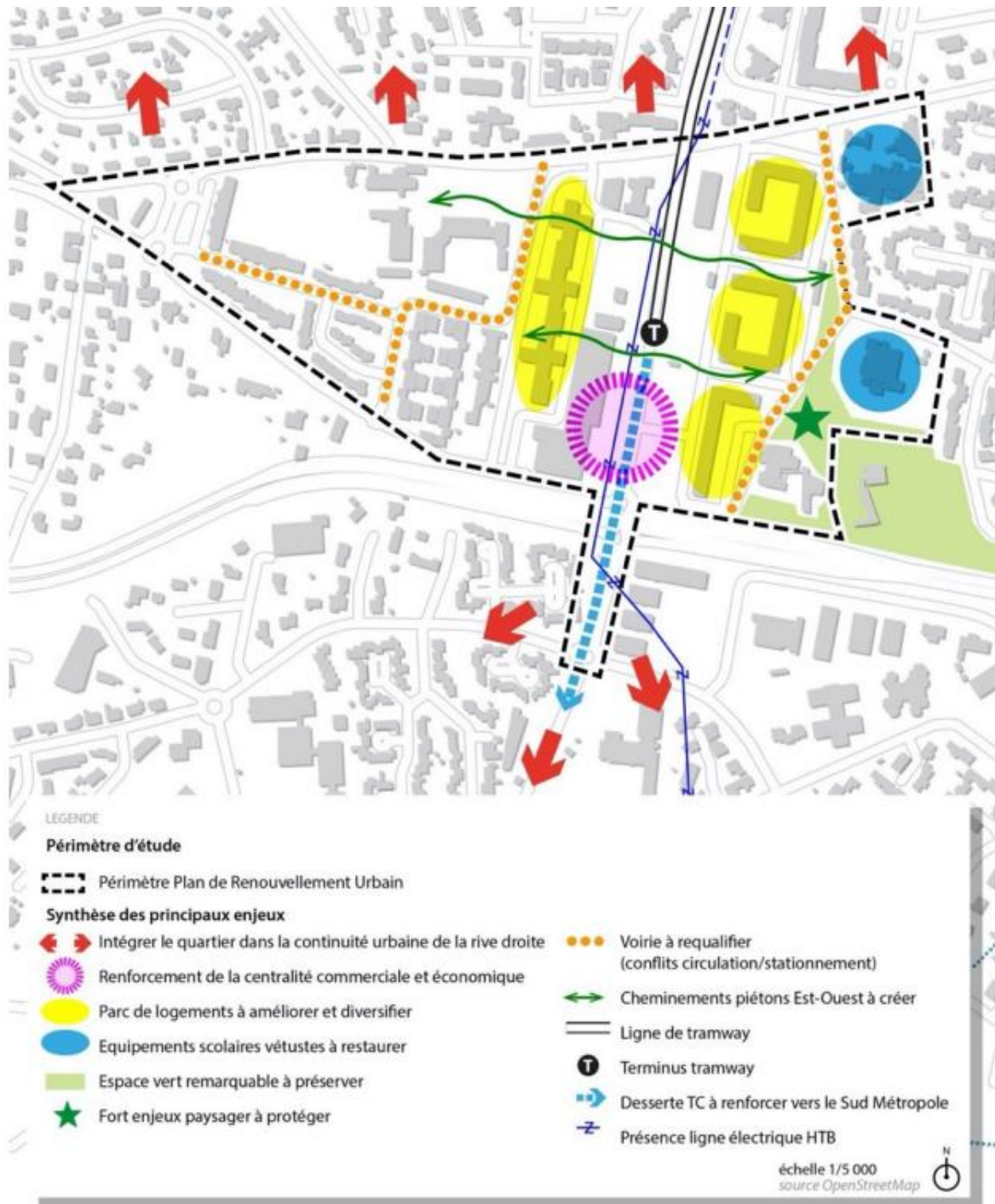
La démolition de la galerie commerciale existante et le réaménagement des pieds d'immeuble de la résidence Blaise Pascal Corneille permettent de proposer une nouvelle offre de locaux et la valorisation d'une activité économique de proximité autour notamment de la santé.

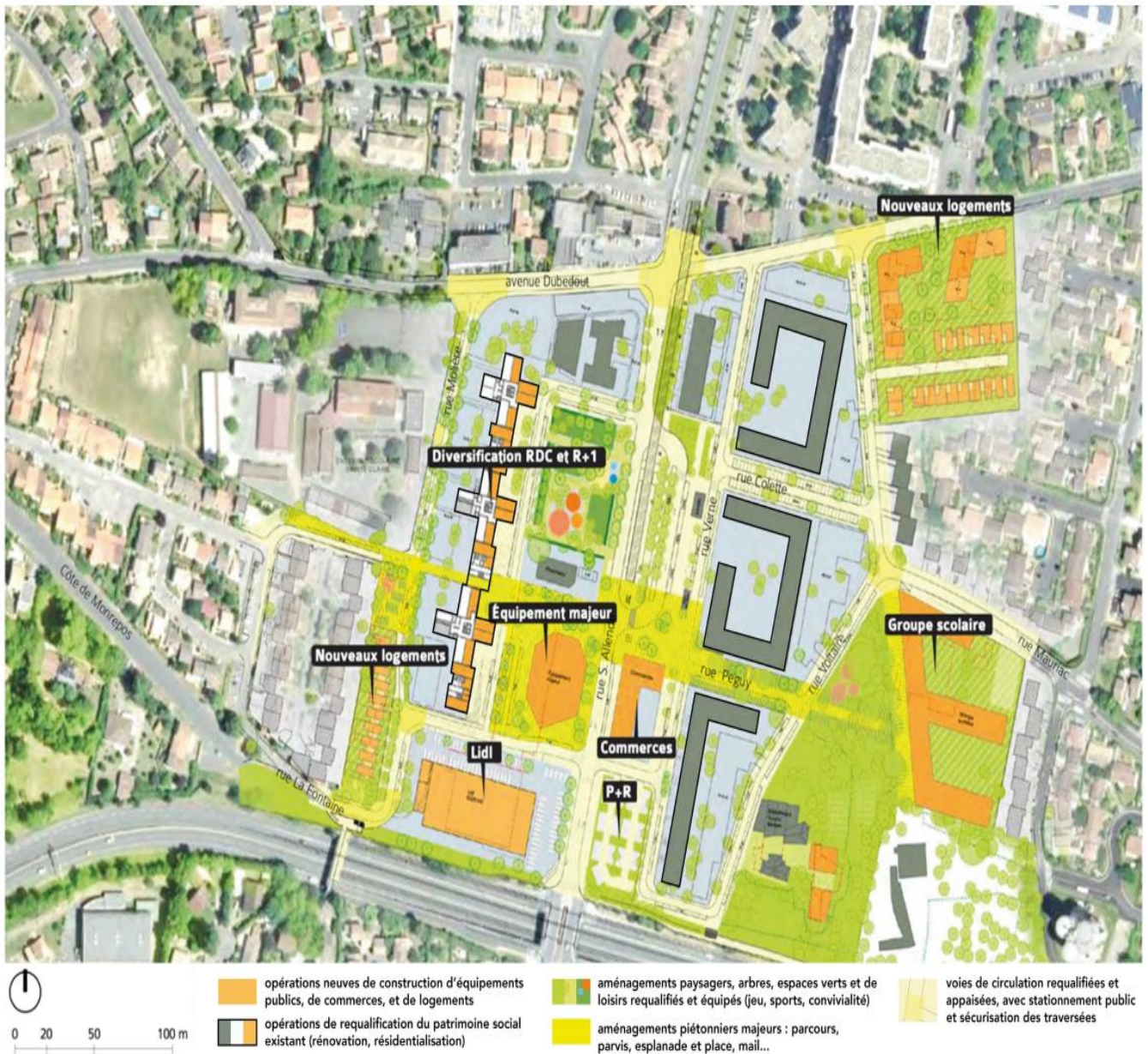
Dans le Parc du Rectorat, la libération possible des bâtiments de la bibliothèque et la démolition du centre social, une fois l'Équipement Majeur construit, laissent envisager une offre de locaux en vis-à-vis de la Zone d'activités des Mondaults bien situés et offrant un cadre de travail agréable.

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,
- 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
 - 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 (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 » :
 - 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,
 - 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...),
 - 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^{er} étage de Blaise Pascal Corneille qui a pour objectifs :

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

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

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

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

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 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.

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. 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).

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^{ème} 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^{ème}) 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^{er} trimestre 2023 pour une livraison fin 2023/début 2024.

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

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.

Demands 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 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).

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 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.

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 où 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.

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

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

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

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