

Notice explicative

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

Contexte réglementaire : préalables à la cession d'une voie publique

Les voies publiques ouvertes à la circulation font partie du domaine public routier de la Collectivité compétente en matière de voirie et qui en est propriétaire.

Le domaine public routier fait l'objet d'un régime protecteur garanti par les textes (notamment le Code général de propriété des personnes publiques) et la jurisprudence administrative, qui interdit toute occupation ou intervention incompatible avec son affectation à l'usage direct du public. En outre, le domaine public est inaliénable (article L3111-1 du Code général de propriété des personnes publiques) et ne peut donc faire l'objet d'une cession.

Par conséquent, la cession d'un bien appartenant au domaine public requiert le déclassement de ce bien, afin qu'il intègre le domaine privé de son propriétaire préalablement à la mutation.

C'est l'article L141-3 du Code de la voirie routière qui régit le déclassement des emprises du domaine public routier.

Lorsque « *lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie* », ce déclassement ne peut s'opérer qu'à l'issue d'une enquête publique, organisée conformément aux dispositions des articles R141-4 et suivants du Code de la voirie routière, et des articles L134-1 et L134-2, R 134-3 à R 134-32 du Code général des relations entre le public et l'administration, et sous l'égide d'un commissaire enquêteur indépendant, afin de vérifier que le projet n'appelle pas d'objection fondée de la part de la population et notamment des riverains et usagers de la voie.

A l'issue de l'enquête, et sous réserve de l'avis du commissaire enquêteur, l'Autorité administrative compétente peut décider de déclasser le bien.

Présentation du contexte – Objet de l'enquête

Les emprises à déclasser :

- Les rues Cazaubon et des Résiniers
- Une partie de la rue Descas
- Une emprise d'environ 33m² de trottoir située à l'angle de la rue de Saget et rue de Tauzia

Des voies s'inscrivant dans la zone d'aménagement concerté Saint Jean Belcier et le projet « Canopia »

L'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique a pour ambition de conduire le renouvellement urbain des deux rives de la Garonne sur une douzaine de quartiers et d'accompagner le développement de la métropole en limitant l'étalement urbain.

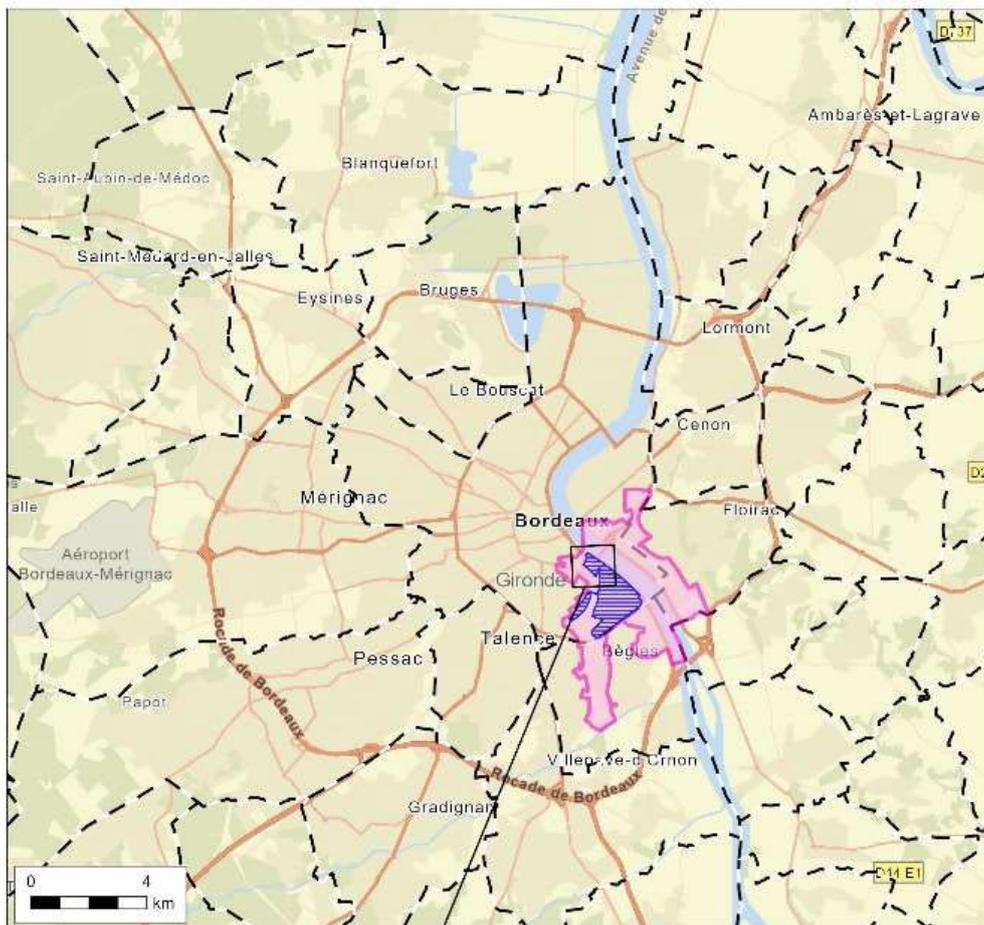
Bordeaux-Euratlantique est l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France avec plus de 730 ha sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Elle est menée par l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique créé en 2010. Appuyée sur la création d'un réseau d'espaces verts et la réalisation de nouvelles voies piétonnes et cyclables, sa programmation mixte (équipements publics, logements, bureaux, commerces, locaux d'activités, hôtels etc.) doit lui permettre de localiser 30 000 emplois et de répondre aux besoins en logement de 50 000 personnes d'ici 2030. Les représentants de l'Etat, les présidents du conseil régional de la Nouvelle Aquitaine, du conseil départemental de la Gironde et de Bordeaux Métropole et les maires des communes de Bègles, Bordeaux et Floirac, siègent au sein du conseil d'administration de l'EPA Bordeaux-Euratlantique.

L'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique couvre 738 hectares, soit une superficie sensiblement équivalente à celle d'une commune comme Arcachon. Sa délimitation, arrêtée en 2010 par décret ministériel, correspond à la zone d'influence démographique et économique induite par l'arrivée de la LGV (ligne à grande vitesse). « L'effet LGV », déjà observé dans d'autres métropoles comme Lille et Lyon, doit être accompagné pour améliorer durablement le cadre de vie et contribuer au rayonnement de la métropole bordelaise : c'est la mission de l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique.

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Saint Jean Belcier située au sud de Bordeaux autour de la Gare constitue l'une des premières étapes opérationnelles de l'OIN Bordeaux Euratlantique. Sa maîtrise d'ouvrage est assurée par l'EPABE. La ZAC, située sur un périmètre initialement très morcelé et hétérogène de 145 hectares, vise à développer une extension de l'hypercentre métropolitain autour de 7 quartiers mixtes : habitat, commerces, équipements, bureaux, logistique, artisanat et services métropolitains. La localisation du quartier Saint-Jean Belcier, autour de la gare TGV à l'intérieur de la ceinture des boulevards, justifie l'ambition du projet en termes de densité, de mixité et de qualité. La ZAC créée en 2013 et mise à jour en 2021 prévoit une constructibilité totale de 1 208 000 m², comportant une dominante de

logements (563 000m²) et de bureaux (433 000 m²).

Plans de situation



Le secteur SAGET constitue le quartier situé à l'interface de la ville de pierre, des berges de Garonne et du château Descas. A l'instar de ce qui a été réalisé en aval du fleuve sur les quais de la rive gauche, l'EPABE souhaite notamment que le quartier Saint-Jean se réapproprie les

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

L'opération dite « Canopia » est portée par l'opérateur immobilier APSYS et conçu par l'architecte Édouard François. L'architecture du projet procède de la couture urbaine. Elle déploie un geste urbain fort par la création d'un méridien, axe paysager et piéton, qui relie la gare à la Garonne. De part et d'autre de ce méridien, sont prévus des programmes de commerces, bureaux, logements et hôtels à horizon 2025/2026. Le projet articule espaces publics et privés ouverts au public, et s'appuie sur le déjà là des rues et façades existantes remarquables pour y connecter terrasses, places, passages, passerelles et bâtiments contemporains. Il prolonge l'expérience des quais, si appréciés des Bordelais, grâce à la création d'un bâtiment-paysage en bord de Garonne.

La conception du projet a été suivie et accompagnée par l'EPA, en collaboration avec APSYS et les Collectivités, afin d'en maîtriser la programmation, l'écriture architecturale et l'intégration urbaine. La programmation prévisionnelle (permis de construire) prévoit 67 332 m² de surface de plancher de programme mixte à dominante commerciale.

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

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

Plus largement, au titre de la mise à jour de la ZAC Saint Jean Belcier, le projet a été porté à la connaissance du public (bien que n'étant pas l'objet spécifique des démarches) par le biais de :

- La concertation préalable en 2021
- La participation du public par voie électronique en 2022
- L'enquête publique en 2023.

Un projet de déclassement prévu dans la programmation de la ZAC Saint Jean Belcier

Par délibération n°2019-458 du 5 juillet 2019, Bordeaux Métropole a approuvé le principe du déclassement d'une emprise de 1 905 m² environ située sur le secteur Saget/Descas sur la commune de Bordeaux pour l'aménagement de l'opération portée par Apsys sur la ZAC Saint Jean Belcier.



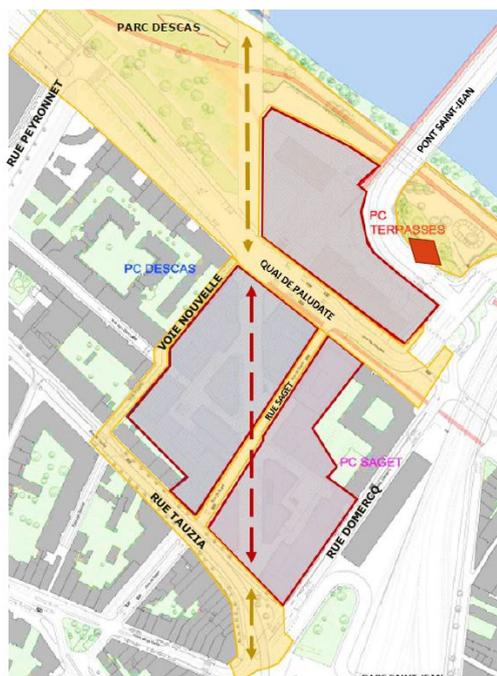
Annexe à la délibération du 5 juillet 2019

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

Dans ce contexte, la présente enquête publique a pour objet de porter à la connaissance du public l'intention de Bordeaux Métropole de procéder au déclassement des rues Cazaubon et des Résiniers et au déclassement de la portion est de la rue Descas, préalable à sa cession à l'EPA Bordeaux Euratlantique.

► Les périmètres de projet

-  Périmètres du projet CANOPIA, réalisé par APSYS
-  Périmètres de création et requalification d'espaces publics, réalisés par l'EPABE
-  Axe piéton majeur reliant la Gare à la Garonne
-  Maison des associations envisagée



Situation existante et situation projetée

Situation actuelle

La rue Jean Descas est une voie de desserte locale, reliant sur une voie à double sens les rues Peyronnet et Saget. Elle comporte un stationnement latéral sur un côté. Sur la section à déclasser entre le n°37 et le débouché sur la rue Saget, il n'y a aucun accès de desserte de riverains, seule une sortie du parking de Carrefour existe, qui sera déplacée pour conserver sa fonction. Les fonciers voisins (INSEE et Carrefour / Compagnie du Jardin des Plantes) ont vocation à être intégrés au projet immobilier d'ensemble.

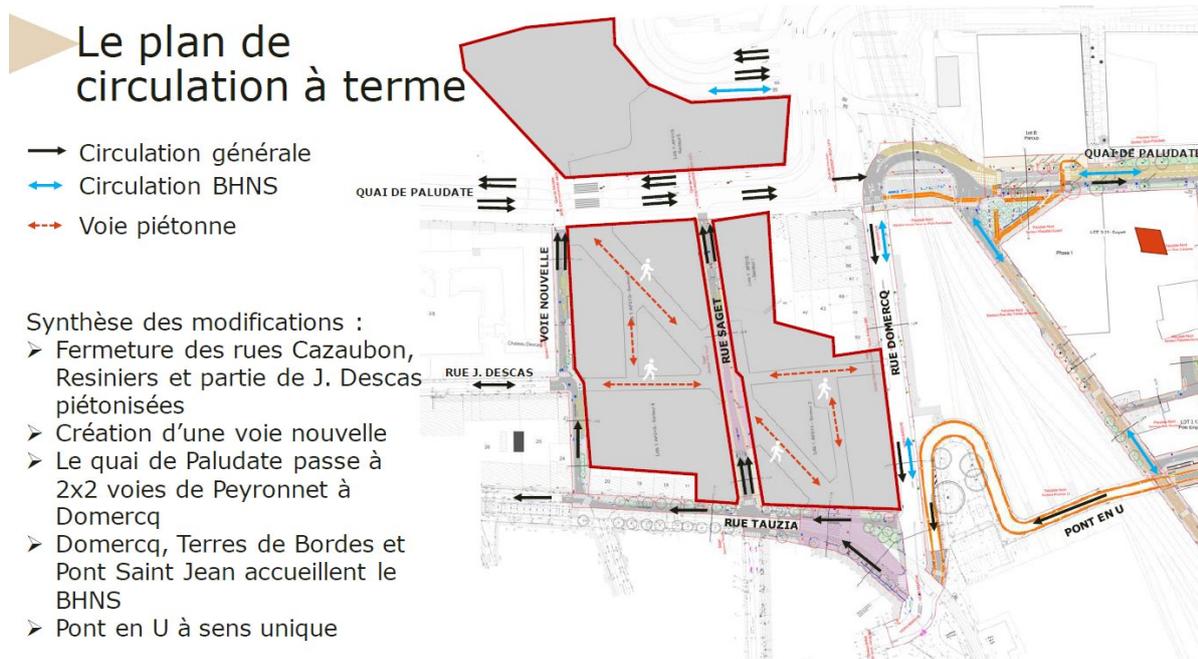
Les rues Cazaubon et Résiniers sont des rues de desserte interne à l'îlot délimité par les rues Domercq, Tauzia, Saget et quai de Paludate. Elles fonctionnent à sens unique et permettent principalement un accès aux fonciers riverains, qui ont vocation à être intégrés au projet immobilier d'ensemble. Les immeubles bordant ces rues sont en majorité vides et parfois sinistrés ; les immeubles encore occupés sont desservis par la rue Domercq.

Situation projetée

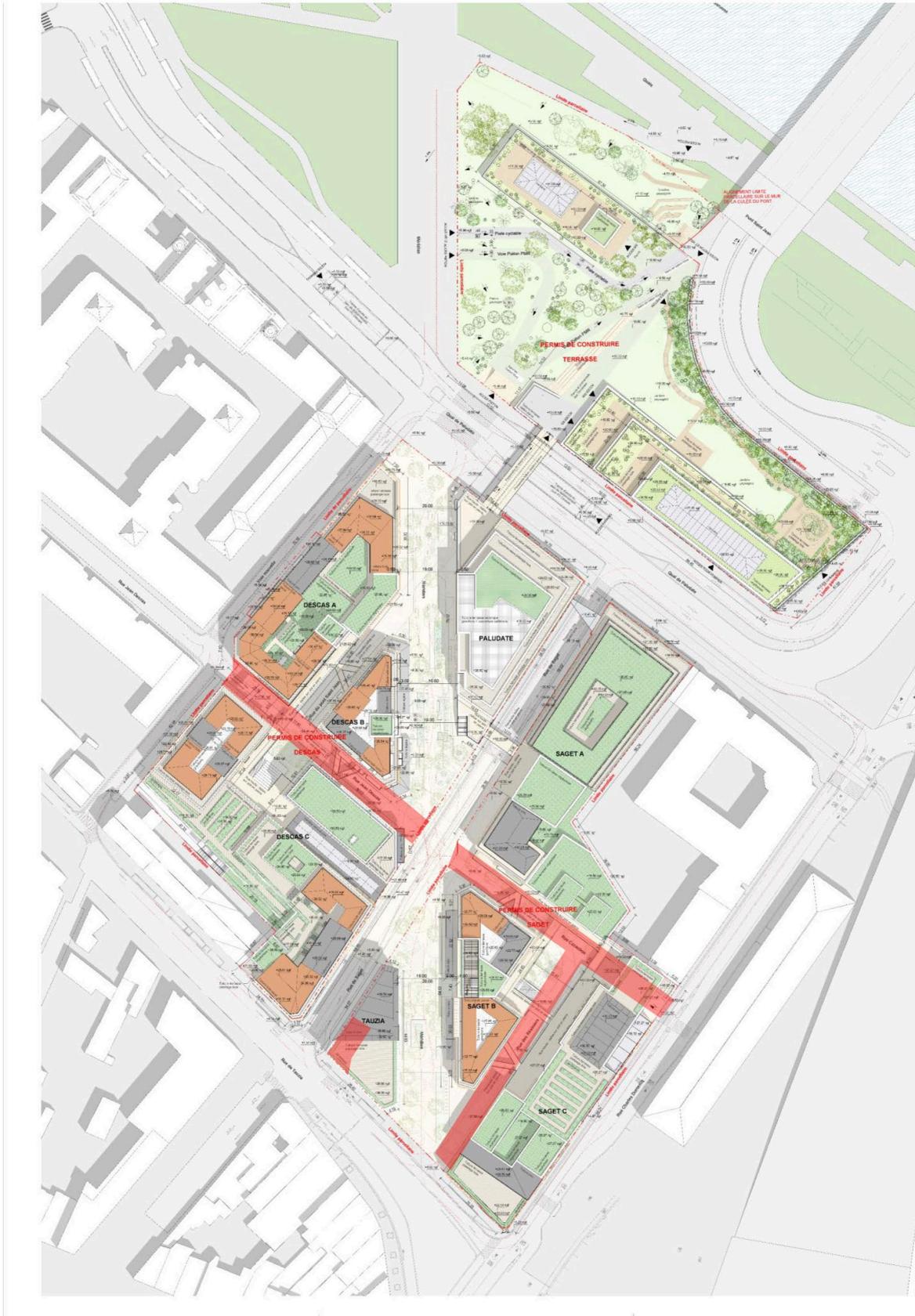
Le projet immobilier d'ensemble a fait l'objet de dossiers de permis de construire accordés. Ceux-ci prévoient les éléments suivants :

- L'emprise de la rue Jean Descas contenue dans l'emprise du projet devient une voie privée ouverte aux piétons et modes doux ;
- De même les rues Cazaubon et Résiniers contenues dans l'emprise du projet deviennent des voies privées ouvertes aux piétons et modes doux ;
- Un nouvel axe piéton et mode doux, le Méridien, est créé, reliant la gare à la Garonne, à travers les espaces publics et les ilots privés du projet immobilier.

L'EPABE accompagne le développement de ce projet en requalifiant la trame urbaine existante, appuyée sur les rues existantes (Saget, Domercq, Tauzia et quai de Paludate) et en créant une voie nouvelle reliant Tauzia au quai de Paludate. Cette nouvelle liaison, à une voie à sens unique de Tauzia vers Paludate, complètera la trame viaire future, en doublant la rue Saget et en évitant que la rue Descas ne devienne une impasse. Celle-ci aura donc un nouvel accès direct au quai de Paludate. L'EPABE accompagnera également la création du Méridien par un traitement spécifique des places Tauzia, l'intersection avec la rue de Saget et le quai de Paludate. Le Méridien sera prolongé sur les espaces publics jusqu'à la Garonne au sein du projet du Parc Descas. La rue Domercq quant à elle accueillera un aménagement pour le bus express tout en restant accessible à la circulation générale à sens unique.



En outre, l'EPABE prévoit et coordonne l'ensemble des déviements de réseaux (eau potable, gaz de ville, assainissement, télécommunications, etc.) nécessaires dans le secteur pour permettre la libération des emprises du projet et un aménagement cohérent.



AVANT



APRES



Composition du dossier d'enquête

Conformément aux dispositions de l'article R141-6 du code de la voirie routière, le dossier d'enquête mis à la disposition du public comprend :

- La présente notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan identifiant l'emprise à déclasser
- La liste des propriétaires.