

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 21 mai 2021</b>	<b>N° 2021-257</b>

Convocation du 12 mai 2021

Aujourd'hui vendredi 21 mai 2021 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, Mme Fabienne DUMAS, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

Mme Claudine BICHET à Mme Fannie LE BOULANGER  
Mme Céline PAPIN à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET  
M. Nicolas FLORIAN à M. Emmanuel SALLABERRY  
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAS  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Pierre HURMIC à M. Olivier CAZAUX de 14h30 à 15h50 et à partir de 16h45  
Mme Christine BOST à Mme Andréa KISS de 13h15 à 16h  
Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANCOIS de 14h30 à 15h30  
M. Bernard Louis BLANC à Mme Brigitte BLOCH à partir de 13h28  
M. Jean-François EGRON à M. Alexandre RUBIO de 12h à 14h30  
Mme Delphine JAMET à Mme Harmonie LECERF de 10h30 à 11h40 et de 14h30 à 15h  
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 16h10  
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à partir de 16h45  
Mme Géraldine AMOUROUX à Mme Béatrice SABOURET à partir de 13h15  
MM. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h  
Mme Christine BONNEFOY à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h25  
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI jusqu'à 10h30  
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Eva MILLIER de 10h30 à 14h30  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 15h55  
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 14h30  
Mme Eve DEMANGE à M. Patrick PAPADATO à partir de 12h15  
M. Christophe DUPRAT à M. Jérôme PEScina à partir de 17h10  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Jean-Marie TROUCHE de 14h30 à 16h24  
M. Stéphane GOMOT à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 16h  
M. Laurent GUILLEMIN à M. Stéphane GOMOT de 11h45 à 15h50  
M. Michel LABARDIN à M. Franck RAYNAL à partir de 16h56  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Fabienne DUMAS de 13h à 14h30  
Mme Zeineb LOUNICI à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 10h30  
M. Jacques MANGON à Mme Christine BONNEFOY de 11h40 à 14h30  
M. Jacques MANGON à Mme Béatrice SABOURET à partir de 17h16  
M. Guillaume MARI à Mme Nadia SAADI à partir de 12h20  
M. Thierry MILLET à Mme Karine ROUX-LABAT de 12h55 à 14h30  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Simone BONORON à partir de 16h15  
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY à partir de 13h15

M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 13h15  
M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY à partir  
de 13h15  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Stéphanie ANFRAY à  
partir de 16h05  
M. Thierry TRIJOLET à M. Alain ANZIANI jusqu'à 10h et à  
partir de 16h

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h50

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 21 mai 2021</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction de l'habitat et de la politique de la ville</b>	<b>N° 2021-257</b>

---

**Renouvellement urbain des quartiers Palmer Sarailière 8 mai 45 à Cenon -  
Déclaration de projet au titre du Code de l'environnement - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**1. PREAMBULE**

Les quartiers Palmer, Sarailière, 8 mai 1945 sont situés sur la commune de Cenon et classés en quartier prioritaire de la politique de la ville.

Prenant appui sur le nouveau programme national de renouvellement urbain, Bordeaux Métropole a souhaité définir et mettre en œuvre un projet ambitieux de renouvellement urbain pour ce quartier. Le pilotage de ce projet est assuré par Bordeaux Métropole, conformément à la délibération n°2015-745 du 27 novembre 2015 portant sur la compétence de la Métropole en aménagement et projets urbains et relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement.

Par délibération n°2017-491 du 07 juillet 2017, Bordeaux Métropole a ouvert une concertation obligatoire au titre des articles L103.2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par délibération n° 2019-742 du 29 novembre 2019, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation.

Par avis n°2020APNA77 en date du 4 août 2020, la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) de la Région Nouvelle Aquitaine a rendu un avis sur le dossier d'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain de Palmer, Sarailière, 8 mai 1945, auquel Bordeaux Métropole a répondu par un mémoire porté à la connaissance du public dans le dossier d'enquête publique.

Par délibération n°2020-295 en date du 25 septembre 2020, Bordeaux Métropole a arrêté le projet d'aménagement, approuvé le dossier d'évaluation environnementale dont les mesures « éviter, réduire, compenser, accompagner », arrêté le bilan financier prévisionnel et le programme des équipements publics du projet avant enquête publique et approbation définitive.

Par arrêté n°2020-BM1576 du 4 décembre 2020, Bordeaux Métropole a prescrit l'ouverture de l'enquête publique concernant l'évaluation environnementale préalable à la déclaration de projet, valant création de l'opération d'aménagement du projet de renouvellement urbain de Palmer, Sarailière, 8 mai 1945.

## Rappel du déroulement de l'enquête publique :

Dans le cadre des articles L.300-1 et L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme, ainsi que les articles L.122-1 à L.122-3 du Code de l'environnement, cette opération a fait l'objet d'une procédure d'enquête publique. L'information réglementaire associée a été assurée par voie de presse et d'affichage, ainsi que sur le site de la participation de Bordeaux Métropole.

L'enquête publique visant à informer le public et à recueillir ses observations en vue d'autoriser l'opération au titre des opérations susceptibles d'affecter l'environnement, s'est déroulée du 6 janvier 2021 au 8 février 2021 inclus, soit 34 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a conclu au bon déroulement de l'enquête publique.

Quatre permanences ont été organisées pendant la durée de l'enquête.

Une dématérialisation de la procédure d'enquête publique a également été mise en place pendant toute la durée de l'enquête par la mise à disposition d'une adresse électronique et la création d'une page dédiée sur le site de la participation de Bordeaux Métropole.

Le dossier d'enquête porté à la connaissance du public se composait des pièces suivantes :

- la notice de présentation du dossier,
- l'étude d'impact du projet en version intégrale, y compris son [résumé non technique](#),
- le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000,
- l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement de la zone en énergie renouvelable,
- le bilan de la procédure de concertation publique,
- les avis obligatoires émis sur le projet ([avis de la Mission régionale de l'autorité environnementale](#) (MRAE) et avis de la commune de Cenon),
- le mémoire de réponse élaboré par Bordeaux Métropole suite à l'avis de la MRAE afin de compléter l'information du public.

Le commissaire-enquêteur a transmis son procès-verbal de synthèse à Bordeaux Métropole le 11 février 2021. Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, Bordeaux Métropole a répondu aux points soulevés par le procès-verbal dans un mémoire, en date du 19 février 2021 et adressé au commissaire-enquêteur le 23 février 2021.

Le commissaire-enquêteur a rendu le 9 mars 2021 son rapport, ses conclusions motivées et son avis à Bordeaux Métropole. Il ressort des conclusions susvisées que le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au projet de renouvellement urbain du quartier de Palmer, Sarailère, 8 mai 1945 tel que présenté à l'enquête publique.

Dès lors, à l'issue de cette enquête publique, il convient aujourd'hui, conformément aux dispositions des articles L.126-1, L.122-1 V, L.122-1-1 L du Code de l'environnement, de délibérer sur la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération. Ainsi, la présente délibération vise à :

- décrire l'opération soumise à enquête publique,
- exposer les motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet,
- prendre en considération l'évaluation environnementale, les avis de l'autorité environnementale et de la collectivité territoriale,
- prendre en considération le résultat de la consultation du public,
- motiver la décision au regard des incidences notables du projet sur l'environnement,
- préciser les prescriptions à respecter par le maître d'ouvrage, les mesures ERCA (Eviter réduire compenser et accompagner), ainsi que les modalités du suivi des incidences,
- apporter des éléments de réponse aux recommandations émises par le Commissaire-enquêteur,

- se prononcer, conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'environnement, par une déclaration de projet confirmant l'intérêt général du projet de renouvellement urbain des quartiers Palmer, Saraillère, 8 mai 1945.

## 2. DESCRIPTION DE L'OPERATION SOUMISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

L'opération d'aménagement dont les caractéristiques sont proposées vise à la réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur les quartiers Palmer, Saraillère, 8 mai 1945 à Cenon, intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines. Il s'appuie sur le processus de concertation mené tout au long de la conception du projet.

### 2.1. Les principaux enjeux du projet de renouvellement urbain

- Requalifier et accélérer la réhabilitation des logements sociaux existants,
- Renforcer l'accompagnement des copropriétés (résidence du parc Palmer),
- Qualifier les espaces publics, valoriser le patrimoine paysager et faciliter les déplacements,
- Améliorer l'offre commerciale et requalifier la centralité commerciale du site La Morlette,
- Consolider la vocation sociale, culturelle, sportive par la construction d'équipements publics,
- Reprendre et pacifier les déplacements.

### 2.2. Le périmètre de l'opération d'aménagement

A l'issue des études et des réflexions menées sur le secteur, le périmètre du projet de renouvellement urbain est joint en annexe.

### 2.3. Les objectifs du projet de renouvellement urbain

Au-delà des connaissances sur l'état des lieux, le plan guide du Projet de renouvellement urbain (PRU) a été conçu dans un processus interactif avec les habitants des quartiers concernés. Une série de rencontres, d'outils, d'ateliers et de réunions publiques a permis, d'une part, d'établir un diagnostic social qualitatif et quantitatif, et d'autre part de partager les réflexions sur les différentes approches du projet chemin faisant.

Les objectifs poursuivis par le projet urbain sont les suivants :

**Renforcer l'urbanité du quartier.** La réalisation de fronts urbains sur les avenues donne le sentiment d'être dans la ville, notamment avec la création de bâtiments résidentiels qui vont créer des limites au quartier. Les entrées de villes nécessitent d'être davantage mises en valeur car elles ont souvent un impact important sur l'image d'un quartier. C'est donc à travers la valorisation du foncier, en fléchant les terrains en bord de rocade mais également en pensant l'entrée de ville sud en lien avec le tramway et l'offre commerciale que les entrées de villes seront mises en valeur.

**Requalifier les zones d'habitat.** Le projet prévoit de déclencher une opération de réhabilitation de l'ensemble du quartier Palmer, de recomposer le quartier La Saraillère en réhabilitant ou en démolissant des logements et enfin d'agir sur les copropriétés. Ces opérations permettront d'agir contre l'hyper concentration des fragilités sociales et d'améliorer l'habitabilité des logements et leurs performances globales.

**Ouvrir les parcs sur les quartiers et relier les espaces.** La création d'allées, un travail sur les entrées basses du parc Palmer et la mise en place d'un réseau de square connectera les espaces verts et paysagers.

**Hiérarchiser l'offre commerciale et mutualiser les équipements.** Une réflexion est engagée sur la réalisation d'un schéma directeur sur l'offre scolaire. L'objectif, à terme, est d'envisager le groupement d'écoles et le changement de carte scolaire. Dans le cadre du projet urbain, l'offre commerciale se verra hiérarchisée et améliorée en termes de qualité. L'offre sera repensée de sorte à élargir son rayonnement. Les activités économiques seront développées et permettront de créer de nouvelles opportunités d'emploi pour les habitants des Quartiers prioritaires de la ville (QPV).

**Révéler le potentiel des quartiers.** Le projet prévoit le désenclavement urbain et la connexion aux divers atouts de la ville (accès aux parcs, au grand paysage, au tramway, au maillage viaire structurant, porosités inter quartiers). Dans le cadre du projet urbain, les infrastructures seront améliorées afin de mieux relier les espaces, faciliter et fluidifier la circulation et proposer un environnement de qualité améliorant l'image du quartier. Des places de stationnement seront créées. La sécurité des piétons sera revue avec la création de trottoirs plus larges.

La stratégie globale des interventions est traduite en deux approches concomitantes :

- celle portant sur les espaces publics, le paysage, l'écologie et la mobilité
- celle portant sur la programmation, les polarités et les usages.

## **2.4. Le programme global prévisionnel**

### **2.4.1. Le programme des équipements publics d'infrastructure**

Le projet prévoit un ensemble d'interventions sur les espaces publics du quartier :

- la création d'un nouveau maillage viaire Est/Ouest structurant le secteur Palmer et le reliant au parc Palmer,
- l'aménagement de l'avenue Aristide Briand, voirie apaisée avec confortement paysager, modes doux et offre de stationnement,
- le réaménagement de voies internes au quartier (Nord/Sud et Est/Ouest) pour un maillage viaire structurant et apaisé,
- la création d'un nouveau maillage Nord/Sud et Est/Ouest structurant le quartier La Sarailière,
- la création de la connexion des rues Antoine Watteau / Camille Corot / Haroun Tazieff (Est/Ouest) et la connexion des rues Lavoisier et du 11 novembre 1918 (Nord/Sud),
- le confortement de liens doux entre le quartier et le parc du Loret,
- la structuration d'un coeur de quartier au croisement des axes Nord/Sud et Est/Ouest avec l'accueil d'un espace public structurant de proximité longeant le nouvel axe Nord/Sud, un traitement différencié de la voirie, et l'accueil d'équipements de proximité,
- la création du lien Est/Ouest entre la rue du 8 mai 1945 et la rue Jean Cocteau sur le secteur 8 mai 1945,
- l'amélioration du lien Est/ouest entre le chemin d'Artigues et la rue Verlaine,
- le confortement de liens piétons permettant de franchir plus aisément l'avenue Clemenceau,
- le confortement des modes doux et de la structure paysagère des axes Kergomard et Verlaine.

### **2.4.2. Le programme des équipements publics de superstructure**

En matière d'équipements scolaires, l'école Daudet sera démolie et l'école Pergaud désaffectée. Une école maternelle de 7 classes sera construite sur un foncier donnant sur le parc Palmer et jouxtant le périmètre du Quartier politique de la ville et l'extension de l'école maternelle Fournier. Ce qui permettra d'accueillir les effectifs de Daudet et Pergaud mais aussi les nouveaux arrivants des programmes de constructions diversifiées sur le site du projet de Renouvellement Urbain. Une extension de l'école Cassagne/Jaurès est également envisagée. Un accueil petite enfance sera installé à l'école Pergaud après que celle-ci soit désaffectée.

Le bâtiment d'accueil du Centre de prévention et loisirs des jeunes (CPLJ) sera démoli, tout comme le pôle social. Le CPLJ sera déplacé dans un rez-de-chaussée d'immeubles sur le site de diversification de l'offre de logements. La maison du projet s'installera dans un local place F. Mitterrand en 2020. Un pôle intergénérationnel et une école de musique seront également créés.

### **2.4.3. Le programme en matière d'habitat**

Le bailleur Domofrance réalisera une réhabilitation sur l'ensemble de son parc soit 977 logements. Par ailleurs 8 îlots urbains seront réhabilités sur le secteur Palmer. Une production de 150 logements permettra de diversifier l'offre d'habitat. Sur La Sarailière, 136 logements seront démolis, 460 logements seront réhabilités et 4 îlots urbains seront réhabilités. Enfin une production immobilière de 120 logements sur le site de démolition

de La Sarailière permettra d'offrir un front urbain à l'avenue Jean Zay et d'apporter de la mixité sociale. Sur le site de la Morlette, ce sont près de 580 logements qui seront construits pour assurer la diversification de l'offre d'habitat.

#### **2.4.4. Les commerces et les activités**

Deux opérations de constructions d'environ 4 000m<sup>2</sup> de locaux d'activités (bureaux, locaux, services, entreprises) sont programmées sur la Zone d'activité (ZA) Jean Zay. Deux centres commerciaux (Palmer et La Morlette) seront démolis et reconstruits.

### **2.5 Le calendrier prévisionnel**

La durée prévisionnelle de réalisation du projet de renouvellement urbain est définie pour une durée de 6 à 10 ans environ. Ce délai permettra non seulement de réaliser l'intégralité des équipements publics du projet, mais également l'ensemble du programme de constructions.

### **2.6 Le bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement**

#### **Les dépenses prévisionnelles d'aménagement**

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération, toutes maîtrises d'ouvrage confondues, sont évaluées à environ 117 000 000 € HT. Elles comprennent :

- les frais d'ingénierie et d'études nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment des études dont l'exécution accompagne la réalisation de l'opération (mission d'architecte coordinateur du projet urbain, études techniques et réglementaires, mission d'ordonnancement pilotage coordination urbaine etc),
- les coûts d'aménagement, incluant les démolitions (démolitions de logements locatifs sociaux), et les travaux d'aménagement d'espaces publics (voiries et espaces publics à créer ou à réaménager),
- les coûts de réalisation des équipements publics (construction/extension des écoles, CPLJ, école de musique...),
- les opérations de réhabilitation et de résidentialisation des logements locatifs sociaux (résidences des bailleurs Domofrance et Mésolia),
- 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 location du local pour installer la Maison du projet,
- les coûts de construction des locaux d'activités sur la zone d'activités Jean Zay.

Les dépenses pour Bordeaux Métropole sont estimées, sur toute la durée du projet, à plus de 25 M €.

#### **Les recettes prévisionnelles de l'opération**

Les recettes prévisionnelles sont constituées des subventions, notamment celles déjà acquises de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) s'élèvent à 14 677 950 euros sur l'ensemble du projet (prêt ANRU compris).

## **1. EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET**

Le projet de renouvellement des quartiers Palmer, Sarailière, 8 mai 1945 est une vaste opération d'aménagement s'étendant sur plus de 80 hectares sur la commune de Cenon réalisé sur les 10 prochaines années. De par sa position stratégique, ce projet se doit de répondre à des enjeux communaux, mais aussi métropolitains. Dans le cadre de la géographie prioritaire de la politique de la ville, avec le quartier Dravemont de Floirac, ces quartiers Palmer, Sarailière, 8 mai 1945 ont été retenus comme quartier d'intérêt régional

dans le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). A l'échelle du périmètre de projet, le projet vise à résorber les désordres urbains et sociaux présents dans ces quartiers par sa reconfiguration urbaine, la restructuration des espaces et de l'offre en équipements publics.

Le projet de renouvellement urbain aborde de manière transversale l'ensemble des enjeux relatifs à la revalorisation de ce quartier. Le plan-guide porte sur une ambition forte de maillage à l'échelle du territoire, dont les arbitrages à l'échelle des ensembles construits se font en lien étroit avec l'étude sociale et patrimoniale menée.

Il s'agit ainsi de :

- remailler le territoire en résorbant les effets d'enclavement physique et de spécialisation sociale des quartiers d'habitat social,
- rattraper le niveau de confort et d'entretien des nombreux logements sociaux et des grandes masses d'espaces extérieurs à usage public de ces quartiers,
- retourner qualitativement les quartiers d'habitat social autour de l'axe structurant du tramway,
- préserver une réelle identité locale lors des opérations de réhabilitation, de construction et d'aménagement.

Ainsi, le projet permet :

**Plus d'ouverture :**

- révéler le potentiel des quartiers par leur désenclavement urbain et leur connexion lisible aux lieux forts de la ville,
- accès aux parcs, au grand paysage, au tramway, au maillage viaire structurant, porosités inter quartiers,

**Plus de proximité :**

- travailler davantage sur l'échelle humaine dans l'ensemble des rapports entre les immeubles et leurs quartiers

**Du plus intime** (chez soi) au public, en passant par les unités résidentielles, de voisinage et de proximité,

**Plus de confort :**

- améliorer l'habitabilité des logements et leurs performances globales en préservant / amplifiant leurs qualités architecturales structurantes,

**Plus de mixité :**

- agir contre l'hyper concentration des fragilités sociales et envisager des nouvelles fonctions et usages rayonnant au-delà du parc social.

Ce projet s'inscrit dans les orientations des politiques métropolitaines :

- en matière d'habitat : en poursuivant la réhabilitation du parc locatif public et en favorisant l'accession sociale et la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- en matière économique : en améliorant et développant les espaces à vocation économique présents sur le quartier, tout en développant parallèlement des actions autour de l'emploi et du soutien à l'entrepreneuriat local,
- en matière de mobilité : en apaisant le quartier notamment par la mise en œuvre d'un réseau modes doux accessible, sécurisé praticable et confortable, et par la facilitation du partage de l'espace public.

Les orientations d'aménagement s'inscrivent donc dans un objectif affirmé de requalification et de renouvellement urbain des quartiers Palmer, Saraillère, 8 mai 1945, visant la restructuration de ces quartiers aujourd'hui marqués par d'importants dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux.

### **3. PRISE EN CONSIDERATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Conformément aux articles L. 122-1 et R.122-2 du Code de l'environnement, le projet de renouvellement urbain des quartiers Palmer, Saraillère, 8 mai 1945 entre dans la catégorie

des projets soumis à étude d'impact (cf tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, rubrique 39 : travaux, constructions et opérations d'aménagements / opération dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha ou dont la surface de plancher est supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>).

L'évaluation environnementale complète et son résumé non technique sont consultables sur le site de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante :

[Renouvellement urbain de Cenon Palmer: évaluation environnementale du projet | Participation Bordeaux Métropole \(bordeaux-metropole.fr\)](https://www.bordeaux-metropole.fr/renouvellement-urbain-de-cenon-palmer-évaluation-environnementale-du-projet-participation-bordeaux-metropole)

Les éléments suivants ressortent de l'étude d'impact :

### **Des incidences positives majoritaires**

De par sa nature et sa conception même, le projet a un impact positif important sur le fonctionnement du quartier, la population, le logement, la structure foncière du quartier, les équipements publics et notamment les équipements scolaires, les commerces, le patrimoine architectural et paysager. Le projet prend en compte le changement climatique et aura un impact positif sur le climat local en réduisant le phénomène d'îlot de chaleur urbaine.

### **Quelques impacts négligeables à nuls**

Le projet ne bouleversera pas la topographie et la géologie du site.

Il n'a aucune incidence significative sur les eaux superficielles et souterraines.

Sur le plan du patrimoine naturel, l'impact du projet est nul sur les insectes, les habitats naturels et la flore.

Pour les chiroptères, les petits mammifères, les reptiles, les amphibiens et les oiseaux, l'application des mesures de réduction prévues permet de rendre l'impact résiduel négligeable.

En termes de trafic, les prospectives réalisées ne mettent en évidence aucune évolution significative après réalisation du projet.

En matière de stationnement, l'application de la mesure d'accompagnement envisagée permettra de répondre aux besoins supplémentaires générés par le projet.

Enfin, le projet n'a aucun impact significatif sur l'ambiance sonore générale du quartier, la pollution de l'air et la santé humaine.

### **Des incidences parfois négatives en phase de chantier**

En phase chantier, les incidences de la réalisation du projet seront négatives sur la population habitant et travaillant dans le quartier, tant en termes de bruit, que de modification des circulations et des stationnements ou de vibrations.

En effet, un chantier d'une telle envergure ne peut s'envisager sans dégradation temporaire du cadre de vie de la population, malgré un phasage adapté et la prise de mesures de réduction adaptées en lien avec la « charte chantier propre et à faibles nuisances ».

Cependant, les bénéfices apportés à long terme par le projet compensent largement le dérangement temporaire du chantier.

L'intégralité des mesures d'évitement, de réduction et si nécessaire de compensation des impacts négatifs du projet (mesures ERCA), sont synthétisées dans le document joint en annexe.

Les principales mesures d'évitement et de réduction relatives au projet concernent la phase chantier sont listées par thématiques joint en annexe.

### **Prise en considération de l'avis de l'autorité environnementale et de la collectivité territoriale**

L'évaluation environnementale du projet a été transmise pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, la MRAE, qui a rendu un avis en date du 4 août 2020, joint en annexe 1. La MRAE fait un certain nombre d'observations et recommandations détaillées dans le corps de l'avis, dont voici ci-dessous la synthèse :

« III–Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale »

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur le renouvellement urbain des trois quartiers de Palmer, La Sarailière et du 8 mai 1945 en vue notamment de favoriser un meilleur cadre de vie pour ses habitants. L'analyse de l'état initial permet de faire ressortir les principaux enjeux environnementaux du site du projet. L'analyse des incidences et la présentation des mesures d'évitement et de réduction appellent toutefois plusieurs observations, portant notamment sur la gestion des déchets de chantier, la prévention des risques sanitaires et le dimensionnement du stationnement. Les mesures prises pour éviter une augmentation du trafic automobile et permettre un report réel vers des transports alternatifs (transports en commun, cyclable, piétonnier...) apparaissent insuffisantes et méritent d'être développées. ».

Bordeaux Métropole a rédigé un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE joint en annexe 2. Le mémoire en réponse porte sur les points suivants :

- Les déchets de chantier,
- Les captages d'eau potable,
- Le suivi des mesures sur la qualité des eaux en phase chantier,
- Les mesures de précaution en phase chantier,
- Les mesures du projet en termes de trafic et de stationnement ainsi que des transports alternatifs,
- Les mesures envisagées sur les risques sanitaires liés à la pollution atmosphérique,
- Le renforcement de l'isolation acoustique des bâtiments existants,
- Les mesures sur la prolifération des moustiques et prévention des risques en phase chantier et en phase exploitation,
- Le programme des plantations accompagnant le projet de renouvellement.

Bordeaux Métropole a également transmis l'évaluation environnementale pour avis à la ville de Cenon en tant que collectivité territoriale intéressée par le projet.

La ville de Cenon a émis un favorable sur le projet par courrier en date du 24 août 2020.

### **Prise en compte du résultat de la consultation du public**

Le commissaire enquêteur note que l'enquête s'est déroulée dans un contexte de mesures sanitaires relatives à la pandémie, mais les horaires des permanences étaient compatibles avec les horaires du couvre-feu (pour mémoire 18h00 le soir). Il est possible que cela ait pu freiner la participation des habitants, mais le manque de fréquentation peut s'expliquer plus logiquement par une concertation et une communication en amont et des opérations de relogement déjà bien engagées.

Les participants ont privilégié les registres dématérialisés, sans doute en partie à cause des raisons sanitaires. Les deux registres sont restés vierges (mairie de Cenon et Bordeaux Métropole) et il n'y a eu aucune visite lors des permanences. 7 observations ont été déposées sur le site internet de Bordeaux Métropole, 1 courriel a été transmis au commissaire enquêteur, annexé au registre disponible à Bordeaux Métropole.

Dans le procès-verbal de synthèse du 11 février 2021, le commissaire enquêteur regroupe les observations du public en plusieurs thématiques :

- points matériels de l'enquête,
- le relogement,
- la conception du projet lui-même, avec une certaine focalisation sur le quartier Palmer,
- l'offre commerciale et le devenir du centre commercial Palmer,
- les équipements projetés,
- les espaces verts,
- les logements,
- les nuisances environnementales,
- les aspects liés à la vie quotidienne des habitants.

Le commissaire enquêteur rajoute des questions complémentaires portant sur le dossier et le projet (répartition des logements, surface végétale créée, les prescriptions pour les

promoteurs immobiliser, pour les bailleurs, le travail de prospective à 20 ans sur les conditions de vie des habitants, les effets de la résilience, l'intégration de la population aux études, ...).

Bordeaux Métropole a apporté des réponses par courrier et courriel le 23 février 2021 (Mémoire en réponse en date du 19 février 2021- joint en annexe 3).

### **L'avis et les conclusions du commissaire-enquêteur**

Dans son avis final, le commissaire enquêteur, sur la base des objectifs affichés par le porteur de projet, constate que :

#### **Concernant l'enquête publique :**

- l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation en termes de publicité, de formes, en termes de durée (du 6 janvier 2021 9h00 au 8 février 2021, 17h00, soit 34 jours consécutifs),
- le dossier soumis à l'enquête était complet et clair, facile à consulter, et conforme à la réglementation,
- le public a pu prendre connaissance du dossier en trois endroits (mairie de Cenon, mairie annexe de Cenon, Bordeaux Métropole), et a pu consigner ses observations sur des registres papier, le site de Bordeaux Métropole, et utiliser une adresse électronique,
- il n'y a pas eu d'incidents à déplorer,
- les réponses apportées aux observations du public ont été satisfaisantes,
- les réponses apportées à l'autorité environnementale ont été satisfaisantes,
- les réponses apportées à ses questions lors de la réunion de synthèse ont été satisfaisantes et de nature à enrichir sa compréhension du projet.

**Concernant le projet**, le commissaire enquêteur a analysé le dossier, recueilli des informations, analysé les observations et avis. A son sens, voici les éléments importants qui se dégagent :

- il est compatible avec les plans et documents de planification (Schéma de cohérence territoriale (SCOT), Plan local d'urbanisme (PLU), Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGEs)) et permet la mise en œuvre de certaines de leurs orientations,
- la concertation réglementaire a permis au public de faire des contributions qui ont été repris dans le plan guide, structurant le projet
- cette opération a pour ambition d'améliorer l'image du quartier Palmer-Saraillères-8 mai 1945 à Cenon, qui se trouve dans un quartier prioritaire de la ville et est éligible à l'ANRU.
- à travers quatre objectifs (ouverture, proximité, confort, mixité), le projet de renouvellement urbain permet :
  - o la création de nouvelles voies et maillages à l'échelle du quartier mais également en lien avec les autres quartiers de Cenon et territoires de la Métropole,
  - o la création de voies cyclables, incitant au report modal vers le vélo,
  - o la réhabilitation de 1437 logements sociaux (isolation thermique et acoustique en particulier), à la suite de premières réhabilitations dans le quartier,
  - o la démolition de 178 logements sociaux (Palmer et Saraillère) pour permettre la création de voies nouvelles, la démolition d'une résidence pour personnes âgées Logévie,
  - o la restructuration de l'offre commerciale autour de la reconstruction par des acteurs privés des centres commerciaux de la Morlette (nouvelle centralité) et de Palmer,
  - o la construction par des promoteurs privés de logements destinés à attirer une nouvelle population et à favoriser la mixité (faisant passer la part du logement social de 83% à 57% en zone élargie), s'appuyant sur l'axe du tramway. L'apport net de nouveaux logements sera de 660,

- o l'amélioration de l'offre d'équipements collectifs (pôle intergénérationnel, école de musique, la recomposition et réhabilitation des équipements scolaires...),
- o la requalification des espaces publics, la création d'espaces verts et la préservation des surfaces végétalisées existantes,
- o la création de deux bâtiments d'activités sur la ZA Jean Zay (5000m<sup>2</sup> créés).

Concernant le projet, le commissaire enquêteur constate que :

- il n'y a pas eu d'opposition exprimée contre le projet,
- Bordeaux Métropole a prévu des mesures pertinentes pour réduire les principaux impacts négatifs du projet : relogement des habitants au plus près de leurs profils et besoins, planification des chantiers, mesures de protection pendant la phase chantier (durée entre 8 et 12 ans), information du public,
- au final, le projet permettra effectivement de changer la physionomie du quartier, la rendant plus lisible, attractive et agréable à vivre. La mixité sociale sera plus importante, les infrastructures et équipements seront renouvelés.

En conclusion, **le commissaire enquêteur émet un avis favorable** au projet de renouvellement urbain des quartier Palmer, Sarailière, 8 mai 1945 de la commune de Cenon, tel que présenté à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur formule les principales recommandations suivantes :

- a. engager un processus de co-construction avec les habitants pour les études de détail, afin d'enrichir le projet de leurs apports et de proposer des aménagements au plus près de leurs attentes,
- b. élaborer les études de détail en donnant à la végétation (arbres, haies, espaces verts) une fonction à l'égale des autres fonctions de la ville (commerces, transport),
- c. éviter les effets de ségrégation spatiale qui découleraient de la résidentialisation,
- d. engager une démarche pour assurer la résilience de la ville à long terme,
- e. engager des actions pour réduire les impacts des pollutions sonores et de l'air aux endroits les plus proches de la RN230.

#### Réponse du maître d'ouvrage aux recommandations du commissaire-enquêteur

- Recommandation sur « Engager un processus de co-construction avec les habitants pour les études de détail, afin d'enrichir le projet de leurs apports et de proposer des aménagements au plus près de leurs attentes ».

Bordeaux Métropole précise comme elle l'a fait dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, qu'une concertation avec les habitants est envisagée pour travailler plus finement sur les projets d'aménagements des espaces publics (square, espace public majeur...). Une équipe sera missionnée en avril 2021 pour permettre à Bordeaux Métropole de définir une stratégie de concertation et pour organiser/animer des temps de concertation. Des concertations seront également organisées par les bailleurs concernant les projets de résidentialisation.

- Recommandation « Elaborer les études de détail en donnant à la végétation (arbres, haies, espaces verts) une fonction à l'égale des autres fonctions de la ville (commerces, transport) »

Bordeaux Métropole précise, comme elle l'a fait dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, que les interventions sur les espaces publics cherchent à assurer une ambiance végétale, avec des frontages verts, des limites marquées par de la végétation. Ces interventions sont complétées par l'aménagement de squares et d'espace public majeur végétalisé. Par ailleurs, la taille importante du parc Palmer et la présence de cœurs d'ilots végétalisés des logements collectifs sociaux permet de créer de véritables îlots de fraîcheur et offre une part belle à la végétation. Par ailleurs, pour tous les

projets de constructions de logements et d'équipements neufs, Bordeaux Métropole sera très attentive au pourcentage d'espaces en pleine terre créés. Ainsi, dans les fiches de lot qui seront réalisés par Bordeaux Métropole à destination des constructeurs, des éléments portant sur la qualité paysagère seront clairement définis et devront être respectés.

- Recommandation « Eviter les effets de ségrégation spatiale qui découleraient de la résidentialisation »

Bordeaux Métropole précise, comme elle l'a fait dans le mémoire en réponse au procès-verbal, que les projets de résidentialisation seront travaillés étroitement avec les bailleurs afin que les aménagements se fassent dans de bonnes conditions et afin d'éviter les effets de ségrégation sociale/spatiale. Une équipe de sociologues sera missionnée en avril 2021 pour travailler sur la concertation avec les habitants et les bailleurs sur les projets d'aménagements de ce type.

- Recommandation « Engager une démarche pour assurer la résilience de la ville à long terme »

Bordeaux Métropole précise, comme elle l'a fait dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, qu'elle sera attentive et sensible à la question des ilots de fraîcheurs, à la qualité d'habitabilité des logements (taille du logement, exposition et orientation du logement) et au traitement des cœurs d'ilots. Elle incitera les promoteurs et leurs architectes à adapter leur projet avec la prise en compte de la végétalisation des façades, l'ajout de balcon (quand cela est possible) à une grande majorité de logement, et un traitement des espaces extérieurs qualitatif. Par ailleurs, Bordeaux Métropole s'est engagée depuis un an sur l'évaluation de ses projets de renouvellement urbain et la qualité environnementale du projet est une des thématiques à évaluer. Bordeaux Métropole s'assurera ainsi de mettre en œuvre une méthodologie permettant d'assurer la résilience de la ville à long terme.

- Recommandation « Engager des actions pour réduire les impacts des pollutions sonores et de l'air aux endroits les plus proches de la RN230 »

Bordeaux Métropole précise, comme elle l'a fait dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE et dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, que Bordeaux Métropole va s'attacher à réduire les pollutions sonores en accompagnant les bailleurs, les promoteurs, les syndicats de copropriétés à engager une isolation performante des bâtiments (ce point sera intégré dans les cahiers des charges liant la Métropole aux opérateurs privés et publics). Concernant la pollution de l'air, le projet consiste au renouvellement urbain d'un quartier existant et non à une ouverture à l'urbanisation. Ainsi, les contraintes de qualité de l'air s'imposant au site ne pouvaient pas être évitées par le choix d'une autre localisation pour le projet, choix qui aurait par ailleurs posé d'autres problématiques en termes de consommation d'espaces, de besoins en infrastructures de déplacement ou en équipements publics ou de risque d'atteinte à des espaces protégés. De plus, la rénovation thermique des bâtiments prévue par le projet permet de réduire la consommation énergétique et donc les émissions de polluants atmosphériques dues aux installations de chauffage.

En conclusion, la prise en considération de l'avis du commissaire-enquêteur ne remet pas en cause l'intérêt général du projet et ne conduit à aucune modification des caractéristiques du projet qui a été soumis à l'enquête publique.

#### **4. LISTE DES ANNEXES**

Les documents suivants sont annexés à la présente délibération :

- Annexe 1 : Avis de la MRAE
- Annexe 2 : Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE
- Annexe 3 : Réponse du maître d'ouvrage aux contributions du public
- Annexe 4 : Rapport, conclusion et avis motivé du commissaire-enquêteur
- Annexe 5 : Plan du périmètre du projet

- Annexe 6 : Présentation des orientations du projet
- Annexe 7 : Mesures ERC prises dans le cadre de l'élaboration du projet

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :**

### **Le Conseil de Bordeaux Métropole**

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.5217-2,  
**VU** les dispositions de l'article L.126-1 et des articles R.126-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la déclaration de projet et les dispositions de l'article L.122-1 et suivants,  
**VU** la délibération n°2015/0745 du 27 novembre 2015 relative à la définition de l'intérêt métropolitain pour les opérations d'aménagement,  
**VU** la délibération n°2017/491 du 7 juillet 2017 relative aux objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain des quartiers Palmer Sarailière 8 mai 45 et portant ouverture de la concertation préalable,  
**VU** la délibération n° 2019-742 du 29 novembre 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation du projet de renouvellement urbain des quartiers Palmer Sarailière 8 mai 45,  
**VU** la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2020-295 du 25 septembre 2020 arrêtant le projet de renouvellement urbain des quartiers Palmer Sarailière 8 mai 45 au regard de l'évaluation environnementale,  
**VU** le dossier d'évaluation environnementale au titre de la déclaration de projet emportant création de l'opération d'aménagement soumis à enquête publique, transmis à la Mission régionale de l'autorité environnementale et aux collectivités territoriales et groupements,  
**VU** l'avis émis par la Mission régionale de l'autorité environnementale le 4 août 2020,  
**VU** le mémoire de réponse écrit par le maître d'ouvrage en application de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, intégré au dossier soumis à enquête publique,  
**VU** l'arrêté n°2020-BM1576 du 4 décembre 2020 par lequel Bordeaux Métropole a prescrit l'ouverture de l'enquête publique concernant l'évaluation environnementale préalable à la déclaration de projet valant création de l'opération d'aménagement du projet de renouvellement urbain de Palmer Sarailière 8 mai 45,  
**VU** les conclusions et l'avis motivé du commissaire-enquêteur remis le 9 mars 2021,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QU'A** l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable,

**CONSIDERANT QUE** les effets et incidences du projet sur l'environnement qui ont été analysés dans le cadre de l'évaluation environnementale font l'objet de mesures destinées à les éviter, les réduire ou les compenser,

**CONSIDERANT QUE** les observations de l'Autorité environnementale ont fait l'objet d'un mémoire en réponse par le maître d'ouvrage,

**CONSIDERANT QUE**, au vu des résultats de l'enquête publique, il n'y a pas lieu d'apporter de modification au projet,

### **DECIDE**

**Article 1 :** de prendre acte de :

- l'avis n°2020APNA77 en date du 4 août 2020 de l'Autorité environnementale sur l'évaluation environnementale,
- l'avis favorable et recommandations du commissaire enquêteur,

**Article 2 :** d'approuver la création de l'opération d'aménagement du projet de renouvellement urbain des quartiers Palmer Sarailière 8 mai 45 à Cenon, selon le périmètre joint en annexe 5,

**Article 3 :** de déclarer que le projet de renouvellement urbain des quartiers Palmer Sarailière 8 mai 45 à Cenon est d'intérêt général,

**Article 4 :** d'autoriser Monsieur le Président :

- à poursuivre les procédures et études complémentaires relatives au projet
- à accomplir toutes les formalités et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution du projet de réalisation de l'opération d'aménagement,
- à accomplir les mesures de publicité requises par les articles L.126-1 et R.126-2 du Code de l'environnement.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 mai 2021

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>31 MAI 2021</b>	Pour expédition conforme,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>31 MAI 2021</b>	le Vice-président,
	Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU