

**BORDEAUX METROPOLE**

**COMMUNE DE BORDEAUX**

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE  
AU DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC  
EN BORDURE DE L'AVENUE ABADIE**

---

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

---

**A – Présentation de l'enquête**

**B – Déroulement de l'enquête**

**C – Observations**

**D – Analyse du projet et avis motivé**

**E – Conclusion**

## **A – Présentation de l’enquête**

### **Objet de l’enquête publique**

Recueillir les appréciations du public sur le projet de déclassement d'un terrain public de 3856 mètres carrés desservi par l'avenue Abadie et utilisé comme parc de stationnement pour une centaine de véhicules.

### **Références**

- Code général des Collectivités Territoriales
- Code de la Voirie Routière
- Code de l’Urbanisme
- Loi n° 6503 du 29 juin 1965
- Arrêté n° 2016/1482 de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole en date du 15 septembre 2016 désignant le Commissaire Enquêteur
- Dossier préparé par les Services du Pôle Territorial de Bordeaux de Bordeaux Métropole comprenant :
  - ✓ le registre d'enquête
  - ✓ la notice explicative
  - ✓ le plan de situation
  - ✓ le plan de masse à l'échelle 1/500
  - ✓ la liste de propriétaires
  - ✓ la publication dans la presse
  - ✓ l'arrêté désignant le Commissaire Enquêteur
  - ✓ l'avis d'enquête format A4

Toutes ces pièces ont été signées ou paraphées par mes soins.

### **Période de l’enquête**

L'enquête a eu lieu du 5 au 19 octobre 2016 (inclus).

## **B – Déroulement de l’enquête**

### **Les permanences**

Elles ont été tenues par le Commissaire Enquêteur dans les locaux de la Cité Municipale de Bordeaux aux dates et heures suivantes :

- mercredi 5 octobre 2016 de 9 h 00 à 12 h 00
- mercredi 19 octobre 2016 de 14 h 00 à 17 h 00.

### **Le registre d'enquête**

Présenté sous la forme d'un cahier comprenant quatorze pages, non mobiles, numérotées de 1 à 14 et paraphées par mes soins.

**J'ai procédé à son ouverture.**

### **Les certificats d'affichage**

- du Président de Bordeaux Métropole n° 2016/232 en date du 21 octobre 2016
- du Maire de Bordeaux n° 82 en date du 20 octobre 2016

attestant que l'avis d'enquête a été publié 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, sur les panneaux d'affichage de la Cité Municipale ainsi que sur la clôture de l'espace concerné.

**Les certificats sont joints au dossier.**

### **La publicité réglementaire**

Elle a été diffusée dans le journal « Sud-Ouest » du 20 septembre 2016.

**J'estime que l'information du public faite par affichage et par voie de presse a été satisfaisante.**

### **Examen du dossier par le public**

Pendant mes permanences, j'ai reçu deux personnes :

- l'une en qualité de propriétaire riveraine de l'espace public, objet de l'enquête publique,
- l'autre représentant Bordeaux Métropole Aménagement, concessionnaire pour l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Bastide Niel.

### **Envoi de courriers**

J'ai reçu, à mon domicile, un courrier de la Direction de l'Urbanisme de Bordeaux Métropole en date du 19 octobre 2016.

### **Clôture de l'enquête**

Le registre d'enquête a été clos par mes soins à l'expiration du délai réglementaire.

## **C – Observations**

### **I – Dépositions sur le registre**

Madame Annie MORENO, propriétaire de la parcelle BA13 :

- signale que l'extrémité de la rue de la Passerelle (en impasse) est encombrée par un dépôt sauvage. Elle demande que cet espace public soit nettoyé par la Ville de Bordeaux.

Cette remarque n'est pas liée directement à l'enquête publique, elle est donc sans objet. Je propose toutefois que les services de la Ville de Bordeaux examinent la possibilité de procéder au nettoyage de ce lieu.

- précise que la suppression du parking soit compensée par la création de places de stationnement à proximité.

Cette proposition est recevable.

Monsieur Gilles DEBELLEIX, représentant de Bordeaux Métropole Aménagement, indique que l'espace, utilisé actuellement comme aire de stationnement pour les véhicules, est inclus dans un ensemble foncier de 35 hectares dévolu à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Bastide Niel, dans laquelle quatorze sites de parking silos sont prévus (4000 places de stationnement).

Je prends donc acte de ces dispositions qui prennent en compte le stationnement des voitures.

### **II – Question du Commissaire Enquêteur**

Par lettre du 6 octobre 2016 (photocopie jointe à mon rapport) adressée à la Direction du Pôle Territorial de Bordeaux de Bordeaux Métropole, je demandais en raison du déclassement du terrain de 3856 mètres carrés utilisé chaque jour comme parking par une centaine de véhicules, si des mesures compensatoires étaient envisagées.

Dans sa réponse du 19 octobre 2016 (photocopie jointe à mon rapport), le Chef du Service Projet Urbain de Bordeaux Métropole mentionne que la gestion de la parcelle AV117 a été confiée en 2007 à la Ville de Bordeaux qui a réalisé un parc de stationnement « libre ».

L'utilisation de cet espace comportait un caractère provisoire dans l'attente de la réalisation du projet urbain de la ZAC Bastide Niel.

**Je considère au vue des explications fournies par les Services de Bordeaux Métropole, que la partie de la parcelle AV117, utilisée comme parking, n'a finalement pas une vocation publique de fait, en raison de son caractère provisoire.**

## **D – Analyse du projet et avis motivé**

### **1 – Analyse du projet**

Depuis le 25 mars 2016, la Zone d’Aménagement Concerté (ZAC) Bastide Niel est entrée dans sa phase opérationnelle.

Le périmètre foncier de cette zone comprend l'espace de 3856 mètres carrés utilisée actuellement comme parking pour une centaine de voitures.

Ce terrain faisant partie du domaine public routier de Bordeaux Métropole du fait de son usage, doit faire l'objet d'un déclassement préalable avant son intégration dans le projet de renouvellement urbain de la zone Bastide Niel.

**La démarche de déclassement d'une partie de la parcelle AV117 en vue de son aliénation au groupement Bordeaux Métropole Aménagement Aquitainis Domofrance, reçoit mon agrément.**

### **2 – Avis motivé**

Ma visite des lieux m'a permis de constater que la partie de la parcelle AV117, appartenant au domaine public routier de Bordeaux Métropole qui est proposé au déclassement, est utilisée comme parking de fait, dans des conditions précaires et sans aucune organisation fonctionnelle.

A ce titre, je considère que cet espace n'a pas le caractère public avéré de parking, pour les automobilistes du quartier.

Dans ces conditions, la proposition de réintégrer dans le patrimoine privé, le terrain objet de la présente enquête publique, est à mon avis recevable.

**Je suis donc favorable au projet de déclassement du terrain et de son aliénation au groupement Bordeaux Métropole Aménagement.**

## **E – Conclusion**

Le Commissaire Enquêteur soussigné, après avoir :

- pris connaissance du dossier
- assuré deux permanences à la Cité Municipale de Bordeaux pour recevoir le public
- pris en compte les renseignements contenus dans la lettre du 19 octobre 2016 des Services de Bordeaux Métropole concernant les dispositions d'aménagement de la ZAC Bastide Niel
- visité les lieux
- constaté qu'une partie de la parcelle AV117 est utilisée comme parking libre, sans organisation fonctionnelle et non entretenue
- noté que ce terrain était inclus dans un îlot dévolu aux équipements publics et privés de la ZAC

Emet un **AVIS FAVORABLE** au déclassement du domaine public (une partie de la parcelle AV117) bordant l'avenue Abadie sur la Commune de Bordeaux.

Fait à Gradignan, le .....

*8 Novembre 2016*



**Pierre BASEILHAC**

PJ :

- photocopie de ma lettre du 6 octobre 2016 (une page)
- photocopie de la lettre du 19 octobre 2016 (deux pages)

Monsieur Pierre BASEILHAC  
22, rue du Doyen Brus  
33170 GRADIGNAN

BORDEAUX METROPOLE  
Pôle Territorial de Bordeaux

Gradignan, le 6 octobre 2016

Objet : Enquête publique

Monsieur le Directeur,

Le projet de déclassement d'un terrain de 3856 m<sup>2</sup> donnant sur l'avenue Abadie à Bordeaux est actuellement utilisé chaque jour comme parking par une centaine de véhicules.

Cette utilisation importante lui confère une vocation publique de fait.

Dans la mesure où aucune solution compensatoire totale ou partielle n'est envisagée, je serai enclin dans les conclusions de mon rapport de mentionner une réserve ou des recommandations.

Pour me permettre de rédiger mon avis, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir me communiquer tous renseignements utiles sur l'historique, sur l'opportunité, ainsi que sur les conditions de réalisation de cet espace très convoité par les automobilistes, comme j'ai pu le constater au cours de ma visite des lieux le 5 octobre 2016 dans l'après-midi.

Je souhaiterais avoir votre réponse par courrier postal dans les meilleurs délais possibles et au plus tard pour le 25 octobre 2016.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Directeur, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Le Commissaire Enquêteur

Pierre BASEILHAC



Monsieur Pierre Baseilhac  
22 rue du Doyen Brus  
33 170 GRADIGNAN

Bordeaux, le 19 octobre 2016

objet : : Bordeaux - ZAC Bastide Niel - enquête publique  
relative au déclassement d'une partie de la parcelle AV117  
vos références : votre courrier du 6 octobre 2016  
nos références : DUPP/MPL/XB/SC/DBD/2016/0218/0140  
pièce jointe : votre courrier du 6 octobre 2016

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Par courrier en date du 6 octobre dernier, vous avez demandé la communication de renseignements relatifs au projet de déclassement d'une partie de la parcelle AV 117, sise avenue Abadie à Bordeaux. Au-delà des éléments de contexte précisés ci-après, nous nous tenons à votre disposition afin de vous fournir tout élément susceptible d'améliorer votre compréhension du projet.

#### Historique

Avant que la Communauté urbaine de Bordeaux n'achète en 2007 l'emprise foncière de ce qui constitue aujourd'hui la ZAC Bastide Niel, la SOVAFIM (Société de valorisation foncière et immobilière), alors propriétaire, avait confié la gestion de cette parcelle à la Ville de Bordeaux qui en a fait le parc de stationnement que l'on connaît aujourd'hui.

Le changement de propriétaire n'a pas remis en question cet usage puisque le 10 octobre 2008, la Communauté urbaine a signé avec la Ville une convention d'occupation à titre précaire et révocable d'une durée de 5 ans. En mars 2014, soit au-delà du délai prévu dans la convention, la Communauté urbaine a permis à la Ville de continuer à exploiter ce parking, et ce jusqu'au 31 août 2014.

#### Usages

Cette utilisation n'est pas venue comme une réponse à des besoins identifiés par les collectivités ou exprimés par les habitants du quartier : seule l'opportunité d'exploiter un terrain temporairement inutilisé a guidé l'action communale et métropolitaine. Le caractère provisoire de cette autorisation n'a d'ailleurs jamais été éludé, et la Ville, comme elle le précisait dans la convention, a souhaité poursuivre cette occupation dans l'attente de la réalisation du projet urbain de la ZAC Bastide Niel.

### **Destination dans le cadre de la ZAC Bastide Niel**

A l'issue de la procédure de déclassement, cette emprise, ainsi que l'ensemble des parcelles métropolitaines comprises dans le périmètre de la ZAC Bastide Niel, sera cédée à la SAS, aménageur de la ZAC. Dans un premier temps, à échéance septembre 2017, ce terrain sera mis à disposition de la Ville de Bordeaux par l'aménageur, afin d'y réaliser le projet de groupe scolaire public provisoire de 6 à 10 classes, permettant l'accueil des enfants jusqu'en 2020, date à laquelle le groupe scolaire définitif « Hortense » sera livré, dans la rue du même nom. Dans un second temps, après la libération du site par le groupe scolaire provisoire, cette emprise constituera trois des îlots de la ZAC destinés à accueillir l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Bordeaux.

Enfin, à l'échelle de la ZAC Bastide Niel, le stationnement automobile sera mis en œuvre au fur et à mesure de l'avancement du projet urbain, dans le cadre de stationnements mutualisés en silos qui permettront de répondre aux besoins des futurs usagers.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre Amen  
Chef du service projet urbain

