

Notice explicative

La présente enquête a pour objet le déclassement d'une partie du parc de stationnement ouvert au public, situé rue des Genêts, ainsi que d'une bande de terrain longeant ladite rue, au cœur du secteur de renouvellement urbain du quartier des Aubiers – le Lac.

Le parc de stationnement public situé rue des Genêts a en effet vocation à muter dans le cadre du projet de renouvellement urbain du secteur, avec une partie dédiée à la réalisation d'une construction, portée par la Foncière Logement, une partie qui serait aménagée en espace vert public et une partie conservant la fonction de stationnement, au bénéfice des résidents des bâtiments Domofrance.

Le déclassement a donc pour objectif de sortir les fonciers susvisés du domaine public préalablement à leur cession.

La présente notice a vocation à exposer le contexte réglementaire, la composition du dossier d'enquête et à décrire le projet de déclassement envisagé.

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. Par extension, un parking ouvert au public qui n'est pas séparé de la voie publique par un système de contrôle d'accès peut être considéré comme une dépendance du domaine public routier.

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 « *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.

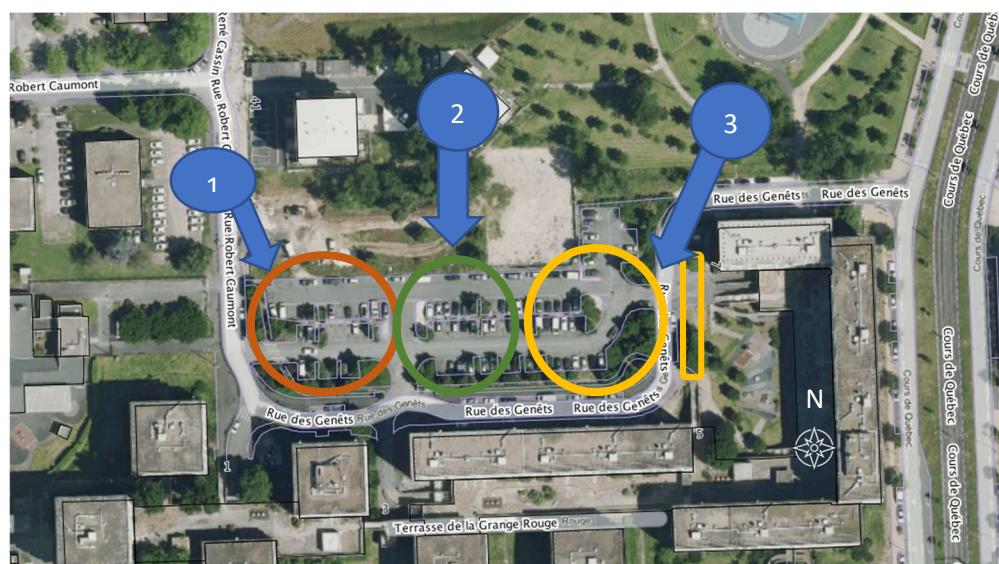
A l'issue de l'enquête, et sous réserve de l'avis du commissaire enquêteur, l'Autorité administrative compétente peut décider de déclasser le bien.

Présentation du contexte - Objet de l'enquête

L'emprise à déclassez

L'emprise à déclassez est constituée d'une zone de stationnement située rue des Genêts, dans le quartier des Aubiers-Lac à Bordeaux nord, et d'une bande de terrain enherbée située à l'est du parking et longeant la rue des Genêts.

Pour mémoire, une première enquête publique s'est déroulée du 25 janvier au 10 février 2022 présentant au public le projet de déclassement d'une partie du parking (zone entourée en marron sur le plan ci-dessous).



1 : emprise ayant vocation à être cédée à l'opérateur La Foncière Logement (présentation au public lors d'une enquête publique qui s'est tenue du 25 janvier au 10 février)

2 : Projet public de zone verte (prairie et mail piéton)

3 : emprises ayant vocation à être cédées à Domofrance (objet de la présente enquête)

L'enquête objet de la présente notice a vocation à présenter au public l'intégralité du projet de mutation du parking, représenté sur le plan ci-dessus avec les trois emprises, et plus spécifiquement le projet de déclassement, en vue d'une cession au bailleur Domofrance, propriétaire de la Résidence du Lac,

- D'une partie du parc de stationnement rue des Genêts en vue d'une résidentialisation des places de stationnement existantes,
- D'une bande de terrain à détacher du domaine public le long de la rue des Genêts, au pied de la Résidence du Lac aux fins de permettre la création d'une aire de présentation des ordures ménagères, de régulariser la propriété des accès à la dalle et de clarifier les limites foncières de chacun.

Actuellement, l'emprise à déclassez, dont le périmètre précis et donc la surface ne sont pas totalement stabilisés, est constituée de stationnement public mais essentiellement utilisé par les résidents. Cependant, un nombre considérable de voitures « ventouses » et même épaves ainsi que des dépôts sauvages sont à noter, impactant fortement le nombre de places disponibles. A ce jour, sur la zone resserrée objet de la présente enquête, environ 33 places de stationnement sont comptabilisées (calcul réalisé à partir du marquage au sol). Au total, le nombre de places impactées par le projet de mutation globale du parking est de 135 environ.



L'aire de stationnement à déclasser



La bande de terrain à déclasser devant la Résidence du Lac

Des emprises situées dans le projet de renouvellement urbain des Aubiers-Le Lac

En plein cœur du quartier de Bordeaux Maritime, le secteur des Aubiers – Le Lac, quartier autrefois isolé et relégué aux confins de la ville, se trouve aujourd’hui au centre d’un grand territoire qui s’est fortement développé. Le quartier Les Aubiers – Le Lac, avec ses 3 800 habitants et ses 1 300 logements exclusivement sociaux, peut être vu aujourd’hui comme la pièce d’articulation entre la ZAC du Tasta, Ginko, les Bassins à flots et la ZAC Ravezies.

Le secteur possède de nombreux atouts : sa proximité avec les berges du Lac et les Bassins à flots, sa desserte par le tramway, une sensation « verte » avec sa prairie et ses jardins familiaux, ses logements de bonne qualité, ses équipements, ses commerces, son tissu associatif, etc. Il reste néanmoins peu traversé et peu connecté aux projets urbains environnants.

Le quartier Les Aubiers-Le Lac a d’ailleurs été retenu par l’Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) en tant que site d’intérêt régional. Ce quartier est également classé quartier prioritaire de la politique de la ville, et fait l’objet d’une convention signée avec l’ANRU en avril 2020.

Les enjeux du projet de renouvellement urbain (PRU) Les Aubiers-Le Lac sont d’enrayer le processus de dépréciation et les dysfonctionnements urbains qui caractérisent ce quartier, et redonner une attractivité globale au secteur.

Un premier projet urbain avait été établi en 2012. Celui-ci a fait l’objet d’une actualisation en 2016, sous pilotage de Bordeaux Métropole.

La phase d’actualisation du projet portait sur les thèmes suivants : l’habitat, les espaces publics et les voiries, les équipements publics, le développement économique.

Elle a abouti à la création d’un nouveau plan guide organisé autour des enjeux suivants :

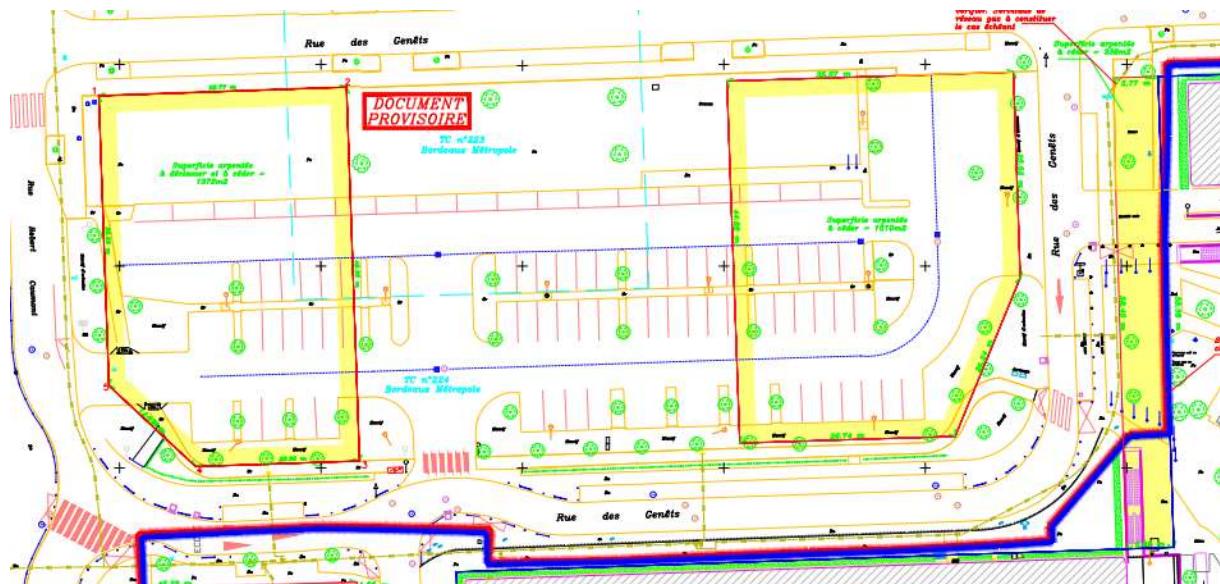
- Désenclaver et intégrer le quartier dans les projets urbains environnants (Ginko, Bassins à flots, etc.), par la création de nouveaux axes viaires, la réalisation d’espaces publics favorisant les circulations douces et la reconfiguration du stationnement,
- Augmenter l’attractivité du quartier par ses équipements publics,
- Améliorer l’habitat existant et diversifier l’offre de logements, par la réhabilitation des logements existants et la construction de nouveaux logements dans le quartier,
- Conforter et développer les activités économiques, en développant les services sur l’avenue Laroque et le cours des Aubiers,
- Aménager le quartier dans un esprit de nature, par la mise en valeur et l’extension des espaces verts publics existants,
- Développer un projet selon les différentes échéances, en donnant une prospective de long terme tout en programmant des actions à court terme.

Une concertation, organisée au titre des articles L103.2 et suivants du code de l’urbanisme, s’est déroulée du 30 septembre 2017 au 21 juin 2021. Son bilan (accessible sur le site internet <https://participation.bordeaux-metropole.fr>) a été approuvé par délibération métropolitaine n° 2021-408 du 9 juillet 2021. La concertation a permis de mettre en évidence un accueil favorable par les habitants d’un accès aux logements depuis la rue, et des aménagements de convivialité.

La première enquête publique, organisée en janvier 2022 sur le déclassement de la partie ouest du parking, n’a pas suscité d’observation du public.

Le projet de mutation du parc de stationnement rue des Genêts

Comme sus-indiqué, le parc de stationnement public situé rue des Genêts a vocation à muter dans son intégralité.



Plan de cession envisagé pour les emprises à céder à la Foncière logement et à Domofrance (parking et bande longitudinale parallèle à la rue des Genêts) – à jour de juillet 2022 (périmètre non stabilisé).

La partie ouest du parking serait déclassée et cédée à la Foncière Logement en vue de la réalisation d'un projet de construction de 29 logements avec 30 places de parking et une crèche.

Sur cette emprise, le déclassement en vue a été porté à la connaissance du public et a reçu un avis favorable du commissaire enquêteur. L'intégralité du premier dossier d'enquête ainsi que le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur sont accessibles au public sur le site internet www.participation.bordeaux-metropole.fr ou sur demande effectuée auprès du service foncier du Pôle territorial de Bordeaux (sfptbx@bordeaux-metropole.fr).

La partie centrale du parking resterait un espace public, mais plus qualitatif, avec :

- la réalisation d'une prairie permettant la création d'un espace de respiration arboré, libre et appropriable ;
- la réalisation d'un itinéraire en modes doux permettant de relier le quartier des Aubiers et la résidence du Lac au sud et le parc Buhler au nord. Il prendrait la forme d'une promenade plantée de type « voie verte ».

Les places de stationnement seraient donc intégralement supprimées sur cette portion du parking.

Enfin, la partie Est du parc de stationnement, qui fait plus précisément l'objet de la présente enquête, resterait en état de parking mais avec 40 places de stationnement (dont 2 PMR) réservées aux résidents de la résidence du Lac appartenant à Domofrance et la création d'une noue destinée à la récupération des eaux pluviales (v. développements ci-dessous).

Situation existante et situation projetée sur la partie est de la rue des Genêts (« projet Domofrance »)

Situation actuelle

La zone objet du déclassement, sur la portion aménagée en parking, comporte du stationnement aérien public et semble être utilisée dans son entièreté. Le stationnement qui s'y pratique est en grande majorité du stationnement résidentiel. Le revêtement du parking est en état moyen à dégradé.

La bande de terrain située entre le trottoir aménagé et la résidence du Lac côté Est de la rue des Genêts n'a pas de fonctionnalité spécifique, mis à part l'accueil d'accès à la Résidence et à la dalle. L'espace est revêtu d'une fine calcaire au nord, et enherbée au sud. Il est revêtu, avec un revêtement dégradé au niveau des accès au parking de la Résidence et à l'escalier menant vers la dalle.

La zone à déclasser comprend aujourd'hui 27 arbres existant sans traitement paysage particulier.

Le réseau de chaleur desservant les bâtiments du secteur passe sous la bande de terrain à déclasser côté est de la rue des Genêts. Toutefois, il s'agit d'un réseau privé appartenant déjà à Domofrance et non d'un réseau public.

L'éclairage du parking est assuré par un réseau de candélabres publics.

Situation projetée

La zone déclassée conserverait, pour l'essentiel son usage de stationnement, avec la création de 40 places résidentielles, donc du stationnement en plus grand nombre qu'actuellement sur l'emprise à céder. Ces places seraient protégées par des barrières levantes avec contrôle d'accès.

Sur la bande cédée le long de la rue des Genêts viendrait s'implanter l'aire de présentation des ordures ménagères. Cette zone de présentation viendrait s'implanter dans la partie nord de la bande à déclasse le long de la rue des Genêts. Elle permettra de stocker les containers des halls O, P, Q, R.

Le permis de construire déposé par Domofrance et en cours d'instruction est accompagné d'une notice paysagère qui prévoit :

- La conservation de 20 arbres existants
- La suppression de 8 arbres existants sur la partie destinée à être aménagée en parking
- La plantation de 33 arbres nouveaux
- La conservation et la protection des deux massifs arbustifs existants le long de la rue des Genets
- La création de nouvelles haies arbustives et de massifs plantés en accompagnement des plantations d'arbres
- Les zones de desserte des nouvelles places de parking seraient en pavés enherbés

Le bailleur Domofrance a traité le devenir des réseaux dans son projet, avec notamment la perspective de création de noues autour du parking permettant de recueillir l'écoulement des eaux pluviales.

Par ailleurs, l'éclairage pourra faire l'objet d'une convention privée entre Domofrance et le concessionnaire CITEOS (maintien des candélabres actuels mais alimentation en électricité aux frais du propriétaire) ou être remplacé dans la mesure où l'emprise deviendra privée.

Les enjeux du déclassement

- **Un déclassement s'inscrivant dans une politique globale de stationnement dans les projets de renouvellement urbain et à l'échelle du PRU Aubiers – Le Lac.**

Le déclassement envisagé s'effectue dans le cadre de la clarification des statuts fonciers sur le quartier des Aubiers/Lac, en cohérence avec le développement, par les bailleurs sociaux, sur l'ensemble des programmes de renouvellement urbain de Bordeaux Métropole, d'une réflexion sur la « résidentialisation » des stationnements, c'est-à-dire la réservation des places à leurs résidents. Le développement de cette pratique permettrait aux habitants du quartier de se stationner sur des aires de stationnement qui leur sont réservées (sans toutefois que les places ne soient attribuées), et de limiter le phénomène de voitures ventouses.

En effet, le quartier Les Aubiers – Le Lac comporte pour l'essentiel du stationnement aérien public. Pour autant, le stationnement qui s'y pratique est en grande majorité du stationnement résidentiel, dans un quartier où le stationnement occasionnel est peu pratiqué, avec une offre en transports en commun confortable à proximité (tramway ligne C et bus, liane 7, 15 et Corol 33 et 35). Il est à noter que les entreprises et services situés à proximité de la zone à déclasser ainsi que les résidences récentes comportent toutes une zone de stationnement aérien privatif. En outre, les usagers de l'école, qui sont essentiellement riverains du quartier (école de secteur), viennent en grande majorité à pied.

Le Projet de Renouvellement Urbain a pour objectif de réorganiser le stationnement dans sa globalité pour répondre au mieux aux besoins des résidents.

Ainsi, pour la Résidence du Lac, Domofrance prévoit dans un permis de construire en cours d'instruction la mise en service de 83 places de stationnement dans le parking sous dalle (en plus des 187 existantes) qui se rajoutent aux 40 places résidentialisées sur l'emprise objet de la présente enquête.

En outre, pour ce qui est du stationnement public, des places seront créées à l'occasion de la poursuite du réaménagement de la rue des Genêts au sud du secteur objet de l'enquête. Il est à noter que la prolongation de la rue des Genêts qui a été livrée au printemps 2021 a créé 38 places de stationnement public supplémentaires sur le secteur.

Au total, les projets prévus sur le parc de stationnement actuel suppriment 65 places environ de stationnement (sur un total, pour le parking dans son ensemble, de 135 places), et les places conservées seront soit dédiées aux nouveaux logements, soit réservées aux résidents Domofrance.

- Autres enjeux d'intérêt général du projet de mutation du parking.

Le déclassement de la bande située le long de la rue des genêts a essentiellement vocation à permettre de clarifier les limites foncières entre le domaine public et le domaine privé du bailleur Domofrance. En effet, un des objectifs poursuivis par les projets de rénovation urbaine est également de clarifier les situations foncières dans des secteurs où les propriétés sont souvent déconnectées des usages. Ainsi, Domofrance deviendra propriétaire de son aire de présentation des ordures ménagères et de ses accès aux résidences.

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 riverains de l'emprise à déclasser (lesquels sont toutes des personnes morales).