



NOTICE EXPLICATIVE

1. Note de présentation

Les emprises - objets de la présente procédure d'enquête publique – sont situées entre l'avenue Lénine et la rue Karl Marx à Bègles, à proximité de l'arrêt « Gare de Bègles » sur la ligne C du tram, sur la commune de Bègles.

Construites dans les années 1960 pour loger les familles de cheminots, les barres HLM dénommées Cité du Dorat 2, constituent un vaste ensemble immobilier de logements. Cette résidence fait l'objet d'une opération de construction/démolition visant à :

- La reconstitution en tranches des 140 logements locatifs sociaux collectifs ;
- La réalisation d'un parking silo d'environ 250 places ;
- La réalisation d'un macro-lot permettant la construction d'environ 77 logements libres collectifs ;
- La démolition en tranches des 140 logements existants.

Cette opération vise à reconstituer et à adapter le parc locatif de Gironde Habitat, à proposer une mixité (locatif social, habitat social participatif et logement libre), à réaménager les espaces extérieurs (desserte, espaces verts généreux...), à restructurer le paysage urbain et architectural.

Les 140 logements aujourd'hui édifiés au sein de 3 immeubles en « barre », seront reconstruits au sein de 5 plots.

Deux autres plots proposeront l'offre de logements libres.

Gironde Habitat, propriétaire de la résidence du Dorat, a désigné le cabinet DUMONT LEGRAND ARCHITECTES pour la conduite de ce projet.

Pour permettre la réalisation de ce projet, Bordeaux Métropole va céder les voiries du lotissement à Gironde Habitat, actuellement utilisées pour desservir les logements, après leur déclassement du domaine public.

Cependant, la désaffectation de ces emprises ne pourra pas être constatée en même temps que le déclassement, car les accès devront rester inchangés pendant un certain temps pour permettre aux riverains de continuer à accéder à leurs logements.

Pour autant, il n'apparaît pas envisageable de retarder le calendrier opérationnel de travaux.

Aussi, il a été décidé de mettre en œuvre une procédure de déclassement par anticipation, en application du dispositif prévu par l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Cette procédure doit faire l'objet d'une enquête publique préalable dont la présente notice constitue un des éléments du dossier.

2. Désignation des emprises

L'assiette des emprises concernées par la présente enquête publique est définie sur le Plan de Masse du présent dossier d'enquête (Pièce n°4) et identifiée en jaune sur le plan ci-dessous.



3. Réglementation / Cadre juridique

Cette enquête publique, préalable au déclassement des parcelles, est conduite au titre du Code de la Voirie Routière, du Code de la Propriété des Personnes Publiques et du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

L'article 141-3 du Code de la Voirie Routière prévoit qu'une enquête publique est nécessaire lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

La procédure de déclassement par anticipation est envisagée dans ce projet, conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Cette procédure permet – après enquête publique - de formaliser la cession des emprises tout en maintenant l'affectation publique de celles-ci, cette affectation n'étant supprimée que postérieurement à la cession, dans un délai maximum de 6 ans.

Le Code de la Voirie Routière et le Code des Relations entre le Public et l'Administration définissent les modalités (durée, publicité...) de ce type d'enquête publique.

Bordeaux Métropole, en accord avec la mairie de Bègles, considère qu'il est de l'intérêt commun de procéder à une enquête publique, préalablement au déclassement par anticipation en vue de leur cession potentielle à Gironde Habitat.

Ainsi, la présente enquête publique a pour objet de vérifier que ce projet de déclassement par anticipation n'appelle pas d'objection fondée de la part de la population et des riverains.

4. Etat des lieux

Les emprises - concernées par l'enquête publique - correspondent aux parcelles non cadastrées du domaine public pour une superficie totale de 2 816m² environ.

Les accès se font par l'avenue Lénine, à proximité de l'arrêt « Gare de Bègles » sur la ligne C du tram, et par la rue Karl Marx à Bègles.

Ce foncier est actuellement utilisé comme voirie de desserte par les riverains.

Les photos ci-dessous proposent un état des lieux du site et des parcelles concernées par la présente procédure d'enquête publique.

Photo 1 / Voie desserte vue depuis l'entrée de l'avenue Lénine (côté Ouest)



Photo 2 / Voie desserte vue depuis l'avenue Lénine (côté Est)



Photo 3 / Voie desserte vue depuis la rue Karl Marx (au Nord)



Photo 4 / Voie desserte vue depuis la rue Karl Marx (au Sud)



5. Conclusion

Le déclassement vers le domaine privé des emprises non cadastrées du domaine public d'une surface totale de 2 816 m² permettra ensuite d'engager la cession au profit de Gironde Habitat desdites emprises foncières appartenant actuellement à Bordeaux Métropole.

La procédure engagée sera celle d'un déclassement par anticipation des parcelles afin de garantir une circulation et un stationnement sur ce foncier aussi longtemps que possible pour les riverains, ces emprises permettant le stationnement et l'accès des riverains à leur logement.