

— DIRECTION DE L'INFORMATION GEOGRAPHIQUE —

SERVICE TOPOGRAPHIE

COMMUNE
de BORDEAUX

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
AU DECLASSEMENT**

PARKING DE LA CITE BLANCHE

RUE DU RECTEUR THAMIN
PRU JOLIOT CURIE

NOTICE EXPLICATIVE

NUMERO DE CLASSEMENT

9527

MODIFICATIONS

D.I.G

PROJETEUR :

Justino DA COSTA

DRESSE LE : 23/03/2022

PAR : D.I.G.

Service Topographie
Centre de Définition des Alignements
lherve@bordeaux-metropole.fr

Tél : 05 56 99 84 84 — Poste 28472
Bordeaux Métropole
Esplanade Charles de Gaulle/BORDEAUX

ADMISSION LE :

23/03/2022

LE CHEF DU SERVICE TOPOGRAPHIE
Sylvain COSTEMALE

SERVICE DEMANDEUR :

REFERENT :

CAILH Stéphane
533893641
s.gailh@bordeaux-metropole.fr
Pôle territorial Bordeaux

Notice explicative

La présente enquête a pour objet le déclassement d'une portion d'un parc de stationnement ouvert au public situé rue du Recteur Thamin, dans le quartier de la Benauge faisant partie du programme de renouvellement urbain « Joliot-Curie ». Ce déclassement a pour objectif de sortir ces fonciers du domaine public préalablement à leur cession, en vue de la réalisation d'un programme de rénovation des logements sociaux et de résidentialisation et amélioration des fonctionnalités du parc de stationnement.

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.

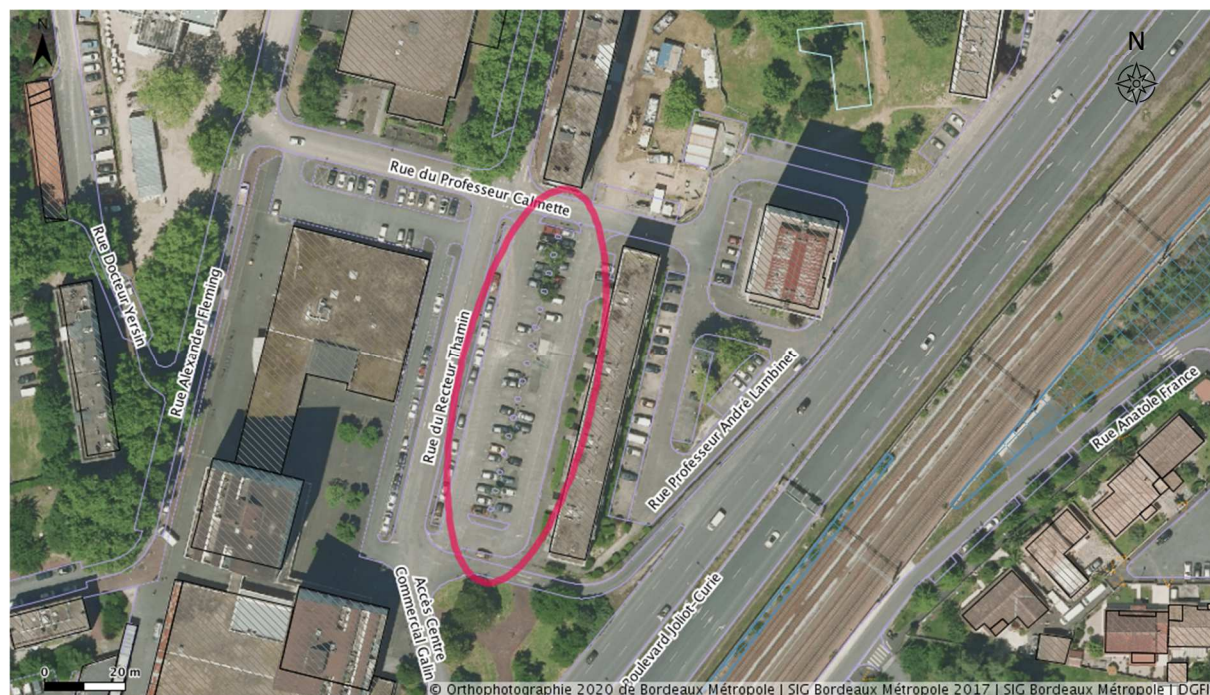
Lorsque « l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie », ce déclassement ne peut s'opérer qu'à l'issue d'une enquête publique, organisée conformément aux dispositions des articles R141-4 et suivants du Code de la voirie 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, 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 déclasser

L'emprise à déclasser est constituée d'une zone de stationnement située rue du Recteur Thamin, dans le quartier de la Benauge, situé sur la rive droite de la Garonne, à l'Est de Bordeaux. Elle est bordée à l'ouest par la bibliothèque de La Bastide et la Poste, au nord par le parc de la Cité Blanche, à l'est par des logements sociaux propriété du bailleur CDC Habitat et par le boulevard Joliot-Curie.





L'emprise est utilisée pour du stationnement ; elle est ouverte au public mais sert essentiellement aux résidents.

Une emprise située dans le projet de renouvellement urbain de la Benaugue

Intégré au périmètre du projet de renouvellement urbain « Joliot Curie », opération d'aménagement d'intérêt métropolitain située sur les communes de Bordeaux, Cenon et Floirac, le secteur de la Benaugue à Bordeaux est également classé en quartier prioritaire de la politique de la ville en raison de ses indicateurs socio-économiques. Le quartier de la Benaugue, avec ses 3 000 habitants et ses 1 200 logements en grande partie sociaux, borde plusieurs autres territoires en développement : les zones d'aménagement concerté Garonne Eiffel (aménagée par l'EPA Bordeaux Euratlantique) et Bastide Niel, et l'opération d'aménagement Brazza. Ce quartier fait d'ailleurs également partie du périmètre de l'opération d'intérêt national Euratlantique secteur rive droite Garonne Eiffel.

Le projet de renouvellement urbain (PRU) Joliot Curie est soutenu par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine dans le cadre du programme national de renouvellement urbain. Il vise à enrayer le processus de dépréciation et les dysfonctionnements urbains qui caractérisent ce quartier et à lui redonner une attractivité globale en s'appuyant sur ses atouts (notamment la proximité avec les berges de la Garonne et son franchissement, la desserte par le tramway, la présence d'une trame paysagère, etc...).

Le PRU a été élaboré en concertation avec les habitants. Une concertation, organisée au titre des articles L103-2 et suivant du code de l'urbanisme, s'est déroulée de mars 2018 à décembre 2019 sur les différents objectifs proposés dans le projet :

- développer la mixité urbaine par une offre diversifiée de logements : construction de nouveaux logements et réhabilitation-diversification du parc existant de logements sociaux,
- diversification fonctionnelle par le développement d'activités économiques et la construction de nouveaux équipements publics notamment en matière culturelle
- rénover les équipements publics ainsi que le centre commercial,
- offrir des espaces publics et des voiries de qualité, clarifier les statuts fonciers,
- pacifier les déplacements en particulier sur les boulevards Joliot-Curie et de l'Entre-deux-Mers.

Son bilan a été approuvé par délibération métropolitaine n°2020-127 du 14 février 2020. La concertation a permis de mettre en évidence des attentes en matière d'amélioration des conditions de stationnement, notamment au droit des résidences, et d'amélioration des conditions de logement des habitants actuels.

Un projet de déclassement prévu dans la programmation du PRU Joliot-Curie

Au sein des orientations du PRU Joliot Curie, le secteur de la Cité Blanche, dans lequel est située l'emprise concernée par la présente enquête, fait l'objet de plusieurs interventions :

- la démolition de la barre D par le bailleur CDC habitat (opération terminée) ayant vocation à décroquer les espaces et à créer une ouverture sur le futur parc de la Cité Blanche
- la rénovation ambitieuse des habitations de la résidence Cité Blanche par le bailleur CDC Habitat, comprenant :
 - o l'amélioration de l'enveloppe et de l'efficacité énergétique du clos/couvert des bâtiments (réhabilitation thermique BBC 2009)
 - o l'amélioration du confort des logements (pièces humides, plomberies, sanitaires, portes palières...)
 - o la remise à niveau des équipements techniques (VMC, chauffage...)
 - o la requalification des parties communes
 - o la restructuration interne de certains logements
 - o la requalification des façades et retournement de l'image architecturale des tours
 - o la création de balcons ou de loggias pour les logements des tours
 - o l'aménagement de locaux en socle et RDC des tours
- la requalification des voiries et espaces publics du secteur, et notamment la restauration d'un lien entre la Cité Pinçon et la Cité Blanche jusqu'au boulevard Joliot-Curie
- l'aménagement d'un parc paysager sur l'espace vert actuel de la Cité Blanche incluant l'espace libéré par la démolition de la barre D.

La rénovation des bâtiments de logements s'accompagne du besoin de réaménager certains parkings qui leur sont adjacents. C'est le cas pour le parking situé sur l'emprise concernée par la présente enquête, qui doit être réaménagé en accompagnement des travaux de requalification prévus sur le bâtiment adjacent (bâtiment C).

Il est précisé, à toutes fins utiles, que la présente enquête publique ne porte pas sur le projet de réhabilitation porté par CDC Habitat, qui fait l'objet de son propre processus d'instruction, mais sur le déclassement du domaine public de l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet. Toutefois, cette programmation prévisionnelle est portée à la connaissance du public comme un élément de contexte utile à la bonne compréhension du dossier.

Situation existante et situation projetée

Situation actuelle

La zone objet du déclassement 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.

La couche de roulement est en bon état, le site est propre. Entre les places de stationnement existent sept arbres et des souches, trois lampadaires entourés par des bordurettes.

Il existe plusieurs types des réseaux publics sous les emprises à déclasser notamment un réseau d'eau potable ne desservant que la résidence, un réseau d'assainissement structurant, un réseau de gaz, un réseau d'électricité et un réseau de télécommunications. 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, mais la requalification prévue par CDC habitat sur le parking comprend également l'intégration, dans l'emprise sur parc de stationnement, de certaines fonctions résidentielles telles que des locaux d'ordures ménagères et des locaux vélos.

Le projet prévoit aussi des aménagements paysagers améliorant la qualité de cet espace. En effet, Les quelques arbres existant actuellement sur le parking s'appuient sur des espaces pleine terre de moins de 1 m² au pied de chaque arbre et ne sont pas en bonne santé. La réorganisation du projet permettrait de constituer environ 300 m² d'espaces de pleine terre, dont notamment une bande continue de plantations d'alignement dans l'axe de la rue Thamin, ainsi qu'une interface plantée entre le stationnement et le bâtiment.

La situation des réseaux situés sous le parking est examinée attentivement dans le cadre de cette opération. Le réseau d'assainissement unitaire devrait être conservé en lieu et place pour la continuité de desserte des bâtiments suivants, avec la constitution d'une servitude de manière à garantir l'entretien du réseau. Le réseau d'eau potable devrait être rétrocédé au propriétaire, et le réseau de gaz supprimé. Le réseau électrique devrait être déplacé, et le réseau d'éclairage du parking devrait être « privatisé ».

Les enjeux du déclassement

Le déclassement envisagé s'effectue dans le cadre de la clarification des statuts fonciers sur le quartier de la Benauges, 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.

La cession de l'emprise faisant l'objet de la présente enquête en direction de CDC Habitat est un préalable nécessaire pour que le bailleur puisse intervenir sur cet espace en même temps

que sur le bâtiment de logements en lui-même qui est adjacent au parking, dans le cadre d'un projet de requalification global.

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 les emprises à déclasser,
- la liste des propriétaires riverains de l'emprise à déclasser.