

– *DIRECTION DE L'INFORMATION GEOGRAPHIQUE* –

SERVICE TOPOGRAPHIE

COMMUNE
de BORDEAUX

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
AU DECLASSEMENT**

DU DOMAINE PUBLIC SITUE

PARKING RUE DES GENETS

Partie comprise entre
LA RUE ROBERT CAUMONT
et
LA RUE DES GENÈTS

NOTICE EXPLICATIVE

NUMERO DE CLASSEMENT

9527

MODIFICATIONS

D.I.G

PROJETEUR :

Damien BRACHET

DRESSE LE : 13/01/2022

PAR :D.I.C.

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 :

14/01/2022

LE CHEF DU SERVICE TOPOGRAPHIE
COSTEMALE Sylvain

SERVICE DEMANDEUR :

REFERENT :

BERCIS-GAUGAIN Aude
533893649

a.bercisgaugain@bordeaux-metropole.fr
Pôle territorial Bordeaux – S. Foncier

Notice explicative

La présente enquête a pour objet le déclassement d'une portion d'un parc de stationnement ouvert au public situé rue des Genêts, au cœur du secteur de renouvellement urbain du quartier des Aubiers – le Lac. Ce déclassement a pour objectif de sortir ce foncier du domaine public préalablement à sa cession, en vue de la réalisation d'un programme immobilier incluant la création d'une crèche, de logements et de places de stationnement résidentiel.

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.

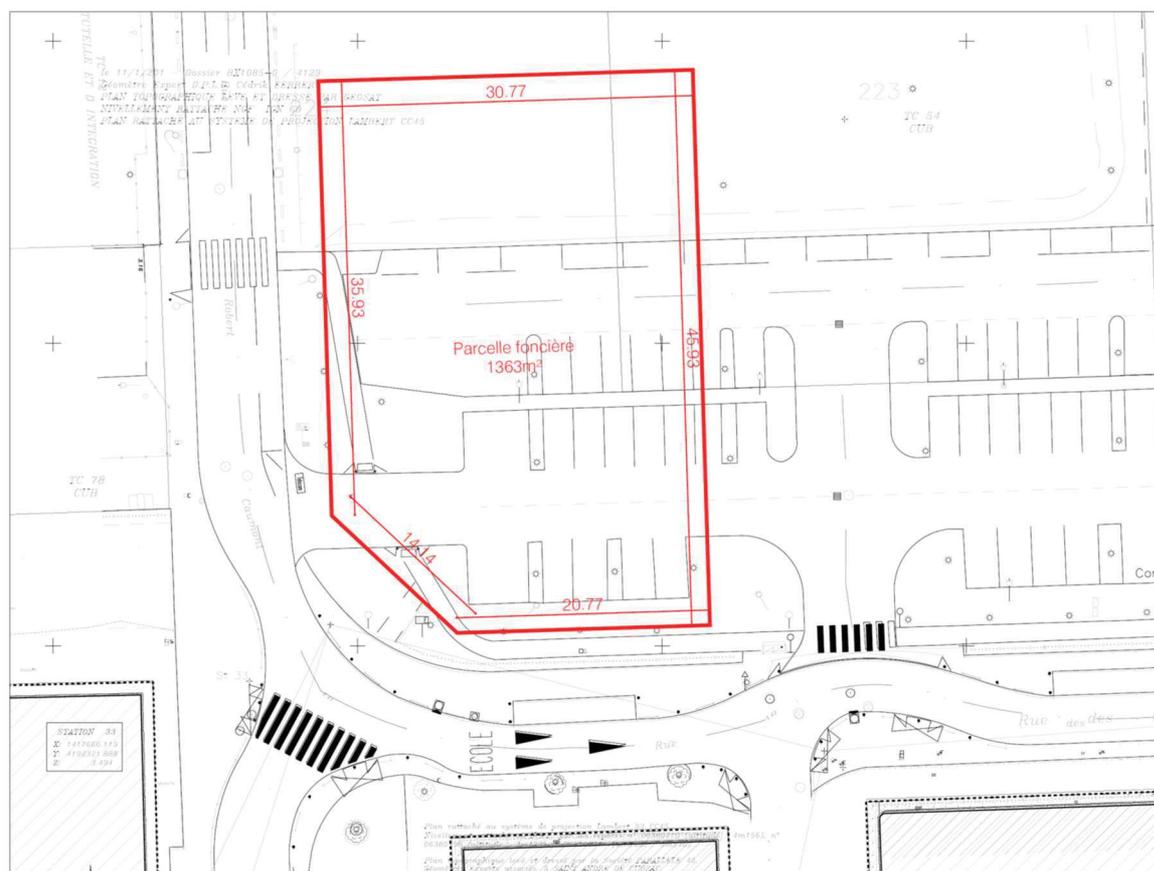
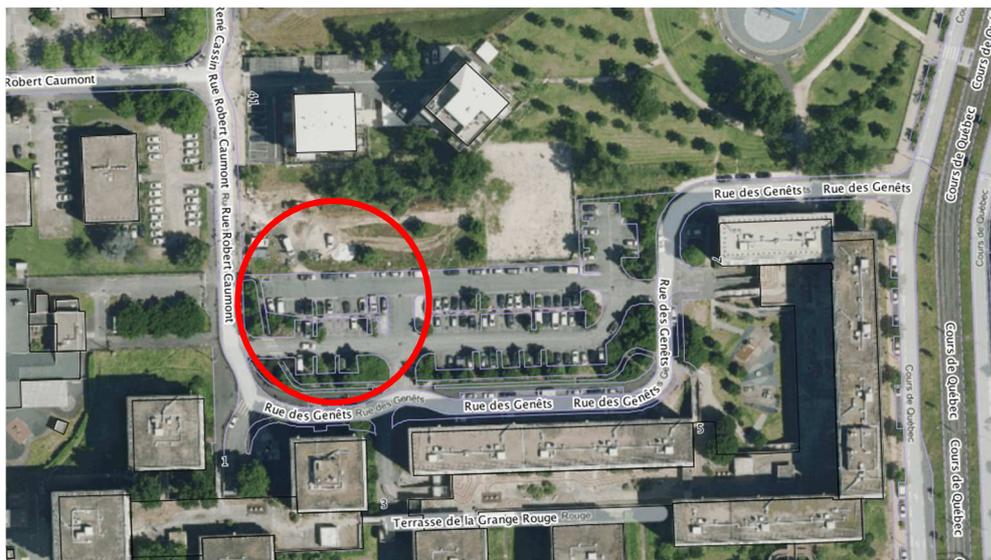
Lorsque « l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie », ce déclassement ne peut s'opérer qu'à l'issue d'une enquête publique, organisée conformément aux dispositions des articles R141-4 et suivants du Code de la voirie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

L'emprise à déclasser est constituée d'une zone de stationnement située rue des Genêts, dans le quartier des Aubiers-Lac à Bordeaux nord, et une zone enherbée en friche au nord du parking. Elle est bordée à l'ouest par l'école maternelle Bordeaux Lac III et une association régionale d'insertion de personnes âgées ou en situation de handicap, et au nord, à l'est et au sud par des logements sociaux.





L'emprise est utilisée pour du stationnement, essentiellement résident, mais également occupée par quelques voitures « ventouse » et des dépôts sauvages.



Photos – 21 décembre 2021

Il n'existe aucun réseau public sous les emprises à déclasser, à l'exception du réseau d'éclairage public du parking qui devra être déplacé pour les besoins du projet de construction.

Une emprise située dans le projet de renouvellement urbain des Aubiers-Le Lac

En plein cœur du quartier de Bordeaux Maritime, le secteur des Aubiers, 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 des Aubiers, 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 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 riverains de la perspective d'une crèche dans le secteur de la rue des Genêts.

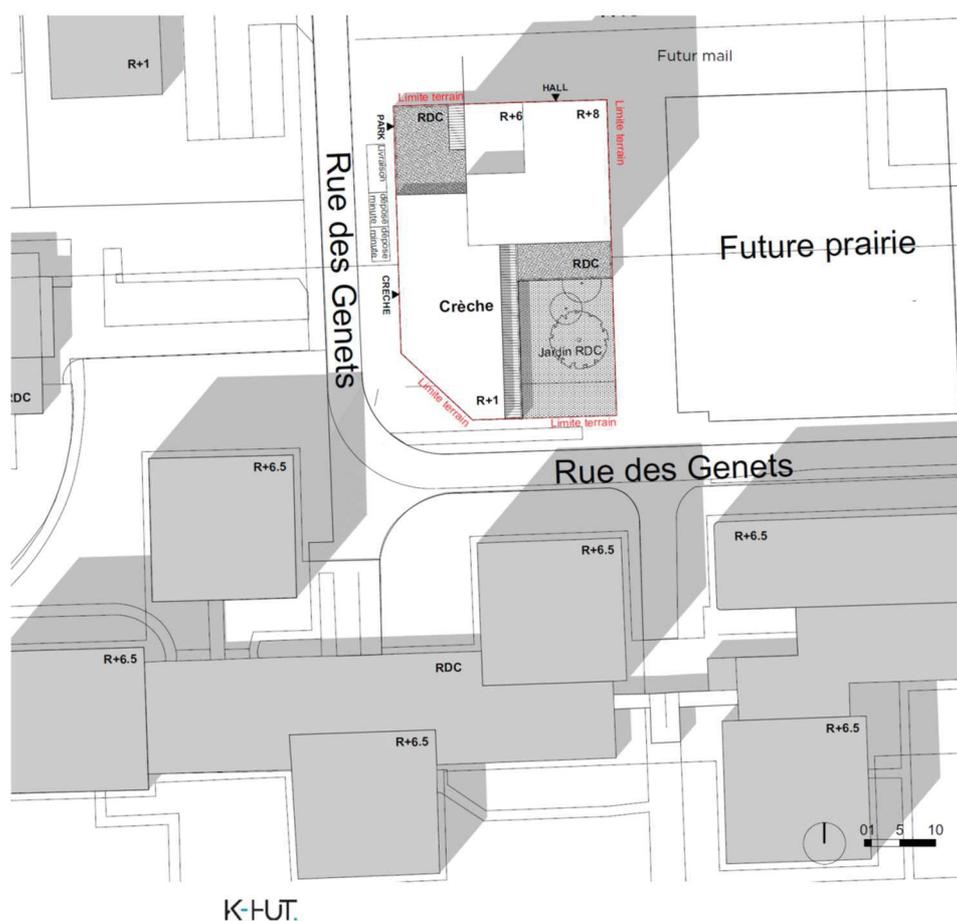
Le projet porté par la Foncière Logement sur l'emprise à déclasser

La Foncière Logement (FL) est une association à but non lucratif, partenaire de l'ANRU dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Dans ce contexte, la Foncière Logement, attributaire du foncier concerné par la présente enquête publique, développe un projet, qui fera l'objet d'une consultation de promotion immobilière sur la base du programme prévisionnel suivant :

- Un programme de 29 logements
 - Bâtiment de logement sous forme de plot dans la continuité de la Résidence du Lac (ancienne) et des nouveaux projets de logements autour.
 - Plot logement positionné à l'angle nord-est de la parcelle pour être le long de la future prairie et au plus loin des bâtiments de logement.
 - Hauteur R+8 (plafond hauteur PLU), les deux derniers étages sont partiellement construits afin de ne pas créer un masque sur résidence mitoyenne au nord.
 - Accès piéton le long futur mail
 - Double orientation pour l'ensemble des logements

- Un programme pour un équipement petite enfance comprenant une crèche
 - o Jardin extérieur le long de la prairie (250 m²)
 - o Hauteur : RDC-R+1
 - o Accès depuis la rue des Genêts
 - o 3 places de stationnement sur l'espace public le long de la rue des Genêts (livraison et dépose-minute)
- Stationnements
 - o Un niveau de sous -sol sous emprise bâtiment -30 places + 29 caves (1 par logement)
 - o Accès parking depuis rue des Genêts (dessertes esc-ascenseur indépendantes)

Il est précisé, à toutes fins utiles, que la présente enquête publique ne porte pas sur ce projet de construction, qui doit faire 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.



Plan masse – Etude de faisabilité – K-HUT – Décembre 2021



Volumétrie – Etude de faisabilité – K-HUT – Décembre 2021

L'objet de l'enquête publique : Le déclassement du parking

Le déclassement du parking situé rue de Genêts, objet de la présente enquête, de manière à permettre la réalisation du projet développé par l'association Foncière Logement, répond à des motifs d'intérêt général qui ne peuvent s'entendre qu'en les reliant aux orientations générales du projet de renouvellement urbain Les Aubiers – Le Lac.

- Au regard du stationnement

Le quartier des 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).

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) et de 46 places dans un nouveau parking résidentielisé à l'est de l'emprise objet de la présente enquête publique.

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 de l'opération. 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 supplémentaire sur le secteur.

Ainsi, si le projet de la FL détruit une vingtaine de places de stationnement (sur un total, pour le parking dans son ensemble, de 135 places), et ne réalise en son sein que des stationnements dédiés aux nouveaux logements, cela ne devrait pas impacter directement les résidents actuels, qui bénéficieront de solutions de stationnement alternatives.

- Au regard des objectifs du PRU

Le projet de rénovation urbaine poursuit plusieurs objectifs ci-dessus rappelés, parmi lesquels la diversification de l'offre et l'augmentation de la présence de la nature avec la création de nouveaux espaces verts. Ainsi, le choix du site d'implantation des nouvelles opérations de logements ne doit pas consommer de l'espace libre non minéralisé susceptible d'être réaménagé.

Le choix de déclasser ce parking pour le céder à la FL permet à la fois de :

- o Développer une opération de diversification de logements
- o Ne pas augmenter la surface minéralisée du quartier.

- Au regard des besoins d'équipement dédié à la petite enfance

La ville de Bordeaux gère, côté Résidence du Lac, une crèche collective, un service d'accueil familial et un lieu d'accueil Parents-Enfants. Ces services sont aujourd'hui installés sur la dalle. Dans le cadre du projet de rénovation urbaine, Domofrance résidentialise cet espace pour créer des accès sécurisés et permettre l'accès à la dalle et aux immeubles aux seuls résidents.

Cette nouvelle situation oblige à relocaliser les activités liées à la petite enfance. Cette relocalisation est aussi l'occasion de les installer dans des locaux neufs, adaptés et dimensionnés à leurs besoins.

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