

SERVICE TOPOGRAPHIE

COMMUNE
de BORDEAUX

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT
D'UNE EMPRISE DU PARKING PUBLIC
SIS RUE DU JONC ET RUE FRANÇOIS ROGANEAU**

NOTICE EXPLICATIVE

NUMERO DE CLASSEMENT
9574

MODIFICATIONS

D.I.G
PROJETEUR : Damien BRACHET

DRESSE LE : 08/12/2023
PAR : D.I.G.

ADMISSION LE : 09/12/2023
LE CHEF DU SERVICE TOPOGRAPHIE
Sylvain COSTEMALE

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

Sylvain Costemale
Ingénieur du Service Topographie

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

SERVICE DEMANDEUR :
REFERENT : HANOU-CRANCER Caroline
53889629
c.hanou@bordeaux-metropole.fr
Dir. Dével. Aménag. PTBORDEAUX

Notice explicative

La présente enquête a pour objet le déclassement d'une portion du parc de stationnement public situé entre les rues du Jonc et François Roganeau dans le 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 au bailleur social Aquitanis, afin de proposer aux résidents un stationnement privatif dans un environnement plus qualitatif.

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. C'est le cas du parc de stationnement objet de la présente enquête.

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.

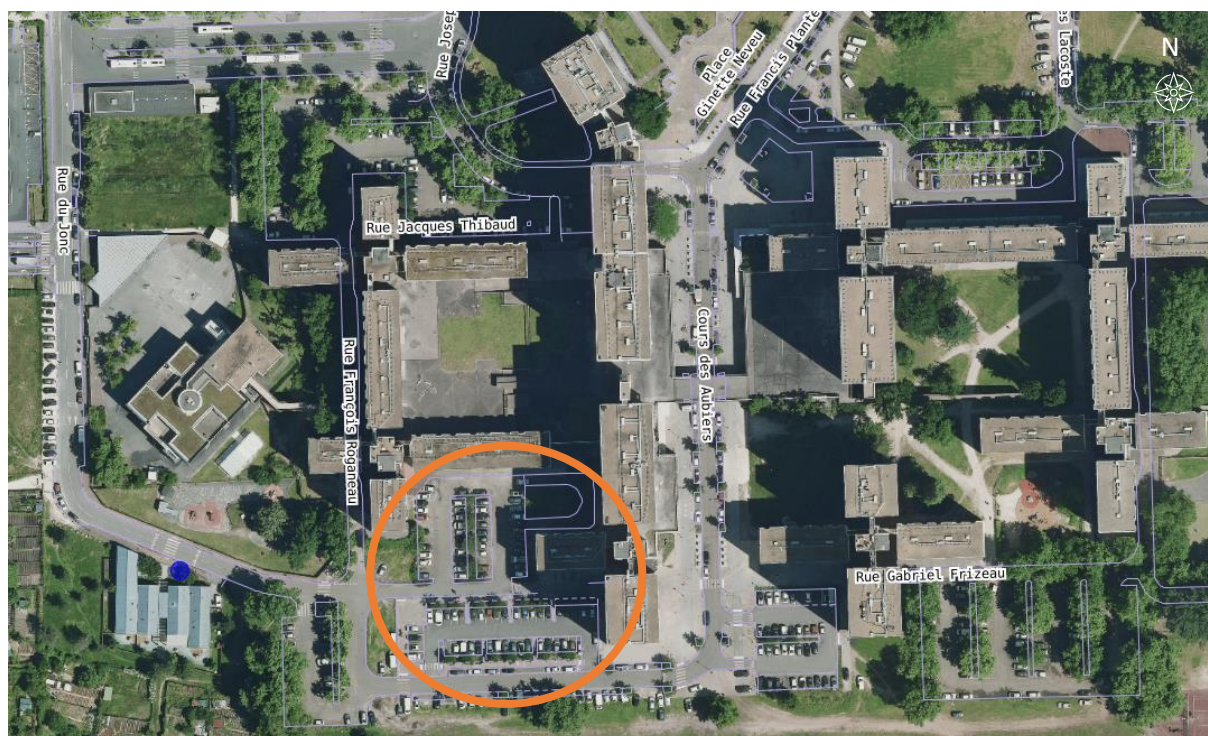
Lorsque « *l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie* », ce déclassement ne peut s'opérer qu'à l'issue d'une enquête publique, organisée conformément aux dispositions des articles R141-4 et suivants du Code de la voirie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

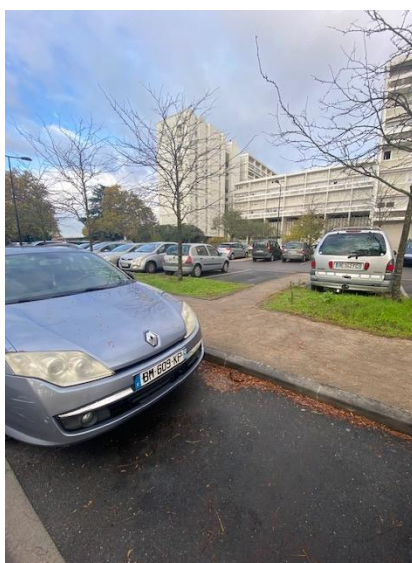
L'emprise à déclasser

L'emprise à déclasser est située entre les rues du Jonc et François Roganeau, au sud du quartier des Aubiers- le Lac à Bordeaux.



Actuellement, cet espace à déclasser est un parc de stationnement public de 83 places environ (calcul réalisé à partir du marquage au sol), essentiellement utilisé par les habitants des immeubles riverains (résidences sociales), appartenant pour partie à Bordeaux Métropole et pour partie à la commune de Bordeaux.

Ce parking a un taux de remplissage assez important.



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 – 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 une articulation entre la ZAC du Tasta, Ginko, les Bassins à flots et la ZAC Ravezies.

Souffrant d’une image dégradée, le secteur possède cependant 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.

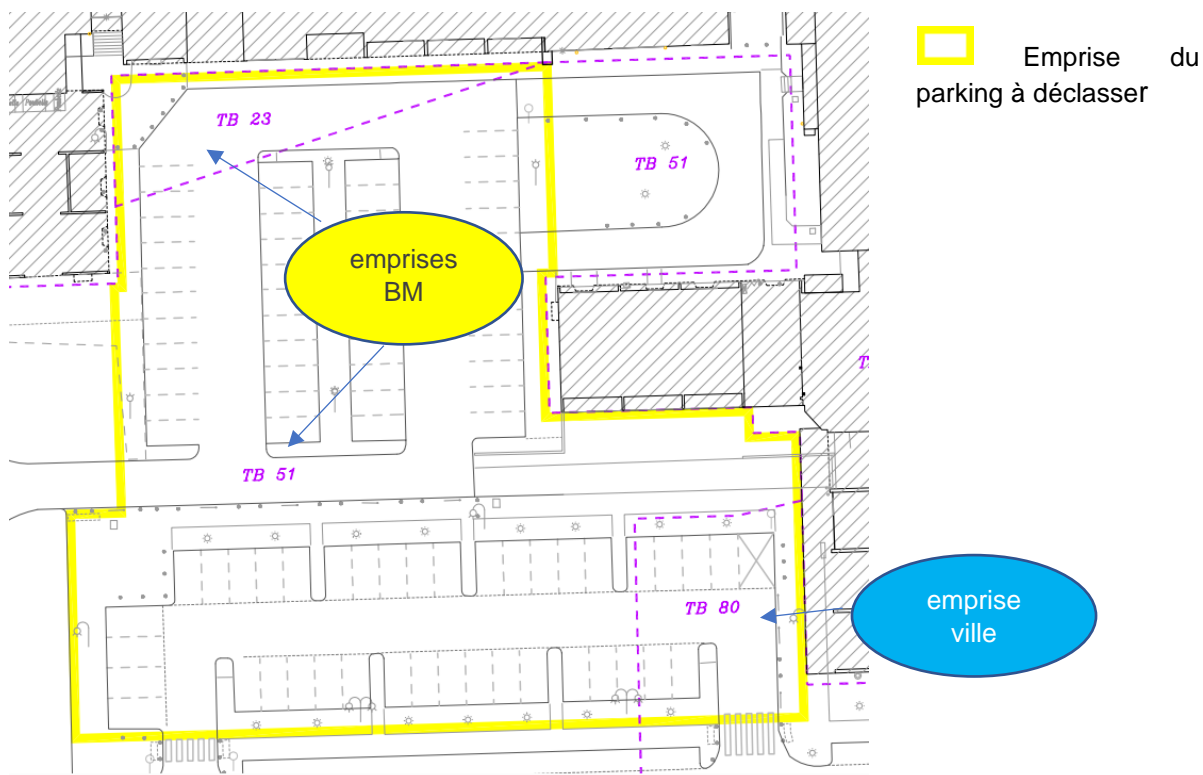
Dans le cadre de la reconfiguration du stationnement (enjeu visé par le présent projet), les études ont montré que le stationnement aérien dans le quartier est exclusivement public, alors même qu’il répond aux besoins des habitants du quartier. L’objectif poursuivi par le PRU est de clarifier les propriétés et les usages de ces parkings de manière à proposer aux habitants des aires de stationnements qui leur seront réservées.

Le projet de déclassement de l’aire de stationnement située rue du Jonc s’insère dans cet objectif en ce qu’il a vocation, par la cession de l’emprise au bailleur social propriétaire des résidences riveraines, à améliorer le confort de vie des riverains en leur garantissant l’accès à un emplacement de stationnement dans un environnement plus qualitatif et sécurisé.

Situation existante et situation projetée

Situation actuelle

L'emprise de parking à déclasser est constituée de plusieurs parcelles : la parcelle 063 TB23, une partie de la parcelle 063 TB51, toutes deux propriétés de Bordeaux Métropole et d'une surface de 2 920 m² environ ainsi qu'une partie de la parcelle 063 TB80 appartenant à la Ville de Bordeaux pour une surface de 300 m² environ.



Lesdites parcelles ne formant qu'un seul parking et pour la bonne compréhension du public, la ville de Bordeaux a autorisé Bordeaux Métropole, par courrier en date du 7 décembre 2023, à piloter les démarches auprès du public avec une seule enquête publique.

Le parc de stationnement soumis à enquête se situe à proximité de plusieurs équipements, en particulier une école maternelle, une crèche privée et un centre d'animation.

S'agissant, notamment pour la crèche et l'école, d'équipements de proximité, les familles se déplacent majoritairement à pied ou en transports en commun.

En outre, l'école maternelle Jean Monnet disposant d'une entrée au numéro 1 rue du Jonc, le parking ne dessert pas directement cet équipement.

L'emprise du parc de stationnement à déclasser est en très bon état avec un revêtement bitumineux pour la partie circulée, un béton désactivé pour la partie piétonne et des bandes végétalisées et arborées.



Le parking est utilisé dans sa totalité.

Par ailleurs, Il est à noter qu'une bande de parking hors enquête, située à l'ouest du projet, comptabilise de nombreux véhicules ventouses et épaves ainsi que des dépôts sauvages. Cette poche de stationnement est non utilisable à ce jour de façon efficace. Elle fait l'objet d'une restructuration complète dans le cadre du PRU qui sera accompagnée des mesures de gestion nécessaire pour éviter les voitures ventouses ou épaves (enlèvement plus systématique et régulier, verbalisation, lutte contre la mécanique sauvage ...).



Sur la partie à déclasser, sont comptabilisées 83 places de stationnement dont une place dédiée aux personnes à mobilité réduite.

Situation projetée

La zone déclassée conservera son usage de parc de stationnement, mais sera réservée aux résidents. Aquitanis, futur acquéreur, prévoit ainsi sur ce parking la réalisation de 85 places de stationnement protégées par des barrières levantes avec contrôle d'accès. Elle vient compenser la démolition de la dalle de stationnement d'Aquitanis d'un total de 160 places mais dont seulement 85 font l'objet d'un bail avec les locataires des résidences. Ce projet permet

ainsi le maintien d'une offre de places résidentielles équivalente permettant aux locataires de bénéficier d'une place attribuée dans un contexte où le stationnement est tendu.

Par ailleurs, la démolition de la dalle de stationnement permettra en lieu et place la réalisation d'un jardin arboré, dégagant ce cœur d'îlot aujourd'hui bétonné.

La présence d'équipements de proximité a été prise en considération dans le cadre du projet de résidentialisation du stationnement. En effet :

1/ en accompagnement de cette résidentialisation, le parking public non soumis à enquête sur la partie ouest, va être reconfiguré et des mesures seront prises pour éviter le phénomène de voitures ventouses et/ou épaves qui mobilisent un grand nombre de places.

2/ la reconfiguration de la rue du Jonc prévoit la création de places de dépose minute pour la crèche qui, par ailleurs, accueille majoritairement des familles se déplaçant à pied ou en transports en commun

3/ le centre d'animation est reconstruit dans un autre secteur. Le projet de salle municipale à venir à cet emplacement tiendra compte de l'aspect privé du parking.

Les réseaux présents :

Ont été relevés sous ce parking un réseau d'eau potable et d'assainissement qui, soit feront l'objet d'une servitude, soit seront transférés à Aquitanis qui en est le seul bénéficiaire.

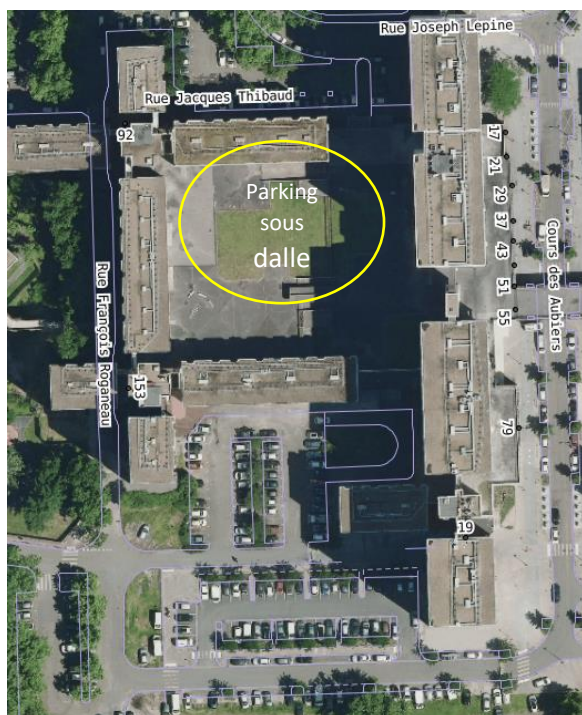
Par ailleurs, l'éclairage présent pourra faire l'objet d'une convention privée entre Aquitanis et le concessionnaire CITEOS (maintien des candélabres actuels mais alimentation en électricité aux frais du propriétaire) ou être remplacé dans la mesure où l'emprise deviendra privée.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que la présente enquête publique ne porte que sur le **déclassement** du domaine public de l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet. Les modalités de résidentialisation ainsi que l'aménagement futur, voulu plus paysager, qui n'en est actuellement qu'au stade des études de faisabilité, sera présenté ultérieurement par Aquitanis.

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 projet vient compenser la démolition du parc de stationnement privé qui existait sous la dalle appartenant à Aquitanis, au niveau de la parcelle TB87.



Cette « résidentialisation » des stationnements, c'est-à-dire la réservation des places à leurs résidents fait en effet partie des objectifs du projet de renouvellement urbain. Le développement de ces aménagements permettra aux habitants du quartier de stationner sur des aires de stationnement qui leur sont réservées évitant ainsi le report de stationnement sauvage sur la voie publique. La création d'espace de stationnement dédiés aux résidents, accompagnée d'une politique de lutte contre le stationnement sauvage et de promotion des mobilités douces permettra d'améliorer la situation du quartier au regard de cette problématique et participera à améliorer son image.,

Avec ce déclassement, l'offre de stationnement public sera certes réduite mais sur l'ensemble du quartier des Aubiers Le Lac, l'offre de stationnement public apparaît supérieure aux besoin des résidents.

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 et lignes de Bus).

- **Un déclassement permettant, à l'échelle du quartier, une valorisation du cadre de vie des habitants**

L'enjeu premier du projet de renouvellement urbain du quartier des Aubiers est de supprimer complètement l'urbanisme de dalle pour « remettre » toutes les circulations au niveau du sol, favorisant ainsi les usages des espaces publics et leur animation.

La démolition de la dalle participe à cet objectif et va permettre au bailleur de créer des nouveaux halls pour les immeubles accessibles directement depuis la rue.

L'espace libéré par la dalle va permettre de :

- Réactiver les premiers niveaux des bâtiments en y installant des activités (services, locaux techniques, locaux résidentiels, associations...)
- Aménager un cœur d'ilot paysager permettant d'ajouter un espace de nature au quartier et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

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.