



SERVICE TOPOGRAPHIE

COMMUNE
de BORDEAUX

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
AU DECLASSEMENT**

**RUE DU PROFESSEUR ANDRE LAMBINET
TOURS 1 ET 2 / PARTIE SUD
(PRU JOLIOT CURIE – CITE BLANCHE)**

NOTICE EXPLICATIVE

NUMERO DE CLASSEMENT
9552

MODIFICATIONS

D.I.G

PROJETEUR : Justino DA COSTA

DRESSE LE : 15/12/2022
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 : 16/12/2022
LE CHEF DU SERVICE TOPOGRAPHIE
Sylvain COSTEMALE

Sylvain Costemale
Ingénieur du Service Topographie.

SERVICE DEMANDEUR :
REFERENT : **BERCIS-GAUCAIN Aude**
538893649
a.bercisgaucain@bordeaux-metropole.fr
Pôle territorial Bordeaux – S. Foncier

Notice explicative

La présente enquête a pour objet le déclassement de portions de voies publiques rue du Professeur André Lambinet et d'un espace de stationnement sur voirie, 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 d'une « poche » 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.

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.

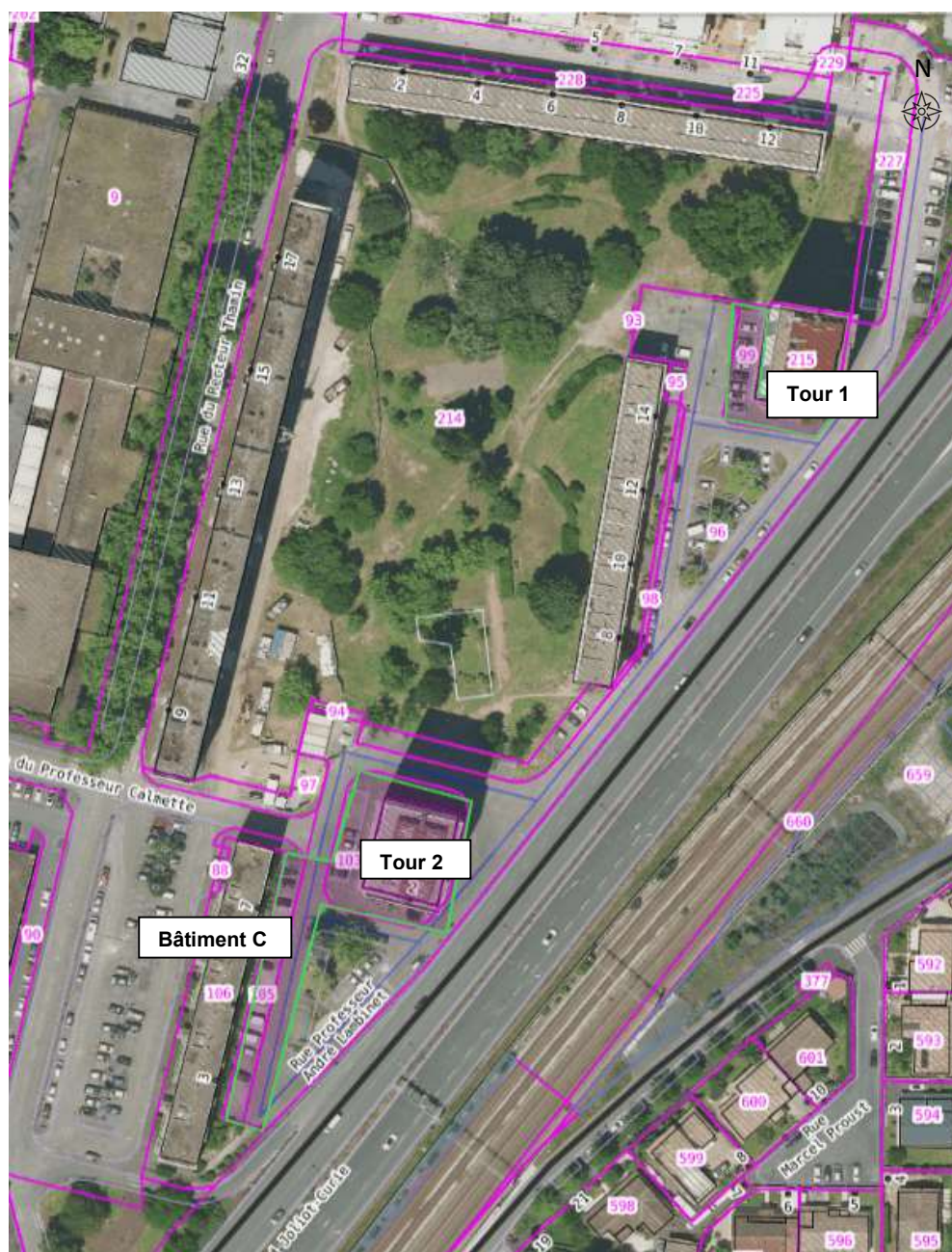
Lorsque « *l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie* », ce déclassement ne peut s'opérer qu'à l'issue d'une enquête publique, organisée conformément aux dispositions des articles R141-4 et suivants du Code de la voirie 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 au sein de la Cité blanche, dans le quartier de la Benauges, qui se trouve sur la rive droite de la Garonne, à l'Est de Bordeaux. Ce secteur est bordé à l'ouest par le parc de la Cité Blanche et le bâtiment C, à l'est par le boulevard Joliot-Curie, au nord par des logements sociaux.





Angle nord-est de la Tour 1, nord de la rue du Professeur André Lambinet.



Parking situé à l'ouest de la Tour 1



Carrefour entre la rue du Professeur Calmette et la rue du Professeur André Lambinet, angle sud-ouest de la Tour 2.



Parking situé entre la Tour 2 et le Bâtiment C

Les emprises concernées sont affectées à la circulation et au stationnement ; elles sont ouvertes au public mais servent essentiellement aux résidents.

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

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 Benauges 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 Benauges, 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.

En mai 2022, une première enquête portant sur le déclassement du parking situé rue du recteur Thamin, au droit du bâtiment C, a été organisée par Bordeaux Métropole. Cette enquête n'a donné lieu à aucune participation du public, ni sur les registres ni lors des permanences organisées pendant la durée de l'enquête, et a fait l'objet de conclusions favorables du Commissaire enquêteur désigné. L'emprise concernée a fait l'objet d'un déclassement et d'une cession au bailleur social CDC Habitat social à l'été 2022.

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 social (opération terminée) ayant vocation à décroquer les espaces et à créer une ouverture sur le futur parc de la Cité Blanche
- la rénovation des habitations de la résidence Cité Blanche par le bailleur CDC Habitat social, 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

- la création de balcons ou de loggias pour les logements des tours
- 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.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que la présente enquête publique ne porte pas sur le projet de réhabilitation porté par CDC Habitat social, 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 rue du Professeur André Lambinet dessert les tours et bâtiments sur la partie arrière de la Cité Blanche, en bordure du boulevard Joliot-Curie et longe des stationnements aériens publics qui sont essentiellement utilisés par les résidents.

La circulation reste assez faible sur cette rue, du fait de son éloignement des grands axes et semble empruntée essentiellement par les riverains. Il existe sur la zone en question trois arbres et arbustes et deux candélabres.

La couche de roulement de la voie est actuellement en bon état mais son marquage au sol est presque effacé.

Il est à noter la présence de réseaux sous la voie, en particulier un réseau d'adduction d'eau potable et un réseau d'eaux usées, divers autres réseaux. L'éclairage du parking et de la voie est assuré par un réseau de candélabres publics.

Le bâtiment C longeant la rue côté ouest est en cours de rénovation par CDC Habitat social.

Situation projetée

1/ L'opérateur CDC Habitat social, propriétaire des immeubles situés dans ce secteur, doit réhabiliter les tours 1 et 2. Cette rénovation comprend :

- l'amélioration de l'enveloppe et de l'efficacité énergétique du clos/couvert des bâtiments (réhabilitation thermique BBC 2009)

- l'amélioration du confort des logements (pièces humides, plomberies, sanitaires, portes palières...)
- la remise à niveau des équipements techniques (VMC, chauffage...)
- la requalification des parties communes
- la restructuration interne des logements
- la requalification des façades et retournement de l'image architecturale des tours
- la création de balcons ou de loggias pour les logements des tours
- l'aménagement de locaux en socle et RDC des tours

Dans le cadre de cette réhabilitation, il est prévu un épaississement des façades Est et Ouest des tours pour permettre l'aménagement de balcons en prolongement des logements existants. Il est également prévu la construction de socles actifs au pieds des tours pour accueillir de nouveaux halls d'entrée, des locaux vélos et locaux ordures ménagères ainsi que des bureaux au pied de la tour 2.

En terme d'aménagement public, les abords de la tour 1 et de la tour 2 hors emprise à céder devraient être totalement réaménagés, du fait de l'élargissement de l'emprise du boulevard Joliot-Curie pour créer une ceinture paysagère et une voie cyclable. Les trottoirs seront alors mis aux normes pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

Toutefois, pendant la période transitoire entre la cession et la requalification des voies, une bande de stationnement autour des tours risque d'être supprimée, et la circulation piétonne impactée ; mais cette situation aura un caractère temporaire.

2/ Par ailleurs, est prévue une résidentialisation (soit une réservation aux habitants des immeubles de logement de la Cité Blanche) de la poche de stationnement située au sud de la rue du Professeur André Lambinet, le long et derrière le bâtiment C. Cette résidentialisation s'effectuerait concomitamment à la cession à la Collectivité publique d'une poche de stationnement équivalente située en bordure de parc, et plus susceptible d'avoir un usage public au-delà des besoins des résidents.

Il s'agirait de reconfigurer ces espaces pour les rendre plus cohérents par rapport aux usages et pour les rendre plus qualitatifs, notamment d'un point de vue paysager, en cohérence avec le plan-guide établi à l'échelle du quartier de la Cité Blanche. En effet, celui-ci préconise

- une rationalisation du stationnement en le ramenant à 0,6 place par logement, cohérente avec le niveau de motorisation de la population du quartier (63%) ;
- une répartition entre stationnements résidentialisés et publics cohérente avec les usages (parc, collecte, SDIS).
- une meilleure intégration des futurs stationnements aux abords du parc (désimperméabilisation, végétalisation).

Les enjeux du déclassement

Le déclassement envisagé s'effectue dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la clarification des statuts fonciers sur le quartier de la Benauges, en cohérence avec les principes développés sur l'ensemble des programmes de renouvellement urbain de Bordeaux Métropole.

Il permettra l'aménagement de balcons en façade des tours, au bénéfice du confort de vie des habitants de ces immeubles, ainsi que l'aménagement de locaux vélos, poubelles, halls et locaux d'activités indispensables au bon fonctionnement de ces immeubles résidentiels. Le déclassement envisagé permettra également la « résidentialisation » d'une partie des stationnements du secteur, 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 social est un préalable nécessaire pour que le bailleur puisse intervenir sur cet espace, 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.