

PRÉFÈTE de la GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

**Objet : Bilan de la mise à disposition du public d'un projet de construction
sur la commune de Bordeaux**

**Bilan de la mise à disposition du public d'un projet de construction
sur la commune de Bordeaux**

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R.423-57,
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1, L.123-19, R.122-11 et R.123-46-1,
Vu les demandes de permis de construire PC 033 063 20 Z 0436, PC 033 063 20 Z 0437 et PC 033 063 20 Z 0438, déposées le 11 août 2020 par Adim Nouvelle Aquitaine et Icade Promotion, tendant à obtenir l'autorisation de construire 38 495 m² de surface de plancher ainsi que d'un parking souterrain sur le territoire de la commune de Bordeaux,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 29 septembre 2021 prescrivant la mise à disposition du public pour le projet de l'îlot Guyart dans le périmètre de la ZAC Saint Jean Belcier sur la commune de Bordeaux,

Le présent document a pour objet de dresser le bilan de la mise à disposition du public avant que soit prise la décision.

1) **Rappel du contexte**

Ce projet concerne la construction de l'autorisation de construire 38 495 m² de surface de plancher. Cette surface de plancher se répartit plus précisément de la manière suivante :

- 5 696 m² de logements,
- 26 445 m² de bureaux ;
- 4 032 m² d'activités commerciales
- 2 322 m² pour une école d'enseignement supérieur

Le projet comprend également un parking souterrain se développant sur un niveau de sous-sol.

Le responsable du projet est la société ADIM Nouvelle Aquitaine. Les informations relatives au projet pouvaient lui être demandées (05.56.18.65.55 ou par mail à l'adresse : adim.nouvelleaquitaine@vinci-construction.fr)

2) **Modalités de la mise à disposition**

Il a été procédé à la mise à disposition du public du lundi 25 octobre 2021 au vendredi 26 novembre 2021 inclus, du projet de construction de l'îlot Guyart, pour une surface de 38 495 m² de surface de plancher situé sur la commune de Bordeaux, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral susvisé. Ce dossier incluait une étude d'impact de juillet 2020 ainsi que l'avis de l'Autorité environnementale du 9 juin 2021.

Cette mise à disposition a eu lieu par voie dématérialisée sur le site internet de la préfecture :

<https://www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications-legales>

et les intéressés ont pu faire part de leurs observations sur une adresse électronique de la DDTM : ddtmspe2@gironde.gouv.fr.

L'avis de mise à disposition a été affiché en mairie et sur site 15 jours avant le début de la participation du public et pendant toute la durée de la consultation, en application de l'article 3 de l'arrêté préfectoral. L'avis a également été mis en ligne sur le site internet de la préfecture de la Gironde dans les mêmes délais.

3) **Résultat de la mise à disposition**

Sur l'adresse électronique de la DDTM, une observation a été enregistrée. Elle est défavorable au projet.

4) **Synthèse et analyse de l'observation recueillie**

L'observation comprend 4 items distincts :

- Stationnement

Le nombre de places de stationnement est jugé excessif, au regard notamment des enjeux de mobilité durable et en comparaison avec des projets voisins.

Au-delà des comparaisons potentiellement erronées (1/84 m² SDP pour le programme rue Morin vs 1/118 m² SDP pour l'îlot Guyart), le nombre de places de stationnement répond aux obligations minimales imposées dans le PLU (235 places) sans dépasser le maximum autorisé (480 places). Les 324 places du projet le place plutôt dans la fourchette basse de ce que permet le PLU de Bordeaux Métropole. Par ailleurs, la proposition de substitution de places de stationnement par des vestiaires et douches n'est pas compatible avec les règles du PPRI en cours de révision. Enfin, il peut être relevé que les permis relatifs à l'îlot Guyart intègrent déjà ce type de locaux, en rez-de-chaussée à proximité immédiate des locaux vélos.

- Accès au stationnement

L'observation souligne le caractère minéral de la placette Richard et l'accès potentiellement difficile à cette placette. Elle propose de pérenniser l'accès provisoire du parking (phase 1 du projet) situé rue des Terres de Borde.

Les aménagements pour des bus en site propre prévus rue des Terres de Borde et quai de Paludate proscrivent a priori la mise en œuvre de nouveaux accès à des parkings privés sur ces voies.

- Respect de la Charte des chantiers propres et à faibles nuisances en phase travaux

L'observation indique le non-respect de cette charte par les autres chantiers menés dans le quartier.

Cette situation ne saurait être opposée à la délivrance et à l'obtention d'un autre projet que ceux ne respectant pas la charte. Le respect de la charte est une des mesures éviter, réduire, compenser proposées dans l'étude d'impact et sera de fait intégré dans l'arrêté des permis de construire. Cette charte est imposée par l'aménageur (EPA Bordeaux Euratlantique) qui en vérifie la mise en œuvre.

- Rooftop et établissement de nuit

L'observation souligne les désordres constatés dans le quartier à cause des établissements de nuit et demande quelles modalités permettront de contrôler le respect des obligations sonores pendant l'exploitation du bâtiment.

Cette situation ne saurait également être opposée à la délivrance d'un nouveau projet. Le futur exploitant sera tenu, s'agissant d'un ERP de type P, de respecter le décret n°2017-1244 du 7 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et aux sons amplifiés, dont l'article 1 confie le contrôle aux agents mentionnés à l'article L. 571-18 du code de l'environnement.

5) **Conclusion**

Le présent bilan clôt la procédure de mise à disposition du public du dossier de demande de permis de construire de l'îlot Guyart, sur la commune de Bordeaux.

Le bilan de la mise à disposition sera consultable dans la Mairie de Bordeaux et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service des procédures environnementales ainsi que sur le site internet de la Préfecture : <https://www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications-legales>

Lc 01/04/22

Le Chef de Service Aménagement Territorial

Frédéric KOZIMOR