

**Question écrite de Mme Emmanuelle
AJON du Groupe Socialiste**

Projet de tour sur l'îlot Saint-Jean

Depuis dix ans maintenant, vous cherchez à implanter une tour de 61 mètres de hauteur, soit 19 étages, sur une parcelle de 267 m² (!) de l'îlot Saint-Jean. Il en était déjà question en 2009 puisque vous l'aviez introduite dans la 3^{ème} modification du PLU mais l'opération n'a pas pu se faire, faute de financement.

Nous n'avons pas d'a priori négatif sur les immeubles de grande hauteur, sauf que sur cet îlot constitué de la résidence Saint-Jean, vous avez décidé en 2005 de baisser le nombre d'étages car, disiez-vous, « *elle constitue un ensemble imposant de trois barres de 12 étages qui marquent fortement la composition urbaine d'un secteur essentiellement constitué d'un tissu de maisons de ville traditionnelles et d'immeubles bas.* » Vous aviez raison et nous avons soutenu ce projet.

Au cœur de l'été 2015, un permis de construire est subrepticement accordé à la société Nacarat. Par chance, des riverains ont vu le petit panneau d'affichage de ce permis et ont constitué un collectif car aucun d'entre eux n'avait été prévenu de ce projet, ni lors de leurs démarches d'acquisition de leur appartement auprès de la mairie et Domofrance, ni en conseil de quartier. Ils sont pourtant concernés au premier chef puisque nombre de logements de la résidence Saint-Jean vont être impactés par le surplomb et l'ombre portée de cette tour. Cette ombre portée, dont Gérard Penot, architecte, dit dans la Gazette des Communes : « *L'on s'efforce de ne pas la projeter sur d'autres habitations mais plutôt sur des bureaux.* »

Le premier recours du collectif au tribunal administratif, qui a abouti, en décembre 2016, à l'annulation du permis de construire, a permis de révéler la légèreté avec laquelle le promoteur et les services de l'urbanisme de la mairie ont abordé le problème de la sécurité des occupants de cette tour. Vous avez tout simplement exonéré le promoteur des contraintes liées aux immeubles de grande hauteur, notamment en matière de sécurité incendie.

Parallèlement, toujours en décembre 2016, la Métropole adoptait la première révision du Plan Local d'Urbanisme qui rendait les normes de stationnement pour les constructions neuves plus contraignantes qu'auparavant (1 place par logement étudiant au lieu d'1 pour 2 logements). Vous avez bloqué l'opposabilité de cette délibération jusqu'en février 2017, afin de permettre au promoteur de relancer son permis de construire – avec une hauteur légèrement inférieure – avant que la délibération ne soit opposable et bénéficier ainsi des anciennes règles de stationnement. En effet, Domofrance ne pouvant fournir que 45 places de stationnement pour ce projet, la viabilité de ce dernier était fortement compromise.

Aussi, même si le Conseil d'Etat a confirmé l'annulation du premier permis de construire en décembre 2017, le permis de construire nouvelle version est toujours en cours. Le collectif a déposé un nouveau recours, soulevant une nouvelle fois des irrégularités.

Devant une telle situation, inédite à ce jour, d'acharnement contre des administrés, nous nous interrogeons. Jusqu'où la Ville de Bordeaux ira-t-elle pour imposer un tel projet qui grève manifestement la qualité de vie des habitants actuels et futurs, et ne respecte pas le droit de l'urbanisme ?

Question écrite de Mme Emmanuelle AJON du Groupe Socialiste

PROJET DE TOUR SUR L'ÎLOT SAINT-JEAN

M. le MAIRE

Nous allons terminer par la question écrite de Madame AJON sur la Tour Saint-Jean.

Il est de tradition que vous lisiez votre question, même si elle est écrite.

MME AJON

Depuis 10 ans maintenant, vous cherchez à implanter une tour de 61 mètres de haut, soit 19 étages sur une parcelle de 267 m² de l'îlot Saint-Jean. Il en était déjà question en 2009 puisque vous l'aviez introduite dans la 3^e modification du PLU, mais l'opération n'a pas pu se faire faute de financement. Nous n'avons pas d'*a priori* négatif sur les immeubles de grande hauteur, sauf que sur cet îlot constitué de la résidence Saint-Jean, vous avez décidé en 2005 de baisser le nombre d'étages, car disiez-vous, je vous cite, « Elle constitue un ensemble imposant de 3 barres de 12 étages qui marque fortement la composition urbaine d'un secteur essentiellement constitué d'un tissu de maisons de ville traditionnelles et d'immeubles bas ». Vous aviez raison et nous avons soutenu ce projet. Au cœur de l'été 2015, un permis de construire est accordé à la société NACARAT. Par chance, des riverains ont vu le petit panneau d'affichage de ce permis et ont constitué un collectif, car chacun d'entre eux n'avait été prévenu de ce projet, ni lors de leur démarche d'acquisition de leur appartement auprès de la Mairie et de DOMOFRANCE, ni en Conseil de quartier. Ils sont pourtant concernés au premier chef puisque nombre de logements de la résidence Saint-Jean vont être impactés par le surplomb et l'ombre portée sur cette tour. Cette ombre portée dont Gérard PENAUD architecte dit, dans la Gazette des communes, « On s'efforce de ne pas la projeter sur d'autres habitations, mais plutôt sur des bureaux ».

Le premier recours du collectif au Tribunal administratif qui a abouti en décembre 2016 à l'annulation du permis de construire a permis de révéler la légèreté avec laquelle le promoteur et les services de l'urbanisme ont abordé le problème de la sécurité des occupants de cette tour. Vous avez tout simplement exonéré le promoteur des contraintes liées aux immeubles de grande hauteur, notamment en matière de sécurité incendie.

Parallèlement, toujours en décembre 2016, la Métropole adoptait la première vision du Plan Local d'Urbanisme qui rendait les normes de stationnement pour les constructions neuves, plus contraignantes qu'auparavant. Une place par logement étudiant au lieu d'une pour deux logements. Vous avez bloqué l'opposabilité de cette délibération jusqu'en février 2017 afin de permettre au promoteur de relancer son permis de construire avec une hauteur légèrement inférieure afin que la délibération ne soit opposable et bénéficie ainsi des anciennes règles de fonctionnement. En effet, DOMOFRANCE ne pouvant fournir que 45 places de stationnement pour ce projet, la viabilité de ce dernier était fortement compromise.

Aussi, même si le Conseil d'État a confirmé l'annulation du premier permis de construire en décembre 2017, le permis de construire nouvelle version est toujours en cours. Le collectif a déposé un nouveau recours soulevant une nouvelle fois des irrégularités. Devant une telle situation inédite à ce jour d'acharnement contre des administrés, nous vous interrogeons : jusqu'où la Ville ira-t-elle pour imposer un tel projet qui grève manifestement la qualité de vie des habitants actuels et futurs et ne respecte pas entièrement le droit de l'urbanisme ? Merci.

M. le MAIRE

Madame TOUTON pour rétablir les faits.

MME TOUTON

Oui, quelques précisions, en effet, pour rétablir la vérité. Tout d'abord, ce projet, il est situé dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National, et en application du Code de l'urbanisme, les permis ont été délivrés par le Maire au nom de l'État. Par conséquent, les dossiers ont été instruits par la DDTM en amont de cette validation. Par ailleurs, s'agissant du premier permis, il est parfaitement inexact de conclure à la légèreté voire à l'exonération de toute contrainte en matière d'immeuble de grande hauteur. L'ensemble des services, commissions compétentes, a validé le dossier au regard des réglementations en vigueur. Il convient en outre de préciser qu'à l'échelle nationale, de très nombreux projets similaires ont été délivrés sans que la qualification d'IGH ne soit retenue. Dans le cas présent, les juridictions administratives ont interprété les textes d'une façon différente, nous en prenons acte. Cependant, nous observons que le projet de loi ELAN prévoit de consolider la réglementation dans le sens qui a prévalu à la délivrance du premier permis.

Concernant le stationnement, ce programme de 90 logements étudiants est situé à moins de 500 mètres de la Gare Saint-Jean, mais également de plusieurs stations de tramway. 45 places de stationnement seront effectivement dégagées à proximité immédiate de l'opération. Néanmoins, contrairement à vos arguments, il n'est pas fait application du PLU, mais du Code de l'urbanisme. Ce dernier s'impose. Ainsi, le nombre de parkings indiqué est conforme au Code de l'urbanisme qui dit : « Il ne peut nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement ». De plus, précisons que les procédures d'instruction et de délivrance de ces permis ont été menées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Aucune délivrance subreptice au détour de l'été 2015 ne serait être évoquée. Le calendrier et la date de la délivrance sont conditionnés par le temps de l'instruction, les consultations et les échanges éventuels avec le pétitionnaire. Il en est de même d'ailleurs d'un éventuel défaut d'affichage de l'autorisation. Toutefois, au regard des recours gracieux et contentieux, formés et reformés, il est patent que les riverains ont pu exercer leur droit et engager les recours qu'ils estimaient nécessaires.

Après, son premier permis rejeté au Conseil d'État, NACARAT a déposé un nouveau dossier. Contrairement à vos propos, il ne s'agit aucunement d'un acharnement contre les administrés. L'administration a pour mission d'instruire les dossiers qui sont déposés selon les règles en vigueur. Seules ces dernières conditionnent les décisions rendues, l'ensemble du service en étant garant.

M. le MAIRE

Merci. Voilà sur ce dossier. Nous avons donc épuisé notre ordre du jour. Je vous invite à partager un pot traditionnellement à la fin de cette séance et je vous souhaite à tous de longues et aimables et joyeuses et ensoleillées vacances.

La séance est levée à 19 heures 13