

PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde  
Service Urbanisme Aménagement Transport

AVIS DU 11 0 NOV. 2015

**AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**

**VU** le code de commerce, article L750-1 et suivants ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L425-4 et suivants ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 16 mars 2015 portant désignation des membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2015 autorisant Monsieur Alain GUESDON Adjoint au Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à présider la Commission Départementale d'Aménagement Commercial ;

**VU** le dossier de permis de construire n°033 063 15 Z 0436 déposé à la Mairie de Bordeaux le 06/08/2015 ;

**VU** le dossier de demande déposé par la SA PITCH PROMOTION dont le siège social est situé 6 rue de Penthievre à PARIS (75008) représentée par M. Christian TERRASSOUX en sa qualité de Président Directeur Général et par la SASAU FAYAT IMMOBILIER dont le siège social est situé 91 rue Nuyens Bâtiment D à BORDEAUX (33100) représentée par M. Laurent FAYAT en sa qualité de Président, qui ont mandaté la société à Mall & Market située 18 rue Troyon à PARIS (75017), pour la création de commerces sur les îlots P9a et P9b baptisés « Bonne Espérance » au sein de l'ensemble commercial des Bassins à flot n°2 qui prendra le nom de « Quai des Caps », d'une surface de vente demandée de 3 169 m<sup>2</sup> répartie entre 13 boutiques des secteurs 1 et 2 et deux moyennes surfaces (325 m<sup>2</sup> et 418 m<sup>2</sup>) de secteur 2, situé rue Lucien Faure à BORDEAUX (33000), enregistré le 14 octobre 2015 sous le n°2015/27 ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2015 précisant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Gironde pour l'examen de la demande susvisée ;

**VU** le rapport d'instruction présenté par le directeur départemental des territoires et de la mer ;

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Gironde, aux termes de ses délibérations en date du mercredi 04 novembre 2015 prises sous la présidence de Monsieur Alain GUESDON Adjoint au Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission :

- Mme Maribel BERNARD, Conseillère Bordeaux Métropole, représentant le Maire de Bordeaux
- Mme Gladys THJEBALD, Conseillère Bordeaux Métropole, représentant le Président de Bordeaux Métropole
- M. Bertrand GAUTIER, Maire de Fargues-Saint-Hilaire, représentant le Président du SYSDAU
- M. Jean-Marie DARMIAN, Vice-Président du Conseil Départemental de la Gironde, représentant le Président du Conseil Départemental de la Gironde
- M. Jean-Jacques CORSAN, Conseiller Régional d'Aquitaine, représentant le Président du Conseil Régional d'Aquitaine
- M. Didier MAU, Maire du Pian-Médoc, représentant les Maires au niveau départemental
- M. Patrick LABAYLE, Vice-président de la GDC Sud Gironde, représentant les Intercommunalités au niveau départemental
- M. Serge LOPEZ, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs
- M. Christian PRIVAT, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs

- M. Alain DUPUY, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire
- M. Maurice GOZE, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire

Assistés de M. Franckie JEANNEAU Chef d'Unité du Pôle Planification et de Monsieur Philippe PECHEREAU représentant le directeur départemental des territoires et de la mer,

**CONSIDERANT** que le terrain d'implantation du projet se situe rue Lucien Faure à BORDEAUX (33000), à proximité des bassins portuaires,

**CONSIDERANT** que le projet est compatible avec la vocation et les orientations de la zone #U du Plan Local d'Urbanisme de la CUB approuvé le 21/07/2006 à destination de zone urbaine multifonctionnelle, il est situé dans le périmètre du programme d'aménagement d'ensemble des Bassins à flot,

**CONSIDERANT** que le projet se situe dans l'hypercentre métropolitain repéré dans le SCOT de l'agglomération Bordelaise approuvé le 13/02/2014 dont le renforcement en dehors du cœur marchand et des zacom justifie l'implantation d'équipements commerciaux afin de répondre aux objectifs démographiques de ce territoire,

**CONSIDERANT** que le projet fait partie d'un projet d'ensemble des Bassins à Flots n°2 qui prévoit la réalisation de cinq lots ou îlots qui accueilleront des services, commerces, bureaux, logements, un hôtel, une résidence hôtelière et un cinéma,

**CONSIDERANT** que le projet d'ensemble constitue un ensemble commercial des Bassins à flots qui prendra le nom de « Quai des Caps » au sein duquel la présente demande concerne la création de commerces sur les îlots P9a et P9b qui seront baptisés « Bonne espérance »,

**CONSIDERANT** que le projet fait partie d'un ensemble immobilier qui comprend sur les îlots P9a et P9b la réalisation d'un complexe cinématographique de 13 salles accordé le 27/08/2014 en CDAC,

**CONSIDERANT** que l'opération urbaine « Bassins à flot n°2 » a pour objectif de faire de ce quartier un haut lieu de Bordeaux, en réalisant un quartier mixte composé de logements, d'équipements publics, d'activités économiques et de services,

**CONSIDERANT** que le projet global de l'opération « Bassins à flot n°2 » prévoit un parking mutualisé qui offrira 494 places de stationnement dont 70 places privées prévues pour les employés de l'ensemble qui seront réalisées sur l'îlot P9c et 424 places prévues pour le public qui seront réalisées sur l'îlot P9d dont 11 places seront réservées pour les personnes à mobilité réduite et 3 pour les véhicules électriques, la réalisation de 730 places de stationnement pour les vélos et la réalisation de places de stationnement longitudinales le long de la rue Lucien Faure,

**CONSIDERANT** que le secteur dans lequel le projet s'insère fait actuellement l'objet d'une opération urbaine de grande envergure et emblématique de la Ville de Bordeaux comprenant de nombreux logements, et forme un ensemble urbain véritablement compact,

**CONSIDERANT** que le projet prévoit la mise en œuvre des principes de développement durable, et l'amélioration de la qualité urbaine du site, tout en préservant le caractère historique et patrimonial de ce secteur,

**CONSIDERANT** que le projet de par sa localisation, son insertion dans un ensemble commercial plus grand et à clientèle ciblée, ne perturbera pas l'équilibre commercial des zones rurales voisines,

**CONSIDERANT** que l'objectif recherché par le projet est d'offrir aux futurs occupants des services et des commerces de proximité afin de répondre à leurs besoins et de faire vivre le quartier,

**CONSIDERANT** que le projet répondra aux réels besoins de la population de la zone de chalandise qui connaît une évolution démographique en croissance soit une progression de + 0,3 % entre 1999 et 2011, et de + 8,8 % entre 2006 et 2011 pour une population de 22 878 habitants en 2011 et une augmentation de la population piétonne de 11,6 % entre 1999 et 2011 et de 20,7 % entre 2006 et 2011 pour une population de 5 327 habitants,

**CONSIDERANT** que la desserte routière s'effectue grâce à trois axes de circulation majeurs de l'agglomération de Bordeaux qui sont la rocade, les grands boulevards et les quais de la Garonne, reliés entre eux dans la zone de chalandise via la rue Lucien Faure qui sera entièrement réaménagée, qui joue un rôle d'axe structurant en établissant les liaisons avec toutes les rues internes, et est placée dans le prolongement du nouveau pont Jacques Chaban Delmas, constituant l'axe central du secteur puisque toute la desserte routière qui s'organise autour de lui vu que le site du projet est desservi directement par le Boulevard Alfred Daney, le Cours Henri Brunet et le Cours Louis Fargue,

**CONSIDERANT** que le réseau de bus est très développé autour du site du projet comprenant 6 lignes de bus dans le périmètre de l'environnement proche dont trois desservent directement le site du projet avec deux arrêts les plus proches situés l'un à 350 m. et le second à 400 m. soit 5 et 6 minutes de marche et que le site est également desservi par la ligne de tramway C allant de Bordeaux Parc d'Expositions à Bègles Lycée Vaclav Havel avec une fréquence de passage de 5 minutes et une station la plus proche située à 1 km. soit 15 minutes de marche et par une nouvelle desserte prévue par la requalification de la rue Lucien Faure, qui permettra d'optimiser les liaisons Est-Ouest entre la rive droite et la zone de Bordeaux-lac, avec une station proche du lot P9a,

**CONSIDERANT** que la desserte cycliste déjà performante, puisque la zone de chalandise bénéficie d'une excellente accessibilité pour les vélos étant traversée par plusieurs pistes cyclables, bandes cyclables, couloirs de bus sur les axes principaux tels que les Boulevards et les Quais et à proximité du site par la rue Lucien Faure et le Boulevard Alfred Daney qui comportent des couloirs réservés, et l'existence de 4 stations de vélos Vcub dans l'environnement proche du projet, sera optimisée par la création de sentes transversales aux îlots et à la promenade urbaine qui seront ouvertes aux vélos,

**CONSIDERANT** que l'ensemble des rues et avenues est aménagé pour les déplacements piétons, par le biais de larges trottoirs et de carrefours à feux tricolores avec passages piétons permettant de sécuriser les traversées, que les piétons bénéficieront de sentes paysagères entre chaque îlot qui permettront une meilleure traversée Nord-Sud et d'une promenade urbaine faisant le tour des bassins sera également aménagée pour les piétons,

**CONSIDERANT** que la réalisation du projet aura peu d'incidence sur les flux de transports en commun et routier, l'opération générant à l'heure de pointe du soir un flux estimé à 2 420 véhicules, par l'aménagement de la rue Lucien Faure qui aura un impact considérable sur la desserte et la circulation aux abords du site du projet qui vise une meilleure intégration urbaine du secteur, en optimisant les connexions et les déplacements pour tous les modes de transport et par les infrastructures existantes permettant de supporter le trafic occasionné,

**CONSIDERANT** que les espaces de livraisons et de collecte des déchets sont disposés de manière à faciliter leur usage et à minimiser les nuisances pour les utilisateurs du bâtiment et les habitants du quartier, ainsi toutes les livraisons des commerces de l'ensemble commercial des Bassins à Flot n°2 se feront face aux magasins, sur la voie en bordure des bassins et les horaires de livraisons se feront le matin entre 6 h.30 et 7h.30,

**CONSIDERANT** que le projet s'engage à respecter à minima le coefficient Bbio de la réglementation thermique 2012,

**CONSIDERANT** que le programme d'aménagement d'ensemble des Bassins à Flot prévoit la création d'un réseau de chaleur qui alimentera toutes les nouvelles constructions comprises dans l'opération, ce système de chauffage fonctionnera par le biais de deux plate-formes de production d'énergies renouvelables, une première plate-forme « biomasse » située côté Bacalan et une seconde plate-forme « effluents » située côté Chartrons,

**CONSIDERANT** que le projet permettra la restructuration de friches industrielles, il vise à l'amélioration de la qualité urbaine du site et sa valorisation par une architecture innovante, le bâti sera implanté perpendiculairement aux bassins afin de dégager des vues et des cheminements vers les bassins et raccrocher les quartiers limitrophes,

**CONSIDERANT** que la création de jardins extérieurs contribuera à développer et créer une continuité dans la biodiversité du site,

**CONSIDERANT** qu'une charte de chantier à faibles nuisances a été élaborée et sera imposée aux entreprises réalisant la construction,

**CONSIDERANT** que le projet permettra la création de 42 emplois,

**CONSIDERANT** qu'ainsi, le projet est compatible avec les dispositions de l'article L 752-6 du code de commerce.

Le projet ayant obtenu : 11 voix favorables

Ont voté POUR la réalisation du projet : Mme Maribel BERNARD - Mme Gladys THEBAULT - M. Bertrand GAUTIER - M. Jean-Marie DARMIAN - M. Jean-Jacques CORSAN - M. Didier MAU - M. Patrick LABAYLE - M. Serge LOPEZ - M. Christian PRIVAT - M. Alain DUPUY - M. Maurice GOZE

**EMET UN AVIS FAVORABLE** au projet suivant : création de commerces sur les îlots P9a et P9b baptisés « Bonne Espérance » au sein de l'ensemble commercial des Bassins à flot n°2 qui prendra le nom de « Quai des Caps », d'une surface de vente demandée de 3 169 m<sup>2</sup> répartie entre 13 boutiques des secteurs 1 et 2 et deux moyennes surfaces (325 m<sup>2</sup> et 418 m<sup>2</sup>) de secteur 2, situé rue Lucien Faure à BORDEAUX (33000), par la SA PITCH PROMOTION et par la SASAU FAYAT IMMOBILIER en qualité de demandeurs du permis de construire.

BORDEAUX, le

10 NOV. 2015

Le Directeur Départemental  
L'Adjoint au Directeur

Alain GUESDON

PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde  
Service Urbanisme Aménagement Transport

AVIS DU 10 NOV. 2015

**AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**

**VU** le code de commerce, article L750-1 et suivants ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L425-4 et suivants ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 16 mars 2015 portant désignation des membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2015 autorisant Monsieur Alain GUESDON Adjoint au Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à présider la Commission Départementale d'Aménagement Commercial ;

**VU** le dossier de permis de construire n°033 063 15 Z 0438 déposé à la Mairie de Bordeaux le 06/08/2015 ;

**VU** le dossier de demande déposé par la SCCV P9c du Bassin n°2 dont le siège social est situé 9 rue Nuyens Bâtiment D à BORDEAUX (33100), dont les gérants associés sont la SA PITCH PROMOTION située 6 rue de Penthievre à PARIS (75008) représentée par M. Christian TERRASSOUX en sa qualité de Président Directeur Général et la SASAU FAYAT IMMOBILIER situé 91 rue Nuyens Bâtiment D à BORDEAUX (33100) représentée par M. Frédéric MARTEL en sa qualité de Directeur Général, qui ont mandaté la société à Mall & Market située 18 rue Troyon à PARIS (75017), pour la création de commerces sur l'îlot P9c baptisé « Horn » au sein de l'ensemble commercial des Bassins à flot n°2 qui prendra le nom de « Quai des Caps », d'une surface de vente demandée de 1 119 m<sup>2</sup> répartie entre 7 boutiques des secteurs 1 et 2, situé rue Lucien Faure à BORDEAUX (33000), enregistré le 14 octobre 2015 sous le n°2015/28 ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2015 précisant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Gironde pour l'examen de la demande susvisée ;

**VU** le rapport d'instruction présenté par le directeur départemental des territoires et de la mer ;

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Gironde, aux termes de ses délibérations en date du mercredi 04 novembre 2015 prises sous la présidence de Monsieur Alain GUESDON Adjoint au Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission :

- Mme Maribel BERNARD, Conseillère Bordeaux Métropole, représentant le Maire de Bordeaux
- Mme Gladys THIEBAULT, Conseillère Bordeaux Métropole, représentant le Président de Bordeaux Métropole
- M. Bertrand GAUTIER, Maire de Fargues-Saint-Hilaire, représentant le Président du SYSDAU
- M. Jean-Marie DARMIAN, Vice-Président du Conseil Départemental de la Gironde, représentant le Président du Conseil Départemental de la Gironde
- M. Jean-Jacques CORSAN, Conseiller Régional d'Aquitaine, représentant le Président du Conseil Régional d'Aquitaine
- M. Didier MAU, Maire du Pian-Médoc, représentant les Maires au niveau départemental
- M. Patrick LABAYLE, Vice-président de la CDC Sud Gironde, représentant les Intercommunalités au niveau départemental
- M. Serge LOPEZ, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs
- M. Christian PRIVAT, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs

- M. Alain DUPUY, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire
- M. Maurice GOZE, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire

Assistés de M. Franckie JEANNEAU Chef d'Unité du Pôle Planification et de Monsieur Philippe PECHEREAU représentant le directeur départemental des territoires et de la mer,

**CONSIDERANT** que le terrain d'implantation du projet se situe rue Lucien Faure à BORDEAUX (33000), à proximité des bassins portuaires,

**CONSIDERANT** que le projet est compatible avec la vocation et les orientations de la zone #U du Plan Local d'Urbanisme de la CUB approuvé le 21/07/2006 à destination de zone urbaine multifonctionnelle, il est situé dans le périmètre du programme d'aménagement d'ensemble des Bassins à flot,

**CONSIDERANT** que le projet se situe dans l'hypercentre métropolitain repéré dans le SCOT de l'agglomération Bordelaise approuvé le 13/02/2014 dont le renforcement en dehors du cœur marchand et des zacom justifie l'implantation d'équipements commerciaux afin de répondre aux objectifs démographiques de ce territoire,

**CONSIDERANT** que le projet fait partie d'un projet d'ensemble des Bassins à Flots n°2 qui prévoit la réalisation de cinq lots ou îlots qui accueilleront des services, commerces, bureaux, logements, un hôtel, une résidence hôtelière et un cinéma,

**CONSIDERANT** que le projet d'ensemble constitue un ensemble commercial des Bassins à flots qui prendra le nom de « Quai des Caps » au sein duquel la présente demande concerne la création de commerces sur l'îlot P9c qui sera baptisé «Horn»,

**CONSIDERANT** que le projet fait partie d'un ensemble immobilier qui comprend sur les îlots P9a et P9b la réalisation d'un complexe cinématographique de 13 salles accordé le 27/08/2014 en CDAC,

**CONSIDERANT** que l'opération urbaine « Bassins à flot n°2 » a pour objectif de faire de ce quartier un haut lieu de Bordeaux, en réalisant un quartier mixte composé de logements, d'équipements publics, d'activités économiques et de services,

**CONSIDERANT** que le projet proposera des commerces en rez-de-chaussée, un parking de 70 places au rez-de-chaussée et entre-sol, un établissement d'enseignement au R+1 et R+2, et des bureaux du R+3 au R+8,

**CONSIDERANT** que le projet prévoit la mise en œuvre des principes de développement durable, et l'amélioration de la qualité urbaine du site, tout en préservant le caractère historique et patrimonial de ce secteur,

**CONSIDERANT** que le projet global de l'opération « Bassins à flot n°2 » prévoit un parking mutualisé qui offrira 494 places de stationnement dont 70 places privées prévues pour les employés de l'ensemble qui seront réalisées sur l'îlot P9c et 424 places prévues pour le public qui seront réalisées sur l'îlot P9d dont 11 places seront réservées pour les personnes à mobilité réduite et 3 pour les véhicules électriques, la réalisation de 730 places de stationnement pour les vélos et la réalisation de places de stationnement longitudinales le long de la rue Lucien Faure,

**CONSIDERANT** que le secteur dans lequel le projet s'insère fait actuellement l'objet d'une opération urbaine de grande envergure et emblématique de la Ville de Bordeaux comprenant de nombreux logements, et forme un ensemble urbain véritablement compact,

**CONSIDERANT** que le projet de par sa localisation, son insertion dans un ensemble commercial plus grand et à clientèle ciblée, ne perturbera pas l'équilibre commercial des zones rurales voisines,

**CONSIDERANT** que le projet répondra aux réels besoins de la population de la zone de chalandise qui connaît une évolution démographique en croissance soit une progression de + 0,3 % entre 1999 et 2011, et de + 8,8 % entre 2006 et 2011 pour une population de 22 878 habitants en 2011 et une augmentation de la population piétonne de 11,6 % entre 1999 et 2011 et de 20,7 % entre 2006 et 2011 pour une population de 5 327 habitants,

**CONSIDERANT** que la desserte routière s'effectue grâce à trois axes de circulation majeurs de l'agglomération de Bordeaux qui sont la rocade, les grands boulevards et les quais de la Garonne, reliés entre eux dans la zone de chalandise via la rue Lucien Faure qui sera entièrement réaménagée, qui joue un rôle d'axe structurant en établissant les liaisons avec toutes les rues internes, et est placée dans le prolongement du nouveau pont Jacques Chaban Delmas, constituant l'axe central du secteur puisque toute la desserte routière qui s'organise autour de lui vu que le site du projet est desservi directement par le Boulevard Alfred Daney, le Cours Henri Brunet et le Cours Louis Fargue,

**CONSIDERANT** que le réseau de bus est très développé autour du site du projet comprenant 6 lignes de bus dans le périmètre de l'environnement proche dont trois desservent directement le site du projet avec deux arrêts les plus proches situés l'un à 350 m. et le second à 400 m. soit 5 et 6 minutes de marche et que le site est également desservi par la ligne de tramway C allant de Bordeaux Parc d'Expositions à Bègles Lycée Vaclav Havel avec une fréquence de passage de 5 minutes et une station la plus proche située à 1 km. soit 15 minutes de marche et par une nouvelle desserte prévue par la requalification de la rue Lucien Faure, qui permettra d'optimiser les liaisons Est-Ouest entre la rive droite et la zone de Bordeaux-lac, avec une station proche du lot P9a,

**CONSIDERANT** que la desserte cycliste déjà performante, puisque la zone de chalandise bénéficie d'une excellente accessibilité pour les vélos étant traversée par plusieurs pistes cyclables, bandes cyclables, couloirs de bus sur les axes principaux tels que les Boulevards et les Quais et à proximité du site par la rue Lucien Faure et le Boulevard Alfred Daney qui comportent des couloirs réservés, et l'existence de 4 stations de vélos Vcub dans l'environnement proche du projet, sera optimisée par la création de sentes transversales aux îlots et à la promenade urbaine qui seront ouvertes aux vélos,

**CONSIDERANT** que l'ensemble des rues et avenues est aménagé pour les déplacements piétons, par le biais de larges trottoirs et de carrefours à feux tricolores avec passages piétons permettant de sécuriser les traversées, que les piétons bénéficieront de sentes paysagères entre chaque îlot qui permettront une meilleure traversée Nord-Sud et d'une promenade urbaine faisant le tour des bassins sera également aménagée pour les piétons,

**CONSIDERANT** que la réalisation du projet aura peu d'incidence sur les flux de transports en commun et routier, l'opération générant à l'heure de pointe du soir un flux estimé à 2 420 véhicules, par l'aménagement de la rue Lucien Faure qui aura un impact considérable sur la desserte et la circulation aux abords du site du projet qui vise une meilleure intégration urbaine du secteur, en optimisant les connexions et les déplacements pour tous les modes de transport et par les infrastructures existantes permettant de supporter le trafic occasionné,

**CONSIDERANT** que les espaces de livraisons et de collecte des déchets sont disposés de manière à faciliter leur usage et à minimiser les nuisances pour les utilisateurs du bâtiment et les habitants du quartier, ainsi toutes les livraisons des commerces de l'ensemble commercial des Bassins à Flot n°2 se feront face aux magasins, sur la voie en bordure des bassins et les horaires de livraisons se feront le matin entre 6 h.30 et 7h.30,

**CONSIDERANT** que le projet s'engage à respecter à minima le coefficient Bbio de la réglementation thermique 2012,

**CONSIDERANT** que le programme d'aménagement d'ensemble des Bassins à Flot prévoit la création d'un réseau de chaleur qui alimentera toutes les nouvelles constructions comprises dans l'opération, ce système de chauffage fonctionnera par le biais de deux plate-formes de production d'énergies renouvelables, une première plate-forme « biomasse » située côté Bacalan et une seconde plate-forme « effluents » située côté Chartrons,

**CONSIDERANT** que le projet permettra la restructuration de friches industrielles, il vise à l'amélioration de la qualité urbaine du site et sa valorisation par une architecture innovante, le bâti sera implanté perpendiculairement aux bassins afin de dégager des vues et des cheminements vers les bassins et raccrocher les quartiers limitrophes,

**CONSIDERANT** que la création de jardins extérieurs contribuera à développer et créer une continuité dans la biodiversité du site,

**CONSIDERANT** qu'une charte de chantier à faibles nuisances a été élaborée et sera imposée aux entreprises réalisant la construction,

**CONSIDERANT** que le projet permettra la création de 14 emplois,

**CONSIDERANT** qu'ainsi, le projet est compatible avec les dispositions de l'article L 752-6 du code de commerce.

Le projet ayant obtenu : 11 voix favorables

Ont voté POUR la réalisation du projet : Mme Maribel BERNARD - Mme Gladys THEBAULT - M. Bertrand GAUTIER - M. Jean-Marie DARMIAN - M. Jean-Jacques CORSAN - M. Didier MAU - M. Patrick LABAYLE - M. Serge LOPEZ - M. Christian PRIVAT - M. Alain DUPUY - M. Maurice GOZE

**EMET UN AVIS FAVORABLE** au projet suivant : création de commerces sur l'îlot P9c baptisé « Horn » au sein de l'ensemble commercial des Bassins à flot n°2 qui prendra le nom de « Quai des Caps », d'une surface de vente demandée de 1 119 m<sup>2</sup> répartie entre 7 boutiques des secteurs 1 et 2, situé rue Lucien Faure à BORDEAUX (33000), par la SCCV P9c du Bassin n°2 en qualité de demandeur du permis de construire.

BORDEAUX, le 10 NOV. 2015

P/Le Directeur Départemental  
L'ADJOINT  
AU DIRECTEUR  
ALAIN GUESDON



PREFET DE LA GIRONDE

Direction Départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde  
Service Urbanisme Aménagement Transport

AVIS DU 10 NOV. 2015

**AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**

**VU** le code de commerce, article L750-1 et suivants ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment l'article L425-4 et suivants ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 16 mars 2015 portant désignation des membres de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2015 autorisant Monsieur Alain GUESDON Adjoint au Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à présider la Commission Départementale d'Aménagement Commercial ;

**VU** le dossier de permis de construire n°033 063 15 Z 0437 déposé à la Mairie de Bordeaux le 06/08/2015 ;

**VU** le dossier de demande déposé par la SCCV P9d du Bassin n°2 dont le siège social est situé au 6 rue de Penthièvre à PARIS (75008), dont les gérants sont la SA PITCH PROMOTION située 6 rue de Penthièvre à PARIS (75008) représentée par M. Christian TERRASSOUX en sa qualité de Président Directeur Général et la SASAU FAYAT IMMOBILIER située 91 rue Nuyens Bâtiment D à BORDEAUX (33100) représentée par M. Frédéric MARTEL en sa qualité de Directeur Général, ont mandaté la société à Mall & Market située 18 rue Troyon à PARIS (75017), pour la création de commerces sur l'îlot P9d baptisé « Comorin » au sein de l'ensemble commercial des Bassins à flot n°2 qui prendra le nom de « Quai des Caps », d'une surface de vente demandée de 812 m<sup>2</sup> répartie entre 6 boutiques des secteurs 1 et 2, situé rue Lucien Faure à BORDEAUX (33000), enregistré le 14 octobre 2015 sous le n°2015/29 ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2015 précisant la composition de la commission départementale d'aménagement commercial de la Gironde pour l'examen de la demande susvisée ;

**VU** le rapport d'instruction présenté par le directeur départemental des territoires et de la mer ;

La Commission Départementale d'Aménagement Commercial de la Gironde, aux termes de ses délibérations en date du mercredi 04 novembre 2015 prises sous la présidence de Monsieur Alain GUESDON Adjoint au Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission :

- Mme Maribel BERNARD, Conseillère Bordeaux Métropole, représentant le Maire de Bordeaux
- Mme Gladys THIEBAULT, Conseillère Bordeaux Métropole, représentant le Président de Bordeaux Métropole
- M. Bertrand GAUTIER, Maire de Fargues-Saint-Hilaire, représentant le Président du SYSDAU
- M. Jean-Marie DARMIAN, Vice-Président du Conseil Départemental de la Gironde, représentant le Président du Conseil Départemental de la Gironde
- M. Jean-Jacques CORSAN, Conseiller Régional d'Aquitaine, représentant le Président du Conseil Régional d'Aquitaine
- M. Didier MAU, Maire du Pian-Médoc, représentant les Maires au niveau départemental
- M. Patrick LABAYLE, Vice-président de la CDC Sud Gironde, représentant les Intercommunalités au niveau départemental
- M. Serge LOPEZ, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs
- M. Christian PRIVAT, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Consommation et de Protection des Consommateurs

- M. Alain DUPUY, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire
- M. Maurice GOZE, Personnalité Qualifiée représentant le Collège Développement Durable et Aménagement du Territoire

Assistés de M. Franckie JEANNEAU Chef d'Unité du Pôle Planification et de Monsieur Philippe PECHEREAU représentant le directeur départemental des territoires et de la mer,

**CONSIDERANT** que le terrain d'implantation du projet se situe rue Lucien Faure à BORDEAUX (33000), à proximité des bassins portuaires,

**CONSIDERANT** que le projet est compatible avec la vocation et les orientations de la zone #U du Plan Local d'Urbanisme de la CUB approuvé le 21/07/2006 à destination de zone urbaine multifonctionnelle, il est situé dans le périmètre du programme d'aménagement d'ensemble des Bassins à flot,

**CONSIDERANT** que le projet se situe dans l'hypercentre métropolitain repéré dans le SCOT de l'agglomération Bordelaise approuvé le 13/02/2014 dont le renforcement en dehors du cœur marchand et des zacom justifie l'implantation d'équipements commerciaux afin de répondre aux objectifs démographiques de ce territoire,

**CONSIDERANT** que le projet fait partie d'un projet d'ensemble des Bassins à Flots n°2 qui prévoit la réalisation de cinq lots ou îlots qui accueilleront des services, commerces, bureaux, logements, un hôtel, une résidence hôtelière et un cinéma,

**CONSIDERANT** que le projet d'ensemble constitue un ensemble commercial des Bassins à flots qui prendra le nom de « Quai des Caps » au sein duquel la présente demande concerne la création de commerces sur l'îlot P9d baptisé «Comorin»,

**CONSIDERANT** que le projet fait partie d'un ensemble immobilier qui comprend sur les îlots P9a et P9b la réalisation d'un complexe cinématographique de 13 salles accordé le 27/08/2014 en CDAC,

**CONSIDERANT** que l'opération urbaine « Bassins à flot n°2 » a pour objectif de faire de ce quartier un haut lieu de Bordeaux, en réalisant un quartier mixte composé de logements, d'équipements publics, d'activités économiques et de services,

**CONSIDERANT** que le projet proposera des commerces et services en rez-de-chaussée, ainsi qu'un parc de stationnement de 424 places en R+4,

**CONSIDERANT** que le projet prévoit la mise en œuvre des principes de développement durable, et l'amélioration de la qualité urbaine du site, tout en préservant le caractère historique et patrimonial de ce secteur,

**CONSIDERANT** que le projet global de l'opération « Bassins à flot n°2 » prévoit un parking mutualisé qui offrira 494 places de stationnement dont 70 places privées prévues pour les employés de l'ensemble qui seront réalisées sur l'îlot P9c et 424 places prévues pour le public qui seront réalisées sur l'îlot P9d dont 11 places seront réservées pour les personnes à mobilité réduite et 3 pour les véhicules électriques, la réalisation de 730 places de stationnement pour les vélos et la réalisation de places de stationnement longitudinales le long de la rue Lucien Faure,

**CONSIDERANT** que le secteur dans lequel le projet s'insère fait actuellement l'objet d'une opération urbaine de grande envergure et emblématique de la Ville de Bordeaux comprenant de nombreux logements, et forme un ensemble urbain véritablement compact,

**CONSIDERANT** que le projet de par sa localisation, son insertion dans un ensemble commercial plus grand et la clientèle ciblée, ne perturbera pas l'équilibre commercial des zones rurales voisines,

**CONSIDERANT** que le projet répondra aux réels besoins de la population de la zone de chalandise qui connaît une évolution démographique en croissance soit une progression de + 0,3 % entre 1999 et 2011, et de + 8,8 % entre 2006 et 2011 pour une population de 22 878 habitants en 2011 et une augmentation de la population piétonne de 11,6 % entre 1999 et 2011 et de 20,7 % entre 2006 et 2011 pour une population de 5 327 habitants,

**CONSIDERANT** que la desserte routière s'effectue grâce à trois axes de circulation majeurs de l'agglomération de Bordeaux qui sont la rocade, les grands boulevards et les quais de la Garonne, reliés entre eux dans la zone de chalandise via la rue Lucien Faure qui sera entièrement réaménagée, qui joue un rôle d'axe structurant en établissant les liaisons avec toutes les rues internes, et est placée dans le prolongement du nouveau pont Jacques Chaban Delmas, constituant l'axe central du secteur puisque toute la desserte routière qui s'organise autour de lui vu que le site du projet est desservi directement par le Boulevard Alfred Daney, le Cours Henri Brunet et le Cours Louis Fargue,

**CONSIDERANT** que le réseau de bus est très développé autour du site du projet comprenant 6 lignes de bus dans le périmètre de l'environnement proche dont trois desservent directement le site du projet avec deux arrêts les plus proches situés l'un à 350 m. et le second à 400 m. soit 5 et 6 minutes de marche et que le site est également desservi par la ligne de tramway C allant de Bordeaux Parc d'Expositions à Bègles Lycée Vaclav Havel avec une fréquence de passage de 5 minutes et une station la plus proche située à 1 km. soit 15 minutes de marche et par une nouvelle desserte prévue par la requalification de la rue Lucien Faure, qui permettra d'optimiser les liaisons Est-Ouest entre la rive droite et la zone de Bordeaux-lac, avec une station proche du lot P9a,

**CONSIDERANT** que la desserte cycliste déjà performante, puisque la zone de chalandise bénéficie d'une excellente accessibilité pour les vélos étant traversée par plusieurs pistes cyclables, bandes cyclables, couloirs de bus sur les axes principaux tels que les Boulevards et les Quais et à proximité du site par la rue Lucien Faure et le Boulevard Alfred Daney qui comportent des couloirs réservés, et l'existence de 4 stations de vélos Vcub dans l'environnement proche du projet, sera optimisée par la création de sentes transversales aux îlots et à la promenade urbaine qui seront ouvertes aux vélos,

**CONSIDERANT** que l'ensemble des rues et avenues est aménagé pour les déplacements piétons, par le biais de larges trottoirs et de carrefours à feux tricolores avec passages piétons permettant de sécuriser les traversées, que les piétons bénéficieront de sentes paysagères entre chaque îlot qui permettront une meilleure traversée Nord-Sud et d'une promenade urbaine faisant le tour des bassins sera également aménagée pour les piétons,

**CONSIDERANT** que la réalisation du projet aura peu d'incidence sur les flux de transports en commun et routier, l'opération générant à l'heure de pointe du soir un flux estimé à 2 420 véhicules, par l'aménagement de la rue Lucien Faure qui aura un impact considérable sur la desserte et la circulation aux abords du site du projet qui vise une meilleure intégration urbaine du secteur, en optimisant les connexions et les déplacements pour tous les modes de transport et par les infrastructures existantes permettant de supporter le trafic occasionné,

**CONSIDERANT** que les espaces de livraisons et de collecte des déchets sont disposés de manière à faciliter leur usage et à minimiser les nuisances pour les utilisateurs du bâtiment et les habitants du quartier, ainsi toutes les livraisons des commerces de l'ensemble commercial des Bassins à Flot n°2 se feront face aux magasins, sur la voie en bordure des bassins et les horaires de livraisons se feront le matin entre 6 h.30 et 7h.30,

**CONSIDERANT** que le projet s'engage à respecter à minima le coefficient Bbio de la réglementation thermique 2012,

**CONSIDERANT** que le programme d'aménagement d'ensemble des Bassins à Flot prévoit la création d'un réseau de chaleur qui alimentera toutes les nouvelles constructions comprises dans l'opération, ce système de chauffage fonctionnera par le biais de deux plate-formes de production d'énergies renouvelables, une première plate-forme « biomasse » située côté Bacalan et une seconde plate-forme « effluents » située côté Chartrons,

**CONSIDERANT** que le projet permettra la restructuration de friches industrielles, il vise à l'amélioration de la qualité urbaine du site et sa valorisation par une architecture innovante, le bâti sera implanté perpendiculairement aux bassins afin de dégager des vues et des cheminements vers les bassins et raccrocher les quartiers limitrophes,

**CONSIDERANT** que la création de jardins extérieurs contribuera à développer et créer une continuité dans la biodiversité du site,

**CONSIDERANT** qu'une charte de chantier à faibles nuisances a été élaborée et sera imposée aux entreprises réalisant la construction,

**CONSIDERANT** que le projet permettra la création de 12 emplois,

**CONSIDERANT** qu'ainsi, le projet est compatible avec les dispositions de l'article L 752-6 du code de commerce.

Le projet ayant obtenu : 11 voix favorables

Ont voté POUR la réalisation du projet : Mme Maribel BERNARD - Mme Gladys THÉBAULT - M. Bertrand GAUTIER - M. Jean-Marie DARMIAN - M. Jean-Jacques CORSAN - M. Didier MAU - M. Patrick LABAYLE - M. Serge LOPEZ - M. Christian PRIVAT - M. Alain DUPUY - M. Maurice GOZE

**EMET UN AVIS FAVORABLE** au projet suivant : création de commerces sur l'îlot P9d baptisé «Comorin» au sein de l'ensemble commercial des Bassins à flot n°2 qui prendra le nom de « Quai des Caps », d'une surface de vente demandée de 812 m<sup>2</sup> répartie entre 6 boutiques des secteurs 1 et 2, situé rue Lucien Faure à BORDEAUX (33000), par la SCCV P9d du Bassin n°2 en qualité de demandeur du permis de construire.

BORDEAUX, le

10 NOV. 2015

P/Le Directeur Départemental

L'ADJOINT

AU DIRECTEUR

ALAIN GUESDON