Bordeaux

Des travaux avaient débuté sur l'une des parcelles, à l'arrière du 85 quai des Chartrons. Tout a été arrêté. PHOTO MAXIME SHROEDER

La justice retoque le projet d'hôtel Hilton

CHARTRONS Le tribunal administratif vient d'annuler le permis de construire d'un hôtel Canopy by Hilton de 5 000 mètres carrés et 90 chambres, au motif que le bâtiment était trop haut

Elsa Artigue-Cazcarra
e.cazcarra@sudouest.fr

Il devait ouvrir dans un an. C'est en tout cas ce qu'annonçait le géant américain de l'hôtellerie Hilton, dans un communiqué en mars dernier. Après Garden Inn, Hilton présentait son intention de déployer l'une de ses dernières marques en France, Canopy by Hilton, des hôtels « lifestyle » haut de gamme d'après le langage marketing. Ils doit des établissements dotés d'équipements comme des restaurants, cafés, etc. visant à attirer aussi bien des hommes d'affaires et touristes de passage que des habitants soucieux d'un vernir ou d'un repas.

Rooftop, piscine, bonnes tables

Un premier Canopy était prévu pour mi-2020 à deux pas de la Tour Eiffel, à Paris, un second à Bordeaux, pour début 2021, au cœur des Chartrons. Cet hôtel devait s'étendre sur un longueur sur 5 000 m² entre le 85 quai des Chartrons et la rue André-Darbon, dans l'ex-ZAC des Chartrons, moyennant notamment la destruction d'un ancien chai à l'arrière des quais. Il devait comprendre 90 chambres, deux restaurants, dont un sur un toit-terrasse avec bar, piscine et vue imprenable sur la Garonne. Mais voilà, ce projet porté par une lointaine filiale bordelaise, la société Pitoi, le Groupe Réaumur France – qui devait être le propriétaire du futur hôtel, exploité via un contrat de franchise avec le groupe Hilton – a du plomb dans l'aile. Le tribunal administratif de Bordeaux vient d'annuler en intégralité le permis de construire et son modificatif accordés par la mairie de Bordeaux à la SCI 85 Chartrons, qui dépend de Groupe Réaumur France. Une victoire pour six copropriétaires de la résidence Les Cripages, située place Paulin Jean-Paul-Ardenne.

Représentés par Me Anne-Sophie Lourme, ces particuliers ont saisi la juridiction dès le printemps 2018. Bien que n'étant pas voisins directs du futur hôtel, leurs logements se trouvent à côté. « Tous habitent dans des appartements situés dans les derniers étages de la résidence. Des appartements dont le principal atout est la vue sur les toits de Bordeaux. Une vue qui aurait été totalement bouchée par l'hôtel », explique leur avocate. Un expert a d'ailleurs chiffré jusqu'à 160 000 euros la perte de valeur potentielle des biens.

De quoi y regarder de plus près. « En examinant les éléments, deux motifs d'annulation du permis nous sont apparus. D'abord, sur la forme : le dossier de demande de permis de construire n'était pas suffisamment détaillé. Ensuite, sur le fond : il viole le plan local d'urbanisme. La construction envisagée est bien trop haute », argumente Me Lourme.

Jusqu'à 24 mètres de haut

Or en quoi le tribunal ne l'a pas contredite, pas plus que ne l'avait fait le rapporteur public qui préconisait aussi une annulation du permis. Dans son jugement rendu début janvier, le tribunal « relève des insuffisances » qui « n'ont pas mis l'autorité administrative en mesure d'apprécier la conformité de la construction projetée par rapport à la réglementation applicable ». Comme les six copropriétaires, il a jugé bien trop haut le futur bâtiment. « Le gabarit enveloppe dans lequel s'intègre le projet a été déterminé à partir de la seule hauteur de façade de l'immeuble protégé situé quai des Chartrons, et fixé à une hauteur d'environ 24 mètres sur toute la profondeur de l'une des parcelles », pointe-t-il. En outre, les constructions situées en façade de la rue Darbon n'ont pas été prises en compte, ce qui impose pourtant les règles d'urbanisme dans le secteur, a souligné le tribunal. Une « illégalité » qui « n'apparaît pas régularisable sans que soit remise en cause la conception générale du projet », concluent les juges administratifs qui ont rejeté la demande de sursis à statuer des défenseurs du projet.

Groupe Réaumur France entend-il faire appel ? Interrogé, il de présenter un nouveau projet ? Il n'a pas donné suite à nos sollicitations. Son avocat, Me Patrice Cornille, nous a dit savoir qu'il ne souhaitait pas s'exprimer.

Me Anne-Sophie Lourme défend les particuliers qui ont attaqué le projet

LE PIÉTON

ancrait hier la joyeuse pagaille sur le pont de pierre : en voies manifestants de la rive droite vers la place de la République, les usagers d'un tram rare qui prétéraient se mouvoir à pied, les cyclistes qui tentaient de se frayer un chemin sur la voie et les trottoirs… et un malheureux taxi croyant pouvoir passer sans encombres, mais qui mettra 75 minutes pour franchir la Garonne. Notre marcheur notait un climat plutôt sympathique. Et de choper un dialogue entre une prof de collège et un étudiant allant vers la rive droite : « Mais tu bats en retraite ou juste ? » Jan or la première. « Mais non, je vais chercher ma banderole. » Tout est bien qui finit bien.

UN TOUR EN VILLE

On ne monte pas sur Calixte

BASTIDE Un matin sur la place Calixte Camelle. Des groupes de collégiens et lycéens avant l'entrée en cours dans la compétence pédagogique dans les « arènes », l'un d'entre eux s'amuse à envoyer son sac en l'air derrière lui. 5 heures qu'il se joche sur le monument monolithique en hommage au député socialiste du début du XXe siècle. Tirant gen de devoir, ils une course-échelle amicale, grimper sur Calixte pour récupérer son bien. Et faire le beau devant les filles, un peu. MATHIEU B.