

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**  
**COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**

Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme  
de la Communauté Urbaine de Bordeaux

BOULIAC – Extension de l'hôtel St James –

ENQUÊTE PUBLIQUE  
DU LUNDI 5 OCTOBRE AU JEUDI 5 NOVEMBRE 2009

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
PIERRE BASEILHAC

- A) – Objet de l'enquête
- B) – Déroulement de l'enquête
- C) – Observations
- D) – Analyse du projet de révision simplifiée
- E) – Avis motivé
- F) – Conclusion



## **A-OBJET DE L'ENQUÊTE**

Recueillir les appréciations du public sur la révision simplifiée du Plan local d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux, pour les Communes désignées ci-dessous :

- 1) **AMBARES et LAGRAVE**
  - Secteur la Moinesse – Bout du Parc - Ponchut
- 2) **ARTIGUES PRES BORDEAUX**
  - Plaine des Sports de la Blancherie
- 3) **BOULIAC**
  - Extension de l'Ecole Maternelle
  - Extension de l'Hôtel Saint James
- 4) **LE TAILLAN MEDOC**
  - Construction d'un équipement public culturel
- 5) **TALENCE**
  - Projet de Centre de recherche INRIA
- 6) **VILLENAVE D'ORNON**
  - Bassin de retenue Curie

## **B-DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **Références**

- Décision n°E0900163/33 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 21 Juillet 2009 me désignant en qualité de Commissaire Enquêteur
- Arrêté n° 09/1596 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 2 Septembre 2009 précisant les modalités de l'enquête publique
- Code Général des Collectivités Territoriales (articles L 5215-20 et suivants)
- Code de l'Urbanisme (articles L123-13 et R123-19)
- Loi n°83/630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et son décret d'application n°85453 du 23 Avril 1985
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 Juillet 2006 et modifié le 29 Mai 2009
- Les sept dossiers établis par la Direction du Développement Urbain et de la Planification de la Communauté Urbaine de Bordeaux comprenant chacun :
  - l'arrêté du Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux n°09/1596 du 2 Septembre 2009
  - le procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 11 Septembre 2009
  - le descriptif du projet
  - le dossier de révision simplifiée

### **Période de l'enquête**

Elle a eu lieu du 5 Octobre au 5 Novembre 2009 (inclus)

## Les permanences

Elles ont été tenues par mes soins, dans les locaux des Mairies concernées aux dates et heures indiquées ci-après :

- AMBARES ET LAGRAVE
  - 7 Octobre 2009 de 9h à 12h
- ARTIGUES PRES DE BORDEAUX
  - 9 Octobre 2009 de 9h à 12h
- BOULIAC
  - 13 Octobre 2009 de 14h à 17h
- LE TAILLAN MEDOC
  - 22 Octobre 2009 de 9h à 12h
- TALENCE
  - 23 Octobre 2009 de 9h à 12h
- VILLENAVE D'ORNON
  - 27 Octobre 2009 de 13h30 à 16h30

J'ai tenu la dernière permanence à la Communauté Urbaine de Bordeaux (Immeuble Pôle de Bordeaux) le 5 Novembre 2009 de 14h à 17h

## Les registres d'enquête

Présentés :

- sous la forme d'un cahier comprenant 20 pages numérotées de 1 à 20 et paraphées par mes soins pour les Communes de : AMBARES et LAGRAVE, ARTIGUES près BORDEAUX, BOULIAC (deux registres) et LE TAILLAN MEDOC
  - sous la forme d'un cahier comprenant 50 pages numérotées de 1 à 50 et paraphées par mes soins pour les Communes de TALENCE et VILLENAVE D'ORNON
- Un exemplaire de chacun de ces registres a été déposé dans les locaux de la Communauté Urbaine de Bordeaux (Immeuble Porte de Bordeaux)

## Les certificats d'affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les vingt sept Mairies des Communes de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Les certificats d'affichage ont été signés par les élus désignés aux dates indiquées ci-après :

MAIRIE	SIGNATAIRES	Dates des signatures
AMBARES	Michel HERITIE (maire)	5 novembre 2009
AMBES	Maurice PIERRE (maire)	10 novembre 2009
ARTIGUE près BORDEAUX	Eric BELET (adjoint délégué)	10 novembre 2009
BASSENS	Jean-Pierre TURON (maire)	8 décembre 2009
BEGLES	Noël MAMERE (maire)	6 novembre 2009
BLANQUEFORT	Chantal BULTEAU (adjointe à l'urbanisme)	10 novembre 2009
BORDEAUX	Christophe LEURET (secrétaire général adjoint)	12 novembre 2009

<b>BOULIAC</b>	Jean-Pierre FAVROUL (maire)	12 novembre 2009
<b>BRUGES</b>	Lionel ALLEGRIER (1er adjoint)	9 novembre 2009
<b>CARBON BLANC</b>	Franck MAURRAS (maire)	24 novembre 2009
<b>CENON</b>	JP DELPECH (adjoin délégué)	10 décembre 2009
<b>EYSINES</b>	Daniel DOUGADOS (adjoin délégué à l'urbanisme)	19 novembre 2009
<b>FLOIRAC</b>	Conchita LACUEY (maire)	2 décembre 2009
<b>GRADIGNAN</b>	Gérard FABIA (adjoin délégué)	18 novembre 2009
<b>Le BOUSCAT</b>	Jean-Yves PRIGENT (adjoin délégué)	9 novembre 2009
<b>Le HAILLAN</b>	Bernard LABISTE (maire)	8 décembre 2009
<b>Le TAILLAN MEDOC</b>	Ludovic FREYGEFOND (maire)	5 novembre 2009
<b>LORMONT</b>	Josette BELLOQ (1er adjointe)	1 décembre 2009
<b>MERIGNAC</b>	Michel SAINTE MARIE (maire)	1 décembre 2009
<b>PAREMPUYRE</b>	Béatrice de FRANÇOIS (maire)	7 décembre 2009
<b>PESSAC</b>	Jean-Jacques BENOIT (maire)	19 novembre 2009
<b>SAINT AUBIN DU MEDOC</b>	Christophe DUPRAT (maire)	9 décembre 2009
<b>SAINT LOUIS DE MONTFERRAND</b>	Pierre SOUBABERE (maire)	23 novembre 2009
<b>SAINT MEDARD EN JALLES</b>	Serge LAMAISON (maire)	24 novembre 2009
<b>SAINT VINCENT DE PAUL</b>	Claude SOUBIRAN (maire)	10 novembre 2009
<b>TALENCE</b>	Alain CAZABONNE (maire)	8 décembre 2009
<b>VILLENAVE D'ORNON</b>	Patrick PUJOL (maire)	13 novembre 2009
<b>CUB</b>	Eric DELZANT (directeur général)	23 novembre 2009

## La publicité réglementaire

L'avis d'enquête a été publié à deux reprises dans les journaux suivants :

- « SUD-OUEST » les 18 Septembre et 20 Octobre 2009
- « Courrier Français » les 18 Septembre et 20 Octobre 2009

## Examen du dossier par le public

Aucune dépositions de la part du public n'a été inscrite sur les registres concernant les projets suivants :

- AMBARES et LAGRAVE  
Secteur la Moinesse – Bout du Parc - Ponchut
- ARTIGUES près BORDEAUX  
Plaine des sports de la Blancherie
- BOULIAC  
Extension de l'Ecole Maternelle

Mr Jean-Pierre FAVROUL Maire de BOULIAC confirme la nécessité d'agrandir l'Ecole Maternelle et demande la modification de l'espace boisé à conserver

a) BOULIAC

Extension de l'Hôtel Saint James

Trois observations numérotées et cerclées à l'encre rouge ont été inscrites sur le registre déposé en Mairie

- 1) Mr et Mme GRONDEAU impasse du bourg à BOULIAC (page 2)
- 2) Mr Max MELE 53 route de Latresne, BOULIAC (pages 5 à 10)
- 3) Mr Pierre DESCHAMPS Président de l'Association Aubiers Collines (page 12)

Par ailleurs Mr Jean Pierre FAVROUL Maire de BOULIAC a donné un avis favorable au projet (page 3)

b) LE TAILLAN MEDOC

Construction d'un équipement public culturel

Une observation numérotée et cerclée à l'encre rouge a été inscrite sur le registre déposé en Mairie

- 1- Mr Bernard PICARDAT 8 rue Terre de Vinci LE TAILLAN MEDOC (page 3)

c) TALENCE

Projet de Centre de recherche INRIA

Cinq observations numérotées et cerclées à l'encre rouge ont été inscrites sur le registre déposé en Mairie

- 1- Mr F. CHAUMEL Hameau de Noailles Talence (page 2)
- 2- Mr Guillaume CHOUABE Responsable du projet INRIA (page 4)
- 3- Mme Monique DE MARCO Conseillère Municipale de Talence (pages 5 et 6)
- 4- Mme Christiane MARTINET Hameau de Noailles Talence (page 7)
- 5- Mr BIRON 12 rue André Gide Talence (pages 8 à 12)

Par ailleurs Mr François JESTIN Adjoint au Maire de Talence précise page 3 du registre que la Ville s'oppose catégoriquement à toute construction dans l'espace boisé protégé.

d) VILLENAVE D'ORNON

Bassin de retenue Curie

Trois observations numérotées et cerclées à l'encre rouge ont été inscrites sur le registre déposé en Mairie

- 1- Les Verts de Villenave d'Ornon (page 4)
- 2- Famille Franck ALBERT (page 6)
- 3- Mr Marc LAVEUVE (page 7)

**Envois de courriers**

J'ai adressé :

- une lettre le 21 Novembre 2009 à Madame Marie BORGEL Président Directeur Général de l'hôtel Saint James à BOULIAC comportant huit questions concernant l'extension de son établissement en lui demandant un mémoire en réponse pour le 7 Décembre 2009 (copie de cette lettre est jointe à mon rapport)
- une lettre le 1<sup>er</sup> Décembre 2009 à Monsieur Guillaume CHOUABE responsable du projet du Centre de recherche INRIA à TALENCE comportant sept questions concernant la construction du futur Centre en lui demandant un mémoire en réponse pour le 10 Décembre 2009. (copie de cette lettre est jointe à mon rapport)

**Entretiens avec les élus et les maitres d'ouvrages**

1) Entretiens avec les élus

J'ai rencontré les élus désignés ci-après :

- Mr Patrick PUJOL Maire de Villenave D'ornon le 29 Septembre 2009
- Mr François JESTIN Maire Adjoint de TALENCE le 3 Novembre 2009
- Mr Jean Pierre FAVROUL Maire de BOULIAC le 1<sup>er</sup> Décembre 2009
- Mr Michel LABARDIN Vice Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux pour l'extension de l'hôtel Saint James à BOULIAC le 10 Décembre 2009

2) Entretiens avec les Maitres d'ouvrages

J'ai rencontré les maitres d'ouvrages désignés ci-après :

- Mme Claire CARRE-THIBAUD de la Direction Opérationnelle de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté Urbaine de Bordeaux pour le projet de Bassin de retenue Curie sur la Commune de VILLENAVE D'ORNON le 17 Septembre 2009
- Mr Guillaume CHOUABE Responsable du projet du Centre de Recherche INRIA sur la Commune de TALENCE le 29 Septembre 2009
- Madame Marie BORGEL Président Directeur Général de l'Hôtel Saint James sur la Commune de BOULIAC, pour l'extension de son établissement le 7 Octobre 2009

**Clôture de l'enquête**

Les registres d'enquête ont été clos, au terme du délai réglementaire, le 5 Novembre 2009 par :

- Mr Michel HERITIE Maitre d'AMBARES et LAGRAVE
- Mr Eric BELET Adjoint au Maire d'ARTIGUES près de BORDEAUX
- Mr Jean Pierre FAVROUL Maire de BOULIAC (pour les deux registres)
- Mr Ludovic FREYGEFOND Maire du TAILLAN MEDOC
- Mr Alain CAZABONNE Maire de TALENCE
- Mr Patrick PUJOL Maire de VILLENAVE D'ORNON
- Mr Vincent FELTES Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux pour les sept registres déposés dans les locaux de l'immeuble de la Porte de Bordeaux

## Préambule

Pendant ma permanence tenue le 13 Octobre 2009 dans les locaux de la Mairie de BOULIAC j'ai reçu deux personnes :

- Mme GRONDEAU Impasse du bourg à BOULIAC
- Mr Max MELE 53 route de Latresne à BOULIAC

Pendant ma permanence tenue le 5 novembre 2009 à la Communauté Urbaine de Bordeaux (Immeuble Porte de Bordeaux) je n'ai reçu aucune personne.

Suite à mon courrier du 21 Novembre 2009 Mme Marie BORGEL Président Directeur Général de l'Hôtel Saint James m'a adressé le 4 Décembre 2009 un mémoire en réponse comprenant trois pages et six plans en couleurs.

Ces documents signés par mes soins sont annexés à mon rapport.

## C-OBSERVATIONS

- 1) Mr et Mme GRONDEAU demandent à être rassurés sur la hauteur du lodge le plus près de leur maison, sur la préservation de certains arbres et sur l'utilisation de l'impasse du bourg  
Le plan de masse joint au mémoire en réponse de Mme Marie BORGEL montre que les arbres remarquables seront préservés (un relevé précis a été effectué) et que les lodges sont de petits bâtiments. Par ailleurs ni les clients ni les personnels de l'Etablissement n'utiliseront l'impasse du bourg.

**Ces remarques ne sont donc pas fondées à mon avis.**

- 2) Mr Max MELE affirme que le projet d'extension de l'Hôtel Saint James :
  - a) Ne représente qu'un intérêt privé
  - b) Est de nature à fragiliser le coteau par les terrassements et le ruissellement des eaux
  - c) Il dénonce le bruit occasionné par les clients il déplore les nuisances pour les oiseaux et demande l'abandon du projet

a) Intérêt privé

En ce qui concerne l'affirmation de l'intérêt privé strict du projet, le mémoire en réponse de Mme Marie BORGEL souligne que ce complexe de notoriété internationale développera une attractivité sur l'agglomération bordelaise voire sur l'Aquitaine. L'attribution d'une deuxième étoile au Guide Michelin en 2009 pour le restaurant gastronomique est susceptible d'augmenter la fréquentation de l'établissement. Il est prévu la création de vingt emplois.

Mr Jean Pierre FAVROUL Maire de BOULIAC précise dans sa déposition que ce projet présente une véritable aubaine pour le développement économique de l'agglomération bordelaise.

Mr Michel LABARDIN Vice Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux que j'ai rencontré le 10 Décembre 2009 pense que l'élargissement de l'offre hôtelière du « Haut de Garonne » présente un intérêt économique avéré pour la région.

**Compte tenu de l'argumentation développée par le maître d'ouvrage, des avis favorables donnés par le Maire de BOULIAC et par le Vice Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, j'estime que l'extension de l'Hôtel Saint James présente un intérêt général pour la région bordelaise.**

b) Fragilité du coteau

1) Par les terrassements

Mr Max MELE signale que des désordres s'étant produits sur ce coteau chemin de l'Hermitage, il pense que la construction d'un bâtiment SPA (Sanitas Per Aqua) de 725 mètres carrés va fragiliser la colline et demande que le principe de précaution s'applique.

Dans le mémoire en réponse, les architectes du projet précisent que le terrain d'assise du SPA est constitué par une plate forme naturelle à la cote 62,00 NGF. L'impact du bâtiment sur la pente générale de la colline sera donc diminué. Le décaissement sera consolidé par un mur de soutènement, les fondations seront réalisées par « micro pieux » permettant ainsi un ancrage profond avec des diamètres limités.

Le dessouchage des platanes (racines peu profondes) sera effectué avec des dispositifs techniques appropriés. Les soubassements et les fondations seront calculés par des bureaux d'études spécialisés.

**J'estime que le processus technique qui sera mis en œuvre et la situation de la construction sur une plate forme naturelle permettent de penser que le coteau ne sera pas fragilisé**

2) Par le ruissellement des eaux

Les réseaux divers alimentant les lodges seront regroupés dans des caniveaux techniques. Les eaux de pluie seront ramenées en gravitaire vers un collecteur principal et une cuve de récupération pour l'entretien et l'arrosage des jardins. Le trop plein sera rejeté dans le réseau public des eaux pluviales sur la route de Latresne (RD10)

**Le projet technique proposé par les architectes conduisant à la récupération des eaux pluviales sera de nature à éviter les glissements de terrain. Dans ces conditions la stabilité du coteau ne me paraît pas être fragilisée.**

c) Le bruit et les nuisances pour les oiseaux

1) Le bruit

La remarque de Mr Max MELE concernant les déplacements à toutes heures du jour et de la nuit provoquant une source de bruit me paraît très subjective, en raison de la nature et du nombre réduit de la clientèle

2) Les nuisances pour les oiseaux

Quelques nuisances pendant les travaux peut-être ? Mais compte tenu de l'importance boisée restante de la colline je ne pense pas que les oiseaux soient menacés.

3) Mr Pierre DESCAMPS Président de l'Association Aubier. Collines à BOULIAC (A.A.C.B), dans sa déposition estimant que le coteau est fragile, dénonce le projet d'extension de l'Hôtel Saint James qui est susceptible d'entraîner des glissements de terrain en raison du ruissellement des eaux pluviales.

J'ai examiné cette observation précédemment (b,2)

**La stabilité du coteau ne me paraît pas être fragilisée par l'extension de l'Hôtel Saint James.**

## **D-ANALYSE DU PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE**

Le dossier soumis à l'enquête publique, établi par la Direction du Développement Urbain et de la Planification de la Communauté Urbaine de Bordeaux est parfaitement confectionné.

La présentation claire et bien structurée, la description du projet avec plans et photos du site, ainsi que les pièces administratives jointes, permettent une compréhension aisée de la demande.

**C'est un dossier d'une rare qualité.**

L'extension de l'Hôtel Saint James empiète sur une zone naturelle de type N1 et sur une partie de l'espace boisé à conserver (EBC) du Plan Local d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux approuvé le 21 Juillet 2006.

Pour permettre sa réalisation la Communauté Urbaine de Bordeaux a engagé le projet de révision simplifié qui consiste à modifier le rapport de présentation, le plan de zonage n°41 et la fiche L123-1-7° référencée P1201 dans les conditions suivantes :

- le chapitre B4 du rapport de présentation est actualisé
- changement du zonage N1 en #UCv4HF9 pour les parcelles AI90 et 100, AK6p
- réduction de l'espace boisé classé (BEC) sur la parcelle AK6p
- instauration d'une protection paysagère sur les parcelles AC124,125,126,AI90,91,92p,98p,99,100,112,113,114,185,187,189 et AK6

### **E-AVIS MOTIVE**

Ce projet de révision simplifié respecte les critères fixés par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

En effet l'extension de l'Hôtel Saint James de notoriété internationale développera une attractivité pour l'Hôtellerie de la région bordelaise.

De plus la création directe de vingt emplois, les retombées économiques liées à cette activité « haut de gamme » (agences de voyages, entreprises de transport, restaurants etc...) l'organisation de séminaires l'ouverture du SPA à la clientèle extérieure, démontrent que cet équipement présente à **mon avis un intérêt général avéré** pour la Commune de BOULIAC, ainsi que pour la Communauté Urbaine de Bordeaux.

**En conséquence le projet de révision simplifié visant à permettre l'extension de l'Hôtel Saint James reçoit mon agrément.**

### **F-CONCLUSION**

Le Commissaire Enquêteur soussigné après avoir:

- examiné le projet de révision simplifiée
- assuré deux permanences l'une à la Mairie de BOULIAC, l'autre à la Communauté Urbaine de Bordeaux
- visité les lieux
- analysé et répondu aux observations inscrites sur le registre d'enquête déposé en Mairie
- considéré que la réduction de l'espace boisé classé sur la parcelle AK6p (3000 mètres carrés) représente une faible surface par rapport à la totalité du boisement de la colline
- noté l'instauration d'une protection paysagère sur l'ensemble des parcelles sur lesquelles est prévue l'extension de l'Hôtel Saint James

Emet un **AVIS FAVORABLE** à l'approbation du projet de révision simplifiée concernant l'extension de l'Hôtel Saint James à BOULIAC, avec la **recommandation** de suggérer de joindre à la future demande de permis de construire un plan de repérage et de sauvegarde des arbres remarquables existants sur le site.

Fait à Gradignan, le

*18 décembre 2009*



Pierre BASEILHAC

21 Novembre 2009

Madame Marie BORGEL  
Hôtel Saint-Jammes  
3 Place Camille Hostein  
33270 BOULIAC

OBJET: Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme  
(PLU) de la Commune de Bouliac

Madame,

En ma qualité de Commissaire Enquêteur,  
désigné par Monsieur le Président du Tribunal  
Administratif de Bordeaux, pour la révision  
simplifiée du PLU de la Commune de Bouliac,  
j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir  
me communiquer toutes précisions utiles sur  
les questions suivantes:

- 1) Le projet d'intension de votre établissement  
présente-t-il un intérêt général pour la  
Commune de Bouliac et pour l'agglomération  
bordeauxise ?

- 2) La construction du SPA (725 mètres carrés)  
va-t-elle porter atteinte à la stabilité  
de la colline pendant les travaux et  
après sa réalisation ?

Le déboisement de l'alignement de  
cinq platanes n'est-il pas susceptible de  
fragiliser le site ?

- 3) Les réseaux (eau, électricité, égout  
voire) desservant les vingt lodges, ainsi  
que le vissellement des espaces imperméabilisés  
ne vont-ils pas modifier l'équilibre actuel  
du sous-sol ?

- 4) Le plan de masse des lodges permet-il  
la sauvegarde des arbres remarquables existants.

- 5) La fréquentation des chambres par les clients, notamment la nuit, n'engendrerait-elle pas des nuisances de bruit?
- 6) Le régime des sources situées en contre-bas du SPA sera-t-il affecté par les travaux?
- 7) La maison implantée sur la parcelle AI 113 sera-t-elle démolie?
- 8) L'impasse du bourg, de statut privé, sera-t-elle utilisée par les futurs clients ainsi que par le personnel de service?

Je vous serais obligé de me faire parvenir, pour chacune des questions, votre réponse en réponse au plus tard, le :

lundi 7 décembre 2009

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments très distingués.

Pierre Baseilhac

— PIERRE BASEILHAC  
 22 rue du Doyen Brus  
 33170 GRADIGNAN



**Monsieur Pierre Baseilhac**

**22 rue du Doyen Brus**

**33170 Gradignan**

Bouliac, le 4 Décembre 2009

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Pour faire suite à votre demande de précisions du 21 novembre 2009 au sujet de l'extension de notre hôtel, je vous prie de trouver ci-dessous ces dernières :

1) Intérêt général pour la commune et l'agglomération bordelaise :

Projet réalisé suite à une étude de marché effectuée par le cabinet Coach Omnium, spécialisé dans l'hôtellerie et la restauration.

Cette dernière met en avant le besoin d'un hôtel supplémentaire de 4 voire 5 étoiles dans la CUB.

Le concept de notre projet d'hôtellerie composé de 20 lodges en bois est tout à fait original et inédit dans notre région.

Ces lodges seront complétés par un spa et une salle de réunion intégrés dans la colline, pouvant accueillir jusqu'à 150 personnes.

L'activité de séminaires est un facteur très important de développement de durée du séjour ainsi que de la fréquentation de nos 3 restaurants.

Par ailleurs, le fait de proposer une activité Spa permet de proposer une activité de détente pour les personnes qui sont en séminaire d'où un attrait important dans le facteur de décision pour les organisateurs de séminaires.

De plus, le SPA sera ouvert à la clientèle extérieure de Bordeaux et de la CUB ce qui permet d'offrir un service de qualité actuellement recherché.

Pour la commune de Bouliac, ce nouvel ensemble permettra de recevoir plus de touristes qui découvriront ainsi ce beau village qui fréquenteront les commerces existants et futurs de Bouliac.

Il est à noter que notre restaurant gastronomique, Le Saint-James qui a reçu une deuxième étoile au guide Michelin en Mars 2009, voit augmenter sa fréquentation de manière significative ce qui laisse présager que notre extension répond tout à fait aux attentes actuelles de notre clientèle française et étrangère.



# LE SAINT - JAMES

## Hôtel Restaurant

Il est bien entendu que notre projet sera également générateur d'emplois.

Nous prévoyons ainsi la création de 20 emplois répartis ainsi :

### SPA

- 1 Directeur du SPA H/F
- 2 femmes de chambre/ valet de chambre
- 4 personnes pour les cabines du SPA
- 1 hôtesse de vente

### HOTEL

- 1 directeur Général
- 1 responsable de l'hébergement
- 5 femmes de chambre
- 2 bagagistes
- 2 personnes pour le petit déjeuner
- 1 homme d'entretien

Au niveau de la fréquentation, nous prévoyons au démarrage un taux d'occupation à 54% puis 64%.

Pour les points 2,3 et 4, je vous prie de trouver ci-dessous la réponse de nos architectes Monsieur Luc Arsène-Henry et Madame Juliette Faugère :

« En préambule, il faut considérer que l'impact du bâtiment projeté sur la pente générale de la colline est limité, puisqu'il s'agit du décaissement de celle-ci en partie arrière (Est) sur une hauteur de 3,50 m environ.

Le problème est donc uniquement de contenir les terres par un mur de soutènement, il en est de même pour le dessouchage des platanes sachant que cette espèce n'a pas de racines très profondes. Celui-ci étant en recul d'environ 10,00 mètres par rapport au niveau de conjonction du sol et des terrains existants, sa stabilité sera facilement assurée par une série de micro-pieux.

1. Le terrain d'assise du projet a été déterminé par les courbes de niveau existantes offrant une plate-forme naturelle à la cote de 62,00 NGF, qui est celle de référence du spa.

L'ensemble des terrassements nécessaires sera effectué à partir de ce niveau, les soubassements et fondations seront calculés par un bureau d'étude spécialisé, et sont envisagés par micro pieux qui permettent un ancrage profond avec des diamètres limités.

La toiture-terrasse végétalisée du futur spa est située dans le prolongement du terrain actuel de manière à minimiser tout impact sur l'environnement existant.

Le bâtiment étant implanté sur une terrasse naturelle existante et partiellement enterrée sous le niveau des vignes actuelles, ne constituera pas d'obstacle visuel ni depuis l'hôtel existant ni depuis le bas de la colline. Le dessouchage des platanes sera effectué au fur et à mesure par des dispositifs techniques de soutènement provisoire.

2. Les réseaux divers alimentant les lodges seront regroupés dans des caniveaux techniques limités. Les eaux de pluie seront ramenées en gravitaire vers un collecteur principal et une cuve de récupération pour l'entretien et l'arrosage des jardins. Le trop-plein sera rejeté dans le réseau public EP, sur la Route de Latresne Cdn° 10.



# LE SAINT - JAMES

## Hôtel Restaurant

3 & 4 L'ensemble du projet d'implantation des lodges a fait l'objet d'une étude approfondie et d'un relevé précis concernant les arbres remarquables existants, que je vous joins en annexe et qui démontre une prise en compte permanente de l'environnement pour la conception de ce projet. »

- 5) La fréquentation des chambres par nos clients la nuit ne devrait pas causer de bruit. Notre clientèle étant habituée à fréquenter des hôtels haut de gamme et qui a un savoir-vivre qui en aucun cas ne dérangera le voisinage.

Par ailleurs, la conception des lodges prévoit une acoustique très élaborée afin que nos clients ne soient pas dérangés par les bruits extérieurs, ce qui implique également la réciproque pour le voisinage.

- 6) Le régime des sources ne sera pas affecté par les travaux.
- 7) La maison existante, sur la parcelle AI 113, sera effectivement démolie.
- 8) L'impasse du bourg ne sera pas utilisée ni par les clients ni par le personnel.

Concernant le point sur les eaux usées, je tiens à vous préciser que notre terrain descend jusqu'à la Route de Latresne sur laquelle nous avons un portail ( voir plan ci-joint) ; aussi, nous prévoyons de nous raccorder au réseau du tout à l'égout.

Espérant avoir répondu à vos attentes, je vous prie de croire, Monsieur Le Commissaire Enquêteur, en nos sincères salutations.



**Marie Borgel**

Président Directeur Général





NOTA Le nivellement est rattaché au canevas système I.G.N.69  
 Les limites ne seront d'aucun qu'appas bornage

CAOUSTRE Section AC n°124-125-126  
 AI n°5091-92-93-96-99-100-112  
 n°113-114-185-187-189-192-193  
 AK n°B7  
 8892m<sup>2</sup>  
 14916m<sup>2</sup>  
 15486m<sup>2</sup>  
 36294m<sup>2</sup>

Plan dressé par le S.C.P. J. et C. PATALAVIGNE Géomètres Experts  
 62 Avenue Carnot 33200 BORDEAUX Tél: 56.08.59.22, Fax: 56.08.23.45.  
 le 17 septembre 1996

*[Signature]*



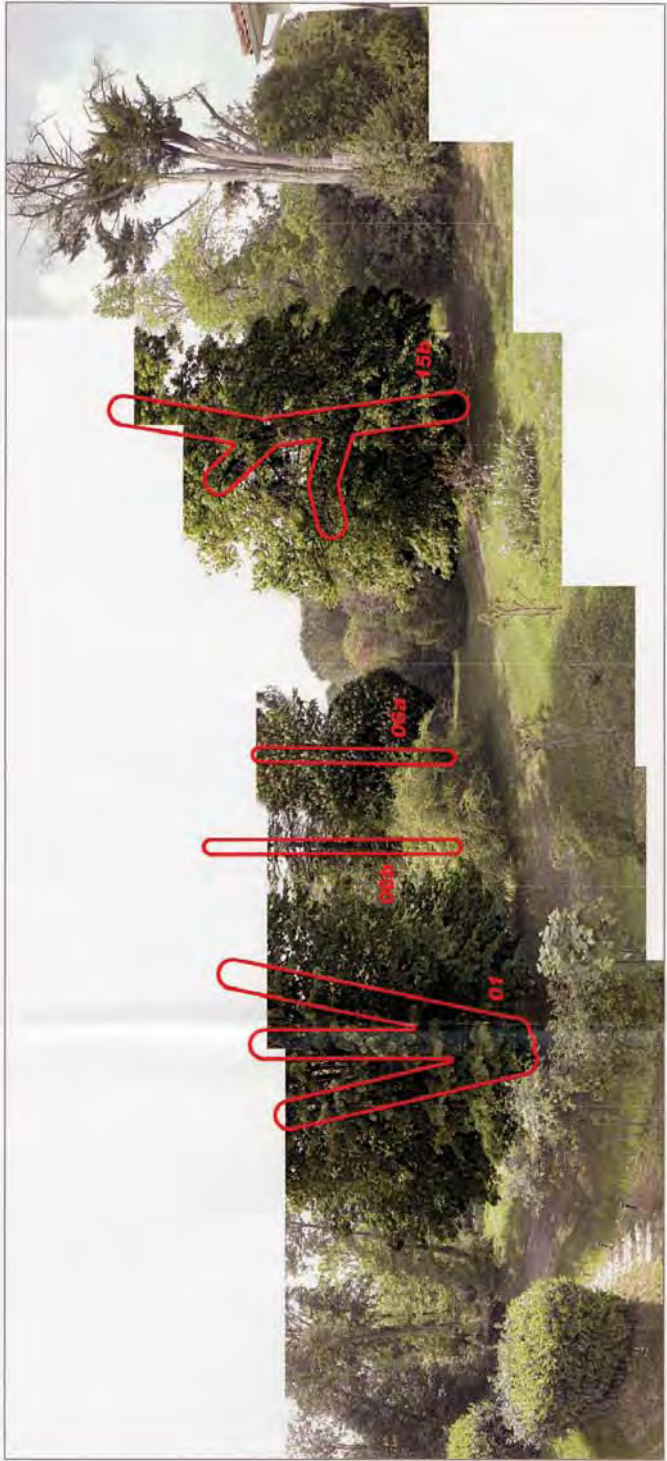
Maitrise d'Ouvrage :  
**J.C. BORGEL**  
**HAUTE RIVE SAINT-JAMES**  
 3 place Hosteins  
 33270 BOULJAC

Maitrise d'œuvre :  
**Luc ARSENE-HENRY & Alain TRIAUD, Architectes associés**  
 Juliette FAUGERE, Architecte DPLS  
 7 Avenue Raymond Mianaud - 33524 BRUGES Cedex


Projet :  
**EXTENSION DE L'HOTEL HAUTERIVE SAINT JAMES**  
 3 place Hosteins  
 33270 BOULJAC

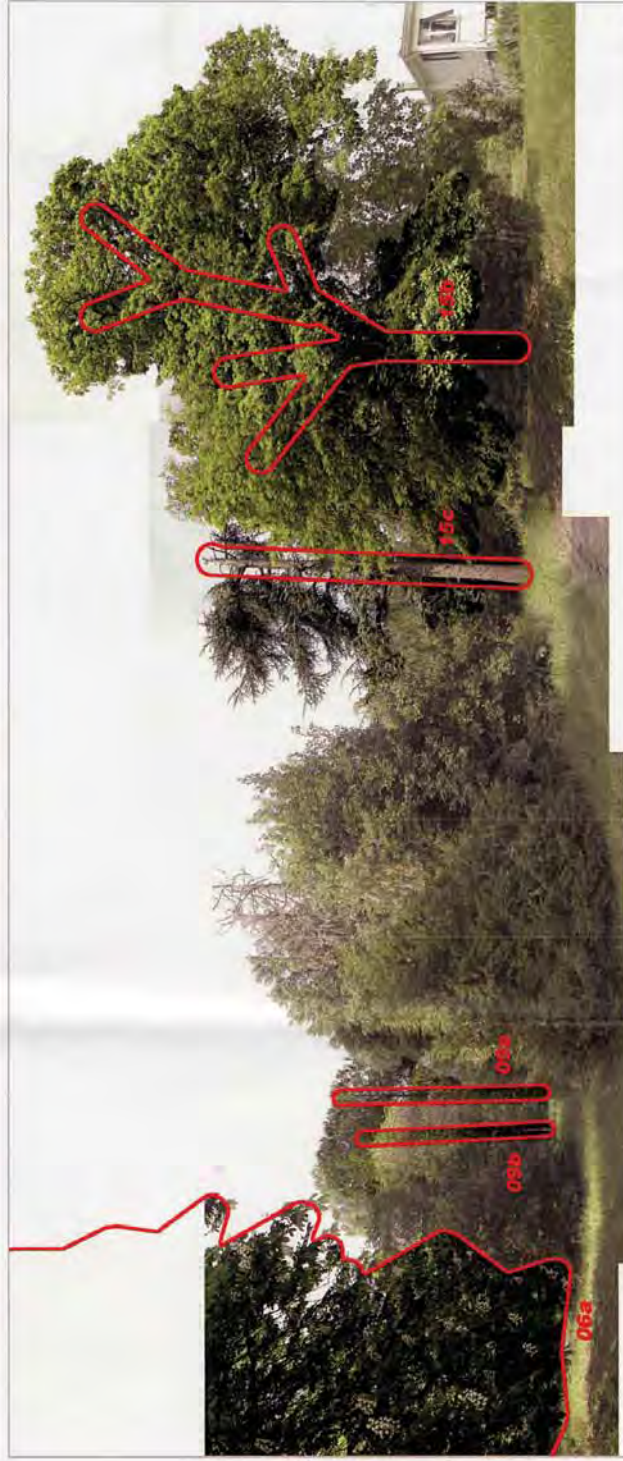
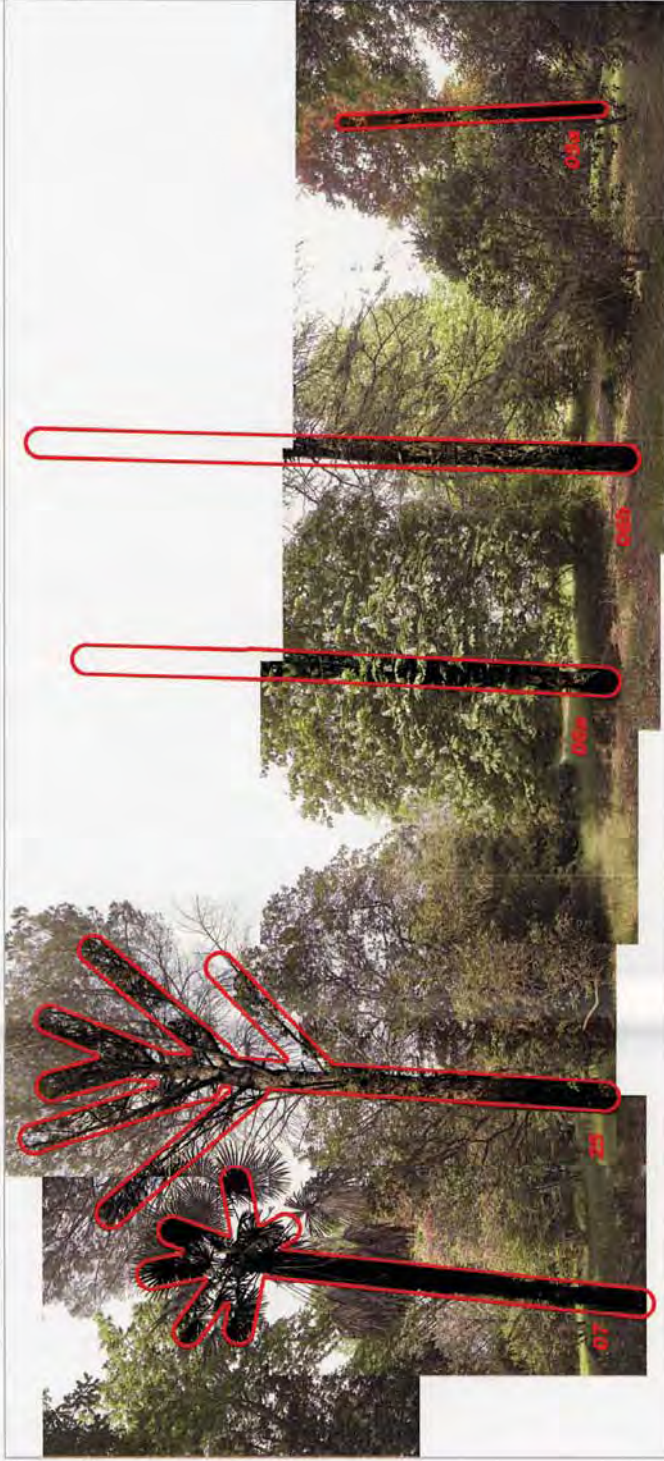
**AVANT PROJET**  
 Plan géomètre  
 20 MAI 2009  
 échelle :





*Signature*

	<p>Maitrise d'Ouvrage :  <b>J.C. BORGEL</b>  <b>HAUTE RIVE SAINT-JAMES</b>          3 place Hosteins          33270 BOULLIAC</p>	<p>Maitrise d'Oeuvre :  <b>Luc ARSENE-HENRY &amp; Alain TRIAUD, Architectes associés</b>  <b>Juliette FAUGERE, Architecte DPLG</b>          7 Avenue Raymond Meaud - 33524 BRUGES Cedex</p>	<p>Projet :  <b>EXTENSION DE L'HOTEL HAUTERIVE SAINT JAMES</b>          3 place Hosteins          33270 BOULLIAC</p>	<p>Ces documents graphiques sont donnés à titre indicatif.          L'élaboration du projet sera soumise à la validation de la P.L.U.          - la validation par un relevé complémentaire de la topographique ou aéra.</p>	<p><b>AVANT PROJET</b>          6 NOV. 2008          échelle : -/-          Végétation</p>
---	--	---	--	--	--



*Hostains*

Maitrise d'Ouvrage :  
**J.C. BORGEL**  
**HAUTE RIVE SAINT-JAMES**  
 3 place Hostains  
 33270 BOULJAC

Maitrise d'Oeuvre :  
**Luc ARSENE-HENRY & Alain TRIAUD, Architectes associés**  
**Juliette FAUGERE, Architecte DPLG**  
 7 Avenue Raymond Meneaud - 33524 BRUGES Cedex

Projet :  
**EXTENSION DE L'HOTEL HAUTERIVE SAINT JAMES**  
 3 place Hostains  
 33270 BOULJAC

Ces documents graphiques sont donnés à titre indicatif.  
 L'évolution du projet sera soumise à :  
 - la modification de la zone constructible prévue au P.L.U.  
 - la validation par un nouvel complément de la topographique de site.

**AVANT PROJET**  
 Végétation  
 6 NOV. 2008  
 échelle : -/-



Maitrise d'Ouvrage :  
**J.C. BORGEL**  
 HAUTE RIVE SAINT-JAMES  
 3 place Hostains  
 33270 BOULJAC

Maitrise d'Oeuvre :  
 Luc ARSENE-HENRY & Alain TRIAUD, Architectes associés  
 Juliette FAUGERE, Architecte DPLG  
 7 Avenue Raymond Marnaud - 33524 BRUGES Cedex

Projet :  
 EXTENSION DE L'HOTEL HAUTERIVE SAINT JAMES  
 3 place Hostains  
 33270 BOULJAC

Ces documents graphiques ont été soumis à titre indicatif.  
 La réalisation de la zone constructible prévue au P.L.U.  
 - la modification de la zone constructible prévue au P.L.U.  
 - la réalisation par un relevé complémentaire de la topographie du site.

*Signature*  
**AVANT PROJET**  
 Végétation  
 6 NOV. 2008  
 échelle : -/-



*Signature*

Ces documents graphiques sont donnés à titre indicatif.  
 L'information qui y est contenue sera soumise à la préfecture au P.L.U.  
 - la validation par un relevé complémentaire de la topographique du site.

Projet :  
 EXTENSION DE L'HOTEL HAUTERIVE SAINT JAMES  
 3 place Hostains  
 33270 BOULJAC

Maitrise d'Oeuvre :  
 Luc ARSENE-HENRY & Alain TRIAUD, Architectes associés  
 Juliette FAUGERE, Architecte DPLG  
 7 Avenue Raymond Manaud - 33524 BRUGES Cedex

Maitrise d'Ouvrage :  
 J.C. BORGEL  
 HALTE RIVE SAINT-JAMES  
 3 place Hostains  
 33270 BOULJAC

