



## 2ème partie : LES CONCLUSIONS MOTIVEES

### I- RAPPEL SUCCINCT DU PROJET

La population de Lormont a doublé entre les années 1970 et 1980 et se stabilise depuis cette date (près de 24 000 habitants en 2022).

La rénovation urbaine de la partie haute de Carriet et l'arrivée du tramway ligne C en 2008 a contribué à désenclaver en partie le quartier et donc de transformer en profondeur son fonctionnement et son image.

Les secteurs du haut Carriet, du bas Carriet, de Carriet intermédiaire et de Mireport concentrent le plus de difficultés sociales, économiques et urbaines de l'agglomération. Le Haut Carriet est l'un des quartiers les plus pauvres de la ville de Lormont où le revenu médian de la population est inférieur au seuil de pauvreté.

Le quartier, situé en bordure Nord de l'autoroute A630, regroupe de nombreux logements collectifs anciens type HLM, des petits ensembles de logements individuels et un ensemble de logements collectifs modernes symboles du renouveau du quartier.

Ce nouvel ensemble se développe autour des principaux pôles d'activités du secteur Carriet (commerces, services publics) et des infrastructures (tram, accès à l'autoroute).

Le taux de logements sociaux de Lormont est de 52%, soit supérieur au taux légal de 25% auquel est assujettie la commune au titre de l'article 55 de la loi SRU. Le projet du renouvellement urbain de Lormont Carriet va permettre d'augmenter encore cette proportion avec la vente HLM d'une centaine de logement, et d'offrir des logements abordables.

Le Programme d'Orientation et d'Action « Habitat » du PLU3 a identifié Lormont comme une commune déficitaire en logements et le quartier Carriet comme quartier prioritaire de la ville fixé par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014.

Ce quartier s'inscrit au PNRU (Programme National de Renouvellement Urbain) 1 (2003-2013) et 2 (2014-2024) mis en œuvre par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Le périmètre immédiat du projet est à l'interface avec plusieurs aménagements, le Fil Vert, les Cascades de Garonne (à l'horizon 2022), qui contribuent au dynamisme du secteur.

Bordeaux Métropole est le maître d'ouvrage de ce projet de renouvellement urbain (PRU) du quartier Carriet à Lormont (33). Domofrance en est le principal bailleur.

## II- RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique est relative au projet de renouvellement urbain du quartier Carriet à Lormont, porté par Bordeaux Métropole.

La nature des travaux, aménagements et ouvrages prévus dans ce projet demande au responsable de projet de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

L'enquête publique s'est organisée et déroulée dans le cadre des dispositions du Code de l'environnement (*articles R126-1 à 4 et R123-8 ; L126-1*).

Cette opération étant soumise à évaluation environnementale, l'étude d'impact, densément documentée par l'apport de nombreuses annexes, en constitue la pièce maîtresse.

Son contenu intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement.

## III- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Par décision n° E23000038/33 en date du 28 mars 2023 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux, Georgette PEJOUX est désignée commissaire enquêtrice chargée de conduire cette enquête publique.

L'arrêté du Président de Bordeaux Métropole en date du 14 septembre 2023 a prescrit l'organisation de cette enquête publique qui s'est déroulée pendant une durée de 33 jours consécutifs, du 9 octobre 2023 au 10 novembre 2023 inclus.

La publicité de l'enquête publique a été réalisée conformément aux formalités en vigueur. L'affichage en mairie de Lormont, à la maison du projet de Lormont et à la cité municipale de Bordeaux a été vérifié.

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête pour consigner les observations relatives au projet, ont été tenus à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture au public à la Mairie de Lormont, à la Maison du Projet à Bordeaux et à Bordeaux Métropole.

Un dossier numérique était également consultable sur le site de la participation de Bordeaux Métropole ([www.participation.bordeauxmetropole.fr](http://www.participation.bordeauxmetropole.fr)) et le public pouvait y consigner ses observations et propositions en activant le bouton « Donner votre avis ».

Il a été constaté un léger retard dans la mise en ligne de ce dossier sur le site de Bordeaux Métropole mais aucune entrave à la bonne information du public et à ses possibilités de s'exprimer n'a été constatée.

Aucune observation n'a d'ailleurs été déposée par ce canal.

Le public avait la possibilité de transmettre ses observations par courriel, à l'attention de la commissaire enquêtrice, à une adresse mail dédiée ([helene.durandlaville@lormont.fr](mailto:helene.durandlaville@lormont.fr)). Aucun message n'est parvenu par ce biais.

Trois permanences ont été programmées pour recevoir les observations écrites ou orales du public à la mairie de Lormont, à la cité municipale et à la maison du projet de Lormont, sur le site même.

Le public a été reçu par la commissaire enquêtrice qui a eu la visite de 4 personnes essentiellement lors de sa permanence à la maison du projet au cours de laquelle des échanges avec les acteurs de terrain ont permis de mesurer l'envergure sociale du projet et les enjeux urbains qui s'y attachent.

L'enquête publique n'a pas connu d'engouement particulier. Les 4 observations formulées sur le registre papier de la maison du projet ont fait l'objet de réponse de la part du porteur de projet et portaient sur des précisions quant à la nature des travaux de résidentialisations attendus et les équipements publics projetés.

Cette faible participation peut s'expliquer par la nature même du projet : toute opération de rénovation urbaine fait l'objet d'une démarche préalable très conséquente de concertation et de médiation sociale engagée pendant plusieurs années avant d'arriver à aboutir à un dossier relativement finalisé : celui qui est présenté à l'enquête publique.

Les situations familiales et sociales, sont examinées grâce à un accompagnement de médiateurs et d'animateurs présents sur le site où la maison du projet s'est implantée.

En effet, par son envergure, l'élaboration d'un PRU est une démarche de longue haleine qui a nécessité du temps et des efforts en termes de médiation sociale, d'information sur les objectifs de démolitions et de réhabilitations, d'implication de tous les acteurs, essentiellement des résidents dont le quotidien va se trouver fortement transformé.

Le bilan de cette concertation préalable atteste de la volonté de la ville de Lormont, de la métropole de Bordeaux, de Domofrance, de l'Etat et des acteurs mobilisés sur le quartier, d'associer le public au processus de réflexion et d'élaboration du projet en diversifiant les modalités de concertation.

A la clôture de l'enquête, le procès-verbal de synthèse des observations a été adressé au porteur de projet le 18 novembre 2023 et le 4 décembre 2023, la commissaire enquêtrice a reçu par courriel, les réponses du porteur de projet.

#### **IV- CONCLUSIONS MOTIVEES**

##### **1- Sur les avantages attendus du projet de rénovation urbaine**

Le quartier Carriet est situé au nord-ouest de la commune de Lormont. Classé en quartier prioritaire de la politique de la ville, ce quartier a connu une première opération de renouvellement urbain dans le cadre du précédent Programme national de rénovation urbaine (PNRU).

Bordée à l'ouest par la voie ferrée, au nord par la côte de la Garonne et au sud et à l'est par l'autoroute, le quartier est physiquement délimité par des infrastructures difficilement franchissables, produisant les conditions d'une insularité. L'arrivée du tramway ligne A, franchissant la rocade pour desservir Carriet, accompagnée d'une première phase de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU 1, a contribué à désenclaver en partie le quartier.

La deuxième phase du projet doit permettre de renverser l'image de Carriet, faisant du quartier un lieu de destination organisé autour du Parc des Coteaux.

Aujourd'hui, ce quartier connaît encore des dysfonctionnements :

- la prégnance du parc social concentré dans de grands bâtiments en rupture avec le tissu pavillonnaire environnant ;
- un patrimoine bâti en besoin de rénovation, particulièrement sur le volet énergétique ;
- un manque de mixité sociale et fonctionnelle sur l'ensemble du quartier ;
- une insuffisance de diversité dans les modes de déplacement proposés, quasi exclusivement

- organisés autour de la voiture ;
- un renforcement des liens de mobilité et des accroches paysagères avec le bourg ancien de Lormont à rechercher ;
- un déséquilibre entre le haut et le bas du coteau (en matière d'accessibilité, d'offre d'équipement et de services, d'offre commerciale...) à effacer;
- une faible qualité des espaces publics, ainsi que le manque de hiérarchisation des voiries et la confusion dans le statut des espaces.

Ainsi, les objectifs fixés par la collectivité visent principalement à poursuivre et finaliser l'amélioration du cadre de vie des habitants et à conforter l'ouverture du quartier au reste de la commune en cherchant à l'insérer dans le contexte environnemental et topographique particuliers si caractéristiques à ce quartier.

Cela se traduit par la mise en œuvre d'actions visant à résorber les dysfonctionnements encore constatés aujourd'hui :

× Diversifier l'habitat et équilibrer l'habitat individuel et collectif

- 216 logements vont être démolis, principalement à Mireport (le long de la rocade) et sur le bas Carriet.
- 503 logements collectifs vont être réhabilités et bénéficier d'améliorations thermiques et de modernisation des parties communes. Parmi eux, 100 logements seront proposés à la vente.
- 261 nouveaux logements vont être construits, pour moitié en individuel. Ces logements seront proposés en accession à la propriété privée et sociale.

× Poursuivre le développement économique

L'accompagnement du développement économique et de l'emploi local est une des préoccupations du projet de renouvellement urbain de Carriet. Les nouveaux bâtiments réservent une place aux activités de services et aux commerces avec 9000 à 12000 m<sup>2</sup> de droits à bâtir à céder. Le parc actif va ainsi se prolonger sur Mireport, au sud de l'actuelle zone économique, tandis que sur le Bas Carriet, un nouveau quartier d'activités prendra place en bordure de Garonne, le long de la voie ferrée.

× Préserver et valoriser la nature existante

La nature se trouve au cœur de l'identité de Carriet. Les qualités paysagères du quartier, marquées par la présence du coteau boisé et son ouverture vers l'Ouest sont préservées et renforcées. La requalification du quartier s'appuie sur le Parc des coteaux qui en devient l'équipement majeur. Il s'agit de créer un grand parc habité où les différentes strates de végétation accompagnent le bâti et donnent un sentiment de nature et une vraie qualité environnementale.

× Réhabiliter et aménager les espaces publics en garantissant les circulations douces et actives

Le réaménagement des espaces publics va s'attacher à améliorer le fonctionnement du quartier et faciliter la coexistence entre habitat et activités économiques. La piscine municipale de Lormont, construite en 1975, fait partie du programme des 1 000 piscines.

× Favoriser les mobilités pour susciter une nouvelle manière de se déplacer et d'accéder aux services et équipements

En complément du tramway qui longe la rocade, des lignes de transport en commun en site propre sont en cours d'aménagement dans le Bas Carriet le long des quais (liaison bus Bassens Campus).

Depuis novembre 2023, trajets et fréquences ont été renforcés pour susciter la pratique du transport en commun.

Tramway et TCSP mettent l'un et l'autre le centre de Bordeaux à moins de 30 minutes des habitants de Carriet.

Le fil vert relie le haut Carriet au bourg ancien (en passant sous le pont d'Aquitaine) et permet une liaison piétonne.

Des espaces publics de quartier vont être créés en trois lieux appelés « plates formes de services mobiles » pouvant accueillir un arrêt de bus, des animations ponctuelles, des commerces ambulants, etc. et contribuer à améliorer l'accessibilité du quartier.

### **De ces objectifs se dégagent les avantages attendus de l'opération pour la collectivité :**

Outre la réalisation de 261 nouveaux logements, la réhabilitation de 503 logements collectifs, répondant ainsi aux objectifs du Programme d'Orientation et d'Action Habitat de Bordeaux Métropole, le projet affiche des impacts positifs, notamment sur les enjeux de santé et de qualité de vie pour les habitants :

- la création d'une offre de logements diversifiée, accessible économiquement et attractive,
- une résidentialisation indispensable au bien-être des résidents et contribuant à lutter contre la perte d'énergie des logements actuellement en mal d'isolation,
- la réhabilitation et l'aménagement des espaces publics,
- une amélioration de la santé et du cadre de vie,
- une mixité fonctionnelle : l'activité comme moyen d'ouverture du quartier,
- l'aménagement de continuités et liaisons douces et d'un maillage viaire secondaire,
- une amélioration des mobilités et du stationnement.

**Il ressort de la phase de concertation, des avis et observations reçus que ce projet de renouvellement urbain ne peut avoir que des impacts positifs notamment sur le plan environnement et social.**

***Cette rénovation qui vise à résorber certains dysfonctionnements, à le réinscrire dans un environnement urbain répondant aux besoins actuels des habitants et de la collectivité démontre l'intérêt général du projet.***

## **2- Sur les points de vigilance soulignés**

Les principaux effets négatifs du projet sont liés à la phase travaux prévue sur 6 ans (nuisances sonores, envol de poussières, nuisances olfactives ...). Les chantiers généreront également des déchets issus des démolitions et des constructions.

Le projet intègre diverses mesures comme l'adoption d'une charte de chantier à faible impact environnemental (entretien régulier des engins, kit anti-pollutions à disposition du personnel, bacs de récupération des eaux de lavage des outils et engins...), la mise en place d'un plan de circulation pour les camions de transport, ainsi que l'élaboration d'un schéma d'organisation, de gestion et de suivi des déchets prescrite aux opérateurs et l'évacuation des déchets de construction vers des filières adaptées - l'estimation du volume des déchets restant à préciser.

Plusieurs recommandations ont été formulées, auxquelles le maître d'ouvrage a répondu favorablement, en se référant aux chapitres du rapport qui les traitent.

Elles s'appliquaient essentiellement :

- à la gestion et au suivi des sols pollués,
- à la prise en compte des risques naturels (inondation),

- aux risques de mouvements des terrains (à expertiser par les futurs opérateurs),
- à la gestion des eaux pluviales (à imposer aux futurs opérateurs),
- à l'analyse du potentiel de développement en énergies renouvelables dans la zone du projet (recours au réseau de chaleur urbain),
- à l'intégration du volet de requalification du paysage urbain particulièrement bien analysé dans le rapport,
- à la pertinence d'équiper les bâtiments d'une isolation acoustique suffisante au regard de la situation géographique du site (suivi du niveau sonore après la mise en fonctionnement des activités pour s'assurer de l'efficacité des mesures et proposer des mesures de réduction),
- aux attentes en matière de stationnement en vue d'un mode de réalisation économe du foncier – volet qui a fait l'objet d'un diagnostic suivi de propositions argumentées.

### **Il ressort de ces avis et observations 2 points de vigilance à retenir**

**1-**Au regard de l'importance que présente la gestion des eaux pluviales dans une zone où les sols sont peu propices à une efficace infiltration des eaux de pluie et où la topographie rend plus difficile la maîtrise de l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales, ***la procédure Loi sur l'Eau sera engagée, dès lors qu'elle sera nécessaire conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.***

Le maître d'ouvrage confirme être garant de la mise en place des solutions compensatoires permettant une régulation du débit préconisée par les opérateurs.

**2-**L'absence de zones humides a été constatée, mais des mesures d'évitement des espèces protégées ont été avancées: ainsi, ***une procédure de demande de dérogation pour destruction d'espèces ou d'habitats d'espèces est engagée. Le dossier de demande de dérogation a été transmis par Bordeaux Métropole au SPN/DBEC - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine le 29/09/2023 et un récépissé a été transmis le 02/10/2023. Le dossier est aujourd'hui en instruction.***

Les annexes jointes au dossier, qui sont des diagnostics particulièrement détaillés et documentés, renseignent très utilement sur les choix du parti d'aménagement en matière d'écologie, d'acoustique, de stationnement, d'économie et de programmation spatiale urbaine.

**Chaque risque est traité dans un chapitre dédié, illustré, sur les incidences potentielles et sur les mesures d'évitement et de réduction.**

***Ainsi, la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain prévoit-elle de s'effectuer dans le respect des principes « Eviter, réduire, compenser » et de la réglementation en vigueur qui s'imposent.***

## V- AVIS

### • Avis sur la forme:

La commissaire enquêtrice remarque la qualité du dossier avec des explications claires sur le projet de renouvellement urbain.

Le dossier est complet et lisible avec une présentation du projet étoffée par des annexes conséquentes et une évaluation environnementale détaillée facilitant la compréhension générale du dossier.

Les annexes du dossier - de 300 pages- comportent un descriptif précis extrait du Plan Guide Revisité traitant chaque thème : renouvellement/démolition/réhabilitation/logements neufs.

Ils aident très utilement à la compréhension des éléments programmatiques du projet et de ses impacts en termes d'enjeux écologiques, acoustiques, socio-économiques et de stationnement.

Le projet est compatible avec les dispositions des documents de rang supérieur.

### • Avis sur le fond

Le projet, qui est le renouvellement urbain d'un quartier vieillissant, vétuste et inadapté fonctionnellement, présente de multiples facteurs positifs qui oeuvrent en faveur de son intérêt général :

- Démolition des bâtiments les plus vétustes pour laisser place à des nouvelles constructions.
- Réhabilitations des bâtiments qui consistent à remettre à niveau et à améliorer les constructions existantes, notamment en termes d'insertion paysagère, en jouant sur les matériaux et les aménagements paysagers.
- Résidentialisation des logements de nature à améliorer les espaces verts et paysagers au pied des résidences et permettre de redonner aux riverains l'usage des espaces paysagers associés à leur résidence tout en confortant l'identité du quartier.
- Renforcement de l'offre en matière d'habitat avec la création de 261 logements et leur diversification.
- Revalorisation et ouverture des espaces verts vers l'extérieur.
- Bilan positif de places de stationnement avec 67 places gratuites (pour les logements sociaux, les résidents et ouvertes au public) et 347 places payantes ouvertes au public.
- Offre de services mobiles permettant d'améliorer l'accessibilité du quartier.
- Opportunité de prévoir un projet de valorisation du parc des Coteaux cohérent avec le renouvellement urbain (Equipements à vocation sociale, jeux pour enfants).

Il s'agit d'un projet réfléchi, partagé socialement au vu de la phase de concertation, en matière de renouvellement urbain et de requalification dans l'objectif de redonner une qualité de vie au quartier Carriet, le rendre plus attractif et convivial tout en respectant, notamment grâce aux mesures « éviter-réduire », les intérêts environnementaux, naturels et humains.



Le dossier présenté décrit et apprécie de manière appropriée les différentes incidences du projet sur les enjeux environnementaux liés au milieu physique, au patrimoine culturel et au paysage, au milieu humain, aux déplacements et stationnements, au cadre de vie et la santé avec une hypothèse d'évolution du site en l'absence de réalisation du projet.

En réponse à l'avis de la MRAe, le maître d'ouvrage a apporté des arguments étayés de nature à éclairer le public dans la compréhension du dossier.

Les quelques avis formulés par les habitants et acteurs de terrain témoignent d'un certain enthousiasme de voir ce projet de renouvellement se concrétiser rapidement.

Le projet de renouvellement urbain, tel que décrit dans le plan guide validé en 2022, va être mis en œuvre petit à petit, de manière opérationnelle à partir de 2024 et jusqu'en 2030 (date prévisionnelle).

Devant les incertitudes qui subsistent concernant une procédure potentielle « loi sur l'eau » et d'une suite attendue à la demande de dérogation pour destruction d'espèces ou d'habitats d'espèces, le maître d'ouvrage s'engage à actualiser son projet au fil des évolutions rencontrées.

La Commissaire Enquêtrice émet un: **AVIS FAVORABLE**  
à la déclaration de projet de renouvellement urbain du quartier Carriet  
et son étude d'impact sur la commune de Lormont.

Le 15 décembre 2023

Georgette PEJOUX

