

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

BORDEAUX METROPOLE Commune de LORMONT

Enquête publique préalable à la déclaration de projet avec étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier Carriet

du 9 octobre 2023 au 10 novembre 2023



TOME 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Commissaire enquêtrice :
Georgette PEJOUX

SOMMAIRE

I-	Objet de l'enquête	p. 3
II-	Contexte et historique du projet	p. 3
III-	Présentation du projet	p. 6
IV-	Bilan de la concertation amont	p 10
V-	Documents de rang supérieur	p.13
VI-	Composition du dossier	p.17
VII-	L'étude d'impact	p. 18
VIII-	Avis de la MRAe et réponse du maître d'ouvrage	p. 20
IX-	Organisation et déroulement de l'enquête	p. 28
X-	Observations du public et PV de synthèse	p. 30

I- Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Environnement qui stipule :

« Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée ».

Cette déclaration de projet, située sur la commune de Lormont et soumise à évaluation environnementale, concerne le projet de renouvellement urbain du quartier Carriet.

Le projet accompagné de son étude d'impact est porté par Bordeaux Métropole dont le président a prescrit l'ouverture de l'enquête et ses modalités par délibération du 14 septembre 2023.

II- Contexte et historique du projet

L'histoire du quartier « Carriet » est liée en premier lieu à sa géographie : son territoire était à vocation agricole avec des vergers et vignobles qui s'étageaient sur ses coteaux d'orientation Ouest. Cette vocation nourricière donnait à Lormont et Carriet, sa spécificité : l'attache et l'ancrage d'une population rurale.

Carriet est l'un des premiers quartiers construits dans la région pour répondre à la crise du logement de l'après-guerre.

En 1949, les chantiers de la Gironde font don de 15 ha pour construire **214 logements** suivant les principes de la cité jardin (architecte Pierre Mathieu). Entre 1957 et 1961, la deuxième partie de Carriet émerge avec la construction de **1219 logements collectifs autour du coteau**.

Peu après l'achèvement de la cité, en 1967, la construction du pont d'Aquitaine et de l'autoroute vient séparer Carriet du bourg de Lormont et contribue à produire l'insularité ressentie aujourd'hui.

Entre 2003 et 2011, la partie haute de Carriet fait l'objet d'une rénovation urbaine dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (ANRU).

Cette rénovation a permis de résorber certains dysfonctionnements dans le quartier et le réinscrire dans un environnement urbain :

- Transformation du cadre de vie via l'arrivée du tramway en 2008 et aménagement de l'espace public sur le haut-Carriet - programme de construction/démolition sur plus de 450 logements permettant de diversifier les typologies d'habitats - la construction de deux pôles éducatifs, Paul Fort et Romain Rolland, respectivement sur le haut et le bas Carriet.

- La création d'un équipement multi-accueil spécialisé petite enfance à Mireport.
- La réalisation du Parc Actif, pôle économique le long de la rocade.

Il est néanmoins observé un manque de diversification sociale, fonctionnelle et en termes de formes urbaines.

C'est en continuité de cette première phase de rénovation urbaine qu'est prévue l'opération de renouvellement urbain présentée dans le présent dossier soumis à enquête publique.

En effet, le quartier de Carriet, labellisé par l'ANRU comme site d'intérêt régional, fait l'objet d'un nouveau projet de renouvellement urbain initié en 2017.

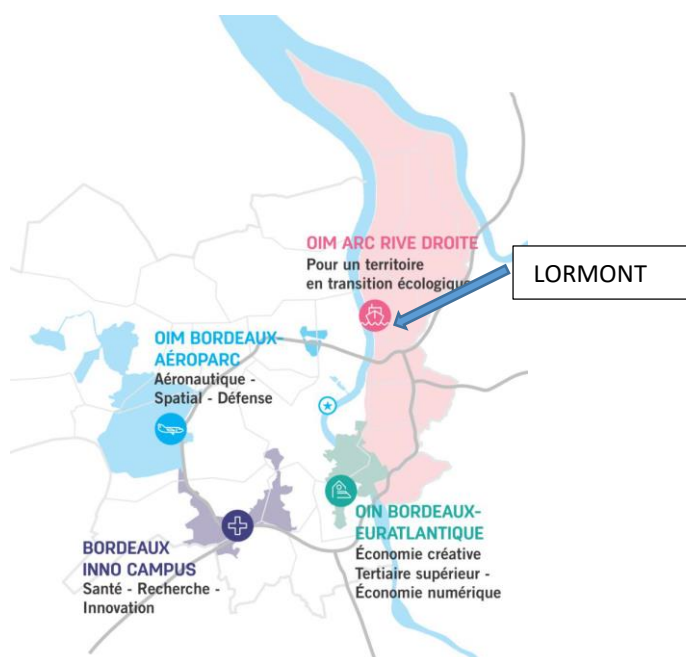
Ce projet doit apporter des réponses aux problématiques diverses du quartier et contribuer à faire de Carriet un lieu de destination organisé autour du Parc des Coteaux.

L'opération d'aménagement de Carriet a été reconnue par délibération métropolitaine du 1^{er} Janvier 2020 comme une Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM).

Maîtrise d'ouvrage

L'opération d'aménagement de Carriet reconnue comme Opération d'Intérêt Métropolitain a induit le transfert du Projet de Renouvellement Urbain de Carriet à Bordeaux Métropole le 1er janvier 2020.

L'opération, portée par Bordeaux Métropole, est financée par Bordeaux Métropole, la ville de Lormont, Domofrance et l'ANRU.



La cité Carriet est localisée dans la partie Nord de Lormont, le long du coteau au-dessus du Pont d'Aquitaine.

Le quartier Carriet s'inscrit au carrefour de plusieurs projets de territoire d'échelle et d'envergure variable tels que l'OIM Arc Rive Droite, le Grand Projet des Villes Rive Droite ou encore l'aménagement du Fil Vert au sein du parc des Coteaux.

Le Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU)

Le premier programme national pour la rénovation urbaine a été institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine. Il a permis de concentrer des moyens importants pour les quartiers les plus fragiles classés alors en Zones Urbaines Sensibles. L'effort portait sur les logements, équipements publics et aménagements urbains. La mise en oeuvre du PNRU fut confiée à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Sur la Rive Droite, 5 quartiers ont été inscrits au PNRU 1 (2003-2013) parmi lesquels Carriet à Lormont.

De 2014 à 2024, plusieurs quartiers de la Rive Droite sont inscrits au nouveau programme national du renouvellement urbain (PNRU 2) dévoilé par le ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports en 2014. Ce nouveau plan national du renouvellement urbain comprend 2 listes.

- La première concerne les quartiers dits d'intérêt national car concentrant le plus de difficultés sociales et urbaines. En Aquitaine, deux sites sont retenus, dont, sur la métropole bordelaise, à Bordeaux et à Cenon.
- La deuxième liste concerne les quartiers dits d'intérêt régional. L'identification des quartiers concernés a été faite dans chaque région. En Aquitaine, la Région a fait le choix de laisser à Bordeaux métropole, qui exerce depuis le 1er janvier 2015 la compétence de Politique de la Ville, le soin d'établir la liste des quartiers métropolitains à inscrire sur la liste régionale.



Périmètre du PNRU de l'ANRU > dans lequel s'inscrit le quartier Carriet

C'est en continuité de cette première phase de rénovation urbaine qu'est prévue l'opération de renouvellement urbain présentée dans le dossier d'étude d'impact. Cette nouvelle phase de renouvellement urbain à Carriet concerne les secteurs de Mireport et Carriet intermédiaire et concerne 720 ménages.

Objectifs du projet

Le projet vise à améliorer le cadre de vie des habitants et à réouvrir le quartier au reste de la commune tout en s'insérant et en valorisant le contexte environnemental et topographique particulier (forte pente des coteaux).

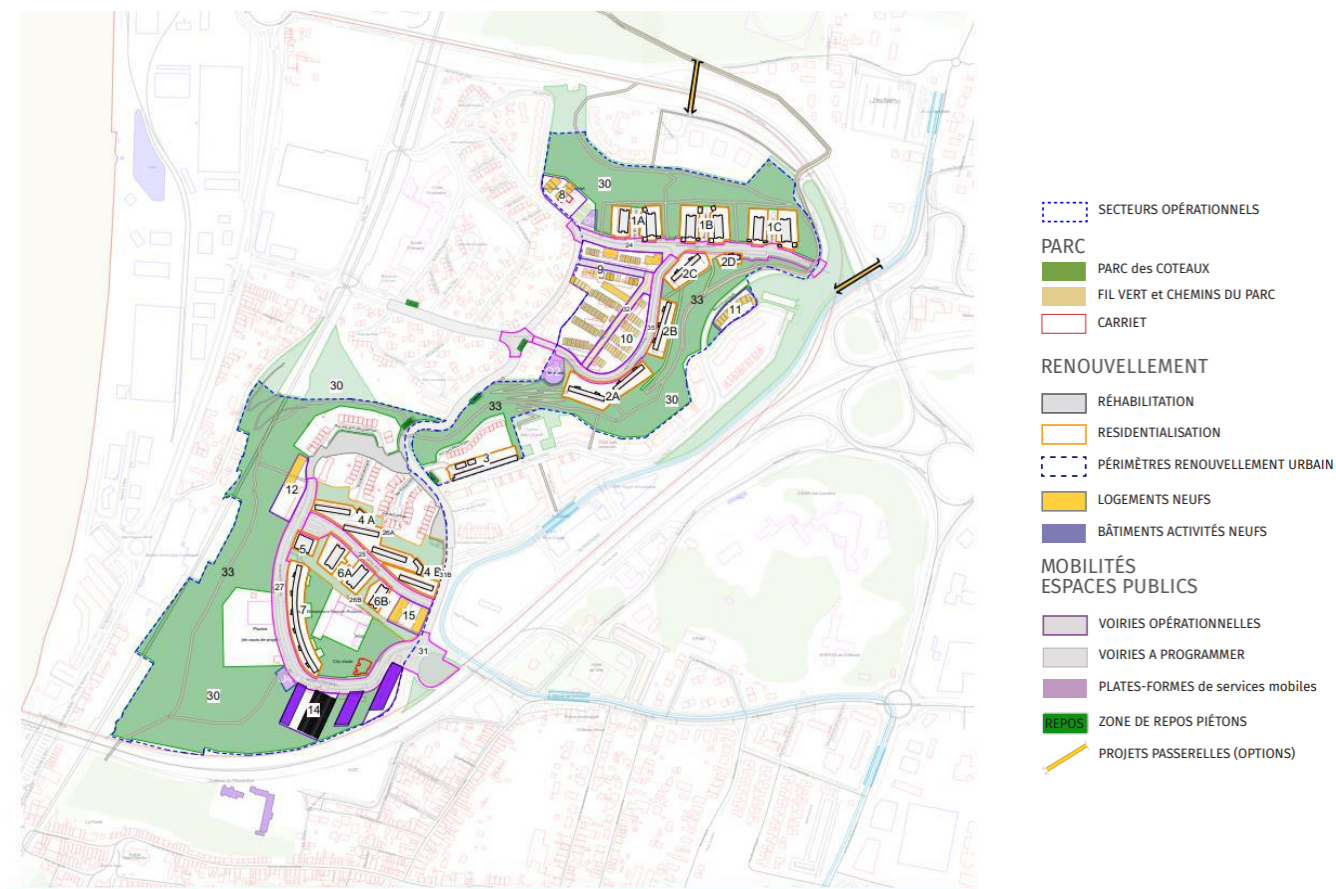
Le projet de renouvellement urbain vise les objectifs suivants :

- Diversifier l'habitat et équilibrer l'habitat individuel et collectif (démolition de 216 logements, 503 logements réhabilités et construction de 261 nouveaux logements).
- Poursuivre le développement économique (9 000 à 12 000 m² de droits à bâtir à céder)
- Préserver et valoriser la nature existante (Parc des coteaux).
- Réhabiliter et aménager les espaces publics en garantissant les circulations douces et actives (améliorer le fonctionnement du quartier et faciliter la coexistence entre habitat et activités économiques).
- Favoriser les mobilités en visant une nouvelle manière de se déplacer et d'accéder aux services et équipements (plateformes de services mobiles).

Calendrier du projet

Depuis 2017, Bordeaux Métropole et la Ville de Lormont collaborent étroitement avec des équipes de spécialistes pour la conception du projet de renouvellement urbain.

Le projet prévoit les travaux de 2022 à 2028 en plusieurs phases d'interventions : démolitions, aménagements des espaces publics, nouvelles constructions et réhabilitations.



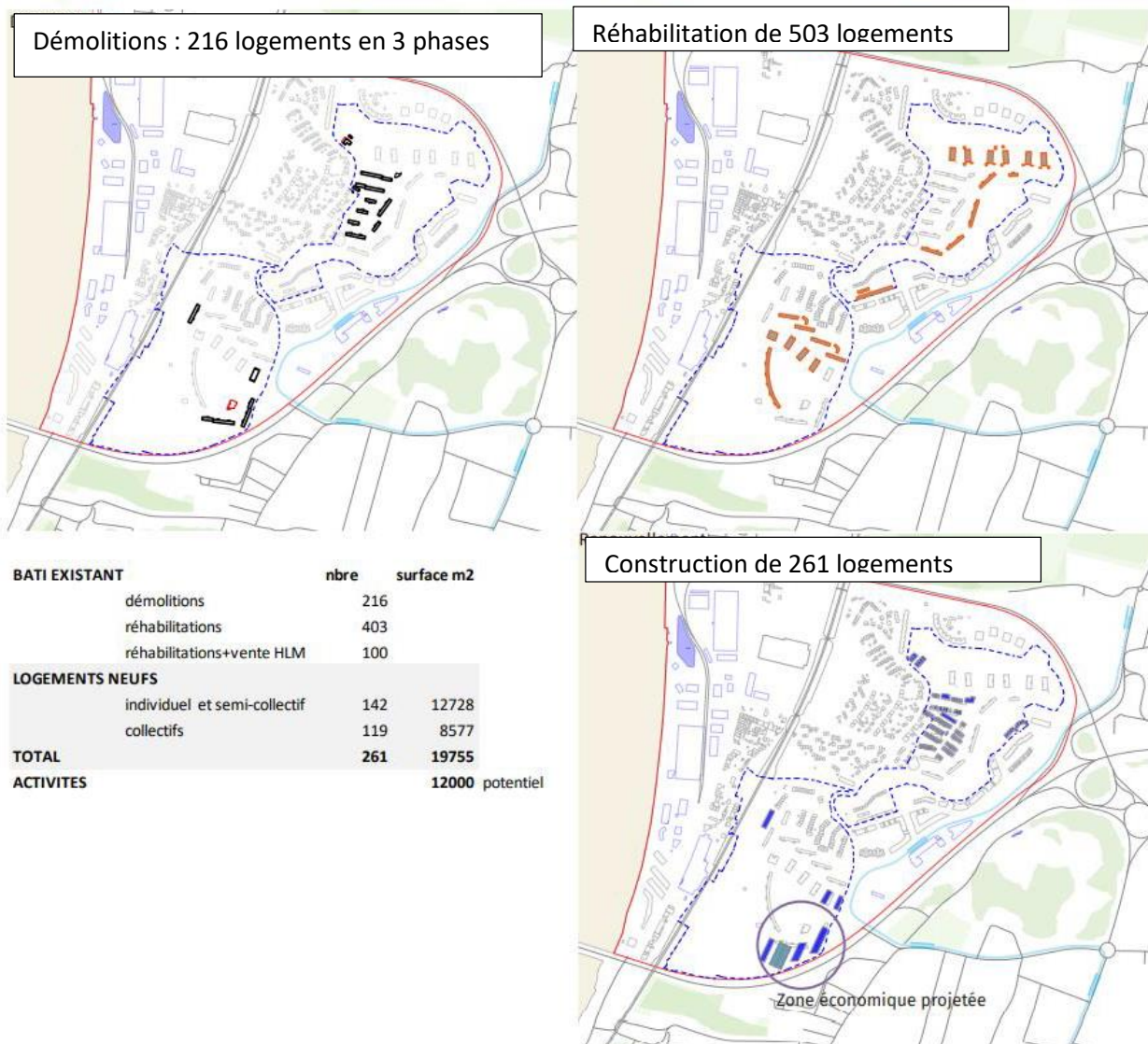
Secteurs opérationnels au niveau du quartier Carriet à Lormont (source : Plan guide révisé 2022)

III- Présentation du projet

Programmation

Le programme global du projet de renouvellement urbain comprend :

- la **démolition de 216 logements**,
- la **réhabilitation de 503 logements**, dont une partie en vente HLM (100 logements) comprenant leur résidentialisation, entre autres sur le volet de la performance énergétique,
- la **construction de 261 logements** (soit 45 logements supplémentaires par rapport au nombre de démolitions prévues de 216 logements), aux typologies diverses : 119 en collectifs et 142 en individuels et semi-collectifs ; 31 PLS, 73 en accession sociale et 137 en accession libre
- l'intégration d'un parc public paysager d'intérêt communautaire (Parc des Coteaux),
- des opérations d'aménagements de l'espace public, voiries essentiellement,
- la création de plusieurs plates-formes de services mobiles.



Les annexes du dossier - de 300 pages- comportent un descriptif précis extrait du Plan Guide Révisité 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.

Estimation financière

Le programme de renouvellement urbain est estimé à 100 M €, tous maîtres d'ouvrage confondus, y compris opérations hors ANRU. Le site d'intérêt local de Carriet fait l'objet d'une enveloppe spécifique de 2,05 M € dédiée à la démolition et au relogement d'une partie du patrimoine (dont 1,1 M€ de subventions - démolition et 0,95 M€ de prêts bonifiés - réhabilitation).

Le Fil Vert et sa gestion

Fil Vert est un espace de nature d'intérêt métropolitain, qui s'ancre dans le parc des Coteaux. Accessible à pied, le fil vert est un parcours de randonnée qui emprunte le coteau de la rive droite : un tracé au coeur de la nature qui révèle quelques curiosités et offre une vue intéressante.

Le projet d'aménagement du Fil Vert consiste à rétablir certaines connexions piétonnes perdues après la construction d'infrastructures de transport (rocade, voies ferrées, pont d'Aquitaine) et de favoriser ainsi l'accessibilité de certains parcs tout en garantissant la préservation de ces espaces naturels (composition de nouvelles connexions entre eux). Cet aménagement constituera un véritable continuum écologique en surplomb de la Garonne.

A l'échelle de Lormont, le projet du Fil Vert permettra la connexion du parc relais de la Buttinière au parc des Iris et la connexion Place de l'Eglise Saint Martin/Parc du Haut-Carriet, situé au sud du périmètre immédiat.

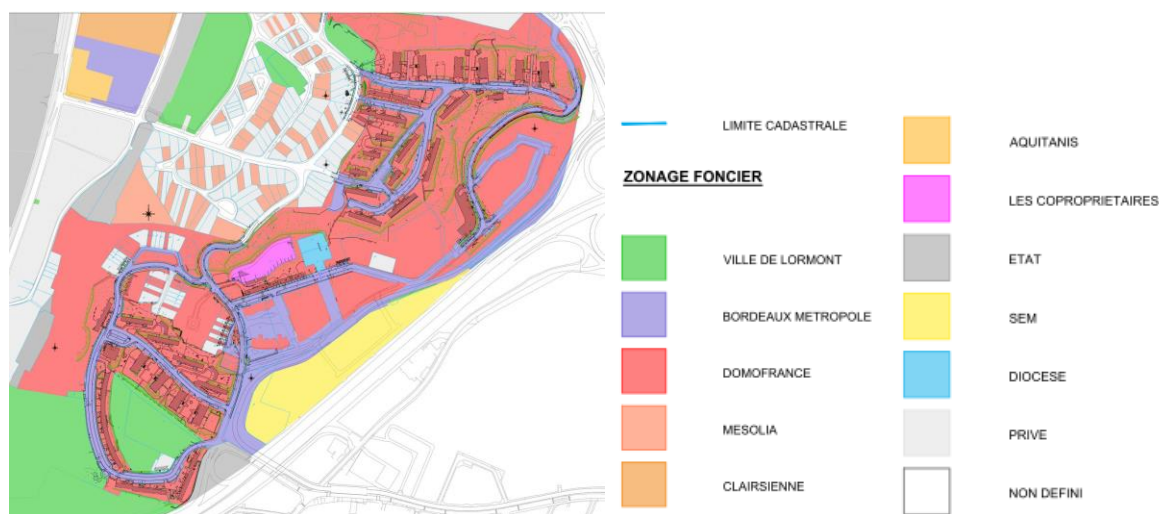
Le parc des coteaux est géré au travers du parLAB des coteaux de rive droite. Diminutif du « Laboratoire du parc des Coteaux », le parLAB est un outil intercommunal, sous la gouvernance des quatre Villes de Bassens, Lormont, Cenon et Floirac, et piloté par le GIP Grand Projet des Villes Rive Droite.

Il pourra, en fonction des actions programmées, s'adjoindre des partenariats ponctuels institutionnels, associatifs ou privés.

Le Foncier

Le parc des Coteaux, colonne vertébrale du quartier, est une entité paysagère importante dans ce quartier, c'est une porte d'entrée et un support de liaison douce entre le Haut et le Bas Carriet.

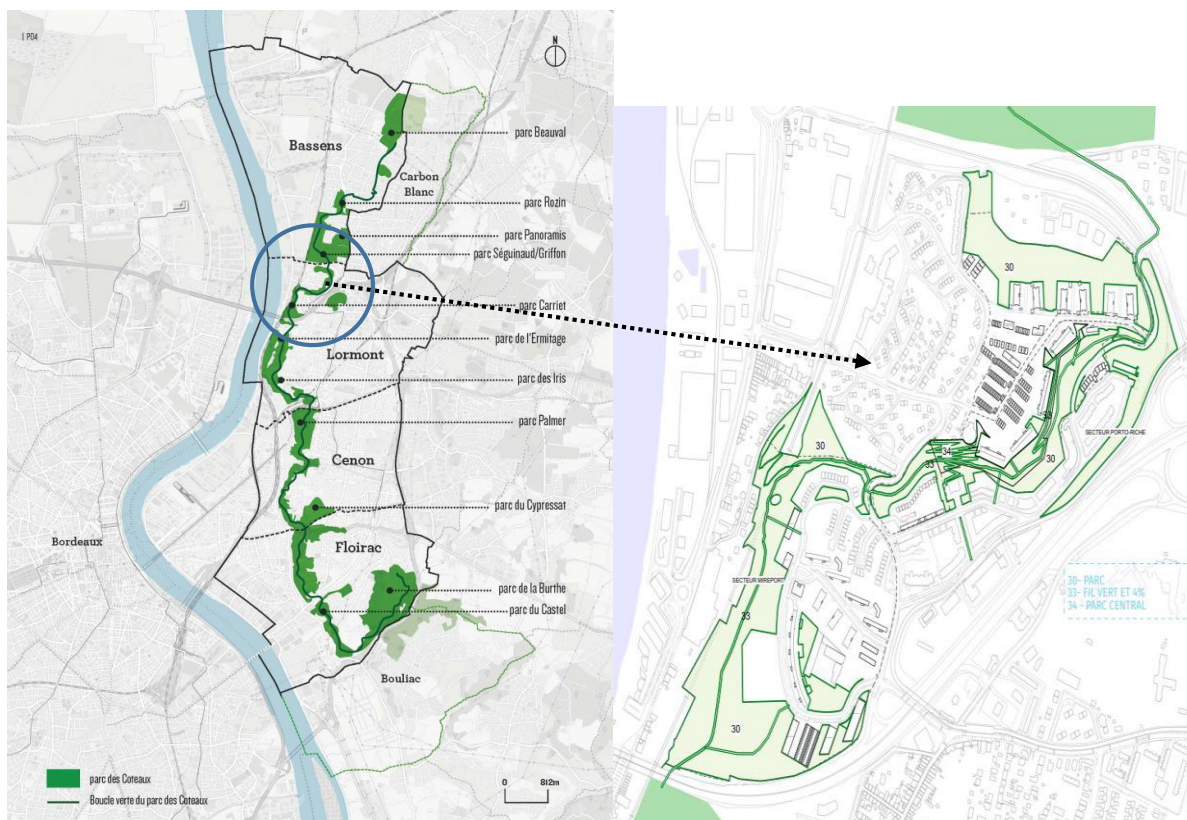
Le parc est situé en majorité en domaine privé (foncier Domofrance) au sein de Carriet. En outre, le parc des coteaux est suivi et géré par le ParLAB des Coteaux de la rive droite, animé par le Grand Projet des Villes Rive Droite (GPV).



L'opération ANRU de renouvellement urbain de Carriet ne comprend pas l'aménagement du parc, sous maîtrise d'ouvrage Ville de Lormont, mais le plan guide propose des intentions qui permettraient de faire un aménagement cohérent du quartier en lien avec le parc des coteaux et son fil vert.

Ces actions sont à ce jour des propositions. L'aménagement du parc des coteaux n'est pas directement financé par l'ANRU, et appartiendra à la responsabilité de la commune, après cession du foncier par Domofrance.

Le parc pourra alors faire l'objet d'un projet d'aménagement spécifique détaillant ses caractéristiques techniques, environnementales, architecturales et paysagères.



Le Fil Vert dans lequel s'inscrit> le parc des coteaux de Lormont

Caractéristiques du projet de renouvellement urbain

Démolitions

216 logements vont être démolis sur le quartier, principalement au niveau du secteur de Mireport, le long de la rocade et entre la cité jardin et le parc sur le bas Carriet.

Le long de la rocade, les immeubles vont être démolis pour laisser place à la poursuite du parc actif qui permettra de développer la mixité fonctionnelle sur Mireport tout en offrant une nouvelle barrière sonore et visuelle au quartier résidentiel vis à vis de la rocade.

Sur le Bas Carriet, la multiplication d'immeubles barres alignés offrent peu de vues et de nombreux « vis-à-vis ».

La « qualité parc » est peu présente. La démolition de six immeubles de logements permettra donc le développement d'une nouvelle offre de logements en prolongement de la cité jardin et la valorisation du patrimoine bâti existant le long du parc des coteaux. Les déplacements des familles ont débuté.

Réhabilitations

509 logements existants et 21 bâtiments collectifs vont être réhabilités. Une réhabilitation qualitative et durable de tous les logements concernés va être réalisée ainsi que la réinscription de chaque logement dans son rapport à l'environnement à travers la création d'un espace extérieur nouveau et l'accrochage du logement aux aménités métropolitaines : la Garonne, le tramway, le parc des coteaux, etc. Les immeubles envisagés dans le cadre de la vente HLM sont situés le long de l'Avenue Du Professeur Vincent et le long de l'av. Camille Jullian (100 logements).

Afin de faire émerger un projet global à l'échelle d'un quartier, cohérent et optimal en termes technique, économique (coût global), énergétique et social, les réhabilitations répondront à l'objectif de performance énergétique réglementaire visé mais aussi à l'ambition de réduction des charges locatives, d'amélioration du confort, du cadre de vie, de la sécurité des locataires et de la valorisation du patrimoine.

La requalification d'un logement comprend plusieurs volets :

- l'accessibilité (vieillesse et handicap) des parties communes et des logements,
- la réalisation des économies d'énergie et de fluide (maîtrise de la quittance de loyer) dont étude des réseaux secondaires de chaleur chauffage et eau chaude (chauffage urbain « Les Hauts de Garonne » (Lormont, Cenon, Floirac),
- l'amélioration du confort et de l'usage du logement (redistribution, confort acoustique...),
- l'amélioration de la sécurité dans les logements et les parties communes (électricité, sécurité incendie, etc.),
- la modernisation de l'image des bâtiments et de la résidence.

Résidentialisation

Les résidentialisations s'opèrent sur toutes les opérations de réhabilitations décrites dans les pièces annexées au dossier, dont certains lots sont destinés à la vente, mais conservent les mêmes préconisations. La surface globale résidentialisée représente un total de 35 300 m² environ.

Constructions neuves

Le projet prévoit la constitution d'une offre nouvelle avec la construction de 261 logements aux typologies diverses (50 % d'individuels) en accession à la propriété privée et sociale, et construits principalement sur des emprises démolies et mises en valeur.

IV- Modalités et Bilan de la concertation en amont

Conformément aux articles L300-1, L300-2, L311-1 et suivants, R300-2, R311-1 et suivants du code de l'urbanisme et aux articles L133-1-1 et R122-11 du code de l'environnement, la réalisation de projets de renouvellement urbain doit faire l'objet d'une concertation réglementaire et d'information du public.

OUVERTURE ET OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

Le Conseil Municipal de la Ville de Lormont a prononcé l'ouverture de la concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme par délibération n° 2018/09.11/02 du 09 Novembre 2018 et en a défini les modalités.

Par délibération n° 2021/26.03/04 du 26 Mars 2021, le Conseil Municipal a abrogé les articles 3 et 4 de cette précédente délibération et a défini de nouvelles modalités de concertation au regard du contexte sanitaire.

Bordeaux Métropole a été associée à l'organisation de cette concertation.

Les objectifs du projet de renouvellement urbain de Carriet décrits dans la délibération du 9 Novembre 2018 sont les suivants :

- Des aménagements sobres et concertés pour la mise en place de circulations douces et actives,
- La proposition d'une nouvelle manière de se déplacer et d'accéder aux services et aux équipements à l'échelle de la Ville de Lormont,
- L'exploitation du potentiel du patrimoine existant et futur en inscrivant les logements dans leur environnement et en proposant des accroches de l'habitat aux aménités métropolitaines (Parc des coteaux, Garonne, Tramway) pour équilibrer habitat individuel et collectif et garantir une offre attractive et nouvelle des aménagements sobres et concertés pour la mise en place de circulations douces et actives.

Impliquer les habitants dans l'élaboration ainsi que la réalisation de ce projet est une volonté forte de la ville de Lormont, de la métropole de Bordeaux, de Domofrance, de l'Etat ainsi que des acteurs mobilisés sur le quartier.

MODALITES DE LA CONCERTATION

Afin d'associer le public au processus de réflexion et d'élaboration du projet, les modalités de concertation ont été les suivantes :

- Une réunion publique d'information d'échanges, présentant l'avancement du projet dans ses différentes composantes et l'organisation de deux ateliers ouverts à tous les habitants, afin de construire un bilan de concertation préalable partagé;
- La mise en place d'une maison du projet et/ou bus du projet: qui pourront accueillir de nombreuses permanences de services publics et d'associations. Un référent pourra y tenir aussi des permanences pour informer et accompagner les initiatives;
- Des diagnostics en marchant, qui contribueront aux propositions sur l'espace public en particulier.

Dans le cadre de la concertation, ont eu lieu :

- Une réunion publique portant sur l'ensemble du quartier Carriet Coeur Vert le 14 novembre 2018 ;
- Des réunions individuelles de concertation entre le 21 novembre 2018 et le 08 janvier 2019 ;
- Une réunion de quartier à Carriet le 22 novembre 2018 ;
- Une réunion de concertation avec les commerçants de Carriet le 11 février 2019 ;
- La mise en place de la maison du projet/Fabrique de Carriet le 03 mars 2021 ;
- La constitution et la mobilisation du panel citoyen n°1 du 03 mai 2021 ;
- L'organisation et l'animation de 9 ateliers pédagogiques dans les écoles de Carriet entre le 25 mars et le 06 mai 2021 ;
- Deux diagnostics en marchant le 20 et 29 mai 2021
- Deux ateliers ouverts au public le 20 et 29 mai 2021
- La mise en service d'une page WEB Ville de Lormont et d'une page WEB Bordeaux Métropole dédiées au projet Carriet Coeur Vert, fin 2020
- La diffusion de la lettre d'information n° 1 du PRU Carriet 2 dans les boites aux lettres de l'ensemble des Lormontais.

Clôture de la concertation règlementée

Par arrêté n°REG-PRU/2021-001, la concertation a été clôturée par la Ville de Lormont le 11 juin 2021. Le public a été informé de la clôture de la concertation par affichage de l'arrêté de clôture en Mairie. Du fait du transfert effectif à Bordeaux Métropole, la concertation a été clôturée par Bordeaux Métropole le 20 juillet 2021 et le public a également été informé de la clôture de la concertation par mention dans la presse (journal Sud-Ouest).

BILAN DE LA CONCERTATION

Le bilan de la concertation a été approuvé le 1^{er} octobre 2021 par délibération N° 2021/10.01/03 du conseil municipal, il est résumé par thématiques suivantes :

- Paysages, espaces verts, de jeux et de production alimentaire, aménagement du futur parc des coteaux
- Transports, stationnement, plateformes de mobilité
- Logement, cadre de vie, lien social
- Vie de quartier – équipements publics, programmation culturelle, commerces et services.

Le bilan de concertation complet était disponible sur le site de Bordeaux Métropole dédié à la participation du public ainsi qu'à la ville de Lormont et dans les directions compétentes de Bordeaux Métropole.

PRISE EN COMPTE DES CONTRIBUTIONS

La concertation a soulevé des contributions mais peu de mobilisation. Ces contributions n'appellent pas toutes une réponse au stade de la définition du projet de renouvellement mais seront prises en compte dans les prochaines phases du projet.

La prise en compte des contributions a été résumée par thématiques suivantes :

- Paysages, espaces verts, de jeux et de production alimentaire, aménagement du futur parc des coteaux

Un diagnostic phytosanitaire des arbres situés de part et d'autre des voies de circulation qui vont être requalifiées dans la cadre du projet de renouvellement urbain, va être engagé et réalisé avant la phase des travaux.

Fin 2021 – début 2022, l'aménagement de l'arrivée du Fil Vert à Carriet (Boulevard Odilon Redon) est prévu avec la création d'un espace public, la mise en place de jeux d'enfants et de bancs et tables de pique-nique. Cet aménagement s'accompagnera d'une signalétique afin de mettre en valeur l'entrée dans le parc et l'accès au fil vert depuis le Boulevard Odilon Redon.

Le centre social Didée va réexploiter le jardin partagé, pour cela le recrutement d'un animateur de ce lieu était en cours en octobre 2021.

- Transports, stationnement, plateformes de mobilité

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, l'aménagement d'un cheminement doux PMR (pente à 4%) est prévu entre le Haut Carriet et le Carriet Intermédiaire et la mise en place de services mobiles (réseau de plates formes de mobilité) entre le Haut et le Bas Carriet est à l'étude.

Concernant les mobilités douces, le projet prévoit la requalification des espaces publics en ménageant un espace dédié aux piétons et intégrant les déplacements en vélo sécurisés.

Le projet de renouvellement urbain s'accompagne également d'un projet de requalification des quais en boulevard urbain.

Concernant le manque de stationnement à Carriet, une réflexion venait d'être engagée en octobre 2021 avec un prestataire, par Bordeaux Métropole afin de mettre en oeuvre des aménagements permettant d'apaiser et de rationaliser les stationnements voitures dans le quartier.

- Logement, cadre de vie, lien social

Un partenariat a été mis en oeuvre entre la Ville/Bordeaux Métropole/Domofrance et le CLAP (association de médiation interculturelle) concernant l'accès à l'information pour tous les habitants, notamment ceux ne maîtrisant pas bien la langue française.

Concernant la valorisation, l'animation et le développement du lien social sur le quartier, un médiateur du projet de renouvellement urbain, référent de la Fabrique de Carriet, assure les permanences de la Fabrique de Carriet, afin d'animer ce lieu (suivi et animation des réseaux sociaux) et de poursuivre la concertation auprès des habitants.

Pour la gestion des ordures ménagères, l'usage de poubelles semi-enterrées ne sera pas renouvelé dans le cadre de ce projet mais d'autres solutions étaient à l'étude en octobre 2021 dans le cadre de réunions techniques réunissant les acteurs concernés.

- Vie de quartier – équipements publics, programmation culturelle, commerces et services

La Ville de Lormont a engagé une réflexion sur la réalisation d'un nouvel équipement de quartier pour promouvoir les initiatives citoyennes et accompagner la vie locale.

Concernant le City Stade, une réflexion est engagée sur son devenir, soit il sera maintenu dans le quartier là où il est actuellement, soit implanté ailleurs dans le quartier.

Pendant sa phase d'élaboration, le projet évolue ainsi tenant compte des contributions de la concertation. Le dossier du bilan de concertation a été examiné en commission Ville durable le 16 septembre 2021.

POURSUITE DE LA CONCERTATION A L'ECHELLE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La concertation publique se poursuit en 2022 avec le :

- **Déménagement de la Maison du projet « Fabrique de Carriet »** en Avril 2022, Avenue du Professeur Vincent dans des locaux appartenant à Domofrance et remis en état pour l'occasion (travaux divers et nettoyage). Elle sera ouverte toute la semaine et animée par le nouvel animateur du RU, aujourd'hui en poste à Lormont. Ce lieu sera mis à disposition des acteurs associatifs et institutionnels qui oeuvrent dans le quartier.
- **Panel citoyen n°2, le 09 février 2022.** Ce panel et les suivants exploreront à chaque fois des thématiques différentes : habiter, se déplacer, travailler, etc De plus, un panel citoyen n°3 (voire un n°4) sera à organiser dans l'année 2022.
- **Lettre d'info n°3 autour de l'actualité du quartier :** reprise en cours du Plan Guide, arrivée d'artistes sur le quartier en résidence, déplacement de la Fabrique de Carriet et présence à temps plein sur le quartier d'un médiateur du renouvellement urbain. Un point sur l'histoire du quartier est également à réaliser dans cette édition. De plus, une lettre d'info n°4 (voire un n°5) sera à réaliser dans l'année 2022.
- **Premier CoTech culture :** il va être réalisé en relation avec le service Culture de la Ville et Panorama (GIPGPV) qui gère la résidence d'artistes en cours d'installation sur Carriet. De plus, un second CoTech culture sera à organiser dans l'année 2022.
- **Poursuite et la mise en forme de la collecte de mémoires, travail** qui sera exploité notamment à la Fabrique de Carriet.
- **Organisation des ateliers pédagogiques avec les enfants de l'école élémentaire Romain Rolland** (sur le modèle de ce qui a été fait avec les enfants de l'école élémentaires Paul Fort). L'organisation d'une communication sur le Plan Guide Revisité, va être à organiser prochainement : les modalités sont encore à discuter.
- Enfin, une mission est en cours de définition avec Repérage Urbain sur le volet sociologique pour que soit réalisée une étude sur les publics intéressés par les futurs projets immobiliers en accession sur Carriet.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle observe que par son envergure, l'élaboration du 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 habitants, qui oeuvrent en faveur d'une complète restructuration d'un vaste quartier dont les résidents sont amenés à voir leur quotidien complètement bouleversé.

D'où l'importance d'une participation du public à la hauteur des enjeux: le bilan qui en ressort témoigne de la volonté de la ville de Lormont, de la métropole de Bordeaux, de Domofrance, de l'Etat ainsi que 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.

V- Documents de rang supérieur

SDAGE

Le nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne pour les années 2022-2027 a été approuvé le 10 mars 2022.

Le SDAGE définit dans son PDM (Programme de Mesures) des mesures à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs de qualité et de quantité fixés par le SDAGE pour les différents sous-bassins.

La commune de Lormont appartient au sous-bassin « Garonne », et au Bassin Versant de Gestion (BVG) « La Garonne bordelaise », pour lequel des mesures spécifiques sont définies concernant les pollutions

diffuses, les pollutions ponctuelles, la gouvernance liée à l'eau, les altérations hydromorphologiques et les prélèvements.

Les mesures du PDM qui concernent le projet urbain sont relatives à la gestion des eaux usées et pluviales et sont prises en compte dans la conception du projet urbain.

L'article L.212-1 du Code de l'Environnement précise que «les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles, ou rendus compatibles, avec les dispositions des SDAGE ».

Quatre orientations fondamentales constituent le socle du SDAGE 2022-2027. Elles répondent aux objectifs de directives européennes et particulièrement de la DCE. Ces 4 orientations fondamentales sont :

- Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- Réduire les pollutions,
- Agir pour assurer l'équilibre quantitatif,
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

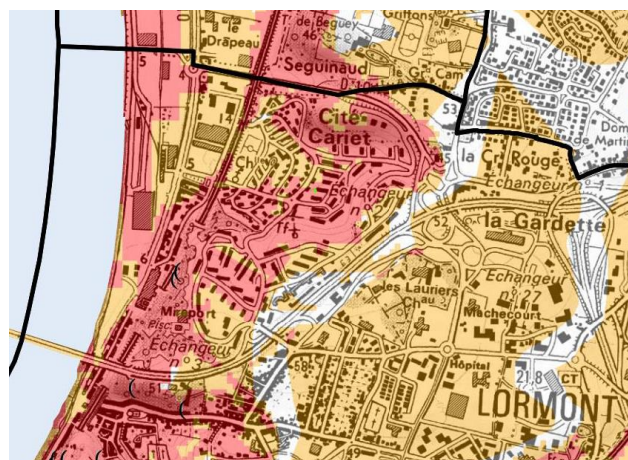
Les mesures de gestion des eaux pluviales et de gestion raisonnée des espaces verts visent à la préservation des ressources en eau.

Le projet est compatible avec les objectifs du SDAGE.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Il faut noter que dans le secteur concerné, la qualité des sols et leur capacité à pouvoir infiltrer les eaux de pluie devront être affinées lors des études de conception à venir au travers d'expertises géotechniques.

L'aptitude des sols à l'infiltration étant contrainte, cet enjeu devra être pris en compte dans la conception du schéma de gestion des eaux pluviales.



Zonage de l'aptitude des sols à l'infiltration :

- Infiltration a priori possible
- Infiltration fortement contrainte, à proscrire.
- Infiltration a priori possible mais présence de certaines contraintes.

SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale 2030 (SCoT) de l'agglomération bordelaise géré par le Syndicat mixte du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise (SYSDAU) est approuvé depuis le 13 février 2014. Le SCoT est issu du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine géré par le SYSDAU. Ce document concrétise les ambitions d'un nouveau modèle de développement favorisant le recentrage de l'agglomération, ainsi que la densification urbaine le long des axes du futur transport en commun.

Il a permis de préciser les grands enjeux de l'agglomération, à savoir :

- pouvoir accueillir de nouveaux habitants, dans cette région très attractive;
- tout en améliorant le cadre de vie de sa population;
- dans le cadre d'un projet de développement durable.

Le SCoT 2030 dispose d'un Plan d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que d'un Document d'Orientations et d'Objectifs qui illustre les orientations du SCoT pour l'agglomération bordelaise. Les orientations sont présentées dans le document par thématique au niveau desquelles le périmètre immédiat sera mis en exergue :

- La métropole nature ;
- La métropole responsable ;
- La métropole active ;
- La métropole à haut niveau de services.

Le secteur de Carriet est concerné par deux orientations au titre de la métropole nature au SCoT : reconnaître les vallons comme des éléments structurants du paysage (C1) et étudier le maintien ou la restauration de liaisons écologiques et paysagères (C2).

Le secteur de Carriet est partiellement concerné par une orientation : maintenir des équilibres raisonnés entre espaces naturels, agricoles, forestiers et espaces urbanisés en contenant l'urbanisation dans des enveloppes urbaines définies (E1).

Le secteur Carriet est concerné par le développement du réseau de tramway (P3) ainsi que par le développement des noeuds d'interconnexion complémentaires sur l'ensemble du territoire (S1).

Le projet de renouvellement urbain du secteur Carriet est en cohérence avec les objectifs de maintien et de développement des liaisons écologiques ainsi que du maintien des équilibres raisonnés entre espaces naturels, agricoles, forestiers et espaces urbanisés. La poursuite du réseau de tramway et le développement des noeuds d'interconnexion complémentaires sur l'ensemble du territoire sont deux objectifs en cohérence avec le SCoT.

URBANISME ET RISQUES NATURELS

Le projet se situe en zone « UP30 0 IP » du PLUi de Bordeaux Métropole, zone de projet spécifique « Lormont-Carriet » mais intercepte également d'autres zonages du PLUi.

Le périmètre d'étude est concerné par plusieurs secteurs d'interdiction de construire ou sous conditions spéciales d'installations de toute nature (plantations, dépôts, affouillements, forages, exhaussements des sols). Ces secteurs sont liés à des risques d'affaissements ou d'éboulements et au fonctionnement des services publics. Ils sont référencés sur le plan de zonage du PLU sous les sigles « IC af/eb, CS af/eb et CS sp ». Ils se confondent majoritairement avec l'emprise de la trame verte du parc des coteaux.

Une partie du périmètre du projet est située à l'intérieur de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Lormont Carriet Nord - Îlot du lavoir ».

L'OAP prévoit notamment l'intégration en amont de la gestion de l'eau pour favoriser une infiltration sur site par la création d'un réseau de noues ou bassins secs participant à la composition des espaces extérieurs.

Le périmètre immédiat est concerné par un monument historique, l'église paroissiale du Saint –Esprit et par les périmètres de protection de trois monuments historiques.

Aucun site archéologique n'est recensé au sein du périmètre immédiat, néanmoins plusieurs zones de protections archéologiques sont identifiées en périphérie du quartier Carriet. Il s'agit :

- du débarcadère : vestiges du Paléolithique ;
- du Grand-Came : voie ancienne ;
- de la Gardette : fours de potiers médiévaux ;
- de l'Ermitage et ZI Ciments : occupations de l'Antiquité au Moyen-Age.

La zone abrite un bâti remarquable recensé au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, le Château de Mireport, aujourd'hui affecté à des services périscolaires de la ville de Lormont.

L'extrémité sud du périmètre immédiat est concernée par l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Lormont (AVAP).

Le secteur n'intercepte aucune zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), toutefois la ZPPAUP du Vieux Lormont est présente au Sud de l'autoroute A630.

Le projet d'aménagement prévu sur le secteur Carriet, qui offre des logements et une réhabilitation de logements, des commerces, une extension de la zone d'activités tertiaires, une réhabilitation et un aménagement des espaces publics, une préservation et une valorisation de la nature existante et des liaisons douces et un maillage cohérent entre les différents modes de déplacement est compatible avec les orientations du PADD intégré au PLU 3.1.

HABITAT

Le Programme Local d'Habitat (PLH) est le document de programmation qui détaille les objectifs et les orientations, les actions et les moyens pour répondre aux besoins en logements de Bordeaux Métropole afin d'assurer entre les différents territoires qui la composent une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Fondé sur la volonté d'amélioration durable de la qualité de vie dans l'agglomération bordelaise, le PLH place au coeur des priorités communautaires la régénération des quartiers anciens affectés par l'inconfort, l'insalubrité et la vacance, comme celle des quartiers de grands ensembles touchés par la dégradation et la ségrégation.

Le PLH exprime une volonté de maîtriser l'étalement urbain par une dynamisation du coeur de l'agglomération, fondée sur les enjeux de développement du territoire communautaire (les corridors de transports en commun et les sites de centralités). Au moyen d'une déclinaison territoriale de ces objectifs, il est traduit dans le Plan Local d'Urbanisme communautaire (PLUi).

Le PLH fixe de grandes lignes d'actions pour un indispensable rééquilibrage de l'offre résidentielle, la diversification et la requalification des quartiers d'habitat trop typés.

Le programme d'orientation et d'actions du PLU de Bordeaux Métropole identifie pour Lormont les objectifs de construction suivants pour la période entre 2016 et 2021 :

- constructions neuves : 200 logements par an dont 20% en logement social ;
- logements locatifs conventionnés : 40 logements par an dont 70 % en logement social ;
- logements abordables : 100 logements par an dont 10 % en logement social.

Le POA habitat du PLU identifie Lormont comme une commune déficitaire en logements et le quartier Carriet comme quartier prioritaire.

Cette opération d'aménagement au niveau du secteur Carriet a pour objectif d'augmenter le nombre de logement et de diversifier l'habitat.

L'opération d'aménagement du secteur Carriet devrait permettre de répondre aux besoins du POA Habitat avec lequel il est compatible eu égard à la mixité de la répartition programmatique.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique entraînent sur les territoires où elles s'appliquent, soit des mesures de protection, soit des interdictions, soit des règles particulières d'utilisation ou d'occupation du sol.

Le périmètre immédiat est concerné par les servitudes suivantes :

- AC1 : Protection des monuments historiques inscrits et classés
- T1 : Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux voies de chemin de fer
- AC4 : Patrimoine architectural, urbain et paysager.

Le projet veillera à se conformer aux règlements de ces servitudes.

LES EQUIPEMENTS PUBLICS



Les espaces publics, en tant que tels, sont quasiment limités, en dehors du Parc des coteaux, aux rues et avenues qui structurent le maillage urbain sans être clairement identifiées ou qualifiées. L'espace public qui fédère le plus d'activités est la place Magendie, localisée à proximité de l'arrêt du Tram et qui accueille le marché.

VI- Composition du dossier

Le dossier complet de plus de 600 pages comprend les pièces suivantes :

✓ **Présentation du projet et étude d'impact (300 pages)**

Chapitre I : Contexte et objectifs du projet et de l'étude d'impact

Chapitre II : Analyse de l'état initial de l'environnement du site et son évolution probable

Chapitre III : Présentation du projet de renouvellement urbain du quartier Lormont Carriet et de la concertation

Chapitre IV : Analyse des effets temporaires et permanents du projet sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire voire compenser ses impacts

Chapitre V : Appréciation de la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme, plans et programmes

Chapitre VI : Coûts des mesures en faveur de l'environnement

Chapitre VII : Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Chapitre VIII : Présentation des méthodes utilisées et description des difficultés éventuelles rencontrées

✓ **Chapitre IX : Résumé non technique** (20 pages)

✓ **Chapitre X : Annexes** (300 pages)

Dossier des Annexes – Détail des documents annexés à la présente étude d'impact :

Annexe 1 : Etude écologique

Annexe 2 : Etude acoustique

Annexe 3 : Etude de stationnement

Annexe 4 : Plan guide revisité Avril 2022

Annexe 5 : Etude des activités économiques

A noter que les annexes représentent une partie conséquente du dossier : elles constituent les bases sur lesquelles s'appuie l'étude d'impact, en particulier concernant les enjeux sur l'environnement et la santé, les enjeux en matière de mobilités, de déplacements et de stationnement, les enjeux socio-économiques et le traitement des espaces publics.

VII- L'ETUDE D'IMPACT: pièce maîtresse du dossier

Un dossier soumis à Etude d'Impact

Au regard de la surface du projet de renouvellement urbain du quartier Carriet, l'ensemble de l'opération entre dans la catégorie des opérations soumises à évaluation environnementale selon l'article R.122-2 du Code de l'Environnement et son tableau annexé qui définissent les opérations soumises à étude d'impact ou à examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

La projet entre dans la catégorie : Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains

Rubrique 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement donnant lieu à un permis de construire

⇒ b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha .

Le périmètre global de l'opération de renouvellement urbain s'étend sur une superficie globale de 55 hectares.

Autres procédures du Code de l'environnement prévues

Procédure Loi sur l'Eau

Au stade actuel de la conception du projet (plan-guide) et des études techniques disponibles, il n'est pas possible de définir si le projet est soumis à la Procédure Loi sur l'Eau.

La Direction de l'Eau de Bordeaux Métropole a fait savoir qu'au terme d'une étude d'opportunité elle choisissait de réhabiliter et passer en séparatif le réseau d'assainissement du quartier Carriet : à ce jour, il n'existe ni programme de travaux ni planning de réalisation.

Ainsi, l'analyse relative au régime Loi sur l'Eau devra être menée à un niveau d'études plus avancé (niveau avant-projet) qui permettra de connaître notamment le schéma de gestion des eaux pluviales (solution de collecte et de gestion des eaux de pluie, ouvrages compensatoires...) et de pouvoir analyser le projet au regard des rubriques de la nomenclature Loi sur l'Eau.

Dans le cas où des projets connexes seraient prévus au sein de l'opération d'aménagement de Lormont Carriet (par exemple des travaux de modification de la piscine existante ou des travaux sur le réseau d'assainissement), ces projets devront faire l'objet d'une procédure Loi sur l'Eau spécifique.

Dossier de dérogation pour espèces protégées (DDEP)

Le projet engendre la destruction de 0,79 hectares d'habitat d'espèce protégée. Une procédure de demande de dérogation pour espèces protégées devra être déposée auprès des services de l'Etat (DREAL).

Contenu de l'Etude d'Impact

Les études techniques et environnementales ont été menées en parallèle avec les études urbaines, architecturales et paysagères afin d'assurer une conception intégrée de l'environnement et de limiter les impacts du projet sur l'environnement dans une démarche ERC « Eviter Réduire Compenser ».

L'étude d'impact développe les principaux points suivants :

- SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE ET DE SON ÉVOLUTION PROBABLE

Synthèse des enjeux environnementaux

- Enjeux liés au milieu physique
- Enjeux liés au milieu naturel
- Enjeux liés au patrimoine culturel et au paysage
- Enjeux liés au milieu humain
- Déplacements
- Cadre de vie et la santé Evolution du site en l'absence de réalisation du projet

Evolution du site en l'absence de réalisation du projet

- Contexte environnemental
- Contexte humain

Facteurs environnementaux susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet et objectifs assignés au projet

- Milieu physique
- Milieu naturel et biodiversité
- Milieu humain, cadre de vie et urbanisme
- Mobilités

- SYNTHÈSE DES EFFETS TEMPORAIRES ET PERMANENTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PREVUES POUR LES EVITER, LES REDUIRE OU LES COMPENSER

Synthèse des effets temporaires du chantier et des mesures associées

Synthèse des effets permanents du projet et des mesures d'insertion

- SYNTHÈSE DES EFFETS SUR LA SANTÉ PUBLIQUE

Effets du projet sur la santé publique et mesures environnementales

- Analyse du projet urbain sur la santé publique et mesures environnementales
- Pollution atmosphérique
- Nuisances sonores
- Pollution de l'eau
- Nuisances liées aux travaux et à la production de déchets

Avantages du projet pour la collectivité

Le dossier comprend également en annexes de très importantes études portant sur :

- 1- L'écologie
- 2- L'acoustique
- 3- Le stationnement

- 4- Le plan guide revisité particulièrement détaillé
- 5- Les activités économiques.

Le résumé non technique est également joint à l'étude d'impact.

L'avis de la MRAe ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage étaient joints au dossier d'enquête.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle relève que l'article L 122-1 du Code de l'environnement dispose :

« L'évaluation environnementale permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur les facteurs suivants :

1° La population et la santé humaine ;

2° La biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/ CEE du 21 mai 1992 et de la directive 2009/147/ CE du 30 novembre 2009 ;

3° Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat ;

4° Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ;

5° L'interaction entre les facteurs mentionnés aux 1° à 4°.

Les incidences sur les facteurs énoncés englobent les incidences susceptibles de résulter de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents majeurs et aux catastrophes pertinents pour le projet concerné ».

Elle considère que 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.

Des compléments d'informations ont toutefois été demandés dans le procès-verbal de synthèse auquel le maître d'ouvrage a répondu.

VIII- Avis de la MRAe et réponse du maître d'ouvrage

L'avis porte sur les principaux enjeux environnementaux de ce projet identifiés par la MRAe, compte tenu de ses caractéristiques et de son contexte :

- les incidences du projet sur le milieu récepteur (sols et eaux),
- la prise en compte du changement climatique et des risques naturels,
- la préservation de la biodiversité,
- la prise en compte de l'enjeu mobilité (impacts du trafic induit par le projet) et des impacts sanitaires associés (qualité de l'air, bruit),
- le paysage et la qualité du cadre de vie.

Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Le résumé non technique est clair, permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

La MRAe recommande toutefois de produire une étude d'impact consolidée avant enquête publique, en vue de faciliter l'appréhension du projet par le public, intégrant les précisions attendues.

Milieu naturel

S'agissant des zones humides, le dossier conclut à leur absence sur les secteurs concernés par le projet, soit les secteurs Mireport et Carriet intermédiaire, sur la base des critères pédologiques et floristiques.

Milieu humain

Le secteur concentre une population présentant des difficultés sociales et économiques (taux de chômage élevé, revenus médians inférieurs au seuil de pauvreté).

La 1^{re} phase de rénovation urbaine a permis d'améliorer le cadre de vie avec l'arrivée du tramway en 2008, l'aménagement d'un espace public sur le Haut-Carriet et le programme de démolition construction de 450 logements permettant de diversifier les typologies d'habitats.

Urbanisme

Le projet se situe en zone « UP30 0 IP » du PLUi de Bordeaux Métropole, zone de projet spécifique « Lormont-Carriet » mais intercepte également d'autres zonages du PLUI.

Une partie du périmètre du projet est située à l'intérieur de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Lormont Carriet Nord - Îlot du lavoir ». L'OAP prévoit notamment l'intégration en amont de la gestion de l'eau pour favoriser une infiltration sur site par la création d'un réseau de noues ou bassins secs participant à la composition des espaces extérieurs.

Paysage et cadre de vie

Le quartier se caractérise par un nombre important de logements collectifs anciens, de petits ensembles de logements individuels et un ensemble de logements collectifs modernes. Il comprend un bâti remarquable identifié par le PLU de Bordeaux métropole, le château de Mireport, qui abrite aujourd'hui les services périscolaires de la ville de Lormont. Le parc des Coteaux, qui traverse le quartier du sud au nord, constitue une continuité écologique et paysagère dans le quartier.

Nuisances sonores

D'après la campagne de mesures acoustiques menées au sein du quartier Carriet du 18 au 20 novembre 2017, les habitations se situent dans une zone d'ambiance sonore préexistante modérée avec des niveaux sonores inférieurs à 65 dB(A) le jour et 60 dB(A) la nuit, à l'exception du point d'écoute PF6, au droit de la voie ferrée.

Qualité de l'air

La qualité de l'air est décrite à partir de la synthèse annuelle de 2019, élaborée par ATMO Nouvelle-Aquitaine sur les différentes stations de Bordeaux Métropole (les plus proches de Lormont-Carriet se trouvent à Bassens et Bordeaux-Bastide). Des points de vigilance autour de certains polluants sont relevés, tels que les dioxydes d'azote émis majoritairement par le trafic urbain et les particules fines.

Déplacements et stationnement

Le quartier Carriet est encadré par des voies structurantes : l'autoroute A 630, la côte de la Garonne (route sur laquelle circulent 25 % de poids lourds) et le quai de Carriet.

Il est desservi par la ligne A du tramway (arrêt Carriet rue Louis Beydts) et par plusieurs lignes de bus (la ligne 7 a une fréquence de passage en journée de 15 mn). La station de tramway « Carriet » permet de rejoindre directement la gare de Cenon-pont-rouge qui constitue un pôle d'échange multimodal, à moins de 15 mn selon le dossier. Aucune piste cyclable n'est à ce jour aménagée.

Un problème de stationnement a été soulevé dans l'étude d'impact. Le diagnostic réalisé en 2020 par le bureau d'études CPEV a mis en évidence dans le quartier une offre de stationnement à la limite de

la saturation (95%), la présence de nombreuses voitures « ventouses » (voitures qui ne changent pas de place de 6h à 20h) et de stationnements anarchiques autour des résidences privées.

Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

1-Milieu physique

Les principaux effets négatifs du projet sont liés à la phase travaux (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, kits anti pollutions à disposition des employés, 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 du chantier reste à préciser.

S'agissant de la gestion des sols pollués, le dossier indique que l'analyse de la qualité des sols sur chaque îlot permettra d'identifier toute pollution et de prévoir les mesures adaptées.

La MRAe souligne l'importance du suivi dans le temps de telles mesures.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Au regard de l'ampleur des travaux, tant de démolitions que de réhabilitations et de constructions neuves, elle invite le maître d'ouvrage à la plus grande vigilance concernant le suivi des mesures préconisées dans la charte de chantier.

2-Milieu naturel

Le projet intègre plusieurs mesures comme l'évitement des stations de la flore patrimoniale et de l'habitat d'intérêt communautaire, l'évitement des arbres à gîtes pour les chiroptères, l'adaptation du planning des travaux, la gestion des espèces floristiques envahissantes ainsi que la réalisation d'aménagements paysagers en faveur de la biodiversité.

Le projet va toutefois entraîner la destruction ou l'altération de l'habitat de nidification de deux espèces protégées parmi l'avifaune (le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe sur environ 0,79 ha).

Il va également avoir des impacts sur la nidification du Martinet noir lors de la réhabilitation de 21 bâtiments.

Le dossier conclut à des impacts résiduels malgré les mesures envisagées (adaptation du calendrier notamment) et indique qu'une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées sera déposée.

La MRAe recommande que la démarche d'évitement-réduction d'impact ainsi que l'étude de solutions alternatives soient approfondies en amont de la phase de démolition.

Réponse du Maître d'ouvrage

Une demande de dérogation pour destructions d'espèces ou d'habitats d'espèces protégées est en cours d'établissement à l'échelle du projet de renouvellement urbain ; elle porte notamment sur la définition des mesures de réduction et de compensation associées aux différentes opérations du projet.

La demande de dérogation sera déposée pour instruction au second semestre 2023.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle prend note de l'obligation de déposer une demande de dérogation pour destructions d'espèces ou d'habitats d'espèces comme le précise la réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au PV de synthèse :

La 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.

3-Milieu humain

S'agissant du paysage, du cadre de vie et des problématiques de santé humaine, le projet intègre un important volet de requalification du paysage urbain.

Le dossier prévoit plusieurs mesures visant à améliorer la qualité paysagère du site.

Il indique que chaque opération s'inscrit dans un plan paysage qui définit au préalable la structure paysagère : interventions extérieures sur des bâtiments existants, constructions nouvelles et réaménagement des espaces publics, traitement des transitions entre l'espace privé et collectif, valorisation et création d'espaces verts.

Le projet prévoit de valoriser le parc des Coteaux en l'étendant notamment au coeur des îlots habités ou occupés pour créer un grand parc habité.

L'étude d'impact reste peu précise sur le programme de plantations accompagnant le projet de renouvellement urbain, notamment au niveau des espaces publics. Il faut se reporter au plan guide « Carriet coeur vert ».

La MRAe confirme la nécessité de privilégier des espèces locales, peu exigeantes en eau, pouvant aussi servir de ressources pour la biodiversité (habitat et alimentation). Elle rappelle également l'importance de bien s'assurer de la gestion des espèces invasives, notamment l'ambrosie, plante de plus fortement allergène. Enfin, il appartiendra au porteur de projet de prévoir des aménagements limitant la prolifération des moustiques, tant en phase travaux qu'en phase exploitation, au regard de l'implantation du moustique tigre en Gironde.

Réponse du Maître d'ouvrage

La palette végétale proposée pour les espaces publics du projet est présentée en annexe de l'étude d'impact dans le document « Carriet Coeur Vert – Plan Guide revisité - Cahier 4-Espaces Publics—Mars 2022 – validation 11 février 2022 »

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle prend note de la référence à la palette végétale présentée dans le plan Guide revisité.

4-S'agissant de la gestion des eaux pluviales, l'étude précise qu'une analyse devra être menée à un niveau d'études plus avancé pour permettre de déterminer le schéma de gestion le plus adapté, sachant que la carte réalisée par Bordeaux Métropole montrait page 50 que les sols du secteur étaient défavorables à l'infiltration des eaux de pluie.

Au sein de chaque îlot, les opérateurs devront mettre en place des solutions compensatoires permettant une régulation de débit. L'infiltration sur place sera préconisée chaque fois que la qualité du sol le permettra.

Compte tenu des enjeux actuellement connus de gestion des eaux pluviales urbaines (recherche d'atténuation de l'aggravation des phénomènes d'inondation et des pollutions des milieux, adaptation au changement climatique, etc), **la MRAe recommande de d'envisager davantage de solutions alternatives adaptées au projet et intégrées à l'aménagement urbain** : en limitant notamment

l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux poreux, en favorisant la multi fonctionnalité des espaces extérieurs (multiplier les espaces d'infiltration en les dotant d'une vocation d'agrément voire d'amélioration du cadre de vie), en dépolluant les eaux pluviales, etc.

Réponse du Maître d'ouvrage

Des cartes de synthèse de l'aptitude à l'infiltration sur le territoire de Bordeaux Métropole sont disponibles sur le site L'eau Bordeaux Métropole. La carte concernant la commune de Lormont est présentée ci-contre et montre les faibles aptitudes sur le secteur étudié.

Sur le secteur de Mirepot / Carriet, deux situations se présentent :

- infiltration fortement contrainte, à proscrire ⇒ la majorité des secteurs de reconstruction ;
- infiltration a priori possible mais présence de certaines contraintes ⇒ le secteur des nouvelles activités.

L'étude d'impact précise en page 224 : « *Au stade actuel du plan guide, les études techniques relative à la conception de l'assainissement ne sont pas assez avancées pour connaître le bilan des surfaces du projet (surfaces en plein terre, surfaces revêtues...). Il n'est donc pas possible à ce stade de disposer du bilan des surfaces, de connaître les débits eaux pluviales, d'expliquer le schéma d'assainissement des eaux pluviales du projet et si des solutions compensatoires seront mises en oeuvre.*

En tout état de cause, la conception du projet et l'affinement des études seront menés dans une démarche ERC privilégiant et favorisant l'infiltration sur place (pour rendre au sol chaque goutte de pluie) avec une gestion à la parcelle avec un débit régulé à 3 l/s/ha, conformément au guide des solutions compensatoires de Bordeaux Métropole. »

Et en page 239 : « *L'infiltration sur place sera préconisée dès que la qualité du sous-sol sera favorable à une infiltration des eaux de pluie. Au regard de la carte d'aptitude à l'infiltration des sols de Bordeaux Métropole, il semble que le site soit défavorable à une infiltration des eaux. Le cas échéant, les eaux pluviales seront collectées et régulées à 3 l/s/ha avant rejet dans le réseau communautaire de Bordeaux Métropole.*

Au sein de chaque îlot, les opérateurs auront la responsabilité de la mise en place de solutions compensatoires permettant une régulation du débit. »

Les études détaillées sur chaque lot tiendront donc compte des contraintes à l'infiltration des eaux pluviales.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle observe 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.

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

Elle note de la réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au PV de synthèse :

La procédure Loi sur l'Eau sera engagée, dès lors qu'elle sera nécessaire conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

5- Concernant l'aléa mouvement de terrain, le maître d'ouvrage a répondu que la carte des risques a été traduite dans le PLU avec les zonages graphique et écrit appropriés.

L'aléa « mouvement de terrain » a été pris en compte dans le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, en vigueur depuis le 24 février 2017. **Les secteurs d'aléa faible à fort ont été transposés dans le règlement du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole.**

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle prend note de la transcription de ces contraintes dans le PLU en vigueur.

6- Concernant le risque de retrait et gonflement des argiles, et s'agissant du risque retrait gonflement d'argiles, le dossier indique que les fondations des constructions seront adaptées à ce risque.

La MRAe recommande de se référer à la carte actualisée relative à ce phénomène et d'approfondir la prise en compte des risques de mouvements de terrains pour la conception du projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le dossier, figure un tableau illustrant le zonage de l'aléa retrait/gonflement des argiles dans le quartier Carriet ainsi que les projets de reconstruction. La majorité des constructions se situent en effet en zone d'aléa moyen à fort. Des études géotechniques détaillées, basées sur des sondages in situ, seront réalisées par les opérateurs de différents lots pour établir les coupes géologiques des différents bâtiments, définir les capacités portantes et déterminer les dispositions constructives associées.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle prend note de la prise en compte de ces aléas par le maître d'ouvrage sur la base des études géotechniques détaillées qui seront réalisées par les opérateurs.

7- S'agissant du changement climatique

Le projet intègre un certain nombre de mesures participant à la réduction des impacts sur le climat : gestion et réemploi des matériaux de démolition, utilisation de matériaux biosourcés et de la filière du réemploi, création d'espaces verts limitant les îlots de chaleur, rénovation thermique de 503 logements collectifs, construction bioclimatique des bâtiments (orientation, isolation, ventilations optimisées)...

En termes de développement ou d'utilisation d'énergies renouvelables, les logements et équipements seront raccordés au réseau de chaleur urbain privé existant et respecteront a minima la réglementation thermique en vigueur (pour mémoire RE 2020).

L'étude d'impact mentionne page 240 une étude en cours sur l'extension du réseau de chaleur métropolitain au niveau du boulevard Odilon-Redon pour venir desservir, a minima, la future nouvelle piscine municipale ainsi que le pôle éducatif Romain-Rolland.

Tout en relevant la pertinence des mesures prises pour l'adaptation au changement climatique, la MRAe note que l'analyse des incidences du projet sur le climat reste incomplète, alors qu'elle est requise en application des dispositions de l'article R.122-5 du Code de l'environnement).

La MRAe recommande au porteur de projet de quantifier les émissions de gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de sa durée de vie (phase de construction et phase de fonctionnement). Le porteur de projet pourra à cet égard utilement se référer au guide méthodologique de février 2022 (Ministère de la Transition Écologique) relatif à la prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans les études d'impact⁹.

La MRAe recommande par ailleurs d'analyser plus précisément le potentiel de développement en énergies renouvelables dans la zone de projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

Pour chaque type d'opération, des études plus détaillées seront confiées à des architectes/maîtres d'oeuvre, des promoteurs, etc. Ces études définiront précisément :

- Les quantités de matériaux générées par les démolitions et celles pouvant faire l'objet d'un réemploi ;

- Le choix pour les constructions neuves des différents matériaux de construction permettant de répondre aux différentes normes et certifications environnementales ;
- Le choix des matériaux pour la réhabilitation des logements selon les objectifs de performance énergétique retenus ;
- Les interventions sur les espaces publics.

Concernant les démolitions, la caractérisation des matériaux issus des diagnostics et notamment le béton **permettra d'analyser la possibilité de réemployer et réutiliser les ressources pour les projets de construction et de réhabilitation** :

- employer des ressources complémentaires en réemploi, réutilisation et recyclés (hors site) ;
- envisager la conception du projet en anticipant les modalités de démontabilité des ressources tant pour une future réhabilitation que pour sa démolition.

Concernant les réhabilitations, le projet doit répondre à l'objectif de performance énergétique réglementaire visé mais aussi à l'ambition de réduction des charges locatives, d'amélioration du confort, du cadre de vie, de la sécurité des locataires et de la valorisation du patrimoine. **Le projet doit répondre à l'objectif énergétique suivant à savoir l'obtention du niveau BBC réhabilitation soit un Cep inférieur à 72 kWh/m².an** (Suivant méthode THC E Ex).

Le projet global de réhabilitation sur le quartier Carriet a fait l'objet d'une étude réglementaire « en RT Existant » en mai 2023. Cette étude répond notamment aux exigences du code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'aux arrêtés du 13 juin 2008 (performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1000 m² lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants)

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle observe que les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont satisfaisantes au regard des exigences des normes à mettre en application.

8- S'agissant du risque inondation, l'étude d'impact précise page 43 (cartographie du projet de zonage du PPRI révisé datant d'avril 2021) que le projet Carriet est situé en hauteur et n'est pas concerné par ce risque. Seule une emprise faible du Bas Carriet à l'ouest de la voie ferrée est concernée par le risque inondation par remontée de nappes.

La MRAe relève que le PPRI actuel (datant de 2005) fait l'objet d'une révision et qu'il convient de tenir compte des derniers éléments de connaissance issus des études de révision des risques. La MRAe recommande d'actualiser et de préciser le diagnostic sur les risques naturels.

Réponse du maître d'ouvrage concernant le volet inondation

Le maître d'ouvrage répond que le PPRI de Bordeaux Métropole étant en cours de révision, le dossier présente le projet de zonage aujourd'hui en vigueur sur la commune de Lormont.

La cartographie présentée en page 43 du dossier montre que le secteur du projet n'est pas concerné par le risque d'inondation.

Ainsi, les zonages présentés concernent la rive droite de la Garonne et le Bas Carriet et ne sont pas en interférence avec le projet de renouvellement urbain sur Carriet Intermédiaire et Mirepot.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle observe que la zone d'activité de Mireport située plus bas est en contact avec des zones à risque d'inondation et qu'il conviendrait malgré tout de rester vigilant sur ce point.

9- S'agissant de la pollution des sols, de nombreuses activités industrielles potentiellement polluantes ont été identifiées dans le bas de Lormont en bordure de la Garonne. Au sein du périmètre d'étude, dans la partie nord, une ancienne station-service a été recensée dans la base de données BASOL (base de données recensant les sols pollués).

Ce site, qui a fait l'objet de dépollutions, est identifié comme traité avec des restrictions d'usage.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle note que ce point a bien été mentionné dans le dossier qui rappelle l'historique du site.

10- Concernant le bruit et la qualité de l'air

L'étude note que le projet se situe à proximité d'infrastructures routières bruyantes.

Elle indique que les immeubles subissant actuellement les nuisances importantes de la rocade (bruit et particules fines) vont être démolis et remplacés par des constructions liées à de l'activité économique et non des habitations. Les bâtiments réhabilités et neufs bénéficieront d'une isolation acoustique.

Le projet précise également que l'aménagement des espaces publics (voiries, sens de circulation, insertion des modes doux) visant à réduire les vitesses de circulation et la promotion des modes doux permettront de limiter les nuisances sonores.

Si la MRAe souligne la pertinence d'équiper les bâtiments d'une isolation acoustique suffisante au regard de la situation géographique du site, elle recommande de réaliser un suivi du niveau sonore après la mise en fonctionnement des activités pour s'assurer de l'efficacité des mesures. Des propositions de mesures de réduction envisagées en cas de dépassement des valeurs réglementaires méritent par ailleurs d'être exposées.

Dans ce cadre, elle recommande de se référer au Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé par le conseil métropolitain du 20 décembre 2019, pour reprendre les recommandations et les adapter le cas échéant afin de ne pas générer de nouvelles situations de surexposition au bruit.

La MRAe recommande également d'envisager des solutions visant à isoler le site de manière plus globale (protection le long des axes).

S'agissant de la qualité de l'air, la MRAe confirme l'importance de proposer des mesures visant à réduire les vitesses de circulation dans le quartier.

Réponse du Maître d'ouvrage

Concernant les réhabilitations, elles répondront à l'objectif de performance énergétique réglementaire visé mais aussi à l'ambition de réduction des charges locatives, d'amélioration du confort, du cadre de vie, de la sécurité des locataires et de la valorisation du patrimoine (objectif énergétique visé : obtention du niveau BBC réhabilitation soit un Cep inférieur à 72 kWhep/ m².an, suivant méthode THC E Ex). Ces réhabilitations visent et permettent l'amélioration du confort y compris le confort sonore, en particulier lors du remplacement d'ouvertures à simple vitrage par des ouvertures à double vitrage avec une bonne performance énergétique.

Les constructions neuves, globalement réalisées à distance des axes à fort trafic, devront prendre en compte les éventuelles nuisances sonores existantes et définir un niveau d'isolement acoustique à l'intérieur des logements en conséquence, sur la base d'une étude acoustique. **Les opérateurs pourront réaliser, à la livraison des logements, des mesures acoustiques pour vérifier l'efficacité de l'isolation, notamment par les ouvertures**. Cela concerne également d'éventuelles activités sensibles à implanter en partie sud de Mireport.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle note que cette préoccupation a été prise en compte.

11- Concernant les déplacements et le stationnement, le projet vise le développement des modes doux actifs en offrant notamment une continuité sécurisée aux deux roues et piétons (mise en place d'ouvrages de traversées sécurisées).

L'implantation de quatre-plateformes de mobilité à proximité des espaces publics (parc, place Magendie, boulevard Odilon Redon), point d'arrêt pour les services mobiles, devraient offrir de nouvelles microcentralités au quartier.

Enfin, pour faire face aux problèmes de stationnement, le projet envisage la création de 67 places de stationnement gratuites pour les résidences et la création d'un parking silo de 347 places de stationnement payantes ouvertes au public.

La MRAe recommande de préciser davantage le besoin de places de parking et de s'engager sur un mode de réalisation économe en foncier.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le stationnement à l'état projeté est réalisé principalement sur le réseau viaire existant et en lien avec les opérations de démolition/réhabilitation/résidentialisation. 78 nouvelles places sont ainsi créées sur les espaces publics ou privés.

Le projet de parking silo de 347 places présenté dans l'étude d'impact a été abandonné par le Maître d'ouvrage.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Elle fait remarquer que les annexes du dossier comportent une étude particulièrement approfondie sur le stationnement et invite à s'y référer pour des informations complémentaires.

IX- Organisation et déroulement de l'enquête

9.1 Durée légale de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours du 9 octobre 2023 au 10 novembre 2023 inclus, conformément aux formes prescrites par la réglementation.

9.2 Désignation de la Commissaire Enquêtrice

Par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux en date du 28 mars 2023, Georgette PEJOUX est désignée comme commissaire enquêtrice chargée de conduire cette enquête publique.

9.3 Permanences de la Commissaire Enquêtrice

L'enquête s'est déroulée sans difficulté, en conformité avec les formes prescrites par la réglementation.

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 de Lormont et à Bordeaux Métropole. Un dossier numérique était également consultable sur le site de la participation de Bordeaux Métropole www.participation.bordeaux-metropole.fr et la transmission des observations à l'attention de la commissaire enquêtrice à une adresse mail (helene.durandlaville@lormont.fr).

La commissaire enquêtrice a tenu 3 permanences pour recevoir le public :

- Le lundi 9 octobre 2023 à la mairie de Lormont de 9h30 à 12h30
- Le mercredi 25 octobre 2023 à la Maison du projet de Lormont de 14h00 à 17h00
- Le vendredi 10 novembre 2023 à la Cité municipale de Bordeaux de 14h00 à 17h00.

9.4 Information du public

- Avis préalable-publication réglementaire

L'avis portant sur l'organisation de l'enquête a été inséré par Bordeaux Métropole, 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux Sud-Ouest et Echos Judiciaires. (*cf annexes Insertions presse*)

- Affichage de l'avis

Un affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête au public a été effectué sur le site prévu pour la réalisation du projet à la maison du projet

Une vérification de cet affichage a été faite par la commissaire enquêtrice sur le site du projet.

L'affichage à l'Hôtel de Ville de Lormont ainsi qu'à l'hôtel de Bordeaux Métropole a été effectuée.

- Information sur le site WEB de Bordeaux Métropole et présence d'un registre dématérialisé

Le dossier complet a été publié sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole durant toute la durée de l'enquête publique.

L'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis d'enquête de Bordeaux Métropole précisait, entre autres, la façon de déposer des observations et en particulier par voie électronique à l'adresse: www.participation.bordeaux-metropole.fr et consultables sur le site internet de Bordeaux Métropole pendant la durée de l'enquête publique.

La commissaire enquête a constaté que la mise en ligne de cette information a été retardée de 6 jours en raison d'un bug informatique mais qui a pu être réparé rapidement.

Elle observe que cela n'a pas nui à la bonne information du public d'autant plus que cela n'avait pas fait l'objet de signalement de la part du public.

Le registre dématérialisé ne comportait par ailleurs aucune contribution.

9.5 Echanges avec le maître d'ouvrage et visite du site

Des échanges avec le maître d'ouvrage a permis de mettre au point l'arrêté d'ouverture et de discuter sur le contenu du dossier.

Une visite sur site a été effectuée par la commissaire enquêtrice pour appréhender les nombreux enjeux du projet.

9.6 Clôture de l'enquête

Aucun incident particulier ne s'est produit pendant l'enquête publique.

Les 3 registres papier d'enquête ont été clos à l'expiration du délai d'enquête et remis au maître d'ouvrage.

9.7 Procès-verbal de synthèse

L'article R123-18 du code de l'environnement dispose (pour les opérations susceptibles d'affecter l'environnement) : « *Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles* ».

En conséquence, le porteur de projet a reçu le 18 novembre 2023 le procès-verbal de synthèse des observations aux fins de produire leurs propres observations en réponse dans un délai de 15 jours.

Le 4 décembre 2023, la commissaire enquêtrice a reçu par courriel, les réponses du porteur de projet.

X- Observations du public et procès-verbal de synthèse

L'enquête publique n'a pas soulevé d'engouement particulier.

La nature du projet lui-même, une vaste opération de rénovation urbaine, a intrinsèquement déjà intégré une démarche conséquente de concertation et médiation sociale des années auparavant.

10.1 Analyse des observations

Il n'a été reçu aucun courrier par voie postale ou par courriel et aucune contribution n'a été déposée sur le registre dématérialisée.

Sur les 3 registres papier, seul, le registre déposé à la Maison du projet de Lormont a été rempli par 4 personnes.

Lors de ma permanence à la Maison du projet de Lormont, j'ai pu recevoir 3 personnes qui sont venues s'informer et échanger sur le projet.

Observation 1

Madame Eve MATHIEU, médiatrice et coordinatrice des Ateliers Partagés de panoramas situés près de la Maison du projet : elle fait part de son rôle de porter et d'insuffler une présence culturelle pour et avec les habitants du quartier Carriet grâce au soutien et partenariat de Domofrance (bailleur social), la ville de Lormont et le Grand Projet de Villes.

Observation 2

Le gardien de ce quartier confie qu'il attend avec impatience ce nouveau projet de réhabilitation qui règlera le problème récurrent du stationnement.

Lors de sa permanence, la commissaire enquêtrice a pu échanger avec ces deux acteurs ainsi qu'avec l'animateur de la Maison du Projet, Monsieur MADINGO, qui représentent des rouages essentiels pour maintenir le lien social des résidents et pour assurer une sensibilité et une ouverture à leur environnement.

Leur action est un facteur positif dans le succès de l'intégration sociale de ce quartier qui connaît déjà une transformation réelle et vécue.

Observation 3

Monsieur Sané MAMADOU, habitant Carriet, tient à remercier la Maison du Projet et son animateur et souhaite savoir en quoi consistent les travaux de rénovation prévus dans les logements prévus à cette fin.

Réponse du Maître d'ouvrage

La nature des travaux qui vont être entrepris sur les logements en réhabilitation et en résidentialisation sont de plusieurs ordres :

- chaque bâtiment réhabilité va faire l'objet d'une résidentialisation de ses abords,*
- une isolation par l'extérieur de chaque bâtiment réhabilité est prévue,*
- toutes les façades des bâtiments réhabilités sont reprises,*
- l'ensemble des pièces humides sont réhabilitées,*
- l'ensemble des menuiseries extérieures vont être remplacées,*
- vont être créés des balcons sur environ 1/3 des logements réhabilités,*
- le réseau électrique va être mis aux normes dans l'ensemble des logements réhabilités,*
- 1/3 des portes intérieures vont être remplacées au gré des besoins,*
- toutes les portes d'entrée des logements vont être remplacées,*
- les halls d'entrée sont réhabilités dans chaque bâtiment,*
- quelques logements vont être rendus accessibles en rez-de-chaussée pour des personnes à mobilité réduite.*

Observation 4

Madame DIDIE constate que le quartier bouge et demande si tout ce qui est écrit sur le projet va réellement se réaliser ? Elle fait remarquer que les équipements publics manquent dans le quartier et en particulier un distributeur de billets.

Réponse du Maître d'ouvrage

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). Concernant les équipements publics, le programme du projet de renouvellement urbain inclut la réalisation d'un nouvel équipement de quartier en remplacement du Point d'Animation Carriet qui va être démolit. Un nouveau Centre Médical est également prévu en remplacement du Centre Médical Claude Bernard qui est prévu à la démolition.

Afin, hors programme du Renouvellement Urbain, mais dans le périmètre de celui-ci, une nouvelle piscine municipale est en construction.

Le 15 décembre 2023

La commissaire enquêtrice

Georgette PEJOUX

