

# ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

*du 11 février 2022 au 14 mars 2022*

*concernant la*

**Mise en concordance des cahiers des charges du lotissement  
du Grand Tressan,  
de La Lisière du bois,  
du Domaine du Tressan  
avec le PLUI 3.1 de Bordeaux Métropole  
Communes de Lormont et d'Artigues-Près-Bordeaux (33)**



## *Conclusions du commissaire enquêteur*

# 1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'information concernant l'enquête publique, a été conduite conformément aux textes en vigueur, notamment grâce à la dématérialisation avec l'appui des sites internet des deux communes, et même, au-delà, avec une information individuelle des habitants du lotissement. Elle a donc permis au public et à tous les acteurs de prendre connaissance du dossier et de s'exprimer.

Les documents contenus dans le dossier d'enquête ont permis au public de disposer d'une information complète et détaillée sur l'objet du projet. Les pièces mises à disposition étaient très détaillées et complètes.

Le public a pu accéder aisément aux documents pendant toute la durée de l'enquête sur chacun des sites prévus par l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Les quatre permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'accueil.

Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête publique.

Aucune contribution défavorable au projet n'a été déposée sur les registres ou formulée oralement au Commissaire enquêteur pendant ses permanences.

## 2 LE PROJET ET SES INCIDENCES

Le projet présenté à l'enquête prend en compte les objectifs du PADD de Bordeaux Métropole.

Le zonage retenu ne met pas en cause le caractère résidentiel du territoire du lotissement qui est pratiquement totalement urbanisé.

La mise en concordance des cahiers des charges du lotissement permet de remédier à l'ambiguïté concernant l'applicabilité des clauses en matière de réglementation de l'urbanisme sur son territoire, ambiguïté qui avait occasionné un recours contre un permis de construire délivré par la commune de Lormont et son annulation.

La procédure de mise en concordance conduite par les deux communes, Maîtres d'ouvrage et Autorités organisatrices, a été conforme aux prescriptions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

## 3 RECOMMANDATIONS

- Pour répondre aux objectifs du PLU3.1 de favoriser les déplacements doux, le Commissaire enquêteur recommande aux communes de s'intéresser aux « sentes » entre voiries pour les intégrer dans un schéma de cheminements doux qui traverse le lotissement et le lie à son environnement de secteur.
- Afin de préserver le caractère résidentiel, la qualité de l'aménagement et de favoriser les déplacements doux (accessibilité des trottoirs), le Commissaire enquêteur recommande aux communes d'assurer une vigilance sur la question du stationnement lié aux implantations éventuelles de commerces et des services au sein du lotissement. Cette vigilance peut conduire

à la réalisation d'aménagements de dispositifs de stationnement et manœuvres adaptés aux véhicules afférents, au-delà des prescriptions du règlement de zonage sur le nombre de places de stationnement nécessaires à la délivrance d'un permis de construire pour une installation tertiaire.

- Le Commissaire enquêteur s'associe à la proposition d'informer l'ensemble des propriétaires, par moyens personnalisés à définir, du contenu des nouveaux cahiers des charges et du règlement de zonage afférent du PLU. Cette information pourrait être complétée par une information de la Chambre des notaires de la Gironde

## 4 AVIS MOTIVÉ

Après avoir étudié le dossier, constaté le déroulement de l'enquête publique et compte tenu des éléments évoqués ci-avant, le **Commissaire enquêteur** estime que :

- **sur la forme :**

- l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions de publicité et d'accueil ;
- le dossier présenté à l'enquête explicitait la justification du projet, et donnait toute l'information nécessaire sur ses effets ;

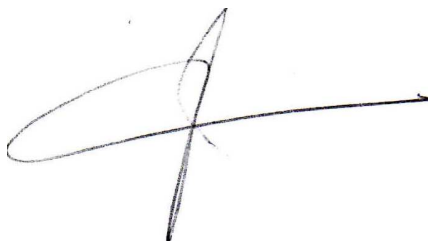
- **sur le fond :**

- le projet n'apporte pas d'évolution substantielle à la vocation résidentielle des lotissements concernés et pourra favoriser l'animation du secteur ;
- la mise en concordance des règles d'urbanisme des cahiers des charges avec le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole met fin à une ambiguïté d'application du droit des sols et sécurise ainsi les démarches des pétitionnaires et l'action publique. Elle permet de bien faire la distinction dans les cahiers des charges entre ce qui relève du domaine contractuel entre propriétaires et ce qui relève de la règle publique
- le public n'a pas fait connaître d'observation défavorable au projet.

En conséquence, le Commissaire enquêteur émet un :

## AVIS FAVORABLE

Parempuyre , le 31 mars 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal line extending to the right.

**Richard Pasquet**  
**Commissaire enquêteur**