

Annexe N° 3

Procès-verbal de synthèse des contributions

- Courriel de transmission
- Procès-verbal + Annexes

De : richard pasquet <rpasquetce@gmail.com>

Envoyé : vendredi 3 juillet 2026 12:47

À : SCHREIBER Claire <c.schreiber@bordeaux-metropole.fr>

Cc : mc.schwartz@sfr.fr

Objet : Enquête publique relative à l'évaluation environnementale du PRU de Saige - Commune de Pessac



Courriel d'un expéditeur externe

A l'attention de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, Maître d'ouvrage coordonnateur du PRU de Saige.

Monsieur le Président,

Je vous transmets par le présent courriel le Procès-verbal de synthèse des contributions collectées à l'occasion de l'enquête publique citée en objet.

Vous pourrez le télécharger ainsi que ses annexes grâce au lien ci-dessous.

<https://drive.google.com/drive/folders/1orrluZe2eyfWZ-aOO8jK0as9Afvk0rZF?usp=sharing>

Je vous serai reconnaissant de m'en accuser réception et bonne lecture.

Le Procès-verbal officiel en format non modifiable (.pdf) est accompagné du même document en format modifiable (.docx) afin que vous puissiez l'exploiter pour le mémoire en réponse qui doit m'être transmis **sous 15 jours** à réception du présent message..

Il sera présenté à votre représentante et au partenaire qu'elle choisira d'associer lors d'une réunion en visioconférence le lundi 6 juillet 2026 entre 10h30 et 12h00.

Avec mes salutations très distinguées.

Richard Pasquet
Commissaire enquêteur

Bordeaux Métropole

Enquête publique relative à l'évaluation
environnementale du Projet de
renouvellement urbain du quartier de
Saige à PESSAC

29 mai au 29 juin 2026



Procès-verbal de synthèse des contributions de l'enquête publique

Table des matières

1. Introduction.....	3
1.1. Présentation du contexte de l'enquête publique (objet, site, durée)	3
1.2. Rappel du cadre légal.....	3
1.3. Nomination du commissaire enquêteur et des modalités de l'enquête.....	4
1.3.1. Nomination et préparation.....	4
1.3.2. Arrêté de prescription de l'enquête publique	4
1.3.3 Publicité et affichages réglementaires	4
1.3.4. Consultation du dossier	4
1.3.5. Modalités de contribution.....	5
2. Rappel du déroulement de l'enquête	5
2.1. Réunions préparatoires et intermédiaires avec les représentants du Maître d'ouvrage et de ses partenaires	5
2.2. Transmissions d'informations au Maître d'ouvrage pendant l'enquête publique	5
2.3. Vérifications.....	6
2.4. Permanences du Commissaire enquêteur	6
2.5. Clôture des registres.....	7
3. Synthèse des observations du public.....	7
3.1. Analyse quantitative.....	7
3.1.1. Consultations du dossier.....	7
3.1.2. Nombre de contributions collectées	8
3.1.3. Tendance des contributions	8
3.2. Analyse qualitative.....	8
3.2.1. Habitat et Logement.....	9
3.2.2. Environnement et Cadre de Vie.....	11
3.2.3. Mobilités et Stationnement.....	14
3.2.4. Infrastructures et Énergie	15
3.2.5. Nuisances et Santé Publique	17
3.2.6. Volet Social et Vie de Quartier	19
3.2.7 – Volet économique et commerces	21
3.2.8. La compatibilité avec le projet INNO campus	22
3.2.10. Pertinence des mesures ERC.....	23
3.2.11. Volet « Services publics » et « aménités ».....	24
3.2.12. Qualité du dossier et des informations données, appréciation de la participation du public	26
4. Conclusion provisoire et suite à donner	27

1. Introduction

1.1. Présentation du contexte de l'enquête publique (objet, site, durée)

L'enquête publique concernait l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier de Saïge à Pessac. Le projet présenté a fait l'objet des décisions et avis suivants :

- **Convention de renouvellement urbain : Délibération n°2022-542** (30 septembre 2022) approuvant le plan de financement et la convention partenariale entre Bordeaux Métropole, la Ville de Pessac et Domofrance.
- **Approbation du Plan Guide** : Validé par le conseil de Bordeaux Métropole le **20 septembre 2022** par l'ensemble des partenaires.
- **Avis de l'Autorité Environnementale** : Émis par la **MRAe Nouvelle-Aquitaine le 19 décembre 2025** (Avis NA-2025-010757/AP) dans le cadre de la déclaration de projet.
- Mémoire en réponse de Bordeaux Métropole à l'avis de la MRAe : émis le 13 mai 2026 et publié le 29 mai 2026.

L'enquête publique s'est déroulée du 29 mai 2026 au 29 juin 2026. Son siège n'était pas explicitement désigné par l'arrêté du Président de Bordeaux Métropole mais était cité explicitement dans l'avis réglementaire comme étant le siège de Bordeaux Métropole esplanade Charles de Gaulle, 33045 Bordeaux.

L'autorité organisatrice était Monsieur le Président de Bordeaux Métropole.

La personne responsable du projet (Maître d'ouvrage) était le Président de Bordeaux Métropole.

1.2. Rappel du cadre légal

Le projet est régi par plusieurs piliers du Code de l'environnement, du Code de l'urbanisme et du Code général des collectivités locales et des relations avec les citoyens :

Évaluation environnementale : En raison de sa surface (~30 ha) directement impactée par le projet, celui-ci est soumis à une **étude d'impact systématique** selon la rubrique 39.b du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

Loi sur l'Eau : Le projet est soumis aux articles **L.214-1 à L.214-6** concernant les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) ayant un impact sur les eaux pluviales et souterraines.

Espèces protégées : Une demande de dérogation au titre des articles **L.411-1 et L.411-2** est nécessaire pour la destruction potentielle d'habitats d'espèces protégées identifiées (Lotiers, Chiroptères, etc.).

Procédure d'enquête publique : Régie par les articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-21 du code de l'environnement qui vise à assurer l'information et la participation du public avant la décision d'autorisation.

Concertation obligatoire : Au titre de l'article **L.103-2 du Code de l'urbanisme**, les projets de renouvellement urbain doivent associer les habitants et les associations pendant toute l'élaboration du projet.

La stratégie et les modalités et les outils de participation du public mis en œuvre par Bordeaux Métropole se réfèrent au Code général des collectivités territoriales et au Code des relations entre le public et l'administration.

1.3. Nomination du commissaire enquêteur et des modalités de l'enquête

1.3.1. Nomination et préparation

Le commissaire enquêteur titulaire et le commissaire enquêteur suppléant ont été désignés par le président du Tribunal administratif de Bordeaux, par ordonnance du 25 mars 2026.

1.3.2. Arrêté de prescription de l'enquête publique

L'enquête publique et ses modalités ont été prescrites par arrêté du Président de Bordeaux Métropole en date du 12 mai 2026

1.3.3 Publicité et affichages réglementaires

L'information du public a été assurée, réglementairement, par l'intermédiaire de quatre annonces légales dans la presse locale :

Journal "Sud-Ouest, édition du 12 mai 2026 ;

Journal "Les Echos Judiciaires, édition du 10 mai 2026 ;

Journal "Sud-Ouest" édition du 3 juin 2026 ;

Journal "Les Echos Judiciaires", édition du 3 juin 2026.

L'enquête publique a en outre été annoncée avec le lien d'accès au dossier et au registre dématérialisé :

Sur le site internet de participation de Bordeaux Métropole (www.participation.bordeaux-metropole.fr) à partir du 10 mai 2026 ;

Sur le site internet de la mairie de Pessac à partir du **29 mai 2026** ([https //www.pessac.fr](https://www.pessac.fr)). A noter que l'adresse effective de la publication était : <https://www.pessac.fr/participer/evaluation-environnementale-du-projet-de-renouvellement-urbain-de-saige-enquete-publique-1143.html>

L'avis d'enquête publique a été affiché par le maire Pessac, à partir du 12 mai 2026 et maintenu pendant toute la durée de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'arrêté du Président de Bordeaux Métropole :

Sur le panneau d'annonces légales situé sur la façade de l'hôtel de ville ;

Au pôle territorial Sud et à l'hôtel de Bordeaux-Métropole ;

Sur le site même du projet en 3 implantations visibles de la voie publique : Maison du projet, mairie annexe, centre social (affiche jaune format A2 réglementaire)

Le commissaire enquêteur a vérifié, à l'occasion de ses permanences, que les affichages en mairie et sur site étaient maintenus et lisibles jusqu'au dernier jour de l'enquête publique.

Une annonce a également été publiée en cours d'enquête publique, à la demande du commissaire enquêteur sur 3 panneaux à affichage électronique situés :

Avenue de Beutre (rond-point près du Bourgaillh)

Avenue Chaumet (parc Razon)

Avenue du Général Leclerc (après le carrefour de l'Alouette)

1.3.4. Consultation du dossier

L'enquête publique a bénéficié d'un site dématérialisé mis en œuvre par Bordeaux Métropole www.participation.bordeaux-metropole.fr, avec pour contenu :

Une présentation sommaire du projet et de l'enquête publique ;

Les pièces du dossier d'enquête publique visualisables et téléchargeables sous format « pdf » ;

L'avis d'enquête publique et le rappel des jours, heures et localisation des permanences du commissaire enquêteur ;

Le registre dématérialisé ;

Le dossier était consultable :

Sous forme « Papier » à l'hôtel de ville de Pessac et au Pôle territorial Sud de Bordeaux Métropole,

Par voie informatique sur le site de participation de Bordeaux Métropole.

Par le biais du site internet de la commune de Pessac qui redirigeait vers le « registre dématérialisé ».

Un accès gratuit au dossier était garanti par un poste informatique à l'Hôtel de ville de Pessac et dans les locaux de Bordeaux Métropole (pôle territorial Sud et Hôtel de Bordeaux Métropole à Bordeaux)

1.3.5. Modalités de contribution

Le public a pu contribuer à l'enquête publique :

-sur le registre dématérialisé ouvert à l'adresse : www.participation.bordeaux-metropole.fr . La gestion du site respectait les Règles Générales de Protection des Données Personnelles (RGPD) et permettait, en particulier, l'anonymat des dépôts.

- sur les registres « papier » déposés à l'accueil de l'hôtel de Ville de Pessac et au Pôle Territorial Sud, disponibles aux heures d'ouverture au public ;

- par courriel adressé à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse t.maximilien@bordeaux-metropole.fr ;

- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à Bordeaux-Métropole, direction de l'habitat et de la politique de la ville, esplanade Charles de Gaulle, 33045 Bordeaux Cedex.

- lors des permanences du commissaire enquêteur en exprimant oralement ses observations.

2. Rappel du déroulement de l'enquête

2.1. Réunions préparatoires et intermédiaires avec les représentants du Maître d'ouvrage et de ses partenaires

Le commissaire enquêteur a bénéficié de :

2 réunions de préparation

Le 3 avril 2026 avec le chargé de mission sur le PRU, la DGS de la ville de Pessac, la chargée du PRU de Domofrance et des représentants du bureau d'études environnementales. Le commissaire enquêteur a pu à cette occasion bénéficier d'une présentation des grandes lignes du projet et de ses impacts, d'une visite du site du quartier, guidée par le représentant de Bordeaux Métropole.

Le 20 avril 2026 en visioconférence avec M Maximilien pour finaliser les modalités de l'enquête publique.

Une réunion intermédiaire tenue le 18 juin 2026 en visioconférence avec les représentants de Bordeaux Métropole, de Pessac, de Domofrance et du bureau d'études afin de faire un point sur le démarrage de l'enquête publique et programmer les échanges jusqu'à la remise du Procès-verbal de synthèse des observations, prévue lors d'une réunion de présentation le 6 juillet 2026.

Un point rapide qui a été fait avec M Maximilien et Mme Shreiber à l'issue de la permanence du 24 juin 2026.

2.2. Transmissions d'informations au Maître d'ouvrage pendant l'enquête publique

Après chaque permanence, le commissaire enquêteur a transmis aux représentants du Maître d'ouvrage une synthèse des échanges intervenus durant celles-ci. Il a en outre transmis de manière anticipée divers questions que la lecture du dossier lui avait suscitées.

2.3. Vérifications

Le commissaire enquêteur a :

Vérifié la complétude et la cohérence de présentation des dossiers « papier » avec la version dématérialisée et a paraphé les deux registres « papier » le 28 mai 2026 à l'hôtel de ville de Pessac en présence du représentant de Bordeaux Métropole.

Constaté l'ouverture du registre dématérialisé au public le 29 mai 2026.

2.4. Permanences du Commissaire enquêteur

○ *Conditions de tenue des permanences*

Des permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur dans les conditions suivantes :

- Vendredi 29 mai 2026 de 9h30 à 12h30 à l'hôtel de ville de Pessac,
- Mercredi 17 juin 2026 de 14h00 à 18h00 à la Maison du Projet, 4, allée des Forsythias, 33600 Pessac,
- Mercredi 24 juin de 9h00 à 12h00, à la Maison du Projet, 4, allée des Forsythias, 33600 Pessac,
- Lundi 29 juin de 13h30 à 17h00, à l'hôtel de ville de Pessac.

Le commissaire enquêteur recevait librement le public qui se présentait à l'accueil de l'hôtel de ville de Pessac ou à la maison du projet où il était accueilli et introduit en salle de permanence par le représentant de Bordeaux Métropole. Il avait sollicité Bordeaux Métropole pour mettre en place des rendez-vous pour permettre au public d'être reçu dans les meilleures conditions calendaires mais cette facilité n'a pas pu être mise en place par l'autorité organisatrice.

Le commissaire enquêteur a pu bénéficier d'un accès au Wifi « visiteur » de Bordeaux Métropole pour accéder au site de participation.

Les salles mises à disposition à la Maison du projet disposaient de plans muraux décrivant des éléments du « plan guide » du projet.

○ *« Journal » des permanences*

Le « journal des permanences » présente les actions du commissaire enquêteur et les événements intervenus, notamment le rapport concernant les publics reçus.

Afin que les observations faites par le public lors des permanences soient collectées avec me maximum de précision, le commissaire enquêteur a encouragé les personnes rencontrées à concrétiser leurs observations par le dépôt d'une ou de contributions argumentées sur l'un des registres mis à disposition.

Vendredi 29 mai 2026 à la mairie de Pessac (9h30 à 12h30)

Le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le panneau d'informations légales de la mairie et la complétude du dossier d'enquête publique.

Aucune personne ne s'est présentée pour rencontrer le commissaire enquêteur.

Mercredi 17 juin de 14h00 à 18h00 à la maison du projet

Le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage sur site. Il a mis son dossier à disposition du public, entant que de besoin.

Outre le commissaire enquêteur titulaire, le commissaire enquêteur suppléant, M Christian Schwartz, était présent pendant toute la permanence, à titre d'observateur. L'accueil était pris en charge par M Maximilien de Bordeaux Métropole, chargé du suivi du projet et qui a pu être sollicité, en tant que de besoin et ponctuellement par le commissaire enquêteur pour apporter des précisions en réponse à certaines questions posées par les personnes reçues.

La permanence s'est tenue dans de bonnes conditions d'accueil dans la salle de réunion de la Maison du projet avec disponibilité du Wifi, d'un projecteur et de différents panneaux muraux de présentation du projet de PRU. Le dossier « papier » mis à disposition était celui du commissaire enquêteur.

5 personnes ont été reçues : Monsieur GOURVAT Cyril, Madame Maryse GARNIER, Madame Marie-Christine LAVAL, Monsieur Jean-Louis MARCISEK, Madame Mme Florence Bougault.

Nota : Madame Florence Bougault a consulté le dossier d'enquête publique mais ne s'est pas exprimée.

La transcription du contenu des échanges peut être consultée à l'annexe N° 4 Journal des permanences. Les différentes observations émises sont prises en compte dans la synthèse thématique des contributions présentée ci-après.

Mercredi 24 juin de 9h00 à 12h00 à la maison du projet.

Le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage sur site.

Christian Schwartz, commissaire enquêteur suppléant a participé à la permanence en tant qu'observateur.

2 personnes ont été reçues. : Monsieur Deudon, Monsieur Daniel Brèthes.

La transcription du contenu des échanges peut être consultée à l'annexe N° 4 Journal des permanences. Les différentes observations émises sont prises en compte dans la synthèse thématique des contributions présentée ci-après.

Lundi 29 juin de 13h30 à 17h00 à l'Hôtel de ville de Pessac

Le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage en mairie, le contenu du registre papier et la complétude du dossier original d'enquête publique

Aucun public n'est venu rencontrer le commissaire enquêteur.

2.5. Clôture des registres

A l'issue de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos le registre de la mairie de Pessac ainsi que celui du Pôle territorial Sud qui lui été apporté le jour même par la représentante de Bordeaux Métropole. Il a laissé ces registres originaux à disposition de la représentante de Bordeaux Métropole et en a gardé une copie dématérialisée.

Il a laissé le dossier « original » de l'enquête publique à la disposition de la représentante de Bordeaux Métropole.

Le Commissaire enquêteur a constaté la clôture de la possibilité de déposer des contributions sur le « registre dématérialisé », le 29 juin 2026 à 17h01 (annexe N° 3). M Maximilien de Bordeaux Métropole a confirmé par courriel du 30 juin 2026 (Annexe N°3) qu'aucune contribution n'avait été reçue par courriel pendant la durée de l'enquête publique.

3. Synthèse des observations du public

3.1. Analyse quantitative.

3.1.1. Consultations du dossier

Les dossiers disponibles à l'Hôtel de Ville de Pessac et au Pôle territorial de Bordeaux Métropole n'ont fait l'objet d'aucune consultation.

Le dossier disponible sur le site dématérialisé a fait l'objet d'au moins 9 consultations correspondant aux personnes qui y ont déposé une contribution. En l'absence de statistiques mises à disposition du commissaire enquêteur à la date de remise du Procès-verbal, il n'est pas possible de savoir si un public plus nombreux a consulté le dossier.

Deux des contributions déposées sur le site dématérialisé ont fait l'objet de « commentaires » de la part d'autres personnes qui les ont consultées.

3.1.2. Nombre de contributions collectées

Nota : une contribution peut comporter plusieurs observation ou questions sur différents thèmes.

Contributions « numériques » : neuf (9) "contributions" dont quatre (4) avec une pièce jointe. Deux contributions sont assorties chacune d'un « commentaire » d'une personne ayant réagi sur les contributions initiales comme le permet le site de participation de Bordeaux Métropole. Ces « commentaires » sont considérés comme des « contributions ».

Il est donc comptabilisé onze (11) contributions / commentaires sur le site dématérialisé. Il convient néanmoins de noter que les contributions de M Deudon et M Brèthes sont identiques (contenu du formulaire et pièce jointe).

Contributions sur « registres physiques » ou remises lors des permanences du Commissaire : zéro (0)

Contributions orales lors des permanences : six (6) synthétisées dans le « journal des permanences ». La majorité des personnes reçues et s'étant exprimées, ont, par la suite, déposé une contribution ou un « commentaire » sur le site dématérialisé.

Contributions par courrier ou courriel : zéro (0) courriel et zéro (0) courrier postal.

Au total, on peut donc considérer que l'enquête publique a reçu 16 "contributions originales" dont 16 exprimées et argumentées.

Le contenu exhaustif des contributions peut être consulté à :

- L'annexe N° 1 : registres « papier ».
- L'annexe N° 2 : Extraction du site de Participation de Bordeaux Métropole
- L'annexe N° 4 : « Journal des permanences »

3.1.3. Tendance des contributions

Deux (2) contributions expriment clairement un avis défavorable ou fortement réservé au projet.

Les 14 autres contributions émettent des observations critiques sur des points particuliers du projet ou sur ses impacts sans pour autant exprimer clairement un avis global défavorable au projet, notamment à ses objectifs.

3.2. Analyse qualitative

Les contributions collectées lors de l'enquête publique et des permanences pour le projet de renouvellement urbain (PRU) de Saïge abordent de multiples thèmes, reflétant les préoccupations variées des habitants et des institutions.

L'analyse qui suit comporte pour chaque thème identifié :

- Une évocation des observations en indiquant les auteurs ;
- Une identification des informations du dossier d'enquête publique qui font éventuellement référence aux observations évoquées ;
- Les questions suggérées par le commissaire enquêteur afin d'éclairer les observations.

Nota important : Le Maître d'ouvrage est appelé à réagir directement sur les éléments de synthèse des contributions. Il pourra s'aider du questionnement « fermé » du commissaire enquêteur pour répondre aux observations exprimées par le public mais il a toute latitude pour élargir le champ de ses réponses si cela lui paraît utile.

3.2.1. Habitat et Logement

3.2.1.1. Synthèse des contributions

C'est le thème central de nombreuses critiques, notamment concernant le choix entre démolition et Le choix de démolir les tours 3, 6 et 9 (soit 373 logements) cristallise les oppositions les plus argumentées.

A. Démolition ou réhabilitation des tours : un choix contesté

- Arguments contre la démolition et pour la réhabilitation lourde :
 - **Groupe locale des écologistes – Pessac** : Juge la destruction de **373 logements sociaux** « incompréhensible » face à la crise du logement et à l'urgence climatique. Ils soulignent que les habitants sont « captifs » de logements vieillissants et exigent une réhabilitation en profondeur coconstruite avec eux.
 - **Sylvie Bridier (Site Participation)** : Dénonce « une aberration en pleine crise du logement » et souligne que la démolition fragilise des ménages précaires par la perte de repères et la déstabilisation des solidarités de voisinage. Elle exige une étude traitant la réhabilitation (énergétique, accessibilité, confort d'été) comme une **alternative réelle** et non secondaire.
 - **M. Deudon (Permanence 24/07)** : Affirme, sur la base du concours « Quartiers de demain », que « la démolition est la **pire solution carbone** ». Il évalue le coût entre **5 et 15 millions d'euros par tour** et s'inquiète techniquement d'un effet de « **décompression des sols** » pouvant endommager les fondations des bâtiments conservés. M Deudon et M Brèthes notent que détruire trois tours coûterait aussi cher qu'en rénover deux.
 - **Jean-Louis Marcisek (Permanence 17/06)** : Soutient que des propositions d'architectes pour réhabiliter auraient été moins onéreuses.
- Impacts sur les nuisances et la durée du chantier :
 - **Daniel Brèthes (Permanence 24/07)** : Alerte sur le **traumatisme psychologique**, aggravé si des jeunes du quartier sont embauchés pour démolir les logements de leurs propres parents.
 - **Maryse Garnier (Permanence 17/06)** : Craint que la disparition des tours ne génère des **courants d'air violents** auparavant brisés par le bâti.
- Impacts environnementaux et image du quartier :
 - **Sylvie Bridier** : Note que la démolition produit des volumes considérables de gravats et de transports. Elle souligne que la perte des **ombres portées** des tours de 18 étages aggravera les îlots de chaleur, les jeunes arbres ne pouvant compenser ce bénéfice immédiatement.

B. La résidentialisation : inquiétude d'une privatisation de l'espace public

- Le groupe Les écologistes - Pessac s'inquiète d'une **privatisation de l'espace public** par la « résidentialisation ». Ils craignent que la pose de clôtures, de haies ou de digicodes n'aboutisse à un cloisonnement social, une perte des libertés de circulation et une fragmentation de l'unité du quartier.

C. Programme de la tour 8

M Gourvat, M Brèthes et M Deudon évoquent le programme prévu pour la tour 8 et les dispositifs innovants. Ils souhaitent que les propositions de l'architecte soient reprises dans le programme dans un contexte plus large car comment imaginer un projet de ce type sans l'accompagner des aménagements de son environnement. Par ailleurs ils souhaitent des précisions sur la concrétisation des usages de la tour 8 et proposent par exemple un aménagement de la toiture come point de vue sur le quartier. Ils admettent néanmoins la difficulté de mettre en œuvre cette proposition compte tenu des conflits d'usage possibles (résidents / visiteurs).

3.2.1.2. Identification des informations du dossier d'enquête publique qui font référence aux observations évoquées

A. Démolition ou réhabilitation

- **Sur l'image du quartier** : Le dossier d'enquête soutient que la démolition est inéluctable pour changer l'image du quartier et créer des percées visuelles pour la coulée verte.
- **Sur le bilan carbone** : L'étude *UrbanPrint* jointe au dossier confirme que le **Scénario 1 (réhabilitation globale sans démolition)** est le moins émissif en carbone par usager. Le dossier précise en outre que l'outil ne valorise pas le réemploi des matériaux de démolition, ce qui désavantage le scénario de rénovation.
- **Sur les nuisances sonores et thermiques** : Les remarques sur la création de « passerelles sonores » et la perte d'ombres portées sont techniquement fondées. L'étude d'impact admet que les démolitions peuvent faciliter la propagation du bruit de la rocade vers le cœur du quartier et modifient fortement les conditions d'ombrage.
- **Sur les coûts** : Le dossier reste évasif sur la comparaison certifiée des coûts de gestion à long terme (exploitation sur 30 ans) entre une réhabilitation lourde type « Lacaton & Vassal » et le « foudroyage » suivi d'une reconstruction.
- **Le Maître d'Ouvrage justifie** le « foudroyage séquentiel » car il dure 27 mois contre 45 pour une déconstruction mécanique. Cette méthode éviterait de laisser des bâtiments murés (« verrues ») pendant des années

B. Résidentialisation

- **Le maître d'ouvrage justifie la résidentialisation** par le besoin d'améliorer la **tranquillité résidentielle**, de protéger les rez-de-chaussée et de créer un sentiment de « chez-soi ». Le projet privilégie des limites « douces » (ganivelles, bois, haies) plutôt que des murs.

3.2.1.3. Questions suggérées par le commissaire enquêteur et posées au Maître d'ouvrage afin de répondre aux observations

A. Démolition ou réhabilitation

2. **Comparaison technico-économique exhaustive** : Pouvez-vous produire un tableau comparatif incluant le coût public complet, le bilan carbone et l'impact sur les futurs loyers/charges entre la démolition des tours 3-6-9 et une alternative de réhabilitation lourde ?
3. **Stabilité des structures conservées** : Quelles études géotechniques garantissent que le « foudroyage » et la décompression des sols n'affecteront pas les fondations des bâtiments voisins ?
4. **Résilience thermique transitoire** : Comment comptez-vous compenser la perte immédiate des ombres portées des tours démolies pour lutter contre le stress thermique entre 2028 et 2040, avant que les nouvelles plantations n'atteignent leur maturité ?
5. **Gestion des courants d'air** : Avez-vous réalisé une étude aéraulique pour évaluer l'impact des nouvelles circulations d'air induites par la démolition des tours sur le confort des espaces publics ?

B. Relogement

1. **Droit au retour** : Quelles garanties contractuelles offrez-vous pour assurer un droit au retour effectif dans le quartier pour les 373 ménages dont les logements sont supprimés ?

C. Résidentialisation

1. Quel sera le statut juridique exact de chaque espace après travaux ? Comment garantir le maintien des cheminements informels qui font la vitalité sociale actuelle ?

D. Tour 8 (Consultation internationale)

1. Comment s'articule le calendrier de "Quartiers de demain" avec le planning global (2025-2034) et quels sont les risques de surcoûts ?

2. Quelle sera la proportion réelle de logements étudiants vs bureaux/services, et comment gérer la cohabitation avec les familles voisines ?
3. Quels dispositifs innovants de protection solaire passive seront testés pour garantir le confort d'été sans climatisation ?
4. Quels services publics seront installés en socle pour animer l'esplanade ?

3.2.2. Environnement et Cadre de Vie

3.2.2.1. Synthèse des contributions

Les contributeurs pointent des contradictions entre les objectifs de transition écologique affichés par le maître d'ouvrage (MOA) et les modalités opérationnelles du projet.

A. Adaptation au changement climatique et îlots de chaleur (ICU)

- Cyrille Gourvat (Site Participation) : Témoigne d'un îlot de chaleur massif sur le parking entre les tours 8, 9 et 10. Il décrit un « effet four » avec des températures de 30°C relevées à 2h du matin dues à l'inertie thermique du bitume (effet réfractaire), rendant les logements (« passoires thermiques ») invivables.
- Franck Jacques (Site Participation) : S'oppose à l'abattage de 56 arbres sains et adultes pour construire de nouveaux îlots, arguant que les arbres sont des « climatiseurs naturels » indispensables.
- Sylvie Bridier (Site Participation) : Souligne que la démolition des tours de 18 étages va supprimer des ombres portées précieuses qui protégeaient les espaces publics du rayonnement solaire direct. Elle estime que les jeunes arbres plantés (« manches à balai ») mettront des décennies avant de compenser thermiquement la perte des tours et des arbres matures. Le groupe Les écologistes - Pessac s'associe à ces observations et demande que le maître d'ouvrage fournisse des objectifs chiffrés de réduction de température ambiante sur le quartier après aménagements.
- M Deudon et M Brèthes (Site Participation) évoquent la remise en cause de l'objectif de reconfiguration des vents (via des buttes) pour réduire les îlots de chaleur.

B. Bilan Carbone et choix de la démolition

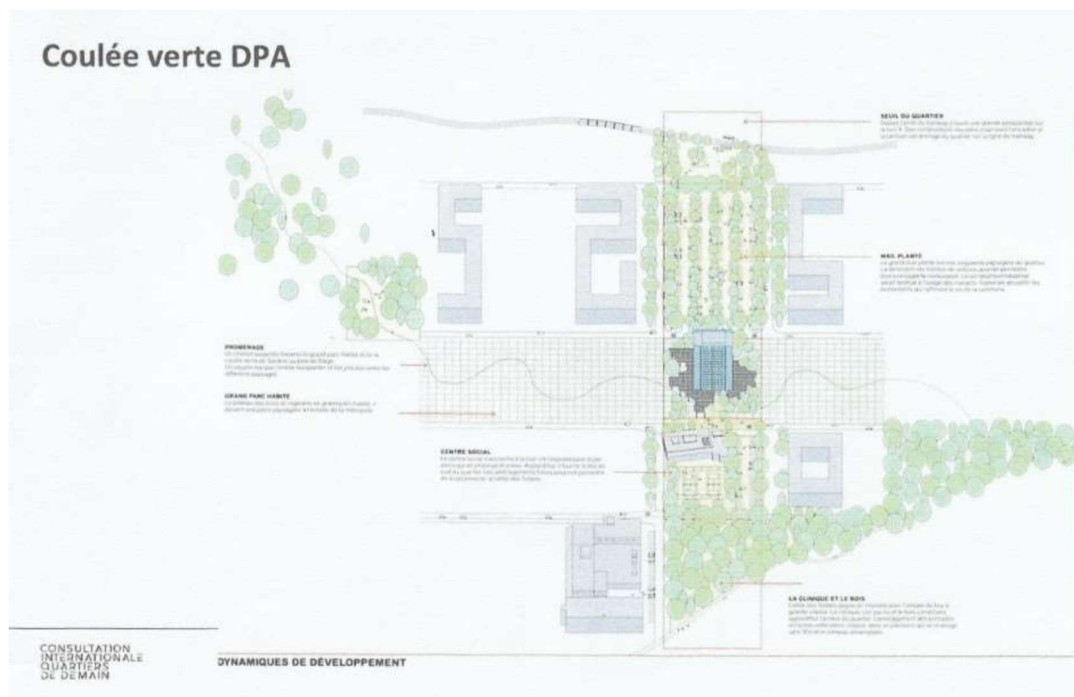
- Sylvie Bridier : Conteste le bilan environnemental de la démolition, soulignant la production massive de déchets et l'empreinte carbone liée au transport des gravats. Elle demande un bilan carbone comparatif indépendant incluant tout le cycle de vie (démolition-reconstruction / réhabilitation lourde).
- M Deudon et M Brèthes (Site Participation) évoquent la divergence entre l'étude **ALTOSTEP** et l'étude **ATMOS LAB**. Cette dernière montre qu'un scénario démolition/reconstruction a une empreinte carbone **48 % supérieure à l'inaction**, tandis que la rénovation la réduit de 52 à 80 %.
- M. Deudon (Permanence 24/07) : Affirme que dans le cadre du concours « Quartiers de demain », l'option démolition s'est avérée être « *la pire solution carbone* ». Il regrette également que le bilan carbone du dossier ne prenne pas en compte le projet lauréat de Dominique Perrault pour la Tour 8 et son environnement, faussant ainsi les prévisions.

C. Milieu naturel et biodiversité

- Le groupe Les écologiste - Pessac introduit la distinction entre un espace vert « esthétique » et un corridor écologique fonctionnel. Il soutient que la traversée de la coulée verte par des voiries et le Bus Express (BHNS) constitue une rupture physique majeure pour la petite faune, rendant le corridor « écologiquement inerte ». Il redoute un espace vert « esthétiquement valorisant mais écologiquement inerte ». Il dénonce l'abattage de 148 arbres (16 % du patrimoine) et la destruction de 283 m² de zones humides. Cette inquiétude est aussi exprimée par Mme Bridier.
- M Deudon et M Brèthes : s'étonnent du changement de périmètre de la coulée verte par rapport au projet lauréat (DPA/MBL). Ils craignent l'**abandon d'un grand parc habité traversant d'ouest en est** au profit

d'un simple aménagement entourant la tour 8. Ils fournissent le plan proposer par le projet DPA/MBL ci-joint.

- Franck Jacques : Alerte sur la présence de chauves-souris (animaux protégés) qui utilisent les arbres des parkings comme gîtes et terrains de chasse.
- Dominique Lestynek (Site Participation) : Dénonce l'artificialisation des sols et le sacrifice d'une partie du bois de Saïge pour la création de parkings.
- Sylvie Bridier : S'oppose à la destruction de 283 m² de zones humides.



D. Énergie

- M. Deudon : « Déploire » l'absence totale de réflexion sur le photovoltaïque en toiture des bâtiments réhabilités ou neufs, y voyant une occasion manquée pour la sobriété énergétique.

3.2.2.2. Identification des informations du dossier d'enquête publique qui font référence aux observations évoquées

- **Sur la chaleur urbaine :**
 - L'étude de confort thermique du MOA (avril 2026) confirme que le parking bitumé est une zone de « stress thermique élevé » et admet explicitement que les tours génèrent aujourd'hui des ombres portées favorables.
 - Une étude thermique (ALTO STEP) a été réalisée, utilisant l'indicateur UTCI. Elle admet que la démolition modifie les conditions d'ombrage mais affirme que le projet améliore globalement le confort par la dés-imperméabilisation et la plantation de 328 arbres.
- **Sur la biodiversité :**
 - Le dossier reconnaît la présence de chiroptères (14 arbres gîtes potentiels identifiés sur 50) et de Lotiers (plantes protégées). Le MOA a d'ailleurs dû déposer une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées.

- Le dossier affiche la création d'une coulée verte de 10 850 m² pour restaurer les continuités entre le Campus et le Pontet. Il prévoit des mesures de réduction (nichoirs, gîtes à chauves-souris) et des mesures compensatoires déportées à Gradignan
- **Ressource en eau**
 - **Protection de la nappe phréatique (Oligocène) :** Quelles sont les modalités concrètes de contrôle et de test d'étanchéité des réseaux avant mise en service, et quel protocole de surveillance périodique garantira l'absence de fuites à long terme ?
- **Sur le bilan carbone :**
 - La critique sur les limites de l'outil *UrbanPrint* est partiellement admise par le MOA, qui reconnaît que le logiciel ne valorise pas le réemploi des matériaux ni le report modal. Toutefois, le dossier ne fournit pas la comparaison exhaustive « démolition vs réhabilitation lourde » réclamée par Sylvie Bridier.
- **Sur l'énergie :**
 - Une étude de Cythelia Énergie (décembre 2025) jointe au dossier montre que l'autoconsommation photovoltaïque est « très favorable » pour les bâtiments 1, 2, 11 et 75 avenue de Saige, mais cette opportunité n'est pas encore fermement intégrée au programme de travaux.

3.2.2.3. *Questions suggérées par le commissaire enquêteur et posées au Maître d'ouvrage afin de répondre aux observations*

1. **Justification Carbone certifiée :** Pouvez-vous produire un tableau comparatif certifié de l'Analyse du Cycle de Vie (ACV) carbone entre la démolition des tours 3-6-9 et une alternative de réhabilitation lourde, en intégrant les matériaux neufs de reconstruction et le transport des déchets ?
2. **Démonstration "Arbre par Arbre" :** Pour les 148 arbres dont l'abattage est prévu (soit 16% du patrimoine), pouvez-vous fournir une justification technique d'impossibilité d'évitement pour chaque spécimen sain, notamment sur le parking des tours 8, 9 et 10 ?
3. **Espèces protégées et dérogations à leurs destructions :** Quel est le calendrier d'obtention de la dérogation DREAL pour les chiroptères et lotiers ? Si des mesures de compensation plus lourdes que l'îlot de sénescence de Gradignan sont imposées, comment seront-elles financées et intégrées au planning ?
4. **Corridors écologiques :** Comment assurer la fonctionnalité du corridor entre le Campus et le Pontet pour la petite faune malgré le passage du Bus Express et des nouvelles voiries ?
5. **Résilience végétale :** Comment garantir que la palette végétale choisie est adaptée au stress thermique futur (+4°C en 2100) sans être allergène ou invasive ?
6. **Résilience thermique transitoire :** Sachant que les nouvelles plantations mettront des décennies à être efficaces, quelles mesures d'ombrage immédiat (structures temporaires, protections passives) prévoyez-vous pour compenser la perte des ombres portées des tours démolies entre 2028 et 2040 ?
7. **Évitement des Zones humides :** Conformément à la doctrine ERC, pourquoi le projet n'a-t-il pas pu éviter totalement les 283 m² de zones humides impactés, alors que les surfaces d'emprise du projet sont vastes ?
8. **Engagement photovoltaïque :** Suite aux conclusions favorables de l'étude Cythelia, Quels sont les objectifs d'équipement en panneaux photovoltaïques des toitures des bâtiments 1, 2, 11 et 75 avenue de Saige lors de leur réhabilitation ?
9. **Fonctionnalités de la Coulée Verte :**
 - Pouvez-vous fournir une étude de faisabilité écologique précisant la largeur garantie du corridor, comment les franchissements par le BHNS seront aménagés pour ne pas rompre la continuité écologique et préciser les aménagements (passages faune, essences cibles) garantissant que la

future coulée verte sera un corridor écologique fonctionnel et non une simple promenade paysagère ?

- Peut-on comparer les impacts entre le tracé de la coulée verte proposé par le projet lauréat de la consultation internationale et le plan présenté en décembre 2025, notamment concernant la continuité est-ouest et le fonctionnement global du quartier ?

3.2.3. Mobilités et Stationnement

3.2.3.1. Synthèse des contributions

A. Le stationnement : entre suppression de places et usages réels

Le stationnement est décrit comme un point de tension par les contributeurs.

- Sylvie Bridier (Site Participation) : Elle conteste l'approche du dossier qui reposerait sur un calcul « théorique » (ratio de places par logement). Elle demande une étude basée sur les usages réels, intégrant les reports du tramway, les besoins de l'hôpital Saint-Martin et les « véhicules ventouses ».
- M. Deudon (Permanence du 24/07) : Il alerte sur la suppression de plus de 700 places de stationnement, jugeant que cela aggraverait les difficultés déjà critiques aux abords de l'hôpital. Il s'inquiète aussi du fait que l'arrivée du BHNS pourrait supprimer des places sur l'artère desservant l'hôpital. Le Groupe locale Les écologistes – Pessac note aussi l'absence de solutions pour le conflit d'usage avec l'hôpital Saint-Martin.
- Dominique Lestynek (Site Participation) : Il dénonce le sacrifice d'espaces naturels (une partie du bois de Saige) pour créer des parkings, tout en s'opposant à toute nouvelle « pénétrante automobile ».

B. Trafic de transit et saturation de la rocade

- Dominique Lestynek : Il souligne que Saige subit de plein fouet le « mur de camions » en transit international vers la péninsule ibérique. Selon lui, la mise à 2x3 voies de la rocade est inefficace car elle ne distingue pas le trafic local du trafic de transit, aggravant les nuisances sonores et atmosphériques (à noter aussi en matière de nuisances sonores (3.2.5)).
- Plusieurs contributions écrites et orales craignent que les nouvelles voies (comme l'entrée via Unitec) et le tracé du bus ne créent de nouveaux flux de transit au cœur du quartier, menaçant la sécurité des enfants Participants à la concertation.
- M Deudon et M Brèthes s'inquiètent de l'impact de la logistique des travaux de démolitions, terrassements, ...pendant une durée d'au moins 10 ans.

C. Bus Express (BHNS) : performance et sécurité

- Objectif de Bus express : Si le projet de bus reliant la Gare Saint-Jean au campus est globalement attendu, des doutes subsistent sur son caractère réellement « express » en période de saturation du trafic. De même, M Deudon et M Brèthes (Site Participation) expriment des doutes sur la possibilité de remplir le critère « express » de la ligne, car les avenues environnantes (Maréchal Juin et Saige) sont saturées, le bus n'étant fluide que durant la traversée du quartier.
- Sécurité : Des craintes sont exprimées (M Deudon, M Brèthes, Mme Garnier) quant à la sécurité des cheminements, le tracé du bus croisant des établissements sensibles (écoles, hôpital).

D. Accompagnement de l'électrification du parc automobile

- Le Groupe locale Les écologistes – Pessac ainsi que M Deudon et M Brèthes notent le manque de bornes de recharge électrique sur les places et parcs de stationnement.

3.2.3.2. Identification des informations du dossier d'enquête publique qui font référence aux observations évoquées

- **Sur le besoin en stationnement** : Le diagnostic du dossier corrobore les plaintes : il identifie un besoin de 900 places pour satisfaire la demande. L'enquête technique (Annexe 6) confirme un taux de congestion de 83 % et la présence de 710 véhicules ventouses, dont 87 épaves. Le dossier montre que les parkings résidentiels sont saturés alors que le grand parking n°72 n'est occupé qu'à 39 % car il est perçu comme dégradé et peu sécurisant.
- **Sur la fiabilité des données de trafic** : Les comptages ont été réalisés en janvier 2021, en pleine période de couvre-feu (18h) et de télétravail massif (jusqu'à 30 %). Le dossier admet une baisse de trafic de 15 % sur la journée par rapport à une situation normale, ce qui peut fausser les prévisions de fluidité future.
- **Sur le report modal** : Le dossier mise sur le BHNS pour réduire l'impact carbone, mais il reconnaît lui-même que l'outil de simulation utilisé (*UrbanPrint*) ne permet pas de quantifier réellement le bénéfice de ce report modal.

3.2.3.3. Questions suggérées par le commissaire enquêteur et posées au Maître d'ouvrage afin de répondre aux observations

1. **Actualisation des données** : Compte tenu du biais induit par la période COVID (janvier 2021) lors des comptages, prévoyez-vous une actualisation des études de trafic pour garantir que les aménagements d'apaisement et le cadencement du BHNS sont calibrés sur des flux réels et non minorés ?
2. **Trafic de transit** : Quelles garanties concrètes (au-delà du sens unique) pour éviter que les nouvelles voies ne deviennent des raccourcis automobiles ?
3. **Gestion de la saturation hospitalière** : Quelle solution foncière et technique pérenne est actée avec l'Hôpital Saint-Martin pour absorber son déficit de stationnement, afin d'éviter que le report des personnels et visiteurs ne sature les nouvelles voies résidentielles de Saïge après la suppression des 700 places ?
4. **Performances du BHNS** : Pouvez-vous démontrer, via une simulation dynamique en heure de pointe, que le Bus Express conservera sa vitesse commerciale malgré l'absence de site propre intégral sur certaines sections du quartier ?
5. **Sécurisation des écoles** : Quelles mesures de sécurisation spécifiques (plateaux traversants, signalétique) sont prévues aux intersections entre le tracé du BHNS et les accès des groupes scolaires pour répondre aux craintes des parents ?
6. **Gestion du stationnement (épaves et ventouses)** : Quel plan d'action immédiat et quelle coordination avec la police municipale sont prévus pour libérer les places de stationnement actuellement occupées par les 87 épaves et 710 véhicules ventouses identifiés dans votre diagnostic ? Quelles mesures sont prévues pour assurer dans le temps une gestion fluide du stationnement et pour faire accepter cette évolution aux habitants sans que cela provoque des réactions de rejet ??

3.2.4. Infrastructures et Énergie

3.2.4.1. Synthèse des contributions

A. Énergie et Réseaux de Chaleur

- **Géothermie et RCU** : Maryse Garnier et Marie-Thérèse Bigot-Weerts soulignent la nécessité d'améliorer le réseau de géothermie existant. Mme Garnier s'interroge spécifiquement sur le calendrier du transfert de gestion de Domofrance vers Bordeaux Métropole prévu en 2028, ainsi que sur le devenir de la chaufferie actuelle après le raccordement au réseau « Métropole Sud ». Elle craint également l'impact des travaux du nouveau réseau de chaleur sur les voiries du quartier.
- **Énergies Renouvelables (Photovoltaïque)** : M. Deudon regrette vivement l'absence de réflexion sur l'installation de panneaux photovoltaïques dans le dossier présenté à l'enquête. Il estime que cette opportunité est négligée malgré les ambitions environnementales affichées.

B. Infrastructures de Réseaux et Assainissement

- **Vétusté des réseaux** : Maryse Garnier ainsi que M Deudon et M Brèthes alertent sur l'état des réseaux d'eaux usées et pluviales, qu'ils jugent vétustes et sous-dimensionnés, provoquant des débordements chez certains résidents.

C. Équipements publics et de proximité

- **Services de proximité** : Marie-Thérèse Bigot-Weerts note l'absence de services essentiels comme les banques et déplore le manque de toilettes publiques sur les sites de forte fréquentation (Esplanade, Stade, Centre commercial). Elle signale aussi des trottoirs inaccessibles pour les PMR et les poussettes.

3.2.5.2. Identification des informations du dossier d'enquête publique qui font référence aux observations évoquées

- **Sur les réseaux (Eaux/Assainissement)** : L'étude d'impact admet que les réseaux actuels ne sont pas adaptés et que la station d'épuration de Noutary ne dispose d'aucune marge de manœuvre pour des apports supplémentaires.
- **Sur le photovoltaïque** : Le dossier contient une étude de Cythelia Énergie (décembre 2025) identifiant un potentiel « très favorable en autoconsommation » sur les bâtiments 1, 2, 11 et la résidence du 75 avenue de Saige. Pourtant, ces équipements ne semblent pas encore actés de manière ferme dans le programme de travaux.
- **Sur l'énergie** : Le projet répond partiellement aux craintes sur la géothermie en prévoyant un raccordement au réseau « Métropole Sud » (41 % de géothermie), ce qui devrait permettre de diviser par deux les charges de chauffage et d'ECS pour les locataires.
- **Sur les bornes électriques** : Le bilan de concertation mentionne que le projet « étudiera l'opportunité d'implanter des bornes » près d'Unitec, mais le dossier d'enquête manque de précisions opérationnelles sur leur déploiement effectif dans le cœur de quartier.

3.2.5.3. Questions suggérées par le commissaire enquêteur et posées au Maître d'ouvrage afin de répondre aux observations

Pour lever les incertitudes techniques et programmatiques, le commissaire enquêteur pose les questions suivantes :

1. **Récupération de l'énergie solaire** : A la suite des conclusions de l'étude Cythelia jugeant l'autoconsommation "très favorable" sur plusieurs tours, pouvez-vous confirmer l'installation systématique de panneaux photovoltaïques lors des réhabilitations des bâtiments 1, 2, 11 et 75 avenue de Saige ?
2. **Modernisation de l'assainissement** : Compte tenu des débordements chroniques signalés par les riverains et du diagnostic de saturation des réseaux, quel est le plan de charge précis et le calendrier des travaux de remise à niveau avant l'arrivée des nouveaux habitants des îlots privés ?
3. **Gouvernance de la chaleur** : Pouvez-vous préciser les modalités financières et techniques du transfert de la géothermie de Domofrance vers Bordeaux Métropole en 2028 ? Quelles garanties de stabilité des prix sont offertes aux usagers lors de ce passage au réseau "Métropole Sud" ?
4. **Infrastructures pour la mobilité propre** : Pourquoi le projet ne prévoit-il pas explicitement l'implantation de bornes de recharge électrique dans les nouvelles poches de stationnement résidentiel ou sur l'allée des Tulipes ?
5. **Équipements de confort urbain** : Le projet prévoit-il l'installation de toilettes publiques automatiques et d'une signalétique urbaine rénovée, demandes récurrentes des habitants pour la qualité des espaces de l'Esplanade et du centre commercial ?
6. **Synergie avec l'Université** : Le projet souhaite ouvrir les équipements universitaires (Maison des Arts, Cité des Langues) aux habitants. Quelles sont les **garanties de gratuité ou d'accessibilité financière** de ces services culturels pour les familles de Saige ?

7. **Espaces pour les jeunes** : Une attente forte a été exprimée pour des lieux couverts pour les jeunes et des aires de jeux pour tous les âges. Où seront précisément situés ces espaces dans le plan guide final pour assurer une surveillance naturelle sans générer de regroupements bruyants sous les fenêtres des logements ?
8. **Animation du Campus** : Le campus est jugé "no man's land" la nuit. Si l'éclairage public est repensé, quelles activités (culturelles, sportives) seront spécifiquement créées pour que les étudiants et les habitants se croisent réellement et ne fassent pas que "juxtaposer" leurs usages ?
9. **Valorisation de la mémoire** : Le projet souligne l'importance du "mur des chiliens" et de la diversité culturelle historique du quartier. Comment cette mémoire sera-t-elle **physiquement intégrée** dans les nouveaux aménagements de la "grande coulée verte" pour éviter le sentiment d'une "table rase" après les démolitions ?
10. **Maison du Projet** : Prévue pour ouvrir en 2024, elle doit être un lieu d'information et d'animation. Quel est le **budget pérenne** alloué à son fonctionnement culturel sur les dix ans que durera le chantier (2025-2034) ?

3.2.5. Nuisances et Santé Publique

3.2.5.1 Synthèse des contributions

Les contributeurs expriment des inquiétudes concrètes basées sur leur vécu quotidien du quartier.

- **Pollution sonore et « passerelles sonores »** : Sylvie Bridier souligne que les tours actuelles jouent un rôle de barrière physique contre le bruit de la rocade ; leur démolition pourrait créer des « passerelles sonores » diffusant le bruit vers le cœur du quartier. Dominique Lestynek dénonce le « mur de camions » en transit sur la rocade, source permanente de nuisances sonores et atmosphériques. Marie-Thérèse Bigot-Weerts demande d'ailleurs la communication des résultats des mesures acoustiques réalisées par Bordeaux Métropole sur son propre balcon.
- **Îlots de chaleur et « bouilloires thermiques »** : Cyrille Gourvat alerte sur l'îlot de chaleur massif du parking entre les tours 8, 9 et 10, décrivant un « effet brique réfractaire » où le bitume restitue la chaleur la nuit, avec 30°C relevés à 2h du matin. Franck Jacques qualifie les appartements actuels de « bouilloires thermiques » et s'oppose à l'abattage de 56 arbres sains sur ce parking, qui agissent comme des climatiseurs naturels. Sylvie Bridier ajoute que la démolition des tours supprimera des ombres portées précieuses en période de canicule. Le Groupe locale des écologistes – Pessac () souhaite des objectifs chiffrés de réduction thermique plutôt que de simples intentions de végétalisation.
- **Pollution atmosphérique et santé** : Dominique Lestynek pointe la saturation de la rocade (mise à 2x3 voies jugée insuffisante) qui aggrave l'exposition des riverains aux polluants. Le public s'inquiète également de la dispersion de poussières et de fibres d'amiant lors du foudroyage des tours. Cette remarque est aussi faite par M Deudon et M Brèthes qui questionnent la prise en charge des frais de nettoyage des poussières sur les derniers étages des tours voisines après un foudroyage.
- **Risques biologiques et réseaux** : Maryse Garnier signale la vétusté et le sous-dimensionnement des réseaux d'eaux usées, provoquant des débordements chez certains résidents. M. Deudon relaie l'inquiétude sur le risque de prolifération du moustique tigre dans les nouvelles noues paysagères si l'eau y stagne.
- **Santé mentale** : Daniel Brèthes alerte sur le traumatisme psychologique lié à la démolition des logements, particulièrement si des jeunes du quartier sont employés pour détruire les immeubles de leurs parents.
- **Gestion des matériaux provenant des démolitions et terrassements** : M Deudon et M Brèthes notent le manque de données sur le traitement et la logistique nécessaire aux **27 500 tonnes de déchets par tour**, dont seulement 1 300 tonnes de gravats seraient réutilisées sur place. Ils soulignent l'impact du trafic de chantier avec environ **500 à 1 000 rotations de camions par tour** dans un quartier aux voiries étroites.
- **Durée du « chantier »** : M Deudon et M Brèthes (Site Participation) dénoncent la classification des nuisances de chantier comme « temporaires ». « *Sur un projet de 10 ans, un enfant peut passer toute sa scolarité primaire dans un quartier en travaux, rendant la nuisance perçue comme permanente* ».

3.2.5.2. Identification des informations du dossier d'enquête publique qui font référence aux observations évoquées

Le dossier d'enquête corrobore techniquement la plupart des craintes exprimées, tout en proposant des mesures d'atténuation.

- **Sur le bruit** : Le diagnostic acoustique confirme que les niveaux sonores dépassent les seuils de l'OMS, particulièrement dans les étages supérieurs des tours (+10 dB par rapport au sol). L'étude admet explicitement que les démolitions peuvent faciliter la propagation du bruit. L'observation sur les « passerelles sonores » est donc très pertinente.
- **Sur la chaleur urbaine** : Le dossier reconnaît que la démolition des trois tours « modifie fortement les conditions d'ombrage ». L'analyse thermique confirme l'effet « brique » des parkings enrobés et préconise de planter des arbres à grand développement pour compenser, bien que leur efficacité ne soit pas immédiate. Le témoignage de M. Gourvat sur les 30°C nocturnes est ainsi validé par les relevés techniques.
- **Sur la pollution de l'air et les réseaux d'assainissement** : Le dossier confirme que quatre établissements sensibles (écoles, RPA, hôpital) sont exposés à des dépassements de l'objectif de qualité pour les particules fines PM_{2,5}. Le sous-dimensionnement des réseaux d'eaux usées est également admis dans l'état initial.
- **Sur le moustique tigre** : Le Maître d'Ouvrage a produit une note spécifique (avril 2026) imposant que l'eau ne stagne pas plus de 5 jours dans les noues pour éviter les gîtes larvaires.

3.2.5.3. Questions suggérées par le commissaire enquêteur et posées au Maître d'ouvrage afin de répondre aux observations

1. Confort acoustique réel :

- Même si la réglementation d'impose pas d'obligation en la matière, pourrez-vous produire une simulation de l'ambiance sonore future "fenêtres ouvertes" pour les bâtiments conservés après la création des "passerelles sonores" induites par les démolitions ?
- Quels sont les protocoles précis en cas de dépassement des seuils de l'OMS après travaux ?
- Un fonds financier est-il prévu pour des mesures correctives immédiates (ex : isolation acoustique renforcée) ?

2. Compensation de l'ombrage : Comment garantisiez-vous le confort thermique des espaces publics entre 2028 et 2040, sachant que les jeunes arbres ne remplaceront pas immédiatement l'ombre portée disparue des tours de 18 étages ?

3. Actualisation des données Air/Trafic : Compte tenu des critiques sur le biais des données "période COVID" de 2021, envisagez-vous une actualisation des mesures de polluants atmosphériques (NO₂, PM_{2,5}) pour sécuriser l'implantation des nouveaux logements ?

4. Sécurisation des réseaux : Quel est le calendrier précis de remise à niveau des réseaux d'eaux usées pour faire cesser les débordements actuels avant tout nouvel apport de population ?

5. Amiante et poussières : Quelles garanties de confinement et de mesure en temps réel de la qualité de l'air seront apportées lors des deux séquences de « foudroyage » envisagées, pour protéger les riverains immédiats (Tour 7, Tour 8, Hôpital) ?

6. Amiante et sols : Un diagnostic amiante environnemental a-t-il été fait sur les terres de terrassement, et où seront situés les sites de stockage tampon pour les terres non réemployées ?

7. Suivi de santé publique :

- Rendez-vous publics les résultats du suivi acoustique et de la qualité de l'air "avant/après" travaux promis dans le dossier ?

8. Gestion des déchets et matériaux de démolition et de terrassement :

- **Quelle logistique est prévue :** lieux de stockage sur place, volume et durée, itinéraires de circulation des camions d'évacuation / Apport des matériaux, mesures d'exploitation (plan de circulation, impact sur le stationnement) ?
- **Traçabilité du réemploi :** Quelle sera la traçabilité publique des 1 300 tonnes de béton concassé réutilisées ?
- **Identification de sites de dépôt provisoire** sur site (ou non) des matériaux de démolition et ateliers de tri ?
- **Risque Biologique (Moustique Tigre) :** Qui sera responsable de l'entretien des noues paysagères pour garantir une infiltration en moins de 5 jours et éviter les gîtes larvaires ?

3.2.6. Volet Social et Vie de Quartier

3.2.6.1. Synthèse des contributions

Les habitants et contributeurs expriment des inquiétudes sur la déstabilisation de l'équilibre humain du quartier.

- **L'impact du relogement et la perte de repères :** Sylvie Bridier souligne que la démolition de 373 logements provoque une rupture des parcours résidentiels et une perte de repères pour des ménages déjà fragiles. Elle dénonce le risque de déstabilisation des solidarités de voisinage qui constituent le socle de la vie sociale à Saïge.
- **Le transfert de la RPA « Les Tulipes » :** C'est un point de crispation majeur pour Sylvie Bridier, qui s'oppose au déplacement de cet équipement hors du quartier (avenue de Madran). Elle pointe le risque de déracinement des seniors, l'éloignement des commerces de proximité et l'incertitude sur le maintien d'une gestion par le CCAS et de tarifs accessibles.
- **La paupérisation et l'échec de l'ascenseur social :** Daniel Brèthes, habitant depuis 46 ans, témoigne d'une paupérisation croissante et de la disparition du rôle d'ascenseur social du quartier. Maryse Garnier complète ce diagnostic en expliquant que la mixité historique a disparu suite à l'application de « surloyers » ayant fait fuir les classes moyennes au profit de publics très précaires, de l'évolution des modes de vie, de l'évolution de l'état des aménagements.
- **Le traumatisme psychologique de la démolition :** M. Deudon et Daniel Brèthes alertent sur le choc visuel et émotionnel du « foudroyage ». Ils mentionnent le risque de traumatisme additionnel si des jeunes du quartier sont employés pour démolir les anciens logements de leurs propres parents. Ils suggèrent que « La municipalité » étudie la répliquabilité du projet de "rue verticale" de l'équipe DPA sur les autres tours afin de dédensifier le quartier de 25 à 30 % sans recourir à la démolition ? »
- **La crainte d'une « frontière sociale » interne :** Selon les analyses relayées par M. Deudon, la future « coulée verte », loin de réunir, pourrait scinder le quartier en deux et créer une véritable frontière sociale entre les différentes zones.
- **L'analyse du groupe Les écologistes - Pessac** met en avant la « captivité » des habitants. Avec un revenu médian de **920 €/mois** (contre 2 060 € à Pessac), la population est jugée dépendante de choix publics imposés (démolition) car elle n'a pas les moyens d'un parcours résidentiel choisi. La séparation physique des tours par la résidentialisation est perçue comme un facteur d'exclusion supplémentaire.

3.2.6.2. Identification des informations du dossier d'enquête publique qui font référence aux observations évoquées

Le dossier d'enquête publique apporte des réponses partielles, mais semble laisser subsister des zones d'ombre :

- **Sur le relogement :** Le dossier confirme la création d'une MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) pour un accompagnement personnalisé. Cependant, les observations de Marie-Christine Laval sur l'évolution réelle des loyers restent pertinentes car le dossier promet une baisse de 50 % des charges de

chauffage sans fournir de simulation précise du reste-à-charge global (loyer + charges) après réhabilitation ou relogement.

- **Sur la RPA Les Tulipes :** Le Maître d'Ouvrage (MOA) justifie le déplacement par des raisons de santé publique (qualité de l'air et bruit près de la rocade). Néanmoins, la remarque de Sylvie Bridier sur l'existence d'un scénario alternatif de « réhabilitation-extension sur site », écarté car jugé « pas assez ambitieux », nécessite d'améliorer la transparence dans la comparaison des options sociales.
- **Sur la mixité sociale :** Le projet mise sur la construction d'îlots privés pour diversifier la population. L'observation de Daniel Brèthes suggérant d'intégrer de l'accession à la propriété au sein même de la réhabilitation de la Tour 8 (plutôt que seulement du locatif) pourrait ancrer durablement de nouveaux ménages sans construire sur les espaces boisés.
- **Sur la mémoire du quartier :** Le dossier mentionne la volonté d'intégrer la mémoire (ex : mur des chiliens), mais les contributeurs notent que les modalités concrètes de cette intégration dans la coulée verte ne sont pas définies.

3.2.6.3. Questions suggérées par le commissaire enquêteur et posées au Maître d'ouvrage afin de répondre aux observations

1. **Équilibre financier des ménages :** Comment le projet garantit-il la stabilité du reste-à-charge (loyer + charges) pour ces ménages ultra-précaires après la rénovation ? Pouvez-vous fournir des simulations comparatives précises du couple loyer + charges pour un ménage type avant et après travaux (réhabilitation vs relogement dans le neuf), afin de garantir l'absence de précarisation des résidents actuels ?
2. **Bouclier Financier :** Quelles mesures spécifiques sont prévues pour les ménages en situation de "sobriété forcée" ?
3. **Géographie du relogement :** Quelle est la proportion de familles souhaitant rester à Saïge vs celles souhaitant partir, et quelle garantie formelle de "droit au retour" existe pour les relogés temporaires extérieurs ?
4. **Moyens du suivi :** Quels sont les moyens humains/financiers de la "cellule de relogement" jusqu'en 2034, et quels indicateurs (KPI) évalueront la réussite de l'intégration sociale ?
5. **Analyse sociale du transfert RPA :** Au-delà des arguments sanitaires, pouvez-vous produire une analyse d'impact social détaillée du transfert des résidents des Tulipes, incluant le protocole de maintien des liens avec le centre de Saïge et les garanties contractuelles de maintien des tarifs sociaux ?
6. **Devenir du foncier libéré :** Quel est le projet précis pour le foncier libéré par l'actuelle RPA allée des Tulipes ? Garantisiez-vous que cet espace ne fasse pas l'objet d'une opération immobilière déconnectée des besoins des habitants du quartier ?
7. **Droit au retour et mixité :** Quelles mesures concrètes sont prévues pour garantir un droit au retour effectif dans le quartier pour les familles dont le logement est démoli ? Envisagez-vous des dispositifs d'accession sociale à la propriété (PSLA, BRS) au sein des tours réhabilitées ?
8. **Couture urbaine ou frontière :** Comment le dessin de la coulée verte et le programme de la Tour 8 (projet Perrault) peuvent-ils techniquement éviter l'effet de scission sociale entre les secteurs du quartier ainsi scindés ?
9. **Accompagnement psychologique :** Quel dispositif de soutien psychologique et de médiation spécifique serait mis en place pour les habitants résidant à proximité immédiate lors des opérations de « foudroyage » des tours ?
10. **Conflit patrimonial :** Comment concilier le statut de patrimoine remarquable du quartier avec la perception de vétusté qui justifie les interventions lourdes ?

3.2.7 – Volet économique et commerces

3.2.7.1. Synthèse des contributions

- Les échanges lors de la concertation et des permanences font apparaître une inquiétude sur un objectif de faire évoluer Saïge d'un **quartier résidentiel en un pôle d'activité mixte**.
- **Restructuration du Centre Commercial de Saïge :**
 - **Jean-Louis Marcisek (Permanence 17/06) :** Critique le manque de précision du projet. Il note que la végétalisation de la partie commerciale n'est définie que "par principe" sans détails concrets. Il s'interroge surtout sur le coût de l'exploitation ultérieure et sur qui prendra en charge l'entretien pour garantir que les investissements ne se dégradent pas prématurément.
 - Le public (lors de la concertation) s'accorde sur l'urgence de rénover le centre commercial, mais s'interroge sur le coût de l'exploitation future et la garantie de pérennité des investissements.
- **Immobilier d'entreprise et Lien avec le Campus :**
 - **M Cyril Gourvat :** Suggère l'installation d'un "roof top" sur l'une des tours pour dynamiser l'activité, tout en alertant sur les contraintes de cohabitation avec les résidents.

3.2.7.2. Identification des informations du dossier d'enquête publique qui font référence aux observations évoquées

Le dossier d'enquête publique montre un décalage entre les intentions programmatiques et le détail opérationnel :

- **Sur la conception architecturale :** Le dossier répond partiellement en confirmant la requalification de l'entrée de quartier et le réaménagement du centre commercial (suppression du volume de l'ex-Caisse d'Épargne). L'objectif de créer 10 000 m² de services et 10 000 m² d'immobilier d'entreprise est acté.
- **Sur l'économie solidaire :** Si le Maître d'Ouvrage (MOA) cite les propositions de "garage solidaire" ou de "restauration" comme des attentes intégrées à la réflexion, le plan guide reste au stade des "intentions de stimuler" sans désigner de porteurs de projets ni de locaux spécifiques réservés à ces activités.
- **Sur la gestion :** Le dossier d'enquête détaille largement les travaux de construction, mais est quasiment muet sur le modèle de gestion financière et l'entretien futur des espaces commerciaux et publics minéralisés, ce qui alimente les craintes d'un nouveau cycle de dégradation.

3.2.7.3. Questions suggérées par le commissaire enquêteur et posées au Maître d'ouvrage afin de répondre aux observations

Pour consolider le volet économique, le commissaire enquêteur pose les questions suivantes :

1. **Gouvernance commerciale :** Quel est le modèle de gestion et d'exploitation prévu pour le nouveau pôle commercial ? Comment comptez-vous garantir l'entretien des espaces et la maîtrise des charges pour les commerçants afin d'assurer la pérennité du site ?
2. **Traduction opérationnelle de l'économie solidaire :** Quelles surfaces précises et quels dispositifs d'aide à l'installation sont réservés pour les projets réclamés par les habitants (garage solidaire, cuisines du monde, locaux pour auto-entrepreneurs) ?
3. **Détail paysager du pôle commercial :** Suite aux remarques sur le caractère trop "théorique" de la végétalisation commerciale, pouvez-vous fournir des plans de coupe et des palettes végétales précises pour démontrer l'efficacité de la lutte contre l'îlot de chaleur dans cette zone très minérale ?
4. **Innovation sur le bâti :** Pouvez-vous étudier la faisabilité technique et réglementaire (sécurité incendie) d'usages économiques en toiture-terrasse (Roof Top) comme suggéré par le public, notamment pour la Tour 8 ?
5. **Restructuration du centre commercial :** Il est identifié comme un levier majeur de l'image du quartier. Cependant, quel est le **calendrier précis de sa mutation** et comment sera assurée la continuité de l'offre commerciale pour les habitants pendant les travaux de réhabilitation ?

6. **Emploi local** : Le projet prévoit 9 000 m² de cellules commerciales et de services. Quelles **clauses d'insertion sociale et économique** seront imposées aux entreprises s'implantant dans ces nouveaux locaux pour garantir que les habitants du quartier (marqués par la précarité) bénéficient prioritairement des emplois créés ?
7. **Mixité fonctionnelle** : Comment sera gérée la cohabitation entre les nouvelles activités économiques et la tranquillité résidentielle, notamment concernant les **flux de livraisons** et les risques de nuisances sonores pointés par les habitants ?

3.2.8. La compatibilité avec le projet INNO campus

3.2.8.1. Synthèse des contributions

Les contributeurs perçoivent une déconnexion entre le discours d'innovation de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) et la réalité opérationnelle proposée pour Saïge.

- **Plaidoyer pour une réintégration réelle (Dominique Lestynek)** : Dans sa contribution, il demande explicitement de « réintégrer Saïge dans le projet INNO Campus ». Il estime que la vision globale du BIC doit être le moteur du renouvellement pour faire jouer les synergies indispensables entre la Ville et l'Université.
- **Extension de l'expérimentation « sans voiture » (D. Lestynek)** : Il propose d'étendre à Saïge l'expérience de quartier « sans voiture » menée sur le campus Montaigne-Montesquieu, en utilisant des parkings silos en périphérie plutôt que de multiplier les poches de stationnement bitumées au cœur du quartier.
- **Synergies culturelles et sociales (D. Lestynek)** : « Le public regrette » que le campus reste une « enclave » ou un « no man's land ». M. Lestynek suggère une réappropriation de certains espaces de Saïge par l'Université pour y apporter des aménités (sociales, culturelles) et rompre l'image de « cul-de-sac social » du quartier. Certains participants proposent d'associer directement les universités au projet via des axes de recherche pour les étudiants (agroforesterie, sociologie, gestion des eaux).
- **Incohérence sur le projet de la Tour 8 (M. Deudon)** : Il souligne une lacune majeure : le dossier d'enquête n'intègre pas le projet de l'architecte Dominique Perrault pour la Tour 8, alors que ce projet est le lauréat du concours international « Quartiers de demain ». Ce projet, symbole de l'innovation BIC, prévoyait un changement d'usage (étudiants/services) qui n'est pas détaillé dans les pièces soumises à l'enquête.

3.2.8.2. Identification des informations du dossier d'enquête publique qui font référence aux observations évoquées

L'analyse critique montre que si le cadre institutionnel est posé, sa traduction opérationnelle est jugée "timide" par le public.

- **Sur le statut du projet** : Le dossier confirme que Saïge est l'un des 9 sites d'aménagement du périmètre BIC. L'objectif de « continuité entre les quartiers » est affiché. L'observation de M Lestynek sur le besoin de synergie pointe le manque de dispositifs concrets pour transformer cette "proximité géographique" en "continuité fonctionnelle".
- **Sur la programmation BIC** : Le dossier liste des objectifs ambitieux (20 000 m² de locaux d'enseignement, 20 000 m² de logement étudiant). Cependant, le public note avec justesse que ces programmes sont souvent relégués en périphérie (Unitec, Esplanade) sans vraiment irriguer le cœur résidentiel de Saïge.

3.2.8.3. Questions suggérées par le commissaire enquêteur et posées au Maître d'ouvrage afin de répondre aux observations

Le commissaire enquêteur interroge le maître d'ouvrage sur la réalité de cette "greffe" entre le quartier et le pôle d'innovation :

1. **Intégration du projet Perrault (Tour 8) :** Pourquoi le projet architectural lauréat de Dominique Perrault pour la Tour 8, pièce maîtresse de la dynamique INNO Campus, n'est-il pas présenté en détail dans ce dossier ? Son absence compte tenu des alternatives qu'elle propose, ne nuit-elle pas à la compréhension de la mixité future du quartier ?
2. **Expérimentation urbaine :** Envisagez-vous d'intégrer à Saïge les principes de "quartier sans voiture" ou de "mobilité apaisée" déjà expérimentés sur le campus voisin, comme le réclament les comités de quartier pour limiter les flux de transit ?
3. **Partenariat Universitaire opérationnel :** Au-delà de la Bic-Box, quels protocoles précis avez-vous (ou comptez-vous) signer avec l'Université Bordeaux Montaigne pour que les étudiants et chercheurs deviennent des usagers quotidiens du cœur de quartier (services, restauration, espaces de coworking) ?
4. **Actualisation du Bilan Carbone :** Pouvez-vous produire un bilan carbone consolidé intégrant les choix constructifs réels des projets lauréats BIC pour démontrer que Saïge atteint l'exemplarité environnementale attendue d'une OIM ?
5. **Continuités Est-Ouest :** Suite aux demandes du public, le projet peut-il intégrer la création de passerelles modes doux vers la zone d'activités de Bersol et vers Gradignan pour parfaire le maillage territorial du BIC ?

3.2.10. Pertinence des mesures ERC

3.2.10.1. Synthèse des observations

A. Évitement (É) : Le refus du « fait accompli ».

- **L'évitement est le premier pilier de la doctrine.** Les contributeurs estiment que le projet ne cherche pas assez à éviter les impacts négatifs.
- **Opposition à la démolition :** Sylvie Bridier et Jean-Louis Marcisek soutiennent que la réhabilitation lourde (type « Lacaton & Vassal ») constituerait la mesure d'**évitement** ultime des nuisances de chantier, de la production de déchets et de l'impact carbone massif du béton neuf.
- **Préservation des arbres matures :** Franck Jacques et Dominique Lestynek refusent l'abattage de 56 arbres sains sur le parking des tours 8, 9 et 10. Ils exigent que le tracé des nouveaux îlots de construction soit modifié pour **éviter** ces spécimens trentenaires, plutôt que de proposer une compensation jugée inefficace.
- **Zones humides :** Sylvie Bridier pointe l'absence de démonstration d'impossibilité d'évitement pour les **283 m² de zones humides** impactés, rappelant que ces milieux sont essentiels à la régulation thermique et hydrique.

B. Réduction (R) : Des mesures jugées palliatives ou insuffisantes ?

- **« Foudroyage » ou « Grignotage » :** Le MOA choisit le **foudroyage séquentiel** pour réduire la durée du chantier (27 mois). Cependant, M. Deudon alerte sur l'impact sanitaire des poussières et le risque technique de **décompression des sols** pour les fondations voisines.
- **Pollution sonore et « passerelles » :** Si le dossier prévoit des mesures de réduction (VMC, isolation de façades), la MRAe et les habitants notent que la démolition des tours supprimera un écran physique, créant des **« passerelles sonores »** diffusant le bruit de la rocade vers le cœur du quartier.

C. Compensation (C) : Le doute sur l'équivalence écologique

- **« Manches à balai pour remplacer de arbres adultes » :** la plantation de 328 jeunes arbres ne **compense** pas, avant des décennies, la perte de 148 arbres adultes en termes de biodiversité (chiroptères) et d'ombrage immédiat.

- **Îlot de sénescence** : Le projet prévoit une compensation déportée à Gradignan. Le public s'interroge sur l'utilité réelle de cette mesure pour les habitants de Saïge qui subissent la perte de leur patrimoine arboré local.

D. Accompagnement (A) : Le flou sur le reste-à-charge

- **Accompagnement social** : Bien qu'une MOUS soit prévue, **Marie-Christine Laval** souligne que l'accompagnement n'est crédible que si le **couple loyer + charges** reste stable pour les populations les plus précaires après relogement ou travaux.

3.2.10.2. Identification des informations du dossier d'enquête publique qui font référence aux observations évoquées

- **Sur le bilan carbone** : Le MOA admet que l'outil *UrbanPrint* ne valorise pas le réemploi des matériaux, ce qui pénalise injustement l'option de réhabilitation lourde réclamée par le public.
- **Sur le confort d'été** : L'étude ALTO STEP confirme que les tours génèrent aujourd'hui des ombres portées favorables. Leur suppression créera un stress thermique transitoire que les mesures de compensation (jeunes arbres) ne pourront pas régler avant 15 ou 20 ans.
- **Sur la biodiversité** : La présence de chauves-souris est avérée, rendant les observations sur la perte d'arbres gîtes techniquement fondées.
- **Moustique tigre** : Suite aux inquiétudes sur les nouvelles noues paysagères, le MOA a produit une note de réduction imposant que l'eau ne stagne pas plus de **5 jours**.

3.2.10.3. Questions suggérées par le commissaire enquêteur et posées au Maître d'ouvrage afin de répondre aux observations

1. **Démonstration de l'évitement** : Pouvez-vous fournir un plan de masse comparatif démontrant que vous avez recherché l'évitement arbre par arbre pour les 56 spécimens du grand parking, et justifier techniquement pourquoi leur maintien est incompatible avec le projet INNO Campus ?
2. **Sécurité des structures** : Quelle étude géotechnique garantit que la mesure de réduction (foudroyage) n'induit pas de mouvements de terrain ou de décompression des sols dommageables pour les fondations de la Tour 8 et de la Clinique Saint-Martin ?
3. **Compensation thermique transitoire** : Quelle solution d'ombrage immédiat (structures artificielles, voiles) prévoyez-vous pour compenser la perte de l'ombre portée des tours démolies durant les 15 années nécessaires à la croissance des nouveaux arbres ?
4. **Évitement des zones humides** : Conformément à la hiérarchie ERC, pourquoi la localisation des nouveaux îlots ou des puits de géothermie n'a-t-elle pas pu être ajustée pour éviter totalement les 283 m² de zones humides ?
5. **Garantie de démoustication** : Au-delà de la note de principe, quel budget et quel service seront contractuellement dédiés à l'entretien mensuel au Bti des avaloirs siphoniques pour éviter le risque biologique lié au moustique tigre ?
6. **Efficacité des mesures de compensation** : Quelle est l'efficacité réelle d'un déport géographique des habitats à 1 km du site pour maintenir les populations locales ?

3.2.11. Volet « Services publics » et « aménités »

3.2.11.1. Synthèse des contributions

Les contributeurs soulignent un décalage entre l'offre de services actuelle, jugée vieillissante, et les besoins d'un quartier en pleine mutation.

A. Équipements pour Seniors et Santé

- **Sylvie Bridier (Site Participation) :** Elle s'oppose vivement à la relocalisation de la **Résidence Autonomie Les Tulipes** vers l'avenue de Madran. Elle dénonce un « déracinement » des résidents actuels qui perdront leur accès direct aux commerces et services de Saïge. Elle révèle qu'un scénario de réhabilitation-extension sur site (passant de 43 à 55 places) a été écarté par le maître d'ouvrage (MOA) car jugé « pas assez ambitieux », une justification qu'elle estime insuffisante au regard de la conservation des repères des seniors.
- **(Participants à la concertation) :** Bien que le développement d'un pôle santé soit jugé pertinent, ils craignent une juxtaposition de fonctions sans réel mélange, citant l'exemple de la Clinique Saint-Martin perçue comme une source de nuisances (stationnement) plutôt que de services pour le quartier.

B. Scolarité et Petite Enfance

- **M. Deudon (Permanence 24/07) :** Il s'interroge sur l'évolution précise du groupe scolaire et la capacité des infrastructures à absorber les nouveaux ménages.

C. Services Administratifs et Commerciaux

- **Marie-Thérèse Bigot-Weerts (Site Participation) :** Elle déplore l'absence de services essentiels comme les banques et souligne que le centre commercial doit impérativement être rénové pour redevenir attractif.
- **Maryse Garnier (Permanence 17/06) :** Elle rappelle la présence de services publics importants (La Poste, plateforme de services) au sein du centre commercial, mais confirme que la vétusté du site dégrade l'image de ces services.

D. Aménités Urbaines et Accessibilité

- **Marie-Thérèse Bigot-Weerts (Site Participation) :** Elle signale l'absence de toilettes publiques sur l'Esplanade, au stade et au centre commercial, ainsi que l'inaccessibilité de nombreux trottoirs pour les poussettes et les fauteuils roulants.
- **(Participants à la concertation) :** Demandent des équipements de confort ponctuel (points d'eau, poubelles de tri) et des équipements structurants comme **un poste de police** ou une salle de spectacle.

3.2.11.2. *Identification des informations du dossier d'enquête publique qui font référence aux observations évoquées*

- **Sur la Résidence Les Tulipes :** Le dossier d'enquête justifie le transfert par des arguments sanitaires (bruit de la rocade), mais n'apporte pas de preuve formelle que le site de Madran offrira une centralité et une accessibilité équivalentes pour les seniors.
- **Sur l'accessibilité PMR :** La remarque de Mme Bigot-Weerts est corroborée par le diagnostic du dossier qui admet que les cheminements piétonniers sont « difficilement praticables » et que le réseau PMR est « dégradé voire absent ».
- **Sur les services administratifs :** Le projet prévoit 9 000 m² de cellules commerciales en pied d'immeuble, mais le dossier reste flou sur les mesures concrètes pour maintenir la continuité des services publics (La Poste) pendant la durée des chantiers (2026-2034).
- **Sur les équipements mutualisés :** Le dossier propose de mutualiser la bibliothèque universitaire ou l'espace Crous avec les habitants, ce qui répond positivement aux demandes de synergie avec le campus.

3.2.11.3. *Questions suggérées par le commissaire enquêteur et posées au Maître d'ouvrage afin de répondre aux observations*

1. **Arbitrage RPA Les Tulipes :** Pouvez-vous produire l'étude comparative complète (sociale, financière et urbaine) entre le scénario de réhabilitation-extension sur site et le transfert à Madran, afin de justifier le choix de sortir cet équipement du quartier de Saïge ?
2. **Gestion du CCAS :** Quelles garanties contractuelles pouvez-vous apporter sur le maintien d'une gestion par le CCAS et de conditions tarifaires sociales pour les futurs résidents de la RPA relocalisée ?

3. **Continuité des services publics** : Quel est le plan d'action pour assurer la continuité de l'accès à **La Poste** et à la plateforme de services durant les phases lourdes de rénovation du centre commercial et de démolition de la Tour 6 ?
4. **Maillage scolaire** : Comment garantissez-vous que le futur pôle scolaire Herriot puisse absorber l'augmentation de la population issue des îlots de diversification sans dégrader les conditions d'accueil et de confort acoustique des élèves ?
5. **Aménités de confort** : Le projet prévoit-il l'implantation de **toilettes publiques automatiques** et de points d'eau potable sur l'Esplanade et la Coulée verte, demandes récurrentes des habitants pour la qualité des espaces partagés ?
6. **Accessibilité PMR** : Pouvez-vous présenter un calendrier d'intervention précis pour la mise aux normes PMR de 100 % des trottoirs du quartier, au-delà des seuls périmètres de construction neuve ?

3.2.12. Qualité du dossier et des informations données, appréciation de la participation du public

3.2.12.1 Synthèse des contributions

L'analyse des contributions met en lumière une méfiance réelle envers la gouvernance du projet et la transparence des informations fournies. Voici les points saillants identifiés par les contributeurs :

- **Dossier difficile à lire et à intégrer** : M Deudon et M Brèthes soulignent la difficulté pour un citoyen ordinaire d'analyser plus de 1 200 pages de documents techniques dans le délai imparti d'un mois.
- **Manque de représentativité** : Maryse Garnier (Permanence du 17/06) conteste la légitimité de la concertation préalable. Elle soutient que les avis favorables aux démolitions provenaient majoritairement de personnes extérieures, ignorant l'attachement des résidents actuels à leur bâti.
- **Fiabilité des données techniques** : M. Deudon (Permanence du 24/07) critique sévèrement la qualité de l'étude d'impact. Il dénonce l'utilisation de comptages de trafic datant de la période Covid (2021), jugés artificiellement bas, et l'absence du projet architectural lauréat pour la Tour 8 dans le dossier d'enquête.
- **Absence de transparence sur les alternatives** : Sylvie Bridier et Jean-Louis Marcisek pointent le manque d'informations concrètes permettant de comparer réellement la démolition à une réhabilitation lourde. Ils estiment que le dossier évacue cette option sans justification technico-économique sérieuse.
- Le Groupe local Les écologistes – Pessac : estime que **la faible participation des riverains** témoigne d'une méconnaissance de la procédure plutôt que d'une adhésion.

3.2.12.2. Questions suggérées par le commissaire enquêteur et posées au Maître d'ouvrage afin de répondre aux observations :

- Plusieurs contributeurs (M. Deudon, Mme Bridier) pointent des lacunes dans le dossier d'enquête : l'utilisation de données de trafic datant de la période COVID (2021), jugées obsolètes, et l'absence du projet architectural lauréat pour la Tour 8. Compte tenu des réserves exprimées sur la sincérité de l'étude d'impact, pouvez-vous fournir
 - Des données de circulation actualisées
 - Et une comparaison technico-économique certifiée entre la démolition et la réhabilitation lourde, afin de justifier de la représentativité et de la transparence de vos choix ?

4. Conclusion provisoire et suite à donner

Le présent procès-verbal de synthèse des observations du public collectées pendant la durée de l'enquête publique a été transmis le 3 juillet 2026, par courriel à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, Maître d'ouvrage du PRU.

Il sera présenté le 6 juillet 2026 en visioconférence aux représentants de Bordeaux Métropole, en présence de représentants de la ville de Pessac, du bailleur social « Domofrance » et du bureau d'études chargé de l'étude d'impact.

Le Maître d'ouvrage dispose de 15 jours, à réception de ce document, pour transmettre au commissaire enquêteur un mémoire en réponse, afin que celui-ci en tienne compte dans son rapport, ses conclusions et son avis motivé.

Parempuyre, le 3 juillet 2026

Le commissaire enquêteur

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

Richard Pasquet

ANNEXES

Annexe N°1 : Scan des registres physique clôturés par le commissaire enquêteur

Annexe N°2 : Extraction du registre dématérialisé

Annexe N°3 : Constat de clôture des possibilités de déposer une contribution sur le site de participation de Bordeaux Métropole et notification d'absence de contributions par courriel

Annexe N°4 : « Journal des permanences »

Annexe N° 5 : Notification d'absence de contributions déposées par courriel

Annexes

Annexe N° 1 – Registres « papier »

- Pôle territorial Sud
- Hôtel de ville de Pessac

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**



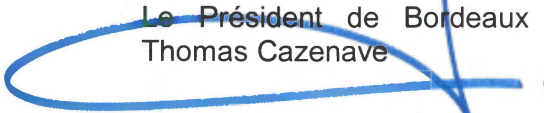
**Evaluation environnementale relative au projet de renouvellement urbain du quartier
de Saige à Pessac**

ENQUETE PUBLIQUE

En application de l'arrêté de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole en date du 12 mai 2026, je soussigné Thomas Cazenave, Président de Bordeaux Métropole, atteste avoir ouvert ce jour le présent registre coté et paraphé contenant 13 pages pour recevoir, pendant la durée de l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier de Saige à Pessac, les observations du public.

Fait à Bordeaux, le **29 mai 2026**

Le Président de Bordeaux Métropole,
Thomas Cazenave

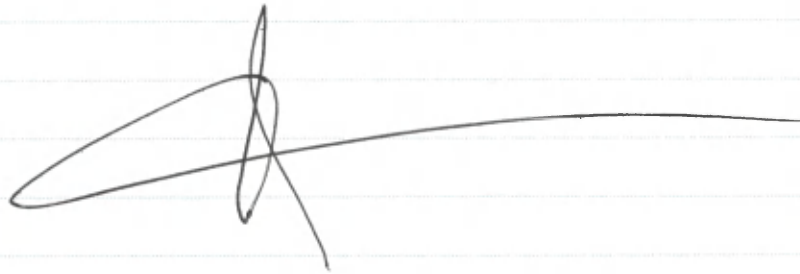


RA

Je soussigné, Richard PASQUET, déclare clore le
rapport d'avis à disposition du public au Pôle
Territorial Sud de Bordeaux Métropole, le 29/06/2026
à 17h30 après clôture de l'enquête publique.
Le rapport est clôturé à la page 3 et je constate
qu'aucune contribution n'y a été déposée, aucun
document joint.

Fait à Persac le 29/06/2026
à 17h30

Richard PASQUET

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized loop followed by a long horizontal stroke.

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE



**Evaluation environnementale relative au projet de renouvellement urbain du quartier
de Saige à Pessac**

ENQUETE PUBLIQUE

En application de l'arrêté de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole en date du 12 mai 2026, je soussigné Franck Raynal, Maire de Pessac, atteste avoir ouvert ce jour le présent registre coté et paraphé par le commissaire-enquêteur contenant 14 pages pour recevoir, pendant la durée de l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier de Saige à Pessac, les observations du public.

Fait à Pessac, le **29 mai 2026**

Le Maire de Pessac,
Franck Raynal



RS

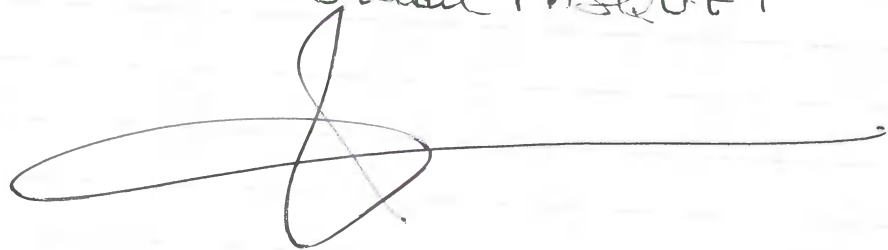
Je soussigné Richard PASQUET, commissaire enquêteur
déclare le registre mis à disposition du public
à l'hotel de Ville de Pessac entre le 29 mai
et le 29 juin 2026, aux heures d'ouverture du
public, clos par mes soins le 29 juin 2026
à 17h00, heure de clôture. Le registre est
clos à la page 3 et je constate que :

- 0 contribution y a été déposée
- 0 courriel papier ou document y a été
fourni.

Fait à Pessac le 29 juin 2026 à 17h05

Le Commissaire enquêteur

Richard PASQUET



Annexe N° 2 –
Extraction des contributions
reçues sur le site de
Participation de Bordeaux
Métropole

Extractions des contributions reçues sur le site de « Participation de Bordeaux Métropole » y compris pièces jointes et commentaires

Table des matières

Extractions des contributions reçues sur le site de « Participation de Bordeaux Métropole » y compris pièces jointes et commentaires.....	1
SP1 - Ilot de chaleur Parking.....	1
SP2- Réseaux canalisations pluviales et eaux usées.....	2
SP3 - Problème des informations	2
CSP3 - Commentaire 10254.....	3
SP4 - Atteinte à la biodiversité-Ilot de chaleur	3
CSP4 - LESTYNEK Dominique	4
SP5- Réintégrer Saige dans le projet INNO Campus	4
SP6 - Renouvellement urbain de Saige : priorité à la réhabilitation, à la protection des arbres et aux habitants	5
SP7 - Réponse à l'enquête publique du PRU de SAIGE – Groupe local Les écologistes – Pessac ..	12
SP9- Remarques sur quelques aspects de l'évaluation environnementale du PRU de Saige.....	20

SP1 - Ilot de chaleur Parking

[Cyrille Gourvat](#)18/06/2026 12:02

Bonjour, je suis allé rencontrer 2 personnes qui s'occupaient de l'enquête publique à la maison du projet dans le quartier de Saige le 17 juin. Suite à nos échanges ils m'ont convier à participer ici, donc :

je signale un énorme ilot de chaleur sur le parking localisé entre la tour 8 et les tours 9 et 10. le soleil cogne quasi toute la journée sur cet espace bitumé, occupé par des voitures, et sans végétation.

lorsqu'il fait des canicules, cet espace se transforme en four. De plus durant les nuits, le pire est que la chaleur continue à diffuser (effet réfractaire) et les T° affichent 30° à 2H ! donc impact très néfaste sur la santé : nuits courtes et épuisantes (j'ai failli plusieurs fois suffoquer malgré ventilo etc)

Nos app sont de véritables passoires thermiques, ce qui n'arrange rien

voila l'essentiel de ce que je veux dire.

Bien cdl

SP2- Réseaux canalisations pluviales et eaux usées

Maryse Garnier 19/06/2026 10:00

Les réseaux existants sont vétustes et sous dimensionnés . Une étude a montré des soucis d'évacuation des eaux usées avec des conséquences pour certaines résidences en bout de chaîne.

Le nouveau réseau de chaleur impactera t-il les voiries?

quand prendra t-on en compte les résultats de l'étude sur les nuisances sonores dues à la rocade très proche?

Il ne faut pas penser qu'à l'isolation des bâtiments mais aussi des nuisances extérieures.

SP3 - Problème des informations

Marie-Thérèsebigot Bigot-Weerts 25/06/2026 11:20

Il est dommage que la seule affiche visible pour cette enquête, soit collée, à l'arrière de la maison municipale et non à l'entrée. Par ailleurs cette affiche qui semble exhaustive, ne donne pas trop envie de la lire...

Les sujets sont pourtant importants et vont impacter la vie des habitants durablement :

- Pour la mixité sociale, cela dépend du choix de Domofrance et de la mairie...
- Réhabiliter le parc existant de logements, cela concerne Domofrance
- Rénover le réseau de chaleur, je pense qu'il s'agit d'améliorer le réseau de la géothermie, ce qui est nécessaire semble-t-il
- Améliorer l'offre de transport ? Je pense que Saige est un des lieux , le mieux desservi de Pessac, entre le tram, les lignes de bus déjà existantes, la rocade à proximité. Ajouter un bus supplémentaire ne ferait qu'accroître les nuisances.
- Valoriser les espaces verts. La première chose à faire c'est d'entretenir et de protéger le petit bois de Saige, qui du fait des diverses tempêtes, sécheresses et barbecues (non autorisés, mais très réguliers ayant entraînés des débuts d'incendies à diverses reprises) s'est beaucoup détérioré. Des pancartes sont manquantes pour signaler la dangerosité du feu. Dans le quartier des arbres ont été coupés ou sont tombés pour diverses raisons, mais n'ont pas été replantés.
- Conforter la qualité des équipements publics ? Il n'y a pas de toilettes publiques actuellement, les signalisations sont à revoir, les trottoirs ne sont pas toujours accessibles pour les poussettes et fauteuil roulant etc..
- Offrir des espaces publics pour le lien social: il existe déjà un projet pour l'Esplanade et le centre social crée également du lien.
- Le centre commercial doit également être rénové
- Par contre que fait-on pour la pollution de l'air et la pollution sonore dû essentiellement à la rocade qui est passée à 3 voies depuis plusieurs années maintenant. Le mur posé ne réduit pas grand chose. Dès qu'on ouvre les fenêtres, on est envahi par le bruit et les odeurs.

- Une mesure des sons a été effectuée sur mon balcon, par vos services de Bordeaux Métropole, j'aimerais, si c'est possible, bien sûr, en avoir les résultats.

1 commentaire

[CSP3 - Commentaire 10254](#)

[LESTYNEK Dominique](#)

27/06/2026 17:32

Saige est directement au niveau de la jonction de l'autoroute Sud Europe Atlantique (Péninsule ibérique) avec la rocade. : c'est le problème fondamental de la solution de continuité d'une autoroute qui entre sur l'agglomération bordelaise par la rocade mêlant le trafic interne et le trafic de transit. Les habitants refusent ce mur de camions en transit sur l'agglomération source d'accidents, de pollutions sonores et atmosphériques et de saturation. La mise à 2X3 voies de la rocade ne répond pas à ce problème de distinction des trafics, aggrave la situation des riverains, lui fait perdre l'aspect de route-parc préconisé dans le schéma de cohérence territoriale et constitue un obstacle au développement économique du fait de sa saturation fréquente.

Il y a quelques années l'Etat prévoyant avait proposé un contournement de l'agglomération bordelaise. Ce projet a été repoussé par des associations régulièrement et idéologiquement opposées à toutes nouvelles infrastructures routières mais aussi ferroviaires, maritimes et aériennes. Ainsi la LGV Bordeaux-Espagne toujours attendue (Bordeaux étant encore actuellement un cul-de-sac pour la grande vitesse) serait de nature à dégager des sillons au profit du fret notamment sur les voies traditionnelles)! Là encore les mêmes opposants se manifestent au détriment des populations qui subissent ces nuisances atmosphériques affectant gravement leur santé .

[SP4 - Atteinte à la biodiversité-Ilot de chaleur](#)

[franck Jacques](#)26/06/2026 22:10

Dans les documents sur l'impact environnemental du PRU, il y a le grand parking entre la tour 8 et la chaufferie, il est prévu de détruire environ 56 arbres sains et adultes, refuges éventuels de chauves-souris qui sont présentes sur Saige, ce sont des animaux nocturnes qui chassent la nuit sur Saige. Nous savons que les arbres sont des climatiseurs naturels et des refuges de biodiversité. il ne vous aura pas échappé que nous connaissons une déforestation sans précédent des forêts et espaces boisés depuis des années pour être remplacés par des arbres chétifs à croissance lente et parfois de la monoculture . Bref pour pouvoir libérer de la place et permettre des constructions , on va abattre des arbres sains. Chaque année nous subissons à Saige des températures étouffantes dans les appartements de la résidence. ce sont des bouilloires Thermique. Nous avons la chance d' avoir beaucoup d'arbres à Saige et franchement je ne vois pas bien pourquoi ils devraient disparaître. la plantation des 328 autres arbres dont les essences ne sont pas mentionnées est l'excuse idéale pour dire "mais non ne vous inquiétez pas , nous allons replanter". le climat se rechauffe parceque nous coupons à tour de bras, nous empiétons sur l'espace de biodiversité. Un eco-système met des décennies voir des siècles à se régénérer, il est grand temps d' arrêter cette aberration, non à la clim technique oui au climatiseurs naturels que sont les arbres ! Plus de vert ! moins de béton, plus d' arbres, plus d' ombre , moins d' ilots de chaleur !

1 commentaire

CSP4 - LESTYNEK Dominique

27/06/2026 13:10

...

L'artificialisation des sols poursuit malheureusement sa marche : c'est pourquoi les immeubles-tours de Saige doivent être préservés et réhabilités (la demande de logement est toujours largement insatisfaite) tout en renforçant les espaces boisés et végétalisés (Une partie du bois de Saige a été sacrifiée pour faire ... un parking!) Assez de sacrifice c'est la protection du vivant qui doit être la priorité absolue. On ne remplace pas un arbre de plusieurs dizaines d'années par un "manche à balai" et surtout pas de pénétrante automobile.

Dominique Lestynek

SP5- Réintégrer Saige dans le projet INNO Campus

LESTYNEK Dominique27/06/2026 12:46

Il convient de rappeler les contributions faites par la Fédération des syndicats et comités de quartier de Pessac et le Syndicat de quartier de Pessac-Bourg qui restent pertinentes dans le cadre du projet **INNO Campus**. Un simple extrait est donné ci-dessous (l'original est considéré comme trop lourd pour ce site):

Pour SAIGE-FORMANOIR :

- Etudier la possibilité d'étendre au-delà du Campus Montaigne-Montesquieu l'expérience de quartier « sans voiture » avec des parcs de stationnement en silos en périphérie ;
- Proscrire toute pénétrante automobile, par l'allée des Tulipes et la rue de l'Horloge ; éviter ainsi la tentation de « raccourci » entre les ronds-points de Saige et du Palindrome
- prioriser les modes actifs qui doivent faire le lien entre les secteurs comme le grand Mail-Promenade, la piste de rocade prolongée et la passerelle sur la rocade vers le Bois de Cotor-Laburthe à Gradignan, le prolongement de la piste de Bougnard vers la piste de rocade au niveau des jardins familiaux ; construire une passerelle destinée aux modes actifs pour joindre Saige et Bersol (en rétablissant un axe de circulation d'avant-rocade)
- Recréer des espaces d'intimité dans une nature retrouvée en aménageant des espaces verts au centre de la résidence Formanoir.
- réhabiliter l'ensemble des tours (qui constituent un patrimoine à préserver et un type d'immeuble qui participe peu à l'imperméabilisation des sols) avec une visée environnementale et de réelle mixité.
- pratiquer une dé-densification sociale car Saige-Formanoir est trop souvent considéré comme un cul de sac social rassemblant des personnes en situation précaire. La réappropriation par l'Université proche, pourrait apporter des aménités (social, culturel) et doit être sérieusement étudiée ;
- Préserver et conforter les commerces et les services. Réhabiliter le centre commercial de Saige en incluant celui des Acacias.

Pour LA PAILLÈRE-COMPOSTELLE :

- Prolonger le grand Mail-Promenade du Campus sur les avenues de Compostelle et de Bardenac ;
- Réaliser la moyenne ceinture du Campus est de nature à réduire fortement les incidences du trafic automobile sur le quartier et à fluidifier tout en sécurisant ce trafic ;

- Créer un « petit » parc public avec jeux d'enfants et ateliers d'entraînement sportif au niveau de la résidence de Compostelle le long de l'avenue de Bardenac ;
- Fixer des règles de construction de logements familiaux pour rééquilibrer la population du quartier avec des familles ;
- Préserver et conforter les commerces et les services comme une maison de quartier et un square ;
- Protéger également les éléments historiques comme le prieuré de Bardenac (bâtiments, cimetière, cheminements...) des chemins de Compostelle ;
- Préserver les espaces naturels subsistants et les ouvrir au public comme par exemple au village de France et résidence Compostelle ;
- Identifier avec l'Université les chemins de Compostelle menant au Prieuré de Bardenac.

EPILOGUE :

Ces propositions s'inscrivent clairement dans une perspective de développement durable des trois secteurs impliqués, d'économie des ressources, de réduction des gaz à effet de serre, d'une amélioration sensible du cadre de vie pour tous. Les pouvoirs publics, la Métropole, les mairies concernées, l'Université seront jugés aux suites données !

La vision globale apportée par le projet INNO CAMPUS doit être retrouvée pour un véritable renouvellement urbain faisant jouer les synergies Ville et Université indispensables à sa réussite.

SP6 - Renouvellement urbain de Saige : priorité à la réhabilitation, à la protection des arbres et aux habitants

[Sylvie BRIDIER](#) 27/06/2026 20:31

En pièce jointe mes contributions au projet évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Saige à Pessac

- Documents

[20260627 Con...ete publique.pdf \(S'ouvre dans un nouvel onglet\)](#)

Transcription fichier joint

Contribution à l'enquête publique relative au projet de renouvellement urbain du quartier de Saige à Pessac

Titre : Renouvellement urbain de Saige : priorité à la réhabilitation, à la protection des arbres et aux habitants

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite déposer une contribution très défavorable à plusieurs orientations majeures du projet présenté : la démolition de plusieurs tours d'habitation, l'abattage d'arbres rendus nécessaires par le projet d'aménagement, la fragilisation possible des continuités écologiques et la transformation profonde d'un quartier sans garanties suffisantes pour ses habitants.

Je ne conteste évidemment pas la nécessité d'un projet ambitieux pour Saige. Le quartier a besoin de réhabilitation, d'équipements publics de qualité, d'espaces publics apaisés, de commerces confortés, d'une meilleure insertion urbaine, d'un accompagnement social renforcé et d'une amélioration réelle

du cadre de vie. Mais ces objectifs peuvent et doivent être poursuivis sans faire de la démolition, de la coupe d'arbres et du déplacement d'équipements de proximité la réponse principale.

Le projet soumis à enquête publique appelle donc, selon moi, une réorientation substantielle autour d'un principe simple : réparer, réhabiliter, protéger et améliorer, plutôt que démolir, artificialiser à nouveau et fragiliser les équilibres existants.

1. La démolition de 373 logements n'est pas suffisamment justifiée au regard de la crise du logement

Le projet prévoit la démolition de trois tours de 18 étages et d'une partie d'un bâtiment bas, soit 373 logements supprimés. Dans le contexte actuel de crise du logement, cette orientation paraît difficilement compréhensible.

Saïge est un quartier populaire, marqué par une forte part de logement social et par des fragilités sociales importantes. Supprimer plusieurs centaines de logements, même avec des reconstructions ultérieures, revient à fragiliser encore davantage des ménages déjà exposés. La démolition implique aussi des relogements, des ruptures de parcours résidentiels, des pertes de repères et une déstabilisation possible des solidarités de voisinage.

Je demande donc que le projet soit réorienté vers une hypothèse prioritaire de réhabilitation lourde des tours concernées, intégrant performance énergétique, confort d'été, amélioration des parties communes, sécurité, accessibilité, qualité architecturale et requalification des abords.

La transformation du bâti existant doit être étudiée comme une alternative réelle, et non comme une option secondaire écartée au profit d'un parti pris de démolition.

2. L'intérêt général du projet ne peut être affirmé sans comparaison sérieuse entre démolition et réhabilitation

L'enquête publique doit permettre d'éclairer l'intérêt général du projet. Or celui-ci ne peut être apprécié sans une comparaison complète entre plusieurs scénarios : démolition-reconstruction, réhabilitation lourde, transformation partielle, changement d'usage, diversification résidentielle sans destruction massive.

Cette comparaison devrait intégrer au minimum le coût public complet, le bilan carbone, les déchets produits, les nuisances de chantier, les conséquences sociales des relogements, la perte temporaire ou durable de logements, l'impact sur les loyers et charges futurs, ainsi que les effets sur la biodiversité et les arbres.

À défaut, le choix de démolir apparaît davantage comme un parti pris d'aménagement que comme une nécessité objectivée. Je demande donc que soit produit un véritable scénario alternatif de grande réhabilitation, comparable au scénario actuel, et soumis à l'appréciation du public.

3. Le bilan environnemental de la démolition est insuffisamment convaincant

La démolition de tours produit nécessairement des volumes considérables de déchets, de gravats et de transports, ainsi qu'une forte empreinte carbone. Même si des objectifs de réemploi ou de valorisation sont affichés, ils ne suffisent pas à effacer l'impact initial de la destruction d'un patrimoine bâti existant.

Dans une période où les politiques publiques doivent privilégier la sobriété, la réparation et le "faire avec l'existant", il serait paradoxal de présenter comme exemplaire un projet fondé sur la démolition de bâtiments pouvant faire l'objet d'une réhabilitation ambitieuse.

Je demande qu'un bilan carbone comparatif, indépendant et compréhensible par le public, soit produit entre démolition-reconstruction et réhabilitation lourde. Ce bilan doit intégrer l'ensemble du cycle de vie : démolition, évacuation et traitement des déchets, matériaux neufs, reconstruction, relogement, chantier, transports induits et exploitation future.

4. Les arbres existants doivent devenir une contrainte de projet, et non une variable d'ajustement

Le dossier indique qu'un nombre important d'arbres pourrait être abattu. Or les arbres adultes sont des infrastructures vivantes : ils apportent de l'ombre, de la fraîcheur, de la biodiversité, de l'infiltration des eaux pluviales et du confort pour les habitants. Dans un quartier exposé aux enjeux de chaleur urbaine, ils ne peuvent être compensés à court terme par de jeunes plantations.

La plantation de nouveaux sujets, même en nombre supérieur, ne remplace pas immédiatement les services rendus par des arbres adultes : ombrage, stockage de carbone, accueil de la biodiversité, continuité écologique, qualité paysagère, évapotranspiration. Un arbre mature perdu représente souvent plusieurs décennies de fonctions écologiques et climatiques perdues.

Je demande donc que le projet applique une règle simple : aucun arbre en bon état sanitaire ne doit être abattu lorsqu'une adaptation du plan masse, des voiries, des stationnements ou des constructions permet de l'éviter. La conservation des arbres doit être intégrée en amont, arbre par arbre, avec une cartographie publique, un état sanitaire précis, les raisons justifiant toute coupe envisagée et les alternatives étudiées.

5. La biodiversité impose une application stricte de la séquence éviter-réduire-compenser

Le dossier relève la présence d'espèces protégées, notamment oiseaux, chiroptères, reptiles, insectes et mammifères. Dans ces conditions, la priorité doit être l'évitement des atteintes. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier ressort.

Or un projet qui démolit des bâtiments, abat des arbres et modifie fortement les continuités écologiques doit démontrer de manière particulièrement rigoureuse qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante.

Je demande que toute autorisation ultérieure liée aux espèces protégées soit conditionnée à une révision du projet limitant au maximum les démolitions, les abattages et les atteintes aux habitats. Les arbres présentant des potentialités de gîte, notamment pour les chauves-souris, doivent faire l'objet d'une protection renforcée. Les calendriers de chantier doivent également être strictement adaptés aux périodes sensibles de reproduction, de nidification et d'hibernation.

6. La "coulée verte" doit être un véritable corridor écologique, pas un simple aménagement paysager

Le projet met en avant la création d'une coulée verte en cœur de quartier. L'intention est positive, mais elle doit être précisée. Une coulée verte ne peut être réduite à un espace paysager agréable ou à une promenade plantée. Si elle est présentée comme un corridor écologique, elle doit répondre à des exigences réelles : continuité végétale, largeur suffisante, diversité des strates, essences adaptées, sols vivants, absence de coupures majeures, gestion différenciée et fonctionnalité pour les espèces.

Or la traversée par des voiries, l'insertion du bus express ou certains franchissements peuvent affaiblir cette continuité. Sans garanties précises, le risque est de produire un espace vert esthétiquement valorisant mais écologiquement peu fonctionnel.

Je demande donc que soient précisés : la largeur minimale de la coulée verte, les continuités au sol, les essences retenues, les espèces cibles, les franchissements pour la petite faune, les modalités de gestion différenciée, ainsi que les indicateurs de suivi écologique dans le temps.

7. Les zones humides doivent faire l'objet d'un principe d'évitement prioritaire

Le projet mentionne des atteintes possibles à des zones humides. Même lorsqu'elles portent sur des surfaces limitées, ces atteintes doivent être prises au sérieux. Les zones humides jouent un rôle essentiel pour l'infiltration, la biodiversité, le rafraîchissement et la régulation des eaux pluviales.

Dans un contexte de changement climatique et de tensions croissantes sur la ressource en eau, il n'est pas acceptable de traiter ces espaces comme de simples contraintes techniques compensables.

Je demande donc que le projet soit modifié pour éviter prioritairement toute destruction de zone humide. À défaut, les justifications doivent être particulièrement solides et les mesures compensatoires précisément localisées, financées, suivies et évaluées.

8. Les effets acoustiques du projet doivent être réévalués, notamment après démolition des tours

Le quartier de Saïge est déjà fortement exposé au bruit : rocade, avions, circulations, densité urbaine. Les documents et contributions à l'enquête soulignent que les niveaux sonores constituent un enjeu important de santé et de cadre de vie.

La démolition des tours peut modifier l'ambiance acoustique du quartier. Les bâtiments existants jouent aussi un rôle de masse bâtie et peuvent, dans certaines configurations, limiter ou réorienter la propagation du bruit. Leur suppression pourrait créer des effets de "passerelles sonores" et favoriser la diffusion de nuisances vers des espaces aujourd'hui partiellement protégés.

Je demande donc une étude complémentaire sur l'ambiance acoustique future, intégrant les effets de la démolition, les étages élevés, le bruit "fenêtres ouvertes", les nouveaux flux liés au bus express, les nouvelles voiries et les effets de résonance entre surfaces minérales. Cette étude doit être compréhensible par les habitants et accompagnée d'engagements correctifs si les nuisances augmentent.

9. La perte d'ombres portées des tours doit être intégrée dans l'analyse des îlots de chaleur

Le projet analyse les îlots de chaleur, mais la démolition des tours peut aussi supprimer des ombres portées importantes. Dans un quartier exposé aux fortes chaleurs, l'ombre est une

ressource précieuse. Les arbres adultes en apportent une partie, mais le bâti existant en produit également.

Il faut donc comparer précisément les effets thermiques du projet avec et sans démolition des tours. Les jeunes plantations ne produiront pas immédiatement un ombrage équivalent. Le risque est qu'à court et moyen terme, certaines zones deviennent plus exposées au rayonnement solaire, malgré les intentions affichées de végétalisation.

Je demande une modélisation spécifique des effets d'ombrage et d'îlots de chaleur selon plusieurs scénarios, incluant un scénario de réhabilitation des tours et de préservation maximale des arbres.

10. La résidentialisation ne doit pas conduire à une privatisation progressive du quartier

Le projet prévoit une clarification des domanialités et une résidentialisation de certains espaces. Cette orientation appelle une vigilance particulière. Dans de nombreux projets de renouvellement urbain, la résidentialisation peut améliorer certains usages, mais elle peut

aussi produire des effets négatifs : clôtures, fragmentation des espaces, perte des cheminements informels, privatisation de lieux auparavant partagés, affaiblissement du lien social.

À Saïge, où les espaces extérieurs constituent aussi des lieux de sociabilité, de passage et de respiration, il serait dangereux de transformer progressivement des espaces communs en micro espaces fermés ou réservés. La sécurité ne doit pas être recherchée par l'enfermement ou le cloisonnement, mais par la qualité des usages, la présence humaine, l'éclairage, l'entretien, la médiation et l'animation.

Je demande donc une cartographie précise du statut futur de chaque espace : public, privé, résidentiel, accessible à tous, réservé aux habitants d'un immeuble ou fermé. Je demande également que soit garanti le maintien de cheminements publics et d'espaces communs ouverts, lisibles, accueillants et réellement partagés.

11. Le stationnement doit être traité à partir des usages réels, et non seulement par un calcul théorique

Le stationnement est un point de tension majeur du quartier. Le projet prévoit une réorganisation de l'offre, mais celle-ci ne peut être appréciée seulement par un ratio de places par logement. Il faut tenir compte des usages réels : stationnement résidentiel, visiteurs, véhicules ventouses, reports liés au tramway, à l'hôpital Saint-Martin, aux commerces et aux équipements.

Si ces usages extérieurs ne sont pas correctement traités, le quartier pourrait continuer à subir une saturation ou une concurrence entre usagers, malgré une offre théoriquement suffisante.

Je demande donc une étude spécifique sur les usages réels du stationnement, intégrant l'hôpital, le tramway, les véhicules ventouses, les horaires de pointe, les besoins des habitants, les personnes à mobilité réduite et les effets de la résidentialisation. Cette étude doit déboucher sur des mesures de gestion claires, sans reporter les difficultés sur les habitants.

12. Le centre commercial doit devenir un véritable cœur de quartier, pas seulement un espace restructuré

Le centre commercial est un espace central dans la vie de Saïge. Il constitue une entrée de quartier, un lieu de passage, de services, de rencontres et de proximité. Sa transformation ne doit pas se limiter à une reconfiguration immobilière ou commerciale.

Il faut en faire un véritable cœur de quartier : ombragé, accueillant, vivant, accessible, avec des bancs, des espaces de pause, des jeux, des usages associatifs, culturels ou sportifs, des sols

adaptés aux fortes chaleurs, des protections contre la pluie et le soleil, et une programmation co-construite avec les habitants.

Je demande donc que le projet précise les objectifs de confort d'été sur cet espace, la part d'ombre réelle, les matériaux utilisés, les usages prévus, le devenir des commerces existants, la prévention de la vacance commerciale et la place donnée aux associations et aux services de proximité.

13. Le devenir de la Résidence Autonomie Les Tulipes doit être pleinement intégré à l'appréciation du projet

Le projet de renouvellement urbain de Saïge ne peut être apprécié sans examiner le devenir de la Résidence Autonomie Les Tulipes. Cette résidence n'est pas un simple foncier disponible : c'est un équipement social de proximité, implanté dans le quartier, qui accueille des personnes âgées

autonomes dans des logements à loyer modéré, avec un accompagnement, des services, des animations et une démarche de prévention de la perte d'autonomie.

Les pièces communales indiquent que la résidence actuelle, située allée des Tulipes, doit être relocalisée hors du quartier, avenue de Madran. Le projet permettrait certes d'augmenter la capacité, en passant de 43 à 68 logements, ce qui répond à un besoin réel lié au vieillissement de la population. Mais cette augmentation ne suffit pas à lever les interrogations sociales, urbaines et humaines que pose le transfert d'un équipement aussi sensible.

Plusieurs questions restent insuffisamment traitées dans le dossier d'enquête publique.

Quel accompagnement sera garanti aux résidents actuels ? Comment seront préservés leurs repères, leurs habitudes, leurs liens de voisinage, leur accès aux commerces, aux services, aux transports et aux proches ? Le site de Madran offre-t-il les mêmes conditions de vie quotidienne que Saige, notamment en termes de centralité, de desserte, de vie de quartier et d'accessibilité ? Quelle place sera laissée au CCAS dans la gestion future, alors que la gestion actuelle est déléguée au CCAS depuis 1987 ? Quelles garanties tarifaires seront apportées aux résidents actuels et futurs ?

Le dossier montre également qu'un scénario alternatif avait été étudié : la réhabilitation avec extension de la résidence actuelle, permettant de passer de 43 à 55 places. Ce scénario a été écarté au motif qu'il n'était "pas assez ambitieux". Une telle affirmation ne saurait suffire. Dans une logique de sobriété foncière, de maintien des repères des personnes âgées et de préservation des équipements de proximité au sein du quartier, ce scénario devait être comparé de façon transparente avec l'option retenue : coût global, impact social, qualité de vie, calendrier, bilan environnemental, maintien du parc arboré, accessibilité et conditions de gestion.

La relocalisation de la RPA entraîne par ailleurs la libération d'un foncier au cœur de Saige. Le devenir de ce foncier doit être clairement exposé. Il ne serait pas acceptable que la résidence soit déplacée sans que les habitants sachent précisément ce qui remplacera cet équipement, ni selon quelles garanties environnementales et sociales. Le risque serait de voir disparaître un lieu de vie adapté aux aînés au profit d'une opération insuffisamment concertée.

Je demande donc que le commissaire enquêteur formule une réserve spécifique sur ce point, portant sur :

- la production d'une analyse sociale détaillée du transfert des résidents des Tulipes ;
- la comparaison complète entre le scénario de réhabilitation-extension sur site et la relocalisation à Madran ;
- la garantie du maintien de conditions tarifaires accessibles ;
- la clarification du futur gestionnaire et de la place du CCAS ;
- la justification du choix de sortir cet équipement du quartier de Saige ; • la présentation publique du devenir du foncier libéré allée des Tulipes ;
- l'association réelle des résidents, des familles, des aidants et du Conseil de la vie sociale à toutes les étapes du projet.

Un projet de renouvellement urbain ne peut pas se limiter à transformer des bâtiments et des voiries. Il doit aussi préserver les repères, les liens et les équipements qui structurent la vie quotidienne des habitants les plus fragiles. À ce titre, le devenir de la Résidence Autonomie Les Tulipes constitue un point substantiel du dossier et appelle des garanties renforcées.

14. La faible participation à l'enquête publique doit interroger la qualité de l'information et de la concertation

Dans un quartier aussi directement concerné, une faible participation ne peut pas être interprétée comme une absence d'opposition ou une adhésion tacite. Les procédures d'enquête publique sont souvent complexes, peu accessibles et peu appropriées par les habitants, particulièrement dans les quartiers populaires.

L'enjeu démocratique est pourtant majeur : il s'agit d'un projet qui transforme durablement le cadre de vie, les logements, les espaces communs, les mobilités, les arbres, les équipements et les repères du quartier.

Je demande donc que la concertation soit renforcée avant toute décision définitive : réunions en pied d'immeuble, porte-à-porte, documents simplifiés, supports traduits si nécessaire, permanences en horaires adaptés, ateliers de scénarios alternatifs, restitution claire des contributions et réponse argumentée aux inquiétudes exprimées.

15. Un autre projet est possible : réhabiliter, désimperméabiliser, planter, améliorer les services

Je souhaite que l'enquête publique conduise à une inflexion substantielle du projet. Saïge peut devenir un quartier exemplaire non par la destruction, mais par une grande réhabilitation sociale et écologique.

Cette alternative pourrait reposer sur plusieurs priorités :

- réhabiliter lourdement les tours plutôt que les démolir ;
- améliorer la performance énergétique, le confort d'été et l'accessibilité des logements ; • préserver au maximum les arbres adultes ;
- désimperméabiliser les parkings et les surfaces minérales ;
- renforcer les équipements publics et les services ;
- préserver ou reconstituer les équipements de proximité utiles aux habitants ; • requalifier le centre commercial comme cœur de quartier ;
- développer des cheminements piétons et cyclables sûrs ;
- maintenir des espaces communs ouverts et partagés ;
- créer une vraie coulée verte écologiquement fonctionnelle ;
- accompagner socialement les habitants dans la durée.

Cette orientation serait plus cohérente avec les enjeux climatiques, plus respectueuse des habitants, plus sobre financièrement et écologiquement, et plus fidèle à l'identité paysagère du quartier.

Conclusion

Pour ces raisons, je demande au commissaire enquêteur de formuler un avis défavorable au projet en l'état, ou à tout le moins des réserves substantielles portant sur :

- l'abandon de la démolition des tours tant qu'une alternative de réhabilitation lourde n'a pas été sérieusement étudiée et comparée ;

- la production d'un bilan carbone, social, financier et acoustique comparatif entre démolition et réhabilitation ;
- la réduction maximale des abattages d'arbres, avec une justification arbre par arbre et une recherche systématique d'évitement ;
- la protection renforcée des continuités écologiques, des zones humides, des habitats d'espèces protégées et des arbres adultes ;
- la vérification de la fonctionnalité écologique réelle de la coulée verte ; • une étude complémentaire sur les effets acoustiques et thermiques de la démolition ;
- une vigilance forte sur la résidentialisation, afin d'éviter la privatisation progressive des espaces communs ;
- une étude approfondie des usages réels du stationnement ;
- une reprogrammation du centre commercial comme véritable cœur de quartier ;
- une réserve spécifique sur le devenir de la Résidence Autonomie Les Tulipes, le transfert des résidents, le maintien des conditions tarifaires accessibles, la place du CCAS et le devenir du foncier libéré ;
- une reprise de la concertation avec les habitants autour d'un scénario de grande réhabilitation.

Saige mérite un grand projet. Mais un grand projet ne doit pas commencer par détruire des logements, couper des arbres et déplacer des repères essentiels lorsque d'autres voies, plus sobres, plus sociales et plus écologiques, sont possibles.

SP7 - Réponse à l'enquête publique du PRU de SAIGE – Groupe local Les écologistes – Pessac

[flo33600](#)28/06/2026 20:46

A l'intention des commissaires enquêteurs,

Nous souhaitons d'abord revenir en propos liminaire sur la destruction de trois tours et d'un bâtiment bas qui aboutissent à la destruction de plus de 373 logements sociaux. Dans un contexte de crise du logement, de réchauffement climatique et compte tenu de la proximité de ces habitations avec des axes de communications et le centre-ville, cette disparition apparaît incompréhensible. Une réhabilitation en profondeur, en intégrant à la fois de la rénovation, un travail avec les habitants du quartier et l'orientation vers des usages différenciés aurait été a contrario en phase avec les besoins.

S'agissant du reste de l'étude, la consultation de l'enquête publique appelle les remarques suivantes qui ne sauraient être exhaustives, cf pdf joint

- Documents

[reponse enqu...IGE 28062026.pdf \(S'ouvre dans un nouvel onglet\)](#)

Document téléchargé

Retour sur l'enquête publique du PRU de SAIGE – Groupe local Les écologistes – Pessac

A l'intention des commissaires enquêteurs,

Nous souhaitons d'abord revenir en propos liminaire sur la destruction de trois tours et d'un bâtiment bas qui aboutissent à la destruction de plus de 373 logements sociaux. Dans un contexte de crise du logement, de réchauffement climatique et compte tenu de la proximité de ces habitations avec des axes de communications et le centre-ville, cette disparition apparaît incompréhensible. Une réhabilitation en profondeur, en intégrant à la fois de la rénovation, un travail avec les habitants du quartier et l'orientation vers des usages différenciés aurait été a contrario en phase avec les besoins.

S'agissant du reste de l'étude, la consultation de l'enquête publique appelle les remarques suivantes qui ne sauraient être exhaustives :

1. Sur le Bruit et l'ambiance acoustique

Le quartier est soumis à des problématiques importantes liées au bruit ; il est sous la trajectoire d'avions, proche de la rocade et la densité de la population joue un rôle dans cette contrainte.

- **Dépassement des seuils de santé** : Bien que le projet affirme respecter la réglementation nationale, les relevés acoustiques in situ confirment que les niveaux sonores actuels **dépassement les seuils recommandés par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS)**. L'OMS préconise de réduire le bruit routier en dessous de 53 dB le jour et 45 dB la nuit, alors que le quartier de Saige est classé en « Zone de Bruit Critique ». L'exposition est particulièrement préoccupante dans les étages supérieurs des tours (notamment la **Tour 7**), où les niveaux perçus sont **supérieurs de 10 à 15 dB(A)** par rapport au rez-de-chaussée en raison de la diffraction du bruit au-dessus des écrans acoustiques de la rocade. L'Autorité environnementale (MRAe) souligne d'ailleurs la nécessité d'évaluer le bruit « fenêtres ouvertes », condition réelle de vie des habitants.

- **Risque de « passerelles sonores »** : La stratégie de démolition des tours 3, 6 et 9 vise à ouvrir le quartier, mais cette suppression d'obstacles physiques risque de **faciliter la propagation des bruits de circulation** de l'Avenue de Saige vers l'intérieur du quartier. Ce phénomène de « passerelle sonore » pourrait dégrader le confort acoustique des zones actuellement protégées par la masse des bâtiments existants.

- **Nouvelles nuisances liées à la circulation** : Le désenclavement du quartier, bien que présenté comme une opportunité, est perçu par les habitants comme un risque majeur pour leur quiétude actuelle. La création d'une nouvelle voie d'accès via Unitec ne peut qu'entraîner de **nouveaux flux de transit et d'émergences sonores brusques** au coeur même des zones résidentielles. L'insertion du futur **Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)** si elle nécessite une nouvelle voie doit s'accompagner seulement de pistes cyclables et chemins piétonniers.

- **Résonance urbaine et effet d'écho** : La configuration actuelle du quartier, caractérisée par une forte densité de surfaces minérales dures (béton, asphalte), agit comme une véritable **chambre**

d'écho. Si la résidentialisation promet d'apaiser les abords des immeubles, l'efficacité réelle de la réduction de cette résonance reste à démontrer, d'autant que la MRAe recommande un suivi post-travaux pour corriger d'éventuels écarts avec les modélisations

2. Sur la Nature et l'Environnement

- **Perte très importante et irresponsable de patrimoine arboré :** Le projet prévoit l'abattage de **148 arbres (soit 16% du patrimoine actuel)** pour des raisons sanitaires ou pour permettre les constructions. Bien que des replantations soient prévues (328 arbres), la perte d'arbres matures a un impact immédiat sur la biodiversité et le paysage. Les nouveaux arbres de petits formats ne pourront pas remplacer les grands gabaris perdus et il n'est pas certains qu'ils puissent croître correctement ; c'est une perte irremplaçable. D'autant que nombre de ces arbres révèlent dans l'étude être porteurs de biodiversité (insectes, chiroptères, oiseaux ...) qui participent naturellement à la lutte contre les moustiques.
- **La résidentialisation des tours** va créer des espaces avec des haies qui cloisonneront les jardins et rendront impossible leur usage par l'ensemble de la communauté comme cela est le cas aujourd'hui. L'espace initialement commun va se retrouver privatisé.
- **Destruction de zones humides :** Le dossier mentionne la **destruction de 283 m² de zones humides** sur les espaces verts de la Résidence pour Personnes Agées et vers le puits de géothermie.
- **Modification du microclimat (îlots de chaleur) :** La démolition des tours supprimera des ombres portées importantes. Sans une plantation rapide d'arbres à "grand développement", certaines zones subiront un **stress thermique accru** malgré la création de la coulée verte.
- **Efficacité de la "Coulée Verte" :** la création de cette Coulée verte suppose la destruction des tours à laquelle nous restons strictement opposés. Si jamais cette Coulée verte était réalisée pour relier le Bois de Saïge au Campus, elle ne devrait pas être un simple aménagement paysager mais une réelle **reconstitution de fonctionnalités écologiques** pour la faune (chiroptères, insectes saproxylophages).

Le projet affiche l'ambition de créer un véritable corridor écologique en coeur de quartier, connecté à la liaison organique métropolitaine. Il est clair à ce stade que cela ne pourra pas remplir ce rôle. La distinction entre un corridor écologique fonctionnel au sens réglementaire et un simple espace vert aménagé est fondamentale. Un corridor écologique, au sens de la loi sur la biodiversité et de la Trame Verte et Bleue issue du Grenelle de l'Environnement, répond à des critères précis : une largeur minimale suffisante pour permettre les déplacements des espèces, une continuité végétale non interrompue par des obstacles franchissables, une composition floristique adaptée aux espèces locales et aux conditions climatiques futures, et une gestion extensive favorisant la biodiversité plutôt que l'esthétique.

Or, un élément du projet contredit frontalement cette ambition : la traversée du corridor par des voies routières et par l'intersection avec le bus express. Une voirie dédiée aux transports en commun, aussi

nécessaire soit-elle pour la mobilité du quartier, constitue une coupure physique réelle au sein du corridor. Selon la largeur de l'emprise, la fréquence de passage et les aménagements retenus aux points de franchissement, cette infrastructure réduira significativement la perméabilité écologique du

corridor, en faisant obstacle aux déplacements de la petite faune et en interrompant la continuité de la strate végétale au sol.

Au-delà de cette contradiction, le projet ne précise ni la largeur garantie du corridor, ni les espèces végétales retenues, ni les modalités de gestion écologique à long terme. Sans ces éléments, le risque est réel de voir livrer un espace vert soigné, agréable pour les promeneurs mais écologiquement inerte, là où le projet promet une continuité écologique vivante. Il convient donc d'exiger, dans le cadre de la concertation, la production d'une étude de faisabilité écologique précisant le tracé, les dimensions, les espèces cibles, les points de franchissement et le plan de gestion différenciée, afin de s'assurer que l'engagement environnemental pris est tenu dans sa pleine dimension réglementaire. En l'état actuel de la présentation, le corridor ne sera pas écologiquement fonctionnel.

3. Analyse Sociologique et Cadre de Vie

- **Précarité et "Captivité"** : Le quartier est marqué par une **grande fragilité économique** (revenu médian de 920€ contre 2060€ à Pessac). Une majorité d'habitants est considérée comme "captive" de logements vieillissants et peu confortables.
- **Défi de la mixité sociale** : si l'objectif de passer de 85% de logement social à plus de mixité est partagé, cette mixité sociale peut être atteinte par une opération de réhabilitation, menée en coconstruction avec les habitants, qui peut permettre de diversifier la typologie de logements pour mieux répondre à l'évolution des besoins. Une large partie des habitants reste **défavorable aux démolitions**, craignant une perte de repères ou une dégradation du tissu social existant. Cette perte de repères va être accentuée par la résidentialisation du quartier qui ne permettra plus le mélange et la mixité entre habitants mais va clairement accentuer le sentiment de privatisation et de « chacun de son côté »
- **Risque d'exclusion** : La concentration de 22,1% de population étrangère pose des enjeux d'intégration que la simple rénovation urbaine ne peut résoudre seule sans un **accompagnement social fort**. Séparer les tours les unes des autres va à contre sens complet d'une intégration et d'un vivre ensemble. Il ne travaille pas la cohésion sociale mais l'exclusion par la privatisation de l'ensemble des espaces.
- **Sentiment d'insécurité** : Les problèmes de **rodéos motorisés** et d'incivilités (voitures brûlées, dépôts sauvages) sont des préoccupations majeures qui altèrent la perception du quartier malgré la qualité des ressources associatives. En quoi est-ce que cela sera-t-il résolu dans ce PRU ?

4. Le Stationnement : Y aura-t-il une approche globale des mobilités et des différents usages et fonctions de l'espace public ?

La question du stationnement est l'un des points de tension majeurs du projet. Elle est présentée essentiellement en termes d'offre alors qu'une approche globale est nécessaire.

- **Le besoin estimé** : L'étude identifie un besoin de **900 places** pour mettre fin à la saturation actuelle (taux de congestion de 120%).
- **L'objectif du projet** : Passer d'un ratio de 0,5 place/logement à **1 place par logement**.

Le calcul prévu : Le plan prévoit environ **1 377 places au total** (996 privées/résidentielles et 381 publiques), ce qui semble mathématiquement suffisant par rapport au besoin de 900 places. Sauf que

les points suivants ne sont pas traités : **Conflit d'usage avec l'Hôpital** : La saturation actuelle est largement causée par le **déficit de places de l'Hôpital Saint-Martin** et les usagers du tramway qui utilisent les parkings des résidents. Si le projet de parking "superstructure" pour l'hôpital n'est pas réalisé ou s'avère payant, ce qui est fort probable, le report sur le quartier continuera.

Véhicules ventouses : Sans une gestion stricte des **épaves et voitures ventouses**, l'augmentation du nombre de places pourrait être neutralisée par ces mésusages. Le barriérage qui privatise les espaces ne résoudra pas ce problème, existant sur d'autres qpv de la ville (cf haut livrac)

Au-delà du nombre de places et des points sur lesquels rien n'est indiqué comme la résolution du conflit avec les visiteurs de l'hôpital et de la gestion de l'occupation illicite, la question du stationnement doit être élargie : il faut encourager le report sur d'autres usages que celui de la voiture individuelle en développant un stationnement vélo sécurisé et facilement accessible ; il faut prévoir du stationnement pour l'autopartage (Citiz) mais aussi des bornes de recharge pour les voitures électriques. Il manque de parkings vélos sécurisés.

L'offre de stationnement doit être pensée et adaptée aux différents modes, ce qui permettra de trouver un meilleur équilibre dans le partage de l'espace public.

5. Le peu de participation à l'enquête publique est un problème majeur

- Une communication largement insuffisante auprès de la population n'a pas pu permettre une participation du public à l'enquête publique et cette absence doit questionner largement sur ce qui a été fait pour communiquer auprès des riverains et des associations du quartier. Une conclusion des autorités qui se satisferait de ce point serait problématique. Nous ne sommes pas dans le « qui ne dit mot consent » mais bien dans une ignorance totale de ces procédures. Aussi une simple approbation de cette enquête publique sans soulever cette absence sur un quartier aussi densément peuplée serait un leurre.
- Il conviendra de s'interroger sur les manques liés à cette absence de public pour un projet aussi déterminant pour le quartier et pour la commune de Pessac dans son ensemble.

6. Un changement majeur dans les attributions d'espaces libres

La gestion des espaces verts dans le projet de Saige est répartie entre plusieurs acteurs selon le statut foncier et la nature des aménagements, avec une volonté de clarifier les domanialités (public vs privé).

6.1. La Ville de Pessac et Bordeaux Métropole (Espaces Publics)

Les espaces qui sont ou deviennent publics suite au projet sont gérés par les collectivités :

- **La Coulée Verte et l'Esplanade** : Ces espaces paysagers majeurs seront intégrés dans la trame des espaces publics et gérés par la **Ville de Pessac**.
- **Voiries et réseaux** : **Bordeaux Métropole** est responsable de la réalisation et de l'entretien des voiries publiques, des places et de la gestion alternative des eaux pluviales (noues, infiltration à la source) au sein de ces espaces.

- **Démoustication** : Un service spécifique de **Bordeaux Métropole** intervient pour la prévention des gîtes larvaires sur les espaces publics.

Comment sera organisée la coordination de l'ensemble des ces organismes ?

6.2. Domofrance (Espaces Résidentiels Sociaux)

Le bailleur social conserve la gestion d'une part importante du quartier :

- **Pieds d'immeubles** : Dans le cadre de la **résidentialisation**, Domofrance gère les abords immédiats des bâtiments, les allées résidentielles et les jardins privés.
- **Théâtre de Verdure** : Cet espace emblématique reste la propriété de **Domofrance** qui en assure la gestion.
- **Gestion Écologique** : Domofrance s'engage à une gestion écologique des espaces verts réaménagés (utilisation d'essences indigènes, label « végétal local ») et à la mise en place d'une **gestion différenciée** pour favoriser la biodiversité.

Là encore, sans coordination avec le reste des espaces verts, il ne peut pas y avoir de gestion efficace de la biodiversité.

6. 3. Les Copropriétés Privées (Espaces Privés)

Les entités privées (comme la Cour Carrée ou les Acacias) représenteront **34 % de la surface du projet**.

- **Gestion autonome** : Elles gèreront leurs propres espaces paysagers et stationnements privés, bien que le projet de renouvellement urbain vise à harmoniser les limites (clôtures, ganivelles) entre ces parcelles et l'espace public pour assurer une cohérence paysagère globale.

Il semble évident que cette partie privatisée, une large surface, sera gérée sans aucune coordination avec le reste du projet.

7. Le centre commercial : un espace majeur, fédérateur et d'échange, pas assez valorisé dans le projet

La restructuration du centre commercial représente une opportunité majeure d'adapter cet espace à la vie sociale réelle du quartier, mais le projet soulève des interrogations sérieuses quant à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et sur le dynamisme nécessaire à son développement. Actuellement, les vastes surfaces imperméables du parking concentrent et restituent la chaleur, rendant cet espace hostile aux heures les plus chaudes. Si le projet semble prévoir une réduction de ces surfaces imperméables, les détails manquent pour évaluer l'ambition réelle de cette transformation : quelle proportion d'ombrage végétal ? Quels matériaux perméables et réfléchissants pour les sols ? Quels

dispositifs de rafraîchissement passif (fontaines, brumisateurs, canopées arborées...) ? Sans ces précisions, le risque est de remplacer un parking surchauffé par une esplanade minérale tout aussi inhospitalière en été avec quelques plantations et qui ne donnera pas envie de s'y arrêter.

Aussi, au-delà de la seule question thermique, c'est bien la vocation sociale de cet espace qui doit être repensée en profondeur. Une poignée d'arbres isolés sur une dalle ne suffit pas à créer un lieu de vie : il faut des aménagements qui donnent aux gens des raisons de s'y arrêter, de s'y asseoir, de s'y croiser. Des bancs disposés en vis-à-vis, des espaces couverts et ombragés permettant d'échapper à la pluie comme à la canicule, des aires de jeux à proximité immédiate, des surfaces de terrain permettant des usages informels sportifs ou festifs. C'est d'autant plus important et marquant que ce centre commercial constitue l'une des entrées du quartier.

Par ailleurs, **1 520 m² de surfaces existantes** seront restructurées et réhabilitées. Le projet prévoit également la reconstruction du linéaire nord (environ 300 à 320 m²) et la fermeture de deux passages sous porches pour créer des cellules supplémentaires. Ce qui augmente finalement les surfaces commerciales, alors même que lors de la concertation, des craintes ont été exprimées sur le risque de créer trop de surfaces commerciales alors qu'il existe déjà une certaine vacance. Aucune réflexion n'est menée sur la réussite commerciale alors que les commerces existants souffrent de la proximité du centre commercial ou sur une mixité éventuelle avec d'autres activités sportives, associatives ou culturelles. Le lien social n'est par ailleurs absolument pas travaillé dans l'approche.

Il y a, à ce stade, une réflexion insuffisante sur cette partie essentielle du quartier.

Seule une articulation entre confort climatique et attractivité sociale fera de ce lieu un vrai cœur de quartier, accessible et désirable pour tous et toutes plutôt qu'un espace de transit que l'on traverse sans s'y attarder. Le projet doit donc intégrer des objectifs chiffrés de réduction thermique couplés à un programme d'usages coconstruit avec les habitants.

8. La résidentialisation : un axe très discutable qui aboutit plus à une privatisation du quartier qu'à un objectif réel de sécurisation

La résidentialisation des pieds d'immeuble, telle qu'elle est présentée dans le projet, mérite une attention particulière quant à ses effets sociologiques sur la vie collective du quartier. Si l'intention affichée est d'améliorer le cadre de vie et de favoriser l'appropriation des espaces par les résidents, l'expérience d'autres opérations de renouvellement urbain montre que ce type d'intervention peut produire des effets inverses à ceux escomptés : fragmentation de l'espace public, repli communautaire, et affaiblissement des interactions sociales spontanées qui font la vitalité d'un quartier populaire. Elle se caractérise physiquement par la pose de clôtures, grilles ou murets délimitant un périmètre autour des pieds d'immeuble, créant une zone tampon visuellement distincte entre le bâti et l'espace public, généralement dotée d'un ou plusieurs accès contrôlés (via des digicodes, badges...). La frontière entre « requalification des espaces semi-privés » et « privatisation rampante » est ténue, et la manière dont seront définis les périmètres, les accès et les usages autorisés déterminera en grande partie si ces aménagements créent du lien ou au contraire des clivages importants.

Se pose par ailleurs la question des espaces jusqu'ici librement accessibles qui, avec l'arrivée de nouveaux promoteurs privés sur certaines parcelles, pourraient basculer dans un régime de gestion fermée ou contrôlée. Des cours, passages et espaces interstitiels qui appartenaient de fait à la vie commune du quartier risquent d'être clôturés ou réservés aux seuls résidents des nouvelles

copropriétés, appauvrissant d'autant la trame des espaces partagés. C'est une dynamique bien documentée dans les opérations de renouvellement urbain mêlant logement social et accession privée, et Saige n'y échappera pas sans une vigilance explicite.

S'il est noté que sont privilégiée dans le projet de Saige les claustras, les haies végétalisées ou les barrières en bois, la réalité à l'issue de l'implantation de ces obstacles est la même que celle d'un mur : une privatisation de l'espace.

À cela s'ajoute un risque sécuritaire bien documenté dans la littérature sur la rénovation urbaine : en délimitant des micro-territoires appropriés par des groupes de résidents, la résidentialisation peut engendrer des logiques de contrôle informel de l'espace, voire des tensions entre groupes voisins se disputant l'usage de zones frontalières. Loin de produire la sécurité apaisée qu'elle promet, elle peut au contraire cristalliser des conflits latents et fragiliser la cohésion sociale. Il est donc indispensable que le projet précise clairement le statut juridique de chaque espace aménagé, les modalités de gestion retenues et les garanties d'accès maintenues pour l'ensemble des habitants du quartier.

Si le projet est définitivement de « contrôler » l'espace alors il est contraire à toutes les politiques récentes de rénovations urbaines et ne prend pas en compte les analyses urbaines.

Nous vous remercions de prendre en compte nos remarques et **d'y apporter une réponse claire**. Il est assez évident que la partie arborée du quartier sera dégradée par ce projet à court terme, que la plantation de nouveaux sujets arborés ne saura remplacer les pertes et que la privatisation des espaces est un choix qui va dans le sens de la réduction des espaces de liberté accessibles à tous.

Pour toutes ces raisons, nous vous invitons à donner un avis défavorable à cette enquête publique

SP8- Remarques sur quelques aspects de l'évaluation environnementale du PRU de Saige

[Daniel BRETHERS](#) 29/06/2026 12:40

Cette contribution à l'enquête publique « Evaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Saige à Pessac » a été rédigée par Pascal Deudon et Daniel Brèthes, tous deux habitants de Pessac, membres du jury citoyen de l'opération Quartiers de Demain sur le site de Saige et représentants du jury citoyen pessacais aux Commissions de Dialogue.

Devant l'impossibilité de faire une analyse exhaustive du dossier nous nous sommes donc limités à certains aspects que nous jugeons importants.

- 1- la modification des plans d'emménagement du quartier notamment la modification du périmètre de la coulée verte et du devenir de l'allée de la santé ;
- 2- la démolition des tours ;
- 3- l'analyse du bilan carbone et notamment celui lié à la démolition des tours et la réutilisation des déchets de démolition ;
- 4- les parkings, les voiries et la ligne bus-express ;
- 5- l'impact du chantier sur la vie du quartier.

Le texte de cette contribution dépassant les 10 000 caractères, nous la joignons en document attaché.

- Documents

[Contribution_DP_BD.pdf \(S'ouvre dans un nouvel onglet\)](#)

Nota du Commissaire enquêteur : le fichier joint est le même que celui joint à la contribution SP9 : on en trouvera transcription après la contribution SP9.

0 commentaire

SP9- Remarques sur quelques aspects de l'évaluation environnementale du PRU de Saige

[Pascal DEUDON](#) 29/06/2026 13:42

Cette contribution à l'enquête publique « Evaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Saige à Pessac » a été rédigée par Pascal Deudon et Daniel Brèthes, tous deux habitants de Pessac, membres du jury citoyen de l'opération Quartiers de Demain sur le site de Saige et représentants du jury citoyen pessacais aux Commissions de Dialogue.

Devant l'impossibilité de faire une analyse exhaustive du dossier nous nous sommes donc limités à certains aspects que nous jugeons importants.

- 1- la modification des plans d'emménagement du quartier notamment la modification du périmètre de la coulée verte et du devenir de l'allée de la santé ;
- 2- la démolition des tours ;
- 3- l'analyse du bilan carbone et notamment celui lié à la démolition des tours et la réutilisation des déchets de démolition ;
- 4- les parkings, les voiries et la ligne bus-express ;
- 5- l'impact du chantier sur la vie du quartier.

Le texte de cette contribution dépassant les 10 000 caractères, nous la joignons en document attaché.

- **Documents**

[Contribution_DP_BD \(1\).pdf \(S'ouvre dans un nouvel onglet\)](#)

[Télécharger le fichier](#)

0 commentaire

Contribution à l'enquête publique « **Evaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Saige à Pessac** » par Pascal Deudon et Daniel Brèthes, membres du jury citoyen de l'opération Quartiers de Demain sur le site de Saige, représentants du jury citoyen pessacais aux Commissions de Dialogue.

Notre première remarque concerne l'enquête publique elle-même. En effet, analyser une grande quantité de documents (plus de 1200 pages) dont certains très techniques en un mois seulement est une tâche particulièrement difficile à réaliser pour un citoyen ordinaire surtout dans un délai aussi court. Ceci nous paraît regrettable.

Etant dans l'impossibilité de faire une analyse exhaustive du dossier nous nous sommes donc limités à certains aspects que nous jugeons importants.

- 1- la modification des plans d'emménagement du quartier notamment la modification du périmètre de la coulée verte et du devenir de l'allée de la santé ;
- 2- la démolition des tours ;
- 3- l'analyse du bilan carbone notamment concernant la démolition des tours et la réutilisation des déchets de démolition ;
- 4- parkings, voiries, ligne bus-express ;
- 5- l'impact du chantier sur la vie du quartier.

1- Périmètre de la coulée verte :

Nous nous étonnons des changements importants entre le plan original du PRU de Saige, le plan de la coulée verte proposée par le lauréat de la consultation internationale de l'opération Quartiers de Demain et celui finalement présenté lors de la séance du conseil municipal de Pessac du 16 décembre 2025. Dans le plan original (page 13 du document Annexes), la coulée verte occupe une large bande allant d'ouest en est entre les bâtiments bas (1, 2 et Résidence la Ramée) et les tours sur l'espace libéré par la destruction des tours 3, 6 et 9. Le grand parking situé entre le bâtiment 2 et la résidence la Ramée étant en partie occupé par de nouvelles constructions basses compensant en partie la diminution du nombre de logements due à destruction des tours et d'une partie du bâtiment 11, définissant ainsi l'allée de la santé et favorisant en principe la mixité sociale.

La coulée verte proposée par le lauréat de Quartier de Demain (Equipe DPA/MBL) prévoyait une emprise plus large en créant une promenade cheminant d'ouest en est entre les tours créant ainsi un grand parc habité. Par la création de petites butes disséminées entre les tours, cette proposition de coulée verte a pour ambition en reconfigurant les vents de réduire fortement les îlots de chaleur présents sur le quartier. Ce projet de coulée verte a été présentée aux membres du jury citoyen avant la commission de dialogue 3 et avait suscité beaucoup d'intérêt pour le jury. La consultation QDD étant couverte par une procédure de confidentialité pour les membres du jury citoyen, nous n'avons pas pu conserver les plans proposés. Ainsi, nous sommes donc dans l'impossibilité d'en diffuser une copie, par contre les services de la mairie de Pessac ainsi que Domofrance doivent en avoir copie. Suite à la désignation du lauréat, des négociations entre l'équipe de concepteurs et la maîtrise d'ouvrage (Domofrance pour la Tour 8 et la Mairie de Pessac pour la coulée verte) ont été entreprise. A notre connaissance, le plan finalement retenu pour la coulée verte (voir figure ci-dessous) prévoit le long d'un axe nord-sud un mail planté sur le parking entre le bâtiment 2 et la résidence la Ramée, une modification de l'environnement paysager au pied de la tour 8 ainsi qu'à l'arrière du Centre Social vers l'allée des Tulipes et l'hôpital Saint Martin. Ce nouveau plan laisse supposer un abandon de la coulée verte proposée initialement par DPA/MBL. Cette modification importante pourrait même être interprétée comme une intervention de DPA/MBL se limitant à un simple espace carré entourant la tour 8 et non pas à la totalité de la zone traversant le quartier d'ouest en est initialement prévue. Rappelons que le projet QDD concernait la transformation de la tour 8 et la création de la coulée verte.



2- Démolition des tours :

Notre premier questionnaire concerne le budget nécessaire à ces démolitions. En effet, selon diverses sources et selon la méthode employée ce coût oscillerait entre 5 et 15 M€ par tour. Détruire 3 tours coûterait aussi cher qu'en rénover 2. En période de fortes restrictions budgétaires on peut donc se poser la question de la légitimation de telles destructions. D'autre part, l'impact direct de ces démolitions est une diminution d'un quart à un tiers du nombre d'habitants du quartier sans effet notable sur une amélioration de la mixité sociale par les constructions nouvelles si elles se font. Cela aura également un effet réduit voire nul sur le changement d'image du quartier, motivation fortement mise en avant par la municipalité de Pessac. Le point le plus important concerne le fait que la méthode de démolition ne semble pas encore définie, même si la méthode par implosion semble à ce jour privilégiée d'après les commissaires de l'enquête que nous avons rencontrés. Plusieurs scénarios sont envisagés dans les documents et leur faisabilité peut être interrogée. Le scénario par foudroyage ou implosion nécessite l'évacuation du voisinage sur un rayon de 200m soit la quasi-totalité des habitants du quartier hôpital compris, génèrera un volume important de poussières nécessitant certainement des étapes de nettoyage des bâtiments environnants. Cela pose des questions sur le coût, sur la façon de nettoyer les derniers étages des tours voisines et de la prise en charge des frais de nettoyage notamment pour les copropriétés. Enfin, l'énorme volume de gravas générés en une seule fois est-il compatible avec les distances entre les tours ainsi détruites et les habitations environnantes, bâtiments bas en contre bas des socles des tours, autres tours notamment la tour 5 très roche (moins de 10m) de la tour 6. Aucun de ces points n'est abordé dans le dossier. Les scénarios par grignotage posent la question de la faisabilité. Les distances de sécurité sont du même ordre de grandeur que la distance séparant les tours de leurs voisines ou des bâtiments bas. Les nuisances de poussières seront d'un autre ordre que le scénario par implosion mais seront quand même bien présentes. Les nuisances sonores seront quant à elles très importantes sur une durée importante (plusieurs mois). Toutes ces méthodes nécessitent un désamiantage complet des tours. Les aspects liés à la durée de ces opérations et à la protection des zones environnantes auraient mérité d'être plus développés. Quelle que soit la méthode envisagée, ces démolitions vont générer un énorme volume de déchets et de gravas. Près de 10 000 tonnes par tour devront être éliminés. Il est évoqué qu'une partie pourra être réutilisée sur place sans précisions sur les besoins d'espace nécessaire ni sur la méthode de concassage utilisée ni sur ses éventuelles nuisances. La majeure partie de ces gravas devront être enlevés par camion. On peut donc estimer entre 500 et 1000 rotations par tour. Se pose alors la question de la circulation de ces camions dans un quartier à la voirie étroite et dont les points d'entrée et de sortie sont exigus. Les perturbations du trafic interne seront importantes et dureront certainement de longues semaines/mois. De plus ces perturbations se dérouleront de manière répétitive sur plusieurs années puisque la programmation des démolitions est étalée dans le temps. De même les opérations de dépoussiérage des bâtiments voisins après démolition par foudroyage seront à répéter 3 fois. Sur les 10 ans que durera en principe le PRU, on peut estimer à une année et demi voire deux années de nuisances répétées liées à la destruction des tours. Le mot temporaire utilisé tout au long du dossier pour qualifier ces nuisances paraît mal adapté. Un point important lié aux impacts de ces démolitions sur les habitants du quartier n'est pas du tout évoqué. On sait à partir des expériences passées que de telles destructions ont un impact psychologique sur les habitants qui continueront à habiter le quartier surtout lorsque la démolition se fait par grignotage. Voir une partie de son quartier être détruite lentement et progressivement est en effet généralement très mal vécu par les habitants. Il est donc très regrettable que cet aspect ne soit pas du tout abordé dans le dossier et qu'aucune solution de prévention et d'accompagnement ne soit envisagée face à un tel risque.

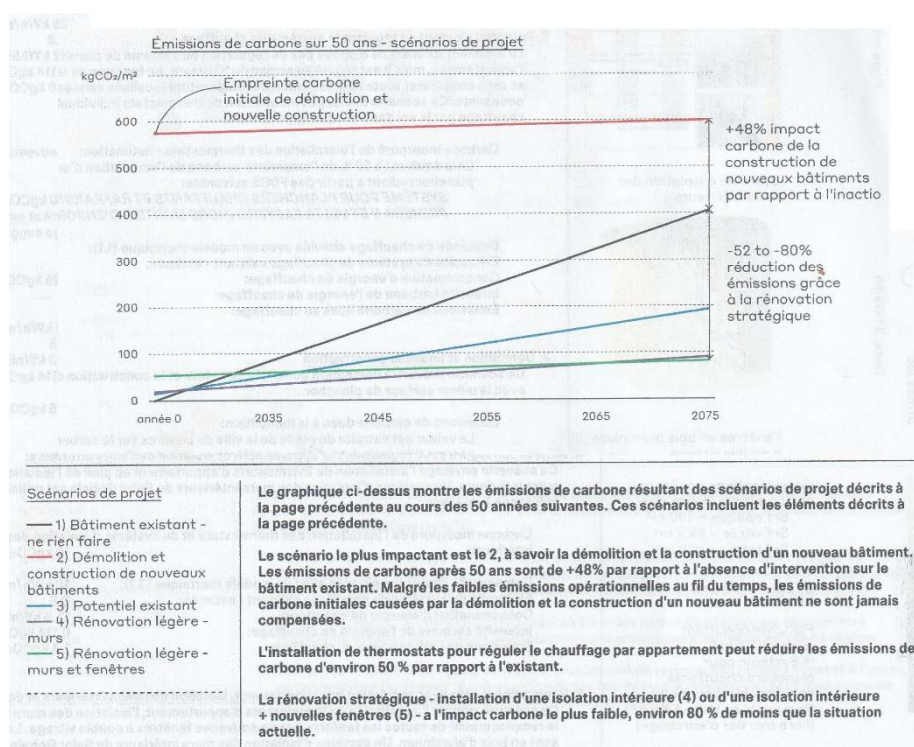
Enfin, aucune réflexion ne semble avoir été menée concernant la réaction des sols une fois les tours démolies. En effet depuis leur construction le sol à la base des tours subit une pression énorme de près de 20 tonnes par m² (masse d'une tour 10 000 tonnes environ, surface au sol 540m²). Une fois la tour démolie, une réaction de décompression devrait se produire. Celle-ci aura une ampleur

dépendant notamment de la nature et de la qualité des sols, des précipitations attendues et des contraintes subies. Selon l'étude d'ALTO STEP, le quartier de Saige est situé sur une zone où les risques de retrait-gonflement des argiles sont modérés à importants. Il existe des modèles permettant de prédire le type de réaction et d'en évaluer l'ampleur. Il aurait été utile que ce problème soit examiné et, qu'entre autres, des analyses de fissures et des mesures soient effectuées sur les bâtiments au voisinage direct des tours détruites avant et en suivi après les démolitions afin de prévenir d'éventuels problèmes.

3- Analyse du bilan carbone notamment concernant la démolition des tours.

Dans son étude réalisée sur le PRU de Saige ALTOSTEP indique que la démolition des tours produira environ 7000 tCO₂eq auxquels s'ajoute 27 500 t de déchets dont presque 20 000 t de gravats de béton. Ces chiffres sont en mettre en regard de ceux produit par ATMOS LAB qui a réalisé une étude environnementale similaire lors de la consultation QDD. ATMOS LAB a réalisé cette étude à la fois pour l'équipe 51N4E et l'équipe AUC, deux des trois équipes sélectionnées pour l'opération QDD. En ce qui concerne la seule démolition, ATMOS LAB arrive sensiblement aux mêmes estimations.

Toutefois, il est nécessaire d'ajouter à ces émissions de GES dues à la démolition, celles générées par la reconstruction d'un nombre équivalent de logements (sur site et/ou hors site). Les estimations faites par ALTOSTEP et ATMOS LAB divergent de façon importante. ALTOSTEP estime que l'écart des émissions de GES entre un scénario sans démolition (scénario1) et les scénarios avec démolitions et reconstructions scénarios 2 et 3) est favorable pour le scénario 1 mais que cet écart est relativement limité (*scénario 1 : 873 kg CO₂ eq./an/Useq, scénario 2 : 939 kg CO₂ eq./an/Useq, scénario 3 : 918 kg CO₂ eq./an/Useq*). De son côté, ATMOS LAB qui a évalué des scénarios comparables et a estimé leur impact sur les 50 prochaines années montrent que le scénario démolition/reconstruction a une empreinte carbone 48% supérieure à l'inaction (aucune rénovation) alors que les scénarios de rénovation plus ou moins légère permettront de réduire les émissions de GES de 52 à 80% par rapport à l'inaction. Sans remettre en cause l'étude réalisée par ALTOSTEP, il semblerait judicieux de comparer les modèles et les méthodes de calcul utilisés par les deux groupes compte tenu des écarts importants entre leurs estimations.



Sources : Etudes préliminaires réalisées par ATMOS LAB pour les équipes 51N4E et AUC de la consultation QDD

Un autre point qui nous apparaît peu documenté est le problème de la gestion des déchets et gravats générés par la démolition des tours. En effet, cette démolition va générer 27 500 tonnes de déchets dont 19500 t de gravats de béton. Apparemment, seulement 1300 tonnes de ces gravats seront réutilisées sur place pour le remodelage des voiries. Aucune précision n'est donnée sur la façon dont seront recyclées ces 1 300 tonnes et les éventuelles nuisances provoquées. Aucune précision n'est donnée sur le traitement des quelques 18 000 tonnes de gravats et 8 000 tonnes de déchets (nombre de camions, rotations, perturbation de la circulation dans le quartier et autour du quartier, parking, durée, bruit, etc...) ni sur les impacts de ce traitement en termes de bilan carbone. Seule un engagement du maître d'œuvre à développer une démarche chantier vert/propres est indiquée. L'analyse d'ALTO STEP précise que « *les volumes seront importants et nécessiteront probablement des mesures correctives après suivi de la démarche de réemploi* ». Les modes opératoires détaillés peuvent être certainement d'ores et déjà proposés et une étude quantitative précise devrait donc être possible dès maintenant.

4- parkings, voiries, ligne bus-express :

Environ 700 places de parking vont être supprimées sur le quartier alors que celui-ci est déjà en déficit chronique. L'extension potentielle de l'hôpital Saint Martin va également créer un besoin supplémentaire au sud du quartier. La création de la ligne de bus express va nécessiter un remodelage de l'allée des Tulipes entraînant certainement une réduction du nombre de places de stationnement le long de cette allée. Aucune solution ne semble être proposée tenant compte de tous ces éléments. La création de parkings souterrains est certainement une solution mais pose d'autres questions sur le mode de gestion de ces parkings notamment en termes de sécurité mais également de coûts supplémentaires pour les usagers et ce dans un quartier économiquement faible, sans oublier l'aggravation du bilan carbone lié à la construction de tels parkings. La dé-imperméabilisation des parkings est une bonne idée mais elle entraîne de fait des aménagements supplémentaires qui ne semblent pas être évoqués. En effet, sur de tels parkings il est désormais obligatoire de prévoir un système de traitement des eaux chargées en hydrocarbures (carburant, huiles) et une élimination de ces hydrocarbures. Ce point n'est malheureusement pas traité. Par ailleurs, alors que le diagnostic réalisé par Alterea révèle le potentiel important des bâtiments bas du quartier pour le développement d'une production solaire photovoltaïque, il est regrettable que dans le cadre du réaménagement des parkings l'installation en nombre de bornes de recharge de véhicules électriques n'ait pas été envisagée. En effet le chantier devrait être terminé en 2035, date à laquelle le gouvernement souhaite qu'au moins 50% du parc automobile soit constitué de véhicules électriques. Une étude prospective n'aurait pas été superflue d'autant plus que les solutions possibles peuvent être compliquées compte tenu des différents types de statut des parkings du quartier : public, privé (Domofrance, hôpital et copropriétés). Le choix de solutions adaptées prendra du temps compte tenu de la multiplication des acteurs, des études prospectives auraient dû être déjà engagées.

Un remodelage des voiries à l'intérieur et en périphérie du quartier va être nécessaire notamment d'une part au niveau de l'allée des Fuschias qui coïncide, longe et croise la coulée verte et qui durant des mois voire des années supportera un très gros trafic de camions et d'engins de chantier. Il aurait été intéressant d'apporter des réponses aux inquiétudes des riverains de cette allée concernant les usages de celle-ci durant et après le chantier. D'autre part, la création de la ligne de bus express nécessite la modification de l'entrée nord du quartier par le prolongement de l'allée des Résédas vers l'avenue du Maréchal Juin et la création d'un nouveau rond-point devant laisser passer le tram ainsi que le remodelage de l'allée de Tulipes sur toute sa longueur et la modification du rond-point au niveau du croisement de l'allée des Tulipes et de l'avenue de Saige. Se posent alors des problèmes de sécurité. Le long de cette ligne bus express se trouvent en effet (du nord-est au sud-ouest) une école maternelle, des équipements sportifs très utilisés par les jeunes du quartier, un hôpital privé, une autre école maternelle, une résidence personnes âgées et une école primaire. Ces problèmes de sécurité ne sont

pas abordés dans le dossier et aucune solution n'est donc proposée pour les limiter. D'autre part, le réaménagement des allées des Résédas et des Tulipes risque de provoquer un changement important de leur trafic car leur réaménagement peut constituer un raccourci par rapport aux voies actuellement majoritairement empruntées (avenue de Saige, et avenue du Maréchal Juin). Une forte augmentation du trafic est donc prévisible sur ces 2 voies réaménagées. Cela produira des nuisances non négligeables pour les riverains ainsi que des problèmes supplémentaires de sécurité pour les nombreux enfants et personnes âgées devant traverser ces voies. Enfin, si la création d'une ligne bus express reliant notamment la gare de Bordeaux et l'aéroport peut paraître justifiée pour la Métropole, elle n'aura que peu d'impact positif sur le quartier. En effet, sa fréquentation par les habitants du quartier sera certainement très faible mais, par contre, les nuisances associées (sécurité, augmentation des flux de véhicules, réduction du nombre de places de stationnement sur l'allée des Tulipes) ne seront pas négligeables. Il est regrettable que ces points ne soient pas plus traités.

Nous avons également noté dans les chapitres concernant les mobilités que l'analyse du trafic autour et dans le quartier a été réalisée en janvier-février 2021, en pleine période de COVID. Il nous semble que les mesures effectuées durant cette période particulière sont certainement très loin de refléter la réalité. Il serait certainement utile de refaire ces analyses en période de pleine activité. Cela permettrait certainement de révéler que le trajet prévu pour la ligne bus express ne sera réellement « express » que durant la traversée du quartier, les avenues du Maréchal Juin et de Saige en amont et en aval du quartier étant très fortement utilisées et très embouteillées durant de nombreuses heures de la journée.

5- Impact du chantier sur la vie du quartier :

Ce chantier est prévu durer une dizaine d'année. Durant toute cette période, les habitants du quartier auront donc à subir un nombre de nuisances d'importance, de durée et de répétition variées : bruit, poussière, vibration, circulations perturbées, nombre de places de parkings fortement diminué du fait des nombreux espaces spécifiquement dédiés au chantier. Tout ceci pourra avoir des conséquences en termes de santé, de stress et d'équilibre psychique. Une analyse de ces conséquences probables mais également des propositions de mesures de suivi semblent nécessaires surtout que les populations concernées sont des populations fragiles, notamment les plus jeunes. Dans les documents fournis les impacts de chaque point étudié sont répertoriés et classés selon leur nature (positive neutre ou négative), leur intensité (forte, moyenne ou faible) et leur temporalité (temporaire ou permanente). Cette classification nous semble insuffisante en ce qui concerne la temporalité. En effet, globalement toute action liée à la phase d'exploitation est classée permanente alors qu'une action liée à la phase de chantier est classée temporaire et ce quelle que soit la durée et la répétition éventuelle de cette action. Par exemple la phase de démolition des tours devrait durer de 4 à 6 mois selon la méthode et ce répété trois fois sur la durée totale. La durée des phases d'enlèvement des gravats n'est pas chiffrée mais durera certainement de longs mois et ce trois fois également. Tout ceci entraînera donc de très longues périodes de nuisances en termes de bruit de problème de circulation et de stationnement dans le quartier. Une gradation de l'aspect temporaire aurait été souhaitable. De plus la perception de l'aspect temporaire est dépendante de la tranche d'âge concernée. En effet, un enfant du quartier né en 2025 passera l'ensemble de sa scolarité primaire dans un quartier en chantier. Tous les jours de sa vie il aura à subir les désagréments liés à ce chantier notamment les difficultés de déplacement entre son domicile et son école. Les espaces extérieurs lui permettant de s'épanouir seront aussi fortement réduits. Le temporaire lui paraîtra permanent. Une classification plus fine et détaillée aurait été souhaitable et aurait permis de mieux définir les mesures d'accompagnement des populations impactées.

Conclusions :

Cette contribution peut paraître un peu longue d'autant plus qu'elle est concentrée sur seulement quelques aspects du dossier (une analyse exhaustive étant pratiquement impossible à réaliser dans les délais impartis). Nous avons centré notre analyse autour des problèmes liés

notamment à la démolition des tours. Cette démolition et par corolaire la suppression de plus de 400 logements sociaux avaient été contestées par de nombreux habitants et certaines associations de quartier lors de la phase initiale de concertation qui a eu lieu il y a quelques années. Les opposants à ces démolitions n'ont pas eu gain de cause et la maîtrise d'ouvrage et la municipalité les ont donc actées. Toutefois, au niveau national, autant le gouvernement que le Président de la République ont exprimé leur souhait d'en finir avec les démolitions lorsqu'elles ne sont pas nécessaires. Lors de l'ouverture du programme Quartiers de Demain dont Saige est un des 10 sites bénéficiaires, ceci a été rappelé de façon forte par le Président de la République et repris par les ministres concernés lors de la séance de proclamation des résultats de la consultation en décembre 2025. Les trois équipes d'architectes qui ont concouru sur le site de Saige ont également vivement exprimé leur opposition à ces démolitions et ont même proposé des alternatives. Ne serait-il pas utile de requestionner une décision prise il y a plusieurs années dans un contexte économique, social et climatique différent de celui d'aujourd'hui ? Les priorités de l'époque sont-elles les mêmes que celles de maintenant et à fortiori celles de 2035, date prévue pour l'achèvement des travaux ?

Enfin pour finir sur une note plus légère, nous avons relevé dans le document Annexes (page 41 du document ALTO STEP) le texte suivant :

« Retenu dans le cadre de l'expérimentation nationale « Quartiers de demain », Pessac Saige fait partie des 10 sites retenus par le GIP Europes des Projets Architecturaux et Urbains (EPAU) pour bénéficier d'une consultation internationale d'architecture d'urbanisme et de paysage. Elle vise à réaliser des projets concrets capables d'accélérer la transformation des quartiers d'habitat collectif dans une démarche d'innovation de rupture de méthodes techniques et participatives.

Sur Saige, l'équipe lauréate du dialogue compétitif, Dominique Perrault Architecture, travaillera sur le changement d'usage des 8 tours dans un objectif de mixité fonctionnelle, accompagnant le volet d'amélioration de la mixité sociale. »

Ce n'est pas sans humour que nous avons noté dans le deuxième paragraphe de cet extrait que l'équipe lauréate travaillera sur l'ensemble des 8 tours du quartier et non pas sur la seule Tour 8, objet de l'opération Quartiers de Demain. A y regarder de près, cette simple coquille ouvre des perspectives intéressantes. En effet, le projet de DPA/MBL de transformation de la tour 8 consiste à alléger l'intérieur de la tour par la création d'une rue verticale aérant l'intérieur de la tour et la création d'appartements traversants de taille plus adaptée aux besoins actuels et en nombre réduit d'un tiers par rapport à l'existant. Les projets retenus lors de l'opération QDD ont vocation à être répliquables et répliqués. La réplication du projet DPA/MBL sur l'ensemble des 8 tours du quartier permettrait de dédensifier le quartier de 25 à 30 %, objectif affiché par la municipalité. Cela offrirait à la majorité des habitants du quartier des appartements rénovés plus adaptés, mieux isolés dans un environnement direct des plus agréable. Cela rendrait le quartier plus attractif et permettrait certainement d'en améliorer la mixité sociale.

Enfin, nous tenons à remercier l'aide que nous ont apporté les trois équipes (DPA/MBL, AUC et 51N4E) ayant concouru sur l'opération Quartiers de Demain que ce soit lors de la phase du concours en nous sensibilisant aux problèmes généraux rencontrés lors des programmes de rénovation - transformation de quartiers prioritaires. Nous remercions également ATMOS LAB qui a réalisé les études environnementales pour les équipes 51N4E et AUC et qui a mis à notre disposition les conclusions de ces études.

Annexe N° 3 –
Notification de clôture des
contributions sur le site
dématérialisé

Enquête publique

29 mai 2026 / 29 juin 2026

🔔 Pour être alerté de la publication d'une nouvelle information, cliquez sur [suivre](#) (en haut à droite de l'écran).

Agenda →

Annexe N° 4

« Journal » des permanences

- Permanence du 17 juin 2026
- Permanence du 24 juin2026

« Journal » de la permanence du mercredi 17 juin 2026 à la Maison du Projet

Outre le commissaire enquêteur titulaire, le commissaire enquêteur suppléant, M Christian Schwartz, était présent pendant toute la permanence, à titre d'observateur. L'accueil était pris en charge par M Maximilien de Bordeaux Métropole, chargé du suivi du projet et qui a pu être sollicité, en tant que de besoin et ponctuellement par le commissaire enquêteur pour apporter des précisions en réponse à certaines questions posées par les personnes reçues.

La permanence s'est tenue dans de bonnes conditions d'accueil dans la salles de réunion de la maison du projet avec disponibilité du Wifi, d'un projecteur et de différents panneaux muraux de présentation du projet de PRU. Le dossier « papier » mis à disposition était celui du commissaire enquêteur.

5 personnes ont été reçues pendant la permanence.

M. GOURVAT Cyril

Habite au 5^{ème} tour 8, façade est. Parking en contrebas avec fort effet brique réfractaire qui diffuse énormément de chaleur la nuit. Envisager des solutions alternatives : végétalisation, panneaux solaires, connexion avec la coulée verte, abris...

Proposition d'un roof top sur une tour : idée séduisante mais attention à l'exploitation ultérieure et à la cohabitation avec les habitants.

Végétalisation partie commerciale : pas définie au-delà du principe.

Question du coût de l'exploitation ultérieure et prise en charge pour garantir un bon vieillissement des investissements.

Maryse GARNIER, trésorière du comité de quartier de Saige.

- Choix de la démolition des tours (par « foudroyage »)

Elle pense que

- la majorité identifiée dans la concertation préalable favorable à la démolition de tours plutôt qu'à leur réhabilitation, émanait de personnes extérieures au quartier.
- la démolition va changer l'équilibre du quartier : la tour 8 va se trouver seule au prix de la mise en œuvre de la coulée verte,
- la démolition va générer des courants d'air qui étaient contrariés par les tours existantes.

Gestion de la démolition : comment détruira-t-on les tours ? Le « foudroyage » est jugé inadapté par Mme Garnier) en raison des nuisances et de la trop grande proximité des autres immeubles.

Comment gère-t-on les évacuations de matériaux ?

- Attractivité du quartier

Au départ, la mixité sociale existait mais en conséquence des surloyers qui leur étaient appliqués, les plus aisés sont partis au « profit » de publics en grande précarité.

L'entretien des immeubles a périclité dans les années 90 lors de la prise en charge par Domofrance.

- Infrastructures
 - Question géothermie : aucune nouvelle sur le transfert de Domofrance à Bordeaux Métropole en 2028 ? Démolition de la chaufferie existante sur Saige suite au raccordement sur Bordeaux Métropole ?
 - Rappelle les nombreux débordements des réseaux eaux pluviales.
 - Quid de l'entretien des trottoirs ?

- Nuisances

Y-a-t-il quelque chose de prévu pour lutter contre les nuisances sonores au-delà des actions qui seront menées sur le bâti.

- Mobilité et sécurité des habitants
 - La création de la ligne de bus express en partie limitrophe du quartier ne va-t-elle pas attirer un afflux de circulation automobile ?
 - S'agira-t-il bien d'un BHNS ?
 - Dans quels délais serait la mise en service.

- Divers aménagements

Confirmation de la prise en compte dans le projet des aménagements de l'esplanade sud et du théâtre de verdure.

Marie-Christine LAVAL habitant le « quartier des sardines », pose la question de l'accompagnement du relogement et de l'évolution des loyers. Création d'une MOUS avec proposition de plusieurs logements via DOMOFrance, accompagnement personnalisé.

Jean-Louis MARCISEK habitant du « quartier des sardines » pose la question de la non prise en compte des propositions d'architecte en lieu et place de la démolition des 3 tours qui auraient été, a priori, moins onéreuses.

Critique la dédensification au motif qu'on reconstruit des nouveaux logements (en périphérie) sur des espaces boisés. Le projet promet de garder les arbres mais, compte tenu de la densité et des implantations de bâtiments dessinés sur le plan guide, il paraît inenvisageable de conserver ces arbres.

Il pose la question du type d'enquête (DUP) ? Quels seront les effets de l'avis du commissaire enquêteur, notamment, quelle obligation des décideurs de respecter cet avis ? Dans quel délai cet avis sera-t-il rendu public ?

Mme Florence Bougault, membre de la SEPANSO et habitante de Pessac n'a pas posé de questions ou fait d'observations sur le projet. Elle a consulté le dossier. Le commissaire enquêteur lui a proposé, si elle le souhaitait de venir à une des prochaines permanences ou à le saisir par messagerie.

Le commissaire enquêteur

- A explicité les modalités de l'enquête publique, sa place dans les procédures (référence à la « Note introductive du dossier), le caractère consultatif mais obligatoire de la prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur et la possibilité de s'y référer ou dans d'autres cas de le contester devant le tribunal administratif lors d'un recours.
- A décrit la composition du dossier d'enquête publique et l'utilité de ses pièces pour la compréhension du projet et de ses impacts.
- A orienté vers les réponses aux questions posées contenues dans le dossier.
- A présenté les différentes possibilités pour apporter une contribution et **a exhorté les auditeurs à déposer une contribution en bonne et due forme sur un des registres de l'enquête publique à disposition jusqu'au 29 mai 2026 à 17 heures**

« Journal » de la permanence du 24 juin 2026 à la « Maison du Projet »

Interventions de **M. Deudon** (membre du jury citoyen pour le concours « Quartier de Demain ») et de **M. Daniel Brèthes** (habitant du quartier depuis 46 ans), entendus par les commissaires enquêteurs le 24 juin 2026.

1. Incohérences de périmètre et de programmation

A partir de documents mis à disposition dans le cadre du concours « Quartier de demain », les intervenants pointent un décalage entre le dossier d'enquête et les décisions récentes :

- **Intégration du projet lauréat** : Le plan présenté à l'enquête ne semble pas intégrer le projet de l'architecte **Dominique Perrault** pour la tour 8, pourtant approuvé par le conseil municipal de Pessac en décembre 2025.
- **Divergences sur le pôle santé** : Le dossier prévoit des évolutions pour le pôle santé, alors que le projet Perrault n'y prévoit rien. Ces disparités faussent les bases de calcul du bilan carbone global.
- **Vision parcellaire** : M. Deudon déplore le pilotage d'un « sous-projet » (la tour 8) sans tenir compte de la vision globale, au risque de solutions incompatibles entre elles.

M Dedon fait état en particulier des documents et esquisses qui ont « été présentés au conseil municipal de Pessac ».

2. Enjeux de la démolition des tours (3, 6 et 9)

La démolition est le sujet de préoccupation majeur :

- **Bilan carbone défavorable** : Des études citées par les intervenants indiquent que la démolition-reconstruction est la « **pire des solutions** » sur le plan écologique, avec un bilan 48 % plus émissif que la rénovation.
- **Incertitudes financières** : Les estimations de coût de démolition varient de 5 à 15 millions d'euros par tour.
- **Impact psychologique et social** :
 - Le **grignotage** est redouté pour ses nuisances sonores et visuelles prolongées.
 - Le recours potentiel à des jeunes du quartier pour démolir les bâtiments où ils ont grandi est perçu comme un **traumatisme social** non pris en compte.
- **Injustice ressentie** : Les habitants s'étonnent qu'une plante protégée (*le Lotier*) puisse bloquer un chantier, alors que l'avis de milliers d'habitants sur leur logement semble secondaire.

3. Risques techniques et chantiers

- **Décompression des sols** : Le retrait massif de béton (environ 25 000 tonnes par tour) pourrait provoquer une réaction du sol sablonneux, mettant en péril les fondations des bâtiments voisins.

- **Logistique lourde** : L'évacuation des gravats nécessite environ **1 000 camions par tour**. L'impact pourrait être d'autant préjudiciable que les études de circulation de 2021 (période Covid) sont jugées sous-estimées.
- **Amiante et entretien** : La présence d'amiante dans les bâtiments à démolir complexifie les travaux. De plus, le nettoyage des poussières générées sur les tours conservées ne semble pas budgétisé.

4. Urbanisme et mixité sociale

- **Coulée verte** : Elle est perçue comme une future « **frontière sociale** » divisant le quartier au lieu de l'unifier.
- **Accession à la propriété** : M. Brèthes souligne la paupérisation du quartier et suggère d'intégrer de l'accession à la propriété (notamment dans la tour 8) pour attirer une population plus stable et changer l'image du quartier.
- **Perte de logements** : Le projet pour la tour 8 réduira le nombre de logements (de 100 à 70 environ) au profit de halls et d'espaces communs, ce qui interroge sur la stratégie globale de réduction de la densité.

5. Mobilité et infrastructures de demain

- **Stationnement** : La suppression de plus de **700 places** est jugée critique, surtout pour les abords de la clinique qui reçoit un public nombreux sans disposer des places nécessaires au stationnement des véhicules des visiteurs et patients.
- **Bus Express (BHNS)** : BHNS : ressenti positivement mais des interrogations
 - sur son caractère express en période de forts trafics.
 - sur la sécurité avec présence le long du parcours d'écoles, d'un hôpital
 - sur les coûts d'aménagement nécessaires (rond-point de traversée du tram notamment).
 - sur le bénéfice du BHNS pour le quartier.
- **Absence de prospective** : Le dossier ne mentionne pas l'installation de **bornes de recharge électrique**, pourtant indispensables à l'horizon 2035-2050 qui seront nécessaires pour suivre la croissance souhaitée de l'électrification du parc automobile. Les investissements afférents seront lourds pour les copropriétés ou Domofrance.
- **Accessibilité** : l'accessibilité des personnes handicapées jusqu'au pied des immeubles ne paraît pas être prise en compte par le projet présenté dans le dossier d'enquête publique.
- **Réseaux d'eau** : La séparation des eaux grises et noires et la mise aux normes des parkings (séparateurs d'hydrocarbures) sont des points d'ombre techniques. Les travaux de démolition ou de terrassement lourds pourraient détériorer ces réseaux.

6. divers

Questionnement sur le calendrier de l'opération, sur les phasages et sur la gestion des interactions liées à la diversité de natures des chantiers, sur l'opportunité de commencer par la démolition de la tour 6 située en plein cœur du projet et de la coulée verte.

Abattages d'arbres : justifiés pour des raisons d'intérêt public (défense incendie) mais pense que d'autres abattages ne se justifient pas.

Interrogation sur le groupe scolaire et son évolution.

Questions et attentes pour le Maître d'Ouvrage :

1. **Mise à jour des plans** : Comment le maître d'ouvrage justifie-t-il l'absence du projet Perrault approuvé dans le dossier d'enquête publique ?
2. **Impact géotechnique** : Une étude spécifique sur la décompression des sols après démolition a-t-elle été réalisée ?
3. **Compensation du stationnement** : Quelles solutions concrètes sont prévues pour compenser la perte massive de places de stationnement, notamment aux abords de l'école et de la clinique ?
4. **Comment est prise en compte l'accessibilité des personnes handicapées, notamment pour l'accès au pied d'immeubles ?**
5. **Anticipation énergétique** : Pourquoi les infrastructures pour véhicules électriques et le solaire ne sont-ils pas intégrés à ce stade macro du projet ?

Au-delà de la synthèse faite ci-dessus des échanges, les commissaires enquêteurs ont conseillé aux deux intervenants de finaliser leurs observations en contribuant sur les registres avant la clôture de l'enquête publique, en annexant, au besoin, les documents auxquels leurs observations font référence (indiquer pour chacun d'eux, l'auteur, le cadre et la date de mise à disposition, le « statut » d'approbation par les décideurs).

Annexe N°5

Notification d'absence de dépôt de
contribution par courriel

12:13 (il y a 5 heures)

MAXIMILIEN  **Théo** nc.schwartz@sfr.fr

Bonjour M. Pasquet,

Je vous confirme qu'il n'y a pas eu de contribution ni par mail.

Concernant l'affichage, un certificat d'affichage est donc à produire pour la Maison Municipale et le Centre social ? J'avais souvenir que cela concernait seulement les sièges des institutions publiques (PTS, Mairie-annexe, Maison de quartier...).

En vous souhaitant une bonne continuation,

Cordialement,

Théo MAXIMILIEN

Chargé de mission PRU Talence Thouars - Mérignac Yser - Pessac Saige

Service Ville et Quartiers en Renouvellement

Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville

Direction Générale de l'Aménagement