

1 - Notice explicative

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE - PESSAC SAIGE

Mai 2026



Sommaire

Sommaire	2
1. Le projet avant l'enquête	3
1.1. Le projet de renouvellement urbain	3
1.2. La concertation réglementaire	3
1.3. L'évaluation environnementale : pourquoi ?	3
2. L'enquête publique.....	5
2.1. Qu'est-ce qu'une enquête publique ?	5
2.2. Textes régissant l'enquête publique.....	5
2.3. Le déroulement	5
3. Les suites après l'enquête.....	7
3.1. Décision pouvant être adoptée après l'enquête : la déclaration de projet	7
3.2. Les autres procédures réglementaires	7
3.2.1. La dérogation à destruction d'espèce protégée.....	7
3.2.2. Le dossier Loi sur l'eau	8
3.3. Construction et mise en service	8

1. Le projet avant l'enquête

1.1. LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Bordeaux Métropole souhaite définir et mettre en œuvre un projet ambitieux de renouvellement urbain sur le quartier de Saige, classé en Quartier Prioritaire au titre de la Politique de la Ville. Le pilotage du projet de renouvellement urbain est assuré par Bordeaux Métropole, conformément à la délibération n°2015-745 du 27 novembre 2015 portant sur la compétence de la Métropole en aménagement et projets urbains.

Une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire a été missionnée en septembre 2021 par Bordeaux Métropole pour accompagner le processus d'élaboration du projet de renouvellement urbain.

Un plan-guide a donc été élaboré et validé.

1.2. LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE

Conformément à l'article L103-2, du code de l'urbanisme, **les projets de renouvellement urbain font l'objet d'une concertation obligatoire** associant : les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Aussi, le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé, par délibération n°2020-423 en 2020, de procéder à l'ouverture de la concertation au sens des articles L103-2 et L103-4 du code de l'urbanisme, **sur le périmètre de projet Saige-Montaigne- Compostelle à deux échelles : l'ensemble du périmètre et à l'échelle de chacun des quartiers.**

Les objectifs de la démarche sont autant d'informer les habitants et acteurs locaux du projet, que de les associer à son élaboration. La concertation s'est déroulée du 27 février 2021 (réunion publique d'ouverture le 18 décembre 2020 et présentation de la concertation) à la réunion publique de clôture le 14 juin 2021. Les conclusions de cette concertation ont donc été prises en compte dans le projet.

Le bilan de cette concertation, approuvé par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 23 septembre 2021, est présenté en pièce 3 du présent dossier d'enquête publique.

Cette concertation réglementaire s'est accompagnée d'une consultation des habitants et des acteurs locaux tout au long du projet avec par exemple une concertation spécifique à l'Esplanade.

1.3. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : POURQUOI ?

L'article L 122-1 du Code de l'Environnement précise que :

« Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact. »

En respect des principes généraux du code de l'environnement énoncés aux articles L110-1 à L110-7, et notamment les principes d'action préventive (L110-1 II 2°) et de participation (L110-1 II 2°), la démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible du projet afin de garantir un développement durable du territoire (L110-1 III).

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont ainsi de :

- Caractériser l'état initial de l'environnement du site et identifier les enjeux relatifs aux contextes physique, patrimonial, paysager, écologique et humain ;
- Présenter le projet et les solutions de substitution raisonnables ;
- Evaluer les incidences du projet, y compris cumulées avec d'autres projets ;
- Proposer une séquence de mesures d'évitement et de réduction et dans le cas d'impacts résiduels de compensation, afin de minimiser les impacts sur l'environnement et la santé humaine ;
- Solliciter l'avis d'une autorité indépendante (autorité environnementale) et du public sur l'étude d'impact ;
- Éclairer la décision de l'autorité compétente au regard des incidences notables du projet sur l'environnement (article L122- 1-1)
- Assurer le suivi des mesures ERC lors de la mise en œuvre du projet et son exploitation afin de garantir leur effectivité ou, à défaut, de mettre en œuvre des mesures correctives (article R. 122-13 du code de l'environnement).

L'évaluation environnementale doit être perçue comme une démarche intégrée au projet et participant à sa qualification.

En ce sens, un dossier d'étude d'impact a donc été déposé le 18 décembre 2025 auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). **L'étude d'impact fait partie intégrante du présent dossier d'enquête publique dont elle constitue la pièce 2 avec son résumé non technique.** Sa composition respecte l'article R. 122-5 du Code de l'Environnement.

La MRAE s'en est saisi et a produit un avis rendu le 18 février 2026. Ensuite, Bordeaux Métropole a pu produire un mémoire en réponse, visant à prendre en compte les remarques formulées. **Ces 2 documents se trouvent en pièce 4 du dossier.**

2. L'enquête publique

2.1. QU'EST-CE QU'UNE ENQUETE PUBLIQUE ?

L'enquête publique est l'une des dernières étapes de l'évaluation environnementale en cours. Elle poursuit divers objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée, de son impact sur l'environnement et les mesures mises en œuvre pour le réduire.
- Prendre en compte les intérêts des habitants et usagers du quartier dans le processus de décision relatif au projet de renouvellement urbain,
- Parvenir à la Déclaration de Projet régie par l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement de manière à permettre à Bordeaux Métropole de réaliser l'opération.

L'enquête publique se caractérise, en particulier, par l'**intervention d'un commissaire enquêteur** (ou d'une commission d'enquête), chargé d'examiner les observations formulées par le public sur le dossier soumis à consultation et de rédiger, au vu de l'ensemble, un rapport et des conclusions dans lesquels il formule en toute objectivité son avis. La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle est **d'au moins 30 jours** pour les projets, plans et programmes soumis à évaluation environnementale.

2.2. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête est régie par les textes suivants :

- Le **Code de l'Environnement**, et notamment les articles :
 - L. 122-1 : Etudes d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements,
 - R. 122-2 : Etudes d'impact – dispositions générales,
 - L. 123-1 à L. 123-2 : Champ d'application et objet de l'enquête publique,
 - L. 123-3 à L. 123-18 : Procédure et déroulement de l'enquête publique,
 - R. 123-1 : Champ d'application de l'enquête publique,
 - R. 123-2 à R. 123-27 : Procédure et déroulement de l'enquête publique.

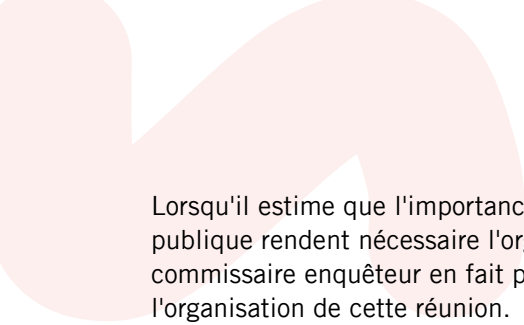
2.3. LE DEROULEMENT

L'enquête publique se déroulera du **29 mai au 29 juin 2026**.

Pendant toute la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions soit sur les registres prévus à cet effet sur le lieu d'enquête, soit par courrier soit directement en rencontrant le commissaire enquêteur, soit sur le registre dématérialisé.

Il peut notamment recevoir le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier.

Il peut également auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet soumis à enquête publique.



Lorsqu'il estime que l'importance ou la nature de l'opération ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur en fait part au responsable du projet et lui indique les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Ils définissent en commun les modalités de l'information préalable du public et du déroulement de la réunion publique.

À l'issue de la réunion publique, un rapport est établi par le commissaire enquêteur et adressé au responsable du projet.

3. Les suites après l'enquête

3.1. DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE APRES L'ENQUETE : LA DECLARATION DE PROJET

Au terme de l'enquête publique, Bordeaux Métropole se prononcera, dans un délai qui ne peut excéder un an, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du Code de l'Environnement.

La déclaration de projet ainsi prise mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Elle prend en considération l'étude d'impact, l'avis de la MRAE et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête.

En application de l'article L. 122-1-1 du Code de l'Environnement, la déclaration de projet, motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement, précisera les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destiné à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

3.2. LES AUTRES PROCEDURES REGLEMENTAIRES

3.2.1. La dérogation à destruction d'espèce protégée

L'article L.411-2 du code de l'environnement introduit la possibilité de déroger aux interdictions concernant les espèces protégées sous réserve de remplir les trois conditions cumulatives suivantes :

1. La demande doit répondre à l'un des cinq cas de dérogation prévus :

- Dans l'intérêt de la protection de la faune et de la flore sauvages, et de la conservation des habitats naturels ;
- Pour prévenir des dommages importants notamment aux cultures, à l'élevage, aux forêts, aux pêcheries, aux eaux et à d'autres formes de propriété ;
- Dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publique ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ;
- A des fins de recherche et d'éducation, de repeuplement et de réintroduction de ces espèces et pour des opérations de reproduction nécessaires à ces fins, y compris la propagation artificielle des plantes ;
- Pour permettre, dans des conditions strictement contrôlées, d'une manière sélective et dans une mesure limitée, la prise ou la détention d'un nombre limité et spécifié de certains spécimens.

2. Il n'existe pas d'autre solution alternative satisfaisante au projet.

3. La dérogation ne doit pas nuire au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Le projet est soumis à l'élaboration d'une demande de dérogation pour les espèces protégées, conformément à l'article L411-2 du code de l'environnement concernant plusieurs espèces : Lotier hispide, Lotier très étroit, les chiroptères.

Une demande a donc été faite en ce sens le 19 décembre 2025 auprès de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL). Le dossier est en cours d'instruction et **des mesures pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet sur ces espèces** seront donc mises en œuvre.

3.2.2. Le dossier Loi sur l'eau

Un dossier Loi sur l'eau est une procédure réglementaire imposant aux projets ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique de préserver leur équilibre général.

Le projet étant en cours de précision (phases préliminaires), sa soumission à dossier loi sur l'eau (DLE) à l'échelle du projet urbain n'a pas encore été réalisée. En l'état de connaissance du projet, les zones humides étant évitées dans le cadre du projet, le projet n'est pas soumis à la rubrique 3.3.1.0. Néanmoins, au vu de la **stratégie de gestion des eaux pluviales** visant à infiltrer au maximum ces eaux sur l'emprise du quartier, le projet pourrait être concerné par la rubrique **2.1.5.0 - Rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol**, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant **supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (seuil déclaratif).**

3.3. CONSTRUCTION ET MISE EN SERVICE

Les travaux ont commencé en août 2025 par les travaux intérieurs pour la réhabilitation des bâtiments 1,2 et 11 et se termineront à l'horizon 2034.

Les 2 permis de construire pour les réhabilitations des bâtiments 1,2 et 11 ainsi que le permis de démolir ont déjà été délivrés.

Ainsi, dans la continuité de ce qui est déjà engagé, les travaux de réhabilitation des bâtiments 1,2 et 11 ainsi que la démolition partielle du bâtiment 11 s'engageront en septembre 2026. En suivant, le début des travaux de démolition de la tour 6 s'engageront fin 2026 avec le curage de cette dernière.

Des permis de démolir restent à obtenir pour la démolition des tours 3 et 9 à l'horizon 2027 mais également des permis de construire pour la réhabilitation des tours 4,5,7,10 à l'horizon 2028.

En ce qui concerne les travaux d'espace public, les travaux devraient être engagés à partir de 2028.



