

## 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 **dépassent 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 cœur 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 m<sup>2</sup> 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 Saige 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 cœur 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 privatifs.
- **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 m<sup>2</sup> de surfaces existantes** seront restructurées et réhabilitées. Le projet prévoit également la reconstruction du linéaire nord (environ 300 à 320 m<sup>2</sup>) 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 discuté 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.