

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 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 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 Verduze** : 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.

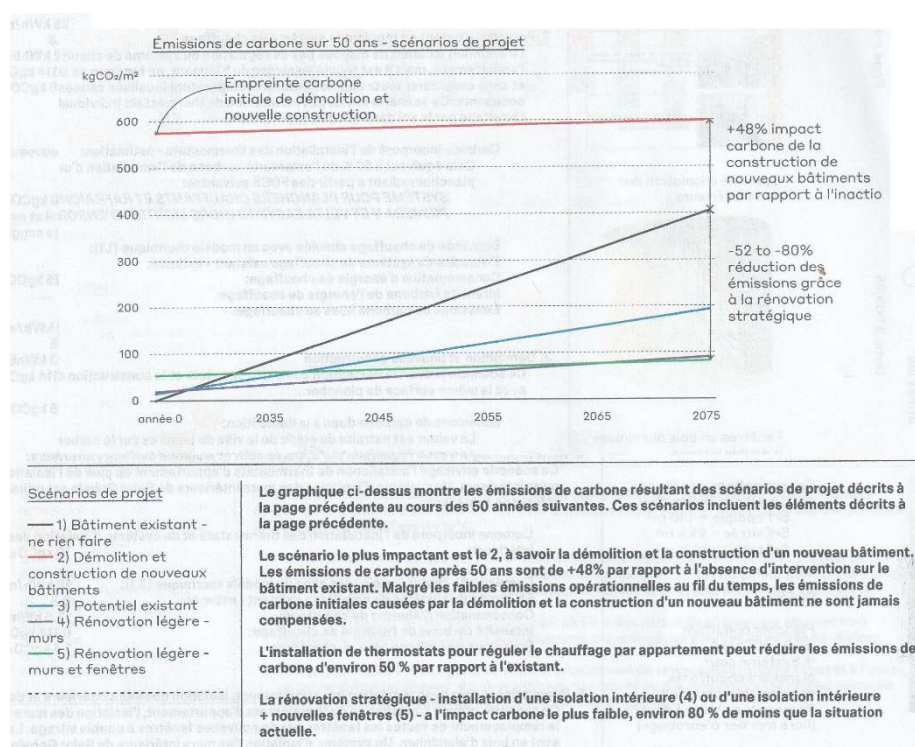
Enfin, aucune réflexion ne semble avoir été menée concernant la réaction des sols une fois les tours démolies. En effet depuis leur construction le sol à la base des tours subit une pression énorme de près de 20 tonnes par m² (masse d'une tour 10 000 tonnes environ, surface au sol 540m²). Une fois la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