

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.

Saige 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 Saige 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 Saige, 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 Saige. 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 Saige 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. Saige 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.