

Annexe N° 4

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au
Procès-verbal de synthèse des contributions

- Lettre de transmission
- Mémoire en réponse

A l'attention de M. PASQUET
Commissaire enquêteur
Enquête publique relative au Projet
de Renouvellement Urbain (PRU) de
Saige
37 rue Maurice Fillon
33290 PAREMPUYRE

Bordeaux, le 10 juillet 2026

Objet : **Remise du mémoire en réponse – Enquête publique PRU de Saige à Pessac**
Nos références : DHPV/SVQR/CS/CT/2026/242

Pièces jointes : [OBJ]

- Mémoire en réponse de Bordeaux Métropole

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique ouverte du **29 mai au 29 juin 2026** relative au **Projet de Renouvellement Urbain (PRU) de Saige à Pessac**, Bordeaux Métropole a l'honneur de vous transmettre ci-joint son **mémoire en réponse** aux observations recueillies lors de la phase de consultation.

Ce document synthétise les réponses apportées par la Métropole aux contributions des habitants, associations et acteurs locaux, conformément aux dispositions de l'**article R. 123-19 du Code de l'environnement**.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information ou pour organiser, si vous le jugez utile, une rencontre afin d'éclairer certains points spécifiques du mémoire.

Dans l'attente de votre rapport et de vos conclusions, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

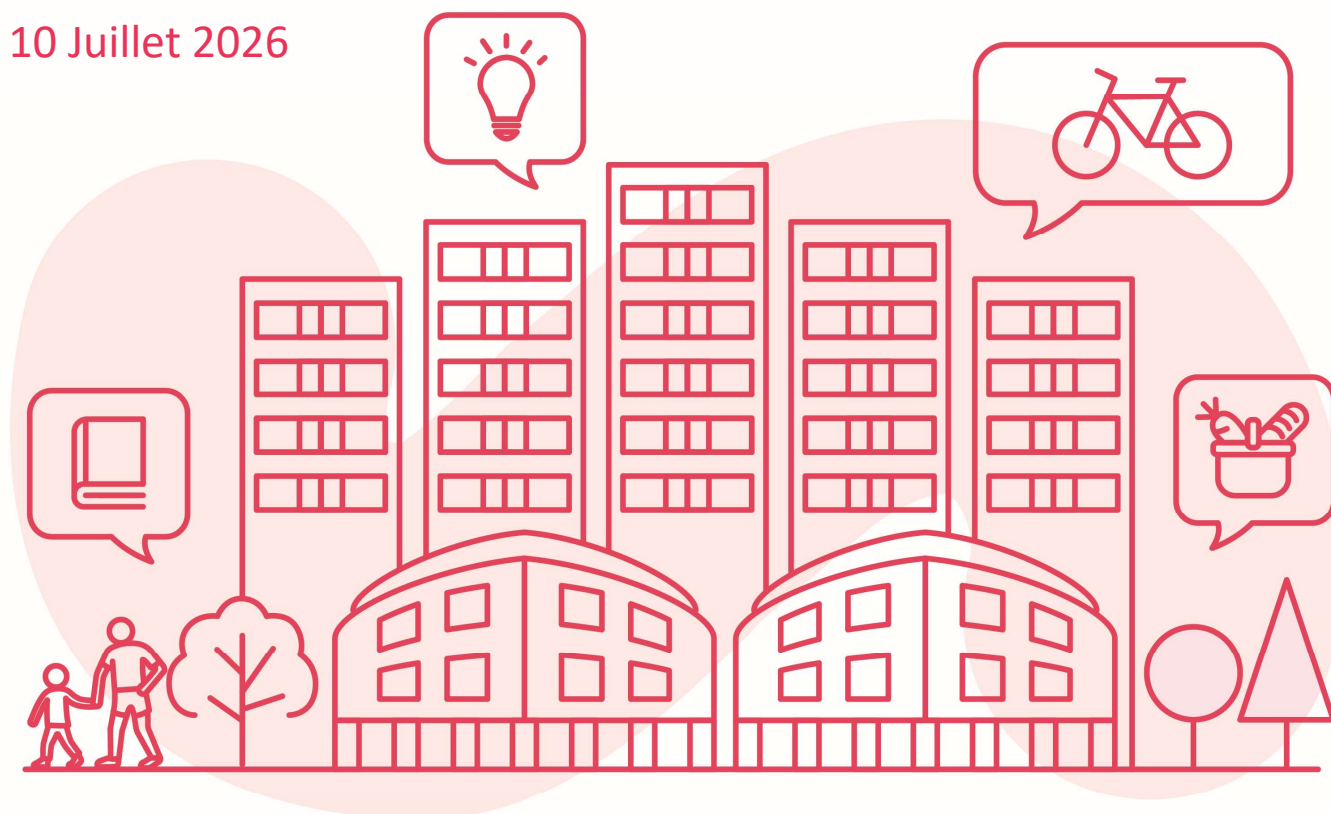
Karine Léon Gautier
Directrice de l'habitat et de la politique de la ville



PROCES-VERBAL DES CONTRIBUTIONS AVEC REPNSES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

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

10 Juillet 2026



Cette carte illustre le territoire concerné par l'étude, délimité par une ligne rouge épaisse. Le périmètre englobe plusieurs zones résidentielles et commerciales, ainsi que des espaces verts. Des infrastructures majeures sont indiquées : l'Autoroute A630 au sud, le Canal de Garonne à l'ouest, et diverses rues locales comme Rue de la Rampe, Rue des Fuchias, et Avenue du Maréchal Lyautey. Des symboles bleus et jaunes signalent des équipements tels que des écoles, des bibliothèques, et des parkings. Des points d'intérêt spécifiques sont marqués avec des icônes rouges, notamment un lieu de culte et un espace public.

2

Table des matières

1. Introduction.....	4
1.1. Présentation du contexte de l'enquête publique (objet, site, durée).....	4
1.2. Rappel du cadre légal	4
1.3. Nomination du commissaire enquêteur et des modalités de l'enquête	5
1.3.1. Nomination et préparation	5
1.3.2. Arrêté de prescription de l'enquête publique	5
1.3.3 Publicité et affichages réglementaires	5
1.3.4. Consultation du dossier.....	5
1.3.5. Modalités de contribution	6
2. Rappel du déroulement de l'enquête.....	6
2.1. Réunions préparatoires et intermédiaires avec les représentants du Maître d'ouvrage et de ses partenaires	6
2.2. Transmissions d'informations au Maître d'ouvrage pendant l'enquête publique	7
2.3. Vérifications.....	7
2.4. Permanences du Commissaire enquêteur.....	7
2.5. Clôture des registres	8
3. Synthèse des observations du public.....	9
3.1. Analyse quantitative.....	9
3.1.1. Consultations du dossier.....	9
3.1.2. Nombre de contributions collectées	9
3.1.3. Tendance des contributions.....	9
3.2. Analyse qualitative	10
3.2.1. Habitat et Logement.....	10
3.2.2. Environnement et Cadre de Vie	16
3.2.3. Mobilités et Stationnement.....	22
3.2.4. Infrastructures et Énergie	25
3.2.5. Nuisances et Santé Publique	29
3.2.6. Volet Social et Vie de Quartier	34
3.2.7 – Volet économique et commerces	39
3.2.8. La compatibilité avec le projet INNO campus	42
3.2.10. Pertinence des mesures ERC	44
3.2.11. Volet « Services publics » et « aménités »	47
3.2.12. Qualité du dossier et des informations données, appréciation de la participation du public	50

1.Introduction

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

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

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

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

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

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

1.2. Rappel du cadre légal

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.1. Nomination et préparation

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

1.3.2. Arrêté de prescription de l'enquête publique

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

1.3.3 Publicité et affichages réglementaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avenue de Beutre (rond-point près du Bourgailh)

Avenue Chaumet (parc Razon)

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

1.3.4. Consultation du dossier

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

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

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

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

Le registre dématérialisé ;

Le dossier était consultable :

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

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

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

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

1.3.5. Modalités de contribution

Le public a pu contribuer à l'enquête publique :

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

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

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

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

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

2. Rappel du déroulement de l'enquête

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

Le commissaire enquêteur a bénéficié de :

2 réunions de préparation

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

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

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

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

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

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

2.3. Vérifications

Le commissaire enquêteur a :

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

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

2.4. Permanences du Commissaire enquêteur

○ Conditions de tenue des permanences

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

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

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

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

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

○ « Journal » des permanences

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage sur site.

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

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

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

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

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

Aucun public n'est venu rencontrer le commissaire enquêteur.

2.5. Clôture des registres

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

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

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

3. Synthèse des observations du public

3.1. Analyse quantitative.

3.1.1. Consultations du dossier

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

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

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

3.1.2. Nombre de contributions collectées

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

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

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

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

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

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

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

Le contenu exhaustif des contributions peut être consulté à :

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

3.1.3. Tendance des contributions

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

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

3.2. Analyse qualitative

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

L'analyse qui suit comporte pour chaque thème identifié :

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

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

3.2.1. Habitat et Logement

3.2.1.1. Synthèse des contributions

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

A. Démolition ou réhabilitation des tours : un choix contesté

- Arguments contre la démolition et pour la réhabilitation lourde :
 - **Groupe locale des écologistes – Pessac** : Juge la destruction de **373 logements sociaux** « incompréhensible » face à la crise du logement et à l'urgence climatique. Ils soulignent que les habitants sont « captifs » de logements vieillissants et exigent une réhabilitation en profondeur coconstruite avec eux.
 - **Sylvie Bridier (Site Participation)** : Dénonce « une aberration en pleine crise du logement » et souligne que la démolition fragilise des ménages précaires par la perte de repères et la déstabilisation des solidarités de voisinage. Elle exige une étude traitant la réhabilitation (énergétique, accessibilité, confort d'été) comme une **alternative réelle** et non secondaire.
 - **M. Deudon (Permanence 24/07)** : Affirme, sur la base du concours « Quartiers de demain », que « la démolition est la **pire solution carbone** ». Il évalue le coût entre **5 et 15 millions d'euros par tour** et s'inquiète techniquement d'un effet de « **décompression des sols** » pouvant endommager les fondations des bâtiments conservés. M Deudon et M Brèthes notent que détruire trois tours coûterait aussi cher qu'en rénover deux.
 - **Jean-Louis Marcisek (Permanence 17/06)** : Soutient que des propositions d'architectes pour réhabiliter auraient été moins onéreuses.
- Impacts sur les nuisances et la durée du chantier :

- **Daniel Brèthes (Permanence 24/07)** : Alerte sur le **traumatisme psychologique**, aggravé si des jeunes du quartier sont embauchés pour démolir les logements de leurs propres parents.
- **Maryse Garnier (Permanence 17/06)** : Craint que la disparition des tours ne génère des **courants d'air violents** auparavant brisés par le bâti.
- Impacts environnementaux et image du quartier :
 - **Sylvie Bridier** : Note que la démolition produit des volumes considérables de gravats et de transports. Elle souligne que la perte des **ombres portées** des tours de 18 étages aggravera les îlots de chaleur, les jeunes arbres ne pouvant compenser ce bénéfice immédiatement.

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

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

C. Programme de la tour 8

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

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

A. Démolition ou réhabilitation

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

B. Résidentialisation

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

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

A. Démolition ou réhabilitation

1. **Comparaison technico-économique exhaustive** : Pouvez-vous produire un tableau comparatif incluant le coût public complet, le bilan carbone et l'impact sur les futurs loyers/charges entre la démolition des tours 3-6-9 et une alternative de réhabilitation lourde ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'objectif de dé-densification de l'habitat en centralité du quartier a été fixé par la convention de partenariat du Projet de renouvellement urbain de Pessac Saige signée en 2023 par la ville de Pessac, Domofrance et Bordeaux Métropole.

Cette convention fixe également le cadre d'intervention sur l'habitat en fixant l'objectif de réhabiliter de façon ambitieuse le parc social et privé et de diversifier l'offre. Le choix de la démolition des tours et d'une partie d'un bâtiment bas ne s'est fait pas uniquement sur la base du bilan carbone de l'opération. Cela répond à la volonté de dédensifier le quartier, d'offrir un meilleur accès aux équipements publics, d'amener de la mixité sociale dans les écoles du secteur pour favoriser l'égalité des chances.

Les études réalisées ont conduit à comparer différents scénarios, Il est apparu que, pour les tours et les bâtiments bas concernés, une réhabilitation lourde ne permettrait pas de répondre de manière satisfaisante à l'ensemble des objectifs du projet, en particulier les objectifs sociaux. Elle ne permettrait pas de d'améliorer le fonctionnement ou la qualité des espaces publics environnant. Par exemple, le maintien des tours impliquerait de garder 300 places de parking, ce qui représenterait autant de surface désimperméabilisée en moins. En outre, La réhabilitation lourde des 3 tours impliquerait également des opérations de relogement complexes et coûteuses pour les habitants qui devraient déménager deux fois (pour quitter le quartier et pour y revenir).

Le projet de renouvellement urbain vise à diversifier l'offre de logements, améliorer le cadre de vie, renforcer la qualité des espaces publics et favoriser la mixité des fonctions et des parcours résidentiels. Les démolitions constituent un des leviers permettant d'atteindre ces objectifs, en complément des importantes opérations de réhabilitation prévues sur d'autres immeubles du quartier, les tours 4, 5 et 7 notamment et les rénovations déjà entreprises sur les bâtiments bas 11, 1 et 2 et les copropriétés privées.

Les impacts environnementaux ont également été évalués dans le cadre des études réglementaires. La démolition génère effectivement des émissions de gaz à effet de serre, des déchets de chantier et des nuisances temporaires. En contrepartie, le projet prévoit le réemploi et le recyclage d'une part importante des matériaux issus des déconstructions, la limitation des nuisances de chantier (charte chantier propre), ainsi que des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sur les milieux naturels. Les aménagements futurs permettront de façon globale la désimperméabilisation du quartier, le renforcement de la trame paysagère (plantation de nouveaux arbres, décroustage des pieds d'arbres) contribuant à l'amélioration du cadre de vie et à l'adaptation du quartier au changement climatique.

Concernant la demande de comparaison détaillée entre les scénarios de démolition et de réhabilitation, les analyses ayant conduit au choix du projet ont intégré des critères techniques, économiques, sociaux, urbains et environnementaux. Elles ont permis d'apprécier la faisabilité des différentes options et de retenir celle qui répondait le mieux aux objectifs du renouvellement urbain. Les éléments d'évaluation figurent dans les études constitutives du dossier de projet et dans les différentes pièces soumises à l'enquête publique, dans le respect du niveau de précision attendu à ce stade de la procédure. Bordeaux Métropole ne produira pas d'analyse de cycle de vie (ACV) ou de bilan technico-économique plus poussés que les éléments déjà fournis.

En synthèse, il n'est pas proposé de réorienter le projet vers un scénario privilégiant la réhabilitation des immeubles destinés à la démolition. Comme exposé ci-dessus, le choix de la démolition résulte d'un équilibre entre les enjeux de qualité de l'habitat, de transformation urbaine, d'accompagnement des habitants, d'égalité des chances, de soutenabilité économique et de transition environnementale.

2. **Stabilité des structures conservées** : Quelles études géotechniques garantissent que le « foudroyage » et la décompression des sols n'affecteront pas les fondations des bâtiments voisins ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La stabilité des bâtiments conservés et des ouvrages voisins est un impératif qui est garanti par un ensemble d'études et de réflexions réalisées principalement en phase d'exécution.

Le risque de décompression des sols pourrait provenir :

- Du foudroyage. Toutefois, en première approche (site BRGM), les bâtiments sont fondés sur des sols de bonne portance et non sableux. Le procédé est instantané ; le risque de liquéfaction du sol est donc à écarter.

Néanmoins, ce risque sera analysé plus précisément à réception de l'étude géotechnique de la tour 8, des plans de fondations ainsi qu'à la suite des conclusions des COTECH qui auront lieu dans les phases de copilotage.

- Du risque de tassement différentiel dû au retrait des infrastructures. Les moyens mis en place pour le déblaiement des déchets issus du foudroyage impliqueront nécessairement des travaux de déconstruction des infrastructures, puis des remblaiements qui seront réalisés sur une période très courte. Des exigences de portance seront intégrées au descriptif des travaux de remblaiement.

De plus, le marché prévoit une étude vibratoire destinée à estimer les niveaux de vibrations générés par le foudroyage, à les comparer aux seuils admissibles (notamment ceux issus de la norme NF ISO 4866 ou des recommandations du CEREMA) et, si nécessaire, à adapter les méthodes de démolition afin de garantir l'absence d'incidence sur les bâtiments voisins.

Un constat d'huissier est également exigé de l'entreprise afin d'établir l'état des désordres existants et de pouvoir surveiller leur évolution éventuelle.

3. **Résilience thermique transitoire** : Comment comptez-vous compenser la perte immédiate des ombres portées des tours démolies pour lutter contre le stress thermique entre 2028 et 2040, avant que les nouvelles plantations n'atteignent leur maturité ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La démolition des tours entraîne en effet la perte des ombres portées des tours qui contribue au confort thermique existant du quartier, qu'il n'est pas possible de compenser totalement. Néanmoins, la rue des Fuchsias (emplacement de la future coulée verte) reste aujourd'hui un espace peu favorable au confort d'été malgré la présence des ombres portées des tours et d'un patrimoine arboré existant. Cette rue sera réaménagée à double titre :

- Via le réaménagement de la voirie qui s'accompagnera de la plantation d'arbres, notamment côté Nord. Ces sujets pourront apporter en quelques années de l'ombre aux façades Sud des bâtiments bas.
- Via la transformation du socle des tours 3, 6 et 9 en coulée verte permettant de créer un espace de fraîcheur sur le quartier via la désimperméabilisation, la végétalisation et le tout accompagné par une gestion alternative des eaux pluviales.

Les études d'avant-projet pour la partie voirie déjà engagées permettront de définir les essences et les types d'arbres à planter. Des arbres à grand développement pourront être plantés prioritairement

pour favoriser la constitution d'un ombrage plus rapidement. En revanche, la suppression des ombres des tours améliorera le confort d'hiver sur l'espace public et dans les bâtiments puisque les tours apportent aujourd'hui une ombre froide.

En parallèle de l'intervention sur l'espace public, des efforts très importants sont également déployés pour traiter la question de "l'inconfort d'été" sur les bâtiments réhabilités. La MOE en charge de la réhabilitation des bâtiments bas a fait plusieurs propositions pour adjoindre à l'architecture des bâtiments traités des systèmes dits "low tech" permettant, en particulier, de lutter contre les rayons solaires incidents, rayons à l'origine des phénomènes de surchauffe des enveloppes bâtimementaires.

Ainsi, pour considérablement améliorer les performances des bâtiments et surtout, apporter un meilleur sentiment de protection des résidents faces aux aléas climatiques, la proposition architecturale s'est articulée autour de cinq axes :

- Remplacer l'intégralité des ensembles menuisés, et leurs composants, qui composent les façades des bâtiments.
- Mettre en œuvre des systèmes de protections solaires mobiles, afin de suivre la course du soleil, sur les façades les plus exposées.
- Améliorer la ventilation interne des bâtiments
- Traiter ponctuellement, et à façon, les façades les plus déperditives.
- Repenser intégralement le lien "bâtiment/paysage", afin de permettre, via l'évapotranspiration, de mieux lutter contre les effets d'îlot de chaleur.

4. **Gestion des courants d'air** : Avez-vous réalisé une étude aéraulique pour évaluer l'impact des nouvelles circulations d'air induites par la démolition des tours sur le confort des espaces publics ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'étude du confort thermique menée par ALTO STEP en avril 2026 n'intègre pas une modélisation (étude aéraulique) par logiciel de l'état existant et projet. Néanmoins, cette étude intègre une analyse qualitative des échanges convectifs à l'aide de la rose des vents estivale sur l'état existant. Cette analyse montre que la rue des Fuchsias (emplacement de la future coulée verte) est actuellement exposée à des masses d'air chaudes liées au trafic routier. Sa configuration actuelle est peu favorable à la circulation des vents rafraîchissant en été. La démolition des tours permettra une meilleure circulation des vents dominants d'été (ouverture aux vents dominants), qui couplée à la végétalisation et la désimperméabilisation, contribuera à un effet rafraîchissant sur le quartier. Par ailleurs, la transformation de la rue en voie à sens unique avec une large coulée verte permettra de limiter les apports anthropiques des voitures (moins de masses d'air chaudes) par rapport à l'existant.

B. Relogement

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

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le relogement est mis en œuvre dans le cadre d'un accompagnement individualisé assuré par Domofrance et ses partenaires. Chaque ménage bénéficiera d'un relogement conforme à ses besoins et à sa situation familiale avec la possibilité, s'il le souhaite et si les conditions réglementaires d'attribution sont réunies, de revenir dans le quartier. Cependant, il n'est pas possible de garantir que les 373 ménages relogés reviendront dans le quartier puisque la disponibilité en logement sociaux sera moindre. En outre, lors du relogement de la tour 6, ce n'est pas ce qui a été souhaité par les habitants.

C. Résidentialisation

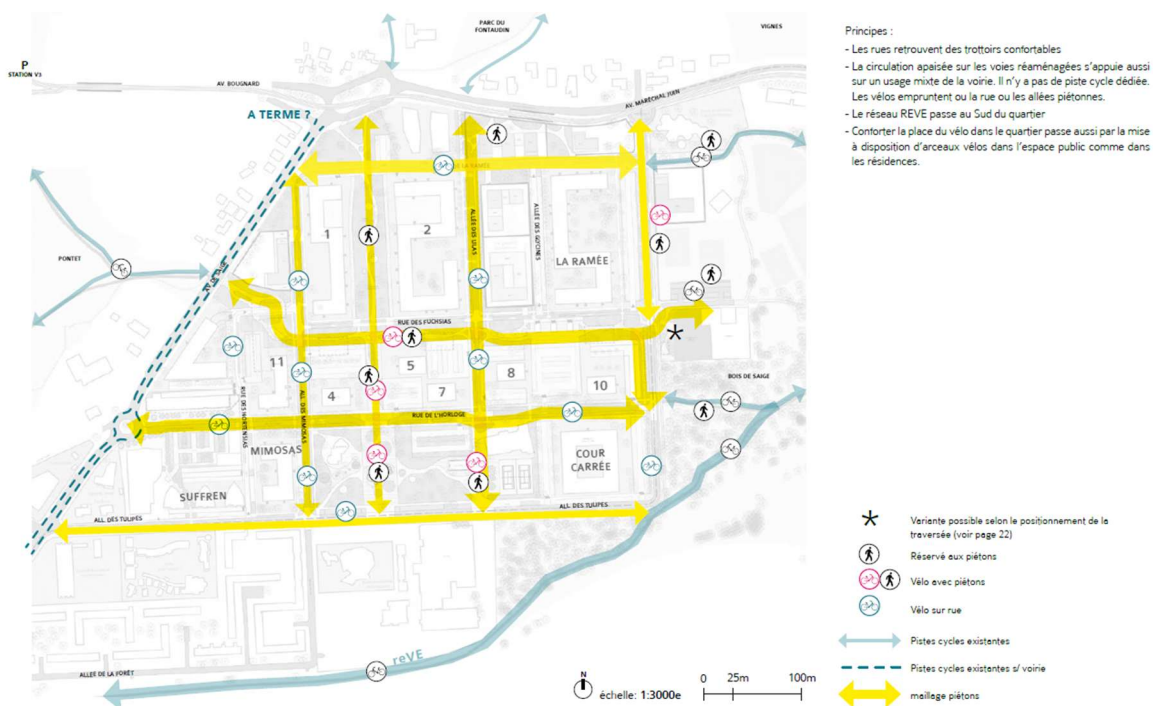
1. Quel sera le statut juridique exact de chaque espace après travaux ? Comment garantir le maintien des cheminements informels qui font la vitalité sociale actuelle ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Un protocole foncier est en cours de préparation afin de procéder à une régularisation des espaces entre Domofrance, la ville de Pessac et Bordeaux Métropole. L'objectif de garantir des cheminements piétons fluides et lisibles quel que soit la domanialité est bien partagé et est retranscrit dans le plan guide établi en 2022 :

II - RETROUVER LE CONFORT DE LA RUE

HIÉRARCHIE ET SCHÉMA DES MOBILITÉS LES GRANDS PARCOURS PIÉTONS / VÉLOS



Le projet prévoit bien le maintien et l'aménagement de plusieurs espaces ouverts et offrant plusieurs possibilités d'activités pour tous les habitants (jeux pour enfant, terrain de sport, espace de repos, points d'eau, espaces ombragées...), cf. : l'Esplanade, le théâtre de verdure, le bois de Saige, la coulée verte, des rue reprofilées pour laisser place à de confortables trottoirs et des venelles complémentaires au tracé évident et sans obstacle ...

D. Tour 8 (Consultation internationale)

1. Comment s'articule le calendrier de "Quartiers de demain" avec le planning global (2025-2034) et quels sont les risques de surcoûts ?
2. Quelle sera la proportion réelle de logements étudiants vs bureaux/services, et comment gérer la cohabitation avec les familles voisines ?
3. Quels dispositifs innovants de protection solaire passive seront testés pour garantir le confort d'été sans climatisation ?
4. Quels services publics seront installés en socle pour animer l'esplanade ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La tour 8 est une opération autonome qui suit son propre calendrier. Une étude de faisabilité est en cours pour stabiliser le modèle économique du projet. La programmation des usages futurs de la tour 8 n'est pas connue à ce jour. Le confort d'été sera traité dans le projet mais les modalités précises ne sont pas encore connues. La proportion réelle de logements étudiants vs bureaux/services et la programmation des services publics susceptibles de s'installer en socle de la Tour 8 n'ont pas encore été arrêtées.

3.2.2. Environnement et Cadre de Vie

3.2.2.1. Synthèse des contributions

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

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

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

B. Bilan Carbone et choix de la démolition

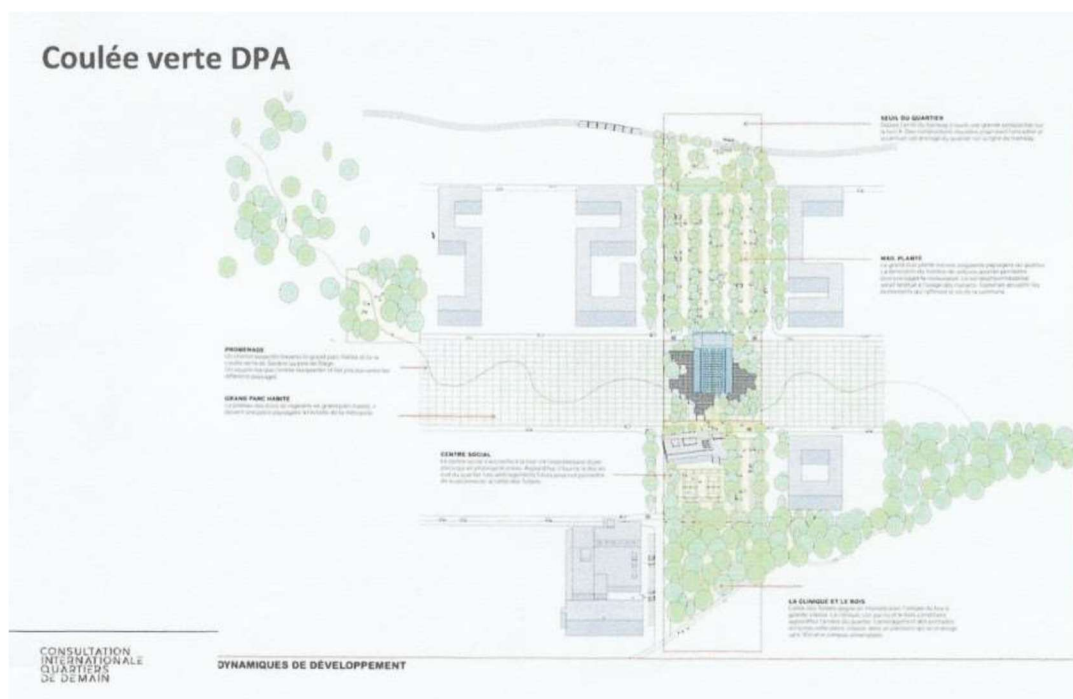
- Sylvie Bridier : Conteste le bilan environnemental de la démolition, soulignant la production massive de déchets et l'empreinte carbone liée au transport des gravats. Elle demande un bilan carbone comparatif indépendant incluant tout le cycle de vie (démolition-reconstruction / réhabilitation lourde).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

C. Milieu naturel et biodiversité

- Le groupe Les écologiste - Pessac introduit la distinction entre un espace vert « esthétique » et un corridor écologique fonctionnel. Il soutient que la traversée de la coulée verte par des voiries

et le Bus Express (BHNS) constitue une rupture physique majeure pour la petite faune, rendant le corridor « écologiquement inerte ». Il redoute un espace vert « esthétiquement valorisant mais écologiquement inerte ». Il dénonce l'abattage de 148 arbres (16 % du patrimoine) et la destruction de 283 m² de zones humides. Cette inquiétude est aussi exprimée par Mme Bridier.

- M Deudon et M Brèthes : s'étonnent du changement de périmètre de la coulée verte par rapport au projet lauréat (DPA/MBL). Ils craignent l'**abandon d'un grand parc habité traversant d'ouest en est** au profit d'un simple aménagement entourant la tour 8. Ils fournissent le plan proposer par le projet DPA/MBL ci-joint.
- Franck Jacques : Alerte sur la présence de chauves-souris (animaux protégés) qui utilisent les arbres des parkings comme gîtes et terrains de chasse.
- Dominique Lestynek (Site Participation) : Dénonce l'artificialisation des sols et le sacrifice d'une partie du bois de Saige pour la création de parkings.
- Sylvie Bridier : S'oppose à la destruction de 283 m² de zones humides.



D. Énergie

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

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

- **Sur la chaleur urbaine :**
 - L'étude de confort thermique du MOA (avril 2026) confirme que le parking bitumé est une zone de « stress thermique élevé » et admet explicitement que les tours génèrent aujourd'hui des ombres portées favorables.
 - Une étude thermique (ALTO STEP) a été réalisée, utilisant l'indicateur UTCI. Elle admet que la démolition modifie les conditions d'ombrage mais affirme que le projet améliore globalement le confort par la désimperméabilisation et la plantation de 328 arbres.

- **Sur la biodiversité :**

- Le dossier reconnaît la présence de chiroptères (14 arbres gîtes potentiels identifiés sur 50) et de Lotiers (plantes protégées). Le MOA a d'ailleurs dû déposer une demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées.
- Le dossier affiche la création d'une coulée verte de 10 850 m² pour restaurer les continuités entre le Campus et le Pontet. Il prévoit des mesures de réduction (nichoirs, gîtes à chauves-souris) et des mesures compensatoires déportées à Gradignan

- **Sur le bilan carbone :**

- La critique sur les limites de l'outil *UrbanPrint* est partiellement admise par le MOA, qui reconnaît que le logiciel ne valorise pas le réemploi des matériaux ni le report modal. Toutefois, le dossier ne fournit pas la comparaison exhaustive « démolition vs réhabilitation lourde » réclamée par Sylvie Bridier.

- **Sur l'énergie :**

- Une étude de Cythelia Énergie (décembre 2025) jointe au dossier montre que l'autoconsommation photovoltaïque est « très favorable » pour les bâtiments 1, 2, 11 et 75 avenue de Saige, mais cette opportunité n'est pas encore fermement intégrée au programme de travaux.

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

1. **Justification Carbone certifiée :** Pouvez-vous produire un tableau comparatif certifié de l'Analyse du Cycle de Vie (ACV) carbone entre la démolition des tours 3-6-9 et une alternative de réhabilitation lourde, en intégrant les matériaux neufs de reconstruction et le transport des déchets ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage : cf. : la réponse apportée à la question 3.2.1.3 A.1

2. **Démonstration "Arbre par Arbre" :** Pour les 148 arbres dont l'abattage est prévu (soit 16% du patrimoine), pouvez-vous fournir une justification technique d'impossibilité d'évitement pour chaque spécimen sain, notamment sur le parking des tours 8, 9 et 10 ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Un diagnostic de l'état physiologique (activité métabolique), sanitaire (atteintes pathologiques) et biomécanique (fragilités mécaniques des branches, troncs...) des arbres a été mené courant juillet et août 2022 par FORESTRY. Le diagnostic a mis en évidence la présence de 883 arbres au total, ainsi que 9 souches et 10 emplacements vides. L'état phytosanitaire général est satisfaisant, près de 80% de l'effectif revêt d'un état phytosanitaire satisfaisant à bon. Concernant les 20% de sujets restants, 88 arbres sont jugés médiocres, 14 sont mauvais, 7 très mauvais dont 4 arbres morts. Cet état phytosanitaire sera complété lors des études d'avant-projet (AVP).

L'abattage d'arbres dans le projet est principalement dû à l'application des recommandations du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS 33) pour assurer la défense incendie des immeubles existants ou programmés. Ces mêmes études vont permettre d'affiner la conception des futures voiries de façon à préserver le plus possible les arbres existants. La maîtrise d'ouvrage s'engage à étudier tous les scénarios permettant d'éviter l'abattage d'arbres sains.

A noter que l'abattage d'arbres d'alignement est strictement encadré par la réglementation et la maîtrise d'ouvrage engagera les procédures nécessaires pour justifier chaque abattage d'arbre. Il est important de souligner que le projet aura un impact globalement positif sur le paysage par le renouvellement du patrimoine arboré (328 arbres plantés estimés au stade des études préliminaires),

l'élargissement des fosses de plantation existantes qui sont aujourd'hui peu favorables au développement des sujets (dans le quartier plusieurs arbres sont entourés de bitume et leur système racinaire est apparent ce qui fragilise fortement les sujets).

Résilience thermique transitoire : Sachant que les nouvelles plantations mettront des décennies à être efficaces, quelles mesures d'ombrage immédiat (structures temporaires, protections passives) prévoyez-vous pour compenser la perte des ombres portées des tours démolies entre 2028 et 2040 ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Cf : la réponse apportée à la question 3.2.1.3 A.3. Des dispositifs complémentaires pourront être prévus. La maîtrise d'ouvrage pourra s'appuyer sur l'appel à manifestation d'intérêt « Métropole rafraîchissante » et sur les ressources du programme « adaptation à la chaleur » de Bordeaux Métropole.

3. **Espèces protégées et dérogations à leurs destructions** : Quel est le calendrier d'obtention de la dérogation DREAL pour les chiroptères et lotiers ? Si des mesures de compensation plus lourdes que l'ilot de sénescence de Gradignan sont imposées, comment seront-elles financées et intégrées au planning ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'arrêté de dérogation espèces protégées est attendu pour la fin du mois de juillet 2026. Bordeaux Métropole a déjà reçu début juin 2026 l'avis favorable sous conditions de la DREAL et il n'est pas demandé de mesures de compensation plus lourdes que ce qui a été proposé par Bordeaux Métropole dans le dossier de dérogation espèces protégées.

4. **Corridors écologiques** : Comment assurer la fonctionnalité du corridor entre le Campus et le Pontet pour la petite faune malgré le passage du Bus Express et des nouvelles voiries ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les fonctionnalités écologiques du quartier seront en parties assurées par les aménagements paysagers en bord de voirie, en pied d'immeuble et par les espaces boisés existants (bois de Saige). Les aménagements paysagers prévus en bord de voirie se matérialisent par la création de bandes plantées et ou de massifs arbustifs visant à intégrer le projet dans son environnement immédiat. La végétation sera diversifiée et adaptée, pas de clôtures ni de muret et réduction de la vitesse (zone 30) pour favoriser le déplacement de la faune, l'éclairage sera revalorisé et une coulée verte va être créée. Le projet s'inscrit dans tous les cas dans une trame viaire où la continuité écologique est déjà compromise par l'existence de l'avenue de Saige : axe fortement fréquenté qui constitue aujourd'hui une coupure urbaine. Les interventions prévues pour s'intégrer aux marges de la chaussée sans élargir l'emprise ni générer de nouvelles ruptures préservent le statu quo tout en améliorant la qualité du cadre de vie à l'échelle locale. Ainsi, sans prétendre résorber la fragmentation héritée du réseau viaire, ces aménagements proposent une valorisation paysagère et environnementale qui respecte les conditions existantes, dans une logique d'optimisation sans impact négatif supplémentaire.

La seule voie nouvelle aménagée pour desservir le Lot 1 et le bâtiment 1 sera très peu fréquentée car elle ne desservira quasi exclusivement que les habitants de ces logements. Sur le lot 1, conformément à la fiche de lot, une vigilance sur la perméabilité de la clôture pour la faune sera apportée.

L'arrivée d'une ligne de transport en commun structurante dans le quartier devrait avoir un impact très modéré sur la petite faune car cette ligne empruntera les voiries existantes qui sont donc déjà circulées. La fréquence de passage des bus est d'environ 1 bus toutes les 20 à 30 minutes avec les mêmes amplitudes horaires qu'actuellement (5h30 – 23h). La circulation étant très faible la nuit et le

bus ne circulant pas de 23h à 5h30, on peut estimer que les voiries seront très peu fréquentées en cœur de nuit.

5. **Résilience végétale** : Comment garantir que la palette végétale choisie est adaptée au stress thermique futur (+4°C en 2100) sans être allergène ou invasive ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Sur les espaces résidentiels, une première palette végétale a été proposée par Domofrance et le groupement de paysagistes qui l'accompagne dans le cadre des aménagements aux abords des bâtiments 1, 2 et 11. Il a été fait le choix de privilégier des espèces adaptées au regard du changement climatique (le réchauffement climatique sur la commune de Pessac est estimé à +1,5°C pour la moyenne des températures (de 13°C à 14,5°C) en 2050), même si exogènes parfois, avec un point de vigilance sur l'évitement d'espèces exotiques envahissantes et allergènes. La palette sera revue en intégrant les critères de végétaux locaux, d'adaptation au changement climatique, de faible besoin hydrique (essences peu gourmandes en eaux, limitant les besoins d'arrosage) mais aussi de respect de la dérogation espèce protégée (demande de dérogation en cours). Ces palettes seront indiquées dans le cahier de prescriptions (CPAUPE) et les prestataires devront donc rédiger ce CPAUPE sur la base des mesures et de la palette.

Le même travail est en cours de réalisation par Bordeaux Métropole dans le cadre des études d'avant-projet sur l'espace public.

Chaque maître d'ouvrage est accompagné par des paysagistes qui appliqueront les prescriptions de l'étude d'impact et de la dérogation espèces protégées ainsi que les enseignements issus de projets similaires sur le territoire en matière de palette végétale.

En outre, conformément aux engagements pris par Bordeaux Métropole dans la demande de dérogation espèces protégées, la palette végétale sera soumise au CBNSA.

6. Ressource en eau

- **Protection de la nappe phréatique (Oligocène)** : Quelles sont les modalités concrètes de contrôle et de test d'étanchéité des réseaux avant mise en service, et quel protocole de surveillance périodique garantira l'absence de fuites à long terme ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les aménagements prévus sur l'espace public favorisent l'infiltration des eaux pluviales in situ pour limiter le rejet dans les réseaux existant. En cas de création de nouveaux réseaux ceux-ci sont équipés de dispositifs de criblage et filtres et sont inspectés avant mise en service.

A noter qu'en cas de signalement de fuite ou de désordres sur les réseaux d'eau pluviale, d'eau potable et d'eaux usées, il y a une astreinte de la Régie de l'Eau 24h/24

La nappe de l'Oligocène n'est pas impactée par le réseau de chaleur. Il s'agit de la nappe du Cénomanien pour le puits producteur existant de Domofrance et la nappe de l'Eocène pour le futur puits injecteur.

Concernant la question des fuites, le concessionnaire du RCU prévoit les dispositifs suivants :

Les tubes pré-isolés utilisés pour la construction de réseau de chaleur sont équipés de système de détection d'humidité au moyen de fils conducteurs placés dans l'isolant. Les tubes contiennent *a minima* 2 fils, ce qui permet de créer des boucles et de leur appliquer un courant électrique. Un état initial est fait à la mise en service de l'installation. L'apparition d'humidité dans l'isolant va conduire à modifier les caractéristiques électriques de la boucle par rapport à son état initial, permettant ainsi de détecter un défaut.

Moyennant un dispositif de mesure adapté, le système permet également de localiser les défauts.

En complément, sur le recyclage des eaux grises et jaunes (douches, baignoires, lavabos, machines à laver, urines), le projet prévoit une expérimentation sur les bâtiments bas faisant l'objet des premiers travaux de réhabilitation (1,2 et 11), en collaboration avec l'Agence Spatiale Européenne (à l'initiative de Domofrance et en partenariat avec la ville de Pessac). L'expérimentation portera sur la revalorisation des eaux grises et jaunes afin de transformer les rejets organiques en ressources utiles,

favorables à la limitation des déchets et des consommations en eaux. Une mesure relative à cette expérimentation est mise en place (MA11) afin d'assurer le suivi et l'effectivité de cette dernière.

7. **Évitement des Zones humides** : Conformément à la doctrine ERC, pourquoi le projet n'a-t-il pas pu éviter totalement les 283 m² de zones humides impactés, alors que les surfaces d'emprise du projet sont vastes ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La doctrine ERCA a été appliquée en recherchant dans un premier temps l'évitement des zones humides identifiées. Le projet a intégré dès la phase conception l'évitement des zones humides principales (Bois de Saige et Puits de géothermie en grande partie), notamment par l'abandon du projet d'implantation d'un équipement au nord-ouest de la plaine des sports de Saige et la préservation de celle localisée dans le bois de Saige. Ces zones humides font également l'objet d'une mesure d'évitement (MR1) en phase chantier (implantation des bases travaux, stockage, circulation des engins, etc.).

Des incidences résiduelles ont été identifiées après cet évitement. Concernant la zone humide à l'ouest du puits de géothermie, une mesure de réduction a été appliquée dans la conception du projet afin d'impacter la zone humide à la marge (8% de celle-ci). Dans la définition actuelle du projet, la zone humide au droit de la Résidence pour personnes âgées pourrait être impactée dans son entièreté (environ 160m²). Il a été considéré par l'écologue Ecosphère (octobre 2025) que les impacts sont faibles, du fait de l'évitement des zones humides principales (283m² impactés sur 4 004m² de zones humides au total), ne nécessitant pas de mesure complémentaire.

8. **Engagement photovoltaïque** : Suite aux conclusions favorables de l'étude Cythelia, Quels sont les objectifs d'équipement en panneaux photovoltaïques des toitures des bâtiments 1, 2, 11 et 75 avenue de Saige lors de leur réhabilitation ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les bâtiments 1, 2 et 11 ont été pré-équipés afin de se laisser la possibilité de réaliser cet équipement simplement quand le moment sera venu. Concernant le 75 avenue de Saige, cette option sera étudiée lors de sa réhabilitation (prévision 2035).

9. **Fonctionnalités de la Coulée Verte** :

- Pouvez-vous fournir une étude de faisabilité écologique précisant la largeur garantie du corridor, comment les franchissements par le BHNS seront aménagés pour ne pas rompre la continuité écologique et préciser les aménagements (passages faune, essences cibles) garantissant que la future coulée verte sera un corridor écologique fonctionnel et non une simple promenade paysagère ?
- Peut-on comparer les impacts entre le tracé de la coulée verte proposé par le projet lauréat de la consultation internationale et le plan présenté en décembre 2025, notamment concernant la continuité est-ouest et le fonctionnement global du quartier ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les études de conception sur la coulée verte ne sont pas assez avancées pour pouvoir répondre aux interrogations soulevées. Une attention particulière sera bien portée sur les fonctionnalités écologiques de la coulée verte et notamment sur la palette végétale qui devra être conforme aux recommandations du CBNSA conformément à l'engagement pris auprès de la DREAL sur l'ensemble du projet. Mais cet espace répond également à d'autres objectifs : qualité paysagère, maillage Est-

Ouest du quartier pour les modes actifs, espaces de repos... dont la programmation exacte reste à définir.

3.2.3. Mobilités et Stationnement

3.2.3.1. Synthèse des contributions

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

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

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

B. Trafic de transit et saturation de la rocade

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

C. Bus Express (BHNS) : performance et sécurité

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

D. Accompagnement de l'électrification du parc automobile

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

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

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

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

1. **Actualisation des données** : Compte tenu du biais induit par la période COVID (janvier 2021) lors des comptages, prévoyez-vous une actualisation des études de trafic pour garantir que les aménagements d'apaisement et le cadencement du BHNS sont calibrés sur des flux réels et non minorés ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Bordeaux Métropole a réalisé en 2024 une mise à jour de l'étude de circulation réalisée en 2021. Les données d'entrée ont été mises à jour via la réalisation de comptages directionnels complémentaires. En outre, Bordeaux Métropole dispose de données de comptages permanents sur de nombreuses voies situées à proximité immédiate du quartier, ce qui permet d'effectuer des redressements de données. Plus généralement, les études d'insertion de lignes de bus express s'appuient également sur le modèle multimodal de la Gironde (MMM33) permettant de modéliser les déplacements futurs.

2. **Trafic de transit** : Quelles garanties concrètes (au-delà du sens unique) pour éviter que les nouvelles voies ne deviennent des raccourcis automobiles ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'étude de trafic réalisée en 2024 prévoit à l'horizon 2035 des flux de trafic adapté à un contexte résidentiel (200 véhicules/heure au maximum). Plusieurs dispositifs vont permettre de garantir l'apaisement du quartier :

- La modification du plan de circulation : mise à sens unique de plusieurs rues,
- L'adaptation de la géométrie des voiries pour réduire la vitesse : création de plateaux, renforcement des traversées piétonnes, arrêts de bus apaisés et gérés en chicane, limitation des sections en ligne droite
- L'abaissement des vitesses : toutes les voies du quartier seront en zone 30 ou zone de rencontre (20km/h)

La combinaison de ces éléments va contribuer à l'apaisement du quartier et permettre d'éviter les effets de shunt ou de prise de vitesse par les automobilistes. A noter que la configuration des voies permettra si besoin des modifications ultérieures du plan de circulation.

3. **Gestion de la saturation hospitalière** : Quelle solution foncière et technique pérenne est actée avec l'Hôpital Saint-Martin pour absorber son déficit de stationnement, afin d'éviter que le report des personnels et visiteurs ne sature les nouvelles voies résidentielles de Saige après la suppression des 700 places ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

A ce stade du projet, il n'y a pas de solution technique à proprement parler sur l'espace public dans le cadre du PRU de Saige. Les échanges vont se poursuivre avec la clinique Saint Martin pour voir quelles solutions pourraient être trouvées sur leur foncier.

4. **Performances du BHNS** : Pouvez-vous démontrer, via une simulation dynamique en heure de pointe, que le Bus Express conservera sa vitesse commerciale malgré l'absence de site propre intégral sur certaines sections du quartier ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les études de trafic ont montré que la mise en place des stations en écluse assurant un arrêt en pleine voie bloquant la circulation à l'arrière du bus et les aménagements de carrefours envisagés permettent d'assurer une vitesse commerciale des bus de 20 km/h ce qui correspond aux objectifs d'une ligne bus express.

5. **Sécurisation des écoles** : Quelles mesures de sécurisation spécifiques (plateaux traversants, signalétique) sont prévues aux intersections entre le tracé du BHNS et les accès des groupes scolaires pour répondre aux craintes des parents ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les aménagements projetés sont en cours d'étude préliminaire. A ce stade des études, la géométrie exacte des carrefours n'a pas été arbitrée. Toutefois, ces aménagements seront conçus afin d'améliorer le fonctionnement global des déplacements tout en garantissant un niveau élevé de sécurité pour l'ensemble des usagers : piétons, cyclistes, usagers des transports en commun et automobilistes.

Le réaménagement de l'allée des Tulipes permettra également de mieux partager l'espace public entre les différents usages, en améliorant les cheminements piétons et cyclables, la lisibilité des carrefours et les conditions d'accès au quartier depuis l'avenue de Saige.

6. **Gestion du stationnement (épaves et ventouses)** : Quel plan d'action immédiat et quelle coordination avec la police municipale sont prévus pour libérer les places de stationnement actuellement occupées par les 87 épaves et 710 véhicules ventouses identifiés dans votre diagnostic ? Quelles mesures sont prévues pour assurer dans le temps une gestion fluide du stationnement et pour faire accepter cette évolution aux habitants sans que cela provoque des réactions de rejet ??

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Suivi actuel : Le suivi des véhicules épaves et en stationnement abusif est continu au cours de l'année. Des relevés sont régulièrement effectués par la police municipale en lien avec Domofrance et des enlèvements se déroulent fréquemment.

Suivi en phase travaux : L'évacuation des véhicules ventouse ou épaves se fera au fur et à mesure de l'avancée des travaux sur le quartier. En amont des travaux, les riverains seront informés par affichage/flyer. Une intervention de la fourrière sera programmée si les véhicules n'ont pas été déplacés à temps. Concernant l'acceptation du changement, la livraison d'espaces publics requalifiés et la définition plus claire des emplacements de stationnement privé ou public devraient permettre de limiter les mésusages. A noter que plusieurs dispositifs physiques pourront être prévus si besoin pour empêcher le stationnement sur les trottoirs : potelet, enrochement... De la vidéo surveillance et des passages réguliers de la police municipale pourront également être prévus.

3.2.4. Infrastructures et Énergie

3.2.4.1. Synthèse des contributions

A. Énergie et Réseaux de Chaleur

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

B. Infrastructures de Réseaux et Assainissement

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

C. Équipements publics et de proximité

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

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

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

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

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

1. **Récupération de l'énergie solaire** : A la suite des conclusions de l'étude Cythelia jugeant l'autoconsommation "très favorable" sur plusieurs tours, pouvez-vous confirmer l'installation systématique de panneaux photovoltaïques lors des réhabilitations des bâtiments 1, 2, 11 et 75 avenue de Saige ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

A ce stade du projet, nous ne pouvons pas confirmer l'installation systématique des panneaux photovoltaïques. Cette possibilité sera étudiée pour les différentes réhabilitations sur ce secteur.

Modernisation de l'assainissement : Compte tenu des débordements chroniques signalés par les riverains et du diagnostic de saturation des réseaux, quel est le plan de charge précis et le calendrier des travaux de remise à niveau avant l'arrivée des nouveaux habitants des îlots privés ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Des échanges sont en cours avec la Régie de l'Eau dans le cadre de l'AVP Espaces publics et du PRU dans sa totalité afin d'identifier l'état des réseaux et les opérations de maintenance/recalibrage à programmer. Un calendrier sera proposé par la Régie de l'Eau sur les rénovations à réaliser en lien avec les travaux du PRU.

2. **Gouvernance de la chaleur :** Pouvez-vous préciser les modalités financières et techniques du transfert de la géothermie de Domofrance vers Bordeaux Métropole en 2028 ? Quelles garanties de stabilité des prix sont offertes aux usagers lors de ce passage au réseau "Métropole Sud" ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les modalités financières du transfert de Domofrance vers Bordeaux Métropole de la géothermie ne sont pas finalisées à ce jour et ne peuvent donc être communiquées.

Les modalités techniques seront les suivantes : après une réhabilitation du puits producteur (le puits existant) pour augmenter le débit du puits, l'eau géothermale de Saige sera acheminée vers le site de Rocquencourt où seront extraites les calories de cette eau via un échangeur. Les calories ainsi récupérées seront injectées dans le réseau de chaleur. L'eau géothermale refroidie sera réacheminée vers le futur puit injecteur de Saige.

3. **Infrastructures pour la mobilité propre :** Pourquoi le projet ne prévoit-il pas explicitement l'implantation de bornes de recharge électrique dans les nouvelles poches de stationnement résidentiel ou sur l'allée des Tulipes ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Concernant l'offre résidentielle sur les constructions neuves, il est attendu au minimum une mise en conformité avec le PLU sur l'implantation de bornes de recharge électrique. Dans le cadre des réhabilitations, il est prévu de pré-équiper les places de stationnements pour l'IRVE afin de respecter la réglementation en vigueur.

Le déploiement de borne de recharge sur l'espace public s'inscrira dans le schéma de développement des infrastructures de recharge voté par Bordeaux Métropole en 2022 et via les études d'avant-projet.

4. **Équipements de confort urbain :** Le projet prévoit-il l'installation de toilettes publiques automatiques et d'une signalétique urbaine rénovée, demandes récurrentes des habitants pour la qualité des espaces de l'Esplanade et du centre commercial ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'implantation de sanitaires publics est bien prévue via la requalification de l'esplanade.

5. **Synergie avec l'Université** : Le projet souhaite ouvrir les équipements universitaires (Maison des Arts, Cité des Langues) aux habitants. Quelles sont les **garanties de gratuité ou d'accessibilité financière** de ces services culturels pour les familles de Saïge ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les établissements ont la charge du service public d'enseignement supérieur et de recherche, aucune obligation de gratuité ou d'accessibilité aux habitants ne peut être exigée en dehors d'actions volontaristes des universités en ce sens. À noter cependant que plusieurs équipements du campus sont accessibles à tous. En effet, le domaine universitaire est un lieu ouvert sur la ville, qui peut être pratiqué par tous les habitants de la métropole. La proximité immédiate des campus de l'Université de Bordeaux et de l'Université Bordeaux Montaigne rend accessible une offre de services large, en plus de disposer d'un vaste parc urbain arboré, véritable îlot de fraîcheur en été.

Quelques exemples :

- L'Université Bordeaux Montaigne s'est dotée de la Cité des Langues Étrangères, du Français et des Francophonies (CLEFF) qui a ouvert au public à l'automne 2023. Elle accueille les étudiants et les publics de tous horizons et de toutes nationalités, et répond à la demande des adultes en formation continue et des entreprises en matière de formation linguistique et interculturelle ainsi qu'en matière de traduction. La CLEFF est également un lieu ouvert à toutes et tous où seront proposés de nombreux événements culturels et scientifiques liés à la francophonie, aux langues et aux civilisations étrangères : conférences, fête des langues... ;
- La Bibliothèque Universitaire Droit et Lettres, rattachée à l'Université de Bordeaux, a été entièrement rénovée et réouverte en 2024. Ouverte à tous pour une consultation sur place, elle propose des ouvrages en libre accès. Son atrium, qui dispose de 250 places assises et d'espaces de convivialité et d'événementiel ou encore d'un espace numérique équipé de postes informatiques, est ouvert au grand public de 8h30 à 22h en semaine et de 9h à 18h le samedi. Elle figure dans le réseau des médiathèques de Bordeaux Métropole <https://mediatheques.bordeaux-metropole.fr/> ;
- Un large éventail d'équipements sportifs universitaires existe sur la plaine de Rocquencourt. Ces équipements sont accessibles aux clubs et associations selon un système de réservation et une grille tarifaire établie par l'Université de Bordeaux : <https://www.u-bordeaux.fr/campus/sport/les-installations-sportives> ;
- À horizon 2030, le projet de nouveau Campus Archéo, sur l'esplanade des Antilles, verra l'implantation sur le campus de l'Université Bordeaux Montaigne de Cap'Archéo, programme de Cap Sciences de médiation scientifique sur l'archéologie. L'objectif est une ouverture du campus à un public jeune et scolaire, le weekend et pendant les vacances scolaires, pour une initiation à la culture scientifique dans le cadre de projets culturels et pédagogiques.

6. **Espaces pour les jeunes** : Une attente forte a été exprimée pour des lieux couverts pour les jeunes et des aires de jeux pour tous les âges. Où seront précisément situés ces espaces dans le plan guide final pour assurer une surveillance naturelle sans générer de regroupements bruyants sous les fenêtres des logements ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Suite à différents temps de concertation, la localisation possible de ces espaces a été intégrée dans le plan guide. Aujourd'hui c'est l'engagement du projet d'aménagement de l'Esplanade qui répond à cet objectif. Après différents temps de concertation avec les jeunes, un pré-programme a été établi. Afin de favoriser une cohabitation harmonieuse entre les enfants, les aires de jeux sont différenciées selon les tranches d'âge.

Celles-ci seront implantées le long de l'avenue des Tulipes, côté Clinique Saint-Martin, à distance des habitations, en particulier pour l'aire destinée aux 6–12 ans, dont les usages sont plus générateurs de nuisances sonores.

Une clôture est prévue afin de sécuriser ces espaces vis-à-vis du réseau routier. L'aire dédiée aux 0–6 ans bénéficiera quant à elle d'un niveau d'ombrage optimal.

Au cœur de l'aménagement, un espace de pause intergénérationnel est envisagé. Équipé d'assises et protégé à la fois du soleil et des intempéries, il offrira un point d'observation privilégié sur une grande partie du site, notamment sur les équipements ludo-sportifs.

Et en complément une aire dédiée aux pratiques sportives sera également réalisée.

7. **Animation du Campus** : Le campus est jugé "no man's land" la nuit. Si l'éclairage public est repensé, quelles activités (culturelles, sportives) seront spécifiquement créées pour que les étudiants et les habitants se croisent réellement et ne fassent pas que "juxtaposer" leurs usages ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Des temps de rencontres entre habitants de Saïge et étudiants sont déjà organisés, au sein du quartier (animations jeu, accompagnement à la scolarité, participation des étudiants aux activités du centre social), les étudiants utilisent beaucoup les espaces sportifs de Saïge. En parallèle, des collégiens participent à des visites du campus pour développer leur ambition et travailler leur orientation.

8. **Valorisation de la mémoire** : Le projet souligne l'importance du "mur des chiliens" et de la diversité culturelle historique du quartier. Comment cette mémoire sera-t-elle **physiquement intégrée** dans les nouveaux aménagements de la "grande coulée verte" pour éviter le sentiment d'une "table rase" après les démolitions ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le sujet de la mémoire du quartier et de la prise en compte des démolitions ou de la requalification des espaces publics n'a pas encore été traité de façon formelle à ce stade. Ce travail sera mené dans les prochaines années avec les partenaires du PRU. A noter toutefois que de nombreuses archives existent sur le quartier et que plusieurs initiatives pour valoriser la mémoire du quartier existent déjà (reportages vidéo, balade de l'Alternative urbain, QR codes sur les principales fresques du quartier).

9. **Maison du Projet** : Prévue pour ouvrir en 2024, elle doit être un lieu d'information et d'animation. Quel est le **budget pérenne** alloué à son fonctionnement culturel sur les dix ans que durera le chantier (2025-2034) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Bordeaux Métropole prévoit d'allouer un budget de fonctionnement fixe pour les différents frais liés à la gestion de la maison du projet (loyer, petit matériel). Les modalités d'animation de la maison du projet sur les 10 prochaines années ne sont pas encore définies et feront l'objet d'échanges entre les partenaires du PRU.

3.2.5. Nuisances et Santé Publique

3.2.5.1 Synthèse des contributions

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

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

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

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

- **Sur le bruit** : Le diagnostic acoustique confirme que les niveaux sonores dépassent les seuils de l'OMS, particulièrement dans les étages supérieurs des tours (+10 dB par rapport au sol). L'étude admet explicitement que les démolitions peuvent faciliter la propagation du bruit. L'observation sur les « passerelles sonores » est donc très pertinente.

- **Sur la chaleur urbaine** : Le dossier reconnaît que la démolition des trois tours « modifie fortement les conditions d'ombrage ». L'analyse thermique confirme l'effet « brique » des parkings enrobés et préconise de planter des arbres à grand développement pour compenser, bien que leur efficacité ne soit pas immédiate. Le témoignage de M. Gourvat sur les 30°C nocturnes est ainsi validé par les relevés techniques.
- **Sur la pollution de l'air et les réseaux** d'assainissement : Le dossier confirme que quatre établissements sensibles (écoles, RPA, hôpital) sont exposés à des dépassements de l'objectif de qualité pour les particules fines PM2,5. Le sous-dimensionnement des réseaux d'eaux usées est également admis dans l'état initial.
- **Sur le moustique tigre** : Le Maître d'Ouvrage a produit une note spécifique (avril 2026) imposant que l'eau ne stagne pas plus de 5 jours dans les noues pour éviter les gîtes larvaires.

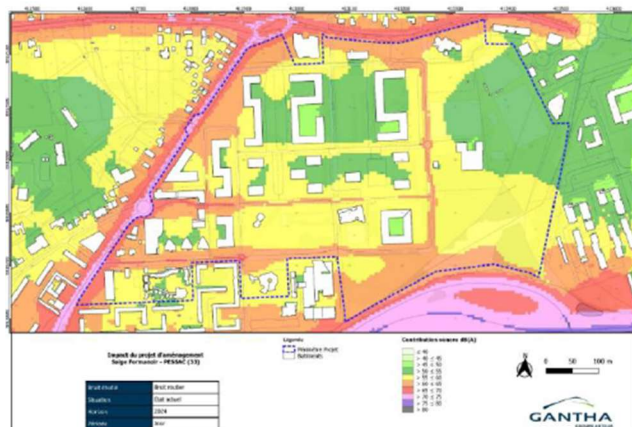
3.2.5.3. Questions suggérées par le commissaire enquêteur et posées au Maître d'ouvrage afin de répondre aux observations

1. Confort acoustique réel :

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

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

D'après le rapport acoustique de Ghanta (bureau d'étude acoustique), les nuisances sonores principales proviennent de la rocade et de l'Avenue de Saige. L'état initial de l'étude d'impact relatif au bruit (page 73 à 79 de l'étude d'impact) démontrait par les différentes sources (carte stratégique du bruit de Bordeaux Métropole, classement sonore du 8 février 2023, PPBE et PEB) que du point de vue de la réglementation le quartier de Saige est concerné par les nuisances sonores aux abords de voiries, avec des niveaux sonores situés entre 55 à 59dB(A). Les abords de la rocade n'accueillent pas de logements actuellement ou sur le plan guide, néanmoins, le long de l'Avenue de Saige, 3 bâtiments ont été identifiés comme étant en zone à ambiance sonore non-moderée (GHANTA, 2014). Sur les modélisations du rapport, les tours n'apparaissent pas concernées par de potentielles nuisances sonores. Concernant l'Avenue de Saige, les bâtiments bas, au plus près de l'Avenue, opèrent en amont un rôle d'écran face aux nuisances sonores.



A noter que ces nuisances évoluent, en faveur d'une diminution, induite par la baisse globale du trafic routier. On peut constater notamment la baisse d'environ 5% du trafic annuel, d'après les comptages relevés dans l'outil AVATAR du CEREMA entre 2019 et 2025 au niveau de l'échangeur A360. En

complément, la réglementation évolue : L'arrêté du 12 mai 2021 est venu modifier l'arrêté de 1972 relatif au bruit des véhicules automobiles afin de mettre la réglementation française en conformité avec le nouveau règlement cadre (UE) 2018/858 du 30 mai 2018, applicable depuis le 1er septembre 2020 pour toutes les réceptions et tous les véhicules mis en circulation. La commission européenne a décidé de les ramener à 68 dB(A) pour les voitures particulières et 79 dB(A) pour les poids lourds. La loi définit également les caractéristiques acoustiques des pneumatiques afin de limiter le bruit de roulement, et enfin les caractéristiques des avertisseurs sonores. Aujourd'hui, l'évolution de la motorisation thermique vers l'hybridation et le développement des véhicules électrique constituent de réelles avancées en termes d'émissions sonores.

D'une manière prospective, le projet intègre ces nuisances et l'évolution du trafic routier et des mobilités en général via la rénovation acoustique des logements et des bâtiments publics, l'apaisement global des espaces extérieurs et la mise à l'écart des établissements sensibles.

Il n'est pas possible de garantir un niveau de confort « fenêtres ouvertes ». Les normes et label en vigueur sur l'isolation phonique et les performances acoustiques se basent sur le fait les fenêtres/portes soient fermées.

A ce jour, il n'existe pas de mécanisme financier pour des mesures correctives sur le bruit.

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

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Cf : réponse détaillée plus haut. Des dispositifs complémentaires pourront être prévus. La maîtrise d'ouvrage pourra s'appuyer sur l'appel à manifestation d'intérêt « Métropole rafraîchissante » et sur les ressources du programme « adaptation à la chaleur » de Bordeaux Métropole.

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

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'analyse de la qualité de l'air sur le périmètre de projet a été réalisée à partir des données collectées par ATMO Nouvelle Aquitaine entre 2018 et 2022. L'année 2020 n'a pas été analysée car peu représentative (confinement lié au Covid 19). Les données sont donc réputées fiables. En matière de concentration de dioxyde d'azote NO₂ et de particules PM₁₀ et PM_{2,5}, le périmètre de projet présente une amélioration de la qualité de l'air en moyennes annuelles entre 2018 et 2022. En outre, ATMO Nouvelle Aquitaine a poursuivi ses observations et les données disponibles en open data sont déjà actualisées, elles couvrent la période de 2016 à 2024. Ces données pourront être utilisées lors de rédaction des fiches de lot pour les logements neufs.

A noter que l'amélioration de la qualité de l'air est visible sur l'agglomération bordelaise depuis 10 ans et s'explique par une combinaison de facteurs : développement d'alternatives à la voiture individuelle, renouvellement du parc automobile et réduction des émissions via les changements de motorisation, stabilisation voire baisse du trafic routier (notamment intra-rocade). Cf : Baromètre des Mobilités de Bordeaux Métropole : <https://sedeplacer.bordeaux-metropole.fr/en-voiture/trafic-routier/barometre-mobilites>

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

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Des échanges sont en cours avec la Régie de l'Eau dans le cadre de l'AVP Espaces publics afin d'identifier l'état des réseaux et les opérations de maintenance à programmer.

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

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les confinements sont réalisés selon des modes opératoires éprouvés par les entreprises et validés par les instances compétentes. Des tests à la fumée avant travaux permettent notamment de confirmer l'étanchéité parfait du confinement. Des mesures environnementales sont également réalisées durant tout le chantier. Dans ces conditions il n'existe aucun risque résiduel de contamination des riverains ou des patients.

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

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Conformément à la réglementation, des diagnostics amiante sont réalisés et/ou complétés avant tout démarrage de travaux sur les voiries (espaces publics et privés)

Il n'y a pas d'historique d'activités industrielles sur le quartier et donc à priori pas de sols pollués. Cependant Bordeaux Métropole fera réaliser des investigations complémentaires des sols : analyse des sols pollués et analyses agronomiques.

La localisation de sites de stockage tampon, si un besoin est avéré, n'a pas encore été étudiée et fera l'objet d'approfondissement si besoin.

Les terres non réemployées ne nécessitent pas de sites de stockage tampon. Elles sont exportées en phase travaux au fur et à mesure des déblais, à destination des filières adaptées selon leur caractérisation (ISDI, ISDND, etc.).

7. Suivi de santé publique :

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

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Conformément à l'engagement pris auprès de la MRAe sur l'acoustique et sur la qualité de l'air, les études complémentaires suivantes seront réalisées :

- Une mesure de suivi avant/après travaux, afin de constater les écarts et évolution des nuisances sonores au plus près des établissements sensibles
- Une mesure de suivi avant/après de la qualité de l'air sur le quartier

Il n'est pas possible à ce jour d'indiquer si ces résultats pourront être rendus publics, la date de réalisation des mesures étant inconnue à ce jour.

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

- **Quelle logistique est prévue** : lieux de stockage sur place, volume et durée, itinéraires de circulation des camions d'évacuation / Apport des matériaux, mesures d'exploitation (plan de circulation, impact sur le stationnement) ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Avant le foudroyage, l'emprise physique du chantier sera celle de la parcelle de la tour.
Pour ce qui est des déchets inertes, ces questions seront éclaircies dans le cadre du comité de pilotage des travaux.

- **Traçabilité du réemploi :** Quelle sera la traçabilité publique des 1 300 tonnes de béton concassé réutilisées ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La législation française exige la traçabilité de chaque déchet, des moyens adéquats existent donc pour réaliser cette traçabilité.

Les entreprises devront travailler en partenariat avec leur gestionnaire de déchet inerte pour qu'il s'assure d'avoir les moyens nécessaires à un apport massif de matière au moment du foudroyage. De plus, Domofrance met en place des partenariats avec les acteurs du secteur qui permettent la traçabilité de chaque apport de déchet sur les plateformes de recyclage.

- **Identification de sites de dépôt provisoire** sur site (ou non) des matériaux de démolition et ateliers de tri ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Afin de minimiser les déchets de construction, Domofrance s'est fixé dans le cadre des marchés travaux des objectifs minimums de valorisation de :

- 90% des matériaux lors des travaux de démolition,
- 90% des matériaux inertes et 50% des matériaux non-inertes/dangereux lors des travaux de réhabilitation.

Conformément à la réglementation, Domofrance réalise et réalisera un diagnostic Produits, Équipements, Matériaux et Déchets (PEMD) pour chacun des bâtiments démolis. Sur les diagnostics PEMD déjà réalisés (tour 6 et bâtiment 11), les lots avec le plus fort potentiel en matière de réemploi sont les suivants : couvertures étanchéité charpentes, superstructures maçonneries, cloisonnement, doublage, plafonds et façades menuiseries extérieures. Par ailleurs, Domofrance est accompagné par son AMO Upcyclea dans la mise en place d'une démarche de valorisation et de réemploi des déchets de construction. Leur mission consiste à la mise en place d'une plateforme de réemploi/valorisation permettant de trouver des débouchés de réemploi/recyclage et suivre toutes les étapes nécessaires au réemploi/valorisation des matériaux (rédaction du cahier des charge des entreprises travaux, formation des entreprises...). Upcyclea travaille à partir des diagnostics Produits, Équipements, Matériaux et Déchets (PEMD) et recherche des optimisations afin d'atteindre des objectifs de réemploi les plus ambitieux possible. Cette démarche de valorisation et réemploi permettra in fine de limiter la quantité de déchets produits, quantifiable à la fin de travaux via la traçabilité de l'ensemble des produits valorisés et réemployés.

Concernant les espaces publics, dans le cadre de réalisation des voies nouvelles et trottoirs (rue de la Ramée Ouest et Allée des Mimosas prolongée), il est envisagé le réemploi du béton issu de la démolition (après concassage et criblage) comme couche de forme de la voie nouvelle et des trottoirs. Au stade des études préliminaires des espaces publics, il est évalué un potentiel de réemploi d'environ 1300t de bétons concassés. Cette estimation sera affinée via l'AVP (étude en cours, elle sera rendue courant de l'été)

Une réflexion est en cours à l'échelle de l'OIM Bordeaux Inno Campus pour favoriser le réemploi des matériaux et identifier des sites de stockage. La gestion des gravats issus des démolitions est bien identifiée par les partenaires du PRU. Chaque maître d'ouvrage s'appuie sur les compétences de bureau d'étude spécialistes du réemploi pour avancer sur ce sujet.

La suite du projet va permettre de mener des études de réemploi afin d'identifier des matériaux valorisables sur place (ex. : voiries, remblais).

Ces études permettront de définir un plan de gestion des déchets avec notamment l'identification de filières d'élimination (partenariats avec des centres de recyclage ou de stockage) et la logistique associée (organisation des rotations de camions : nombre, itinéraires, horaires). Cette optimisation sera faite via l'instance de coordination déjà existante (mission OPC-IC) entre les maîtres d'ouvrages et les entreprises. Une information des riverains sera maintenue toute au long des chantiers. Les localisations des zones de stockage des déchets seront définies en partenariat avec les parties prenantes du renouvellement urbain.

- **Risque Biologique (Moustique Tigre) :** Qui sera responsable de l'entretien des noues paysagères pour garantir une infiltration en moins de 5 jours et éviter les gîtes larvaires ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'entretien des noues et plus généralement des aménagements paysagers sera fait selon la domanialité par le service territorial n°4 de Bordeaux Métropole sur les voiries du domaine public, Domofrance ou les copropriétaires privés sur les abords des résidences/copropriétés. A noter que l'infiltration des pluies sous 5 jours dans les noues est prévue dans tous les cas, conformément aux préconisations de la Régie de l'Eau. Enfin, chaque service gestionnaire pourra s'appuyer sur les ressources du centre « Démoustification » et les campagnes de prévention de Bordeaux Métropole : <https://www.bordeaux-metropole.fr/a-votre-service/services-aux-particuliers/environnement-sante/comment-supprimer-moustique-tigre>

3.2.6. Volet Social et Vie de Quartier

3.2.6.1. Synthèse des contributions

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

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

- **L'analyse du groupe Les écologistes - Pessac** met en avant la « captivité » des habitants. Avec un revenu médian de **920 €/mois** (contre 2 060 € à Pessac), la population est jugée dépendante de choix publics imposés (démolition) car elle n'a pas les moyens d'un parcours résidentiel choisi. La séparation physique des tours par la résidentialisation est perçue comme un facteur d'exclusion supplémentaire.

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

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

- **Sur le relogement** : Le dossier confirme la création d'une MOUS (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) pour un accompagnement personnalisé. Cependant, les observations de Marie-Christine Laval sur l'évolution réelle des loyers restent pertinentes car le dossier promet une baisse de 50 % des charges de chauffage sans fournir de simulation précise du reste-à-charge global (loyer + charges) après réhabilitation ou relogement.
- **Sur la RPA Les Tulipes** : Le Maître d'Ouvrage (MOA) justifie le déplacement par des raisons de santé publique (qualité de l'air et bruit près de la rocade). Néanmoins, la remarque de Sylvie Bridier sur l'existence d'un scénario alternatif de « réhabilitation-extension sur site », écarté car jugé « pas assez ambitieux », nécessite d'améliorer la transparence dans la comparaison des options sociales.
- **Sur la mixité sociale** : Le projet mise sur la construction d'îlots privés pour diversifier la population. L'observation de Daniel Brèthes suggérant d'intégrer de l'accession à la propriété au sein même de la réhabilitation de la Tour 8 (plutôt que seulement du locatif) pourrait ancrer durablement de nouveaux ménages sans construire sur les espaces boisés.
- **Sur la mémoire du quartier** : Le dossier mentionne la volonté d'intégrer la mémoire (ex : mur des chiliens), mais les contributeurs notent que les modalités concrètes de cette intégration dans la coulée verte ne sont pas définies.

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

1. **Équilibre financier des ménages** : Comment le projet garantit-il la stabilité du reste-à-charge (loyer + charges) pour ces ménages ultra-précaires après la rénovation ? Pouvez-vous fournir des simulations comparatives précises du couple loyer + charges pour un ménage type avant et après travaux (réhabilitation vs relogement dans le neuf), afin de garantir l'absence de précarisation des résidents actuels ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La réhabilitation sur les bâtiments bas en cours a comme objectif l'amélioration du confort thermique notamment. Les travaux développés permettent le passage d'une étiquette D à B. Les charges vont donc diminuer.

Conformément à l'article L.353-9-3 du CCH, l'augmentation de loyer est plafonnée à 5% par an, dans la limite du loyer plafond conventionnel de chaque logement et de 15% maximum

Il y a donc sur les bâtiments bas une augmentation du loyer possible selon les conditions réglementées ci-dessus (garantissant ainsi les gros travaux de réhabilitation) et une baisse des charges à terme avec les travaux entrepris. Nous nous retrouvons en moyenne à l'équilibre.

Exemple présenté lors de la concertation locataire des bâtiments bas pour illustrer l'impact loyer + charges avant et après travaux :

Incidence sur quittance

Quelques moyennes/ typologies à titre indicatives ne correspondant pas à des situations individuelles :

Moyenne/logement	LOYER	CHARGES	Moyenne quittance	Loyer après travaux	Charges après travaux	Moyenne quittance post	Impact quittance
T2	397,29	127,37	524,66	429,9	101,81	531,71	7,05
T3	513,59	197,64 €	711,23	564,24	139,98	704,22	-7,01
T4	628,21	225,66	853,87	691,72	178,13	869,85	15,98
T5	775,79	276,23	1052,02	853,58	220,52	1074,1	22,08



Ces estimations moyennes, ne prennent pas en compte l'évolution de l'APL qui interviendra pour les 138 familles bénéficiaires. Un calcul locataire par locataire est en cours afin d'avoir une estimation précise de l'impact réel de l'augmentation de loyer de l'évolution des charges pour chaque ménage.

Il est par ailleurs à noter qu'un plafonnement sera appliqué en cas de taux d'effort supérieur à 30% (sauf en cas de sous occupation)



Pour l'impact loyer + charges sur les tours, il est trop tôt pour se prononcer, mais une démarche similaire sera menée.

2. **Bouclier Financier** : Quelles mesures spécifiques sont prévues pour les ménages en situation de "sobriété forcée" ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le quartier de Saige Formanoir a la chance de disposer d'un réseau de Chaleur Urbain via une chaufferie et un puit géothermique. Cette énergie a le mérite d'être moins volatile que le gaz ou l'électricité et est donc moins soumise à la conjoncture (rappel inflation pendant le COVID et le début de la guerre Ukraine).

Le recours à un bouclier tarifaire pour les plus précaires n'est pas systématique. Le groupe Action Logement a déjà eu l'occasion d'actionner ce dispositif pendant la période inflationniste post COVID. Si la conjoncture devait s'aggraver il serait possible de faire à nouveau appel à ce genre de dispositif.

3. **Géographie du relogement** : Quelle est la proportion de familles souhaitant rester à Saige vs celles souhaitant partir, et quelle garantie formelle de "droit au retour" existe pour les relogés temporaires extérieurs ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Domofrance n'a pas eu besoin de mettre en place de mesures provisoires ou de relogements temporaires, car le bailleur a su trouver des logements correspondant aux souhaits des locataires souhaitant rester sur le quartier.

Pour donner l'exemple de la Tour 6 sur les 113 relogements à faire 20 ménages ont souhaité rester à SAIGE. Ils ont tous pu être relogés sur ce quartier. D'autres familles avaient fait des vœux de 2ème ou 3ème choix pour le quartier, le relogement a été réalisé selon le 1er choix.

4. **Moyens du suivi** : Quels sont les moyens humains/financiers de la "cellule de relogement" jusqu'en 2034, et quels indicateurs (KPI) évalueront la réussite de l'intégration sociale ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les moyens humains/financiers de la cellule de relogement jusqu'en 2034 sont les suivants :

- Travail avec SEGAT (Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale - MOUS), qui adapte ses effectifs aux besoins de Domofrance : 3 conseillères pour les enquêtes puis 1 seule ensuite pour le suivi.
- 1 chargé de mobilité, avec possibilité de mobiliser 1 voire 2 chargés de mobilité supplémentaires si besoin

Une enquête de satisfactions est réalisée par Domofrance. La MOUS recontacte les locataires 6 à 12 mois après leur relogement pour une enquêtes post relogement.

Une évaluation du PRU sera possible sur toutes les composantes du projet. Sur le sujet stricto sensu des conséquences sociales du relogement, plusieurs acteurs pourront être mobilisés pour les évaluer : CCAS de la Ville de Pessac, Domofrance, associations. Les indicateurs suivants pourront être mobilisés :

Indicateurs quantitatifs	Indicateurs qualitatifs
A. Suivi des ménages relogés • Nombre de ménages relogés et taux de maintien dans le logement • Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement social : B. Accès aux droits et stabilisation financière • Ouverture des droits : Nombre de ménages ayant accédé aux aides au logement. • Stabilisation budgétaire : Nombre de ménages ayant stabilisé leur budget et taux de ménages en situation de dette locative • Mobilisation des aides financières B. Dynamiques sociales et inclusion • Création de liens sociaux : nombre de ménages intégrés dans des réseaux locaux • Accès à l'emploi et à la formation : ○ Nombre de ménages ayant accédé à un emploi ou une formation après le relogement (indicateur de réinsertion). ○ Taux de ménages en situation de précarité professionnelle (avant/après relogement). • Santé et bien-être : ○ Nombre de signalements liés à la santé (ex : troubles liés à l'insalubrité) avant/après relogement. ○ Nombre de ménages orientés vers des dispositifs de santé (ex : CMU-C, PMI) • Réorientation vers d'autres dispositifs :	A. Pertinence des solutions proposées • Adéquation logement/ménage : ○ Typologie des logements par rapport aux besoins des ménages ○ Taux de satisfaction des ménages • Adéquation accompagnement/besoins : ○ Nombre de ménages ayant exprimé un besoin spécifique B. Impact social et territorial • Effets sur la précarité : ○ Évolution des situations sociales ○ Nombre de ménages sortis de l'habitat indigne ou insalubre • Dynamiques territoriales : ○ Impact sur le marché locatif local ○ Nombre de logements réhabilités et taux de réoccupation • Autonomie des ménages : ○ Nombre de ménages ayant acquis une autonomie administrative

○ Nombre de ménages réorientés vers d'autres mesures (ex : accompagnement renforcé, hébergement d'urgence)	
--	--

5. **Analyse sociale du transfert RPA** : Au-delà des arguments sanitaires, pouvez-vous produire une analyse d'impact social détaillée du transfert des résidents des Tulipes, incluant le protocole de maintien des liens avec le centre de Saïge et les garanties contractuelles de maintien des tarifs sociaux ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les négociations se poursuivent avec ENEAL pour acter les conditions de réalisation d'un futur établissement. Néanmoins depuis déjà plus d'un an, les représentants du CCAS accompagnent les résidents avec l'aide d'une coach. Celle-ci travaille sur les insécurités liées au grand âge et le potentiel transfert.

Depuis ce travail, les seniors comprennent les enjeux et se projettent dans une future résidence. Concernant les familles monoparentales, si elles le souhaitent, elles peuvent être accompagnées au quotidien au notamment sein de la crèche Serpentine et elles peuvent également aller aux Lieux accueil entant parent LAEP que gèrent le CCAS

6. **Devenir du foncier libéré** : Quel est le projet précis pour le foncier libéré par l'actuelle RPA allée des Tulipes ? Garantisiez-vous que cet espace ne fasse pas l'objet d'une opération immobilière déconnectée des besoins des habitants du quartier ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Sur le foncier libéré par l'actuelle RPA, les hypothèses de travail portent sur le déplacement de la maternelle Montesquieu à proximité de l'école élémentaire Montesquieu pour créer un groupe scolaire. Ceci permettrait d'améliorer la dynamique éducative d'une part et d'autre part, de réhabiliter l'existant et de créer des bâtiments et des espaces écologiquement plus performants. Le foncier libéré par la maternelle pourrait être racheté par l'hôpital privé Saint-Martin pour son extension.

7. **Droit au retour et mixité** : Quelles mesures concrètes sont prévues pour garantir un droit au retour effectif dans le quartier pour les familles dont le logement est démoli ? Envisagez-vous des dispositifs d'accession sociale à la propriété (PSLA, BRS) au sein des tours réhabilitées ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Il n'est pas prévu au sein des tours en réhabilitation de la mixité sociale. La tour 8 en changement de destination n'a pas non prévu d'accession sociale mais est axée sur du logement jeune travailleur et sur le déploiement de locaux d'activité. Ce programme étant actuellement en tout début de conception, nous ne pouvons pas nous avancer sur une programmation figée.

Il est en revanche prévu de nouvelles constructions neuves avec notamment de l'accession sociale et du libre (cf. : les lots identifiés p124 de l'étude d'impact). Ces programmes arriveront dans le temps du projet afin de faciliter les parcours familiaux.

8. **Couture urbaine ou frontière** : Comment le dessin de la coulée verte et le programme de la Tour 8 (projet Perrault) peuvent-ils techniquement éviter l'effet de scission sociale entre les secteurs du quartier ainsi scindés ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La coulée verte est envisagée comme un espace ouvert facilitant les parcours est-ouest comme nord-sud et donc la perméabilité entre les différents secteurs du quartier. Elle a vocation à être à la fois un espace de proximité pour les habitants et du fait de sa dimension, un espace structurant pour traverser le quartier de Saige et rejoindre plus facilement celui du Pontet, par exemple. Comme pour l'Esplanade, il est envisagé que ce projet fasse l'objet de différents temps de concertation en amont de la conception pour une co-construction d'une coulée verte attentive aux liens de quartiers et à la diversité des usages.

Le programme de la Tour 8 n'est pas encore acté et a vocation à accompagner les besoins du quartier tout en répondant à d'autres besoins pour favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.

9. **Accompagnement psychologique** : Quel dispositif de soutien psychologique et de médiation spécifique serait mis en place pour les habitants résidant à proximité immédiate lors des opérations de « foudroyage » des tours ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le choix du foudroyage permet de minimiser l'impact psychologique en évitant la déconstruction lente des bâtiments. Des opérations de communication et de pédagogie sont prévus permettant de préparer les esprits et d'embarquer au maximum la population.

En cas de besoins ultérieurs, le comité de pilotage statuera sur les moyens disponibles notamment au niveau du CCAS.

10. **Conflit patrimonial** : Comment concilier le statut de patrimoine remarquable du quartier avec la perception de vétusté qui justifie les interventions lourdes ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le quartier de Saige n'a pas le statut de site patrimonial remarquable. L'équipe projet du PRU s'appuie sur les compétences d'une assistance à maîtrise d'ouvrage architecture/urbanisme pour veiller à la cohérence d'ensemble architecturale/patrimoniale sur le périmètre du projet et dans ses franges immédiates. Cela se traduit concrètement par des conseils à destination des concepteurs sur les lots en réhabilitation/conception pour préserver le patrimoine architectural du quartier.

3.2.7 – Volet économique et commerces

3.2.7.1. Synthèse des contributions

- Les échanges lors de la concertation et des permanences font apparaître une inquiétude sur un objectif de faire évoluer Saige d'un **quartier résidentiel en un pôle d'activité mixte**.
- **Restructuration du Centre Commercial de Saige** :
 - **Jean-Louis Marcisek (Permanence 17/06)** : Critique le manque de précision du projet. Il note que la végétalisation de la partie commerciale n'est définie que "par principe" sans détails concrets. Il s'interroge surtout sur le coût de l'exploitation ultérieure et sur qui prendra en charge l'entretien pour garantir que les investissements ne se dégradent pas prématurément.

- Le public (lors de la concertation) s'accorde sur l'urgence de rénover le centre commercial, mais s'interroge sur le coût de l'exploitation future et la garantie de pérennité des investissements.
- **Immobilier d'entreprise et Lien avec le Campus :**
 - **M Cyril Gourvat :** Suggère l'installation d'un "roof top" sur l'une des tours pour dynamiser l'activité, tout en alertant sur les contraintes de cohabitation avec les résidents.

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

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

- **Sur la conception architecturale :** Le dossier répond partiellement en confirmant la requalification de l'entrée de quartier et le réaménagement du centre commercial (suppression du volume de l'ex-Caisse d'Épargne). L'objectif de créer 10 000 m² de services et 10 000 m² d'immobilier d'entreprise est acté.

Précision de la maîtrise d'ouvrage :

Les surfaces dédiées aux services et aux commerces dans le projet sont les suivantes :

- Environ 600m² de SDP pour le centre commercial (il y a une coquille dans l'étude d'impact)
- Entre 5000 et 6000m² de services et d'activité sur le reste du quartier (hors tour 8)

- **Sur l'économie solidaire :** Si le Maître d'Ouvrage (MOA) cite les propositions de "garage solidaire" ou de "restauration" comme des attentes intégrées à la réflexion, le plan guide reste au stade des "intentions de stimuler" sans désigner de porteurs de projets ni de locaux spécifiques réservés à ces activités.
- **Sur la gestion :** Le dossier d'enquête détaille largement les travaux de construction, mais est quasiment muet sur le modèle de gestion financière et l'entretien futur des espaces commerciaux et publics minéralisés, ce qui alimente les craintes d'un nouveau cycle de dégradation.

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

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

1. **Gouvernance commerciale :** Quel est le modèle de gestion et d'exploitation prévu pour le nouveau pôle commercial ? Comment comptez-vous garantir l'entretien des espaces et la maîtrise des charges pour les commerçants afin d'assurer la pérennité du site ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le MOE d'œuvre va travailler sur une requalification allant dans ce sens afin de faciliter l'entretien des espaces communs de la copropriété. La requalification assurera un lissage des charges. Celles-ci seront également limitées grâce au transfert du parking dans le domaine public.

Le projet devra être voté et validé lors de l'assemblée générale par les copropriétaires.

En complément, une partie des espaces extérieurs (voies de desserte et stationnement) seront repris en espace public par Bordeaux Métropole, aménagés et gérés comme tel ce qui réduira aussi la part restante à gérer par la copropriété.

2. **Traduction opérationnelle de l'économie solidaire** : Quelles surfaces précises et quels dispositifs d'aide à l'installation sont réservés pour les projets réclamés par les habitants (garage solidaire, cuisines du monde, locaux pour auto-entrepreneurs) ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le projet étant sous la maîtrise d'ouvrage des copropriétaires, il ne pourra pas y avoir d'allocation de m2 à des projets spécifiques. Une fois les cellules commerciales reconstituées, les locaux seront ouverts à la vente ou à la location. Chaque propriétaire est en droit de louer à qui il veut. Le syndic sera cependant vigilant et à l'écoute de toutes personnes souhaitant s'installer sur le quartier pour l'aider dans les démarches.

3. **Détail paysager du pôle commercial** : Suite aux remarques sur le caractère trop "théorique" de la végétalisation commerciale, pouvez-vous fournir des plans de coupe et des palettes végétales précises pour démontrer l'efficacité de la lutte contre l'îlot de chaleur dans cette zone très minérale ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le centre commercial est géré par ses copropriétaires et le choix des matériaux ou de la programmation commerciale ne relève pas des partenaires du PRU. A noter que les études de conception de réhabilitation des cellules dégradées et de « rafraîchissement » de l'ensemble du centre commercial sont en cours.

En revanche, le parking va être cédé à Bordeaux Métropole et une requalification complète est prévue afin d'améliorer le confort de cet espace, d'y apporter de l'ombre et de créer des cheminements piétons.

4. **Innovation sur le bâti** : Pouvez-vous étudier la faisabilité technique et réglementaire (sécurité incendie) d'usages économiques en toiture-terrasse (Roof Top) comme suggéré par le public, notamment pour la Tour 8 ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Cette étude sera menée lors de la conception du changement de destination de la Tour 8. A l'issu du dialogue compétitif, il était ressorti qu'il n'était pas possible en l'état ou techniquement très difficile qu'un établissement puisse recevoir du public au 18ème étage. Il y a une possibilité de laisser le dernier étage ouvert aux résidents de la tour. Cette piste et sa faisabilité seront étudiées mais en l'état il n'est pas possible de répondre à cette question.

5. **Restructuration du centre commercial** : Il est identifié comme un levier majeur de l'image du quartier. Cependant, quel est le **calendrier précis de sa mutation** et comment sera assurée la continuité de l'offre commerciale pour les habitants pendant les travaux de réhabilitation ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La restructuration du centre commercial est sous la maîtrise d'ouvrage de ses copropriétaires. Les travaux devraient se terminer dans le courant de l'année 2028.

La requalification du parking sera confiée à Bordeaux Métropole et est prévue à partir de 2028. Pour ce chantier, la continuité de l'offre pour le quartier sera assurée avec les modalités suivantes :

- **Une communication proactive** : Information dès le départ des commerçants, clients et résidents de l'ensemble du quartier.
- **Travaux par phases** : les travaux seront planifiés de manière à ne pas interrompre l'activité commerciale dans son ensemble.

- **Accès et sécurité** : Maintien de l'accès aux commerces pendant les travaux. Cela peut inclure des itinéraires alternatifs, des périmètres de sécurité clairs, et des mesures pour gérer la circulation piétonne et automobile.
- **Mises à jour régulières** : transmission des mises à jour régulières sur l'avancement des travaux et les changements d'itinéraire ou de service.

6. **Emploi local** : Le projet prévoit 9 000 m² de cellules commerciales et de services. Quelles **clauses d'insertion sociale et économique** seront imposées aux entreprises s'implantant dans ces nouveaux locaux pour garantir que les habitants du quartier (marqués par la précarité) bénéficient prioritairement des emplois créés ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

A ce jour, la programmation des cellules commerciales neuves n'est pas encore arrêtée, il est donc trop tôt pour prévoir des clauses d'insertion. Pour le centre commercial, les travaux étant engagés par les copropriétaires, ils pourront s'ils souhaitent intégrer une clause d'insertion dans leur marché. La surface des cellules neuves correspond à la reconstitution des cellules détruites hormis le local de la plateforme des services publics, soit environ 600 m² SDP reconstruits (et non 9000m²).

A noter cependant que pour les travaux de réhabilitation, une charte en cours de signature entre Domofrance et le PLIE des Sources.

7. **Mixité fonctionnelle** : Comment sera gérée la cohabitation entre les nouvelles activités économiques et la tranquillité résidentielle, notamment concernant les **flux de livraisons** et les risques de nuisances sonores pointés par les habitants ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'accès aux commerces se fera par les voiries existantes, il n'y a pas de nouveaux itinéraires « logistique » prévu pour la desserte des commerces. La gestion fine des accès pour les livraisons (giration de poids lourd, localisation des quais de déchargement) depuis les voiries publiques sera prise en compte dans les études d'avant-projet menée par Bordeaux Métropole. Concernant les nuisances, il appartient aux commerçants de s'engager à respecter des horaires de livraison pour garantir la tranquillité des riverains.

3.2.8. La compatibilité avec le projet INNO campus

3.2.8.1. Synthèse des contributions

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

- **Plaidoyer pour une réintégration réelle (Dominique Lestynek)** : Dans sa contribution, il demande explicitement de « réintégrer Saige dans le projet INNO Campus ». Il estime que la vision globale du BIC doit être le moteur du renouvellement pour faire jouer les synergies indispensables entre la Ville et l'Université.
- **Extension de l'expérimentation « sans voiture » (D. Lestynek)** : Il propose d'étendre à Saige l'expérience de quartier « sans voiture » menée sur le campus Montaigne-Montesquieu, en utilisant des parkings silos en périphérie plutôt que de multiplier les poches de stationnement bitumées au cœur du quartier.

- **Synergies culturelles et sociales (D. Lestynek) :** « Le public regrette » que le campus reste une « enclave » ou un « no man's land ». M. Lestynek suggère une réappropriation de certains espaces de Saige par l'Université pour y apporter des aménités (sociales, culturelles) et rompre l'image de « cul-de-sac social » du quartier. Certains participants proposent d'associer directement les universités au projet via des axes de recherche pour les étudiants (agroforesterie, sociologie, gestion des eaux).
- **Incohérence sur le projet de la Tour 8 (M. Deudon) :** Il souligne une lacune majeure : le dossier d'enquête n'intègre pas le projet de l'architecte Dominique Perrault pour la Tour 8, alors que ce projet est le lauréat du concours international « Quartiers de demain ». Ce projet, symbole de l'innovation BIC, prévoyait un changement d'usage (étudiants/services) qui n'est pas détaillé dans les pièces soumises à l'enquête.

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

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

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

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

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

1. **Intégration du projet Perrault (Tour 8) :** Pourquoi le projet architectural lauréat de Dominique Perrault pour la Tour 8, pièce maîtresse de la dynamique INNO Campus, n'est-il pas présenté en détail dans ce dossier ? Son absence compte tenu des alternatives qu'elle propose, ne nuit-elle pas à la compréhension de la mixité future du quartier ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'étude d'impact présente le projet Quartiers de Demain dans la partie présentation du projet (p.123). Cependant l'annonce du lauréat de la consultation Quartiers de demain a été faite après le bouclage du dossier d'étude d'impact.

2. **Expérimentation urbaine :** Envisagez-vous d'intégrer à Saige les principes de "quartier sans voiture" ou de "mobilité apaisée" déjà expérimentés sur le campus voisin, comme le réclament les comités de quartier pour limiter les flux de transit ?
3. **Partenariat Universitaire opérationnel :** Au-delà de la Bic-Box, quels protocoles précis avez-vous (ou comptez-vous) signer avec l'Université Bordeaux Montaigne pour que les étudiants et chercheurs deviennent des usagers quotidiens du cœur de quartier (services, restauration, espaces de coworking) ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Des temps de rencontres entre habitants de Saige et étudiants sont déjà organisés, au sein du quartier : animations jeu, accompagnement à la scolarité, participation des étudiants aux activités du centre social. Les étudiants utilisent beaucoup les espaces sportifs, les commerces et le centre social de Saige. En outre, de nombreux étudiants vivent dans le quartier (résidence Formanoir Yellome, collocations dans les résidences privées) ou à proximité immédiate (résidences universitaires de l'avenue Jean Babin).

L'approfondissement du lien avec l'université Bordeaux Montaigne pourra se faire dans le cadre du Projet partenarial d'aménagement de l'OIM Bordeaux Inno Campus en cours de mise à jour.

4. **Actualisation du Bilan Carbone** : Pouvez-vous produire un bilan carbone consolidé intégrant les choix constructifs réels des projets lauréats BIC pour démontrer que Saige atteint l'exemplarité environnementale attendue d'une OIM ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'ensemble des projets de réhabilitations et de constructions n'étant pas encore stabilisés à ce jour, il n'est pas possible de prouver que le projet atteint le niveau d'exemplarité environnementale attendu d'une Opération d'Intérêt Métropolitain. En revanche, les objectifs de transition écologique et d'innovation environnementale sont bien partagés par tous les acteurs du PRU de Saige et plus largement par les partenaires de l'OIM BIC.

5. **Continuités Est-Ouest** : Suite aux demandes du public, le projet peut-il intégrer la création de passerelles modes doux vers la zone d'activités de Bersol et vers Gradignan pour parfaire le maillage territorial du BIC ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage aux questions 2 et 5

Plusieurs parkings sont disponibles dans le quartier et à proximité immédiate (esplanade des Antilles, P+R Bougnard) permettant de faire du report modal vers les transports en commun.

Le projet de renouvellement urbain se fixe comme objectif d'apaiser les circulations et de prioriser les modes actifs. Cela se traduira très concrètement par la requalification de tous les trottoirs permettant ainsi de rendre agréable la marche dans le quartier, la création d'une coulée verte reliant les aménagements similaires déjà existant côté Pontet et côté domaine universitaire, la requalification et la création d'aménagements cyclables et l'apaisement des vitesses (zone de rencontre ou zone 30) A proximité immédiate du quartier, plusieurs projets vont également permettre de développer la pratique du vélo :

Le passage de la ligne 8 du Réseau Vélo Express au Sud du quartier offrant un axe rapide pour les cyclistes se rendant dans la zone d'activité de Bersol, sur le campus ou dans le centre de Bordeaux. A noter que la piste cyclable passant au Sud du quartier dessert déjà le collège François Mitterrand et permet d'accéder à la gare de Pessac-Alouette

La création d'aménagement cyclables sur plusieurs voies structurantes extra-rocade par l'Opération d'intérêt métropolitain Bordeaux Inno Campus : avenue Gustave Eiffel, avenue Louis de Broglie L'aménagement d'une voie verte sur une partie de l'avenue de Saige (franchissement de la rocade et connexion à l'allée de Tulipes) permettant d'améliorer les connexions avec le quartier et l'extra-rocade est en réflexion.

3.2.10. Pertinence des mesures ERC

3.2.10.1. Synthèse des observations

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

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

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

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

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

- **« Manches à balai pour remplacer de arbres adultes » :** la plantation de 328 jeunes arbres ne **compense** pas, avant des décennies, la perte de 148 arbres adultes en termes de biodiversité (chiroptères) et d'ombrage immédiat.
- **Îlot de sénescence :** Le projet prévoit une compensation déportée à Gradignan. Le public s'interroge sur l'utilité réelle de cette mesure pour les habitants de Saïge qui subissent la perte de leur patrimoine arboré local.

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

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

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

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

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

1. **Démonstration de l'évitement** : Pouvez-vous fournir un plan de masse comparatif démontrant que vous avez recherché l'évitement arbre par arbre pour les 56 spécimens du grand parking, et justifier techniquement pourquoi leur maintien est incompatible avec le projet INNO Campus ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'étude du futur projet prendra bien entendu en compte les arbres et ceux qui pourront être préservés, le seront. L'abattage des arbres est également analysé en fonction de l'étude phytosanitaire.

2. **Sécurité des structures** : Quelle étude géotechnique garantit que la mesure de réduction (foudroyage) n'induit pas de mouvements de terrain ou de décompression des sols dommageables pour les fondations de la Tour 8 et de la Clinique Saint-Martin ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La stabilité des bâtiments conservés et des ouvrages voisins est un impératif qui est garanti par un ensemble d'études et de réflexions réalisées principalement en phase d'exécution.

Le risque de décompression des sols pourrait provenir :

- Du foudroyage. Toutefois, en première approche (site BRGM), les bâtiments sont fondés sur des sols de bonne portance et non sableux. Le procédé est instantané ; le risque de liquéfaction du sol est donc à écarter.

Néanmoins, ce risque sera analysé plus précisément à réception de l'étude géotechnique de la tour 8, des plans de fondations ainsi qu'à la suite des conclusions des COTECH qui auront lieu dans les phases de copilotage.

- Du risque de tassement différentiel dû au retrait des infrastructures. Les moyens mis en place pour le déblaiement des déchets issus du foudroyage impliqueront nécessairement des travaux de déconstruction des infrastructures, puis des remblaiements qui seront réalisés sur une période très courte. Des exigences de portance seront intégrées au descriptif des travaux de remblaiement.

De plus, le marché prévoit une étude vibratoire destinée à estimer les niveaux de vibrations générés par le foudroyage, à les comparer aux seuils admissibles (notamment ceux issus de la norme NF ISO 4866 ou des recommandations du CEREMA) et, si nécessaire, à adapter les méthodes de démolition afin de garantir l'absence d'incidence sur les bâtiments voisins.

Un constat d'huissier est également exigé de l'entreprise afin d'établir l'état des désordres existants et de pouvoir surveiller leur évolution éventuelle.

3. **Compensation thermique transitoire** : Quelle solution d'ombrage immédiat (structures artificielles, voiles) prévoyez-vous pour compenser la perte de l'ombre portée des tours démolies durant les 15 années nécessaires à la croissance des nouveaux arbres ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Réponse détaillée plus haut dans le mémoire en réponse. Des dispositifs complémentaires pourront être prévus. La maîtrise d'ouvrage pourra s'appuyer sur l'appel à manifestation d'intérêt « Métropole rafraîchissante » et sur les ressources du programme « adaptation à la chaleur » de Bordeaux Métropole.

4. **Évitement des zones humides** : Conformément à la hiérarchie ERC, pourquoi la localisation des nouveaux îlots ou des puits de géothermie n'a-t-elle pas pu être ajustée pour éviter totalement les 283 m² de zones humides ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Cf. 3.2.2.3.7

Il a été recherché l'évitement autant que possible des zones humides, représentant un peu plus de 4 000m² sur l'ensemble du périmètre de projet. Après révision de l'implantation des structures, la dernière version du plan guide évaluée lors de l'élaboration de l'étude d'impact, impacté en marge l'ensemble des zones humides prospectées (283m² sur un total de 4004m² de zones humides identifiées sur critère pédologique). Le bureau d'étude spécialisé Ecosphère a jugé que l'impact du projet sur ces marges était faible et ne nécessitait pas de mesures complémentaires.

A noter également que les seules zones humides potentiellement impactées se situent sur des périmètres de projet non stabilisés à ce stade (RPA Les Tulipes et frange Ouest du secteur du puit de géothermie) et donc l'impact sur ces deux sites est potentiel et non avéré.

5. **Garantie de démoustication** : Au-delà de la note de principe, quel budget et quel service seront contractuellement dédiés à l'entretien mensuel au Bti des avaloirs siphoniques pour éviter le risque biologique lié au moustique tigre ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'entretien des toitures est à la charge de chaque propriétaire. Chaque service gestionnaire pourra s'appuyer sur les ressources du centre « Démoustication » et les campagnes de prévention de Bordeaux Métropole : <https://www.bordeaux-metropole.fr/a-votre-service/services-aux-particuliers/environnement-sante/comment-supprimer-moustique-tigre>

6. **Efficacité des mesures de compensation** : Quelle est l'efficacité réelle d'un déport géographique des habitats à 1 km du site pour maintenir les populations locales ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les 3 espèces de chauve-souris visées par la compensation située à 1km (Pipistrelle de Kuhl et pygmée et Sérotine commune) ont des capacités de déplacement bien supérieures, allant de 20 à 50km. Aussi, la mesure compensatoire située à 1km permettra sans problème d'accueillir les individus présents sur Saige et dont les habitats auront été détruits.

3.2.11. Volet « Services publics » et « aménités »

3.2.11.1. Synthèse des contributions

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

A. Equipements pour Seniors et Santé

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

B. Scolarité et Petite Enfance

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

C. Services Administratifs et Commerciaux

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

D. Aménités Urbaines et Accessibilité

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

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

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

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

1. **Arbitrage RPA Les Tulipes** : Pouvez-vous produire l'étude comparative complète (sociale, financière et urbaine) entre le scénario de réhabilitation-extension sur site et le transfert à Madran, afin de justifier le choix de sortir cet équipement du quartier de Saige ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les études n'ont pas été comparatives dans le sens où nous ne sommes pas sur la simple question de la relocalisation de la structure actuelle sur un autre site.

Les bâtiments actuels de la résidence autonomie (RA) ne sont plus adaptés ni du point de vue énergétique, froid l'hiver et chaud l'été, ni du point de vue ergonomique avec la salle de bains et le coin cuisine à reprendre. Le coût par logement de la réhabilitation est de 120 000 € estimés en 2023 soit 6.6 M€ pour la totalité des 55 logements. Les 5 849€ annuels représentent le coût par logement de la redevance versée par le CCAS à ENEAL pendant 30 ans, correspondant à la durée des prêts.

Les personnes âgées accueillies ou sollicitant un logement sont de plus en plus âgées, en situation de handicap, en grande fragilité ou dans des situations personnelles complexes. La RA des Tulipes présente un taux d'occupation de 100 % quasiment toute l'année et l'on note un volume croissant de demandes témoignant d'une tension réelle sur l'offre locale.

Dans ce contexte, l'augmentation de la capacité d'accueil apparaît comme une réponse adaptée et proportionnée à un besoin identifié et désormais structurel. Aussi, il a été envisagé de porter à 76 places pour répondre aux besoins tout en restant en RA. D'ailleurs, dans l'autorisation du Département pour le projet de délocalisation reconstruction et d'extension de la RA, il est indiqué que le projet « *apporte toutes les garanties attendues sur les critères d'accompagnement adapté des personnes âgées relevant d'un accueil en Résidence Autonomie, constitue une réponse conforme aux orientations de la politique gériatrique départementale telle que définie par le schéma d'organisation sociale et médicosociale et que les engagements pris par le gestionnaire s'inscrivent dans un objectif d'amélioration continue de la qualité* ». Dans le cadre de cette reconstruction-extension, le coût unitaire de la redevance versée par le CCAS à ENEAL pendant 30 ans est de 5263 €.

2. **Gestion du CCAS** : Quelles garanties contractuelles pouvez-vous apporter sur le maintien d'une gestion par le CCAS et de conditions tarifaires sociales pour les futurs résidents de la RPA relocalisée ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Il n'est ni prévu ni souhaité que le CCAS reste gestionnaire de la nouvelle structure. ENEAL, la foncière médico-sociale du groupe Action Logement, est actuellement en contact avec un gestionnaire et des éléments plus précis seront disponibles en septembre 2026.

Il a été précisé, dans tous les dossiers, que le montant du loyer des résidents actuels devrait être identique. Ainsi, dans la note descriptive fournie par ENEAL dans le dossier d'autorisation chapitre V article 1 conventionnement à l'APL, il est inscrit : « ce conventionnement impliquera une nouvelle tarification. Ainsi deux cas de figure se présenteront :

- Résidents en place : calcul d'un nouveau loyer basé sur une simulation APL afin de garantir au résident actuel le maintien de son loyer résiduel »
- Nouveaux résidents : application de la nouvelle tarification de la convention APL.

3. **Continuité des services publics** : Quel est le plan d'action pour assurer la continuité de l'accès à **La Poste** et à la plateforme de services durant les phases lourdes de rénovation du centre commercial et de démolition de la Tour 6 ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Durant les émeutes de 2023, les bâtiments accueillant la plateforme des services au public ont été détruits. En attendant de retrouver un site sur Saige, la plateforme a été transférée au sein de l'hôtel de ville pour assurer la continuité du service. Des locaux au rez-de-chaussée du Suffren ont été libérés et la plateforme a pu s'y installer après quelques travaux d'aménagement. La plateforme des services ne sera donc pas impactée par les travaux du centre commercial.

Concernant la Poste, la maîtrise d'ouvrage n'a pas d'éléments à ce jour sur un retour du service dans le quartier.

La démolition de la tour 6 ne devrait nécessiter l'évacuation du quartier que sur une demi-journée ce qui représentera un impact faible pour les commerces et services (si l'opération se fait un jour ouvré).

4. **Maillage scolaire** : Comment garantissez-vous que le futur pôle scolaire Herriot puisse absorber l'augmentation de la population issue des îlots de diversification sans dégrader les conditions d'accueil et de confort acoustique des élèves ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La ville est dans l'obligation de mettre en place les conditions d'accueil des enfants scolarisés selon plusieurs modalités : l'adaptation des bâtiments aux besoins scolaires et les évolutions de la carte scolaire. La démographie scolaire est en lien avec la baisse structurelle de la natalité en France. De plus, la démolition des tours et la création de logements neufs invitent à penser que la démographie scolaire sera stable sur ces secteurs. Une étude sur le dimensionnement du groupe Edouard Herriot est en cours.

5. **Aménités de confort** : Le projet prévoit-il l'implantation de **toilettes publiques automatiques** et de points d'eau potable sur l'Esplanade et la Coulée verte, demandes récurrentes des habitants pour la qualité des espaces partagés ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'implantation de sanitaires publics est bien prévue via la requalification de l'esplanade.

6. **Accessibilité PMR** : Pouvez-vous présenter un calendrier d'intervention précis pour la mise aux normes PMR de 100 % des trottoirs du quartier, au-delà des seuls périmètres de construction neuve ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La requalification des espaces publics et privés va permettre de garantir l'accessibilité du quartier aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite. En effet, l'état détérioré des trottoirs et la présence de nombreux seuils et emmarchement sur le quartier rend complexe les déplacements pour les personnes rencontrant des difficultés à marcher, ayant une poussette ou un caddie. L'accès entre les places de stationnement et les halls d'immeuble sera également grandement simplifié. A noter également que plusieurs places réservées aux PMR sont prévues sur voirie et dans les parkings des résidences, leur emplacement exact sera défini via les études d'avant-projet et dans les programmes de réhabilitation des bâtiments bas et des tours. Le calendrier d'intervention précis n'est pas connu à ce jour, il dépendra de l'ordonnancement des travaux. Ces opérations se dérouleront entre 2027 et 2035.

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

3.2.12.1 Synthèse des contributions

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

- **Dossier difficile à lire et à intégrer** : M Deudon et M Brèthes soulignent la difficulté pour un citoyen ordinaire d'analyser plus de 1 200 pages de documents techniques dans le délai imparti d'un mois.
- **Manque de représentativité** : Maryse Garnier (Permanence du 17/06) conteste la légitimité de la concertation préalable. Elle soutient que les avis favorables aux démolitions provenaient majoritairement de personnes extérieures, ignorant l'attachement des résidents actuels à leur bâti.

- **Fiabilité des données techniques** : M. Deudon (Permanence du 24/07) critique sévèrement la qualité de l'étude d'impact. Il dénonce l'utilisation de comptages de trafic datant de la période Covid (2021), jugés artificiellement bas, et l'absence du projet architectural lauréat pour la Tour 8 dans le dossier d'enquête.
- **Absence de transparence sur les alternatives** : Sylvie Bridier et Jean-Louis Marcisek pointent le manque d'informations concrètes permettant de comparer réellement la démolition à une réhabilitation lourde. Ils estiment que le dossier évacue cette option sans justification technico-économique sérieuse.
- Le Groupe local Les écologistes – Pessac : estime que **la faible participation des riverains** témoigne d'une méconnaissance de la procédure plutôt que d'une adhésion.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Un affichage a été réalisé sur 3 emplacements dans le quartier 15 jours avant le début de l'enquête publique : le centre social, la salle municipale et la mairie annexe. 3 affiches supplémentaires ont été déposées durant le mois de juin : à la bibliothèque Pablo Neruda, à l'agence Domofrance et au Döner King Kebab. En dehors du quartier, il a été affiché au Pôle territorial Sud, à l'Hôtel de Ville de Pessac et à l'Hôtel de Bordeaux Métropole.

4 permanences du commissaire enquêteur ont été réalisées dont 2 à la maison du Projet dans le quartier de Saige et 2 à l'Hôtel de ville de Pessac : 7 personnes ont participé à ces permanences.

La participation du public était possible en ligne et via des registres papier mis à disposition du public au Pôle territorial Sud et à l'Hôtel de Ville de Pessac. 9 avis, 3 commentaires et 7 soutiens ont été fait en ligne, il n'y a pas eu de contribution sur les registres papier.

Le format de l'affiche et de l'enquête est réglementaire, il est imposé par le Code de l'environnement. La MOA déplore également qu'il soit difficile de mobiliser le public sur ce type de procédure toutefois les contributions déposées sont riches.

De façon plus générale, il est bien prévu d'informer et d'associer les habitants du quartier tout au long de la vie du projet.

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

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

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

L'étude de trafic et de modélisation réalisée en 2021 a été actualisée en 2024 pour prendre en compte l'insertion d'une ligne de bus structurante. A cette occasion, des comptages complémentaires ont été réalisés sur 4 sites (2 localisations avenue de Saige, Avenue du Maréchal Juin et allée des Tulipes). Les données des comptages directionnels sont mises à disposition sur l'open data de Bordeaux Métropole :

<https://www.pigma.org/geonetwork/srv/fre/catalog.search#/metadata/5ebee1ec-836f-4e60-9061-7545b1a774a7>

Concernant la comparaison entre la démolition et la réhabilitation lourde, plusieurs éléments de réponse sont présents dans le mémoire en réponse.