

Bordeaux Métropole

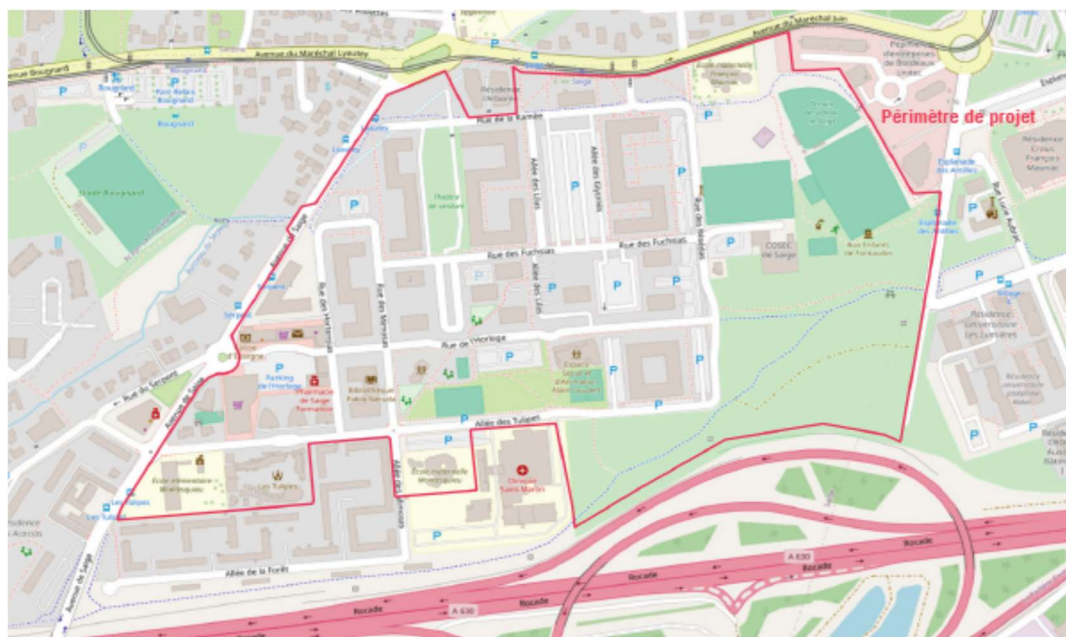
Code de l'Environnement

Code Général des Collectivités Territoriales

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à l'évaluation environnementale du projet
de rénovation urbaine du quartier de Saige à
PESSAC, préalable à la déclaration de projet (code
de l'environnement)

Tenue du vendredi 29 mai 2026 au lundi 29 juin 2026 à 17h00



Rapport du Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

I. Généralités	5
1.1. Objet et portée générale.....	5
1.2. Cadre réglementaire	5
1.3. Décisions prises, actes réglementaires et études réalisées préalablement à l'enquête publique.....	5
1.3.1. Procédures et décisions respectivement menées et prises amont de l'enquête publique.....	6
1.3.2. Etudes réalisées en amont et responsables.	6
1.3.3. Décisions qui pourront être prises à l'aval de l'enquête publique.....	6
2. Présentation du projet à partir du « plan guide » du projet	7
2.1. Le Logement : priorité à la qualité et à la mixité.....	7
2.2. La nature : un quartier plus frais et plus vert.....	7
2.3. Vie quotidienne et services publics	7
2.4. Mobilité : moins de voitures, plus de bus et de vélos.....	8
2.5. Transition énergétique et adaptation au changement climatique	8
3. Présentation de l'étude d'impact	8
3.1. Résumé non technique	8
3.1.1. Résumé du contenu du RNT	8
3.1.2. Appréciation de la lisibilité	8
3.1.3. Appréciation de la représentativité	9
3.2. Etude d'impact détaillée.....	9
3.2.1. Analyse de l'état initial et appréciation des enjeux présentées dans l'étude d'impact détaillée.	9
3.2.2. Evaluation des impacts du projet et descriptions des mesures Eviter, Réduire, Compenser, sur chacun des « milieux »	11
3.2.3 Tableau récapitulatif des mesures ERC et de l'évaluation de leur coût.....	13
3.2.4. Analyse de la compatibilité avec les plans et programmes amont.....	15
4. Synthèse de la concertation (Code de l'urbanisme) menée en amont et intégration de ses conclusions au dossier soumis à l'enquête publique	16
4.1. Cadre juridique et modalités de la concertation	16
4.2. Synthèse des résultats et attentes du public.....	16
4.3. Intégration des résultats au dossier d'enquête publique	16
5. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine (MRAe).....	17

5.1. Adaptation au changement climatique et bilan carbone	17
5.2. Gestion de la ressource en eau et assainissement	17
5.3. Santé publique : Nuisances sonores et qualité de l'air	17
5.4. Paysage, patrimoine et risques	18
5.5. Biodiversité	18
6. Synthèse du mémoire en réponse de Bordeaux Métropole à l'avis de la MRAe	18
6.1. S'appuyant sur les nouvelles pièces techniques fournies en mai 2026, synthèse détaillée des éléments de réponse apportés par Bordeaux Métropole à l'avis de la MRAe.	18
6.2. Quelles sont les évolutions concrètes du projet que le maître d'ouvrage s'engage à réaliser pour tenir compte de l'avis de la MRAE ?	20
7. Avis des Collectivités, Institutions et Services consultés.....	21
8. Modalités de l'enquête	21
8.1. Nomination et préparation.....	21
8.2. Arrêté de prescription de l'enquête publique.....	21
8.3. Publicité et affichages réglementaires	21
8.4. Composition du dossier d'enquête publique et modalités de consultation.....	22
8.4.1. Composition du dossier r.....	22
8.4.2. Modalités de consultation.....	22
8.5. Modalités de contribution.....	22
9. Rappel du déroulement de l'enquête.....	23
9.1. Réunions préparatoires et intermédiaires avec les représentants du Maître d'ouvrage et de ses partenaires	23
9.2. Transmissions d'informations au Maître d'ouvrage pendant l'enquête publique.....	23
9.3. Vérifications.....	23
9.4. Permanences du Commissaire enquêteur	23
9.4.1. Conditions de tenue des permanences.....	23
9.4.2. « Journal » des permanences	24
9.5. Clôture des registres	25
10. Synthèse des contributions et des avis	25
10.1. Analyse quantitative.....	25
10.1.1. Consultations du dossier.....	26
10.1.2. Nombre de contributions collectées	26
10.1.3. Tendance des contributions	26
10.2. Analyse qualitative	26
10.2.1. Qualité du dossier et Participation.....	27

10.2.2. Habitat et Logement.....	27
10.2.3. Environnement et Cadre de Vie.....	28
10.2.4. Mobilités et Stationnement.....	29
10.2.5. Infrastructures (hors mobilité) et Énergie.....	30
10.2.6. Nuisances et Santé Publique.....	31
10.2.7. Volet Social et Vie de Quartier	31
10.2.8. Volet économie et commerce.....	32
10.2.9. Services Publics et Aménités.....	33
10.2.10. Compatibilité avec le programme métropolitain INNO campus	34
10.2.11. Pertinence des mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser)	34
Annexes.....	40
Pièces jointes.....	40

I. Généralités

1.1. Objet et portée générale

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier de SAIGE à Pessac et à la demande présentée par la présidente de Bordeaux Métropole, en date du 20 mars 2026, Monsieur le président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné, par ordonnance du 26 mars 2026, Monsieur Richard PASQUET, Commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Christian SCHWARTZ commissaire enquêteur suppléant, en vue de conduire une enquête publique portant sur l'évaluation environnementale préalable à la déclaration de projet concernant cette opération.

Le président de Bordeaux Métropole, a prescrit l'ouverture de cette enquête publique et ses modalités par arrêté du 12 mai 2026. (Annexe N° 1)

La consultation du public s'est déroulée, pendant 32 jours consécutifs, du vendredi 29 mai 2026 à 9 heures au lundi 29 juin 2026 à 17 heures, inclus.

Le siège de l'enquête publique était fixé à l'hôtel de ville de Pessac, Place de la Ve République, 33604 Pessac

1.2. Cadre réglementaire

Le projet est régi par plusieurs piliers du Code de l'environnement et 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. Décisions prises, actes réglementaires et études réalisées préalablement à l'enquête publique

Le Projet de renouvellement urbain du quartier de Saige est placé sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole, en partenariat avec la commune de Pessac pour certains aménagements et avec DOMOFRANCE, bailleur social gestionnaire des logements sociaux situés sur le quartier et au cœur de l'opération de rénovation.

L'enquête publique est organisée dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet.

1.3.1. Procédures et décisions respectivement menées et prises amont de l'enquête publique

Plusieurs actes administratifs ont jalonné la genèse du projet :

- **Engagement du PPA** : Signature le 20 janvier 2020 du **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)** de Bordeaux Inno Campus (BIC), incluant Saïge comme secteur stratégique.
- **Ouverture de la concertation** : **Délibération n°2020-423** du Conseil de Bordeaux Métropole (27 novembre 2020) lançant la concertation réglementaire sur le périmètre Saïge-Montaigne-Compostelle.
- **Bilan de la concertation** : Adopté par **délibération le 23 septembre 2021**, validant les objectifs d'aménagement et autorisant la poursuite des études opérationnelles.
- **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 28 mai 2026 et publié le 29 mai 2026.

1.3.2. Etudes réalisées en amont et responsables.

Le dossier de l'étude d'impact de décembre 2025 compile de nombreuses expertises techniques :

- **Étude d'impact et coordination environnementale** : Réalisée par le bureau d'études **ALTO STEP** pour le compte de Bordeaux Métropole.
- **Diagnostic écologique** : Produit par **Ecosphère** (octobre 2025), incluant les inventaires faune/flore et zones humides.
- **Études acoustiques** : État initial sonore réalisé par le bureau **GANTHA** (février 2024).
- **Études géotechniques** : Missions **G2 PRO** effectuées par **INFRANEO** (2023-2025) à la demande de Domofrance pour sécuriser les fondations et analyser la nappe.
- **Mobilités et stationnement** : Études thématiques réalisées par **CPEV** (juillet 2024).
- **Maîtrise d'œuvre urbaine** : Groupement piloté par l'**Atelier Ruelle** (Architecture, Urbanisme, Paysage).

1.3.3. Décisions qui pourront être prises à l'aval de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête publique, plusieurs étapes décisives interviendront :

- **Rapport et conclusions du commissaire enquêteur** : Ce dernier rendra un avis motivé.
- **Déclaration de projet** : L'autorité compétente (**Bordeaux Métropole**) devra se prononcer par délibération sur l'intérêt général de l'opération au vu des résultats de l'enquête.
- **Prescriptions administratives** : une décision du **préfet de la Gironde** fixera les prescriptions obligatoires que le maître d'ouvrage devra respecter, notamment les mesures **ERC** (Éviter, Réduire, Compenser).
- **Mise en œuvre du suivi** : Un bilan du suivi des mesures environnementales et de santé humaine devra être transmis périodiquement à l'Autorité environnementale.

- **Actualisation de l'étude d'impact** : Si la mise en œuvre opérationnelle des différentes composantes du projet met en lumière des modifications substantielles après l'enquête, une actualisation de l'étude d'impact pourra être requise.

2. Présentation du projet à partir du « plan guide » du projet

Suivant les informations présentées par le dossier, le projet vise à transformer Saïge en un **quartier moderne, ouvert et attractif**, en rompant avec son image actuelle de quartier enclavé.

Budget : Un investissement massif de **211 millions d'euros HT**.

Pilotage : Une collaboration entre Bordeaux Métropole, la Ville de Pessac et le bailleur Domofrance.

Durée : Un chantier prévu sur **10 ans** (2023-2032).

Les objectifs du projet sont synthétisés comme suit dans le « plan guide » qui sous-tend le dossier présenté à l'évaluation environnementale¹ :

2.1. Le Logement : priorité à la qualité et à la mixité

L'objectif est de proposer des habitats plus confortables et de diversifier la population.

Rénovation massive : **1 003 logements sociaux** existants seront réhabilités (isolation thermique, confort).

Démolitions stratégiques : Pour "faire respirer" le quartier, **3 tours (3, 6 et 9)** et une partie du bâtiment 11 seront démolies (soit 373 logements).

Nouveaux logements : Construction de programmes neufs (accession à la propriété, résidences étudiantes) pour favoriser le mélange social.

Innovation (Tour 8) : La tour 8 sera transformée pour accueillir des **activités économiques et des étudiants** dans le cadre du programme national « Quartiers de demain ».

2.2. La nature : un quartier plus frais et plus vert

Le projet mise sur la "renaturation" pour lutter contre la chaleur et améliorer le cadre de vie.

La Coulée Verte : Création d'un grand parc de **10 850 m²** reliant le quartier du Pontet au Campus universitaire.

Dé imperméabilisation : Retrait du goudron sur 15 % des surfaces pour laisser la terre absorber l'eau de pluie.

Patrimoine arboré : **92 % des arbres actuels sont conservés** et **328 nouveaux arbres** seront plantés.

2.3. Vie quotidienne et services publics

Le quartier est réorganisé autour de trois espaces de rencontre majeurs :

L'Esplanade (18 500 m²) : Le nouveau cœur battant du quartier avec des jeux, de la culture (bibliothèque Pablo Neruda agrandie) et un nouveau city-stade.

Le Théâtre de Verduze (5 500 m²) : Un espace calme dédié à la détente et aux jardins partagés.

La Plaine des Sports : Modernisation complète avec un **nouveau gymnase**, un terrain synthétique et un clubhouse.

Il bénéficiera de services à la population améliorés :

¹ Le « plan guide » a fait l'objet de propositions d'évolutions en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe Nouvelle Aquitaine) voir chapitre 5 du rapport

Écoles : Regroupement et rénovation des écoles (Montesquieu et Herriot) pour offrir de meilleures conditions d'apprentissage.

Commerces : Rénovation du centre commercial existant et création de **6 000 m² d'activités nouvelles** en rez-de-chaussée d'immeubles.

2.4. Mobilité : moins de voitures, plus de bus et de vélos

Pour désenclaver Saïge, le plan de circulation sera totalement revu :

Bus Express : Arrivée de la **Liane 34** au cœur du quartier pour faciliter les trajets vers Talence et Mérignac.

Modes doux : Création de pistes cyclables sécurisées et de chemins piétons confortables.

Stationnement : Clarification de l'offre avec un objectif de **1 place par logement** (stationnement privé en pied d'immeuble et public dans les rues).

2.5. Transition énergétique et adaptation au changement climatique

Chauffage écologique : Raccordement au réseau de chaleur "Métropole Sud" (80 % d'énergies renouvelables via la géothermie et la biomasse).

Santé : Isolation phonique renforcée des bâtiments pour protéger les habitants du bruit de la rocade.

Adaptation au climat : Conception des bâtiments pour garantir la fraîcheur en été, même en cas de canicules extrêmes

3. Présentation de l'étude d'impact

3.1. Résumé non technique

Le **Résumé Non Technique (RNT)** de l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain (PRU) de Saïge constitue une synthèse autonome destinée à faciliter la compréhension du projet par le grand public.

3.1.1. Résumé du contenu du RNT

Le document est structuré en cinq parties principales qui reprennent fidèlement la trame de l'étude d'impact détaillée :

- **Préambule et contexte** : Il définit le périmètre d'intervention d'environ **30 ha**, classé Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), et précise les objectifs de réhabilitation thermique, de mixité sociale et de désenclavement.
- **État initial de l'environnement** : Il expose les enjeux physiques (nappe affleurante, risques argiles), écologiques (présence du Grand Capricorne et de zones humides), paysagers (patrimoine Dubuisson) et humains (précarité, saturation sonore due à la rocade).
- **Présentation et justification du projet** : Il explique le choix du scénario fondé sur la **dé-densification** (démolition de trois tours) et le renforcement des trames vertes (coulée verte de 10 850 m²).
- **Analyse des incidences et mesures ERC** : Il recense les impacts par thématique. Le RNT souligne notamment que l'impact sur la biodiversité est jugé **faible** grâce à l'évitement total du Bois de Saïge.
- **Méthodes et auteurs** : Il présente les experts impliqués (ALTO STEP, Ecosphère, Atelier Ruelle) et les sources de données utilisées.

3.1.2. Appréciation de la lisibilité

La lisibilité du RNT est jugée **satisfaisante pour un public non-initié** grâce à plusieurs dispositifs :

- **Vulgarisation technique** : Le document transforme un dossier complexe en une "grille de lecture" simplifiée pour maîtriser l'essentiel du projet.
- **Supports visuels pédagogiques** : L'utilisation de **cartes de synthèse des enjeux** (physiques, écologiques, humains) permet de localiser immédiatement les zones de vigilance (ex: îlots de chaleur, zones humides).
- **Structure claire** : La présentation des mesures sous forme de codes (ME pour Évitement, MR pour Réduction, MC pour Compensation) rend la séquence environnementale très lisible.

3.1.3. Appréciation de la représentativité

Le RNT peut être considéré comme **représentatif** du contenu de l'étude détaillée, bien qu'il appelle certaines réserves techniques :

- **Conformité réglementaire** : le RNT contient les éléments formels requis et il est proportionné à l'importance du projet.
- **Fidélité des conclusions** : Le résumé reflète bien les conclusions majeures de l'étude, notamment sur l'amélioration du cadre de vie par les performances thermiques et la requalification paysagère.
- **Renvoi au document maître** : Le RNT admet lui-même que, par souci de synthèse, certains détails analytiques nécessitent impérativement de se reporter à l'étude d'impact complète pour une compréhension exhaustive.

3.2. Etude d'impact détaillée

3.2.1. Analyse de l'état initial et appréciation des enjeux présentées dans l'étude d'impact détaillée.

3.2.1. Milieux Physiques : Géographie et Hydraulique

- **État initial** : Le site de 30 ha présente un relief relativement plat (entre +34 et +42 m NGF), avec une pente douce du sud vers le nord. La géologie est composée de formations alluviales de la Garonne (sables, graviers, galets). Sur le plan hydraulique, le quartier surmonte l'**aquifère de l'Oligocène**, une ressource stratégique protégée pour l'eau potable. La nappe phréatique est affleurante (entre 1,90 m et 4 m de profondeur) et le réseau d'eaux pluviales (bassin de l'Ars) est actuellement **saturé**, provoquant des débordements fréquents.
- **Évaluation des enjeux (Moyen)** : L'enjeu principal est l'adéquation entre les aménagements et la protection de la ressource en eau, ainsi que la gestion de l'infiltration des pluies dans un sol à perméabilité variable pour limiter la saturation des réseaux aval.

3.2.2. Contexte Écologique et Nature en ville

- **État initial** : Le site ne contient aucune zone protégée de type Natura 2000 ou ZNIEFF. Le réservoir de biodiversité majeur est le **Bois de Saïge**. Les inventaires ont révélé la présence d'espèces protégées : le **Grand Capricorne**, plusieurs espèces de **chiroptères** (chauves-souris) et deux types de **Lotiers** (flore des pelouses urbaines). Trois zones humides (4 004 m² au total) ont été identifiées.
- **Évaluation des enjeux (Fort)** : les enjeux identifiés sont
 - Les continuités écologiques métropolitaines (Trame Verte et Bleue),
 - Les arbres-gîtes
 - Et les zones humides lors des travaux.

3.2.3. Milieu Humain et Cadre de vie :

- **État initial** : Le quartier compte **3 900 habitants** exposés à une forte précarité (revenu médian de 920 €/mois). L'habitat est composé à **85 % de logements sociaux**, majoritairement des appartements

vieillissants et peu confortables. Le quartier souffre d'une image négative renforcée par l'enclavement et des équipements publics de qualité inégale.

- **Évaluation des enjeux (Moyen)** : Les enjeux se concentrent sur la **mixité sociale**, la rénovation thermique du bâti et le développement d'un quartier favorable à la santé (réduction des nuisances sonores et atmosphériques).

3.2.4. Mobilité, Transports et Stationnement

- **État initial** : Saïge bénéficie d'une position stratégique près de la rocade mais fonctionne de manière enclavée. Les cheminements piétons et cyclables sont dégradés ou inexistants à l'intérieur du quartier. Le **stationnement occupe 45 % du socle central** et est saturé par des "véhicules ventouses" et des épaves.
- **Évaluation des enjeux (Fort)** : L'objectif est de désenclaver le quartier via l'arrivée d'un **Bus Express (Liane 31/34)**, de clarifier l'offre de stationnement (visant 1 place par logement) et de sécuriser les mobilités actives (vélos, piétons).

3.2.5. Risques Naturels et Technologiques

- **État initial** : Les risques naturels incluent une sismicité faible (Zone 2), un risque radon modéré et un **aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles (RGA)**. Le site est également vulnérable aux remontées de nappe. Sur le plan technologique, le principal risque est lié au **transport de matières dangereuses (TMD)** sur la rocade limitrophe.
- **Évaluation des enjeux (Moyen/Faible)** : Il s'agit d'adapter les fondations des nouvelles constructions au risque RGA et de prendre en compte le recul nécessaire face au flux de TMD de la rocade.

3.2.6. Changement Climatique et Transition Énergétique

- **État initial** : Le quartier est exposé au phénomène d'**Îlot de Chaleur Urbain (ICU)** dû à l'omniprésence du bitume sur les parkings. Le bâti actuel présente des déperditions thermiques massives (159 % à 161 % supérieures aux normes). Le chauffage est actuellement assuré par une géothermie vieillissante au Crétacé.
- **Évaluation des enjeux (Moyen)** : L'enjeu majeur est l'adaptation au climat (trajectoire TRACC +4°C) par la désimperméabilisations (création d'une **coulée verte de 10 850 m²**) et la rénovation thermique performante (label BBC) raccordée au réseau de chaleur métropolitain

3.2.7. Tableau synthétique des enjeux présentés

Définition des niveaux d'enjeux

Pour l'élaboration de ce tableau, l'étude d'impact définit les niveaux de priorité comme suit :

- **Enjeu fort** : Paramètres ayant une influence directe sur la conception du projet ou présentant une interaction permanente avec des éléments très sensibles.
- **Enjeu moyen (ou modéré)** : Paramètres présentant une sensibilité particulière mais avec lesquels le projet a seulement une interaction indirecte ou provisoire.
- **Enjeu faible** : Paramètres peu sensibles ou avec lesquels les interactions seront indirectes et provisoires.

Thématiques	Principaux enjeux évalués	Niveau d'enjeu
Relief et topographie	Prise en compte de la pente douce sud-nord pour la gestion des eaux pluviales.	Faible
Climatologie	Adaptation au changement climatique et lutte contre les îlots de chaleur urbains (ICU) pour le confort d'été.	Moyen

Géologie et hydrogéologie	Protection de la ressource en eau (aquifère de l'Oligocène) et prise en compte de la nappe phréatique affleurante (1,90 m à 4 m).	Moyen
Hydrologie	Gestion du fonctionnement hydraulique et réouverture potentielle du ruisseau du Serpent.	Moyen
Risques naturels	Adaptation des fondations au risque moyen à fort de retrait-gonflement des argiles (RGA) et aux débordements de nappe.	Moyen
Continuités Écologiques	Restauration et pérennisation des réservoirs de biodiversité (Bois de Saige) et renforcement des corridors métropolitains.	Fort
Faune, flore et habitats naturels	Préservation des arbres gîtes (Grand Capricorne, Chiroptères) et des zones humides.	Moyen
Patrimoine et paysage	Valorisation du patrimoine arboré et respect de l'architecture Dubuisson.	Moyen
Population et habitat	Renforcement de la mixité sociale, amélioration du confort d'habiter et traitement de la suroccupation.	Fort
Contexte socio-économique	Développement de locomotives économiques (santé, sport) et maintien du commerce de proximité.	Fort
Mobilité	Désenclavement, amélioration de la desserte en transports collectifs et sécurisation des modes doux.	Fort
Réseaux	Traitement de la saturation du réseau d'eaux pluviales et de la station d'épuration.	Moyen
Énergie	Raccordement au réseau de chaleur et lutte contre la précarité énergétique.	Fort
Risques technologiques	Prise en compte du transport de matières dangereuses (TMD) sur la rocade.	Faible

3.2.2. Evaluation des impacts du projet et descriptions des mesures Eviter, Réduire, Compenser, sur chacun des « milieux »

Le Projet de Renouvellement Urbain (PRU) de Saige s'appuie sur une analyse détaillée de ses incidences et déploie une stratégie **Éviter, Réduire, Compenser (ERC)** pour chacun des milieux impactés.

3.2.2.1. Contexte physiques (relief, eaux, sols)

- **Relief et topographie :**
 - **Impacts :** L'impact est jugé **négatif faible et temporaire** en phase chantier (déblais/remblais liés aux terrassements et démolitions). En phase d'exploitation, l'effet est **neutre**, avec des modifications locales pour assurer l'écoulement des eaux.
 - **Mesures :** La mesure **MR14** prévoit le réemploi des déblais *in-situ* autant que possible.
- **Géologie et sols :**
 - **Impacts :** L'impact est **positif fort et permanent** grâce à la « désimperméabilisations » de 15 % des surfaces publiques, améliorant la fertilité des sols.
 - **Mesures :** **MA7** (diversification végétale) et **MA10** (gestion alternative des eaux par infiltration).

- **Hydrologie et hydrogéologie :**

- **Impacts :** L'impact est **positif fort et permanent** en exploitation. Le projet vise le « **zéro rejet** » pour les pluies courantes (< 10 mm) afin de recharger les nappes phréatiques.
- **Mesures :** **MA10** déploie des noues et jardins de pluie. L'expérimentation **MA11** avec l'Agence Spatiale Européenne porte sur la revalorisation des eaux grises et jaunes.

3.2.2.2. Contexte écologique (biodiversité et espaces naturels)

- **Corridors et habitats :**

- **Impacts :** L'impact brut est dit **négatif mais faible** en phase chantier. En exploitation, il devient **positif et fort** par la création d'une **coulée verte de 10 850 m²** reliant le Campus au Pontet.
- **Mesures :** **Évitement total** du Bois de Saige (corridor principal) et des arbres-gîtes du Grand Capricorne. **MR2** et **MR11** protègent les arbres conservés.

- **Faune et flore protégées :**

- **Impacts :** Destruction de **14 stations de Lotiers** protégés et de **283 m² de zones humides**. Abattage de **14 arbres-gîtes** potentiels pour les chauves-souris.
- **Mesures :** **ME1** maintient le site de nidification du Rougequeue noir dans le préau de l'école Montesquieu. **MC1** prévoit la **transplantation des Lotiers**. **MC2** crée un **îlot de sénescence de 1,30 ha** à Gradignan pour compenser la perte de gîtes forestiers. **MC3** programme la plantation de **328 arbres**.

3.2.2.3. Contexte humain (mobilité, cadre de vie, nuisances)

- **Population et habitat :**

- **Impacts :** L'impact est **positif moyen et permanent** par la rénovation thermique (label BBC) et la diversification de l'offre de logements.
- **Mesures :** **MA19** assure un accompagnement social et psychologique personnalisé pour le relogement des ménages.

- **Mobilité et stationnement :**

- **Impacts :** Impact **négatif fort mais temporaire** durant les 10 ans de travaux. Impact **positif moyen et permanent** en exploitation grâce au **Bus Express (Liane 34)**, à la sécurisation des modes doux et à la clarification du stationnement (objectif 1 place/logement).
- **Mesures :** **MR17** et **MA12** gèrent les flux de chantier. **MA17** promeut les modes actifs après livraison.

- **Déchets et matériaux :**

- **Impacts :** Impact **négatif fort** dû aux **27 500 tonnes de déchets** de démolition.
- **Mesures :** **MR14** fixe un objectif de **valorisation de 90 %** des matériaux de démolition. Environ **1 300 tonnes de béton concassé** seront réemployées comme couche de forme pour les nouvelles voiries.

- **Ambiance acoustique :**

- **Impacts :** Impact **négatif fort et temporaire** (nuisances du chantier et démolitions). Impact **positif moyen et permanent** en exploitation par la rénovation phonique des façades et la création de « refuges sonores » paysagers.
- **Mesures :** **MR17** (limitation des nuisances) et **MA18** (résidentialisation paysagère pour apaiser les abords).

- **Qualité de l'air :**

- **Impacts** : Impact **négatif moyen et temporaire** (poussières). Impact **positif faible et permanent** par le report modal vers les transports en commun.
- **Mesures** : **MR17** impose l'arrosage des sols poussiéreux et l'utilisation de matériaux à faible émission (peintures biosourcées)

3.2.2.4. Risques naturels et technologiques

Le projet intègre les contraintes de sécurité liées aux aléas géologiques, climatiques et industriels.

Thématique	État Initial & Enjeux	Mesures "Éviter, Réduire, Compenser"	Impact Résiduel
Risques naturels	Site exposé à un risque de retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen à fort. Aléa de sismicité faible (Zone 2) et risque radon modéré .	Réduire : Adaptation des fondations et structures via des études géotechniques (G2 PRO) pour chaque bâtiment.	Positif : Le projet permet d'adapter le quartier aux aléas climatiques futurs (sécheresse/RGA).
Inondations & Nappes	Majeure partie du site sujette aux remontées et débordements de nappe .	Réduire : Gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins) pour éviter les débordements de réseaux.	Positif : Meilleure résilience face aux fortes pluies.
Risques Technologiques	Aucun site SEVESO ou PPRT sur le périmètre. Risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) lié à la rocade (catégorie 1) au sud.	Éviter/Réduire : Prise en compte de l'éloignement des nouveaux bâtiments par rapport à la rocade dans le plan guide.	Neutre : Le projet ne crée pas de nouveau risque industriel.

3.2.2.5. Changement climatique :

- **Impacts** : La démolition des trois tours a un impact **négatif fort et permanent**, générant environ **7 000 tCO2eq** (l'équivalent de 700 Français par an). Cependant, l'impact en exploitation est **positif fort**, car le projet réduit les **îlots de chaleur urbains (ICU)** grâce à la végétalisation et à la désimperméabilisations.
- **Mesures** : **MR14** (réemploi des matériaux) et **MR15** (limitation des consommations). **MA9** assure le confort thermique via une conception bioclimatique. **MA14** prévoit une analyse multicritère pour choisir le mode de démolition le moins impactant.

3.2.3 Tableau récapitulatif des mesures ERC et de l'évaluation de leur coût

3.2.3.1. Mesures relatives au milieu naturel (biodiversité)

Le coût total estimé pour les mesures spécifiquement liées à l'écologie s'élève à **218 900 €**.

Code	Intitulé de la mesure	Évaluation du coût (HT)
ME1	Maintien du site de nidification du Rougequeue noir	Intégré au coût du chantier
MR1	Implantation des bases travaux hors zones sensibles	Intégré au coût du chantier
MR2	Balisage et mise en défens des arbres préservés	Intégré au coût du chantier
MR3	Balisage des stations de Lotiers	Intégré au coût du chantier
MR4	Adaptation du calendrier des travaux	Intégré au coût du chantier

MR7	Protocole spécifique pour l'abattage d'arbres-gîtes	Intégré au coût du chantier
MR8	Protocole démolition/réhabilitation (chauves-souris/oiseaux)	Intégré au coût du chantier
MR13	Éclairage public adapté à la faune nocturne	Intégré au coût du projet
MC1	Création d'un îlot de sénescence (Gradignan)	Aucun (propriété Bordeaux Métropole)
MC2	Aménagement/gestion écologique des nouveaux espaces verts	Intégré au coût des travaux
MC3	Transplantation des stations de Lotier hispide/très étroit	Intégré aux travaux + 10 000 € (récolte)
MA2	Suivi du chantier par un ingénieur écologue	25 000 € (provision)
MA3	Inclusion de 10 nichoirs dans les bâtiments neufs	600 € (achat uniquement)
MA4	Inclusion de 10 gîtes à chiroptères (chauves-souris)	1 300 € (achat uniquement)
SE1	Suivi de l'îlot de sénescence (pendant 50 ans)	60 750 €
SE2	Suivi des espaces verts créés ou réaménagés (30 ans)	31 500 €
SE3	Suivi des parcelles compensatoires pour les Lotiers (30 ans)	26 250 €
SE4	Suivi de l'occupation des gîtes à chauves-souris (30 ans)	42 000 €
SE5	Suivi de l'occupation des nichoirs à oiseaux (30 ans)	31 500 €

3.2.3.2. Mesures relatives aux milieux physiques et humains

Pour ces thématiques, les coûts ne font pas l'objet d'une provision isolée mais sont considérés comme des composantes intrinsèques du projet global de renouvellement urbain (estimé à 211,7 M€ HT).

Code	Intitulé de la mesure	Évaluation du coût (HT)
MR14	Limitation des déchets et réemploi (béton concassé, etc.)	Inclus dans le marché travaux (Selon projet)
MR15	Limitation des consommations (eau/élec) en chantier	Inclus dans le marché travaux (Selon projet)
MR17	Limitation des nuisances (bruit, air, poussières)	Inclus dans le marché travaux (Selon projet)
MA5	Accompagnement démarche "chantier vert/propre"	Inclus dans la maîtrise d'œuvre (Selon projet)
MA9	Accompagnement au confort thermique (bioclimatique)	Inclus dans les coûts de réhabilitation
MA10	Gestion alternative des eaux pluviales (noues, jardins)	Inclus dans les aménagements paysagers
MA12	Gestion des déplacements/stationnements en chantier	Inclus dans le Plan d'Implantation Chantier
MA14	Analyse multicritère pour le mode de démolition des tours	Inclus dans les frais d'études
MA19	Accompagnement social/psychologique au relogement	Inclus dans les coûts de relogement Domofrance

Note sur le financement : L'ensemble de ces financements est réparti entre Bordeaux Métropole, la Ville de Pessac, Domofrance et divers partenaires (Conseil Départemental, ADEME, Caisse des Dépôts et Consignations, Fonds Européens, etc.). Le coût des aménagements d'espaces publics seuls est estimé à environ **19,7 M€ HT** hors aléas et maîtrise d'œuvre

3.2.4. Analyse de la compatibilité avec les plans et programmes amont.

Le projet de renouvellement urbain (PRU) de Saïge s'inscrit dans un cadre de planifications allant des directives nationales sur le climat aux zonages réglementaires locaux.

3.2.4.1. Intégration dans la stratégie métropolitaine (OIM et PPA)

Le quartier de Saïge est une composante stratégique de l'**Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Inno-Campus (BIC)**, qui s'étend sur 1 500 ha. Plus précisément, il est l'un des neuf grands sites d'aménagement identifiés dans le **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)** signé en janvier 2020. Ce PPA vise à rompre l'enclavement des secteurs et à créer des synergies entre les fonctions résidentielles, économiques et universitaires.

3.2.4.2. Compatibilité avec les documents d'urbanisme (SCoT et PLUi)

- **SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise** : Le périmètre appartient au territoire « Cœur d'agglomération ». Le projet respecte les objectifs d'intensification de l'offre urbaine à proximité des transports collectifs et de mixité fonctionnelle. Il intègre également les continuités écologiques majeures identifiées par le SCoT, notamment pour le maintien de la trame verte entre le Campus et le Pontet.
- **PLUi 3.1 de Bordeaux Métropole** : Le PRU respecte les zonages réglementaires : **UM12** (grands ensembles) pour la majeure partie du site, **Ne** (zone naturelle) pour le Bois de Saïge et **Us1** (pôle urbain mixte) pour les équipements comme la Clinique Saint-Martin. Il se conforme aux prescriptions de protection du patrimoine bâti (Dubuisson) et des Espaces Boisés Classés (EBC).

3.2.4.3. Alignement avec la stratégie Climat-Air-Énergie

- **PCAET de Bordeaux Métropole** : Le projet contribue aux objectifs de réduction de la consommation énergétique via la rénovation thermique au niveau **BBC Effinergie**. Il prévoit le raccordement au réseau de chaleur urbain « **Métropole Sud** », alimenté à 80 % par des énergies renouvelables (géothermie et biomasse).
- **SNBC (Stratégie Nationale Bas Carbone)** : En privilégiant la réhabilitation plutôt que la démolition systématique, le projet s'aligne sur les objectifs de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre.
- **PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère)** : Le projet vise à maîtriser les émissions liées au chauffage et au trafic routier par le report modal vers les transports décarbonés.

3.2.4.4. Cadre environnemental et gestion des ressources

- **SRADDET Nouvelle-Aquitaine** : Le PRU est compatible avec les principes d'aménagement durable régionaux, particulièrement sur les volets de l'intermodalité, de la protection de la biodiversité et de la transition énergétique.
- **SDAGE Adour-Garonne et Loi sur l'eau** : Le projet adopte une stratégie de « **zéro rejet** » pour les pluies courantes afin de restaurer le cycle naturel de l'eau et de protéger l'aquifère de l'Oligocène. L'ARS veille à ce que les nouveaux aménagements limitent toute perte de recharge des nappes.

3.2.4.5. Cohérence avec les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA)

- **POA Habitat** : Le quartier est identifié comme un site prioritaire nécessitant une intervention sur la fragilisation sociale et la dégradation du bâti. Le projet répond aux besoins de production de logements sociaux et de diversification de l'offre.
- **POA Mobilité** : Le plan guide intègre l'insertion du **Bus Express (Liane 31/34)** et le développement d'un maillage cyclable sécurisé, conformément au schéma directeur des mobilités métropolitain.

4. Synthèse de la concertation (Code de l'urbanisme) menée en amont et intégration de ses conclusions au dossier soumis à l'enquête publique

La concertation pour le projet de renouvellement urbain (PRU) de Saige s'inscrit dans un cadre réglementaire strict et une démarche volontaire de co-construction, dont les résultats ont directement influencé la conception du plan guide et le contenu de l'étude d'impact.

4.1. Cadre juridique et modalités de la concertation

Conformément à l'article **L.103-2 du Code de l'urbanisme**, les projets de renouvellement urbain sont soumis à une **concertation obligatoire** associant les habitants, les associations locales et les usagers pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

La démarche s'est structurée en deux phases majeures :

- **Phase réglementaire (2020-2021)** : Lancée par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole (n°2020-423), elle portait sur le périmètre élargi de 96 ha (Saige-Montaigne-Compostelle) et sur l'échelle de proximité du quartier. Les outils incluaient deux réunions publiques, quatre balades urbaines, dix ateliers de secteur et des registres numériques et papier.
- **Phase volontaire et continue (2022-2025)** : Elle vise à dépasser les obligations pour ancrer l'inclusion citoyenne dans l'ADN du projet. Elle a utilisé des formats innovants comme le **vélo-cargo triporteur** (« Les jeudis du PRU »), la **facilitation graphique** (pour vulgariser les débats) et des ateliers thématiques sur l'habitat, les équipements et les espaces publics.

4.2. Synthèse des résultats et attentes du public

La participation a été particulièrement forte sur Saige, représentant **75 % des contributions écrites** des registres lors de la première phase. Au total, 222 contributions ont été recueillies pour 331 participants physiques.

Les principaux enseignements sont :

- **Urgence de la rénovation** : Un consensus fort sur la nécessité de réhabiliter les logements vieillissants pour améliorer le confort thermique et l'image du quartier.
- **Débat sur les démolitions** : Si l'objectif de mixité sociale est partagé, une minorité s'est opposée à la démolition des tours pour des raisons économiques et environnementales.
- **Désenclavement et Bus express** : Le sujet est ambivalent ; il est vu comme une opportunité d'ouverture mais génère des craintes sur les **nuisances sonores** et la **sécurité routière** (notamment pour les enfants) liées aux nouveaux flux de transit.
- **Attachement à la nature** : Un souhait unanime de préserver le **Bois de Saige** et de renforcer la végétalisation au cœur du quartier.
- **Services et commerces** : Une attente forte pour la restructuration du centre commercial, jugé "vitrine négative", et le maintien des équipements sportifs (terrain de baseball) et scolaires.

4.3. Intégration des résultats au dossier d'enquête publique

Les contributions ont alimenté de manière itérative les études techniques et le plan guide final soumis à l'enquête :

- **Ajustements du Plan Guide** : Le "rapport d'étonnement" de 2022 a analysé le projet initial au regard de la concertation, conduisant à **abandonner une nouvelle voie de desserte** sur la Plaine des Sports pour préserver la quiétude du secteur.

- **Programmation d'équipements** : La création de la guinguette « **La Belle Saison** » (livrée en 2024) et l'extension de la bibliothèque Pablo Neruda sont des réponses directes aux besoins culturels exprimés.
- **Mesures d'accompagnement (ERC)** : L'étude d'impact intègre des mesures spécifiques pour répondre aux craintes sociales, notamment la mesure **MA19** (cellule d'accompagnement psychologique et social pour le relogement).
- **Ambiance sonore** : Suite aux ateliers sur le "vécu" sonore, des études complémentaires (CSTB/GANTHA) ont été intégrées pour proposer des "**refuges sonores**" paysagers et une isolation renforcée des façades.
- **Mise en récit** : Le dossier contient des supports de restitution comme « 50 nuances de Saige » et « Saige 2030 », visant à rendre le projet (et ses 10 ans de travaux) plus concret et humain pour les habitants.

Le bilan de la concertation de septembre 2021 a une **valeur juridique** et sert de "grille de lecture" pour les priorités du projet présentées au public

5. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine (MRAe)

L'avis de la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)**, a été rendu le 13 février 2026. Tout en reconnaissant que l'étude d'impact permet de faire ressortir clairement les enjeux environnementaux initiaux, l'autorité émet plusieurs **recommandations** pour consolider le dossier avant l'enquête publique.

5.1. Adaptation au changement climatique et bilan carbone

- **Confort d'été** : La MRAe souligne que le quartier accueille des publics sensibles (écoles, hôpital, RPA) particulièrement exposés aux **îlots de chaleur urbains (ICU)**. Elle recommande d'intégrer la trajectoire de réchauffement de référence **TRACC (+4°C d'ici 2100)** pour garantir le confort thermique futur des logements réhabilités et neufs.
- **Bilan Gaz à Effet de Serre (GES)** : L'avis relève que les émissions générées par les démolitions massives et les reconstructions ne sont **pas quantifiées** dans le dossier. Il est demandé de réaliser une estimation de l'empreinte carbone complète sur l'ensemble du cycle de vie du projet.

5.2. Gestion de la ressource en eau et assainissement

- **Saturation des réseaux** : La MRAe pointe une **vulnérabilité forte** concernant les réseaux d'eaux usées : la station de pompage de Noutary ne dispose d'aucune marge pour recevoir des apports supplémentaires.
- **Protection de la nappe** : Le projet doit strictement respecter les prescriptions de l'ARS pour protéger l'**aquifère stratégique de l'Oligocène**, notamment en favorisant l'infiltration des eaux de pluie « propres » (toitures, espaces verts).
- **Innovation** : L'expérimentation sur le recyclage des **eaux grises et jaunes** est notée, mais la MRAe demande de préciser les conditions sanitaires d'utilisation au regard de la réglementation.

5.3. Santé publique : Nuisances sonores et qualité de l'air

- **Bruit** : Bien que les seuils réglementaires nationaux soient respectés, les niveaux sonores dépassent les recommandations de l'**OMS**. La MRAe recommande d'étudier le bruit ressenti **fenêtres ouvertes** et de s'assurer que les démolitions ne créent pas de « passerelles sonores » propageant le bruit de la rocade vers le cœur du quartier.

- **Qualité de l'air** : L'exposition des établissements sensibles aux particules fines (PM2,5) doit être mieux identifiée. Une étude « air-santé » complémentaire est attendue pour justifier les choix d'aménagement face au trafic routier intense.

5.4. Paysage, patrimoine et risques

- **Effets visuels** : L'autorité estime que le dossier ne permet pas d'appréhender précisément l'impact de la **verticalité** des nouveaux bâtiments. Elle préconise l'ajout de **photomontages et de coupes avant/après** pour mieux visualiser l'insertion du projet dans son contexte urbain.
- **Amiante** : A la suite la mention d'amiante dans les tours, il est demandé de préciser les modalités de repérage et les garanties pour éviter la dispersion de fibres lors des démolitions.
- **Risques sanitaires** : Le maître d'ouvrage doit prévoir des aménagements limitant la prolifération du **moustique tigre** et privilégier des essences végétales peu allergisantes.

5.5. Biodiversité

- **Évitement** : La MRAe note positivement l'évitement du Bois de Saïge et des arbres gîtes du **Grand Capricorne**. Elle confirme la nécessité d'un suivi rigoureux par un écologue durant les phases de travaux et d'exploitation.

Conclusion de l'avis : La MRAe considère que si le projet participe globalement à l'amélioration du cadre de vie, la démonstration de sa **résilience climatique** et de sa **sobriété énergétique** doit être renforcée pour éclairer pleinement le public

6. Synthèse du mémoire en réponse de Bordeaux Métropole à l'avis de la MRAe

6.1. S'appuyant sur les nouvelles pièces techniques fournies en mai 2026, synthèse détaillée des éléments de réponse apportés par Bordeaux Métropole à l'avis de la MRAe.

Synthèse des réponses étayées par les nouvelles annexes

Observation de la MRAe	Éléments déjà explicités	Informations nouvelles détaillées (Annexes 2025-2026)
Ressource en eau	Gestion alternative des eaux pluviales et charte chantier vert.	Avis de l'hydrogéologue agréé (mars 2022) : Identification précise du projet dans le périmètre de protection éloignée des forages de Gradignan. Prescriptions ARS (mars 2026) : Exigence de réseaux d'eaux usées et pluviales strictement étanches.
Paysage et verticalité	Axonométrie du plan guide 2025.	Actualisation 2026 (Atelier Ruelle) : Intégration du gymnase repositionné, du centre commercial redessiné et du tracé du Bus Express. Photomontage : Réalisation d'une vue aérienne avant/après démolition des tours.
Nuisances sonores	Campagne de mesures 2023 et rénovation acoustique du bâti.	Cartographie dynamique : Modélisations précises en dB(A) par période (jour/nuit) montrant l'impact de la rocade et de l'A63. Mesure ERC : Engagement d'un suivi acoustique avant/après travaux pour vérifier les modélisations.

Qualité de l'air	Utilisation de la carte stratégique Air de la Métropole.	Guide ADEME (2015) : Application des leviers ERP2I (promotion des modes actifs, éloignement des populations sensibles). Déplacement d'équipements : La maternelle Mauriac est déplacée dans une zone plus calme au nord.
Amiante	Présence identifiée dans les tours.	Diagnostics avant-démolition (2026) : Réalisés pour le bâtiment 11 et la tour 6. Dispositifs techniques : Confinement, masques haute filtration et monitoring de l'air pendant les travaux.
Risque moustiques	(Généralités sur le moustique tigre).	Guide spécifique (avril 2026) : Élaboré avec le service de démoustification de la Métropole. Prescriptions : suppression des points de stagnation de plus de 5 jours dans les noues, moustiquaires intégrées aux logements réhabilités, usage de "baliroads" sans rétention d'eau.
Mode de démolition	Analyse alors en cours de réflexion.	Étude multicritère (Ambiente) : Comparaison de 5 scénarios. Choix du foudroyage en deux séquences (scénario 4) pour réduire la durée des nuisances. Mesures de brumisation ("piscines") et bâchage systématique.
Confort thermique (Bâti)	Objectifs de rénovation thermique.	Notice technique (février 2025) : Cible l'étiquette B du DPE et un Cep < 90 kW hep/m².an. Données STD : Réduction du nombre d'heures d'inconfort (>28°C) de 25 à 55% après travaux.
Îlots de Chaleur (ICU)	Risque moyen identifié.	Étude ICU ALTO STEP (avril 2026) : Simulation via ICE TOOL. Préconisations d'ombrages légers (stores/parasols) sur les terrasses et de porosités dans le bâti pour la ventilation naturelle.
Bilan Carbone	(Non quantifié initialement).	Étude UrbanPrint (avril 2026) : Comparaison de 3 scénarios. Le projet réduit l'impact carbone de 39% et les consommations d'énergie de 24% par rapport au scénario de référence.

Analyse critique de la réponse

L'exploitation des nouvelles annexes révèle une réponse **techniquement robuste** mais qui souligne également certaines **limites méthodologiques** :

1. **Une réactivité remarquable** : Le délai très court entre l'avis (février 2026) et la production d'études complexes (bilan carbone *UrbanPrint*, étude ICU, guide moustiques en avril 2026) démontre une forte volonté du maître d'ouvrage de crédibiliser son dossier avant l'enquête publique.
2. **De la stratégie à l'opérationnel** : La réponse ne se contente plus de principes. Elle détaille des **mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser) concrètes** (suivi de l'air et du bruit post-chantier, brumisation lors du tir des tours) qui étaient jugées trop vagues par la MRAe.
3. **Transparence sur les outils** : Le maître d'ouvrage a l'honnêteté de pointer les limites de ses propres simulations. Par exemple, il précise que le logiciel *UrbanPrint* surévalue le bilan carbone du projet car il ne sait pas encore valoriser le réemploi des matériaux ou le report modal vers le Bus Express.
4. **Évolutions concrètes du plan guide** : La réponse prouve que l'évaluation environnementale a eu un impact direct sur la conception urbaine. Le **déplacement de l'école Mauriac** et la reconfiguration de certains îlots pour préserver le confort thermique montrent que l'environnement est devenu un levier de conception et non une simple contrainte réglementaire.

En conclusion, le dossier passe d'une "globalité de principe" à une **démonstration technique étayée**. Cependant, la MRAe pourra noter que certaines études (comme celle sur l'amiante ou le photovoltaïque) restent partielles et devront être poursuivies au fur et à mesure des permis de construire.

6.2. Quelles sont les évolutions concrètes du projet que le maître d'ouvrage s'engage à réaliser pour tenir compte de l'avis de la MRAE ?

Pour tenir compte de l'avis de la MRAE, le maître d'ouvrage (Bordeaux Métropole et Domofrance) s'engage à réaliser plusieurs évolutions concrètes et ajustements techniques, détaillés dans le mémoire en réponse de mai 2026 et ses annexes :

1. Protection des populations et établissements sensibles

C'est l'un des changements les plus significatifs du plan guide suite aux enjeux de bruit et de qualité de l'air :

- **Déplacement de l'école maternelle Mauriac** : Elle sera relocalisée sur le site du groupe scolaire Édouard Herriot, situé dans une zone plus calme au nord du quartier.
- **Relocalisation de la RPA Les Tulipes** : La Résidence pour Personnes Âgées sera déplacée hors du quartier (avenue de Madran) pour l'éloigner des nuisances de la rocade.
- **Regroupement Montesquieu** : L'école maternelle Montesquieu est déplacée sur le site de l'école primaire éponyme dans un groupe scolaire rénové avec des prescriptions d'isolement acoustique renforcées.

2. Évolutions de la conception urbaine et architecturale

Le plan guide a été actualisé en 2026 pour intégrer de nouveaux éléments techniques :

- **Actualisation du plan masse** : Retrait de la maternelle devant le puits de géothermie, repositionnement du gymnase, reconfiguration du centre commercial et ajout précis des arrêts du Bus Express.
- **Amélioration du confort thermique extérieur (ICU)** : Le projet s'engage désormais à créer des « porosités » dans le bâti pour favoriser la ventilation naturelle et à installer des ombrages légers (stores, parasols) sur les terrasses du centre commercial.
- **Cibles de rénovation énergétique** : Engagement ferme d'atteindre l'étiquette **B du DPE** et un Cep < 90 kWh/m².an pour les réhabilitations des bâtiments 1, 2 et 11.

3. Engagements sur le mode opératoire de chantier

Le maître d'ouvrage a tranché sur des points qui étaient en cours de réflexion :

- **Choix de la démolition par tir** : Le scénario du foudroyage en deux séquences a été retenu pour réduire la durée globale des nuisances par rapport à une déconstruction mécanique.
- **Mesures anti-poussières** : Installation de « piscines » pour brumiser l'air lors des tirs, brumisation sur les pelles mécaniques et bâchage systématique des bennes d'évacuation.
- **Lutte contre le moustique tigre** : Intégration d'un guide de préconisations spécifique (avril 2026) imposant la suppression des eaux stagnantes de plus de 5 jours dans les noues paysagères et l'utilisation de séparateurs de chantier (« baliroads ») ne retenant pas l'eau.

4. Nouveaux dispositifs de suivi et de gestion

- **Suivi acoustique** : Engagement à réaliser une campagne de mesures « avant/après » travaux pour vérifier l'efficacité des protections acoustiques et corriger d'éventuels écarts.
- **Confort d'été** : Intégration d'une mesure spécifique obligatoire dans le cahier des charges des réhabilitations pour garantir le confort des logements lors des canicules.
- **Amiante** : Réalisation de diagnostics avant-démolition systématiques (déjà faits pour le bâtiment 11 et la tour 6) avec mise en place de confinements et de monitoring de l'air pendant les travaux.
- **Photovoltaïque** : Suite à l'étude de faisabilité de 2025, le projet confirme le potentiel solaire pour les bâtiments 1, 2 et 11 en autoconsommation collective

7. Avis des Collectivités, Institutions et Services consultés

Les services de Bordeaux Métropole ont consulté informellement les services de la Ville de mais le Conseil Municipal n'a pas délibéré spécifiquement à ce stade. A la date d'ouverture de l'enquête publique aucune observation n'avait été formulée par les services.

8. Modalités de l'enquête

8.1. 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.

8.2. 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 (Annexe N°1).

8.3. Publicité et affichages réglementaires (Annexe N°2):

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>). 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)

8.4. Composition du dossier d'enquête publique et modalités de consultation

8.4.1. Composition du dossier

Le dossier d'enquête comportait les pièces suivantes qui représentaient de l'ordre de 2000 pages et plans :

Pièce n°1 : Notice de présentation

Pièce n°2 : Dossier d'évaluation environnementale (étude d'impact)

Pièce n°3 : Bilan de la procédure de concertation publique

Pièce n°4 : Avis obligatoires émis sur le projet et réponses éventuelles du maître d'ouvrage

8.4.2. Modalités de consultation

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)

8.5. 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.

9. Rappel du déroulement de l'enquête

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. Permanences du Commissaire enquêteur

9.4.1. 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.

9.4.2. « 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 un 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, autant 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 du Procès-verbal des contributions. 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 du Procès-verbal des synthèses des contributions. 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.

9.5. 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.

10. Synthèse des contributions et des avis

Le Commissaire enquêteur a transmis le au Maître d'ouvrage et à l'Autorité Organisatrice de l'enquête, le Procès-Verbal de synthèse des contributions à l'enquête publique le 3 juillet 2026.

Il a présenté et commenté le procès-verbal au Maître d'Ouvrage (Bordeaux Métropole,) en présence de représentant·e·s de la ville de Pessac, du bailleur social DOMOFrance et du Bureau d'études, lors d'une réunion organisée le 6 juillet 2026, en visioconférence.

Les contributions recueillies dans le cadre de cette consultation sont synthétisées dans la suite du rapport. L'exhaustivité des observations avec leur auteurs est consultable dans le « Procès-verbal de synthèse des contributions » et dans ses annexes.

L'analyse qui suit reprend en les synthétisant, les éléments du « Procès-verbal de synthèse des contributions » faites dans le cadre de l'enquête (Annexe N° 3). Elle intègre au fur et à mesure les réponses, commentaires et compléments apportés par le Maître d'ouvrage et ses partenaires dans le "Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage" transmis au Commissaire enquêteur le 10 juillet 2026 (Annexe N° 4).

10.1. Analyse quantitative.

10.1.1. 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 site de participation a fait l'objet de 150 visites du site dont 9 consultations avérées du dossier correspondant aux personnes qui y ont déposé une contribution.

Deux des contributions déposées sur le site dématérialisé ont fait l'objet de « commentaires » de la part d'autres personnes qui les ont consultées. Ces commentaires ont été retenus comme « contributions » par le commissaire enquêteur.

10.1.2. Nombre de contributions collectées

Nota : une contribution peut comporter plusieurs observations 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 dans les annexes du Procès-verbal de synthèse des contributions annexé au présent rapport :

- 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 »

10.1.3. 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

10.2. 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 synthèse :

- des observations du public;
- Des questions suggérées par le commissaire enquêteur pour éclairer les observations du public ;

- des réponses apportées par le Maître d’ouvrage et ses partenaires dans son Mémoire en réponse ;
- des commentaires du commissaire enquêteur sur ces réponses en rapport avec la fiabilité juridique des procédures objets de l’enquête publique (Déclaration de projet et Evaluation environnementale), sur lesquelles Bordeaux Métropole doit délibérer.

Les versions originales et exhaustives du « Procès-verbal de synthèse des contributions » et du « Mémoire en réponse du Maître d’ouvrage » sont consultables, respectivement aux annexes N°3 et N° 4 du rapport.

10.2.1. Qualité du dossier et Participation

Le dossier de **1 200 pages** est jugé trop technique pour un citoyen ordinaire. Maryse Garnier conteste la représentativité de la concertation préalable, affirmant que les avis favorables à la démolition venaient de personnes extérieures au bâti. La méfiance est accrue par l'utilisation de données de trafic obsolètes et l'absence du projet Perrault, ce qui fait peser un doute sur la **sincérité de l'étude d'impact**.

Observations du Public	Questions du Commissaire Enquêteur
Dossier difficile à intégrer dans le délai d'un mois.	Justifier la transparence des choix face aux réserves exprimées sur la représentativité.
Absence de transparence sur les alternatives réelles à la démolition.	Fournir une comparaison technico-économique certifiée entre démolition et réhabilitation lourde.
Faible participation témoignant d'une méconnaissance de la procédure.	Communiquer les données de circulation actualisées (post-COVID) en open data.

Synthèse des réponses du maître d’ouvrage

Bordeaux Métropole défend la transparence de la procédure en soulignant que le format de l'enquête (1 200 pages) est une obligation réglementaire du Code de l'environnement. Le MOA réfute le manque d'information en listant les **6 points d'affichage** sur site, incluant des commerces comme le Döner King Kebab pour toucher un public plus large. Il rappelle que 16 contributions originales et argumentées ont été recueillies, ce qui témoigne d'une richesse d'échanges malgré une participation globale modeste. Les données de trafic contestées ont été mises à jour en open data. Enfin, le MOA s'engage à poursuivre l'association des habitants tout au long des 10 ans de vie du projet via la Maison du Projet et des temps de concertation spécifiques pour chaque futur espace public

Commentaires du commissaire enquêteur

Points positifs : Respect strict du cadre réglementaire de l'enquête publique et large diffusion de l'information sur site.
Fragilités : La méfiance persistante d'une partie du public face à la complexité du dossier (1 200 pages) nécessite un effort de pédagogie accru pour maintenir l'adhésion au projet.
Absences de réponse : Le MOA ne justifie pas davantage la **sincérité des choix** face aux critiques sur le manque d'alternatives réelles présentées au public

10.2.2. Habitat et Logement

La démolition des tours 3, 6 et 9 (373 logements) constitue le point de crispation majeur des contributions. Le public, notamment le groupe des écologistes de Pessac et des résidents comme Sylvie Bridier, juge cette destruction « **incompréhensible** » face à la crise du logement et à l'urgence climatique. Ils dénoncent une aberration écologique produisant des volumes massifs de gravats et une rupture des solidarités de voisinage. Des experts comme M. Deudon soulignent que, selon le concours « Quartiers de demain », la démolition est la pire solution en termes de bilan carbone. L'inquiétude porte aussi sur la **résidentialisation**, perçue comme une privatisation de

l'espace public risquant de fragmenter le quartier par des clôtures et digicodes. Les contributeurs demandent une réhabilitation lourde (énergétique, accessibilité) comme alternative réelle.

Observations du Public	Questions du Commissaire Enquêteur
Dénéciation du coût de démolition équivalent à la rénovation de deux tours.	Produire un tableau comparatif certifié (coût complet, carbone, loyers) entre démolition et réhabilitation lourde.
Crainte de « décompression des sols » lors du foudroyage impactant les fondations voisines.	Quelles études géotechniques garantissent la stabilité des structures conservées (Tour 8, Clinique) ?
Peur d'une privatisation via la résidentialisation et perte des libertés de circulation.	Quel est le statut juridique exact de chaque espace après travaux ? Comment garantir le maintien des cheminements informels ?

Synthèse des réponses du Maître d'ouvrage

Le Maître d'ouvrage réaffirme fermement que la démolition des tours 3, 6 et 9 (373 logements) est un pilier non négociable du projet, fixé par la convention de partenariat de 2023 pour assurer la **de densification du quartier**. Bordeaux Métropole soutient qu'une simple réhabilitation, bien que moins émissive en carbone selon l'outil *UrbanPrint*, ne permettrait pas de transformer l'image du quartier ni d'améliorer la qualité des espaces publics. Le MOA précise qu'une réhabilitation lourde obligerait à maintenir 300 places de parking au sol, empêchant toute désimperméabilisations significative en faveur de la future coulée verte. Il est explicitement indiqué qu'aucune nouvelle **Analyse de Cycle de Vie (ACV)** ou comparaison technico-économique certifiée ne sera produite. Concernant la résidentialisation, elle est justifiée par un besoin de tranquillité et de protection des rez-de-chaussée via des limites « douces ». Enfin, sur le plan humain, Domofrance s'engage sur un accompagnement individualisé pour le relogement, tout en admettant qu'un droit au retour systématique est impossible à garantir contractuellement pour les 373 ménages.

Commentaires du commissaire enquêteur

Points positifs : Le MOA clarifie les objectifs de mixité sociale et de densification fixés par la convention de 2023, inscrivant le projet dans un cadre d'intérêt général métropolitain.
Fragilités : La fiabilité de l'évaluation environnementale est affaiblie par le refus de produire une Analyse de Cycle de Vie (ACV) comparative entre démolition et réhabilitation lourde. Ce manque de transparence sur les alternatives, alors que l'outil *UrbanPrint* suggère un avantage carbone pour la réhabilitation, fragilise la démonstration de la pertinence écologique globale.
Absences de réponse : Le MOA ne fournit pas le tableau comparatif exhaustif (coût complet/carbone/loyers) réclamé. Le statut juridique exact des espaces après résidentialisation n'est pas détaillé

10.2.3. Environnement et Cadre de Vie

Les habitants alertent sur la création d'**îlots de chaleur urbains (ICU)** massifs. Cyrille Gourvat témoigne d'un « effet four » avec 30°C relevés à 2h du matin sur les parkings bitumés. L'abattage prévu de 148 arbres adultes (16 % du patrimoine) est vivement contesté, car les jeunes arbres de remplacement ne compenseront pas l'ombre perdue avant des décennies. Le public s'inquiète également de la fonctionnalité réelle de la future coulée verte, qu'ils craignent de voir « écologiquement inerte » car fragmentée par le passage du Bus Express et des voiries. Franck Jacques signale la présence de **chauves-souris protégées** utilisant les arbres des parkings comme gîtes.

Observations du Public	Questions du Commissaire Enquêteur
Contestation de l'abattage de 56 arbres sains sur le parking des tours 8, 9 et 10.	Fournir une justification technique d'impossibilité d'évitement « arbre par arbre » pour ces spécimens.

Perte des ombres portées des tours de 18 étages protégeant actuellement l'espace public.	Quelles mesures d'ombrage transitoires (structures temporaires, voiles) sont prévues entre 2028 et 2040 ?
Rupture du corridor écologique par le Bus Express menaçant la petite faune.	Comment assurer la fonctionnalité du corridor malgré les nouvelles voiries et le BHNS ?

Synthèse des réponses du maître d'ouvrage

Face aux alertes sur les îlots de chaleur, Bordeaux Métropole reconnaît le stress thermique actuel, notamment sur les parkings bitumés, mais mise sur la plantation de 328 nouveaux arbres pour inverser la tendance. Le MOA admet que la perte des ombres portées des tours démolies créera un inconfort thermique transitoire entre 2028 et 2040, car les jeunes arbres mettront environ 15 ans à être efficaces. Pour pallier cela, il renvoie vers l'AMI « Métropole rafraîchissante » sans toutefois budgétiser de structures d'ombrage artificielles immédiates. Sur la biodiversité, le dossier confirme la présence d'espèces protégées (chauves-souris, lotiers) et annonce l'obtention imminente de l'arrêté de dérogation fin juillet 2026. La fonctionnalité du corridor écologique sera, selon le MOA, préservée grâce à des bandes plantées et une circulation du Bus Express limitée la nuit. Enfin, la palette végétale sera soumise au Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique (CBNSA) pour garantir sa résilience future.

Commentaires du commissaire enquêteur

Points positifs : Engagement concret de plantation de 328 nouveaux arbres et recours à l'AMI « Métropole rafraîchissante » pour des solutions d'ombrage immédiat.
Fragilités : L'imprécision technique sur la gestion de la période transitoire (2028-2040), marquée par un « effet four » suite à la perte des tours, fait peser un risque sur le confort d'été des habitants. La justification de l'impossibilité d'évitement « arbre par arbre » reste vague, renvoyant à des études ultérieures.
Absences de réponse : Le dossier n'intègre pas les objectifs chiffrés de réduction de température demandés. Les photomontages et coupes recommandés par la MRAe pour appréhender la verticalité manquent toujours de précision globale.

10.2.4. Mobilités et Stationnement

La suppression de **700 places de stationnement** fait craindre une « thrombose » du quartier. Sylvie Bridier critique une approche « théorique » du dossier et demande une étude basée sur les usages réels, incluant les besoins de l'Hôpital Saint-Martin et les véhicules ventouses. Le public doute de la performance réelle du **Bus Express (BHNS)**, craignant qu'il ne soit pas « express » sur les avenues Maréchal Juin et Saïge déjà saturées. De plus, les données de trafic de janvier 2021 sont jugées obsolètes car réalisées en pleine période COVID (couvre-feu, télétravail), minorant les flux de 15 %.

Observations du Public	Questions du Commissaire Enquêteur
Incohérence des données de trafic collectées durant le couvre-feu de 2021.	Prévoir une actualisation des études de trafic pour calibrer les aménagements sur des flux réels.
Risque de saturation des rues par le personnel et les visiteurs de l'Hôpital Saint-Martin.	Quelle solution foncière et technique pérenne est actée avec l'Hôpital pour absorber son déficit ?
Présence de 87 épaves occupant illégalement l'espace public.	Quel plan d'action immédiat avec la police municipale pour évacuer les véhicules ventouses ?

Synthèse des réponses du maître d'ouvrage

Le Maître d'ouvrage répond aux critiques sur l'obsolescence des données de trafic en confirmant qu'une **actualisation a été réalisée en 2024** pour intégrer l'insertion du Bus Express. Les nouveaux flux sont estimés à 200 véhicules/heure maximum en 2035, ce qui justifie selon lui le passage en zone 30 ou zone de rencontre (20 km/h). Concernant la suppression de 700 places de parking, le MOA ne propose pas de solution foncière publique pour l'Hôpital Saint-Martin, estimant que l'établissement doit gérer ses besoins sur son propre terrain. La vitesse commerciale du BHNS (20 km/h) est garantie par un aménagement en « écluse » bloquant les voitures aux arrêts. Pour apaiser les rues résidentielles, un plan d'évacuation des 87 épaves identifiées est acté en lien avec la police municipale. Enfin, des pré-équipements pour bornes de recharge électrique sont prévus dans les réhabilitations et les constructions neuves.

Commentaires du commissaire enquêteur

Points positifs : Réponse techniquement précise sur les flux grâce à une **actualisation des données de trafic en 2024**. Le plan d'évacuation des véhicules épaves par la police municipale est un point fort pour l'intérêt général local.

Fragilités : L'absence de solution foncière actée pour le stationnement de l'Hôpital Saint-Martin crée une incertitude sur le report de saturation dans les voies résidentielles, menaçant la fluidité globale du quartier.

Absences de réponse : Le MOA ne fournit pas de **simulation dynamique** prouvant le maintien de la vitesse du Bus Express en heure de pointe. Aucun détail n'est donné sur le déploiement opérationnel des bornes de recharge électrique.

10.2.5. Infrastructures (hors mobilité) et Énergie

Les contributeurs réclament l'amélioration du réseau de **géothermie** existant et s'interrogent sur les modalités du transfert de gestion vers Bordeaux Métropole en 2028. M. Deudon « déplore » l'absence totale de panneaux photovoltaïques en toiture dans le projet initial. Parallèlement, Maryse Garnier alerte sur la vétusté des réseaux d'eaux usées, déjà saturés et provoquant des débordements. L'absence de toilettes publiques et l'inaccessibilité des trottoirs pour les PMR et poussettes sont également pointées comme des manques majeurs d'aménités.

Observations du Public	Questions du Commissaire Enquêteur
Opportunité manquée du solaire malgré les ambitions environnementales.	Confirmer l'installation systématique de panneaux photovoltaïques lors des réhabilitations (Etude Cythelia).
Réseaux d'assainissement sous-dimensionnés et vétustes.	Quel est le plan de charge précis et le calendrier de remise à niveau avant l'arrivée des nouveaux habitants ?
Inquiétude sur la volatilité des prix de l'énergie lors du transfert de réseau.	Quelles garanties de stabilité des prix sont offertes lors du passage au réseau « Métropole Sud » ?

Synthèse des réponses du maître d'ouvrage

Sur le volet énergétique, Bordeaux Métropole est plus évasif : bien qu'une étude Cythelia confirme un potentiel solaire « très favorable », l'installation de panneaux photovoltaïques reste **à l'étude et non systématique**. Les bâtiments 1, 2 et 11 seront toutefois pré-équipés. Le raccordement au réseau de chaleur « Métropole Sud » est présenté comme un gain majeur pour le pouvoir d'achat des locataires, avec une division par deux des charges de chauffage attendue. Concernant l'assainissement, le MOA reconnaît la saturation des réseaux actuels et annonce un plan de recalibrage avec la Régie de l'Eau pour stopper les débordements avant l'arrivée de nouveaux habitants. Le projet intègre également l'installation de sanitaires publics sur l'Esplanade pour répondre au manque criant d'aménités soulevé par le public.

Commentaires du commissaire enquêteur

Points positifs : Engagement de recalibrage des réseaux d'assainissement avec la Régie de l'Eau, condition *sine qua non* pour valider la déclaration de projet face aux débordements actuels.

Fragilités : Ambition environnementale décevante sur l'énergie ; le MOA reste évasif sur le photovoltaïque malgré un potentiel jugé « très favorable » par l'étude Cythelia.
Absences de réponse : Pas de confirmation sur l'installation **systématique** de panneaux solaires lors des réhabilitations.

10.2.6. Nuisances et Santé Publique

Le public redoute la dispersion de **poussières et de fibres d'amiante** lors du foudroyage des tours. Une crainte forte émerge sur la création de « **passerelles sonores** » : sans les tours-écrans actuelles, le bruit de la rocade diffuserait librement vers le cœur du quartier. M. Deudon souligne que sur un chantier de 10 ans, un enfant peut passer toute sa scolarité dans les nuisances, rendant l'impact permanent et non temporaire. Le risque de prolifération du moustique tigre dans les nouvelles noues paysagères si l'eau y stagne est également soulevé.

Observations du Public	Questions du Commissaire Enquêteur
Disparition de l'écran acoustique naturel formé par les tours face à la rocade.	Produire une simulation de l'ambiance sonore future « fenêtres ouvertes » pour les bâtiments conservés.
Risque sanitaire lié à l'amiante et aux poussières de chantier.	Quelles garanties de confinement et de mesure en temps réel de l'air lors des séquences de foudroyage ?
Risque biologique lié à l'eau stagnante dans les aménagements paysagers.	Qui sera contractuellement responsable de l'entretien des noues (infiltration en < 5 jours) ?

Synthèse des réponses du maître d'ouvrage

Bordeaux Métropole apporte des précisions techniques rigoureuses sur le protocole amiante, garantissant un confinement total et des **tests à la fumée** avant chaque foudroyage.

Des mesures de suivi sonore et de qualité de l'air « avant/après » travaux seront réalisées, bien que le MOA refuse de les rendre publiques par avance. Sur le bruit, il rejette la demande de simulation acoustique « fenêtres ouvertes », arguant que les normes se basent sur des façades fermées, et confirme qu'aucun fonds d'indemnisation n'est prévu pour les riverains.

Pour limiter les nuisances de chantier sur 10 ans, le foudroyage séquencé est maintenu car il réduit la durée d'exposition par rapport au grignotage. Enfin, pour lutter contre le moustique tigre, une note impose une infiltration des eaux en moins de 5 jours dans les futures noues paysagères.

Commentaires du commissaire enquêteur

Points positifs : Rigueur technique sur le protocole amiante (confinement total et tests fumée). Engagement de mesures de suivi sonore et de qualité de l'air « avant/après » travaux.

Fragilités : Le refus de simuler l'ambiance sonore « **fenêtres ouvertes** » laisse subsister une incertitude sur la protection réelle de la santé publique face au bruit de la rocade après la démolition des tours-écrans.

Absences de réponse : Le MOA ne répond pas sur la prise en charge des **frais de nettoyage des poussières** pour les riverains après le foudroyage. La responsabilité contractuelle de l'entretien des noues contre le moustique tigre n'est pas tranchée.

10.2.7. Volet Social et Vie de Quartier

Le transfert de la **Résidence Autonomie (RPA) Les Tulipes** est perçu comme un « déracinement » brutal des seniors. Sylvie Bridier révèle qu'une alternative de réhabilitation sur site a été écartée car jugée « pas assez ambitieuse », ce qui manque de transparence. Le public s'inquiète du reste-à-charge financier (loyer + charges) pour une population très précaire (revenu médian de 920 €/mois). Daniel Brèthes témoigne d'une paupérisation croissante et craint que la future coulée verte ne crée une « **frontière sociale** » scindant le quartier en deux.

Observations du Public	Questions du Commissaire Enquêteur
Population « captive » et précaire face aux choix imposés de démolition.	Fournir des simulations comparatives précises du couple loyer+charges avant et après travaux.
Refus du transfert de la RPA hors du quartier et perte d'accès aux services.	Produire l'étude comparative complète entre la réhabilitation-extension sur site et le transfert à Madran.
Peur du traumatisme psychologique lié au choc visuel du foudroyage.	Quel dispositif de soutien psychologique et de médiation spécifique pour les riverains immédiats ?

Synthèse des réponses du maître d'ouvrage

Le transfert de la RPA Les Tulipes est maintenu pour des raisons de santé publique (pollution et bruit de la rocade), malgré l'attachement des résidents. Le MOA précise que le loyer résiduel des seniors restera identique après simulation des APL dans la nouvelle structure. Pour les réhabilitations, Domofrance présente des simulations montrant un impact sur quittance quasi nul ou maîtrisé grâce aux économies d'énergie. L'accompagnement humain est confié à une **MOUS (SEGAT)** qui suivra les ménages jusqu'en 2034, avec des enquêtes de satisfaction prévues 6 à 12 mois après relogement. Le sujet de la mémoire du quartier (mur des chiliens) n'est pas encore formalisé mais fera l'objet de travaux ultérieurs avec les habitants. La Maison du Projet restera le lieu pivot de cette médiation sociale.

Commentaires du commissaire enquêteur

Points positifs : Apport de données financières rassurantes sur la stabilité du reste-à-charge pour les ménages en réhabilitation. Mobilisation de la MOUS et du CCAS pour l'accompagnement humain.

Fragilités : L'enjeu de l'intérêt général est questionné par le « déracinement » des seniors de la RPA Les Tulipes. Le manque de simulation pour les locataires des tours (relogement) crée un flou social.

Absences de réponse : L'étude comparative complète entre réhabilitation sur site et transfert de la RPA n'est pas produite.

10.2.8. Volet économie et commerce

S'il y a consensus sur l'urgence de rénover le centre commercial, le public s'interroge sur le modèle de **gouvernance et d'entretien** futur pour éviter une nouvelle dégradation. Jean-Louis Marcisek critique le manque de précision sur la végétalisation de cette zone très minérale. Des attentes fortes sont exprimées pour l'économie solidaire (garage solidaire, cuisines du monde), mais le plan guide reste au stade des intentions sans locaux réservés. Enfin, l'absence de banques et de services de proximité pénalise l'attractivité du quartier.

Observations du Public	Questions du Commissaire Enquêteur
Inquiétude sur la prise en charge des coûts d'entretien du centre rénové.	Quel modèle de gestion et d'exploitation garantira la maîtrise des charges pour les commerçants ?
Absence de locaux concrets pour l'économie sociale et solidaire.	Quelles surfaces précises et dispositifs d'aide à l'installation sont réservés pour ces projets ?
Demande de dynamisation via les toitures (Roof Top).	Etudier la faisabilité technique d'usages économiques en toiture-terrasse, notamment pour la Tour 8.

Synthèse des réponses du maître d'ouvrage

Bordeaux Métropole clarifie une erreur dans l'étude d'impact : le centre commercial ne représentera pas 9 000 m² mais environ **600 m² reconstruits**, le reste étant de l'immobilier de services diffus. La propriété restant privée, le MOA ne peut imposer l'allocation de locaux à l'économie solidaire (garage, cuisines) mais se dit « à l'écoute » via le syndic. La reprise du parking par la Métropole est confirmée pour soulager les charges de la copropriété et permettre sa végétalisation. Un plan de continuité de service est prévu pendant les travaux, incluant des périmètres de sécurité et des communications proactives. Concernant l'innovation, un usage en « Roof Top » sur la Tour 8 est jugé techniquement complexe pour le public mais reste envisageable pour les seuls résidents.

Commentaires du commissaire enquêteur

Points positifs : Réalisme juridique sur les limites de l'intervention publique en zone privée. La reprise du parking par la Métropole est une mesure positive pour alléger les charges.

Fragilités : Manque d'ambition sur l'accompagnement de l'économie solidaire (garage solidaire, etc.), pourtant essentiel à la mixité fonctionnelle du quartier.

Absences de réponse : Pas de précisions sur les **clauses d'insertion sociale** imposées aux futures entreprises pour l'emploi local.

10.2.9. Services Publics et Aménités

Outre le manque de toilettes et de points d'eau potable réclamés sur l'Esplanade, le public s'inquiète de la capacité du futur **pôle scolaire Herriot** à absorber l'augmentation de population. Marie-Thérèse Bigot-Weerts signale une inaccessibilité critique de nombreux trottoirs pour les PMR, confirmée par le diagnostic du dossier qui les juge « dégradés voire absents ». La continuité des services publics (La Poste) pendant les 10 ans de travaux reste une zone d'ombre majeure.

Observations du Public	Questions du Commissaire Enquêteur
Inaccessibilité des trottoirs pour les PMR, poussettes et caddies.	Présenter un calendrier précis de mise aux normes PMR de 100 % des trottoirs du quartier ?
Crainte d'une surcharge des infrastructures scolaires existantes.	Comment garantir que le futur pôle scolaire Herriot n'aura pas des conditions d'accueil dégradées ?
Besoin d'équipements de proximité (points d'eau, tri, police).	Le projet prévoit-il des sanitaires automatiques et des points d'eau sur l'Esplanade et la Coulée verte ?

Synthèse des réponses du maître d'ouvrage

Le MOA s'engage sur un calendrier précis pour la mise aux normes **PMR de 100 % des trottoirs** du quartier entre 2027 et 2035. L'installation de sanitaires publics sur l'Esplanade est désormais actée. Pour l'éducation, le transfert de la maternelle Mauriac vers le groupe Herriot permettra de l'éloigner du bruit de la rocade. Une étude de dimensionnement pour le groupe Herriot est en cours pour s'assurer qu'il absorbera les nouveaux habitants. La plateforme des services publics, détruite lors des émeutes de 2023, a été relocalisée au rez-de-chaussée du bâtiment Suffren et ne sera pas impactée par les futurs chantiers du centre commercial. En revanche, le retour de La Poste dans le quartier reste incertain à ce stade.

Commentaires du commissaire enquêteur

Points positifs : Engagement fort et calendrier précis (2027-2035) pour la mise aux normes PMR de **100% des trottoirs**. Installation confirmée de sanitaires publics.

Fragilités : Incertitude sur la continuité de service de La Poste pendant les travaux.

Absences de réponse : Absence de **plan d'action concret** pour garantir l'accès aux services publics durant la rénovation du centre commercial.

10.2.10. Compatibilité avec le programme métropolitain INNO campus

Dominique Lestynek demande de « réintégrer Saige dans le projet INNO Campus » pour rompre l'image de « cul-de-sac social ». Le public regrette que l'université reste une enclave et suggère des synergies concrètes (agroforesterie, sociologie). Une lacune majeure est relevée par M. Deudon : le dossier d'enquête n'intègre pas le projet de l'architecte **Dominique Perrault pour la Tour 8**, alors qu'il est le symbole de l'innovation BIC. Les programmes innovants semblent relégués en périphérie (Unitec) sans irriguer le cœur résidentiel.

Observations du Public	Questions du Commissaire Enquêteur
Absence inexplicée du projet lauréat Perrault dans les pièces soumises à l'enquête.	Pourquoi ce projet n'est-il pas détaillé ? Son absence ne nuit-elle pas à la compréhension de la mixité future ?
Déconnexion entre le quartier et le campus perçu comme un « no man's land » nocturne.	Quels protocoles précis (gratuité, accès) permettront aux habitants d'user des équipements universitaires ?
Souhait d'étendre l'expérimentation « sans voiture » du campus à Saige.	Envisagez-vous d'intégrer les principes de mobilité apaisée via des parkings silos en périphérie ?

Synthèse des réponses du maître d'ouvrage

Le MOA justifie l'absence de détails sur le projet architectural de Dominique Perrault (Tour 8) par le calendrier : le lauréat a été annoncé après le bouclage du dossier d'impact. Il assure néanmoins que les synergies avec l'université seront renforcées via le **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)** du BIC en cours de mise à jour. Des rencontres entre étudiants et habitants existent déjà (accompagnement scolaire, sport) et seront développées. Sur le plan environnemental, le MOA admet qu'il ne peut encore prouver l'exemplarité carbone totale du secteur BIC car tous les projets ne sont pas stabilisés. Enfin, l'aménagement d'une voie verte sur l'avenue de Saige pour améliorer la connexion extra-rocade vers Bersol est officiellement à l'étude.

Commentaires du commissaire enquêteur

Points positifs : Alignement stratégique avec l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) BIC.

Fragilités : L'absence des détails du projet lauréat de Dominique Perrault (Tour 8) lors de l'enquête nuit à la complétude de l'information du public sur le futur visage de l'innovation à Saige.

Absences de réponse : Le MOA ne détaille pas les protocoles de **gratuité ou d'accès** des habitants aux nouveaux équipements universitaires.

10.2.11. Pertinence des mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser)

Le public estime que le pilier « **Éviter** » n'a pas été la priorité, car la réhabilitation lourde (évitant démolition et déchets) a été écartée d'office. Sylvie Bridier souligne l'absence de démonstration d'impossibilité d'évitement pour les **283 m² de zones humides**. La compensation écologique déportée à 1 km (Gradignan) suscite des doutes sur son utilité réelle pour les habitants de Saige subissant la perte immédiate de leur patrimoine arboré. L'efficacité des mesures de réduction (VMC, isolation) est jugée palliative face aux nuisances sonores de la rocade.

Observations du Public	Questions du Commissaire Enquêteur
Incompréhension sur le choix de compensation déportée à Gradignan.	Quelle est l'efficacité réelle d'un déport géographique à 1 km pour maintenir les populations locales ?
Sentiment que l'évitement des zones humides n'a pas été assez recherché.	Pourquoi la localisation des îlots ou puits n'a-t-elle pas été ajustée pour éviter ces zones ?

Refus du « fait accompli » environnemental privilégiant le béton neuf.	Produire un plan de masse démontrant la recherche d'évitement « arbre par arbre » sur le parking.
--	---

Synthèse des réponses du maître d'ouvrage

En réponse aux doutes sur la hiérarchie ERC, Bordeaux Métropole affirme que l'évitement a été la priorité : **92 % des zones humides** ont été préservées (seuls 283 m² sont impactés). Sur les arbres gîtes à chauves-souris, le MOA soutient qu'un abattage ne sera décidé qu'après une analyse phytosanitaire stricte et une recherche d'évitement « arbre par arbre ». La compensation écologique déportée à 1 km (Gradignan) est jugée techniquement efficace par les experts pour maintenir les populations locales de chiroptères. Le MOA admet toutefois les limites de l'outil *UrbanPrint* qui ne valorise pas le réemploi des matériaux, ce qui explique le désavantage carbone apparent de la réhabilitation par rapport à la démolition. Les mesures de réduction (foudroyage, étanchéité des réseaux) sont présentées comme les meilleures options techniques disponibles.

Commentaires du commissaire enquêteur

Points positifs : Respect technique de la hiérarchie ERC pour la biodiversité, avec une compensation à Gradignan jugée efficace pour les chauves-souris par les experts.

Fragilités : Le pilier « Éviter » est fragilisé par le rejet systématique de la réhabilitation comme alternative à la démolition et à ses impacts de chantier.

Absences de réponse : Pas de démonstration graphique de l'impossibilité d'évitement des **56 arbres sains du parking**.

11. Engagements pris par la maîtrise d'ouvrage dans le dossier d'enquête publique et pour répondre aux observations déposées par le public pendant celle-ci.

À la suite de la réponse à l'avis de la MRAe et des observations formulées par le public lors de l'enquête publique, le Maître d'ouvrage (Bordeaux Métropole et ses partenaires) a pris une série d'engagements techniques, sociaux et environnementaux pour la suite du projet PRU de Saïge.

11.1. Engagements déjà issus de la réponse à la MRAe (mai 2026)

- **Performances thermiques et énergétiques :**
 - Intégration systématique d'une mesure concernant le **confort d'été** dans le cahier des charges des réhabilitations.
 - Engagement ferme d'atteindre l'**étiquette B du DPE** et une consommation d'énergie primaire inférieure à 90 kWh/m².an pour les bâtiments 1, 2 et 11.
 - **Pré-équipement photovoltaïque** acté pour les toitures des bâtiments 1, 2 et 11 afin de permettre l'autoconsommation collective future.
- **Santé publique et nuisances :**
 - Réalisation de **diagnostics amiante avant-démolition systématiques** avec mise en place de confinements étanches (testés à la fumée) et d'un monitoring de l'air pendant les travaux.
 - Mise en œuvre de **mesures de suivi acoustique et de la qualité de l'air "avant/après" travaux** au plus près des établissements sensibles (écoles, RPA, hôpital).
 - Application du guide de **lutte anti-moustiques** : garantie d'une infiltration des eaux pluviales en moins de 5 jours dans les noues pour éviter les gîtes larvaires.
- **Mode opératoire de chantier :**

- Choix du **foudroyage séquencé** (en deux étapes) pour limiter la durée des nuisances à 27 mois.
- Mise en œuvre de dispositifs de brumisation ("piscines") et de bâchage des bennes pour minimiser l'envol de poussières.

11.2. Engagements issus des réponses aux observations du public (juillet 2026)

- **Environnement et Cadre de vie :**

- Plantation de **328 nouveaux arbres** pour renforcer la trame paysagère.
- Engagement à étudier tous les scénarios permettant d'**éviter l'abattage d'arbres sains** "arbre par arbre", notamment sur le grand parking.
- Soumission de la palette végétale au **Conservatoire Botanique National (CBNSA)** pour garantir la résilience climatique et l'absence d'espèces allergènes.
- Espèces protégées : L'obtention de l'arrêté de dérogation pour la destruction d'habitats d'espèces protégées (chiroptères et lotiers) est prévue pour fin juillet 2026.
- Mesures de réduction : Le projet prévoit l'installation de 10 nichoirs pour l'avifaune et 10 gîtes à chauves-souris dans les nouveaux bâtiments.
- Mesures de modulation et de conception technique de l'éclairage : Le maître d'ouvrage s'engage à une modulation fine de l'éclairage pour en minimiser l'impact écologique tout en garantissant la sécurité des usagers :
 - Modulation des paramètres lumineux : Il est prévu de mieux adapter le nombre, l'intensité, la couleur (température de couleur) et le positionnement des points lumineux.
 - Orientation du flux : L'éclairage doit être orienté de manière à éviter toute dispersion lumineuse vers le ciel ou vers les zones de fonctionnalité des espèces (haies, bois, gîtes).
 - Éclairage « doux » : La stratégie paysagère préconise un éclairage doux pour éviter les zones d'hyperstimulation et réduire le stress urbain.
 - Arrêt partiel la nuit : Les hypothèses de modélisation du plan guide intègrent un arrêt partiel de l'éclairage des espaces extérieurs durant la nuit.
 - Détection automatique : Pour les dispositifs de sécurisation, notamment sur les chantiers, le projet privilégie un éclairage en autoprotection avec détection automatique, évitant ainsi un éclairage permanent inutile.
- Fonctionnalité écologique : Le Maître d'ouvrage garantit la fonctionnalité de la future coulée verte de 10 850 m². Celle-ci sera conçue comme un corridor écologique réel (et non une simple promenade), avec des circulations apaisées (zone 30) et un éclairage nocturne adapté pour favoriser les déplacements de la petite faune.
- Compensation déportée : Pour compenser la perte d'arbres gîtes, la création d'un îlot de sénescence de 1,30 ha est actée sur la commune de Gradignan (à 1 km).
- Recours à l'AMI « Métropole rafraîchissante » pour installer des **dispositifs d'ombrage transitoires** (structures artificielles) entre 2028 et 2040.

- **Mobilités et Stationnement :**

- Mobilités douces

- **Stationnement vélo** : Des arceaux vélos seront installés systématiquement dans l'espace public et au sein des résidences réhabilitées.
 - Installation de **bornes de recharge électrique (IRVE)** dans les constructions neuves et pré-équipement dans les réhabilitations.
 - **Mise aux normes PMR** : Un engagement ferme est pris pour la mise en conformité à 100 % des trottoirs du quartier aux normes pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et les poussettes d'ici **2035**.

- Sécurité routière et apaisement du trafic : Le projet vise à supprimer le trafic de transit et à sécuriser les usagers vulnérables.

- **Zones à vitesse limitée** : Toutes les voies intérieures du quartier seront classées en **zone 30** ou en **zone de rencontre (20 km/h)**.
 - **Modification du plan de circulation** : Plusieurs rues passeront en sens unique pour éviter les effets de "raccourcis" automobiles.

- **Aménagements physiques** : La création de plateaux traversants, de chicanes au niveau des arrêts de bus et la réduction des sections en ligne droite permettront de contraindre mécaniquement la vitesse des véhicules.
- **Sécurisation des écoles** : L'école maternelle Mauriac est déplacée vers le groupe scolaire Herriot au nord pour l'éloigner des nuisances et dangers de l'avenue de Saige

Stationnement

- Lancement d'un plan d'action immédiat avec la police municipale pour l'**évacuation des 87 épaves** et le suivi des véhicules ventouses.

Transports en commun

- Garantie d'une **vitesse commerciale de 20 km/h** pour le Bus Express via des stations "en écluse".
-

• **Services Publics et aménités:**

Aménités et confort urbain

- Sanitaires publics : L'installation de toilettes publiques automatiques est désormais actée. Elles seront intégrées dans le cadre de la requalification de l'Esplanade pour répondre à une demande forte des habitants.
- Points d'eau : Le projet prévoit l'installation de points d'eau potable sur l'Esplanade et au sein de la future Coulée verte.

Continuité et localisation des services de proximité

- **Plateforme des services publics** : Détruite lors des émeutes de 2023, elle a été relocalisée au rez-de-chaussée du bâtiment Suffren après travaux. Le Maître d'ouvrage garantit que ce service ne sera pas impacté par les futurs chantiers de rénovation du centre commercial.

Éducation et petite enfance

- **Groupe scolaire Herriot** : Une **étude de dimensionnement** est en cours pour garantir que cet établissement pourra absorber l'augmentation de la population sans dégrader les conditions d'accueil.
- **École maternelle Mauriac** : Son transfert vers le site du groupe scolaire Herriot est confirmé afin de l'éloigner des nuisances sonores et atmosphériques de l'avenue de Saige.
- **École maternelle Montesquieu** : Sa relocalisation sur le site de l'école primaire éponyme est envisagée pour créer un groupe scolaire rénové et acoustiquement performant.

Accompagnement et animation

- Maison du Projet : Bordeaux Métropole s'engage à financer le fonctionnement de ce lieu d'information et de médiation. Toutefois, le budget spécifique lié à l'animation culturelle sur les 10 ans de chantier reste à définir avec les partenaires.
- 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.

• **Protection de la santé des populations**

Engagements en phase travaux (Chantier)

- **Gestion de l'amiante** : DomoFrance s'engage à réaliser des diagnostics amiante avant-démolition systématiques pour chaque bâtiment. Le mode opératoire inclut un confinement total et étanche des zones de travail (testé à la fumée avant travaux), l'équipement des travailleurs en EPI haute filtration et un monitoring de l'air en temps réel pour prévenir toute dispersion de fibres vers le voisinage.

- **Limitation des poussières** : Pour le foudroyage des tours, plusieurs dispositifs seront déployés : des systèmes de « piscines » pour brumiser l'air et fixer les poussières, un abattage par brumisation sur les pelles lors du coltinage des déchets, et le bâchage systématique des bennes lors des évacuations.
- **Nuisances sonores** : Le choix du foudroyage séquencé a été retenu car il réduit la durée globale du chantier à 27 mois, limitant ainsi la période d'exposition des riverains aux bruits lourds par rapport à une déconstruction mécanique plus lente. Une Charte chantier propre encadrera les horaires et les méthodes des entreprises.
- 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
- **Lutte contre le moustique tigre** : Les entreprises devront appliquer des gestes préventifs stricts pour éviter les gîtes larvaires transitoires : retournement des bidons, interdiction des bâches retenant l'eau et utilisation de séparateurs de chantier (« baliroads ») ne permettant aucune collection d'eau.
- **Prévention des pollutions accidentelles** : Pour protéger la nappe phréatique, les entreprises disposeront de kits anti-pollution et les engins à moteur seront stationnés sur des aires étanches avec récupération des effluents.

Engagements en phase d'exploitation

Ces mesures portent sur la pérennité du confort de vie et la protection des populations vulnérables.

- **Éloignement des établissements sensibles** : Afin de soustraire les publics fragiles aux pollutions atmosphériques et sonores de la rocade, le projet acte le transfert de l'école maternelle Mauriac vers une zone calme au nord (site Herriot) et la relocalisation de la RPA Les Tulipes hors du quartier.
 - **Confort acoustique et respiratoire du bâti** : Les réhabilitations prévoient un traitement acoustique renforcé des fenêtres et des entrées d'air. Chaque logement sera équipé d'une VMC simple flux hygroréglable pour garantir le renouvellement de l'air intérieur.
 - **Suivi et monitoring environnemental** : Le Maître d'ouvrage s'engage à réaliser des mesures de suivi « avant/après » travaux concernant l'acoustique et la qualité de l'air, particulièrement au niveau des écoles et de l'hôpital, afin de vérifier l'efficacité des aménagements.
 - **Prévention biologique pérenne** : Le projet impose une règle technique de « zéro stagnation » de plus de 5 jours pour l'eau dans les futures noues paysagères et jardins de pluie afin d'empêcher la prolifération du moustique tigre. Les récupérateurs d'eau devront être munis de couvercles hermétiques ou de moustiquaires.
 - **Résilience thermique** : Pour lutter contre les îlots de chaleur, le projet prévoit la plantation de 328 arbres et l'installation de structures d'ombrage transitoires (via l'AMI « Métropole rafraîchissante ») pour compenser la perte de l'ombre des tours durant la croissance de la végétation.
 - **Protection de la ressource en eau** : Bordeaux Métropole garantit la réalisation de réseaux d'eaux usées et pluviales strictement étanches pour protéger l'aquifère de l'Oligocène.
- **Volet Social et Accompagnement :**
 - Poursuite de la mission de la **MOUS (SEGAT)** pour l'accompagnement individualisé au relogement jusqu'en 2034.
 - Garantie pour les seniors de la RPA que le **loyer résiduel restera identique** après transfert grâce au conventionnement APL.
 - Pour les bâtiments réhabilités (bâtiments bas 1, 2 et 11) : Domofrance s'engage, conformément à l'article L.353-9-3 du CCH, à ce que l'augmentation de loyer soit plafonnée à 5 % par an, dans la limite du loyer plafond conventionnel et de 15 % maximum au total.
 - Bouclier selon le taux d'effort : Un plafonnement spécifique sera appliqué si le taux d'effort du ménage est supérieur à 30 % (sauf en cas de sous-occupation du logement). En cas d'aggravation de la conjoncture économique, le groupe Action Logement se réserve la possibilité d'activer un dispositif de bouclier tarifaire pour les plus précaires

- Pour les locataires des tours (relogement) : Domofrance indique qu'il est encore trop tôt pour fournir des chiffres définitifs, mais qu'une démarche similaire à celle des bâtiments bas sera menée pour garantir l'équilibre financier.
- **Innovation et INNO Campus :**
 - Lancement d'une étude pour l'aménagement d'une **voie verte sur l'avenue de Saige** afin d'améliorer la connexion extra-rocade.
- **Information et participation du public aux décisions dans la suite de réalisation du projet**
 - Dialogue continu sur 10 ans : Le maître d'ouvrage s'engage formellement à informer et associer les habitants du quartier tout au long de la vie du projet. Cette démarche vise à maintenir l'adhésion au projet malgré les nuisances inévitables d'un chantier de longue durée.
 - Pérennisation de la Maison du Projet : Ce lieu est confirmé comme le pivot de la médiation et de l'information. Bordeaux Métropole prévoit d'allouer un budget de fonctionnement fixe pour couvrir ses frais de gestion (loyer, matériel) sur toute la durée du chantier (2025-2034).
 - Co-construction des futurs espaces publics : Pour les projets dont la conception n'est pas encore figée, comme la Coulée verte ou l'Esplanade, le maître d'ouvrage s'engage à organiser des temps de concertation spécifiques en amont de la conception. L'objectif est de permettre une co-construction attentive aux liens de quartier et à la diversité des usages.
 - Valorisation de la mémoire du quartier : Un travail formel sera mené dans les prochaines années avec les habitants et les partenaires pour intégrer la mémoire du quartier (notamment le « mur des chiliens ») dans les nouveaux aménagements.
 - Accompagnement pédagogique des phases critiques : Des opérations de communication et de pédagogie spécifiques seront organisées pour préparer les esprits au choc psychologique lié aux démolitions par foudroyage.
 - Information proactive de chantier : Durant les phases de travaux (comme la rénovation du parking du centre commercial ou les démolitions), le maître d'ouvrage garantit une communication de proximité via des flyers, des affichages et des mises à jour régulières pour informer les riverains des changements d'itinéraires, des zones de stockage ou des nuisances à venir.
 - Suivi social (MOUS) : Le maintien de la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) est acté jusqu'en 2034 pour assurer un accompagnement individualisé des ménages et réaliser des enquêtes de satisfaction après relogement

-0-

Le présent rapport, ses annexes, les pièces jointes, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur ont été transmis sous forme dématérialisée (sous forme d'un lien de téléchargement), conformément à la demande de la représentante de Bordeaux Métropole, à l'autorité organisatrice de l'enquête, Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, le 21 juillet 2026.

Une copie du rapport et de ses annexes ainsi que des conclusions et de l'avis commissaire enquêteur a été envoyée par voie postale et sous forme dématérialisée (clé USB jointe au courrier postal) à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux le 21 juillet 2026.

Parempuyre, le 16 juillet 2026

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke and a vertical stroke crossing it.

Le Commissaire enquêteur

Annexes2

Annexe N° 1 Arrêté de mise à l'enquête

Annexe N° 2 Publicités

2.1. Avis d'enquête publique

2.2. Publicités dans les journaux d'annonces légales

2.3. Certificats d'affichages

Annexe N° 3 Procès-verbal de synthèse des contributions (+ annexes)

Annexe N° 4 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au Procès-verbal de synthèse des contributions

Pièces jointes3

PJ N° 1 Dossier d'enquête publique: Pour mémoire ; remis en main propre due la représentante de Bordeau Métropole lors de la clôture de la dernière permanence.

2 Pièces annexes : constituent des pièces indispensables à la bonne compréhension du rapport d'enquête (analyses thématiques, cartographie, ...) dont seules les synthèses sont présentées dans le corps du rapport. Ces pièces font partie intégrante de tous les exemplaires du rapport d'enquête.

3 Pièces jointes : destinées uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête (dossier d'enquête, registre papier, ...).

PJ N° 2 2 Registres physiques d'enquête publique Pour mémoire ; remis en main propre due la représentante de Bordeaux Métropole lors de la clôture de la dernière permanence.