

ANNEXE 1 : RAPPORT PRECISANT L'INTERET GENERAL DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN SAIGE

1. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION SOUMISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'opération d'aménagement dont les caractéristiques sont proposées vise à la réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur le quartier Saige à Pessac intégrant la mise en œuvre des politiques métropolitaines. Il s'appuie sur le processus de concertation mené tout au long de la conception du projet via :

- Une concertation réglementaire Bordeaux Inno Campus « SAIGE-MONTAIGNE-COMPOSTELLE » qui s'est tenue du 18 décembre 2020 au 7 juillet 2021 et dont le bilan a été approuvé par délibération du conseil métropolitain du 24 septembre 2021.
- Une concertation non règlementée qui s'est tenue du 31 janvier 2023 à fin avril 2023 consistant en une série d'ateliers participatifs est organisée pour enrichir le plan guide du PRU des usages des habitants du quartier.

Le projet est localisé dans la région Aquitaine, dans le département de la Gironde (33), dans la Communauté Urbaine de Bordeaux Métropole, dans la commune de Pessac. Ce quartier périphérique de la métropole bordelaise est situé à moins de 2km du centre-ville pessacais et environ 5km du centre historique métropolitain. Le site, en périphérie de la rocade bordelaise (A63), se trouve à proximité de nombreux équipements publics et privés (Tramway, complexes sportifs, Universités, Zone Industrielle, Hôpitaux et clinique, bibliothèques, parcs, etc.).

L'opération de renouvellement urbain du quartier de Saige s'inscrit dans l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus (OIMBIC) qui a fait l'objet d'un projet partenarial d'aménagement (PPA) signé en janvier 2020 par l'Etat, Bordeaux Métropole, l'Université de Bordeaux, l'Université de Bordeaux Montaigne, le CHU, le CROUS et les communes de Bordeaux, Gradignan, Pessac et Talence. Ce PPA est en cours de renouvellement. Ce projet qui s'étend sur 1500 ha a pour but de rompre avec la mono-fonctionnalité des espaces pour favoriser la mixité fonctionnelle et le développement en termes d'accueil, d'emplois, d'innovation et de santé.

Une convention formalisant les intentions urbaines et les engagements des partenaires pour réaliser le projet a été approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Pessac le 27 septembre 2022 et le Conseil de Bordeaux Métropole le 30 septembre 2022.

Le quartier Saige Formanoir se caractérise notamment par un ensemble de 1 443 logements collectifs locatifs sociaux vieillissants, et compte environ 4 000 habitants. A ce patrimoine de logement social, s'ajoutent 4 bâtiments bas (La Ramée, Cour carrée, Mimosas, Suffren) gérés en copropriété privée suite à de la vente HLM.

Ce quartier connaît de nombreux dysfonctionnements :

- La prégnance du parc social concentré notamment dans des tours et la spécialisation de ce parc marqué par des indicateurs de grande fragilité et une faible mixité sociale ;
- L'image déqualifiée d'un centre commercial en entrée de quartier,

- La faible qualité des espaces publics, le manque de hiérarchisation des voiries et la confusion dans le statut des espaces.
- Le vieillissement du réseau de chaleur urbain (géothermie) installé dès l'origine de la résidence.

Les objectifs publics poursuivis dans le cadre du projet de renouvellement urbain

Prenant appui sur les diagnostics sociaux, économiques et urbains menés sur le quartier, Bordeaux Métropole a défini un projet ambitieux de renouvellement urbain en s'entourant d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Développer la mixité sociale et urbaine par une offre diversifiée tant en termes de logements que d'activités ;
- Réhabiliter le parc existant de logements de manière qualitative, notamment en matière énergétique ;
- Rénover le réseau de chaleur urbain, et l'étendre aux nouvelles constructibilités et/ou équipements existants et le connecter au réseau de chaleur métropole sud ;
- Améliorer l'offre de transports collectifs par l'arrivée de la lianes 34 en cœur de quartier ;
- Valoriser la trame verte paysagère du quartier, composante forte et reconnue de l'identité du quartier
- Développer l'offre et conforter la qualité des équipements publics : création d'un gymnase, restructuration des groupes scolaires existants, relocalisation des services publics existants.
- Offrir des espaces publics pour renforcer le lien social, des stationnements et des voiries de qualité, pour une meilleure piétonisation du quartier et une sécurité accrue ;
- Développer les fonctions économiques (allée de la santé) et commerciales (centre commercial) pour garantir une mixité fonctionnelle et une offre en matière d'emploi ;
- Changer l'image du quartier et banaliser son fonctionnement et ses usages.

1.3 Le périmètre de l'opération d'aménagement

A l'issue des études et des réflexions menées sur le secteur, le périmètre du projet de renouvellement urbain s'étend sur environ **30 ha, correspondant à la surface du quartier de Saige**. Il est délimité par l'avenue du Maréchal Juin au nord, l'avenue de Saige à l'ouest, la plaine des sports à l'est et la rocade au sud.

Le plan du périmètre est joint en annexe (annexe 8).

1.4 Les orientations du projet de renouvellement urbain

Le site étudié, classé en grande partie Quartier Prioritaire au titre de la Politique de la Ville (QPV) doit accueillir à terme une programmation urbaine s'organisant autour des volets suivants :

1) Habitat

Le projet prévoit la réhabilitation de 1003 logements sociaux, la démolition et reconstitution de 272 logements sociaux, un changement d'usage pour 109 logements, l'accession sociale et libre pour 263 logements en et la vente HLM de 127 logements

2) Équipements publics

Le projet prévoit la réhabilitation/rénovation de plusieurs équipements publics du quartier :

- Réhabilitation de l'école élémentaire Montesquieu,
- Démolition et reconstruction de l'école François Mauriac,
- Création d'un gymnase et recomposition de la plaine des sports,
- Le déplacement de la mairie annexe,

3) Espaces publics

La requalification des espaces publics du quartier s'organise autour de deux volets :

a) L'aménagement et réaménagement du théâtre de verdure, de la rue des Hortensias Nord, de la rue des Glycines, de la coulée verte, de l'esplanade « cœur de quartier », d'une placette commerciale et des différentes voiries intra-secteur ;

b) Au titre de l'insertion du Bus express : la requalification de voiries via avec l'élargissement de voie, la création de piste cyclable, le traitement des stationnements sur les rues des Résédas, rue des Tulipes ; ainsi que la requalification des deux intersections entre l'Avenue du Maréchal Juin / rue des Résédas et l'Avenue de Saige / rue des Tulipes.

1.5 Le calendrier prévisionnel

La durée prévisionnelle de réalisation du projet de renouvellement urbain est définie pour une durée de 10 à 12 ans environ. Ce délai permettra non seulement de réaliser l'intégralité des équipements publics du projet, mais également l'ensemble du programme de constructions.

1.6 Le budget de l'opération

Le bilan prévisionnel du coût de l'ensemble des opérations du projet, toutes maîtrises d'ouvrage confondues, est décrit ci-dessous.

Les dépenses prévisionnelles d'aménagement

Les dépenses prévisionnelles de l'opération, toutes maîtrises d'ouvrage confondues, et sur la durée totale du projet, sont évaluées à environ 211,78 M€ HT. Elles comprennent :

- les frais d'ingénierie et d'études nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment les études dont l'exécution accompagne la réalisation de l'opération,
- Les coûts d'aménagement, incluant les frais d'acquisitions foncières, les démolitions et les travaux d'aménagement d'espaces publics,
- Les coûts de réalisation des équipements,
- Les opérations de réhabilitation, de démolition et de résidentialisation des logements locatifs sociaux,
- Les coûts de construction de logements.

Les coûts de réalisation des équipements à vocation économique et commerciaux faisant partie intégrante de la convention de renouvellement urbain ne sont pas connus et intégrés dans le chiffrage.

Les dépenses pour Bordeaux Métropole sont estimées, sur toute la durée du projet, à 46,14 M€.

Les recettes prévisionnelles de l'opération

Les recettes potentielles provenant des cessions de terrains ou de droits à construire, des impôts et taxes, des cessions ou locations de logements ne sont pas connues à ce jour.

2. EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT LE CARACTÈRE D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

L'intérêt général du projet repose sur les caractéristiques suivantes :

✓ Un projet qui vise à poursuivre la réponse aux dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux du quartier

Les orientations d'aménagement s'inscrivent dans un objectif affirmé de requalification du quartier aujourd'hui marqué par des dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux rappelés dans le paragraphe 2 de la présente délibération.

Le projet de renouvellement urbain aborde l'ensemble des thématiques visant à la revalorisation de ce quartier et à sa réinscription dans la **dynamique communale, intercommunale et partenariales via l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus**, par des actions croisées sur l'habitat, le développement économique, les services, les équipements publics et les espaces publics.

Ce programme d'intervention s'inscrit plus largement dans la politique de la ville, qui regroupe 4 axes d'actions : le renouvellement et le cadre de vie, le développement économique et l'emploi, la cohésion sociale, les valeurs républicaines et la citoyenneté.

Enfin, ce projet répond à une forte attente des habitants, et ses orientations ont été élaborées en intégrant des échanges avec les habitants à toutes les étapes.

✓ Un projet qui participe à la mise en œuvre des politiques métropolitaines

Le projet de renouvellement urbain Saige à Pessac s'inscrit dans les orientations des politiques métropolitaines :

- en matière d'habitat : en poursuivant la réhabilitation du parc locatif public et en favorisant l'accès social et la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- en matière économique : en améliorant et développant les espaces à vocation économique présents sur le quartier, tout en développant parallèlement des actions autour de l'emploi et du soutien à l'entrepreneuriat local,
- en matière de mobilité : en apaisant le quartier notamment par la mise en œuvre d'un réseau modes doux accessible, sécurisé praticable et confortable, et par la facilitation du partage de l'espace public.

✓ Un projet intégré à son environnement

Le projet a été élaboré en tenant compte des enjeux environnementaux.

Il contribue à la transition écologique du quartier en prévoyant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. De plus, le développement du réseau de chaleur urbain métropolitain concourt à cette démarche.

Le projet intègre une meilleure mobilité dans le quartier en donnant plus de place aux mobilités actives et notamment en améliorant la place du piéton et en offrant une nouvelle desserte en transport en commun. Actuellement le site bénéficie d'une desserte en transports en commun sur les franges du quartier (1 arrêt de la ligne B du tramway, bus).

Le projet offre une forte dimension paysagère. Les principes suivants seront ainsi mis en œuvre :

- préservation des arbres existants ou remplacement à nombre équivalent si leur état sanitaire ou la mise en œuvre du projet nécessite ponctuellement leur abattage et plantation de sujets complémentaires sur le quartier,
- recherche d'une diversification systématique des strates végétales et des essences pour une écriture de l'espace public qui donne plus de place au végétal, et plus de biodiversité,
- extension de ces principes aux parcelles privées dans le cadre de leur réaménagement

Le projet prend en compte les enjeux écologiques identifiés en cours d'étude et liés à la présence d'espèces protégées. Ainsi, il propose des mesures compensatoires notamment dans le cadre de la mise en œuvre d'un plan de gestion.

Avantages du projet

Ce projet d'utilité publique contribue à améliorer la qualité de vie des habitants du quartier Saige. La revalorisation programmée de l'habitat et la diversification de l'offre de logements participent à l'amélioration des conditions de vie et une plus grande mixité sociale. Le réaménagement global des espaces publics permet d'augmenter le nombre d'espaces verts et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur. Enfin, le développement d'une nouvelle offre scolaire, socio-culturelle et sportive facilitera

l'accès à l'éducation, à la culture et au sport. L'image du quartier Saige sera améliorée, créant une dynamique sociale et économique positive pour l'ensemble des habitants du quartier, qui subissent des difficultés socioéconomiques importantes.

Inconvénients du projet

Comme développé dans l'étude d'impact, les travaux du projet vont créer des nuisances de différentes sortes (bruit, stationnement, circulation, etc.) pour les habitants du quartier Saige. Il est toutefois prévu des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs du projet, notamment par la création d'une « charte de chantier propre et à faibles nuisances », qui sont décrites dans l'étude d'impact jointe au dossier.

Le relogement des familles (tours 3, 6, 8 et 9, bâtiment 11) sera pris en charge dans le cadre d'une démarche partenariale déjà éprouvée à Bordeaux Métropole. La charte métropolitaine de relogement permet de garantir un relogement adapté aux ménages et de qualité.

Bilan

Compte tenu de tout ce qui précède, les avantages du projet compensent de manière significative les inconvénients du projet, qui est d'utilité publique.

3. PRISE EN CONSIDÉRATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément aux articles L. 122-1 et R.122-2 du Code de l'Environnement, le projet de renouvellement urbain du quartier Saige entre dans la catégorie des projets soumis à étude d'impact (cf tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement, rubrique 39 : travaux, constructions et opérations d'aménagements / opération dont le terrain d'assiette est supérieur à 10 ha ou dont la surface de plancher est supérieure à 40 000 m²).

L'évaluation environnementale complète et son résumé non technique sont consultables sur le site de Bordeaux Métropole à l'adresse suivante :

[Evaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Saige à Pessac – Participation Bordeaux Métropole](#)

Les incidences notables du projet sur l'environnement

L'évaluation environnementale note que, par sa nature et sa conception même, le projet a un impact positif important sur le fonctionnement du quartier, la population, le logement, la structure foncière du quartier, les équipements publics et services, les commerces, les espaces publics extérieurs, les déplacements et le patrimoine architectural et paysager.

Le projet prend en compte le changement climatique et aura un impact positif sur le climat local grâce à la végétalisation de certaines surfaces minérales au cœur du quartier en réduisant le phénomène d'îlot de chaleur urbaine.

Le projet permettra d'améliorer les fonctionnalités écologiques. Il participe à la création d'un nouveau corridor entre le Parc du Pontet et le Bois de Saige par la végétalisation et désimperméabilisation dans le cadre de la coulée verte traversante.

Des impacts positifs forts sont à noter sur la voirie et la circulation avec des aménagements de voiries qualitatifs, facilitant les déplacements routiers et les modes actifs.

Le projet permet d'améliorer l'ambiance acoustique, même si des nuisances acoustiques temporaires seront effectives en phase chantier. En effet, le projet prévoit la rénovation acoustique de tous les logements et la résidentialisation des pieds d'immeubles via des aménagements paysagers qui participeront à l'apaisement sonore des immeubles (intérieur et abords).

Le projet permet d'améliorer le paysage et le patrimoine arboré en valorisant les espaces publics plantés permettant de restructurer le paysage de Saige, notamment via la conservation et la valorisation d'environ 84% des arbres existants et renouvellement du patrimoine arboré.

La réalisation du projet aura globalement une incidence positive sur l'écoulement des eaux et l'assainissement des eaux pluviales en raison de la mise en œuvre d'une gestion alternative des eaux pluviales et une plus grande infiltration.

Sur le plan du patrimoine naturel, le projet entraînera la destruction ou dégradation d'habitats favorables notamment aux espèces à enjeux dont le lotier, des arbres ou bâti potentiels gîtes à chiroptères, avifaune..

Toutefois, le niveau d'impact brut du projet de renouvellement urbain de Saige est estimé faible sur les habitats, la flore et la faune, du fait de l'évitement, et donc, la préservation des arbres gîtes à Grand Capricorne et du bois de Saige, espace à enjeu écologique principal du site, et du caractère commun et non menacé des habitats et espèces recensés. Enfin, l'application des mesures de réduction/compensation prévues permet de rendre l'impact résiduel négligeable.

Le projet ne bouleversera pas la topographie et la géologie du site.

Le périmètre de projet ne présente pas de relief significatif. Néanmoins, la mise en œuvre du projet participe à modifier localement la topographie : terrassements, suppression de stationnements, création de bassins et noues paysagères, etc.

Des incidences parfois négatives sont identifiées en phase chantier. Ainsi, elles touchent la population habitant et travaillant dans le quartier, tant en termes de bruit, que de modification des circulations et des stationnements ou de vibrations.

En effet, un chantier d'une telle envergure ne peut s'envisager sans dégradation temporaire du cadre de vie de la population, malgré un phasage adapté et la prise de mesures de réduction adaptées en lien avec la « charte chantier propre et à faibles nuisances ».

Cependant, les bénéfices apportés à long terme par le projet compensent largement le dérangement temporaire du chantier.

Les mesures ERCA

L'intégralité des mesures d'évitement, de réduction et si nécessaire de compensation des impacts négatifs du projet (mesures ERCA), sont synthétisées dans l'évaluation environnementale (p154 à 169) et extraite en annexe 5. Les principales mesures

d'évitement et de réduction relatives au projet concernant la phase chantier et quelques mesures concernant la phase exploitation.

Bordeaux Métropole informera les services de l'Etat du suivi des mesures via l'organisation annuelle d'un comité de suivi et la transmission des compte-rendu de chantier.

Prise en considération de l'avis de l'autorité environnementale et de la collectivité territoriale

L'évaluation environnementale du projet a été transmise pour avis à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE), qui a rendu un avis en date du 18 février 2026, joint en annexe 1.

La MRAE fait un certain nombre d'observations et recommandations détaillées dans le corps de l'avis, dont voici ci-dessous la synthèse :

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur le projet de renouvellement urbain du Quartier de Saige à Pessac dans l'agglomération de Bordeaux Métropole, en vue de renouveler l'attractivité résidentielle du quartier, d'améliorer l'habitat social, de valoriser les équipements et des espaces publics et de renforcer l'offre de déplacements doux.

L'analyse de l'état initial permet de faire ressortir clairement les principaux enjeux environnementaux du site du projet.

Le dossier prévoit plusieurs mesures d'évitement et de réduction relatives au milieu physique, naturel et humain qui participent à l'amélioration du cadre de vie des habitants du quartier notamment en termes de performances énergétiques et thermiques du bâti, de requalification paysagère des espaces publics et d'amélioration des mobilités.

L'analyse des incidences et des mesures associées appellent toutefois plusieurs observations portant notamment sur la gestion de la ressource en eau, sur la prise en compte du phénomène de réchauffement climatique, sur la sobriété énergétique et le bilan carbone du projet, sur la démonstration de la prise en compte des risques d'exposition des habitants aux nuisances sonores et atmosphériques liées notamment au trafic routier.

Bordeaux Métropole a rédigé un mémoire en réponse à l'avis de la MRAE joint en annexe en date de mai 2026. Le mémoire en réponse porte sur les points suivants :

- La consolidation de la justification du projet pour s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux relatifs au changement climatique ;
- La consolidation le projet sur la question de la préservation de la ressource en eau ;
- L'établissement des mesures de suivis de la démarche de réemploi ;
- L'ajout de photomontages et coupes pour compléter la partie paysage et principes architecturaux du projet
- La consolidation de l'analyse acoustique

- La consolidation de l'analyse des pollutions atmosphériques
- La consolidation des modalités de repérage de l'amiante mises en place avant démolition
- La consolidation de la palette végétale au regard du risque allergènes ;
- L'approfondissement des mesures en phase travaux et exploitation pour limiter la prolifération du moustique ;
- La consolidation des mesures ERC associées au mode opératoire de démolition retenu ;
- La consolidation des résultats attendus en termes de confort notamment thermique l'hiver et l'été pendant les périodes caniculaires ;
- La précision de la situation avant/après le projet en matière de phénomène d'îlots de chaleur urbain ;
- Une estimation de l'empreinte environnementale/carbone induite par l'exploitation des ressources naturelles et la production de matériaux de construction (analyse cycle de vie) des composants du projet, dont démolitions

Bordeaux Métropole a également transmis l'évaluation environnementale pour avis à la ville de Pessac en tant que collectivité territoriale intéressée par le projet. En retour, la ville de Pessac a rendu un avis favorable.

Prise en compte du résultat de la consultation du public

Le commissaire enquêteur note que la participation du public a été qualitative bien que modeste. La publicité de l'enquête publique a été jugée efficace et conforme au Code de l'Environnement par le Commissaire enquêteur. 7 visites ont eu lieu lors des permanences réalisées à la maison du projet de Saige. Aucune observation n'a été déposée sur les registres papier disponibles au Pôle territorial Sud et à l'Hôtel de Ville de Pessac.

Toutefois, le registre numérique a connu une affluence importante avec :

- 150 visiteurs
- 327 visualisations de la page d'accueil et de documents ;
- 9 avis, 3 commentaires et 7 soutiens déposée

Au cours de la procédure, le commissaire enquêteur a sollicité des précisions et posé des questions, auxquelles Bordeaux Métropole a répondu le 10 juillet 2026 (annexe 6)

L'avis et les conclusions du commissaire enquêteur, joints en annexe 7 :

Dans son avis final, le commissaire enquêteur, sur la base des objectifs affichés par le porteur de projet, constate que :

- Déclaration d'intérêt général (Déclaration de projet) : Le projet s'inscrit dans les objectifs du SCoT et du PLUi pour intensifier l'offre urbaine et favoriser la mixité. L'intérêt général métropolitain est manifeste, bien que l'acceptabilité sociale locale soit conditionnée par la qualité de l'accompagnement au relogement.

- Qualité de l'évaluation environnementale : Le dossier est d'une grande complexité (1 200 pages), ce qui a pu constituer un frein pour le public. Si les lacunes initiales ont été en grande partie comblées par le mémoire en réponse de mai 2026, le refus de fournir une Analyse de Cycle de Vie (ACV) comparative entre démolition et réhabilitation, affaiblit la démonstration de la pertinence environnementale globale. La complétude du dossier est toutefois jugée suffisante pour éclairer la décision publique, sous réserve du respect strict des mesures ERC et du calendrier de mise aux normes

En conclusion, le commissaire enquêteur **émet un avis favorable** au projet de renouvellement urbain du quartier de Saige, tel que présenté à l'enquête publique, assorti de réserves et de recommandations :

Réserves :

R1 (Assainissement) : Conditionner toute nouvelle construction à la réalisation effective des travaux de recalibrage des réseaux d'eaux usées pour stopper les débordements actuels.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'assainissement collectifs des eaux usées est une compétence exercée par la Régie de l'Eau de Bordeaux Métropole depuis le 1^{er} janvier 2026 conformément à la délibération n°2024-165 du 12 avril 2024. Bordeaux Métropole s'engage à échanger avec tous les concessionnaires devant intervenir dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Saige via une instance dédiée : la réunion mensuelle d'Ordonnancement, Pilotage et Coordination Interchantiers (OPC IC). La Régie de l'Eau sera questionnée lors de toutes les phases d'étude des projets que ce soit sur l'espace public ou sur les lots privés et sera amenée à se positionner sur la résorption des désordres constatés dans le quartier et à intervenir au titre du renouvellement ou de la création de réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif ou de gestion des eaux pluviales.

R2 (Mobilité) : Acter une solution foncière pérenne pour le stationnement de la Clinique Saint-Martin afin d'éviter la thrombose des rues résidentielles.

Réponse du maître d'ouvrage :

La Clinique St Martin est un établissement privé qui propose déjà du stationnement sur son emprise. L'augmentation des capacités de stationnement de la clinique sur du foncier privé appartient uniquement à cet établissement et ne relève pas du projet de renouvellement urbain de Saige. Bordeaux Métropole s'engage à poursuivre le dialogue avec la clinique pour organiser au mieux le stationnement dans le quartier et à proximité de l'établissement, favoriser le report modal notamment via le passage d'une ligne de bus au pied de la clinique et en facilitant les trajets à pied entre la clinique et l'arrêt de tram Saige. Bordeaux Métropole informera la clinique de toute opportunité foncière permettant un agrandissement de ses surfaces de stationnement.

R3 (Santé) : Garantir un monitoring de la qualité de l'air et du bruit en temps réel pendant les tirs de foudroyage, avec communication transparente aux riverains.

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant les nuisances sonores, un périmètre d'exclusion sera défini par la Commission Technique, en lien avec la Préfecture. Ce périmètre, établi notamment en fonction des

niveaux de bruit attendus, déterminera la zone qui devra être évacuée le jour de l'opération. Cette évacuation sera d'une durée estimée à une demi-journée.

Une réunion publique sera organisée afin de présenter en détail le déroulement de cette journée, les mesures mises en place ainsi que les modalités pratiques. Dans ce contexte, il n'apparaît pas nécessaire de réaliser des mesures complémentaires de bruit.

S'agissant de la qualité de l'air, le prestataire en charge de l'opération s'engage à mettre en place un suivi de la qualité de l'air avant le tir, puis après l'opération, avant le retour des habitants dans le périmètre concerné. Les résultats de ce suivi seront présentés en toute aux maîtres d'ouvrage du PRU de Saige.

R4 (Nature) :

- *Préciser :*
 - *Les caractéristiques de l'état initial du terrain retenu pour établir l'îlot de sénescence,*
 - *Le bien-fondé de ce choix en tant que compensation sur les espèces considérées.*
- *Justifier :*
 - *Le calcul des taux de compensation retenus,*
 - *Les travaux initiaux pour adapter le site*
 - *Et les mesures d'exploitation et de suivi pour garantir l'efficacité dans le temps.*

Réponse du maître d'ouvrage :

Bordeaux Métropole a soumis au CRSPN et à la DREAL un dossier de Dérogation Espèces protégées. L'arrêté de dérogation devrait être transmis à Bordeaux Métropole durant l'été 2026. L'ensemble des éléments permettant de justifier le choix du site de compensation est présenté dans le dossier de Dérogation Espèces protégées p 238 à 245.

Le site de compensation présente un habitat d'intérêt pour les chiroptères, notamment pour deux espèces observées sur le site du projet : la pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*) et la pipistrelle pygmée (*Pipistrellus pygmaeus*). Ces espèces, au vu de leur capacité de déplacement, ont de fortes probabilités de transiter entre le site 1 et le site 2 pour leurs activités de chasse, voire pour l'installation de gîtes. La présence d'une chênaie, composée de quelques arbres habitats déjà fonctionnels, permet d'avoir les caractéristiques recherchées par les chiroptères.

Par ailleurs, le site présente des pressions environnementales qui seront améliorées par les mesures compensatoires : présence d'espèce exotiques envahissantes et pressions anthropiques (présence de dépôts sauvages, entraînant

des risques de pollution des sols, de dégradation des habitats et de perturbation des espèces. Boisement ouvert au public, prélèvement ponctuel de bois morts, apport de déchets verts... pouvant altérer la qualité écologique de l'habitat.)

Le calcul des taux de compensation retenus est présenté dans le dossier de Dérogation Espèces protégées p 226 à 227. Les principaux critères pris en compte pour évaluer le volume des compensations à dire d'expert sont notamment :

- le niveau d'enjeu de l'espèce ou de l'habitat impacté ;
- la quantité impactée pour une espèce ou un habitat (nombre de sites, nombre de mètres linéaires, nombre d'hectares) ;
- la résilience des habitats et des espèces impactés : un habitat à forte résilience aura plus de capacités à se régénérer et nécessitera des moyens moins importants pour obtenir in fine le résultat souhaité ;
- la complexité des milieux visés par la compensation : il est en effet plus difficile de restaurer une lande tourbeuse que de recréer une mare ;
- la fiabilité des techniques de génie écologique existantes : plus ces techniques sont fiables, plus on a de retour d'expériences sur celles-ci et plus les mesures vont être efficaces ;
- la faisabilité des mesures hors aspect technique (foncièrement, juridiquement, financièrement, sociologiquement...) ;
- la pérennité des mesures compensatoires, passant notamment par la maîtrise foncière des sites de compensation ;
- l'absence de perte nette de biodiversité après mise en place des mesures compensatoires ;
- la proximité géographique et fonctionnelle des sites de compensations (habitats et espèces similaires, fonctionnalités proches) ;
- l'incertitude quant à la réussite de la mesure et le délai prévisible d'atteinte des objectifs...

Les travaux initiaux pour adapter le site sont :

- RG2 : Gestion des espèces exotiques envahissantes
- RG3 : Mise en sénescence d'un boisement d'une chênaie

La mise en place d'un ilot de sénescence mis en défens permettra de favoriser le développement de gros bois et structure naturelles favorable à l'accueil des chiroptères ; la pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*) et la pipistrelle pygmée (*Pipistrellus pygmaeus*). La gestion des espèces exotiques envahissantes par la mise en œuvre d'une gestion adaptée du site permettra de garantir la régénération naturelle du boisement et le renouvellement sur le très long terme des arbres gites favorables aux chiroptères. Ces travaux seront détaillés dans un plan de gestion dédié (en cours).

Les mesures d'exploitation et de suivi sont présentées dans le DDEP en p 255 – 256

L'élaboration des plans de gestion (en cours) permettra d'assurer la bonne réalisation des travaux, la gestion et le suivi écologiques sur le long terme. Un comité de suivi sera mis en place au lancement des travaux pour suivre le bon déroulement du programme de compensation. Ce comité réunira à minima la DREAL, le porteur de projet, l'écologue en charge du suivi du chantier et/ou du suivi écologique. Le suivi de l'évolution des milieux naturels et cortège floristique permettra de mesurer l'effet des mesures de restauration et gestion écologiques mises en place sur les sites de compensation, et le cas échéant de les réorienter, en réponse aux exigences de la compensation sur les espèces ciblées.

R5 : Niveau d'exemplarité environnementale attendu d'une Opération d'Intérêt Métropolitain : mettre en place un « reporting » visant à évaluer l'exemplarité environnementale des réalisations du PRU, attendue d'une opération d'Intérêt Métropolitain.

Réponse du maître d'ouvrage :

Bordeaux Métropole s'engage à mettre en place des indicateurs de suivi de l'efficacité environnementale du PRU et à partager ce suivi avec les partenaires de l'Opération d'intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus.

R6 (engagements) : Respecter les engagements pris dans le cadre de l'évaluation environnementale et de l'enquête publique (cf. : liste détaillée en annexe 7)

Réponse du maître d'ouvrage :

Bordeaux Métropole s'engage à respecter les engagements pris dans le cadre de l'évaluation environnementale et de l'enquête publique

Recommandations :

RC1 : Installer systématiquement des structures d'ombrage artificielles (voiles, préaux) sur les espaces publics dès 2028 pour compenser la perte immédiate des tours et des arbres adultes.

Réponse du maître d'ouvrage :

Bordeaux Métropole étudiera au cas par cas les situations nécessitant de recréer de l'ombrage artificiel suite à la démolition de bâtiment ou l'abattage d'arbres. Le maître d'ouvrage s'appuiera sur les retours d'expériences existants sur le territoire et veillera à la faisabilité technique et financière de ces opérations. En outre, plusieurs espaces d'ombrage naturels sont prévus dans le quartier (Esplanade, théâtre de verdure).

RC2 : Généraliser le photovoltaïque en toiture lors des réhabilitations pour faire de Saige un quartier exemplaire en autoconsommation collective.

Réponse du maître d'ouvrage :

La possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques fera l'objet d'un réexamen au cas par cas, en fonction de l'avancement des travaux et des caractéristiques techniques de chaque bâtiment. Cette analyse s'appuiera sur les conclusions de l'étude préliminaire et sera actualisée si nécessaire.

RC3 : Intensifier la médiation culturelle sur la "mémoire du quartier" (mur des chiliens) pour accompagner le choc psychologique des démolitions.

Réponse du maître d'ouvrage :

Bordeaux Métropole s'engage à engager une démarche partenariale avec les associations, les habitants, les acteurs socio-culturels (bibliothèque Pablo Neruda, centre social, associations sportives)... pour faire vivre la mémoire du quartier et pour accompagner ses transformations.

RC4 (Changement climatique) : Produire un bilan carbone et une comparaison de l'adaptation aux évolutions climatiques sur l'alternative entre démolition et réhabilitation afin de remédier à la fragilité juridique sur les choix d'alternatives raisonnables

Réponse du maître d'ouvrage :

Bordeaux Métropole s'engage à alimenter le bilan carbone de l'opération en le complétant avec les études de conception en cours et à venir, notamment sur la question du réemploi des matériaux ou des performances énergétiques des bâtiments.

RC 5 : Espaces commerciaux : Bien que les espaces commerciaux soient sous maîtrise d'ouvrage privée, il est recommandé de négocier un cadre concernant la qualité architecturale pour toute demande de travaux et une charte pour l'installation de commerces solidaires.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les espaces commerciaux relèvent de copropriétaires privés, qui assurent la maîtrise d'ouvrage des locaux concernés. Dans ce cadre, la cohérence architecturale des interventions sera garantie par l'accompagnement d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) ainsi que par le maître d'œuvre en charge de la conception et de la réalisation des travaux de requalification du centre commercial.

En revanche, les partenaires du projet ne disposent pas de leviers d'action leur permettant d'intervenir sur les choix des propriétaires en matière de location ou de sélection des commerçants. À ce stade, l'un des enjeux prioritaires est d'assurer la pérennisation des commerces déjà implantés, afin de conforter l'attractivité et la vitalité du centre commercial.

S'agissant des autres espaces dédiés aux activités économiques sur le secteur, les partenaires de la Convention de Renouvellement Urbain veilleront, dans le cadre de leurs compétences et des moyens dont ils disposent, à favoriser un équilibre et une diversité de l'offre commerciale et de services, notamment en accompagnant, lorsque cela sera possible, l'implantation de commerces à vocation solidaire.

En conclusion

La prise en considération de l'avis du commissaire-enquêteur ne remet pas en cause l'intérêt général du projet et ne conduit à aucune modification substantielle des caractéristiques du projet qui a été soumis à l'enquête publique.

Il convient donc, à l'issue de cette enquête publique, de délibérer sur la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération

