

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine
relatif au projet La Jallère dans la commune de Bordeaux (33)**

n°MRAe 2025APNA50

dossier P-2025-17215

Localisation du projet : Commune de Bordeaux (33)
Maître d'ouvrage : Société Urbain des Bois
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfet de la Gironde
En date du : 31/01/2025
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Autorisation environnementale
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du Code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Michel PUYRAZAT.

Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'aménagement du quartier de la Jallère, située au nord de la commune de Bordeaux, à l'est de son quartier du lac.

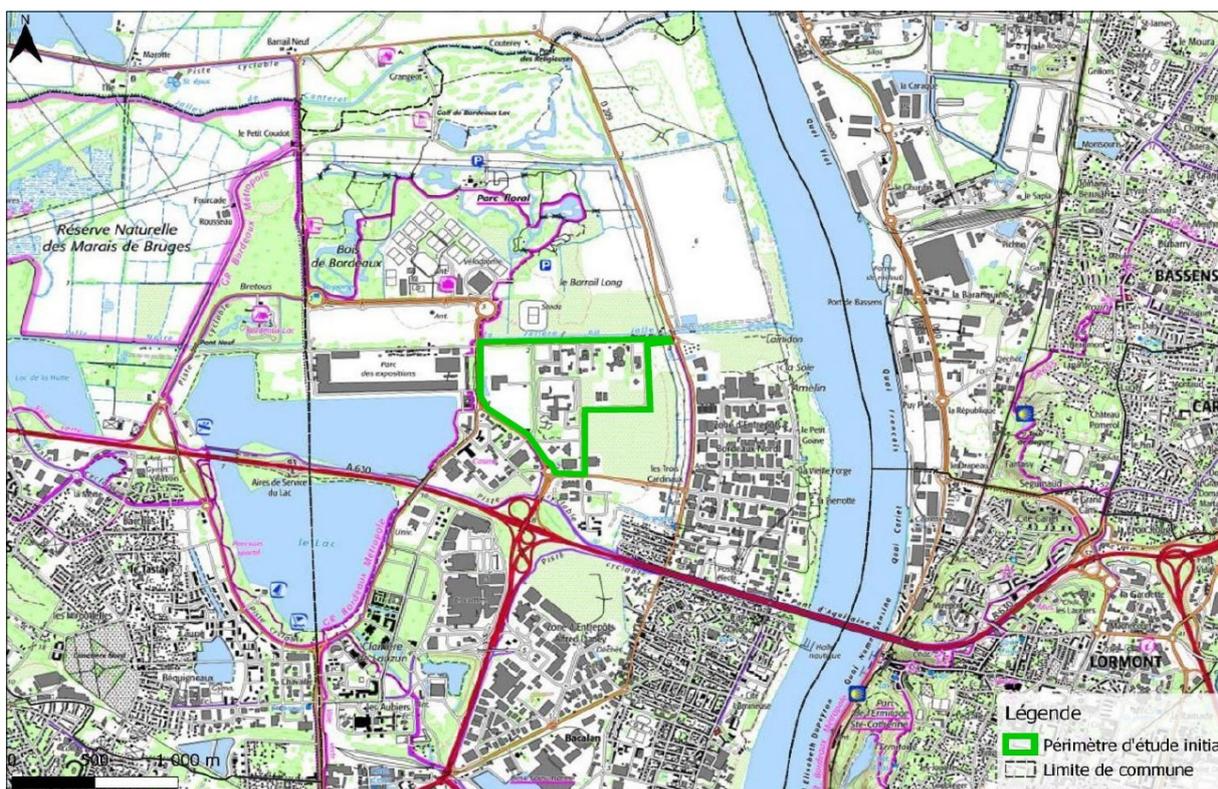
Le projet vise à reconvertir une zone monofonctionnelle de bureaux des années 70, en partie laissés vacants depuis plusieurs années. Il porte sur les fonciers de plusieurs propriétaires privés, qui se sont associés à des opérateurs immobiliers :

- Urbain des Bois (groupe Icade) sur la parcelle de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- Domofrance et Gironde Habitat sur leurs propres parcelles ;
- Les promoteurs Kaufman & Broad et Pichet sur la parcelle de la Caisse d'Épargne de Nouvelle-Aquitaine ;
- Groupama sur sa propre parcelle.

Les cinq opérateurs (Urbain des Bois, Domofrance, Gironde Habitat, Kaufman & Broad, Pichet) ont conclu un accord en janvier 2023 afin de concevoir un projet d'aménagement d'ensemble pour répondre notamment aux besoins de logement de la métropole bordelaise, tout en préservant l'environnement naturel du site. Urbain des Bois est le mandataire de ce groupement, et à ce titre, est l'aménageur de la zone.

L'objectif affiché est de transformer cette zone monofonctionnelle de bureaux en un **quartier mixte bas-carbone, à dominante d'habitations**, se conciliant avec les grands équipements sportifs, culturels et économiques présents autour du site.

Un premier périmètre d'étude (périmètre d'étude initial), portant sur une surface de 60 ha a été fixé en 2023.



Plan de localisation du périmètre d'étude initial- extrait Présentation du projet page 8

Les réflexions et les études réalisées ont conduit à élaborer en mars 2024 un **plan guide** de l'opération, sur un périmètre plus restreint que le périmètre d'étude initial, couvrant une surface de 35 ha, à laquelle s'ajoute 10 ha d'espaces publics. Le périmètre du plan guide et des espaces publics correspond au périmètre pris en compte dans l'étude d'impact objet du présent avis.



Vue aérienne du site - extrait étude d'impact page 23



Périmètre de l'étude d'impact - extrait étude d'impact page 24

Le projet prévoit de réhabiliter les immeubles existants présents sur le site (environ 60 000 m² en plusieurs ensembles bâtis) et de développer environ 100 000 m² de surface au plancher sur les sols déjà imperméabilisés. Il vise la construction de 50 nouveaux bâtiments (allant de R+2 à R+7) répartis en 23 îlots.

La programmation totale du projet prévoit notamment la création d'environ **2 500 logements** associés à des commerces et des services, permettant l'accueil d'environ **4 000 personnes**.

Le projet comprend la construction de quatre parkings silo aux entrées du quartier, comptant environ 1 100 places de stationnement, avec un ratio proche de 0,5 place par logement.



Schéma d'implantation des logements - extrait présentation du projet page 17

Procédures relatives au projet

Ce projet fait l'objet d'une **étude d'impact** en application de la rubrique n°39 b) du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement relative aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40 000 m². De ce fait, il est également soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, objet du présent document.

Cet avis a été sollicité dans le cadre de la procédure de demande d'**autorisation environnementale** au titre des rubriques de la nomenclature loi sur l'eau portant sur la gestion des eaux pluviales et le volet inondation. Une demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées et de leurs habitats est prévue.

Il convient de préciser que le périmètre de l'autorisation environnementale sollicitée couvre une partie du périmètre de l'étude d'impact. En effet, la parcelle "Groupama" (14 ha) à l'ouest du périmètre a été exclue du périmètre de l'autorisation environnementale du fait d'une "divergence" de temporalité d'intervention par rapport au reste du projet. L'étude précise que la parcelle a par ailleurs été occupée à plusieurs reprises (squats, campements illicites) rendant difficile la réalisation d'investigations sur celle-ci.

La demande d'autorisation environnementale porte dès lors sur une surface de 31 ha.



Périmètre de la demande d'autorisation environnementale - extrait étude d'impact page 25

Il ressort du dossier des enjeux portant sur

- la préservation du milieu récepteur (notamment eaux superficielles et souterraines) et la prise en compte de la présence de sols pollués ;
- la prise en compte du risque inondation ;
- la préservation du milieu naturel (faune, flore et zones humides) ;
- la préservation du cadre de vie des habitants ;
- la prise en compte du changement climatique.

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale comprend les éléments formels requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement, des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

II.1.1 La préservation du milieu récepteur et la prise en compte de la présence de sols pollués

Le projet s'implante en rive gauche de la Garonne, au sein d'une large plaine alluviale, sur des **formations géologiques** de type alluvionnaires fluviales attribuables à la Garonne. La **topographie** du site est globalement plane, inférieure à 6 m NGF et légèrement en pente vers la Garonne à l'est.

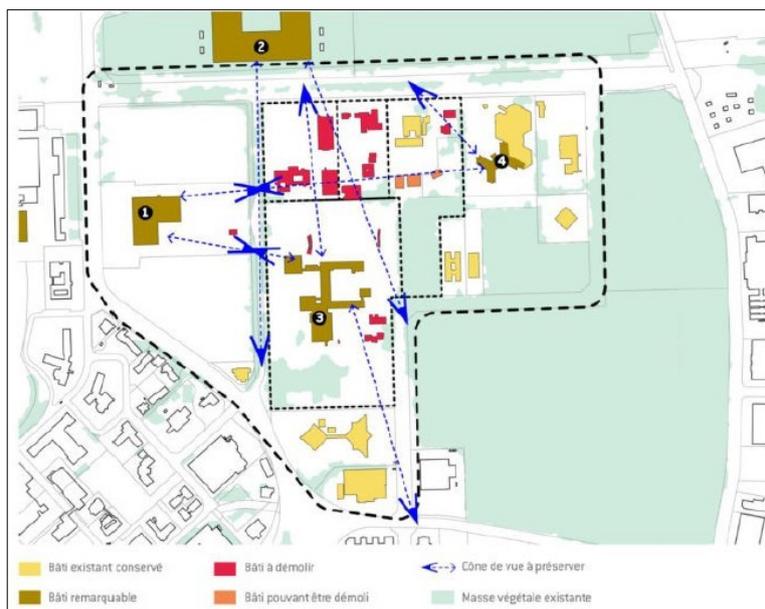
Les terrains du site d'implantation du projet ont été remblayés par les limons de dragage du fleuve utilisés pour combler le marais au début du XX^{ème} siècle, puis par des sables et graviers issus du creusement du lac et épandus sur les terres voisines dans les années 60.

Les **investigations pédologiques** ont permis de mettre en évidence des sols de type Brunisols. Elles ont également permis de mettre en évidence la présence de **sols pollués** au niveau des différentes parcelles du projet, avec notamment selon les cas des anomalies en métaux lourds (cuivre, mercure, plomb et zinc) et des marquages en hydrocarbures et PCB.

Le projet s'implante au droit de plusieurs **masses d'eau souterraine**, la plus proche de la surface étant constituée par la nappe des « Alluvions de la Garonne aval », vulnérable aux pollutions de surface. Le site n'est pas concerné par la présence d'un captage pour alimentation en eau potable ou périmètre de protection associé.

Le réseau **hydrographique** du secteur d'étude est composé par la Garonne et plusieurs cours d'eau et ruisseaux se jetant dans celle-ci. Le site est longé au nord par le **cours d'eau de la Jallère**.

Le projet prévoit de conserver et réutiliser une grande partie des bâtiments existants, dont le bâti remarquable. Il prévoit la démolition de 18 bâtiments (en rouge sur la carte ci-après).



Bâti démolit en rouge - extrait étude d'impact page 270

L'étude précise que le projet s'inscrit dans une démarche de réemploi des matériaux, mais dont les modalités restent peu détaillées (l'étude évoque le réemploi des pavés existants sur la parcelle de la CDC). **La MRAe recommande de clarifier la démarche de réemploi des matériaux lors des prochaines étapes d'autorisation du projet.**

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant sur la mise en place de zones étanches de stockage des produits et d'entretien des engins, la mise en place d'un dispositif d'assainissement provisoire en phase chantier, la gestion des engins de chantier, la mise en place de procédures d'intervention en cas de pollution accidentelle, la limitation des envois de poussière, la gestion des déchets. Il est noté que le projet s'implante à proximité immédiate du ruisseau de la Jallère à fort enjeu écologique. **La MRAe recommande de préciser les dispositions spécifiques permettant de s'assurer de l'absence de pollution du cours d'eau du fait des travaux. Il est également recommandé de prévoir une mesure de suivi sur ce point.**

L'étude rappelle en page 355 les conclusions du diagnostic de **pollution des sols**, et présente des propositions de mesures (recouvrement des zones par des terres saines, cultures hors sols, excavations ponctuelles, restrictions d'usage). L'étude précise toutefois que les études réalisées à ce stade (plan guide) **ne permettent pas de définir un plan de gestion précis des sols pollués**. Elle indique que l'ensemble des îlots du projet fera l'objet d'un plan de gestion au stade des études techniques à partir du niveau avant projet.

L'opération ne prévoit pas d'aménagements souterrains (parking souterrain) ou de niveaux enterrés mais se développe au niveau du terrain naturel. Sur ce point, **la MRAe recommande de préciser si la réalisation des constructions nécessite la mise en œuvre de fondations profondes, et dans l'affirmative de préciser les modalités de prise en compte de sols pollués.**

Le projet prévoit par ailleurs la réalisation d'une crèche et d'une école élémentaire, mais dont la localisation n'est pas définie à ce stade. L'étude précise que la localisation sera définie en lien avec les pollutions identifiées.

De manière générale sur la thématique des sols pollués, la MRAe note l'engagement du porteur de projet d'élaborer ultérieurement un plan de gestion des sols pollués sur l'ensemble des îlots, de préciser les mesures intégrées au projet et d'adapter le projet en fonction de ces derniers. La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact dans les phases ultérieures pour tenir compte de ces éléments.

Le projet prévoit de réduire les **surfaces imperméabilisées** du site en créant 4 ha d'espaces vert supplémentaires, pour un total de 25 ha d'espaces perméables (cf carte page 348).

Concernant la **gestion des eaux pluviales**, le projet prévoit la réalisation de noues et de bassins de rétention dimensionnés en prenant en compte une pluie centennale. Le fonctionnement existant du site avec l'utilisation de la Jalle Noire comme exutoire des eaux pluviales est maintenu, en fixant un objectif de régulation du débit (3l/s/ha).

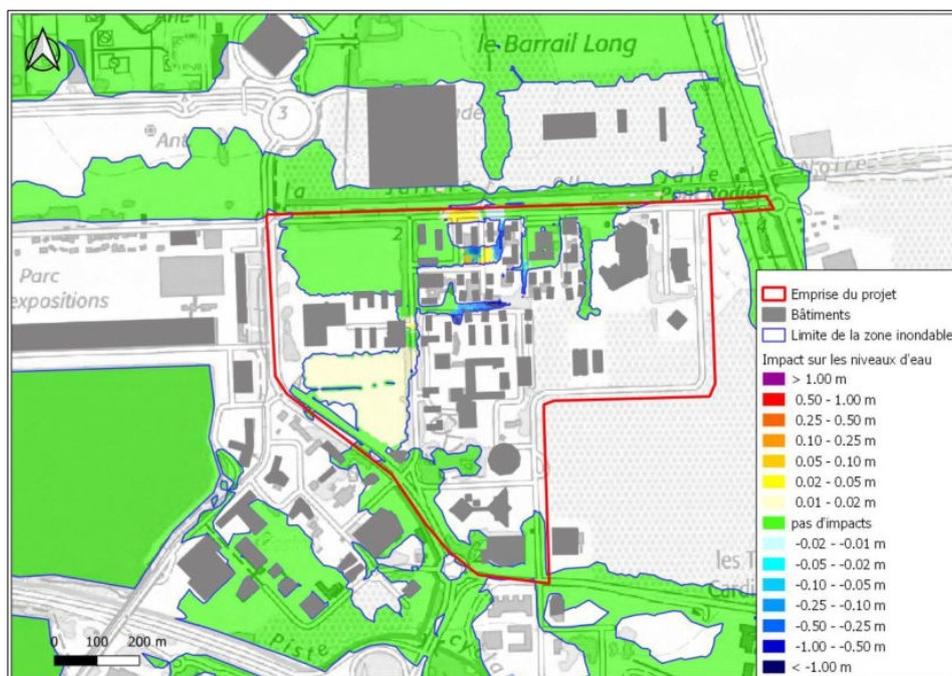
II.1.2 La prise en compte du risque inondation

Concernant les **risques naturels**, le site est principalement concerné par le **risque inondation** par débordement de la Garonne.

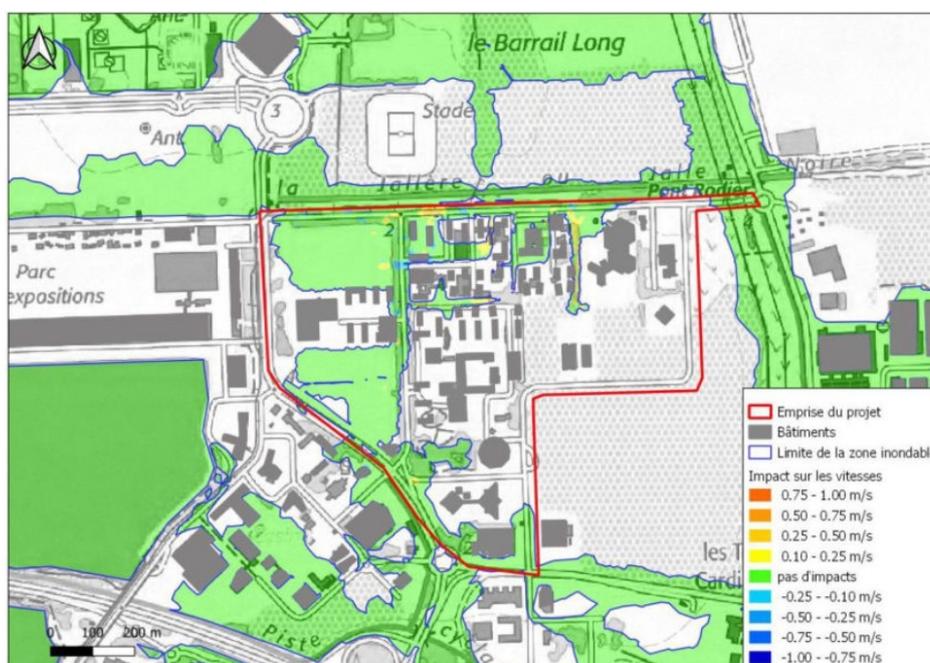
La commune de Bordeaux dispose d'un **Plan de Prévention du Risque Inondation**, dont la révision a été validée le 5 décembre 2023. Le site d'implantation du projet est concernée par des secteurs inondables, et s'implante en partie sur des zones bleu clair, bleu et rouge, ce qui impose des règles, notamment d'inconstructibilité en zone rouge. L'étude présente en page 64 un extrait du plan de zonage applicable sur le site.

Le projet a fait l'objet d'une **étude hydraulique** comprenant une **modélisation** visant à simuler le comportement des eaux superficielles dans les situations avant et après projet.

Le projet programme plusieurs mesures visant à limiter les incidences du projet sur cette thématique, notamment sur le dimensionnement des noues. Sur cette base l'étude comprend en page 365 deux cartographies de synthèse permettant d'apprécier les incidences du projet sur les niveaux d'eau maximaux supplémentaires (de l'ordre de 1 cm) et sur les vitesses d'écoulement.



Impact sur les niveaux d'eau maximaux - extrait étude d'impact page 365



Impact sur les vitesses maximales - extrait étude d'impact page 365

L'étude a également permis de définir la côte de seuil (comprise entre 3,75 m et 4 m) prenant en compte l'évènement de référence, soit la tempête de décembre 1999 + 60 cm au Verdon avec défaillance généralisée des digues.

L'étude conclut toutefois à une diminution du volume d'expansion des crues de 1 030 m³ devant être compensé sur le secteur d'étude par des déblais équivalents par suppression de remblais ou mise en transparence, sans toutefois préciser la solution finalement retenue. **La MRAe recommande de compléter le dossier sur ce point (en l'intégrant si possible dans la modélisation de l'étude hydraulique), ou à défaut, de préciser la manière dont ce point sera clarifié dans le cadre des études et autorisations à venir.**

II.1.3 La préservation du milieu naturel (faune, flore et zones humides)

Le projet s'implante en dehors de tout périmètre d'inventaire et de protection sur cette thématique.

Les sites Natura 2000 les plus proches sont constitués par :

- le site de *La Garonne* à 700 m, qui assure un rôle capital pour les poissons migrateurs et abrite notamment des espèces comme la Lamproie marine, l'Alose feinte, ou la Grande alose ;

- le site des *marais de Bruges, Blanquefort et Parempuyre*, constituant une zone de prairies inondables enclavée dans l'agglomération bordelaise et présentant un intérêt pour plusieurs espèces comme le vison d'Europe, la Cistude d'Europe et le Grand capricorne.

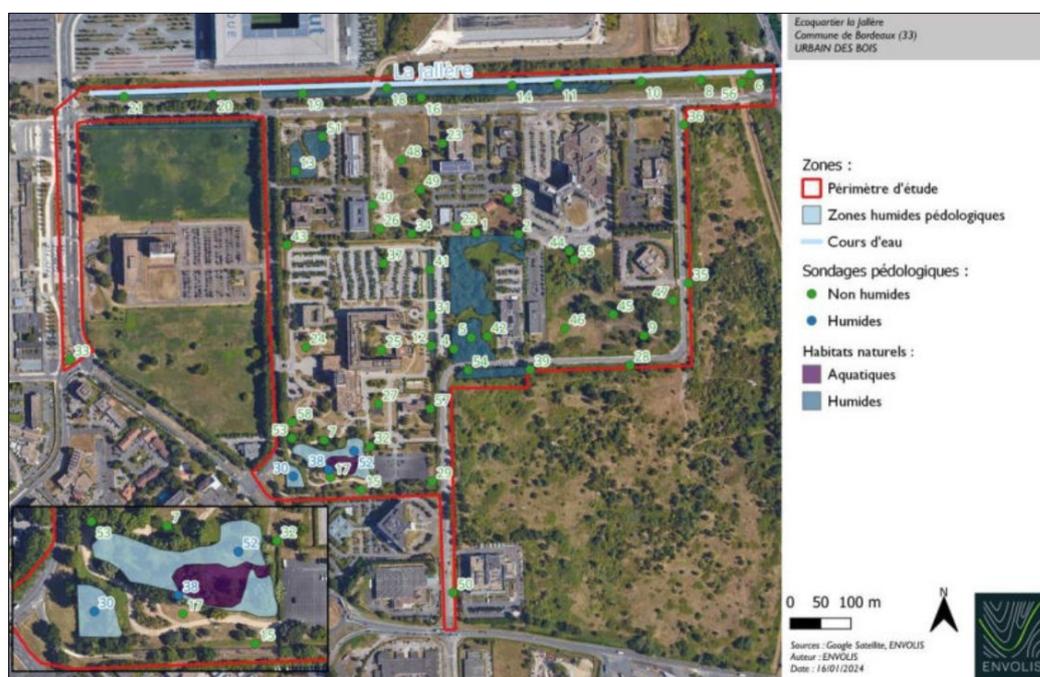
Plusieurs **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) sont recensées dans un rayon de cinq kilomètres, la plus proche constituée par la ZNIEFF du « Réseau hydrographique de la Jalle » étant localisée à environ 200 m. Cette ZNIEFF abrite une diversité d'habitats favorables à plusieurs espèces de faune et de flore comme le Fadet des laïches, le Cuivré des marais, la Cistude d'Europe ou l'orchis à fleurs lâches. La cartographie des ZNIEFF figure en page 85 de l'étude d'impact.

Il est également recensé la **réserve naturelle nationale** du « Marais de Bruges », à environ 1,6 km du projet.

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations faune et flore réalisées en 2022 (avril, juin, septembre) et 2023 (mars, avril, mai, juin). Le tableau récapitulatif des investigations figure en page 556 de l'étude d'impact.

Les investigations ont permis de mettre en évidence les différents **habitats naturels** du site d'implantation, cartographiés en page 95 de l'étude d'impact. Hors des espaces artificialisés, le site est principalement concerné par des zones de friches, de parcs et de jardins.

Les investigations de sol et de végétation ont permis de mettre en évidence la présence de **zones humides**¹ sur une surface voisine de 3,5 ha.



Cartographie des zones humides – extrait étude d'impact page 106

L'étude comprend en pages 123 et suivantes des éléments complémentaires de diagnostics écologiques concernant la parcelle du GAN à l'ouest du site, située dans le périmètre de l'étude d'impact mais hors périmètre de la demande d'autorisation environnementale. La parcelle Gan présente une zone humide sur large partie sur une surface voisine de 7 ha.

Concernant la **flore**, les investigations ont permis d'identifier plusieurs espèces dont cinq sont protégées : l'Ophrys miroir, l'Ophrys tenthède à grandes fleurs, l'Ophrys de la passion, le Lotier hispide et la Scabieuse pourpre noir. La localisation des espèces protégées figure en page 100 de l'étude d'impact. Plusieurs espèces exotiques envahissantes ont également été observées sur le site.

Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence des enjeux avec la présence de plusieurs espèces d'oiseaux (Chardonneret élégant, Serin cini, Verdier d'Europe, Pic epeichette), d'amphibiens (Grenouille verte, Triton palmé, Rainette méridionale, Crapaud calamite, potentiellement Grenouille de Pérez), de reptiles (Lézard des murailles), et de chiroptères (Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Noctule de Leisler).

1 Méthodologie et critères issus de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009 et sur la base des critères alternatifs floristiques et pédologiques, conformément aux dispositions introduites par la loi du 24 juillet 2019.



Parcelle Gan - Zone humide – extrait étude d'impact page 123

Les secteurs de parcs, les boisements et les haies présentent les enjeux les plus forts sur cette thématique, notamment pour les oiseaux, et les chiroptères. Les zones humides sont favorables aux amphibiens.

L'étude présente une **analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore**.

Le porteur de projet s'est inscrit dans une démarche **d'évitement**. La grande majorité des habitats impactés par le projet sont des habitats avec une faible valeur patrimoniale (bâties et voiries, fourrés et bosquet dégradé, friches, parcs et jardins, végétations de recolonisation sur sol bétonné, zones rudérales), et pour certains colonisés par des espèces exotiques envahissantes. Le projet prévoit notamment une mesure (E1.1a) portant sur l'évitement des populations connues d'espèces protégées ou à fort enjeu, et de leurs habitats, comprenant l'évitement du boisement hygrophile, des alignements d'arbres, et des ripisylves et roselières.

Le projet prévoit plusieurs **mesures de réduction en phase travaux** portant sur la limitation des zones de circulation des engins de chantier, la mise en défens des habitats sensibles et la sanctuarisation des zones humides et des stations de flore protégées et/ou patrimoniales, l'adaptation de la période des travaux, ainsi que des mesures spécifiques liées au repli du chantier. Le projet comprend des mesures spécifiques (limitation des mouvements de terre, nettoyage des camions, débroussaillage, ensemencement rapide des zones mises à nue) visant à limiter la propagation des espèces exotiques envahissantes.

En **phase exploitation**, la mise en place d'un éclairage en faveur de la faune nocturne, la mise en place d'une clôture perméable à la petite faune, l'installation de gîte pour la faune, la gestion écologique des espaces verts dans la zone d'emprise du projet ainsi que des plantations de végétaux et d'arbres². Le projet de plantations est présenté en pages 385 et suivantes de l'étude d'impact. **La MRAe recommande au porteur de projet de préciser les mesures visant à maintenir ou restaurer des continuités écologiques (notamment pour les amphibiens) non seulement au sein du secteur de la Jallère, mais aussi vis-à-vis des espaces naturels limitrophes (ruisseau de la Jallère au nord et secteur à l'est du site).**

Des **mesures de suivi** en phase chantier sont programmées. Le dispositif envisagé comprend également un suivi en phase exploitation sur une durée de 30 ans.

Le projet contribue toutefois à impacter des stations de **Lotier hispide** sur une surface de 2,9 ha.

Le dossier comprend une analyse des **incidences résiduelles du projet sur la faune** après application des mesures d'évitement et de réduction. En particulier, le dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées intègre une **quantification** des surfaces d'habitats détruits ou altérés (cf pages 451 et suivantes du dossier de demande de dérogation).

2 Conservation de 747 arbres, abattage de 148, et plantation de 458 nouveaux sujets



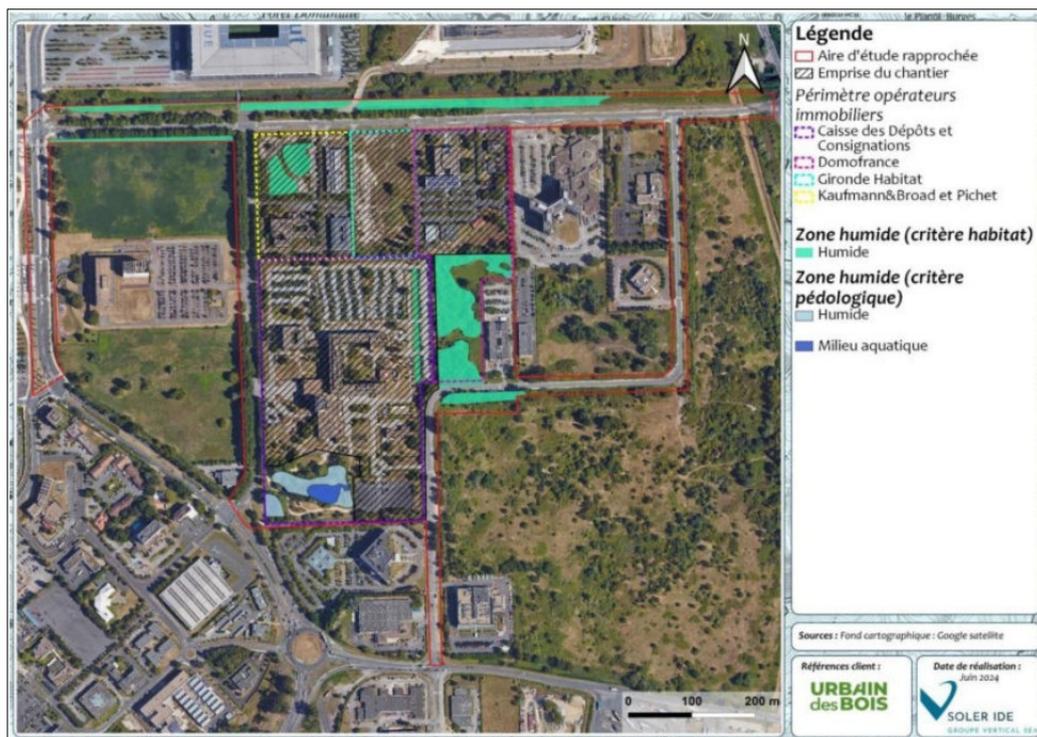
Synthèse des enjeux hiérarchisés du site - extrait étude d'impact page 121

Les incidences résiduelles concernent notamment environ :

- 1,9 ha d'espaces verts d'habitats favorables au repos des amphibiens, et au repos et à la reproduction de la Couleuvre verte et jaune ;
- 3,1 ha d'habitats de reproduction pour le cortège d'oiseaux des parcs et jardins forestiers,
- 0,9 ha d'habitats de reproduction pour le cortège d'oiseaux des milieux buissonnants,
- 0,45 ha d'habitat de repos pour les chiroptères

Pour autant, l'étude conclut à des incidences résiduelles globalement de nul à très faible concernant les différentes espèces de faune et ne prévoit pas de mesures de compensation pour ces espèces. Par ailleurs, concernant la flore, l'étude identifie un besoin compensatoire pour le Lotier hispide évalué à 2,9 ha (surface équivalente à la surface impactée par le projet). Pour autant la mesure de compensation proposée dans le dossier ne porte que sur 1,4 ha. Sur ces points, la MRAe recommande d'explicitier l'ensemble des mesures intégrées au projet visant à compenser les incidences résiduelles négatives du projet, et de justifier l'adéquation (en termes de surfaces d'habitat d'espèces) entre les mesures proposées et les besoins en compensation.

Concernant les **zones humides**, le projet contribue à impacter une surface estimée à 3 572 m² qui sera imperméabilisée par des bâtiments.



Localisation des zones humides existantes et impactées - extrait étude d'impact page 416

Le projet évalue un besoin de compensation zone humide d'une surface de 5 358 m² (application du ratio de 1,5). Le site de compensation est localisé en partie sud-ouest du projet d'une surface de 12 880 m². Ce site constitue à ce jour un espace vert aménagé avec un bassin artificiel. La mesure de compensation porte sur la restauration d'une zone humide sur une surface correspondant au besoin de compensation.

Les travaux envisagés portent sur la réhabilitation de la zone en fonctionnement prairial, l'amélioration de la diversité biologique et des fonctions (biologiques, épuratoire et hydraulique), et l'amélioration de la capacité de rétention de l'eau sur la parcelle.



Actions de restauration - extrait étude d'impact page 425

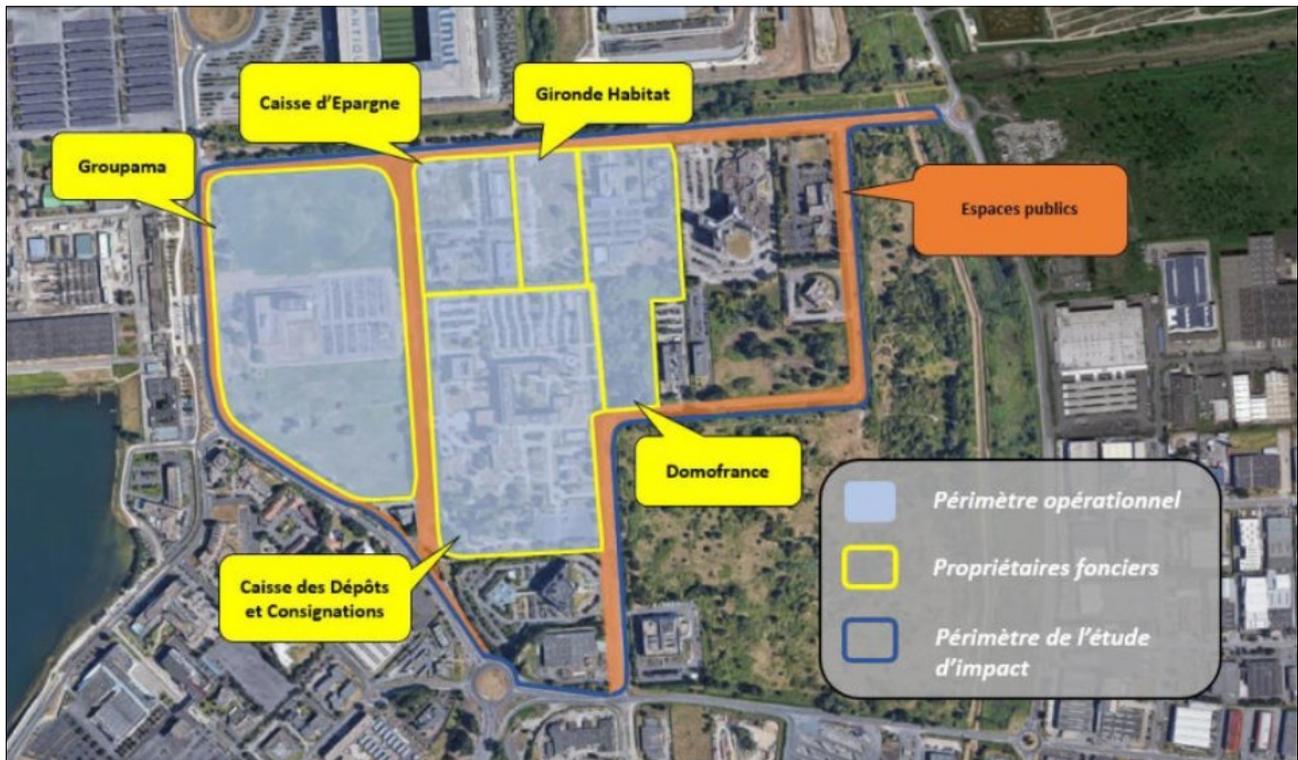
L'étude comprend en annexe une analyse (établie selon la méthodologie nationale de d'évaluation des fonctions des zones humides) du gain apporté par les mesures envisagées, concluant à un gain positif au regard des incidences du projet.

L'étude présente par ailleurs les modalités du plan de gestion sur une durée de 30 ans.

II.1.4 La préservation du cadre de vie des habitants

Le projet s'implante dans un secteur urbanisé, au sein de la zone d'activités économique de Bordeaux Lac extra rocade.

Le site d'implantation du projet, entouré de voiries publiques exploitées par Bordeaux Métropole, comprend plusieurs propriétaires comme présenté sur le plan ci-après.



Propriétaires fonciers - extrait étude d'impact page 138

Le projet s'implante à proximité de plusieurs **hôtels** qui contribuent à l'activité économique locale, notamment à travers le tourisme d'affaires.

Le projet est entouré d'**équipements et services administratifs** territoriaux (Parc des expositions, Palais des Congrès, stade Matmut Atlantique, stadium vélodrome, installations sportives municipales de la Plaine des sports Colette Besson...), mais n'est que faiblement pourvu d'**équipements de services de proximité** (écoles, services de santé et d'action sociale, etc.).

Le site est en revanche bien desservi par les différents **réseaux**, notamment l'**assainissement collectif** relié à la station d'épuration Sabarèges d'Ambarès-et-lagrave, qui traite les eaux usées avant rejet dans la Garonne et l'Estey du Guâ. L'étude affirme en page 146 que cette station, qui possède actuellement une capacité nominale de 116 000 équivalents habitants, est suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des projets d'aménagements en développement à court et moyen terme (2030).

La MRAe recommande de présenter les éléments permettant de démontrer la suffisance du dispositif de traitement des eaux usées, en précisant la capacité résiduelle actuelle de la station d'épuration et les besoins en termes d'équivalents habitants pour les projets d'aménagement en développement, dont le présent projet.

Concernant plus particulièrement le **paysage et le patrimoine**, le projet s'implante dans l'unité paysagère de « l'agglomération bordelaise », dans le secteur de Bordeaux Nord. Il n'est pas concerné par la présence de monuments historiques, de site inscrit ou classé au titre du paysage. Le site est marqué par la proximité de la zone de marais associée à la Garonne et ses zones humides, et les bâtiments remarquables inoccupés du site constituant des repères paysagers. L'étude précise que l'ambiance paysagère ressentie est celle d'un site très végétalisé dont l'état inoccupé et dégradé des bâtiments et leurs parkings donne un sentiment de dégradation et d'un secteur en attente de requalification urbaine et paysagère.

Concernant l'**urbanisme**, le site d'implantation du projet est couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole dont la dernière modification (11ème) date du 27 mars 2024.

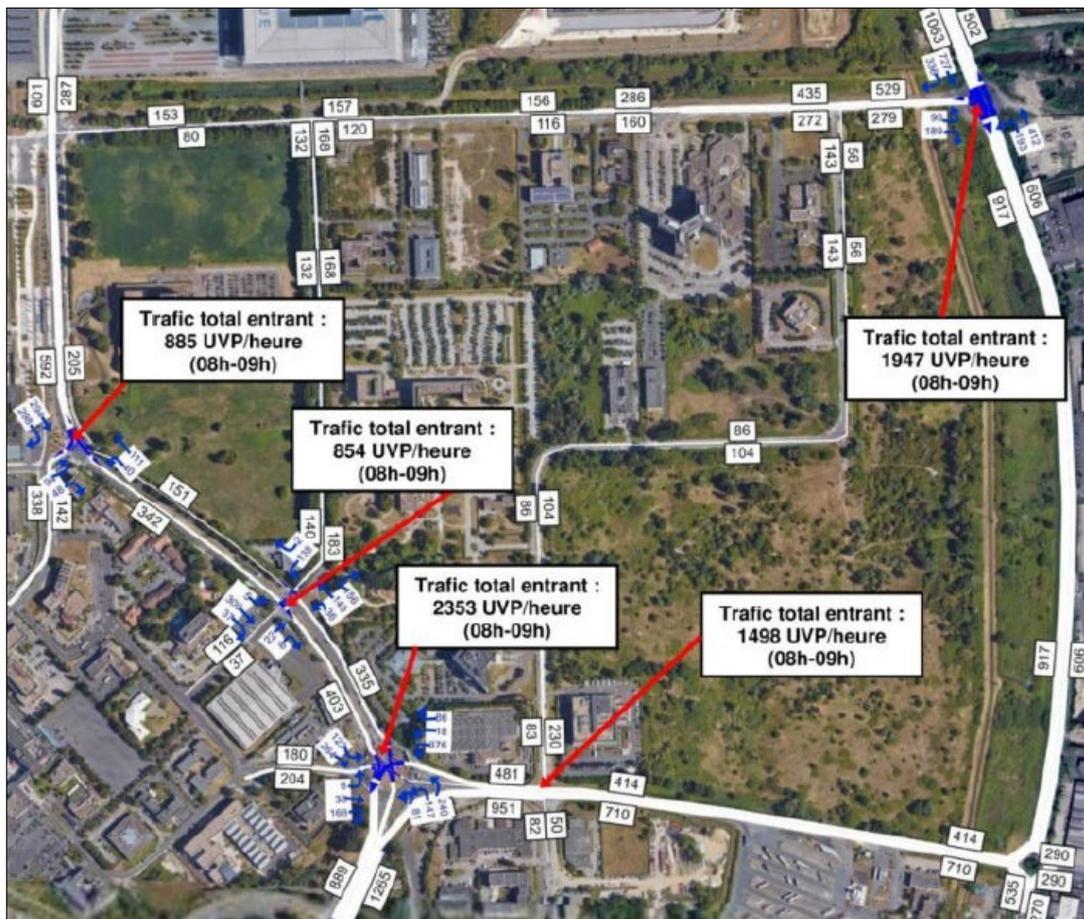
Le périmètre d'étude est concerné par plusieurs zonages :

- une zone UM 13 - 1L40 HT40 IP correspondant à des tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes,
- deux zones US5 – 1 HT30 IP et US4 – 1 HT30 IP correspondant à des zones urbaines spécifiques à l'économie,
- une zone Ng IP correspondant à une zone naturelle.

Le périmètre d'étude est également concerné par deux dispositions particulières relatives à l'environnement et aux continuités écologiques. Deux servitudes d'utilité publique sont localisées en limite du périmètre d'étude

Concernant les **déplacements**, le site de la Jallère est desservi par l'avenue des Trois Cardinaux au sud et le cours Charles Bricaud à l'ouest. Il est localisé à proximité de l'échangeur 4 (Bordeaux lac) de la rocade de Bordeaux, et l'avenue de Labarde à l'est qui rejoint les quais et le centre de Bordeaux.

Le secteur d'étude a fait l'objet de comptages routiers. En situation actuelle (sans projet), les trafics relevés traduisent une situation relativement chargée en termes de volume de trafic (sur les axes principaux et au niveau de l'accès rocade avec des trafic de l'ordre de 1 200 veh/h par sens aux heures de pointe), mais avec une circulation globalement fluide (hors accès rocade) et de bonnes réserves de capacité pour les carrefours autour du site.

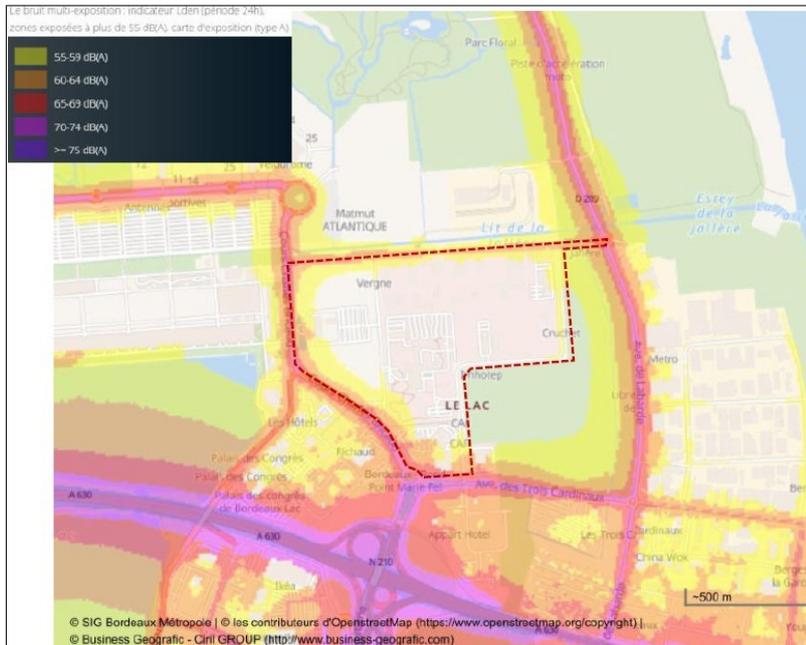


Trafic routier à l'heure de pointe du matin - extrait étude d'impact page 185

Concernant les **transports en commun**, le quartier de la Jallère est desservi par le tram via la ligne C sur le Cours Charles Bricaud, ainsi que par plusieurs lignes de bus (cf carte en page 195 de l'étude d'impact).

Le quartier est également desservi par plusieurs voies vertes, pistes cyclables et bandes cyclables.

Le trafic routier des axes autour du site est à l'origine de **nuisances sonores** (niveau moyen d'exposition compris entre 55 et 75 dB(A) en journée, et 50 et 65 db(A) de nuit). Les analyses de la **qualité de l'air** n'ont pas mis en évidence de problématique particulière (concentration respectant les valeurs limites).



Zones exposées au bruit de jour - extrait étude d'impact page 200



Niveaux de bruit avec projet de jour à l'horizon 2030 - extrait étude d'impact page 466

L'étude d'impact présente une **analyse des incidences du projet sur le milieu humain**.

Le projet prévoit plusieurs mesures en **phase travaux** portant sur l'information des riverains, la signalisation du chantier, la gestion des engins de chantier, des déchets, le nettoyage régulier et le maintien des accès.

Le projet prévoit par ailleurs la mise en place d'**équipements scolaires, de commerces et de services de proximité** pour tenir compte de la faiblesse de l'offre actuelle sur ces points. Les incidences sur les différents réseaux sont présentées dans l'étude d'impact.

Concernant les **stationnements**, il est prévu la mise en place de quatre parkings silos répartis sur l'ensemble du projet. Le besoin en stationnement est estimé à 1 101 places pour 2 500 logements.

Concernant les **déplacements**, l'étude comprend une modélisation des trafics générés par le projet et de leur insertion sur les voiries autour du site.

Aux heures de pointe du matin et du soir, le projet génère environ 700 veh/h en plus par rapport à la situation de référence sans projet. Le projet génère des incidences significatives sur certaines voies à ce jour peu circulées (rue Docteur Gabriel Péri notamment). La part du trafic supplémentaire généré par le projet sur les voiries d'entrée de rocade restent toutefois limité (+ 3,8%). Les études mettent également en évidence des incidences limitées sur la capacité des carrefours à absorber le trafic.

Le projet s'accompagne du développement du **réseau cyclable**, des stationnements vélos et des circulations piétonnes avec la mise en place de **voies piétonnes** (cf carte page 462). Concernant les

transports en communs, le site est d'ores et déjà desservi par plusieurs lignes. L'étude ne détaille pas les conséquences du projet sur ces lignes mais précise que Bordeaux métropole actualise régulièrement son réseau et son offre au regard des besoins et des évolutions de la demande.

Concernant les **nuisances sonores**, l'étude comprend une modélisation acoustique permettant d'apprécier les niveaux sonores au sein du site de la Jallère. Pour l'ensemble des bâtiments créés par le projet, les niveaux sonores sont inférieurs à 60 dB(A) en période de jour et 55 dB(A) en période de nuit. L'étude précise que de ce fait, le projet ne prévoit pas de prescriptions particulières en matière d'isolation acoustique.

L'étude comprend en pages 493 et suivantes une analyse des effets du projet sur la **santé humaine**, n'appelant pas d'observations particulières.

Concernant le **paysage**, le projet prévoit la mise en place de quatre unités paysagères composées des secteurs de la prairie, le bois ludique, la clairière agricole et le bosquet humide. Plusieurs illustrations sont présentées en pages 240 et suivantes permettant au lecteur d'apprécier le rendu attendu du projet.

II.1.5 La prise en compte du changement climatique

Le projet s'inscrit dans un **objectif bas carbone** visant l'atteinte de 3 labels sécurisant la performance énergétique et constructive :

- Le label BBCA pour réduire les émissions carbone de la rénovation ;
- Le niveau BBC rénovation (Cep < 80 kWhEP/m²/an) pour réduire les consommations énergétiques des logements étudiants rénovés ;
- Le décret tertiaire pour réduire les consommations énergétiques des bureaux rénovés.

Le porteur de projet a par ailleurs privilégié la **réhabilitation d'une grande partie des bâtiments existants** afin de réduire le bilan carbone de l'opération.

Il y a lieu de noter qu'aucun réseau de chaleur urbain n'est présent à proximité immédiate de la zone d'étude. L'étude d'impact présente une analyse du **potentiel de développement en énergies renouvelables**.

Cette étude montre l'intérêt de certaines filières, telles que le solaire et le photovoltaïque, uniquement à l'échelle des bâtiments. Une chaufferie en biomasse est également envisageable ainsi que l'utilisation de la source géothermique.

L'étude présente en page 237 un tableau récapitulatif des différents scénarios.

Le projet prévoit la mise en place d'une surface de 13 200 m² de panneaux photovoltaïques en toiture comme présenté en page 239 de l'étude d'impact, permettant d'atteindre 90 % des consommations électriques estimées pour le projet. Des études sont en cours pour affiner le potentiel géothermique et la possibilité d'un réseau de chaleur urbain pour le projet ou à plus grande échelle. **La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact sur ces points dans les phases ultérieures d'approbation du projet.**

II.2 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 217 et suivantes la description du projet et les raisons des choix opérés par l'aménageur.

L'étude précise que des alternatives ont été envisagées (projet privé, puis projet de 2018) qui ont depuis été écartées.

L'étude présente en pages 268 et suivantes les différentes variantes d'aménagement étudiées depuis 2023 tenant compte du résultats des études environnementales menées en parallèle sur le site, notamment des espèces protégées de flore et faune et des zones humides.

L'étude comprend en pages 587 et suivantes un tableau récapitulatif des différentes mesures, précisant le ou les opérateurs en charge de les mettre en oeuvre, et leur échéance de réalisation.

Il est noté que plusieurs périmètres ont été définis sur le site de la Jallère (périmètre d'étude initial sur 60 ha, périmètre du plan guide correspondant au périmètre de l'étude d'impact sur 45 ha, périmètre de l'autorisation environnementale sollicitée sur 31 ha). Certaines études spécifiques (milieu naturel notamment) n'ont été conduites que sur ce dernier périmètre de 31 ha.

Pour une bonne information du public, la MRAe recommande au porteur de projet de clarifier le périmètre du projet et de préciser les modalités d'actualisation de l'étude d'impact sur ce périmètre au fur et à mesure de la réalisation de ses différentes phases.

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 d'aménagement du quartier de la Jallère, située au nord de la commune de Bordeaux, à l'est du lac.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence la présence d'enjeux environnementaux, portant sur la préservation du milieu récepteur, la prise en compte du risque inondation et des sols pollués, la préservation du milieu naturel, la préservation du cadre de vie des habitants et la prise en compte du changement climatique.

Le porteur de projet a privilégié à bon escient l'évitement de secteurs sensibles pour la faune et la flore, ainsi que la réutilisation d'une grande partie des bâtiments. Il a également fait le choix de prévoir des stationnements en entrées de site afin de privilégier des circulations douces au sein du quartier.

L'analyse des incidences et des mesures appellent des compléments et des recommandations qu'il convient de prendre en compte, notamment sur le volet de compensation des espèces protégées, sur la prise en compte de la qualité des eaux, des sols pollués et du risque inondation.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans une mise à jour du dossier et son résumé non technique.

À Bordeaux, le 27 mars 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine

le membre délégataire

Signé

Michel Puyrazat