

BORDEAUX

PICHET

PORTE DE LA JALLERE

Permis d'aménager

PA 8.0 – Programme des travaux

Indice D

septembre 2026

Indice	Date	Rédacteur	Commentaire
A	30/01/2026	MG	Première édition
B	17/06/2026	MG	Modification PA
C	03/08/2026	RB	Modification surface EP BV 4 et 5
D	28/08/2026	RB	Modification des bassins versants

Table des matières

1. Contexte en environnement.....	3
1.1. Topographie.....	3
1.2. Hydrogéologie.....	3
2. Projet.....	3
2.1. Voirie et accès.....	4
2.1.1. Revêtements.....	4
2.2. Assainissement.....	4
2.2.1. Eaux usées.....	4
2.2.2. Eaux Pluviales.....	5
2.3. Réseaux divers.....	9
2.3.1. Télécommunications.....	9
2.3.2. Electricité.....	9
2.3.3. Éclairage extérieur.....	9
2.3.4. Eau potable et défense Incendie.....	9

1. Contexte en environnement

Les parcelles objets de la présente demande sont cadastrées section TV n°2 partie, 3 et 4 partie. Elles se situent dans le quartier dit de La Jallère au sud du stade Atlantique et à l'est du parc des exposition au nord de Bordeaux.

Elles sont bordées au nord par l'Avenue de la Jallère, à l'ouest et au sud par le cours Charles Bricaud et à l'est par la Rue du Vergne.

Des aménagements publics sont prévus sur la Rue du Vergne dont les données projetées (nivellement et réseaux pour les raccordements) sont intégrées à la présente étude.

Un diagnostic zone humide a été réalisé par le CERAG sur l'ensemble des parcelles TV n°2, 3 et 4. Il a permis la délimitation précise des zones humides au nord et au sud de la parcelle TV n°3.

Les parcelles étant soumises au PPRI de Bordeaux, une étude spécifique en parallèle du PA a été réalisée afin de mesurer l'impact du projet sur les crues de niveau 3.25 NGF, 3.65 NGF et 3.75 NGF.

1.1. Topographie

Les aménagements prévus se concentreront sur la parcelle TV n°3 positionnée sur une zone de remblais d'environ 1.50 m par rapport à la parcelle TV n°2 au nord et la parcelle n°4 au sud.

Le terrain visé par les travaux dispose d'une pente générale de l'ordre de 1% d'ouest en est passant d'un niveau de 4.60 NGF à 2.00 NGF.

1.2. Hydrogéologie

La société Alios a réalisé une étude de sol G2AVP sur la parcelle réalisant une série de 11 essais de perméabilité type Matsuo pendant le mois d'octobre 2025. Les valeurs du coefficient de perméabilité k oscillent entre 1.1×10^{-8} m/s à 2.2×10^{-5} .

La société ECOTECH Ingénierie a réalisé une étude hydrogéologique basé sur les données de la G2AVP.

L'étude a permis de déterminer que le niveau des hautes eaux à la suite d'une pluie trentennale serait de 3,42 NGF au centre du site et dans la partie Ouest, 2 NGF sur la partie centrale et entre 1 et 2 NGF sur la partie sud.

En conséquence, nous prévoyons la gestion des eaux pluviales du projet par rejet à débit régulé à 3 l/s/ha vers le réseau public.

2. Projet

L'opération projette la viabilisation de 9 lots à bâtir. A noter que le lot 7 est composé d'un bâtiment existant réhabilité et agrandi. Les espaces extérieurs composeront une ASL, les quais (piste cyclable + voie SDIS et OM traversant l'opération d'est en ouest sur la partie sud) ainsi que la place vergne feront l'objet d'une demande de rétrocession au domaine public.

Le projet prévoit la réalisation de voirie de desserte, de cheminements piétons et d'aménagements paysagés.

Dans le cadre de la survenue de la crue centennale à 3.75 m NGF, l'eau circulera sur le domaine public et sur le projet entre les côtes 3.65 NGF (NPHE des solutions compensatoires) grâce aux canalisations identifiées trame bleue.

Cette mesure permet la reconnexion hydraulique des zones nord et sud que les remblais réalisés pour le projet Groupama initial avaient supprimé.

2.1. Voirie et accès

Les accès au projet se feront soit par l'ouest depuis le Cours Charles Bricaud soit par l'est depuis la Rue du Vergne.

Le nivellement projet se raccordera aux espaces publics existants et projetés, tant pour les accès piétons que véhicules.

Une voie échelle permettra la circulation des véhicules de secours au sein de l'opération et la défense incendie de tous les lots.

Les aménagements permettront également le passage des véhicules de collecte des déchets.

2.1.1. Revêtements

Les différents revêtements prévus sur le projet sont :

- Voirie en enrobé grenailé
- Voie cyclable en enrobé percolé
- Voiries et cheminements piétons en pavés granit de réemploi à joints mortier
- Voiries et cheminements piétons en pavés granit de réemploi à joints enherbés
- Voiries et cheminements piétons en pavés béton à joints mortier
- Voiries et cheminements piétons en pavés béton à joints enherbés
- Voiries et cheminements en béton désactivé ou sablé
- Voiries et cheminements piétons en béton coulé en place type Viaverde ou équivalent
- Voiries et cheminements piétons en stabilisé calcaire

Les revêtements sont donnés à titre indicatifs, ils pourront changer en fonction de l'évolution du projet.

2.2. Assainissement

2.2.1. Eaux usées

L'opération sera équipée d'un réseau d'assainissement eaux usées strictement séparatif et gravitaire. Le projet prévoit des tabourets Ø315 en limites de lots afin de récupérer les sorties EU/EV des futurs bâtiments.

Les lots 01, 06, 07 pour la partie est et le lot 09 seront raccordés au sud-ouest de la parcelle sur le réseau existant cours Charles Bricaud. Ce raccordement fera l'objet d'une demande de raccordement auprès de l'Eau Bordeaux Métropole.

Les lots 07 pour la partie ouest et le lot 08 se raccorderont sur le réseau privé existant situé à l'ouest de la parcelle

Au total, le nombre d'équivalent habitant estimé récupéré sur le réseau cours Charles Bricaud sera de **1 825 EH**. Cette donnée sera à confirmer en fonction des compositions exactes des futurs bâtiments.

Les lots 02 à 05 seront raccordés sur le réseau existant Rue du Vergne. Ce raccordement fera l'objet d'une demande de raccordement auprès de l'Eau Bordeaux Métropole.

Au total, le nombre d'équivalent habitant estimé récupéré sur le réseau rue du Vergne sera de **1 118 EH**. Cette donnée sera à confirmer en fonction des compositions exactes des futurs bâtiments.

2.2.2.Eaux Pluviales

Les solutions compensatoires de l'opération seront dimensionnées pour une pluie de retour trentennal.

Toutes les eaux pluviales des espaces communs (ASL) et des surfaces imperméabilisées projetées des futurs lots à bâtir seront compensées à l'aide de noues paysagères ou de structure réservoir dans l'emprise de l'ASL.

Une solution compensatoire spécifique sera réalisée pour la future emprise rétrocédable par le biais de canalisations surdimensionnées.

L'opération sera divisée en 6 bassins versants :

BV1:

Ce bassin versant réunira toutes les eaux de toitures et de ruissellement des lots 1 à 6, une partie des eaux de toitures du lot 7 ainsi que les eaux de ruissellement des cheminements et voies d'une partie de l'ASL.

Les eaux pluviales du BV1 seront raccordées au réseau existant sur la parcelle après un rejet à débit régulé à **3 l/s/ha**

Bilan des surfaces :

- | | | |
|---------------------------|----------|-----------------------|
| • Surface imperméabilisée | coef 0.9 | 15 154 m ² |
| • Surface imperméabilisée | coef 0.2 | 3 859 m ² |
| • Surface pleine terre | Coef 0 | 6 907 m ² |

Le volume à stocker indiqué par la note de calcul de l'agence Fred bonnet est de **759 m³**

Le volume à stocker indiqué par la note de calcul de de l'Eau Bordeaux Métropole est de **721m³**

Il sera donc mis en œuvre un volume de stockage de **759 m³ minimum**

Solution compensatoire :

La solution compensatoire du BV1 sera composée de 5 noues paysagères interconnectées entre elles. Les noues paysagères s'adaptant au nivellement projet, elles n'auront pas toutes contours et fonds de forme aux mêmes altimétries.

- Surface totale des noues 1 380 m²
- Pente des talus 2/1 et 6/1
- Hauteur de stockage maximum 1.15 m

Le volume de stockage mis en œuvre pour un NPHE à 3.65 NGF est de **808 m³**

BV2:

Ce bassin versant réunira toutes les eaux de toitures et de ruissellement du lot 8, une partie des eaux de toitures du lot 7 ainsi que les eaux de ruissellements des cheminements et voies d'une partie de l'ASL. Les eaux de toitures des bâtiments seront connectées à des bassins à enjeux écologique sur l'ouest de la parcelle puis redirigées vers la solution compensatoire du bassin versant.

Les eaux pluviales du BV2 seront raccordées au réseau privé existant sur la parcelle après rejet à débit régulé à **3 l/s/ha**

Bilan des surfaces :

- Surface imperméabilisée coef 0.9 4 606 m²
- Surface imperméabilisée coef 0.2 1 764 m²
- Surface pleine terre Coef 0 5 039 m²

Le volume à stocker indiqué par la note de calcul de l'agence Fred bonnet est de **215 m³**

Le volume à stocker indiqué par la note de calcul de de l'Eau Bordeaux Métropole est de **225 m³**

Il sera donc mis en œuvre un volume de stockage de **225 m³ minimum**

Solution compensatoire :

La solution compensatoire du BV2 sera composée d'une structure réservoir sous voirie

- Surface structure réservoir 575 m²
- Indice de vide 40 %
- Hauteur de stockage 1.00 m

Le volume de stockage mis en œuvre est donc de **230 m³**

BV3:

Ce bassin versant réunira toutes les eaux de toitures et de ruissellement du lot 9, ainsi que les eaux de ruissellements des cheminements et voies d'une partie de l'ASL. Les eaux pluviales seront ensuite rejetées vers la solution compensatoire du BV4 après régulation du débit à **3 l/s/ha**

Bilan des surfaces :

- Surface imperméabilisée coef 0.9 897 m²
- Surface imperméabilisée coef 0.2 469 m²
- Surface pleine terre Coef 0 570 m²

Le volume à stocker indiqué par la note de calcul de l'agence Fred bonnet est de **46 m³**

Le volume à stocker indiqué par la note de calcul de de l'Eau Bordeaux Métropole est de **45 m³**
Il sera donc mis en œuvre un volume de stockage de **46 m³ minimum**

Solution compensatoire :

La solution compensatoire du BV3 sera composée d'une noue paysagère sur espaces verts

- Surface noue 155 m²
- Hauteur de sécurité 0.10 m
- Pente des talus 3/2
- Hauteur de stockage 0.35 m

Le volume de stockage mis en œuvre est donc de **54 m³**

BV4 :

Ce bassin versant réunira une partie des eaux de ruissellement de l'emprise rétrocédable.

Les eaux pluviales seront guidées gravitairement vers des grilles puis injectées dans la solution compensatoire.

Elles seront ensuite rejetées vers la solution compensatoire du BV5 après régulation du débit à **3 l/s/ha**.

Le débit de fuite du BV4 sera l'addition des débits de fuite des BV3 et 4 soit $0.58 \text{ l/s} + 0.77 \text{ l/s} = 1.35 \text{ l/s}$

Bilan des surfaces :

- Surface imperméabilisée coef 0.9 1 637 m²
- Surface imperméabilisée coef 0.2 0 m²
- Surface pleine terre Coef 0 918 m²

Le volume à stocker indiqué par la note de calcul de l'agence Fred bonnet est de **79 m³**

Le volume à stocker indiqué par la note de calcul de de l'Eau Bordeaux Métropole est de **74 m³**
Il sera donc mis en œuvre un volume de stockage de **79 m³ minimum**

Solution compensatoire :

La solution compensatoire du BV4 sera composée d'une ligne de canalisations surdimensionnées Ø1200

- Longueur canalisation surdimensionnée 75.2 ml
- Indice de vide 100 %
- Hauteur de stockage 1.20 m

Le volume de stockage mis en œuvre est donc de **83 m³**

BV5 :

Ce bassin versant réunira une partie des eaux de ruissellement de l'emprise rétrocédable.

Les eaux pluviales seront guidées gravitairement vers des grilles puis injectées dans la solution compensatoire.

Elles seront ensuite rejetées vers la solution compensatoire du BV6 après régulation du débit à **3 l/s/ha**.

Le débit de fuite du BV5 sera l'addition des débits de fuite des BV3, 4 et 5 soit $0.58 \text{ l/s} + 0.77 \text{ l/s} + 1.04 \text{ l/s} = 2.39 \text{ l/s}$

Bilan des surfaces :

- | | | |
|---------------------------|----------|----------------------|
| • Surface imperméabilisée | coef 0.9 | 2 619 m ² |
| • Surface imperméabilisée | coef 0.2 | 0 m ² |
| • Surface pleine terre | Coef 0 | 833 m ² |

Le volume à stocker indiqué par la note de calcul de l'agence Fred bonnet est de **132 m³**

Le volume à stocker indiqué par la note de calcul de de l'Eau Bordeaux Métropole est de **118 m³**

Il sera donc mis en œuvre un volume de stockage de **132 m³ minimum**

Solution compensatoire :

La solution compensatoire du BV5 sera composée de 2 lignes de canalisations surdimensionnées Ø800

- | | | |
|---|-------|----|
| • Longueur canalisation surdimensionnée | 267.9 | ml |
| • Indice de vide | 100 | % |
| • Hauteur de stockage | 0.80 | m |

Le volume de stockage mis en œuvre est donc de **134 m³**

BV6 :

Ce bassin versant réunira une partie des eaux de ruissellement de la voie d'accès.

Les eaux pluviales seront guidées gravitairement vers des grilles puis injectées dans la solution compensatoire.

Les eaux pluviales du BV6 seront raccordées au réseau existant sur la parcelle après un rejet à débit régulé à **3 l/s/ha**

Bilan des surfaces :

- | | | |
|---------------------------|----------|--------------------|
| • Surface imperméabilisée | coef 0.9 | 520 m ² |
| • Surface imperméabilisée | coef 0.2 | 0 m ² |
| • Surface pleine terre | Coef 0 | 29 m ² |

Le volume à stocker indiqué par la note de calcul de l'agence Fred bonnet est de **24 m³**

Le volume à stocker indiqué par la note de calcul de de l'Eau Bordeaux Métropole est de **23 m³**

Il sera donc mis en œuvre un volume de stockage de **24 m³ minimum**

Solution compensatoire :

La solution compensatoire du BV6 sera composée d'une structure réservoir sous voirie

- | | | |
|-------------------------------|-----|----------------|
| • Surface structure réservoir | 101 | m ² |
|-------------------------------|-----|----------------|

- Indice de vide 40 %
- Hauteur de stockage 0.70 m

Le volume de stockage mis en œuvre est donc de **28 m³**

Les solutions compensatoires de l'opération seront donc suffisamment dimensionnées par garantir la retenue du volume d'eau engendré par un orage de fréquence trentennal.

2.3. Réseaux divers

2.3.1. Télécommunications

L'opération sera dotée d'un réseau de télécommunications permettant la viabilisation de tous les lots.

Le projet sera raccordé au réseau public sous maîtrise d'œuvre du concessionnaire.

Le lot 09 sera raccordé au réseau public cours Charles Bricaud sous maîtrise d'œuvre du concessionnaire.

2.3.2. Electricité

Il est prévu 2 bouclages HTA sur l'opération qui sera réalisé par ENEDIS, une liaison BT permettra l'alimentation du lot 1 via un transformateur projeté sur le lot 2.

Tous les autres lots seront équipés d'un poste de transformation qui seront alimentés par ENEDIS

2.3.3. Éclairage extérieur

L'opération sera dotée d'un réseau d'éclairage extérieur de 20 lux moyens sur l'ensemble des voiries et cheminements PMR.

Les luminaires sur l'emprise rétrocédable respecteront les prescriptions de Bordeaux Métropole.

2.3.4. Eau potable et défense Incendie

L'opération sera dotée d'un réseau d'eau potable permettant la viabilisation de chaque lot.

Un réseau d'incendie dissocié viendra alimenter 10 poteaux incendie privés sur la parcelle.

Les lots dont les bâtiments projetés sont de 4eme famille seront défendus chacun par 2 PI Ø150 pouvant fonctionner en simultanée.

Enfin un réseau dédié à l'arrosage des espaces verts sera également mis en place.