



Dossier d'Etude d'Impact



Projet d'aménagement
« La Jallère 2 »

Cours Charles Bricaud
Commune de Bordeaux (33)



DOSSIER N157-25	
VF	19/02/2026

TABLE DES MATIERES

Annexes de l'étude d'impact	7
I. Glossaire.....	8
II. Cadre réglementaire	10
II.1 L'étude d'impact.....	10
II.2 Autres procédures réglementaires environnementales	10
II.2.A Le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau	10
II.2.B Le dossier de dérogation au titre des espèces protégées	11
II.3 Composition du dossier d'étude d'impact	11
II.1 La participation du public	13
III. Concertation amont	13
III.1 Concertation du public	13
III.2 Cadrage avec les services de l'Etat	14
III.3 Projet urbain partenarial (PUP)	14
IV. Présentation du demandeur	14
IV.1 Identification du demandeur.....	14
IV.2 Présentation de l'activité.....	14
IV.3 Capacités techniques et financières.....	15
IV.3.A Capacités techniques.....	15
IV.3.B Capacités financières.....	15
V. Description du projet objet de l'étude d'impact	16
V.1 Situation géographique	16
V.1.A Situation dans la ville.....	16
V.1.B Situation cadastrale.....	17
V.2 Description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet.....	18
V.2.A Présentation du programme d'aménagement d'ensemble de La Jallère	18
V.2.B Présentation du projet La Jallère 2 (Parcelle GAN-Groupama).....	19
V.3 Description de la phase opérationnelle du projet.....	26
V.3.A Planning des travaux	26
V.3.B Les travaux préalables de démolition.....	29
V.3.C Organisation du chantier	29
V.3.D L'utilisation des terres	30

V.3.E Procédés de fabrication	30
V.3.F Demande et utilisation d'énergie	31
V.3.G Nature et quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés.....	31
V.4 Estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus	32
V.4.A Pollution de l'eau	32
V.4.B Pollution de l'air	33
V.4.C Pollution du sol et du sous-sol	33
V.4.D Bruit et vibration	33
V.4.E Lumière, chaleur et radiation.....	33
V.4.F Déchets	34
VI. Définition des aires d'étude.....	36
VII. Etat actuel de l'environnement	37
VII.1 Le milieu physique	37
VII.1.A Topographie	37
VII.1.B Géologie	37
VII.1.C Eaux souterraines.....	40
VII.1.D Eaux superficielles.....	42
VII.1.E Climatologie	44
VII.1.F Risques naturels	48
VII.1.G Enjeux liés au milieu physique	51
VII.2 Le milieu naturel	52
VII.2.A Périmètres d'inventaire et de protection de l'environnement	52
VII.2.B La place du projet dans la trame verte et bleue	54
VII.2.C Caractérisation des biotopes	54
VII.2.D Les zones humides	55
VII.2.E La flore	59
VII.2.F La faune.....	60
VII.2.G Enjeux liés au milieu naturel	62
VII.3 Le milieu humain.....	63
VII.3.A La population	63
VII.3.B Habitat et logement	64
VII.3.C Activités économiques	65
VII.3.D Les équipements publics.....	66

VII.3.E Travaux et projets de l'intercommunalité.....	67
VII.3.F Infrastructures de transport.....	69
VII.3.G Contexte sonore	73
VII.3.H Qualité de l'air	75
VII.3.I Risques technologiques	79
VII.3.J Hygiène et salubrité publique	81
VII.3.K Enjeux liés au milieu humain	84
VII.4 Milieu paysager et patrimonial	85
VII.4.A Le paysage	85
VII.4.B Organisation de l'espace	87
VII.4.C Sites classés/inscrits, Sites patrimoniaux remarquables, zone de protection	89
VII.4.D Le patrimoine.....	89
VII.4.E Enjeux liés au contexte paysager	90
VII.5 Les sensibilités de l'environnement : synthèse	91
VII.6 Le scénario de référence	93
VIII. Justification du projet.....	97
VIII.1 Intérêt général du projet.....	97
VIII.1.A La réhabilitation d'une friche urbaine dans un secteur connecté	97
VIII.1.B Une réponse aux besoins en logement	97
VIII.2 Modification du projet en phase de conception pour MAITRISER LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	98
VIII.3 Optimisation de la densité des constructions	99
IX. Incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement.....	100
IX.1 Incidences sur le milieu physique.....	100
IX.1.A Impacts sur la géologie et la topographie	100
IX.1.B Impacts sur le contexte hydraulique	101
IX.1.C Impacts sur le climat et la qualité de l'air.....	103
IX.1.D Impacts sur les risques naturels	107
IX.1.E Synthèse des impacts sur le milieu physique	109
IX.2 Incidences sur le milieu naturel.....	110
IX.2.A Impacts du projet sur les continuités écologiques.....	110
IX.2.B Impacts sur les espèces protégées et leurs habitats.....	110
IX.2.C Impacts sur les zones humides	110

IX.3 Incidences sur le milieu humain.....	111
IX.3.A Impacts sur le contexte socio-économique	111
IX.3.B Impacts sur le cadre de vie et la santé humaine.....	111
IX.3.C Synthèse des impacts sur le milieu humain	119
IX.4 Incidences sur le paysage.....	120
IX.4.A Impacts des travaux sur le paysage et le patrimoine.....	120
IX.4.B Synthèse des incidences sur le milieu paysager	121
IX.5 Cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés	122
IX.6 Vulnérabilité du projet au changement climatique.....	123
IX.7 Etude d'incidence Natura 2000.....	125
X. Rapport d'opposabilité du projet avec les documents et textes de référence	126
X.1 Rapport du projet avec les documents d'urbanisme.....	126
X.1.A Rapport du projet au regard du SCOT.....	126
X.1.B Rapport du projet au regard du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)	127
X.1.C Rapport du projet au regard du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)	128
X.2 Rapport du projet avec les documents climat-air-énergie	128
X.2.A Rapport du projet au regard du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)	128
X.2.B Rapport du projet au regard du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	129
X.2.C Rapport du projet au regard du Plan de protection de l'atmosphère (PPA)	131
X.3 Rapport du projet avec les documents de planification de l'eau	132
X.3.A Rapport du projet au regard du SDAGE Adour Garonne 2022-2027	132
X.3.B Rapport du projet au regard du SAGE « Estuaire de la Gironde et Milieux associés ».....	132
X.3.C Rapport du projet au regard du SAGE « Nappes profondes de la Gironde »	133
X.3.D Rapport du projet au regard du PGRI Adour Garonne 2022-2027	133
XI. La séquence éviter, réduire, compenser	134
XI.1 Mesures d'évitement	135
XI.1.A Définition des emprises et caractéristiques du projet en fonction des enjeux environnementaux	135
XI.1.B Balisage préventif des habitats à enjeux sur l'emprise des travaux	137
XI.2 Mesures de réduction	138
XI.2.A Limitation de l'artificialisation du sol	138
XI.2.B Dispositif de limitation des nuisances envers la faune (favorisation de la trame noire).....	139

XI.2.C	Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)	143
XI.2.D	Dispositif complémentaire au droit de passage faune afin d'améliorer la fonctionnalité du site	146
XI.2.E	Mise en place d'une barrière à amphibiens autour du site	148
XI.2.F	Plantations diverses visant la mise en valeur des paysages et écologiques	150
XI.2.G	Création de mares favorables aux amphibiens	152
XI.2.H	Mission d'accompagnement et de suivi en phase chantier	156
XI.2.I	Adaptation de la période des travaux sur site	157
XI.2.J	Limitation du tassement et de la déstructuration du sol et gestion des terres polluées	158
XI.2.K	Réalisation des travaux profonds en période de basses eaux	158
XI.2.L	Respect d'un cahier des charges environnemental	158
XI.2.M	Définition d'un plan de circulation	159
XI.2.N	Limitation des impacts liés au bruit et aux vibrations du chantier	159
XI.2.O	Limitation des impacts sur la qualité de l'air en phase chantier	160
XI.2.P	Dispositif de lutte contre les risques naturels et protection de la population	160
XI.2.Q	Mise en place des prescriptions acoustiques vis-à-vis de l'extérieur	161
XI.2.R	Limitation des impacts sur la qualité de l'air en phase exploitation.....	161
XI.2.S	Limitation du trafic routier engendré.....	162
XI.2.T	Lutte contre la prolifération du moustique tigre	162
XI.2.U	Aménagements paysagers et maintien des trames vertes et bleues	163
XI.2.V	Synthèse des mesures de réduction.....	163
XI.3	Mesures de compensation	165
XI.3.A	Mesures compensatoires pour la gestion des eaux pluviales	165
XI.3.B	Le principe de collecte et de traitement des eaux usées	169
XI.3.C	Présentation de la stratégie de compensation écologique.....	169
XI.3.D	Synthèse des mesures de compensation	169
XI.4	Mesures d'accompagnement.....	170
XI.4.A	Action expérimentale de génie écologique (bâtiment biodiversité).....	170
XI.4.B	Action expérimentale de translocation d'individus d'amphibiens sur les zones de compensation in-situ et les zones favorables évitées.....	181
XI.4.C	Action expérimentale de favorabilisation des pollinisateurs	182
XI.4.D	Surveillance des niveaux sonores.....	183

XI.4.E	Surveillance et entretien des noues et des chaussées	183
XI.4.F	Synthèse des mesures d'accompagnement.....	183
XII.	Synthèse des impacts du projet, de la séquence éviter, réduire, compenser et des impacts résiduels	184
XIII.	Méthodologie.....	190
XIII.1	Volet physique, humain et paysager.....	190
XIII.1.A	Prospections de terrain.....	190
XIII.1.B	Méthode d'évaluation des enjeux	190
XIII.1.C	Méthode d'évaluation des impacts	190
XIII.2	Volet milieu naturel	191
XIII.2.A	Prospections de terrain – GERE	191
XIII.2.B	Méthode d'évaluation des enjeux écologiques – GERE	191
XIII.2.C	Méthode d'évaluation des impacts sur les habitats et les espèces.....	192
XIII.3	Coût des mesures.....	192
XIII.3.A	Volet naturel	192
XIII.3.B	Volet VRD	192
XIII.3.C	Volet paysager	193
XIV.	Noms, qualité et qualifications des personnes ayant participé a l'étude d'impact et liste des études ayant contribué à sa réalisation	194
XIV.1	Noms, qualité et qualifications des personnes ayant participé à l'étude d'impact	194
XIV.2	Liste des études ayant contribué à la réalisation de l'étude d'impact	194

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Périmètre du quartier de la Jallère.....10

Figure 2 : Périmètre du dossier d’autorisation environnementale La Jallère 110

Figure 3 : Présentation des cinq métiers de la société.....15

Figure 4 : Capacités financières et rayonnement nationale de la société15

Figure 5 : Localisation du projet dans la métropole bordelaise16

Figure 6 : Localisation du projet sur le territoire communal.....16

Figure 7 : Plan des abords du site.....17

Figure 8 : Localisation du projet sur plan cadastral.....17

Figure 9 : Plan initial d’aménagement d’ensemble La Jallère –Etude d’impact de 2025.....18

Figure 10 : Plan de répartition de la programmation.....19

Figure 11 : Localisation des locaux communs et commerciaux en RDC.....19

Figure 12 : Plan de composition du projet20

Figure 13 : Plan de rétrocession à Bordeaux Métropole.....21

Figure 14 : Plan de circulation et offre de stationnement21

Figure 15 : Identification des émergences architecturales22

Figure 16 : Trame urbaine structurante du projet22

Figure 17 : Plan paysager du projet.....23

Figure 18 : Localisation de la strate arborée du projet24

Figure 19 : Liste non exhaustive de la palette végétale arborée24

Figure 20 : Liste non exhaustive de la palette végétale arbustive25

Figure 21 : Liste non exhaustive de la palette végétale herbacée25

Figure 22 : Planning prévisionnel des travaux.....28

Figure 23 : Plan de démolition du bâtiment annexe29

Figure 24 : Plan d’installation du chantier.....29

Figure 25 : Principes et modalités de réutilisation.....30

Figure 26 : Les sources de polluants dans le ruissellement urbain32

Figure 27 : Part de la pollution fixée sur les particules en % de la pollution totale particulaire et solide.....32

Figure 28 : Concentrations et flux annuels des eaux pluviales de réseaux séparatifs32

Figure 29 : Quantification de la pollution contenue dans les eaux pluviales des surfaces roulantes.....32

Figure 30 : Délimitation des aires d’études.....36

Figure 31 : Contexte topographique du secteur d’étude.....37

Figure 32 : Profils altimétriques du site d’étude du Nord au Sud (à gauche) et de l’Ouest à l’Est (à droite)..... 37

Figure 33 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000 de la feuille de Bordeaux n°803 37

Figure 34 : Plan de localisation des investigations géotechniques..... 38

Figure 35 : Identification des sources de pollution potentielle 39

Figure 36 : Localisation du programme d’investigations des pollutions potentielles 39

Figure 37 : Extrait de la cartographie BDLISA au droit du site d’étude 40

Figure 38 : Cartographie du risque de remontée de nappe 41

Figure 39 : Résultats du suivi piézométrique du 4/12/2025 au 14/01/2026..... 42

Figure 40 : Réseau hydrographique du secteur 42

Figure 41 : Bassin de gestion bvg065 « La Garonne bordelaise »..... 43

Figure 42 : Graphiques des températures (en haut) et des précipitations (en bas)..... 44

Figure 43 : Evolution du nombre annuel de jours de fortes chaleurs 45

Figure 44 : Propositions d’approvisionnement énergétique du quartier de La Jallère 45

Figure 45 : Carte des stocks moyens de carbone des sols 46

Figure 46 : Stock de carbone dans la biomasse forestière par région administrative en 2015..... 46

Figure 47 : Simulations de l’ensoleillement de la parcelle – Solstices d’été (en haut) et d’hiver (en bas) 47

Figure 48 : Simulations des vents dominants moyens sur la parcelle 47

Figure 49 : Extrait de la carte de synthèse des aléas de probabilité de crue par débordement fluvial - TRI Bordeaux 48

Figure 50 : Extrait du zonage réglementaire du PPRI de Bordeaux 49

Figure 51 : Carte du risque feu de forêt en Gironde..... 49

Figure 52 : Carte du risque de retrait-gonflement des argiles dans le secteur d’étude..... 50

Figure 53 : Cartographie du potentiel radon par commune..... 50

Figure 54 : Localisation des zonages réglementaires à proximité du site d’étude 52

Figure 55 : Localisation des zonages d’inventaires à proximité du site d’étude 53

Figure 56 : Cartographie des habitats identifiés sur l’aire d’étude 54

Figure 57 : Localisation des zones humides répertoriées par le RPDZH dans le secteur d’étude 55

Figure 58 : Localisation des zones humides répertoriées au SAGE Estuaire de la Gironde dans le secteur d’étude.....55

Figure 59 : Localisation des zones humides selon le critère végétation identifiées par Gondwana en 2023 56

Figure 60 : Localisation des zones humides selon le critère pédologique identifiées par Sol et Paysages en 2015 56

Figure 61 : Cartographie des habitats identifiés dans le site d’étude 57

Figure 62 : Délimitation des zones humides selon le critère végétation..... 57

Figure 63 : Plan de localisation des sondages pédologiques 58

Figure 64 : Délimitation des zones humides selon le critère sol	58	Figure 97 : Localisation des canalisations de transport de matières dangereuses dans le secteur d'étude.....	79
Figure 65 : Synthèse des zones humides identifiées selon les critères sol et végétation par le CERAG en 2025	59	Figure 98 : Localisation des sites pollués et anciens sites industriels à proximité du site d'étude	80
Figure 66 : Cartographie des espèces exotiques envahissantes identifiées sur l'aire d'étude	59	Figure 99 : Localisation des installations classées à proximité du site d'étude.....	80
Figure 67 : Cartographie des habitats de l'avifaune nicheuse identifiés sur l'aire d'étude	60	Figure 100 : Schéma des circulations de l'eau souterraine en Gironde	81
Figure 68 : Cartographie des habitats d'espèces des amphibiens identifiés sur l'aire d'étude.....	60	Figure 101 : Qualité de l'eau potable sur le territoire de Bordeaux Métropole en 2024.....	81
Figure 69 : Cartographie des habitats d'espèces des reptiles identifiés sur l'aire d'étude	61	Figure 102 : Cycle de transmission vectorielle.....	83
Figure 70 : Evolution de la répartition de la population par grandes tranches d'âges entre 2011 et 2022	63	Figure 103 : Occupation du sol en 2020	85
Figure 71 : Répartition de la population des 15-64 ans par type d'activité en 2022	63	Figure 104 : Carte des unités paysagères de la métropole bordelaise	86
Figure 72 : Evolution de la répartition des emplois par catégorie socioprofessionnelle entre 2011 et 2022	64	Figure 105 : Vue de la rue Saint James	86
Figure 73 : Evolution des naissances et décès domiciliés entre 2015 et 2024.....	64	Figure 106 : Vue de la Garonne depuis la Bastide	86
Figure 74 : Etablissements actifs par secteur d'activité fin 2023	65	Figure 107 : Vue du jardin public	86
Figure 75 : Localisation des parcs d'activités dans le secteur d'étude.....	65	Figure 108 : Vue de la place de la bourse	87
Figure 76 : Localisation des équipements publics à proximité du site d'étude	67	Figure 109 : Vue des bassins à flot.....	87
Figure 77 : Vue du cœur du quartier Ginko.....	67	Figure 110 : Occupation du sol	87
Figure 78 : Vue sur l'espace public le long des bassins à flot.....	67	Figure 111 : Photographies du site et des abords	88
Figure 79 : Vue aérienne actuelle du quartier de la Jallère et du site d'étude	68	Figure 112 : Périmètre de protection du Patrimoine Mondial de l'UNESCO « Bordeaux Port de la Lune »	89
Figure 80 : Plan de la réserve écologique des Barails	68	Figure 113 : Localisation du site d'étude par rapport aux périmètres de protection du patrimoine	90
Figure 81 : Contexte viaire du secteur d'étude	69	Figure 114 : Plan masse – Variante 1	98
Figure 82 : Localisation des dispositifs de comptages routiers.....	69	Figure 115 : Plan masse – Projet retenu (Variante 2)	98
Figure 83 : Trafic moyen journalier annuel	70	Figure 116 : Plan de démolition du bâtiment annexe	100
Figure 84 : Trafic en Heure de Pointe du Matin (8h – 9h).....	70	Figure 117 : Visuels du bâtiment existant à démolir	100
Figure 85 : Trafic en Heure de Pointe du Soir (17h – 18h)	71	Figure 118 : Plans comparatifs des surfaces désimperméabilisées.....	102
Figure 86 : Schéma de la desserte en transport en commun vers les grands pôles d'échange métropolitains.....	71	Figure 119 : Variations des émissions de NOx entre les scénarios futurs avec et sans projet.....	103
Figure 87 : Vue de la piste cyclable sécurisée cours Charles Bricaud au niveau du site d'étude.....	72	Figure 120 : Hypothèse d'implantation des équipements de production d'énergies renouvelables au sein du site	104
Figure 88 : Répartition géographique des accidents sur le secteur Bordeaux Maritime.....	73	Figure 121 : Simulations de l'ensoleillement de la parcelle – Solstices d'été (en haut) et d'hiver (en bas)	105
Figure 89 : Cartographie des niveaux sonores d'exposition au bruit selon l'indicateur Lden du secteur d'étude...73		Figure 122 : Simulations des vents dominants moyens sur la parcelle	105
Figure 90 : Classement sonore des infrastructures de transport situées à proximité du projet	74	Figure 123 : Zonage du PPRI sur l'état actuel du site (en haut) et sur l'état projeté (en bas).....	107
Figure 91 : Localisation du point de mesure acoustique.....	74	Figure 124 : Transparence hydraulique au droit des bâtis implantés dans la zone de crue à une cote +3,25 mNGF	107
Figure 92 : Tableau des valeurs réglementaire de qualité de l'air	76	Figure 125 : Compensation des volumes de cru pour une cote de 3,75 mNGF avec les connexions hydrauliques	108
Figure 93 : Valeurs guides de l'OMS en 2021 pour différents polluants.....	76	Figure 126 : Préservation des zones humides et rétablissement des continuités hydrauliques.....	110
Figure 94 : Evolution moyenne 2014-2023 par polluants réglementés en Gironde	77		
Figure 95 : Localisation des points de mesure de la qualité de l'air et résultats	77		
Figure 96 : Carte Adonis de l'IFT Total (à gauche) et Herbicide (à droite) sur la commune de Bordeaux	78		

Figure 127 : Evolution du trafic moyen journalier (véhicules/jour) à la mise en service de l’ensemble des projets de la Jallère par rapport à la situation initiale.....112

Figure 128 : Evolution du trafic à l’heure de pointe du matin (uvp/h) à la mise en service de l’ensemble des projets de la Jallère par rapport à la situation initiale.....112

Figure 129 : Evolution du trafic à l’heure de pointe du soir (uvp/h) à la mise en service de l’ensemble des projets de la Jallère par rapport à la situation initiale.....113

Figure 130 : Schéma conceptuel de pollution en situation projet114

Figure 131 : Localisation des bâtiments exposés au bruit des travaux.....116

Figure 132 : Plan d’ensemble des objectifs d’isolement de façade du projet117

Figure 133 : Plan de desserte des services de collecte des déchets118

Figure 134 : Vues depuis les cheminements du projet120

Figure 135 : Insertion visuelle du projet dans son environnement121

Figure 136 : Localisation du projet par rapport au réseau Natura 2000.....125

Figure 137 : Connexions hydrographiques entre le projet et le réseau Natura 2000.....126

Figure 138 : Localisation du projet vis-à-vis des enveloppes urbaines du SCoT (Source : Atlas des territoires - SCoT de l’Aire Métropolitaine Bordelaise).....127

Figure 139 : Extrait du plan de zonage du PLUi Bordeaux Métropole127

Figure 140 : Stratégie carbone du territoire métropolitain entre 2019 et 2025130

Figure 141 : Objectifs de réduction des émissions fixées dans le PPA III à l’horizon 2030.....131

Figure 142 : Territoires à risque inondation dans le bassin Adour Garonne133

Figure 143 : Répartition des surfaces perméables au sein du projet.....138

Figure 144 : Plan de desserte incendie du site.....161

Figure 145 : Localisation des noues impactées par la nappe en hautes eaux165

Figure 146 : Délimitation des bassins versants au sein de l’opération166

Figure 147 : Note de calcul du BV n°1166

Figure 148 : Note de calcul du BV n°2167

Figure 149 : Note de calcul du BV n°3167

Figure 150 : Note de calcul du BV n°4168

ANNEXES DE L’ETUDE D’IMPACT

Annexe 1 : Avis MRAe projet La Jallère 1

Annexe 2 : Plan d’état des lieux – AUIGE

Annexe 3 : Plan de composition et coupes du projet – BLP et HOB0 Architectes

Annexe 4 : Diagnostic de pollution des milieux – SEREA

Annexe 5 : Evaluation quantitative des risques sanitaires - SEREA

Annexe 6 : Diagnostic écologique

Annexe 6a : Diagnostic écologique 4 saisons – GONDWANA

Annexe 6b : Prédiagnostic écologique – GERE

Annexe 7 : Etude de délimitation de zone humides et potentiel de restauration – CERAG

Annexe 8 : Etude trafic – ITER

Annexe 9 : Rapport de mesures des niveaux sonores – EMACOUSTIC

Annexe 10 : Etude acoustique d’isolement de façade – EMACOUSTIC

Annexe 11 : Etude air et santé – AIREA

Annexe 12 : Bilan des émissions de gaz à effet de serre – AIREA

Annexe 13 : Plan des réseaux d’eaux usées et d’eaux pluviales

Annexe 14 : Rapport hydrogéologique pour la gestion des eaux pluviales – Ecotech Ingénierie

Annexe 15 : Etude d’impact hydraulique et conformité PPRI – Ecotech Ingénierie

Annexe 16 : Etude géotechnique G2 AVP – ALIOS

Annexe 17 : Courrier de dispense d’archéologie préventive – DRAC

I. GLOSSAIRE

Termes	Définitions		
Aire d’étude	Aire d’influence du projet prise en compte dans l’Etude d’impact.	Espèces protégées	Espèce qu'il est interdit de chasser, pêcher, cueillir, détruire, et parfois transporter, vendre, acheter, à tous les stades de développement (œufs, jeunes, adultes) et produits dérivés (peaux, plumes, écailles...), selon une réglementation internationale, nationale ou locale.
Altimétrie	Représentation géométrique du relief.	Etude d’impact	Rapport d’évaluation des incidences du projet sur l’environnement et des mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ces incidences.
Assainissement	Ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d’épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement collectif pour les zones raccordées au réseau d'égout et équipées d'une station d'épuration traitant les rejets urbains. L'assainissement est dit non-collectif ou autonome dans les zones non-raccordées au tout-à-l'égout.	Evaluation environnementale	Processus constitué de : • L'élaboration, par le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement • La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l’autorité environnementale et la consultation du public. • L'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées.
Autorisation	Décision de l’autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d’ouvrage de réaliser le projet.	Imperméabilisation	Recouvrement permanent d’une parcelle de terre et de son sol par un matériau imperméable.
Autorité compétente	La ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet.	Maitre d’ouvrage (porteur de projet)	Auteur public ou privé d'une demande d'autorisation concernant un projet.
Autorité environnementale	Elle rend des avis (évaluation environnementale systématique) ou des décisions (après un examen au cas par cas) sur les projets, plans/programmes et documents d’urbanisme susceptibles d’avoir des incidences notables sur l’environnement. Elle peut être : • Le ministre chargé de l’environnement ; • La formation d’autorité environnementale du conseil général de l’environnement et du développement durable (CGEDD) ; • Les missions régionales d’autorité environnementale du CGEDD ;	Nappe phréatique	Nappe d’eau que l’on rencontre à faible profondeur.
Continuité écologique	Elle comprend : • Des réservoirs de biodiversité (cf. définition) ; • Des corridors écologiques (cf. définition).	Natura 2000	Réseau européen de sites naturels, terrestres et marins, dans lesquels les Etats membres s’engagent à maintenir les habitats et espèces concernés dans un état de conservation favorable. Deux types de sites interviennent dans ce réseau : • Les zones de protections spéciales (ZPS) issus de la directive Oiseaux ; • Les zones spéciales de conservation (ZSC) issus de la directive Habitats.
Corridor écologique	Espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité (cf. définition).	Parc naturel régional	Territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l’équilibre est fragile et menacé. Il s’organise autour d’un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.
Défrichement	Opération ayant pour effet de détruire l’état boisé d’un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.	Parc naturel national	Territoire sur lequel la conservation de la faune, de la flore, du sol, du sous-sol, de l'atmosphère, des eaux et, en général, d'un milieu naturel, présente un intérêt spécial qu'il importe de préserver contre tout effet de dégradation naturelle et de le soustraire à toute intervention artificielle susceptible d'en altérer l'aspect, la composition et l'évolution.
Eaux pluviales	Eaux issues des précipitations après avoir touché le sol et ruisselant sur les surfaces la réceptionnant.	Plan cadastral	Cartographie présentant le territoire d’une commune et sa division en sections et parcelles sur lesquelles sont reportés des numéros sans indication nominative des propriétaires.
Eaux usées	Eaux altérées par l’activité humaine devant être traitées avant rejet dans le milieu naturel.	Plan de Prévention des Risques Naturels	Il définit les zones d’expositions aux phénomènes naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrains, les avalanches, les incendies de forêt, les séismes,

	les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones, et caractérise l’intensité possible de ces phénomènes. A l’intérieur des zones dites « d’aléa », il réglemente l’utilisation des sols.		conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d’eau.
Plan de Prévention des Risques Technologiques	Il a pour objet de délimiter un périmètre d’expositions aux effets d’accidents susceptibles de survenir dans les installations industrielles à hauts risques, appelés également SEVESO seuil haut, et pouvant entrainer des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques directement ou par la pollution du milieu. A l’intérieur de ce périmètre, il réglemente l’utilisation des sols.	Zone humide	Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.
Plan Local d’Urbanisme (PLU)	Document d’urbanisme qui, à l’échelle communale, traduit un projet global d’aménagement et fixe en conséquence les règles d’utilisation des sols. Il comporte : • Un rapport de présentation qui, en s’appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir les documents suivants ; • Un projet d’aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d’urbanisme ; • Des orientations générales d’aménagement et de programmation (OAP) qui spatialisent et précisent les intentions affichées dans le PADD ; • Un règlement avec une partie graphique (communément appelée zonage) et une partie écrite qui décrit les règles pour chacune des zones ; • Des annexes (servitudes publiques, schéma de réseaux d’eau potable et d’assainissement, etc.)	ZNIEFF	Zone naturelle présentant un intérêt écologique, faunistique ou floristique particulier ayant fait l'objet d'un inventaire scientifique national sous l'autorité du Muséum National d'Histoire Naturelle pour le compte du ministère de l’Environnement. Elles sont de deux types : • Les zones de type I : intérêt biologique remarquable, • Les zones de type II : recouvrent les grands ensembles naturels.
Réservoir de biodiversité	Espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.		
Risques naturels	Ensemble des menaces que certains phénomènes et aléas naturels font peser sur des populations, des ouvrages et des équipements.		
Risques technologiques	Risques liés à l’action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport ou au stockage de substances dangereuses pour la santé et l’environnement.		
Site inscrit ou classé	Site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l’intérêt général, la conservation en l’état et la préservation de toute atteinte grave. L’inscription est le premier niveau de protection pouvant conduire à un classement.		
Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	Document de planification stratégique à long terme, à l’échelle intercommunale, destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d’organisation de l’espace et d’urbanisme, d’habitat, de mobilité et d’environnement.		
Trame verte et bleue	Réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE). Elle contribue à l’amélioration de l’état de		

II. CADRE REGLEMENTAIRE

II.1 L'ETUDE D'IMPACT

A la demande de la société PROMOBAT (Groupe Pichet), le bureau d'études CERAG est appelé à réaliser le Dossier d'Etude d'Impact, à joindre à la demande de permis d'aménager pour saisine de l'Autorité Environnementale (MRAe Nouvelle-Aquitaine), en collaboration avec le bureau d'études GERE (Ecologie), concernant un projet d'aménagement de logements de résidences, et de commerces sur le site La Jallère 2 sur la commune de Bordeaux (33).

Une étude d'impact a déjà été réalisée pour la création du quartier de la Jallère sur le périmètre global de 45 ha (figure 1) et a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale (avis n°MRAe 2025APNA50 du 27 mars 2025 joint en annexe 2). Le périmètre opérationnel de projet d'aménagement de la Jallère 1, objet d'une demande d'autorisation environnementale déposé en été 2024 portée par Urbain des Bois, Domofrance, Gironde Habitat, Kaufman & Broad, Pichet, a été restreint à 31 ha pour porter sur les parcelles concernées par le périmètre La Jallère 1 (figure 2). L'arrêté préfectoral d'autorisation a été délivré le 12 décembre 2025.



Figure 2 : Périmètre du dossier d'autorisation environnementale La Jallère 1
(Source : Dossier d'autorisation environnementale La Jallère – INGEROP 2024)

Ainsi, les impacts et les mesures associées ont été calculés et définis sur le périmètre global de 45 ha dans le cadre de la première étude d'impact, et uniquement sur le périmètre de la Jallère 1 de 31 ha dans le cadre du dossier d'autorisation loi sur l'eau.

Une actualisation de l'étude d'impact est nécessaire pour intégrer les modifications de programme du périmètre La Jallère 2 portée par PROMOBAT (la surface de plancher des constructions neuves est passée d'un total de 18 500 m² à 37 650 m²).

Le présent dossier constitue l'étude d'impact mise à jour sur le périmètre La Jallère 2, accompagné de son résumé non technique et de l'ensemble des annexes.

II.2 AUTRES PROCEDURES REGLEMENTAIRES ENVIRONNEMENTALES

II.2.A LE DOSSIER DE DECLARATION AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Le projet est également concerné par la législation Loi sur l'Eau, au titre de la nomenclature prévue à l'article L.214-1 du Code de l'environnement.

Rubriques	Intitulé	Projet
1.1.1.0	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux	Réalisation d'un suivi piézométrique dans le cadre des études avant-projet Déclaration

Figure 1 : Périmètre du quartier de la Jallère
(Source : Dossier d'autorisation environnementale La Jallère – INGEROP 2024)

	souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D)	
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).	Bassin versant intercepté limité au périmètre foncier de l'opération La Jallère 2, soit 4,55 ha Déclaration
3.2.2.0	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : 1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m² (A) ; 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 10 000 m² (D).	Surface remblayée en lit majeur des futures constructions de 1 860 m² Déclaration

Le dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau déposé ultérieurement intègrera l'ensemble des éléments concernés par cette législation.

II.2.B LE DOSSIER DE DEROGATION AU TITRE DES ESPECES PROTEGEES

Le dossier permet de décrire le projet de programme d'aménagement d'ensemble conformément aux articles L.411-2-4° du Code de l'Environnement, qui prévoit :

Code de l'environnement	Projet
La délivrance de dérogation aux interdictions mentionnées aux 1°, 2° et 3° de l'article L. 411-1, à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et que la dérogation ne nuise pas au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle : a) Dans l'intérêt de la protection de la faune et de la flore sauvages et de la conservation des habitats naturels ; b) Pour prévenir des dommages importants notamment aux cultures, à l'élevage, aux forêts, aux pêcheries, aux eaux et à d'autres formes de propriété ; c) Dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement ; d) A des fins de recherche et d'éducation, de repeuplement et de réintroduction de ces espèces et pour des opérations de reproduction nécessaires à ces fins, y compris la propagation artificielle des plantes ; e) Pour permettre, dans des conditions strictement contrôlées, d'une manière sélective et dans une mesure limitée, la prise ou la détention d'un nombre limité et spécifié de certains spécimens.	Destruction et dégradation d'habitats d'espèces protégées Pérennisation d'un habitat favorable aux amphibiens protégés (destruction de bassins artificiels favorables aux EVEE)

Le dossier de demande dérogation espèces protégées (DDEP) déposé ultérieurement intègrera l'ensemble des éléments concernés par cette législation.

Un dépôt est prévu à la fin du 2^{ème} trimestre 2026, après intégration des inventaires en période printanière actualisant les précédentes données écologiques in situ.

Les mesures présentées dans la présente étude d'impact intègrent la connaissance actuelle des milieux naturels mais la séquence ERC définitive sur le volet faune/flore/habitat sera portée par le DDEP.

II.3 COMPOSITION DU DOSSIER D'ETUDE D'IMPACT

Le contenu de la présente étude d'impact est défini par les articles L.122-3 et R.122-5 du code de l'environnement.

Il est rappelé qu'en application de l'article R. 122-5, I. du code de l'environnement, « *le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine* ».

Rappelé par le Commissariat général au développement durable¹, la proportionnalité est un principe cardinal de l'étude d'impact. Ainsi, **la présente étude prend pleinement en compte ce principe en mettant en relief des enjeux environnementaux hiérarchisés et en proposant un traitement adapté à cette analyse.**

La présente étude contient les éléments suivants, par renvoi à l'article R. 122-5, II du code de l'environnement :

« *En application du 2° du II de l'article L. 122-3, l'étude d'impact comporte les éléments suivants, en fonction des caractéristiques spécifiques du projet et du type d'incidences sur l'environnement qu'il est susceptible de produire :*

1° *Un résumé non technique des informations prévues ci-dessous. Ce résumé peut faire l'objet d'un document indépendant ;*

→ dossier autoportant

2° *Une description du projet, y compris en particulier :*

- *Une description de la localisation du projet ;*
- *Une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ;*
- *Une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés ;*
- *Une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement.*

Pour les installations relevant du titre Ier du livre V et les installations nucléaires de base relevant du titre IX du même livre, cette description peut être complétée, dans le dossier de demande d'autorisation, en application des articles R. 181-13 et suivants et de l'article R. 593-16.

→ voir Chapitre V du présent dossier

3° *Une description des aspects pertinents de l'état initial de l'environnement, et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport à l'état initial de l'environnement peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ;*

→ voir Chapitre VII du présent dossier

4° Une description des facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage ;

→ voir Chapitre VII du présent dossier

5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :

- a) De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition ;
- b) De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources ;
- c) De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets ;
- d) Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement ;
- e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées.

Les projets existants sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés.

Les projets approuvés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés.

Sont compris, en outre, les projets qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact :

- Ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une consultation du public ;
 - Ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public. Sont exclus les projets ayant fait l'objet d'un arrêté mentionnant un délai et devenu caduc, ceux dont la décision d'autorisation est devenue caduque, dont l'enquête publique n'est plus valable ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le maître d'ouvrage ;
- f) Des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique ;
- g) Des technologies et des substances utilisées.

La description des éventuelles incidences notables sur les facteurs mentionnés au III de l'article L. 122-1 porte sur les effets directs et, le cas échéant, sur les effets indirects secondaires, cumulatifs, transfrontaliers, à court, moyen et long termes, permanents et temporaires, positifs et négatifs du projet ;

→ voir Chapitre IX du présent dossier

6° Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné. Cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences

négatives notables de ces événements sur l'environnement et le détail de la préparation et de la réponse envisagée à ces situations d'urgence ;

→ voir Chapitre IX.6 du présent dossier

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ;

→ voir Chapitre VIII du présent dossier

8° Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour :

- Éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;
- Compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.

La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes, de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet sur les éléments mentionnés au 5° ;

→ voir Chapitre XI du présent dossier

9° Le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ;

→ voir Chapitres XI.4 du présent dossier

10° Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement ;

→ voir Chapitre XIII du présent dossier

11° Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation ;

→ voir Chapitre XIV du présent dossier

12° Lorsque certains des éléments requis ci-dessus figurent dans l'étude de maîtrise des risques pour les installations nucléaires de base ou dans l'étude des dangers pour les installations classées pour la protection de l'environnement, il en est fait état dans l'étude d'impact. »

→ sans objet

La présente étude contient en outre, par renvoi à l'article R. 122-5, V du code de l'environnement et à l'article R. 414-23 du code de l'environnement, une évaluation des incidences Natura 2000.

→ voir Chapitre IX.7 du présent dossier

Enfin, la présente étude contient en outre, par renvoi à l'article R. 122-5, V du code de l'environnement et à l'article L300-1-1 du code de l'urbanisme :

« 1° Les conclusions de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte ;

→ voir Chapitre VII.1.E et Chapitre IX.1.C du présent dossier

2° Les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte. »

→ voir Chapitre VIII.4 du présent dossier

Conformément à l'article L.122-1 III du code de l'environnement « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité » ; ainsi, la présente étude d'impact réalisée dans le cadre du projet intègre les aménagements adjacents en cours ou en projet, selon les caractéristiques connues de ces projets. **A ce titre, les impacts du projet La Jallère 2 ont été traités dans leur globalité, intégrant une analyse des incidences cumulées à l'échelle du quartier de la Jallère.**

II.1 LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Aux termes de l'article L. 123-2, I, 1° du code de l'environnement, « font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 ». L'enquête publique se déroulera selon les modalités de la participation du public par voie électronique fixées aux articles L.123-9 et suivants du code de l'environnement.

Cette procédure est régie par les articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du code de l'environnement et par l'article R. 423-57 du code de l'urbanisme.

« I.- La publication de l'avis de participation s'effectue selon les modalités suivantes :

1° L'avis mentionné à l'article L. 123-19 est mis en ligne sur le site de l'autorité compétente pour autoriser le projet ou élaborer le plan ou programme. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation ;

2° Cet avis est en outre publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans un journal à diffusion nationale ;

3° L'autorité compétente pour ouvrir et organiser la participation désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé. Sont au minimum désignés les locaux de l'autorité compétente pour élaborer le plan ou programme ou autoriser le projet. Pour les projets, sont, en outre, désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Cet avis est publié par voie d'affichage quinze jours au moins avant le début de la participation et pendant toute la durée de celle-ci ;

4° En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches doivent être visibles et lisibles de là où, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

II.-A l'issue de la participation du public, la personne publique responsable du plan ou programme ou l'autorité compétente pour autoriser le projet rend public l'ensemble des documents exigés en application du dernier alinéa du II de l'article L. 123-19-1 sur son site internet.

Pour les projets, ces documents sont adressés au maître d'ouvrage.

III.- Le maître d'ouvrage ou la personne publique responsable assume les frais afférents à l'organisation matérielle de la participation du public.

IV.- Le dossier soumis à la présente procédure comprend les mêmes pièces que celles prévues à l'article R. 123-8. Les mentions relatives à l'enquête publique à ce même article sont remplacées, pour l'application du présent article, par celles relatives à la participation du public par voie électronique. La demande de mise en consultation sur support papier du dossier, prévu au II de l'article L. 123-19, se fait dans les conditions prévues à l'article D. 123-46-2. »

III. CONCERTATION AMONT

III.1 CONCERTATION DU PUBLIC

En 2018-2019, un premier projet urbain, dit « la Jallère », avait été soumis à la concertation du public (voir le site participation de Bordeaux Métropole). Le programme politique actuel de la Ville de Bordeaux et le nouveau cadre donné par la loi Climat et résilience (la loi qui inclut l'objectif Zéro artificialisation nette – ZAN) en termes de réduction de l'artificialisation des sols ne permettent plus la mise en œuvre d'un tel projet dans sa forme initiale.

Après quelques évolutions, le nouveau projet d'aménagement du quartier de La Jallère a fait l'objet de deux dispositifs de concertation :

- Une concertation règlementaire, relevant du code de l'urbanisme (articles L103-2 et suivants), organisée par Bordeaux Métropole,
- Une concertation volontaire portée par Urbain des Bois (qui n'est imposée par aucun texte règlementaire).

Le travail de concertation réalisé a pour objectifs d'informer de l'existence du projet et de mettre en discussion avec les citoyens des éléments clés du plan guide, qui sert de référence de programmation et d'aménagement.

La concertation règlementaire s'est déroulée entre le 21 novembre 2023 et le 5 avril 2024. Bordeaux Métropole a associé la ville de Bordeaux à la préparation, à l'animation et aux conclusions de la concertation et a reçu l'appui de l'agence Res publica, cabinet de conseil en concertation. Les débats et échanges ont, entre autres, portés sur les modalités de déplacement au sein de ce futur quartier, les activités et équipements à y installer, la manière d'y habiter et cohabiter avec les autres citoyens et le vivant. Le dossier de concertation et le bilan de la concertation ont été présentés dans l'étude d'impact de 2025, et sont consultables sur le site internet de Bordeaux Métropole : (https://participation.bordeaux-metropole.fr/processes/projet-6442?locale=fr&participatory_process_slug=projet-6442).

La concertation sur le futur quartier de La Jallère a confirmé l'intérêt général du projet et permis de recueillir des contributions variées sur les mobilités, équipements et usages.

Elle souligne l’importance de poursuivre le dialogue citoyen pour affiner l’aménagement du quartier. Le bilan de cette concertation a été adopté par le Conseil de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2024, qui a également décidé de confirmer la poursuite de l’opération d’aménagement en s’appuyant sur les enseignements et échanges avec les citoyens.

Une concertation volontaire s’est déroulée en parallèle de la consultation réglementaire, portée par Urbain des bois avec l’appui de l’agence Ecologie urbaine et citoyenne, organisée à l’attention de publics ciblés. Cette concertation volontaire s’est déclinée en plusieurs dispositifs ; réunion publique, micros-trottoirs, rencontres avec le panel sur différentes thématiques, rédaction d’un cahier des préconisations, atelier sur les ambiances et usages.

III.2 CADRAGE AVEC LES SERVICES DE L’ETAT

Dans le cadre de la nouvelle programmation du périmètre Jallère 2 nécessitant une actualisation d’étude d’impact, une réunion de cadrage avec les services de l’Etat a été organisée le 24 novembre 2025 en présence des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde (DDTM 33) et de la Direction régionale de l’Environnement, de l’Aménagement et du Logement (DREAL Nouvelle-Aquitaine).

La procédure environnementale applicable au projet a été validée, et les enjeux forts ont été traités afin d’apporter une réponse appropriée (risque inondation, risque sanitaire lié aux moustiques, impacts cumulés avec La Jallère 1, etc.).

III.3 PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Une Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a été conclue entre Bordeaux Métropole et le maître d’ouvrage PROMOBAT afin d’assurer la participation financière de ce dernier à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par son opération d’aménagement.

Cette convention s’inscrit dans la continuité de la déclaration d’intention signée en 2022 entre Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux, définissant les grandes orientations d’aménagement du quartier de la Jallère.

Dans ce cadre, PROMOBAT contribuera au financement des aménagements de voirie (rue du Vergne et avenue de la Jallère), ainsi que de la création d’un groupe scolaire et d’une crèche situés dans le périmètre de La Jallère 1.

Compte tenu du programme prévisionnel de constructions, la participation imputable aux nouvelles opérations est fixée comme suit :

Equipement	Coût HT (y compris maîtrise d’œuvre et études préalables)	Pourcentage de prise en charge par le PUP	Montant à la charge des pétitionnaires
Rue du Vergne	4 900 000 €	70 %	3 430 000 €
Avenue de la Jallère	3 980 000 €	70 %	2 786 000 €
Venelle	422 260 €	70 %	295 580 €
Groupe scolaire	11 000 000 €	50 %	5 500 000 €
Crèche	1 700 000 €	50 %	850 000 €
TOTAL	22 002 260 €		12 861 580 €

(Source : Projet PUP du quartier « Bas Carbone » de la Jallère)

Ces opérations de réaménagement des espaces publics et de réalisation du groupe scolaire seront conduites par Bordeaux Métropole. La crèche relève, quant à elle, de la maîtrise d’ouvrage de la Ville de Bordeaux.

Les travaux seront réalisés pendant la durée de validité du périmètre de PUP « Quartier bas carbone de la Jallère », tel que défini par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole.

IV. PRESENTATION DU DEMANDEUR

IV.1 IDENTIFICATION DU DEMANDEUR

NOM	SARL PROMOBAT (Groupe Pichet)
Adresse	20-24 Avenue de Canteranne 33600 PESSAC
Représentant	Benoit PICHET (Gérant)
N°SIRET	410 048 755 000 20
Responsable du projet	Mathieu Capdeville
Téléphone	06 30 43 72 30
Mail	mathieu.capdeville@pichet.com

IV.2 PRESENTATION DE L’ACTIVITE

En 30 ans, le Groupe PICHET (et sa filiale PROMOBAT), groupe familial et indépendant, s’est imposé comme l’un des promoteurs les plus importants de France en proposant des solutions sur mesure pour accompagner ses partenaires institutionnels, ses clients particuliers et professionnels.

La singularité de la société réside dans son positionnement stratégique d’acteur immobilier intégré. Grâce à sa maîtrise de l’ensemble de la chaîne de l’immobilier (promotion immobilière, gestion et syndic, exploitation hôtelière, foncières patrimoniales, vignobles), l’entreprise s’engage dans la durée pour accompagner les collectivités et ses clients tout au long de leur parcours de vie.



Figure 3 : Présentation des cinq métiers de la société
(Source : Plaquette de présentation du Groupe Pichet)

Visionnaire et à l'écoute, PROMOTION PICHET s'inspire des nouveaux modes de vie pour concevoir et bâtir la ville de demain - une ville mixte et évolutive, plus respectueuse de son environnement et plus humaine - et permettre à chacun de bien vivre dans sa ville, durablement.

Promoteur responsable et citoyen, la société est attentive à l'impact de ses réalisations sur la collectivité et sur l'environnement et s'engage notamment dans la durée en construisant des bâtiments certifiés et écoresponsables.

IV.3 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

IV.3.A CAPACITES TECHNIQUES

La société PROMOTION PICHET justifie d'une expérience de 30 ans dans la promotion immobilière.

La complémentarité de leur savoir-faire leur permet de réaliser des projets mixtes de grande envergure et d'être désigné lauréat de consultations prestigieuses dont :

- Plusieurs projets dans le cadre d'« Inventons la Métropole du Grand Paris 1 et 2 »,
- « Réinventer la Seine » pour le site des Quais en Seine au Havre,
- Le Village des Athlètes au sein de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis par la Solideo et Plaine Commune, ...

En 2023, les réservations de logements neufs, réalisés par le Groupe, ont atteint 4 500 réservations.

Le Groupe s'appuie sur un réseau réparti sur l'ensemble du territoire, soit 12 directions régionales et 61 points de vente, pour commercialiser leurs logements neufs. L'expertise des équipes commerciales et leur fine connaissance des marchés immobiliers permettent d'offrir aux clients un accompagnement sur mesure.

IV.3.B CAPACITES FINANCIERES

La société PROMOTION PICHET a été créée en 1998 et a développé des centaines d'opérations d'aménagement en Ile-de-France et partout sur le territoire métropolitain (lotissement d'habitation, immeubles, bureaux, commerces...).

La société a réalisé 502 millions d'euros de capital social en 2024 pour un volume d'activité d'1,6 milliards d'euros.

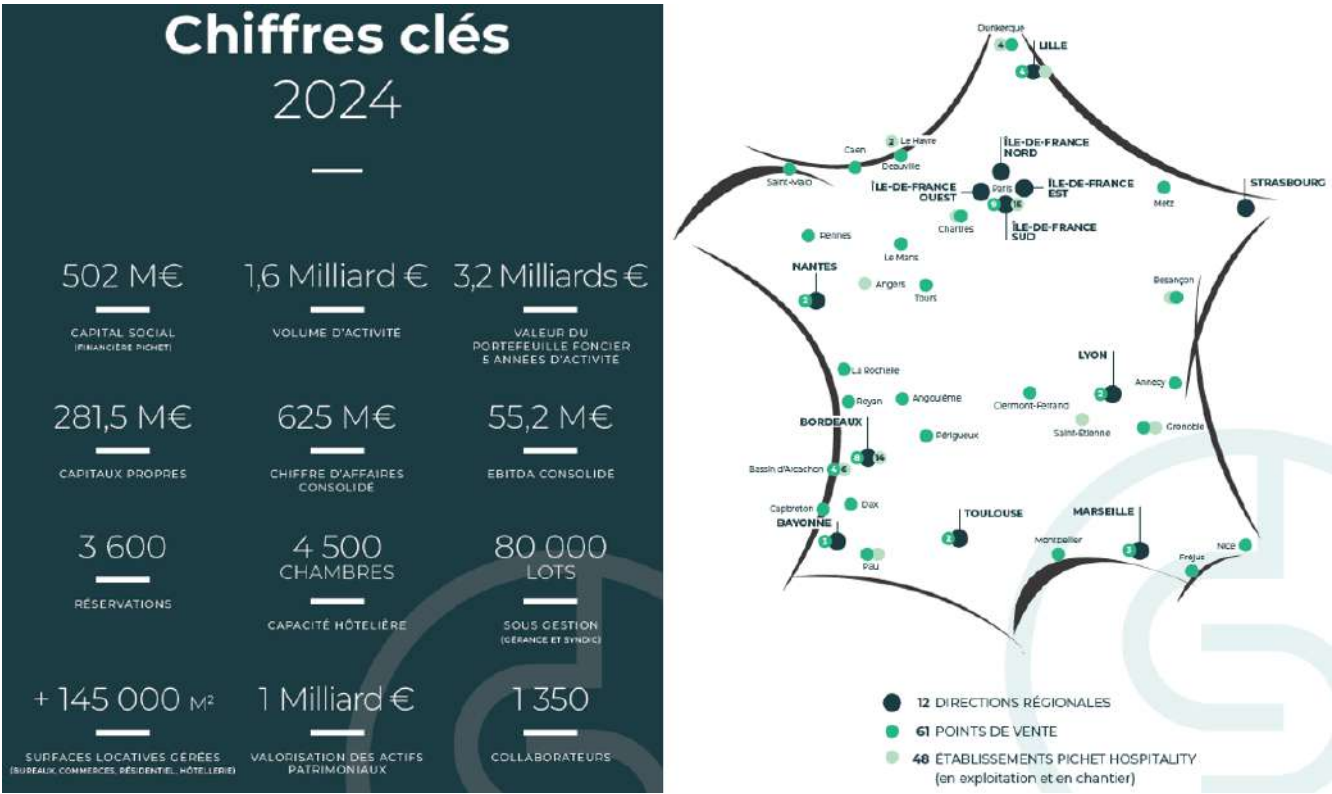


Figure 4 : Capacités financières et rayonnement nationale de la société
(Source : Plaquette de présentation du Groupe Pichet)

V. DESCRIPTION DU PROJET OBJET DE L'ETUDE D'IMPACT

V.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

L'opération d'aménagement de La Jallère 2 se situe dans le département de la Gironde, en limite Nord de la commune de Bordeaux, à proximité des communes de Bruges et Blanquefort.

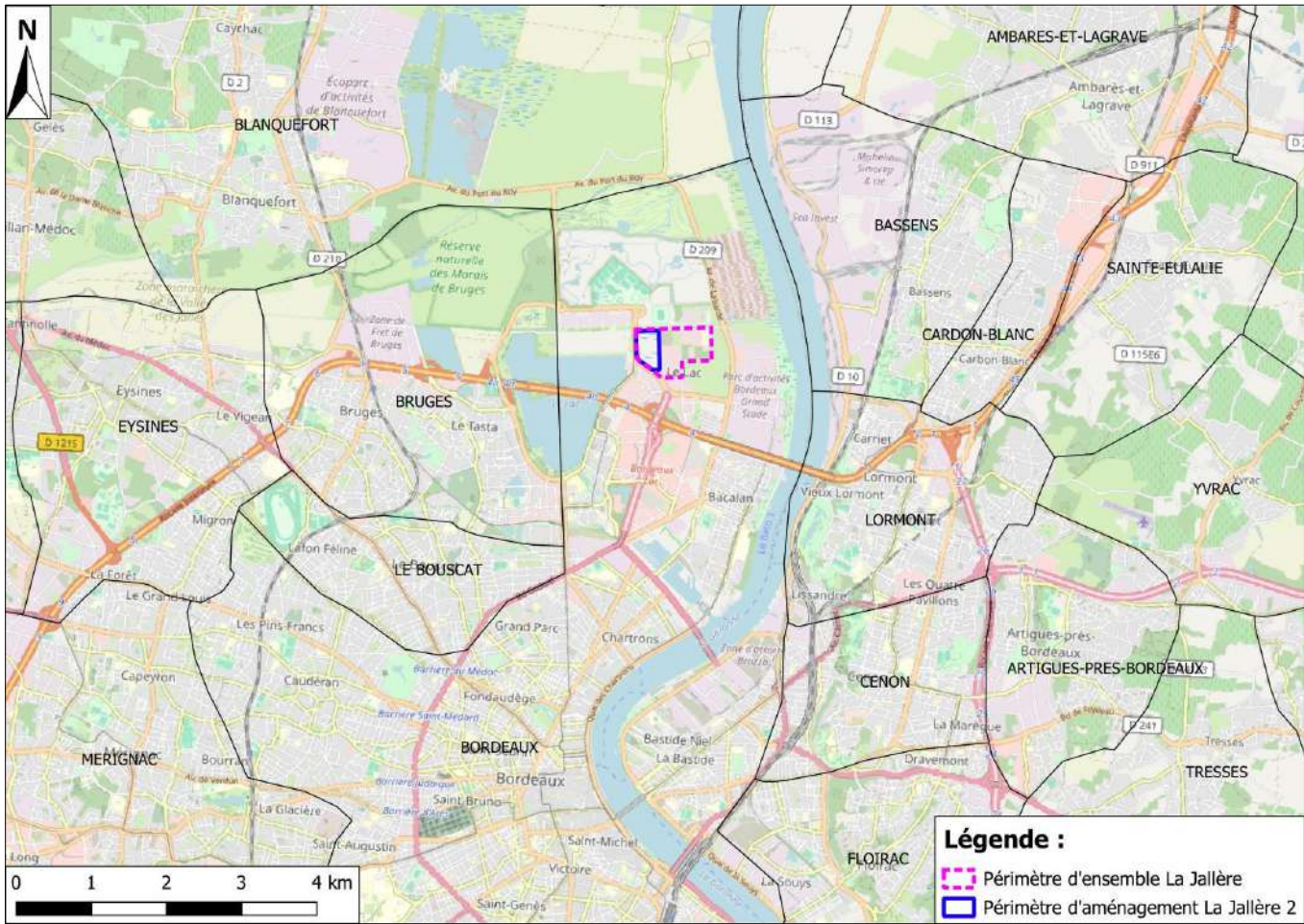


Figure 5 : Localisation du projet dans la métropole bordelaise
(Source : OpenStreetMap ; Réalisation : CERAG)

V.1.A SITUATION DANS LA VILLE

Le projet s'installe dans le quartier de Bordeaux lac au Nord de la rocade, à proximité immédiate du stade Atlantique Bordeaux Métropole et du parc des expositions, mais aussi de grands réservoirs de biodiversité comme le parc floral, la Garonne et le lac de Bordeaux.

Le site est accessible à l'Est par la rue du Vergne, et à l'Ouest par le cours Charles Bricaud. Il bénéficie d'une excellente desserte en transport en commun via les lignes de bus et de tramway du réseau TBM.

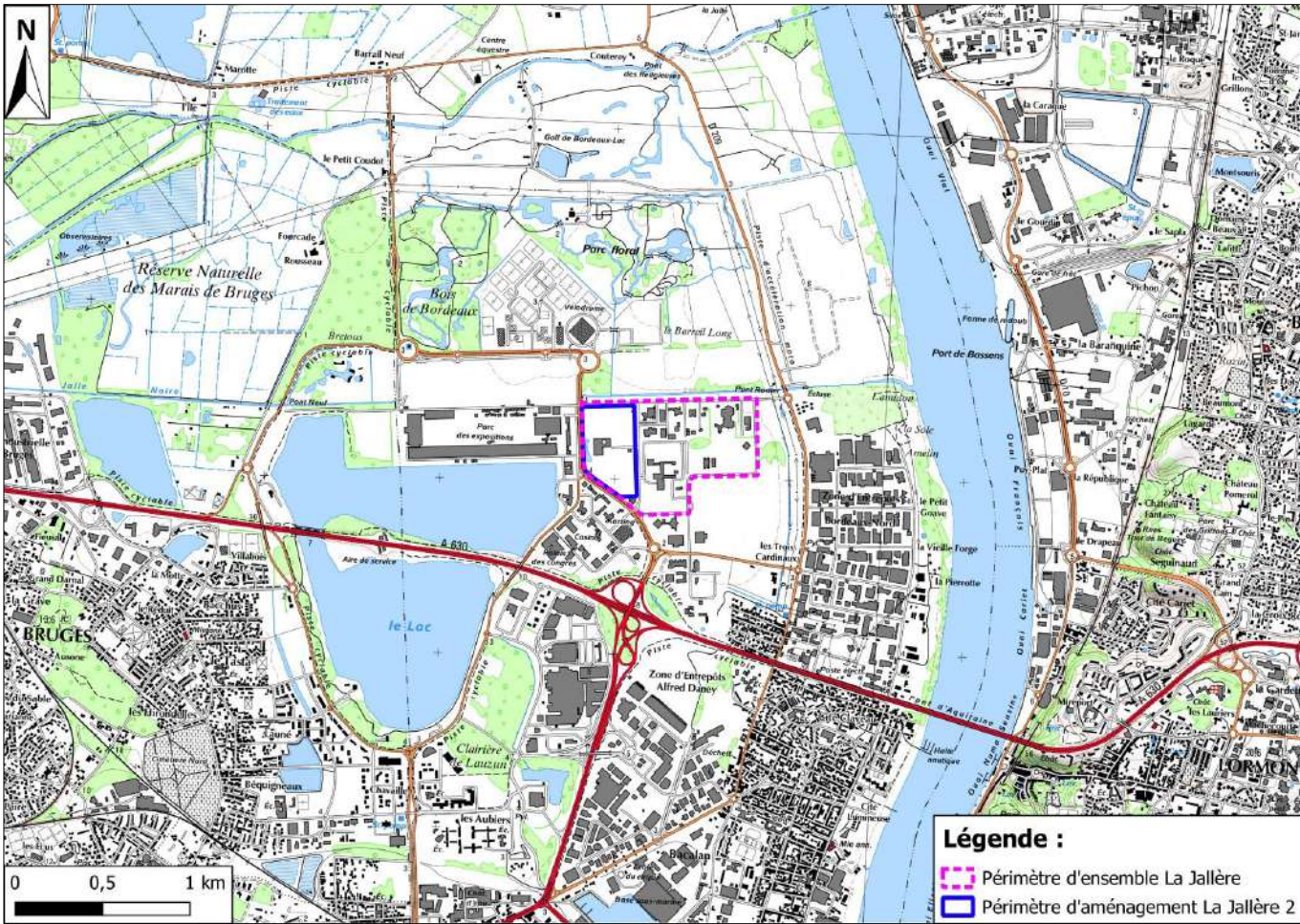


Figure 6 : Localisation du projet sur le territoire communal
(Source : IGN SCAN 25 ; Réalisation : CERAG)

Inserée dans le quartier de la Jallère, l'emprise du projet confronte :

- Au Nord, l'avenue de la Jallère puis le stade Atlantique ;
- A l'Ouest, le cours Charles Bricaud et la ligne de tram C puis le parc des expositions et le plan d'eau de Bordeaux lac ;
- Au Sud, un cabinet d'experts comptables (GCL Bordeaux), puis le cours Charles Bricaud et la zone d'activités de Bordeaux Nord ;
- A l'Est, la rue du Vergne puis la continuité du quartier de la Jallère (zone urbaine en mutation à vocation mixte : logements, commerces, bureaux, etc.).

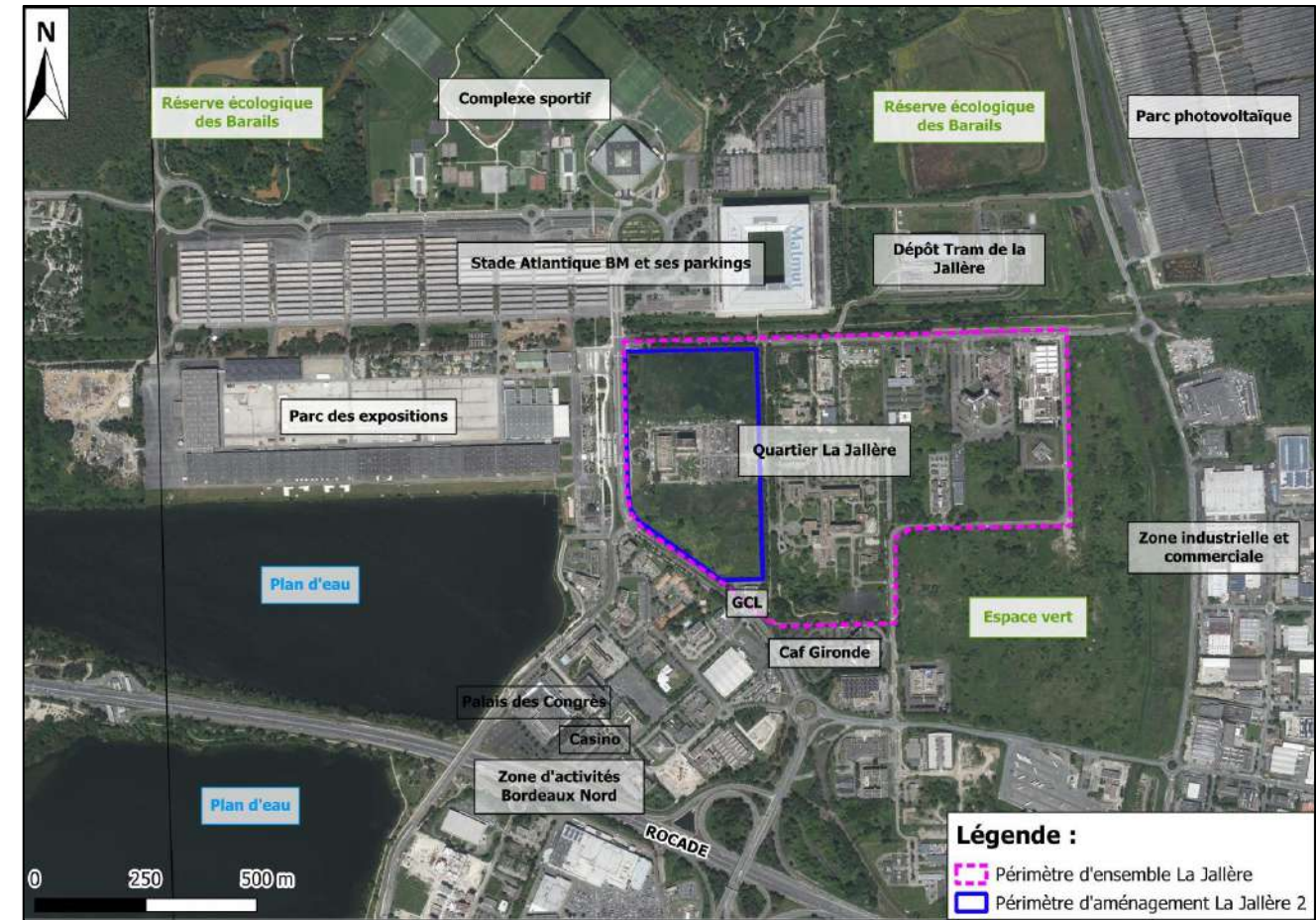


Figure 7 : Plan des abords du site
(Source : Photographies aériennes ; Réalisation : CERAG)

La parcelle complète du projet est subdivisée en trois entités. Elle est actuellement occupée en partie centrale par un bâtiment anciennement occupé par le siège des assurances GAN, un parking aérien et un bâtiment annexe désaffecté en limite Est (TV3), ainsi qu’en partie Nord et Sud par des espaces verts en friche (TV2 et TV4).

V.1.B SITUATION CADASTRALE

Le projet d’aménagement de la Jallère 2 s’étend sur une superficie d’environ 13,9 ha, et prend place sur les parcelles suivantes :

Commune	Section	Parcelles
Bordeaux	TV	2, 3 et 4
TOTAL Emprise cadastrale		139 432 m²

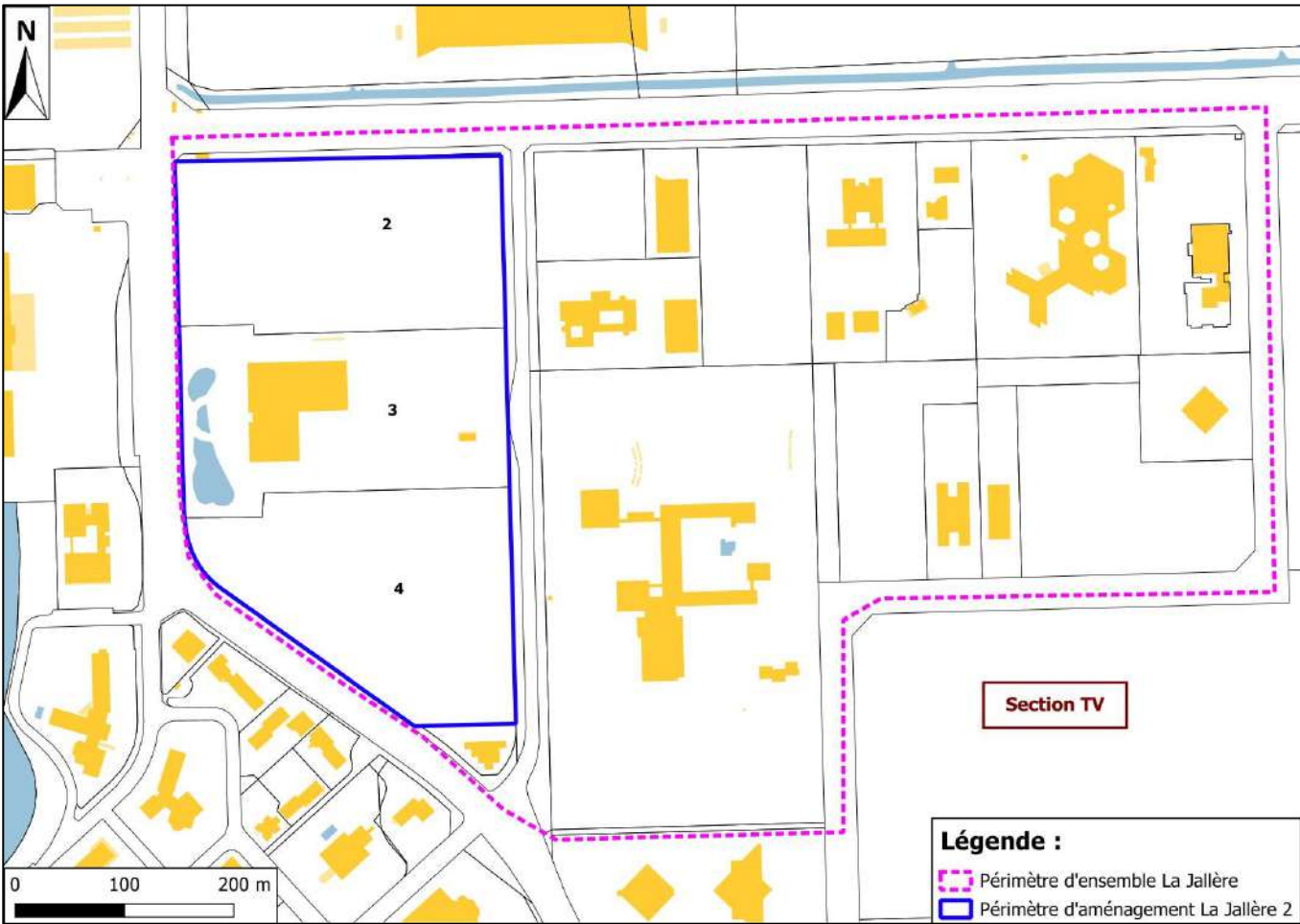


Figure 8 : Localisation du projet sur plan cadastral
(Source : cadastre.gouv.fr ; Réalisation : CERAG)

V.2 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DE L'ENSEMBLE DU PROJET

V.2.A PRESENTATION DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DE LA JALLERE

Le quartier de la Jallère se déploie sur 45 hectares de parcelles majoritairement privées, excepté les voiries appartenant au domaine public. La programmation d'ensemble prévoit de réhabiliter les immeubles existants (environ 60 000 m² en plusieurs ensembles bâtis) et de développer environ 120 000 m² de surface au plancher uniquement sur les sols déjà imperméabilisés.

NB : La version initiale du projet d'ensemble prévoyait 100 000 m² de SDP.

La programmation actuelle du plan guide prévoit :

- 25 ha d'espaces perméables reliant les zones vertes remarquables à protéger telles que les prairies humides et bosquets. Ces espaces offriront une insertion paysagère au projet rappelant les paysages de marais environnants ;
- 1 300 unités de logements familiaux neufs qui accueilleront une mixité de population ;
- 1 650 unités de logements neufs pour les étudiants, les jeunes actifs et les seniors ;
- Une résidence étudiante d'environ 200 chambres dans le bâtiment réhabilité de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) ;
- 3 500 m² de commerces, services et locaux, ainsi qu'une crèche en pied d'immeuble ;
- 3 000 m² de locaux et d'ateliers pour des artisans et des acteurs de l'Économie Sociale et Solidaire ;
- 4 parkings silos pour les habitants et les usagers du site ;
- Un groupe scolaire de 8 classes dans le bâtiment informatique réhabilité de la CDC ;
- 19 000 m² accueillant des établissements d'enseignement supérieur et de formation dans le bâtiment réhabilité de la CDC ;
- Un restaurant collectif de 3 000 m², ouvert sur le quartier, toujours au sein du bâtiment réhabilité de la CDC ;
- Le siège social de l'entreprise DOMOFRANCE, déjà présent sur site ;
- La réhabilitation du bâtiment du GAN (objet de la présente étude d'impact).

Cette programmation est encore susceptible d'évoluer légèrement au fur et à mesure de l'affinement des études du projet.



NB : Les bâtiments colorés en rouge sont des bâtiments existants conservés. Les bâtiments colorés en gris correspondent à de nouvelles constructions.

Figure 9 : Plan initial d'aménagement d'ensemble La Jallère –Etude d'impact de 2025
(Source : Plan guide Bordeaux La Jallère – Agence Ter – juin 2024)

V.2.B PRESENTATION DU PROJET LA JALLERE 2 (PARCELLE GAN-GROUPAMA)

V.2.B.1 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Le projet consiste en l’aménagement de la parcelle GAN-GROUPAMA à l’Ouest du quartier La Jallère. Cantonné sur la parcelle centrale TV3 d’une superficie de 45 536 m², il sera décomposé en 9 lots :

- Lot 1 à 6 : construction de 7 bâtiments (A à G) accueillant des commerces en RDC puis des logements.
- Lot 7 : réhabilitation du bâtiment GAN existant (socle central surélevé de 2 bâtis K et L) et prolongement au Nord du socle existant pour la création d’un parking silo mutualisé (J),
- Lot 8 : construction d’un bâtiment (I),
- Lot 9 : construction d’un bâtiment (H).

L’emprise au sol des bâtis neufs n’excèdera pas 11 350 m². Avec le bâti existant rénové, l’emprise au sol total sera de 18 292 m², soit 40% de la parcelle centrale (TV3) et 13% du foncier total.

La surface de plancher maximale sera de 52 000 m² répartie comme suit :

Parcelle	Résidences		Logements familiaux			Activités Commerces Services	Réhabilitation	Total m² SDP
	Libre	Social	Accession libre	Accession sociale	Locatif Social			
TV3 GAN-Groupama	7 950	-	10 780	5 390	2 930	9 600	15 350	52 000

Les locaux commerciaux et d’activités en RDC seront implantés au niveau des mails et des places aménagées.

➤ Le plan de composition et les coupes du projet sont joints en annexe.



Figure 10 : Plan de répartition de la programmation
(Source : BLP et HOBO Architectes 2026)

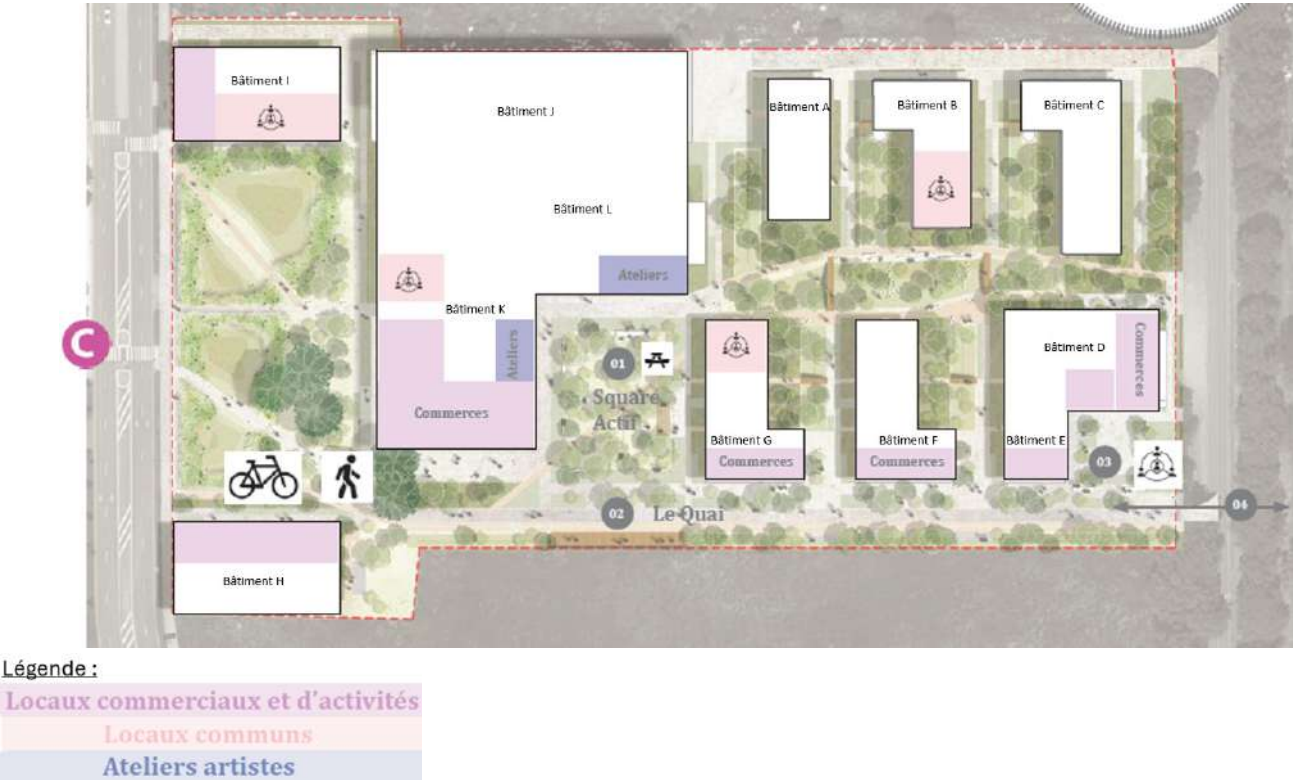


Figure 11 : Localisation des locaux communs et commerciaux en RDC
(Source : BLP et HOBO Architectes 2026)



Figure 12 : Plan de composition du projet
(Source : BLP et HOB0 Architectes 2026)

V.2.B.2 ACCES ET STATIONNEMENT

Le quai traverse l'emprise au Sud sur un axe Est-Ouest et est destiné aux modes doux (piétons / vélos). Il crée une interconnexion entre les différents quartiers en cours de projection. Celui-ci renvoi également les flux vers l'intérieur et le cœur de l'îlot, par des venelles perpendiculaires Nord-Sud, venant ponctuer le linéaire. Sur près de 300m, les passants et usagers peuvent découvrir le paysage préservé de la zone humide Sud.

Le quai et la placette Vergne en continuité à l'Est font l'objet d'un transfert au domaine public, demandé à Bordeaux Métropole.

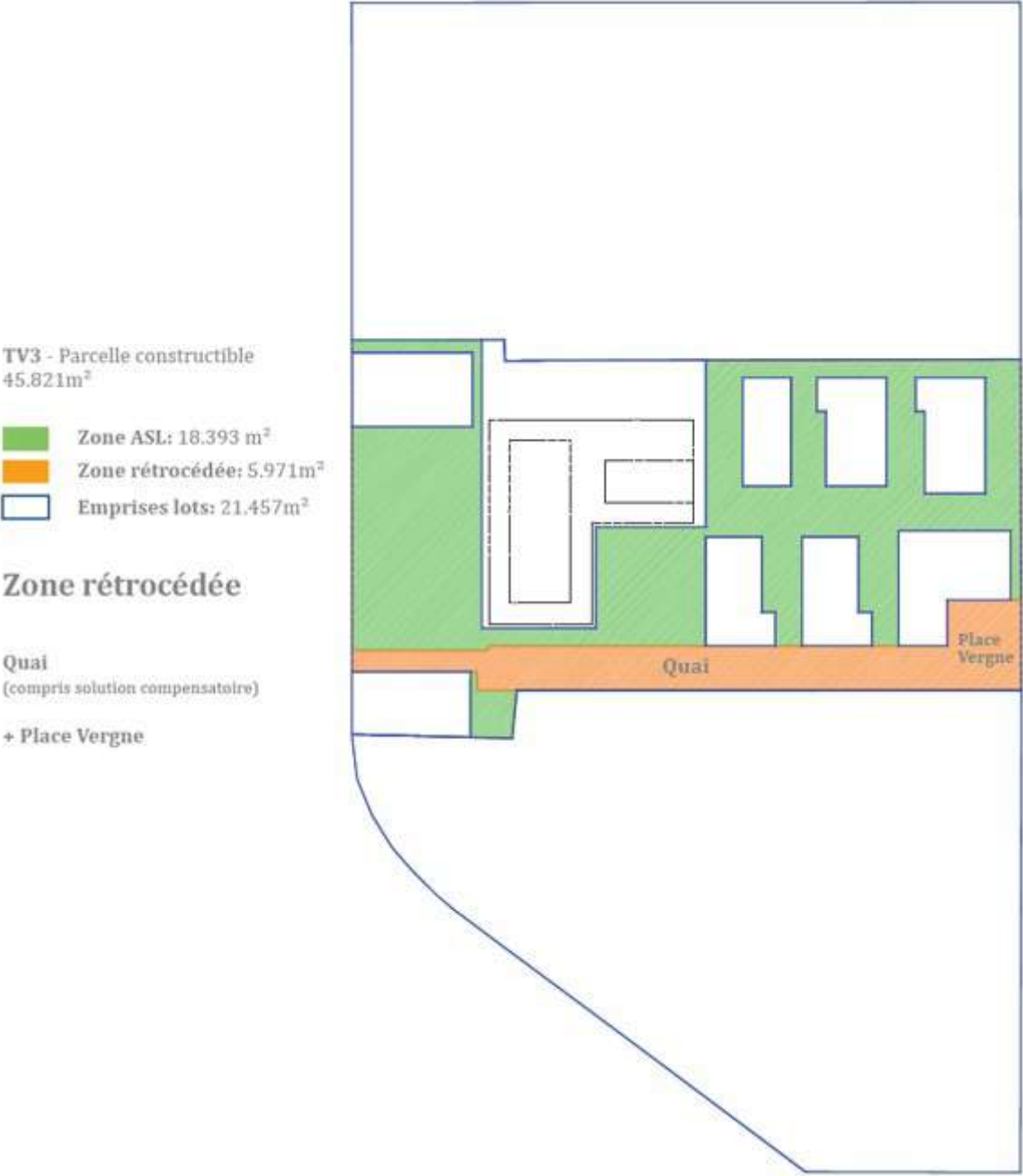


Figure 13 : Plan de rétrocession à Bordeaux Métropole
(Source : BLP et HOB0 Architectes 2026)

La circulation automobile est volontairement cantonnée à la desserte située au Nord du site, dans l'objectif de maîtriser les flux, d'éviter les circulations internes inutiles et de prévenir tout stationnement sauvage ou non maîtrisé au sein de l'unité foncière.

Le lot 7 (bâtiment J) accueillera un parking mutualisé pour l'ensemble des bâtiments excepté le bâtiment I, d'une capacité d'environ 550 places privées et 30 places dédiées à la résidence hôtelière. Il s'implante dans le prolongement Nord du bâtiment GAN (bâtiment J). Les véhicules pourront y accéder via la rue du Vergne sur une voie interne à double sens en façade Nord-Est. En complément, le lot 8 (bâtiment I) accueillera un parking autonome en RDC accessible via le cours Charles Bircaud au Nord-Ouest.

L'offre de mobilité est complétée par l'aménagement de locaux vélos implantés dans chaque bâtiment (1 local vélo par bâtiment).

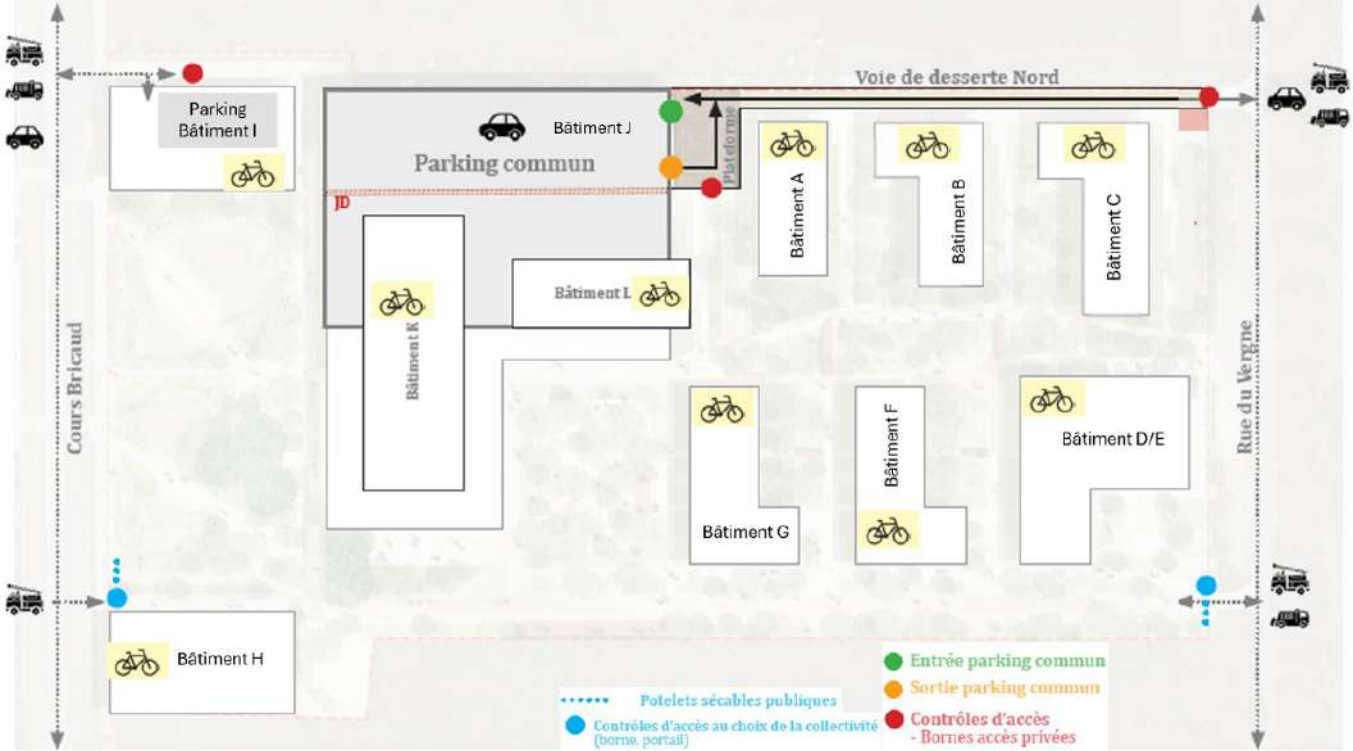


Figure 14 : Plan de circulation et offre de stationnement
(Source : BLP et HOB0 Architectes 2026)

V.2.B.3 PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Le territoire de la Jallère présente la particularité d'être ponctué d'émergences architecturales, venant rompre avec l'étendue du paysage naturel. Celles-ci se signalent dans le territoire et forment un réseau de repères, participant à la lisibilité et à la connexion à grande échelle.

Le projet propose la création d'une émergence complémentaire sur sa partie Est sur le lot 4 (R+13 ; 40 m), entrant en dialogue et en cohérence direct avec le siège GAN réhabilité et avec les émergences prévues de part et d'autre de la rue du Vergne.

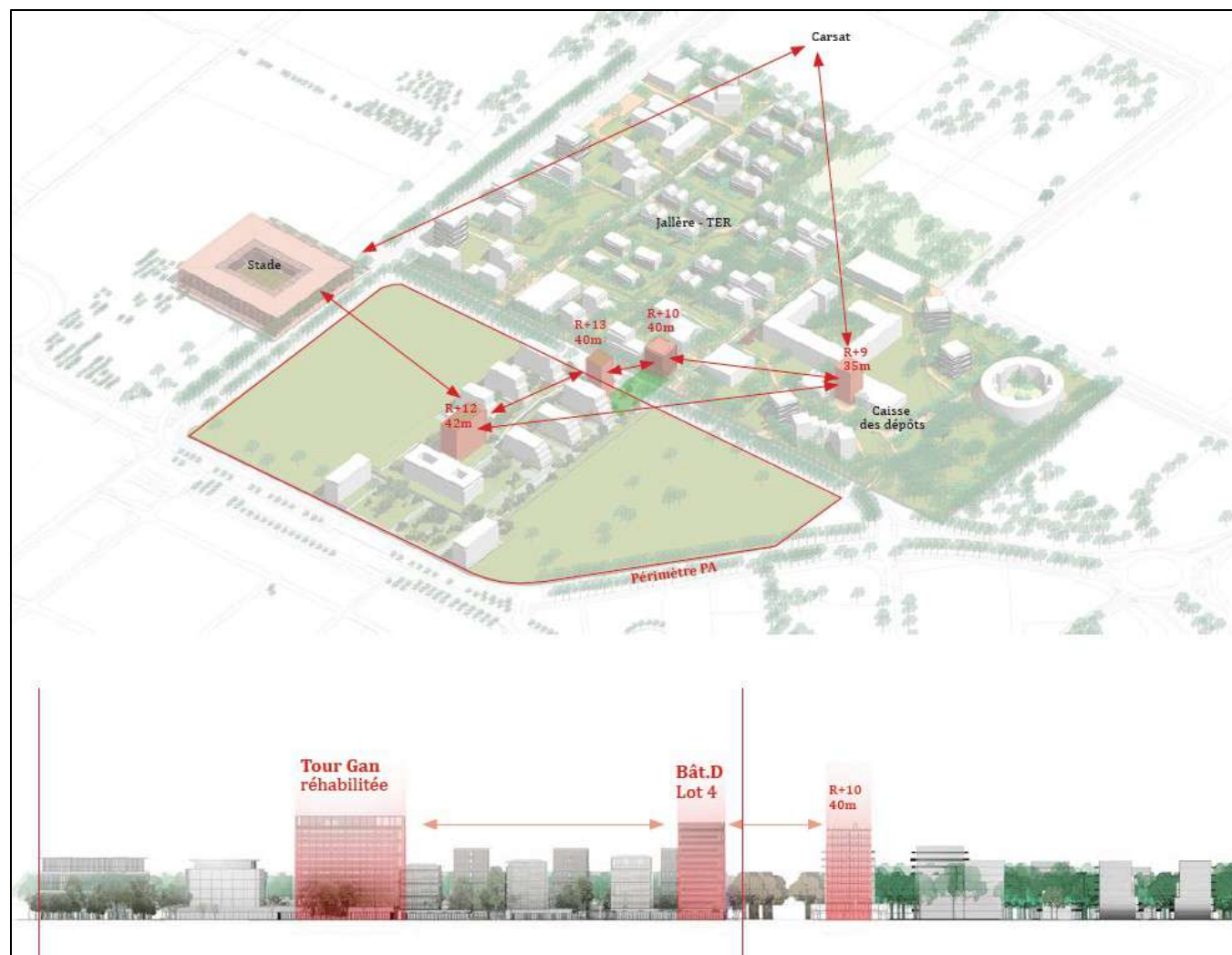


Figure 15 : Identification des émergences architecturales
(Source : BLP et HOB0 Architectes 2026)

La structuration et la trame paysagère ont conduit à une disposition des bâtiments en peigne le long de l'axe majeur structurant Est- Ouest. Cette organisation offre aux logements une orientation principale Est-Ouest, avec les façades Est et Ouest destinées à accueillir la majorité des espaces extérieurs, prolongements naturels des logements, et offrant des vues sur le paysage arboré. Les bâtiments forment ainsi des lanières habitées, dont les façades Nord et Sud aménagées d'alcôves bénéficient de vues dégagées vers les zones humides au Nord et au Sud.

Une compacité des bâtiments (14 m de largeur pour la majorité des bâtiments, hors adjonctions) est recherchée afin de favoriser l'homogénéité et de réguler l'impact du projet urbain sur le contexte existant.

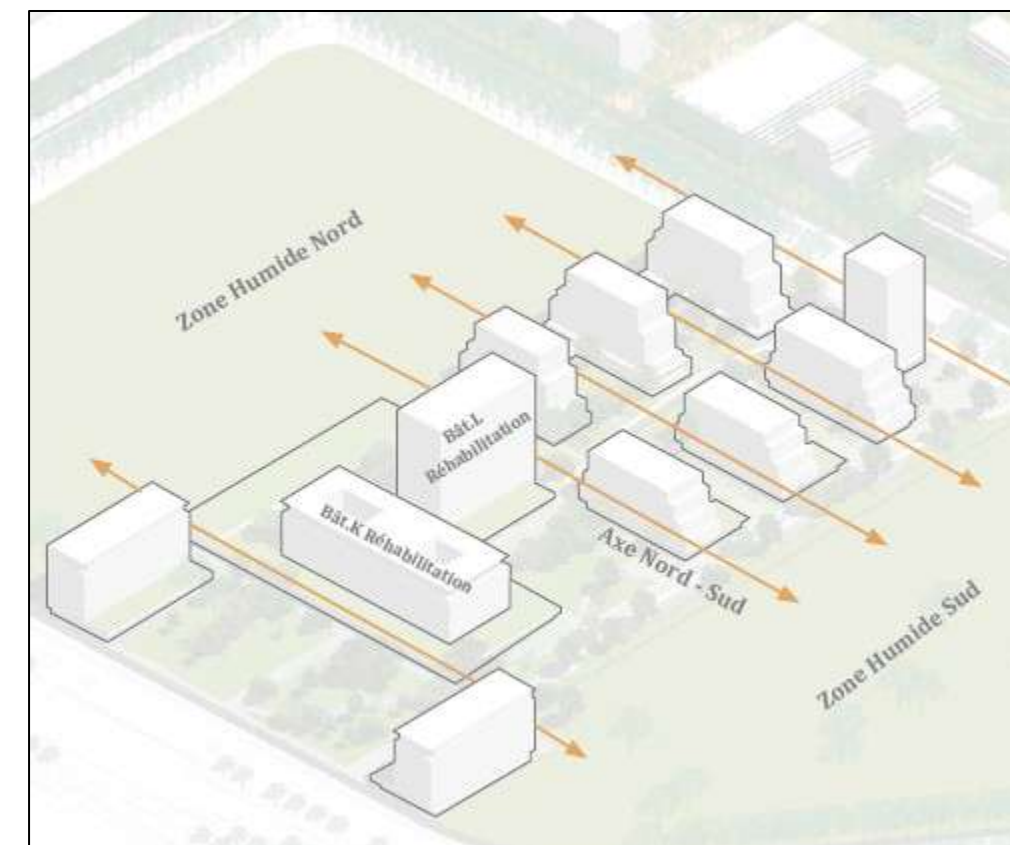


Figure 16 : Trame urbaine structurante du projet
(Source : BLP et HOB0 Architectes 2026)

La présence des anciens bureaux GAN se distingue par un imposant bandeau de béton filant, enveloppant le pourtour du socle. Cette caractéristique architecturale forte est aujourd'hui transposée à une échelle propre au site de la Jallère. Ainsi, le RDC du bâtiment GAN traité sous forme de galerie couverte, souligné par un épais bandeau béton, permet d'accompagner les mouvements au sein du site, de valoriser les futures enseignes commerciales, de signaler les halls d'entrée, et de marquer un seuil clair entre espaces collectifs et privés.

V.2.B.4 INSERTION PAYSAGÈRE

V.2.B.4.a Principes paysagers

Le programme paysager permet la création d'un paysage commun enrichi par des entités paysagères fortes, sources de liaisons, de rencontres, et d'usages variés.

Le projet accueille 15 680 m² d'espaces verts pleine terre, soit 34 % de la parcelle centrale, auxquels s'ajoutent 5 477 m² d'espaces verts sur dalle (toitures végétalisées).

L'intention principale du projet est de réouvrir le dialogue paysager, hydraulique et écologique entre les zones humides Nord et Sud. Pour cela, le projet propose :

- Un ensemble de noues paysagères en eau temporairement, permettant de reconnecter les écoulements naturels ;
- La création d'espaces humides et de bassins écologiques-ludiques en eau temporairement, intégrés au modelé de terrain ;
- La reconstitution de lisières végétales densifiées, jouant un rôle de corridor écologique ;
- Une palette végétale adaptée aux sols humides, renforçant la biodiversité locale.

Cette démarche contribue à restaurer un fonctionnement écologique aujourd'hui entravé par le remblai. Elle s'inscrit directement dans les exigences environnementales formulées par la DREAL et la DDTM, qui attendent une amélioration de l'état écologique initial et une gestion des eaux pluviales et des zones humides.



Figure 17 : Plan paysager du projet
(Source : Dossier PA – HARISTOY LANDSCAPE 2026)

1. La place Bricaud

Constituant une porte d'entrée paysagère du futur quartier, la place met en scène le bâtiment GAN réhabilité. La préservation des pins parasols, associée à la création de bassins secs, compose un paysage singulier au débouché de l'arrêt de tramway.

Les cheminements piétons et cycles traversent une succession de clairières plantées, de bosquets et de prairies. Ces clairières accueillent des bassins secs peu profonds, traités sous forme de dépressions paysagères enherbées. En période sèche, ces espaces fonctionnent comme des prairies accessibles intégrées au parc ; lors des épisodes pluvieux, ils assurent une rétention temporaire des eaux, participant au fonctionnement hydraulique naturel du site. Les alignements d'arbres structurent les perspectives, accompagnent les déplacements et contribuent à l'ombrage des parcours.

2. Le square actif

Par sa position centrale, le square se distingue au sein du parcours le long du quai Sud. Il met en scène la réhabilitation du bâtiment GAN en toile de fond, grâce à un espace arboré conçu pour des usages conviviaux et des moments de rencontre entre habitants. Des aires de jeux avec boudoirs et mobiliers urbains seront aménagées.

Le square est bordé par un ruban constitué des rez-de-chaussée des bâtiments qui l'entourent, accueillant des commerces et halls communs.

3. Le bassin ludique

Le bassin ludique occupe une position centrale et constitue un espace paysager structurant, à la fois écologique, social et récréatif.

Au cœur d'une alcôve paysagère paisible, il est pensé pour accueillir des usages évolutifs au fil des saisons, et contribue à la création d'un îlot de fraîcheur urbain. Il est franchissable grâce à un principe de passerelle prolongeant les venelles Nord-Sud. Un gradin orienté vers le Sud offre un temps de pause et d'observation au cœur du quartier.

Il s'inscrit pleinement dans la solution compensatoire de l'opération, en contribuant à la reconstitution de milieux favorables au vivant et à la gestion alternative des eaux pluviales. A ce titre, il est relié à cinq noues végétalisées et perméables qui sont implantées selon un axe Nord-Sud, en disposition « en peigne » par rapport au bassin ludique central.

4. La place Vergne

Implantée en second rideau de l'imposante allée de Quercus longeant la rue du Vergne, elle bénéficie d'un cadre végétal structurant. Cette position confère à la place un rôle central à l'échelle du grand territoire de la Jallère. Elle tire parti de ses atouts pour développer une offre commerciale et d'activités en rez-de-chaussée des bâtiments attenants du lot 4.

La place favorise les rencontres et les échanges entre habitants et usagers du quartier, contribuant ainsi à la dynamique sociale et urbaine du secteur.

5. Le quai

Le quai se déploie le long de la zone humide située au Sud de la parcelle sur 300 m reliant le cour Charles Bricaud à la rue du Vergne. Il est prioritairement dédié aux modes doux, grâce à l'aménagement d'une piste cyclable en enrobé percolé, ainsi qu'à des cheminements piétons en revêtements mixtes à joints sable-gravier. Le mail participe à l'animation des rez-de-chaussée commerciaux, en créant une interface directe entre les activités, l'espace public et les cheminements.

En surplomb de la zone humide, le quai offre un point de vue panoramique sur la zone humide sanctuarisée.

V.2.B.4.b Palette végétale

La palette arborée est constituée majoritairement d'essences indigènes issues des listes de l'Observatoire de la Biodiversité Végétale de Nouvelle-Aquitaine (OBV), représentant 70 à 80 % des plantations. Une part limitée (20-30 %) d'essences horticoles non invasives est intégrée afin d'assurer la résilience urbaine, la tolérance aux sols hydromorphes et la qualité paysagère du projet. Aucun taxon figurant dans les listes d'espèces exotiques envahissantes n'est utilisé.

Le choix d'une dominante d'espèces locales (80 % de la palette) permet de garantir la compatibilité écologique de l'aménagement avec les continuités végétales existantes. Les essences indigènes sélectionnées sont naturellement adaptées aux sols peu filtrants et aux fluctuations hydriques caractéristiques du quartier de la Jallère. Les essences horticoles intégrées (20 %) ont été sélectionnées avec la même rigueur, sur la base de leur tolérance démontrée aux sols lourds et humides.

La palette végétale a été élaborée avec l'écologue et le paysagiste afin de choisir des essences adaptées aux différents milieux du site : zones humides, zones fraîches et zones drainées. La structuration de la palette en trois grandes zones végétalisées permet une implantation fine, en adéquation avec la topographie et la gestion de l'eau du projet.

Le projet permet la revégétalisation du site avec la plantation de 333 arbres (plan ci-dessous), complété par le développement d'une strate arbustive riche et dense.

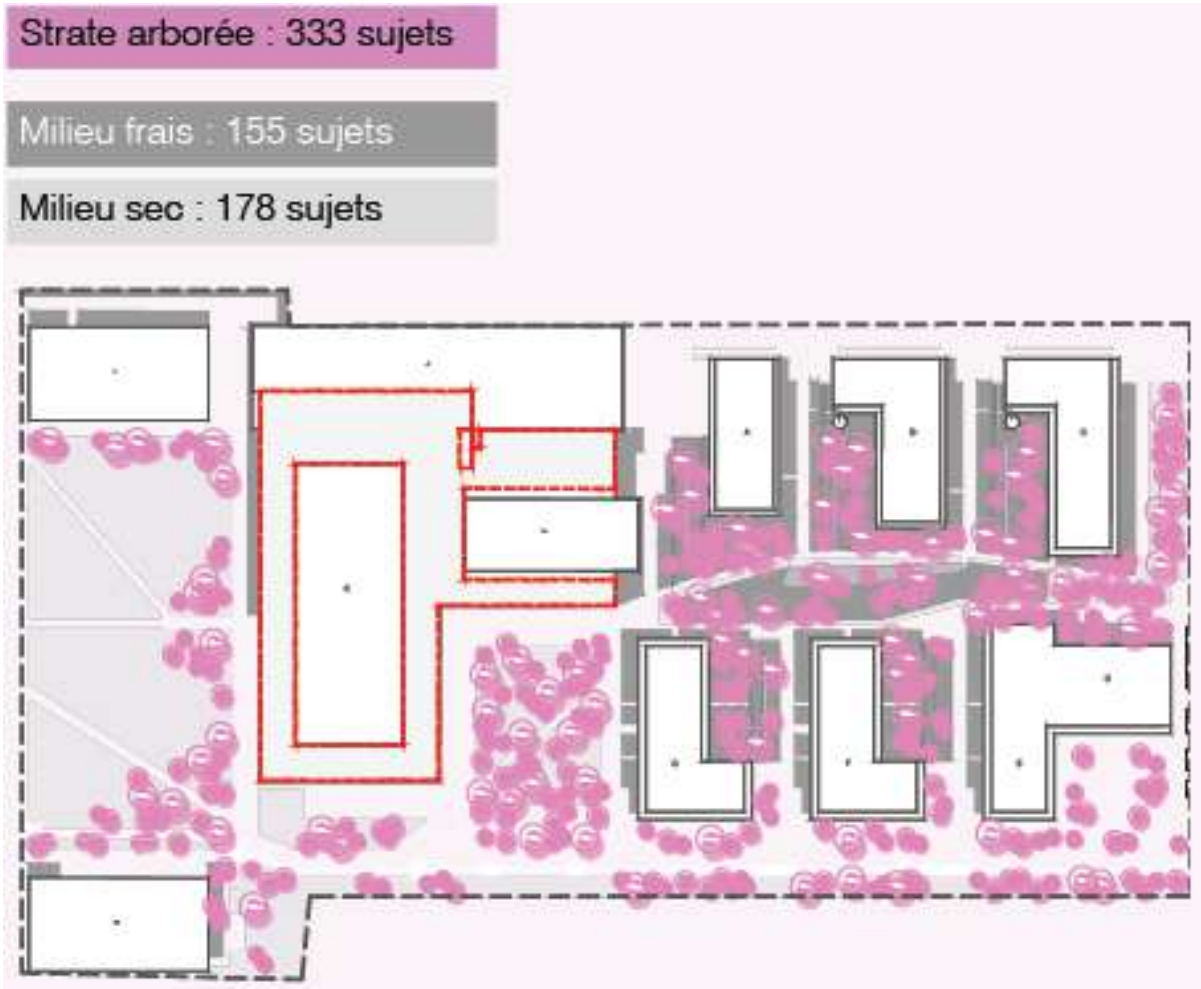


Figure 18 : Localisation de la strate arborée du projet
(Source : Dossier PA – HARISTOY LANDSCAPE 2026)

Les essences horticoles intégrées (20 %) ont été sélectionnées avec la même rigueur, sur la base de leur tolérance démontrée aux sols lourds et humides.

Enfin, la palette exclut strictement toutes les espèces exotiques envahissantes, conformément aux listes régionales du CBNSA et aux attentes de la DREAL. Ce choix garantit non seulement la préservation des habitats naturels existants, mais contribue également à prévenir toute dispersion d'espèces problématiques pour la santé et la biodiversité dans un secteur écologique sensible.

Extrait de la palette végétale :

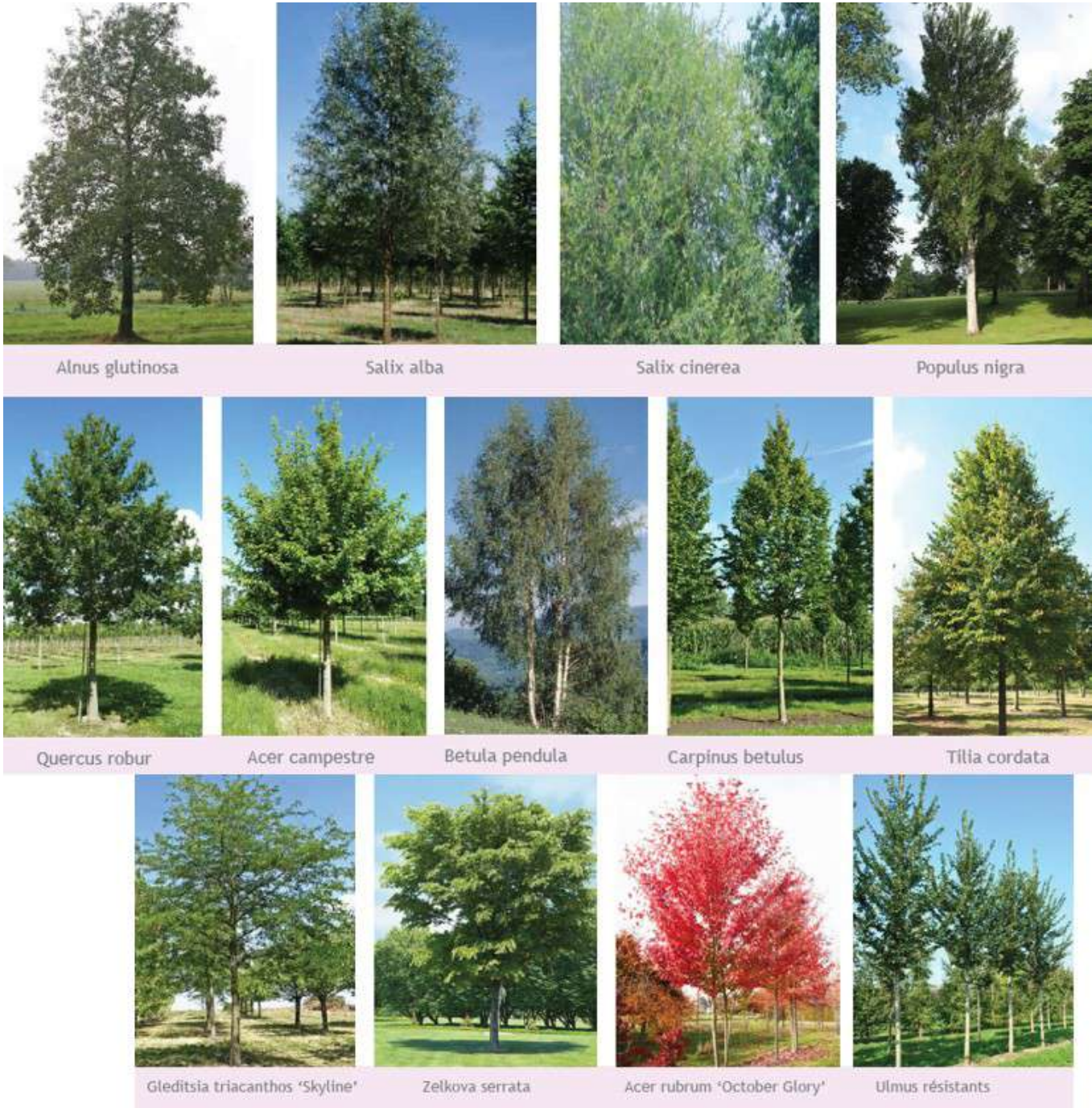


Figure 19 : Liste non exhaustive de la palette végétale arborée
(Source : Dossier PA – HARISTOY LANDSCAPE 2026)



Figure 20 : Liste non exhaustive de la palette végétale arbustive
(Source : Dossier PA – HARISTOY LANDSCAPE 2026)

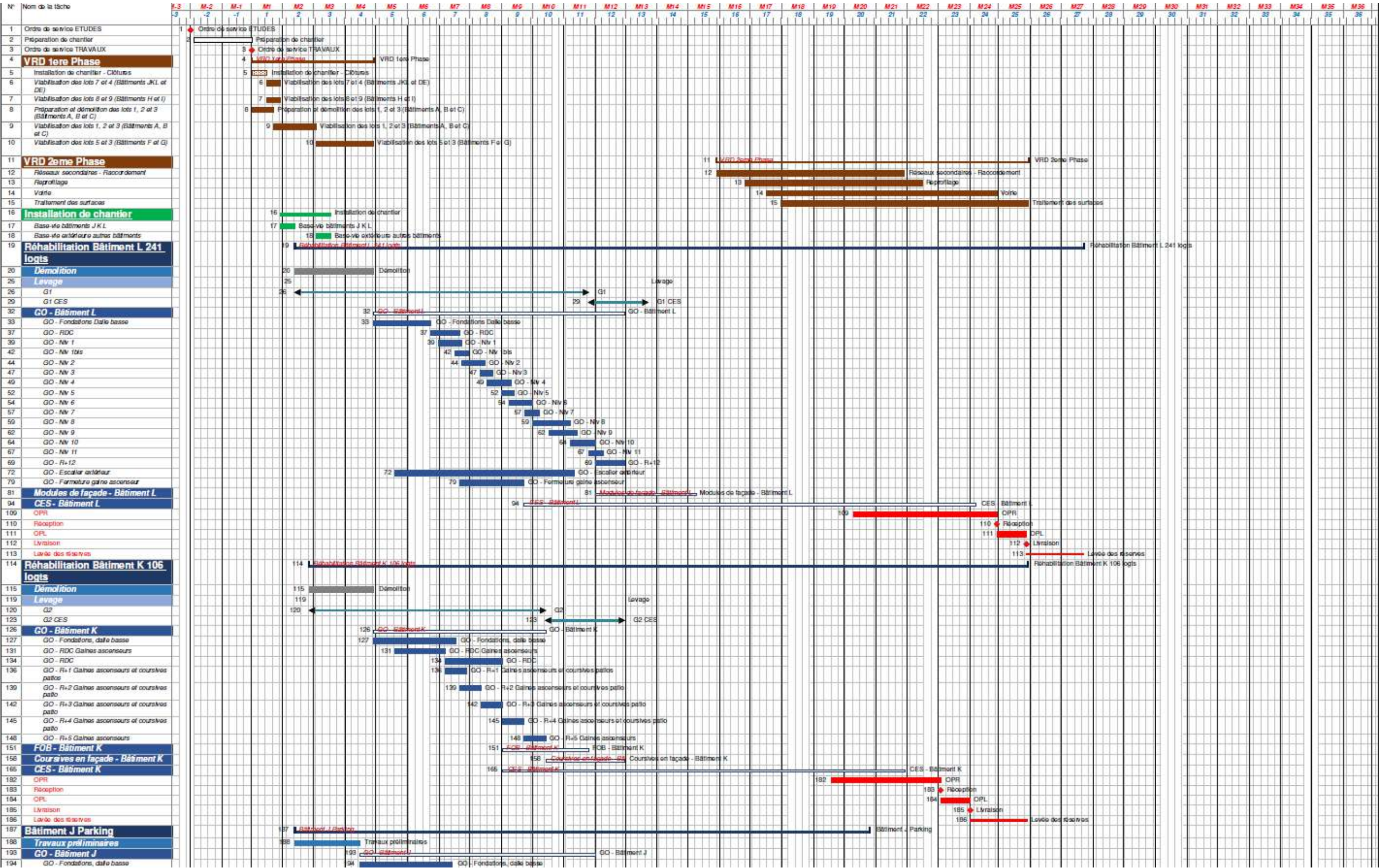


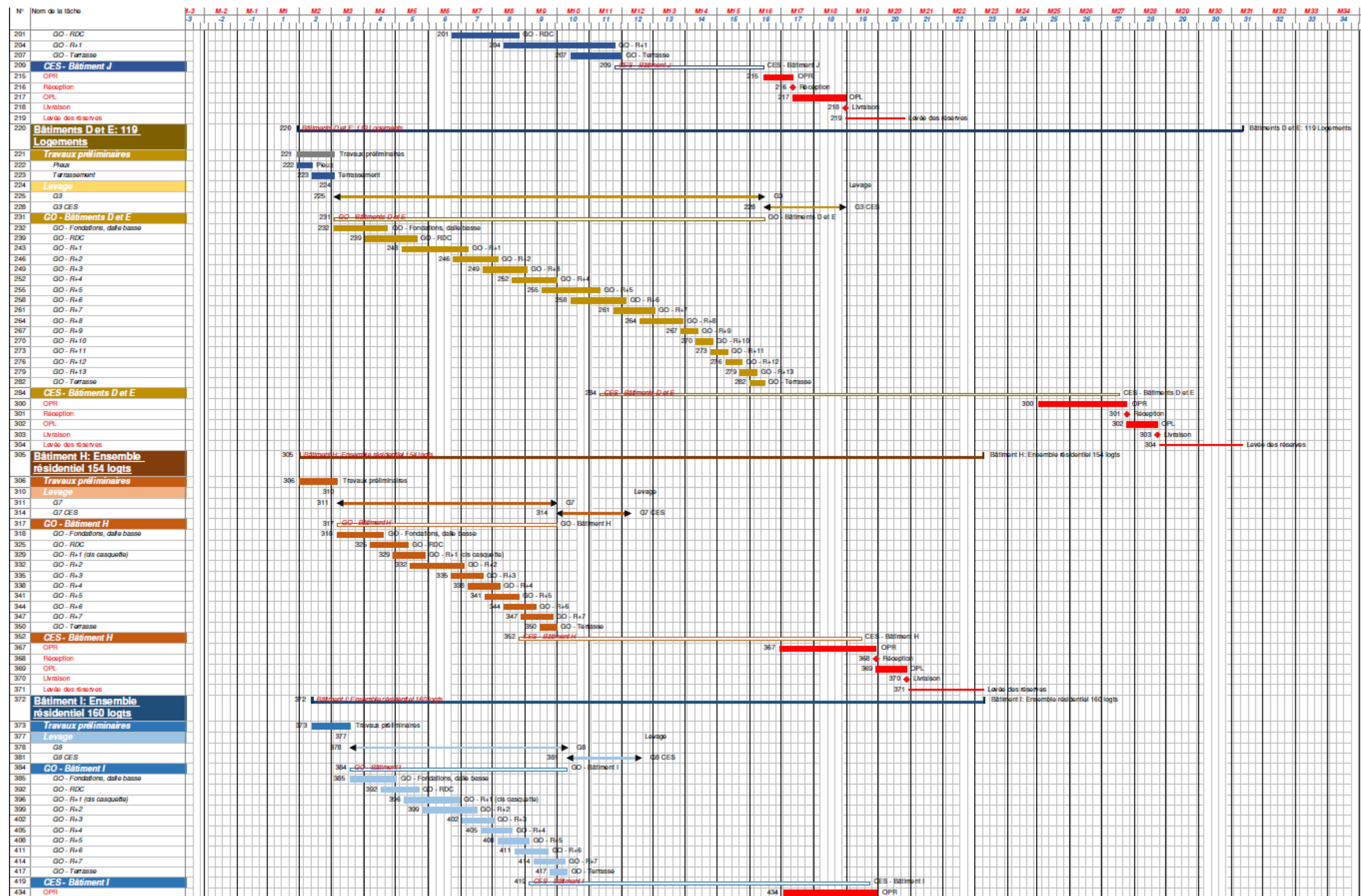
Figure 21 : Liste non exhaustive de la palette végétale herbacée
(Source : Dossier PA – HARISTOY LANDSCAPE 2026)

V.3 DESCRIPTION DE LA PHASE OPERATIONNELLE DU PROJET

V.3.A PLANNING DES TRAVAUX

Le planning prévisionnel des travaux prévu sur un total de 33 mois est détaillé comme suit :





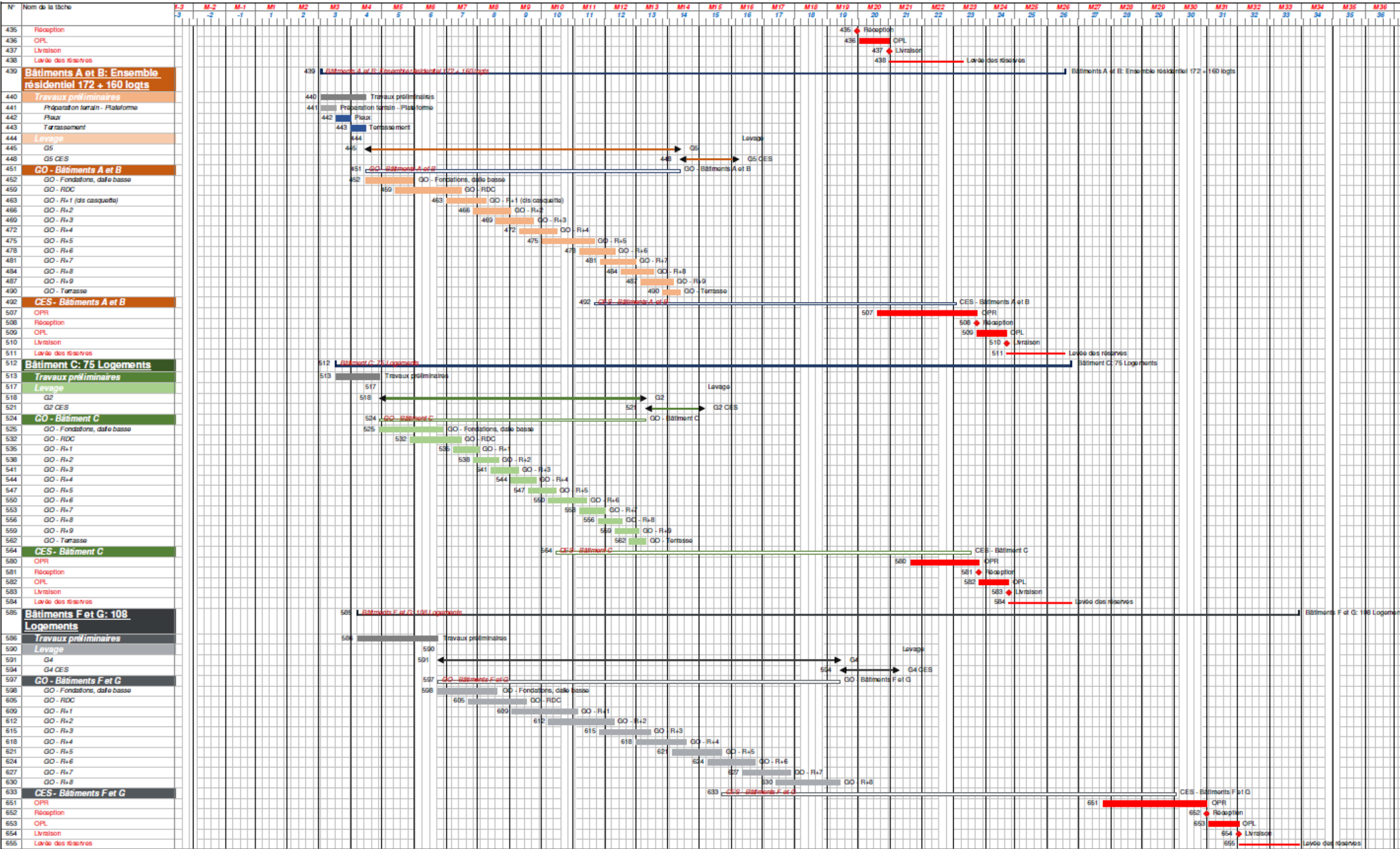


Figure 22 : Planning prévisionnel des travaux
(Source : PICHET 2026)

Les travaux VRD se dérouleront en 2 phases respectivement de 4 mois et 10 mois. La réhabilitation du bâtiment GAN s'effectuera lors de la 1^{ère} phase du chantier.

Les opérations relatives aux secteurs Jallère 1 et Jallère 2 seront menées de manière synchrone, la livraison de Jallère 2 étant prévue à l'horizon 2029

V.3.B LES TRAVAUX PREALABLES DE DEMOLITION

Le projet d'ensemble de la Jallère privilégie une réhabilitation en profondeur et l'implantation des bâtiments de manière à limiter leur impact sur les sols. A ce titre, le bâtiment central GAN désaffecté sera restauré et revalorisé afin de réduire l'impact des travaux et de s'inscrire dans une démarche environnementale plus vertueuse.

Néanmoins, le projet Jallère 2 nécessite la démolition du bâtiment annexe existant à l'Est de la parcelle centrale d'une surface d'environ 135 m².

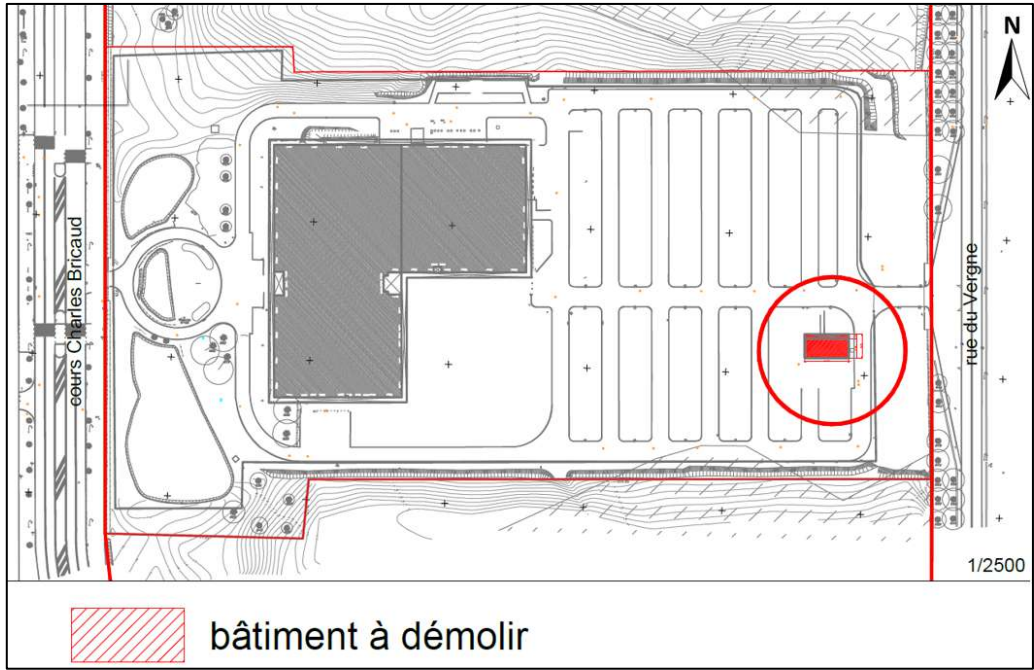


Figure 23 : Plan de démolition du bâtiment annexe
(Source : BLP et HOB0 Architectes 2026)

V.3.C ORGANISATION DU CHANTIER

V.3.C.1 PLAN D'INSTALLATION DU CHANTIER

La maitrise d'ouvrage fera poser la clôture de son chantier en périphérie de la parcelle centrale artificialisée avant toute installation ou démarrage des travaux. Elle restera en permanence responsable de la sécurité et de l'application de la réglementation liée à cette clôture, ainsi que de sa résistance, de sa stabilité et de son parfait état, de façon continue jusqu'à l'achèvement des travaux.

Un itinéraire de cheminement sera mis en place au sein des emprises déjà artificialisées du site et devra être strictement respecté. Les engins de chantier n'emprunteront que les voies prévues à cet effet. De plus, les allers-retours des engins sur les voies devront être signalés aux abords des accès. L'accès au site et au chantier pendant les travaux s'effectuera exclusivement depuis la rue du Vergne, avec un point d'entrée et un point de sortie distincts, permettant une circulation à sens unique sécurisée.

Afin de minimiser le dérangement du trafic autour du projet plusieurs aménagements sont prévus :

- Zones de déchargement à l'intérieur de la parcelle,
- Possibilité de volume tampon permettant de stationner 6 véhicules lourds en même temps à l'intérieur de la parcelle,
- Une aire de retournement pour faciliter la circulation à l'Ouest de la parcelle.

La zone des marres à l'Ouest du site sera sanctuarisée afin de préserver les enjeux faunes identifiés. Enfin, les zones de stockage sont implantées vers le centre de la parcelle afin de maintenir une distance de sécurité avec les espaces verts préservés au Nord et au Sud du site.

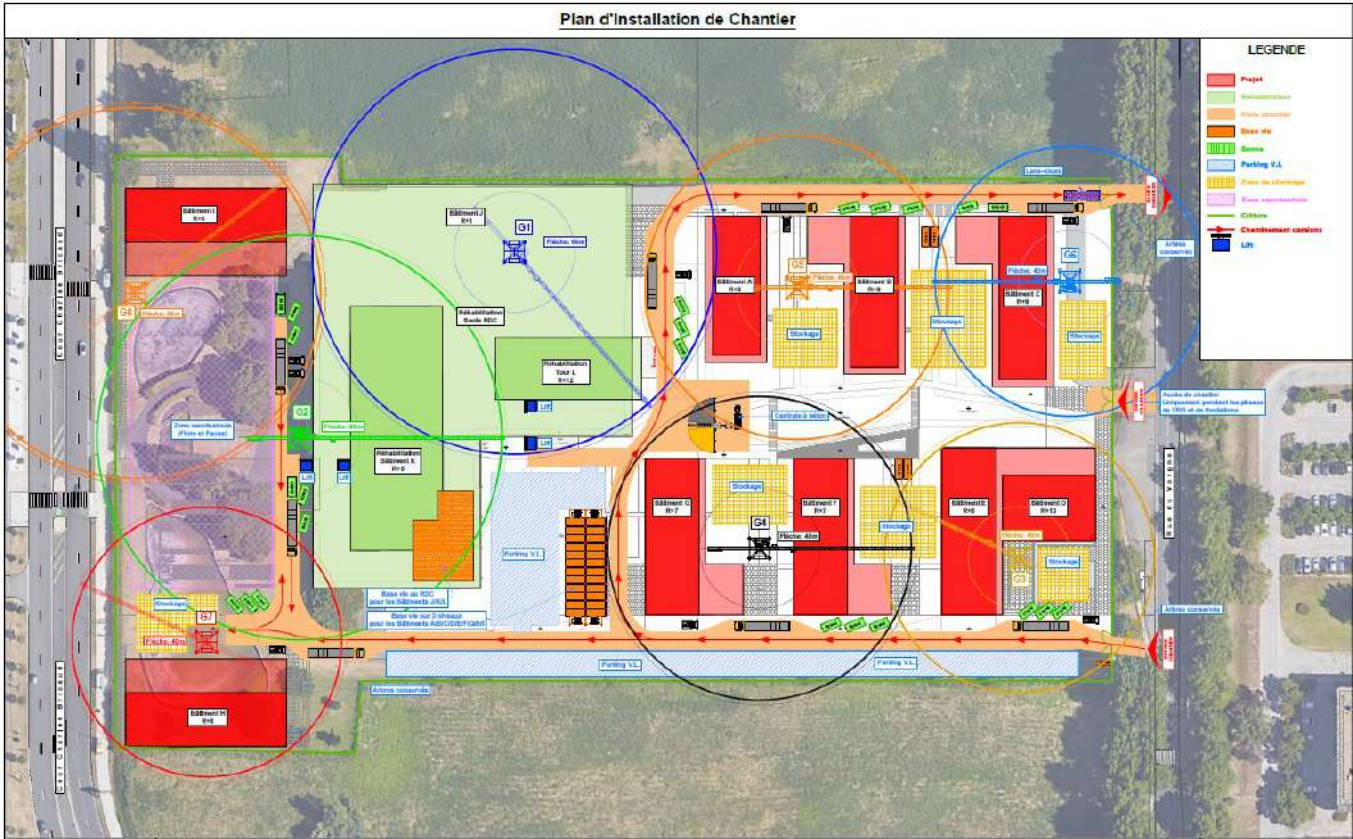


Figure 24 : Plan d'installation du chantier
(Source : PICHET 206)

***NB :** Le plan d'installation du chantier sera susceptible d'évoluer à la marge dans le cadre du DDEP pour s'assurer un impact limité sur les habitats et espèces faunistiques et floristiques identifiés.*

V.3.C.2 CHARTE CHANTIER A FAIBLES NUISANCES

Le maître d'ouvrage imposera à l'ensemble des entreprises intervenant sur le chantier la mise en œuvre et le respect d'une charte de chantiers propres. Cette exigence s'inscrit dans une démarche globale de chantier à faibles nuisances, prolongement naturel de la conception environnementale durable du projet, conciliant les préoccupations sociales, environnementales et économiques.

Cette démarche repose notamment sur :

- La préparation et la tenue d'un chantier à faibles nuisances, intégrant dès l'amont des mesures visant à limiter les impacts sur le site et son environnement ;

- L'organisation des conditions d'une information efficace des riverains et des habitants, afin d'anticiper et de réduire les désagréments liés aux travaux ;
- L'intégration d'objectifs de haute qualité environnementale, tant dans les méthodes de chantier que dans les pratiques quotidiennes des entreprises.

La démarche « chantiers à faibles nuisances » vise à réduire les nuisances ressenties :

- Par les usagers, qu'ils soient extérieurs ou intérieurs au chantier (personnel travaillant sur le site, riverains, occupants dans le cadre de réhabilitations, usagers de la voie publique) ;
- Par l'environnement et la population en général, notamment en limitant les pollutions, les consommations de ressources et les perturbations du cadre de vie.

Une information préalable sera réalisée avant le démarrage de la phase chantier, par l'intermédiaire de panneaux affichés sur le site. Des panneaux de signalisation sur la chaussée seront également mis en place afin d'assurer la lisibilité du chantier et la sécurité des usagers.

Les horaires de chantier seront limités aux journées et horaires habituels, compris entre 7h et 20h, afin de réduire les nuisances pour les riverains, de maximiser l'apport de lumière naturelle et de limiter le recours à l'éclairage artificiel.

La gestion des eaux sera assurée par la mise en place de dispositifs d'assainissement provisoires adaptés, destinés à éviter toute accumulation d'eau dans les zones de travaux et à limiter les risques de pollution des sols et des milieux naturels.

La propreté du chantier sera maintenue quotidiennement par un nettoyage régulier des voiries et des emprises. Des dispositifs de lavage des roues des véhicules seront installés afin d'éviter les salissures à l'extérieur du chantier. Des zones spécifiques seront aménagées pour le stockage sécurisé du matériel et des matériaux, en conformité avec les normes environnementales en vigueur.

Enfin, le tri des déchets en phase chantier sera exigé auprès de l'ensemble des entreprises intervenantes. Des filières adaptées devront être mobilisées afin de favoriser le recyclage, la valorisation et la réduction des déchets produits.

V.3.D L'UTILISATION DES TERRES

La réalisation de déblais/remblais sera nécessaire pour mettre le terrain à niveau, et créer les fondations des bâtiments.

Il n'est pas recensé de sol pollué (BASOL) ni d'ancien site industriel (BASIAS) au niveau du projet. Globalement, les stocks de remblais anthropiques pourront être évacués vers une filière ISDI.

Les déblais des travaux de terrassement seront préférentiellement réutilisés sur site, selon les besoins. En dernier recours, les déblais seront évacués en installations de stockage. De manière générale, les entreprises de terrassement ou du BTP auront la charge de gérer les déblais selon la filière appropriée et en respectant les normes en vigueur dans un but de revalorisation. Une complète traçabilité des terres excavées sera assurée via le Registre National des Déchets, Terres Excavées et Sédiments.

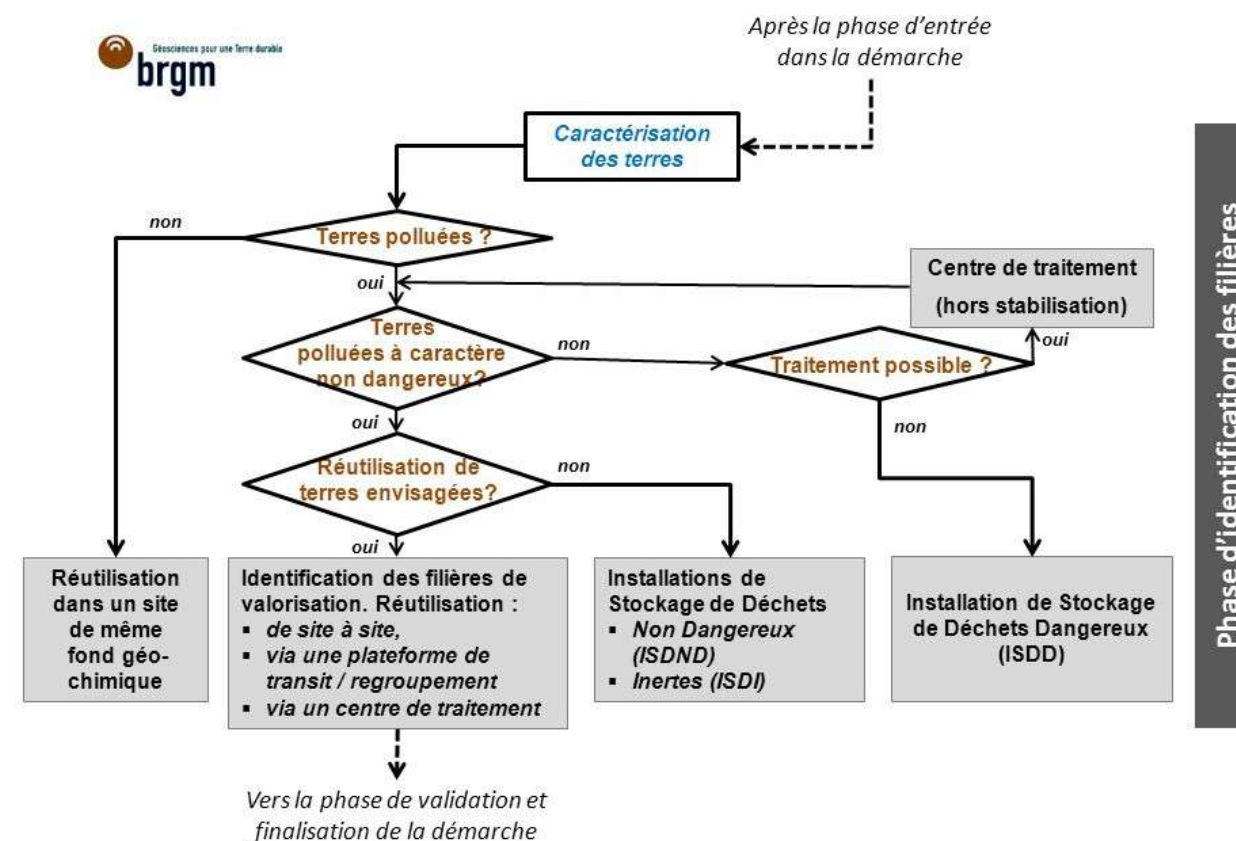


Figure 25 : Principes et modalités de réutilisation
(Source : BRGM)

Ainsi en application de l'Ordonnance n° 2010-1579 du 17 décembre 2010, et des principes définis par la Note d'explication de la nomenclature ICPE des installations de gestion et de traitement de déchets (Ministère de la Transition Ecologique, 27 avril 2022), les terres excavées auront un statut de déchet si elles sont évacuées en dehors du site de leur excavation. La réutilisation de terres excavées hors site sera donc soumise à la législation sur les déchets, étant précisé que la réutilisation et la valorisation des terres est fortement encouragée dans le cadre du présent programme. Des obligations et incitations seront intégrées au marché de terrassement.

V.3.E PROCÉDES DE FABRICATION

V.3.E.1 REVETEMENTS

Les différents revêtements prévus sur le projet sont :

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

V.3.E.2 TERRASSEMENTS

Les travaux de terrassement associés à l’opération représentent un volume global de l’ordre 12 000 m³ de terrassements mis en remblais, auquel s’ajoutent 1 929 m³ liés à la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales (dispositifs de stockage et noues paysagères). Ainsi, le volume total de terrassement explicitement mentionné dans les pièces du projet s’élève à environ 14 000 m³.

La gestion des terres excavées est prévue principalement en déblais/remblais sur site. Les terrassements généraux feront l’objet d’un réemploi des matériaux excavés au sein de l’emprise du projet, sans apport de matériaux extérieurs ni évacuation de terres hors site pour cette phase de travaux. Cette organisation permet de limiter les flux de transports, les nuisances associées et l’empreinte environnementale du chantier.

V.3.F DEMANDE ET UTILISATION D’ENERGIE

Conformément aux articles R172-1 et suivants du Code de la construction et de l’habitation, le projet respectera la réglementation environnementale RE2020. Il atteindra les résultats minimaux dans l’ensemble des domaines et notamment l'impact sur le changement climatique lié aux composants du bâtiment, à leur transport, leur installation et l'ensemble du chantier de construction, leur utilisation, leur maintenance, leur réparation, leur remplacement et leur fin de vie.

Il s’inscrit dans la démarche Bâtiment Frugal Bordelais, privilégiant sobriété énergétique, adaptation climatique, qualité d’usage, intégration paysagère et durabilité constructive.

Le projet développe une approche environnementale intégrée, fondée sur la mutualisation des énergies via un réseau de chaleur urbain combinant géothermie, aérothermie et productions locales renouvelables. Il vise une sobriété énergétique et une résilience climatique en favorisant l’autoconsommation photovoltaïque, la réduction des émissions de CO₂ et l’adaptation aux usages futurs. Il s’inscrit pleinement dans la démarche Bâtiment Frugal Bordelais, en conciliant qualité d’usage, intégration paysagère, durabilité constructive et respect du contexte existant.

En termes de réseau énergétique, il est prévu la réalisation de deux bouclages en Haute Tension A (HTA) sur l’opération, lesquels seront réalisés par le gestionnaire du réseau public de distribution d’électricité, ENEDIS. Une liaison en Basse Tension (BT) permettra l’alimentation électrique du lot n°1 (bâtiment A) via un poste de transformation projeté sur le lot n°2 (bâtiment B). L’ensemble des autres lots (bâtiments C à L) sera équipé de postes de transformation dédiés, eux-mêmes alimentés par ENEDIS.

V.3.G NATURE ET QUANTITES DES MATERIAUX ET DES RESSOURCES NATURELLES UTILISES

Le volume de granulats, d’enrobé et de béton utilisé concerne l’aménagement des voiries et des trottoirs/voie verte. Il est estimé par le bureau d’étude VRD comment suit :

Désignation	Quantité	Unité
Couche de forme (hors emprise chaussée réservoir)	10 935	m²
Voirie en enrobés hydro-décapé ou grenailé	995	m²
Voirie en enrobés percolé	900	m²
Voirie en pavé béton joints engazonnés	1 240	m²
Voirie en pavé granit ré-emploi joints mortier	2 845	m²
Voirie en pavé granit ré-emploi joints engazonnés	740	m²
Voirie en béton désactivé	2 585	m²
Voirie en béton type viavert engazonnés	630	m²
Cheminement et aire en stabilisé calcaire	2 310	m²
Enmarchement	75	m²
Bordure P1	4 250	ml
Gradin ht : 100 × 20 (zone rétrocession)	40	ml
Gradin ht : 50 × 50	60	ml
Total	Quantité	Unité
TOTAL surfaces	23 255	m²
TOTAL linéaires	4 350	ml

V.4 ESTIMATION DES TYPES ET DES QUANTITES DE RESIDUS ET D’EMISSIONS ATTENDUS

V.4.A POLLUTION DE L’EAU

V.4.A.1 LA POLLUTION CHRONIQUE

La contamination des eaux provient du lessivage de l’atmosphère et des surfaces urbanisées par la pluie. Cette pollution dépend donc du secteur dans lequel s’intègre le projet et des surfaces existantes et futures interceptent les eaux.

Les sources de polluants rencontrées dans le ruissellement urbain sont usuellement :

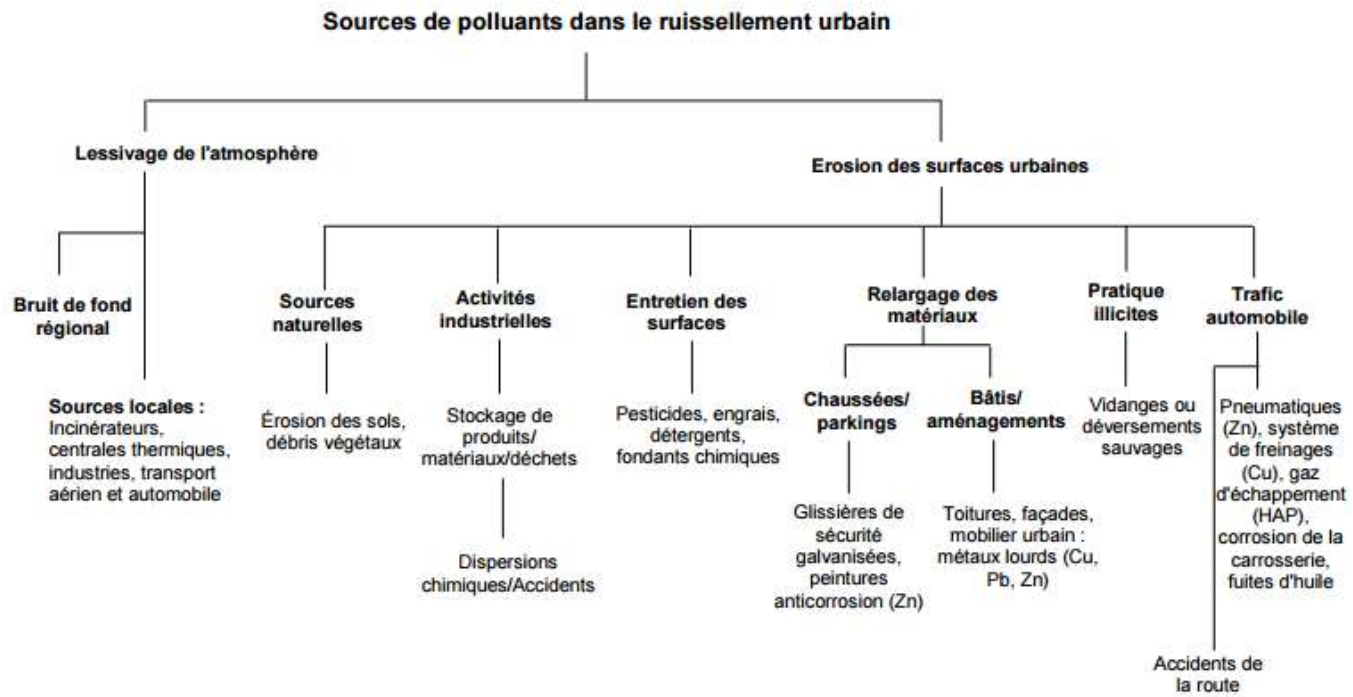


Figure 26 : Les sources de polluants dans le ruissellement urbain
(Source : www.grandlyon.com)

La pollution des eaux pluviales est qualifiée et quantifiée principalement par :

- Les matières en suspension (MES.),
- La demande biologique et chimique en oxygène (DBO₅ et DCO.),
- Le taux d’hydrocarbures (Hc.),
- Le taux de métaux (Mx.).

Ces paramètres de pollution ont un lien direct avec les MES sur lesquelles les polluants se fixent :

D.B.O.5	D.C.O.	N.T.K.	H.c.	Pb.
83 à 92 %	83 à 95 %	48 à 82 %	82 à 99%	95 à 99 %

Figure 27 : Part de la pollution fixée sur les particules en % de la pollution totale particulaire et solide
d’après [Bahoc A.,Mouchel J.M. et al., 1992] (étude menée sur trois sites)

On retiendra les concentrations moyennes annuelles suivantes du flux de pollution contenu dans les eaux pluviales des zones urbanisées :

Polluants	Concentration moyenne (mg/L)	Charge spécifique annuelle (kg/ha/an)
DBO5	21	59
DCO	119	343
MES	273	813
NTK	4,4	1,4
Pb	0,23	0,57

Figure 28 : Concentrations et flux annuels des eaux pluviales de réseaux séparatifs
(Source : Services techniques de l’Urbanisme et Agences de l’Eau, 1994)

Au niveau du projet, les surfaces lessivées par les eaux de ruissellement qui sont susceptibles d’être vecteur des polluants suscités sont constituées par :

- La chaussée de la voie nouvelle,
- Les toitures.

La quantification de la pollution des eaux de ruissellement est donnée ici pour l’ensemble du projet (voiries et toitures).

Le volume d’eaux pluviales généré par une pluie trentennale pour le projet immobilier s’élève à 1 306 m³.

A partir des volumes d’eaux pluviales calculés on peut estimer les quantités de polluants attendus lors du lessivage par une pluie trentennale des surfaces imperméabilisées :

Volume d’eau pluviale estimé pour une pluie décennale en L	Quantification de la pollution en kg				
	DBO5	DCO	MES	NTK	Pb
1 306 000	27.43	155.41	356.54	5.75	0,30

Figure 29 : Quantification de la pollution contenue dans les eaux pluviales des surfaces roulantes
(Source : CERAG)

V.4.A.2 LA POLLUTION SAISONNIERE

Elle est due essentiellement au salage des surfaces roulantes pour l’entretien hivernal et l’utilisation de produits phytosanitaires pour l’entretien des bords de route. Le salage des routes est un phénomène relativement rare au regard du nombre de jours de gel par année. L’utilisation de produits phytosanitaires sera quant à elle interdite au niveau de l’entretien des espaces verts.

V.4.A.3 LA POLLUTION ACCIDENTELLE

La présence de nouvelles activités entraîne la circulation d’engins et de produits de toutes natures, toxiques ou polluants. Des risques de déversement accidentel, même minimes existent.

Les activités susceptibles d’engendrer des pollutions accidentelles (fuites de polluants) seront essentiellement présentes pendant la phase de travaux. La pollution pourra être apportée par l’utilisation d’huiles, de carburants, de laitances...

V.4.B POLLUTION DE L’AIR

V.4.B.1 LA POLLUTION GENERALE EN ZONE PERIURBAINE

D’une manière générale, en zone urbaine et périurbaine, les principaux polluants atmosphériques sont les suivants (circulation routière, activité industrielle, origine domestique) :

- Le dioxyde de carbone (CO₂),
- Le monoxyde de carbone (CO),
- Les hydrocarbures et les Composés Organiques Volatils (COV),
- Les oxydes d’azote (NO_x),
- Le dioxyde de soufre (SO₂),
- Les fumées noires,
- Les métaux lourds (plomb, zinc, cadmium),
- L’ozone (O₃).

V.4.B.2 LA POLLUTION DE L’AIR EN PHASE TRAVAUX

Pendant la phase travaux, la circulation d’engins entrainera l’émission de gaz à effet de serre (CO₂, NO_x, SO₂...) et de poussières. S’il n’est pas possible de quantifier les émissions atmosphériques en lien avec le chantier, des mesures de réduction des émissions seront mises en place (quai de déchargement à l’intérieur de la parcelle, zone de retournement, ...).

Il est à noter que la phase de construction s’étalant sur une longue durée, l’ensemble des engins de chantier ne sera pas présent en même temps.

V.4.B.3 LA POLLUTION DE L’AIR EN PHASE D’EXPLOITATION

La pollution principale de l’air sera occasionnée par la circulation automobile qui génère des polluants notamment issus de la combustion des carburants comme le monoxyde de carbone, les oxydes d’azote, les particules fines ou plus rarement le dioxyde de soufre à l’origine de troubles respiratoires et cardiovasculaires.

Selon les conclusions de l’étude air et santé en annexe, l’analyse des émissions polluantes liées au trafic routier montre que le projet entraîne une augmentation limitée des émissions de NO_x, estimée à +3 % par rapport au scénario futur sans projet et à +6 % par rapport à la situation actuelle.

Les hausses d’émissions les plus perceptibles sont concentrées sur la rue de Vergne, axe de desserte directe du projet, mais elles restent faibles en valeur absolue (environ 1 g/j/m). À l’inverse, les secteurs présentant les niveaux d’émissions les plus élevés, notamment les accès à l’autoroute A630, sont peu affectés par le projet, avec des variations limitées à 1 à 2 %.

En conséquence, le projet génère une augmentation modérée des coûts collectifs liés à la pollution atmosphérique (+8 %) et à l’effet de serre (+2 %) par rapport au scénario sans projet.

Ainsi, le projet a un impact faible et localisé sur la pollution de l’air, sans remise en cause de l’équilibre environnemental du secteur à l’échelle du quartier.

V.4.C POLLUTION DU SOL ET DU SOUS-SOL

Les types de pollution susceptibles de concerner le sol et le sous-sol sont similaires à ceux identifiés au niveau des eaux.

En phase chantier, les pollutions potentielles peuvent être induites par des déversements accidentels liés aux engins de chantier (fuite d’huile, de carburant, de liquide hydraulique) et les produits de construction (laitance de ciment).

En phase exploitation, il n’est pas question qu’une activité occasionnant une pollution du sol ou du sous-sol s’installe.

V.4.D BRUIT ET VIBRATION

V.4.D.1 PHASE TRAVAUX

Pendant la phase travaux, la circulation d’engins lourds (camions, tractopelles...) et l’utilisation ponctuelles de certains matériels (rouleaux compresseurs, disquieuses...) sont susceptibles d’engendrer des bruits et vibrations. Il s’agira d’une gêne temporaire qui s’achèvera avec la fin des travaux.

La nuisance de bruit ou de vibration liée à l’activité des pelles mécaniques et des camions sur le chantier sera permanente pendant les travaux, les travaux seront seulement diurnes et hors week-end.

A titre indicatif, le tableau ci-après reprend les niveaux sonores susceptibles d’être générés par les opérations de construction :

	Niveau sonore à la source (dans l’air)	Niveau sonore théorique à 500 mètres	Niveau sonore théorique à 1000 mètres	Niveau sonore théorique à 2000 mètres
Passage des engins de TP	90 dB(A)	25 dB(A)	19 dB(A)	13 dB(A)

V.4.D.2 PHASE D’EXPLOITATION

Aucune activité occasionnant du bruit n’est prévue au sein du projet. Toutefois, quelques nuisances pourront être occasionnées par la circulation des nouveaux véhicules sur la voie nouvelle interne.

Cette opération ne sera pas à l’origine d’émission de bruits (hormis ceux classiquement rencontrés en zone résidentielle et commerciale) ni de vibrations. Il n’est pas attendu de nuisances sonores supérieures à celles déjà observées au niveau des infrastructures routières périphériques du secteur.

V.4.E LUMIERE, CHALEUR ET RADIATION

Au niveau de l’opération, les émissions de chaleur se limiteront au chauffage des habitations. En revanche aucune émission de radiation ne sera dégagée.

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 rétrocédée respecteront les prescriptions de Bordeaux Métropole

Le projet réduit fortement les surfaces imperméables au profit de sols en pleine terre, de zones semi-perméables et de toitures végétalisées. L’augmentation des surfaces végétalisées et perméables permet une meilleure infiltration des eaux pluviales et limite le ruissellement, tout en favorisant l’évapotranspiration. Dans ce contexte, le projet participe à la réduction des effets de l’îlot de chaleur urbain en limitant les surfaces fortement exposées, en favorisant la ventilation et en créant une diversité d’ambiances thermiques.

Le projet vise une nette amélioration des ratios actuels afin de transformer cet îlot de chaleur en un vaste îlot de fraîcheur, adapté à l'accueil de nouveaux habitants et offrant des conditions de qualité paysagère exigeantes.

V.4.F DECHETS

V.4.F.1 LES TERRES EXCAVEES

Compte tenu des terrassements généraux (voiries cheminements piétons, accès aux bâtiments et fondations, vide sanitaire et espaces verts...), la construction du projet Jallère 2 va engendrer la production de déblais / remblais.

Les terres excavées, qu'elles soient polluées ou non, prennent un statut de déchet dès lors qu'elles sont évacuées du site dont elles sont extraites. En conformité avec l'article L. 541-2 du code de l'environnement, le producteur ou le détenteur des terres excavées doit en assurer ou en faire assurer la gestion jusqu'à leur élimination ou valorisation finale.

D'après le bureau d'études VRD, la réalisation du projet engendrera volume de terres excavées estimé à environ 14 000 m³. La gestion des terres excavées est prévue principalement en déblais/remblais sur site. Les terrassements généraux feront l'objet d'un réemploi des matériaux excavés au sein de l'emprise du projet, sans apport de matériaux extérieurs ni évacuation de terres hors site pour cette phase de travaux.

V.4.F.2 LES DECHETS DE CONSTRUCTION

Le secteur des travaux publics produit trois types de déchets :

- Des déchets inertes,
- Des déchets non dangereux non inertes,
- Des déchets dangereux.

(Source ADEME¹, les déchets du bâtiment)

♦ Les déchets inertes

Ce sont des déchets qui ne se décomposent pas, ne brûlent pas, et ne produisent aucune autre réaction physique, chimique ou biologique de nature à nuire à l'environnement ou à la santé.

Il s'agit des :

- Bétons,
- Briques, tuiles et céramiques,
- Mélange de béton, briques, tuiles et céramiques,
- Verre (partie vitrage uniquement),
- Matériaux bitumineux sans goudron,
- Pierres.

♦ Les déchets non dangereux non inertes

Il s'agit des déchets anciennement nommés « déchets industriels banals » (DIB). Ils ne sont pas inertes mais ne sont pas dangereux pour l'environnement ou la santé.

On rencontre notamment des :

- Métaux et leurs alliages,
- Bois bruts ou faiblement adjuvantés,
- Papiers, Cartons,
- Plastiques,
- Laines minérales,
- Peintures, vernis, colles, mastics en phase aqueuse (ne comportant pas de substances dangereuses),
- Cartouches ne contenant pas de produits toxiques,
- Mélanges de ces différents déchets, y compris les mélanges contenant des déchets inertes,
- DEEE (déchets d'équipements électriques et électroniques) ne contenant pas de substances dangereuses,
- Déchets alimentaires liés à la vie sur le chantier...
- Du Plâtre.

♦ Les déchets dangereux

Il s'agit des déchets anciennement nommés « déchets industriels spéciaux » (DIS) car ils contiennent des substances dangereuses pour l'environnement ou la santé. La réglementation impose un suivi rigoureux de ces déchets à l'aide de bordereaux de suivi.

On rencontre notamment des :

- Aérosols,
- Accumulateurs et piles contenant des substances dangereuses,
- Bois traité avec des substances dangereuses,
- Boues de séparateur d'hydrocarbures,
- Cartouches contenant des substances dangereuses,
- Emballages souillés par des substances dangereuses,
- Produits contenant du goudron,
- Lampes à économie d'énergie,
- DEEE (déchets d'équipements électriques et électroniques) contenant des substances dangereuses,
- Peintures, vernis, colles, solvants contenant des substances dangereuses,
- Pinceaux, chiffons souillés avec des produits dangereux,
- Produits absorbants pollués aux hydrocarbures,
- Transformateurs au pyralène.

V.4.F.3 LES DECHETS PRODUITS EN PHASE DE FONCTIONNEMENT

Les déchets identifiables en phase d'exploitation sont ceux relatifs au type d'occupation concerné par les l'ensemble immobilier.

Ainsi, on s'attend à la production de déchets ménagers et assimilés (non dangereux et non minéraux).

¹ Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

Les déchets ménagers et assimilés regroupent les déchets collectés et traités par les collectivités locales, qu'il s'agisse des déchets quotidiens ou des déchets produits de manière occasionnelle (encombrants, déchets verts). Selon l'ADEME, il est produit 360 kg de déchets ménagers par personne et par an.

A l'échelle du projet La Jallère 2, il a été estimé un nombre futur d'habitants d'environ 1 400. On s'attend donc à une production de déchets ménagers de l'ordre de 504 tonnes par an, une fois que tous les lots à destination d'habitat seront occupés.

VI. DEFINITION DES AIRES D'ETUDE

Les conséquences éventuelles du projet ne se limitant pas à sa stricte emprise, les bureaux d'études ont défini dans le cadre de leur expertise des aires d'études.

Pour le volet milieu physique, les zones d'études correspondent à :

- **La commune de Bordeaux.** Elle permette une prise en compte global du réseau hydrographique, du climat et des risques naturels.
- **Le site d'étude (pour l'état initial).** Il correspond au périmètre utilisé dans les études préalables de terrain et permet d'appréhender les caractéristiques hydrogéologiques et hydrographiques du terrain dans son ensemble.
- **L'emprise du projet (pour les impacts et mesures).** Elle correspond au périmètre foncier directement concerné par l'opération d'aménagement et permet une évaluation précise des impacts.

Pour le volet milieu naturel, les aires d'étude ont été établies comme suit :

- **L'aire d'étude directe.** Elle correspondant aux espaces verts de l'ensemble du quartier La Jallère, objet de l'opération d'aménagement globale, et qui risqueraient d'être impactés directement ou indirectement par le projet.
- **L'aire d'étude (ou aire d'étude immédiate).** Elle correspond à la zone d'influence théorique du projet vis-à-vis des espèces et des milieux environnants (+50 m).
- **Zone d'implantation potentielle (ou site d'étude).** Elle correspond au périmètre foncier du projet sur lequel ont été effectués les inventaires naturalistes présentés dans le diagnostic écologique.
- **Zone d'implantation potentielle rapprochée (ou emprise projet).** Elle permet de mesurer les impacts du projet sur le milieu naturel.

Les zones d'études ont été établies comme suit pour le volet humain :

- **La région Nouvelle-Aquitaine.** Elle permet d'étudier les caractéristiques générales du territoire et les dynamiques économiques qui en découlent.
- **Le département de la Gironde.** Elle permet d'étudier la qualité de l'air ainsi que la démographie à moyenne échelle.
- **Bordeaux Métropole.** Elle permet une analyse des activités économiques locales.
- **La commune de Bordeaux.** Elle permet d'examiner la démographie et la qualité de l'air à échelle locale, le bâti à proximité du projet, les infrastructures et réseaux, le contexte sonore, ainsi que les risques technologiques.
- **Le site d'étude (pour l'état initial) / l'emprise globale (pour les impacts et mesures).** Ils permettent de saisir l'environnement proche du projet et ses enjeux spécifiques.

Enfin, pour le volet paysager, les aires d'études correspondent à :

- **La commune de Bordeaux.** Elle permet d'analyser l'organisation du paysage, par thèmes, afin de comprendre la structure du paysage et de permettre l'adéquation la plus juste du projet avec l'échelle et la nature du paysage en place. C'est également le périmètre d'étude des éléments sites et monuments protégés.
- **Le site d'étude (pour l'état initial) / l'emprise globale (pour les impacts et mesures).** Ils permettent de saisir l'environnement proche du projet et ses enjeux spécifiques.



Figure 30 : Délimitation des aires d'études
(Source : Prédiagnostic écologique – GERE, 2026)