

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine
sur le projet d'aménagement « La Jallère 2 » situé sur la
commune de BORDEAUX (33)**

AVIS NA-2026-016678/A P

Localisation du projet :	Commune de BORDEAUX (33)
Maître d'ouvrage :	Société PROMOBAT
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :	Maire de Bordeaux
En date du :	13 avril 2026
Dans le cadre de la procédure d'autorisation :	Permis d'aménager

L'Agence régionale de santé et la préfète de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule

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

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

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

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

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

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

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

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le **projet d'aménagement de la Jallère 2**, s'implantant au sein de l'opération d'aménagement plus vaste du quartier de la Jallère, au nord de la commune de Bordeaux, à l'est du lac.

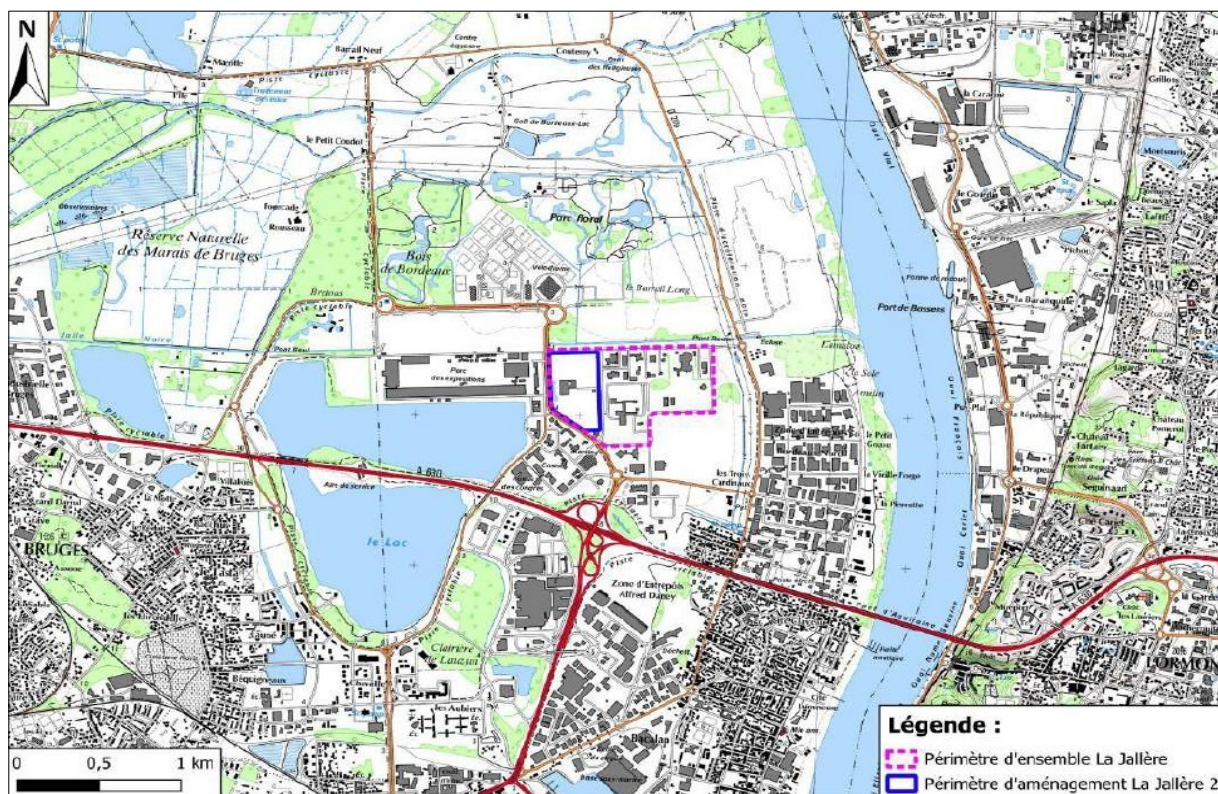
L'aménagement du quartier de la Jallère vise à reconvertir une zone monofonctionnelle de bureaux des années 70, en partie laissés vacants depuis plusieurs années. Il porte sur les fonciers de plusieurs propriétaires privés, qui se sont associés à des opérateurs immobiliers :

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

Les 5 opérateurs (Urbain des Bois, Domofrance, Gironde Habitat, Kaufman & Broad, Pichet) ont conclu un accord en janvier 2023 afin de concevoir un projet d'aménagement d'ensemble.

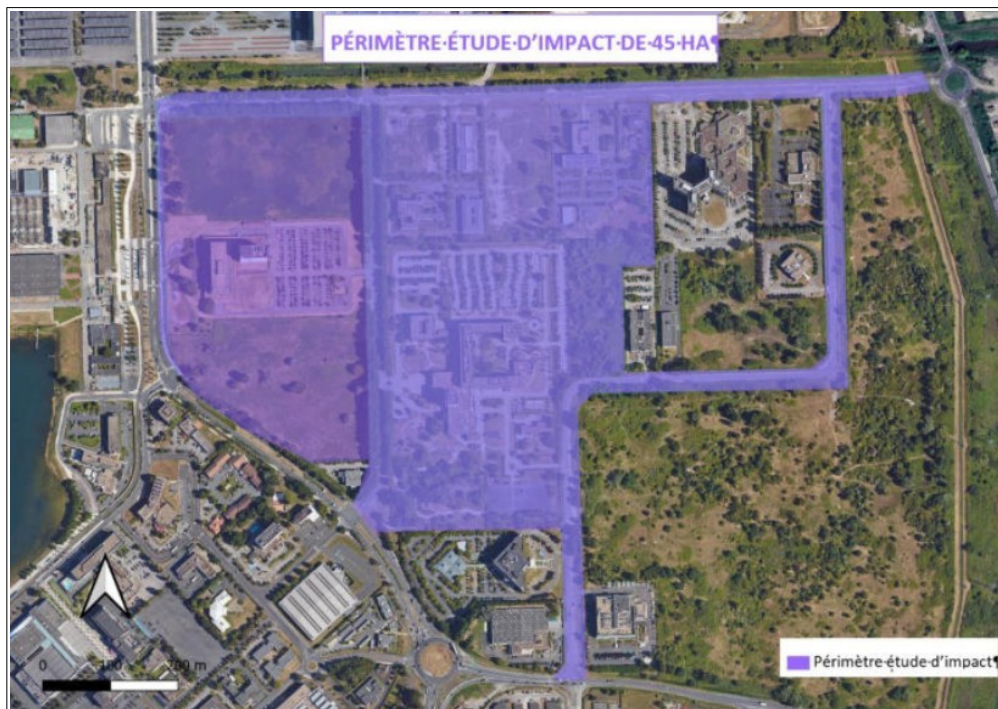
L'objectif affiché est de transformer cette zone monofonctionnelle de bureaux en un **quartier mixte bas-carbone, à dominante d'habitations**, se conciliant avec les grands équipements sportifs, culturels et économiques présents autour du site.

Le périmètre d'ensemble du quartier est le suivant :



Périmètre d'ensemble du quartier de la Jallère - extrait étude d'impact page 16

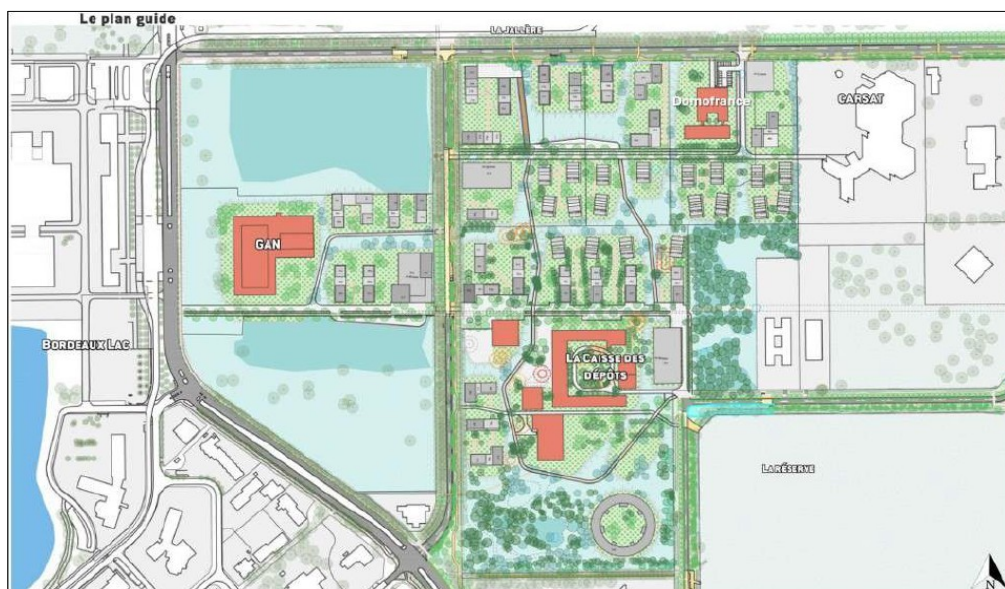
Les réflexions et les études réalisées ont conduit à élaborer en mars 2024 un **plan guide** de l'opération, sur un périmètre plus restreint que le périmètre d'ensemble du quartier, couvrant une surface de 35 ha à laquelle s'ajoute 10 ha d'espaces publics. Le périmètre du plan guide et des espaces publics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



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

L'opération d'aménagement de la Jallère prévoit de réhabiliter les immeubles existants présents sur le site (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. Il vise la construction de 50 nouveaux bâtiments (allant de R+2 à R+7) répartis sur 23 îlots.

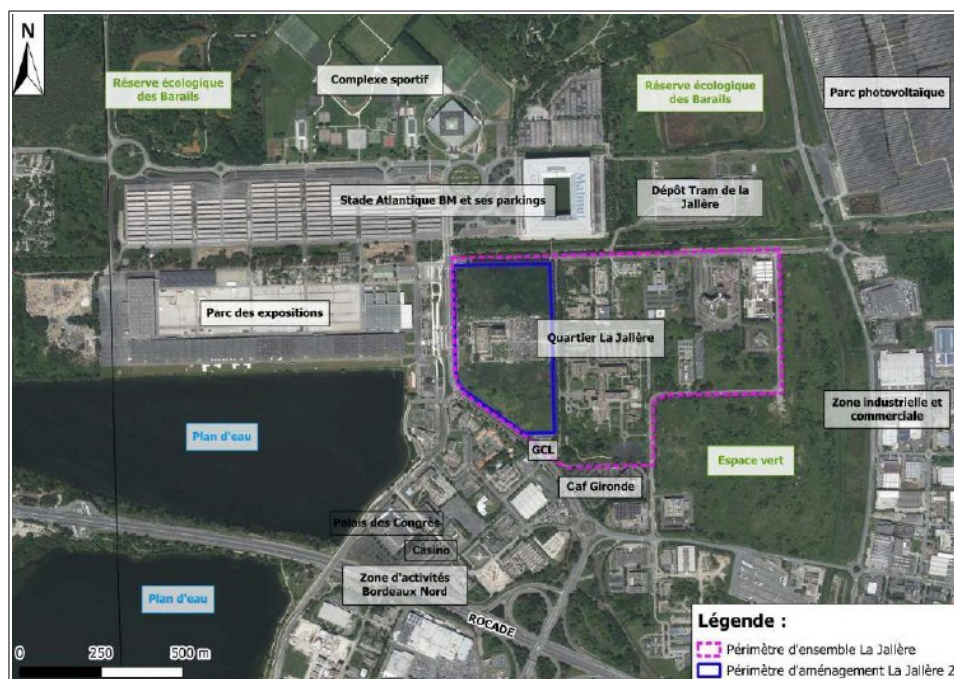
La programmation totale du projet prévoit notamment la création d'environ **2 500 logements** associés à des commerces et des services, permettant l'accueil d'environ **4 000 personnes**.



Plan d'aménagement de la Jallère - extrait étude d'impact page 18

L'opération comprend la construction de 4 parkings silo aux entrées du quartier, comptant environ 1 100 places de stationnement, et représentant un ratio proche de 0,5 place par logement.

Le projet d'aménagement de la Jallère 2 (objet du présent avis) concerne la partie à l'ouest du quartier (parcelle Groupama / Gan) et porte sur une surface d'environ 13,9 ha.



Périmètre de la Jallère 2 en bleu - extrait étude d'impact page 17

L'aménagement du site de la Jallère 2 se limite à sa partie centrale sur une surface voisine de 4,5 ha, d'ores et déjà en majeure partie artificialisée.

Le projet porte sur la **réhabilitation du bâtiment GAN existant** et la **construction de nouveaux bâtiments** (6 bâtiments à usage d'habitation, 3 bâtiments à destination de résidences étudiantes, un foyer de jeunes travailleurs, un hôtel, un restaurant, un parking silo et des commerces en pieds d'immeuble) pour une surface de plancher totale de l'ordre de 52 000 m², et visant à accueillir environ 1 400 habitants. Le

stationnement (hors résidence hôtelière qui disposera de son propre parking) s'effectuera dans le parking silo mutualisé pour les différents bâtiments.

Le projet prévoit par ailleurs la création d'espaces verts comprenant notamment un réseau de noues et des plantations paysagères.



Plan d'aménagement de la partie centrale de la Jallère 2 - extrait étude d'impact page 23

Procédures relatives au projet

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

Un premier avis¹ (n°2025APNA50) de la MRAe a été émis le 27 mars 2025 dans le cadre de la procédure de demande d'**autorisation environnementale** portant sur une partie du quartier (sur une surface de 31 ha, hors secteur la Jallère 2).

Les études ayant depuis permis de préciser les caractéristiques du projet de la Jallère 2, le porteur de projet a réalisé une étude d'impact complémentaire portant sur la partie de la Jallère 2 (en tenant compte de la première étude d'impact portant sur le reste du quartier). Le présent avis porte sur cette étude d'impact complémentaire.

Il ressort du dossier des enjeux portant sur :

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

¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2025_17215_avis_ae_delegation_projet_la_jallere_33.pdf

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

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

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

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

La prise en compte par le projet des principaux enjeux rappelés précédemment est présentée ci-après.

II.1.1 La préservation du milieu récepteur (notamment eaux superficielles et souterraines) et la prise en compte de la présence de sols pollués

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

Les terrains du site d'implantation du projet ont été remblayés par les limons de dragage du fleuve utilisés pour combler le marais présent au début du XX^{ème} siècle, puis par des sables et graviers issus du creusement du lac et épandus sur les terres voisines dans les années 60. Les investigations pédologiques ont permis de mettre en évidence des sols de type remblais sablo graveleux.

Concernant plus particulièrement la thématique de **pollution des sols**, le dossier comprend un diagnostic ayant permis de mettre en évidence la présence de traces de pollution en hydrocarbure, en HAP et métaux dans les sols. Ce diagnostic, figurant en annexe du dossier présente plusieurs recommandations en page 82 : vérification de l'absence de cuve au niveau d'un bâtiment, évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) liée à la **présence de gaz dans les sols**, dégazage et retrait de la cuve présente en extérieur.

Sur cette base, l'étude présente en annexe une EQRS liée à la présence de gaz dans les sols concluant à un niveau de risque acceptable du fait de la mise en place d'un vide sanitaire sous les bâtiments. L'étude précise également en page 158 que les 2 autres mesures (vérification de l'absence de cuve, dégazage et retrait de la cuve) seront appliquées par le projet. En référence à la contribution de l'Agence régionale de la Santé au présent avis, il apparaît que l'EQRS s'est basée sur les teneurs maximales identifiées lors d'une unique campagne de mesure. Or, la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 indique que « *afin d'avoir une vision plus complète du phénomène de dégazage et pour que l'exploitation des résultats propres aux gaz du sol soit plus pertinente, la réalisation d'au moins deux campagnes de diagnostics par an dans des conditions météorologiques différentes est recommandée* ».

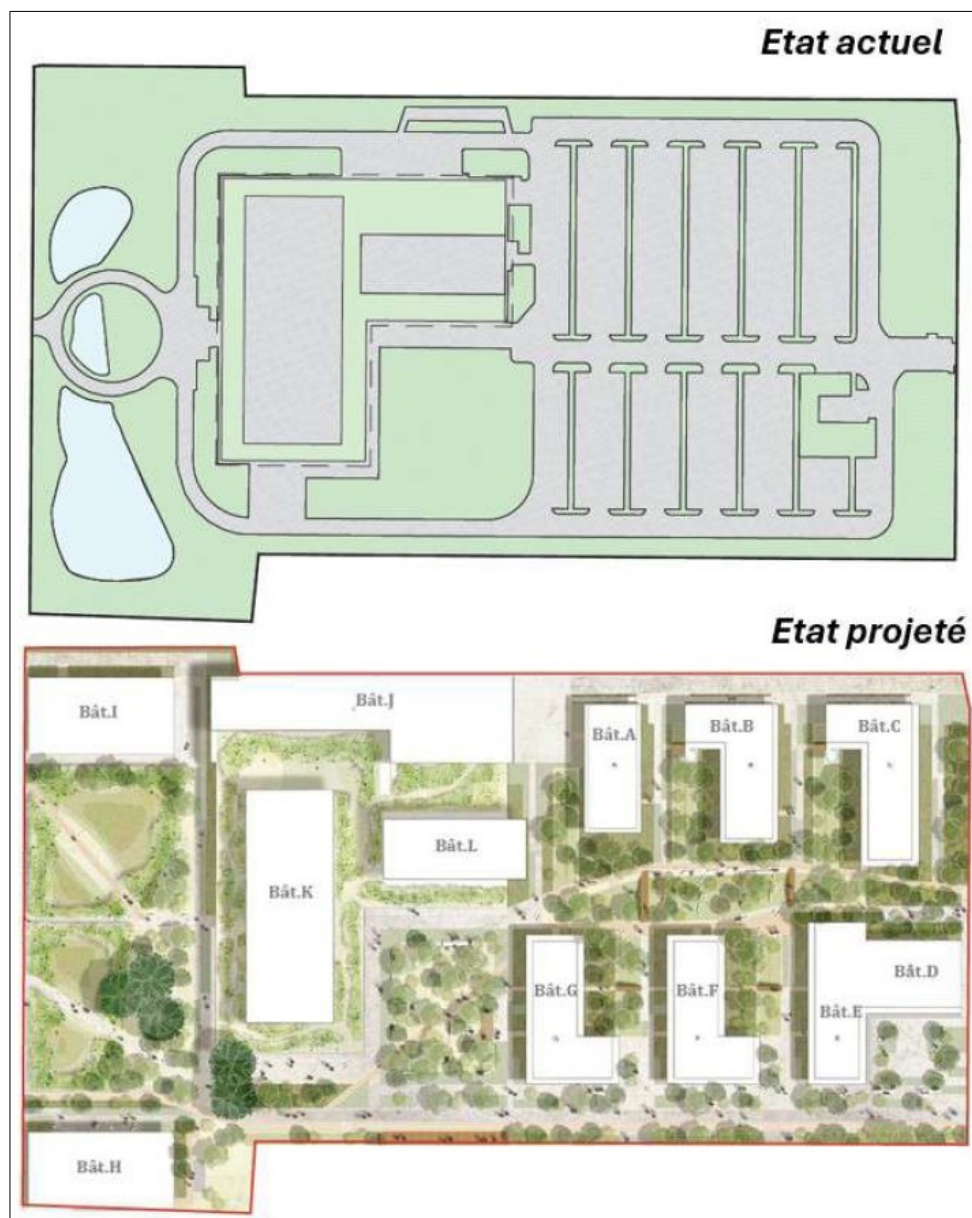
La MRAe recommande d'apporter des compléments sur ce point.

Le projet s'implante au droit de plusieurs **masses d'eau souterraine**, la plus proche de la surface (de l'ordre de quelques mètres) étant constituée par la nappe des alluvions de la Garonne vulnérable aux pollutions de surface. Le site n'est pas concerné par la présence d'un captage pour alimentation en eau potable ou périmètre de protection associé. L'étude précise que la réalisation des travaux de fondation et la pose des réseaux enterrés se fera en période de basses eaux (mesure R-11).

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

Les terrassements prévus pour le projet de la Jallère 2 sont limités aux excavations préalables au coulage des fondations ainsi que les travaux de préparation de plateforme voirie et réseaux au lot VRD. Ces travaux de terrassement représentent un volume global de l'ordre 14 000 m³ de terrassements. L'étude précise que les terres excavées seront réutilisées en remblais. **La MRAe recommande de préciser le volume d'apport en matériaux et de préciser les modalités mises en œuvre (notamment transport et stockage sur site) permettant de limiter les incidences sur l'environnement.**

L'étude précise que le site de la Jallère 2 est à ce jour (dans sa partie centrale) en partie imperméabilisé du fait de l'existence de nappes de parking. Le projet prévoit la création de 21 000 m² d'espaces verts favorisant une **désimperméabilisation** du site estimée 12 % par rapport à l'existant.



Imperméabilisation du site avant / après - extrait étude d'impact page 102

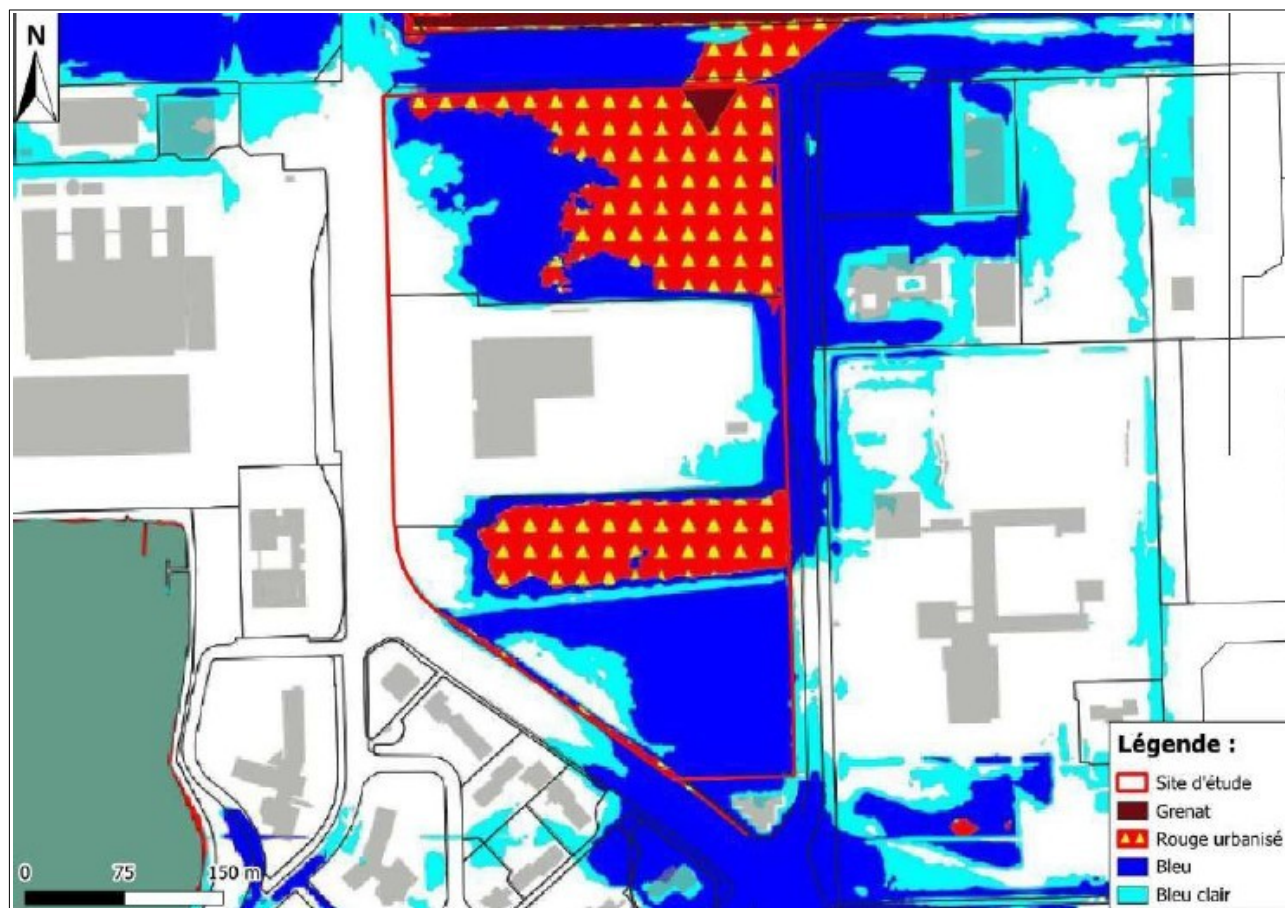
Concernant la **gestion des eaux pluviales**, le projet prévoit la mise en place de noues et de bassins de rétention dimensionnés en prenant en compte une pluie de retour 30 ans. La localisation des différentes noues figure en page 165 de l'étude d'impact.

Par ailleurs le projet prévoit une mesure de **lutte contre la prolifération du Moustique tigre**, tant en phase travaux qu'en phase exploitation, notamment au niveau des aménagements de gestion des eaux pluviales, notamment pour limiter les risques de stagnation des eaux.

II.1.2 La prise en compte du risque inondation

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

La commune de Bordeaux dispose d'un **Plan de Prévention du Risque Inondation**, dont la révision a été validée le 5 décembre 2023. Le site est concerné par des secteurs inondables, notamment au nord et au site de la partie centrale prévue d'être aménagée.



Zonage du PPRI - extrait étude d'impact page 49

L'opération d'aménagement du quartier de la Jallère a fait l'objet d'une **étude hydraulique globale** (Artelia 2023) complétée pour le projet de la Jallère 2 par une étude (Ecotech 2026) figurant en annexe du dossier et s'attachant à vérifier la conformité du projet avec le PPRI. Il est toutefois noté que l'étude hydraulique globale (Artelia) prend en compte le plan guide 2023 de l'opération, qui prévoyait des caractéristiques différentes pour le projet finalement retenu de la Jallère 2.



Plan guide 2023 pris en compte dans l'étude hydraulique - extrait étude Artelia page 21

Les constructions prévues par le projet de la Jallère 2 (à l'est du projet) concernent une partie du zonage bleue et bleu clair du PPRI.

Le projet prévoit la mise en place de noues et de vides sanitaires en vue de favoriser une transparence hydraulique du projet. L'étude comprend une analyse de la compatibilité du projet avec les dispositions du PPRI. Ces dernières imposent en particulier un non impact sur les tiers, sans que celui-ci ne soit toutefois clairement établi par l'étude du fait que le projet a évolué depuis la réalisation de l'étude globale (Artelia). **La MRAe recommande de quantifier les incidences du projet sur les tiers à l'appui d'une modélisation prenant en compte les caractéristiques finalement retenues pour le projet.**

L'étude prend en compte dans l'analyse une côte seuil de 3,25 m (tempête 1999 + 20 cm) ainsi qu'une côte seuil de 3,75 m (tempête 1999 + 60 cm) mais ne précise pas la côte plancher finalement retenue par le projet. **La MRAe recommande de clarifier ce point.**

Par ailleurs **la MRAe recommande de préciser les mesures provisoires en phase travaux permettant de tenir compte de l'inondabilité potentielle d'une partie du site** (notamment stockage des matériaux et matériels).

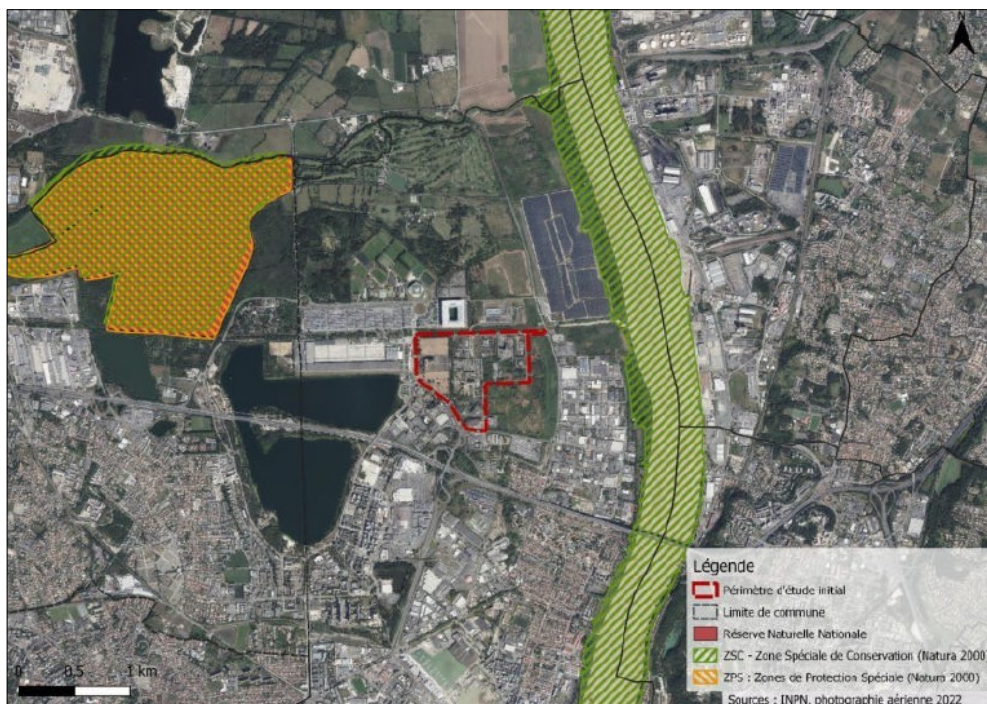
II.1.3 La préservation du milieu naturel (faune, flore et zones humides)

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

Les **sites Natura 2000** les plus proches sont constitués par :

- le site lié à « *La Garonne* », à 700 m du quartier de la Jallère. Ce site assure un rôle capital pour les poissons migrateurs et abrite notamment des espèces comme la Lamproie marine, l'Alose feinte, ou la Grande alose ;
- le site lié aux « *Marais de Bruges, Blanquefort et Parempuyre* », constituant une zone de prairies inondables enclavée dans l'agglomération bordelaise et présentant un intérêt pour plusieurs espèces comme le Vison d'Europe, la Cistude d'Europe et le Grand capricorne.

La cartographie des sites Natura 2000 par rapport au projet est reprise ci-après.



Cartographie des sites Natura 2000 autour du projet - extrait étude d'impact quartier de la Jallère - page 83

Plusieurs **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) sont recensées dans un rayon de 5 km, la plus proche, constituée par la ZNIEFF du « *Réseau hydrographique de la Jalle* » étant localisée à environ 200 m. Cette ZNIEFF abrite une diversité d'habitats favorables à plusieurs espèces de faune et de flore comme le Fadet des laïches, le Cuivré des marais, la Cistude d'Europe ou l'Orchis à fleurs lâches.

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

Habitats naturels, faune et flore au sein du site

Le site d'implantation du projet a fait l'objet **d'investigations**, d'une part en 2023 dans le cadre de délimitation des zones humides à l'échelle du quartier (étude GONDWANA - 2023), et d'autre part en novembre 2025 dans le cadre d'un prédiagnostic (prédiagnostic en période hivernale GERE - 2026) à l'échelle du site de la Jallère 2. **La MRAe note que les investigations réalisées au niveau du site d'implantation du projet de la Jallère 2 restent de ce fait très limitées, et insuffisantes au regard des potentialités du site.** L'étude précise que des investigations complémentaires sont prévues afin d'approfondir l'analyse des incidences du projet sur cette thématique. **La MRAe recommande de préciser le calendrier d'investigations prévues, ainsi que les modifications apportées le cas échéant à l'étude d'impact, en vue de la mise à disposition du public.**

Les investigations d'ores et déjà réalisées ont permis de mettre en évidence les différents **habitats naturels** du site d'implantation, cartographiés en page 54 de l'étude d'impact. La partie centrale du site est majoritairement artificialisée tandis que les parties sud et nord présentent des habitats naturels, dont des roselières.



Cartographie des habitats naturels - extrait étude d'impact page 54

Concernant la **flore**, les investigations ont permis d'identifier 92 espèces, dont aucune ne présente de statut de protection. Un quart des espèces observées sont des espèces exotiques envahissantes (raisin d'Amérique, Erable negundo).

Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence des enjeux avec la présence de plusieurs espèces d'oiseaux (Chardonneret élégant, Faucon crécerelle, Bouscarle de cetti), et potentiellement de reptiles (Couleuvres et Lézards). **Toutefois, la MRAe note que la faiblesse des inventaires ne permet pas à ce stade de bénéficier d'une analyse pertinente des enjeux du site.**

Le dossier évoque en page 110 un impact potentiel faible au stade des études réalisées et mentionne la poursuite des études sur cette thématique. Dans l'attente des compléments, l'étude présente plusieurs **mesures de réduction** (à affiner lors des études complémentaires) portant sur le balisage des zones sensibles en phase travaux, la mise en place de dispositif de limitation des nuisances envers la faune, ainsi que de de dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes, la mise en place de passages à faune au niveau des clôtures, la création de mares favorables aux amphibiens, l'adaptation de la période des travaux, ainsi que l'accompagnement et le suivi de chantier par un écologue. Le projet prévoit des mesures d'accompagnement portant sur la mise en place d'abris pour la faune.

La MRAe confirme qu'en l'état du dossier, l'analyse de cette thématique n'est pas traitée de manière satisfaisante. Il conviendra en particulier de conforter le diagnostic et de quantifier les incidences résiduelles du projet après application des mesures d'évitement et de réduction. En cas d'incidences résiduelles non nulles, des mesures de compensation devront être mises en œuvre.

Concernant plus particulièrement la thématique des espèces exotiques envahissantes, la MRAe recommande de porter une attention particulière vis-à-vis de l'ambrosie, espèce exotique envahissante présente dans le département, et de veiller à respecter les prescriptions réglementaires fixant les modalités de surveillance, de prévention et de lutte contre l'ambrosie.

Zones humides

Les investigations de sol et de végétation ont permis de mettre en évidence la présence de **zones humides**² sur une surface voisine de 8,2 ha, comme représenté sur la cartographie ci-après.



Cartographie des zones humides – extrait étude d'impact page 89

² Méthodologie et critères issus de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009 et sur la base de critères alternatifs, conformément aux dispositions introduites par la loi du 24 juillet 2019.

La MRAe relève que le porteur de projet a privilégié l'évitement des zones humides identifiées en concentrant l'aménagement sur la partie centrale du site. Le projet prévoit par ailleurs la reconstitution d'une trame bleu sur l'axe nord sud permettant de relier les zones humides au nord et au sud. **La MRAe recommande de préciser les modalités de gestion/entretien des secteurs évités au nord et au sud, et de prévoir un suivi dans le temps de la pérennité des zones humides ainsi évitées.**

II.1.4 La préservation du cadre de vie des habitants

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

Le quartier de la Jallère, entouré de voiries publiques exploitées par Bordeaux Métropole, comprend plusieurs propriétaires comme présenté sur le plan ci-après.



Propriétaires fonciers - extrait étude d'impact quartier de la Jallère page 138

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

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

Le projet prévoit en phase chantier plusieurs mesures visant à **limiter les nuisances du projet sur le voisinage**, et portant notamment sur la mise en place d'un plan de circulation des engins de chantier, l'information préalable et la surveillance du chantier.

Le site est bien desservi par les différents **réseaux**, et notamment l'**assainissement collectif**. L'étude précise en page 81 que les eaux usées seront dirigées vers la station d'épuration Blanquefort Lille présentant une capacité de 67 000 équivalents habitants. Le dossier de la Jallère mentionnait la station d'épuration Sabarèges d'Ambarès-et-Lagrave d'une capacité nominale de 116 000 équivalents habitants. **La MRAe recommande de clarifier ce point, en précisant la capacité résiduelle actuelle de la (ou des) station(s) d'épuration et en précisant les besoins en termes d'équivalents habitants pour les projets d'aménagement en développement, dont le présent projet.**

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

Le projet prévoit la mise en place de 15 680 m² d'**espaces verts** en pleine terre, représentant environ 1 tiers de la surface centrale du site. Les espaces verts sont complétés par 5 477 m² d'espaces verts sur dalle (toitures végétalisées) ; Il comprend la plantation de 333 arbres. **Sur ce point, la MRAe recommande de détailler la manière dont le porteur de projet assurera le choix des essences et la pérennité de celles-ci (choix d'espèces adaptées au changement climatique, modalités d'entretien).**

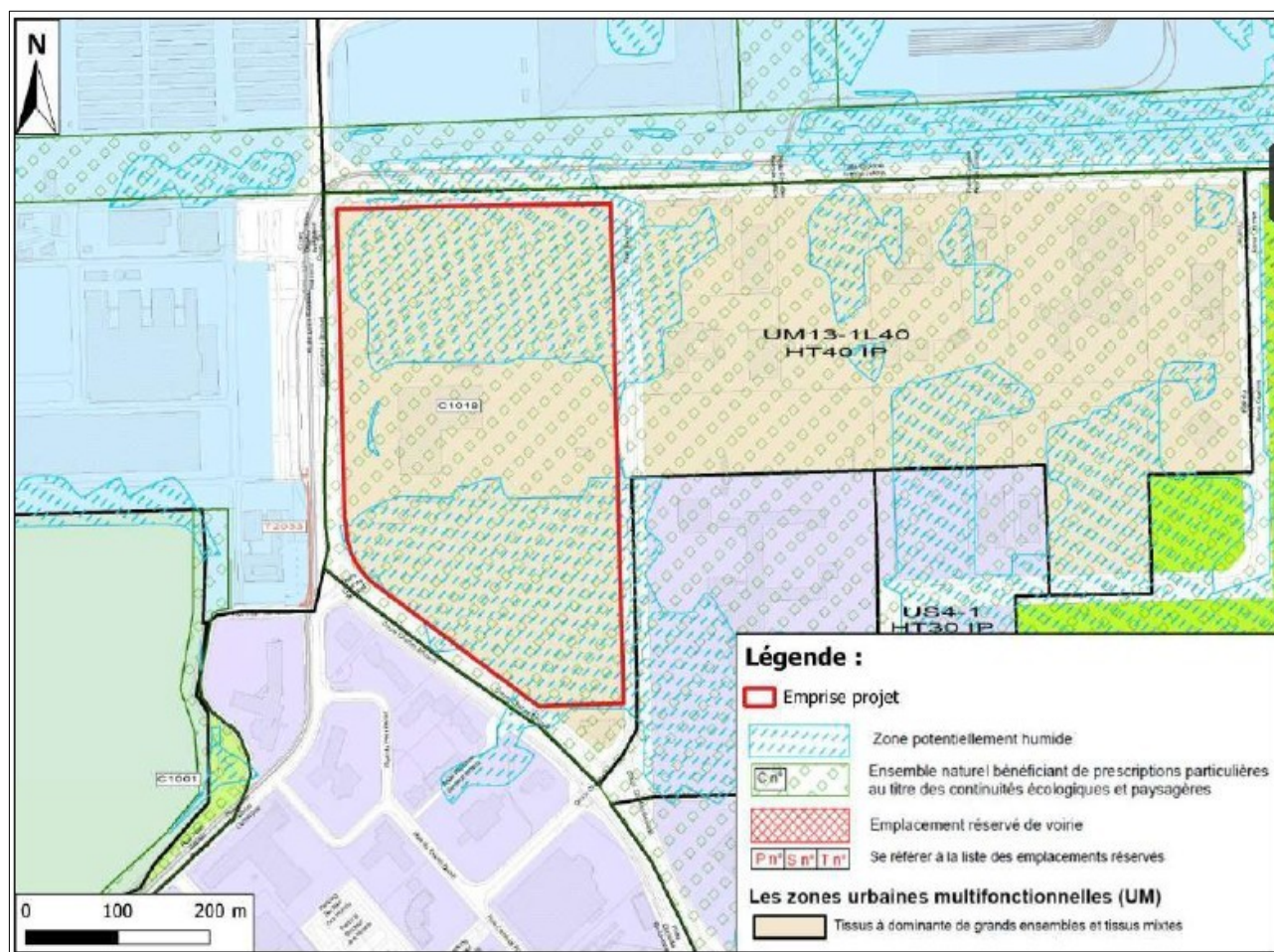
L'étude comprend une analyse des incidences du projet sur le paysage intégrant des photomontages permettant d'apprécier le rendu attendu du projet.



Photomontage du projet - extrait étude d'impact page 121

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

Le périmètre d'étude est concerné par une zone UM 13 correspondant à une zone urbaine multifonctionnelle constituée de tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes.



L'étude précise que le projet est **compatible** avec les dispositions d'urbanisme applicable.

Concernant les **déplacements**, le projet s'insère à proximité immédiate d'axes routiers structurants, tels le Cours Charles Bricaud qui permet de relier la limite nord de Bordeaux avec le centre-ville. Il est localisé à proximité de l'échangeur 4 (Bordeaux lac) de la rocade de Bordeaux, et de l'avenue de Labarde à l'est qui rejoint les quais et le centre de Bordeaux.

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

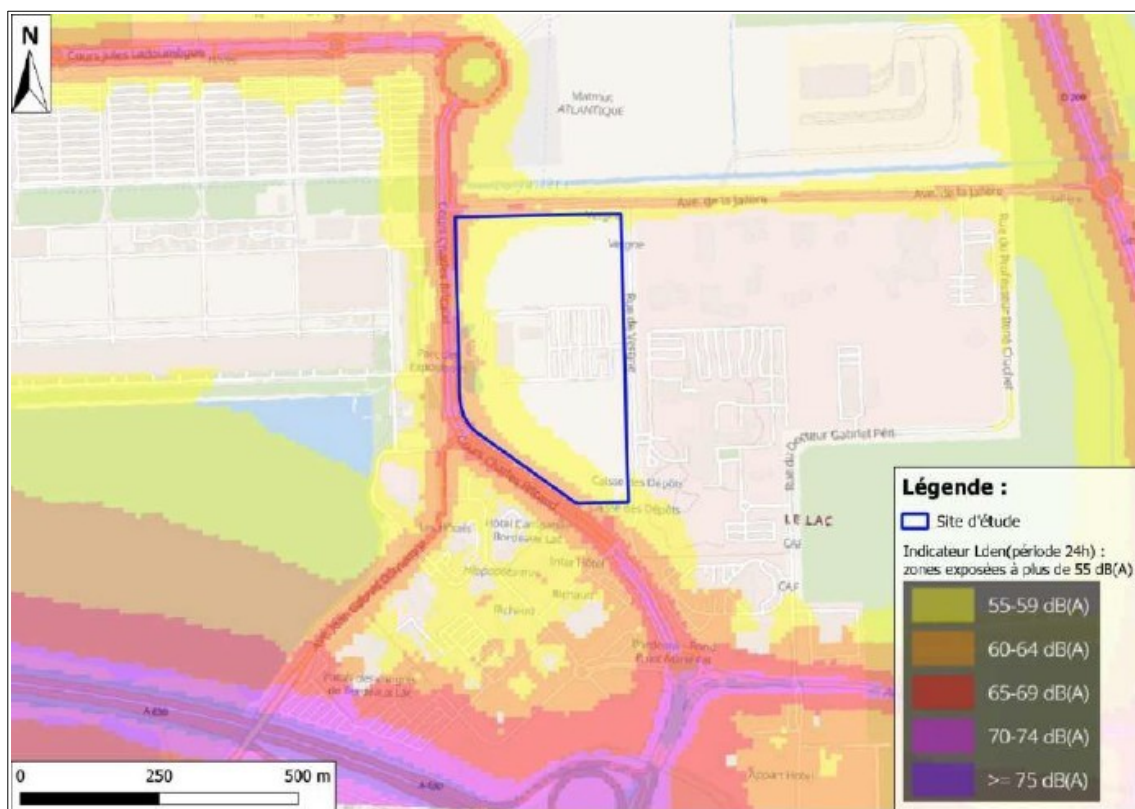
L'étude intègre une modélisation des trafics générés par le projet d'aménagement du projet de la Jallère 2, en complément de l'étude de trafic réalisée pour l'aménagement de la première partie du quartier de la Jallère.

De manière générale, l'aménagement du quartier génère des incidences significatives sur certaines voiries à ce jour peu circulées (rue Docteur Gabriel Péri notamment). La part du trafic supplémentaire généré par le projet sur les voiries d'entrée de rocade restent toutefois limité. Les études mettent également en évidence des incidences limitées sur la capacité des carrefours à absorber le trafic.

Concernant les **transports en commun et les modes doux**, le quartier de la Jallère est desservi par le tramway via la ligne C sur le Cours Charles Bricaud, ainsi que par plusieurs lignes de bus. Le quartier est également desservi par plusieurs voies vertes, pistes cyclables et bandes cyclables. Le projet intègre une liaison verte piétonne et cyclable structurante assurant une continuité des cheminements doux.

Concernant les **stationnements**, le projet prévoit la mise en place d'un parking silo. L'étude précise également que des locaux pour vélos seront également prévus. **La MRAe recommande de préciser et de justifier le nombre de places de stationnement prévues par l'opération, ainsi que le nombre et la localisation des emplacements vélo.**

Le trafic routier des axes autour du site est à l'origine de **nuisances sonores** (niveau moyen d'exposition compris entre 55 et 70 dB(A) en particulier au niveau du Cours Charles Bricaud.



Cartographie des niveaux sonores - extrait étude d'impact page 73

Les bâtiments situés en partie ouest du projet d'aménagement sont impactés sensiblement par le bruit de la circulation du Cours Charles Bricaud.

L'étude intègre une analyse visant à préciser les **objectifs d'isolement acoustique** vis-à-vis du bruit et de définir les performances nécessaires des composants de façade.



Objectifs d'isolement de façade - extrait étude d'impact page 117

Le projet prévoit la réalisation de mesures de **contrôle des niveaux sonores en phase exploitation**, notamment au niveau des logements situés en partie ouest afin de vérifier le respect des seuils réglementaires.

Les analyses de la **qualité de l'air** n'ont pas mis en évidence de problématique particulière (concentration respectant les valeurs limites).

II.1.5 La prise en compte du changement climatique

L'étude précise que le projet s'inscrit dans une logique de **performance énergétique** (performance énergétique RE 2020 seuil 2025) et de recours exclusif aux **énergies renouvelables** à l'échelle de la parcelle, sans utilisation de gaz fossile. Le parti retenu repose sur la mise en œuvre d'une géothermie de minime importance (GMI) sur nappe exploitant la ressource énergétique du sous-sol à faible profondeur. L'étude d'impact reste toutefois sommaire sur la description technique du dispositif envisagé, et ne présente pas d'analyse des incidences sur ce point. **La MRAe recommande de préciser les modalités d'actualisation de l'étude d'impact sur ce point.**

L'étude précise par ailleurs qu'une solution aérothermique (pompes à chaleur air/eau à haut rendement) sera mise en œuvre, en complément de la géothermie sur nappe et de manière ajustée aux besoins résiduels ou de pointe. Le projet conserve également la possibilité d'un raccordement ultérieur à un réseau de chaleur urbain et évoque la possibilité de mettre en place des panneaux photovoltaïques en toiture. **La MRAe recommande de présenter des engagements précis en termes de surface couverte sur ce point** (un ratio de 20 % de l'emprise des toitures est évoqué dans le bilan des émissions de gaz à effet de serre).

L'étude comprend un **bilan des émissions de gaz à effet de serre** en cycle de vie disponible en annexe. L'étude détaille notamment les émissions de CO₂ par poste (cf page 4 du bilan). A l'échelle du quartier, les émissions sont évaluées à 1 894 tonnes de CO₂ par an. Le bilan présente en page 7 des propositions de réduction de ce bilan exprimées sous forme de recommandations. **La MRAe recommande au porteur de projet de clarifier les mesures finalement intégrées au projet sur ces points, en précisant les modalités permettant de suivre leur application.**

II.2 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 97 et suivantes la **description du projet et les raisons du choix** de celui-ci.

L'étude précise que la métropole a engagé une évolution profonde du quartier de la Jallère, avec la volonté de transformer celui-ci en un quartier bas carbone, mixte, plus habité et plus résilient. L'enjeu affiché est de reconverter un tissu urbain vieillissant et sous-occupé en intégrant les contraintes écologiques et hydrauliques existantes. La requalification des sols, la désimperméabilisation, la gestion durable des eaux pluviales, la végétalisation et la restauration des continuités paysagères (trames vertes et bleues) figurent parmi les objectifs structurants de l'opération.

L'étude précise en particulier que la réalisation de l'opération participe à la **réponse aux besoins de logement de la Ville de Bordeaux**, dont des **logements sociaux** et des **logements étudiants**.

A cet égard, le projet de la Jallère 2 se compose de constructions neuves et d'opérations de réhabilitation, représentant une surface de plancher totale d'environ 52 000 m², dont environ 15% à vocation sociale et 40% à vocation étudiante.

L'étude présente en pages 97 et suivantes la démarche de conception du projet, avec un choix de réutiliser le bâtiment existant sur la parcelle et un souhait de limiter la consommation d'espace et de mutualiser les stationnements. L'emprise au sol des constructions neuves atteint 11 350 m². En intégrant le bâti existant conservé et réhabilité, l'emprise au sol totale du projet atteint 18 292 m², soit environ 40 % de la parcelle centrale accueillant le projet et seulement 13 % du foncier total de l'opération. Le reste du site sera constitué d'espaces verts, de cheminements paysagers et de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

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

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur le projet d'aménagement du site de la Jallère 2, située au nord de la commune de Bordeaux, à l'est du lac. Ce projet fait partie plus largement de l'aménagement du quartier de la Jallère dont une première phase (à l'est) a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de la MRAe en 2025.

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

Le porteur de projet a privilégié l'évitement de la partie nord et de la partie sud du site composées de zones humides, ainsi que la réutilisation du bâtiment principal du site.

L'analyse des incidences et des mesures appellent des observations sur les enjeux précédemment cités et qu'il convient de mieux prendre en compte, notamment en ce qui concerne le risque inondation et la prise en compte du milieu naturel, à réaliser sur la base d'un état initial suffisant. Sur ce dernier point, le dossier ne permet pas en l'état d'apprécier suffisamment les incidences du projet sur la thématique des espèces protégées.

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

Fait à Bordeaux, le 10 juin 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

