



Fait à Floirac, le 17 mars 2025

**Délibération n°04/2025 – Avis du Bureau de la Commission Locale de l’Eau du
SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés - projet d’aménagement
d’ensemble « La Jallère » à Bordeaux-Lac (33) – URBAIN DES BOIS**

Vu le SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés ;

Vu la demande d’autorisation environnementale, pour le projet urbain de « La Jallère », déposée par URBAIN DES BOIS en sa qualité de mandataire d’un groupement de promoteurs-aménageurs-bailleurs sociaux.

Considérant :

La présente demande d’autorisation environnementale déposée au stade de plan guide du projet, reposant donc sur des hypothèses, et, occasionnant par la suite le dépôt d’éléments complémentaires sur la base de porters à connaissance ou de dossiers IOTA nouveaux à l’intérieur de l’opération ;

L’analyse du dossier par le bureau de la CLE au regard des enjeux du SAGE concernés, à savoir plus particulièrement : pollutions chimiques, bassins versants, zones humides et inondation ;

Les mesures d’évitement, de réduction, de compensation et d’accompagnement proposées par le porteur du projet ;

Après consultation écrite, il a été décidé, avec deux abstentions :

Article 1 : Concernant l’enjeu « **Qualité des eaux superficielles et bon état écologique des sous-bassins versants** », de donner un avis de compatibilité avec les dispositions du SAGE selon l’état actuel du dossier de programmation, avec les **réserves** suivantes :

- Par rapport à la disposition BV7 : il conviendra de transmettre les données relatives aux volumes prélevés (eaux exhaure en phase chantier et prélèvements en phase d’exploitation) à la CLE du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés. Ces informations peuvent être communiquées par les Services de l’Etat dans le cadre de la transmission habituelle de non-oppositions à déclaration ou des AP(S) – Arrêtés Préfectoraux d’autorisation / Arrêtés de Prescriptions Spécifiques. Le cumul des prélèvements fera l’objet d’une attention particulière.
- Par rapport à la disposition BV8 du SAGE : il conviendra de transmettre les études réalisées dans le cadre des « intentions » du projet visant à réduire l’impact de la production d’eaux usées par l’opération (récupération d’urines pour la production de fertilisants / traitement des eaux grises par photo-épuration). En fonction des résultats de ces études et après avis des organismes compétents, les autorisations ad hoc devront être sollicitées. Dans tous les cas, Il convient également de poursuivre la

collaboration en cours avec le concessionnaire (la SABOM) sur les questions d'assainissement du quartier et la capacité du collecteur eaux usées en sortie de l'opération afin de garantir le transfert des effluents vers la station d'eaux usées du secteur pour traitement.

- L'étude Niveau des Plus Hautes Eaux (NPHE) devra être réalisée sur l'ensemble de l'opération « La Jallère ». Si des études NPHE sont réalisées par lot, une synthèse globale devra en être faite et les données devront être cohérentes entre elles. La diminution de capacité des dispositifs de gestion des eaux pluviales par remontée de nappe devra être analysée par dispositif et d'un point de vue d'ensemble ; les conséquences de cette diminution seront clairement analysées (% de diminution, évaluation de l'incidence dans le temps et l'espace, ...). Dans tous les cas, la diminution de la capacité des dispositifs ne devra pas être supérieure aux exigences de dimensionnement de Bordeaux Métropole, tout comme le temps de vidange desdits dispositifs.
- Par rapport à la disposition BV11 : Il conviendra de préciser les techniques d'éradication des Espèces Exotiques Envahissantes mises en œuvre et quels en sont les résultats, dans le cadre du comité de suivi qui sera constitué. La stratégie de lutte devra être envisagée à l'échelle de l'opération d'ensemble « La Jallère ». Il est demandé qu'une formation préalable des entreprises retenues soit réalisée avant le commencement des travaux

Article 2 : Concernant l'enjeu « **Zones humides** », il est donné un avis de compatibilité et de conformité avec les dispositions et règles du SAGE, selon l'état actuel du dossier de programmation, avec les **réserves** suivantes :

- L'acquisition de la parcelle objet de la compensation doit être totale.
- Les mesures compensatoires relatives à l'enjeu inondation, notamment le rééquilibrage déblais-remblais ne devront pas avoir d'incidence(s) négative(s) sur les mesures prises au titre des zones humides.

Article 3 : Concernant l'enjeu « **Pollutions chimiques** », il est donné un avis de compatibilité du projet avec les dispositions du SAGE selon l'état actuel du dossier de programmation avec les **réserves** suivantes :

- Le(s) plan(s) de gestion devra(ont) préciser, si nécessaire, la réalisation d'un suivi des substances mises en évidence lors des diagnostics (et élargi aux substances liées aux activités qui seront en place) dans le temps et dans les compartiments concernés (notamment eau) et les mesures de gestion adéquates.
- Au regard des polluants mis en évidence, un réseau de surveillance à l'échelle de l'opération d'ensemble devra être envisagé en phase d'exploitation, le cas échéant.

Article 4 : Concernant l'enjeu « **Inondations** », il est donné un avis de **compatibilité** du projet avec les dispositions du SAGE selon l'état actuel du dossier de programmation avec les **réserves** suivantes :

- Toute modification qui affecte directement ou indirectement l'opération d'ensemble emporte de(s) nouvelle(s) simulation(s) et une mise à jour de l'étude hydraulique en conséquence. A cette échelle de réalisation de projet urbain, une vision d'ensemble des effets cumulés est indispensable.
- Les principes de l'atteinte de l'équilibre déblais-remblais sont obligatoires pour confirmer que le volume de stockage annoncé permet de compenser le volume soustrait à la crue. Ils doivent tenir compte du foncier disponible pour cette mesure compensatoire volumique, des composantes concernées par les mesures

environnementales de la séquence ERC (espèces, zones humides, ...), des contraintes hydrogéologiques (NPHE), de gestion des eaux pluviales, etc.

Article 5 : Au stade du plan guide sur lequel est basée la présente demande d'autorisation environnementale, le projet repose sur des hypothèses et beaucoup d'éléments complémentaires doivent être prescrits. Le projet sur les parcelles Gan-Groupama, inclus dans l'opération globale du plan guide du quartier de la Jallère, n'a pas été intégré à la présente demande d'autorisation environnementale du fait de son stade d'avancement retardé par rapport aux autres opérateurs. Il est demandé que la régularisation des dossiers induite par ce projet tienne compte des effets cumulés.

Article 6 : Il est demandé que les compléments et dossiers relatifs au projet urbain « La Jallère » soient notifiés à la CLE du SAGE EGma ; et que sa structure porteuse, le SMIDDEST soit identifiée comme partie prenante au(x) comité(s) de suivi des mesures prises dans le cadre de l'opération.

La Présidente de la CLE



Pacale GOT