



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de la région Nouvelle-Aquitaine  
sur le projet de construction « Îlot FIAT »  
Opération Mérignac Soleil- Commune de Mérignac (33)**

n°MRAe 2018APNA153

dossier P-2018-6735

**Localisation du projet :** Commune de Mérignac (33)  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** SNC Avenue Kennedy  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Mairie de Mérignac  
**En date du :** 12/06/2018  
**Dans le cadre de la procédure d'autorisation :** Permis de construire  
L'Agence régionale de santé et le Préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

### **Préambule**

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

*Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le Préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.*

*En application de l'article L.1221 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 devront 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 le 08 août 2018 par délibération de la commission collégiale de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.*

*Étaient présents : Hugues AYPHASSORHO, Frédéric DUPIN, Françoise BAZALGETTE.*

*Chacun des membres délibérants cités 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.*

*Étaient absents/excusés : Thierry GALIBERT, Gilles PERRON, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK.*

# I - Le projet et son contexte

## I. Contexte

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur l'aménagement d'un ensemble immobilier composé de trois bâtiments collectifs, situé sur la commune de Mérignac en Gironde prévoyant la construction de 290 logements et 14 locaux d'activités.

Ce projet s'inscrit dans l'opération plus globale d'aménagement du secteur de Mérignac Soleil, qui s'étend sur une surface de 69 ha et qui prévoit la création d'environ 210 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements (représentant environ 2 800 logements) et d'environ 93 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiées aux commerces, activités et équipements.

S'appuyant sur l'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport, la restructuration du secteur de Mérignac Soleil constitue l'un des sites prioritaires pour la mise en oeuvre, à l'échelle communale, du programme métropolitain des "50 000 logements autour des axes de transports collectifs", dont l'un des objectifs est de réduire fortement les déplacements en voiture en lien avec les équipements proches.

Le réaménagement de ce secteur, tourné actuellement essentiellement vers des activités commerciales, répond au souhait de la collectivité d'en faire une zone mixte avec des logements, des commerces et des services, tout en procédant à la requalification des espaces publics du secteur.

L'opération d'aménagement du secteur de Mérignac Soleil, portée par Bordeaux Métropole, a fait l'objet d'une étude d'impact globale ayant permis, à l'échelle de l'opération, d'apporter des éléments justificatifs de l'opportunité de l'opération, et d'en analyser les effets à l'échelle globale sur les différents compartiments de l'environnement, dont notamment le paysage, le cadre de vie, et la thématique des déplacements. Cette opération globale également fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

L'étude d'impact objet du présent avis permet de préciser certaines dispositions à l'échelle du projet porté par SNC Kennedy. Les plans de localisation de l'opération globale et du projet figurent ci-après.



*Périmètres de l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil et de l'îlot Fiat– extraits du dossier page 8 de l'étude d'impact*

Le projet de construction de l'îlot Fiat s'étend sur une surface de 1,547 ha face à l'avenue John Fitzgerald Kennedy. Il s'installe sur des parcelles occupées par une ancienne concession automobile et sur une zone en friche. Le site est bordé au nord par l'avenue John Fitzgerald Kennedy, par des commerces au sud et à l'est, et par un terrain en friche à l'ouest.

Le projet prévoit la construction de 290 logements et de 14 locaux d'activités en rez-de-chaussée pour une surface de plancher totale de 23 442 m<sup>2</sup>. Il intègre la réalisation de voiries (sur 3 031 m<sup>2</sup>) et la réalisation d'espaces verts (5 427 m<sup>2</sup>). Le plan de masse envisagé figure ci-après.

1 <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/autorite-environnementale-et-evaluation-r14.html>



Plan de masse du projet – extrait du dossier page 19 de l'étude d'impact

En application de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement relative aux constructions, le projet est soumis à la procédure d'examen au cas par cas. Cet examen a conduit à soumettre le projet à étude d'impact par décision du 25 avril 2017.

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

### II.1 Analyse du résumé non technique

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

### II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Concernant **le milieu physique**, le projet s'implante dans le bassin versant de la Garonne entre deux cours d'eau, en partie canalisés (cours d'eau des Ontines et de la Devèze), sur des terrasses alluviales du Quaternaire formées de sables argileux et graviers du système de la Garonne. Au droit de ces terrains, les eaux souterraines sont relativement vulnérables et proches de la surface. Le site d'implantation du projet n'intersecte aucun périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable.

Des investigations de sols et des eaux souterraines réalisées en mai 2016 ont permis de mettre évidence la présence de sols pollués de manière localisée, du fait notamment de la présence d'anciennes cuves d'huile enterrées.

Concernant **le milieu naturel**, le projet s'implante dans un secteur fortement urbanisé et artificialisé, en dehors de tout périmètre de protection ou d'inventaire portant sur cette thématique. Le site Natura 2000 le plus proche, lié au réseau hydrographique des jalles de Saint-Médard et d'Eysines, est situé à près de six kilomètres au Nord. Il y a lieu de noter la présence du Parc du Château au nord de l'opération, constituant un « noyau urbain de biodiversité », avec deux allées forestières joignant le secteur de Mérignac Soleil et le cœur du parc. Au sud, le ruisseau des Ontines, qui s'écoule dans des quartiers résidentiels, constitue un corridor privilégié de déplacement pour la faune sauvage (préciser).

Des investigations faune et flore ont été réalisées au niveau du site d'implantation en octobre 2017, ce qui est proportionné aux enjeux pressentis du site. Elles ont permis de mettre en évidence la présence d'habitats moins artificialisés, constitués de boisements dominés par le peuplier, de prairies et de fourrés, mais présentant des enjeux écologiques faibles pour la faune. Ces milieux constituent toutefois potentiellement des habitats pour les oiseaux, dont le Rossignol philomèle. Aucune zone humide n'est recensée au droit du projet. Il y a également lieu de noter la présence d'orchidées (Sérapia langue) en limite ouest du site.

De manière générale, les enjeux du site sur cette thématique restent toutefois limités du fait de sa localisation dans un secteur commercial à ce jour très artificialisé.

Concernant **le milieu humain et le paysage**, le projet s'implante au niveau d'un secteur à dominante commerciale, constituée d'une succession d'enseignes répondant à une logique d'implantation le long des axes routiers.

En termes de cadre de vie, ce secteur d'implantation est fortement impacté par les nuisances liées au trafic routier des principaux axes (nuisances sonores et qualité de l'air), ainsi que par les nuisances aéroportuaires de Bordeaux Mérignac (un des couloirs de piste est orienté vers le périmètre). En particulier, le dossier n'apporte aucune caractéristique quantitative du niveau sonore et de la qualité de l'air existant au droit de l'avenue JF. Kennedy. Le dossier devrait être complété sur ce point.

Concernant plus particulièrement le patrimoine, le projet s'implante en dehors de tout périmètre de protection de monument historique.

En matière d'urbanisme, le dossier affirme que le secteur de Mérignac Soleil constitue l'un des principaux secteurs pouvant accueillir de nouveaux logements en nombre important. Les objectifs de la Métropole en termes de logements s'inscrivent dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) en matière d'habitat du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole.

### ***II.3 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation***

Concernant **le milieu physique**, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant sur les déchets, les pollutions et rejets, les nuisances, les déplacements et le stationnement, qui permettront de réduire les risques de pollution du milieu récepteur.

Le projet prévoit la mise en œuvre de bassins de rétention, permettant de stocker les eaux pluviales avant rejet dans le réseau. Le projet prévoit un raccordement des eaux usées vers le système d'assainissement collectif de la collectivité, présentant une capacité résiduelle permettant d'absorber les rejets supplémentaires liés au projet. Le projet a également fait l'objet d'une étude des incidences au titre de la loi sur l'Eau, dans le cadre d'une procédure de déclaration ayant fait l'objet d'une non opposition en date du 18 mai 2017.

Concernant plus particulièrement la thématique de la pollution des sols, l'étude d'impact intègre un plan de gestion des sols pollués. La solution retenue consiste à évacuer en filière spécifique la totalité des terres polluées aux hydrocarbures localisées au niveau des anciennes cuves. Elle s'accompagne d'une intervention sur la nappe superficielle par pompage et traitement, et d'un confinement des remblais présentant un enrichissement en métaux lourds à l'est du site. Le diagnostic d'état des milieux et les mesures de gestion prévues permettent de conclure, au terme de l'étude, à la compatibilité des sols avec l'usage projeté du site.

Concernant **le milieu naturel**, le projet s'implante dans un secteur artificialisé présentant des enjeux écologiques faibles pour la faune et la flore. Le porteur de projet a privilégié l'évitement des orchidées présentes en limite ouest du site. La réalisation du projet entraîne toutefois la destruction d'une surface de 4 322 m<sup>2</sup> d'habitat pour le Rossignol philomèle<sup>2</sup>, rendant ainsi nécessaire, selon les indications du dossier, la mise en œuvre, avant réalisation des travaux, d'une procédure de demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées, en référence aux articles L411-1 et suivants du Code de l'environnement.

Concernant le **paysage et le cadre de vie**, le projet vise, au sein de l'opération générale de restructuration de Mérignac Soleil, à reverdir un secteur à ce jour majoritairement artificialisé. Le projet prévoit ainsi la plantation de 190 arbres de hautes tiges ainsi que la mise en place de toitures terrasses végétalisées, participant ainsi à l'aération et au rafraîchissement de ce secteur fortement urbanisé. L'étude d'impact présente en pages 66 et suivantes quelques photomontages permettant d'apprécier le rendu attendu du projet.

Concernant plus particulièrement les **nuisances sonores et la qualité de l'air**, le projet prévoit une implantation des bâtiments en respectant une distance minimale de 20 mètres par rapport aux avenues environnantes. Le dossier n'apporte aucun élément quantitatif relatif au bruit et à la qualité de l'air permettant de justifier que cette mesure est suffisante. Il prévoit la mise en œuvre d'une isolation acoustique pour les façades, les parois et les toitures. Le projet prévoit de plus des logements traversants et doublement orientés, permettant de positionner les pièces de vie de façon à les prémunir des nuisances sonores occasionnées par les avenues, tout en permettant une prise d'air en cœur d'îlot. En remarque, sur cette thématique, il y a lieu de rappeler que Bordeaux Métropole a entrepris une étude globale sur la qualité de l'air de l'ensemble du périmètre opérationnel, visant notamment à définir, s'il y a lieu, des prescriptions

---

2 Pour en savoir plus sur les espèces et les habitats naturels cités dans l'avis : <https://inpn.mnhn.fr>

complémentaires à respecter par les différents opérateurs.

Concernant la thématique de l'**énergie**, l'étude d'impact mériterait de préciser les modalités retenues visant à réduire les consommations énergétiques du projet, en lien avec les dispositions retenues à l'échelle de l'opération d'aménagement.

Concernant les **déplacements**, le projet est situé à proximité immédiate du projet d'extension de la ligne A du tramway. L'opération plus générale d'aménagement du secteur de Mérignac Soleil prévoit, au sein du périmètre, un maillage de cheminements piétons (création d'une surface de 40 000 m<sup>2</sup>) et cyclables s'appuyant sur le réseau existant en périphérie.

#### **II.4 Justification et présentation du projet d'aménagement**

L'étude d'impact intègre en page 70 une partie relative à la justification et à la présentation du projet. Elle indique que le projet s'inscrit dans l'opération d'aménagement globale de Mérignac Soleil, qui a fait l'objet d'un avis antérieur de la MRAe Nouvelle-Aquitaine (voir note de bas de page 1). Cette opération a fait l'objet d'un plan guide et d'une étude d'impact globale. Le projet de l'îlot Fiat respecte les dispositions du plan guide.

### **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 l'aménagement d'un ensemble immobilier, composé de 3 bâtiments collectifs, situé sur la commune de Mérignac en Gironde. Ce projet s'inscrit dans l'opération plus globale d'aménagement du secteur de Mérignac Soleil, portée par Bordeaux Métropole.

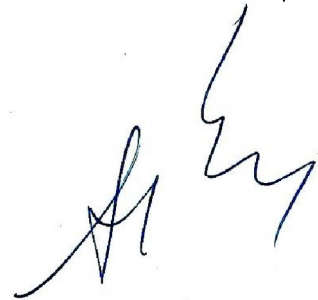
L'étude d'impact permet de préciser certaines dispositions à l'échelle du projet et fait ressortir les principaux enjeux, sans apporter toutefois les éléments nécessaires de caractérisation de ses nuisances (absence de données sur le bruit, sur la qualité de l'air, etc.).

Ces lacunes ne permettent pas d'analyser de manière satisfaisante la façon dont les mesures d'évitement et de réduction prévues par le projet seront en mesure de répondre aux incidences potentielles notamment au niveau de l'avenue JF Kennedy.

Le projet devra par ailleurs faire l'objet d'une procédure de dérogation au titre des espèces protégées pour tenir compte de la destruction d'habitats favorables au Rossignol philomène.

La MRAe fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis.

Le membre permanent titulaire  
de la MRAe Nouvelle-Aquitaine



Hugues AYPHASSORHO