

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de Nouvelle-Aquitaine
sur le projet de programme immobilier sur les îlots 6.1 et 6.2 de
Mérignac Soleil dans la commune de Mérignac (33)**

AVIS NA-2026-012855/A P

Localisation du projet : Commune de Mérignac (33)
Maître d'ouvrage : SAS Ceetrus Promotion France
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfet de la Gironde
En date du : 22 janvier 2026
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.

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 délibération de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine.

Ont participé et délibéré : Didier BUREAU, Patrice GUYOT, Catherine RIVOALLON PUSTOC'H.

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.

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) concerne un projet de création d'un quartier mixte de la ville de Mérignac, comprenant des logements, des commerces, des bureaux, un parking silo et un espace vert central, s'inscrivant dans le cadre plus large de la requalification urbaine du secteur « Mérignac Soleil ».

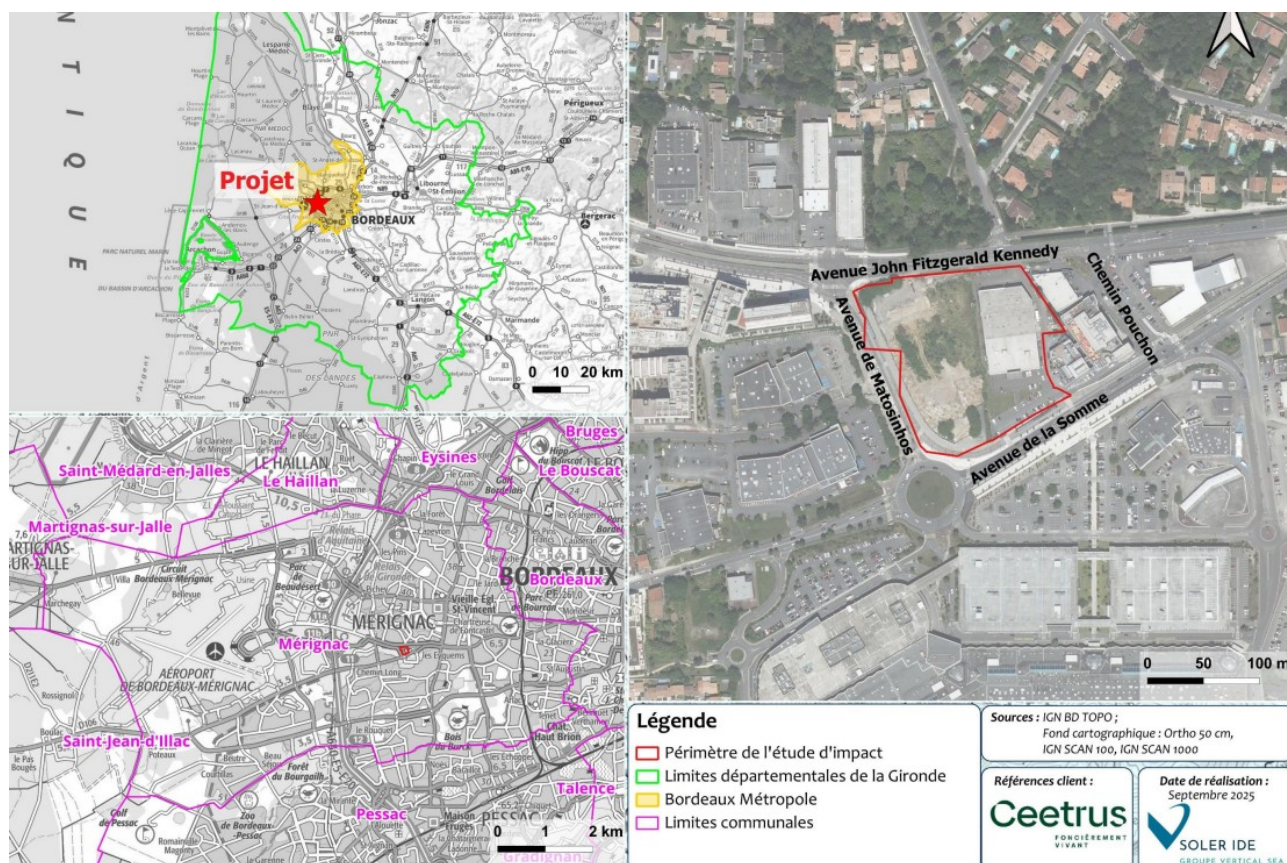
Cette requalification portée par Bordeaux Métropole vise à transformer en profondeur le quartier de Mérignac Soleil. Il s'agit d'une opération globale qui a fait l'objet d'un avis¹ de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 3 août 20218 (avis n°MRAe 2018APNA148).

Le projet qui s'implante sur les lots P6.1 et P6.2 prévoit la construction de quatre ensembles (appelés Plots dans le dossier) avec une programmation mixte incluant des logements en accessions libre, aidée et sociale, des commerces, des bureaux et un parking silo. Il propose, pour les plots I et II, 295 logements pour une surface de 15 801 m² et 8 010 m² de commerces, 1 501 m² de bureaux (plot IV), 339 places de parking en silo en R+6 (plot III), et 12 places engazonnées en extérieur.

Un corridor dit "forestier" traversera le projet du nord au sud et reliera l'arrêt de tramway au parc du Château. Cette allée composée d'essences locales comme des chênes, des pins, des bouleaux et des arbustes de sous-bois offrira une ambiance ombragée et diversifiée, un refuge pour la biodiversité et un îlot de fraîcheur.

Le site du projet est localisé le long de l'avenue du Président Kennedy et de l'avenue de la Somme, dans un secteur urbain caractérisé par des activités tertiaires, commerciales et des équipements. Le site, aujourd'hui largement imperméabilisé, est entouré au nord par des bureaux et des commerces, à l'est par des activités économiques, au sud par des services et des entreprises, et à l'ouest par un ensemble mixte composé d'activités, de bureaux et de logements.

Le projet nécessite au préalable la démolition in situ du projet d'un bâtiment d'activités commerciales (3 346 m²).



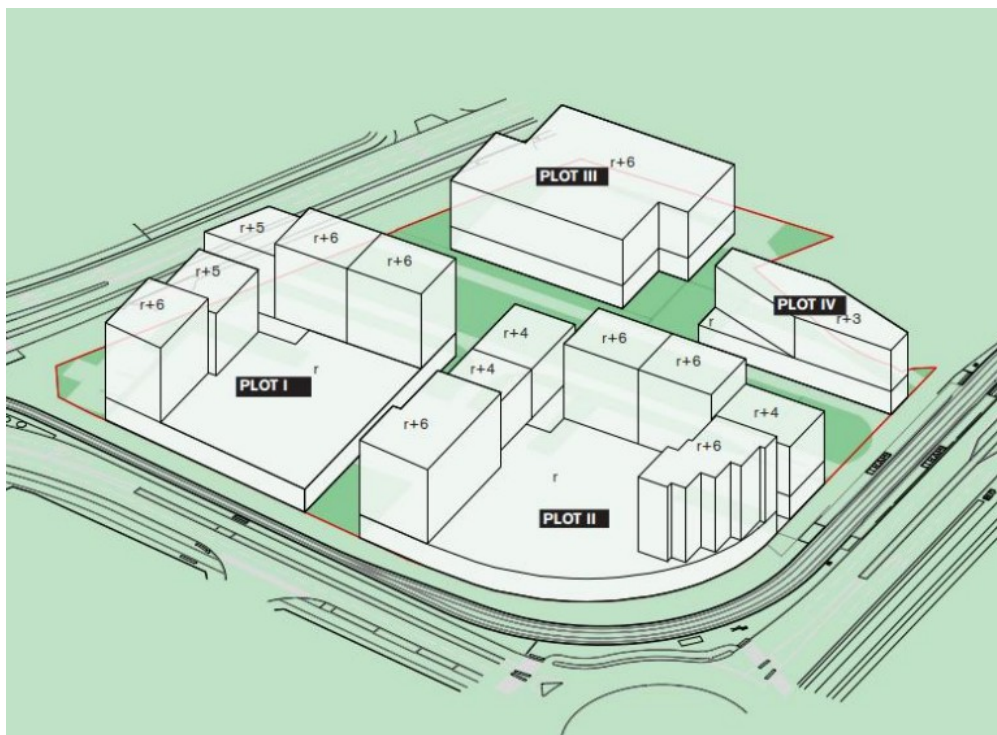
Plan de localisation du projet – extrait résumé non technique page 6

Le dossier présente plusieurs plans en deux dimensions, ainsi qu'une illustration des façades de certains logements à la page 223 de l'étude d'impact. En revanche, il ne comporte pas de représentation des autres façades (bureaux, parking), d'illustration de l'allée verte, de vues paysagères en 3D permettant d'apprécier l'insertion du projet et les choix d'aménagement retenus.

La MRAe recommande de compléter le dossier par des représentations graphiques, notamment des vues des façades des bureaux, du parking et de l'allée verte, ainsi que par des perspectives paysagères en trois dimensions. Il s'agit de permettre d'apprécier plus clairement l'insertion du

¹ <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-nouvelle-a1065.html>

projet dans son environnement, son impact visuel et la cohérence des choix d'aménagement du maître d'ouvrage. Ces illustrations faciliteraient également l'information et la compréhension des parties prenantes lors de la concertation publique.



Volumétrie du projet – extrait résumé non technique page 10

Procédures relatives au projet

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 a été 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 juillet 2025.

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 comprend les éléments formels requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'environnement.

II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Trois zones géographiques ont été définies pour analyser l'état initial de l'environnement et les impacts possibles. L'aire immédiate de 2,14 hectares correspond à la zone centrale du projet, où ont été étudiées les caractéristiques physiques, les milieux humain et naturel. Autour de cette zone, une aire rapprochée de 200 mètres a été retenue pour analyser les sensibilités du territoire, notamment le patrimoine, le paysage, le contexte acoustique et socio-économique, ainsi que la présence d'espèces protégées. Enfin, une aire éloignée de 2 kilomètres a été utilisée pour l'examen des fonctionnalités écologiques locales et des espèces protégées potentielles.

Milieu physique

L'aire d'étude immédiate correspond à un **site plat et anthropisé**, situé entre 39 et 43 m d'altitude, sans pente notable. Une étude géotechnique a révélé la présence de **sols sableux et argileux**.

Deux études de **pollution des sols** ont été conduites sur une partie du site d'implantation du projet en janvier-février 2025. Les analyses révèlent une absence générale de pollution, à l'exception d'une contamination légère aux hydrocarbures au niveau du point de sondage TAR 10. Cependant, l'investigation reste incomplète puisqu'une partie du site est toujours occupée par des locaux commerciaux en activité.

La MRAe recommande que des analyses complémentaires soient menées avant le début des travaux de construction pour couvrir l'ensemble du site.

L'aire d'étude immédiate se situe au-dessus de huit masses d'**eau souterraines** à écoulement principalement captif, et d'une nappe à écoulement libre. Cette dernière, identifiée comme « Sables, graviers et galets plio-quadernaires de la Garonne à l'Ouest du Ciron », est en bon état quantitatif mais présente un mauvais état chimique. Elle est soumise à d'importantes pressions liées à la fois aux prélèvements d'eau et

à l'utilisation de produits phytosanitaires.

L'aire d'étude immédiate se trouve dans le bassin versant de la **rivière** « Le Peugue », qui affichait en 2019 un état écologique moyen et un bon état chimique. Le dossier indique que cette masse d'eau est soumise à des pressions ponctuelles significatives, notamment en raison de la présence de substances toxiques issues des activités industrielles et des perturbations générées par d'anciens sites industriels désaffectés. Aucun cours d'eau ne s'écoule au droit de l'aire d'étude immédiate du projet.

Un périmètre de protection éloignée de captage d'**eau potable** se trouve à environ 370 m au nord-est du site (captage «PARC» de la commune de Mérignac)

L'étude indique que la zone du projet est particulièrement sujette au phénomène d'**îlot de chaleur urbain**, caractérisé par des températures sensiblement plus élevées qu'en périphérie, notamment la nuit et en hiver. Cette situation résulte d'une forte minéralisation de l'espace, des sols imperméabilisés, une densité de bâti élevée comportant de nombreux toits plats métalliques, et par la présence d'infrastructures routières qui favorisent l'accumulation et la restitution de chaleur. La combinaison du **changement climatique** et de ce phénomène local d'îlot de chaleur urbain conduisent à classer l'enjeu climatologique au niveau « fort ».

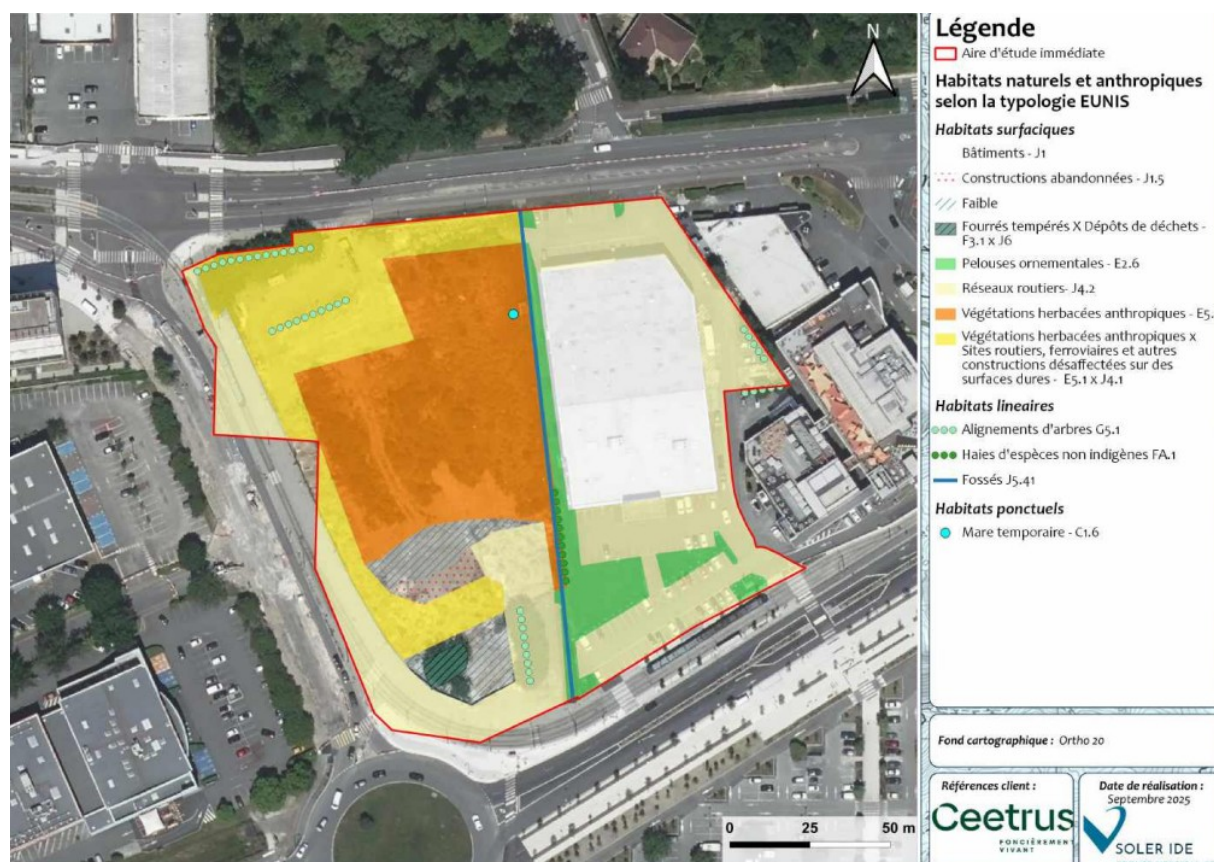
En matière de **risques naturels**, l'aire d'étude présente un risque moyen de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, un risque sismique faible, ainsi qu'un risque tempête. Le projet doit donc intégrer des études géotechniques et une gestion des eaux pluviales adaptés.

Milieu naturel²

L'aire d'étude élargie n'est affectée par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire du milieu naturel.

Le site d'étude comprend à l'est, un site commercial en activité, et à l'ouest un terrain en friche après la démolition d'un ancien site commercial. Des vestiges tels que des structures abandonnées et des surfaces imperméabilisées subsistent. Le site sert désormais de décharge sauvage, avec d'importants dépôts de déchets sur la majorité de la zone. Une mare temporaire potentiellement favorable à la reproduction des amphibiens est présente.

Six investigations faune et flore, réalisées entre novembre 2023 et août 2024, ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 74 de l'étude d'impact.



Cartographie des habitats naturels – extrait étude d'impact page 74

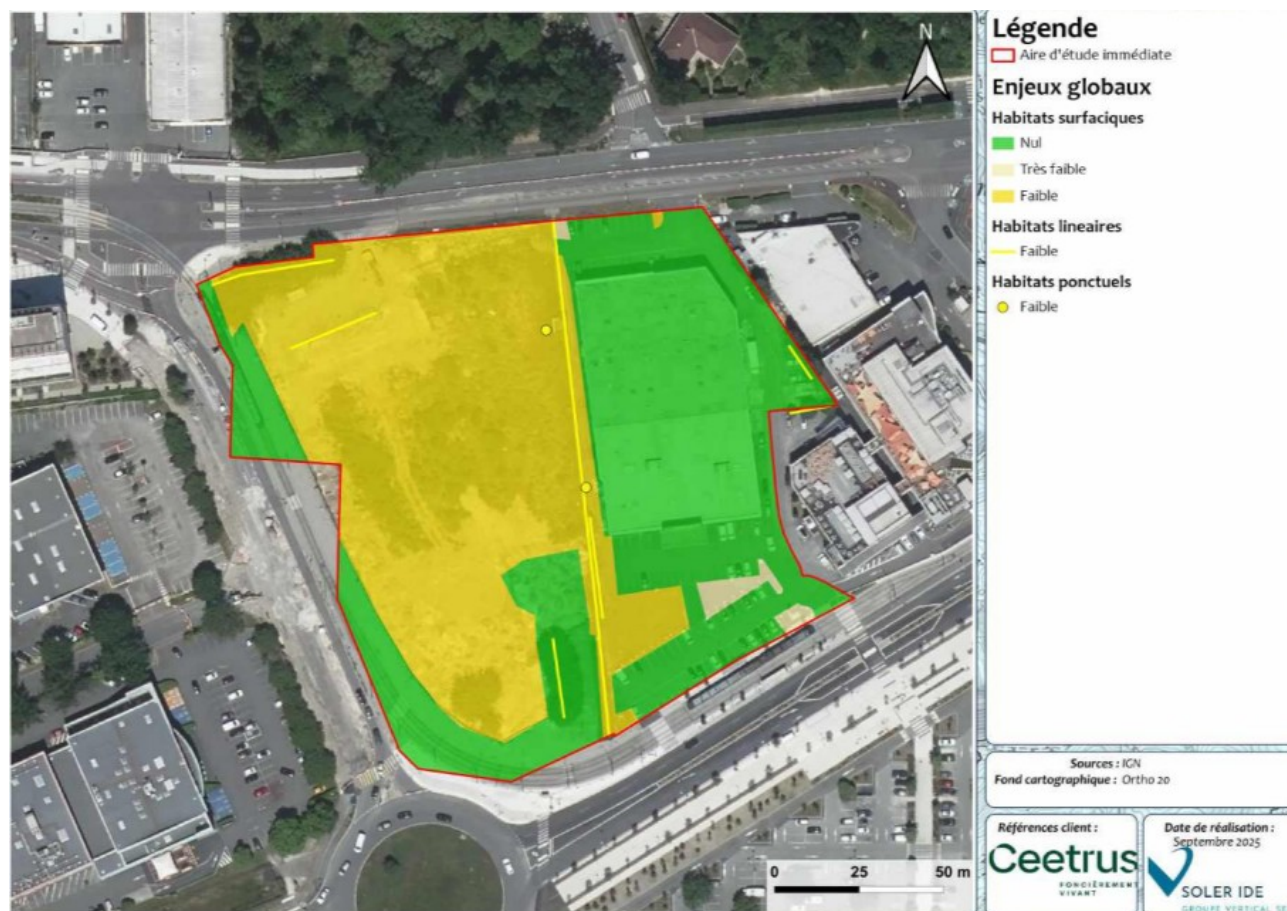
2 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

Les investigations sur la végétation n'ont pas mis en évidence de **zone humide**. La partie non imperméabilisée du site ayant été excavée sur plus d'un mètre et remblayée, aucun sondage pédologique n'a été réalisé.

Bien qu'aucune zone humide n'ait été reconnue selon les critères réglementaires, la mare temporaire identifiée présente néanmoins des caractéristiques de zone humide. **Il aurait été pertinent de l'analyser dans cette partie de l'étude, même si elle résulte du remaniement des terres par les engins de chantier.**

Concernant la **flore**, les investigations menées n'ont identifié aucune espèce protégée ni patrimoniale. Quatre espèces exotiques envahissantes sont présentes sur le site en friche en station très dense (Herbe de la pampa, Laurier palme, Robinier faux-acacia et Vergerette).

La **faune** recensée sur le site du projet est principalement composée d'espèces adaptées aux milieux anthropiques. Parmi les chauves-souris, la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl exploitent divers habitats, des espaces arborés aux secteurs humanisés. L'avifaune observée comprend notamment le Faucon crécerelle, qui utilise le site pour se reposer et chasser, et le Traquet motteux, de passage lors de ses migrations, ainsi que des espèces plus communes telles que le Moineau domestique et le Rouge-gorge. La présence du Lézard des murailles, espèce tolérante aux environnements modifiés, a également été confirmée.



Synthèse des enjeux écologiques – extrait étude d'impact page 105

Milieu humain

L'aire d'étude immédiate se situe dans un **paysage** fortement urbanisé de la métropole bordelaise, au sein de la zone commerciale de Mérignac Soleil, un pôle majeur accueillant plusieurs millions de visiteurs par an. Ce secteur, dominé historiquement par des commerces et des entrepôts, est entouré de quartiers résidentiels et du parc du Château, avec un paysage caractérisé par la présence de grandes enseignes, des axes routiers et quelques écrans végétaux. L'enjeu paysager est fort.

L'étude présente en pages 124 et suivante une analyse du **patrimoine**. L'aire d'étude éloignée comporte cinq monuments historiques, mais aucun site inscrit ou patrimonial remarquable. Aucun de ces monuments ni leur périmètre de protection ne se situe dans l'aire d'étude immédiate, le plus proche étant le Domaine du Bourdieu à environ 600 mètres au sud-est. L'enjeu patrimonial du projet est considéré comme faible.

La commune de Mérignac comptait 75 729 **habitants** en 2021, avec une densité de population moyenne de 1 572 habitants par km², supérieure à celle de la Métropole de Bordeaux. Entre 2015 et 2021, la population a augmenté au rythme annuel de 1,3 %, un taux qui n'avait pas été atteint depuis 1975. La commune se

distingue par une population globalement jeune et équilibrée dans sa répartition par âge : les 30-44 ans représentent 21,4 % de la population, suivis des 15-29 ans (20,8 %) et des 45-59 ans (19 %).

En matière **d'habitat**, la commune de Mérignac compte environ 91,8 % de résidences principales, avec une forte progression depuis 1968 (+291 %). La part d'appartements (63,7 %) est majoritaire et en croissance, tandis que celle des maisons diminue.

Les **documents d'urbanisme** applicables sont le SCOT de Bordeaux Métropole et son Plan Local d'Urbanisme intercommunal. L'aire d'étude immédiate est située en zone UPZ7.1, correspondant aux zones d'aménagement commercial par le SCoT. La commune de Mérignac dispose d'une charte de l'urbanisme avec 10 engagements destinés aux opérateurs immobiliers.

L'aire d'étude immédiate s'inscrit dans un **réseau routier** dense, bordée par les principales avenues de Mérignac, et bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun (bus, tramway, car), ainsi que de pistes cyclables reliant rapidement le centre de Bordeaux. Une étude de mobilité menée en 2024 a mis en évidence une circulation importante, avec certaines intersections atteignant la saturation. Ainsi, l'enjeu en matière de déplacements et d'infrastructures de transport est fort.

Le secteur de l'aire d'étude immédiate est fortement concerné par la **pollution lumineuse** nocturne, principalement à cause des éclairages sur les axes routiers, créant des halos lumineux caractéristiques de l'environnement urbain. Depuis juin 2025, l'éclairage public est éteint entre 1h30 et 5h, sauf dans certains secteurs et le long des voies du tramway, tandis que l'éclairage du site est coupé la nuit. Toutefois, les installations alentour maintiennent une ambiance lumineuse globale. L'enjeu lié à la pollution lumineuse est jugé fort.

En matière de **bruit**, l'emprise du projet est principalement exposée au bruit généré par le réseau routier et le tramway selon la carte stratégique du bruit de Bordeaux Métropole, avec quelques dépassements des seuils réglementaires relevés près des axes principaux (68 dB(A) sur 24h, 62 dB(A) la nuit). Une campagne de mesures acoustiques a été réalisée en août 2025 en deux points spécifiques pour caractériser l'état sonore initial. Cependant, la représentativité des résultats est à nuancer : les mesures ont été effectuées sur une seule journée estivale (13 août), avec des durées limitées en dehors des heures de pointe.

La MRAe recommande au porteur de projet de reprendre la campagne de mesures du bruit, notamment en incluant les heures de pointe de la circulation. Elle recommande également une conception optimisée de l'isolation acoustique des bâtiments pour minimiser l'exposition sonore des habitants, ainsi que des contrôles des niveaux sonores à la livraison du projet, suivis si nécessaire de mesures correctives.

La qualité de l'air a fait l'objet d'une étude spécifique conduite en 2018 à l'échelle de l'opération d'aménagement « Mérignac Soleil », reposant sur l'installation de 10 capteurs, dont deux situés à proximité immédiate du site, sur une période de 22 jours. Les concentrations mesurées respectent globalement les valeurs réglementaires annuelles, à l'exception de trois capteurs présentant un dépassement de la valeur limite pour le dioxyde d'azote. Les deux capteurs implantés à proximité immédiate de la parcelle du projet ne sont pas concernés. En conséquence, l'enjeu relatif à la qualité de l'air est retenu à un niveau fort.

II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'étude d'impact présente en pages 244 et suivantes une analyse des incidences du projet sur l'environnement.

Milieu physique

Afin de réduire les **risques de pollution des eaux** de surfaces et souterraines, le projet prévoit une mesure de réduction (R2.1 d) en phase travaux. Les eaux de ruissellement générées sur le chantier seront récupérées par un réseau de drainage étanche, sans aucun rejet dans le milieu naturel. Des dispositifs techniques assureront la propreté du site (bacs de rétention et de décantation), avec un nettoyage régulier des zones de travail et de passage. Des kits d'absorbant seront également fournis aux ouvriers pour gérer rapidement toute pollution accidentelle.

Le dossier indique que le projet favorisera la désimperméabilisation du site grâce à des espaces plantés (32% de la surface) et des toitures végétalisées, portant le coefficient de végétalisation à 46 %.

La MRAe recommande qu'un dispositif d'alerte soit envisagé afin que tout incident entraînant le déversement de substances liquides ou solubles vers le périmètre de protection du captage d'eau potable soit notifié sans délai à son exploitant et à l'ARS Nouvelle-Aquitaine.

Le projet comprend un système de gestion des **eaux pluviales** combinant stockage en structures alvéolaires avec rejet régulé vers les exutoires publics. Le dossier précise que les principes de conception énoncés par la régie de *L'eau Bordeaux Métropole*, qui gère les services de l'eau potable, de l'assainissement non collectif et de l'eau industrielle, sont respectés. Pourtant l'article 20 du règlement du service public pour

l'assainissement collectif mentionne que le principe général applicable aux eaux pluviales est le rejet au milieu naturel.

La MRAe recommande d'étudier la possibilité de procéder à un rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel en favorisant leur ré-utilisation, ainsi que leur infiltration afin de réduire les risques d'inondation et permettre une meilleure recharge des nappes phréatiques. L'opportunité de la création d'une noue paysagère au niveau de l'espace gardé en pleine terre mériterait d'être évaluée.

Pour atténuer l'**îlot de chaleur urbain**, le projet s'appuie sur deux leviers principaux : d'une part, une végétalisation importante avec 409 arbres (au sol et en toiture) et 730 arbustes implantés sur 6 364 m² de toitures végétalisées ; d'autre part, le choix de matériaux de façade clairs à fort albédo (réfléchissement des rayons du soleil).



Plan masse végétal du projet – extrait page 227 de l'étude d'impact

Le dossier présente très sommairement les futures **consommations énergétiques du projet** (page 317 de l'étude d'impact) et introduit l'existence d'un **bilan carbone** du projet qui a été réalisé, sans le fournir ni mentionner ses conclusions. Seule une analyse du gisement des énergies renouvelables du site du projet est jointe en annexe, avec une analyse comparative des solutions de production de chaleurs possibles.

Le dossier ne mentionne pas la solution de production de chaleur retenue. Or, selon la technologie choisie, les impacts environnementaux diffèrent significativement et doivent être évalués dans l'étude d'impact : nuisances sonores (pompe à chaleur air-eau), émissions de gaz à effet de serre (chaudière gaz), emprise au sol et travaux de forage (pompe à chaleur géothermique). Cette analyse est à conduire au stade de l'étude d'impact. Pour un projet neuf réalisé dans le contexte actuel de changement climatique, le dossier présente ainsi sur ce sujet des lacunes importantes.

La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse de la stratégie de décarbonation du projet, comprenant notamment une analyse du cycle de vie (ACV) conformément aux exigences de la réglementation thermique applicable.

Cette analyse devrait justifier les choix de matériaux en privilégiant les matériaux biosourcés et géosourcés, le réemploi et les produits à faible impact carbone. Le dossier devrait également démontrer l'optimisation de la conception structurelle pour limiter les surdimensionnements, présenter les dispositifs de production d'énergies renouvelables sur site (photovoltaïque, géothermie) et justifier le choix des systèmes de chauffage et de rafraîchissement au regard de leur empreinte carbone.

Milieu naturel

Le projet présente plusieurs **mesures de réduction pour la phase de chantier**, comprenant la limitation des emprises des travaux, des zones d'accès et des zones de circulation des engins de chantier (Mesure R1.1a), la lutte contre les espèces exotiques envahissantes (mesure R2.1f), un dispositif spécifique pour limiter les nuisances du chantier envers la faune (mesure R2.1k) et l'adaptation de la période des travaux sur l'année (mesure R3.1b). L'ensemble de ces mesures conduit le dossier à conclure à l'absence d'incidence notable des travaux sur le milieu naturel.

En **phase d'exploitation**, le projet détruira définitivement 2,07 ha d'habitats de friches colonisées par des espèces exotiques envahissantes. En compensation, 5 771 m² (32 % du terrain) seront désimperméabilisés avec les plantations de 409 arbres et de 1 290 arbustes (mesure R2.2k).

Des mesures sont prévues pour protéger le lézard des murailles (la mesure R2.2l prévoit l'installation de gîtes pour la faune au droit ou à proximité du projet), pour favoriser la trame noire (protection de la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse via la mesure R2.2c), et pour limiter les perturbations de la faune.

Milieu humain

En augmentant les surfaces végétalisées et de pleine terre, le projet contribuera à la valorisation paysagère du quartier ainsi qu'à une amélioration du cadre de vie de ses habitants par la création d'espaces publics de qualité et variés (espaces de jeux, de promenade, pistes cyclables). L'impact brut sur le **paysage** est donc évalué positivement.

Le dossier précise que le projet est cohérent avec les orientations du **SCoT** de l'aire métropolitaine bordelaise et le PLUi. Il contribue à l'objectif de la métropole intitulé «grandeur nature» par la désimperméabilisation des sols, les toitures végétalisées, la plantation d'espèces locales et une gestion durable des eaux pluviales. La requalification d'un site déjà artificialisé répond à l'objectif de limitation de la consommation foncière. La mixité fonctionnelle (logements, commerces, bureaux) soutient l'ambition d'une métropole « active ». Enfin, la qualité architecturale, l'accessibilité par le tramway et les espaces publics végétalisés participent à l'atteinte de l'objectif « bien vivre ».

Le dossier analyse l'**évolution du trafic** liée au projet (riverains, clients des commerces, salariés et livraisons) en prévoyant une augmentation de 1 090 véhicules par jour et par sens, avec des pics horaires variés. Bien que le document conclue à un impact résiduel faible avec une hausse globale de trafic de +2% à +10%, il présente une contradiction en mentionnant que certaines intersections sont déjà saturées aux heures de pointe, particulièrement le carrefour nord-ouest du projet qui subira une augmentation significative (+10,3% le matin et +15,9% le soir). **La MRAe recommande que l'incidence du projet sur le trafic soit re-évaluée en cherchant des solutions pour limiter les impacts les plus significatifs du projet dans les secteurs déjà saturés.**

L'évaluation des effets de la **pollution atmosphérique** sur la santé pour le projet "Mérignac Soleil" a été réalisée selon la note méthodologique de 2005 associée à la circulaire "Air et Santé" du 25 février 2005. Cette référence est désormais obsolète à la suite de son abrogation par la note technique du 22 février 2019 relative aux infrastructures routières. **La MRAe recommande de reprendre l'évaluation des effets de la pollution de l'air sur le projet en conformité avec les dispositions méthodologiques actuellement en vigueur.**

La Gironde est citée dans la liste des départements où le moustique tigre (*Aedes albopictus*) constitue un risque pour la santé de la population (risque de transmission des arboviroses telles que le chikungunya ou la dengue). **La MRAe recommande des aménagements permettant de limiter la prolifération des moustiques, notamment en empêchant la formation d'eaux stagnantes dont la présence pourrait constituer des gîtes larvaires.**

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'opération globale d'aménagement de Mérignac Soleil est articulée autour de l'aménagement de neuf sous-divisions appelées voisinées, présentant des ambiances urbaines différentes par la programmation, les typologies bâties et le traitement des espaces extérieurs. Le projet objet du présent avis occupe la partie ouest de la voisinée n°6 pour laquelle il est attendu une fonction de polarité urbaine d'une capacité d'accueil importante en lien avec le tramway. Le dossier omet de présenter et d'analyser ce contexte significatif pour le projet. **La MRAe recommande d'apporter les éléments d'analyse permettant de situer le projet vis-à-vis des objectifs globaux de l'aménagement de Mérignac Soleil qui ont été fixés pour la voisinée n°6.**

L'opération d'ensemble avait précédemment été évaluée par la MRAe en 2018 (avis n°MRAe 2018APNA148), qui avait formulé diverses observations et recommandations. Le dossier actuel n'apporte pas de réponses à plusieurs points soulevés lors de cette précédente évaluation :

- La nécessité d'une approche globale de l'aménagement du point de vue du paysage ;

- L'évaluation précise des impacts sonores et atmosphériques dans ce secteur déjà fortement impacté par le trafic routier et destiné à connaître un développement important. Ces analyses devant permettre d'adapter les caractéristiques techniques des constructions et de définir les mesures d'atténuation appropriées ;
- L'efficacité énergétique du projet, la production d'énergies renouvelables et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Ces points font d'ailleurs tous l'objet de recommandation dans le présent avis de la MRAe.

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 programme immobilier des îlots 6.1 et 6.2 de Mérignac Soleil dans la commune de Mérignac de la métropole bordelaise. Ce projet est un élément de l'opération globale d'aménagement du secteur qui s'étend sur 69 ha et prévoit la création de 2 800 logements, de commerces, d'activités et d'équipements divers.

L'analyse des enjeux mérite d'être approfondie sur les sujets de la qualité de l'air et de l'eau, des évolutions du trafic, de la prise en compte de la pollution du sous-sol, des mesures pour prendre en compte le climat et assurer le bien-être des futurs riverains et des habitants. Des études complémentaires sont recommandées dans ces domaines afin d'ajuster les dispositions constructives du projet en fonction des résultats obtenus.

Un véritable bilan carbone est attendu pour ce projet de construction neuve à ambition environnementale, notamment dans le contexte actuel de changement climatique.

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 le dossier.

À Bordeaux, le 20 mars 2026

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué

Signé

Patrice Guyot