

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 29 septembre 2023	N° 2023-389

Convocation du 22 septembre 2023

Aujourd'hui vendredi 29 septembre 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Jean-Baptiste THONY, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESKINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alexandre RUBIO à M. Nordine GUENDEZ
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY
Mme Camille CHOPLIN à Mme Eve DEMANGE
M. Stéphane GOMOT à M. Olivier CAZAUX
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS
M. Thierry MILLET à M. Jacques MANGON
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Béatrice SABOURET

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Pascale BOUSQUET-PITT à partir de 17h40
Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h40
M. Michel LABARDIN à partir de 17h59
M. Jacques MANGON à partir de 17h30
M. Michel POIGNONEC à partir de 14h45
Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h05
M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 16h

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain GARNIER à M. Patrick LABESSE jusqu'à 11h45
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h45
Mme Brigitte TERRAZA à M. Jean-François EGRON à partir de 17h
Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 15h30
Mme Brigitte BLOCH à M. Guillaume MARI à partir de 16h45
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Delphine JAMET à partir de 14h45
M. Jean-Baptiste THONY à M. Bastien RIVIERES à partir de 17h
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à partir de 17h18
Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI de 11h30 à 14h45 et à partir de 16h
Mme Christine BONNEFOY à Mme Pascale PAVONE à partir de 14h45
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY jusqu'à 11h
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h
M. Alain CAZABONNE à M. Jérôme PESKINA à partir de 16h
M. Didier CUGY à Mme Laure CURVALE de 10h30 à 12h
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET jusqu'à 15h45 et à partir de 17h55
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 17h30
M. Frédéric GIRO à Mme Pascale BRU à partir de 17h
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne Lépine jusqu'à 16h
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 17h18
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Nadia SAADI de 10h40 à 12h40 et de 15h30 à 17h
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h15
M. Stéphane MARI à Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h19
M. Patrick PUJOL à Mme Christine BONNEFOY jusqu'à 13h45
M. Franck RAYNAL à M. Dominique ALCALA de 12h45 à 15h
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAS à partir de 15h
Mme Béatrice SABOURET à M. Nicolas FLORIAN à partir de 16h55
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 16h
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h45

EXCUSE(S) :

Monsieur Fabien ROBERT.

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 29 septembre 2023	Délibération
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2023-389

**MERIGNAC - Programme Habiter, s'épanouir - Opération d'aménagement Mérignac
Soleil - Déclaration de projet - Décision - Autorisation**

Monsieur Stéphane DELPEYRAT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

PRÉAMBULE

1. Mérignac Soleil, projet d'aménagement d'intérêt métropolitain

En application de l'article L. 5217-2 du Code général des collectivités territoriales, Bordeaux Métropole est compétente en matière de « définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ».

Parmi les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain définies dans la délibération métropolitaine n°2015-745 du 27 novembre 2015 se trouve l'opération Mérignac Soleil - Chemin Long, qui fait partie des opérations du programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature » (initialement « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ») pour laquelle la réalisation du projet urbain a été confiée à la société publique locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (délibération métropolitaine n°2015-781 du 18 décembre 2015).

2. Rappel des objectifs du projet

Porte d'entrée de l'agglomération bordelaise, le site du projet urbain Mérignac Soleil se structure autour d'un axe routier important et constitue un jalon entre l'aéroport et le centre historique de Bordeaux, en articulation avec la ligne A du tramway et son extension vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre Chemins ». Cette vaste zone commerciale est marquée par un patrimoine bâti de faible qualité, vieillissant, des espaces publics presque exclusivement dévolus à l'automobile, une nature et une végétation quasi inexistante au sein d'un paysage urbain largement dominé par les espaces imperméabilisés et majoritairement artificialisés. Compte tenu de la nature de l'occupation des sols, le site Mérignac Soleil-Chemin long est l'un des principaux îlots de chaleur de la Métropole.

Néanmoins, le site possède des atouts forts, au regard de sa localisation exceptionnelle sur un axe particulièrement important de la Métropole, à proximité du centre-ville de Mérignac, du vaste pôle d'emploi de l'Aéroparc, de sa desserte par l'extension de la ligne A du tramway permettant de relier l'hyper centre bordelais à l'aéroport international. De plus, avec un fort dynamisme économique porté par le secteur privé, Mérignac Soleil constitue le premier pôle commercial de l'agglomération, hors centre-ville bordelais, en termes de chiffre d'affaires.

Hier en périphérie, aujourd'hui « rattrapée » et entourée par l'urbanisation, l'activité commerciale et économique présente à Mérignac Soleil ne peut plus trouver ses capacités de développement et de redéploiement par une extension urbaine, mais par un réaménagement in situ. Proposant un environnement urbain fortement dégradé en cœur de Métropole, le site doit être requalifié pour favoriser son attractivité.

Au regard des opportunités de mutation, le site représente par ailleurs une des dernières grandes réserves foncières de la ville de Mérignac pour développer une offre de logements. Le projet d'aménagement de Mérignac Soleil vise la réalisation d'un projet de renouvellement urbain se développant sur un périmètre d'environ 69 hectares, intégrant l'application des politiques métropolitaines.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au prolongement d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) vers l'aéroport (tramway),
- Faire muter un site stratégique d'entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux, en s'appuyant sur un enjeu d'image et de vitrine pour la métropole bordelaise,
- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac-Soleil », ainsi que les bonnes conditions de cohabitation et de voisinage avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire mitoyen,
- Permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement,
- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation de certains secteurs et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat et des équipements de services,
- Promouvoir une stratégie paysagère volontariste de dés-imperméabilisation et de re-fertilisation des sols, de développement des mobilités alternatives douces et actives, et des perméabilités entre tissus pavillonnaires mitoyens et équipements publics majeurs environnants, d'optimisation et de mutualisation des stationnements, contribuant à créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil - Chemin Long ».

Pour répondre à ces enjeux ainsi qu'à ceux soulevés par les habitants lors de la concertation réglementaire de 2015, relative au projet d'opération d'aménagement urbain Mérignac Soleil – Chemin Long, la conception du projet a été fondée sur la stratégie urbaine suivante :

- La prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et la biodiversité – caractéristique importante de l'identité urbaine de Mérignac – dans l'espace urbain,
- La reconquête des espaces routiers et des espaces minéralisés par les stationnements commerciaux,
- Les mixités programmatiques entre les commerces et l'habitat, avec pour objectif de créer des synergies entre eux autant dans leur fonctionnement, que dans leur gestion et leur rapport à l'espace extérieur.

Cette stratégie a évolué de manière itérative, notamment à l'appui des mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) qui ont été élaborées à la création du projet, détaillées dans le dossier d'étude d'impact du projet, et qui s'actualisent lors de son déploiement.

Par ailleurs ce projet, conforme aux objectifs du SCoT et du PLH, porte une ambition qualitative forte en termes de logements, qui guidera la conception des bâtiments et constitue une thématique transversale du projet urbain.

3. Rappel des procédures relatives à la mise en œuvre du projet

La création de l'opération

Par **délibération n°2015/0444** en date du 10 juillet 2015, Bordeaux Métropole a ouvert une concertation réglementaire obligatoire au titre des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme et concernant le projet d'opération d'aménagement urbain sur le secteur de Chemin Long/Mérignac Soleil. Elle a été clôturée le 29 décembre 2017.

Par **délibération n° 2015-745** en date du 27 novembre 2015, Bordeaux Métropole a déclaré d'intérêt métropolitain les opérations d'aménagement du programme « 50 000 logements ».

Par **délibération n° 2016-629** en date du 21 octobre 2016, Bordeaux Métropole a instauré le taux de la taxe d'aménagement majorée (TAM) fixé à 20%, sur le secteur Mérignac Soleil.

Par **délibération n°2017-245** en date du 14 avril 2017, le périmètre du projet, sur lequel portait la concertation réglementaire, a été modifié afin de le rendre conforme avec le périmètre d'études, et de préciser les modalités d'association du public.

Par **délibération n° 2017-327** en date du 19 mai 2017, Bordeaux Métropole a approuvé la création d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.424-1-3° du Code de l'Urbanisme sur le secteur Chemin Long / Mérignac Soleil, à Mérignac.

Par **délibération n° 2017-730** en date du 24 novembre 2017, Bordeaux Métropole a approuvé la modification du périmètre d'application de la taxe d'aménagement majorée à 20%.

Par **délibération n°2018-162** en date du 23 mars 2018, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation et le projet d'aménagement au regard de l'évaluation environnementale.

Par **délibération n°2018-449** en date du 6 juillet 2018, Bordeaux Métropole a :

- Approuvé les modalités financières prévisionnelles de l'opération d'aménagement,
- Approuvé le programme global des équipements publics et des constructions,
- Confié la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole,
- Approuvé les termes du Traité de Concession de l'opération Mérignac Soleil avec la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, et autorisé le Président à signer ledit Traité,
- Délégué l'exercice du droit de préemption urbain à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, dans le périmètre et pour les besoins du traité de concession,
- Délégué l'exercice du droit d'expropriation à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, dans le périmètre et pour les besoins de l'exécution du traité de concession,
- Fixé le montant de la participation métropolitaine prévisionnelle à l'opération.

Par **avis n°MRAe 2018APNA148** en date du 3 août 2018 (annexe 1), la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine a rendu un avis, précisant que les incidences sur l'environnement ne pouvant être complètement identifiées ni appréciées dans le cadre de l'évaluation environnementale au stade de la définition du projet global, il y aura lieu de l'actualiser dans le cadre des prochaines demandes d'autorisation. La SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage, a répondu à cet avis par un mémoire porté à la connaissance du public sur le site de la participation de Bordeaux Métropole le 4 décembre 2018 (annexe 1) et soumis à Enquête Publique (Cf ci-après).

L'évaluation environnementale du projet

Par **arrêté n° 2018 BM 1578** en date du 23 novembre 2018, le Président de Bordeaux Métropole a prescrit l'ouverture de l'enquête publique concernant l'évaluation environnementale préalable à la déclaration de projet valant création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil. L'information réglementaire associée a été assurée par voie de presse et d'affichage, ainsi que sur le site de la participation de Bordeaux Métropole. L'enquête publique s'est déroulée du 10 décembre 2018 au 18 janvier 2019. Elle a donné

lieu à un avis favorable avec une réserve du commissaire enquêteur, remis le 25 février 2019.

Par **délibération n° 2019-240** en date du 26 avril 2019, Bordeaux Métropole s'est prononcé par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement et a approuvé la création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

La Déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole

Par **délibération n° 2019-322** en date du 24 mai 2019, Bordeaux Métropole a :

- Approuvé le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi, et préalable à la cessibilité,
- Autorisé son président à requérir auprès de Mme la Préfète de la Gironde l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi et préalable à la cessibilité,
- Demandé la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi ainsi que la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation de l'opération.

Par **avis n° MRAe 2020DKNA126-14** en date du 7 septembre 2020 (annexe 2), la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine, suite à la demande d'examen au cas par cas déposée par Mme la Préfète de la Gironde, a rendu un avis soumettant à évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole relatif à l'aménagement du secteur Mérignac Soleil.

Par **délibération n° 2021-12** en date du 29 janvier 2021, Bordeaux Métropole a abrogé la délibération n° 2019-322 en date du 24 mai 2019 sollicitant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole et préalable à la cessibilité, au motif de la nécessité de rectifier et compléter le dossier, en raison des évolutions du projet.

Par **délibération n° 2021-14** en date du 29 janvier 2021, Bordeaux Métropole a approuvé l'ouverture de la concertation préalable au titre de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole sur le secteur de projet Mérignac Soleil.

Par **délibération n° 2021-434** en date du 23 septembre 2021, Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable au titre de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole sur le secteur de projet Mérignac Soleil.

Par **délibération n° 2022-110** en date du 28 janvier 2022, Bordeaux Métropole a :

- Approuvé le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement Mérignac Soleil emportant mise en compatibilité du PLUi, et préalable à la cessibilité des fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération,
- Autorisé son président à requérir auprès de Mme la Préfète de la Gironde l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi et à la cessibilité,
- Demandé la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet, au profit de La Fabrique de Bordeaux Métropole, concessionnaire de Bordeaux Métropole pour la réalisation de l'opération.

À l'initiative de l'État, dans le cadre de la procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole, en amont du début de l'enquête publique, et en application des articles L.153-54 et R.153-13 du code de l'urbanisme, **une réunion d'examen conjoint** de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées, a eu lieu le 1^{er} décembre 2022. Consécutivement à la tenue de cette réunion, **un procès-verbal de la réunion d'examen conjoint** a été établi le 1^{er} décembre 2022 (annexe 3), auquel la SPL La Fabrique de

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage, a répondu par un courrier en date du 6 février 2023 (annexe 3).

Par **avis n°MRAe 2022ANA113** en date du 14 décembre 2022 (annexe 4), la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de la Région Nouvelle-Aquitaine a rendu un avis, précisant que les nombreuses modifications introduites dans le règlement du PLUi participent à l'atteinte des objectifs de l'opération en matière de végétalisation du site et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, en considérant que le dossier ne démontre pas assez que les règles édictées sont suffisamment ambitieuses pour permettre une dés-imperméabilisation notable du site, qu'il est insuffisant sur la question de la prise en compte de l'enjeu de la qualité de l'air des futurs lieux habités, et recommande de prendre en compte les évolutions du trafic pour évaluer les impacts sonores à horizon 2035 et déterminer le niveau d'exposition des nouvelles populations. A cet avis, la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage, a répondu par un mémoire le 14 février 2023 (annexe 4) soumis à Enquête Publique. Dans le cadre des articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement, cette opération a fait l'objet d'une procédure d'enquêtes publiques dont le déroulement et les conclusions sont précisés ci-après.

Par **arrêté préfectoral en date du 6 avril 2023**, Monsieur le préfet de la Gironde a ouvert conjointement, d'une part, l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU) relative à la réalisation, par La Fabrique de Bordeaux Métropole, de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil ; et d'autre part, l'enquête parcellaire, qui se sont tenues du 3 mai au 5 juin 2023.

4. Rappel de la nécessité de recourir à la mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole

Certains éléments du projet d'aménagement du secteur de Mérignac-Soleil étant incompatibles avec le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux métropole en vigueur, une procédure de Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU) est rendue nécessaire. Les modifications liées au projet concernent les zones US8*4, UM17-4L35 et UPZ7. Les limites actuelles du zonage US8*4 se trouvent modifiées par la création d'un nouveau zonage UP (UP89) situé en partie Nord du périmètre opérationnel. Par ailleurs, des modifications sont apportées au règlement applicable au zonage UPZ7.

Par conséquent, le plan de zonage n° 37 est également modifié pour y intégrer la création du nouveau zonage et les modifications apportées aux zones UPZ7-4p, UPZ7-3 et UM17-4L35 :

- Création du zonage UP89 modifiant les limites de la zone US8*4
- Modification des zones UPZ7-4p, UPZ7-3

Le tableau ci-dessous synthétise les modifications apportées au PLUi.

Type	Détails
Zone US8*4	
Modification des limites de la zone US8*4	Modification des limites de la zone US8*4, par la création d'une zone UPXX.
Création d'une nouvelle zone	L'opération d'aménagement de Mérignac Soleil induit la création de la zone UPXX et d'un nouveau règlement écrit associé.
Création	Création d'une servitude de diversité sociale (SDS)
Création	Création d'un secteur de taille minimale de logements (STL-1)
Création	Création d'une bande de plantation à réaliser (PAR).
Création	Inscription d'un arbre isolé
Création	Création d'une servitude de localisation de voirie
Zones UPZ7-4p et UPZ7-3	
Création	Création d'une servitude de diversité sociale (SDS) Passant d'UPZ7-3 à UPZ-3p.
Modification et création des emplacements réservés (ER)	Modification de 3 ER de voirie (P133, P194, T1970) Inscription de 10 nouveaux emplacements réservés de voirie Inscription de 5 nouveaux emplacements réservés de superstructure (2 pour des espaces verts et 3 pour de l'espaces public/déplacement/transport/stationnement).
Création	Création de trois servitudes de localisation, la première d'intérêt général (IGX1) pour la création d'un groupe scolaire et d'un parc public (EV), une seconde (VX2) et une troisième (VX3) destinées à la réalisation de cheminement plantés.
Création	Création de deux bandes de Plantations à Réaliser nouvelles (PAR)
Modification du règlement écrit concernant les fonctions urbaines	Modification du règlement écrit sur les fonctions urbaines, les morphologies urbaines et les réseaux/services urbains
Modification	Modification des secteurs de constructibilité
Zone UM17-4L35	
Création	Création de 2 Espaces boisés classés (EBC)

* **NB** : Les numéros exacts des éléments modifiés seront attribués par Bordeaux Métropole puis retranscrits dans le document graphique et le tableau annexé correspondant lors de l'intégration effective au document réglementaire.

I. RAPPEL DU DÉROULEMENT DES ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

1. Les modalités des enquêtes publiques conjointes

1.1 Le lancement des enquêtes

Par **arrêté préfectoral en date du 6 avril 2023**, Monsieur le préfet de la Gironde a ouvert les enquêtes publiques conjointes, préalables à la Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU), et parcellaire, relatives à la réalisation, par La Fabrique de Bordeaux Métropole, de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil.

Par décision du Tribunal administratif de Bordeaux en date du 17 mars 2023, Monsieur Marc JAKUBOWSKI a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur des enquêtes publiques et parcellaires mentionnées ci-dessus.

1.2 La période et la durée des enquêtes

Les enquêtes publique et parcellaire visant à informer le public, à recueillir ses avis et observations sur le projet de réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, et en vue d'autoriser l'opération au titre des opérations susceptibles d'affecter l'environnement, se sont déroulées du mercredi 3 mai au lundi 5 juin 2023 inclus, soit 34 jours consécutifs.

1.2.1 Les modalités d'affichage et de communication

L'information réglementaire associée a été assurée par voie de presse par la préfecture, par voie d'affichage par l'aménageur sur le site de projet, et en mairie, ainsi que sur le site internet des services de l'État en Gironde à l'adresse suivante :

<https://www.gironde.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques-consultations-du-public-declarations-d-intention-decisions-examen-cas-par-cas/Enquete-publique-Consultation-du-public-2023/Operation-d-amenagement-Merignac-Soleil-Enquetes-publiques-conjointes>

Ainsi que sur la plate-forme www.projets-environnement.gouv.fr.

L'affichage sur site a été constaté par huissier les 14 avril, 3 mai, 17 mai, et 5 juin 2023.

Les dossiers d'enquête préalable à la DUP emportant Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU), et parcellaire ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Mérignac durant les heures d'ouverture. Une dématérialisation de la procédure d'enquête publique a également été mise en place avec la mise en place d'un registre numérique sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/amenagement-merignac-soleil>

De plus, une adresse électronique dédiée (amenagement-merignac-soleil@mail.registre-numerique.fr) a été mise à disposition du public.

1.2.2 Les permanences du commissaire enquêteur

Six permanences permettant d'accueillir le public en mairie de Mérignac ont eu lieu aux dates et horaires suivants :

- Le mercredi 3 mai 2023 de 9h00 à 12h00,
- Le jeudi 11 mai 2023 de 14h00 à 17h00,
- Le mardi 16 mai 2023 de 9h00 à 12h00,
- Le mercredi 24 mai 2023 de 14h00 à 17h00,
- Le jeudi 1^{er} juin 2023 de 9h00 à 12h00,
- Le lundi 5 juin 2023 de 14h00 à 17h00.

Elles ont permis aux personnes s'étant présentées de faire part de leurs observations et propositions.

1.2.3 La fréquentation du public

Concernant le dossier préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme, la participation du public peut être considérée comme modérée, à la fois en nombre de visiteurs aux permanences ainsi qu'aux observations formulées. Au total, 32 contributions ont été consignées sur le registre papier et sur le registre numérique :

- 12 contributions portées sur le registre papier
- 10 contributions portées sur le registre numérique
- 10 courriels reçus

Le registre numérique a comptabilisé 132 visiteurs et 477 visualisations de documents.

Concernant le dossier parcellaire, un petit nombre de propriétaires impactés par le projet se sont présentés aux permanences du commissaire-enquêteur et 14 contributions ont été enregistrées sur le registre papier.

1.3 La remise du procès-verbal de synthèse

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'environnement, une réunion s'est tenue le 13 juin 2023 dans les locaux de La Fab en présence du commissaire-enquêteur et des représentants de La Fab, afin que le commissaire enquêteur expose les points essentiels de ses procès-verbaux. Au terme de la réunion, le commissaire-enquêteur a remis en main propre à La Fab un procès-verbal relatif à l'enquête publique portant sur la DUP/MECDU (annexe 5) et un procès-verbal relatif à l'enquête parcellaire (annexe 6). Dans deux mémoires en réponse distincts, transmis par mail le 28 juin 2023, sur accord du commissaire-enquêteur, le maître d'ouvrage a répondu aux points soulevés par chacun des deux procès-verbaux (annexes 5 et 6).

Dans le procès-verbal de synthèse, concernant la MECDU, le commissaire-enquêteur dans sa question n°8 a noté un certain nombre d'erreurs de frappe (« coquilles ») dans les différentes pièces du dossier de MECDU. Conformément aux éléments développés dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a procédé aux corrections des erreurs matérielles (fautes de frappe, texte en doublon), sans impact sur le fond du projet, lesquelles sont synthétisées en annexe de la présente délibération (annexe 12).

Le commissaire-enquêteur a confirmé par retour de mail la bonne réception des documents dans le délai imparti.

2. **Conclusions et avis du Commissaire-Enquêteur**

À l'issue de l'enquête publique, le 4 juillet 2023, le commissaire-enquêteur a remis à Monsieur le Préfet de la Gironde ses rapports et ses conclusions motivées portant sur la réalisation du projet Mérignac Soleil et a émis des avis favorables assortis de recommandations.

2.1 Concernant la déclaration d'utilité publique

Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable à la demande préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, assorti des deux recommandations suivantes :

- *« Il est recommandé au maître d'ouvrage, sauf résultat satisfaisant issu de l'étude Air et Santé de 2024 que la destination de la voisinée 7 ne permette pas de recevoir du public pendant des temps d'exposition prolongés. »*
- *« Il est recommandé au maître d'ouvrage de mettre en place un contrat ORE (Obligation Réelle Environnementale) qui viendra conforter la protection environnementale et la pérennité des espaces privés végétalisés. »*

2.2 Concernant la mise en compatibilité du PLUi

Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable à la demande de mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole afin de permettre la réalisation du programme d'aménagement de Mérignac Soleil, assorti de la recommandation suivante :

- *« Il est recommandé au maître d'ouvrage lors de la prise en compte de la réglementation environnementale RE2020 de porter une attention particulière au secteur situé au Nord du zonage UP89 afin que l'orientation de l'épannelage des futures constructions ne crée pas de nuisance visuelle. »*

Les rapports et conclusions du commissaire-enquêteur sont annexés à la présente délibération (annexes 7 et 8).

2.3 Concernant l'enquête parcellaire

Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable à la demande d'emprises parcellaires nécessaires à la réalisation du projet, constituant le dossier d'enquête parcellaire 1^{ère} enquête phase 1 de l'opération.

Les rapports et conclusions du commissaire-enquêteur sont annexés à la présente délibération (annexes 9 et 10).

La poursuite de la procédure implique que Bordeaux Métropole se prononce sur l'intérêt général de l'opération Mérignac Soleil par une déclaration de projet, dans les six mois à compter de la clôture de l'enquête publique, conformément aux dispositions des articles L 122-1 du code de l'expropriation, L 126-1, L 122-1 V, L 122-1-1 et R 126-1 du code de l'environnement, et qu'elle formule son avis sur la mise en compatibilité du PLUi au sens de l'article L 153-57 du code de l'urbanisme.

Aux termes de ces dispositions, la déclaration de projet :

- Mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête,
- Prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement,
- Prend en considération les incidences notables du projet sur l'environnement : les prescriptions et mesures Eviter, Réduire, Compenser, Accompagner (ERCA), et les modalités de suivi,
- Prend en considération le résultat de l'enquête publique,
- Indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet,
- Indique les impacts temporaires et permanents du projet,
- Comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

II. LA DECLARATION DE PROJET

1. L'objet de l'opération d'aménagement

1.1 Les enjeux

L'opération d'aménagement Mérignac Soleil d'intérêt métropolitain s'étend sur environ 69 hectares et s'inscrit dans une démarche métropolitaine de restructuration et de densification urbaine liée à l'extension de la ligne A du tramway vers l'aéroport depuis l'arrêt « Quatre chemins » situé Avenue de la Marne. Cette opération porte des enjeux forts de requalification, à la fois urbaine et environnementale. Elle est mise en œuvre par la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) sur le territoire de Bordeaux Métropole, dans le cadre du programme dénommé depuis avril 2019 « Habiter, s'épanouir // 50 000 Logements accessibles par nature » (antérieurement désigné « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs »).

Le périmètre opérationnel du site de projet de Mérignac Soleil se compose principalement d'unités commerciales monofonctionnelles et sans relation avec leur environnement.

Cette opération de requalification urbaine s'appuiera notamment sur le développement des modes doux et actifs de déplacement. Elle permettra également de rechercher un équilibre ville-nature avec un objectif prioritaire de re-fertilisation et de renaturation (aujourd'hui près de 80% des surfaces sont minérales).

Elle vise à répondre aux grands enjeux métropolitains de limiter l'étalement urbain, de construire des logements qualitatifs et accessibles économiquement au plus grand nombre, et de proposer des espaces publics à fortes aménités et densément végétalisés.

Plus particulièrement, le projet vise à répondre aux objectifs suivants :

- S'inscrire dans la dynamique de restructuration et de densification urbaine liée au projet de transport en commun en site propre (extension de la ligne A du tramway) vers l'aéroport ;
- Faire muter un site stratégique compte tenu de sa localisation (entrée de ville entre l'aéroport et le cœur historique de Bordeaux),
- Améliorer l'image du site, vitrine de la métropole bordelaise ;

- Créer les conditions nécessaires pour « habiter Mérignac Soleil », en lien avec l'environnement commercial et le tissu pavillonnaire existant ;
- Permettre aux futurs résidents d'accéder à des logements de qualité et accessibles économiquement, et développer des équipements et des espaces publics favorisant la vie de quartier ;
- Développer une stratégie commerciale qui aide à la reconversion et à la revalorisation du site et favorise l'arrivée de nouvelles enseignes, en recherchant une programmation mixte mêlant de l'habitat, des équipements et des services ;
- Promouvoir une stratégie paysagère volontariste de re-fertilisation des sols, de développement des mobilités douces et actives, des perméabilités entre les tissus pavillonnaires et les équipements publics majeurs environnants d'optimisation, et de mutualisation des stationnements.

Pour répondre aux enjeux tels qu'exposé ci-dessus, le projet s'appuie sur la stratégie suivante :

- La prégnance de la nature en ville, avec pour objectif d'intégrer le paysage et le retour de la biodiversité dans l'espace urbain,
- La requalification des espaces publics très fortement minéralisés, en les végétalisant, permettant ainsi de nouveaux usages nécessaires au développement du futur quartier ; rechercher également la création d'une synergie entre l'habitat et les commerces en s'appuyant sur une mixité programmatique et sur leur rapport à l'espace extérieur,
- La production de logements de qualité, aux typologies diversifiées, accessibles au plus grand nombre, avec une part importante de logements locatifs sociaux conventionnés et de logements en accession à prix maîtrisé pour répondre aux besoins des ménages modestes et faciliter les parcours résidentiels.

1.2 La programmation

Le projet développe ainsi, à horizon 15 ans, une mixité programmatique fondée sur l'habitat, le commerce et les aménités de quartier. Le projet permettra la création d'environ 300 000 m² de Surface de Plancher (SDP), sur un périmètre d'environ 69 hectares, et dont la répartition prévisionnelle est la suivante :

- 210 000 m² de SDP dédiés aux logements, soit environ 2 800 unités dont :
 - o 35% de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins identifiés par le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat métropolitain,
 - o 25% de logements en accession à prix maîtrisé (sociale et abordable),
 - o 40% de logements en accession libre.
- Environ 90 000 m² de SDP relatifs aux activités de commerces, bureaux, activités et équipements en relocalisation de l'existant et en création d'une nouvelle offre.

Par ailleurs le projet d'aménagement comporte un ambitieux programme d'équipements publics, d'une part la requalification du maillage viaire existant sur le périmètre par l'installation d'allées métropolitaines sur les grands axes du périmètre de projet afin de créer les conditions d'un quartier mixte (habitat-commerces), et d'autre part, la création de nouveaux espaces paysagers qualitatifs (deux parcs d'1 ha chacun, parvis, placettes), avec le développement d'espaces végétalisés afin de renforcer la trame paysagère prévue dans le projet. L'opération prévoit également la création d'un nouveau groupe scolaire de 17 classes répondant aux besoins des futurs habitants. Plus récemment, a également été prévue la création d'une crèche publique et d'une salle de sports plurivalente.

Aussi, pour répondre aux nouveaux besoins du quartier, il est prévu l'adaptation du réseau viaire et la création de nouvelles voies pour assurer la desserte des futurs programmes, ainsi que l'adaptation des réseaux d'assainissement et des réseaux de distribution d'eau, gaz, électricité, fibre et télécommunications. Le programme des équipements publics prévoit également la création de 3 classes dans les groupes scolaires existants en dehors du périmètre de projet.

1.3 L'économie du projet

Conformément à l'appréciation sommaire des dépenses (pièce F du dossier de DUP), le montant prévisionnel des dépenses approuvé par Bordeaux Métropole est estimé à 77,34 M€ TTC, suivant le détail ci-après :

- Frais d'études et divers 5 921 250 €

Nécessaires à la définition à la réalisation et au suivi de l'opération

- Frais d'acquisition et de libération des sols 24 664 172 €

Comprenant frais de libération des terrains, coûts de transferts, d'acquisition et indemnités de réemploi

- Frais d'aménagement des espaces publics 42 701 748 €

Comprenant frais de maîtrise d'œuvre, coût des travaux, aléas et autres dépenses

- Honoraires de concession 3 950 000 €
- TVA encaissée / reversée 97 926 €

Le montant prévisionnel des recettes est estimé à 77,34 M€ TTC, suivant le détail ci-après :

- Cession de charges foncières 8 735 291 €

Logement libre, accession abordable, accession sociale, locatif social, commerces, activités, services

- Participation métropolitaine 65 923 693 €

À l'équilibre pour un montant de 5 106 459 € et remise d'ouvrages pour un montant de 60 817 234 €

- Participation communale 2 663 912 €
- Autres recettes 12 200 €

2. La prise en considération de l'étude d'impact du projet, des avis de l'Autorité environnementale et de la collectivité

2.1 L'étude d'impact du projet

Conformément à l'article R 122-2 du code de l'environnement, un projet est soumis à étude d'impact systématique eu égard notamment aux surfaces de plancher créées et au terrain d'assiette concerné (rubrique 39 annexe R122-2 du code de l'environnement).

Une étude d'impact permettant d'évaluer les incidences temporaires (et à terme du projet Mérignac Soleil sur l'environnement) a été réalisée en 2018 dans le cadre de la création de l'opération d'aménagement. Elle présente une analyse exhaustive des enjeux sur les milieux physiques, naturels (qualité de l'air ; climat ; émissions de gaz à effet de serre ; faune-flore ; eaux et sols ; trame verte paysage) et le milieu humain (population ; incidences sociales, économiques, foncières ; circulation, transports et déplacements ; nuisances). Les impacts potentiels du projet y sont décrits dans le détail, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation associées (mesures ERC).

Plusieurs études spécifiques ont été réalisées pour alimenter l'étude d'impact, établir l'état initial du site et modéliser les impacts après réalisation du projet.

L'étude d'impact a été transmise par le Préfet de la Gironde pour avis à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine. L'avis de l'autorité environnementale a été rendu le 3 août 2018.

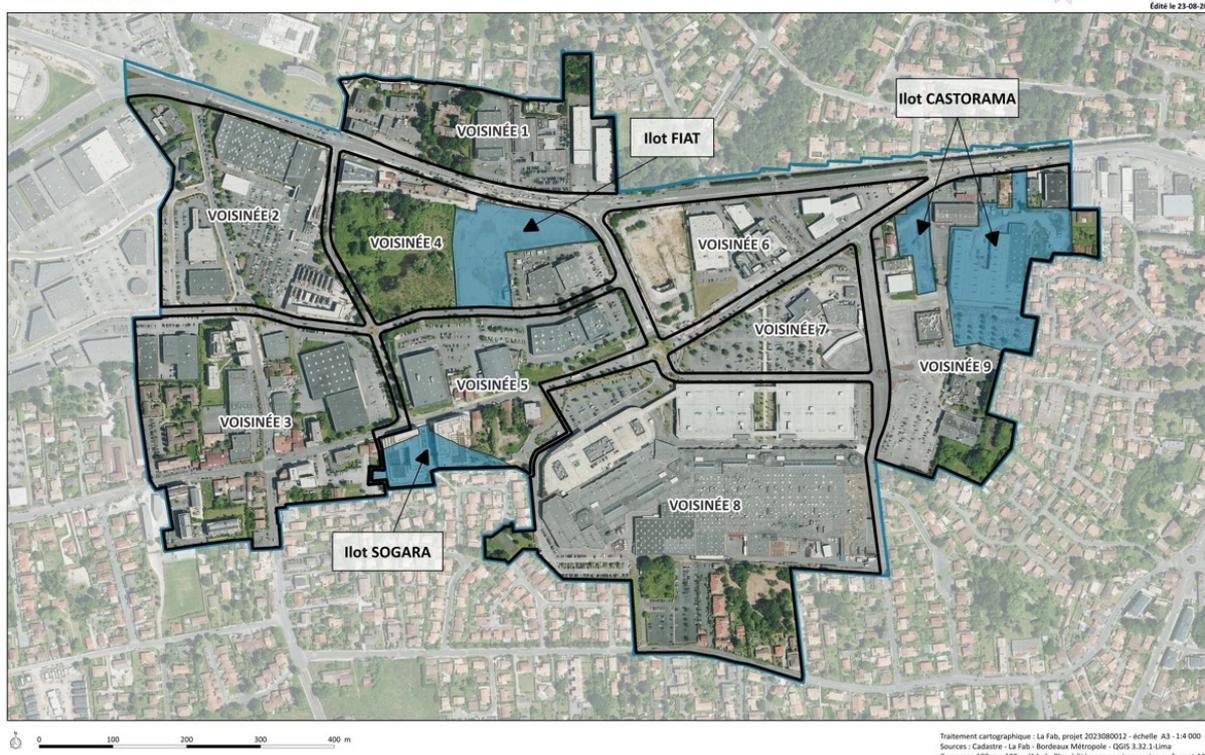
L'étude d'impact, l'avis de la MRAe, et la réponse écrite du Maître d'Ouvrage (La Fab) ont été soumis au processus d'enquête publique.

Le projet lui-même n'ayant pas subi d'évolution majeure, l'étude d'impact n'a pas fait l'objet d'une actualisation. L'étude d'impact réalisée en 2018 figurait donc au nombre des pièces du dossier soumis à l'enquête publique ayant eu lieu du 3 mai au 5 juin 2023.

2.2 Synthèse de l'avis de l'Autorité environnementale et des réponses apportées par le maître d'ouvrage



Mérignac Soleil
Voisinées et îlots



L'avis de l'Autorité environnementale rendu le 3 août 2018 indique :

« Cette étude d'impact, réalisée à l'échelle de l'ensemble de l'opération, présente les grands principes environnementaux de l'aménagement projeté par la collectivité. [...] Il apparaît toutefois que seuls 3 îlots constitutifs de cette opération (projets "Fiat", "Castorama", et "Sogara") disposent d'un niveau de détail suffisamment précis pour en décrire les caractéristiques, en présenter les incidences pressenties sur l'environnement ainsi que les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation. Pour le reste de l'aménagement (y compris les espaces publics), de manière générale, les études restent à mener pour déterminer plus précisément les incidences, ces études pouvant, d'après le dossier, conduire à ajuster les caractéristiques des différentes constructions, puis à définir les différentes mesures associées en faveur de l'environnement. [...] ».

L'absence de ces études complémentaires ne permet pas d'apprécier de manière suffisamment fine les effets sur l'environnement et le degré de prise en compte de l'environnement de l'ensemble du projet, notamment en ce qui concerne les enjeux liés à la qualité de l'air, aux nuisances sonores et/ou à la gestion de la pollution des sols.

Il apparaît donc que les incidences sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées dans le cadre de l'étude d'impact, à ce stade de définition du projet global. Il y aura lieu de l'actualiser dans le cadre des prochaines demandes d'autorisation, comme prévu par les dispositions de l'article L.122-1-1 du Code de l'Environnement. »

En application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), maître d'ouvrage, a produit un mémoire en réponse (annexe 1) annexé au dossier de DUP soumis à l'enquête publique.

Dans ce document, La Fab s'est engagée à rencontrer les services de l'État concernés (DDTM, DREAL, ARS) au fur et à mesure de l'avancement des îlots de l'opération. Pour rappel, La Fab accompagne les mutations des enseignes existantes souhaitées par leurs propriétaires, ou encore les projets portés par les opérateurs immobiliers. Par conséquent,

lors de la phase conception de chaque îlot opérationnel, il conviendra de se questionner sur la connaissance suffisamment précise du site pour évaluer les impacts du projet, et la nécessité d'actualiser l'étude d'impact du projet (le niveau de définition du projet, les évolutions des documents-cadres, la mise en œuvre des mesures ERC). Le cas échéant, une actualisation de l'évaluation environnementale sera engagée par l'opérateur retenu sur chaque îlot à l'échelle de son opération immobilière, qui devra à nouveau être soumise à l'instruction des services de l'État compétents.

Le maître d'ouvrage a également évoqué la question de l'éventuelle actualisation de cette étude d'impact. Il a été précisé que celle-ci serait réalisée, en tant que de besoin, à l'occasion de l'élaboration du Dossier d'Utilité Publique valant Mise en compatibilité du PLU 3.1, et également dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau (DLE) « espaces publics ».

Le maître d'ouvrage entend préciser qu'en introduction de l'étude d'impact, figurant au dossier soumis à enquête publique du 3 mai au 05 juin 2023 inclus, un document de 11 pages explique notamment les motifs de l'absence d'actualisation de l'étude d'impact (voir infra point 4.4.1.).

Sur le manque de précisions des caractéristiques et incidences des îlots, le maître d'ouvrage a précisé que compte tenu du caractère amont de la démarche environnementale, les projets immobiliers de mutation urbaine ne sont pas encore tous définis. L'état d'avancement général de l'opération ne permettait pas à ce jour de détailler l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation pour chacun des îlots opérationnels du périmètre de projet (seuls trois îlots sont en cours de réalisation, îlots dits Sogara, Castorama, Fiat).

Concernant la thématique des eaux superficielles et souterraines, pour laquelle la MRAe a estimé ne pas pouvoir se prononcer sur le degré de prise en compte de l'environnement par le projet, le maître d'ouvrage a rappelé que les Dossiers Loi sur l'Eau (DLE) relatifs aux îlots privés sont établis sous la responsabilité des opérateurs immobiliers qui prendront attache avec les services de la Direction Départementale de Territoires et de la Mer de la Gironde (DDTM). Quant au DLE relatif à la gestion durable des eaux pluviales des espaces publics portée par l'aménageur, son élaboration et les solutions proposées étant en cours de définition, elles seront stabilisées sur la base des choix techniques qui figureront dans l'Avant-Projet (AVP).

Concernant la thématique de la pollution des sols pour laquelle la MRAe a estimé ne pas disposer d'éléments suffisamment précis sur les mesures de dépollution qui seront mises en œuvre, le maître d'ouvrage a rappelé qu'au stade des études pré-opérationnelles, La Fab a engagé un pré-diagnostic (type EVAL 1 complété) à l'échelle du périmètre global de l'opération d'aménagement. Dans le cadre de la mutation des îlots, ce pré-diagnostic est transmis aux opérateurs immobiliers afin de leur permettre une connaissance historique du site visé par leur projet afin de mettre en œuvre les préconisations formulées. Les opérateurs ont donc la charge de faire réaliser des diagnostics de sols et des eaux, puis de gestion des pollutions si ces dernières ont été relevées lors des mesures effectuées sur les parcelles privées ; ces éléments étant par ailleurs à transmettre et à partager avec l'aménageur. Pour les espaces publics, La Fab en tant qu'aménageur et eu égard aux résultats de diagnostics de sols et des eaux souterraines, engagera un Plan de Gestion mis en œuvre lors des travaux, et accompagné d'un suivi par un AMO.

Concernant les espèces protégées, la MRAe préconise de privilégier une approche globale pour la définition des compensations. Le maître d'ouvrage rappelle que n'ayant pas la maîtrise foncière de l'ensemble du périmètre, une approche globale pour la définition des compensations est difficile à mettre en œuvre à ce stade. Chaque opérateur immobilier a la responsabilité de ses impacts environnementaux, face aux enjeux et mesures, et par conséquent des dossiers règlementaires dérogatoires qui s'appliquent eu égard à la conception même de leur projet. Les demandes de dérogation seront alors transmises aux services de l'État en tant que de besoin, et dans la temporalité de chaque projet immobilier. Ils seront par ailleurs communiqués et partagés avec l'aménageur.

Concernant les nuisances sonores, le projet élaboré dans le Plan Guide prévoit des plantations et une densité à différentes strates, ainsi que des retraits des constructions vis-à-vis des voies de circulation. Des dispositions constructives sont également prises à l'échelle des constructions afin de limiter l'impact des nuisances sonores. Les prescriptions seront transmises aux opérateurs à travers des documents-cadres et notamment CPAUPE et fiches de lot. Les vérifications de leur prise en considération seront appréciées lors des ateliers de conception puis en phase d'instruction de Permis de construire.

Concernant la qualité de l'air et les modélisations de trafic à l'horizon 2030 montrant des augmentations importantes (jusqu'à +35 %) sur les axes routiers, La Fab a missionné le bureau d'études TechniSim afin de mener une étude qualité de l'air (Air&Santé) à la fois sur les opérations d'aménagement Mérignac Marne et Mérignac Soleil. Le rapport « non technique » de l'étude a été annexé aux mémoires en réponse de La Fab. À l'échelle locale du projet, les secteurs émetteurs de polluants atmosphériques identifiés sont ceux du transport routier et du résidentiel / tertiaire.

En phase chantier, il est envisageable de mettre en œuvre des mesures techniques de gestion des émissions de polluants.

En phase exploitation, la population va s'intensifier sur le périmètre du projet d'aménagement avec un afflux de véhicules supplémentaires sur la bande d'étude liée à cette augmentation. Dans le but de réduire les émissions de polluants, le projet d'aménagement urbain s'appuie sur :

- La capacité des bâtiments à réduire les émissions de polluants liées au système de chauffage répondant aux réglementations environnementales. Les opérateurs devront répondre à ces objectifs lors de la demande de Permis de construire.
- Les effets concomitants du report des flux de trafic routier grâce à la mise en circulation en avril 2023 de l'extension de la ligne A du tramway, ont conduit à l'édification d'un parc relais (P+R) extra-rocade en accompagnement du tramway pour capter d'une part une partie des flux de trafic actuel, et d'autre part le développement des modes actifs à travers le réseau vélo express en particulier à l'échelle de la métropole pour encourager son utilisation sur les déplacements moyenne distance.
- Le développement d'une mixité programmatique au sein du quartier (logements, commerces, services, bureaux, équipements, diverses aménités) pour favoriser les déplacements courtes distances.
- La restructuration de la zone commerciale existante.

L'étude estime que grâce au report modal, l'augmentation du flux de trafic lié au projet est de 15% (par rapport à la situation future sans projet).

Les préconisations émises par l'étude seront intégrées aux fiches de lot des futurs opérateurs concernés pour prise en compte dans leur projet immobilier.

Concernant la mobilité dont les modalités et les objectifs mériteraient d'être précisés selon la MRAe, l'évaluation environnementale du projet a pu identifier les incidences et mesures sur les mobilités.

En conclusion de son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique que les fiches de lot des îlots futurs constituent désormais le document-cadre qui spécifiera à l'échelle de chaque projet immobilier les prescriptions à intégrer et les objectifs à atteindre en s'appuyant sur l'étude d'impact et l'ensemble des études réalisées.

2.3 Avis favorable tacite émis par la ville de Mérignac

En application des dispositions des articles L.122-1 et R.122-7 du Code de l'Environnement, la ville de Mérignac a été invitée à recueillir l'avis de son conseil municipal concernant les incidences environnementales du projet sur le territoire communal. La ville étant étroitement associée à l'ensemble du processus de mise en œuvre du projet urbain, en particulier à

travers les réunions avec les équipes, les Comités de suivi et Comités de Projets qui associent Bordeaux Métropole, la ville de Mérignac et La Fab, aménageur de l'opération, elle a donc émis un avis favorable tacite.

3. Impacts temporaires et permanents du projet

La réalisation de l'opération Mérignac Soleil induit des effets temporaires en phase travaux, puis permanents, qui nécessitent des mesures à prendre par le maître d'ouvrage ; un bilan coût-avantages a été réalisé dans le cadre du dossier de DUP, qui reprend les principaux impacts et mesures suivants.

3.1 Impacts temporaires du projet

3.1.1 Qualité de l'air en phase travaux

La phase chantier provoquera de façon temporaire des gaz d'échappement des engins de chantier. Une charte « chantier propre » sera mise en œuvre pour préserver la bonne qualité de l'air en phase travaux, ses prescriptions seront applicables à l'ensemble des opérateurs en charge des travaux.

3.1.2 Perturbation de la circulation

Les travaux de création et de requalification des espaces publics, ainsi que les travaux des réseaux entraîneront des perturbations temporaires de circulation. La continuité des services publics (services de secours, de ramassage des ordures, de la Poste notamment) et les accès aux commerces et habitations sur site seront assurés, par la mise en place de plans d'accès aux chantiers, dans le respect de la Charte Chantier Propre.

3.1.3 Bruit et vibrations

Des émissions sonores seront induites par les travaux, notamment sur les chaussées, par les engins de travaux, les camions utilisés pour les terrassements, l'enrobage, et les travaux de préparation des fondations des bâtiments. Ils entraîneront des conséquences pour les riverains et les usagers, altérant temporairement l'ambiance sonore.

De même, les engins de chantier vont générer des vibrations, de la chaleur, mais le chantier n'émettra pas de chaleur particulière localisée ou de radiations. Les travaux pourront également occasionner des nuisances olfactives ponctuelles.

Ces nuisances seront encadrées par la mise en place de chartes de chantier à faibles nuisances.

3.1.4 Organisation générale des travaux

L'aménageur prévoit la mise en place d'une coordination de l'ensemble des chantiers des espaces publics afin de maintenir au mieux le bon fonctionnement des quartiers malgré les perturbations. Une information à destination des habitants des quartiers concernés par les travaux et des quartiers limitrophes sera mise en place sur le déroulement et l'évolution des travaux.

3.2 Impacts permanents et mesures prises par le Maître d'Ouvrage pour y répondre

3.2.1 Qualité de l'air

L'ensemble des mesures « d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement » (ERCA) détaillé dans l'étude d'impact du projet vise à prévenir voire réduire à la fois les émissions de polluants dans l'atmosphère, et l'exposition des populations à une qualité d'air dégradée.

L'étude Air et Santé annexée à l'étude d'impact du projet a établi un état des lieux des polluants atmosphériques par rapport aux usages actuels sur chaque voisinée.

Pour les futures opérations, La Fab reprend les préconisations de l'étude dans les fiches de lots spécifiques à chaque projet. Le règlement de la MECDU participe à minimiser l'exposition des futurs habitants en imposant des retraits supplémentaires par rapport à l'espace public.

Le fait de changer les usages est susceptible d'avoir un impact sur le niveau de pollution.

L'étude Air et Santé sera actualisée en 2024 et ses conclusions permettront d'adapter la programmation du projet sur les voisinées particulièrement exposées.

3.2.2 Mobilité

L'étude mobilité réalisée à la demande de La Fab montre que l'arrivée de nouveaux habitants pourrait avoir pour effet d'augmenter le trafic, notamment sur l'axe de l'avenue Kennedy-avenue de la Marne. Mais il est à noter que le volume de trafic est différent selon les sections de l'avenue Kennedy.

Le projet vise à encourager le report modal, avec la création de cheminements piétons et pistes cyclables sur les axes de circulation du secteur de projet, en s'appuyant également sur l'extension de la ligne A du tramway, limitant l'usage du « tout voiture », et ainsi portant l'objectif de minimiser l'incidence du projet sur la circulation routière locale.

L'opération d'aménagement porte l'ambition d'une mobilité durable (places de stationnement raisonnées, équipements électriques de places de parking liées aux programmes de logements, développement d'un réseau de cheminements doux maillé avec l'existant).

3.2.3 Nuisances visuelles et sonores

L'augmentation du trafic routier supplémentaire sur les axes principaux sera susceptible d'augmenter les nuisances sonores. Le projet prévoit des cœurs d'îlots apaisés et une conception des bâtiments prenant en compte les niveaux sonores projetés permettant de prémunir au maximum la population future des nuisances sonores. De même, le projet proposera un éclairage hiérarchisé, adapté aux usages et n'éclairant que les surfaces devant l'être, limitant de fait la pollution lumineuse vers le ciel, vers le voisinage et en direction des espaces naturels et semi-naturels.

3.2.4 Impacts sur les espaces végétalisés

Le site de Mérignac Soleil est imperméabilisé à environ 80%. Les constructions prévues au projet devront s'insérer dans les aménagements plantés publics avec des aménagements paysagers complémentaires. Le projet prévoit la plantation d'environ 14 000 arbres à terme sur le périmètre du projet, y compris la création de deux parcs ouverts au public.

3.2.5 impacts financiers

Le niveau élevé d'ambition du projet urbain générera des coûts d'investissement (foncier et aménagement des espaces publics), pris en charge par la mise en place d'une taxe d'aménagement majoré (TAM) de 20%, par les recettes générées par les cessions de charges foncières aux opérateurs et par les participations métropolitaine et communale.

3.2.6 Impacts socioéconomiques

Au regard de la superficie de l'opération (69ha), le projet impacte faiblement les locaux d'activités dans la mesure où l'essentiel des emprises nécessaires à la réalisation des espaces publics sont des emprises partielles non bâties.

Certaines ont pour conséquence de réduire les espaces dédiés au stationnement.

Plus faiblement, le projet conduira à l'éviction de quelques activités et quelques emplois pourraient être évincés, mais de nouvelles activités pourront être créées. Le maître d'ouvrage s'emploiera à privilégier les propositions de transfert d'activités lorsque le calendrier et les conditions financières du commerce le permettront. De plus, seul un logement est concerné par de l'acquisition totale.

3.2.7 Impact sur la propriété privée

Afin de réduire l'impact de l'opération sur la propriété privée, l'acquisition par l'aménageur des emprises nécessaires au projet se limite aux emprises nécessaires à la réalisation du programme des équipements publics et aux passages de réseaux en tréfonds, ainsi qu'aux emprises constitutives de l'assiette foncière de certains îlots, morcelées ou présentant des contraintes (compte tenu de leur localisation ou de leur occupation).

Il s'agit principalement d'emprises privées actuellement à usage de voirie, d'emprises en nature de friche, et de quelques emprises bâties concernant de l'habitation, du commerce ou encore de l'activité tertiaire ou de service.

Seules les emprises visées au dossier parcellaire sont concernées.

À défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation sera saisi afin de fixer les indemnités dues aux propriétaires ainsi qu'aux exploitants concernés.

Les atteintes à la propriété privée restent limitées et seront justement indemnisées, elles ne sont donc pas de nature à ôter au projet son caractère d'utilité publique incontestable au regard des avantages conséquents qu'il présente.

En effet, la réalisation de l'opération Mérignac Soleil présente, par ailleurs, de nombreux avantages identifiés à court, moyen et long terme.

4. La prise en considération des incidences notables du projet sur l'environnement – Prescriptions et Mesures ERCA – Modalités de suivi

3.1 Les incidences (négatives et positives) du projet sur l'environnement, les mesures ERCA déployées

Les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement ainsi que les mesures déployées sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

Thème	Principaux effets sur l'environnement Nature de l'incidence	D	I	T	P	Mesures			Impacts résiduels	Mesure de compensation	
						Évitement	Réduction	Accompagnement			
Ressources naturelles	Terres, sols et sous-sols										
	Une imperméabilisation temporaire des terrains naturels limitée à l'emprise du chantier. Des volumes de déblais engendrés par les terrassements, la construction de nouveaux bâtiments et parkings souterrains associés. Un tassement des sols, un accroissement potentiel des ruissellements et une érosion des sols.	x	x	x			-	R1.2.1 - Maîtrise des pollutions et rejets dans les sols, les sous-sols et les eaux	A2 - Stratégie sites, Sols et Eaux Pollués (SSEP) A3.1 - Élaboration d'un diagnostic de la qualité des sols sur les espaces publics (en cours) A5 - Atteinte d'un coefficient de biotope	Aucun impact résiduel après les travaux	-
	Eaux souterraines et superficielles										
	La nécessité de la réalisation d'un DLE pour les espaces publics est en cours de réflexions avec les partenaires de La Fab, BM et BE experts. Si cela est acté, un DLE sera réalisé pour fin 2018 et soumis à la DDTM. Concernant les îlots privés, les DLE seront réalisés par les opérateurs en responsabilité de leur parcelle.	x		x			-	R1.2.1 - Maîtrise des pollutions et rejets dans les sols, les sous-sols et les eaux	A1 - Réalisation d'une étude hydrogéologique (en cours) A2 - Stratégie sites, Sols et Eaux Pollués (SSEP)	Aucun impact résiduel	-
	Une augmentation des consommations d'eau potable	x			x		-	R6 - Réduction des consommations et sobriété énergétique du quartier (R6.1, R6.2) R7 - Récupération et réutilisation des eaux pluviales (R7.1, R7.2)	-	Aucun impact résiduel	-
	Ressources énergétiques										
Des consommations énergétiques liées à l'alimentation électrique, l'éclairage, le chauffage des bungalows, les carburants ... Une consommation d'énergie grise liée à la fabrication des matériaux de construction	x	x	x			-	R6 - Réduction des consommations et sobriété énergétique du quartier (R6.1, R6.3)	-	Aucun impact résiduel après les travaux	-	
Amélioration de la performance énergétique liée à l'éclairage public. Valorisation de certaines surfaces de toiture créées pour la production d'énergies renouvelables, solaire photovoltaïque ou thermique selon pertinence.	x			x		-	R6 - Réduction des consommations et sobriété énergétique du quartier (R6.1, R6.3)	A6 - Atteinte du niveau E2C1 (a minima) du label E+C-	Des consommations énergétiques des nouveaux bâtiments négligeables.	C6 - Déploiement d'énergies renouvelables	
Thème	Principaux effets sur l'environnement Nature de l'incidence	D	I	T	P	Mesures			Impacts résiduels	Mesure de compensation	
						Évitement	Réduction	Accompagnement			
Émissions et nuisances	Polluants dans les sols, les eaux, l'air et qualité des milieux										
	Des poussières en suspension suite aux terrassements et des substances potentiellement polluantes dues à la circulation des engins de chantier. Des émissions de gaz d'échappement limitées. Une altération ponctuelle de la qualité de l'air.	x	x	x			-	R1.2.1 - Maîtrise des pollutions et rejets dans les sols, les sous-sols et les eaux	A2 - Stratégie sites, Sols et Eaux Pollués (SSEP) A3 - Élaboration d'un plan de gestion des terres	Aucun impact résiduel après les travaux	-
	Un trafic routier supplémentaire à prendre en compte. Une augmentation à terme de 1 200 véhicules générée à l'heure de pointe du matin et de 1 250 véhicules générée à l'heure de pointe du soir.	x			x		-	R8 - Limitation des déplacements polluants (R8.1, R8.2, R8.3, R.8.4, R8.8)	-	Aucun impact résiduel	-
	Nuisances sonores, vibratoires, visuelles, olfactives, chaleur et radiation										
	Des nuisances sonores et vibratoires temporaires dues aux terrassements, à la circulation d'engins de chantier et aux travaux de démolition et de construction des bâtiments. Des nuisances olfactives ponctuelles éventuelles.	x	x	x			-	R1.3 - Maîtrise des nuisances de chantier	-	Aucun impact résiduel après les travaux	-
Pas de nuisance particulière à prévoir au vu de la programmation, excepté d'éventuelles nuisances sonores dues à la présence des groupes scolaires. Trafic routier supplémentaire conduisant à aggraver les nuisances sonores issues des axes routiers (36 000 véhicules journaliers prévus à terme sur l'avenue Kennedy).	x			x		E8 - Localisation des groupes scolaires à l'écart des axes principaux	R1.3 - Maîtrise des nuisances de chantier R8.1 - Développement des modes actifs R9 - Des circulations automobiles apaisées R10 - Retraits par rapport aux axes supports de nuisances R18 - Prise en compte des nuisances sonores dans la conception du bâti (R18.1, R18.2)	-	Aucun impact résiduel	-	

Thème	Principaux effets sur l'environnement Nature de l'incidence	D	I	T	P	Mesures			Impacts résiduels	Mesure de compensation	
						Évitement	Réduction	Accompagnement			
Émissions et nuisances	Déchets										
	Génération d'importantes quantités de déchets en phase travaux	x	x	x		-	R1.1 - Gestion et tri des déchets sur chantier	A3 - Élaboration d'un plan de gestion des terres	Aucun impact résiduel après les travaux	-	
	Génération de 117 t annuelles de biodéchets, dont une partie peut être valorisée sur place en compost afin d'amender les sols, dans le cas de la mise en place d'un composteur partagé. Augmentation de la production de déchets (environ 200 000 L d'ordures ménagères résiduelles émises par semaine par les programmes de logements à terme - Source : Bordeaux Métropole). Aucun déchet dangereux ou à risques infectieux ne sera produit.	x	x		x		-	R11 - Limitation à la source des déchets (R12.1, R12.2) R12 - Installation d'un réseau optimisé en bornes d'apport enterrées pour le logement R13 - Mutualisation des surfaces de locaux déchets affectés aux commerces	A7 - Une fréquence de collecte des ordures ménagères «1+1»	Aucun impact résiduel	-
Climat et vulnérabilité au changement climatique	Des émissions temporaires de Gaz à Effets de Serre suite à l'utilisation d'engins de chantier et de systèmes énergétiques n'étant pas de nature à modifier le climat à l'échelle locale, ni à l'échelle globale.	x		x		-	-	-	Aucun impact résiduel après les travaux	-	
	Vulnérabilité du projet au changement climatique. L'opération Mérignac Soleil comme cas concret d'une action volontariste pour limiter l'effet d'îlot de Chaleur Urbain.	x			x	-	R14 - Atténuation de l'îlot de chaleur urbain (et étude de suivi de l'ICU avec Nobatek, partenaire Recherche)	A5 - Atteinte d'un coefficient de biotope entre 0,45 et 0,53 % (modalités de calcul spécifiques à l'opération) sur tous les projets privés	Aucun impact résiduel	-	
Biodiversité et espèces patrimoniales	Espaces verts et boisés										
	Perturbations du fonctionnement écologique des habitats et des populations floristiques et faunistiques, existantes. Destruction d'habitats naturels (cf. Cartes Nymphalis chapitre 5.4.6. Incidences et mesures sur la biodiversité et les espèces patrimoniales)	x			x		E1 - Emprise et localisation des constructions et aménagements (E1.1, E1.2, E1.3)	-	-	Perturbation temporaire et destruction partielle de certains habitats (espaces verts).	C1 - Augmentation de la superficie perméable (C1.1, C1.2) C2 - Plantation d'environ 9 700 arbres C3 - Mise en place d'un aménagement paysager favorable à la faune C4 - Récolte et transplantation de la banque de graines de Lotier grêle au sein des espaces verts (îlot 4.2, futur Parc Carpentier)
Thème	Principaux effets sur l'environnement Nature de l'incidence	D	I	T	P	Mesures			Impacts résiduels	Mesure de compensation	
						Évitement	Réduction	Accompagnement			
Biodiversité et espèces patrimoniales	Patrimoine arboré										
	Construction de bâtiments et aménagements (parkings et voiries) et abattage de 46 arbres dépérissants.	x	x		x	E2 - Conservation (E2.1, E2.2, E2.3, E2.4, E2.5, E2.6) E3 - Abattage de 46 arbres dépérissants	R2 - 34 opérations de mise en sécurité	A4 - Réalisation d'une expertise phytosanitaire	Destruction partielle des zones de nidification et des habitats	C2 - Plantation d'environ 9 700 arbres à terme sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil	
	Flore										
	Destruction de 1 329 m² de stations de Lotier grêle et de Lotier velu (protection régionale). Risque de pollution lumineuse sur la flore.	x			x	C5 - Lutte contre les espèces végétales invasives	-	-	Destruction partielle des stations de Lotier grêle et de Lotier velu.	C2.1 - Collecter les graines de Lotiers des stations détruites et les disperser (et suivi de la mesure par un écologue)	
Biodiversité et espèces patrimoniales	Faune										
	Mortalité d'individus en phase de travaux si ces derniers ne respectent pas certaines périodes de sensibilité pour la faune (période de nidification pour l'avifaune par exemple) mais aussi en phase « d'exploitation » avec risque de collision routière pour de nombreuses espèces ; Perte d'habitat d'espèces : • Habitat vital pour les coléoptères saproxylophages et certains passereaux des fourrés et bosquets ; • Habitat de dispersion terrestre et de repos pour la Rainette méridionale ; Dérangement d'individus en période de travaux ; Augmentation de la pollution lumineuse avec des conséquences prévisibles sur l'avifaune mais aussi et surtout sur les chauves-souris (Lacoëuilhe et al., 2014 ; Le Viol et al., 2016) ; Réduction des capacités de déplacement de la faune du fait de clôtures peu adaptées.	x	x	x	x	-	R4 - Mise en place d'un protocole d'abattage d'arbres favorables à la faune (Coléoptères et chiroptères). (R4.1) R5 - Mise en place d'aménagements en faveur de la faune (4 nichoirs, 4 gîtes à chiroptères, haies séparatives, clôtures adaptées au passage de la faune).	-	-	Une pollution lumineuse négligeable n'étant pas ou peu néfaste pour la biodiversité.	C1.1 - Création de continuités vertes entre les voisinées C2.3 - Création de nouveaux habitats comportant des chênes. C2.4 - Création de nouvelles zones de nidification, d'alimentation et de refuge C3 - Mise en place d'un aménagement paysager favorable à la faune
Paysage et cadre de vie	Des effets perceptibles sur le paysage ressentis par les riverains et visibles depuis les axes routiers: terrassements, déblais et remblais, stockage des matériaux, présence d'engins de chantier et de superstructures, etc.	x	x	x		-	R1.3.2 - Maîtrise des nuisances visuelles et olfactives	-	Aucun impact résiduel après les travaux	-	

Thème	Principaux effets sur l'environnement				Mesures			Impacts résiduels	Mesure de compensation			
	Nature de l'incidence				Évitement	Réduction	Accompagnement					
Documents d'urbanisme et de planification	Des orientations du plan guide incompatibles avec les dispositions du règlement et du plan de zonage du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole.				x	x		-	-	A13 - Mise en compatibilité du PLU 3.1 au regard de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil (9ème modification et déclaration de projet avec mesures ERCA)	Aucun impact résiduel	-
Activités économique et commerciale	Création d'emplois liés aux besoins des chantiers.				x	x		-	-		Aucun impact résiduel après les travaux	-
	Une potentielle baisse de l'attraction des commerces et services situés sur le périmètre opérationnel et à proximité des travaux				x	x		E6 - Maintien de l'accessibilité aux commerces	R1 - Mise en place d'une Charte Chantier à faibles nuisances		Aucun impact résiduel après les travaux	-
	L'arrivée de plus de 6 500 nouveaux habitants comme source d'une dynamisation économique et commerciale du secteur.				x	x				A14 - Mission d'AMO portée par La Fab et réalisée par Une fabrique de la ville/Objectif Ville/ Fidal (oct 2015 à nov 2016) A15 - Intégration des activités commerciales existantes aux îlots «hybrides» A16 - Création d'îlots «mixtes» pour recevoir des commerces de proximité	Aucun impact résiduel	-
Population et habitat	Création d'environ 2800 logements et accueil d'environ 6 500 nouveaux habitants à terme.				x	x		-	-	A8 - Principes d'innovation guidant la démarche des concepteurs en terme de production de logements (A8.1, A8.2, A8.3) A9 - Programmation de base d'une opération «50 000 logements»	Aucun impact résiduel	-
Thème	Principaux effets sur l'environnement				Mesures			Impacts résiduels	Mesure de compensation			
	Nature de l'incidence				Évitement	Réduction	Accompagnement					
Santé humaine	Une absence de risque sur la santé et la salubrité publique.				x	x		-	R1 - Mise en place d'une Charte Chantier à faibles nuisances	A3 - Élaboration d'un plan de gestion des terres	Aucun impact résiduel après les travaux	-
	Des éventuelles nuisances dues au trafic routier supplémentaire des axes routiers.				x	x		E8 - Localisation des groupes scolaires à l'écart des axes principaux E10 - Choix d'une palette végétale excluant les essences allergènes	R8 - Limitation des déplacements polluants (R8.1, R8.2, R8.3) R9 - Des circulations automobiles apaisées R10 - Retraits par rapport aux axes supports de nuisances R14 - Atténuation de l'îlot de chaleur urbain R20 - Optimisation des accès aux îlots	A6 - Atteinte du niveau E2C1 (a minima) du label E+C- , niveau de référence des projets de construction A10 - Exigence de la certification NF Habitat HQE niveau Excellent A11 - Étude des incidences de l'opération d'aménagement sur la qualité de l'air et prescriptions	Des nuisances potentielles dues au trafic routier supplémentaire	C2 - Plantation d'environ 9700 arbres à terme sur le périmètre opérationnel Mérignac Soleil, aménagement de deux parcs ouverts au public dont un parc d'1ha d'un seul tenant
Biens matériels et immobiliers, équipements et usages	Perturbation des activités commerciales (capacité à circuler en voiture au sein du site, etc) liée aux nuisances en phase Chantier.				x	x		E6 - Maintien de l'accessibilité aux commerces	R1.3 - Maîtrise des nuisances de chantier		Aucun impact résiduel après les travaux	-
	Des besoins générés par l'opération en matière d'équipements scolaires. Une réponse adaptée aux besoins mutualisés sur Mérignac Marne et Soleil.				x	x			R19 - Mise à jour du réseau routier et ses espaces publics	A17 - Réalisation d'un ou deux groupes scolaires répondant aux besoins de 17 classes A18 - Implantation d'équipements sportifs	Aucun impact résiduel	-
Foncier	85,5 % de foncier privé nécessitant la mise en place d'une stratégie foncière.				x	x		-	-	A19 - Ciblage des interventions de l'aménageur sur les emprises destinées aux aménagements des espaces publics (A19.1, A19.2, A19.3, A19.4, A19.5) A20 - Engagement d'une procédure DUP (si négociations à l'amiable n'aboutissent pas)	Aucun impact résiduel	-
Mobilités	Des perturbations temporaires de circulation liées aux travaux au droit des voiries (création, requalification) et des réseaux, pouvant se cumuler avec celles induites par ceux du tramway.				x	x		E6 - Maintien de l'accessibilité aux commerces E7 - Coordination des travaux (Opération d'aménagement et Tramway)	R1.5 - Gestion des déplacements et du stationnement		Aucun impact résiduel après les travaux	-

Thème	Principaux effets sur l'environnement				Mesures			Impacts résiduels	Mesure de compensation				
	Nature de l'incidence				Évitement	Réduction	Accompagnement						
Mobilités et réseaux	Arrivée de nouveaux habitants et usagers induisant une augmentation de la fréquentation des transports en commun. Augmentation du trafic routier et des besoins en stationnement.				D	I	T	P	E1 - Emprise et localisation des constructions et aménagements (E1.1, E1.2, E1.3)	R8 - Limitation des déplacements polluants (R8.1, R8.2, R8.3, R8.4, R8.8) R9 - Des circulations automobiles apaisées limitées à la desserte des résidences et des commerces de proximité, qui pourront être partagées R19 - Mise à jour du réseau routier et ses espaces publics R20 - Optimisation des accès aux îlots (R20.1, R20.2) R21 - Optimisation de la conception des carrefours	A21 - Implantation de bornes de recharge des voitures électriques, espace réservé Autolib (voitures électriques en libre-service), etc. A22 - Réalisation d'une étude mobilité sur les secteurs Mérignac Marne et Soleil par le bureau d'études Transitec (missionné par La Fab)	Aucun impact résiduel	-
	Un accroissement des besoins énergétiques du quartier. Une éventuelle perturbation temporaire des réseaux (distribution d'électricité, eau potable et télécommunication) constituant les contraintes habituelles d'un chantier.				x			x	R1.4 - la maîtrise des consommations	-	-	Aucun impact résiduel après les travaux	-
Risques d'accidents ou de catastrophes majeurs	Projet Fiat Environ 300 m³ de sols pollués seront retirés et envoyés en filière adaptée, correspondant aux volumes de sol impacté par la pollution au droit de la cuve.				x			x	Projet Fiat R1 - Mise en place d'une Charte Chantier à faibles nuisances	-	A3 - Élaboration d'un plan de gestion des terres	Aucun impact résiduel après les travaux	-

4.2 Les prescriptions à respecter par le maître d'ouvrage et les modalités de suivi des incidences

L'aménageur fera respecter ou mettra en œuvre les mesures « Éviter, Réduire, Compenser, Accompagner » (ERCA), pour lesquelles il est responsable.

Concernant les îlots, l'aménageur garantira le respect de ces mesures par le biais des différents documents-cadres s'imposant aux opérateurs : Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), fiches de lots, cahier des charges de cession de terrain ; il donnera également un avis sur les demandes de Permis de construire et évaluera les projets réalisés.

Concernant les espaces publics, il intégrera des prescriptions dans ses marchés et prévoira des pénalités en cas de non-respect.

5. La prise en considération du résultat de l'enquête publique

En application des dispositions des articles R 123-19 à R 123-21 du Code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a remis le 4 juillet 2023 ses rapports, conclusions et avis motivés à Monsieur le Préfet de la Gironde.

Par courrier en date du 11 juillet 2023 (annexe 7), réceptionné le 17 juillet 2023, la Préfecture de la Gironde a notifié à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole les rapports et les conclusions du commissaire-enquêteur.

Bordeaux Métropole, établissement public concédant, dispose dès lors, en vertu des articles L 122-1 du code de l'expropriation et L 126-1 du Code de l'environnement, d'un délai de 6 mois pour délibérer sur la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération.

Deux enquêtes publiques, portant sur deux procédures, ont été organisées :

- L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole,

- L'enquête parcellaire portant sur la 1^{ère} phase de travaux d'aménagement de l'opération Mérignac Soleil

Le commissaire-enquêteur a établi deux rapports d'enquête puis des conclusions motivées pour chacune des procédures.

Hormis les propriétaires visés par le dossier parcellaire, le public ayant participé à l'enquête publique (32 contributions) est constitué principalement de riverains proches du projet. Les contributeurs sont globalement défavorables au projet, pour la plupart inquiets par les projets futurs en limite de leurs parcelles. Ils craignent la densification du nouveau zonage UP89 et les hauteurs jugées trop importantes, les effets de l'opération sur le trafic routier, les nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air.

Deux propriétaires inclus dans le périmètre de l'opération, mais non impacté par l'enquête parcellaire ont formulé auprès du commissaire-enquêteur une demande d'exclusion de leurs parcelles du périmètre de l'opération. D'autres souhaitent savoir si leurs parcelles seraient susceptibles d'être impactées plus tard.

Sur le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, le commissaire-enquêteur note qu'il est extrêmement volumineux et comporte de nombreuses redondances.

Il regrette que les études annexées à l'étude d'impact, et l'étude d'impact elle-même datent de 2017-2018 et qu'elles n'aient pas été actualisées, notamment au regard de la problématique du trafic routier, des nuisances sonores et de la qualité de l'air.

Sur le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le commissaire-enquêteur note qu'il est de lecture aisée avec une présentation claire des différentes pièces du dossier, permettant une compréhension facile des modifications apportées au document d'urbanisme.

5.1 Prise en considération du résultat de l'enquête concernant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

5.1.1 Le rapport du commissaire-enquêteur

Dans son rapport, le commissaire-enquêteur fait une synthèse de l'avis de la MRAe rendu le 3 août 2018 portant sur l'étude d'impact du projet et ses annexes. Il reprend ensuite des extraits du mémoire en réponse de La Fab à l'avis de la MRAe, pour noter à la fin ses commentaires.

Il fait part des points mis en avant par La Fab :

- « *La mise en place d'une gouvernance entre les collectivités et La Fab qui permettra d'accompagner les opérateurs et leur maîtrise d'œuvre afin de tirer vers le haut les projets immobiliers futurs.* »
- « *Le fait que le projet est évolutif et qu'il n'est pas possible à ce stade de détailler les modalités d'application des mesures ERC, notamment sur l'espace privé.* »

Commentaire du commissaire-enquêteur : « *La Fab s'était engagée a minima de réaliser une actualisation de l'étude d'impact initial datant de septembre 2017 avant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP. Il n'en est rien, car le dossier soumis à l'enquête ne présente aucune modification par rapport à celle de 2017.* »

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, en page 7, le maître d'ouvrage a indiqué : « *A minima, la question de l'actualisation se posera pour le maître d'ouvrage des espaces publics et en charge de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement à l'élaboration du Dossier d'Utilité Publique valant Mise en compatibilité du PLU 3.1, et également dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau « espaces publics » prévues en 2019 **en tant que de besoin.*** »

Le maître d'ouvrage a précisé dans le dossier d'évaluation environnementale du projet, en introduction de l'étude d'impact, un document de 11 pages expliquant d'une part, l'articulation des procédures d'évaluation environnementale de projet et de mise en compatibilité du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, et d'autre part, la non-actualisation de l'étude d'impact du projet. En effet, depuis la réalisation de l'évaluation environnementale de projet en 2018 jusqu'à aujourd'hui, aucun nouvel îlot opérationnel ne s'est engagé.

De plus, La Fab va mener une étude sur la qualité de l'air, programmée un an après la mise en service de l'extension de la ligne A du tramway, pour pouvoir mesurer les effets du report modal, soit en 2024.

Ainsi la mise en œuvre du projet Mérignac Soleil n'a donc pas évolué de manière substantielle, ne justifiant pas une actualisation de l'évaluation environnementale du projet.

Toutefois, comme indiqué dans son mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), La Fab réitère son engagement d'actualiser lorsque l'évolution du projet le justifiera.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Concernant la qualité de l'air, le commissaire-enquêteur note dans son rapport que dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, « La Fab s'engage à prendre en compte les éléments nouveaux en termes de préconisations et de suggestions de l'étude Air et Santé (...). »

En commentaire, il indique : « *Ce point a fait l'objet d'une réserve du commissaire-enquêteur dans son avis du 15 février 2019.* »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage rappelle que dans sa conclusion, l'étude Air et Santé n'émet pas de réserve à la programmation urbaine du projet, elle émet des préconisations.

Par délibération n° 2019-240 du 26 avril 2019 portant déclaration de projet, le conseil de Bordeaux Métropole a déclaré l'opération Mérignac Soleil d'intérêt général et a levé la réserve émise par le commissaire enquêteur, au vu des moyens à mettre en œuvre dans le cadre de la poursuite de l'opération.

En tant qu'aménageur, La Fab a fait appliquer le principe d'éloignement des logements de l'axe de voirie pour les opérations en cours. Pour les futures opérations, les préconisations seront reprises dans les fiches de lots spécifiques à chaque projet. De plus, le règlement de la MECDU impose des retraits supplémentaires par rapport aux espaces publics qui seront élargis, notamment eu égard à la création d'emprises destinées aux déplacements non polluants (vélos, piétons) et emprises plantées.

L'étude air et santé sera actualisée en 2024 et la programmation sera adaptée en fonction des conclusions de l'étude.

5.1.2 *Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur*

Par ses conclusions et avis du 4 juillet 2023, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la demande préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant l'opération d'aménagement Mérignac Soleil, assorti de deux recommandations :

« *Il est recommandé au maître d'ouvrage de mettre en place un contrat ORE (Obligation Réelle Environnementale) qui viendra conforter la protection environnementale et la pérennité des espaces privés végétalisés.* »

Prise en compte de la recommandation par le maître d'ouvrage :

Le Maître d'ouvrage envisagera la mise en place d'ORE dès lors que les emprises concernées ne relèveront pas strictement du domaine public en cohérence avec le projet, et que les propriétaires en seront d'accord.

« *Il est recommandé au maître d'ouvrage, sauf résultat satisfaisant issu de l'étude Air et Santé de 2024 que la destination de la voisinée 7 ne permette pas de recevoir du public pendant des temps d'exposition prolongés.* »

Prise en compte de la recommandation par le maître d'ouvrage :

L'étude Air et Santé a établi un état des lieux des polluants atmosphériques par rapport aux usages actuels sur chaque voisinée. Le fait de changer les usages est susceptible d'avoir un impact sur le niveau de pollution. Les équipements classés sensibles sont classiquement ceux liés à l'enfance et petite enfance (école, crèche) ou au grand âge (EHPAD), qui ne font pas partie de la programmation de cette voisinée.

L'étude air et santé sera actualisée en 2024 et la programmation sera adaptée en fonction des conclusions pour éviter au maximum sur ce site les possibilités d'exposition du public.

5.2 Prise en considération du résultat de l'enquête concernant le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU)

5.2.1 Reprise de l'avis de la MRAe dans le rapport du commissaire-enquêteur

Dans son rapport, le commissaire-enquêteur reprend l'avis de la MRAe du 14 décembre 2022 et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) du 1^{er} décembre 2022, et émet des commentaires.

Sur la base d'extraits du mémoire en réponse de La Fab à l'avis de la MRAe, le commissaire-enquêteur fait les commentaires suivants :

Commentaires du commissaire-enquêteur :

« L'absence de perspective d'évolution de trafic actualisée ne permet pas à ce stade de l'enquête d'appréhender les conséquences du projet sur les nuisances sonores et la qualité de l'air. »

« Comme déjà constaté, l'absence de perspective d'évolution de trafic actualisée intégrant les retombées liées à la mise en service du tramway et l'évolution des changements de pratiques modales des usagers n'ayant pas été quantifiée rend aléatoire à ce stade de l'enquête l'appréciation des conséquences des nuisances sur la qualité de l'air. Il est regrettable, qu'à ce stade du projet qu'aucune donnée récente ne soit portée à la connaissance du public. »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'aménageur réitère son engagement de réaliser une nouvelle étude trafic. Des mesures et une analyse des résultats comparativement aux modélisations initiales seront effectuées 1 an après la mise en service du tramway afin d'en évaluer les effets réels, et adapter en conséquence le projet et les mesures ERCA.

Commentaire du commissaire-enquêteur : [Concernant l'identification des arbres existants à protéger] *« Dans l'état actuel du dossier, un seul arbre isolé à protéger a été identifié. »*

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur les secteurs opérationnels, l'aménageur se donne pour objectif de préserver les sujets végétaux existants, notamment dans le cadre des fiches de lot. Les expertises arboricoles pourront être engagées au gré des accessibilités foncières, mais non réalisables sur des terrains privés sans l'accord des propriétaires.

Commentaire du commissaire-enquêteur : [Concernant les espèces en pleine terre à conserver sous le houppier des arbres existants ou plantés] *« Cette modification du règlement UPZ7 devra être intégrée dans la MECDU. »*

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage s'était engagé à modifier le règlement du zonage UPZ7 en ce sens une fois l'enquête publique terminée. Après vérification, il confirme que la demande a bien été prise en compte dans le règlement de la zone UPZ7 en page 34 au point 2.4.4.4 Aménagement paysager et plantations. ([Extrait :] *« Aucune construction, installation ou*

aménagement ne peut être réalisé sous le houppier des arbres maintenus ou plantés. Cette surface est maintenue en pleine terre. »)

Commentaire du commissaire-enquêteur : [Concernant la lutte contre les îlots de chaleur urbains et l'objectif de désimperméabilisation] « *Aucun élément du dossier ne permet de quantifier cet objectif.* »

Réponse du maître d'ouvrage :

Aujourd'hui aucun objectif quantifié n'a été défini quant au gain ICU (Îlot de Chaleur Urbains) induit par l'ensemble du dispositif de renaturation. L'objectif de l'aménageur est ici d'effectuer un suivi des ICU/IFU (îlot de fraîcheur urbain) au fur et à mesure du déploiement de l'opération d'aménagement.

Chaque sous-secteur des zonages de la MECDU présente des ambitions d'Espace de Pleine Terre (EPT) minimum (20 ou 30%) et d'emprises bâties maximum auxquelles tout projet immobilier assujéti à permis de construire devra répondre à l'échelle de son périmètre. Ils ne doivent pas être interprétés comme un pourcentage valable globalement pour un secteur. Les règles sont applicables individuellement à chaque projet immobilier et non de manière globale sectorisée.

5.2.2 Reprise du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA dans rapport du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur reprend les demandes nécessitant une réponse :

Demande de la DDTM : Demande de justification complémentaire pour étayer en quoi l'édification d'une « marge de recul de 2,5 mètres des constructions » contribue à une bonne prise en compte des problématiques de qualité de l'air et de nuisances sonores et vibratoires sur ce secteur.

Réponse du maître d'ouvrage :

La marge de recul imposée dans le règlement du PLU est une marge minimale qui peut varier et être plus importante en fonction des projets. Elle se calcule à partir de la limite entre le domaine public et le domaine privé et prend donc en compte les élargissements du domaine public pour l'aménagement des espaces en faveur des cheminements doux (pistes cyclables, trottoirs plantés) qui participent à la mise à distance de la circulation automobile des bâtiments.

Le maître d'ouvrage s'est également engagé à imposer la présence d'un acousticien dans chaque équipe de conception des projets afin de veiller à ce que la composition du projet et ses différentes fonctionnalités prennent en compte les contraintes acoustiques.

Demande de la CMA (Chambre des Métiers et de l'Artisanat) : La problématique d'accessibilité, notamment des personnes à mobilité réduite, doit être bien traitée dans le projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est prévu d'insérer des largeurs qui permettent aisément la marche, et la réalisation de sentes piétonnes accessibles à tous.

En annexe du PV de la réunion d'examen conjoint, le service de planification de Bordeaux Métropole a listé un certain nombre de remarques sur la forme des documents constituant le dossier MECDU.

Dans le courrier réponse au PV d'examen conjoint, le maître d'ouvrage a pris bonne note des remarques et s'est engagé à apporter les modifications qu'il jugera nécessaires une fois l'enquête publique terminée (annexe 11). Sont concernés le rapport de présentation, le résumé non technique de l'évaluation environnementale du dossier de MECDU, l'évaluation environnementale du dossier de MECDU et la planche de zonage n° 37 après MECDU.

Dans le dossier de présentation, il s'agit de quelques précisions apportées pour clarifier certains points, des modifications de vocabulaire (le mot « servitude » remplacé par « secteur lorsqu'il est question de SDS), des changements de fonds de plan pour avoir le fond de plan en vigueur.

Dans le résumé non technique, il s'agit de modifier du vocabulaire (le mot « servitude » remplacé par « secteur lorsqu'il est question de SDS) dans le tableau de la page 33. Dans l'évaluation environnementale, il s'agit d'erreurs d'étiquettes sur les cartes présentées. De même, un changement de fond de plan erroné.

Dans la planche de zonage n° 37, il s'agit également d'une erreur d'étiquette et de couleur.

5.2.3 *Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur*

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la demande de mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole afin de permettre la réalisation du programme d'aménagement de Mérignac Soleil, assorti d'une recommandation :

« Il est recommandé au maître d'ouvrage lors de la prise en compte de la réglementation environnementale RE2020 de porter une attention particulière au secteur situé au Nord du zonage UP89 afin que l'orientation de l'épannelage des futures constructions ne crée pas de nuisance visuelle. »

Prise en compte de la recommandation par le maître d'ouvrage :

L'écriture du règlement du PLUi mit à l'enquête prend en compte ces inquiétudes. Les règles de la zone UP89 – extrait du règlement 2.2.1 pour les constructions, installations et aménagements neufs - ont été établies en vue de garantir la préservation du voisinage, obligeant un épannelage dégressif vers le tissu pavillonnaire. La Création de Plantation A réaliser (PAR) vient compléter cet objectif de protection visuelle pour le tissu pavillonnaire existant.

5.3 Prise en considération du résultat de l'enquête concernant le dossier parcellaire

5.3.1 *Le rapport du commissaire-enquêteur*

Dans son rapport, le commissaire-enquêteur relève que le dossier est facilement lisible. Il relève une forte inquiétude des propriétaires et exploitants impactés par le projet et attire l'attention de La Fab sur la nécessité de continuer d'informer et de rencontrer les personnes concernées après l'enquête.

Dans son analyse des observations du public, il soulève un certain nombre de points.

1^{ère} remarque : Toutes les personnes impactées par le projet s'étant présentées aux permanences et/ou ayant fait des observations sur le registre sont toutes opposées à l'expropriation.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage explique que les emprises visées à l'enquête parcellaire sont nécessaires à la réalisation des travaux d'espaces publics et de certains îlots.

Il précise que la plupart des emprises étant nécessaires à la réalisation des espaces publics sont partielles et n'impactent pas de bâti.

Il précise également que des acquisitions ont déjà été réalisées par voie amiable avec les propriétaires impactés et que des négociations sont aussi en cours avec d'autres.

2^{ème} remarque : Les participants se sont plaints du manque d'information préalable à l'enquête, d'une information brutale reçue par lettre recommandée et de la méthode de communication mise en œuvre par La Fab d'aller voir les locataires avant les propriétaires.

Réponse du maître d'ouvrage :

Tous les propriétaires n'ont effectivement pas été rencontrés avant l'enquête. Le maître d'ouvrage précise que des courriers ont, à plusieurs reprises, été adressés à un certain nombre d'entre eux pour des demandes de contact, restés sans réponse.

Concernant l'envoi en recommandé, perçu comme brutal par certains d'entre eux, il convient de préciser qu'il s'agit de la procédure définie par le code de l'expropriation pour les propriétaires visés au dossier parcellaire (article R131-6 du code de l'expropriation). Il s'agit d'une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête à la mairie, dont l'expropriant a l'obligation. Cette notification se fait sous pli recommandé avec accusé de réception.

Concernant un ordre prédéfini de rencontres entre propriétaires et locataires, le maître d'ouvrage ne considère pas qu'il en existe un, et rencontre les personnes en fonction de leur retour aux demandes et en fonction des disponibilités des personnes.

3^{ème} remarque : Les participants ne comprennent pas pourquoi le besoin foncier intervient si peu de temps après les expropriations de leurs biens pour le passage du tramway.

Réponse du maître d'ouvrage :

Bordeaux Métropole a réalisé les expropriations des emprises nécessaires aux travaux de l'extension de la ligne A du tramway.

Une partie du projet d'aménagement Mérignac Soleil consiste, pour la réalisation des espaces publics, à venir aménager les abords du tram, sous maîtrise d'ouvrage de La Fab.

Chacune des deux opérations a son propre calendrier, mais pour une cohérence d'ensemble et une maîtrise d'ouvrage différente.

4^{ème} remarque : Les oppositions exprimées concernent le plus souvent la réduction des places de stationnement et la perte d'exploitation qui en découlera.

Réponse du maître d'ouvrage :

Lorsque les emprises à acquérir par l'aménageur impactent des places de stationnement, dans de nombreux cas, l'aménageur s'engage à étudier la possibilité de recréer partiellement des places de stationnement sur le parking résiduel lorsque la configuration de la parcelle le permet.

Concernant la perte d'exploitation, si celle-ci est avérée, elle donnera lieu à une indemnisation amiable ou judiciaire.

5^{ème} remarque : Incompréhension de certains propriétaires concernés par une expropriation totale de leurs biens dans le but de créer des espaces verts.

Réponse du maître d'ouvrage :

La maîtrise foncière de la totalité de certaines parcelles par l'aménageur ne concerne pas systématiquement de futurs îlots, elle peut aussi concerner la réalisation d'espaces publics. Ces aménagements participent des enjeux primordiaux de désimperméabilisation et de renaturation du projet.

6^{ème} remarque : Certains propriétaires sont favorables à une négociation en vue d'un reclassement dans les programmes immobiliers à venir.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage rappelle que le code de l'expropriation ne prévoit qu'une indemnisation en valeur et non en nature, et n'est pas tenu de faire droit à cette demande. Toutefois, dans le cadre d'une négociation amiable, il pourra être étudié les possibilités de rachat de surfaces commerciales dans les programmes immobiliers de l'opération, en lien avec les opérateurs concernés.

7^{ème} remarque : Certains propriétaires proposent de réaliser sur leurs parcelles expropriées des espaces verts compatibles avec le projet tout en gardant la jouissance totale de leurs biens.

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre de la réalisation des espaces publics, les emprises nécessaires doivent être sous maîtrise foncière publique pour en garantir l'entretien et la pérennité.

⁸^{ème} remarque : Certains publics âgés sont inquiets croyant être expropriés alors qu'ils ne sont pas impactés par l'enquête parcellaire.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage confirme que seuls les propriétaires visés à l'enquête parcellaire reçoivent une notification individuelle les informant du dépôt du dossier d'enquête.

Commentaires du commissaire-enquêteur : L'inquiétude de certains publics nécessite de la part de La Fab une attention particulière et mérite une information complémentaire post enquête afin de préciser leurs situations. Les publics demandant à rencontrer La Fab afin d'entamer des négociations doivent pouvoir être rapidement satisfaits.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'enquête publique a permis au maître d'ouvrage de prendre contact avec un grand nombre de propriétaires visés au dossier parcellaire et de les rencontrer. L'équipe du projet de Mérignac Soleil reste disponible pour les rencontrer à nouveau, à la fois pour entamer les négociations, et également pour les tenir informer de l'avancée du projet.

Toutefois, peu de propriétaires ayant renvoyé la fiche de renseignement jointe à la notification individuelle, il reste difficile pour le maître d'ouvrage de prendre contact avec certains propriétaires dont les coordonnées ne sont pas connues.

5.3.2 *Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur*

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la demande d'emprises parcellaires décrites au sein du dossier d'enquête parcellaire de la 1^{ère} phase de l'opération.

En amont de son avis, il demande à La Fab d'accentuer sa communication auprès du public exproprié.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'équipe du projet de Mérignac Soleil reste disponible pour rencontrer les personnes impactées par le projet tout au long de son déroulement, à la fois pour entamer les négociations, et également pour les tenir informés des avancées du projet.

6. La nature et les motifs des principales modifications apportées au projet

A la suite de l'avis favorable émis par le commissaire-enquêteur au terme des enquêtes publiques conjointes, aucune modification substantielle n'a été apportée au projet. Par voie de conséquence l'économie du projet n'est donc pas impactée.

Toutefois, deux propriétaires ont exprimé, lors de l'enquête publique, à la fois directement auprès du commissaire-enquêteur lors de ses permanences, puis sur le registre papier, la demande d'exclure leurs parcelles (respectivement cadastrées section AY - numéros 87, 471 et 472 et AW – numéros 111 et 154) du périmètre de l'opération.

Lors de la réunion de remise du procès-verbal de synthèse, le commissaire-enquêteur a fait part de son avis sur l'absence d'inclure dans le périmètre de l'opération ces parcelles, ce dont l'aménageur a convenu, compte tenu des projets en cours et à venir, et de la certitude que les parcelles précitées ne présentent pas de caractère stratégique pour la réalisation du projet.

Dans son avis rendu sur le dossier de DUP, le commissaire-enquêteur prend acte la décision du maître d'ouvrage de donner une suite favorable aux demandes formulées et de s'engager à les exclure du périmètre de l'opération.

Les remarques du commissaire-enquêteur et les réponses apportées par la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole conduisent ainsi à modifier de façon mineure le périmètre de l'opération (annexe 13).

7. Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général du projet

7.1 Répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible et attractive

En cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du « Programme Habiter, s'épanouir // 50 000 Logements accessibles par nature », l'opération d'aménagement proposera une **offre de logements diversifiée** sur le quartier de Mérignac Soleil et plus largement sur la ville de Mérignac, afin de **mieux répondre aux besoins des futurs habitants** et aux différents parcours résidentiels de la population.

Le projet urbain permet la **création d'environ 2 800 logements sur 15 ans**, en réponse aux besoins exprimés dans le PLU, et à la volonté de **limiter l'étalement urbain**.

Il poursuit également un objectif de **mixité sociale** par une offre de **logements en locatif social, d'accession abordable, d'accession sociale à la propriété à des prix accessibles pour les familles**, leur permettant ainsi d'engager un parcours résidentiel. Sur les 2 800 logements prévus, 35% concerneront des logements en locatif social, environ 25% seront dédiés à l'accession sociale et abordable.

L'opération propose une **variété de typologies** afin de **répondre aux besoins des habitants, aux évolutions démographiques des ménages** et par la **prise en compte des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat**. L'opération contribue ainsi à tendre vers l'objectif fixé réglementairement à 25% de logement sociaux pour la ville de Mérignac (cf. lois SRU, Duflot, Elan, 3DS)

7.2 Requalifier les espaces publics et re-naturer le site

Le périmètre de l'opération d'une superficie de 69 ha est **aujourd'hui un site imperméabilisé à 80%**, dont 37 ha constituent des emprises bâties et des parkings. Seuls environ 4,5 ha du périmètre constituent des espaces verts.

L'objectif de renaturation du site porte **de forts enjeux de plantations pour réduire et limiter les îlots de chaleur urbains**. Cela permettra de réduire significativement les espaces imperméabilisés, par la **végétalisation et la régénération qualitative des sols**, afin d'offrir un environnement urbain de meilleure qualité.

En s'appuyant sur la création d'un nouveau quartier, la renaturation du site permettra de retrouver un **meilleur équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces végétalisés**.

Cet objectif s'inscrit en continuité des **programmes engagés par Bordeaux Métropole** « 55 000 hectares pour la nature » et « **Plantons 1 million d'arbres** ». En effet, face aux enjeux climatiques et environnementaux, Bordeaux Métropole développe depuis 2020 une opération de végétalisation de grande envergure, avec pour objectif la plantation d'un million d'arbres sur son territoire en 10 ans.

Les aménagements paysagers des grandes artères (avenues Kennedy et de la Somme) vont **créer de grandes continuités paysagères**. Plus de 1 000 arbres vont être plantés en alignement sur les voies. **Au total, le projet prévoit la plantation d'environ 14 000 arbres**.

L'aménageur, dans le cadre de la réalisation des espaces publics, et les opérateurs, dans le cadre de la réalisation des projets des futurs îlots privés, vont participer à la fertilisation progressive des sols sur l'ensemble du périmètre de l'opération. 28% des espaces publics seront traités en espaces verts de pleine terre, 20 à 30% des espaces extérieurs des îlots seront également en pleine terre (contre **près de 80% de sols artificialisés aujourd'hui**).

La requalification des espaces publics doit également permettre de **retisser des liens avec les tissus urbains résidentiels alentour**, en favorisant les mobilités douces par rapport à l'utilisation des véhicules à moteur.

La renaturation du site et de facto la lutte contre les effets néfastes induits par les îlots de chaleur s'opèrent par la requalification des espaces publics existants, la création d'espaces paysagers d'échelle de quartier de type parcs, et les préconisations paysagères et environnementales imposées aux futures opérations privées.

7.3 Une ambition forte de recréer un quartier aux usages mixtes

Le périmètre de projet est situé sur l'axe reliant le centre-ville de Bordeaux à l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, axe de circulation tant routière que de transports collectifs bénéficiant de l'extension de la ligne A du tramway en service depuis le 29 avril 2023. Ce secteur stratégique amorce une mue, en continuité de l'opération d'aménagement Mérignac Marne, et limitrophe de l'opération d'aménagement d'intérêt métropolitain de Bordeaux Aéroparc.

Le projet a vocation à **faire évoluer ce site exclusivement commercial**, dans le sens d'une **mixité d'usages** (commerces / habitat / services), tout en conservant une importante part d'activités commerciales. Ainsi l'opération d'aménagement prévoit la réalisation d'environ 90 000 m² de SDP dédiés aux commerces, activités tertiaires et de services, reconstituant le cas échéant une partie de l'offre commerciale existante.

La mobilité constitue également un enjeu central pour le développement d'un quartier attractif. Pour cela, les aménagements prévus pour les espaces publics visent à **encourager les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et complémentaires au tramway**. Dans chaque nouveau programme immobilier, le stationnement automobile sera intégré au sein des constructions, afin de libérer des espaces à re-végétaliser.

Un maillage de voiries de dessertes secondaires sera créé afin de permettre une desserte efficace et cohérente à l'échelle du projet d'ensemble, entre les espaces à vocation commerciale et ceux destinés à l'habitat.

L'opération prévoit au sein du périmètre opérationnel la **création d'un nouveau groupe scolaire et de deux parcs d'environ 1 ha chacun**, poursuivant ainsi l'objectif de favoriser l'émergence d'une identité de quartier en proposant un nouveau mode d'habiter le quartier de Mérignac Soleil.

III. Avis favorable de l'organe délibérant de Bordeaux Métropole sur le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme

La mise en compatibilité du PLUi avec la déclaration d'utilité publique s'impose dans la mesure où les dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur ne permettent ni la mise en œuvre du parti d'aménagement de l'opération ni la délivrance des permis de construire.

Le rapport de présentation, les règlements écrits modifiés des zonages UP89 et UPZ7, la planche de zonage n°37 modifiée, la liste des ERS, ERV et SL, ainsi que la fiche de l'arbre isolé sont annexés à la présente délibération (annexes 14, 15, 16, 17, 18, 19).

L'opération déclarée d'utilité publique pourra alors être conforme à la règle d'urbanisme. **Conformément à l'article L153-57 du code de l'urbanisme, au terme de l'enquête publique, au vu de la procédure engagée, du dossier de mise en compatibilité du PLU**

modifié au vu des résultats de l'enquête, sans altérer l'économie générale du projet, du rapport, des conclusions et de l'avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur, ainsi que du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et des avis rendus sur le dossier de mise en compatibilité, Bordeaux Métropole, organe délibérant et concédant de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), se prononce favorablement sur le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal porté à l'enquête publique, celle-ci étant indispensable à la réalisation des futurs îlots de l'opération Mérignac Soleil.

IV. Procédure d'urgence à mettre en œuvre

En application du premier alinéa de l'article R. 232-1 du code de l'expropriation « Lorsqu'il y a urgence à prendre possession des biens expropriés, cette urgence est constatée par l'acte déclarant d'utilité publique ou par un acte postérieur de même nature ».

Régie par les dispositions des articles L. 232-1, L. 232-2, R. 232-1 et suivants du code de l'expropriation, **La déclaration d'urgence permet de mettre en œuvre une procédure accélérée devant le juge de l'expropriation. Par voie de conséquence, elle permet également une prise de possession plus rapide des biens immobiliers nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement d'une opération.**

Dans le cadre de l'opération Mérignac Soleil, une prise de possession rapide de certains biens est rendue nécessaire notamment pour les motifs suivants :

L'urgence de raccorder 350 logements (dont 160 logements locatifs sociaux) du programme parc de Mirepin/Oasis Urbaine aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées et pluviales avant l'arrivée des habitants ; ceci afin de respecter le planning de livraison de ces logements dont la construction sera finalisée dans le courant du 4e trimestre 2024.

L'intérêt général lié à la réalisation de l'opération (livraison de logements sociaux dans les meilleurs délais compte tenu de la demande sur la commune de Mérignac ; nécessité de produire du logement abordable eu égard à la tension foncière sur la commune ; renaturation des espaces publics dans un délai compatible avec la lutte contre le réchauffement climatique...).

Les conséquences financières importantes d'un retard en cas de prolongement des procédures judiciaires d'expropriation, empêchant la prise de possession du foncier de l'opération dans un délai compatible avec les travaux (risque de perte de financements, de hausse du prix des matériaux, des coûts de construction et de pénalités de retard).

Dans ce contexte, et afin d'assurer la réalisation de l'opération dans les meilleurs délais, un courrier sollicitant la mise en œuvre de la procédure d'urgence et contenant l'ensemble des éléments justifiant de l'urgence sera adressé au Préfet, à l'occasion de la demande tendant à la déclaration d'utilité publique de l'opération Mérignac Soleil.

Conclusion

L'aménagement du quartier Mérignac Soleil constitue un enjeu fort de re-développement à l'échelle de la ville de Mérignac.

Bénéficiant d'une position stratégique, le site de projet offre une perspective de développement et d'attractivité tant au niveau local que régional pour renforcer l'espace métropolitain.

La conception du projet, notamment dans sa capacité à être évolutif et à se renouveler, vise à faire muter le quartier de Mérignac Soleil, espace marchand perçu comme vieillissant et exclusivement minéral.

Faire évoluer cet espace n'est possible que dans l'approche globale d'un projet urbain où la zone commerciale qui a une place majeure dans la métropole, n'est plus mono-fonctionnelle et entièrement dépendante de l'automobile.

La nature va prendre une place centrale au sein de ce quartier et le paysage urbain sera généré par les nouveaux îlots qui feront la part belle aux mobilités douces.

La réalisation du projet va donc permettre d'introduire de l'urbanité pour faire émerger une vie de quartier en s'appuyant notamment sur :

La renaturation d'un site aujourd'hui très largement artificialisé par la requalification et création d'espaces et d'équipements publics de qualité,

Le développement d'une offre équilibrée de logements qualitatifs, diversifiés et économiquement accessibles,

Le maintien de programmes d'activités économiques tout en créant des commerces et services de proximité permettant de répondre aux besoins des habitants présents et futurs,

Le développement des mobilités douces et actives afin de réduire l'utilisation de la voiture,

Etant donné la superficie des emprises à acquérir par l'aménageur principalement destinées à la création des espaces publics, l'atteinte à la propriété privée est limitée par rapport à l'échelle de l'opération.

Le bilan coûts / avantages est favorable à la réalisation du projet global, les effets positifs produits par l'opération étant nettement supérieurs aux impacts négatifs, et tout à fait nécessaire à l'adaptation de ce fragment de ville aux évolutions sociétales et climatiques.

La reconquête du secteur Mérignac Soleil, grâce à la mixité des fonctions commerces-habitat et les actions de renaturation, va lui conférer une attractivité nouvelle, moteur de sa mutation. Par conséquent, les impacts définitifs du projet, une fois l'ensemble des programmes réalisés permettront de constater une amélioration générale du cadre de vie.

Dans ces conditions, ce projet porteur d'enjeux d'intérêt général ne saurait soutenir autant d'ambitions sans la maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre de l'opération. Il justifie donc d'être déclaré d'utilité publique afin de permettre sa réalisation.

Ci-après figurent les annexes énoncées dans la présente délibération, à savoir :

Annexe 1 : Avis de la MRAe n°2018APNA148 en date du 3 août 2018 et mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe

Annexe 2 : Avis de la MRAe n°2020DKNA126-14 en date du 7 septembre 2020

Annexe 3 : Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 1^{er} décembre 2022 et courrier réponse du maître d'ouvrage au PV d'examen conjoint

Annexe 4 : Avis de la MRAe n°2022ANA113 en date du 14 décembre 2022 et mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe

Annexe 5 : Procès-verbal de synthèse DUP-MECDU et réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique DUP-MECDU

Annexe 6 : Procès-verbal de synthèse de l'enquête parcellaire et mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse de l'enquête parcellaire

Annexe 7 : Courrier de la préfecture notifiant les rapports et conclusions du commissaire-enquêteur et rapport du commissaire-enquêteur sur l'enquête publique DUP-MECDU

Annexe 8 : Conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur l'enquête publique DUP-MECDU

Annexe 9 : Rapport du commissaire-enquêteur sur l'enquête parcellaire

Annexe 10 : Conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur l'enquête parcellaire

Annexe 11 : Synthèse des modifications sollicitées dans l'annexe 2 du PV de la réunion d'examen conjoint

Annexe 12 : Synthèse des corrections des erreurs relevées par le commissaire enquêteur dans les différentes pièces du dossier de MECDU et listées dans son PV de synthèse d'enquête publique DUP/MECDU

Annexe 13 : Périmètre de l'opération modifié

Annexe 14 : Rapport de présentation du dossier de MECDU

Annexe 15 : Plan de zonage n° 37 après MECDU

Annexe 16 : Règlement écrit UPZ7 après MECDU

Annexe 17 : Règlement écrit UP89 après MECDU

Annexe 18 : Liste des ERS, ERV, SL

Annexe 19 : Fiche de l'arbre isolé

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L.122-1, L.122-5 et R.232-1,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.104-3, R.104-34, L.153-54 à 153-59, R.153-14, et L300-6,

VU le Code de l'environnement, notamment les articles L.122-1 V, L.122-1-1 I, L.126-1 et R.126-1 et suivants,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la délibération métropolitaine n°2015/0444 en date du 10 juillet 2015, par laquelle Bordeaux Métropole a ouvert une concertation obligatoire au titre des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme concernant le projet d'aménagement urbain sur le secteur Mérignac Soleil,

VU la délibération n°2018-162 en date du 23 mars 2018, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation,

VU la délibération n°2018-449 en date du 6 juillet 2018 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le programme global des équipements publics, a confié la réalisation de l'opération Mérignac Soleil à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, a approuvé le traité de concession,

VU l'avis de l'autorité environnementale n° MRAe 2018APNA148 sur l'opération d'aménagement de Mérignac Soleil rendu le 3 août 2018, et le mémoire en réponse produit par le maître d'ouvrage,

VU l'arrêté n°2018BM1578 en date du 23 novembre 2018 par lequel le Président de Bordeaux Métropole a prescrit l'ouverture de l'enquête publique concernant l'évaluation environnementale préalable à la déclaration de projet valant création de l'opération Mérignac Soleil,

VU la délibération n°2019-240 en date du 26 avril 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la création de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil et a déclaré d'intérêt général le projet de réalisation de l'opération Mérignac Soleil,

VU la délibération n°2019-322 en date du 24 mai 2019, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le lancement de la procédure préalable à la Déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération,

VU l'avis de l'autorité environnementale n° MRAe 2020DKNA126-14 rendu le 7 septembre 2020 soumettant à évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n°2021-12 en date du 29 janvier 2021, par laquelle Bordeaux Métropole a abrogé la délibération n° 2019-322 du 24 mai 2019,

VU la délibération n°2021-14 en date du 29 janvier 2021, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé l'ouverture de la concertation préalable au titre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme,

VU la délibération n°2021-434 en date du 23 septembre 2021, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable au titre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme,

VU la délibération n°2022-110 en date du 28 janvier 2022, par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le lancement de la procédure préalable à la Déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des fonciers nécessaires à la réalisation de l'opération,

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 1^{er} décembre 2022,

VU l'avis de l'autorité environnementale n° MRAe 2022ANA113 sur le projet de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole relative au projet d'aménagement de Mérignac-Soleil, rendu le 14 décembre 2022, et le mémoire en réponse produit par le maître d'ouvrage,

VU le courrier du 11 juillet 2023 de la Préfecture de la Gironde réceptionné le 17 juillet 2023, notifiant à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole le rapport et les conclusions de l'enquête publique et demandant que la Métropole se prononce par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement urbain Mérignac Soleil,

VU les rapports et les conclusions motivées du commissaire enquêteur,

ENTENDU le rapport de présentation valant déclaration de projet,

CONSIDÉRANT QU'à l'issue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve, assorti de trois recommandations,

CONSIDÉRANT QU'à l'issue de l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve,

CONSIDÉRANT QUE les effets et incidences du projet sur l'environnement qui ont été analysés dans le cadre de l'évaluation environnementale font l'objet de mesures destinées à les éviter, les réduire ou les compenser,

CONSIDÉRANT QUE les observations de l'Autorité environnementale contenues dans chacun des avis ont fait l'objet d'une réponse par le maître d'ouvrage conformément aux dispositions du code de l'environnement,

CONSIDÉRANT QUE l'exclusion de cinq parcelles du périmètre de l'opération nécessite de modifier de façon mineure le périmètre de l'opération,

CONSIDÉRANT QUE, au vu des résultats de l'enquête publique, il n'y a pas lieu d'apporter de modifications substantielles au projet,

DECIDE

Article 1 : de prendre acte de l'avis n° MRAe 2018APNA148 rendu le 3 août 2018 par l'Autorité environnementale sur le dossier d'étude d'impact du projet et des réponses apportées dans le mémoire en réponse adressé par la maîtrise d'ouvrage aménageur de l'opération d'ensemble et soumis à enquête publique.

Article 2 : de prendre acte des avis n° MRAe 2020DKNA126-14 rendu le 7 septembre 2020 soumettant à évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole, et n°MRAe 2022ANA113 rendu le 14 décembre 2022 par l'Autorité environnementale sur le dossier d'étude d'impact de la MECDU, et des réponses apportées dans les mémoires en réponse adressés par la maîtrise d'ouvrage aménageur de l'opération d'ensemble et soumis à enquête publique.

Article 3 : de prendre acte des avis favorables sans réserve du commissaire enquêteur.

Article 4 : d'exclure les parcelles cadastrées section AY numéros 87, 471 et 472 et AW numéros 111 et 154 du périmètre de l'opération, conformément aux engagements pris par l'aménageur dans sa réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur. Ces parcelles n'ont pas vocation à accueillir d'aménagement et ne présentent pas de caractère stratégique. Il est donc décidé d'approuver la modification du périmètre de l'opération due au

retrait des parcelles précitées, cette modification du périmètre n'ayant pas pour effet d'altérer l'économie générale du projet.

Article 5 : de déclarer, au vu de l'exposé ci-dessus, que le projet de réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Soleil sur la commune de Mérignac est d'intérêt général. Cette déclaration d'intérêt général vaut déclaration de projet, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

Article 6 : de transmettre la présente déclaration de projet à Monsieur le préfet de la Gironde et lui demander que soit pris l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, aménageur de l'opération d'aménagement.

Article 7 : de demander à Monsieur le Préfet de déclarer l'urgence de ce projet dans l'acte déclarant l'utilité publique.

Article 8 : de donner un avis favorable à la demande de mise en compatibilité du PLUi de Bordeaux Métropole, en application des dispositions de l'article L. 153-57 code de l'urbanisme.

Article 9 : de publier la présente déclaration de projet conformément aux dispositions des articles R.126-1 et R.126-2 du code de l'Environnement. La délibération est disponible dans les 28 mairies et dans les locaux de Bordeaux Métropole.

Article 10 : de rendre exécutoire la présente délibération de plein droit après sa transmission au représentant de l'État et l'accomplissement des mesures de publicité et d'affichage édictées à l'article 9 ci-dessus.

Article 11 : d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes afférents nécessaires à la bonne exécution de cette délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Monsieur ANZIANI, Madame BOST, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur TOUZEAU, Madame NOEL, Monsieur PUYOBRAU, Monsieur THONY, Monsieur RUBIO, Madame BRU, Monsieur CAZABONNE, Madame CORNACCHIARI, Madame DEMANGE, Monsieur LAMARQUE, Madame LEPINE, Monsieur MANGON, Monsieur PEScina, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RIVIERES, Madame SAADI, Monsieur TRIJOLET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2023

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 5 OCTOBRE 2023	Pour expédition conforme,
DATE DE MISE EN LIGNE : 5 OCTOBRE 2023	le Vice-président,
	Monsieur Stéphane DELPEYRAT