



## PRÉFET DE LA RÉGION AQUITAINE

*Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
d'Aquitaine*

*Mission Connaissance et Évaluation*

Bordeaux, le

**24 DEC. 2013**

### **Construction de l'ensemble immobilier Thalès Site de Mérignac (Gironde)**

**Avis de l'autorité administrative de l'État  
compétente en matière d'environnement  
(article L122-1 et suivants du code de l'Environnement)**

P2013-182

**Localisation du projet :** Commune de Mérignac

**Demandeur :** SA THALES

**Procédure :** permis de construire n° PC 033 281 13 Z0208

**Date de la dernière saisine de l'autorité environnementale :** 2 décembre 2013

**Date de l'avis de l'agence régionale de santé :** 23 octobre 2013

### **Préambule sur le contexte règlementaire qui encadre la production du présent avis**

L'ensemble immobilier projeté par la société THALES consiste à construire neuf bâtiments, sur 1 à 3 niveaux, générant une surface de plancher d'environ 56 000 m<sup>2</sup> (soit environ 59 770 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette). Ce projet fait l'objet d'un permis de construire.

Cette seule caractéristique impose au maître d'ouvrage la réalisation d'une étude d'impact, en application de la rubrique 36°) du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement - qui soumet à étude d'impact les constructions dont la SHON est supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>.

La réalisation de ce projet nécessite par ailleurs l'obtention d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau et du défrichement, et l'étude d'impact du projet est jointe à chacune des demandes d'autorisation administrative.

NB : la première demande d'avis de l'autorité environnementale provient du dépôt de la demande d'autorisation de défrichement, et date du 19/09/2013. L'Agence Régionale de Santé a été consultée le 24/09/2013 et a produit une contribution le 23/10/2013, concluant à des éléments suffisants concernant l'évaluation des aspects sanitaires. L'autorité environnementale a ensuite été saisie le 02/12/2013 sur la demande de permis de construire, objet du présent avis.

L'étude d'impact produite dans le cadre de la demande de permis de construire intègre des précisions relatives aux caractéristiques du projet, issues de l'aboutissement du plan de composition de l'aménagement, avec pour conséquences l'ajustement de la surface de plancher de l'opération, la compatibilité du projet avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, ou encore le détail des aménagements paysagers.

L'avis de l'autorité environnementale émis dans le cadre de la procédure d'instruction du permis de construire a été amendé afin de prendre en compte ces précisions.

## Principales caractéristiques du projet

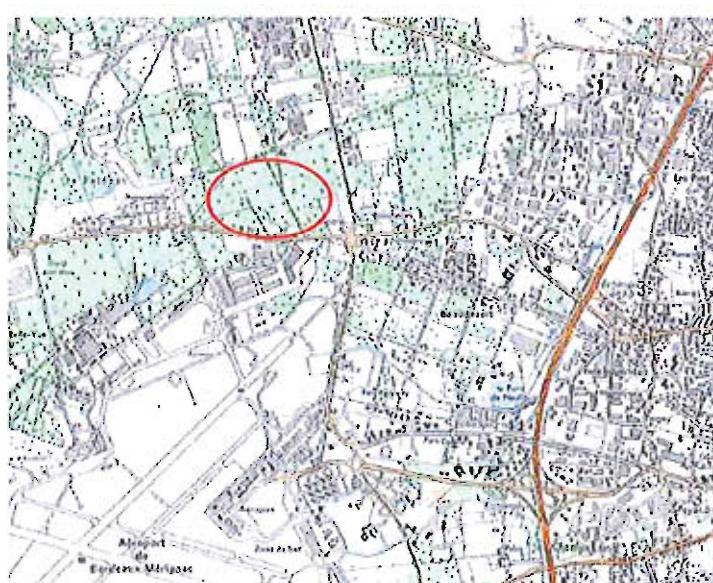
Le projet objet de l'étude d'impact porte sur la construction d'un ensemble immobilier qui permettra de regrouper sur un seul site 2 300 salariés, aujourd'hui répartis sur deux entités situées à Pessac et au Haillan. Le projet est localisé au sein de l'aéroparc situé majoritairement sur la commune de Mérignac, à proximité de l'aéroport Bordeaux-Mérignac, dans une large zone de 55 ha vouée à accueillir des activités aéronautiques et industrielles.

L'emprise de 16 hectares du projet comprend la surface bâtie sur 14,3 hectares et une réserve foncière de 1,7 hectares pour une éventuelle extension du site.

Sur cette emprise sont prévus neuf bâtiments répartis en surfaces industrielles, surfaces d'ingénierie, magasins, locaux techniques et sociaux, des parcs de stationnement d'une capacité totale de 1 717 véhicules légers et 150 vélos et deux-roues, les voiries – dont cheminements doux, et les espaces verts.

La localisation et le schéma d'implantation du projet sont représentés ci-après.

*Documents extraits de l'étude d'impact*





*Plan masse du projet*

## I – Analyse du caractère complet du dossier

Le contenu de l'étude d'impact transmise à l'autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'Environnement.

## II – Analyse de la qualité du contenu du rapport d'étude d'impact et du caractère approprié des informations qu'il contient

### *II.1 Analyse du résumé non technique*

L'étude d'impact comprend un résumé non technique qui n'appelle pas d'observations particulières puisqu'il récapitule correctement les principaux points évoqués dans l'étude d'impact.

La présentation du projet est compréhensible et synthétique et facilite l'accès du public au document.

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde successivement le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain et le paysage.

Au préalable l'étude d'impact précise les périmètres retenus pour l'analyse de l'état initial de l'environnement, avec une aire d'étude correspondant à l'emprise du projet mais également une aire plus large. L'étude d'impact rappelle que le projet porté par Thalès s'inscrit dans une démarche globale de prise en compte des enjeux environnementaux sur l'ensemble de cette zone de l'aéroparc, soit 55 ha destinés à être aménagés.

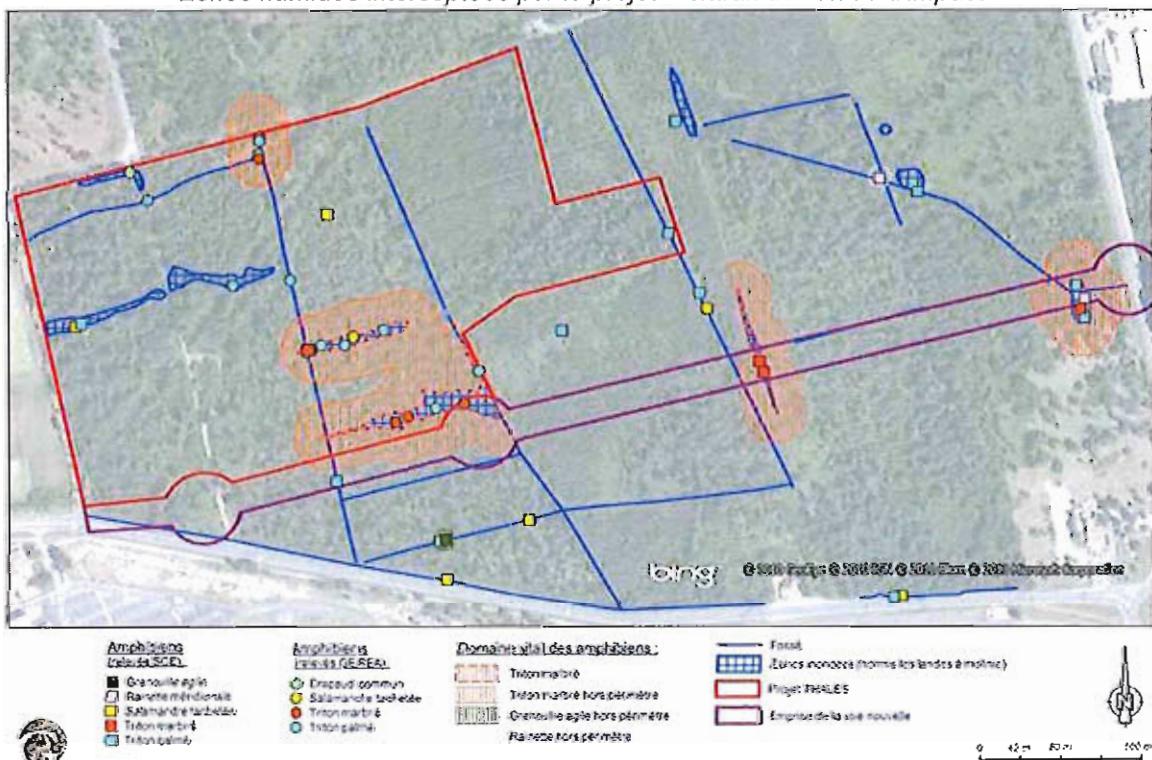
Concernant **le milieu physique**, il est noté que le projet s'implante sur des terrains relativement plats, entourés par un réseau de cours d'eau affluents de la Jalle de Blanquefort - ruisseau de Magudas, du Haillan, et de la Morandière. Ces deux derniers ruisseaux présentent de faibles débits mais peuvent rapidement monter en charge lors de forts épisodes pluvieux.

Cette configuration physique, couplée à la présence d'une nappe souterraine peu profonde, voire affleurante, peut générer d'importants problèmes de gestion des eaux pluviales, qui correspond à un enjeu fort à prendre en considération.

Concernant le milieu naturel, il est noté la présence de boisements de pins et de chênes (relativement dégradés à l'est du site) sur une grande majorité de l'emprise du projet. Le caractère humide du milieu y prédomine avec 13,2 ha de zones humides identifiées. Alors que cette emprise n'est couverte par aucune protection réglementaire particulière, elle présente des enjeux écologiques avérés : les inventaires de terrain ont mis en évidence des espèces protégées et habitats associés : amphibiens (triton marbré, salamandre tachetée, triton palmé, crapaud commun), reptile (lézard des murailles), chiroptères (pipistrelle commune, noctule de Leisler) et oiseaux.



Zones humides interceptées par le projet – extrait de l'étude d'impact



Carte de contact des amphibiens dans l'emprise du projet – extrait de l'étude d'impact

L'étude d'impact précise que la zone située à la bordure est de l'emprise du projet est constituée de landes à molinie, favorables au papillon fadet des laîches, qui y a été repéré. La plante hôte d'un autre papillon également protégé (le damier de la Succise) a été recensée dans cette zone sans observation de l'espèce. L'étude d'impact relève l'enjeu de préservation de cette zone et d'évitement de tout impact indirect, cette zone étant située en dehors du périmètre de l'opération Thalès.

Concernant le **milieu humain**, il est noté que le projet s'implante dans une zone aujourd'hui naturelle, mais à vocation industrielle, à proximité de la plate-forme aéroportuaire de Bordeaux-Mérignac. Le projet est en zone à urbaniser 1 AU / UE du Plan Local d'Urbanisme (PLU), cette zone conditionnant la réalisation des projets à leur compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables et à la mise en place d'une défense incendie adéquate. De plus des servitudes d'utilité publique liées à l'exploitation de l'aéroport limitent les hauteurs des constructions ainsi que celles des grues utilisées en phase chantier. L'étude d'impact précise la compatibilité du projet avec les prescriptions du PLU (pages 225 à 228).

Les voies routières existantes desservent cette zone de l'aéroparc et l'aéroport, et présentent des problèmes de congestion aux heures de pointe ; le projet de voie nouvelle de déviation de l'avenue Marcel Dassault (Est-Ouest), articulé avec le boulevard technologique existant (Nord-Sud), devrait permettre de structurer la desserte du secteur de l'aéroparc où s'implante le projet Thalès, et se traduire par une meilleure organisation des différents modes de déplacements (voitures, transports en commun, modes doux). Il est noté que ce secteur est desservi par deux lignes de bus, dont l'une dessert la gare Saint Jean à Bordeaux.

L'étude d'impact caractérise l'état initial concernant l'ambiance lumineuse et sonore. Cette dernière a été évaluée par une analyse théorique, doublée de mesures sur site.

Les enjeux liés à l'analyse de l'état initial de l'environnement sont récapitulés en pages 158 à 160 de l'étude d'impact.

L'autorité environnementale relève que l'état initial dans sa globalité met bien en évidence les principaux enjeux du site qui concernent la gestion des eaux pluviales, la prise en compte des zones humides et des espèces patrimoniales, et la coordination du projet Thalès avec le projet de desserte par la voie nouvelle de déviation de l'avenue Marcel Dassault.

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

L'analyse des impacts et la présentation des mesures abordent les thématiques du milieu physique, du milieu naturel, et du milieu humain. L'évaluation des impacts est réalisée pour la phase chantier et la phase exploitation du site.

L'autorité environnementale relève que le déroulement du chantier s'inscrit dans une démarche de protection de l'environnement avec la mise en place d'une charte « chantier vert » qui entraînent notamment des pré-requis en matière d'utilisation, d'entretien et de stockage des engins et matériels de chantier. Ces dispositions permettent d'une part de réduire les nuisances occasionnées par le déroulement du chantier, et d'autre part de préserver le milieu naturel en minimisant le risque de pollution.

Concernant le **milieu physique**, il est noté qu'outre les dispositions citées supra, le projet prévoit la mise en place des bassins de rétention des eaux de ruissellement en début de chantier. Ces bassins permettront de traiter ces eaux par décantation. En phase exploitation la gestion des eaux pluviales est assurée par la collecte de l'ensemble des eaux de ruissellement (voies et toitures) via des caniveaux à fente, des collecteurs ou des noues. Toutes ces eaux sont dirigées vers des bassins de rétention ou d'infiltration, avec un traitement préalable à leur rejet à débit régulé, soit dans les collecteurs du réseau collectif soit directement au milieu naturel. Une surverse - en cas de débordement lors d'épisodes supérieurs à une pluie décennale - est prévue pour 2 des 7 sous-bassins versants identifiés dans l'emprise du projet, cette surverse venant alimenter une zone humide.

Le confinement des eaux d'extinction d'incendie sur les voiries et parkings est prévu, permettant de contenir toute substance polluée.

L'**analyse quantitative et qualitative de l'impact relatif aux eaux de ruissellement** a été réalisée et se traduit par la proposition de dispositifs à même de minimiser de façon conséquente l'impact lié à l'aménagement de cette zone aujourd'hui naturelle.

Il est noté que le projet intercepte environ 960 m de fossés, considérés comme des zones humides ; cet impact est pris en compte dans le cadre des mesures compensatoires liées à la destruction de zones humides (cf. paragraphe ci-après sur le milieu naturel).

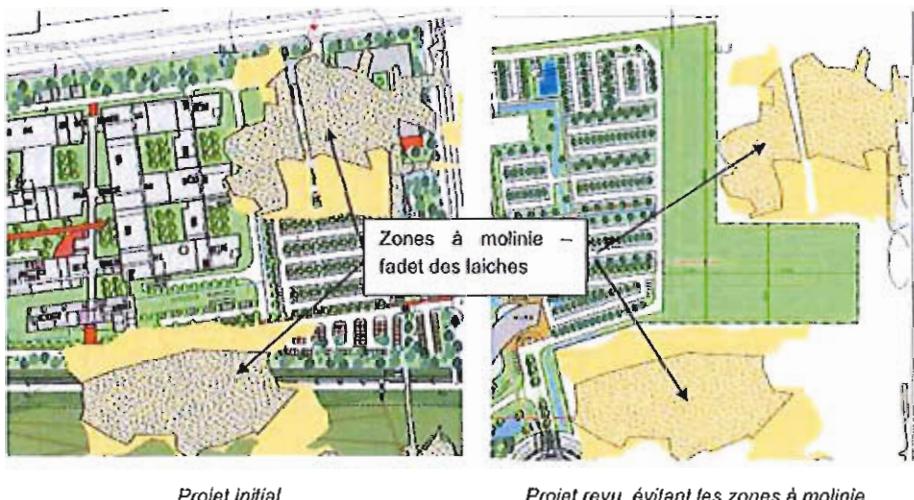
Il est enfin noté que la prise en compte des impacts potentiels sur le sol (possibilité de pollution) et la ressource en eau a été intégrée dans la conception du projet avec plusieurs types de mesures. Certaines sont destinées à confiner les produits polluants : stockage dans des cuves étanches ou des zones spécifiques, kits d'intervention en cas de pollution. Un forage de prélèvement d'eau destinée à l'arrosage des espaces verts est prévu et fera l'objet d'une mise en œuvre et d'une protection adéquates. Les bâtiments et les voiries sont implantés en surplomb par rapport au terrain naturel, afin de prendre en compte la proximité de la nappe.

Concernant le **milieu naturel**, il est noté que le projet nécessite le défrichement de l'ensemble de l'emprise du projet, soit 16 ha.

**Considérant que la surface nécessaire à la construction de l'ensemble immobilier se monte à 14,2 hectares, l'autorité environnementale recommande de conserver à l'état boisé actuel autant que faire se peut la surface prévue en réserve foncière.** En effet, préserver cet espace présentera plusieurs avantages : celui de maintenir une zone tampon entre la partie aménagée du site Thalès et la zone à molinie située à la bordure est de l'emprise du projet, de ne pas modifier les conditions d'écoulement des eaux et de remontée de nappe par rapport à l'existant, et de conserver la capacité actuelle de stockage de carbone des arbres existants. Par ailleurs, eu égard au caractère humide du milieu, défricher la zone est susceptible d'engendrer une évolution naturelle en un espace propice au fadet des laîches.

Concernant l'emprise amenée à être aménagée, 13,2 ha sont constitués de zones humides. Le projet n'intercepte aucun habitat d'intérêt communautaire mais détruit des habitats abritant plusieurs espèces animales protégées.

L'implantation du projet a évolué de sorte d'éviter les zones à fort enjeu écologique de landes à molinie, habitats du papillon protégé fadet des laîches (cf. schémas ci-après extraits de l'étude d'impact).



Cette mesure d'évitement s'accompagne de mesures de réduction des impacts, parmi lesquelles l'adaptation du calendrier des travaux aux saisons les plus propices à la préservation de l'avifaune et des amphibiens.

De plus un protocole de déplacement d'amphibiens protégés est prévu, ainsi qu'un suivi du chantier par un écologue. En phase exploitation, il est prévu un entretien extensif des espaces paysagers.

Des impacts résiduels demeurent malgré les mesures d'évitement et de réduction proposées. Ils portent sur la destruction de la surface forestière, de certains arbres abritant le grand capricorne

(espèce protégée), et de zones humides, dont des habitats de reproduction et d'aires de repos d'amphibiens protégés. Des mesures de compensation sont prévues et consistent notamment à mettre en place un boisement compensateur sur la commune de Lacanau, sur une surface équivalente à la surface défrichée. La gestion de ce boisement est prévue sur une durée de 20 ans.

Les zones humides détruites sont également compensées, à hauteur de 150 %, soit sur une surface de 20 ha. La zone de compensation est située sur la commune de Bruges, en périphérie de la Réserve Naturelle avec un plan de gestion portant sur une période de 30 ans.

La destruction d'habitats d'espèces protégées se traduit par une compensation à 200 %, soit 4,88 ha avec des zones de compensation situées pour partie dans l'aéroparc et pour partie sur la commune de Blanquefort. Le plan de gestion associé couvre une période de 20 ans.

Enfin des mesures sont prévues pour les chiroptères et le grand capricorne.

L'autorité environnementale rappelle que l'ensemble des dispositions relatives aux espèces protégées prises en compte dans le cadre du projet Thalès fait l'objet d'une demande spécifique de dérogation, qui donnera lieu à un avis du Conseil National de la Protection de la Nature.

Les mesures relatives à la préservation de l'ensemble de cette biodiversité s'accompagnent de modalités de suivi des effets du projet sur l'environnement – notamment par un inventaire réalisé tous les 5 ans, et de modalités de suivi de la réalisation des mesures relative aux espèces protégées et aux rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées. Il est prévu la réalisation de bilans dans le cadre du suivi de l'opération.

Concernant le **milieu humain**, il est noté deux impacts principaux : la modification du paysage, aujourd'hui principalement constitué de boisements, et l'augmentation de la circulation aux abords du site.

En matière d'insertion paysagère, le projet a fait l'objet d'une étude spécifique sur l'aménagement paysager du site dont les principes consistent à inscrire l'ensemble immobilier dans la continuité de l'arboretum du domaine de Catros et des zones à molinie situés à proximité.

Les aménagements paysagers s'appuient d'une part sur une palette de plantations à même de créer une échelle intermédiaire entre les volumes verticaux des bâtiments et les espaces environnants, et d'autre part sur la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales de sorte de créer une trame végétale adaptée aux caractéristiques des milieux humides du secteur. Un plan détaillé des espaces verts figure dans l'étude d'impact en page 224.

En termes de déplacements, le projet se situe à proximité du site Thalès du Haillan. Le projet générera une modification de ces déplacements et un afflux de circulation lié au personnel provenant de l'actuel site de Pessac. La construction d'une voie nouvelle de desserte de cette zone de l'aéroparc, en déviation de l'avenue Marcel Dassault, permettra de gérer le trafic lié à l'implantation de l'ensemble immobilier Thalès. Cette nouvelle voie routière sera doublée d'une voie verte destinée aux cheminements doux. Les transports en commun demeurent à proximité du site du projet.

L'étude d'impact présente en chapitre 8 les effets cumulés de ce projet de voirie routière avec l'opération Thalès, ce projet étant le seul projet connu (tel que défini réglementairement). Ces effets se traduisent en particulier par une augmentation des surfaces imperméabilisées de l'ensemble de la zone de l'aéroparc où s'implantent le projet immobilier Thalès et la voirie routière, avec une incidence en matière de gestion des eaux pluviales. L'analyse quantitative et qualitative des impacts de ces deux projets avec et sans mesures est présentée de façon démonstrative. Elle conclut à une réduction des effets quantitatifs du fait des mesures mises en œuvre. Qualitativement, l'impact est considéré faible de manière justifiée.

Les autres effets cumulés significatifs concernent les milieux naturels : il est noté que les deux projets font l'objet de mesures de compensation avec des plans de gestion associés, étudiés conjointement entre la Communauté Urbaine de Bordeaux, maître d'ouvrage de la voirie, et Thalès.

La mise en œuvre et la gestion des mesures compensatoires ont été confiées à la CUB, qui dispose de la compétence et de l'expérience requise en la matière.  
Un comité de suivi périodique CUB / Thalès sera mis en place, ainsi qu'une coordination des actions menées (visites de terrain, partage des informations et rapports).

**En conclusion, l'autorité environnementale relève la pertinence de l'analyse des impacts et des mesures proposées afin d'éviter, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement.** L'étude d'impact présente de façon exhaustive l'ensemble des dispositions prises par le maître d'ouvrage pour inscrire l'opération dans une démarche de prise en compte et de protection de l'environnement, avec en particulier des mesures proportionnées aux enjeux du milieu naturel. Le suivi des effets du projet sur l'environnement et de la mise en œuvre des mesures est prévu.  
**La synthèse des impacts du projet et de ces mesures figure en pages 236 à 242 de l'étude d'impact.**

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

L'étude d'impact intègre une présentation du projet en chapitre 3 qui comprend une présentation des principales caractéristiques de l'ensemble immobilier, et une approche des principales étapes du chantier avec une estimation d'une durée des travaux d'environ 2 ans.

En termes d'impacts indirects, le devenir des sites existants est également abordé dans cette partie de l'étude d'impact, avec un focus sur le site de Pessac, propriété de Thalès, qui sera mis en vente. L'étude d'impact précise que des modalités préalables à la mise en vente du site ont été engagées avec la réalisation d'un diagnostic qui a mis en évidence l'absence de contamination des sols et de la nappe.

Les choix qui ont amené à retenir le site au sein de l'aéroparc sont ensuite explicités dans le chapitre 11 de l'étude d'impact. L'implantation retenue résulte d'une prospection parmi 15 sites potentiels.

#### *II.5 Estimation du coût des mesures en faveur de l'environnement, analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement*

L'estimation du coût des mesures en faveur de l'environnement n'appelle pas de remarque particulière.

En terme de méthodologie, l'autorité environnementale relève la volonté de réaliser un diagnostic complet des espèces, avec des investigations menées dans des périodes propices aux observations, et une démultiplication des visites de terrain.

### **III – Conclusion de l'avis de l'autorité environnementale : qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement**

Le présent avis porte sur le projet de construction d'un ensemble immobilier permettant de regrouper sur un seul site 2 300 salariés, aujourd'hui répartis sur deux entités situées à Pessac et au Haillan.

L'emprise de 16 hectares du projet comprend la surface bâtie sur 14,3 hectares et une réserve foncière de 1,7 hectares pour une éventuelle extension du site. L'autorité environnementale recommande de conserver autant que faire se peut cette surface à l'état boisé actuel.

Sur cette emprise sont prévus 9 bâtiments répartis en surfaces industrielles, surfaces d'ingénierie, magasins, locaux techniques et sociaux, des parcs de stationnement d'une capacité totale de 1 717 véhicules légers et 150 vélos et deux-roues, les voiries – dont des cheminements doux, et les espaces verts.

L'autorité environnementale souligne la qualité du contenu de l'étude d'impact relative à cette opération ; ce document s'attache à présenter l'ensemble des caractéristiques du projet immobilier et des enjeux du milieu dans lequel il s'implante.

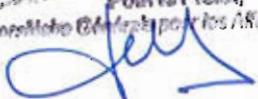
L'évaluation des impacts directs et indirects, temporaires et permanents, se veut exhaustive. Les principaux impacts négatifs concernent l'atteinte au milieu naturel.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sont proportionnées aux enjeux.

Elles s'appuient sur un état initial de l'environnement qui met en évidence de forts enjeux, liés d'une part à la problématique de la gestion des eaux pluviales et d'autre part à la prise en compte des enjeux environnementaux que génère la prédominance de zones humides dans l'emprise du projet. Bien que non couverte par un inventaire de protection de type Natura 2000 ou Zone Nautrelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), le milieu naturel est constitué de plusieurs espèces d'amphibiens et reptiles protégés. De même, la zone qui jouxte cette emprise à l'est abrite un papillon protégé.

Ainsi, le projet a été implanté de sorte d'éviter au maximum les zones à fort enjeu mais il demeure des impacts qui nécessitent la mise en place de mesures compensatoires pour le défrichement (boisement compensateur), et la destruction de zones humides (compensées à hauteur de 150 %) et d'habitats d'espèces protégées (compensés à hauteur de 200 %). Les zones de compensation font l'objet de plans de gestion associés couvrant des périodes de 20 à 30 ans de suivi.

Le Préfet de région,

  
Pour le Préfet,  
La Direction Générale pour les Affaires Régionales

Marie-Françoise LECAILLON