

PROJET DE REINDUSTRIALISATION DU SITE FORD SUR LA COMMUNE DE BLANQUEFORT

NOTE DE SYNTHÈSE

Contexte et historique du site

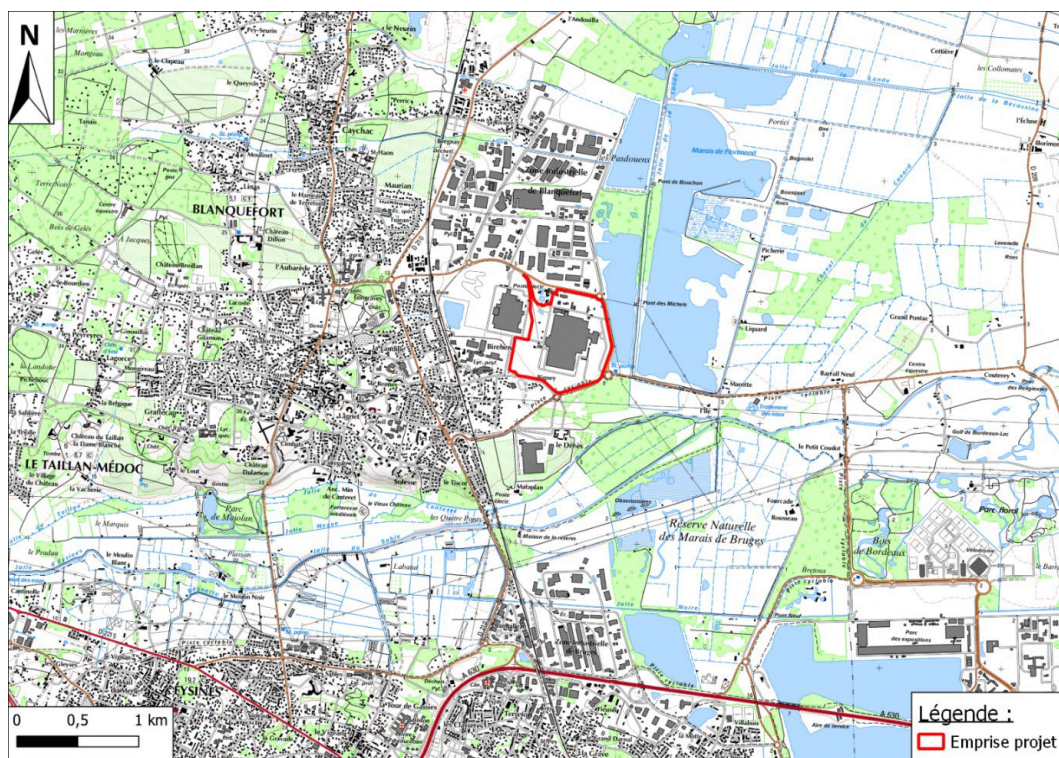
Située au Nord-Ouest de l'agglomération bordelaise, la commune de Blanquefort occupe une position stratégique dans le développement industriel de la Métropole grâce à la zone industrielle, créée en 1963 et qui s'étale désormais sur 300 ha environ.

Le 8 juin 2018, la société Ford Aquitaine Industries (FAI) - emblème industriel de la zone implanté depuis 1973 - décide d'engager une procédure de cessation d'activité définitive et complète de son site industriel dédié à la fabrication et l'assemblage de pièces de transmission pour le secteur automobile. Celle-ci s'achève par la fermeture de l'usine le 1er octobre 2019 avec pour conséquence la suppression de 849 emplois.

En 2020, la société FAI entame les travaux de déconstruction et de dépollution du site, travaux qui se sont poursuivis jusque début 2025.

En parallèle, la société FAI décide de lancer début 2022 une consultation d'opérateurs dans l'optique de céder le site d'environ 50 hectares. A l'issue de la consultation, c'est le groupe AX TOM qui a été retenu début 2023.

Présentation du site



Plan de situation du projet

Le site se trouve au sud-est de la commune de Blanquefort, située au nord de Bordeaux. Le site s'étend sur une surface approximative de 50ha.



Périmètre du projet

Le site est délimité par la rue Jean Duvert au Nord qui constitue un axe important de transit Est-Ouest au sein de la zone industrielle et permet, via les rues du commandant Charcot et Gustave Eiffel, de desservir le Nord de la zone industrielle. Elle adresse l'entreprise MMT-B et le terrain des Circuits, actuellement en cours d'aménagement.

La limite Est du site est matérialisée par la rue Antoine de Saint-Exupéry, axe de transit Nord-Sud majeur de la Zone industrielle qui adresse aujourd'hui l'emprise du terrain de l'ancienne usine Ford. Cet axe longe les anciennes gravières remises en eau composées notamment du « Lac de Padouens ».

A l'Ouest, une voie ferrée permet de relier la gare qui relie Blanquefort au Médoc et à Bordeaux, qui constitue une limite peu perméable entre la ville habitée et la zone d'activité.

Au Sud-Ouest, le lycée du bâtiment Léonard de Vinci assure la transition avec le tissu pavillonnaire.

Le projet s'insère en continuité d'une urbanisation existante. Il est implanté dans la zone d'activités Ecoparc de la commune de Blanquefort, zone industrielle dédiée aux activités éco-économiques et éco-technologiques (filieres de la croissance verte).

Caractéristiques du projet

■ Objectifs du projet :

- ☐ Réindustrialiser le site de l'ancienne usine FAI, en offrant la possibilité à des industriels de s'installer
- ☐ Offrir des locaux d'activité multi usages à destination des Grandes Entreprises mais aussi des PME/PMI, et TPE locales
- ☐ Consolider le potentiel de développement économique, en assurant le développement d'un pôle d'activités productif multi utilisateurs et multi usages

■ Ambitions en termes de programmation :

- ☐ Développement d'environ 250.000 m² à 270.000 m² de surface de plancher, avec une recherche permanente d'optimisation et de densification verticale
- ☐ Création de 2.500 emplois
- ☐ Renaturation du cœur du site avec des espaces verts généreux dans les espaces communs et au sein des futurs lots

■ Intentions d'aménagement :

- ☐ Aménager des espaces de circulation sécurisés et adaptés ayant vocation à intégrer le domaine public à l'issue des travaux
- ☐ Renforcer l'ouverture et la liaison du site avec l'existant et favoriser son accès à la gare de Blanquefort
- ☐ Renforcer le maillage de mode doux du quartier et la mobilité des utilisateurs
- ☐ Renaturer le site en aménageant près de 20ha d'espaces verts connectés à la ville
- ☐ Intégrer des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales
- ☐ Prendre en compte la biodiversité présente sur site et l'intégrer au projet

Les atouts du site :

- Bonne desserte en transports en commun : en effet, le site est situé à environ 1km de la gare de Blanquefort et à 800m de l'arrêt de tram Frankton.
- Réseau viaire important desservant le terrain avec plusieurs accès possibles
- Faible risque de nuisances pour les riverains du fait de l'éloignement du site des habitations

Présentation du projet

Le projet consiste en la création d'un parc d'activités composé de 14 lots privés minimum destinés à un usage industriel, qui accueillera différents types de programmes dans une volonté de favoriser le développement qualitatif de l'offre économique sur le territoire bordelais, et en cohérence avec les besoins du marché actuel et local.

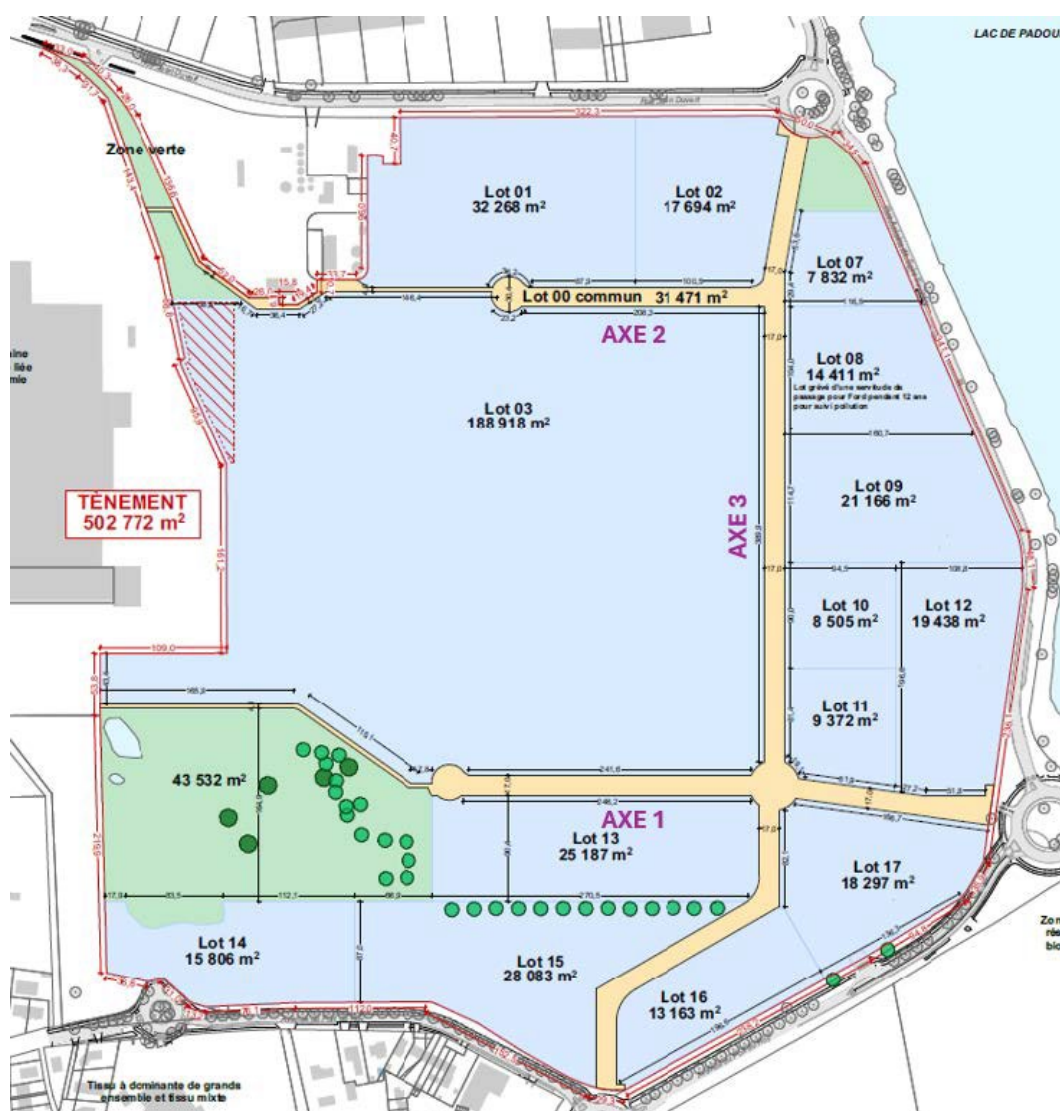
Le lot commun comprend l'ensemble des voiries assurant la desserte des lots privatifs (aménagements viaires et aires de retournement, cycles et piétons) depuis l'espace

public, les espaces verts participant à l'ambiance paysagère globale du parc et les ouvrages de gestion des eaux pluviales (relatifs au lot commun uniquement), et comportant les équipements collectifs nécessaires au fonctionnement du parc. Il sera rétrocédé à Bordeaux Métropole, à l'exception des trois zones vertes sanctuarisées au Nord-Est, au Nord-Ouest et à l'Ouest.

Le pétitionnaire AXTOM, la commune de Blanquefort et la Métropole de Bordeaux prévoient sur l'ensemble du parc d'activités, la création de 250 000 à 270 000 m² de surface de plancher environ, étant observé qu'un effort de densification sera fait compte tenu de la raréfaction du foncier.

Les surfaces du projet de parc d'activités sont déclinées comme suit :

- 420 140 m² de lots privatifs (en bleu) ;
- 31 470 m² pour le lot commun rétrocédé (en jaune) : 12 816 m² de voiries, 1 253 m² d'accès aux lots privatifs, 7 852 m² de voie verte dédiée aux piétons et cyclistes, 3 927 m² de noues pour la gestion des eaux pluviales du lot commun et 5 622 m² d'espaces verts ;
- 51 162 m² pour le lot commun non rétrocédé (en vert) correspondant aux espaces verts dédiés à la compensation in situ.



Projet de plan masse

Le site sera accessible par trois points d'entrée / sortie, se raccordant aux ronds-points publics existants au Nord-Est par la rue Jean Duvert, à l'Est par la rue Antoine de Saint-Exupéry et au Sud par l'avenue du Port du Roy.

La voirie du lot commun desservira ensuite tous les lots privatifs (par un ou plusieurs accès suivant la taille du lot). La mise en œuvre d'un rond-point intérieur à l'opération permettant d'assurer la transition entre l'axe principal (axe 3) et les axes secondaires (axes 1 et 2) afin faciliter les flux de véhicules lourds à l'intérieur du parc d'activités. Les axes secondaires seront dotés de voies de retournement aux extrémités destinées aux poids lourds et véhicules de services.

Seul le lot n°14 est indépendant du lot commun et est accessible depuis le dernier rond-point public dans l'angle Sud-Ouest du site, via l'avenue du Port du Roy.

Deux accès piétons sont également prévus au Nord-Est et au Sud-Ouest du parc afin de se connecter à un futur réseau viaire doux en direction de la gare.

Les choix retenus pour l'aménagement du parc d'activités ont l'ambition de permettre la constitution d'un front végétal fort et pérenne :

Les lots privés comprendront une bande végétalisée de 10,00 m de largeur, inconstructible, implantée en bordure des voies communes.

En bordures Nord, Est et Sud du parc et à la jonction avec les espaces publics, les lots privatifs présenteront une bande végétalisée de 20,00 m de largeur, elle aussi inconstructible.

Un recul de 3,00 m sera également respecté en façade Sud-Ouest.

En association avec la politique de reboisement de Bordeaux Métropole, l'opération bénéficiera au total de 2 365 unités d'arbres plantés avec 37 arbres existants conservés, accompagnés d'une couverture arbustive de 3 961 arbrisseaux. Ainsi, l'ensemble des espaces pleine terre représenteront in fine environ 40 % du parc d'activités.

NOTICE EXPLICATIVE DE LA PROCEDURE PARALLELISEE

Le projet nécessite une autorisation au titre de la Loi sur l'eau et est soumis à évaluation environnementale systématique. Il fait également l'objet d'une demande de dérogation espèces protégées. Il entre ainsi dans le champ de l'autorisation environnementale unique.

La procédure d'autorisation environnementale est constituée d'une phase d'examen et de consultation du public dite « parallélisée » conformément à l'article L.181-9 du Code de l'Environnement qui se déroule selon les modalités fixées aux articles L181-10-1 CE et suivants.

Menée en même temps que l'examen du dossier par les services et que les consultations obligatoires, la nouvelle consultation du public dite « parallélisée » dure 3 mois. Ce délai ne peut être ni suspendu ni prorogé. Les modalités de cette consultation sont, sauf cas particuliers, applicables à toutes les demandes d'autorisation environnementale, qu'elles comportent ou non une étude d'impact. La conduite de cette procédure est confiée à un commissaire enquêteur (ou, si nécessaire, une commission d'enquête) désigné par le président du tribunal administratif.

Elle est majoritairement menée par voie dématérialisée. Le commissaire enquêteur rend ainsi publics, tout au long de la consultation sur le site Internet dédié à la consultation :

- les différents avis des instances consultées dès qu'ils sont émis ;
- les éventuelles informations complémentaires produites par le pétitionnaire ;
- les observations et les propositions du public ;
- le cas échéant, les réponses du pétitionnaire aux avis, observations et propositions du public ainsi que les organismes et instances consultés.

L'article R.123-8 du Code de l'Environnement précise les pièces que le dossier soumis à enquête publique doit contenir :

Pièces exigées	Adaptation au projet
L'étude d'impact et son résumé non technique	Le dossier d'étude d'impact sera joint au dossier d'enquête publique. Les avis recueillis lors de la phase d'examen seront également joints au dossier.
L'avis de l'Autorité environnementale et la réponse écrite du Maître d'Ouvrage	L'avis de l'Autorité environnementale sera également joint dans un délai de 2 mois au dossier d'enquête publique.
La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause	Le projet est soumis à la procédure d'enquête publique parallélisée conformément à l'article L.181-10 Code de l'Environnement.
L'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure	L'enquête publique sera ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise. Dans le cadre de l'enquête publique parallélisée du

administrative relative au projet considéré	projet Blanquefort Saint-Exupéry, la personne compétente pour ouvrir et organiser l'enquête est le Service des procédures environnementales de la DDTM 33. A cet effet, un courrier de demande d'enquête publique unique est joint au présent dossier. Un commissaire enquêteur sera désigné pour conduire l'enquête, de la même façon qu'une enquête publique classique.
La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation	L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, et d'un rapport unique du commissaire enquêteur, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises. Le projet d'arrêté statuant sur la demande d'autorisation est communiqué par le préfet au pétitionnaire, qui dispose de 15 jours pour présenter ses observations éventuelles par écrit. Rencontre avec le commissaire enquêteur. Le préfet statue sur la demande d'AE dans les 3 mois.
La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le maître d'ouvrage a connaissance	Les autres procédures auxquelles le projet est soumis sont définies à la page 9 de l'étude d'impact, les dossiers sont inclus à la demande d'autorisation environnementale. La réalisation du projet d'aménagement nécessite une demande de permis d'aménager et une demande d'autorisation environnementale au titre de loi sur l'eau incluant une évaluation environnementale ainsi qu'une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Ainsi, conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement précité, le dossier d'autorisation environnementale à disposition du public comprend :

- ☐ Une note de synthèse
- ☐ Une description du projet et son résumé non technique
- ☐ Un plan de localisation du site et les parcelles concernées
- ☐ 3 volets détaillés comme suit :
 - **Volet Etude d'Impact**
 - L'étude d'impact et son résumé non technique
 - Annexe 1 : Plan d'état des lieux
 - Annexe 2 : Carnet de plans du projet
 - Annexe 3 : Etude de délimitation des zones humides
 - Annexe 4 : Dossier de dérogation espèces protégées
 - Annexe 5 : Etude géotechnique G2
 - Annexe 6 : Etude Air et Santé
 - Annexe 7 : Etude de trafic
 - Annexe 8 : Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables
 - Annexe 9 : Etude acoustique
 - Annexe 10 : Etude de sûreté et de sécurité publique
 - Annexe 11 : Etude ICU et perméabilité
 - Annexe 12 : Bilan carbone
 - Annexe 13 : Etude d'optimisation de la densité
 - Annexe 14 : Notice paysagère
 - Annexe 15 : Dispense d'archéologie préventive
 - Annexe 16 : Règlement paysager du parc
 - Annexe 17a : Plan des réseaux eaux pluviales
 - Annexe 17b : Plan des réseaux eaux usées
 - Annexe 18 : Etude de rabattement de nappe
 - **Volet Eau**
 - L'autorisation Loi sur l'Eau et son résumé non technique
 - Annexe 1 : Plan d'état des lieux
 - Annexe 2 : Carnet de plans du projet
 - Annexe 3 : Plan des bassins versants
 - Annexe 4 : Plan des réseaux eaux pluviales
 - Annexe 5 : Plan des réseaux eaux usées
 - Annexe 6 : Note de calcul des eaux pluviales
 - Annexe 7 : Notice eaux pluviales dysfonctionnement solutions compensatoires
 - Annexe 8 : Etude de délimitation des zones humides
 - Annexe 9 : Etude géotechnique G2
 - Annexe 10 : Etude de rabattement de nappe
 - Annexe 11 : Arrêté d'autorisation de déversement des eaux d'exhaures
 - Annexe 12 : Règlement paysager du parc
 - Annexe 13 : Profil des voiries
 - Annexe 14 : Etude d'impact
 - Annexe 15 : Justificatif de maîtrise foncière
 - **Volet espèces protégées**
 - Dossier de dérogation espèces protégées