

Résumé non technique de l'étude d'impact Description du projet



Projet d'aménagement d'un parc d'activités économiques

Rue Antoine de Saint-Exupéry
Commune de Blanquefort (33)

Mai 2025



CERAG

Centre Européen de Recherches
et d'Applications Géologiques

11 allée Jacques Latrille
33 650 MARTILLAC
contact@cerag.fr - 0556648300

TABLE DES MATIERES

I. Présentation du projet.....	3
I.1 Situation géographique	3
I.2 Principales caractéristiques du projet	5

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Localisation du projet par rapport à Bordeaux	3
Figure 2 : Contexte urbain du projet.....	4
Figure 3 : Plan de composition.....	6
Figure 4 : Plan paysager avec implantation des constructions	8

I. PRESENTATION DU PROJET

I.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le projet d'aménagement se situe dans le département de la Gironde, au Nord de la métropole de Bordeaux, sur le territoire de la commune de Blanquefort.

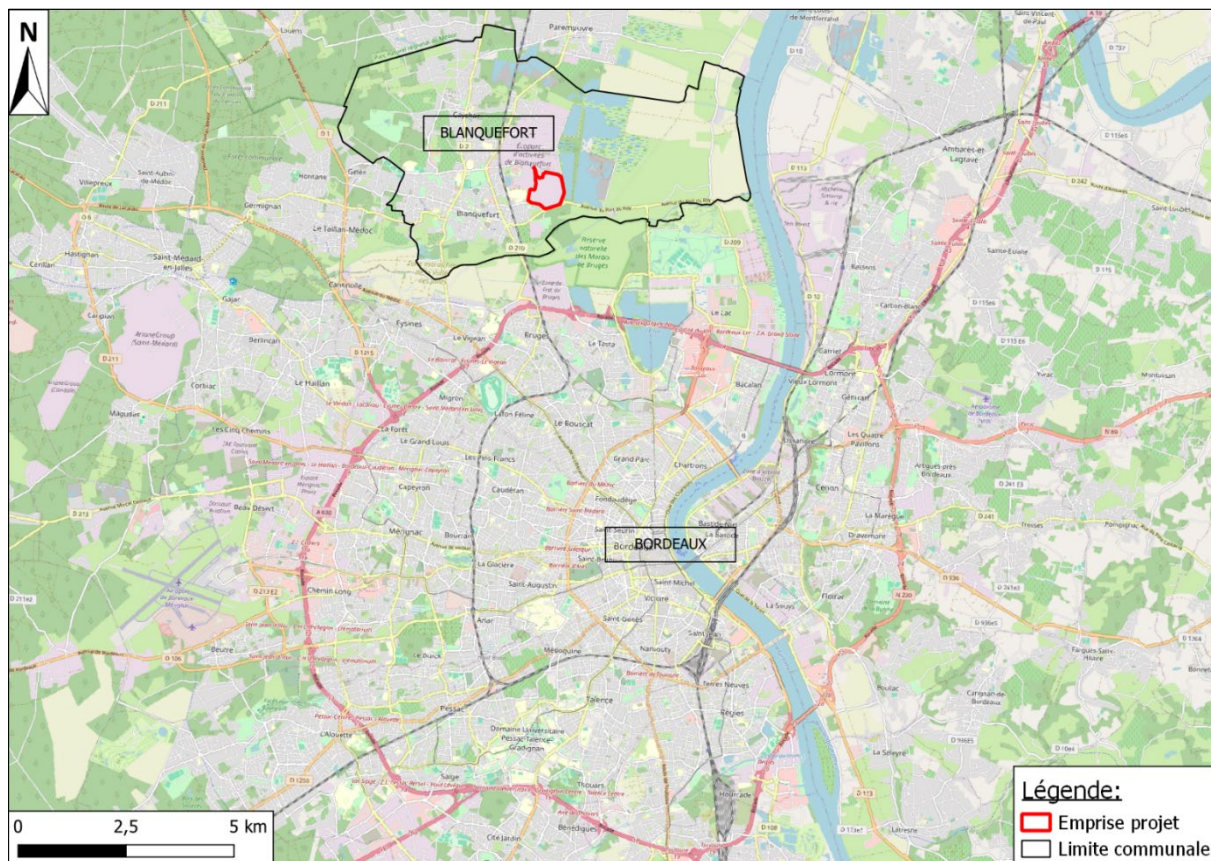


Figure 1 : Localisation du projet par rapport à Bordeaux
(Source : OpenStreetMap ; Réalisation : CERAG)

Le projet d'aménagement se situe au niveau de la rue Antoine de Saint-Exupéry et à 700 m de la route D210, à l'Est du centre-ville. 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 (filières de la croissance verte).

L'emprise de l'opération confronte :

- A l'Ouest, la nouvelle usine Hydrogène de France portée par Bordeaux Métropole et inaugurée en mai 2024 ;
- Au Sud-Ouest, le Lycée des Métiers Léonard de Vinci, puis des zones résidentielles ;
- Au Sud, l'Avenue du Port du Roy, puis la réserve des marais de Bruges ;
- A l'Est, la Rue Antoine de Saint-Exupéry, puis le Lac des Padouens ;
- Au Nord, la Rue Jean Duvert, puis la zone industrielle Ecoparc.



Figure 2 : Contexte urbain du projet
(Source : Google Satellite ; Réalisation : CERAG)

Le terrain est marqué par le passage de l'usine FORD qui fait l'objet d'une cessation d'activité, puis d'une démolition et d'une dépollution. Aujourd'hui le terrain demeure une zone remaniée, relativement plate dans son ensemble. Il est laissé enherbé dans sa partie Sud-Ouest tandis que la terre est retournée sur le reste de sa superficie. Le site comporte quelques arbres existants en partie Sud.

L'emprise du projet correspond aux parcelles cadastrées n°44, 50, 55, 57, 60, 66 et 71 section CA du plan cadastral communal. Elle s'étend sur une superficie d'environ 502 772 ha.

I.2 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet d'aménagement porté par le Groupe AXDOM se développe sur un terrain d'une superficie de 502 772 m² dans la commune de Blanquefort (33).

Le projet consiste en la création d'un parc d'activités composé de 14 lots privés 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 privés (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 AXDOM, la commune de Blanquefort et la communauté urbaine de Bordeaux Métropole prévoient sur l'ensemble du parc d'activités, la création de 270 000 m² de surface de plancher environ, étant observé qu'un effort de densification sera fait compte tenu de la raréfaction du foncier. Il est également à noter que l'ensemble des règles applicables aux lots privés (PLU, ICPE, règles environnementales, etc.) seront respectées à l'échelle de chaque lot.

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

- 420 140 m² de lots privés (*en bleu*) ;
- 31 470 m² pour le lot commun rétrocédé (*en jaune*) : 12 816 m² de voiries, 1 253 m² d'accès aux lots privés, 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.

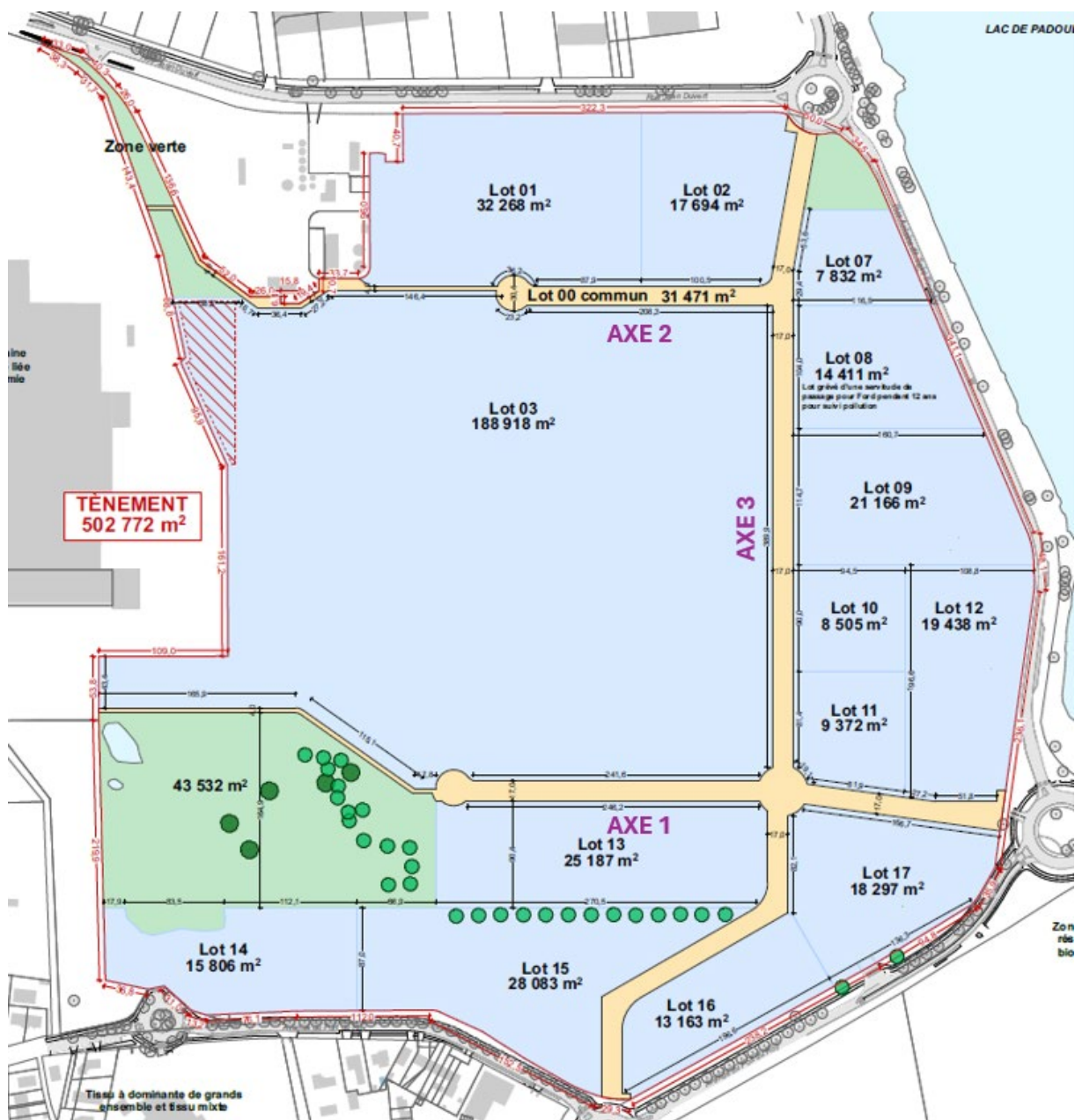


Figure 3 : Plan de composition
(Source : Dossier du Permis d'Aménager – AXTOM)

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 privés (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 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 privés 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.

Résumé non technique de l'étude d'impact – Description du projet

Projet de Parc d'activités économiques – Blanquefort (33)

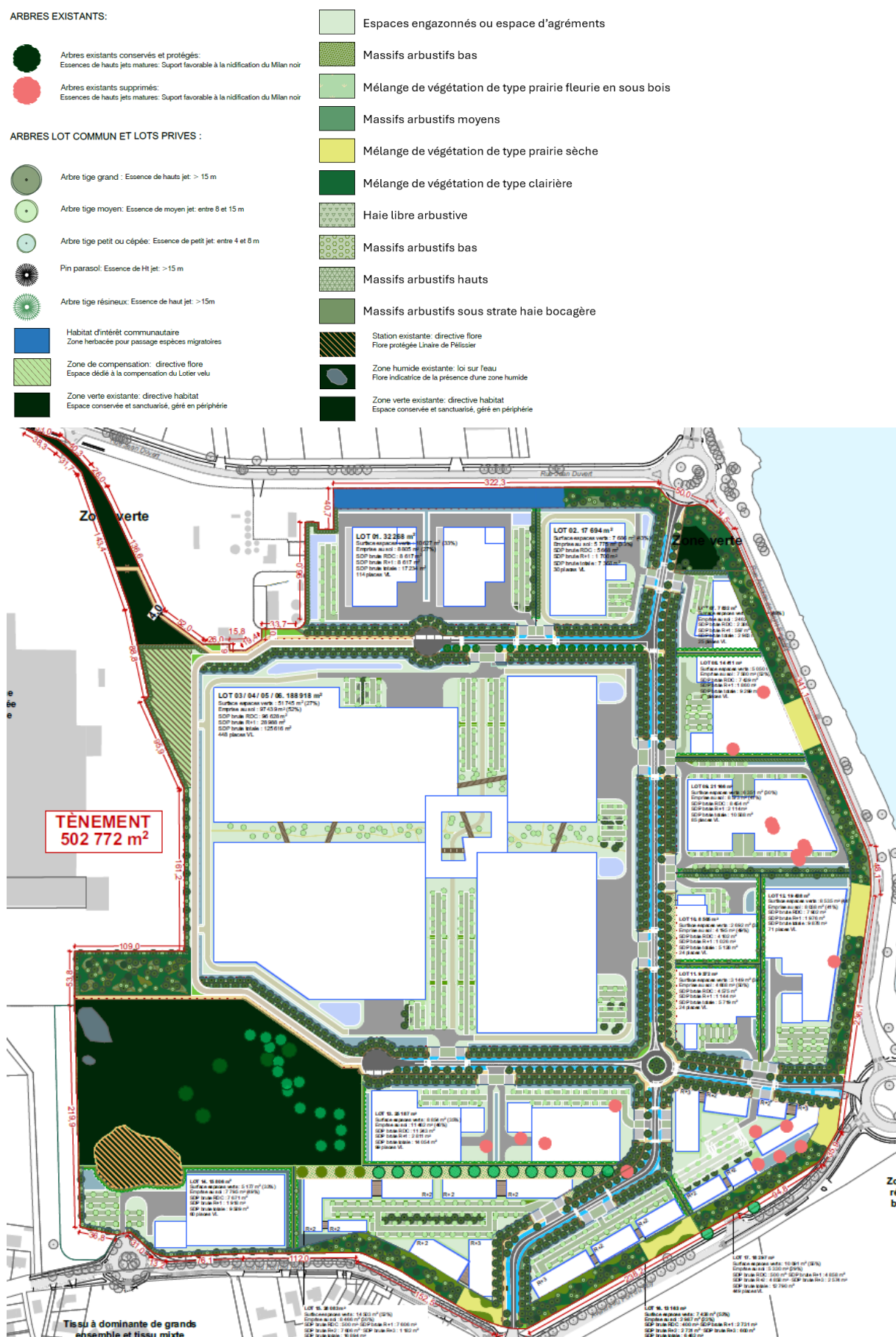


Figure 4 : Plan paysager avec implantation des constructions
(Source : Dossier du Permis d'Aménager – AXTOM)