



REPONSE A L'AVIS DE LA MRAe n° 2025APNA176

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

Commune de Blanquefort (33)

Rue Antoine de Saint-Exupéry

Octobre 2025

Maître d'ouvrage :

SAS AMENAGEMENT BLANQUEFORT SAINT-EXUPERY
8 Rue Henri Rochefort 75017 PARIS

N68-23/VF_10.10.2025



PREAMBULE

Le présent mémoire apporte des éléments de réponse à l'avis du 25 septembre 2025 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale MRAe de Nouvelle-Aquitaine n° 2025APNA176.

Le projet objet de l'étude d'impact, et plus largement du dossier d'autorisation environnementale, porte sur la réalisation d'un parc d'activités économiques au droit de l'ancienne usine FORD d'une superficie de 50,2 ha, situé au niveau de la rue Antoine de Saint-Exupéry sur la commune de Blanquefort (33). Portée par AXTOM via la SAS Aménagement Blanquefort Saint-Exupéry, l'opération consiste en l'aménagement de 14 lots privés destinés à un usage industriel et d'un lot commun comprenant l'ensemble des voiries assurant la desserte des lots privés et espaces verts.

Dans l'ensemble, l'Autorité environnementale souligne dans son avis du 25 septembre 2025 la conformité du contenu de l'étude d'impact, et la clarté de son résumé non technique.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence la présence d'enjeux environnementaux, portant sur le milieu physique et la prise en compte de l'historique industriel du site concernant la pollution des sols et de la nappe, le risque inondation et la gestion des eaux pluviales, le milieu naturel avec la présence d'espèces protégées de faune et de flore, le milieu humain, incluant les déplacements et le cadre de vie des riverains ainsi que la prise en compte du climat.

L'analyse des incidences et des mesures appellent des observations sur les enjeux précédents. Il convient en particulier d'apporter des compléments concernant la gestion des eaux pluviales, la prise en compte des riverains au sud (nuisances sonores), le bilan des émissions de gaz à effet de serre et le développement des énergies renouvelables.

SOMMAIRE

I. LE MILIEU PHYSIQUE ET LA PRISE EN COMPTE DE L'HISTORIQUE INDUSTRIEL DU SITE	4
1. Gestion des eaux pluviales en phase chantier	4
2. Traitement de la pollution résiduelle sur site	4
II. LE RISQUE INONDATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	6
1. Risque inondation	6
2. Période de retour	6
III. LE MILIEU NATUREL ET LA PRESENCE D'ESPECES PROTEGEES	7
IV. LE MILIEU HUMAIN, INCLUANT LES DEPLACEMENTS ET LE CADRE DE VIE DES RIVERAINS	8
1. Offre de desserte en transports en commun	8
2. Nuisances sonores	10
V. LE PHENOMENE D'ILOT DE CHALEUR URBAIN ET LA PRISE EN COMPTE DU CLIMAT	11
1. Evaluation des émissions de gaz à effet de serre	11
2. Utilisation en énergies renouvelables	11

ANNEXES

Annexe 1 : Tableau récapitulatif des émissions de GES	12
---	----

I. LE MILIEU PHYSIQUE ET LA PRISE EN COMPTE DE L'HISTORIQUE INDUSTRIEL DU SITE

Remarques de l'Autorité environnementale :

« La MRAe recommande de préciser les mesures visant à préserver le réseau hydrographique durant ces phases de terrassement, et de confirmer l'absence de problématique particulière liée à ces mouvements de terre au regard de l'historique de pollution et de dépollution du site. »

1. Gestion des eaux pluviales en phase chantier

La perméabilité globale du site permet de gérer les eaux pluviales par infiltration, le projet est ainsi conçu. Lors de la phase chantier, les terrassements seront réalisés en premier lieu. Les noues bilatérales seront préformées lors de ces phases de terrassement et auront donc la capacité de jouer leur futur rôle le temps des travaux.

Mesures pour préserver le réseau hydrographique

Aucun cours d'eau ou plan d'eau n'est présent sur le terrain objet du projet. Le plan d'eau Padouens est localisé en aval hydrogéologique immédiat du site via les eaux souterraines.

Des travaux de dépollution sur les eaux souterraines ont été menés de 2008 à 2024 par l'ancien exploitant FORD AQUITAINE INDUSTRIES dans le cadre de la cessation des activités ICPE et encadré par l'Arrêté Préfectoral du 5 juillet 2012 portant diverses mesures de gestion de la pollution des sols et de la nappe. Cet arrêté fixait notamment les seuils de dépollution suivants dans les eaux souterraines en limite aval de site visant à notamment à limiter les impacts sur le lac de Padouens :

- Tétrachloroéthylène et trichloréthylène : 10µg/l,
- Chlorure de vinyle : 0,5 µg/l,
- Cis-dichloroéthylène : 50 µg/l.

A l'issue des travaux de dépollution, FORD AQUITAINE INDUSTRIES a sollicité l'arrêt de la barrière hydraulique avec des teneurs résiduelles dans les eaux souterraines en limite aval du site légèrement supérieures au seuil fixé pour le chlorure de vinyle ; cette demande étant accompagné d'une analyse des risques résiduelles portant sur les eaux souterraines justifiant la comptabilité sanitaire sur site mais également hors site. La Préfecture a accordé l'arrêt de la barrière hydraulique par arrêté préfectoral du 30 décembre 2024.

Les mouvements de terre réalisés dans le cadre du projet d'AXTOM ne sont pas susceptibles de générer un impact sur la qualité des eaux superficielles présentes à proximité du site.

En cas de pompage des eaux en fond de fouille lors d'excavations, ces eaux feront l'objet d'un contrôle et si nécessaire d'un traitement avant rejet au réseau d'eaux usées en cohérence avec les exigences du gestionnaire du réseau. Elles ne seront pas rejetées au milieu naturel.

En cas de pollution accidentelle (hydrocarbures, huiles), des kits d'intervention seront imposés aux entreprises intervenantes sur site pour contenir et récupérer immédiatement les effluents. Ces kits d'intervention d'urgence sont communément prévus par les entreprises sur la Métropole Bordelaise. Ces dispositions permettront donc d'assurer une gestion temporaire des eaux pluviales respectueuse du milieu, limitant les risques de turbidité ou de pollution du réseau hydrographique.

2. Traitement de la pollution résiduelle sur site

Les terrains concernés ont fait l'objet de travaux de dépollution entre octobre 2021 et octobre 2024 par l'ancien exploitant FORD AQUITAINE INDUSTRIES dans le cadre de la cessation des activités ICPE et encadré par l'Arrêté Préfectoral du 5 juillet 2012 portant diverses mesures de gestion de la pollution des sols et de la nappe. Cet arrêté fixait notamment les seuils de dépollution suivants dans les sols :

- HCT C10-C40 < 5000 mg/kg,
- PFOS < 60 µg/kg.

Dans son courrier du 8 juillet 2025 à FORD AQUITAINE INDUSTRIES (FAI), la Préfecture a pris acte de la remise en état du site et notamment des travaux de dépollution. Des travaux de dépollution de grande ampleur réalisés (biotraitement, lavage, soil mixing) ont ainsi permis de traiter les pollutions concentrées. La qualité résiduelle du milieu sol est bien connue. Les teneurs résiduelles dans les sols mentionnées par FAI sont inférieures aux seuils de dépollution fixés en HCT et en PFAS et ces travaux ont permis également de traiter les pollutions concentrées en COHV.

Dans le cadre du projet d'aménagement porté par AXTOM, et au regard des données disponibles, une gestion raisonnée des mouvements de terre sera mise en œuvre. Elle tiendra compte de la qualité résiduelle des sols en visant un équilibrage des déblais / remblais limitant la gestion hors site de terres excavées. En cas de nécessité d'évacuation hors site, les terres seront dirigées vers des filières spécifiques en tenant compte des teneurs résiduelles. AXTOM s'attachera alors les services d'entreprises et de conseil dans le domaine des sites et sols pollués et la gestion de terres non inertes.

Notons par ailleurs que l'Analyse des Risques Résiduels post travaux, réalisée par APAVE pour FORD AQUITAINE INDUSTRIES et constituant l'annexe 1 du Dossier des Ouvrages Exécutés transmis par FAI (rapport référencé A534033395_ARR_FINAL version 2 du 10/04/2025), met en évidence la compatibilité sanitaire entre l'état du site après les travaux de dépollution et l'usage futur envisagé sur le site : usage industriel pouvant comprendre un bâti (y compris entrepôts), des infrastructures industrielles et des aménagements accessoires tels que bureaux ou des places de stationnement associés à l'activité industrielle. Cet usage est en cohérence avec le projet porté par AXTOM.

II. LE RISQUE INONDATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

1. Risque inondation

Remarques de l'Autorité environnementale :

«Le site est en revanche concerné par les surfaces inondables (en cas d'événement rare) figurant sur les cartographies associées au Territoire à Risque Inondation (TRI) de Bordeaux (cf pages 55 et 56 de l'étude d'impact). Selon ces cartographies, le site se situe en zone de hauteur d'eau oscillant entre 0 m et 1 m en cas d'événement rare de débordement fluvial. La MRAe recommande de préciser la manière dont le projet a tenu compte de ce point.»

Comme indiqué dans le dossier, le site n'est pas inscrit dans le périmètre réglementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), donc aucune contrainte particulière n'est applicable.

La cartographie du TRI de Bordeaux est un indicateur de connaissance du service et non une prescription réglementaire. Cette cartographie indique que le site est classé dans un aléa de faible probabilité.

2. Période de retour

Remarques de l'Autorité environnementale :

«La MRAe recommande de justifier la période de retour de pluie (décennale) prise en compte dans les calculs, en tenant par ailleurs compte des perspectives de changement climatique.»

Le projet d'aménagement a retenu une pluie de période de retour décennale pour le dimensionnement des ouvrages pluviaux. Ce dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales s'appuie sur les prescriptions locales en vigueur et les pratiques **imposées** par Bordeaux Métropole, futur gestionnaire du réseau. Cette hypothèse est donc conforme aux référentiels techniques applicables locaux.

Nous avons conscience que le changement climatique est susceptible de modifier les régimes de précipitations à moyen et long terme.

En l'absence de référentiel local imposant une pluie de projet supérieure (T20 ans, T30 ans, etc.), nous appliquons le cadre actuel.

Toutefois, **le projet intègre des marges de sécurité** exigées par le gestionnaire. Plus précisément ces marges imposées consistent à créer des gardes de 15cm sur les noues d'infiltration. Ce volume de garde, dans notre cas, représente un volume complémentaire de +66 % applicable sur les ouvrages du domaine public. En première approche ce volume complémentaire dans notre cas précis s'apparente à pouvoir gérer sans débordement, une pluie de retour d'au moins **20 ans**.

Nous resterons attentifs à l'évolution des préconisations locales (Bordeaux Métropole) afin d'adapter si nécessaire nos hypothèses de dimensionnement.

III. LE MILIEU NATUREL ET LA PRESENCE D'ESPECES PROTEGEES

Remarques de l'Autorité environnementale :

«La MRAe recommande de prévoir une compensation sur les zones humides, le cas échéant mutualisée avec la compensation espèces protégées. »

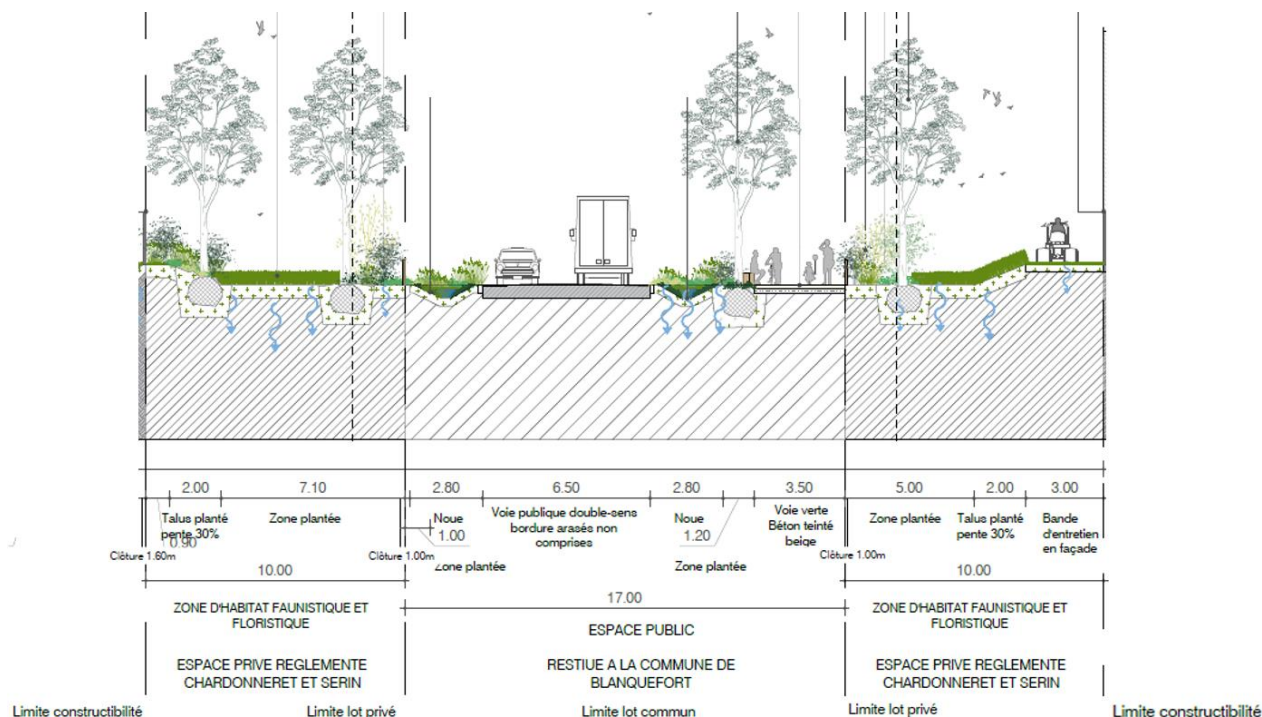
Pour rappel, l'impact du projet sur les zones humides identifiées étant inférieur à 400 m², aucune compensation n'est obligatoire.

Néanmoins, le projet vise à recréer des milieux humides permettant de compenser largement les patches humides non conservés. En effet, l'aménagement permet de recréer un réseau hydrographique naturel avec une gestion vertueuse des eaux pluviales. Ainsi, les eaux de ruissellement des parties communes seront collectées et stockées dans des noues paysagères implantées le long des voiries communes, puis entièrement infiltrées in situ, sans aucun rejet.

Les noues paysagères sont propices à l'accueil d'une flore et d'une faune des milieux humides. Ce seront des corridors humides qui longeront l'ensemble des voiries des espaces communs.



Profil de travers de la voirie :



IV. LE MILIEU HUMAIN, INCLUANT LES DEPLACEMENTS ET LE CADRE DE VIE DES RIVERAINS

1. Offre de desserte en transports en commun

Remarques de l'Autorité environnementale :

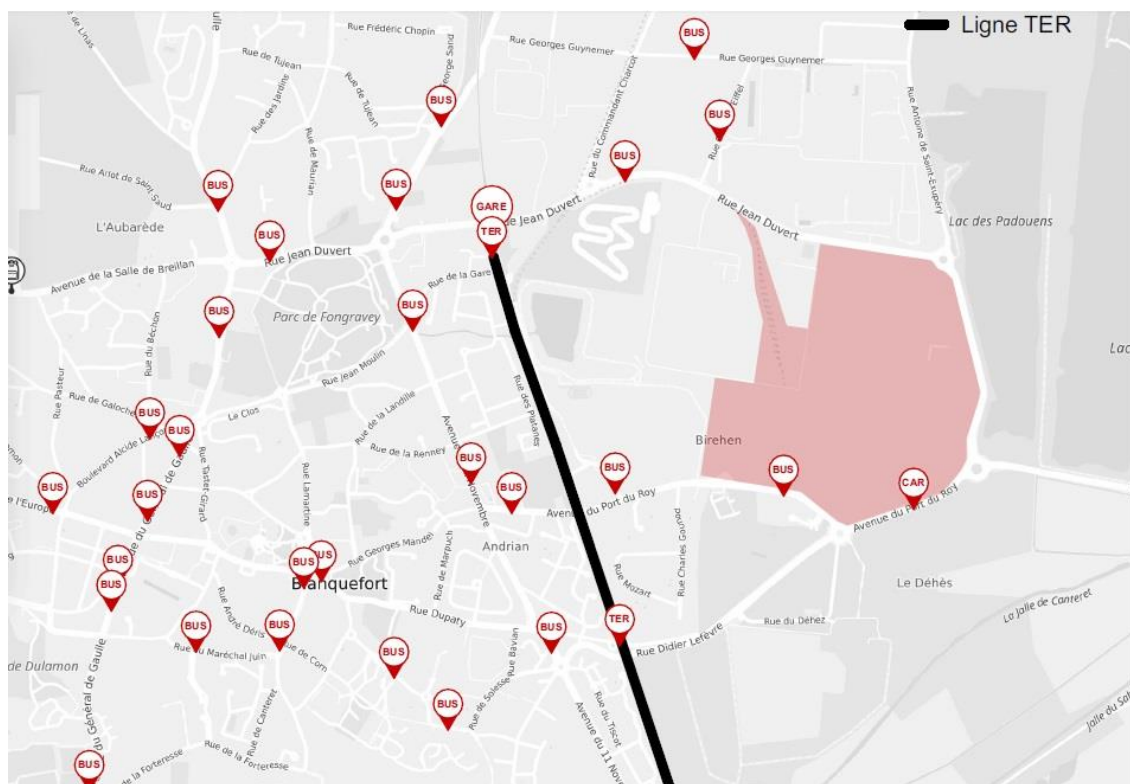
«Le projet prévoyant un accueil significatif d'emplois, la MRAe recommande d'analyser l'opportunité d'améliorer l'offre de desserte en transports en commun du site. »

La gare de Blanquefort, où s'arrête la ligne de tramway C, est accessible en moins de 15 minutes à pied. Le projet prévoit deux bandes en réserve foncière permettant de prolonger les voies vertes vers l'Ouest du tènement afin de se connecter à un futur réseau viaire doux en direction de la gare.



Localisation projet / gare de Blanquefort

Par ailleurs, plusieurs lignes de bus bordent le site. Un dévoiement des lignes de bus au sein du parc d'activités est à l'étude avec les collectivités.



Localisation des arrêts de bus

2. Nuisances sonores

Remarques de l'Autorité environnementale :

« L'étude acoustique en annexe indique «qu'après attribution de ces Lots, des études d'impacts acoustiques, prenant en compte chaque activité avec ses spécificités, devront donc être menées afin d'évaluer l'impact acoustique prévisionnel global ainsi généré ». La MRAe recommande de présenter cet engagement comme une mesure intégrée au projet.

Plus généralement, au regard de la présence d'un secteur sensible au sud, la MRAe recommande au porteur de projet de privilégier l'implantation des activités les plus bruyantes la plus éloignée possible de ce secteur. Il est également recommandé de prévoir des mesures de contrôle des niveaux sonores en début d'exploitation. »

Les grosses installations industrielles (potentiellement ICPE) sont envisagées au cœur du site. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par diverses obligations techniques et réglementaires dont celles liées à la limitation des bruits et vibrations dans l'environnement. Elles sont soumises à autorisations préfectorales. Dans ce cadre, elles ont des obligations en matière d'acoustique. L'arrêté du 23 janvier 1997 spécifie que les niveaux sonores ne peuvent excéder plus de 60 dB(A) en période nocturne et 70 dB(A) en période diurne. Dans certains cas, l'arrêté préfectoral d'autorisation ICPE peut même indiquer des valeurs acoustiques limites plus faibles. Cette obligation incombera donc aux ICPE qui s'implanteront sur le site.

Dans le cas où des activités industrielles, artisanales ou commerciales ne relèveraient pas du régime ICPE, elles seront tenues de respecter la réglementation nationale concernant l'isolation acoustique des locaux à usage professionnel et d'activités (article L. 154-1 du code de la construction et de l'habitation) et concernant les émissions sonores limites avec une émergence du bruit perçu par autrui ne devant excéder 5 dB(A) en période diurne et 3 dB(A) en période nocturne, valeurs auxquelles s'ajoute un terme correctif en fonction de la durée (article R. 1336-7 du code de la santé publique).

La zone sud, la plus proche des habitations, a vocation à accueillir de plus petites typologies et des activités de type TPE/PMI. Le porteur de projet envisage également que ce secteur puisse accueillir une offre servicielle de type bureaux, services, restaurants. Cette offre complémentaire (qui nécessiterait une modification du Plan Local d'Urbanisme) est en discussion avec les collectivités. Elle permettrait de proposer aux salariés du parc d'activités de disposer d'une offre servicielle aux entreprises installées sur site afin d'éviter que les salariés prennent par exemple la voiture pour aller déjeuner ou que les entreprises doivent sortir du parc d'activités pour aller voir leurs prestataires (comptable, banquier, avocat, notaire,...). Cela permettrait également d'assurer aux habitations les plus proches des activités sans nuisances sonores.

V. LE PHENOMENE D'ILOT DE CHALEUR URBAIN ET LA PRISE EN COMPTE DU CLIMAT

1. Evaluation des émissions de gaz à effet de serre

Remarques de l'Autorité environnementale :

«Pour une meilleure information du public, la MRAe recommande de présenter un tableau récapitulatif des émissions du projet en phase travaux, en phase exploitation, de justifier les choix sur les postes les plus émissifs et de quantifier le gain apporté par les mesures de compensation proposées. »

Le tableau récapitulatif des émissions de GES est en annexe 1, consultable à la page 12 du présent mémoire en réponse.

2. Utilisation en énergies renouvelables

Remarques de l'Autorité environnementale :

«Concernant plus particulièrement l'énergie, (...), la MRAe recommande de préciser les engagements du porteur de projet sur ce point (l'étude d'opportunité évoque un potentiel de 97 000 m² en toiture et 20 865 m² sur parking). »

Le code de de la Construction et de l'Habitation (Article L171-4) impose aux porteurs de projet de bâtiments industriels de plus de 500 m² d'emprise au sol la mise en place d'un procédé de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation en toiture ou sur ombrières avec un minimum de 30% de leur surface (40% à partir de juillet 2026 et 50% à partir de juillet 2027). AXTOM ambitionne de solariser 100% des surfaces de toitures disponibles en partenariat avec EDF Solutions Solaires.

Le code de l'urbanisme (Article L111-19-1) impose aux parkings de plus de 500 m² d'intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières avec un procédé de production d'énergies renouvelables concourant à l'ombrage sur 50% ou plus de la surface. AXTOM accompagnera les porteurs de projets afin de les encourager à végétaliser les parkings, à moins de justifier d'un calcul démontrant que le poids carbone des installations photovoltaïques sur ombrières est inférieur aux économies générées par un tel système.

ANNEXE 1 : Tableau récapitulatif des émissions de GES

Pôle d'émission	Détail par poste	Emissions de CO2 sur 50 ans (tonnes)		Justification des choix	Quantification du gain
		Phase chantier	Phase exploitation		
Gestion des sols	Changement d'affectation des sols		-2 251		
	Travaux et mode de gestion	24 137			
	Transport de terre	14 583			
	Total sols	38 720	-2 251		
Produits de construction	Espaces extérieurs	3 885		Les porteurs de projet n'étant pas connus à ce stade de l'opération, les systèmes constructifs déterminés pour l'évaluation sont standards pour la typologie de bâtiments pressentis sur le site.	Aucune quantification du gain n'est pertinente avec ce niveau de détail. Conformément à la RE 2020, les typologies concernées seront soumises à une évaluation du bilan carbone plus précise. C'est à ce stade que la quantification de gains via des systèmes constructifs alternatifs à ceux envisagés sera pertinente
	Fondations et infrastructure	9 992			
	Superstructure - maçonnerie	24 795			
	Couverture – étanchéité – charpente - zinguerie	7 244			
	Cloisonnement- doublage – plafonds suspendus – menuiseries intérieurs	8 743			
	Façades et menuiseries extérieures	13 874			
	Revêtements de sols, murs et plafonds – chape – peinture – décoration	12 690			
	Chauffage – ventilation – refroidissement – eau chaude sanitaire	42 217			
	Installations sanitaires	6 745			
	Réseaux d'énergie (courant fort)	25 730			
	Réseaux de communication (courant faible)	3 247			
	Appareils élévateurs et autres équipements de transport intérieur	8 493			
	Equipement de production d'électricité	0			
	Total produits de construction	167 655	0		
Systèmes énergétiques	Chauffage		6 776		La mise en place de production photovoltaïque en toiture à hauteur de 30% de leur surface permet une économie sur les émissions de 2 300 t. L'ambition portée par AXEV est d'atteindre une économie de 4 650 t
	Refroidissement		0		
	Eau chaude sanitaire		133		
	Eclairage		8 399		
	Ventilation		2 405		
	Autres usages électriques		19 731		
	Total énergie	0	37 444		
Gestion de l'eau	Eau potable (réseau)		428		
	Récupération eau de pluie		0		
	Eau usée		480		
	Total eau	0	908		
Gestion des déchets	Centre de tri et déchetterie		-6 011		
	Gestion des biodéchets		3		
	Gestion des déchets non recyclés		33 333		
	Collecte des déchets		810		
	Total déchets	0	28 136		
Gestion de la mobilité	Domicile – Accompagnement		20 564	L'évaluation à été réalisé à l'aide de l'outil UrbanPrint. Celui-ci ne permet pas de renseigner les données de mobilité propres au projet aussi ces valeurs correspondent à une estimation calculée sur la base des données statistiques spatialisées issues de l'IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) et de la base unifiée des Enquêtes Ménages Déplacement de France (EMD) couplées avec les données de l'Enquête Globale Transport (EGT 2010).	Aucune quantification du gain n'est pertinente avec ce niveau de détail.
	Domicile – Achats		14 788		
	Domicile – Loisirs		78 183		
	Domicile – Travail		300 956		
	Domicile – Etude		292		
	Domicile – Affaires personnelles		233 527		
	Domicile – Autre		450		
	Travail – Secondaire		147 286		
	Secondaire		130 152		
	Voirie locale		516		
	Total mobilité	0	926 715		
Total		206 375	990 951		