

Préfecture de la Gironde

CONSULTATION DU PUBLIC
Demande d'autorisation environnementale
présentée par la société AXTOM

Projet d'aménagement
Parc d'activités économiques
Rue St Exupéry



Commune de Blanquefort
Département de la Gironde

Tenue du 22/09/2025 au 22/12/2025

1^{ère} partie
RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEURE

Georgette Péjoux,
Commissaire enquêteure

1er PARTIE RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 GENERALITES

1.1 Contexte général de la consultation	4
1.2 Présentation du demandeur	4
1.3 Objet de la consultation.....	4
1.4 Cadre réglementaire	5
1.5 La procédure dite « parallélisée ».....	6
1.6 Composition du dossier	7

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 Contexte général du projet.....	8
2.1.1 Situation géographique	9
2.1.2 Principales caractéristiques du projet	10
2.1.3 Etat initial de l'environnement	11
2.1.4 Risques naturels	12
2.1.5 Pollution du milieu souterrain	12
2.2 Principaux enjeux du projet	13
2.3 Un parti pris environnemental fort sur le long terme.....	17
2.4 Justification du projet	17
2.4.1 Répondre à un besoin des Collectivités	17
2.4.2 Réhabiliter une friche	18

3 Le PLU de Blanquefort	19
--------------------------------------	----

4 La CONCERTATION	20
--------------------------------	----

5 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

5.1 Démarches préalables.....	21
5.2 Déroulement – Information	21
5.2.1 Publicité-Information	21
5.2.2 Réunions publiques et permanence	21
5.2.3 Clôture de la consultation et PV des observations	22

6 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET AVIS DES PPC AVEC REPONSES DE AXTOM

6.1 Contributions des réunions publiques.....	22
6.2 Registre dématérialisé	24

7 ANALYSE DES AVIS DES PPC AVEC REPONSES DE AXTOM

1 Commission Locale de l'Eau du SAGE des Nappes profondes de Gironde	25
2 Commission Locale de l'Eau du SAGE Estuaire et milieux associés – SMIDDEST.....	26
3 Agence Régionale de la Santé (ARS) Nouvelle-Aquitaine	28
4 Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel	30
5 Avis de la MRAe	32
6 Délibération de la ville de Blanquefort	35

2ème PARTIE CONCLUSIONS MOTIVÉES	37
---	-----------

A N N E X E S

FICHE SIGNALÉTIQUE DE LA CONSULTATION

Désignation de la commissaire enquêteure	18 août 2025 par le Tribunal administratif de Bordeaux
N° d'identification auprès du TA :	E25000124/33 du 18/08/2025
Nom de la commissaire enquêteure	Georgette PEJOUX
Nom du suppléant	Hervé REDONDO
Arrêté d'ouverture de la consultation :	27 août 2025
Objet du dossier soumis à la consultation du public (Loi Industrie Verte) :	Autorisation environnementale pour la création d'un parc d'activités économiques à Blanquefort
Autorité organisatrice	Préfecture de la Gironde
Siège de la consultation	Mairie de Blanquefort
Bénéficiaire	Société SAS Aménagement Blanquefort Saint – Exupéry- AXTOM
Dates de la consultation du public	du 22 septembre 2025 au 22 décembre 2025
Publicité de la consultation	-publication dans 2 journaux locaux 15j avant le début de la consultation : Sud Ouest et les Echos le 5/09/2025 + erratum/adresse Sud Ouest et les Echos le 12/09/2025 + erratum/adresse -affichage en mairie (certificat affichage) -affichage sur les lieux avec avis au format réglementaire couleur verte constaté par la commissaire enquêteure et constat d'huissier
Registre Numérique (RN)	http://www.registre-dematerialise.fr/6582
Dossiers papiers et registre papier à disposition du public	en mairie de Blanquefort
Dossier numérique pour consultation et dépôt des contributions	http://www.registre-dematerialise.fr/6582
Permanence physique	le 18 novembre 2025 de 16h à 19h à la mairie de Blanquefort
Réunion publique d'ouverture	le 1 ^{er} octobre 2025 de 18h30 à 20h30 à la mairie de Blanquefort
Réunion publique de clôture	le 10 décembre 2025 de 18h30 à 20h30 à la mairie de Blanquefort
Public reçu en entretien	Aucune visite
Observations reçues sur registre papier	Aucune observation
Observations reçues sur registre dématérialisé	1 seule mais erreur d'aiguillage constatée
Nombre de visites sur site dédié	7050 visites et 6039 téléchargements
PV remis et réponse de AXTOM	PV remis le 23 déc 2025 et réponse de AXTOM le 24 déc 2025
Remise rapport avec conclusions motivées au TA de Bordeaux et à la DDTM33/Préfecture	7/01/ 2026

1 GENERALITES

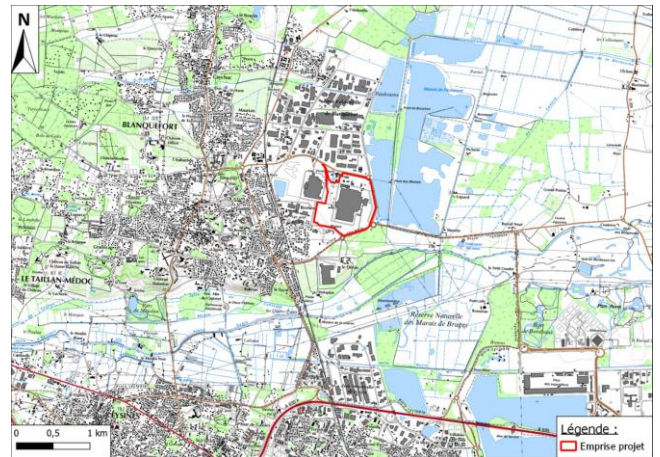
1.1 Contexte général du projet

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 AXTOM qui a été retenu début 2023.



Plan de situation du projet

1.2 Présentation du demandeur

En Mars 2022 la société FORD AQUITAINE INDUSTRIE (FAI) lance un appel d'offre rédigé en concertation avec la Ville de Blanquefort, Bordeaux Métropole, et la Région Nouvelle Aquitaine, pour céder son terrain de 50 ha. Le choix du Groupe AXTOM sera validé en Conseil Communautaire et notifié par Ford Aquitaine Industrie le 13 décembre 2022, pour la pertinence de ses réponses et la complémentarité de ses métiers.

Fondé en 2015, le Groupe AXTOM a su se distinguer grâce à un modèle social et économique atypique, qui repose sur la valorisation du travail, la répartition des risques et le partage des succès avec ses clients, partenaires et collaborateurs. Chaque associé pilote son agence de manière quasi-indépendante, ce qui permet une grande flexibilité et une capacité de décision rapide, tout en bénéficiant de la force d'un groupe solide.

1.3 Objet de la consultation et cadre juridique

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 AXDOM, 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 privés;
- 31 470 m² pour le lot commun rétrocédé: 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 correspondant aux espaces verts dédiés à la compensation in situ.

Le projet nécessite une autorisation au titre de la Loi sur l'eau et est soumis à évaluation environnementale systématique.

Ce projet fait **l'objet d'une étude d'impact** en application de la rubrique n°39 b) du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement relative aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40 000 m².

De ce fait, il est soumis à **l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**.

Cet avis a été sollicité dans le cadre de la procédure de demande d'autorisation environnementale intégrant une **demande de dérogation au titre des espèces protégées**.

Il ressort du dossier des enjeux portant principalement 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;
- le phénomène d'îlot de chaleur urbain et la prise en compte du climat.

1.4 Cadre réglementaire

A la demande de la SAS AMENAGEMENT BLANQUEFORT SAINT-EXUPERY appartenant au Groupe AXDOM, le bureau d'études CERAG a réalisé le montage de l'Autorisation Environnementale au titre de la Loi sur l'Eau et la rédaction du dossier d'Etude d'Impact en collaboration avec le bureau d'études SIMETHIS (Ecologie), concernant le projet d'aménagement sur la commune de Blanquefort (33), au niveau des parcelles occupées par l'ancienne usine de Ford Aquitaine Industries (FAI).

Le dossier d'Autorisation Environnementale au titre de la Loi sur l'Eau comporte une Etude d'impact, ainsi que différents volets relatifs à des législations particulières.

Une étude d'impact est nécessaire au titre de l'article R 122-2 du Code de l'Environnement, qui prévoit :

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale systématique	Projet
17. Dispositifs de captage et de recharge artificielle des eaux souterraines (telles que définies à l'article 2.2 de la directive 200/60/CE)	b) Dispositifs de captage des eaux souterraines, lorsque le volume annuel prélevé est inférieur à 10 millions de mètres cubes et supérieur ou égal à 200 000 mètres cubes , excepté en zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées ont prévu l'abaissement des seuils.	Volume maximal d'eau pompée lors du rabattement temporaire en hautes eaux par an : 245 000 m³ en 2026 135 000 m³ en 2027
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha , ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m ² .	Projet d'aménagement d'un parc d'activités économiques de 50,2 ha.

Par ailleurs, le dossier fait l'objet d'une DEMANDE DE DEROGATION SUR ESPECES PROTEGEES pour laquelle le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel(CSRPN) de la Région Nouvelle Aquitaine a été consulté.

1.5 La procédure dite « parallélisée »

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.

La conduite de cette procédure est confiée à Georgette Péloux, commissaire enquêteuse, désignée par le président du tribunal administratif de Bordeaux par décision n° E25000124/33 du 18/08/2025 qui désigne Hervé Redondo, suppléant.

Cette procédure est majoritairement menée par voie dématérialisée. La commissaire enquêteuse a ainsi rendu publics, tout au long de la consultation sur le site Internet dédié à la consultation :

- les différents avis des instances et collectivités locales consultées dès qu'ils ont été émis ;
- les réponses du pétitionnaire aux avis des organismes et instances consultés ;
- les comptes rendus des deux réunions publiques ;

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

Pièces exigées	Adaptation au projet
L'étude d'impact et son résumé non technique	Le dossier d'étude d'impact joint au dossier de consultation ainsi que les avis recueillis lors de la phase d'examen.
L'avis de l'Autorité environnementale et la réponse écrite du Maître d'Ouvrage	L'avis de l'Autorité environnementale était également joint avec le mémoire en réponse de AXTOM
L'avis du CSRPN	La réponse de AXTOM à l'avis
La mention des textes qui régissent l'consultation publique en cause	Le projet est soumis à la procédure d'consultation publique parallélisée conformément à l'article L.181-10 Code de l'Environnement.
L'indication de la façon dont cette consultation s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré	La consultation a été ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle la consultation est requise. Dans le cadre de cette procédure parallélisée du projet Blanquefort Saint-Exupéry, la personne compétente pour ouvrir et organiser la consultation est le Service des procédures environnementales de la DDTM 33. A cet effet, un courrier de demande de consultation était joint au présent dossier. La commissaire enquêteure a été désignée pour conduire la consultation
La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la consultation et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation	La consultation fait l'objet d'un rapport de la commissaire enquêteure, ainsi que de conclusions motivées. Le préfet statue sur la demande d'Autorisation Environnementale dans les 3 mois.

1.6 Composition du dossier

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

Et 3 volets détaillés comme suit :

- **Volet Etude d'Impact**
 - o L'étude d'impact et son résumé non technique
 - o Annexe 1 : Plan d'état des lieux
 - o Annexe 2 : Carnet de plans du projet
 - o Annexe 3 : Etude de délimitation des zones humides
 - o Annexe 4 : Dossier de dérogation espèces protégées
 - o Annexe 5 : Etude géotechnique G2
 - o 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

Remarque de la commissaire enquêtrice

Elle constate que le dossier a été jugé complet et régulier par les services de la Préfecture (courrier du 4 août 2025).

2 PRESENTATION DU PROJET

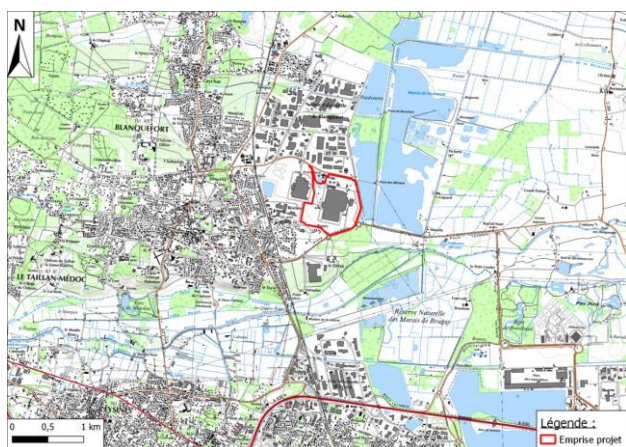
2.1 Contexte général du projet

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.

2.1.1. Situation géographique

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.

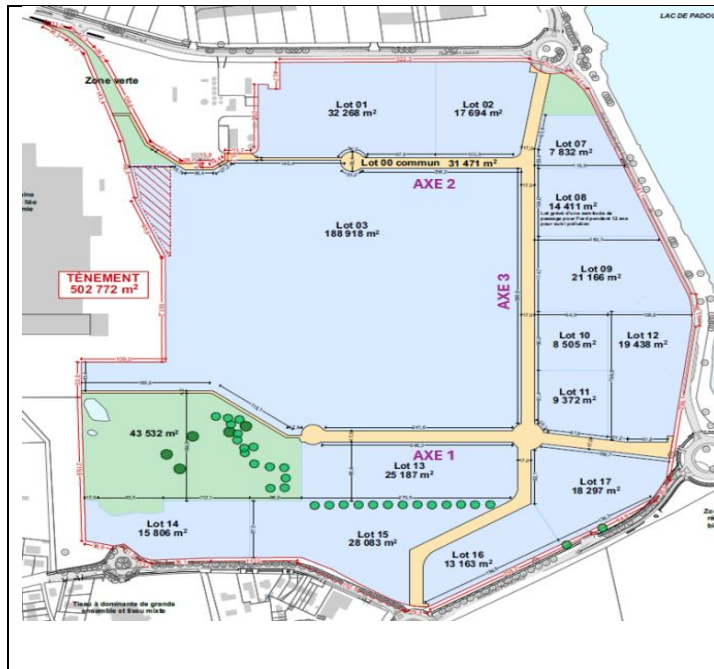


Le terrain est marqué par le passage de l'usine FORD qui fait l'objet d'une cessation d'activité, puis d'une démolition et d'une dépollution. Aujourd'hui le terrain demeure une zone remaniée, relativement plate dans son ensemble. Il est laissé enherbé dans sa partie Sud-Ouest tandis que la terre est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

2.1.2. Principales caractéristiques du projet

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.



Plan de composition (Source : AXTOM)

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 rétrocedé (*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 rétrocedé (*en vert*) correspondant aux espaces verts dédiés à la compensation in situ.

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

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 rétrocedé 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 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.

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 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.

2.1.3. État initial de l'environnement

Milieu physique

Le site présente une topographie plane, comprise entre +3,6 et +5,1 mètres NGF. Les sols, composés d'argiles et de sables fins, ont été largement remaniés lors des travaux de dépollution. Les investigations géotechniques ont confirmé une perméabilité hétérogène et la présence d'une nappe superficielle fluctuante entre 0,9 et 3,2 m NGF.

Le terrain ne se situe pas en zone inondable, mais reste soumis à un aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles.

Le climat, de type océanique aquitain, présente des précipitations régulières (925 mm/an) et une température moyenne annuelle de 14,2 °C.

Pollution des sols et dépollution

Le site, anciennement industriel, a fait l'objet d'un programme de dépollution de grande ampleur entre 2019 et 2025, comprenant :

- excavations et traitements de sols (biotertre, soil washing, traitement thermique) ;
- installation de barrières hydrauliques et réactives ;
- traitement des eaux souterraines et suivi piézométrique.

Les seuils de dépollution ont été fixés pour un usage industriel.

Un suivi environnemental sur 12 ans sera assuré par Ford, sous contrôle préfectoral.

Milieu naturel

Le diagnostic écologique a mis en évidence :

- huit formations végétales, dont deux habitats d'intérêt communautaire (landes sèches et pelouses sablonneuses) ;
- la présence de 1 050 m² de zones humides ;
- 2 espèces végétales protégées en Aquitaine (linaire de Pélissier, lotier velu) ;
- 28 espèces d'oiseaux nicheurs protégés, 9 espèces de chiroptères, 4 amphibiens, 3 reptiles et plusieurs espèces d'insectes.

Le site reste toutefois faiblement connecté aux trames vertes et bleues régionales, en raison de son environnement fortement urbanisé.

Milieu humain et paysager

Blanquefort compte environ 15 300 habitants pour une densité de 453 hab/km². La commune bénéficie d'un tissu économique dense et d'une bonne accessibilité (rocade, D210, réseau cyclable et ferroviaire).

Le paysage est marqué par la cohabitation de zones industrielles, d'espaces naturels humides et de quartiers résidentiels. Aucun élément de patrimoine historique ou archéologique majeur n'est recensé sur le site.

2.1.4. Les risques naturels

La commune de Blanquefort est couverte par un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI). D'après la cartographie du zonage réglementaire du PPRI, le site d'étude n'est pas implanté dans une zone inondable. Toutefois, il est inclus dans la zone de faible probabilité de crue en cas de débordement fluvial du TRI de Bordeaux. Il est également soumis à des débordements de nappe et des inondations de cave (fiabilité forte).

La commune de Blanquefort est classée dans une zone de sismicité de niveau 2, donc exposée à un risque faible.

Selon l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN), la commune de Blanquefort est à potentiel radon de catégorie 1, c'est-à-dire qu'elle est localisée sur des formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles.

D'après l'Atlas départemental du risque d'incendie de forêt de Gironde, la commune de Blanquefort comme une zone de faible risque de feu de forêt.

Enfin, le site d'étude s'implante majoritairement dans une zone d'aléa moyen par rapport au risque retrait-gonflement des argiles, avec les limites Nord-Ouest et Sud-Ouest situées en zone d'aléa fort.

2.1.5. Pollution du milieu souterrain

Le site d'étude a été transformé au fil des décennies, passant d'un usage agricole à un usage industriel après l'implantation de l'usine FORD en 1973.

La société FORD AQUITAINE INDUSTRIES (FAI) a déposé en juin 2019 un dossier de notification de cessation d'activité, pour son site de Blanquefort (33), visant la cessation d'activités ICPE totale du site, selon un échancier chronologique selon les activités ICPE.

Plusieurs diagnostics réalisés entre 2019 et 2021 ont fait état de plusieurs zones de pollution concentrée devant faire l'objet d'un traitement. En 2021, les bâtiments de l'usine ont été démolis et d'importants travaux de dépollution ont été réalisés jusqu'à début 2025. Les seuils de dépollution ont été fixés pour un usage industriel.

Ces travaux de dépollution de grande ampleur ont combiné plusieurs techniques :

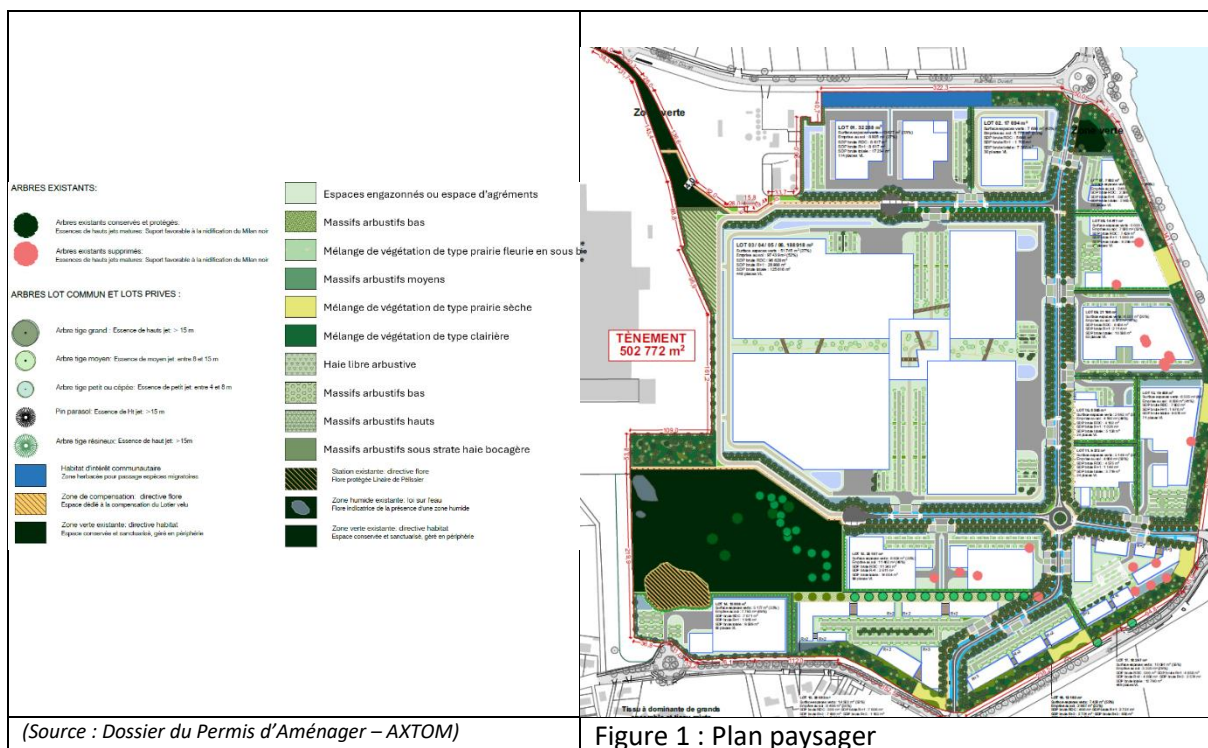
- Traitement in situ par venting (plusieurs phases),
- Traitement in situ par soil mixing au FeO-valent pour la zone de stockage des copeaux de la chaîne de dégraissage,
- Excavation de sols jusqu'à 5 à 6 m de profondeur puis traitement sur site avec différentes techniques pouvant être combinées : sur biotertre, par traitement thermique, par lavage (soil washing), et par criblage, puis remblaiement des fouilles avec les terres traitées et/ou évacuation hors site en filière agréé,
- Barrière hydraulique et barrière perméable réactive au nord et à l'est du site,
- Traitement par pompage écrémage des huiles en phase pure au toit de la nappe phréatique (en continu pendant les terrassements),
- Traitement des eaux en continu pendant les phases de terrassements.

La société FORD a fait établir un mémoire de réhabilitation par APAVE en date du 17 juin 2021, mis à jour le 13 décembre 2022, pour définir les conditions de mise en compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur (industriel) et l'environnement ainsi que de fournir une estimation des coûts de travaux de dépollution restant.

Une procédure parallèle de cessation d'activités est en cours d'instruction auprès de la Préfecture. Le Dossier des Ouvrages Exécutés concernant ces travaux de dépollution est en cours de rédaction par les entreprises missionnées par FORD. Ils seront disponibles en mars / avril 2025.

Un programme de surveillance des eaux souterraines sera respecté par la société FORD pendant une durée de 12 ans (à partir de la vente), et se matérialise par la délimitation de 3 zones inconstructibles pour permettre le maintien des installations de dépollution assurant la surveillance de la nappe superficielle. AX TOM en garantira leur intégrité et accès pendant toute la période suivie.

En complément, une barrière hydraulique sera installée par FORD en limite Est du site d'étude (en limite du future lot n°8) pour contenir les éventuelles pollutions résiduelles dans la nappe, et éviter tout contact avec le Lac de Padouens.



Analyse des impacts et mesures de gestion

Thématique	Niveau d'enjeu	Mesures prévues
Eaux souterraines	Fort	Suivi de qualité et maintien de la barrière hydraulique
Biodiversité	Fort à moyen	Préservation des zones humides, corridors écologiques, replantation d'espèces locales

Thématique	Niveau d'enjeu	Mesures prévues
Pollution résiduelle	Faible	Contrôles périodiques, traçabilité des terres excavées
Air et bruit	Moyen	Optimisation du trafic interne, isolation phonique des bâtiments
Paysage	Faible	Intégration végétale et maintien de perspectives visuelles
Risques naturels	Moyen à fort localement	Adaptation des fondations et gestion de la perméabilité des sols

2.2 Principaux enjeux du projet

PERIMETRES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

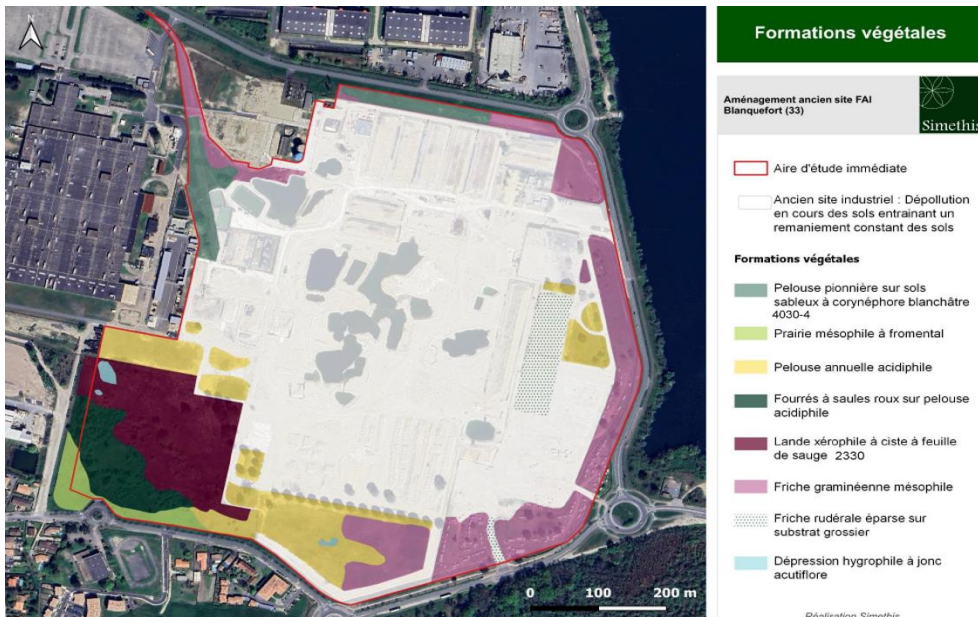
Aucun zonage écologique réglementaire ou d'inventaire ne se situe au droit de l'emprise projet. 4 sites Natura 2000 et 4 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ont été recensés dans un rayon de 5 km autour de l'emprise projet. Toutefois, **aucune connexion écologique n'a été établie.**

CARACTERISATION DES BIOTOPES

Sur l'aire d'étude immédiate, huit formations végétales ont été recensées, dont deux d'intérêt communautaire qui se sont établies sur des sables anciennement remblayés :

- Des landes sèches thermo-atlantiques (4030-4) ;
- Une végétation rattachable aux formations des dunes intérieures avec pelouses ouvertes à *Corynephorus* et *Agrostis* (2330-1).

Le développement de ces habitats d'intérêt communautaire associés habituellement à des contextes paysagers dunaires et xériques prend probablement sa source dans l'historique des usages du site et les nombreux remaniements/apports de terre qui s'y sont opérés. L'origine de ces habitats est donc probablement artificielle.

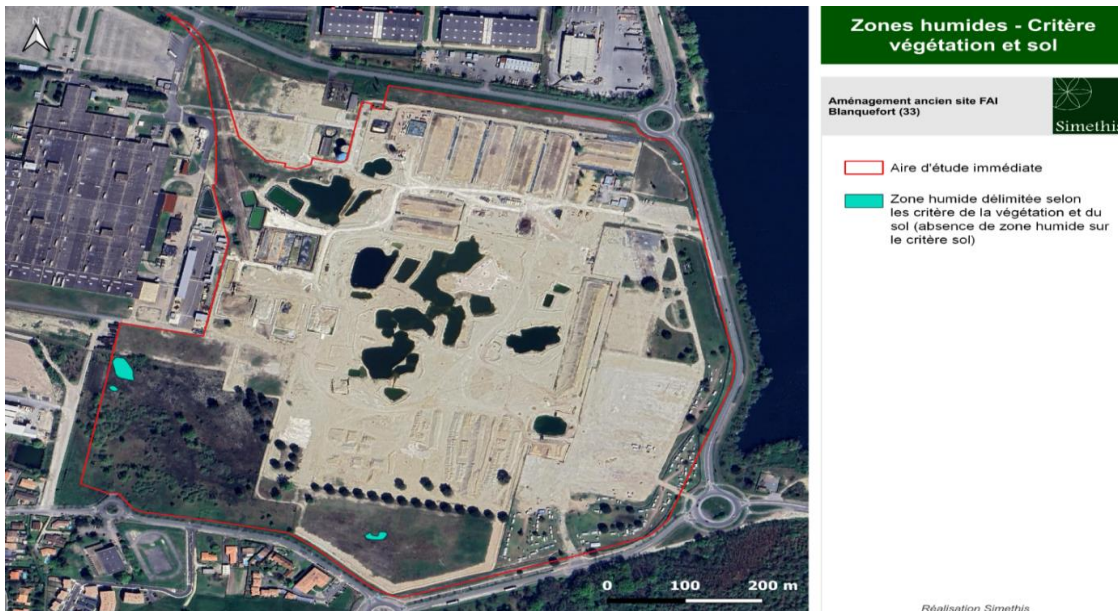


Délimitation des formations végétales avec les habitats d'intérêt communautaire sur l'aire d'étude immédiate
 (Source : DDEP – SIMETHIS)

ZONES HUMIDES PRESENTES SUR L'EMPRISE DU PROJET

La délimitation de zones humides a fait l'objet de prospections menées par les bureaux d'études en environnement SIMETHIS (pour le critère végétation) et O2TERRE (pour le critère sol). En effet, la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office Français de la Biodiversité définit qu'une zone est humide, si celle-ci est caractérisée par une végétation hygrophile ou un sol hydromorphe.

Selon le critère alternatif « sol » et « végétation », **1 050 m² (0,1 ha) de zones humides ont été identifiées au sein du site d'étude.**



Délimitation des zones humides selon le critère alternatif « sol » et « végétation »
 (Source : DDEP – SIMETHIS)

DESCRIPTION FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE

Le diagnostic écologique a été réalisé dans l'aire d'étude élargie par le BE en écologie SIMETHIS.

A l'issue des prospections de terrain réalisées entre avril 2023 et mars 2024, l'aire d'étude présente une richesse floristique et faunistique peu diversifiée mais avec la présence avérée de plusieurs espèces patrimoniales et/ou protégées.

Le diagnostic écologique met en évidence :

Faune	
	<p><u>Oiseaux nicheurs</u> : 28 espèces d'oiseaux protégées recensées dont quatre espèces patrimoniales nicheuses sur l'aire d'étude immédiate : chardonneret élégant, serin cini, milan noir, petit gravelot</p> <p><u>Oiseaux hivernants</u> : 35 espèces d'oiseaux protégées recensées (3 espèces protégées hivernantes sur l'AEI identifiées)</p>
	<p><u>Amphibiens</u> : 4 espèces observées : crapaud calamite, rainette méridionale, crapaud épineux, grenouille rieuse. <i>Ajouts d'espèces connues dans la bibliographie en application du principe de précaution : triton palmé, triton marbré, grenouille agile.</i></p>
	<p><u>Reptiles</u> : 3 espèces de reptiles protégées communes : lézard des murailles, lézard à deux raies, couleuvre verte-et-jaune</p>
	<p><u>Odonates</u> : 5 espèces d'odonates communes (zone de maturation)</p>
	<p><u>Insectes saproxylophages</u> : Absence d'espèce protégée et/ou patrimoniale</p>
	<p><u>Rhopalocères</u> : 19 espèces de rhopalocères communes (présence du damier de la succise en transit - absence d'habitat d'espèce réglementé sur l'AEI)</p>
	<p><u>Mammifères non volants</u> : 3 espèces de mammifères dont 1 espèce protégée ajoutée en application du principe de précaution : le hérisson d'Europe</p>
	<p><u>Chiroptères</u> :</p> <p>9 espèces contactées par Simethis ou connues dans la bibliographie</p> <p>Absence de gîtes en bâti ou de gîtes arboricoles</p> <p>Territoire de chasse et corridor de déplacement</p>
Flore	
	<p><u>Zones humides</u> : Présence de 1050 m² de zone humide selon les critères sol et végétation</p>
	<p><u>Flore protégée/patrimoniale</u> : présence de 10 espèces déterminantes ZNIEFF et 2 espèces protégées en Aquitaine : linaire de Pélissier, lotier velu</p> <p><u>Plante exotique envahissante</u> : 10 espèces de plante exotique envahissante recensées sur l'AEI</p>

08.Projet_Espaces_v
erts_commun2.dxf



Sensibilités écologiques

Aménagement ancien site FAI
Blanquefort (33)

Aire d'étude immédiate

Sensibilités écologiques

- Habitat de reproduction du petit gravelot
- Habitat de reproduction pour le chardonnerec élégant, le serin cini et cortège associé / Habitat de repos et de reproduction pour les reptiles
- Arbre support favorable à la nidification du chardonnerec élégant, du serin cini et cortège associé (pin parasol, pin maritime, cèdres)
- Milan noir (nid)
- ⋯ Zone de quiétude vis-à-vis du nid de milan noir
- Arbre mature potentiellement favorable à la nidification du milan noir
- Lotier velu (station avérée)
- Linaire de Pélissier (station avérée)
- ⋯ Aire de présence favorable au lotier velu
- ⋯ Aire de présence favorable à la linaire de Pélissier

Réalisation Simethis



Sensibilités écologiques

Aménagement ancien site FAI
Blanquefort (33)

Aire d'étude immédiate

Sensibilités écologiques

- Habitat de repos pour les amphibiens (toutes espèces) / Habitat de repos et de reproduction pour le hérisson d'Europe
- Fossé en eau une partie de l'année : habitat de reproduction pour les amphibiens généralistes (exclusion du crapaud calamite)
- Omière inondée temporairement : habitat de reproduction du crapaud calamite et cortège associé (fonctionnalité faible)
- Zone humide - Critère végétation

Réalisation Simethis

Sensibilités écologiques de l'aire d'étude
(Source : DDEP – SIMETHIS)

2.3. Un parti pris environnemental fort sur le long terme

Suite au diagnostic écologique, une place forte a été accordée à la biodiversité afin de donner au projet une dimension environnementale pérennisée.

L'analyse écologique a décelé sur les espaces urbains constructibles des zones d'intérêts, milieux et habitats écologiques mineurs. Un choix de compenser ces zones sur le site a été réalisé, avec la volonté de valoriser les milieux et habitats faunistiques et floristiques déjà présents autour de la zone constructible. C'est par le biais de grandes armatures paysagères, les stratifications végétales, le renforcement de la biodiversité, l'alternance de milieux ouverts fermés, secs et humides que se traduit le projet paysager. A l'échelle du site, cette relation entre lieux d'activités humaines et lieux de nature laissera place à des espaces plus apaisés (humains, commerces & services liés à l'industrie, etc.).

Enfin à l'échelle de bordeaux métropole, le projet s'inscrit dans une démarche végétale ambitieuse dans le cadre de la politique 1 million d'arbres, développée par Bordeaux métropole, avec notamment comme objectifs :

- Renforcer la présence du végétal,
- Végétaliser sans dénaturer (composer avec les essences locales et/ou existantes),
- Utiliser le végétal comme élément repère et maillage conducteur des déplacements,
- Améliorer la qualité de vie des lieux d'activités et quartiers grâce à un apport végétal source d'aménité et de fraîcheur,
- Renforcer les milieux existants identifiés et amener de la biodiversité.

Au regard des enjeux de végétalisation du projet, il a été mis en place, dès les études préliminaires du projet en collaboration fine avec les écologues et environnementalistes une démarche « **Éviter – Réduire – Compenser** » :

- ◆ **Éviter** au maximum tout impact sur les arbres existants à vocation d'habitat ou de nidifications pour les espèces identifiées. Sur les secteurs contraints, l'objectif a été de trouver le meilleur compromis entre les différentes fonctionnalités (activités, arbres, véhicules lourds, cyclables, piéton) ;
- ◆ **Réduire** au maximum les impacts impossibles à éviter. Il est proposé une organisation permettant de réduire l'impact sur les milieux et habitats par un phasage des travaux et l'ambition de planter des sujets sous réserve de diagnostic favorable mené dans la suite des études (état phytosanitaire, proximité des réseaux, capacité de reprise des arbres) ;
- ◆ **Compenser** : Renforcer le maillage des habitats et milieux existants, par la présence du végétal finement sélectionné afin d'avoir un bilan largement positif.

Surface concernée, surface impactée :

L'emprise projet est annoncée à 40 ha. La surface imperméabilisée sera de 31 ha et la surface en espaces verts (pleine terre) de 18,6 ha + 5,1 ha conservés.

2.4. Justification du projet

2.4.1 Une réponse à un besoin des Collectivités

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, implantée 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 1^{er} 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 terminés en début d'année 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 AXTOM qui sera finalement retenu début 2023, aboutissant à la signature d'une promesse de vente en juin 2023.

L'arrêt de cette usine a laissé des cicatrices profondes sur la commune de Blanquefort et c'est tout naturellement que cette friche industrielle a été fléchée par l'ensemble des collectivités pour devenir un village industriel moderne, multi-activités, qui réintégrera la ville en proposant des services aux entreprises et aux salariés. La population a mal vécu la fermeture du site. Le territoire est donc fortement en attente de la requalification du site, de l'accueil de nouvelles activités économiques créatrices de richesse et d'emplois.

Le projet de parc d'activités porté par AXTOM en collaboration avec les collectivités, propose de consolider le potentiel de développement économique en réindustrialisant ce site aujourd'hui dépollué avec une offre de locaux multi-usages et multi-utilisateurs à destination des Grandes Entreprises mais aussi des PME/PMI et TPE locales. Il répond à des ambitions fortes en termes de programmation avec le développement d'environ 250 000 m² de surface de plancher, la création de 2 500 emplois et la renaturation du site avec près de 20 ha d'espaces verts connectés à la ville.

L'objectif métropolitain de création de 75 000 emplois nécessite un rythme moyen de 3 000 créations d'emplois par an sur Bordeaux Métropole sur la période 2011-2030. Or, on peut noter une sous-représentation des activités industrielles. En effet, l'analyse de la structuration de l'emploi au sein de Bordeaux Métropole montre une prédominance du secteur public (administration, enseignement, santé et action sociale) qui représente le tiers des emplois, le secteur de l'industrie ne représentant quant à lui que 8 % de l'emploi.

L'industrie et les locaux d'activités peinent à trouver leur place au sein des zones d'activités alors que leur développement est prioritaire pour Bordeaux Métropole. Les besoins fonciers en locaux d'activités sur le territoire de Bordeaux Métropole sont estimés à 600 000 m² de locaux neufs à l'horizon 2030.

L'offre engagée permettra la création de 400 000 m² supplémentaires en 2030 à Bordeaux Nord, Bègles, Floirac (Le Canon et ZAC des Quais) et Eysines (Balan et Mermoz). L'offre également engagée dans les projets Euratlantique, Bassins à Flot, Brazza Nord et Bastide Niel proposera 240 000 m² en pied d'immeubles à cette même échéance. Cette typologie de locaux ne répondra pas pleinement à la demande des entreprises, les pieds d'immeubles étant par exemple peu adaptés à l'accueil d'activités productives. En complément, 500 000 m² d'offre incertaine sont envisageables extra-rocade (Bordeaux Nord, Carbon Blanc, Mérignac, Le Haillan, Blanquefort, le Taillan Médoc) à l'horizon 2030, mais ne parviendront pas à combler la pénurie de sites observée dans la moitié sud de l'agglomération.

Ainsi, ce site constitue une opportunité unique de réponse aux enjeux de réindustrialisation et de développement économique du territoire. La ville de Blanquefort refermera également une page sombre de son histoire économique récente.

2.4.2 La réhabilitation d'une friche industrielle

Le projet porte sur un site industriel pollué qui a été en activité pendant près de 50 ans. Il s'agit donc en premier lieu d'une opération de recyclage foncier afin de dépolluer le site pour un usage identique industriel, qui n'est pas compatible avec l'accueil de logements ou le retour à la nature du site. Enfin, requalifier cette friche industrielle permet d'éviter de consommer des terres agricoles ou naturelles en extension urbaine pour répondre aux besoins de développement économique du territoire. C'est pour l'ensemble de ces raisons que le site a été lauréat de l'appel à projet « Sites clés en main – France 2030 ».

Ainsi, le projet affirme sa démarche de sobriété foncière par la requalification d'une friche industrielle ayant bénéficiée d'un état des lieux complet et d'une maîtrise des risques optimisée. Ainsi cette labélisation illustre la possibilité de concilier attractivité économique et aménagement durable des territoires.

De plus, ce site déjà artificialisé et imperméabilisé est situé à proximité du centre-ville et des moyens de transports. Des réseaux ont été édifiés et restent utilisables, même s'ils seront entièrement remis à neuf à partir des points de livraison. L'aménagement intègre des espaces de circulation sécurisés et adaptés ayant vocation à intégrer le domaine public à l'issue des travaux. Le maillage de mode doux est renforcé pour relier la ville et l'accès à la gare de Blanquefort est favorisé.

Les demandes d'implantation industrielles sont nombreuses et l'offre disponible se raréfie sur le territoire. En raison des dynamiques économiques qui se jouent à une échelle plus large, Bordeaux Métropole se retrouve désormais dans une situation de pénurie, d'autant que l'objectif de Zéro Artificialisation Nette a modifié la situation. Pour y remédier, elle a mis en place une véritable stratégie foncière économique. Face à la raréfaction du foncier et aux impératifs écologiques, Bordeaux Métropole vise à répondre aux besoins de foncier économique, tout en répondant aux enjeux de la transition écologique.

La décarbonation des activités industrielles constitue un enjeu majeur pour Bordeaux Métropole. Par cet engagement, Bordeaux Métropole, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord et le Grand Port Maritime de Bordeaux ont été labellisés par l'État en 2024, « Territoire d'industrie », avec un objectif : poursuivre et amplifier la dynamique de (ré)industrialisation verte compétitive et durable. Cette labellisation s'appuie sur un plan ambitieux qui vise notamment à rendre visible l'offre foncière industrielle, notamment avec le programme « Sites clés en main » (dont le projet est lauréat) et concilier industrialisation et sobriété foncière, en prenant en compte les enjeux technologiques, environnementaux, climatiques et réglementaires (ZAN, PPRT).

Ainsi, le projet de réindustrialisation du site FORD a pour ambition de s'inscrire pleinement dans les objectifs du PLU3.1 de Bordeaux Métropole qui définit notamment le tissu économique comme un socle pour opérer le « tournant productif » du territoire.

A l'échelle de la ville, le projet de parc d'activités permettra de :

- Dépolluer le site afin d'en faire un parc d'activités qualitatif sur le plan environnemental ;
- Remettre de la nature au cœur d'un site quasi entièrement imperméabilisé, en recréant des espaces de pleine terre ;
- Décloisonner le site par la création de nombreuses liaisons douces afin de le connecter aux quartiers voisins.

Cette labélisation justifie l'absence de recherche de sites alternatifs, dans la mesure où aucun autre foncier sur le territoire bordelais ne présente autant d'atout. Le site FORD présente des enjeux économiques et des enjeux environnementaux de dépollution et de renaturation très forts, faisant de ce site un lieu prioritaire pour l'aménagement d'un parc industriel vert.

3 LES DISPOSITIONS DU PLU de Blanquefort

Dans le PLU de la commune de Blanquefort, le projet se trouve en zone US à vocation d'activités avec des contraintes paysagères qui ont été prises en compte dans le dessin du projet (arbres existants à conserver...).

Le projet de réindustrialisation du site FORD s'inscrit pleinement dans ces orientations et dans les objectifs du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, qui identifie le tissu productif comme un pilier essentiel du développement territorial. À l'échelle communale, il permettra de dépolluer et requalifier

durablement un site emblématique, de réintroduire la nature au cœur d'un espace largement imperméabilisé et de retisser des liens urbains grâce à un maillage renforcé de mobilités douces.

4 LA CONCERTATION

POINTS ESSENTIELS DES MODALITES DE CONCERTATION

- Cadre réglementaire :
La concertation préalable s'inscrit dans le cadre des articles L.103-2 et L.103-3 du Code de l'urbanisme. Les modalités ont été fixées par délibération de Bordeaux Métropole du 2 février 2024.
- Période de concertation :
La concertation s'est déroulée du **19 mars au 26 avril 2024**, avec information du public par affichage, presse locale et site internet de la participation de Bordeaux Métropole.
- Information du public :
Un **dossier de concertation** a été mis à disposition du public :
 - en mairie de Blanquefort,
 - dans deux sites d'accueil de Bordeaux Métropole,
 - en ligne sur la plateforme participative métropolitaine.
- Recueil des observations :
Les contributions ont pu être déposées :
 - dans des registres papier accessibles sur les sites d'accueil,
 - par voie numérique via la plateforme participative dédiée.
- Temps d'échange direct :
Une **réunion publique** s'est tenue le 9 avril 2024 en mairie de Blanquefort, permettant la présentation du projet et des échanges avec les habitants et acteurs locaux.
- Transparence et restitution :
Les contributions recueillies ont fait l'objet d'une analyse et d'un bilan de concertation, destiné à éclairer la poursuite du projet.
Le compte rendu de la réunion publique ainsi que le support de présentation ont été mis en ligne du site dédié à la consultation.
- Résumé du compte rendu de la réunion publique du 9 avril 2024 :
Les échanges ont porté sur la nature des activités industrielles envisagées et les modalités de sélection des entreprises.
Le public a interrogé les conditions de réalisation du projet (calendrier, pré-commercialisation, investissement).
Des attentes ont été exprimées concernant la performance environnementale et énergétique du site.
Les modalités d'aménagement et de gestion des espaces verts, ainsi que l'impact du pôle de services, ont été questionnées.
Enfin, les participants ont évoqué les retombées locales et sociales du projet, ainsi que la mémoire et les usages futurs du site

Appréciation de la commissaire enquêteure

Elle observe que la phase de concertation a été effective et que les modalités d'information ont été accomplies en vue de permettre au public de prendre connaissance du projet durant sa phase d'élaboration.

Elle fait remarquer que le bilan de la concertation préalable a été une pièce jointe au dossier soumis à consultation.

5 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

5.1. Démarches préalables

La commissaire enquêteure est allée visiter le site le 15 septembre 2025 pour découvrir l'état des lieux et son environnement ainsi que pour constater l'effectivité d'un affichage lisible tout autour du site.

Des contacts ont été entrepris :

- avec l'autorité organisatrice pour la mise au point des modalités de la consultation (dates des réunions publique et permanence, arrêté d'ouverture...);
- avec le porteur de projet AXATOM pour les formalités d'affichage, présentation du dossier, échanges sur les enjeux. Au total sur la durée de la consultation, 5 visios d'environ 1 h ont permis de finaliser la préparation de la consultation et la mise au point des deux réunions publiques ;
- avec la mairie de Blanquefort pour l'organisation des deux réunions publiques qui se sont tenues dans la salle des mariages de la Ville et pour la tenue de la permanence en mairie avec registre et dossier papier mis à la disposition du public;
- avec le prestataire en charge du site dédié (consultation du dossier, dépôt des contributions sur le registre dématérialisé).

Appréciation de la commissaire enquêteure

Ces démarches se sont déroulées dans un climat mutuel de confiance, d'écoute et de disponibilité de chacune des parties.

5.2. Déroulement de la consultation

5.2.1. La publicité et l'information

Comme indiqué dans l'arrêté d'ouverture la publication dans 2 journaux locaux 15j avant le début de la consultation a été effectuée :

- Sud Ouest et les Echos le 5/09/2025 + erratum/adresse
- Sud Ouest et les Echos le 12/09/2025 + erratum/adresse

L'affichage en mairie a été effectué (cf certificat affichage)

L'affichage sur les lieux avec avis au format réglementaire de couleur verte a été constaté par la commissaire enquêteure et par constat d'huissier (cf pièce annexée).

5.2.2. Les réunions publiques et la permanence

Lors de la 1^{ère} réunion publique du 1^{er} octobre 2025, de 18h à 20h30, la salle a compté une quarantaine de participants dont les questions se sont concentrées principalement sur :

- l'impact du projet sur le cadre de vie des riverains (hauteur, architecture, nuisances),
- la gestion du trafic et des mobilités,
- la nature des activités industrielles accueillies et les risques associés,
- et la lisibilité du processus réglementaire.

Les échanges traduisaient une attitude globalement attentive et vigilante, avec une attente forte d'un projet industriel qualitatif, maîtrisé et bien intégré dans son environnement urbain et humain.

Lors de la 2^{ème} réunion publique du 10 décembre 2025, de 18h à 20h30, une vingtaine de personnes se sont déplacées en posant des questions qui ne reflétaient pas des inquiétudes, mais portaient essentiellement sur:

- une attente de solidité économique du projet,
- un souci de cohérence avec les stratégies industrielles territoriales,
- et une reconnaissance des qualités environnementales et urbaines du projet.

Ces deux réunions se sont déroulées dans d'excellentes conditions et dans le respect mutuel des points de vue exprimés ce que la commissaire enquêteure a tenu à rappeler dès le début de chaque séance.

Au cours de la permanence qui s'est tenue en mairie de Blanquefort le 18 novembre 2025 de 16h à 19h, aucune visite du public n'a été constatée et aucune contribution n'a été déposée sur le registre papier déposé en mairie de Blanquefort.

Par ailleurs, aucun courrier n'est parvenu à la commissaire enquêteure durant ces 3 mois de consultation.

Appréciation de la commissaire enquêteure

Elle fait remarquer que la préparation de ces réunions publiques en termes logistique et informatif a été facilitée par la disponibilité et le professionnalisme du porteur de projet et de la mairie de Blanquefort.

5.2.3. Clôture de la consultation et Procès verbal des observations

Le registre papier a été clos et remis par la commissaire enquêteure à l'autorité organisatrice avec le dossier papier déposé en mairie de Blanquefort.

Lors d'échanges avec AXTOM, le PV des observations a été remis le 23 décembre 2025 et les réponses de AXTOM sont parvenues le 24 décembre 2025.

Il faut noter qu'une seule contribution a été relevée sur le registre dématérialisé mais sans possibilité d'être prise en compte en raison de la nature de sa rédaction qui semble faire référence à un projet autre que celui de la consultation.

Ainsi, le PV adressé était-il consacré entièrement aux avis des Personnes Publiques Consultées (PPC) et auxquels le porteur de projet a apporté toutes les réponses nécessaires.

Appréciation de la commissaire enquêteure

Elle constate que la procédure a été suivie de façon régulière tout au long de la consultation.

6 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

6.1. Les réunions publiques

6.1.1 Tableau des observations formulées par les participants à la 1ère réunion publique et réponses apportées par AXTOM

Questions / thématiques soulevées par le public	Enjeux identifiés	Éléments de réponse et enseignements issus de la réunion
Impact du projet sur le cadre de vie des riverains	Insertion urbaine et paysagère, préservation	Le public exprime une attente forte d'un projet qualitatif et bien intégré. Le projet

Questions / thématiques soulevées par le public	Enjeux identifiés	Éléments de réponse et enseignements issus de la réunion
(hauteur des constructions, qualité architecturale, nuisances sonores et qualité de l'air)	du cadre de vie, compatibilité des activités avec les zones résidentielles	intègre des principes d'insertion paysagère, de mise à distance des habitations et s'appuie sur des études spécifiques (bruit, air) intégrées au dossier d'autorisation environnementale.
Trafic généré par le futur parc d'activités et conditions de circulation	Saturation du réseau viaire, sécurité routière, gestion des flux aux heures de pointe	Des études de trafic ont été réalisées et concluent à une absence d'impact significatif. Les échanges ont permis de rappeler la situation antérieure du site et de souligner l'importance des mesures d'accompagnement en matière de mobilité.
Développement des transports en commun et des mobilités alternatives	Réduction de l'usage de la voiture individuelle, transition écologique, accessibilité du site	Le public manifeste un intérêt marqué pour le report modal. La proximité de la gare de Blanquefort et les réflexions en cours sur l'adaptation des lignes de bus et les mobilités douces constituent des leviers structurants du projet.
Nature des activités industrielles susceptibles d'être accueillies et risques associés (installations classées, sécurité)	Sécurité des personnes, acceptabilité sociale des activités industrielles, compatibilité des usages	Les échanges révèlent une vigilance particulière sur les risques industriels. Il est rappelé que certaines installations (type SEVESO) ne sont pas envisagées et que toute activité reste soumise à un cadre réglementaire strict.
Lisibilité du cadre réglementaire, du calendrier et des procédures	Compréhension du projet, transparence, continuité de la concertation	La réunion a permis de clarifier que la procédure en cours concerne l'autorisation environnementale. Les étapes ultérieures (permis d'aménager) feront l'objet de nouvelles modalités de participation du public.

6.1.2 Tableau des observations formulées par les participants à la 2^{ème} réunion publique et réponses apportées par AXTOM

Questions / observations du public	Enjeux identifiés	Éléments de réponse apportés en réunion
Existence de prospects ayant confirmé leur implantation dans le futur parc d'activités	Crédibilité économique du projet, attractivité du site, création d'emplois et calendrier de mise en œuvre	La commercialisation a été engagée à l'été 2025. Toutefois, les implantations restent conditionnées à l'obtention des autorisations administratives. Des discussions sont en cours avec des

Questions / observations du public	Enjeux identifiés	Éléments de réponse apportés en réunion
		entreprises, dans un cadre confidentiel à ce stade.
Proposition de créer un grand pôle industriel autour de la HUB Pile, en lien avec le projet EMME et la filière hydrogène	Cohérence territoriale, synergies industrielles, articulation entre projets stratégiques et filières d'avenir	Chaque projet relève de procédures et d'objectifs distincts : le sujet évoqué ne s'inscrit pas dans le cadre de la consultation
Appréciation positive de l'insertion du projet dans son environnement, notamment sur la partie sud, et de l'attention portée aux mobilités douces	Qualité de l'insertion urbaine et paysagère, prise en compte du cadre de vie, transition écologique et mobilités durables	Le projet a été conçu avec une attention particulière portée aux interfaces avec les zones résidentielles, à la qualité paysagère et au développement des mobilités douces, afin d'assurer une intégration harmonieuse du parc d'activités dans son environnement.

Commentaire de la commissaire enquêteure

Les réponses apportées par le porteur de projet ont permis au public de mieux apprécier le périmètre du projet et ses enjeux, de l'éclairer sur la justification du parti d'aménagement proposé et d'attirer son attention sur les mesures préconisées en matière d'insertion du projet dans son environnement tant naturel qu'humain.

Ces réunions ont permis de clarifier que la procédure en cours concerne l'autorisation environnementale. Les étapes ultérieures (permis d'aménager) feront l'objet de nouvelles modalités de participation du public

Les comptes rendus de ces 2 réunions publiques ainsi que leur support de présentation ont été rendus publics sur le site dédié (cf annexe).

6.2. Le registre dématérialisé : <http://www.registre-dematerialise.fr/6582>

6.2.1 Dépôt des contributions

- Sur le registre dématérialisé: 1 seule contribution qui semble être une erreur d'aiguillage
Contribution n°1 (Web) Anonyme - Déposée le 21 décembre 2025 à 18h39
« Non au changement de destination de notre presqu'île : le tournant vers une vocation industrielle est incompatible avec la vocation historique et patrimoniale de la presqu'île traditionnellement vouée au tourisme et, plus récemment, les encouragements au tourisme vert qui seraient trahis ».

6.2.2 Consultation du dossier

- **7050 Visites** sur le site dédié sur essentiellement des sujets suivants : la procédure, le résumé non technique, les enjeux de paysage, de loi sur l'eau (eaux pluviales et usées), les différents avis des personnes publiques consultées (PPC) ...
- **6039 Téléchargements**

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Elle constate l'écart entre une faible mobilisation du public lors des réunions en présentiel et le très vif intérêt pour le projet et ses enjeux par voie numérique au regard de l'importance du nombre de visites et de téléchargements relevés sur le site internet dédié.

Elle fait remarquer que les avis des différents services consultés ont été mis en ligne dans les meilleurs délais et que les réponses apportées à chacun d'eux ont été versées sur le registre dématérialisé également rapidement et au fil de l'eau.

Cette spécificité de la consultation expliquerait peut-être cette influence sur le site internet dédié (7000 visites)

7. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES (PPC), de la MRAe et de la Ville de Blanquefort - REPONSES APORTEES DE AX TOM

1. Commission Locale de l'Eau du SAGE des Nappes profondes de Gironde – du 12/09/2025

Les points essentiels de l'avis de la Commission Locale de l'Eau du SAGE des Nappes profondes de Gironde concernant le projet de parc d'activités à Blanquefort sont les suivants :

Contexte géologique et hydrogéologique :

Nappe concernée : nappe superficielle des alluvions anciennes de la Garonne.

Présence d'une épente de plusieurs dizaines de mètres qui isole les nappes profondes.

Deux forages AEP (Eocène et Crétacé) existent à proximité, mais le site n'est pas dans un périmètre de protection.

Qualité et suivi :

Dépollution achevée début 2025.

Réseau piézométrique de surveillance jusqu'en 2037.

Pose de canalisations d'eau potable anti-perméation dans les zones polluées.

Travaux prévus :

Réseau de collecte des eaux usées à 2,30 m de profondeur, nécessitant un rabattement temporaire de nappe (245 000 m³ en 2026, 135 000 m³ en 2027).

Eaux d'exhaure rejetées dans le réseau d'assainissement public avec accord de la SABOM.

Chaque acquéreur de lot privé devra déposer un dossier Loi sur l'Eau si rabattement nécessaire.

Avis de la CLE :

Dans ces conditions, considérant :

- la nature du projet ;
- la nappe concernée par le rabattement de nappe en phase chantier, à savoir celle contenue dans les alluvions anciennes de la Garonne ;
- les travaux de dépollution réalisés et l'installation de canalisations d'eau potable anti-perméation ;
- la présence d'une épente de plusieurs dizaines de mètres d'épaisseur à la base des alluvions plio-quadernaires ;
- l'absence d'incidence sur les nappes profondes ;

Conclusion : le projet ne devrait pas avoir d'incidence directe ou indirecte sur les nappes du SAGE des Nappes profondes de Gironde et la question de la compatibilité du projet avec ce schéma ne se pose pas.

Réponse de AXTOM :

L'avis du Syndicat Mixte d'Étude et de Gestion de la Ressource en Eau du département de la Gironde (SMEGREG) émis le 12 juin 2025 dans l'analyse du dossier d'autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'Eau AIOT n° 0100292505 sous l'éclairage du SAGE Nappes profondes de Gironde, fait état de l'absence d'incidence directe ou indirecte du projet de parc d'activités économiques sur les eaux souterraines.

Concernant le rabattement de nappe en phase chantier, compte tenu de la nappe concernée (nappe superficielle des alluvions anciennes de la Garonne) et de la méthode de rabattement envisagée (pointes filtrantes), il ne présentera pas d'impact sur les nappes profondes et la question de sa compatibilité avec le SAGE ne se pose donc pas.

L'avis n'amène aucune réponse de la part de la Maitrise d'Ouvrage, qui s'engage à mettre en oeuvre l'ensemble des mesures relatives à la gestion des eaux énoncées dans le dossier d'autorisation environnementale

2. Commission Locale de l'Eau du SAGE Estuaire et milieux associés – SMIDDEST-du 19/09/2025

Par délibération n°12/2025 – Avis du Bureau de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés - Projet d'aménagement d'un parc d'activités économiques – Communes de Blanquefort (33) – AXTOM

Vu le SAGE Estuaire de la Gironde et Milieux Associés, son plan d'aménagement et de gestion durable et son règlement ;

Vu la demande d'autorisation environnementale, pour l'aménagement d'un parc d'activités économiques sur la commune de Blanquefort (33), déposée par AXTOM ;

Considérant :

L'analyse du dossier (de demande d'autorisation environnementale) par le bureau de la CLE au regard des enjeux du SAGE, plus particulièrement « qualité des eaux superficielles et bon état écologique des sous-bassins versants », « pollutions chimiques » et « zones humides » ;

Après en avoir débattu, il a été décidé à l'unanimité :

Article 1 : De donner un avis de compatibilité du projet au regard des dispositions du SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » et de conformité par rapport à ses règles. Des réserves et recommandations accompagnent cet avis, elles sont respectivement listées dans les articles 2 et 3 et sont indissociables de l'avis.

Article 2 : Les réserves à lever concernent l'enjeu suivant :

1. « Pollutions chimiques »

- Pour écarter le risque de transfert de pollutions résiduelles vers le réseau hydraulique superficiel, compléter les moyens de surveillance et d'entretien : prévoir des modalités de vérifications fréquentes d'absence de migration de polluants vers les dispositifs eaux pluviales (noues, etc.).

Article 3 : Les recommandations concernent l'enjeu suivant :

1. « Pollutions chimiques »

La masse d'eau « La Jalle de Blanquefort » étant déclassée à cause des perfluorés.

- Ajouter aux analyses classiques demandées par la SABOM la liste des perfluorés définie par l'Arrêté du 20 juin 2023 relatif à l'analyse des substances per- et polyfluoroalkylées dans les rejets aqueux des ICPE.

Article 4 : porter à la connaissance de la CLE du SAGE Estuaire la formalisation finale du plan de gestion écologique.

Conclusion : avis favorable avec une réserve à lever (article 2) et une recommandation (article 3).

Réponses de AXTOM :

Concernant l'article 2 - Les réserves à lever concernent l'enjeu suivant :

1. « Pollutions chimiques »

- Pour écarter le risque de transfert de pollutions résiduelles vers le réseau hydraulique superficiel, compléter les moyens de surveillance et d'entretien : prévoir des modalités de vérifications fréquentes d'absence de migration de polluants vers les dispositifs eaux pluviales (noues, etc.).».

Réponse :

En phase d'exploitation, afin d'éviter les risques de pollution, les eaux sont collectées par des canalisations et transitent dans des zones de stockage matérialisées par des canalisations surdimensionnées et des noues : ces aménagements permettent la décantation des eaux pluviales ainsi que leur épuration (noues végétalisées). Les eaux sont ensuite totalement infiltrées sur site.

Les dispositifs de rétention permettent un abattement de la pollution particulaire pouvant aller jusqu'à 85% (essentiellement les hydrocarbures) par décantation et auto-épuration (pour les bassins végétalisés). D'un point de vue général, il est usuellement constaté que les teneurs en polluants, contenus dans les eaux pluviales traitées, correspondent au fond géochimique naturel dans les sols. Le site étant destiné à recevoir des activités industrielles, le projet pourrait donc potentiellement accueillir des activités dites à risque en termes de pollution des sols et des eaux superficielles courantes ou souterraines. En cas d'implantation d'activités polluantes, des solutions compensatoires imperméables pourront être installées. Les mesures de sécurité seront mises en place en temps voulu par lot lors que l'instruction des permis de construire et des éventuelles autorisations environnementales (exemple : bassin étanche, séparateur d'hydrocarbures, etc).

Etant donné l'historique industriel du site, une surveillance des eaux souterraines est actuellement mise en place au niveau des zones de pollution résiduelles de la nappe, et sous la responsabilité de Ford Aquitaine Industrie selon les prescriptions à venir de la DREAL dans le cadre de la procédure de cessation d'activités. Au regard des données disponibles, l'infiltration des eaux pluviales via des noues en dehors des zones de pollution résiduelles dans la nappe ne devrait pas générer d'impact sur les milieux récepteurs.

Enfin, les solutions compensatoires bénéficieront d'une surveillance et d'un entretien régulier pour assurer leur fonctionnement pérenne. Les noues seront entretenues comme des espaces verts (ramassage de feuilles) et les orifices seront curés régulièrement. Pour l'ouvrage de régulation, il s'agira de prévoir un passage fréquent afin d'éviter un colmatage des déchets. Il conviendra de dégager les feuilles et déchets de la grille pour maintenir l'écoulement. Les chaussées seront balayées et aspirées : en effet, un nettoyage fréquent de la surface réduit les risques de pollution. Les bacs de décantation seront curés et les boues évacuées vers un centre de traitement agréé, dès constatation de leur remplissage.

Pour en assurer la pérennité, il est important d'informer les usagers des principes de fonctionnement des noues et des règles minimales à respecter, telles que :

- Ne pas rejeter d'eaux usées ni polluées dans des avaloirs assurant la diffusion des eaux de pluie dans ces structures,
- Ne pas entreposer de terre ou de matériaux pulvérulents sur des revêtements drainant.

In fine, l'entretien des réseaux et de la chaussée sera à la charge des services de Bordeaux Métropole une fois les voies nouvelles rétrocédées. Les ouvrages en place sur les parcelles privatives devront faire l'objet d'un entretien par les acquéreurs.

Concernant l'article 3 - Les recommandations concernent l'enjeu suivant :

1. « Pollutions chimiques »

La masse d'eau « La Jalle de Blanquefort » étant déclassée à cause des perfluorés. ajouter aux analyses classiques demandées par la SABOM la liste des perfluorés définie par l'Arrêté du 20 juin 2023 relatif à l'analyse des substances per- et polyfluoroalkylées dans les rejets aqueux des ICPE. »

Réponse de AXTOM:

La Maitrise d'Ouvrage respectera les prescriptions d'analyse et de prétraitement requises dans l'autorisation de rejet délivrée par la SABOM le 15 avril 2025 en annexe du Volet Eau.

Elle s'engage à ajouter en complément des micropolluants PFAS, la liste de l'ensemble des substances perfluorés définie par ledit arrêté conformément aux demandes du SMIDDEST.

Concernant l'article 4 - porter à la connaissance de la CLE du SAGE Estuaire la formalisation finale du plan de gestion écologique. »

Réponse de AXTOM :

La Maitrise d'Ouvrage s'engage à transmettre au SMIDDEST le plan de gestion écologique du parc d'activités dès validation par le Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) dans le cadre de l'instruction du dossier de dérogation au titre des espèces protégées.

3. Agence Régionale de la Santé (ARS) Nouvelle-Aquitaine – 30/06/2025

3.1 AVIS sur la LOCALISATION DU SITE AU REGARD DES PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGES D'EAU DESTINEE A LA CONSOMMATION HUMAINE

« Le pétitionnaire devra aviser sans retard l'exploitant de la distribution d'eau, le Préfet et la Délégation Départementale de la Gironde de l'ARS Nouvelle-Aquitaine de tout accident entraînant le déversement de substances liquides ou solubles vers ces périmètres de protection.

Le pétitionnaire devra s'assurer que le rabattement de nappe n'aura pas d'impact sur les captages d'eaux destinées à la consommation humaine « SNECMA » et « TREMBLAY ».

Réponse de AXTOM :

Comme rappelé par l'ARS, le projet d'aménagement s'implante en dehors de tout périmètre de protection. Néanmoins il se situe à proximité de deux points de captages en eau potable protégés par un périmètre de protection immédiat.

Les points de captages « SNECMA » et « TREMBLAY » sont situés à environ 400 m au Nord des futures installations, dans un autre bassin versant que celui du projet, et ne sont pas concernés par les mêmes écoulements de nappe.

La nappe concernée par les captages est celle de l'Eocène. Les ouvrages sont implantés à une profondeur de 250 et 450 mètres d'après la Banque de données du sous-sol. Le rabattement temporaire en phase chantier concerne la nappe superficielle contenue dans les alluvions anciennes de la Garonne, et non celle captive captée par les ouvrages.

Les eaux d'exhaure seront rejetées dans le réseau d'eaux usées public. La Maitrise d'Ouvrage respectera les prescriptions d'analyse et de prétraitement requise dans l'autorisation de rejet délivrée par la SABOM le 15 avril 2025 en annexe du Volet Eau.

3.2 ASSAINISSEMENT ET EAUX SOUTERRAINES

« Le pétitionnaire a bien identifié les risques de pollution et prévu des mesures adaptées pour les limiter en cas de déversement accidentel de produits polluants.

Les prescriptions de Bordeaux Métropole en matière d'évacuation des eaux pluviales devront être respectées pour la totalité de l'opération. Toute demande de dérogation devra être validée par le service gestionnaire du réseau. »

Réponse de AXTOM :

La Maitrise d’Ouvrage s’engage à respecter l’ensemble des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales de Bordeaux Métropole, et à les solliciter expressément pour toute demande de dérogation si cela s’avère nécessaire.

3.3 QUALITE DES SOLS

« Les futurs propriétaires des lots privés devront s’assurer de la compatibilité sanitaire des milieux avec les usages prévus. En cas de suspicion de présence de terres polluées lors des travaux, le pétitionnaire pourra se référer au « Guide relatif à la découverte fortuite de pollution des sols et des eaux souterraines lors de travaux » rédigé par le BRGM et le Ministère de la transition écologique et solidaire. »

Réponse de AXTOM :

Pour rappel, le projet d’aménagement s’implante sur un site ayant fait l’objet de travaux dépollution jusqu’en 2025. Aujourd’hui, les pollutions concentrées dans les sols et les eaux souterraines ont été traitées. Une surveillance des pollutions résiduelles dans la nappe est réalisée sous la responsabilité de Ford Aquitaine Industrie jusqu’en 2037. Le parc d’activités ne perturbera pas ces opérations de surveillance, AXTOM en assurera l’accès.

Des préconisations ont été mises en oeuvre par AXTOM avec l’installation de noues imperméables au droit des zones fortement excavées et de canalisation en eau potable anti-perméation au droit des zones concernées par la pollution résiduelle en COHV (composés organiques Halogénés Volatils) dans les eaux souterraines. Enfin, un apport externe de terre végétale saine est prévu sur l’ensemble des espaces verts

La construction de chaque lot privé fera l’objet d’un permis de construire intégrant le cas échéant la réalisation d’un dossier d’évaluation environnementale et d’un dossier Loi sur l’Eau à la charge des futurs acquéreurs. Les enjeux et contraintes environnementales seront intégrés aux projets industriels.

Toutefois, en cas de découverte fortuite de sols pollués non répertoriés, la maîtrise d’oeuvre s’engage à respecter les actions immédiates et de suivi préconisés par le Guide précité.

La découverte fortuite d’une pollution implique pour la maîtrise d’oeuvre et le responsable de chantier les actions immédiates suivantes, de manière simultanée et concertée :

- *L’arrêt immédiat des travaux dans la zone concernée par la découverte,*
- *Le retrait et la protection des personnes atteintes ou non, dans le respect des conditions d’intervention en toute sécurité,*
- *L’information des personnes responsables,*
- *La balisage et l’interdiction d’accès à la zone pour assurer la sécurité des personnes présentes.*

Par la suite, des investigations de terrain seront réalisées par un BET spécialisé afin de déterminer la nature et la quantité des sols pollués. Les recommandations émises pour la gestion des déchets et des sols en fonction des résultats seront appliquées par la maîtrise d’oeuvre et le responsable du chantier.

3.4 QUALITE DE L’AIR

« Les concentrations des polluants respectent les valeurs réglementaires annuelles.

Le projet entraîne une augmentation modérée (+ 6 % pour les NO₂ –dioxyde d’azote) des concentrations en polluants en moyenne dans la bande d’étude. Toutefois, il n’a pas été calculé de dépassements des valeurs réglementaires.

Conformément à la note du 22 février 2019, une évaluation des risques sanitaires (ERS) a été réalisée au niveau des lieux-dits vulnérables situés dans la bande d’étude du projet (lycée et local d’une assistante maternelle). (...) Les calculs de risques effectués ont conduit à des indices de risques inférieurs à 1 pour les effets à seuil et à des excès de risques individuels inférieurs à 10-5 pour les effets sans seuil.

D’autre part, il conviendra de surveiller attentivement le développement de telles espèces [plantes allergènes types ambrosie] et de procéder à leur destruction le cas échéant (pour plus

d'informations : <https://ambroisie-risque.info>). L'interdiction du brûlage des déchets verts devra être rappelée au pétitionnaire.»

Réponse de AXTOM:

Pour rappel, le projet du parc d'activités engendrera un impact relatif sur la qualité de l'air, intrinsèquement lié à l'augmentation du trafic. Comme rappelé par l'ARS, aucun dépassement des valeurs réglementaires n'est constaté, ni aucun dépassement de la recommandation OMS1 en moyenne horaire pour le dioxyde d'azote. Ces résultats n'indiquent pas d'augmentation significative de l'exposition de la population à la pollution atmosphérique lors de la mise en service du projet. L'ensemble des espaces verts du projet feront l'objet d'un plan de gestion écologique pour assurer le maintien de la biodiversité avec un entretien régulier (mesure MR10 du dossier espèces protégées).

La palette végétale a été définie suivant les recommandations de la DREAL2, et sera composée à 100% d'espèces au statut biogéographique « indigène » en France Métropolitaine (consultation du site de l'INPN). Les essences à fort potentiel allergisant seront proscrites.

Par ailleurs, le brûlage de tous les déchets végétaux qu'ils soient issus de la taille des haies, des arbres, de la tonte des pelouses ou du ramassage des feuilles sera interdit sur la totalité du parc d'activités économiques.

4. Avis du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Nouvelle Aquitaine (CSRPN) – Demande de dérogation sur Espèces(s) Protégée(s) – 26/09/2025

Analyse scientifique et écologique

ÉTAT INITIAL ET INVENTAIRES

Le CSRPN relève la **bonne qualité du dossier**, jugé **complet, clair et illustré**. Les inventaires, réalisés entre 2023 et 2024, ont permis d'établir un diagnostic écologique proportionné à la nature du site.

Les inventaires confirment :

- Une **biodiversité limitée**, du fait de la dégradation historique du site.
- La présence de **deux espèces végétales protégées** : la *Linaires de Pélissier* et le *Lotier velu*.
- Quelques **espèces faunistiques d'intérêt**, dont le **Milan noir**, le **Petit gravelot**, le **Crapaud calamite**, plusieurs **chiroptères** et **reptiles** communs.
- Des habitats d'intérêt communautaire sur de faibles surfaces (landes sèches, pelouses acidiphiles).

L'état initial est jugé **correctement décrit**, et les **méthodes d'inventaire appropriées**.

Évaluation des impacts et mesures proposées

Les impacts bruts identifiés concernent principalement :

- La **destruction d'habitats pionniers** sur environ 33 ha (pelouses, friches).
- Des atteintes **modérées à fortes** pour certaines espèces d'oiseaux (Milan noir, Petit gravelot, Serin cini, Chardonneret élégant).
- Des impacts **faibles à modérés** pour l'herpétofaune et la flore protégée.

Les **mesures d'évitement et de réduction** sont jugées **pertinentes et bien structurées** :

- Préservation intégrale de la *Linaires de Pélissier* et du *Crapaud calamite* ;
- Maintien d'arbres favorables à la nidification du Milan noir ;
- Encadrement écologique du chantier et plan de gestion post-travaux ;
- Replantation d'essences locales et lutte contre les espèces exotiques envahissantes.

Les **mesures compensatoires** proposées s'étendent sur **30 ans** et visent à recréer ou restaurer des milieux favorables pour les espèces cibles (*Lotier velu*, *Petit gravelot*, *Milan noir*, *Crapaud*

calamite). Deux compensations sont prévues **ex situ** (3 à 4 km du site) et plusieurs **in situ**. Le ratio de compensation retenu est de 1 pour 1.

Le CSRPN reconnaît des points positifs :

- le site est fortement dégradé, même si en cours de renaturation et ce depuis 2021 ;
- le site se situe dans un contexte urbain, mais en bordure immédiate de plusieurs sites environnementaux ;
- la proportionnalité des inventaires et leur qualité ;
- l'adéquation des mesures compensatoires.

Le CSRPN constate des points de vigilance :

- souligne la trop faible durée de la compensation « Milan noir » : un îlot de vieillissement doit porter sur au minimum 50-60 ans (même s'il s'agit dans ce cas du maintien de possibilités de nidification du Milan noir) ;
- s'interroge sur le maintien possible, à partir d'un milieu de prairies, pendant 30 ans d'un milieu type nidification pour le Petit gravelot qui nécessitera une intervention forte tous les 2-3 ans ;
- demande à ce qu'un accompagnement fort soit fait pour la mise en place de l'éclairage nocturne lors des aménagements des lots privés.

Le CSRPN donne un avis favorable avec des recommandations :

- Porter l'ORE Milan noir à 50 ans minimum
- Faire valider par le CBN SA la liste des arbustes et arbres qui seront utilisés pour les plantations
- Faire valider le cahier des charges « Éclairage nocturne » par l'OFB ;
- Rechercher un autre site potentiel plus favorable pour le Petit gravelot.

A ces recommandations, AXTOM formule les réponses suivantes :

Point 1 : Porter l'Obligation Réelle Environnementale (ORE) du Milan noir à 50 ans minimum

La garantie foncière de la parcelle compensatoire en faveur du milan noir a été établie sur 30 ans avec le propriétaire du foncier forestier et ne peut être étendue à 50 ans faute d'accord avec ce dernier.

Point 2 : Faire valider par le CBN SA la liste des arbustes et arbres qui seront utilisés pour les plantations

La liste des arbres et arbustes à planter sur le site projet et présentée dans le dossier a déjà fait l'objet d'une étude de compatibilité avec les essences locales recommandées par le CBN SA. En outre la DREAL SPN a été avertie en amont de la palette végétale prévue et celle-ci n'a pas fait l'objet de remarques particulières.

Point 3 : Faire valider le cahier des charges « Éclairage nocturne » par l'OFB

Le cahier des charges de l'éclairage nocturne sera transmis à l'OFB (Office français de la biodiversité) pour consultation et avis.

Point 4 : Rechercher un autre site potentiel plus favorable pour le Petit gravelot

Pour rappel le site compensatoire retenu pour la compensation du petit gravelot a déjà fait l'objet de nombreux échanges entre les services de l'état (entre autres avec la DREAL Service Patrimoine Naturel) et la maîtrise d'ouvrage. Le choix de ce site n'a pas l'objet de remarques particulières compte-tenu de sa proximité au projet (3,8 km) et de son historique (ancien site de remblai). En outre la parcelle est située au sein d'une matrice paysagère dominée par les marais et les plans d'eau de carrière, autant de facteurs qui rendent ce site plutôt attractif pour le petit gravelot une fois qu'il aura été restauré.

Une fois le substrat remis à nu, le maintien en état « pionnier » de la parcelle nécessitera des interventions fréquentes tous les ans ou plus (griffage, broyage bas de la végétation). Ce cahier des charges serait de toute manière mis en place sur n'importe quelle autre parcelle, le maintien à l'état pionnier du substrat étant permis uniquement par l'intervention humaine.

5. Avis de la MRAe – 25/09/2025

Analyse des enjeux environnementaux

Plusieurs catégories d'enjeux majeurs ont été identifiées dans le cadre de la réalisation du projet.

✓ **Pollution des sols et des eaux souterraines**

L'étude rappelle l'historique fortement industriel du site et les pollutions qui en ont résulté : hydrocarbures, HAP, métaux lourds et composés perfluorés ont été détectés dans les sols comme dans la nappe superficielle. Une vaste opération de dépollution a été mise en œuvre entre 2019 et 2021, combinant excavations, traitements de sols, pompages et installation d'une barrière hydraulique destinée à protéger le lac de Padouens situé en contrebas du site.

La MRAe souligne la nécessité d'une vigilance accrue durant les phases de terrassements et recommande expressément que les mesures de protection du réseau hydrographique soient détaillées. Elle demande également de confirmer l'absence de risque lié aux mouvements de terre au regard de l'historique de pollution.

Réponse de AXTOM

Les mouvements de terre ne sont pas susceptibles de générer un impact sur la qualité des eaux superficielles,

En cas de pompage des eaux, elles 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.

Question de la commissaire enquêteuse : pouvez-vous expliciter les modalités de mise en œuvre de cette vigilance accrue demandée par la MRAe ?

Réponse de AXTOM

→ *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. La qualité résiduelle du milieu sol est bien connue.*

Dans le cadre du projet d'aménagement porté par AXTOM, une gestion raisonnée des mouvements de terre sera mise en œuvre. Elle tiendra compte de la qualité résiduelle des sols en visant un équilibre 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.

Les eaux d'exhaures seront rejetées, après analyse et vérification que l'on se trouve bien dans les seuils acceptés par la SABOM, au réseau public (donc pas de rejet au milieu naturel). Des solutions de pré-traitement seront mises en place le cas échéant si dépassement de certains seuils avant rejet. AXTOM s'est attaché les services d'un BE spécialisé dans ces problématiques SSP afin d'encadrer le bon suivi.

✓ **Risque inondation et gestion des eaux pluviales**

Le site se situe en marge du périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation mais demeure exposé à un risque d'inondation en cas d'événement rare, avec une hauteur d'eau comprise entre 0 et 1 m selon les cartographies du TRI de Bordeaux.

Bien que le projet réduise l'imperméabilisation de la zone (environ 4 hectares de surfaces rendues perméables), la MRAe estime que la justification de la période de retour des pluies retenue pour le dimensionnement des noues (décennale) est insuffisante. Elle appelle à intégrer explicitement les effets du changement climatique dans les calculs hydrauliques et à clarifier la prise en compte du risque d'inondation dans la conception globale du projet.

Réponse de AXTOM :

La cartographie indique que le site est classé dans un aléa de faible probabilité. Le site n'est pas inscrit dans le périmètre réglementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Les hypothèses prises pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont conformes aux référentiels techniques applicables locaux, et intègrent des marges de sécurité exigées par le gestionnaire afin de pouvoir gérer sans débordement, une pluie de retour d'au moins 20 ans.

✓ **Milieux naturels et biodiversité**

Le site présente une mosaïque d'habitats en périphérie, notamment dans sa partie sud : prairies, pelouses acidiphiles, haies et zones humides d'une superficie cumulée de 0,1 hectare.

Plusieurs espèces protégées ont été identifiées, dont la Linaire de Pélissier, le Lotier velu, diverses orchidées et de nombreuses espèces animales : reptiles, amphibiens, oiseaux et chiroptères.

Les études démontrent que, malgré de nombreuses mesures d'évitement intégrées dès la conception, certaines pertes d'habitats nécessitent des mesures compensatoires substantielles, incluant des surfaces allant jusqu'à 9,8 hectares pour certains cortèges d'oiseaux et reptiles.

La MRAe émet deux remarques majeures :

- l'absence de compensation spécifique pour la destruction de 249 m² de zones humides est problématique ;
- les modalités de gestion à long terme des espaces compensatoires, notamment ex situ, devront être solidement établies.

Réponse de AXTOM :

L'impact du projet sur les zones humides étant < à 400 m², aucune compensation n'est obligatoire. Néanmoins, le projet vise à recréer des milieux humides permettant de compenser largement les patchs humides non conservés.

✓ **Enjeux humains : déplacements, bruit et cadre de vie**

La proximité du site avec un quartier résidentiel au sud, situé à 60 m seulement, et avec un lycée à 130 m, place les enjeux de trafic et de bruit au cœur des préoccupations locales.

Bien que les études prévisionnelles n'indiquent pas de risque de saturation des voiries existantes, la création de 2 500 emplois induira des flux routiers significatifs.

La MRAe recommande :

- d'étudier les possibilités d'amélioration de la desserte en transports en commun,
- d'encadrer les futures activités par des obligations d'études acoustiques spécifiques,
- de contrôler les niveaux sonores dès le début de l'exploitation.

Elle insiste également sur la nécessité d'implanter les activités potentiellement les plus bruyantes le plus loin possible des habitations du sud.

Réponse de AXTOM :

-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.

-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.

✓ Climat, bilan carbone et énergie

L'étude met en évidence une diminution attendue de l'îlot de chaleur urbain grâce aux aménagements paysagers et à la végétalisation des espaces. Cependant, le bilan des émissions de gaz à effet de serre manque de clarté et ne permet pas au public d'apprécier pleinement l'impact global du projet.

La MRAe demande :

- la présentation d'un tableau synthétique détaillant les émissions en phase travaux et exploitation,
- la justification des postes les plus émetteurs,
- la quantification du gain apporté par les mesures compensatoires,
- et surtout, la clarification des engagements sur l'installation de panneaux photovoltaïques, pour lesquels l'étude identifie un potentiel conséquent.

Réponse de AXTOM :

AXTOM ambitionne de solariser 100% des surfaces de toitures (la loi impose 30%) et accompagnera les porteurs de projets afin de les encourager à végétaliser les parkings.

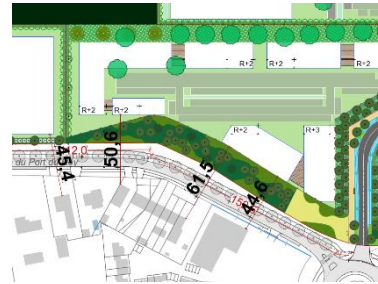
Question de la commissaire enquêteuse : pouvez-vous expliciter la demande relative à la prise en compte du changement climatique, au bilan carbone du projet et à la justification des mesures énergétiques envisagées.

Réponse de AXTOM

⇒ Le projet d'aménagement va engendrer des émissions de gaz à effet de serre en phase chantier et surtout en phase exploitation, notamment par les systèmes énergétiques et la mobilité. Un tableau récapitulatif des émissions de CO₂ sur 50 ans a été joint au mémoire en réponse à la MRAE. Concernant les systèmes énergétiques, 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 tonnes. L'ambition portée par AXDEV est d'atteindre une économie de 4 650 tonnes. Concernant les mobilités, une politique d'incitation à l'usage des modes doux sera conduite sous la forme d'un plan de déplacement d'entreprises. Les flux de transports généreront inévitablement des émissions de GES. Toutefois, Nous pouvons mettre en perspective cette donnée avec celle des émissions émises par l'ancienne activité FAI, qui étaient a priori d'une quantité supérieure et avec des véhicules plus polluants à l'époque. De plus, le projet intègre la création d'importants espaces verts, alors que le site actuel est largement artificialisé. Cela permettra de participer à la captation d'une partie du carbone émis.

- ✓ **Cadre de vie** : Privilégier l'implantation des activités les plus bruyantes la plus éloignée possible du secteur sud.

Réponse de AXTOM : 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 nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme.



6. Mairie de Blanquefort –

Avis favorable par délibération du 22/09/2025 avec les principales attentes :

- Maintenir la trame verte et assurer la création de **nouvelles paysagères** pour les îlots de fraîcheur.
- Intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur au moins **30% des toitures ou ombrières** des lots privés.
- Assurer une **gestion responsable du réseau d'écoulement des eaux** : la gestion qualitative des eaux est primordiale pour la biodiversité et le **réapprovisionnement de la nappe phréatique**.
- Les voiries internes doivent garantir **deux accès complémentaires** (Nord-Est et Sud-Ouest) pour les pistes cyclables/trottoirs.
- Faire installer une **barrière hydraulique** en limite Est du site pour contenir les éventuelles pollutions résiduelles et éviter tout contact avec le Lac de Padouens.

A ces attentes, AXTOM a répondu qu'elles sont prises en compte dans le projet.

Commentaire global de la commissaire enquêteuse sur les réponses apportées par AXTOM

Elle relève l'appréciation de « **bonne qualité du dossier, jugé complet, clair et illustré avec des inventaires, entre 2023 et 2024, ayant permis d'établir un diagnostic écologique proportionné à la nature du site** ».

Des recommandations et points de vigilance ont été avancés par les différents services :

- sur les risques de pollution des sols et eaux souterraines,
- sur la gestion des eaux pluviales,
- sur les pollutions chimiques,
- sur les mesures à prendre concernant le rabattement de nappe en phase chantier/terrassement,
- sur les risques sanitaires,
- sur les contraintes de maîtrise foncière ne permettant pas une ORE Milan noir de 50 ans.

Elle considère que les réponses apportées par le porteur de projet aux recommandations des différents services ont été **concises et étayées**.

Elle souligne **les engagements pris par le porteur de projet** de donner suite aux recommandations et points de vigilance formulés par les différents services.

§§§§§§§§§§§§§§§§

Fait le 6 janvier 2026, Georgette PEJOUX, commissaire enquêteuse

Préfecture de la Gironde

CONSULTATION DU PUBLIC
Demande d'autorisation environnementale
présentée par la société AXTOM

Projet d'aménagement
Parc d'activités économiques
Rue St Exupéry



Commune de Blanquefort
Département de la Gironde

Tenue du 22/09/2025 au 22/12/2025

2^{ème} partie
CONCLUSIONS MOTIVEES
DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEURE

Georgette Péjoux,
Commissaire enquêteure

1. GÉNÉRALITÉS

1.1 Contexte général du projet

La commune de Blanquefort, située au nord-ouest de l'agglomération bordelaise, constitue un pôle industriel historique de Bordeaux Métropole, notamment par la présence de sa zone industrielle créée en 1963 et étendue aujourd'hui sur environ 300 hectares.

La fermeture définitive du site de Ford Aquitaine Industries (FAI), actée en octobre 2019 après près de cinquante années d'activité, a entraîné la suppression de nombreux emplois et laissé une friche industrielle majeure d'environ 50 hectares.

À partir de 2020, la société FAI a engagé d'importants travaux de déconstruction et de dépollution, achevés début 2025.

Dans ce contexte, une consultation d'opérateurs a été lancée en 2022 afin d'assurer la reconversion du site. Le groupe AX TOM a été retenu début 2023 pour porter un projet de réaménagement à vocation économique.

1.2 Présentation du demandeur

En Mars 2022 la société FORD AQUITAINE INDUSTRIE (FAI) lance un appel d'offre rédigé en concertation avec la Ville de Blanquefort, Bordeaux Métropole, et la Région Nouvelle Aquitaine, pour céder son terrain de 50 ha. Le choix du Groupe AX TOM sera validé en Conseil Communautaire et notifié par Ford Aquitaine Industrie le 13 décembre 2022, pour la pertinence de ses réponses et la complémentarité de ses métiers.

Fondé en 2015, le Groupe AX TOM a su se distinguer grâce à un modèle social et économique atypique, qui repose sur la valorisation du travail, la répartition des risques et le partage des succès avec ses clients, partenaires et collaborateurs. Chaque associé pilote son agence de manière quasi-indépendante, ce qui permet une grande flexibilité et une capacité de décision rapide, tout en bénéficiant de la force d'un groupe solide.

1.3 Objet de la consultation et cadre juridique

Le projet porte sur la création d'un parc d'activités industrielles comprenant au minimum 14 lots privatifs, assortis d'un lot commun intégrant les voiries, espaces verts, ouvrages de gestion des eaux pluviales et équipements collectifs.

L'opération prévoit la réalisation d'environ 250 000 à 270 000 m² de surface de plancher, dans une logique de densification et de sobriété foncière.

Le projet est soumis à **autorisation au titre de la Loi sur l'eau** et à **évaluation environnementale** systématique, conformément à l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

Il relève également **d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées** et a fait l'objet d'un **avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**.

Les principaux enjeux identifiés concernent :

- l'état des sols et des eaux souterraines, compte tenu de l'historique industriel du site ;
- la gestion du risque inondation et des eaux pluviales ;
- la préservation du milieu naturel et des espèces protégées ;
- les impacts sur le cadre de vie et les mobilités ;
- la prise en compte du climat et des phénomènes d'îlot de chaleur urbain.

1.4 Cadre réglementaire

A la demande de la SAS AMENAGEMENT BLANQUEFORT SAINT-EXUPERY appartenant au Groupe AXIOM, le bureau d'études CERAG a réalisé le montage de l'Autorisation Environnementale au titre de la Loi sur l'Eau et la rédaction du dossier d'Etude d'Impact en collaboration avec le bureau d'études SIMETHIS (Ecologie), concernant le projet d'aménagement sur la commune de Blanquefort (33), au niveau des parcelles occupées par l'ancienne usine de Ford Aquitaine Industries (FAI).

Le dossier d'Autorisation Environnementale au titre de la Loi sur l'Eau comporte une Etude d'impact, ainsi que différents volets relatifs à des législations particulières.

Une étude d'impact est nécessaire au titre de l'article R 122-2 du Code de l'Environnement :

Catégories de projets	Projets soumis à évaluation environnementale systématique	Projet
17. Dispositifs de captage et de recharge artificielle des eaux souterraines (telles que définies à l'article 2.2 de la directive 200/60/CE)	b) Dispositifs de captage des eaux souterraines, lorsque le volume annuel prélevé est inférieur à 10 millions de mètres cubes et supérieur ou égal à 200 000 mètres cubes , excepté en zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées ont prévu l'abaissement des seuils.	Volume maximal d'eau pompée lors du rabattement temporaire en hautes eaux par an : 245 000 m³ en 2026 135 000 m³ en 2027
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha , ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m ² .	Projet d'aménagement d'un parc d'activités économiques de 50,2 ha.

Par ailleurs, le dossier fait l'objet d'une DEMANDE DE DEROGATION SUR ESPECES PROTEGEES pour laquelle le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel(CSRPN) de la Région Nouvelle Aquitaine a été consulté.

1.5 Procédure de consultation dite « parallélisée »

La procédure d'autorisation environnementale a donné lieu à une consultation du public dite « parallélisée », conduite conformément aux articles L.181-9 et suivants du Code de l'environnement.

Cette consultation, d'une durée de trois mois, du 22 septembre au 22 décembre 2025, s'est déroulée majoritairement par voie dématérialisée, sous la conduite de Mme Georgette Péjoux, commissaire enquêteure, désignée par le tribunal administratif de Bordeaux - M. Hervé Redondo, suppléant.

Les avis des services, de la MRAe et de la collectivité, les réponses du pétitionnaire à ces avis ainsi que les comptes rendus des réunions publiques ont été mis à la disposition du public tout au long de la procédure, en les rendant publics sur le site dédié : <http://www.registre-dematerialise.fr/6582>.

1.6 Composition du dossier

Le dossier soumis à consultation comprend l'ensemble des pièces réglementaires exigées par l'article R.123-8 du Code de l'environnement.

Il est structuré autour :

- d'une note de synthèse et d'un résumé non technique ;
- d'un volet « Étude d'impact » richement documenté et son résumé non technique ;
- d'un volet « Loi sur l'eau » ;
- d'un dossier spécifique relatif aux espèces protégées.
- le bilan de la concertation préalable a été joint au dossier soumis à consultation.

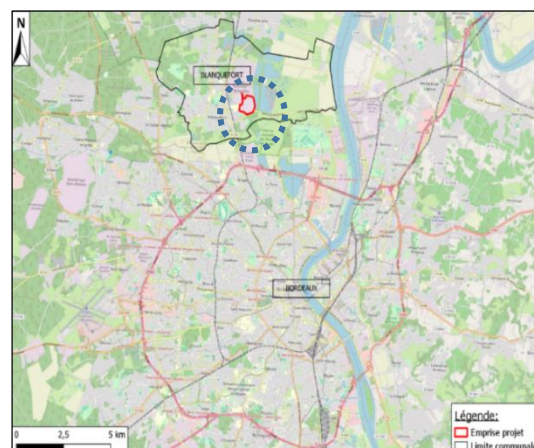
La commissaire enquêteure relève que le dossier a été jugé complet et régulier par les services instructeurs par courrier en date du 4 août 2025.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1 Contexte et localisation

Le projet est situé sur la commune de Blanquefort, au sein de la zone d'activités Ecoparc, à proximité immédiate de plusieurs équipements structurants (zones industrielles, lycée, espaces naturels, lac des Padouens).

Le site correspond à l'ancienne emprise industrielle de Ford Aquitaine Industries. Il s'agit d'un terrain largement remanié, relativement plat, aujourd'hui majoritairement dénudé à la suite des travaux de dépollution.



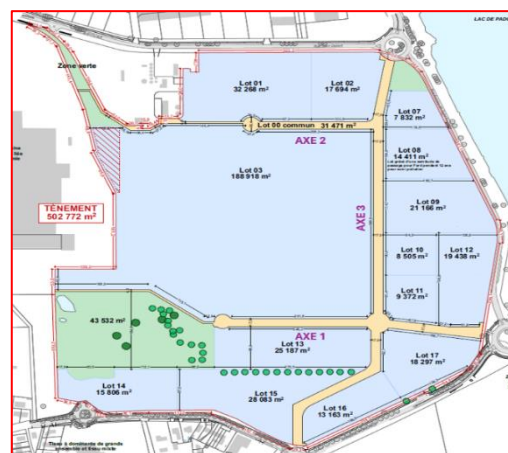
2.2 Caractéristiques principales

Le projet prévoit :

- 420 140 m² de lots privatifs à vocation industrielle ;
- un lot commun rétrocédé à Bordeaux Métropole comprenant voiries, cheminements doux, noues et espaces verts ;
- des espaces verts non rétrocédés dédiés à la compensation écologique.

Trois accès routiers et plusieurs liaisons piétonnes et cyclables assureront la desserte du site. Une attention particulière est portée à l'organisation des flux, notamment pour les poids lourds.

Le projet intègre une stratégie paysagère ambitieuse, avec des bandes végétalisées, la plantation de plus de 2 300 arbres et la conservation d'environ 40 % d'espaces de pleine terre.



2.3 État initial de l'environnement

Le site présente :

- un milieu physique fortement anthropisé, avec une nappe superficielle fluctuante ;
- un historique de pollution industrielle ayant fait l'objet d'une dépollution approfondie entre 2019 et 2025, adaptée à un usage industriel ;
- un milieu naturel présentant une biodiversité modérée mais comportant plusieurs espèces protégées et habitats d'intérêt communautaire, d'origine probablement artificielle.

Le cadre paysager est marqué par la juxtaposition d'espaces industriels, résidentiels et naturels.

2.4 Risques naturels et technologiques

Le site n'est pas situé en zone inondable réglementaire mais reste exposé à certains aléas, notamment liés aux débordements de nappe et au retrait-gonflement des argiles. Les autres risques (sismique, radon, incendie de forêt) sont qualifiés de faibles.

2.5 Pollution du milieu souterrain

Les investigations ont confirmé l'existence passée de pollutions significatives, traitées par des techniques multiples (excavation, traitements in situ, barrières hydrauliques). Un suivi des eaux souterraines sera assuré par Ford pendant une durée de 12 ans, avec maintien de zones inconstructibles et dispositifs de surveillance, dont AXTOM garantira la pérennité.

2.6 Principaux enjeux environnementaux

Aucun zonage environnemental réglementaire n'est directement concerné par le projet. Toutefois, la présence de zones humides ponctuelles, d'habitats d'intérêt communautaire et d'espèces protégées constitue un enjeu notable.

Le diagnostic écologique met en évidence une biodiversité globalement ordinaire, mais avec des sensibilités localisées justifiant des mesures spécifiques d'évitement, de réduction et de compensation.

2.7 Parti pris environnemental

Le projet accorde une place centrale à la biodiversité, à la végétalisation et à la gestion raisonnée de l'eau. Il s'articule autour de la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC) :

- Éviter les atteintes aux habitats sensibles et conserver les arbres à fort intérêt écologique ;
- Réduire les impacts par la création d'espaces verts continus, de noues et de corridors écologiques ;
- Compenser les pertes par des aménagements écologiques in situ, favorisant les milieux humides et la faune locale.

Il vise à renforcer les continuités écologiques, à développer une trame végétale structurante et à s'inscrire dans les politiques métropolitaines de renaturation et de lutte contre les îlots de chaleur.

Le projet s'intègre ainsi dans la politique métropolitaine "1 million d'arbres", contribuant à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et à la séquestration du carbone.

Les impacts résiduels sont jugés modérés à faibles, compte tenu du caractère déjà artificialisé du site et de la qualité des mesures d'atténuation prévues.

2.8 Justification du projet

Un projet d'intérêt économique majeur

La fermeture de l'usine Ford en 2019 a entraîné la perte de nombreux emplois et laissé une friche industrielle de 50 hectares. Le projet d'aménagement vise à réindustrialiser le territoire en créant un pôle d'activités innovant et durable, porteur d'environ 2 500 emplois directs.

Il répond à un besoin stratégique identifié par Bordeaux Métropole, confrontée à une rareté du foncier industriel et à un objectif de création de 75 000 emplois d'ici 2030.

L'analyse de la structure de l'emploi métropolitain met en évidence une sous-représentation marquée du secteur industriel, qui ne représente que 8 % des emplois, contre un tiers pour le secteur public. Par ailleurs, les besoins en locaux d'activités sont estimés à 600 000 m² de surfaces neuves à l'horizon 2030, alors que l'offre projetée demeure insuffisante ou inadaptée aux activités productives.

Le projet porté par le Groupe AXDOM, en partenariat étroit avec les collectivités, vise ainsi la création d'un parc d'activités industriel moderne, multi-usages et multi-utilisateurs.

Il ambitionne de réindustrialiser le site aujourd'hui dépollué en proposant une offre immobilière adaptée aussi bien aux grandes entreprises qu'aux PME, PMI et TPE locales.

À terme, le projet prévoit le développement d'environ 250 000 m² de surface de plancher, la création de près de 2 500 emplois et la renaturation du site avec près de 20 hectares d'espaces verts intégrés au tissu urbain.

Dans un contexte de raréfaction du foncier économique, renforcé par les objectifs de Zéro Artificialisation Nette, le site FORD constitue une opportunité foncière à saisir.

Sa requalification permet d'apporter une réponse concrète aux enjeux de réindustrialisation, de maintien des activités productives au sein de la métropole et de relance économique du nord de l'agglomération bordelaise.

La requalification d'une friche et la sobriété foncière

Le projet s'inscrit dans une logique de recyclage foncier et de sobriété dans l'usage des sols. Le site FORD, exploité industriellement pendant près de cinquante ans, présente un niveau d'artificialisation et de pollution incompatible avec des usages résidentiels ou un retour à l'état naturel.

Sa requalification pour un usage industriel constitue la solution la plus pertinente tant sur le plan environnemental que fonctionnel.

La dépollution préalable du site et la maîtrise des risques associée permettent aujourd'hui d'envisager une réutilisation du foncier dans des conditions optimales.

Cette démarche évite l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces agricoles ou naturels et s'inscrit dans les orientations nationales et locales de lutte contre l'étalement urbain.

À ce titre, le site a été désigné lauréat de l'appel à projets « Sites clés en main – France 2030 », reconnaissance de son caractère stratégique et exemplaire.

Le projet bénéficie par ailleurs d'atouts structurels importants : une localisation à proximité immédiate du centre-ville de Blanquefort, un accès facilité aux transports en commun et à la gare, ainsi que la présence de réseaux existants pouvant être réhabilités et modernisés.

L'aménagement prévoit la création de voiries et d'espaces publics sécurisés, appelés à intégrer le domaine public à l'issue des travaux.

Par ailleurs, le projet de réindustrialisation du site FORD s'inscrit dans les objectifs du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, qui identifie le tissu productif comme un pilier essentiel du développement territorial. À l'échelle communale, il permettra de dépolluer et requalifier durablement un site emblématique, de réintroduire la nature au cœur d'un espace largement imperméabilisé et de retisser des liens urbains grâce à un maillage renforcé de mobilités douces.

Commentaire de la commissaire enquêteuse

Le projet répond à une forte attente des collectivités et du territoire, tant en matière de requalification de friche industrielle que de redynamisation économique. Il constitue une opportunité majeure de réindustrialisation, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de transition écologique et de développement économique portés par Bordeaux Métropole.

La reconversion du site FORD apparaît ainsi comme une réponse structurante aux besoins en foncier industriel, tout en évitant l'artificialisation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

3. LA CONCERTATION PREALABLE

Appréciation de la commissaire enquêteuse

Elle observe que la phase de concertation a été effective et que les modalités d'information ont été accomplies en vue de permettre au public de prendre connaissance du projet durant sa phase d'élaboration.

Elle fait remarquer que le bilan de la concertation a bien été joint au dossier soumis à consultation.

4. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION et REUNIONS PUBLIQUES

La publicité et l'information

Comme indiqué dans l'arrêté d'ouverture la publication dans 2 journaux locaux 15j avant le début de la consultation a été effectuée :

- Sud Ouest et les Echos le 5/09/2025 + erratum/adresse
- Sud Ouest et les Echos le 12/09/2025 + erratum/adresse

L'affichage en mairie a été effectué (cf certificat affichage). L'affichage sur les lieux avec avis au format réglementaire de couleur verte a été constaté par la commissaire enquêteuse et par constat d'huissier (cf pièce annexée).

Les réunions publiques et la permanence

Lors de la 1^{ère} réunion publique du 1^{er} octobre 2025, de 18h à 20h30, la salle a compté une quarantaine de participants dont les questions se sont concentrées principalement sur :

- l'impact du projet sur le cadre de vie des riverains (hauteur, architecture, nuisances),
- la gestion du trafic et des mobilités,
- la nature des activités industrielles accueillies et les risques associés,

- et la lisibilité du processus réglementaire.

Les échanges traduisaient une attitude globalement attentive et vigilante, avec une attente forte d'un projet industriel qualitatif, maîtrisé et bien intégré dans son environnement urbain et humain.

Lors de la 2^{ème} réunion publique du 10 décembre 2025, de 18h à 20h30, une vingtaine de personnes se sont déplacées en posant des questions qui ne reflétaient pas des inquiétudes, mais portaient essentiellement sur:

- une attente de solidité économique du projet,
- un souci de cohérence avec les stratégies industrielles territoriales,
- et une reconnaissance des qualités environnementales et urbaines du projet.

Commentaire de la commissaire enquêteure

Ces deux réunions publiques se sont déroulées dans d'excellentes conditions et dans le respect mutuel des points de vue exprimés, principe que la commissaire enquêteure a tenu à rappeler dès le début de chaque séance.

Elle tient à souligner que la préparation de ces réunions publiques en termes logistique et informatif a été facilitée par la disponibilité et le professionnalisme du porteur de projet et de la mairie de Blanquefort.

Ces réunions ont permis de clarifier la procédure en cours qui concerne l'autorisation environnementale et de préciser que les étapes ultérieures (permis d'aménager) feront l'objet de nouvelles modalités de participation du public.

Les comptes rendus de ces 2 réunions publiques ainsi que leur support de présentation ont été rendus publics sur le site dédié.

Elle constate l'écart entre une faible mobilisation du public lors des réunions en présentiel et le très vif intérêt pour le projet et ses enjeux par voie numérique au regard de l'importance du nombre de visites et de téléchargements relevés sur le site internet dédié.

Au cours de la permanence qui s'est tenue en mairie de Blanquefort le 18 novembre 2025 de 16h à 19h, aucune visite du public n'a été constatée et aucune contribution n'a été déposée sur le registre papier déposé en mairie de Blanquefort.

Par ailleurs, aucun courrier n'est parvenu à la commissaire enquêteure durant ces 3 mois de consultation.

Clôture de la consultation et Procès verbal des observations

Le registre papier a été clos et remis par la commissaire enquêteure à l'autorité organisatrice avec le dossier papier déposé en mairie de Blanquefort.

Lors d'échanges avec AXTOM, le PV des observations a été remis le 23 décembre 2025 et les réponses de AXTOM sont parvenues le 24 décembre 2025.

Il faut noter qu'une seule contribution a été relevée sur le registre dématérialisé mais sans possibilité d'être prise en compte en raison de la nature de sa rédaction qui semble faire référence à un projet autre que celui de la consultation.

Ainsi, le PV adressé était-il consacré entièrement aux avis des Personnes Publiques Consultées (PPC) et auxquels le porteur de projet a apporté toutes les réponses nécessaires.

Commentaire de la commissaire enquêteure

Elle constate que la procédure a été suivie de façon régulière tout au long de la consultation.

5. PARTICIPATION DU PUBLIC par voie dématérialisée <http://www.registre-dematerialise.fr/6582>

Dépôt des contributions

Sur le registre dématérialisé: 1 seule contribution qui semble être une erreur d'aiguillage au regard de la nature de l'observation

Contribution n°1 (Web) Anonyme - Déposée le 21 décembre 2025 à 18h39

« Non au changement de destination de notre presqu'île : le tournant vers une vocation industrielle est incompatible avec la vocation historique et patrimoniale de la presqu'île traditionnellement vouée au tourisme et, plus récemment, les encouragements au tourisme vert qui seraient trahis ».

Consultation du dossier

- **7050 Visites** sur le site dédié sur essentiellement des sujets suivants : la procédure, le résumé non technique, les enjeux de paysage, de loi sur l'eau (eaux pluviales et usées), les différents avis des personnes publiques consultées (PPC) ...
- **6039 Téléchargements**

Remarque de la commissaire enquêteure

Le dossier de consultation a suscité un nombre important de visites et de téléchargements en ligne, témoignant d'un intérêt marqué pour le projet et ses enjeux, notamment pour les sujets relatifs à la procédure, au paysage, à la pollution des sols, des milieux naturels ou à la gestion de l'eau, entre autres.

Deux réunions publiques ont été organisées, les 1er octobre et 10 décembre 2025, réunissant respectivement une quarantaine puis une vingtaine de participants. Une permanence en mairie le 18 novembre 2025 n'a, en revanche, donné lieu à aucune visite.

La commissaire enquêteure souligne ainsi une mobilisation physique limitée, contrastant avec un fort intérêt numérique, traduisant une consultation active mais majoritairement à distance.

Elle fait remarquer que les avis des différents services consultés ont été mis en ligne dans les meilleurs délais et que les réponses apportées à chacun d'eux ont été versées sur le registre dématérialisé également rapidement et au fil de l'eau.

Elle ajoute que cette spécificité de la consultation pourrait expliquer cette forte affluence sur le site internet dédié (7000 visites)

6. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET REPONSES D'AXTOM LORS DES DEUX REUNIONS PUBLIQUES

6.1 Analyse des contributions lors des deux réunions publiques et réponses de AXTOM

L'analyse des contributions porte principalement sur les échanges tenus lors des deux réunions publiques, le registre papier étant resté vide et le registre dématérialisé n'ayant recueilli qu'une contribution ne se rapportant pas au projet en question.

1. Thématiques soulevées lors de la 1ère réunion publique (1er octobre 2025)

La première rencontre a révélé une attitude du public globalement vigilante et attentive, axée sur l'impact du futur parc sur le quotidien des riverains. Les questions se sont concentrées sur quatre enjeux majeurs :

INSERTION URBAINE ET CADRE DE VIE

L'impact du projet sur le cadre de vie des riverains a été une préoccupation centrale, notamment concernant la hauteur des constructions, la qualité architecturale et les nuisances potentielles (sonores et qualité de l'air).

- **Enjeu identifié :** Insertion urbaine et paysagère, préservation du cadre de vie et compatibilité des activités avec les zones résidentielles.
- **Réponse d'AXTOM :** Le porteur de projet a rappelé que le projet intègre des principes d'insertion paysagère, de mise à distance des habitations, et qu'il s'appuie sur des études spécifiques (bruit, air) dont les conclusions sont intégrées au dossier d'autorisation environnementale.

GESTION DU TRAFIC ET MOBILITES

Les participants ont manifesté des inquiétudes concernant le trafic généré par le futur parc, la possible saturation du réseau viaire, la sécurité routière et la gestion des flux aux heures de pointe.

- **Enjeu identifié :** Saturation du réseau viaire, sécurité routière et gestion des flux.
- **Réponse d'AXTOM :** Des études de trafic ont été réalisées et concluent à une absence d'impact significatif. Les échanges ont permis de comparer la situation post-projet à la situation antérieure du site (ancienne activité industrielle) et de souligner l'importance des mesures d'accompagnement.

De plus, l'intérêt pour le développement des transports en commun et des mobilités alternatives a été souligné, visant à réduire l'usage de la voiture individuelle et à améliorer l'accessibilité du site.

- **Réponse d'AXTOM :** Le projet met en avant la proximité de la gare de Blanquefort et les réflexions en cours sur l'adaptation des lignes de bus et les mobilités douces comme leviers structurants pour le report modal.

NATURE DES ACTIVITES ET RISQUES INDUSTRIELS

Une vigilance particulière a été exprimée sur la nature des activités industrielles susceptibles d'être accueillies et les risques associés (installations classées, sécurité).

- **Enjeu identifié :** Sécurité des personnes et acceptabilité sociale des activités industrielles.
- **Réponse d'AXTOM :** AXTOM a rappelé que certaines installations très sensibles (type SEVESO) ne sont pas envisagées et que toute activité future restera soumise à un cadre réglementaire strict garantissant la sécurité. L'un des objectifs est de créer une zone à vocation polyactivités.

TRANSPARENCE ET PROCEDURES

Le public a également demandé une meilleure lisibilité du cadre réglementaire, du calendrier et des procédures en cours.

- **Réponse d'AXTOM :** La réunion a permis de clarifier que la procédure en cours était l'autorisation environnementale, et que les étapes ultérieures (notamment les permis de construire pour chaque lot) feraient l'objet de nouvelles modalités de participation.

2. Observations formulées lors de la 2^e réunion publique (10 décembre 2025)

Le public s'est intéressé à la solidité et la cohérence stratégique du projet, et exprimant une appréciation positive sur certains aspects.

CREDIBILITE ÉCONOMIQUE ET SYNERGIES TERRITORIALES

Les participants ont questionné l'existence de prospects ayant confirmé leur implantation, souhaitant évaluer la crédibilité économique du projet et le calendrier de mise en œuvre. Une observation a aussi porté sur la proposition de créer un grand pôle industriel autour de la « Pile » pour des synergies avec la filière hydrogène.

- **Réponse d'AXTOM:** La commercialisation est engagée depuis l'été 2025, mais les implantations réelles restent conditionnées à l'obtention des autorisations administratives. Des discussions sont en cours avec des entreprises, mais elles restent confidentielles à ce stade.
- **Réponse d'AXTOM:** Le porteur de projet a précisé que la proposition de grand pôle industriel autour de la HUB Pile relevait de procédures et d'objectifs distincts et n'était pas l'objet de la consultation actuelle.

APPRECIATION DE L'INSERTION ET DES MOBILITES DOUCES

Une observation positive a été émise concernant l'insertion du projet dans son environnement, notamment sur la partie sud, et l'attention portée aux mobilités douces.

- **Réponse d'AXTOM** : Cette appréciation a confirmé les choix de conception du projet. AXTOM a réitéré que le projet a été conçu avec une attention particulière aux interfaces avec les zones résidentielles, à la qualité paysagère et au développement des mobilités douces, assurant une intégration harmonieuse.

Appréciation de la Commissaire Enquêteuse

La commissaire enquêteuse a remarqué que la nature des questions et les réponses apportées par AXTOM ont été utiles pour permettre au public de mieux apprécier le périmètre et les enjeux du projet. Ces échanges ont clarifié la justification du parti d'aménagement proposé et mis en lumière les mesures préconisées en matière d'insertion dans l'environnement naturel et humain.

Les comptes-rendus des réunions publiques et leur support de présentation ont été rendus publics sur le site dédié, assurant la transparence de la procédure.

6.2 Analyse des avis des PPC, de la MRAe, de la ville de Blanquefort et Réponses apportées par AXTOM

Synthèse des avis formulés par les Personnes Publiques Consultées (PPC) les organismes (CLE, CSRPN, ARS), la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et la ville de Blanquefort avec pour chaque recommandation ou point de vigilance soulevé, les engagements correspondants pris par le porteur de projet, AXTOM.

1. Gestion de l'Eau et Hydrogéologie (CLE SAGE Nappes Profondes, ARS et ville de Blanquefort)

Avis et Recommandations

Organisme	Point de Vigilance / Recommandation
CLE SAGE Nappes Profondes	Conclusion d'absence d'incidence directe ou indirecte du projet sur les nappes du SAGE, compte tenu de l'isolement par une éponte et du caractère superficiel de la nappe concernée par le rabattement temporaire.
ARS (Sécurité des Captages)	Alerte : Aviser l'exploitant, le Préfet et l'ARS sans retard en cas de déversement accidentel de substances vers les périmètres de protection des captages « SNECMA » et « TREMBLAY ». S'assurer que le rabattement de nappe n'aura pas d'impact sur ces captages.
ARS (Assainissement)	Respecter les prescriptions de Bordeaux Métropole en matière d'évacuation des eaux pluviales. Toute demande de dérogation devra être validée par le service gestionnaire.

⇒ Engagements d'AXTOM

- **Rabattement de nappe** : Le porteur de projet confirme l'absence d'impact sur les captages profonds (Eocène) car le rabattement temporaire en phase chantier ne concerne que la nappe superficielle.
- **Rejet des Eaux d'exhaure** : Les eaux d'exhaure seront rejetées dans le réseau d'eaux usées public, avec un engagement de respecter les prescriptions d'analyse et de prétraitement requises par l'autorisation de rejet.
- **Eaux pluviales** : AXTOM s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions de Bordeaux Métropole relatives à la gestion des eaux pluviales et à les solliciter pour toute éventuelle demande de dérogation.

2. Risques de pollution et qualité des Sols (CLE SAGE Estuaire, ARS, MRAe et ville de Blanquefort)

Avis et Recommandations

Organisme	Point de Vigilance / Recommandation
CLE SAGE Estuaire	Prévoir des modalités de vérifications fréquentes (surveillance et entretien) pour écarter le risque de transfert de pollutions résiduelles vers le réseau hydraulique superficiel (noues, etc.).
CLE SAGE Estuaire	Ajouter aux analyses classiques des eaux la liste des perfluorés (PFAS) définie par l'Arrêté du 20 juin 2023.
ARS	Les futurs propriétaires devront s'assurer de la compatibilité sanitaire des milieux. En cas de suspicion de terres polluées lors des travaux, se référer au guide BRGM/MTES sur la découverte fortuite de pollution.
MRAe	Nécessité d'une vigilance accrue durant les phases de terrassement et confirmation de l'absence de risque lié aux mouvements de terre au regard de l'historique de pollution.

⇒ Engagements d'AXTOM

- **Surveillance des polluants :**

- AXTOM s'engage à ajouter la liste de l'ensemble des substances perfluorées aux analyses, conformément à la demande du SMIDDEST.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues végétalisées) seront surveillés et entretenus régulièrement pour assurer leur pérennité et leur fonction d'épuration (curage, dégagement des orifices). Les futurs acquéreurs seront informés des règles à respecter.

- **Gestion des sols pollués et Surveillance:**

- La surveillance des pollutions résiduelles dans la nappe est maintenue jusqu'en 2037 sous la responsabilité de l'ancien exploitant.
- Vigilance Accrue (MRAe) : Une gestion raisonnée des mouvements de terre sera mise en œuvre. En cas de nécessité d'évacuation, les terres seront dirigées vers des filières spécifiques en faisant appel à des entreprises spécialisées.
- Découverte Fortuite : En cas de découverte fortuite de sols pollués non répertoriés, AXTOM s'engage à respecter les actions immédiates et de suivi préconisées par le Guide BRGM/MTES.

3. Biodiversité et Milieux Naturels (CSRPN, MRAe et ville de Blanquefort)

Avis et Recommandations

Organisme	Point de Vigilance / Recommandation
CSRPN (Milan noir)	Porter l'Obligation Réelle Environnementale (ORE) pour le Milan noir à 50 ans minimum (au lieu des 30 ans initialement prévus).
CSRPN (Petit gravelot)	Rechercher un autre site potentiel plus favorable pour la compensation du Petit gravelot, le maintien de l'état pionnier sur le site actuel étant jugé très coûteux en intervention.
CSRPN (Lumière/Végétation)	Faire valider le cahier des charges de l'éclairage nocturne par l'OFB et faire valider la liste des arbustes et arbres par le CBN SA.
MRAe (Zones Humides)	L'absence de compensation spécifique pour la destruction de zones humides est jugée problématique.
MRAe (Gestion Écologique)	Porter à la connaissance de la CLE Estuaire la formalisation finale du plan de gestion écologique.

⇒ **Engagements d'AXTOM**

- **Plan de Gestion Écologique** : AXTOM s'engage à transmettre le plan de gestion écologique au SMIDDEST dès sa validation.
- **Compensation** :
 - **Milan noir** : L'extension de l'ORE à 50 ans n'est pas possible faute d'accord avec le propriétaire foncier, l'engagement reste à 30 ans.
 - **Petit gravelot** : Maintien du site compensatoire retenu, jugé pertinent compte tenu de sa proximité et deux sites compensatoires ex situ situés à environ 3 à 4 km du site du projet, choisis pour leur potentiel écologique et leur proximité fonctionnelle.
 - Le porteur de projet s'engage à des interventions fréquentes (tous les ans ou plus) (griffage, broyage) pour maintenir l'état « pionnier » du substrat.
 - **Zones Humides** : Bien que non obligatoire, le projet vise à recréer des milieux humides pour compenser.
- **Éclairage et Végétation** :
 - Le cahier des charges de l'éclairage nocturne sera transmis à l'Office Français de la Biodiversité (OFB) pour consultation et avis.
 - La liste des arbres et arbustes a déjà fait l'objet d'une étude de compatibilité avec les essences locales (indigènes) et sera sans potentiel allergisant.

4. Enjeux humains, climat et énergie (MRAe et Ville de Blanquefort)

Avis et Recommandations

Domaine	Point de Vigilance / Recommandation
Mobilité / Bruit	Étudier les possibilités d'amélioration de la desserte en transports en commun (proximité zone résidentielle). Encadrer les futures activités par des obligations d'études acoustiques spécifiques et contrôler les niveaux sonores.
Climat / Énergie	Présenter un tableau synthétique détaillant le bilan des émissions de gaz à effet de serre (phases travaux et exploitation). Clarifier les engagements sur l'installation de panneaux photovoltaïques.

⇒ **Engagements d'AXTOM**

- **Mobilité** : La gare de Blanquefort (Tram) est accessible en moins de 15 minutes à pied. Un dévoiement des lignes de bus au sein du parc est à l'étude avec les collectivités. Le projet prévoit des réserves foncières pour prolonger les voies douces.
- **Bruit** : Les futures activités seront encadrées par des mesures acoustiques spécifiques. L'implantation des activités potentiellement bruyantes sera gérée pour minimiser l'impact sur les zones d'habitation sud.
- **Climat / Énergie** :
 - Un tableau récapitulatif des émissions de CO2 sur 50 ans a été joint au mémoire en réponse à la MRAe.
 - AXTOM a pour ambition de solariser 100% des surfaces de toitures (au lieu des 30 % imposés par la loi) et accompagnera les futurs acquéreurs pour encourager la végétalisation des parkings.
 - Une politique d'incitation à l'usage des modes doux sera conduite sous la forme d'un plan de mobilité d'entreprises.

Commentaire de la commissaire enquêtrice sur les réponses apportées par AX TOM

Elle relève l'appréciation de « **bonne qualité du dossier, jugé complet, clair et illustré avec des inventaires, entre 2023 et 2024, ayant permis d'établir un diagnostic écologique proportionné à la nature du site** ».

Des recommandations et points de vigilance ont été avancés par les différents services :

- sur les risques de pollution des sols et eaux souterraines,
- sur la gestion des eaux pluviales,
- sur les pollutions chimiques,
- sur les mesures à prendre concernant le rabattement de nappe en phase chantier/terrassement,
- sur les risques sanitaires,
- sur les contraintes de maîtrise foncière ne permettant pas une ORE Milan noir de 50 ans.

Elle considère que les réponses apportées par le porteur de projet aux recommandations des différents services ont été **concises et étayées**.

Elle souligne **les engagements pris par le porteur de projet** de donner suite aux recommandations et points de vigilance formulés par les différents services.

CONCLUSIONS

Sur la forme

Sur la participation du public

La phase de concertation préalable a été effective et les modalités d'information en vue de permettre au public de prendre connaissance du projet durant sa phase d'élaboration ont été mises en place. Le bilan de cette concertation préalable a été joint au dossier soumis à consultation.

Ces deux réunions publiques se sont déroulées dans d'excellentes conditions et dans le respect mutuel des points de vue exprimés : les comptes rendus respectifs et le support de présentation ont été rendus publics sur le site dédié dans les plus brefs délais.

Ces réunions ont permis de clarifier la procédure en cours qui concerne l'autorisation environnementale et de préciser que les étapes ultérieures (permis d'aménager) feront l'objet de nouvelles modalités de participation du public : cette mise en visibilité de la procédure a été nécessaire en raison de la complexité des différentes formes de participation du public en cours sur le territoire sur d'autres projets (débat public, concertation, enquête publique...).

La préparation de ces réunions publiques en termes logistique et informatif a été facilitée par la disponibilité et le professionnalisme du porteur de projet et de la mairie de Blanquefort.

Il faut constater l'écart entre une faible mobilisation du public lors des réunions en présentiel et le très vif intérêt pour le projet et ses enjeux par voie numérique au regard de l'importance du nombre de visites et de téléchargements relevés sur le site internet dédié.

Sur le dossier et la procédure

Le dossier a été jugé complet et régulier par les services instructeurs.

La procédure a été suivie de façon complète et régulière tout au long de la consultation.

Bien que volumineux, il a été noté la « **bonne qualité du dossier, jugé complet, clair et illustré avec des inventaires, entre 2023 et 2024, ayant permis d'établir un diagnostic écologique proportionné à la nature du site** ».

La procédure a été effectuée selon les exigences réglementaires et les mesures de publicité et d'information du public ont été respectées.

La consultation s'est déroulée dans de bonnes conditions sans incident.

Au regard de l'ensemble des éléments analysés, les enjeux liés aux milieux naturels et à la biodiversité sont correctement identifiés et pris en compte.

Les impacts du projet, bien que réels, sont maîtrisés par un dispositif complet de mesures d'évitement, de réduction et de compensation, assorti d'un suivi écologique à long terme.

Le projet apparaît compatible avec les objectifs de préservation de la biodiversité, dans un contexte de reconversion d'un site industriel fortement dégradé. L'adéquation des mesures compensatoires a été notée.

Sur le fond

Le projet répond à des enjeux territoriaux clairement identifiés en matière de réindustrialisation, de reconversion de friche et de création d'emplois.

Il s'inscrit dans les orientations stratégiques de Bordeaux Métropole, notamment en matière de développement économique, de transition écologique et de limitation de l'artificialisation des sols.

La labellisation « Site clé en main – France 2030 » et l'absence de recherche de sites alternatifs apparaissent cohérentes au regard des spécificités du foncier concerné, de son historique industriel et des investissements déjà consentis pour sa dépollution.

L'examen des avis des personnes publiques consultées met en évidence que le projet d'aménagement du parc d'activités économiques de Blanquefort a été globalement jugé compatible avec les documents de planification et les objectifs de protection de l'environnement et de la santé publique.

Au terme de l'analyse des avis émis par les personnes publiques consultées, il ressort que le projet d'aménagement du parc d'activités économiques de Blanquefort a fait l'objet d'examens approfondis au regard des principaux enjeux environnementaux, sanitaires et territoriaux.

Les avis favorables émis par les différentes instances sont, pour certains, assortis de réserves ou de recommandations ciblées. Celles-ci concernent principalement la prévention des pollutions, la gestion des eaux, la protection de la biodiversité, la prise en compte du changement climatique et les incidences sur le cadre de vie.

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses détaillées à l'ensemble des observations formulées. Ses réponses explicitent les mesures techniques, organisationnelles ou réglementaires prévues et les engagements pris pour assurer la maîtrise des impacts du projet.

La commissaire enquêteuse souligne plusieurs **points de vigilance** identifiés :

- la **gestion à long terme des pollutions résiduelles** et la pérennité des **dispositifs de surveillance des eaux souterraines ; plan de gestion à transmettre ; respect des prescriptions de Bordeaux Métropole et mention des substances** perfluorées en conformité avec les dispositions réglementaires;
- la **mise en œuvre des mesures écologiques compensatoires**, notamment celles concernant les espèces protégées (Milan noir et petit Gravelot) et les zones humides ; au regard des contraintes de maîtrise foncière affichées ;
- la **gestion des eaux pluviales et des interactions avec la nappe superficielle**, dans un contexte de sols remaniés et de perméabilité hétérogène ;

- la **lisibilité des engagements environnementaux dans la phase opérationnelle**, notamment lors de la commercialisation et de l'aménagement des lots privatifs : mesures à mettre en place lors de permis de construire.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage apparaissent, dans l'ensemble, argumentées et proportionnées aux enjeux soulevés. Elles traduisent une prise en compte effective des observations formulées par les services, assortie d'engagements précis en matière de suivi, de surveillance, de gestion et de contrôle des impacts.

Sous réserve de la mise en œuvre effective des mesures préconisées et du respect des prescriptions réglementaires, les réponses fournies par le maître d'ouvrage permettent de considérer que les observations des personnes publiques consultées ont été traitées de manière satisfaisante.

Fait le 6 janvier 2026, Georgette PEJOUX, commissaire enquêteure



ANNEXES

- PV de synthèse et réponses de AXTOM
- Insertions dans la presse
- Certificat d'affichage de la mairie de Blanquefort
- Constat d'huissier d'affichage sur site
- Comptes rendus des réunions publiques