

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine
sur le projet d'aménagement d'un parc d'activités économiques
à BLANQUEFORT (33)**

n°MRAe 2025APNA176

dossier P-2025-18419

Localisation du projet : Commune de BLANQUEFORT (33)
Maître(s) d'ouvrage(s) : Société AXDOM
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfet de la Gironde
En date du : 04/08/2025
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Autorisation environnementale
L'Agence régionale de santé et le Préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage est tenu de mettre à disposition du public la réponse écrite à cet avis.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du Code de l'environnement).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Catherine RIVOALLON PUSTOC'H.

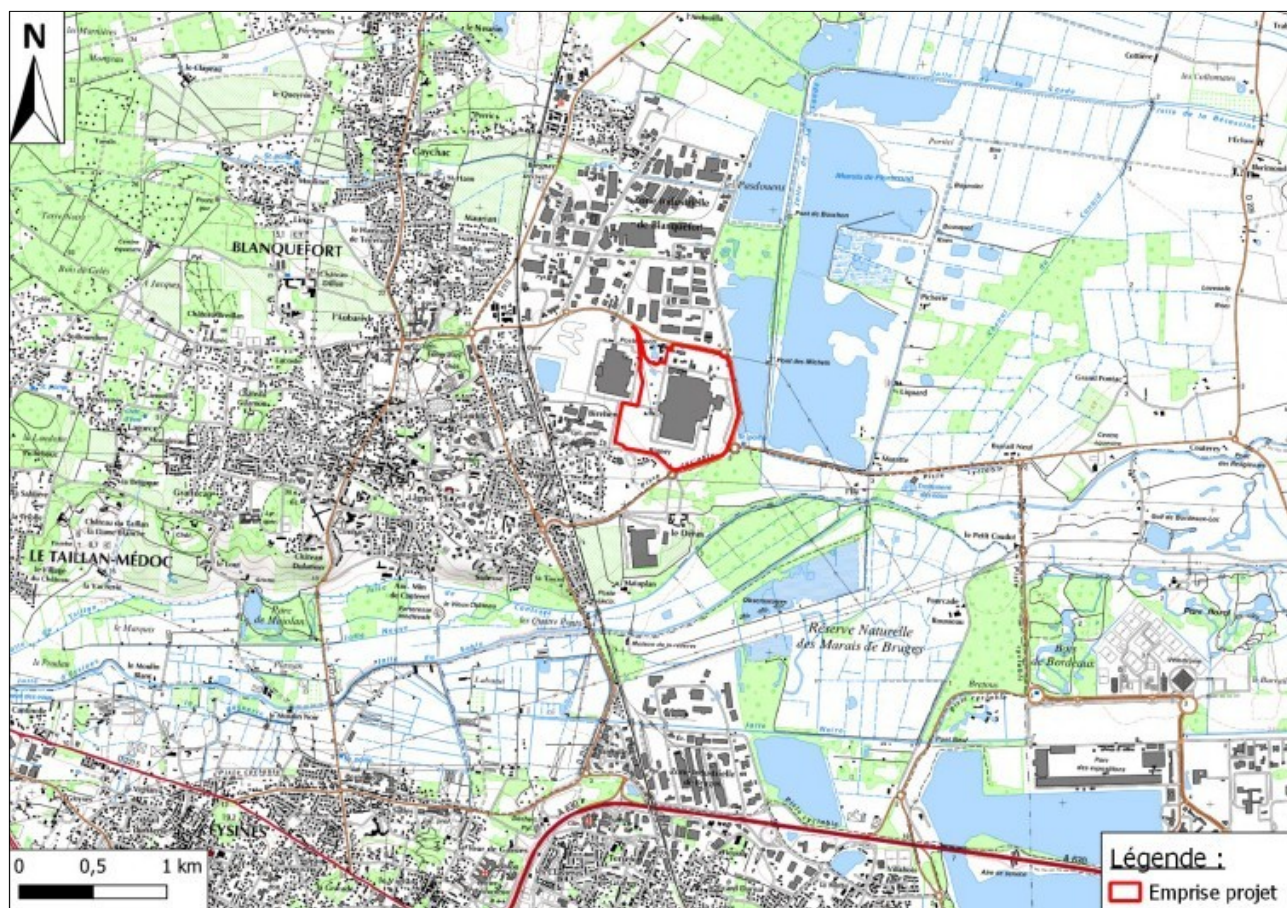
Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'aménagement d'un parc d'activités économiques sur le territoire de la commune de Blanquefort en Gironde, sur un ancien site industriel (ancienne usine de Ford Aquitaine Industries) situé dans la zone d'activités Ecoparc, à l'est du centre-ville.

Le projet se développe sur une surface voisine de 50,2 ha sur des terrains ayant fait l'objet d'une déconstruction de l'ancienne usine Ford et d'une dépollution. A ce jour, le site constitue une zone remaniée, relativement plane, en partie enherbée dans sa partie sud ouest avec quelques arbres en partie sud.

Le plan de localisation du projet est présenté ci-après.



Localisation du projet - extrait étude d'impact page 18

La vue aérienne du site est présentée ci-après.



Vue aérienne du site - extrait étude d'impact page 19

Le projet prévoit la création de 14 lots privés destinés à un usage industriel et d'un lot commun comprenant l'ensemble des voiries assurant la desserte des lots privés et les espaces verts. Les voiries ainsi qu'une partie des espaces verts ont vocation à être rétrocédés à Bordeaux métropole.

Les surfaces prévues sont les suivantes :

- 420 140 m² pour les lots privatifs (en bleu sur le schéma ci-après), pour une surface de plancher d'environ 270 000 m²;
- 31 470 m² pour le lot commun rétrocédé (en jaune), dont 5 622 m² pour les espaces verts;
- 51 162 m² pour le lot commun non rétrocédé (en vert), correspondant aux espaces verts dédiés pour la compensation pour la flore et la faune.

Le schéma de l'aménagement est présenté ci-après.

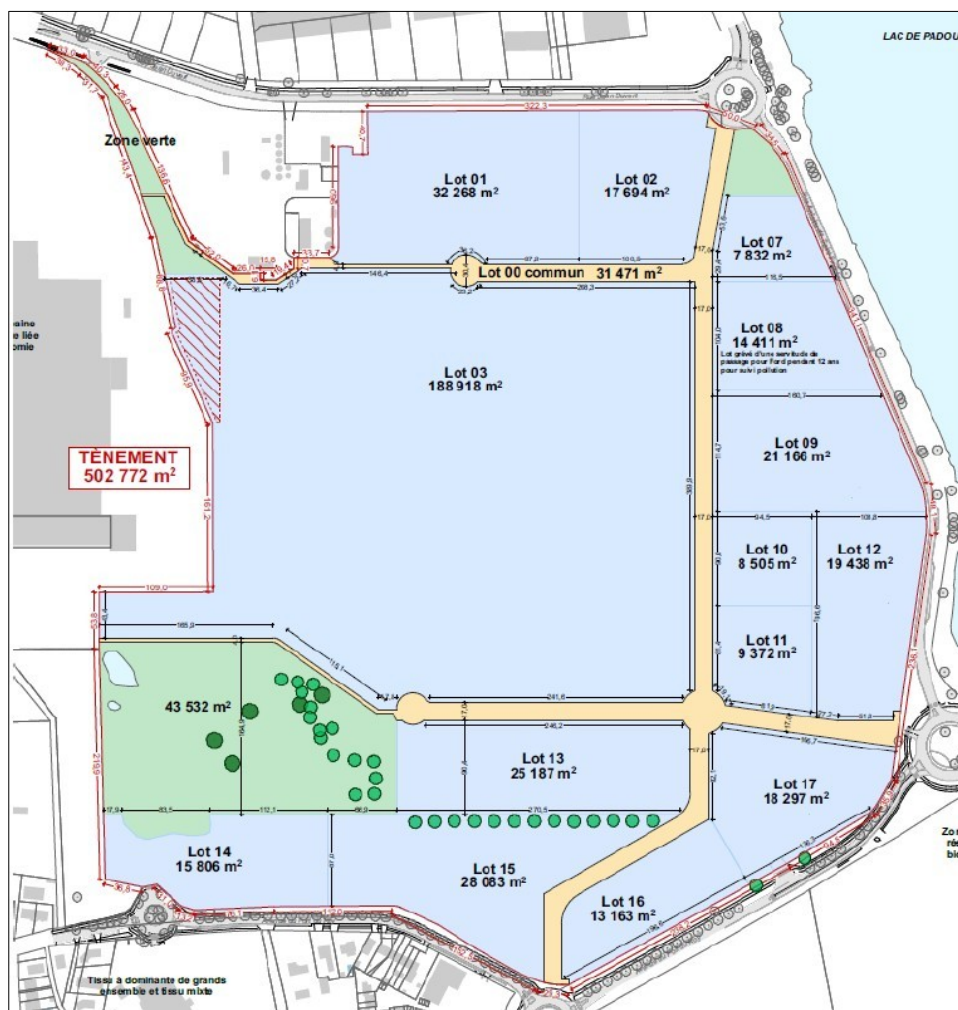
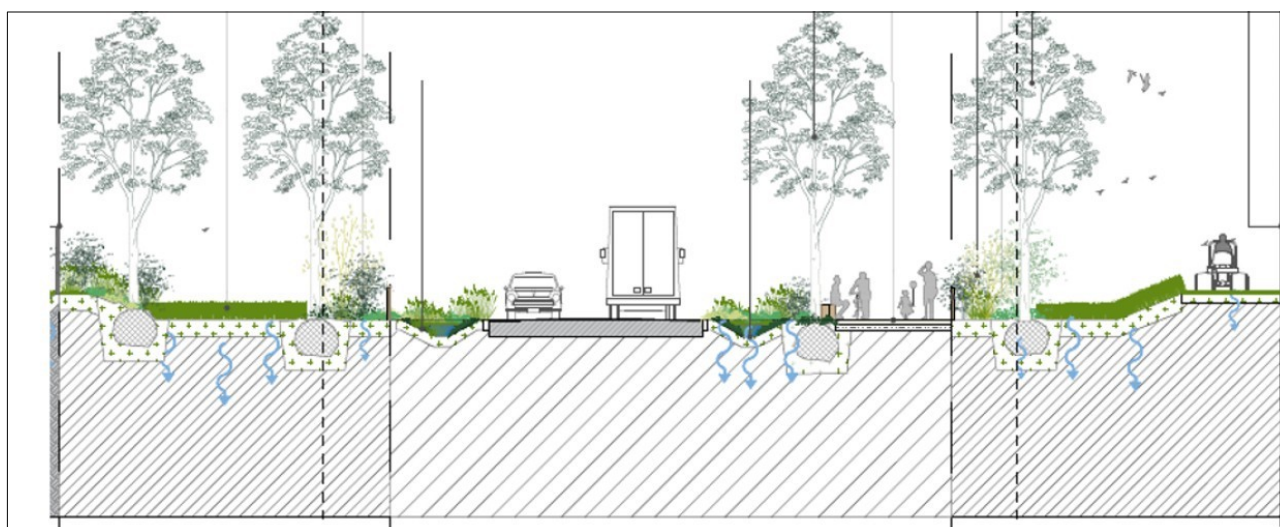


Schéma d'aménagement - extrait étude d'impact page 20

Le site sera accessible par 3 points d'entrée et de sortie se raccordant aux ronds-points existant au nord-est, à l'est et au sud. Les voiries au sein du site comprennent une voie sécurisée de 3,50 m de largeur dédiée aux piétons et aux cycles. Une bande végétalisée de 10 m, inconstructible, est prévue de part et d'autres des voiries.



Profil en travers des voiries - extrait étude d'impact page 22

Le dossier **ne précise pas à ce stade les caractéristiques précises des futures activités** qui s'installeront sur le site mais indique que la réalisation du projet devrait permettre la création de plus de 2 500 emplois.

Procédures relatives au projet

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 également soumis à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, objet du présent document. 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 :

- 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.

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale intègre les éléments formels requis par les dispositions de l'article R122-5 du Code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

II.2 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement et analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Cette partie s'articule autour des principaux enjeux listés plus haut dans l'avis.

II.2.1 – Le milieu physique et la prise en compte de l'historique industriel du site concernant la pollution des sols et de la nappe

Le projet s'implante dans un secteur au relief peu marqué sur des formations géologiques composées d'argiles et de sables, sur un ancien site industriel remanié.

Plusieurs **masses d'eau souterraine** sont recensées, dont la nappe la moins profonde (à quelques mètres du terrain naturel) liée aux alluvions de la Garonne, vulnérables aux pollutions de surface. La nappe mobilisée pour l'alimentation en eau potable de la commune est celle de l'Eocène centre, profonde et majoritairement captive. Les périmètres de protection immédiats des captages d'eaux destinées à la consommation humaine « SNECMA » et « TREMBLAY », présents sur la commune de Blanquefort, sont situés à environ 450 et 500 m au nord-ouest du périmètre du projet.

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit la mise en place de dispositifs préventifs de lutte contre les risques de pollutions accidentelles et la gestion des déchets (T-R3).

Come indiqué précédemment, le site d'implantation correspond à un ancien site industriel (usine Ford Aquitaine Industries) ayant fait l'objet d'une cessation d'activité. Plusieurs diagnostics de sols réalisés entre 2019 et 2021 ont mis en évidence la présence de **pollution** (hydrocarbures, Benzène, Hydrocarbures Aromatique Polycycliques HAP, métaux, perfluorés) dans les **sols** et dans la **nappe**.

Le site a depuis fait l'objet de **travaux de dépollution** présentés en pages 59 et suivantes de l'étude d'impact.

Ces travaux ont combiné plusieurs techniques comprenant des excavations de sols jusqu'à 5 à 6 m de profondeur suivi de traitements sur site, la dépollution par pompage au niveau de la nappe, ainsi que la mise

en place d'une barrière hydraulique en limite est afin de contenir les éventuelles pollutions résiduelles dans la nappe et éviter tout contact avec le Lac de Padouens à l'est.

Les seuils de dépollution ont été fixés pour un usage industriel. Le site fait l'objet d'un programme de surveillance des eaux souterraines pendant une période de 12 ans. La prise en compte de ce point par le projet se matérialise par la délimitation de 3 zones inconstructibles en partie nord du site permettant cette surveillance.

La réalisation du réseau d'eaux usées nécessite un **rabattement de nappe superficielle** pour un volume 245 000 m³ en 2026 et 135 000 m³ en 2027 selon le phasage des travaux. Le projet prévoit la mise en œuvre d'un bac de décantation en sortie de pompage afin de diminuer les matières en suspension. Les eaux épuisées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. L'étude précise qu'une autorisation de rejet a été délivrée au pétitionnaire par le gestionnaire du réseau (cf annexe 11). Cette autorisation liste les paramètres contrôlés (paramètres classiques, métaux, micropolluants HAP et COHV, PFAS) et la fréquence de suivi.

L'étude précise que le projet prévoit des terrassements avec la réalisation d'un volume de 170 000 m³ de déblais qui seront intégralement réutilisés en remblais pour niveler le site. Les aménagements paysagers nécessiteront par ailleurs un apport de nouvelles terres pour un volume estimé à 4 250 m³. **La MRAe recommande de préciser les mesures visant à préserver le réseau hydrographique durant ces phases de terrassement, et de confirmer l'absence de problématique particulière liée à ces mouvements de terre au regard de l'historique de pollution et de dépollution du site.**

II.2.2 - Le risque inondation et la gestion des eaux pluviales

Le réseau **hydrographique** du secteur d'étude est composé de plusieurs ruisseaux affluents de la Jalle de Blanquefort et de la Garonne. La Jalle s'écoule à environ 430 m au sud du site. Un réseau de fossés est présent en bordure du site au niveau des différentes voiries.

Concernant les **risques naturels**, la commune de Blanquefort est concernée par le risque inondation par débordement de la Garonne, et dispose d'un **Plan de Prévention du Risque Inondation** (PPRI) approuvé le 23 mars 2022. Le site d'implantation n'est pas concerné par les zonages réglementaires du PPRI.

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

Concernant la thématique de **l'imperméabilisation des sols**, le projet s'implante sur un site qui était en grande partie imperméabilisé du fait des infrastructures de l'ancienne usine Ford. Le projet de parc d'activités prévoit la mise en place d'espaces de pleine terre qui représenteront environ 40 % de la surface du site d'implantation. L'étude précise en page 124 que le projet contribue ainsi à réduire d'environ 4 ha les surfaces imperméabilisées du site.

Concernant la **gestion des eaux pluviales**, le projet prévoit la réalisation de noues le long des voiries permettant le recueil des eaux avant infiltration. L'étude présente en pages 221 et suivantes une justification du dimensionnement des différentes noues. **La MRAe recommande de justifier la période de retour de pluie (décennale) prise en compte dans les calculs, en tenant par ailleurs compte des perspectives de changement climatique.**

L'étude précise que les eaux de ruissellement issues des zones imperméabilisées des lots seront traitées à la parcelle par leur propre moyen (solutions compensatoires), sans raccordement au réseau des eaux pluviales du lot commun. L'étude comprend en page 228 à titre indicatif le dimensionnement de solutions compensatoires possibles.

II.2.3 - Le milieu naturel avec la présence d'espèces protégées de faune et de flore

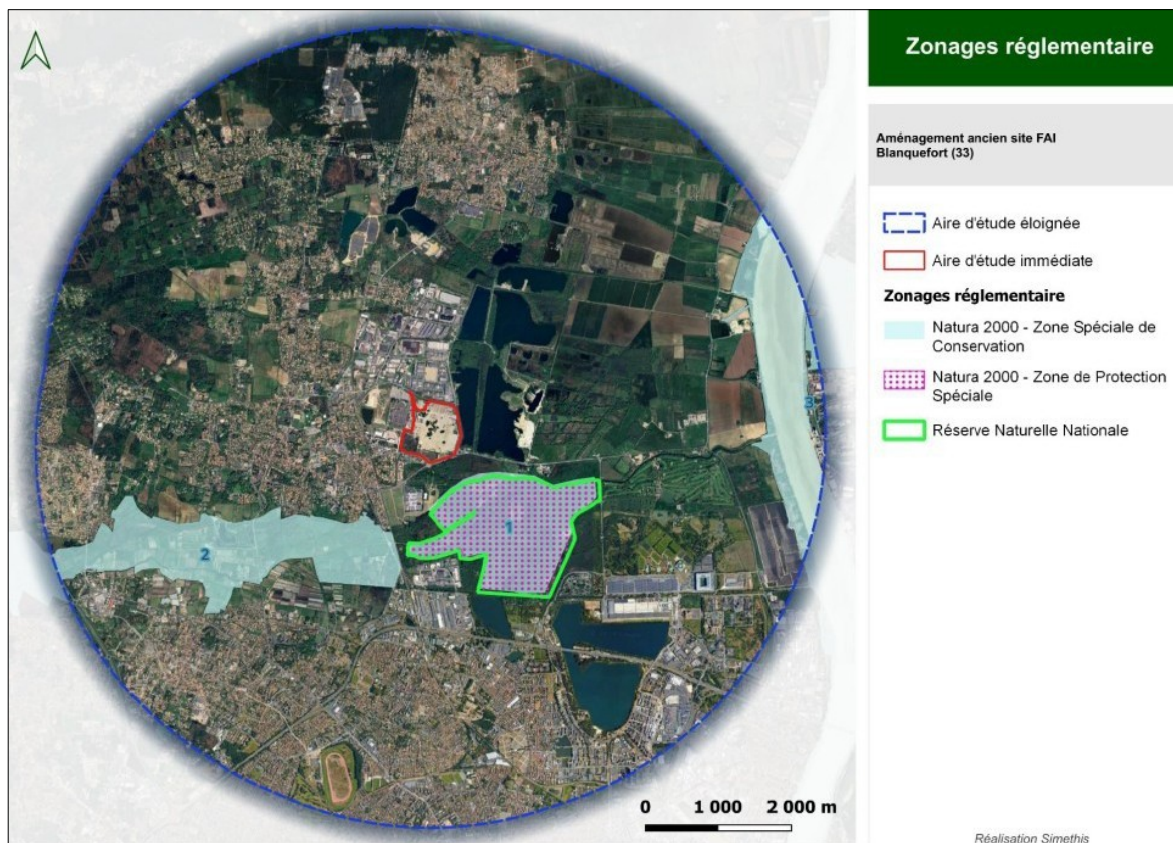
Le projet s'implante à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection sur cette thématique.

Les **sites Natura 2000** les plus proches sont liés :

- aux « *Marais de Bruges, Blanquefort et Parempuyre* » à environ 400 m. Ce site, composé de marais, de haies bocagères et de boisements, abrite plusieurs espèces protégées de flore et de faune, dont des mammifères semi aquatiques.
- au « *Réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines* », à environ 1 km. Ce site, composé de forêt rivulaires, de mégaphorbiaies et de landes humides, abrite également plusieurs espèces protégées de faune et de flore ;
- à la « *Garonne* », à environ 4 km. Ce site présente un intérêt majeur pour les poissons migrateurs et abrite plusieurs espèces de flore remarquable, dont l'Angélique des Estuaires.

La **Réserve Naturelle Nationale** du Marais de Bruges est par ailleurs localisée à environ 400 m au sud du site.

La cartographie de la localisation des sites Natura 2000 et de la Réserve Naturelle Nationale est présentée ci-après.

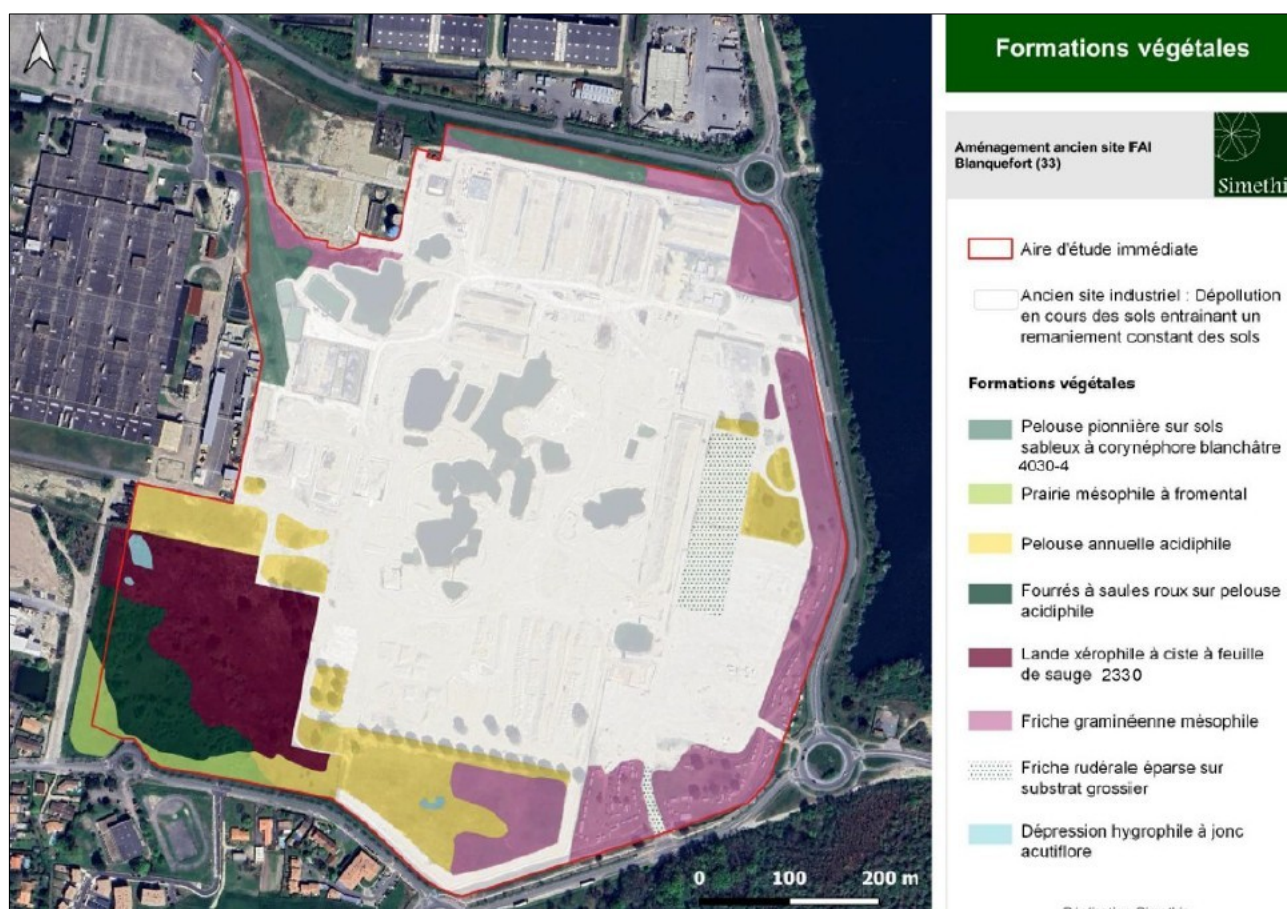


Sites Natura 2000 et Réserve Naturelle Nationale - extrait étude d'impact page 61

Plusieurs **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) sont recensées autour du site, en partie est et sud du territoire d'étude, les plus proches étant liées au « *Réseau hydrographique de la Jalle* », au « *Marais du Médoc de Blanquefort à Macau* » et à la « *Réserve naturelle des marais de Bruges* ». La cartographie des ZNIEFF figure en page 62 de l'étude d'impact.

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations faune et flore réalisées en avril, mai, juin, juillet, août, octobre 2023 puis janvier et mars 2024 (cf tableau récapitulatif en pages 104 et 105 du dossier de demande de dérogation au titre des espèces protégées).

Les investigations ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 64 de l'étude d'impact.



Cartographie des habitats naturels – extrait étude d'impact page 64

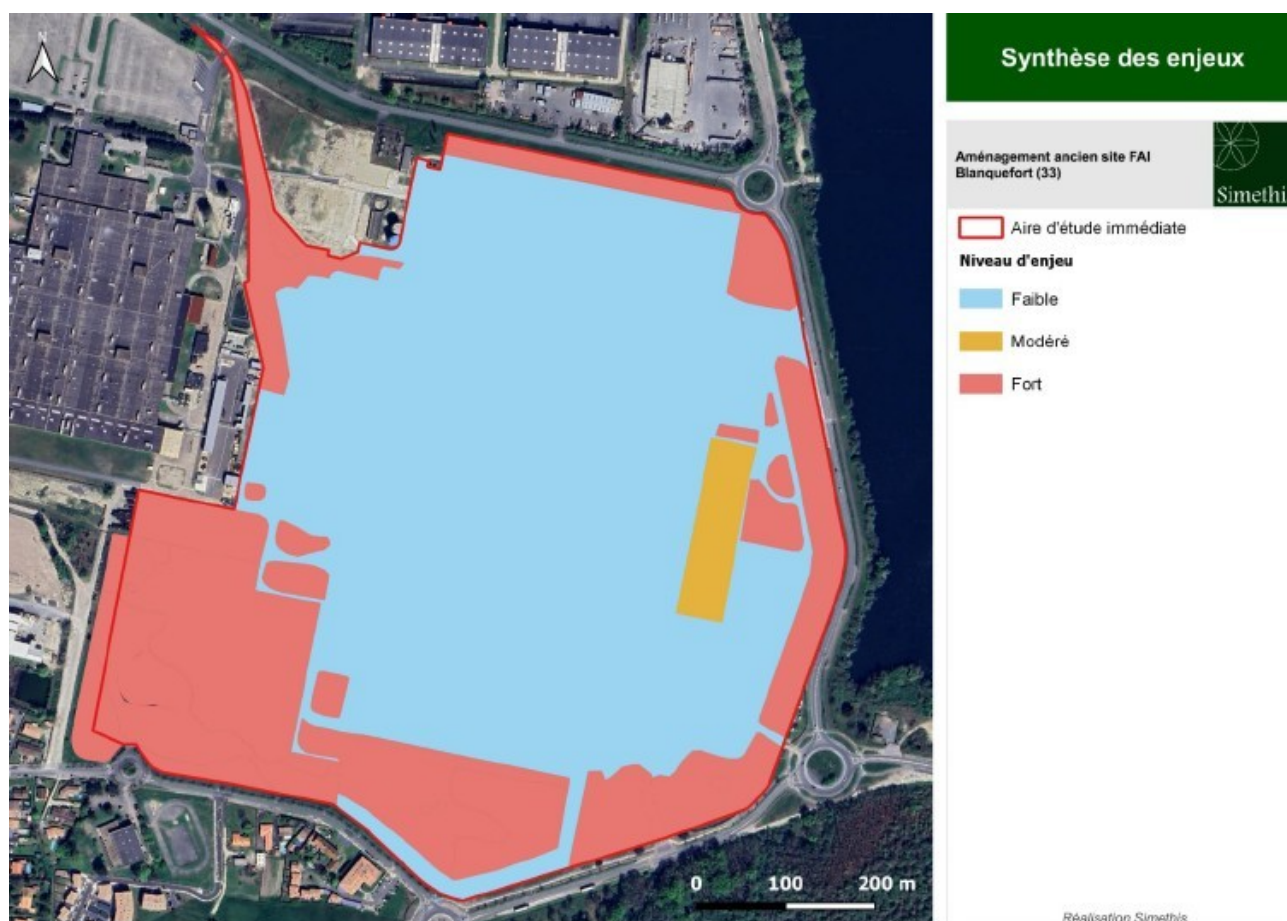
Le site est principalement composé de sols remaniés. La partie sud du site présente des habitats moins artificialisés de pelouses, de prairies, de landes, et de fourrés.

Les investigations pédologiques et de végétation ont permis de mettre en évidence la présence de **zones humides** sur une surface de 0,1 ha, localisée en partie sud (cartographie en page 68 de l'étude d'impact). Sur cette thématique, le projet contribue à impacter une surface de 249 m² présentant des fonctionnalités limitées. Le projet ne prévoit pas de compensation spécifique. **La MRAe recommande de prévoir une compensation sur ce point, le cas échéant mutualisée avec la compensation espèces protégées (cf plus loin dans l'avis).**

Concernant la **flore**, les investigations ont permis d'identifier plusieurs espèces végétales, dont 2 espèces protégées : la Linaire de Pélissier et le Lotier Velu, en périphérie du site. La cartographie localisant ces espèces figure en page 69 de l'étude d'impact. Plusieurs Orchidées ont été observées au niveau des pelouses acidiphiles, ainsi que des espèces exotiques envahissantes au niveau des zones remaniées.

Concernant la **faune**, les investigations ont mis en évidence des enjeux avec la présence de plusieurs espèces d'oiseaux (Milan noir, Petit gravelot, Chardonneret élégant, Serin cini, Rossignol), d'amphibiens (Crapaud calamite, Crapaud épineux, Grenouille rieuse), de reptiles (Lézard, Couleuvre verte et jaune), d'insectes (papillons, odonates) et de chiroptères (Pipistrelles, Noctules, Oreillard gris)

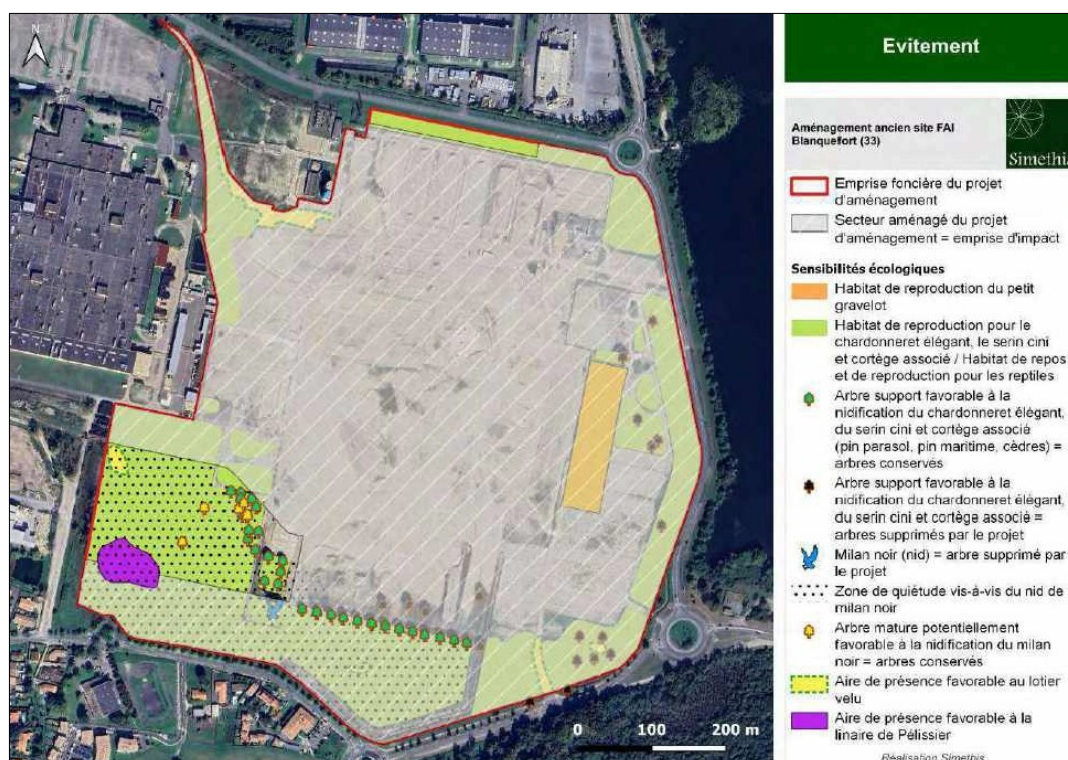
L'étude d'impact présente en page 76 une cartographie s'attachant à hiérarchiser les enjeux écologiques du secteur d'étude, reprise ci-après.



Synthèse des enjeux écologiques – extrait étude d'impact page 76

Les secteurs à enjeux pour la faune et la flore se concentrent principalement en périphérie du site, sur les secteurs de terrain non remaniés. Le secteur en orange sur la carte ci-dessus correspond à l'habitat de reproduction du petit Gravelot.

Le porteur de projet a privilégié **l'évitement de plusieurs secteurs sensibles**, dont l'habitat du Linéaire de Pélissier, une partie des habitats du Lotier velu, l'habitat de reproduction du Crapaud calamite, le fossé de 118 ml favorable à la reproduction des amphibiens généralistes ainsi que les 5 arbres favorables à la nidification du Milan noir.



Superposition du projet avec sensibilité écologique du site - extrait dossier de demande de dérogation espèces protégées page 309

Le projet prévoit plusieurs **mesures de réduction**, portant notamment sur l'adaptation du planning de chantier en faveur de la biodiversité (T-R-1), la sensibilisation environnementale du personnel (T-R-2), la mise en place de dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (T-R-4), le balisage des secteurs sensibles et la mise en place de barrière petite faune en phase chantier (T-R-6), et le balisage des arbres à conserver (T-R-7).

L'étude précise que le projet prévoit, conformément aux dispositions du PLUi, le maintien d'au moins 15% de la surface de chaque lot en espace de pleine terre. Il prévoit la plantation de haies en limites séparatives, et l'aménagement d'une bande végétalisée dans la bande de recul le long des voiries publiques. Le projet prévoit l'abattage de 21 arbres et la conservation de 37 arbres. Il intègre la plantation d'environ 2365 arbres et 3 960 arbrisseaux. Le plan récapitulatif du projet paysager du site est présenté ci-après.

Le projet intègre une **mesure d'accompagnement** (conception de l'éclairage en faveur des chiroptères), ainsi qu'un **suivi environnemental** en phase travaux et en phase exploitation (portant notamment sur les espaces de compensation).

II.2.4 - Le milieu humain, incluant les déplacements et le cadre de vie des riverains

Le projet s'implante au niveau de la frange est de la zone urbaine de Blanquefort, composé principalement de l'Ecoparc d'activités de la commune, qui regroupe de nombreuses activités et entreprises. Il est à noter la présence de maisons individuelles au sud (à environ 60 m) et un lycée professionnel (au sud-est, à environ 130 m).



Environnement urbain du site - extrait étude d'impact page 97

Le site est desservi par les différents **réseaux** dont l'assainissement collectif raccordé à la station d'épuration de Blanquefort, d'une capacité de 67 000 équivalents habitants et fonctionnant à 58 % de sa capacité. L'étude ne met pas en évidence de problématique particulière de raccordement du projet aux différents réseaux.

Plusieurs **voiries** sont présentes autour du site, dont la rue Jean Duvert au nord, la rue Antoine de Saint-Exupéry à l'est et l'Avenue du Port du Roy au sud. La rue Jean Duvert et l'avenue du Port du Roy permettent de relier la route départementale RD 210 à l'ouest. Ces voiries sont dotées d'aménagements cyclables spécifiques. Le site est localisé à environ 700 m de la gare de Blanquefort, et est desservi par plusieurs lignes de transports en commun.

L'étude comprend une **étude de trafic**. Au stade de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les trafics restent élevés sur la RD 210 à l'ouest (de l'ordre de 16 000 veh/j). Ils restent plus mesurés au nord et au sud (de l'ordre de 5 000 veh/j) et à l'est (de l'ordre de 10 000 veh/j). L'étude ne met pas en évidence de

problématique particulièrement d'écoulement du trafic, ou de fonctionnement des différents carrefours. Dans la configuration « avec projet », l'étude permet d'apprécier les trafics au niveau des différentes voiries internes au site et autour de celui-ci. Les flux générés par le projet sont significatifs (pouvant atteindre 3 490 veh/j pour la rue Jean Duvert). L'étude ne met toutefois pas en évidence de situation de saturation au niveau des voiries et carrefours en périphérie du site. **Le projet prévoyant un accueil significatif d'emplois, la MRAe recommande d'analyser l'opportunité d'améliorer l'offre de desserte en transports en commun du site.**

Concernant la **qualité de l'air**, l'étude présente les résultats de la campagne de mesures réalisées autour du site. Ces mesures mettent en évidence une qualité de l'air globalement bonne. La principale source de pollution est liée au trafic routier des voiries autour du site.

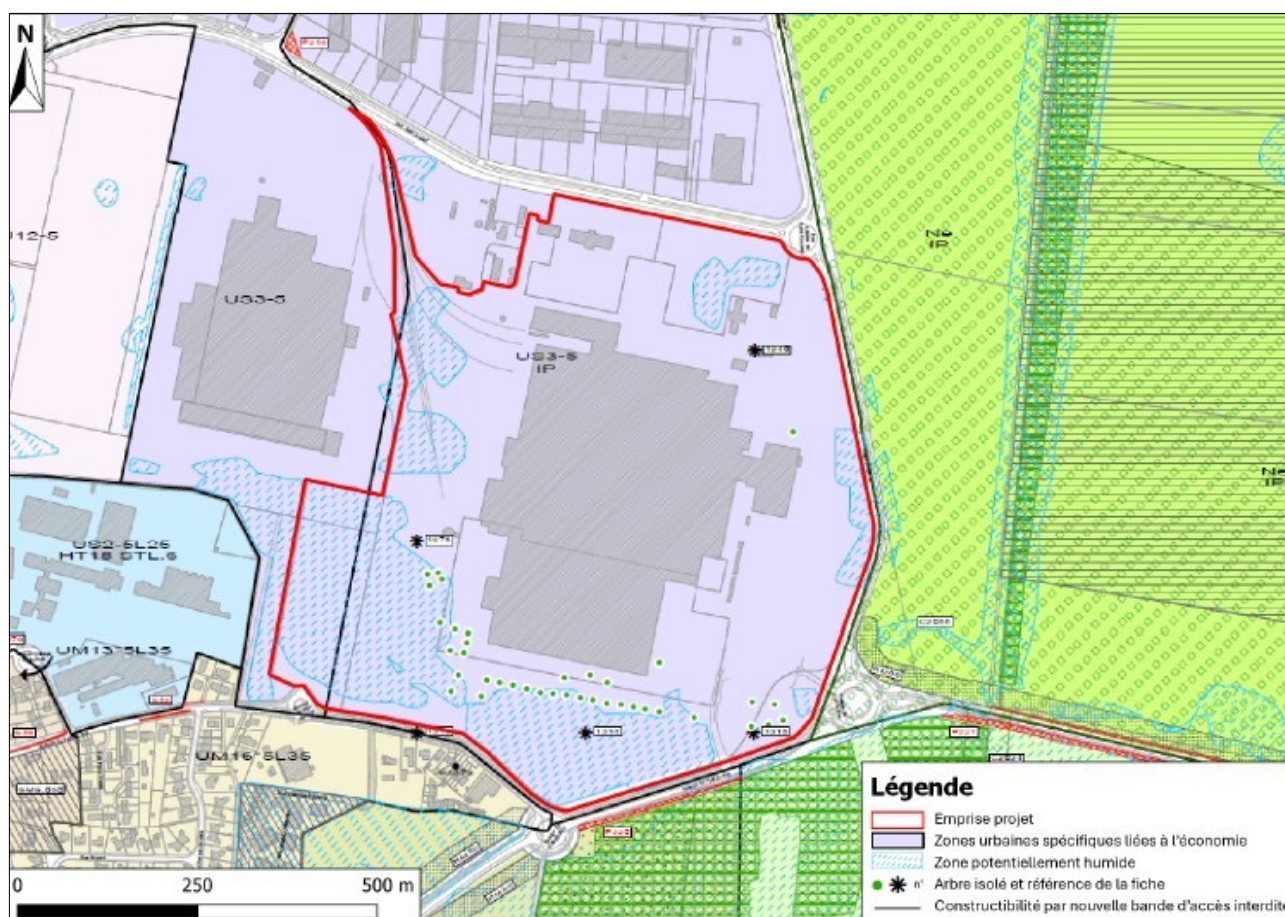
Le dossier intègre en annexe une étude air et santé. Le projet entraîne un impact faible sur les indicateurs sanitaires liées à la qualité de l'air au droit du périmètre étudié, compris entre 0 et 5 %. Localement, des variations plus marquées sont observées sur les axes nouvellement créés, principalement en raison de la pollution associée aux nouvelles activités développées sur l'ancienne friche. Les concentrations estimées sur ces nouveaux axes restent néanmoins peu significatives en comparaison de celles estimées sur les axes existants entourant le futur parc d'activités durable, où l'impact mesuré du projet est plus réduit. 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.

Concernant le **bruit**, l'étude intègre une étude acoustique ayant permis de caractériser l'état initial sur cette thématique. Les niveaux sonores sont représentatifs d'une ambiance périurbaine, impactée en continu par la circulation routière sur les voies environnantes.

L'étude rappelle les obligations réglementaires relatives aux Installations Classées pour la protection de l'Environnement, et aux bruits de voisinage. Le niveau de bruit en limite de propriété des différentes installations ne devra pas dépasser, en phase de fonctionnement, 70 dbA pour la période de jour et 60 dBA pour la période de nuit, avec des émergences maximales fixées à 5 dBA en période diurne et 3 dBA en période nocturne.

L'étude intègre une **modélisation acoustique** (étude complète en annexe) intégrant les données issues de l'étude de trafic pour les voiries internes et les parkings du site. Les niveaux sonores les plus importants apparaissent en bordure des voies de circulation mais la propagation du bruit reste limitée. Les résultats de la modélisation ne mettent pas en évidence de dépassement des seuils au niveau des secteurs sensibles au sud. Comme indiqué dans l'étude acoustique en annexe (page 23), celle-ci n'intègre que les contributions sonores dues à la circulation et parkings des différents lots. Elle indique également « *qu'après attribution de ces Lots, des études d'impacts acoustiques, prenant en compte chaque activité avec ses spécificités, devront donc être menées afin d'évaluer l'impact acoustique prévisionnel global ainsi généré* ». **La MRAe recommande de présenter cet engagement comme une mesure intégrée au projet. Plus généralement, au regard de la présence d'un secteur sensible au sud, la MRAe recommande au porteur de projet de privilégier l'implantation des activités les plus bruyantes la plus éloignée possible de ce secteur. Il est également recommandé de prévoir des mesures de contrôle des niveaux sonores en début d'exploitation.**

En matière d'**urbanisme**, la commune de Blanquefort fait partie de Bordeaux métropole disposant d'un PLUi. L'emprise du projet est inscrite en zone US3-5 IP au sein du PLUi Bordeaux Métropole, correspondant à une zone urbaine spécifique à l'économie, pour le secteur de l'industrie et les plateformes de logistique.



Extrait zonage PLUi - étude d'impact page 166

L'étude conclut à la compatibilité du projet avec les dispositions d'urbanisme applicables.

L'étude intègre une analyse du **paysage et du patrimoine**. Le projet s'implante dans l'unité paysagère de « l'agglomération bordelaise », en limite de celle des « Palus de Parempuyre » selon l'atlas des paysages. Le site s'implante en dehors de tout périmètre de protection de monument historique. Il reste visible depuis les voiries et le lotissement au sud.

Le projet prévoit l'aménagement d'espaces verts et le maintien de bandes de recul végétalisées. L'étude présente en pages 152 et suivantes plusieurs photomontages permettant d'apprécier le rendu attendu du projet.

II.2.5 - Le phénomène d'îlot de chaleur urbain et la prise en compte du climat

Concernant la thématique des **îlots de chaleur urbain**, l'étude intègre une modélisation mettant en évidence une baisse significative de cet effet entre la situation avec projet et la situation sans projet, du fait notamment de l'augmentation du nombre d'arbres, de la création de noues paysagères et de la limitation des zones revêtues par un enrobé.

Concernant la thématique du **climat**, l'étude comprend un bilan des émissions de gaz à effet de serre pour chacun des différents pôles d'émission du projet. L'étude précise en page 129 qu'en compensation le parc d'activités fera appliquer des objectifs de développement des énergies renouvelables (sur toiture notamment) ou de végétalisation des toitures. Elle indique également que le règlement prescrira le maintien d'au moins 15 % de la surface de chaque lot en espace de pleine terre en dehors des bandes de recul végétalisées. **Pour une meilleure information du public, la MRAe recommande de présenter un tableau récapitulatif des émissions du projet en phase travaux, en phase exploitation, de justifier les choix sur les postes les plus émissifs et de quantifier le gain apporté par les mesures de compensation proposées.**

Concernant plus particulièrement l'**énergie**, l'étude comprend une étude de faisabilité sur le potentiel de

développement des énergies renouvelables, mettant en évidence un fort potentiel pour l'énergie solaire. **La MRAe recommande de préciser les engagements du porteur de projet sur ce point (l'étude d'opportunité évoque un potentiel de 97 000 m² en toiture et 20 865 m² sur parking).**

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 111 et suivantes la justification du projet.

Le projet, qui s'implante sur un ancien site industriel situé à proximité du centre-ville et desservi par les transports en commun, poursuit l'objectif de consolider le potentiel de développement économique avec une offre de locaux multi-usages et multi-utilisateurs à destination des Grandes Entreprises mais aussi des PME/PMI et TPE locales.

L'étude précise que le projet répond ainsi 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'étude présente les différentes évolutions du projet mises en oeuvre pour tenir compte de la présence des enjeux environnementaux. La surface d'espaces vert au sein du site atteint une proportion voisine de 40 % et une emprise au sol des bâtiments de l'ordre de 35 %. Il s'accompagne de la création de continuités vertes le long des voiries, en partie boisées.

La réalisation du projet est par ailleurs compatible avec les dispositions d'urbanisme. Le projet réinvestit une friche industrielle en zone urbaine n'engendrant aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et répond ainsi aux enjeux et objectifs de réduction de consommation de foncier inscrits dans le document d'urbanisme.

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur le projet d'aménagement d'un parc d'activités économiques sur le territoire de la commune de Blanquefort en Gironde, sur un ancien site industriel (ancienne usine de Ford Aquitaine Industries) situé dans la zone d'activités Ecoparc, à l'est du centre-ville.

Le projet réinvestit une friche industrielle en zone urbaine n'engendrant aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et répond ainsi aux enjeux et objectifs de réduction de consommation de foncier inscrits dans le document d'urbanisme.

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

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

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier.

A Bordeaux, le 25 septembre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine

le membre délégataire

Signé

Catherine Rivoallon Pustoc'h