

Communauté urbaine de Bordeaux



ECOPARC - BLANQUEFORT

Diagnostic et orientations d'aménagement



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

11/09/08

provisoire

étape

définitif

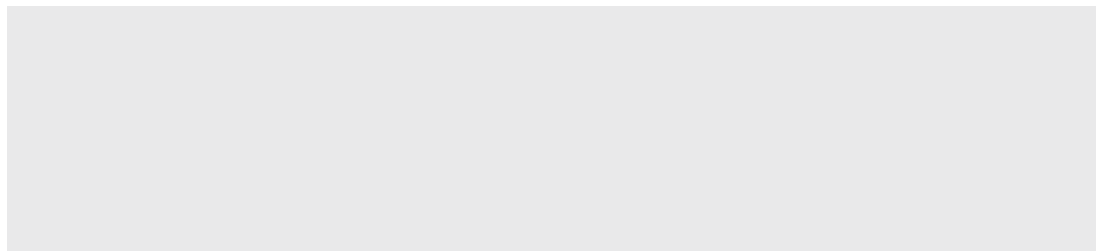
Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

L'étude constitue une étape préalable à l'élaboration du plan guide du quartier Ecoparc de Blanquefort. Elle propose pour cela un diagnostic urbain et paysager ainsi qu'un ensemble d'orientations urbaines. En fin du document, un dossier constitué d'annexes techniques propose une base de réflexion à une démarche d'aménagement durable.



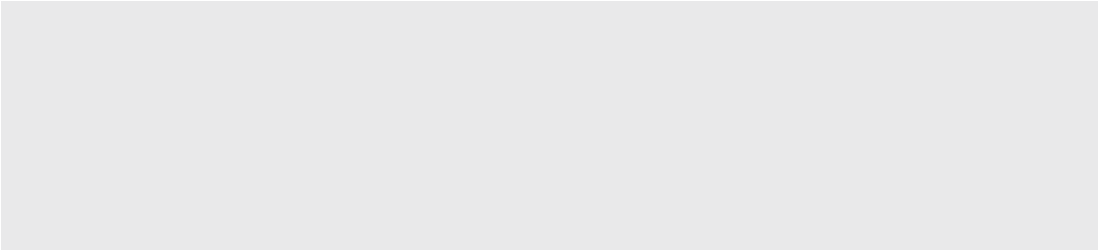
Équipe projet

Sous la direction de
Francis Cuillier

Chef de projet
Lascabettes Pierre

Équipe projet
Tkoub Jamila
Alibert Julien
Humez Alexandre
Sylvie Vital
Raymonde Ducazeaux

Avec la collaboration de
Brandela Valéry - paysagiste urbaniste d.p.l.g.



Sommaire

1 | Le contexte urbain

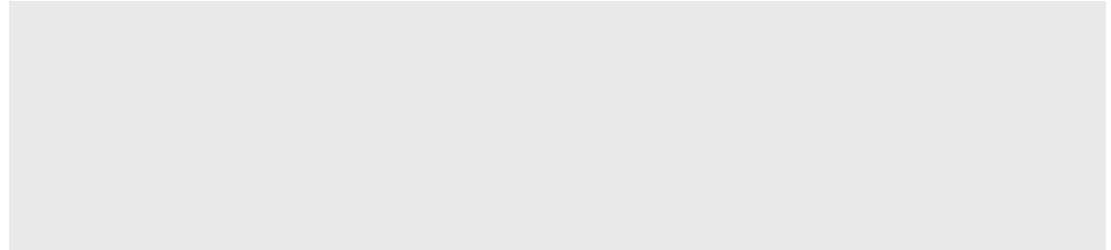
- 1.1 La zone économique de Blanquefort : situation générale
- 1.2 Croissance urbaine : tendances
- 1.3 Dynamique économique territoriale
- 1.4 Habitat et population, tendance en cours et prospective
- 1.5 Ecoparc dans la géographie des transports métropolitains, enjeux et potentiels
- 1.6 Structure paysagère et géographie du territoire

2 | Diagnostic territorial

- 2.1 Le foncier sous utilisé : un potentiel de restructuration étendue
- 2.2 Des équipements dispersés mais de rayonnement extra-communal
- 2.3 Caractère et identité : une riche composante paysagère et écologique
 - 2.3.1 Géographie du territoire
 - 2.3.2 Occupation du sol : situation actuelle
 - 2.3.3 Histoire
 - 2.3.4 Evolution du réseau routier
 - 2.3.5 Evolution du réseau hydrographique
 - 2.3.6 Regards vers et depuis l'ECOPARC
 - 2.3.7 Typologie végétale
 - 2.3.8 Les caractéristiques écologiques
 - 2.3.9 Les enjeux locaux de continuités naturelles
 - 2.3.10 Ecoparc et Parc des Jalles : une synergie féconde à initier

3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

- 3.1 Les objectifs prioritaires de développement durable
 - 3.1.1 Réduire fortement les émissions de CO²
 - 3.1.2 Préserver les écosystèmes
- 3.2 Les orientations urbaines
- 3.3 Les axes principaux de projet et les priorités de l'action publique
 - 3.3.1 L'armature des espaces publics majeurs
 - 3.3.2 L'écopôle - centre de services et pôle de vie
- 3.4. Les scénarios programmatiques et d'aménagement



4 | Pour conclure

4.1 Les arbitrages

4.2 Les thèmes à approfondir

Annexe

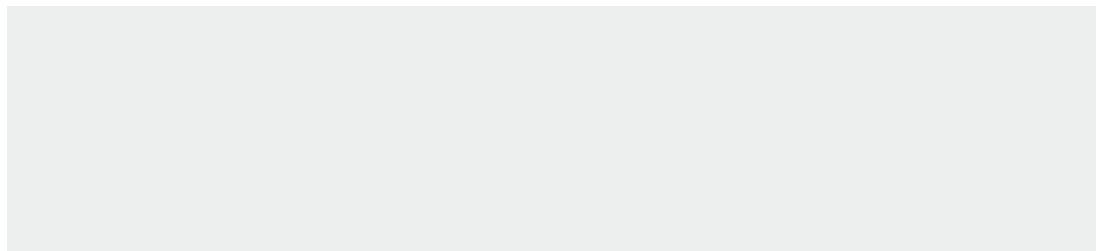
1. Les ressources du site

2. Les économies auxquelles tendre

3. Bâtir un écosystème énergétique

4. Les références

Note de synthèse

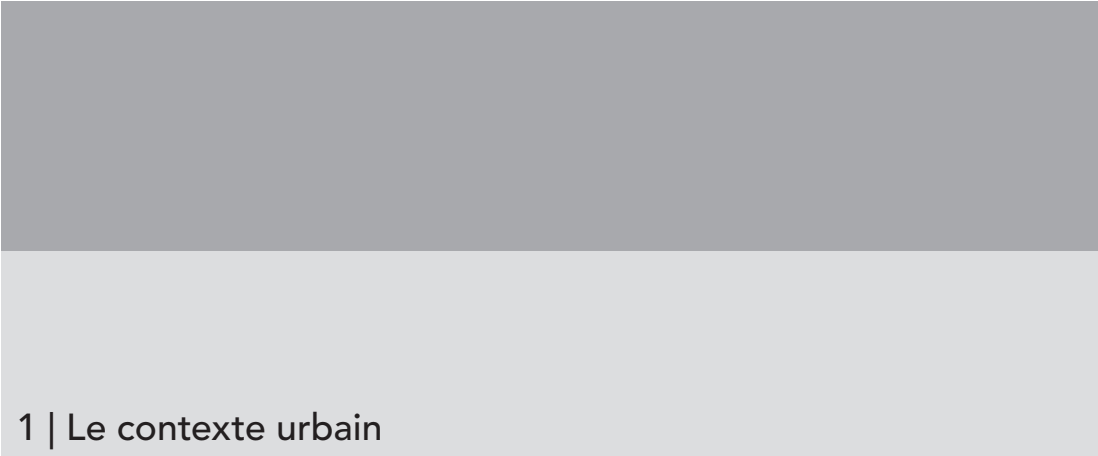


Identifiée en tant que site d'intérêt métropolitain (SIM) par la CUB, la zone industrielle de Blanquefort présente aujourd'hui une image vieillissante dont la question de renouvellement se pose de façon urgente avec la fermeture de l'usine Ford. Le nouveau concept d'«écoparc» traduit l'ambition affirmée par la CUB de contribuer à un regain d'attractivité économique pour ce secteur.

Pour celà, la zone de Blanquefort offre plusieurs atouts favorable à l'émergence d'un éco-quartier d'activités :

- une accessibilité en transport en commun - tram-train - performante prévue pour 2013 ;
- un environnement paysager de grande qualité qui s'inscrit dans le projet du Parc des Jalles ;
- une proximité de la ville permettant d'envisager une diversification des fonctions du secteur économique.

Les orientations d'aménagement proposées dans ce document posent la base de cette réflexion sans remettre en cause l'intérêt économique du SIM de Blanquefort.



1 | Le contexte urbain

Quelques images du site



1 | Le contexte urbain

Une démarche de **restructuration de la zone industrielle de Blanquefort** est engagée du fait de plusieurs facteurs :

- la fermeture de la plus grosse entreprise de la zone, l'usine Ford, est prévue prochainement libérant d'importants locaux et un foncier stratégique
- datant de la fin des années 1960, elle commence à montrer des signes d'obsolescence.

Cependant la CUB entreprend une démarche volontariste de reconfiguration des zones d'activités en parcs économiques durables. Blanquefort est désigné comme site pilote. En effet, cette zone est classée par la CUB en site d'intérêt Métropolitain (SIM) et offre de réelles opportunités pour l'accueil d'activités industrielles.

Cependant, le caractère vieillissant de la zone, le risque de laisser s'installer des friches industrielles nécessite aujourd'hui de relancer son attractivité.

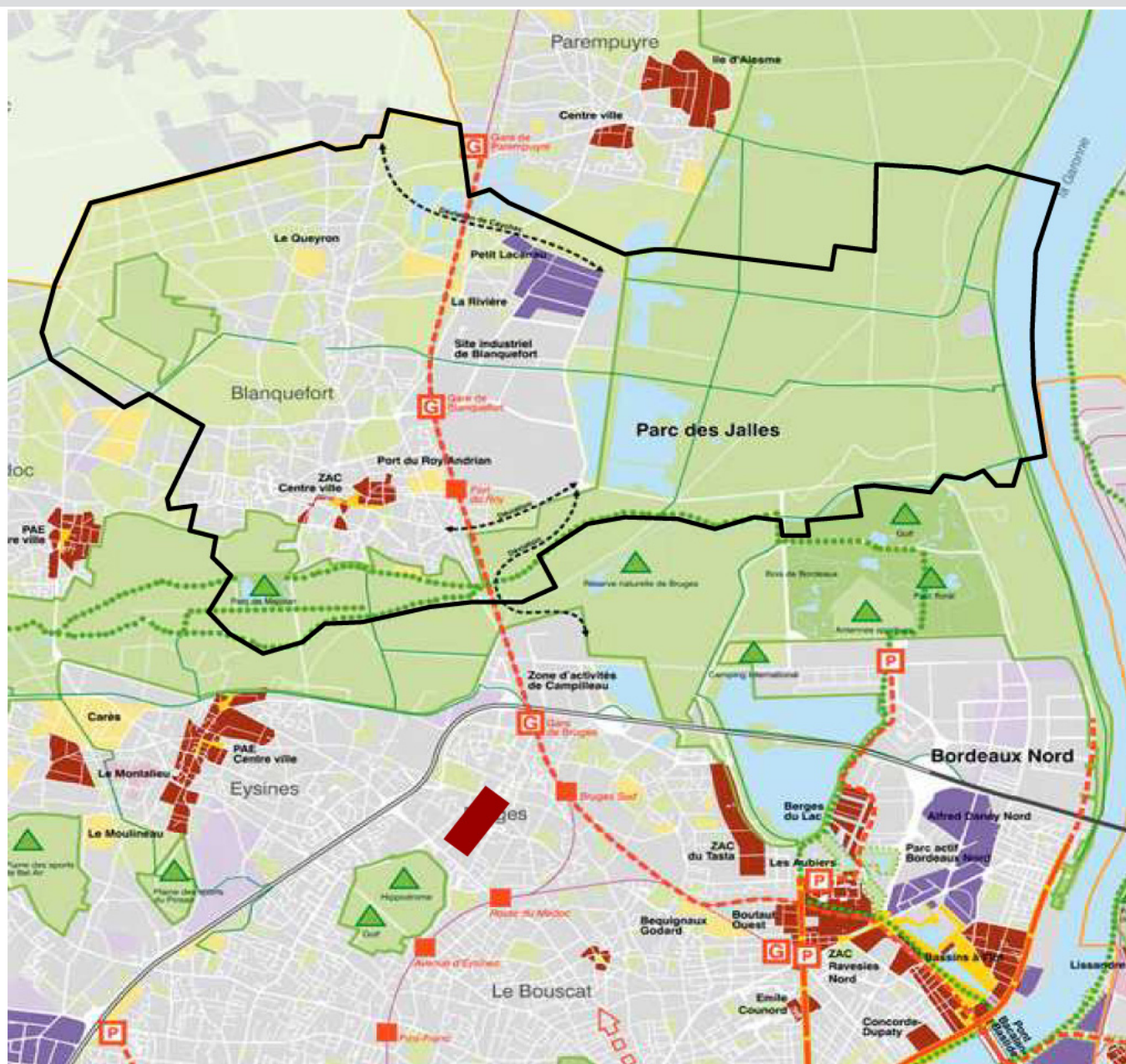
Elle dispose pour cela d'atouts importants :

- futur desserte tram-train,
- proximité de la ville de Blanquefort,
- environnement naturel exceptionnel,

qui permettent d'envisager un nouveau positionnement du site à travers son renouvellement et un aménagement durable. C'est donc à travers un concept d'«Ecoparc» correspondant à une nouvelle génération d'espaces économiques que s'inscrit l'étude proposée dans ce document.

Une évaluation du contexte global de la commune de Blanquefort permet d'évaluer les dynamiques en cours et leur influence possible sur l'évolution du territoire.

Les projets urbains au nord de la CUB



- Renouvellement urbain (ZAC, PAE...)
- Extension urbaine
- Site économique à restructurer
- Site économique à aménager
- Espace public majeur
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement
- Réhabilitation et mise en valeur du centre historique
- Grand Projet des Villes Bassens - Canon - Floirac - Iormont

- Espace naturel
- Site naturel communautaire existant / en projet
- Parc paysagé existant
- Parc paysagé en projet
- Grand équipement de plein air et loisirs
- Tour de découverte de la CUB (tracé en cours de validation avec le plan départemental d'itinérance, promenade et randonnée)
- Principaux cheminements verts

- Réseau de tramway (existant/mis en service 2008)
- Station de correspondance
- Projet de tramway 3^e phase étape opérationnelle
- Projet de tramway 3^e phase étape ultérieure
- Extension TCSP ligne D (tracé à l'étude)
- P Parcs relais existants et programmés
- G Gare et arrêt ferroviaire
- Arrêt ferroviaire à l'étude
- Franchissements urbains en projet et prévus à terme
- Elargissement de la rocade à 2 x 3 voies, mise aux normes autoroutières RN 89

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine



Sources : données topographiques en provenance du F.T.N © IGN en provenance du S.I.G. "APIC" - Communauté urbaine de Bordeaux - traitement a'urba juillet 2007D - Projets communautaires 2005-2015 1 : 50 000.cdr

1 | Contexte urbain

1.1 | La zone économique de Blanquefort : situation générale

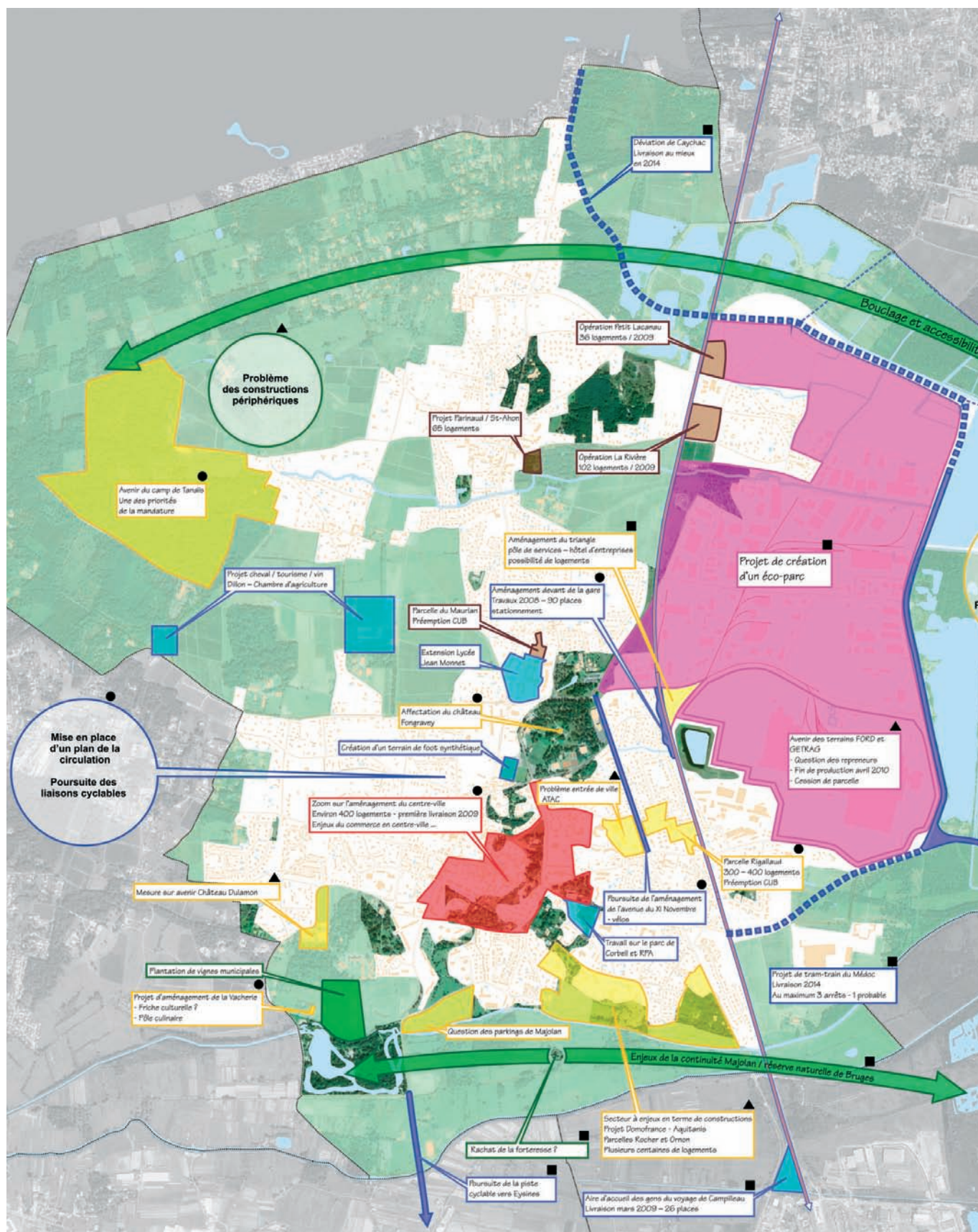
Blanquefort, commune du nord de l'agglomération bordelaise, est la sixième commune de la CUB en terme de superficie (3 372 ha). Elle compte 13 900 habitants et présente une grande étendue et diversité d'espaces naturels. Ces derniers forment une réelle "ceinture verte" qui confère à la commune son identité et une certaine qualité du cadre de vie. La zone économique à l'est s'étend sur 350 ha. Engagée dans les années 60, elle compte comme "entreprise phare" le constructeur automobile Ford qui constitua longtemps la plus grosse entreprise privée de la région Aquitaine avec environ 4 000 salariés. Du fait du contexte économique mondial, le constructeur décide de fermer le site de Blanquefort, le plus important implanté en France.

Le contexte territorial métropolitain révèle de grandes dynamiques qui ont pour conséquence notamment de nombreux projets sur la commune de Blanquefort.

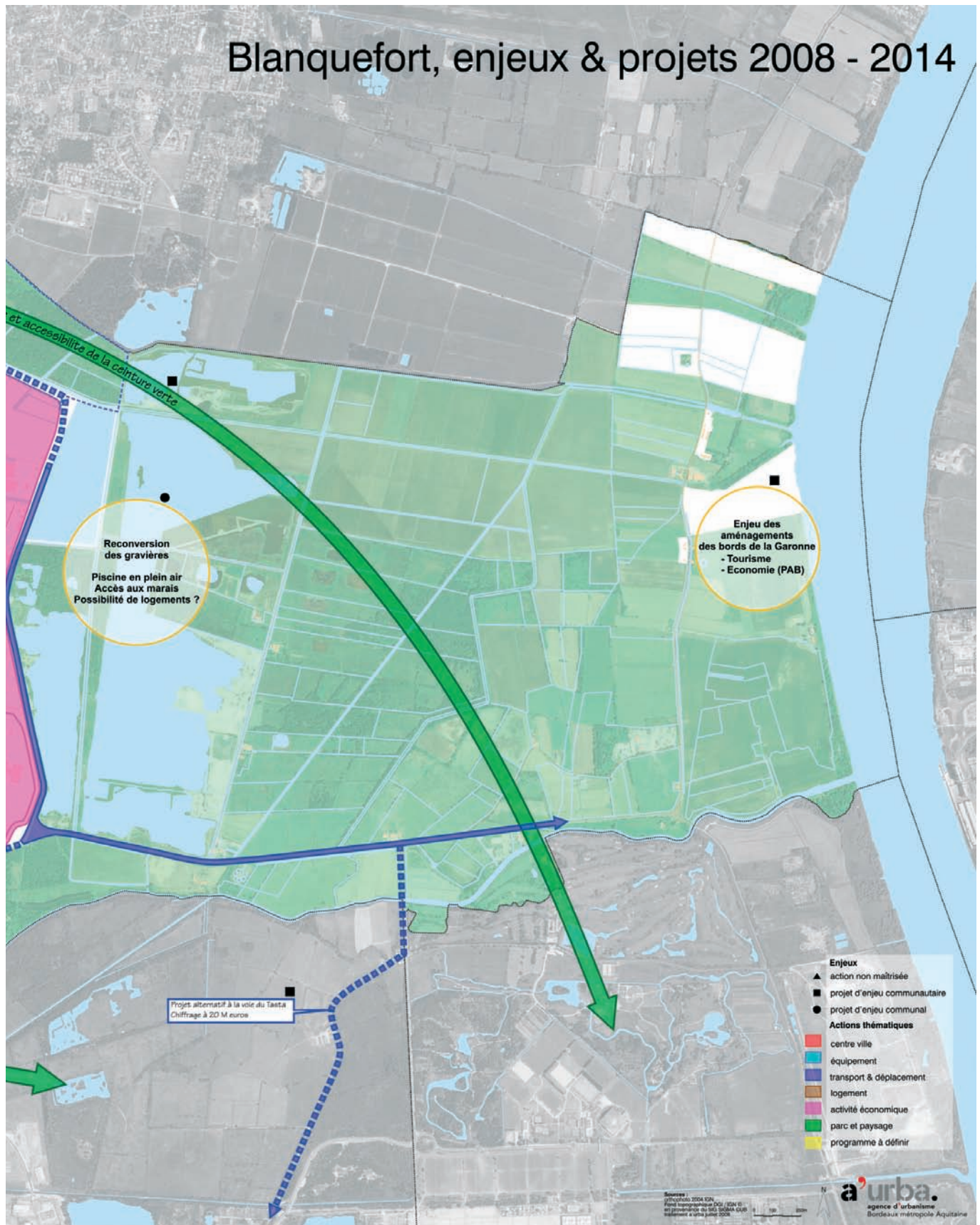
Son développement se voit influencer par les dynamiques de :

- croissance urbaine,
- économie,
- démographie
- déplacements,
- structure paysagère.

Les projets en perspectives et les leviers



Blanquefort, enjeux & projets 2008 - 2014



1 | Contexte urbain



- 14 | Ecoparc Blanquefort - Septembre 2008

1 | Contexte urbain

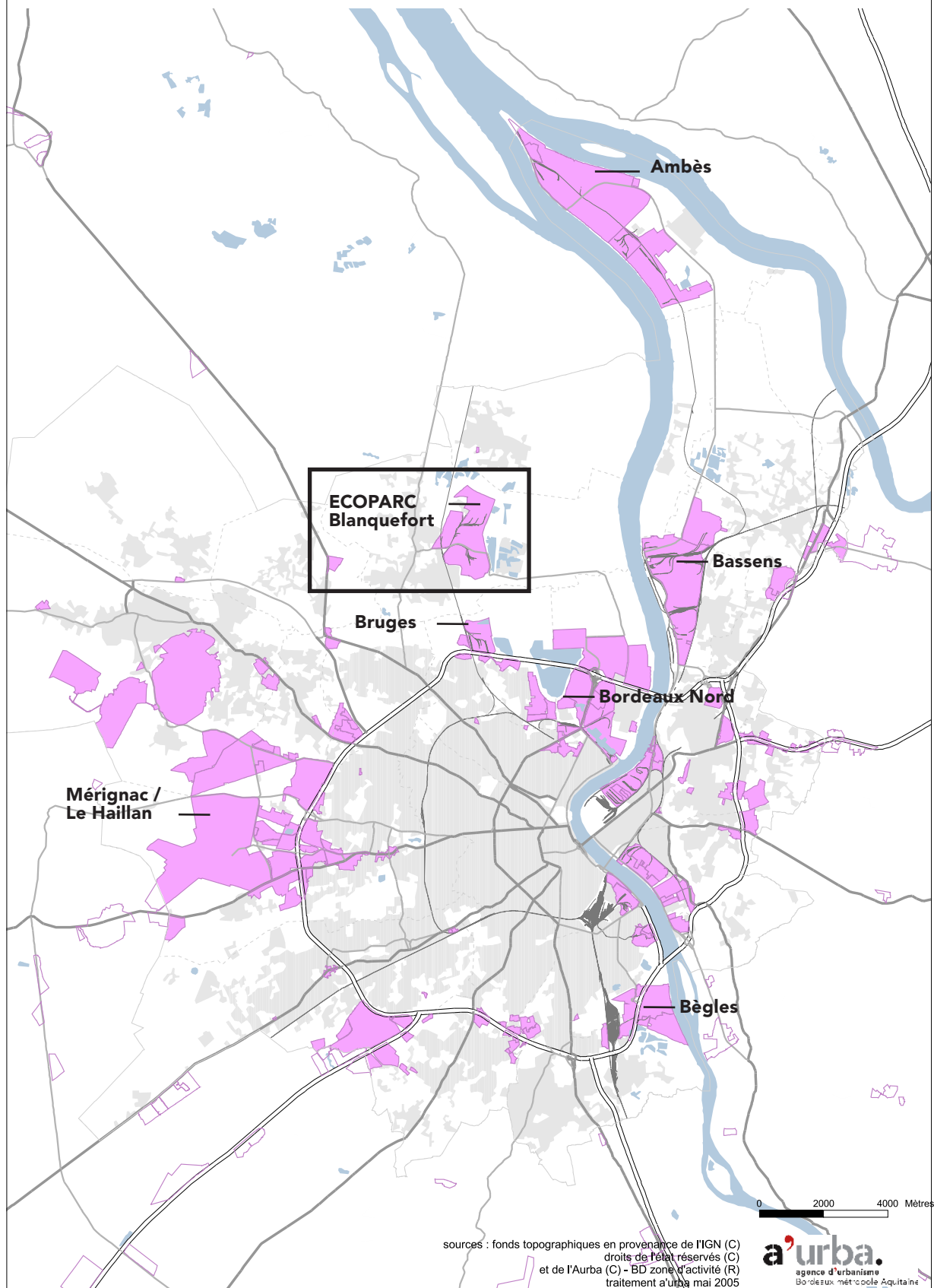
1.2 | La croissance urbaine : les tendances

En terme de croissance urbaine, Blanquefort se situe à l'interface entre deux "poussées urbaines" obligeant la commune à planifier et gérer son développement urbain pour en contrôler les dérives :

- la poussée liée au développement démographique et à la dynamique économique du territoire de Bordeaux-nord et de Bordeaux Lac,
- l'accélération de la croissance urbaine du territoire du Médoc.

Elle constitue, néanmoins, une des communes les plus attractives de l'agglomération par son identité et son caractère naturel et paysager qui s'étend sur l'ensemble du territoire communal.

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX Localisation des zones d'activités en 2004



1 | Contexte urbain

1.3 | Dynamique économique territoriale

La Communauté Urbaine de Bordeaux accueille diverses zones d'activités dont les vocations présentent une dominante. La zone économique de Blanquefort a longtemps été ciblée sur l'industrie automobile, ses activités étant liées au site Ford. Le constructeur étant aujourd'hui sur le départ, une nouvelle orientation économique pourrait y être implantée de manière à être complémentaire des autres sites économiques de l'agglomération. Ce parc étant un des seuls de la CUB à proposer de grandes parcelles d'un seul tenant, sa vocation devrait rester à dominante industrielle.

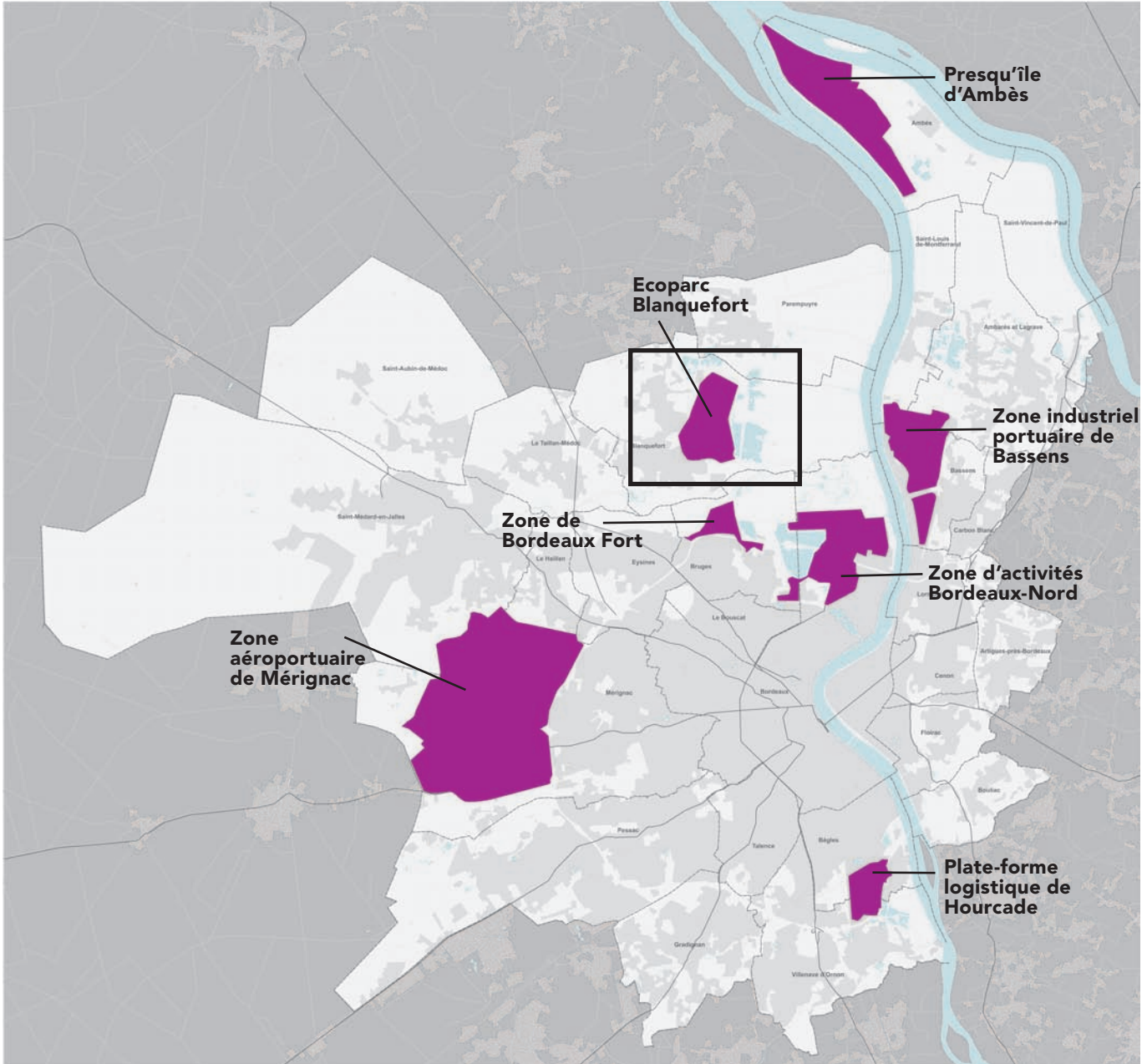
Le contexte de développement économique de l'Ecoparc peut s'observer en comparaison aux autres sites principaux de la CUB dont la vocation est à dominante industrielle.

	Vocation dominante	Superficie	Sites	Dates création
Blanquefort	industriel	320 ha	ECOPARC	1968
Ambès	industrialo-portuaire	883 ha	Zone Industrielle Bec Ambès Laferlingue Complexe portuaire d'Ambès	1986-87
Bassens	industrialo-portuaire	412 ha	Zone Industrialo Portuaire	1961
Bruges	industriel	12 ha	Zone de Bordeaux Frêt Campilleau Terrefort Technobruques	1975-78
Bègles	industriel	8 ha	Hourcade	1991
Bordeaux Nord	activité	185 ha	PA Bordeaux Nord Frange nord du bassin à flot	1992
Mérignac/Le Haillan	activités liées à l'aéronautique, spatiale, défense	1136 ha	Les Deux Poteaux Jean Monnet & Argonne parc Aéro-technologique de Bx Tertio-pôle J.Briaud Espace Ariane Technoparc de l'aéroport Zone aéronautique	1980-92

La zone industrielle de Blanquefort est l'une des plus anciennes de l'agglomération. La réhabilitation de ce site devient urgente. Son emprise en fait un des sites pour le développement économique de la métropole bordelaise. Elle peut accueillir une nouvelle filière et développer des interactions avec les autres zones d'activités dont l'ancrage local est largement admis. Ainsi Bruges, par exemple, accueille une zone d'activité vouée au fret. Cette caractéristique peut être exploitée par l'Ecoparc puisque ce site bénéficie d'une desserte ferrée fort avantageuse. Notons que l'Ecoparc est un des rares sites industriels à pouvoir profiter à la fois d'une liaison ferrée et d'un accès au fleuve. Par ailleurs l'accès à la rocade est également à proximité.

Le **site industriel de Blanquefort, Site d'Intérêt Métropolitain**, s'étend sur 320 ha. Il se caractérise principalement par la présence de Ford Aquitaine Industrie et de l'équipementier Getrag et comptait au premier trimestre 2007, 5 800 salariés pour 217 entreprises. Outre ces deux entreprises « moteurs », le site bénéficie d'une certaine diversité d'entreprises, structurantes pour le site et pouvant s'insérer dans la logique Eco-parc, soit de par l'optimisation possible de leur fonctionnement, soit de part le potentiel d'éco-conception qu'elle présente (Bardinet, Filtren, MCE Perchalec, Soboplac...).

Les sites d'intérêt Métropolitain de la Communauté Urbaine bordelaise



1 | Contexte urbain

Le site se démarque également par la présence de structure de formation à vocation professionnalisante comme le Lycée des Métiers de l'Habitat de Blanquefort. Cette zone se place donc dans une dynamique d'agglomération et de projet favorable. Il est composé d'un tissu constitué, potentiellement compatible avec le projet Eco-parc.

L'arrêt de l'usine Ford en 2010, destructrice à court terme pour le site, peut donc à long terme représenter un enjeu majeur de développement pour l'agglomération de part ses potentiels: une dynamique communautaire dans le développement de projet d'envergure, une dynamique de développement des projets d'éco-activités¹ sur l'agglomération bordelaise, un secteur économique en pleine expansion.

Aujourd'hui, il semble se développer **un réel marché de la protection de l'environnement. L'Europe apparaît plus que jamais comme le cœur, le cerveau du dynamisme des éco-activités.**

Si la dynamique économique semble lancée et soutenue par des politiques institutionnelles incitatives, la dynamique territoriale de Blanquefort, indispensable pour porter un projet, offre un contexte favorable.

Le projet Eco-parc se place dans un **contexte métropolitain dynamique**, porté par des projets d'envergure européenne et mondiale :

- **Aéroparc.** Ce projet, orienté sur l'Aéronautique, Spatiale, Défense (A.S.D), s'inscrit dans la logique du pôle de compétitivité « Aérospace Valley ». Il se situe au cœur du SIM de la plate-forme aéroportuaire (un des principaux pôles d'emplois d'aquitaine) et s'appuie sur la présence d'entreprises comme Dassault aviation, Thales, SPS ou Sogerma T.A.T.

L'Aéroparc cherche à organiser un système localisé, impliquant un regroupement spatial des entreprises d'une même industrie, ayant une certaine unité, pour tenter de dégager des externalités d'agglomération (effet de débordement intra-industriel);

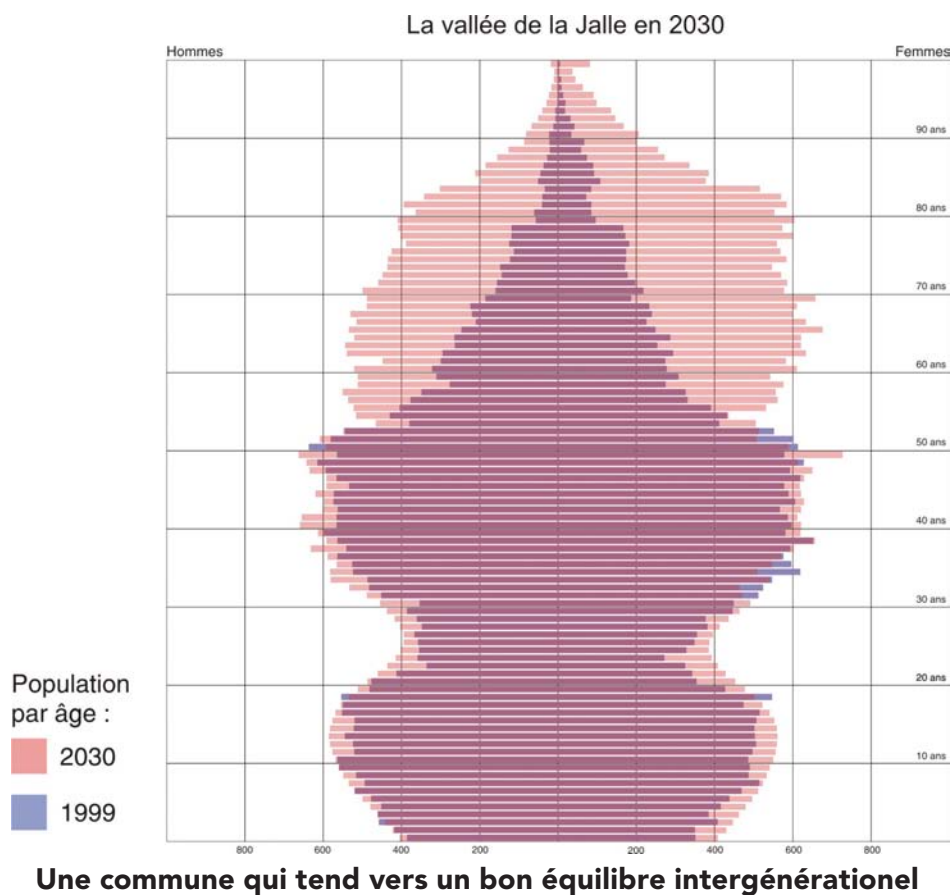
- **EurAtlantique.** Le pôle d'affaires de la gare Saint-Jean constitue le second projet d'envergure supra-national de l'agglomération. S'appuyant sur l'arrivée de la LGV, l'objectif est de créer, à proximité de la gare, «un centre d'activités de dimension européenne» , qui permettrait, à terme, de créer de 10 000 à 15 000 emplois. Baptisé «Euratlantique», ce quartier d'affaires serait à l'image de ce qui s'est fait à Lille avec Euralille ou à Marseille avec Euroméditerranée. Selon les différents projets, il pourrait voir le jour au-dessus des voies de la SNCF ou à la place des actuels abattoirs de la ville ;

- outre ces deux projets majeurs, le territoire compte également le projet **Bioparc**, qui s'appuie sur le pôle de compétitivité Prod'Innov, la **restructuration du Campus et de l'université de Bordeaux et plusieurs autres pôles de compétitivité comme l'IMPF ou la route des lasers.** Le concept de **la route de l'innovation** enfin est une bonne illustration de la dynamique en place. Regroupant plusieurs sites métropolitains d'échelle européenne, ce concept vise à mettre en réseau , à générer une synergie entre les différents acteurs et projets structurants du territoire.

1 | Contexte urbain

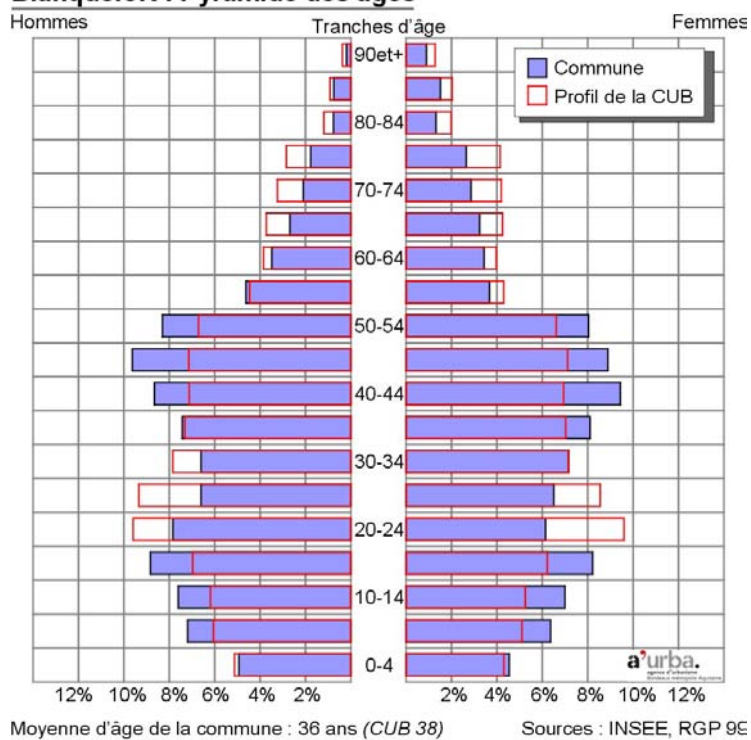
1.4 | Habitat et population, tendance en cours et prospective

En terme de démographie et de mode de vie, Blanquefort est une ville jeune et attractive notamment de par ses équipements. Cependant elle est susceptible de voir sa population vieillir si elle ne restait pas attractive.



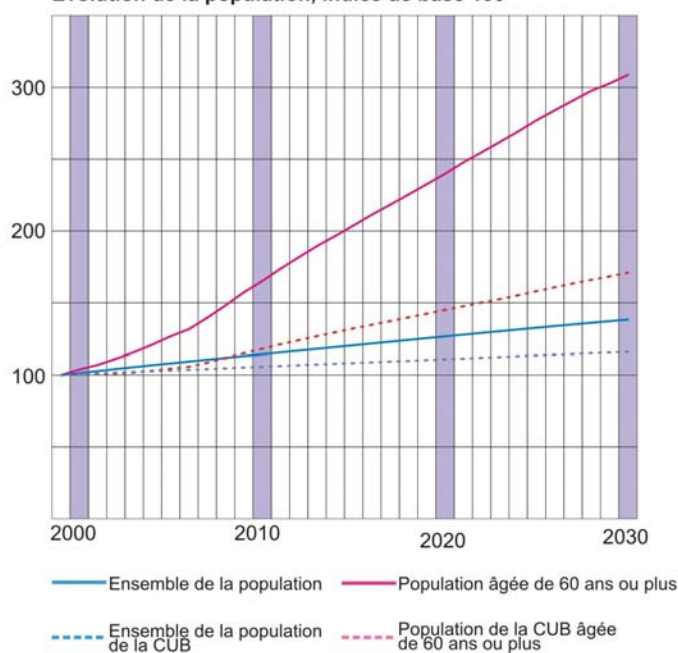
1 | Contexte urbain

Blanquefort : Pyramide des âges



Une commune jeune

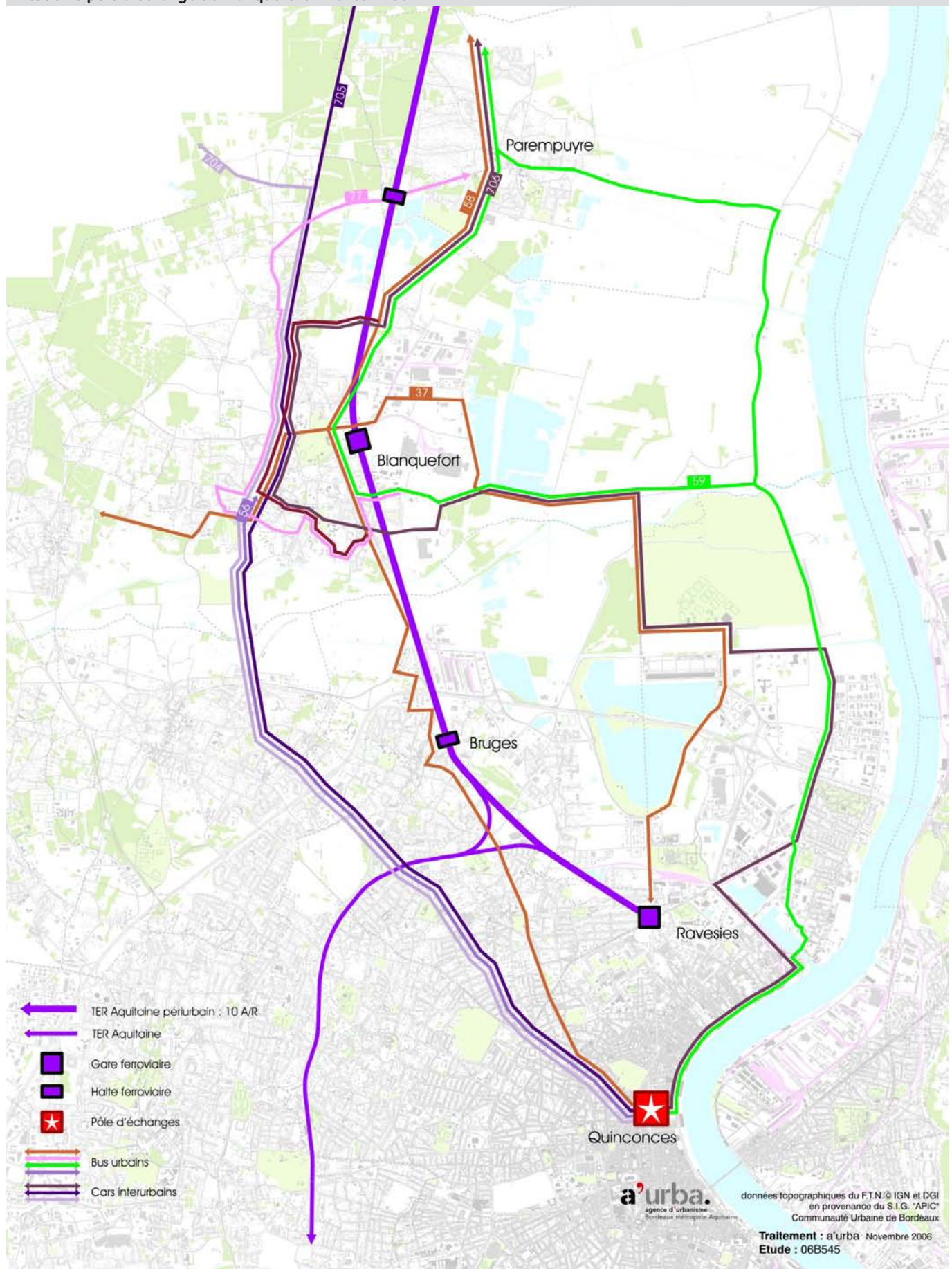
Evolution de la population, indice de base 100



Une commune aujourd'hui jeune et attractive, appelée à vieillir

Etat initial du réseau de transports en commun

Etude Le pôle d'échange de Blanquefort - A'urba - 2007



1 | Contexte urbain

1.5 | Ecoparc dans la géographie des transports métropolitains, enjeux et potentiels

Sur le plan des transports à l'échelle métropolitaine, le territoire blanquefortais soulève trois enjeux :

- il est à l'articulation entre les territoires de la métropole bordelaise et du Médoc
- il constitue un jalon de l'arc de desserte du quadrant ouest de l'agglomération.
- il est un pôle émetteur et récepteur de déplacements importants.

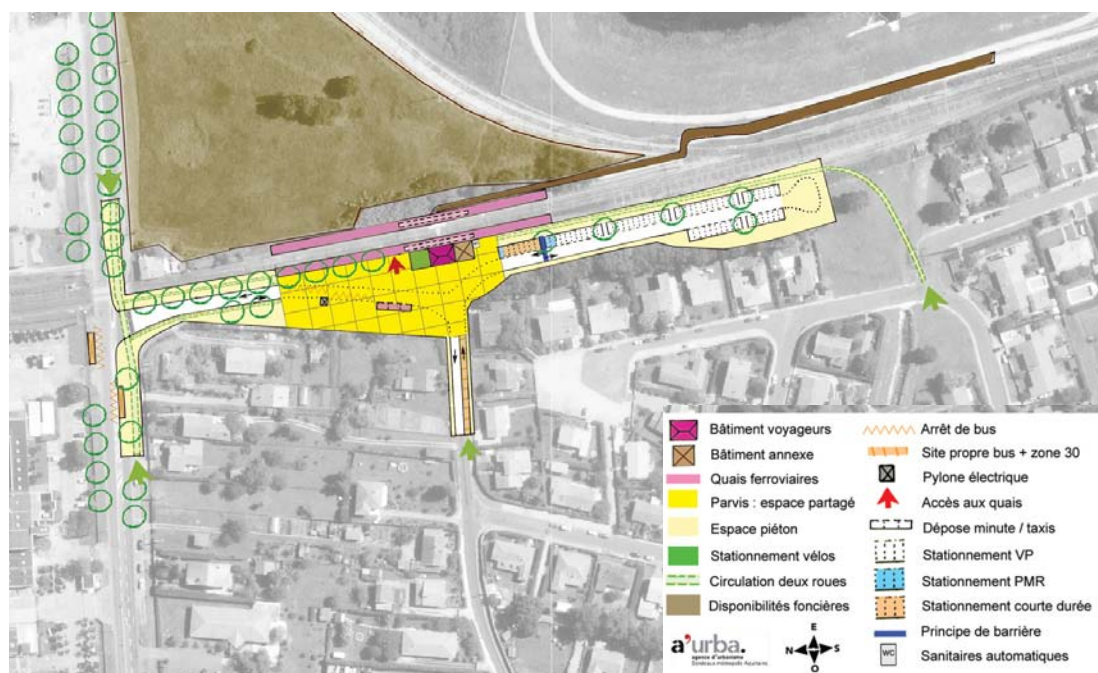
Entre la Garonne à l'est et l'océan à l'ouest se dessine un morceau de terre enclavé, le Médoc. Blanquefort en est en quelques sortes le seuil à la fois en terme géographique et en caractère viticole.

Les axes routiers principaux qui desservent le Médoc traversent de fait les espaces du Taillan, de Parempuyre et de Blanquefort.

Il en est de même pour la connection ferrée. La ligne Bordeaux-Le Verdon dessert les gares notamment de Blanquefort, Parempuyre, Macau, Lesparre...

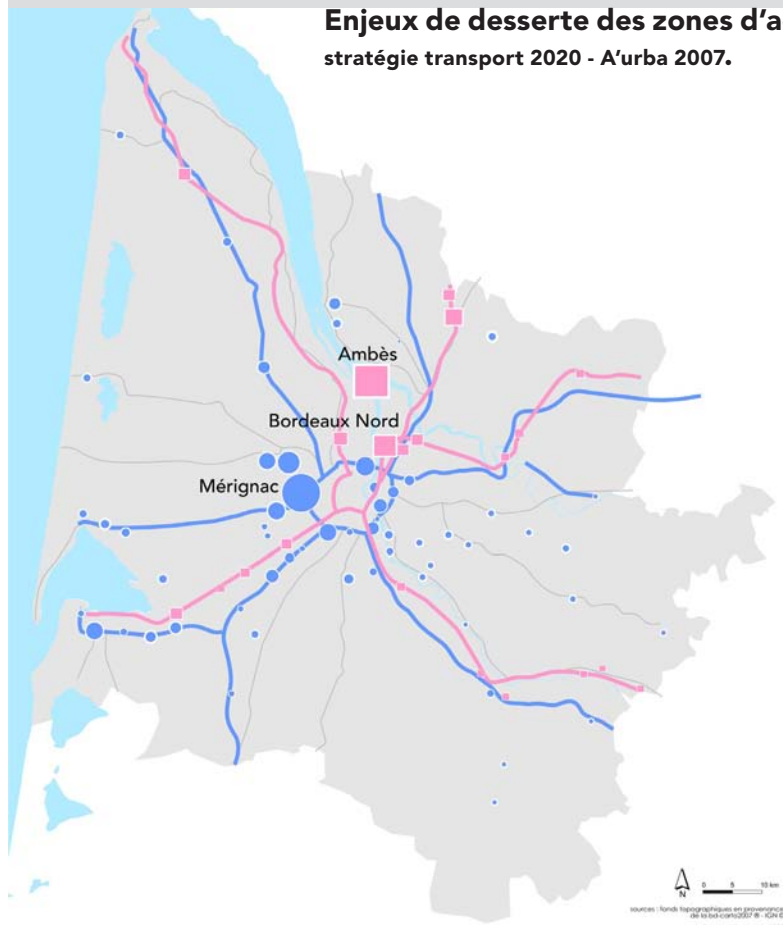
La gare de Blanquefort est aujourd'hui employée en premier lieu par les scolaires, puis les actifs. La fréquentation de la ligne est donc caractérisée par une logique pendulaire. Depuis l'été 2008 cette ligne s'est vue proposer une offre renforcée, un arrêt systématique à toutes les gares ainsi qu'un cadencement (toutes les ½ heure en heure de pointe entre Macau et Ravezie). La fréquentation devrait s'en voir intensifiée (voir schéma ci-contre).

Le pôle d'échange de la gare est actuellement en travaux de sorte qu'il intègre l'aménagement d'arrêts de bus devant la gare, la création d'un parvis de gare, un parc de stationnement optimisé et la sécurisation des accès.



Scénario retenu - Etude Le pôle d'échange de Blanquefort - A'urba - 2007.

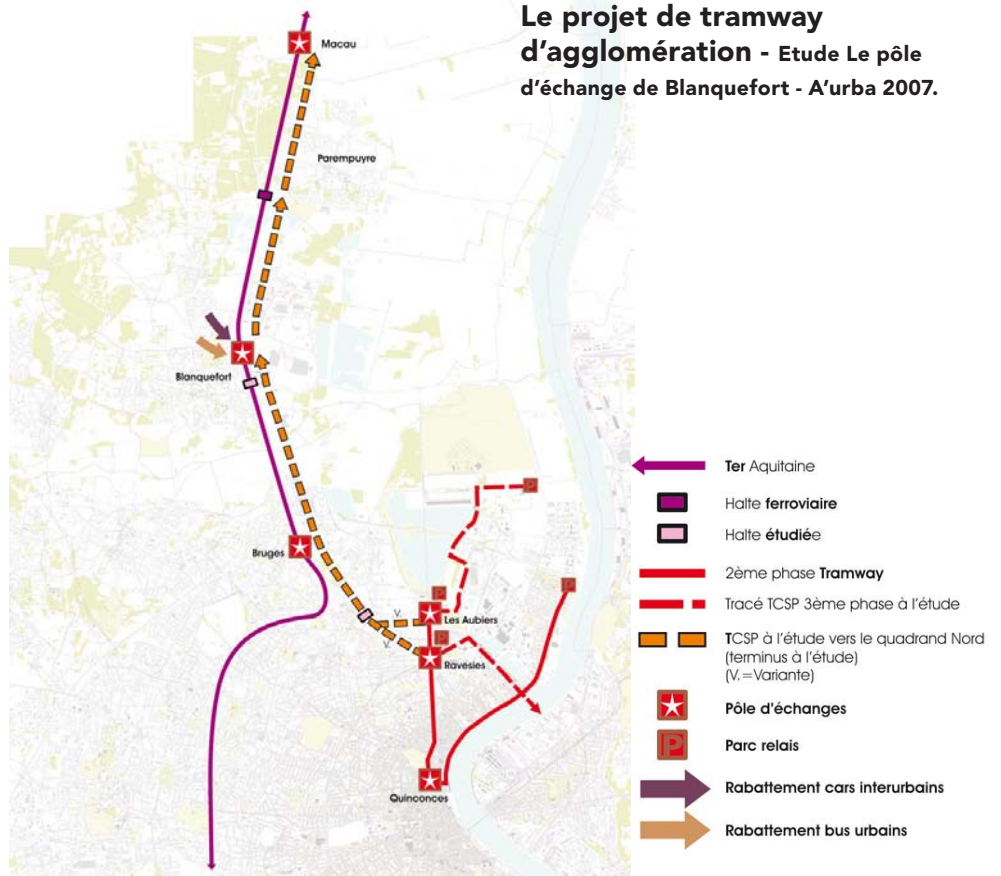
Enjeux de desserte des zones d'activités - Etude stratégie transport 2020 - A'urba 2007.



Légende

- Zones d'activités desservies par le fer à développer
- Zones d'activités desservies par la route

Le projet de tramway d'agglomération - Etude Le pôle d'échange de Blanquefort - A'urba 2007.



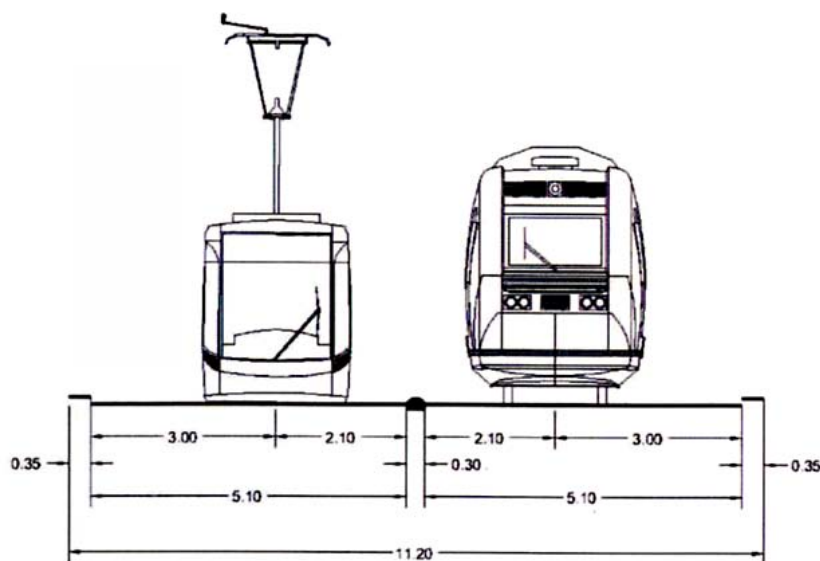
- ← Ter Aquitaine
- Halte ferroviaire
- Halte étudiée
- 2ème phase Tramway
- - - Tracé TCSP 3ème phase à l'étude
- TCSP à l'étude vers le quadrant Nord (terminus à l'étude) (V.=Variante)
- ★ Pôle d'échanges
- Parc relais
- Rabattement cars interurbains
- Rabattement bus urbains

1 | Contexte urbain

Ce projet à court terme n'intègre pas les enjeux que soulèvent la restructuration de la zone économique en Ecoparc. Une véritable centralité autour de la gare est à prescrire intégrant l'avant, côté des secteurs habités, et l'arrière, côté Ecoparc. Le site économique blanquefortais reste un des sites privilégiés de la gironde bénéficiant d'une connection directe au réseau ferré (voir carte ci-contre).

Est à l'étude un projet de TCSP de type tramway d'agglomération dont le terminus, pourrait être Blanquefort, Parempuyre ou Macau (voir carte ci-contre). Un tram train pourrait être mis en place c'est à dire l'installation d'une ligne de tramway dans les emprises du réseau ferroviaire.

Une question se pose cependant : la gare de Blanquefort peut-elle constituer une gare de rabattement à long terme ? Ceci imposerait un lourd croisement de flux entre les véhicules légers, les bus, les cars, les cycles, les poids lourds et les transports ferrés.



Profil en travers type section courante

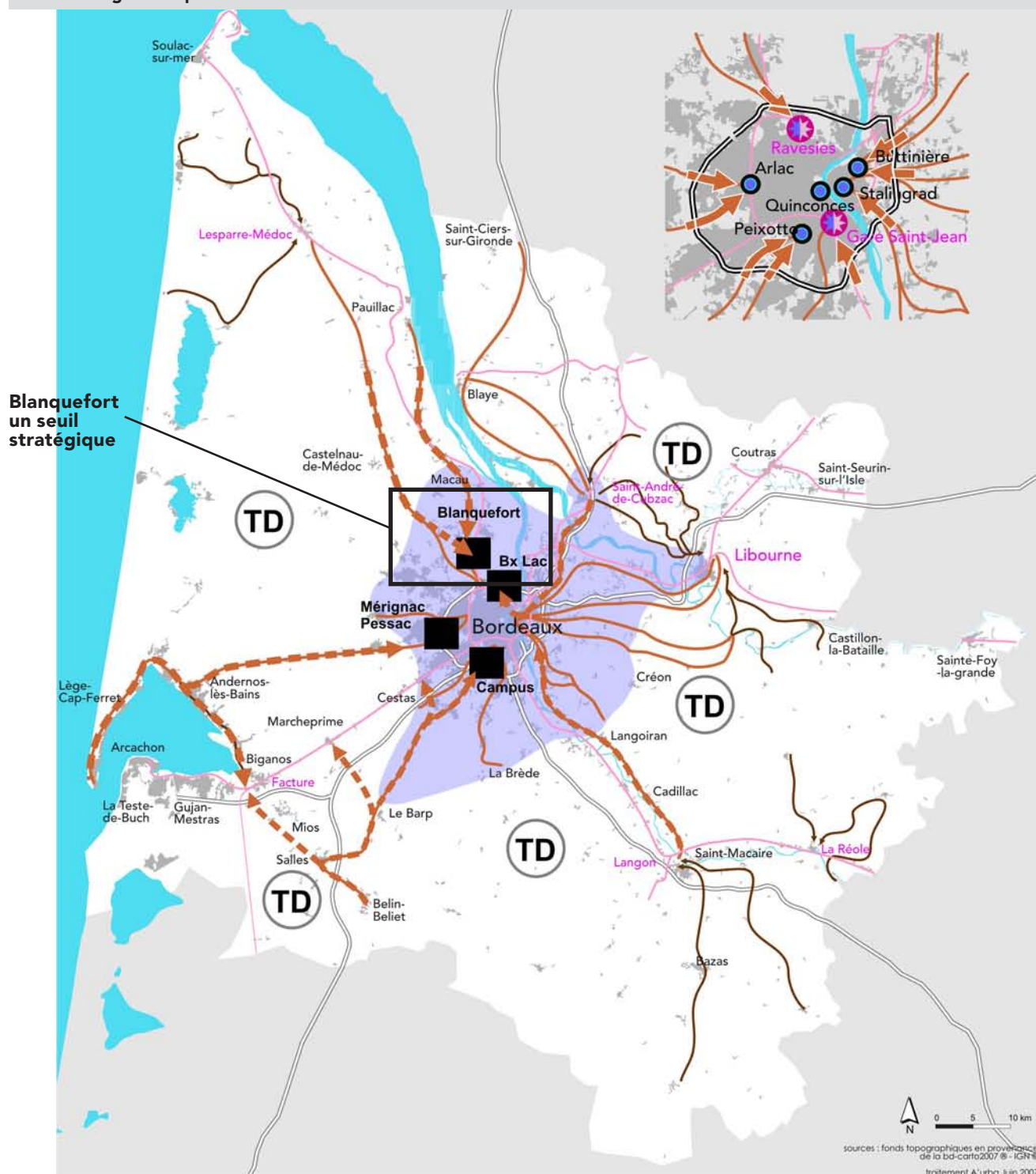


Montpellier ligne T2 station de croisement de Victoire2 et de Via Domitia.

Source : Etude de faisabilité pour la réutilisation d'emprises ou plateformes ferroviaires pour la circulation des tramways_Cabinet Cabanes et SYSTRA_Rapport décembre 2007.

Enjeux pour le réseau de cars interurbains

Etude stratégie transport 2020 - A'urba 2007.



Légende

- Territoire périurbain où l'offre et la demande sont les plus importantes
- Territoires où l'offre est à renforcer
- Voie ferrée
- TD Renforcer l'offre de transport à la demande pour la desserte de proximité
- Lignes structurantes de cars
- Lignes de rabattement local sur les gares
- Améliorer l'accessibilité aux pôles d'échanges tramway / bus par la mise en place de sites propres
- Arrêt ferroviaire principal
- Pôles de rabattement tramway/bus/cars/VP

sources : fonds topographiques en provenance de la bd-carto2007 © IGN
traitement A'urba juin 2007

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

1 | Contexte urbain

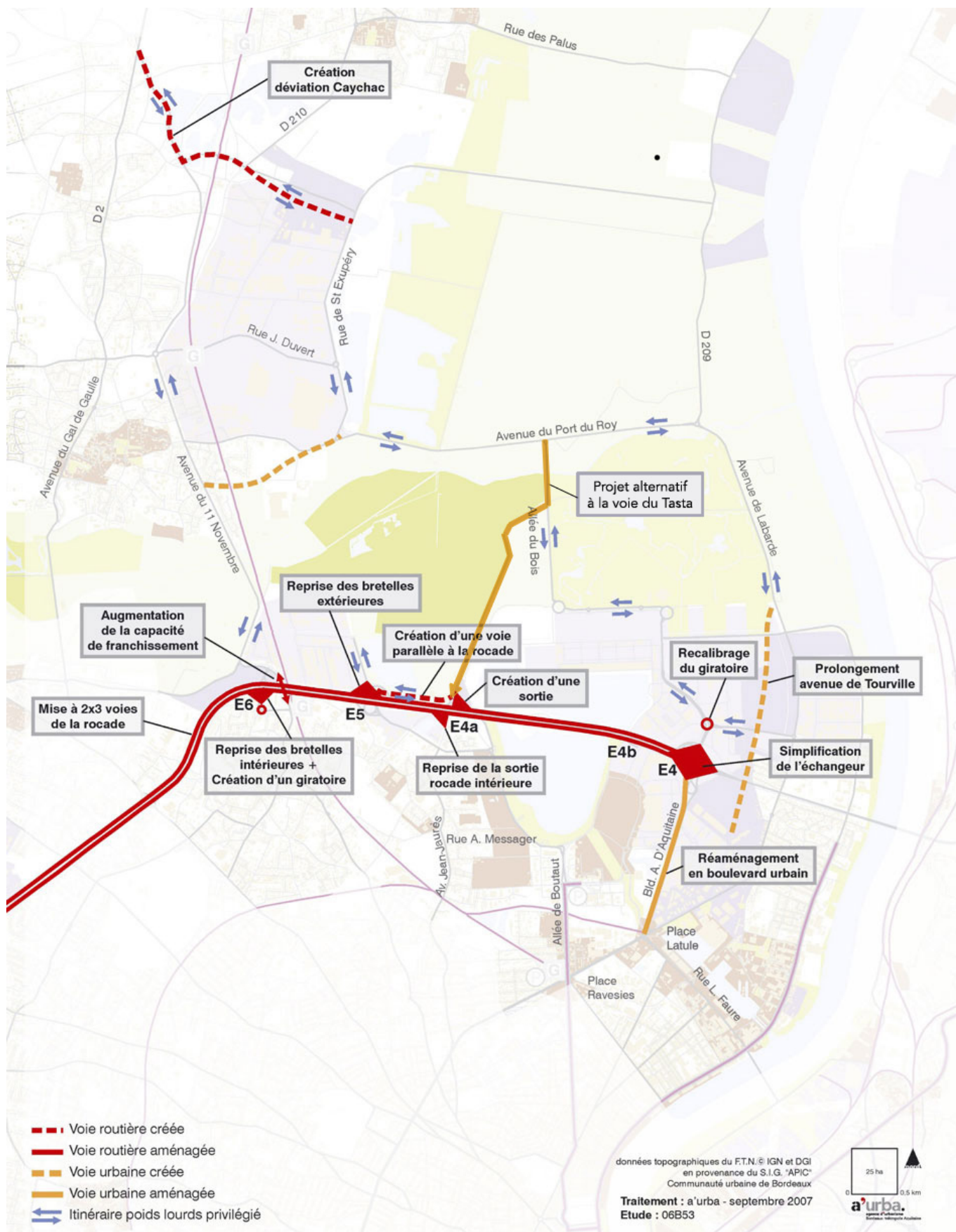
Actuellement, trois lignes de cars interurbains Trans'Gironde assurent la liaison entre le Médoc et Ravezies via Blanquefort. Les enjeux soulevés au vue de la stratégie transports 2020 sont notamment d'optimiser le réseau structurant par un aménagement des lignes stratégiques en site propre sur les entrées d'agglomération et le rabattement sur le pôle d'échanges Ravezies, favoriser l'intermodalité et de développer le réseau vers les territoires en demande. Blanquefort constitue un des sites à renforcer (voir carte ci-contre).

La logique des réseaux de voirie primaire de l'agglomération bordelaise est radiale par rapport à la ville-centre. **Hors un nombre important de sites universitaires et économiques à forte dynamique occupe le quadrant ouest de la métropole. Un arc de desserte transversale est à l'étude. Il permettrait de mettre en relation ces grands sites qui gagneraient à être mis en synergie.** L'arc se dessinerait de Blanquefort (Ecoparc,...) au nord à Talence au sud (campus universitaire, Unitec,...) en passant par Mérignac à l'ouest (Aéroparc, Bioparc,...).



Cadre actuel de référence de l'organisation des réseaux de déplacements

Etude - A'urba 2008



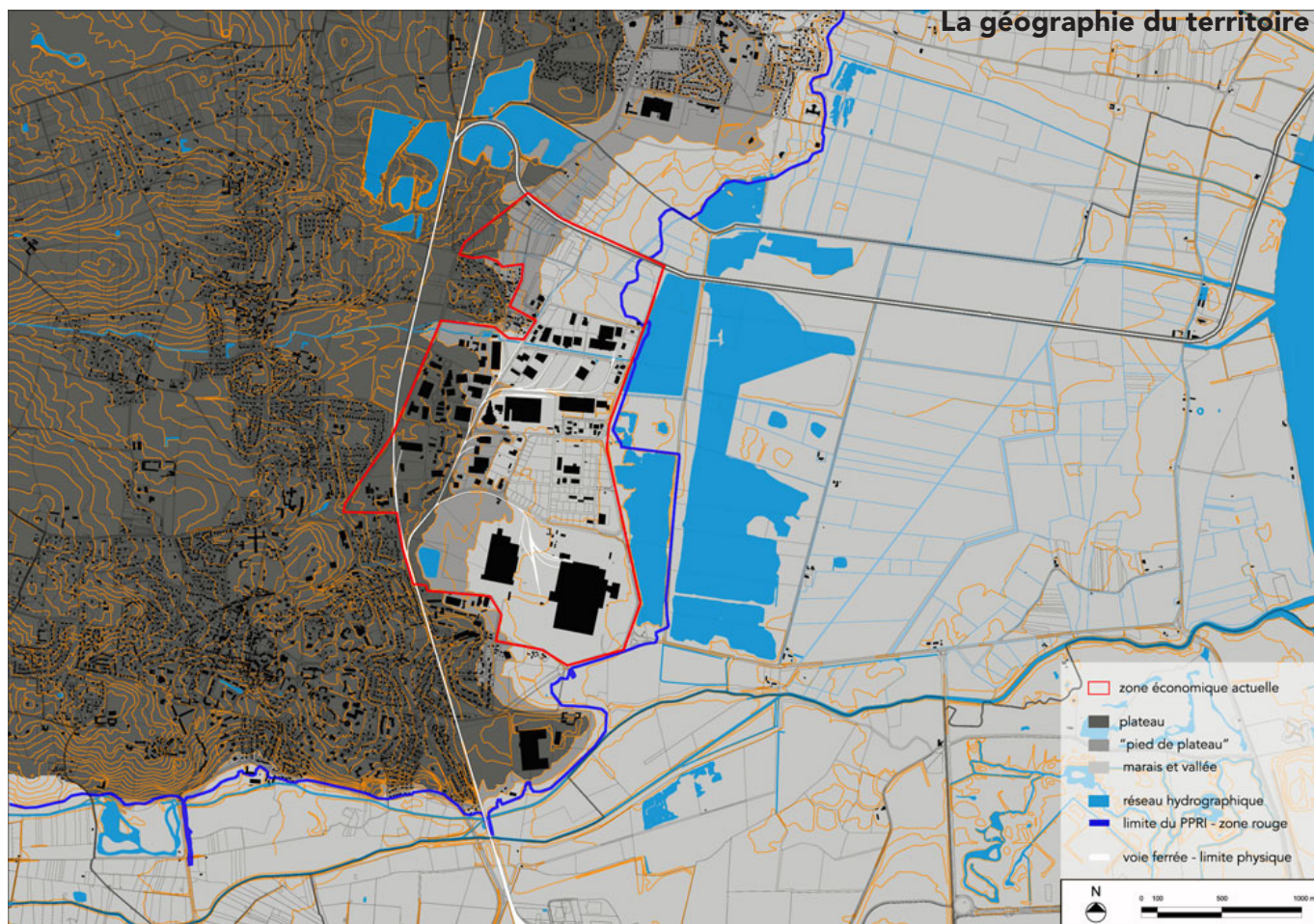
1 | Contexte urbain

La zone économique génère de nombreux flux notamment de poids lourds. L'accessibilité du site depuis les grands axes de desserte de l'agglomération ont fait de ce secteur un emplacement stratégique pour l'implantation de nombre d'entreprise notamment de logistique.

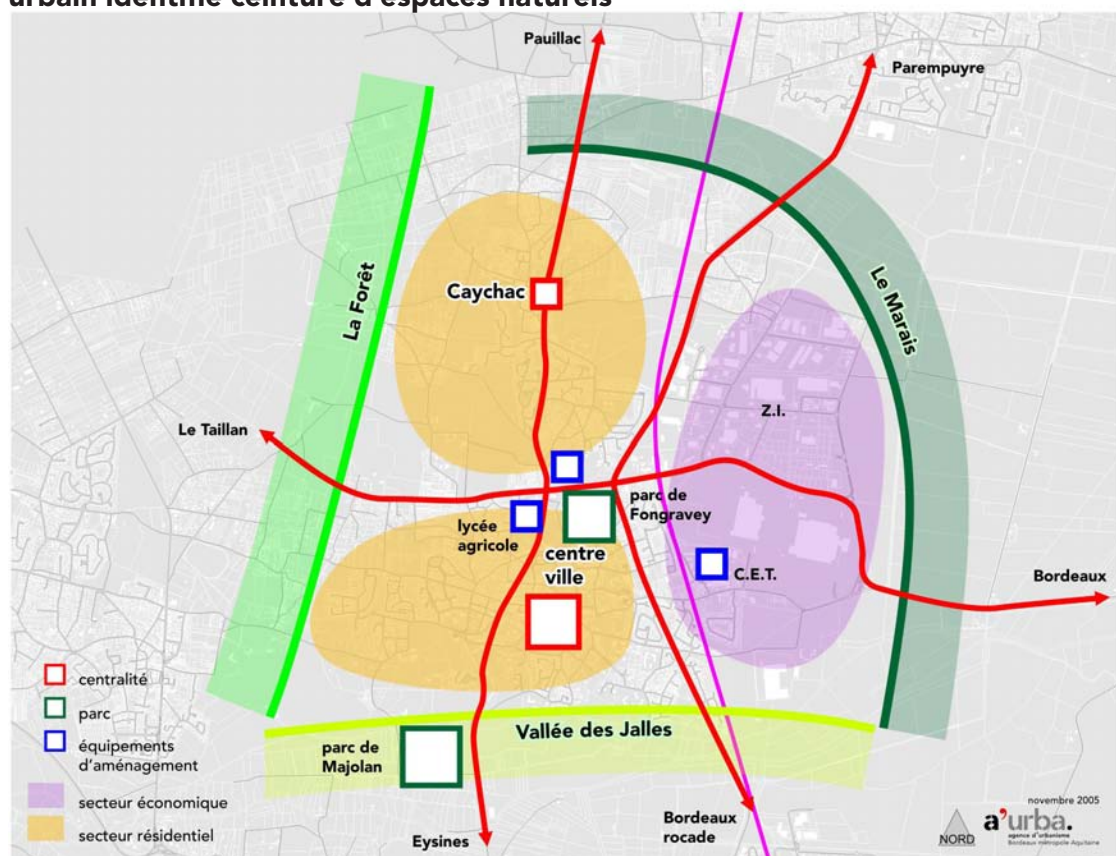
La ZI de Blanquefort se voit desservie à l'est au nord et au sud par des voies d'entrée de ville en relation plus ou moins directe avec la rocade bordelaise. Un projet alternatif à celui de la voie du Tasta prévoit l'aménagement d'un axe d'entrée de site à valoriser au sud est du site. Ce dispositif permettrait de désengorger l'avenue du 11 novembre et de conforter la démarche de dégager des zones d'habitat les flux des poids lourds. La déviation du Caychac au nord et de Duhez au sud vont dans ce sens.

Le cadre actuel de référence de l'organisation des réseaux de déplacements est axé sur :

- améliorer les échangeurs
- relier les E5 et E4 par une nouvelle voie
- dévier le transit PL en libérant l'avenue du 11 novembre
- projeter une voie alternative à la voie du Tasta à l'est.



Représentation schématique de la commune de Blanquefort : un territoire urbain identifié ceinturé d'espaces naturels



1 | Contexte urbain

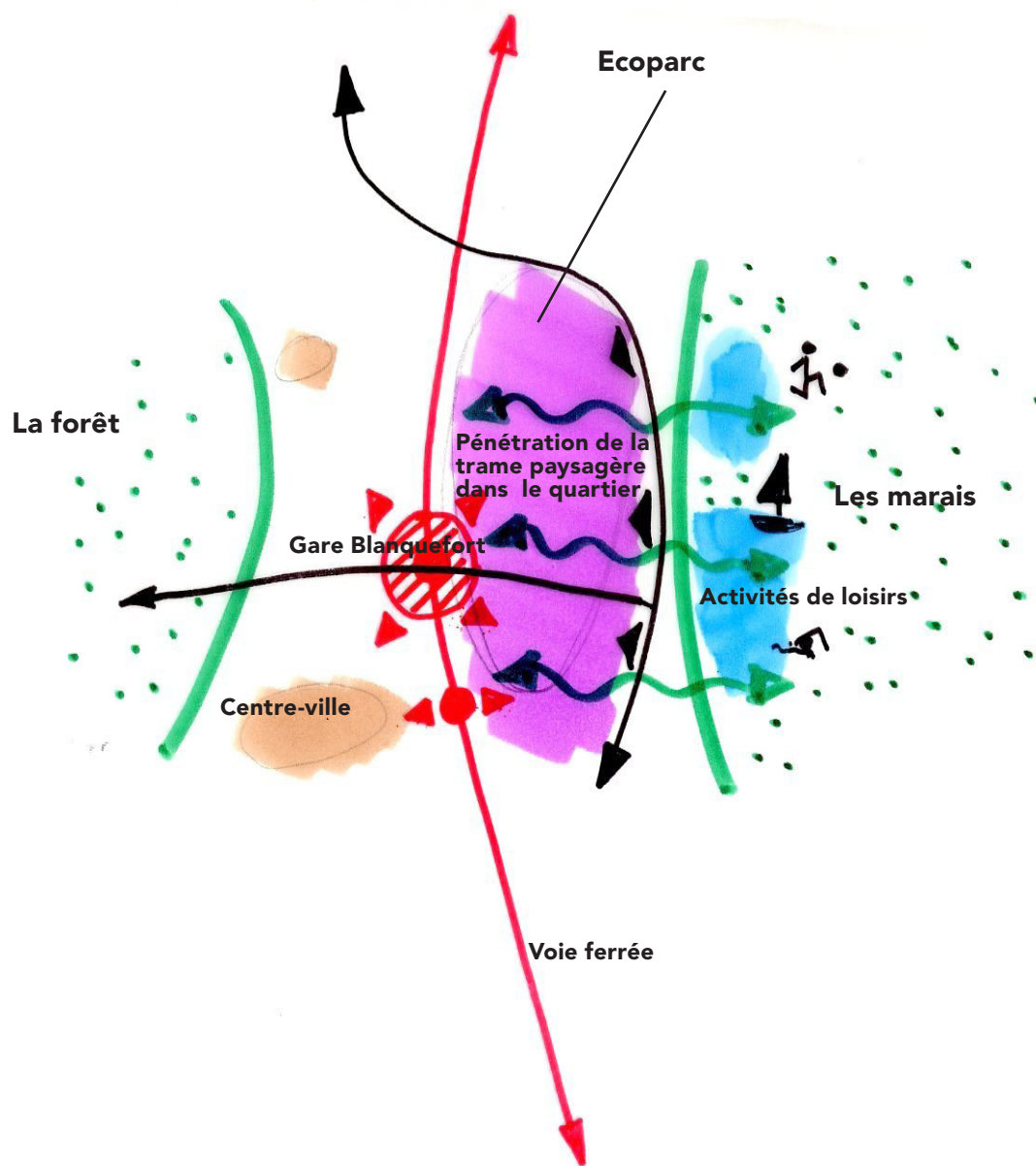
1.6 | La structure paysagère et la géographie du territoire

La commune de Blanquefort se compose de trois territoires distincts – la ville habitée, la zone économique et les espaces naturels – chacun possédant sa propre logique et son propre fonctionnement.

Cependant, ceinturée d'espaces naturels, le territoire urbanisé offre la particularité unique sur la CUB, de ne pas s'inscrire dans le continuum urbain. Elle présente un caractère marqué par ses fortes qualités paysagères qui structurent l'ensemble de la commune.

Le site économique s'inscrit à cheval dans le territoire des marais et sur le plateau. Il joue le rôle d'interface entre deux entités contrastées à la fois géographiquement et en terme d'occupation humaine. Le plateau accueille les formes d'habitat, la plaine présente les exploitations agricoles et l'activité industrielle des gravières. La zone économique de Blanquefort est à l'entre-deux. La reconversion du site doit s'appuyer sur cette caractéristique qui est aussi un atout fort et proposer une forme intermédiaire et mixte.

Principe fondateur de l'ECOPARC dans son environnement



1 | Contexte urbain

Les réflexions menées par l'a'urba en septembre 2007 ont révélé des visions prospectives sur l'évolution de la commune de Blanquefort à l'horizon 2020. Les enjeux majeurs révélés tiennent à la question de positionner l'attractivité de la commune à l'interface entre la CUB et le Médoc, en terme d'emploi, de formation et d'accessibilité.

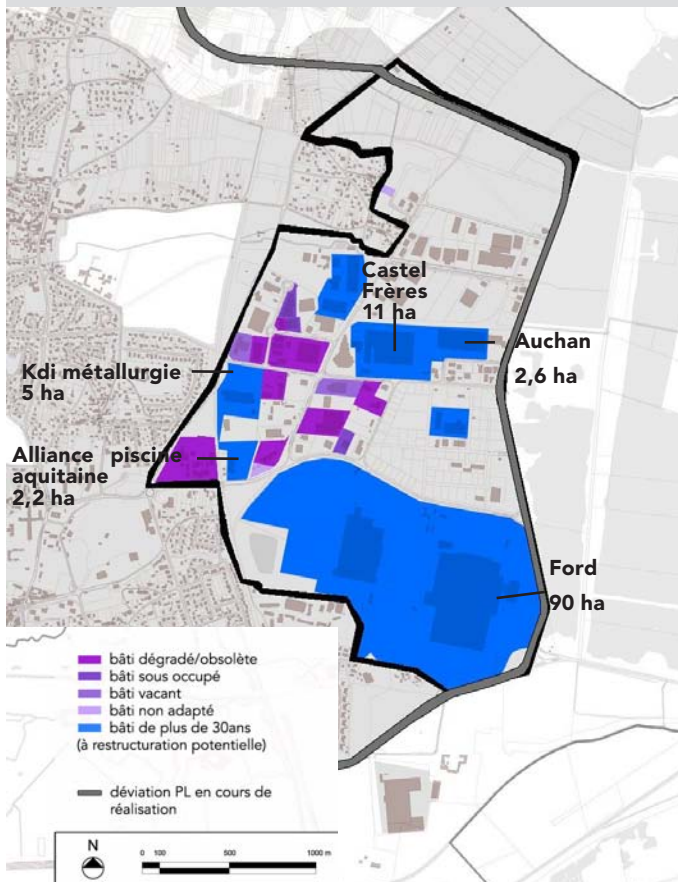
Le concept de «green business park» comme nouvelle manière de prévoir le développement et la restructuration des parcs d'activité y a germé.

Le principe d'Ecoparc en découle. Ce concept est à mettre en perspective avec les enjeux du secteur, à savoir :

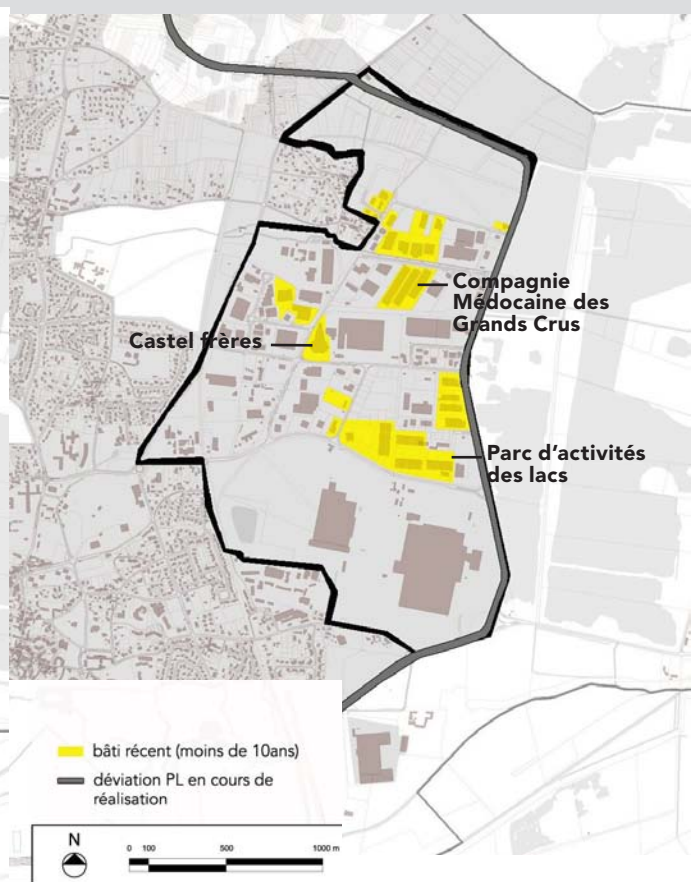
- la desserte future tram-train envisagée pour 2013,
- la proximité avec la ville et ses relations à développer,
- l'interface avec les espaces naturels du Parc des Jalles et la présence forte du paysage.

2 | Diagnostic territorial

Analyse du bâti



Bâtiments obsolètes ou vieillissants



Bâtiments récents aux formes simples



2 | Diagnostic territorial

2.1 | Le foncier sous utilisé : un potentiel de structuration étendue

Avec ses 320 hectares, la zone économique de Blanquefort est l'un des plus vastes sites de la métropole bordelaise. Cependant le foncier est sous-occupé. L'analyse du bâti, du foncier et de l'occupation du sol renseigne sur son niveau de malléabilité qui constitue un potentiel intéressant pour la requalification de la zone.

- Un bâti de type et d'occupation diversifiés

L'analyse du bâti a permis de révéler un parc vieillissant et obsolète.

Le bâti ancien de plus de 30 ans repéré désigne des parcelles dont une mise aux normes est à prévoir pouvant aller jusqu'à la restructuration.

De plus, nombreux sont les locaux sous-occupés ou vacants.



Des constructions inadaptées sont repérables tels que des bungalows ou des préfabriqués. Quelques habitations sont observables en coeur de site formant un contraste de forme et surtout un conflit d'usage. Les secteurs ainsi ciblés peuvent faire l'objet d'une mutation profonde.



2 | Diagnostic territorial

Le bâti récent de moins de 10 ans présente des volumes simples, en bon état. Leur évolution à court ou moyen terme n'est pas envisageable même si une amélioration de leur intégration dans le paysage est à prescrire. Certains bâtiments remarquables se détachent comme par exemple la Compagnie Médocaine des Grands Crus.



- Des bâtiments «recyclables»

L'entreprise Ford implantée sur la zone dès sa création constitue la plus grosse entreprise privée d'Aquitaine pendant des décennies. L'avenir incertain de l'activité du constructeur automobile impose d'en considérer les conséquences sur le plan économique, social et urbain. Ford avait fait de Blanquefort son plus grand site industriel en France. Une pièce de 97 hectares doit aujourd'hui faire l'objet d'un renouvellement. L'héritage bâti est important : bâtiment de 12 hectares environ voué à la fermeture et qui pourrait être réutilisable par une ou plusieurs nouvelles entreprises, un bâtiment de 5 hectares qui loge l'entreprise GETRAG, sous traitant de Ford. Ce dernier développe un process qui rend son activité pérenne à moyen terme malgré le départ de Ford.



2 | Diagnostic territorial

- des espaces publics inadaptés au usages

Les espaces publics ont aujourd'hui un aspect uniquement fonctionnel. Seul l'usage routier est considéré.

Quelques observations révélatrices peuvent être faites :

- de larges bandes de bitume permettent l'accessibilité des poids lourds
- le piéton et le cycliste n'ont pas d'aménagements spécifiques
- peu de plantation ou mobilier urbain, ce qui ne favorise pas les cheminements doux
- les atouts paysagers du site ne sont pas mis en valeur (ruisseaux, boisements, bassins)
- les parcelles sont délimitées de clôtures disparates.



Des accotements non aménagés - rue Guynemer



Des stationnements PL ou VL sans lisibilité et insuffisants - rue Charcot



Divers usages du domaine public pas clairement dissociés - rue Charcot



Le ruisseau le Fleurenne, anonyme le long de la rue Descartes

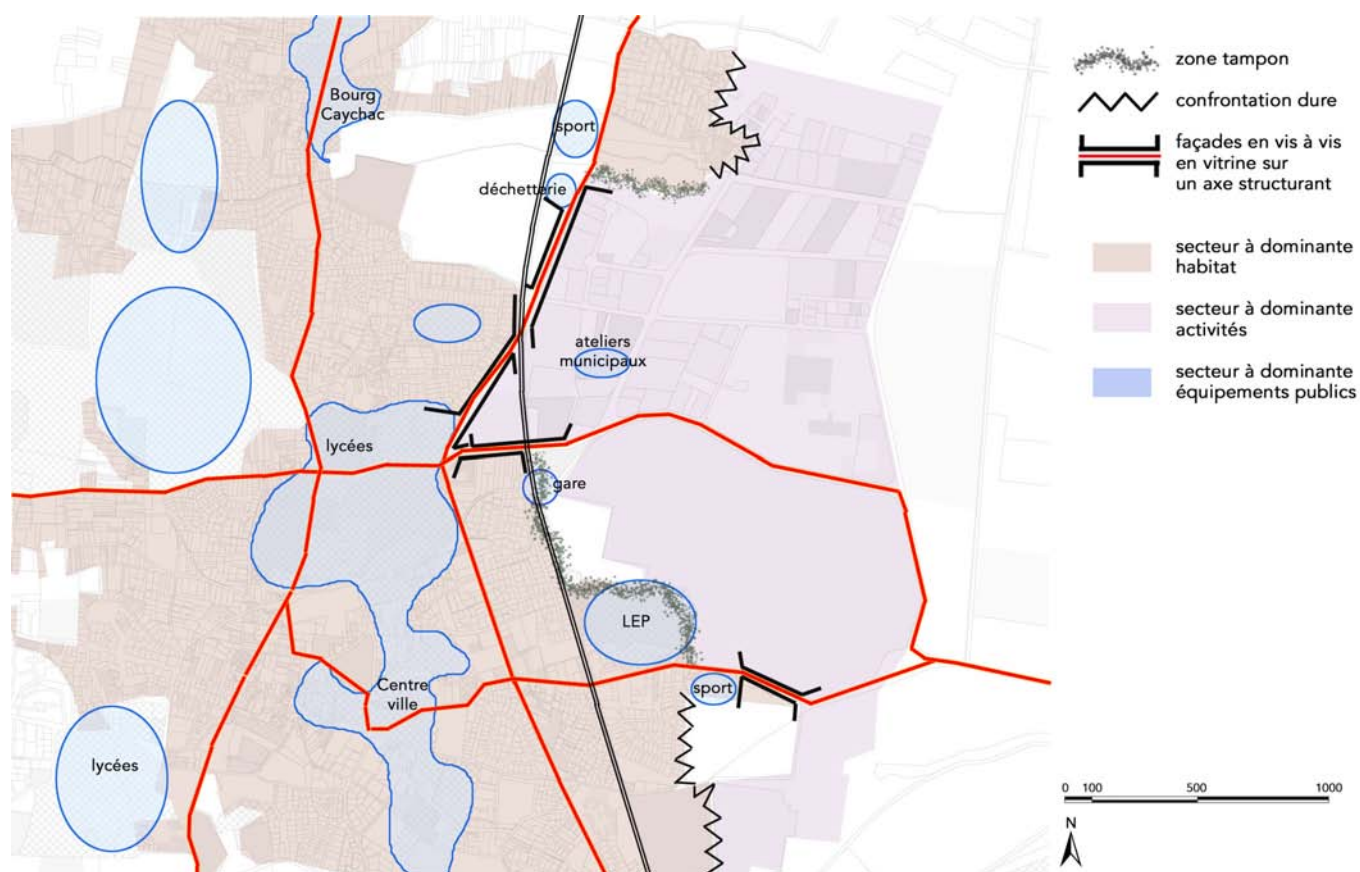


Les abords des gravières non aménagés - rue Saint-Exupéry



Le ruisseau Les Michels, anonyme alors que stratégiquement situé entre le centre ville et l'Ecoparc

Typologie des activités



Nature des cohabitations de fonctions

2 | Diagnostic territorial

- **Des usages variés aux cohabitations complexes**

Les natures des usages sur le site économique et sur ses marges sont diversifiés :

- espaces habités
- activités lourdes (nuisances dues à la circulation des PL, au bruit, aux odeurs, aux matières dangereuses)
- activités aux nuisances limitées plus compatibles avec l'habitat tels que l'artisanat, le tertiaire
- espaces naturels, agricoles ou de loisirs.

Confrontation ou transition, la nature des cohabitations est aujourd'hui diverse.

En croisant leur fonctionnement et leur situation géographique nous pouvons déceler si leur cohabitation est conflictuelle (confrontation dure) ou paisible (espace tampon). La question du traitement des lisières se pose.

En terme de lisibilité urbaine des parcelles stratégiques se démarquent. Elles sont en position de façade sur un axe structurant ou en entrée de site.

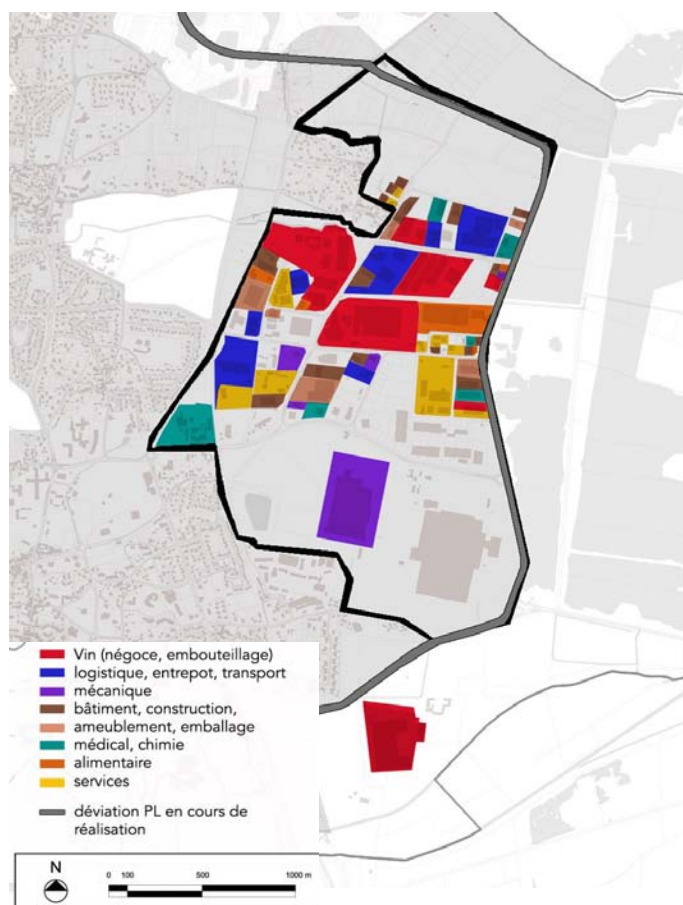


Une entreprise en façade sur les lacs qui stocke des produits dangereux.

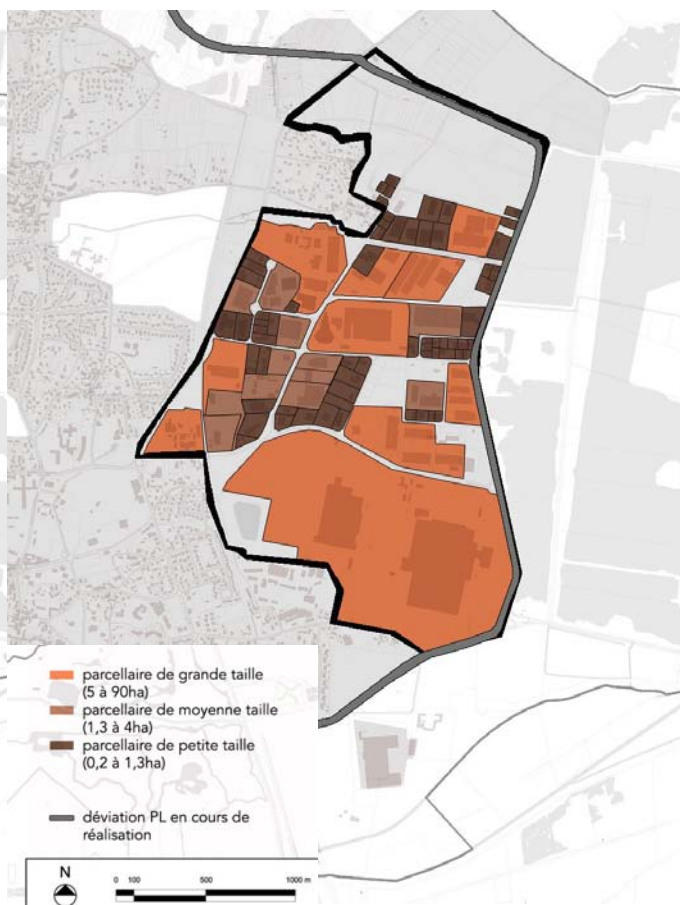


Une confrontation dure entre le hameau de la Rivière et la zone d'activité.

Analyse des usages



Typologie des activités



Typologie du parcellaire

2 | Diagnostic territorial

L'inventaire des types d'activités sur le site économique témoigne de grandes tendances même si aucune n'est dominante. Leur nature est aujourd'hui très diversifiée. Les entreprises qui participent au même grand domaine d'activité ne sont pas forcément proches géographiquement. Ceci pose la question des éventuelles polarités thématiques à créer dans l'Ecoparc de manière à mettre en relation des entreprises qui y gagneraient soit sur le plan de :

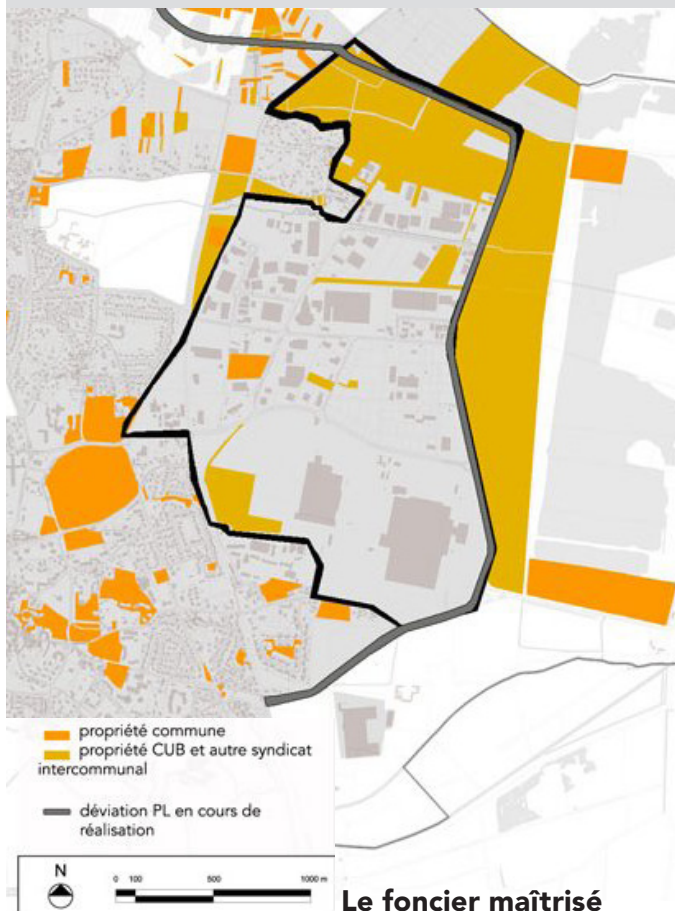
- la mutualisation de moyens (branchement ferré, accès PL, traitement des déchets,...)
- la mise en symbiose industrielle (cf. l'écologie industrielle)
- l'attractivité économique,...

L'analyse des typologies de parcelles et de la nature de leur occupation révèle des contrastes importants. Des entreprises avec un foncier important se juxtaposent avec des PME ou des bâtiments partagés entre plusieurs activités, tels que :

- grandes propriétés : Castel frères (11ha), Bardinnet (14ha), Compagnie Médocaine des Grands Crus (6ha)
- PME : AARC (1510 m²), Atelier Pierrot et fils (1590 m²), Abaque industrie (4960 m²)
- bâtiment partagé : copropriétaires du complexe industriel COM INDA B (2,8ha), Société d'Animation et de Gestion SAG (0,7ha) propriétaire foncier unique pour les entreprises SER, Blanchard et Secométal.

De manière générale le coefficient d'occupation au sol est relativement bas. Cela s'explique notamment par l'investissement des entreprises sur un foncier important pouvant accueillir d'éventuelles futures extensions.

Evolution du foncier



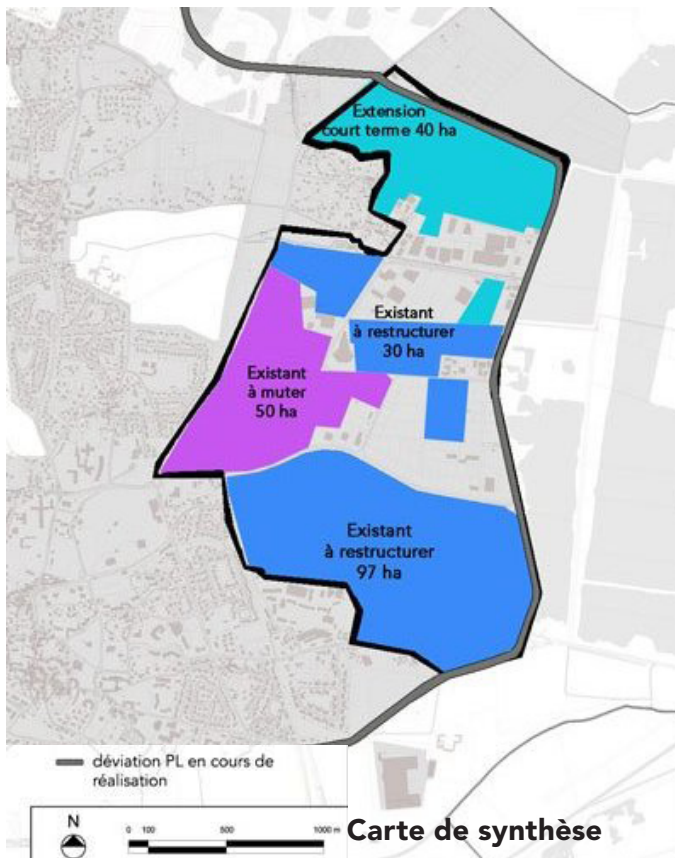
Le foncier maîtrisé



Les ateliers municipaux



Le bassin de Dinassac



Carte de synthèse

Quelques chiffres clés de surfaces :

Ecoparc superficie totale = **320 ha**

Foncier maîtrisé dans le périmètre Ecoparc = **65 ha**
soit 20% du total

Part de voirie actuelle = **34 ha**

Part de bâti (SHOB) = **52 ha**

2 | Diagnostic territorial

- **une maîtrise foncière étendue**

La collectivité maîtrise un foncier stratégique, en « coeur » de site (environ 20% de la superficie totale de l'Ecoparc) :

- la zone d'extension court terme au nord (environ 40 hectares d'un seul tenant)
 - les ateliers municipaux en situation centrale sur l'avenue Charcot (2,3ha dont l'occupation est optimisable)
 - les parcelles dédiées à la gestion de l'eau : bassin d'orage (7ha) et station d'eau potable
 - la parcelle triangulaire adossée à la gare, en cours d'acquisition (1,9ha libres)
- en marge :
- le dit « lac de Ford » à l'est
 - les terrains compris dans le pincement entre la voie ferrée et l'avenue du 11 novembre au nord (5ha libres)
 - des parcelles éparses le long de la future déviation de Caychac

La parcelle qui accueille le bassin d'orage couplée au terrain triangulaire adossé à la gare fondent une unité foncière d'un seul tenant (9ha) d'autant plus stratégique qu'elle peut accueillir des programmes bâtis ambitieux en position centrale du site, à l'interface entre les secteurs habités et l'Ecoparc.

L'action publique a pris dernièrement deux axes :

- l'aménagement des rues Duvert (Est), Saint-Exupéry, Guynemer et Charcot
- l'aménagement de la zone d'extension nord du site sous la forme d'une ZAC.

Ces projets sont mis en attente de nouvelles orientations d'aménagement à venir au vu des enjeux que soulève la restructuration du site économique de Blanquefort en Ecoparc.

Synthèse sur la mutabilité du foncier

Le site économique présente des îlots ou zones stratégiques au vu de l'aménagement en Ecoparc.

L'analyse du bâti et du foncier met en exergue une certaine évolutivité du secteur qui suppose une temporalité des actions :

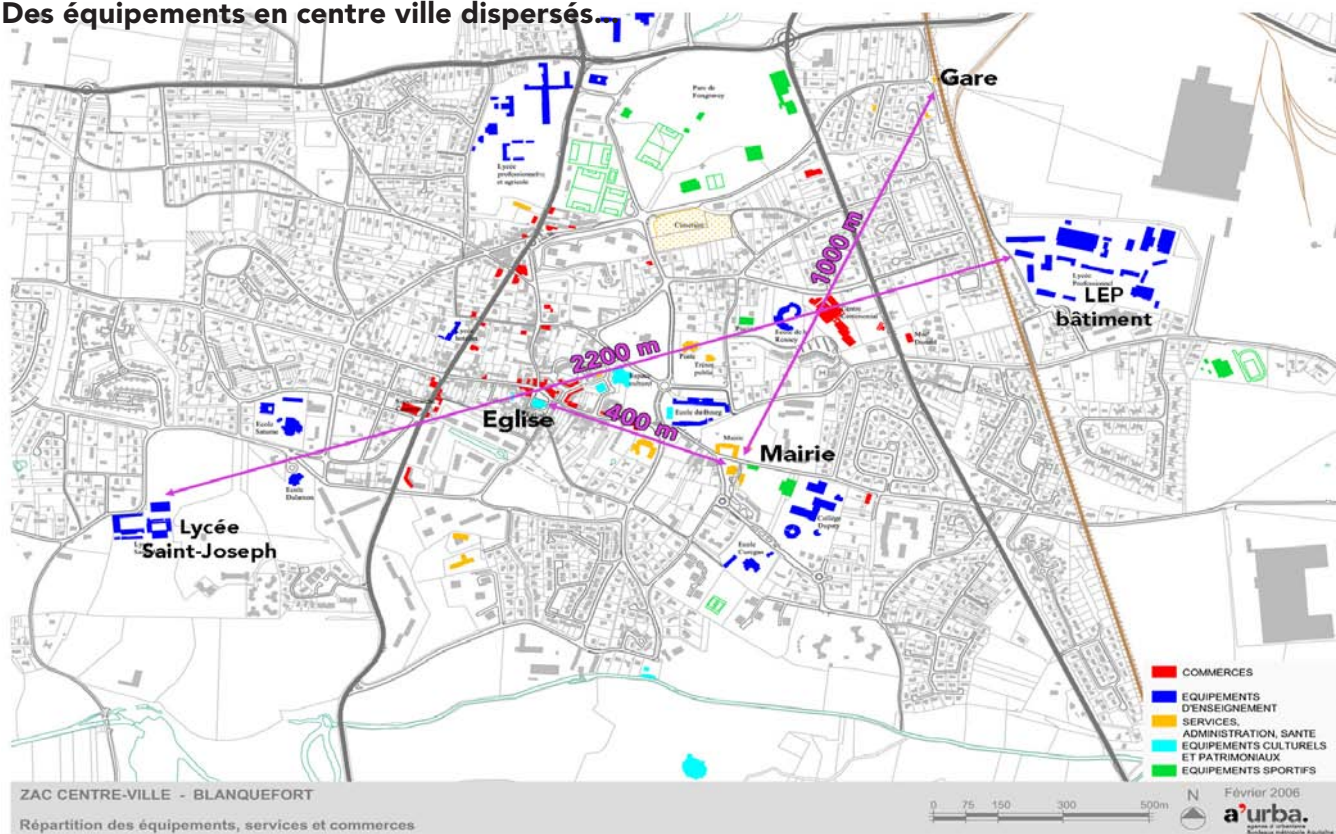
- des zones d'extension à court terme
- des secteurs restructurables à court et moyen terme
- des parcelles mutables à plus long terme.

Les espaces publics nécessitent une réelle restructuration de manière à être plus adaptés aux usages et à minimiser les surfaces imperméables.

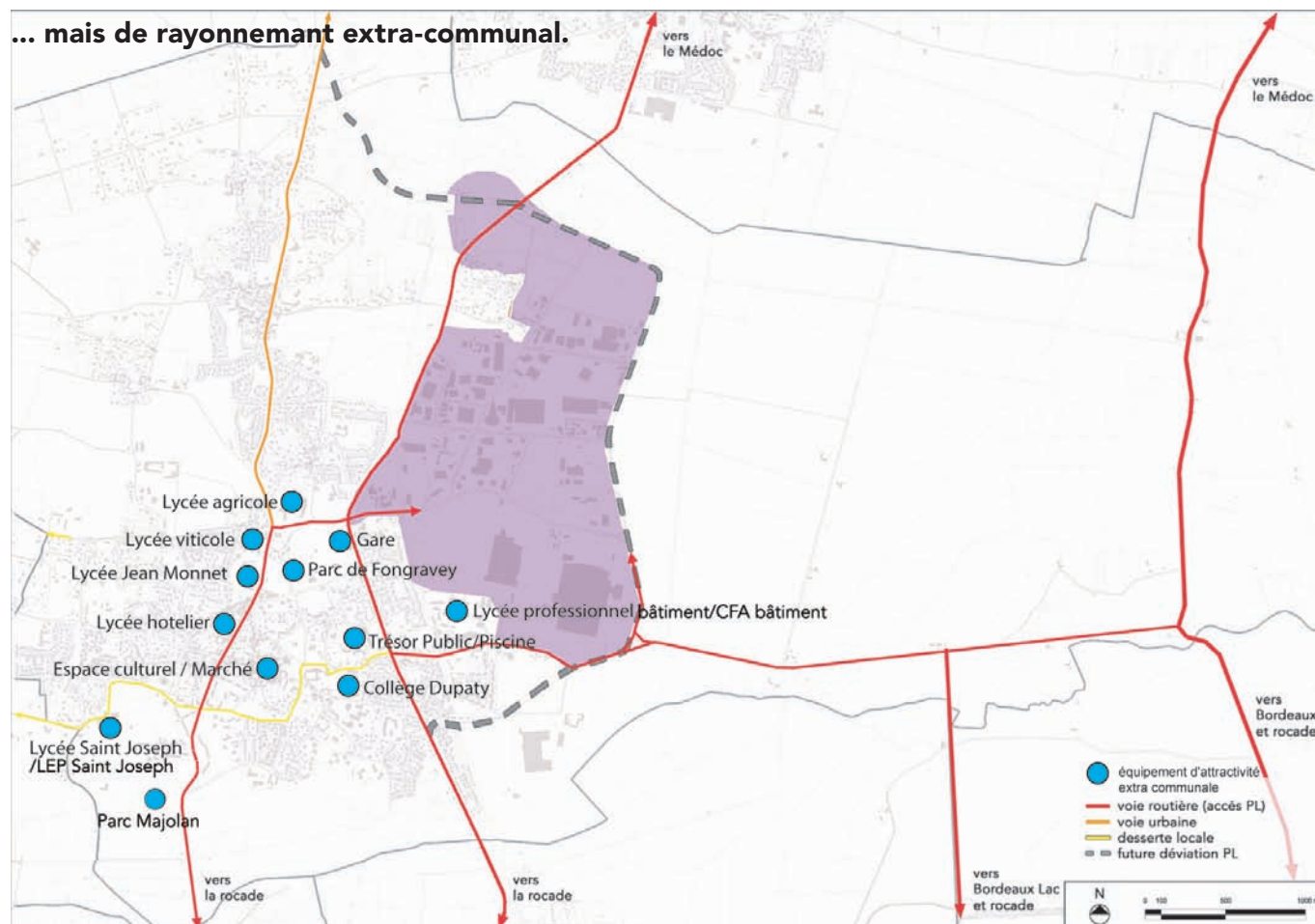
Les équipements.

Les équipements

Des équipements en centre ville dispersés.



... mais de rayonnement extra-communal.



2 | Diagnostic territorial

2.2 | Des équipements dispersés mais de rayonnement extra-communal

La commune présente une offre importante en équipements. Ces derniers sont cependant éclatés formant une zone d'implantation vaste, entre les deux axes routiers principaux nord sud. Ils se trouvent trop éloignés du site économique pour constituer une offre des services pour la zone. Leur accessibilité depuis l'éventuel pôle de service de l'Ecoparc est à prévoir. De même une meilleure lisibilité de leur implantation est à prescrire.

Nombreux sont les équipements blanquefortais dont l'attractivité dépasse largement l'échelle communale.

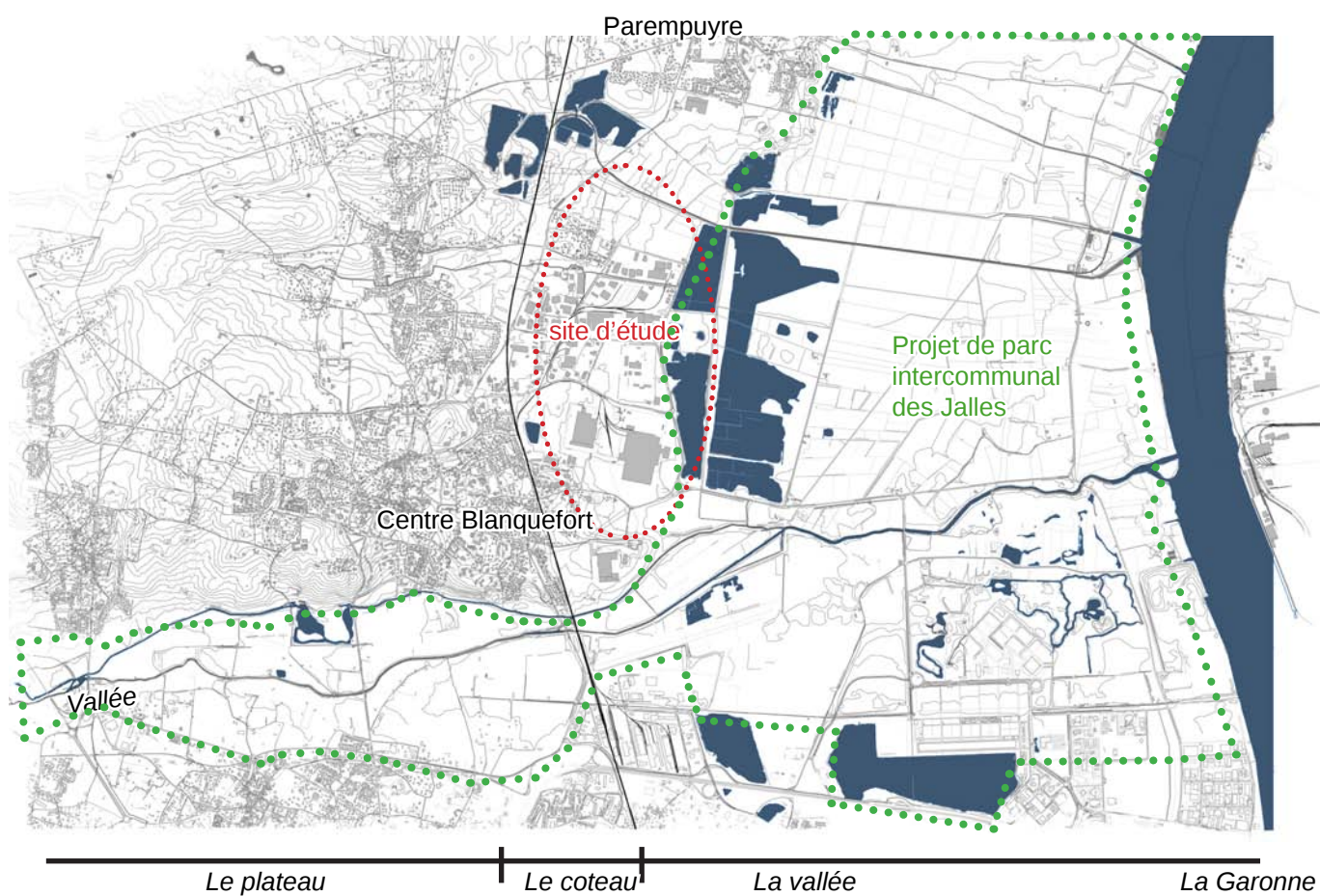
Les établissements scolaires à Blanquefort en sont les plus représentatifs. Quatre lycées sont de rayonnement régional voire supra régional :

- LEP du bâtiment situé en lisière de site Ecoparc
- CFA du bâtiment
- Lycée agricole et vinicole de Blanquefort
- LEP Hôtelier Saint-Michel
- Collège Saint-Joseph
- LEP Saint-Joseph

La commune présente en outre une offre exceptionnelle en parcs d'agglomération et espaces naturels :

- le Parc Fongravey
- le projet de parc intercommunal des Jalles (dont le Parc Majolan)
- le Lac
- les espaces agricoles et sylvicoles majeurs
- la forêt du Médoc

Blanquefort bénéficie d'une concentration exceptionnelle d'équipements de formation notamment à vocation professionnalisante. Une main d'oeuvre qualifiée et jeune s'y forme dans le domaine du vin, de l'agriculture ou du bâtiment notamment. Cet aspect constitue un atout majeur pour les entreprises du parc économique qui profite ainsi d'un potentiel de recrutement à proximité.



2 | Diagnostic territorial

2.3 | Caractère et identité : une riche composante paysagère et écologique

2.3.1 | Géographie du territoire

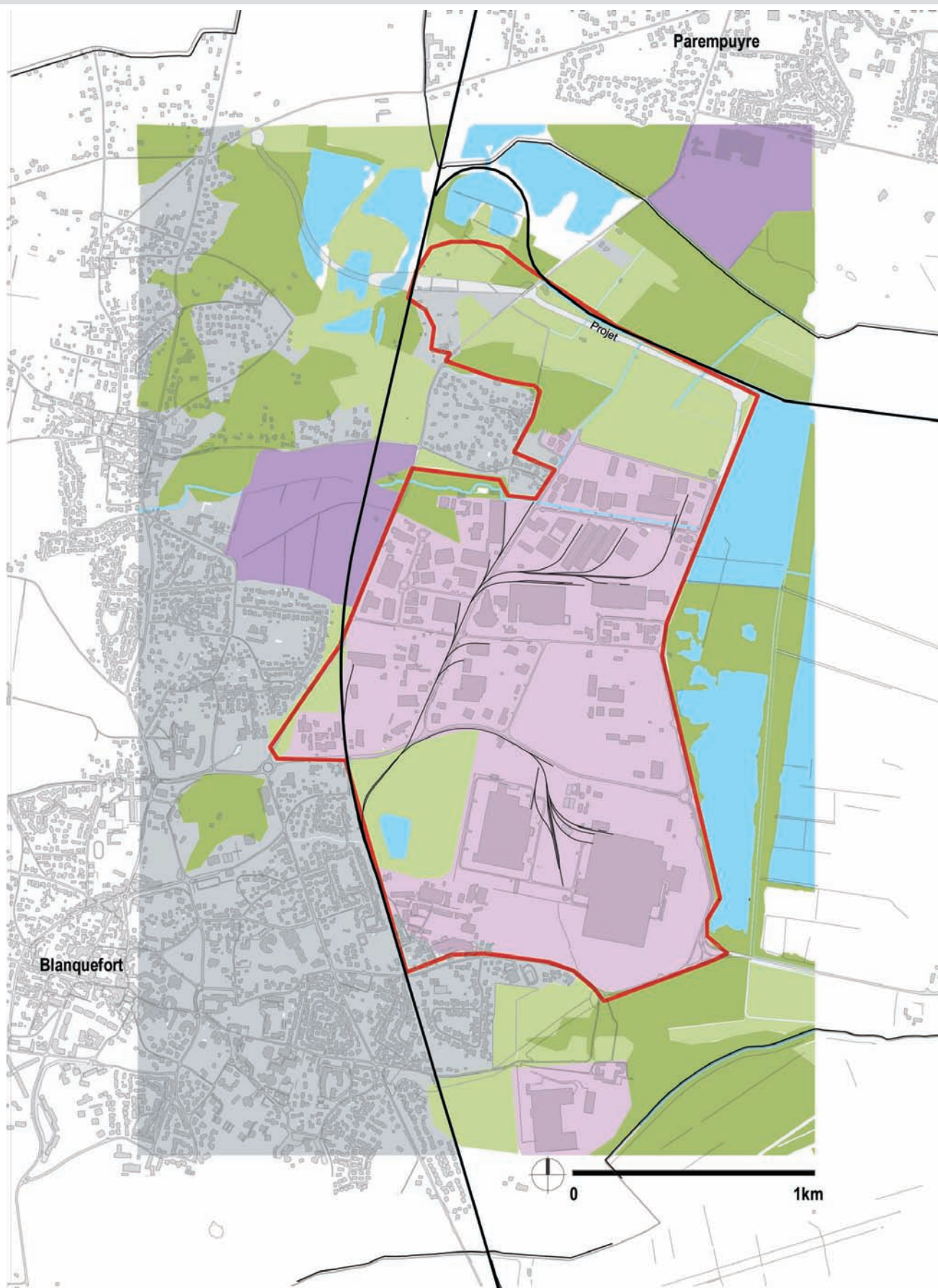
La zone d'activités de Blanquefort, adossée au plateau médocain, se développe en un double balcon, surplombant, au sud, les espaces maraîchers et prairiaux de la vallée de la Jalle, et à l'est, sur son grand côté, les vastes marais, prairies d'élevage et carrés de maïs des marais de la vallée fluviale de la Garonne.

Il joue le rôle d'interface entre ces espaces naturels et le plateau, à l'est, où se développe les espaces urbanisés de la commune de Blanquefort.

Le site d'étude est encadré de gravières: à l'est, les gravières en exploitation, d'orientation générale nord-sud, au delà du vaste bassin de rétention, communément appelé «lac Ford»; et au nord, une zone de gravière où l'activité a cessé, qui la sépare de la commune de Parempuyre. Ces paysages aquatiques particuliers, mouvants et dynamiques, à la fois dans le temps et dans l'espace, rappellent s'il en était besoin le caractère éminemment hydrique de ce site de marais.

Enfin, du fait de sa position particulière et de la très légère déclivité, la zone d'activités ouvre à l'ouest des perspectives vers la partie urbanisée de Blanquefort, et, à l'est, de grandes percées vers la Garonne, et au delà, vers les espaces portuaires de la rive droite du fleuve, curieusement proches.

Expertise paysagère - Occupation du sol



2 | Diagnostic territorial

2.3.2 | Occupation du sol : situation actuelle

La zone d'activités est aujourd'hui pincée entre deux ensembles majeurs, avec lesquels elle doit gérer ses limites :

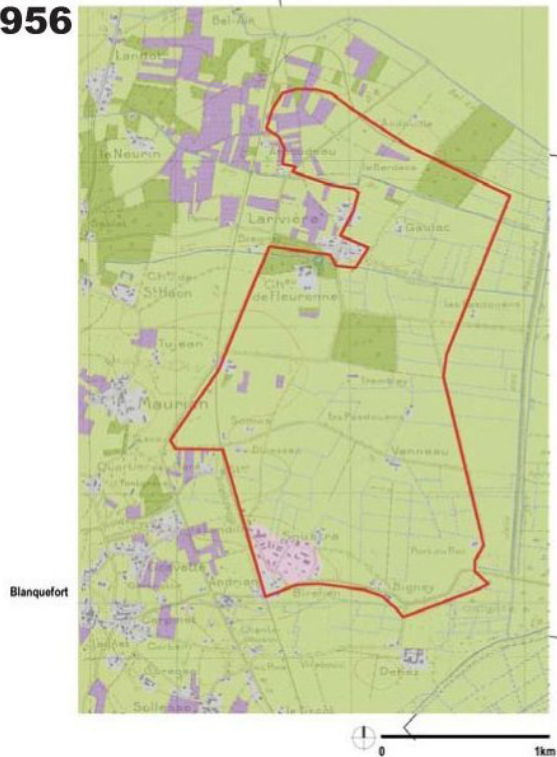
- au sud-ouest la partie urbanisée de Blanquefort, où se retrouvent de nombreux équipements de premier plan: la gare, mais aussi le lycée technique du bâtiment
- au nord-est, les gravières, de grands espaces «naturels» boisés ou herbacés (zones ZICO ZNIEFF EBC), l'entrée du «Parc des Jalles, et le hameau Larivière.

Depuis l'intérieur de la zone, ces grandes entités se laissent deviner. L'aménagement, le traitement des espaces publics, l'organisation sont spécifiques aux zones d'activités : voiries larges adaptées aux camions et voitures, peu d'espaces pour les humains non motorisés, parcelles disparates dont les limites sont traitées de manières variées... Pourtant, le potentiel existe: les voiries sont bordées de larges zones dégagées permettant de les repenser, les voies de chemins de fer sont des «liens verts» qui traversent la zone, de nombreux espaces présentent une végétation en lien avec les entités environnantes ...

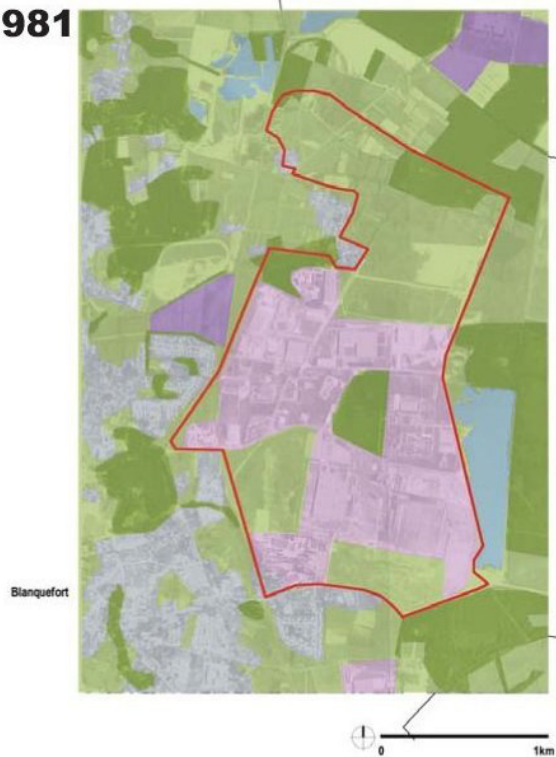


A l'intérieur de la zone

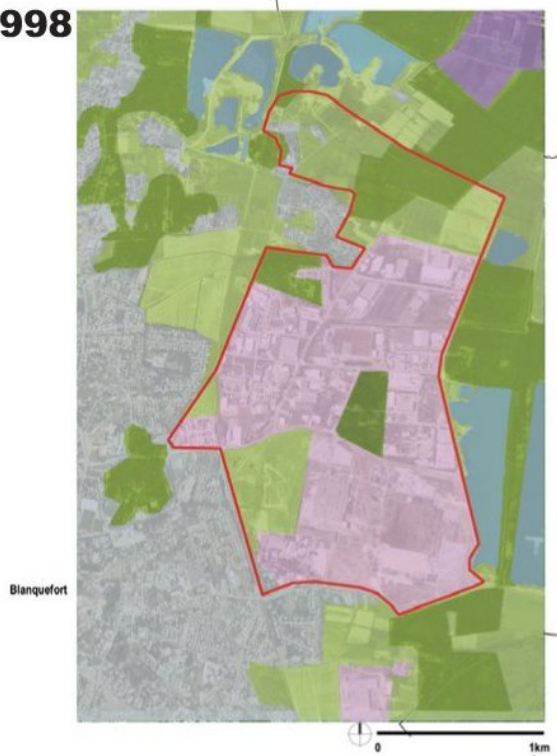
1956



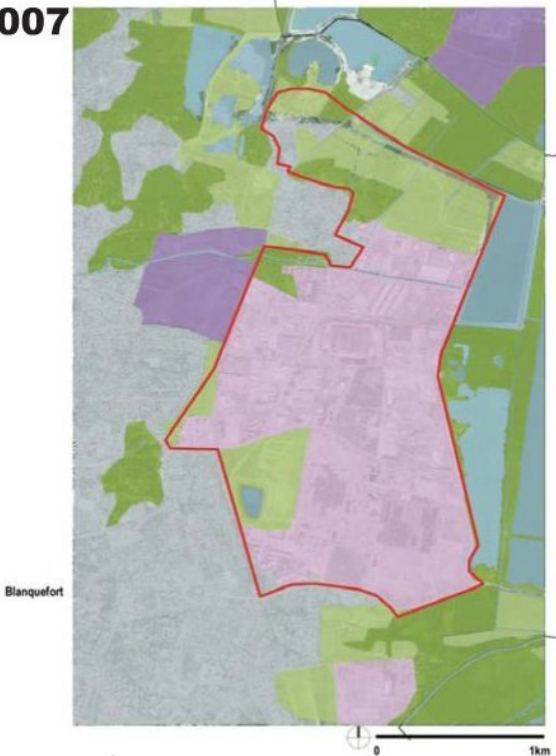
1981



1998



2007



Source : Valéry Brandéla - paysagiste urbaniste

2 | Diagnostic territorial

2.3.3 | Histoire

Evolution de l'occupation des sols entre 1956 et aujourd'hui. (Source : cartes IGN, relevés terrain et photos aériennes).

Au regard de l'évolution du site, force est de constater qu'il existe un avant et un après zone d'activités, créée au début des années 60. L'activité économique n'est pas seule en cause, les espaces urbains de Blanquefort et Parempuyre se développant de façon concomitantes pendant la période concernée.

Ainsi, le site est passé, en un temps somme toute restreint, d'un mode d'exploitation et de gestion de l'espace essentiellement agraire, composite et intégré, à une logique de spécialisation spatiale urbaine et industrielle.

Le système agraire était sans doute sur ces espaces, au moins partiellement, déjà à bout de souffle, comme en témoigne les formes caractéristiques, en «lâmes de parquet», du parcellaire viticole de 1956.

Par ailleurs, la complexité du réseau hydrographique de ces basses terres n'aura pas arrêté le processus d'urbanisation.

Cette dynamique est connue. Mais d'autres observations s'avèrent notables:

- les espaces viticoles, après avoir quasiment disparues il ya une vingtaine d'années, ont réapparues au contact immédiat de la ZA
- les espaces boisés, bien qu'initialement confortés, voire créés, au titre des mesures compensatoires à la création et aux extensions de la zone d'activités, ont été sérieusement malmenés dans le périmètre de la ZA; il reste néanmoins, en particulier dans le secteur Nord, des boisements d'une trentaine d'années de qualité.
- les nombreuses carrières ouvertes depuis une trentaine d'années au nord et à l'est du site ont créé de nouveaux paysages aquatiques; ces paysages hybrides, à la fois naturels et industriels, sont autant de vecteurs potentiels de pollution industriels que d'éléments de transitions spatiales entre activités industrielles et agricoles.



1956



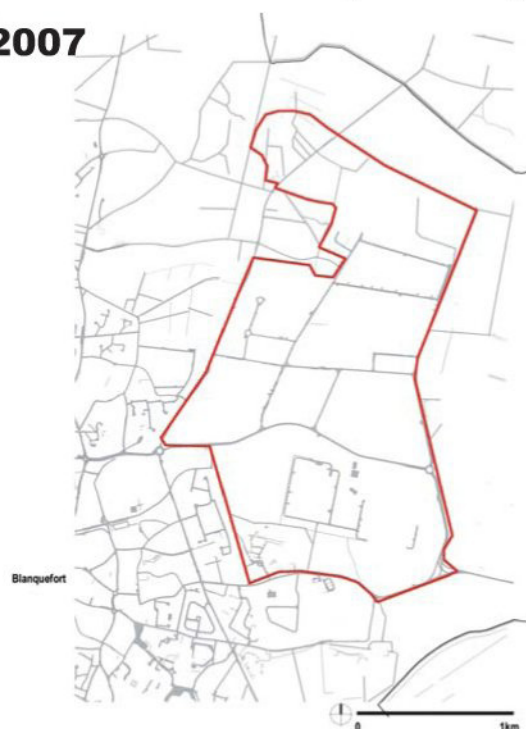
1981



1998



2007



Source : Valéry Brandéla - paysagiste urbaniste

2 | Diagnostic territorial

2.3.4 | Evolution du réseau routier

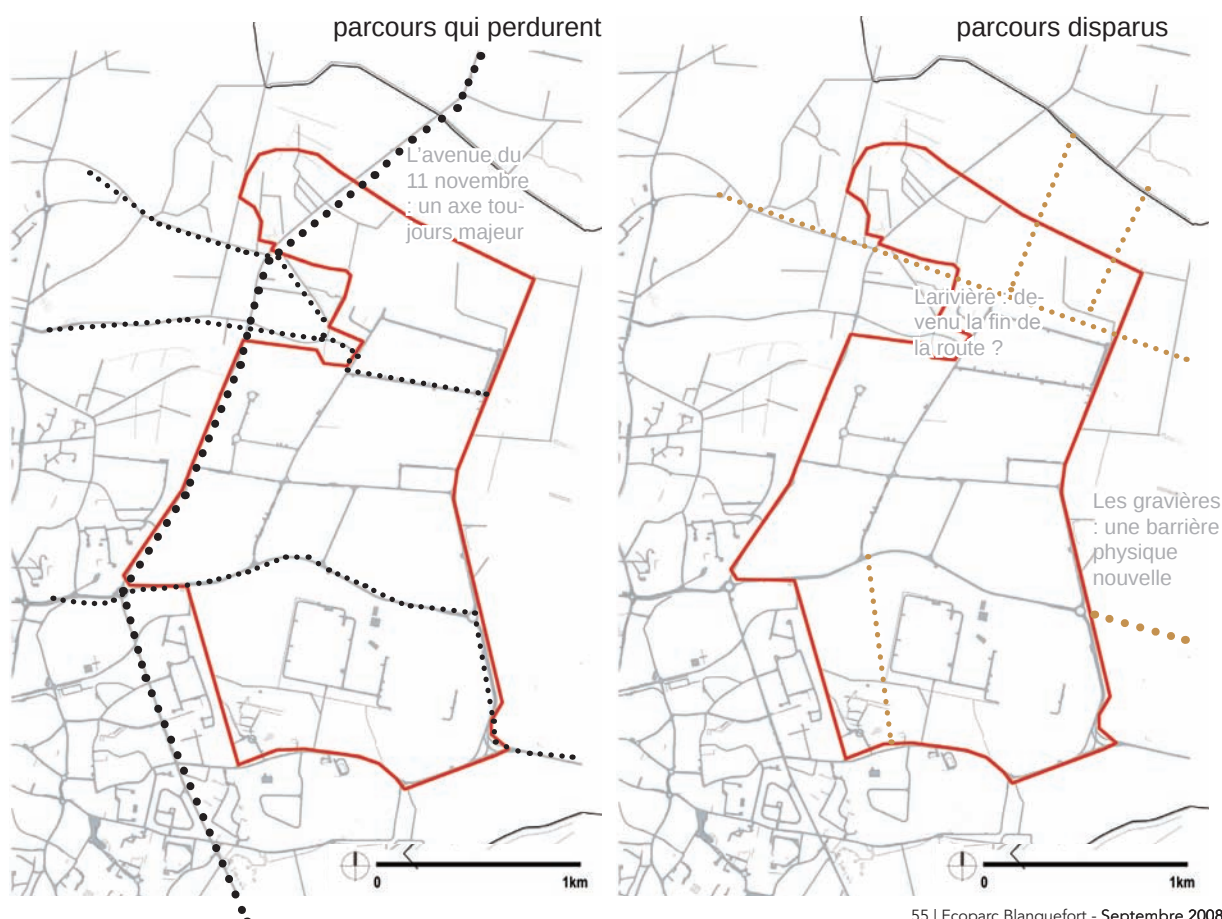
Evolution du réseau routier entre 1956 et aujourd'hui. (Source : cartes IGN, relevés terrain et photos aériennes).

Entre 1956 et nos jours, le réseau routier s'est considérablement densifié, en empruntant néanmoins la plupart du temps les itinéraires pré-existants.

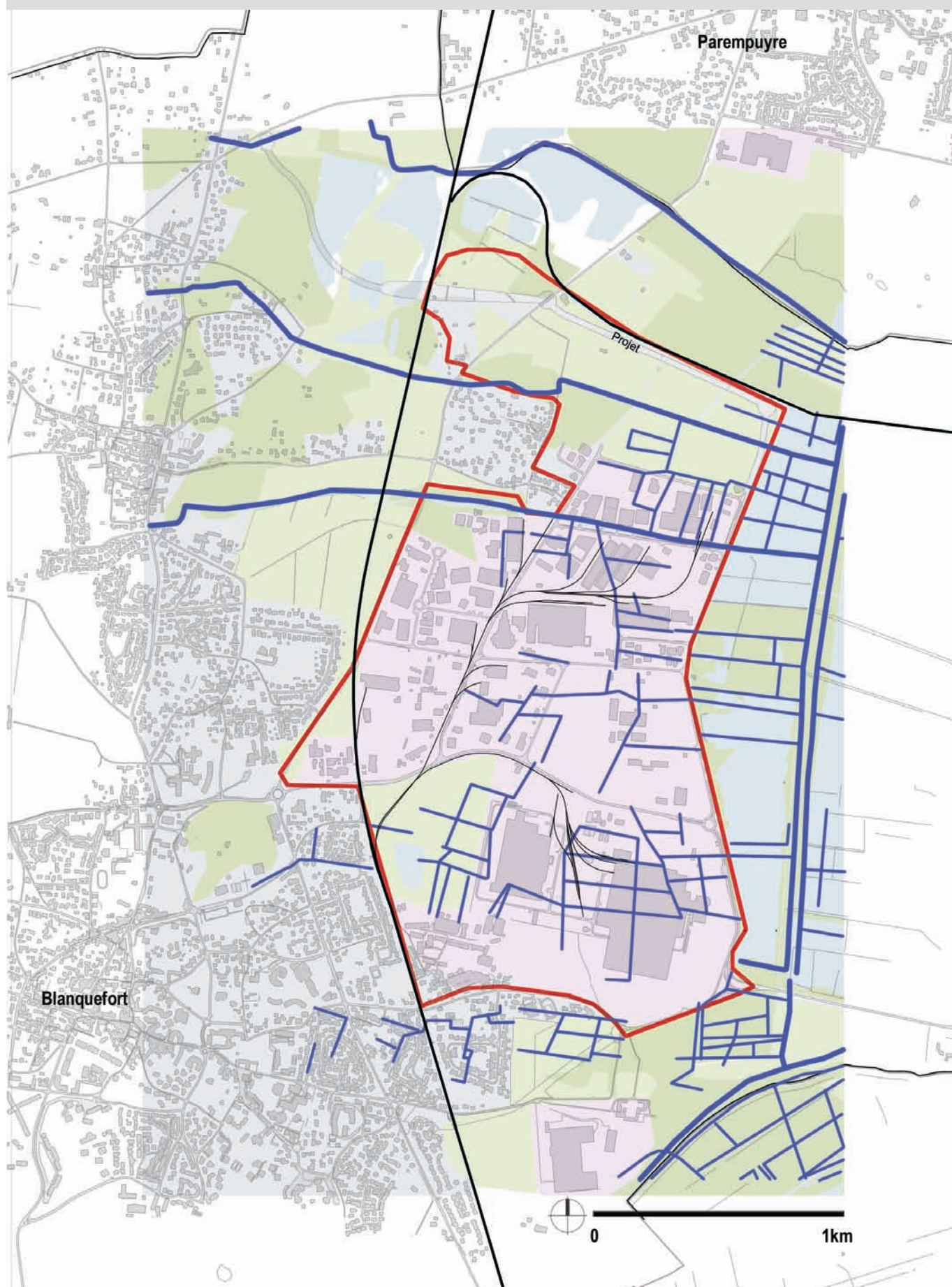
De fait, d'un point de vue physique, les logiques générales de déplacement n'ont pas forcément toutes été perdues lors de l'installation de la zone d'activités. Au contraire, les liaisons est-ouest ont pour l'essentiel été reprises dans le plan d'aménagement de la zone d'activités.

Cependant, à l'usage, la zone d'activités apparaît comme réellement déconnectée du réseau viaire général; la faute en incombe très certainement aux aménagements spéciaux et spécifiques qui la constituent (chaussées surdimensionnées, réseau non hiérarchisé, absence d'espaces dédiés au piétons et d'espaces publics).

Ces itinéraires qui ont perduré constituent-ils pour autant de véritables supports d'espaces vécus? Il est aujourd'hui permis d'en douter, quand bien même les traces des logiques anciennes de parcours vernaculaires subsistent ici et là: une jalle, quelques alignements... Qui aujourd'hui traverse la zone d'activités et les carrières pour se rendre au bord du fleuve? Pourtant, les chemins existent encore.



Superposition du réseau hydrographique de 1956 et de la carte de situation actuelle

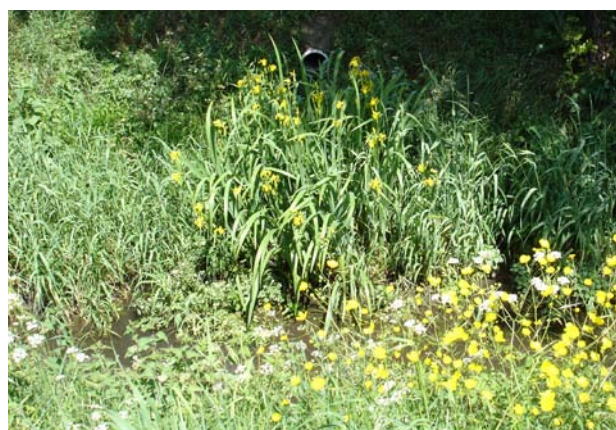


2 | Diagnostic territorial

2.3.5 | Evolution du réseau hydrographique

Superposition du réseau hydrographique de 1956 sur le quartier actuel

A contrario des itinéraires de déplacement, le site industriel s'est développé sans se référer à la logique hydraulique pré-existante, même si quelques jalles servent encore d'exutoire jusqu'au fleuve. Le système hydraulique de la zone est pour l'essentiel clos et s'achève dans le bassin du «lac Ford». A l'inverse, de part et d'autre du site, les gravières du nord et de l'est du site ont créé de nouveaux paysages aquatiques.



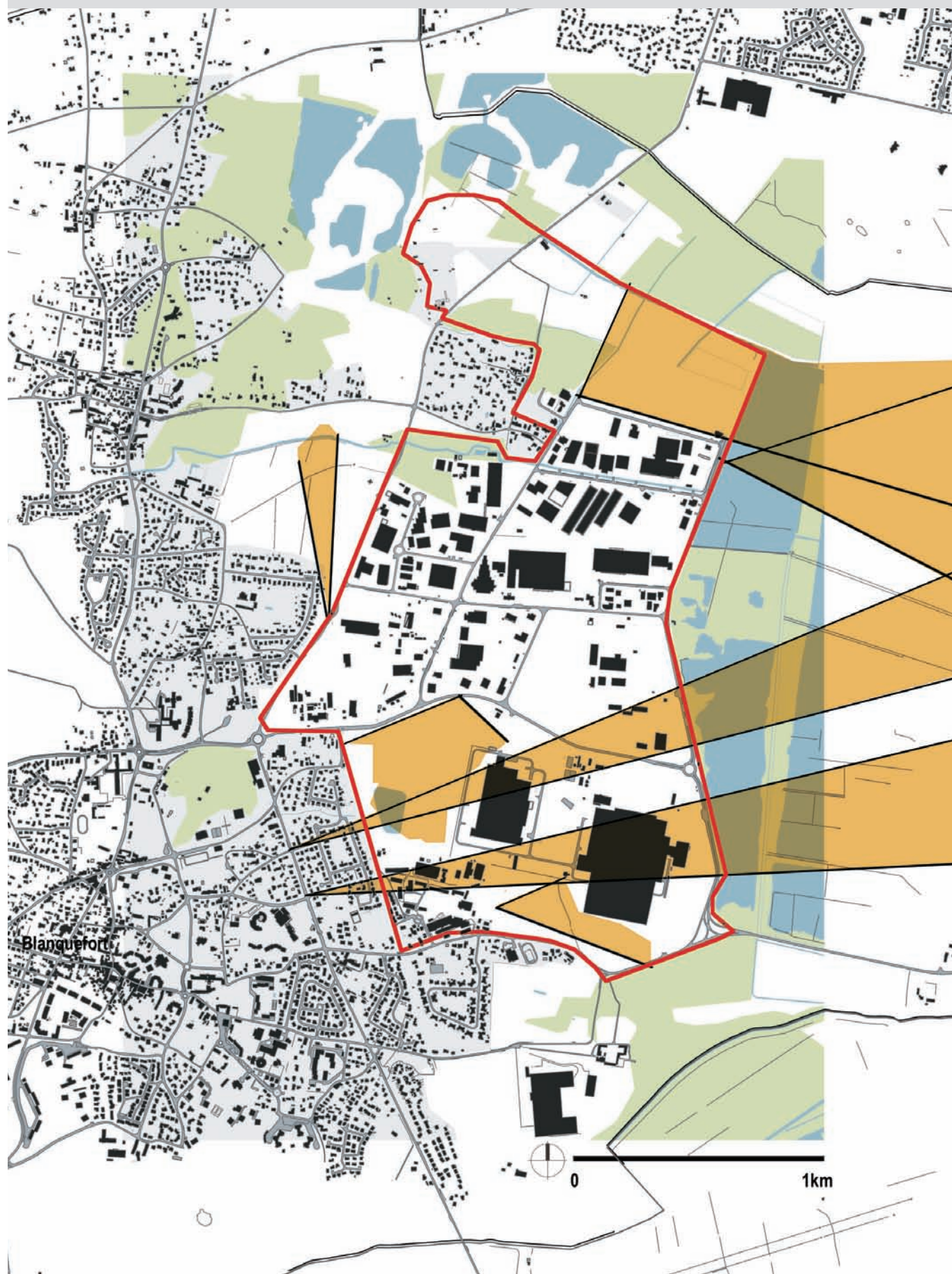
L'héritage du réseau hydrologique pré-existant: la dernière trace visible : jalle bordée d'aulnes, iris, végétation de zone humide



les gravières à la limite Blanquefort/ Parem-puyre, des paysages hybrides entre industrie et nature

Création de nouveaux fossés de drainage, prélude à de nouvelles extensions des emprises industrielles

Les points de vue remarquable



2 | Diagnostic territorial

2.3.6 | Regards vers et depuis l'ECOPARC

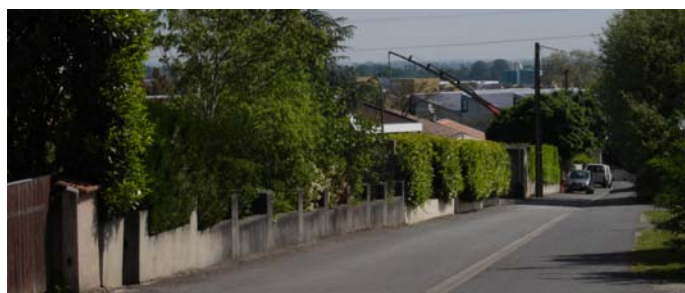
Depuis l'intérieur du site, les vues s'ouvrent le long des axes routiers, larges et relativement rectilignes. Les abords des terrains Ford, peu bâtis, permettent également de larges ouvertures. En bordure de site, à l'est, le regard s'échappe plus largement, jusqu'aux coteaux de la rive gauche de la Garonne.

Les routes longeant le site à l'ouest, depuis la ville, se situent sur le léger versant du lit majeur, permettant ponctuellement une percée visuelle vers le site (l'usine Ford, jaune, se remarque particulièrement).

- **Grâce au relief et aux larges ouvertures existant dans la zone d'activités, les rapports de covisibilité permettent de se repérer**
- **Depuis la ville existent un ensemble de perspectives vers le site économique à appréhender**



Le relief de Blanquefort explique l'organisation des échappées visuelles. document extrait de la «charte paysagère de Blanquefort».



Depuis le coteau, vers la Garonne

Les points de vue remarquables

Coteau rive gauche



Pont d'Aquitaine



Au loin, le plateau de Blanquefort



Les abords des bâtiments Ford



Depuis la gare, la zone d'activités



2 | Diagnostic territorial

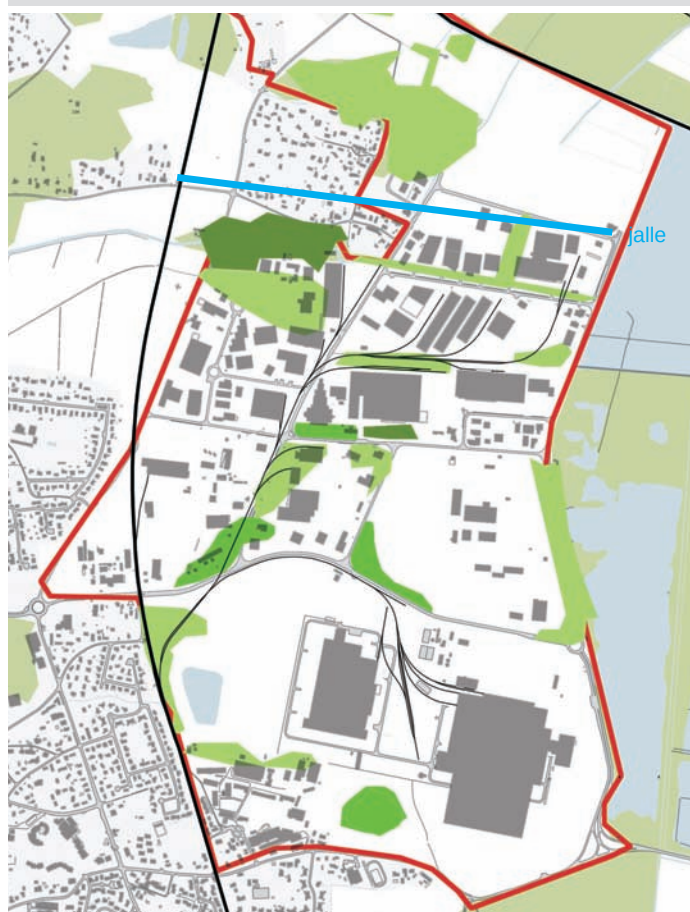


Malgré le schématisme des partitions spatiales issues de la logique de zoning, les liens visuels entre la ville habitée, la zone économique et les espaces naturels demeurent bel et bien.

Ces porosités demandent à être renforcées pour souligner les échanges à susciter entre ville et marais, zone d'activités, centre urbain et étendues naturelles



Expertise paysagère - Typologie végétale



La végétation actuelle au coeur de la zone d'activités

Elle se présente sous diverses formes. Au delà des zones de friche/pelouses, plus ou moins entretenues, c'est le plus souvent la strate arbustive qui nous permet d'établir une typologie de la végétation du site.

Ce sont les espaces privés qui présentent la plus grande diversité floristique, plus ou moins marquée selon les parcelles. Les espaces publics à l'intérieur de la zone sont très simples, constitués de zones fauchées, sans logique ni caractère particulier. Elles constituent cependant une assiette foncière suffisamment vaste pour représenter un véritable potentiel de valorisation paysagère (continuité végétales, réaménagements, larges bandes le long des routes...)

Quelques espaces publics sont singuliers et intéressants, en particulier autour du bassin d'orage de la «zone Ford», et de la jalle située au nord de la zone.



Espaces publics

Les ensembles hérités

On trouve des zones boisées «historiques», de manière très ponctuelle. Elles étaient déjà signalées avant l'implantation de la zone d'activités.

Rappelons néanmoins que, originellement, ces espaces marécageux voués à la pâture ne portaient que peu d'arbres à grand développement, à l'exception notable des chênes, frênes et aulnes conservés dans les haies.

En outre, il est fort probable que ces zones boisées aient fait l'objet de travaux d'éclaircie et de replantation, les sujets plus que trentenaires apparaissant peu nombreux sur le site.

2 | Diagnostic territorial

2.3.7 | Typologie végétale

La végétation typique du parc des jalles

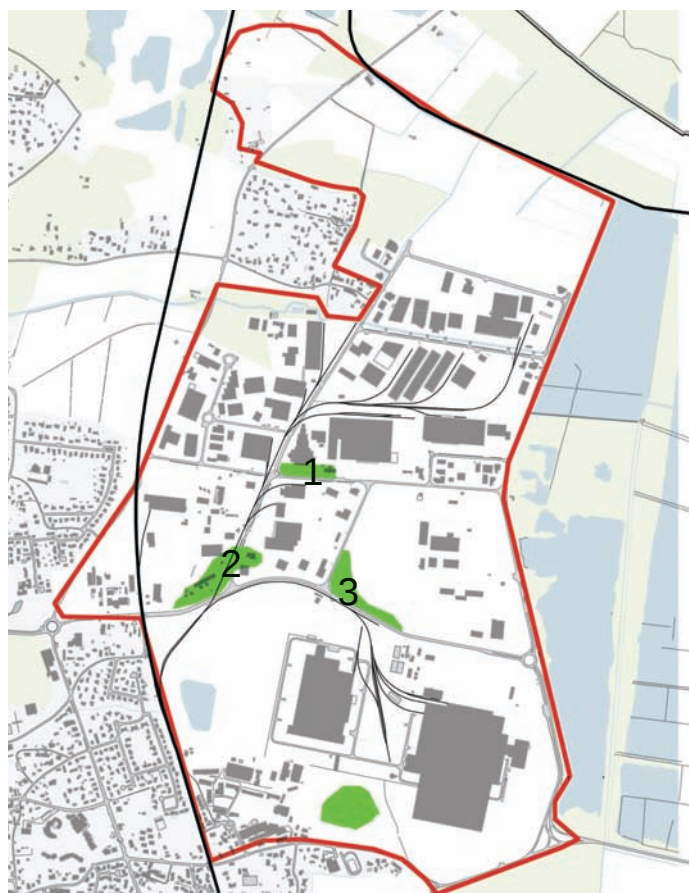
On distingue les formations boisées des formations herbacées. Sur le site, on trouve la trace de diverses formations :

- Les formations boisées des berges (robiniers, frênes, aulnes, chênes et saules blancs), accompagnées de roseaux, carex,
- Les boisements constitués de saules, aulnes, frênes, chênes en parties hautes,
- Les prairies meso-hygrophiles à mésophiles, à graminées dominantes.



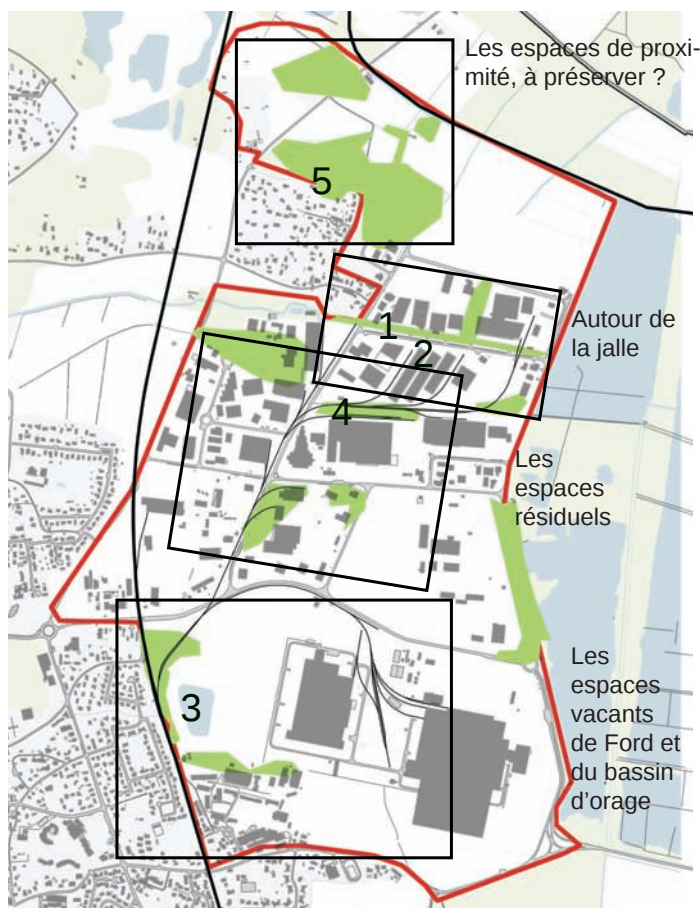
Bosquet de chênes sur une zone signalée plantée en 1956 : paysage hérité ?

Expertise paysagère - Typologie végétale



Les ensembles rapportés

Certaines parcelles, ou parties de parcelles ont été plantées d'espèces totalement exogènes. Ces plantations singularisent certains espaces, mais contribuent à déconnecter la zone artisanale de son site originel.



Les ensembles liés à la végétation locale

Ces espaces apparaissent contemporains de la création de la zone d'activité. Leur développement plus ou moins spontané a créé des micro-espaces où se mêlent essences locales (plantées sciemment ou non) et essences rapportées : pins, quelques essences ornementales....

Certains de ces espaces - en particulier entre la gare et le bassin d'orage, ou encore à proximité du hameau Larivière, présentent les signes d'une appropriation riveraine. Espaces de proximité pour les habitants, ces lieux constituent les motifs ordinaires d'une trame paysagère bien émaillée, mais encore bien présente.

Expertise paysagère - Typologie végétale



Tabula rasa : il y a peu, cette zone était encore une zone arborée.



Haie de thuyas



Haie de peupliers



Un parking planté de palmiers



La jalle : aulnes, frênes, iris, carex



Végétation hygrophile liée au bassin d'orage : paysage rivulaire et patrimoine floristique.



Le linéaire de la voie de chemin de fer : une emprise où se développe une végétation spontanée à dominante d'ajoncs et d'acacias

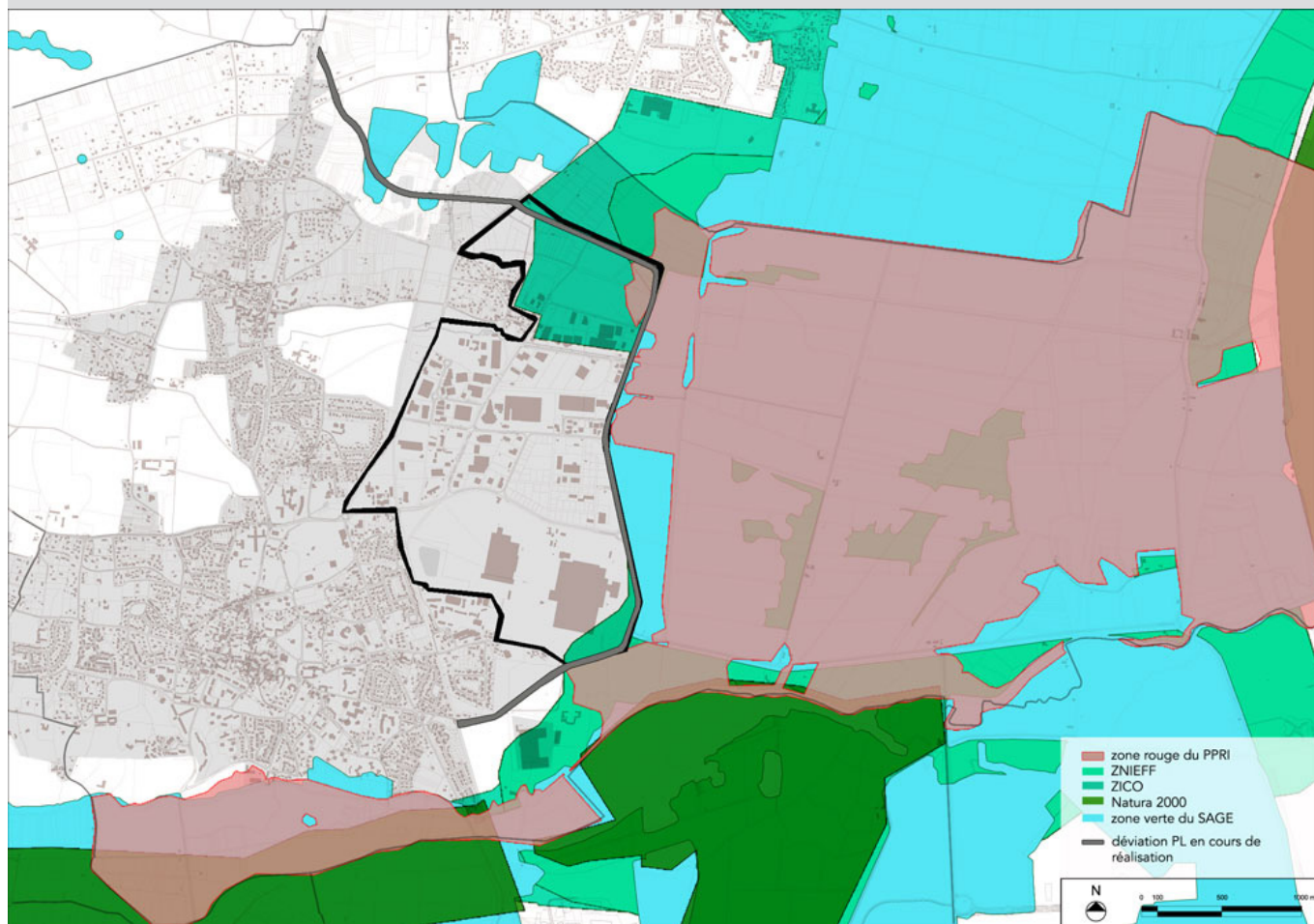


Utilisation de la végétation locale pour créer une haie : genêt et ajoncs

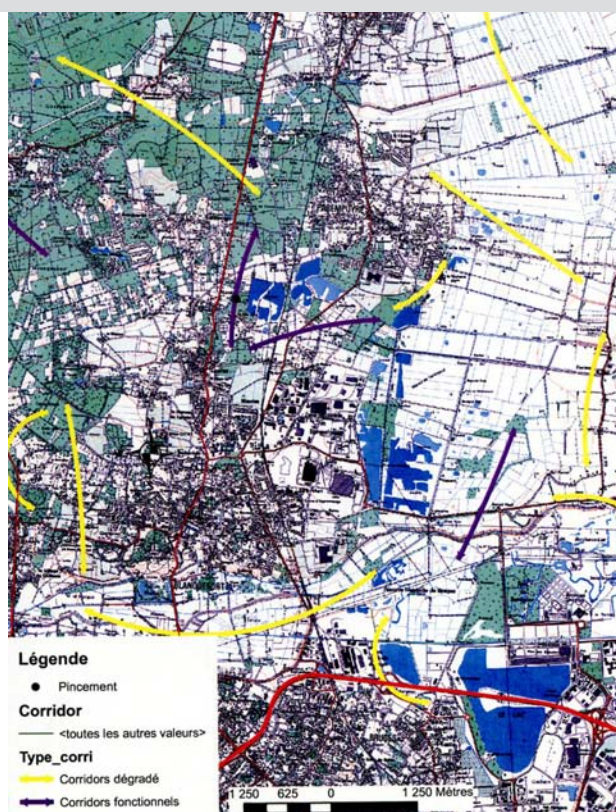


Au nord du futur Ecoparc, un «bois de proximité» pour le quartier de Larivière à dominante d'aulnes

Inventaire de la qualité et des contraintes environnementales du site



Pré-identification des corridors écologiques en attente d'approbation du SCOT - a'urba - juillet 2007



2 | Diagnostic territorial

2.3.8 | Les caractéristiques écologiques

Ce territoire présente la concentration d'espaces naturels et agricoles la plus remarquable de la communauté urbaine de Bordeaux. Ce fait n'a pas été ignoré, puisque, dans le cadre des travaux de révision du SCOT, la mission de pré-identification des corridors écologiques a distingué une continuité nécessaire au nord de la commune de Blanquefort, reliant la zone humide de la vallée de la Garonne, à l'est, aux espaces boisés du plateau médocain à l'ouest.

Certains espaces sont recensés au titre des inventaires scientifiques, archéologiques et départementaux en :

- ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux). Le territoire se situe sur un couloir de migration et a un rôle de halte de repos.
- Natura 2000. Ce territoire concerne la réserve de Bruges classée en ZPS depuis 1988 (Zone de Protection Spéciale).
- ZNIEFF (Zone Naturelle d'Interêt Ecologique Faunistique et Floristique)
- Zone humide du SAGE (en attente d'approbation du SCOT)

Il convient de préciser que, selon l'article L. 414-4 du Code de l'environnement, « les programmes ou projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site ».

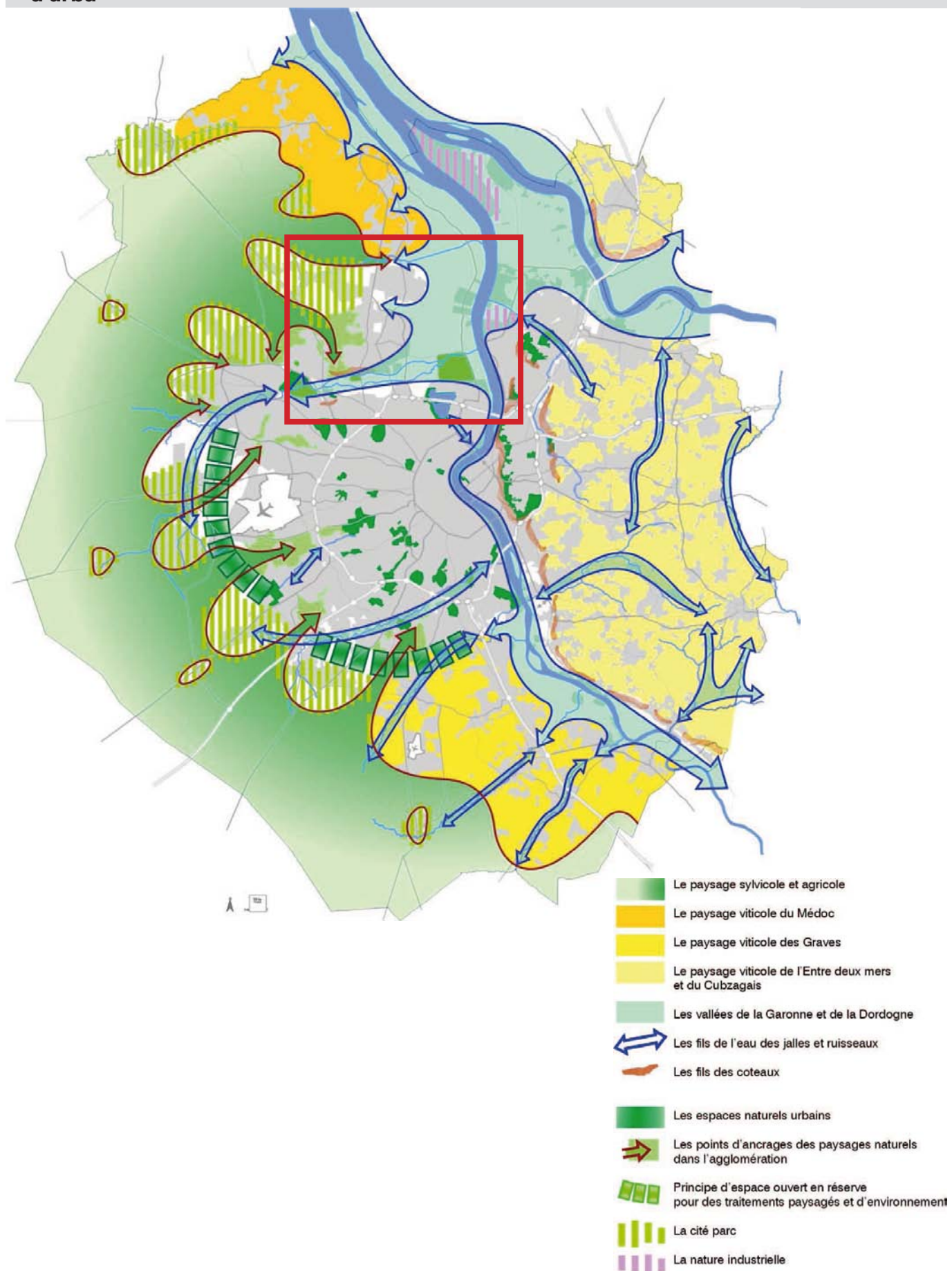
La contrainte naturelle liée à la topographie du site classe près de la moitié du territoire communal en zone rouge du PPRI, soit en zone inconstructible.

Le schéma directeur de l'aire métropolitaine témoigne d'un enjeu de continuités naturelles entre les communes de Blanquefort et Bordeaux comme entre Blanquefort et Parempuyre. Ces dernières confirment la ceinture verte de Blanquefort faisant de la ville centre un « écrin ».

D'une manière générale, les documents programmatiques font valoir, entre les secteurs urbanisés appelés à se densifier par de nouvelles propositions urbanistiques plus économes et compactes, quatre réels « couloirs » naturels orientés est-ouest :

- le premier est situé au nord du site, et emprunte les gravières de Parempuyre, le secteur bien connu par ailleurs du petit Lacanau, classé en zone N3 au PLU
- le deuxième suit le fil du cours d'eau le Cournalet à l'est qui devient le Fleurenne à l'ouest
- le troisième traverse tangente la zone d'activités au Sud, en suivant l'axe de la Jalle
- le quatrième est plus composite, mais n'en est pas moins réel : il va jusqu'au centre de la commune, en s'appuyant notamment sur le parc Fongravey et le château Dillon.

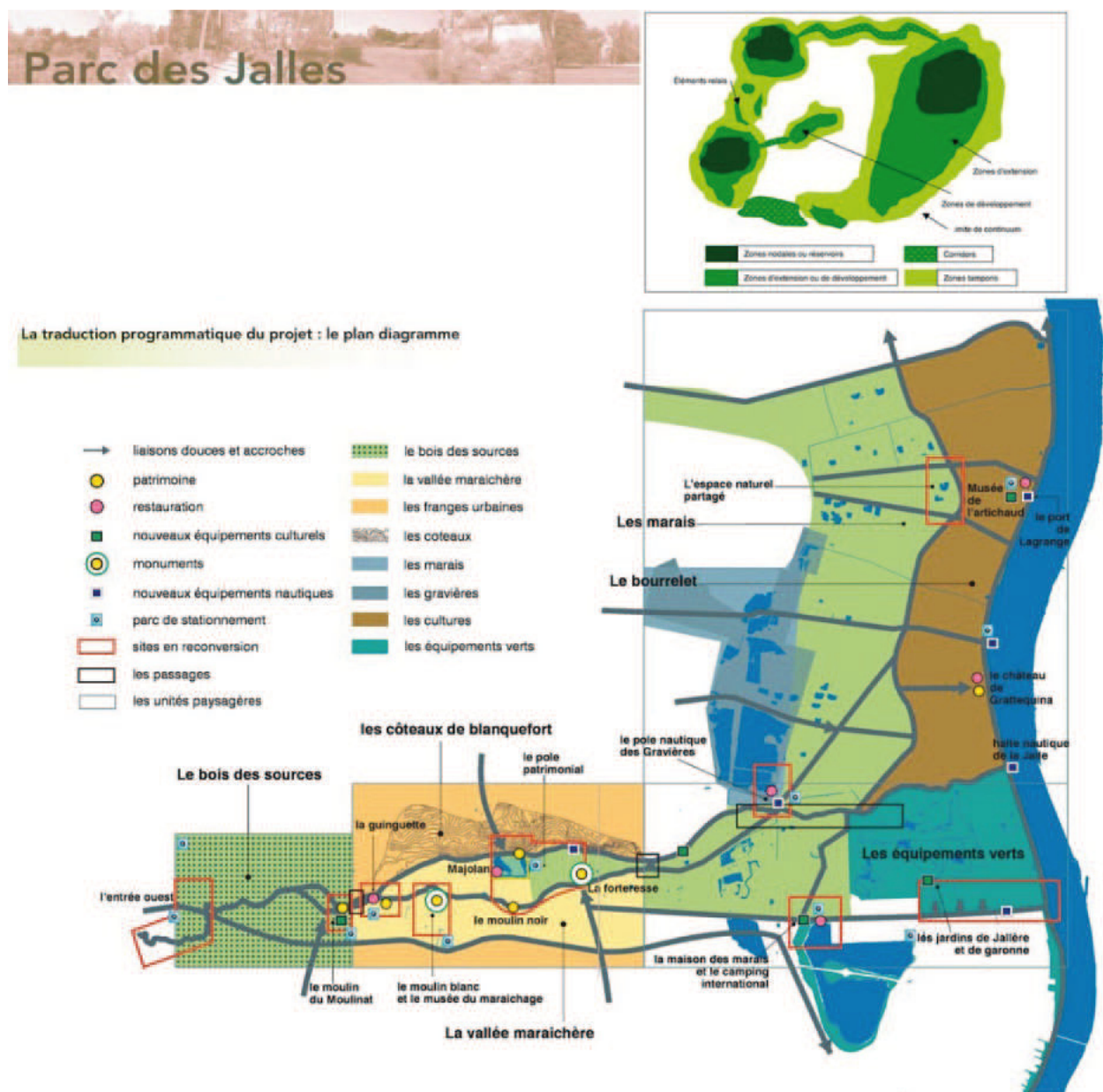
Révision du schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise - Charpebte paysagère - a'urba

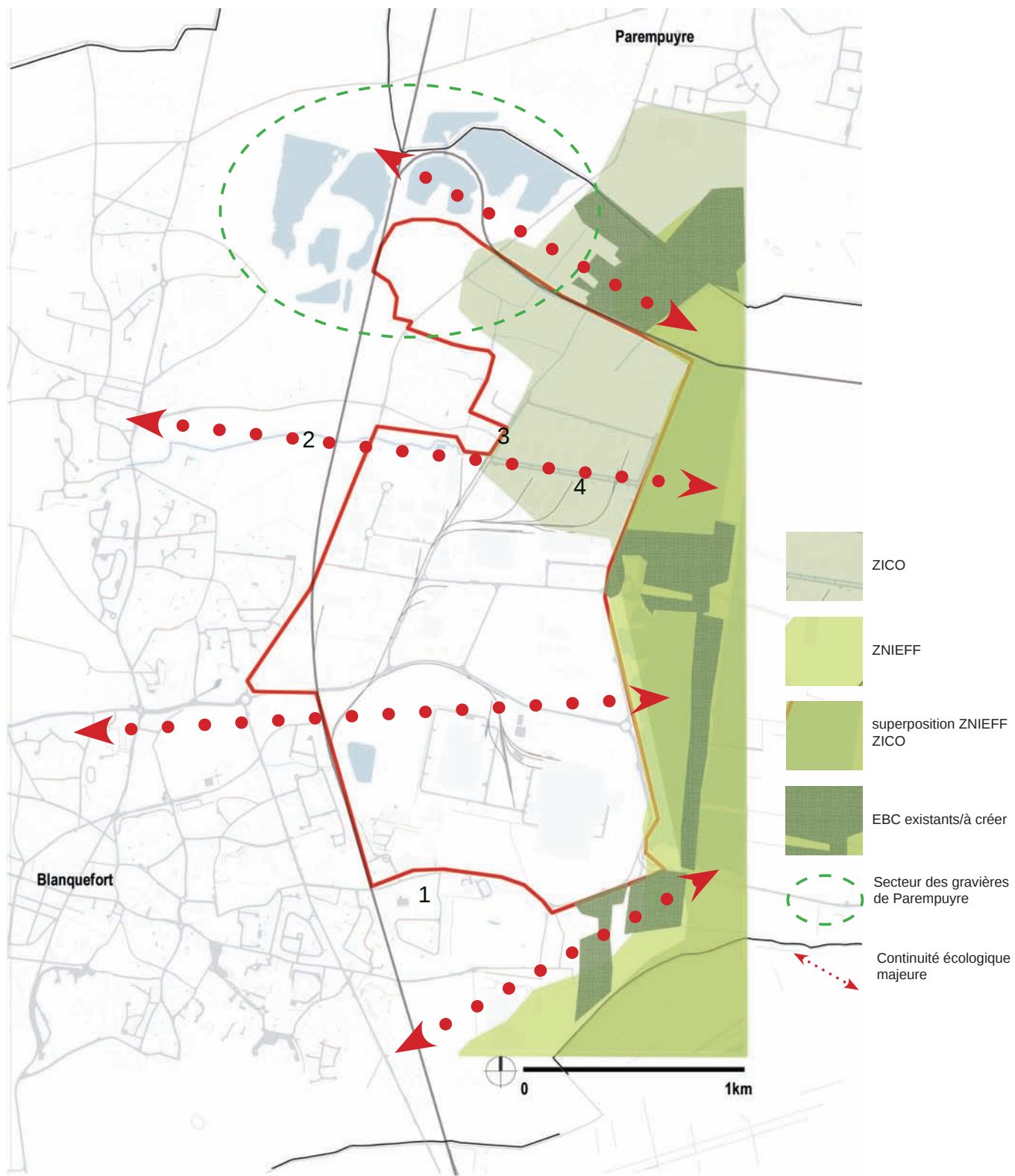


2 | Diagnostic territorial

Les projets de développement et d'extension de la zone d'activités sur sa partie Nord, tels qu'ils sont avancés aujourd'hui, présentent dès lors le risque de rompre ces continuités écologiques incontestables et essentielles.

Cet enjeu écologique dépasse la notion de respect du cadre de vie de la seule ville de Blanquefort puisqu'il remet en question les logiques de liaisons écologiques marais-forêt, du fleuve à son hinterland naturel.





2 | Diagnostic territorial

2.3.9 | Les enjeux locaux de continuités naturelles

D'un point de vue environnemental et paysager, la situation d'interface de la zone d'activités de Blanquefort est absolument stratégique:

- dès aujourd'hui, parce que l'activité n'a pas totalement gommé tous rapports avec son territoire d'accueil,
- demain, plus encore, parce que l'écoparc s'inscrit au contact du projet de parc intercommunal des Jalles, vaste de 4800 ha.

Cette situation peut et doit constituer un atout majeur à l'heure d'envisager la reconversion de la zone d'activités en écoparc.



Dans les quartier environnants, des circulations douces qui stoppent à la limite de la zone d'activité : prolongation possible



Au coeur de la zone, des îlots de nature à valoriser



La jalle qui passe au nord de la zone. Un linéaire exploitable pour atteindre la zone, la traverser jusqu'au futur parc des jalles ?

La grande proximité des zones d'habitations : quelles limites créer ?



2 | Diagnostic territorial

2.3.10 | Ecoparc et parc des jalles: une synergie féconde à initier

Le projet de parc intercommunal des Jalles, fort de ses 4400 ha d'emprise sur 8 communes du Nord de l'agglomération, dessine en filigrane l'un des tous premiers parcs suburbains d'Europe.

Le projet s'articule sur trois grands enjeux:

- la maîtrise, la gestion et la mise en valeur de l'eau sous ses différentes formes : eau des crues, eau des sources, eau souillée par la pollution
- la pérennisation des grands équilibres paysagers : entre franges urbaines et vallée maraîchère, entre prairies humides d'un côté, cultures céréalières et gravières de l'autre; entre périmètres protégés pour les activités traditionnelles et secteurs ouverts au public
- la valorisation de l'étendue, en maîtrisant et affectant les sols, en construisant, à de multiples échelles, un véritable réseau de découverte à partir des éléments forts que recèle ce site : le patrimoine, les parcs, les équipements.

Fondamentalement, les propositions d'aménagement développées lors des phases de réflexion amont du projet imposent de redessiner les contours du lien ville – campagne de la vallée. Fondamentalement, ce qui est en question, c'est l'accompagnement de la transformation d'un système agraire, de plus en plus perméable aux influences de la ville, en " campagne urbaine", attachée à l'agglomération qui la prend en écharpe, capable d'accepter, voire d'initier, des activités diverses où le public citoyen pourra se retrouver.

Le projet "écoparc" peut naturellement s'inscrire dans cette philosophie d'aménagement, puisqu'il s'agit également d'amorcer la mutation des espaces exclusivement dédiés à l'activité économique, pour faire émerger une nouvelle urbanité, composite, agrégée et plus complexe, fondée sur l'interaction d'activités économiques performantes avec des objectifs écologiques et urbains clairs et partagés.

En ce sens il faut aussi comprendre que les espaces naturels des vallées des jalles et de Garonne constituent, non pas de seuls secteurs protégés par le droit du sol, mais aussi et surtout des supports d'activités économiques; à cet égard, les réflexions sur une intégration des filières environnementales locales (par exemple, les synergies économie de la construction et du bâtiment/ nouveaux matériaux de construction, tel que le chanvre à béton, ou la paille d'isolation thermique, ou encore la terre, crue ou cuite), le recours aux voies d'eau et au fer en complément de la route pour les déplacements, ou encore les idées de développement de ressources énergétiques locales valorisant la biomasse pour générer de l'électricité, s'avèrent prometteuses.

Construire un espace –même une campagne- suppose un projet, c'est-à-dire une intention qui prend forme dans un dessin. C'est une évidence, le fil de l'eau constitue à la fois le thème et la variation de ce dessin, le lien qui relie et différencie les différents territoires de la vallée de la Garonne: eaux calmes des bois sableux, canaux rectilignes des marais, anastomoses de la réserve, eau miroir des bassins de

2 | Diagnostic territorial

Majolan, eaux noires des gravières, eaux de crues du fleuve. Valoriser l'eau, c'est aussi transformer la contrainte d'inondation en support de projet.

Equilibre environnemental, équité sociale, viabilité économique: l'association des projets de parc des jalles et d'écoparc constitue pour l'agglomération une formidable opportunité d'y expérimenter les principes d'une conservation inventive.

2 | Diagnostic territorial

Conclusion du diagnostic

Le travers des zones d'activités conçues traditionnellement telle que la zone industrielle de Blanquefort repose sur le fait qu'elles constituent des morceaux de territoire monofonctionnels. Issues d'une logique de zoning elles sont dédiées à l'activité et constituent un bassin d'emploi dédié à des territoires. Mais comme tout espace monofonctionnel, elles sont tributaires d'un rythme, d'une nature d'occupation ou de sous-occupation, d'usages dédiés à l'activité,... Les salariés en subissent les conséquences : peu ou pas d'équipement et services, pas de transport en commun,...

Pour que les usagers se réapproprient ces lieux, il faut y injecter des générateurs d'urbanité (qualité des espaces publics, diversité des usages des espaces extérieurs, offre en équipement et services, gestion des déplacements et des stationnement selon leur nature et leur besoin,...).

Les enjeux principaux qui se dégagent sont double :

- **recréer de la « ville partagée » (mixité fonctionnelle, espaces publics, services,...)**
- **relancer l'économie d'une zone qui perd une « locomotive » (Ford) et faire de ce départ une opportunité pour restructurer globalement le site économique.**

De ces premiers éléments d'analyse nous pouvons dégager :

- des objectifs qui répondent aux enjeux soulevés
- des secteurs « cible » qui peuvent être le support d'une couture des territoires qui aujourd'hui se juxtaposent.

Les objectifs prioritaires sont :

- renforcer l'offre en services et équipements sur l'Ecoparc (répondre aux besoins actuels et anticiper sur ceux à venir)
- améliorer la qualité et la fonctionnalité des espaces publics
- prévoir une mixité et une répartition cohérente des programmes de l'Ecoparc pour une cohabitation pacifiée des usages
- offrir une meilleure lisibilité dans l'organisation du site : entrée, accès, polarité, façades d'îlots et cours techniques,...

Les secteurs « cible » sont d'autant plus stratégiques que :

- ils se trouvent à l'interface entre ces grandes entités de tradition monofonctionnelle
- ils constituent un espace de transition entre des typologies contrastées où l'enjeu est aussi de faire cohabiter des usages mixtes
- ils occupent un foncier relativement malléable
- ils peuvent accueillir un pôle, « relais » de l'offre en équipements et services du centre ville.

2 | Diagnostic territorial

Le développement de l'Ecoparc peut s'appuyer sur un potentiel fort qui a trait à :

- l'interface du secteur avec les grands espaces naturels environnants notamment le parc intercommunal des Jalles.
- les interactions à valoriser entre cette zone «travaillée» et la ville «habitée» à l'ouest.
- un réseau de transport en commun à renforcer qui s'appuie notamment sur la desserte ferrée.

3 | Les éléments de cadrage et orientations urbaines

3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

3.1 | Les objectifs prioritaires de développement durable

Cette première étape de réflexion propose d'identifier les enjeux environnementaux et économiques, spécifiques au contexte de la zone économique de Blanquefort, à partir desquels développer les différentes composantes du concept Ecoparc

Ces thématiques sont à considérer à différents niveaux :

- l'échelle du projet global
- l'échelle de la parcelle et du bâti
- les individus

3.1.1 | Réduire fortement les émissions de CO2

a | Maîtrise des déplacements

- Privilégier l'intensité urbaine le long des corridors de transport en commun (stations Port du Roy et Gare Blanquefort) :
 - densité d'occupation (habitants, emplois ...) et formes bâties adaptées
 - mixité des programmes (services, équipements, Eco-pôle, tertiaire, bureaux, logements ...)
- Valoriser les circulations douces sur les espaces publics et améliorer leur confort d'usage (ombrage, matériaux ...)
 - parkings vélos sécurisés et un service de vélos gratuit
 - assurer la sécurité des piétons, 2 roues (aménagement voie de contournement)
- Limiter l'usage des véhicules particuliers dans les quartiers (centre-ville et secteur économique)
 - développer un réseau de navettes électrique du secteur économique avec horaires adaptés
 - initier un plan de déplacement entreprises
 - prévoir des espaces de stationnement intégrés et mutualisés – service auto-partage entre entreprises et résidents

b | Maîtrise des consommations énergétiques et réduction de la part d'utilisation des énergies fossiles dans les programmes

- Assurer une production d'énergies renouvelables
 - collectivisation des moyens de production énergétique (Eco-équipement)
 - favoriser des systèmes de production autonomes
- Atteindre des objectifs de performances énergétiques
 - bâti
 - éclairage public

3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

3.1.2 | Préserver les écosystèmes

- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels remarquables
 - zone humide du SAGE
 - ZICO
 - ZNIEFF à proximité
- (risques de contentieux juridiques en cas de non respect de ces principes)
 - maintenir l'intégrité et les fonctionnalités des corridors écologiques
- Restaurer les trames bleus et vertes dans les territoires urbanisés
 - corridor est/ouest entre Tanaïs, Fongravey et les parc des Jalles
 - corridor nord/sud reliant les espaces boisés et bocagers nord et sud
 - maintenir des milieux relais au cœur des quartiers
 - intégrer les éléments techniques de gestion des eaux pluviales dans les trames vertes et bleus (bassins d'orage, noues, fossés...)
 - aménager les espaces paysagers et choisir des essences rustiques, adaptées aux contextes pédo-climatique pour une gestion raisonnée, économique et extensive
- Assurer la gestion de l'eau et des milieux naturels
 - limiter les rejets de polluants dans l'environnement (chantiers propres, aménagement de la voie de contournement en cas de déversement accidentel de poids-lourds ...)
 - permettre la rétention des eaux pluviales sur site (toitures végétalisées, perméabilisation des sols...)
 - constituer un réseau hydraulique de rétention et de traitement (bassins, noues, fossés, lagunage ...)
 - reconverter l'usage des plans d'eau des carrières (arrosage, activités sportives et ludiques, arrosage ...)

Définition des objectifs de développement durable :

Les objectifs prioritaires concernent à la fois les activités de la collectivité et les pratiques privées.

Le bureau d'Etude SOCOTEC a été missionné par la CUB pour une analyse environnementale du site économique d'Ecoparc pour la mise en place d'un SME (Système Management Environnemental). L'objectif est de présenter un dossier de candidature pour une certification ISO 14 001 de la zone, elle sera une bonne base d'ajustement des objectifs de développement durable et permettra la proposition de moyens pour les atteindre.

Il est important de garder à l'esprit que cette étude est axée sur les activités de la collectivité et n'intègre pas les activités des entreprises elles-mêmes. S'il est difficile pour la CUB d'imposer des objectifs aux entreprises, elle peut exprimer des méthodes d'incitations ou de sensibilisation des acteurs privés à ces aspects.

3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

3.2 | Les orientations urbaines

1ère orientation – définir des limites clairement lisibles entre espaces urbanisés et espaces naturels à l'est de la ville.

Le tracé de la future voie de déviation et de desserte de la zone économique va fortement impacter le paysage actuel de cette partie du territoire. Les limites projetées entre espaces urbanisés et espaces naturels apparaissent très découpées et instables. Il existe un réel enjeu à asseoir la ville dans son territoire en l'appuyant sur des limites claires et ceci au regard des enjeux du parc des Jalles. Cette limite, même artificielle, peut et doit s'appuyer sur le tracé défini par la future voie afin de lui donner un sens et une lisibilité (d'un côté la ville, de l'autre la nature) et ceci, sur la totalité de son tracé. Il ne s'agit de créer une coupure physique mais au contraire de mieux valoriser la relation entre ces deux entités

C'est l'aménagement futur de la voie, la façon de la traverser et d'y circuler qui assurera à terme l'interface entre les deux territoires d'où l'enjeu de ne pas en faire uniquement un axe routier.

2ème orientation – traiter l'interface et la relation entre ville habitée et espace industriel par un territoire de transition.

La limite actuelle entre ville habitée et zone industrielle montre une interpénétration de ces territoires sans lien, ni continuité. Il apparaît clairement une incompatibilité fonctionnelle et formelle entre ces deux secteurs. Cette confrontation se situe d'ailleurs à la transition entre marais et plateau. La géographie du territoire conduit à définir des espaces mieux identifiés et à traiter l'articulation entre espace industriel et ville habitée par un territoire de transition offrant une plus grande diversité de fonctions à dominante économique mais compatibles avec l'habitat. **L'activité industrielle trouve plus naturellement sa place dans la vallée où le rapport entre la vaste échelle du territoire ouvert et celle des constructions et des tracés semble parfaitement en accord.**

3ème orientation – organiser la desserte tram/train et l'intermodalité autour de nouvelles polarités.

L'augmentation des liaisons TER et l'arrivée de la ligne tram/train sur Blanquefort constitue un atout important pour la ville et l'espace économique pouvant réduire l'usage de l'automobile. A l'échelle du Médoc, il y a nécessité de réaliser un pôle intermodal (automobile, autobus, TER et tram). Le site actuel de la gare de Blanquefort présente de fortes contraintes (peu d'espace, contexte urbain...) et risque d'entraîner des nuisances. Une solution plus adaptée et fonctionnelle consiste à créer deux polarités distinctes:

- **un pôle intermodal nord** regroupant une nouvelle gare (déplacement de la gare de Parempuyre), un arrêt tram, un parc relais directement accessible depuis la déviation de Caychac pour les automobiles et les bus régionaux ;
- **un pôle urbain de services** autour de la gare de Blanquefort desservant le centre-ville et Ecoparc.

3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

Cette organisation pourrait être complétée par une desserte en transport en commun complémentaire et un réseau cyclable étendu sur toute la zone en continuité des tracés actuels.

4ème orientation – favoriser le ferroutage

Maintenir et prolonger la desserte ferrée de l'espace économique et l'articuler avec la future voie de contournement destinée à l'accès poids-lourds. Créer une plateforme logistique de déchargement. Prévoir la relation avec le fleuve.

5ème orientation – ancrer l'Ecoparc dans le grand paysage du parc des Jalles

- Assurer la continuité végétale et structurer le paysage de la zone économique en s'appuyant sur des grands tracés complétant la trame végétale existante.
- Valoriser la relation entre la ville et la partie nord-est du PIJ en créant de nouveaux lieux d'attractivité et de loisirs, notamment autour des plans d'eau.
- Préserver les corridors écologiques de biodiversité.

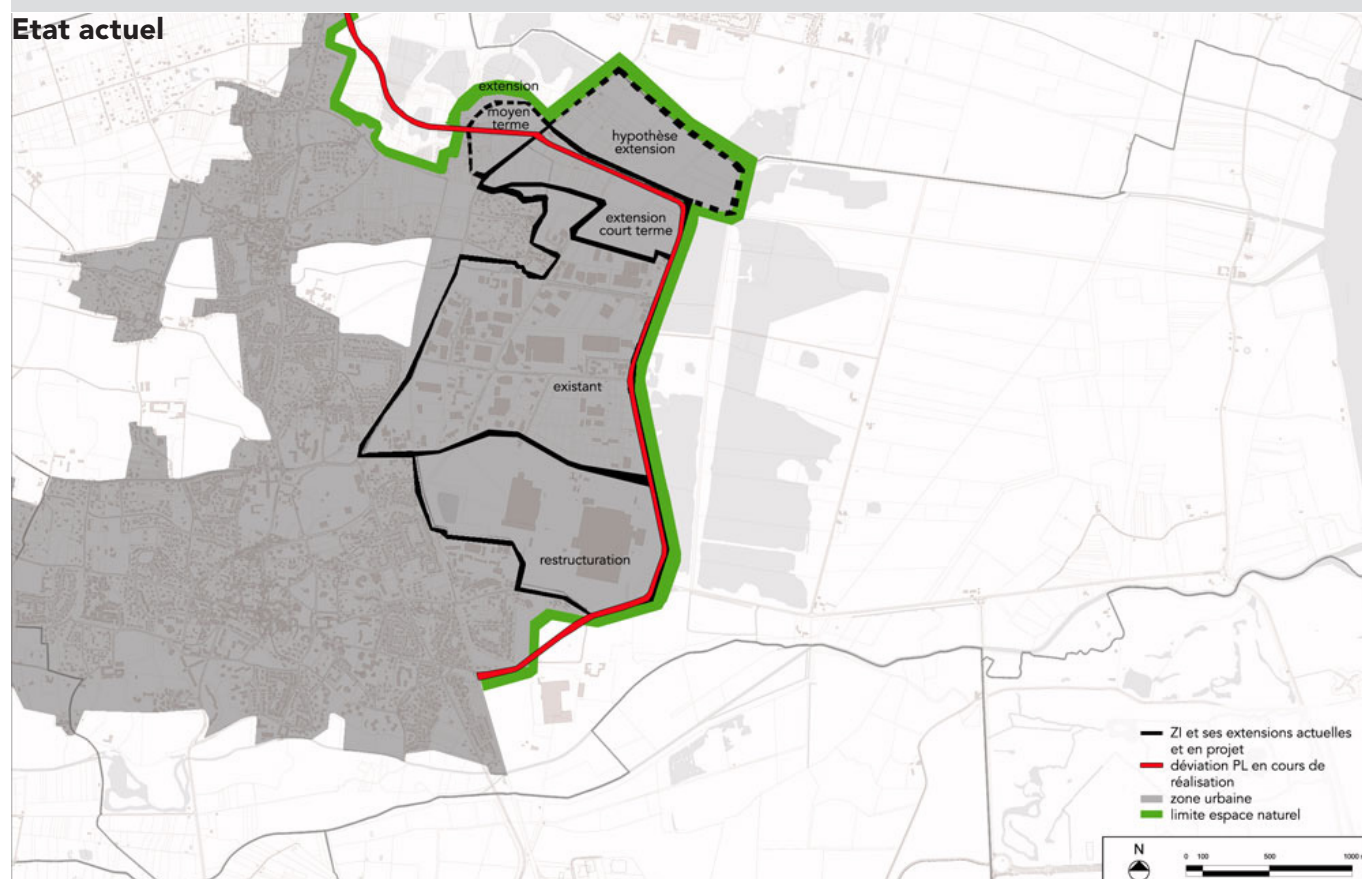
Dans le sens est/ouest, la rue Duvert est amenée à devenir un grand axe paysager traversant la ville et reliant les espaces naturels. Son aboutissement sur les plans d'eau de gravières constitue un lieu privilégié pour l'implantation d'un pôle nautique.

Dans le sens nord/sud, le long de la rue Cdt Charcot, un boisement linéaire, prenant appui sur les espaces publics et privés, assurera la liaison entre les espaces boisés existants. Il marquera la transition entre l'espace industriel et la ville.

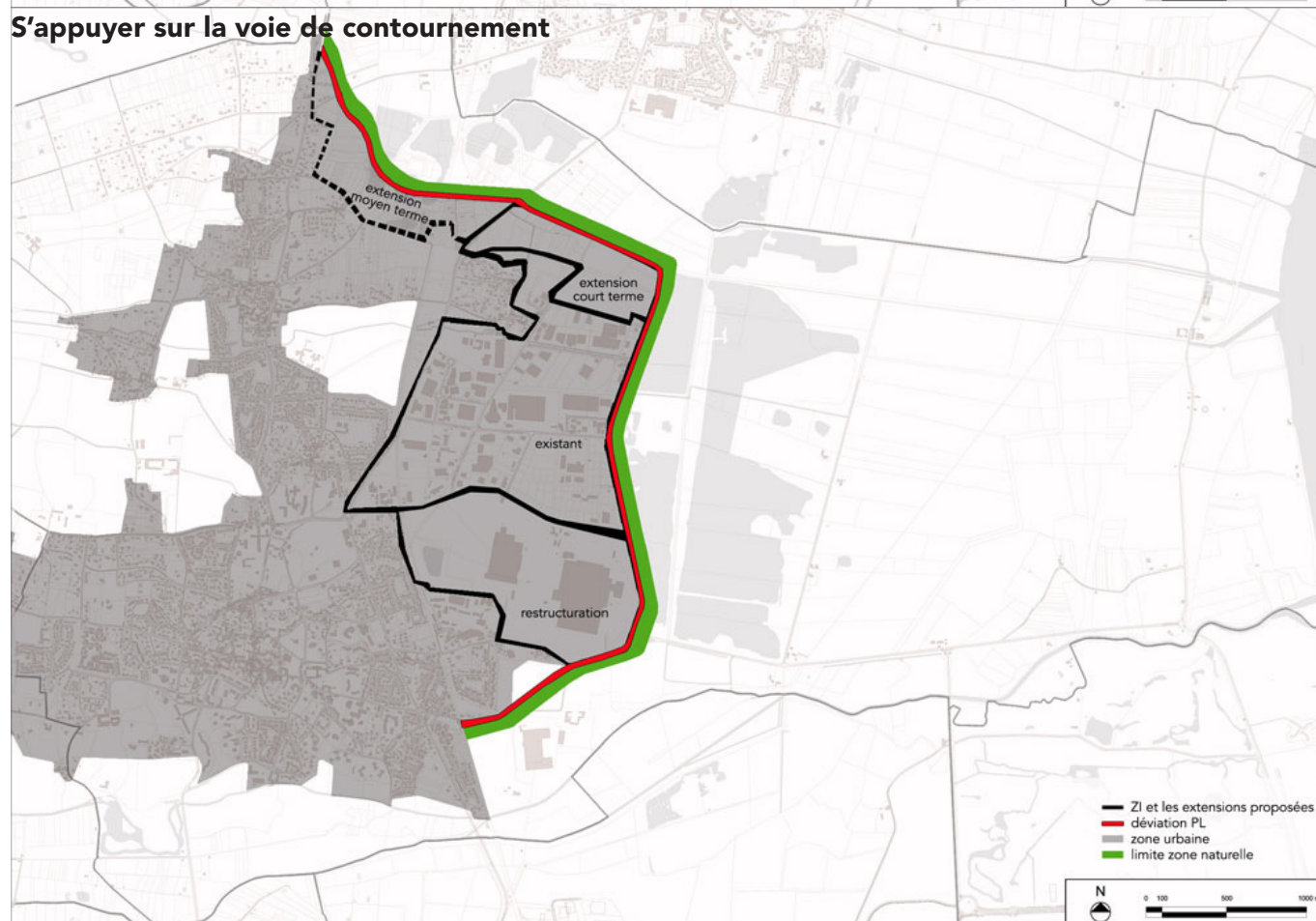
Un réseau de fossés et de noues permettra de gérer les eaux pluviales et de prolonger dans la zone industrielle les grands tracés du réseau hydrographique du PIJ. **C'est dans ce cadre que l'on pourra traiter l'entrée à l'est du PIJ, à l'aboutissement de la rue Guynemer.**

1ère orientation – définir des limites clairement lisibles entre espaces urbanisés et espaces naturels à l'est de la ville.

Etat actuel

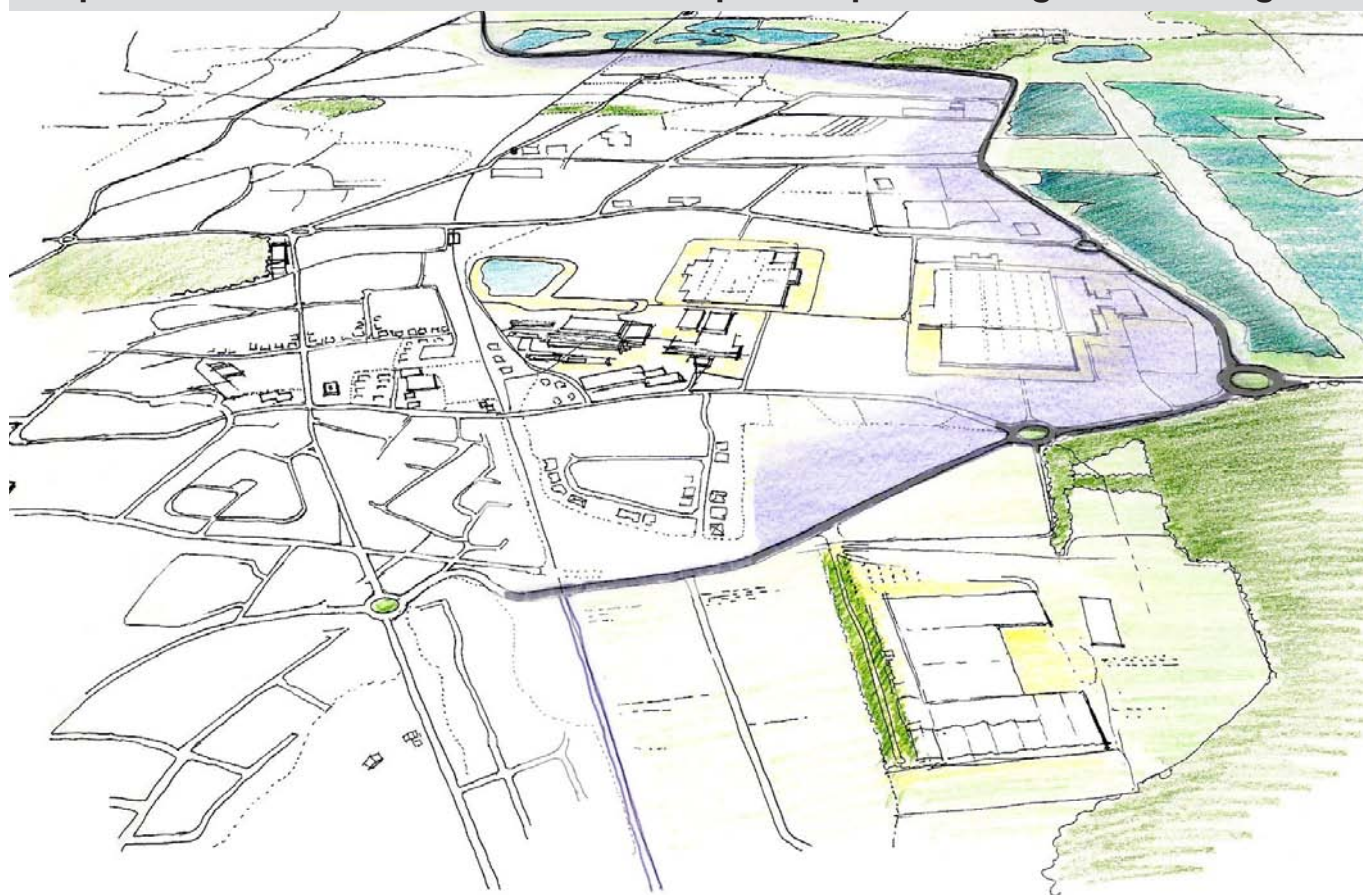


S'appuyer sur la voie de contournement



Définir des limites visibles

Composer un vrai «ruban de ceinture» dont l'épaisseur permet d'organiser les usages

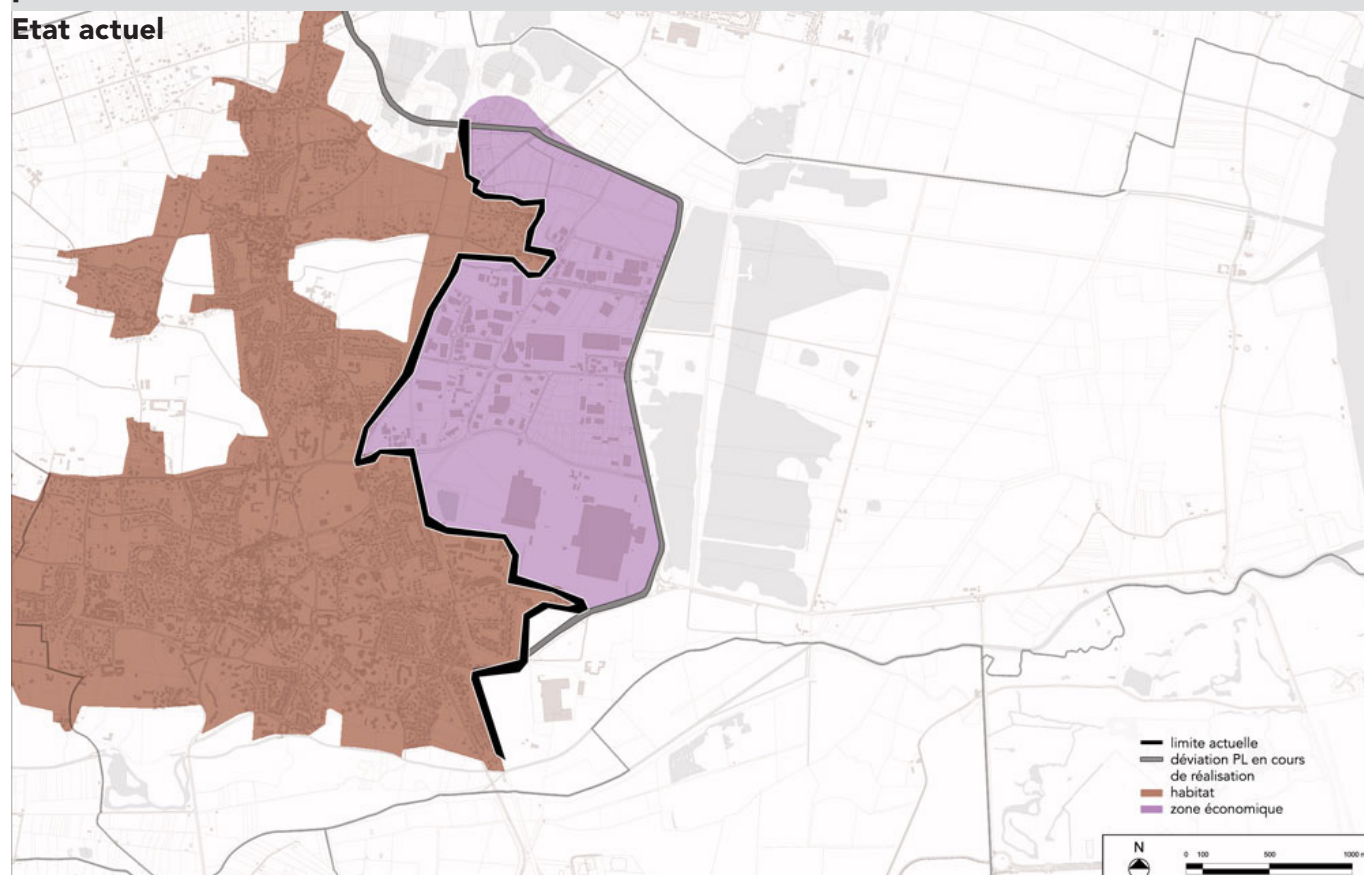


Principe d'aménagement de la lisière urbaine - rue Saint-Exupéry

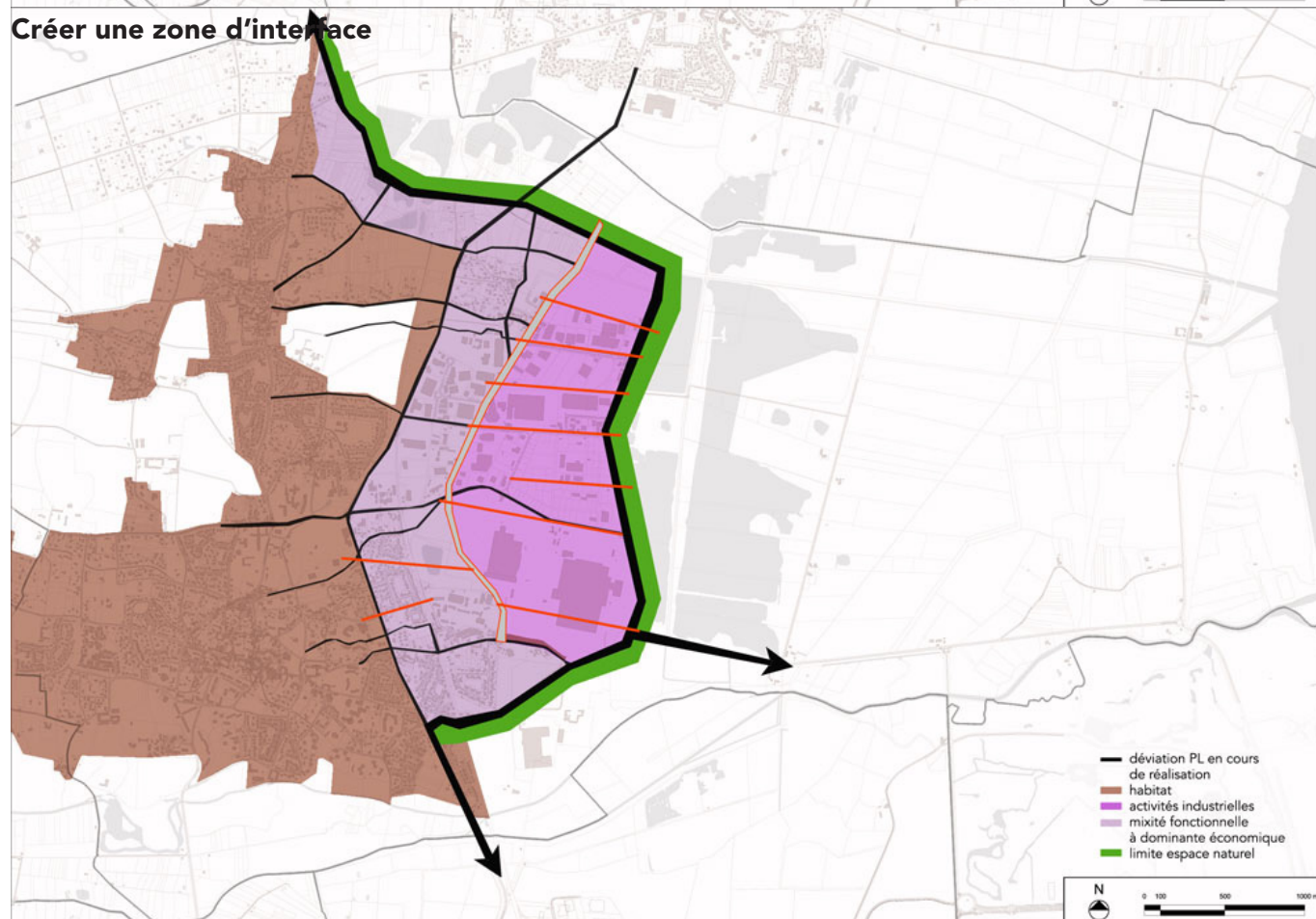


2ème orientation – traiter l'interface et la relation entre ville habitée et espace industriel par un territoire de transition.

Etat actuel

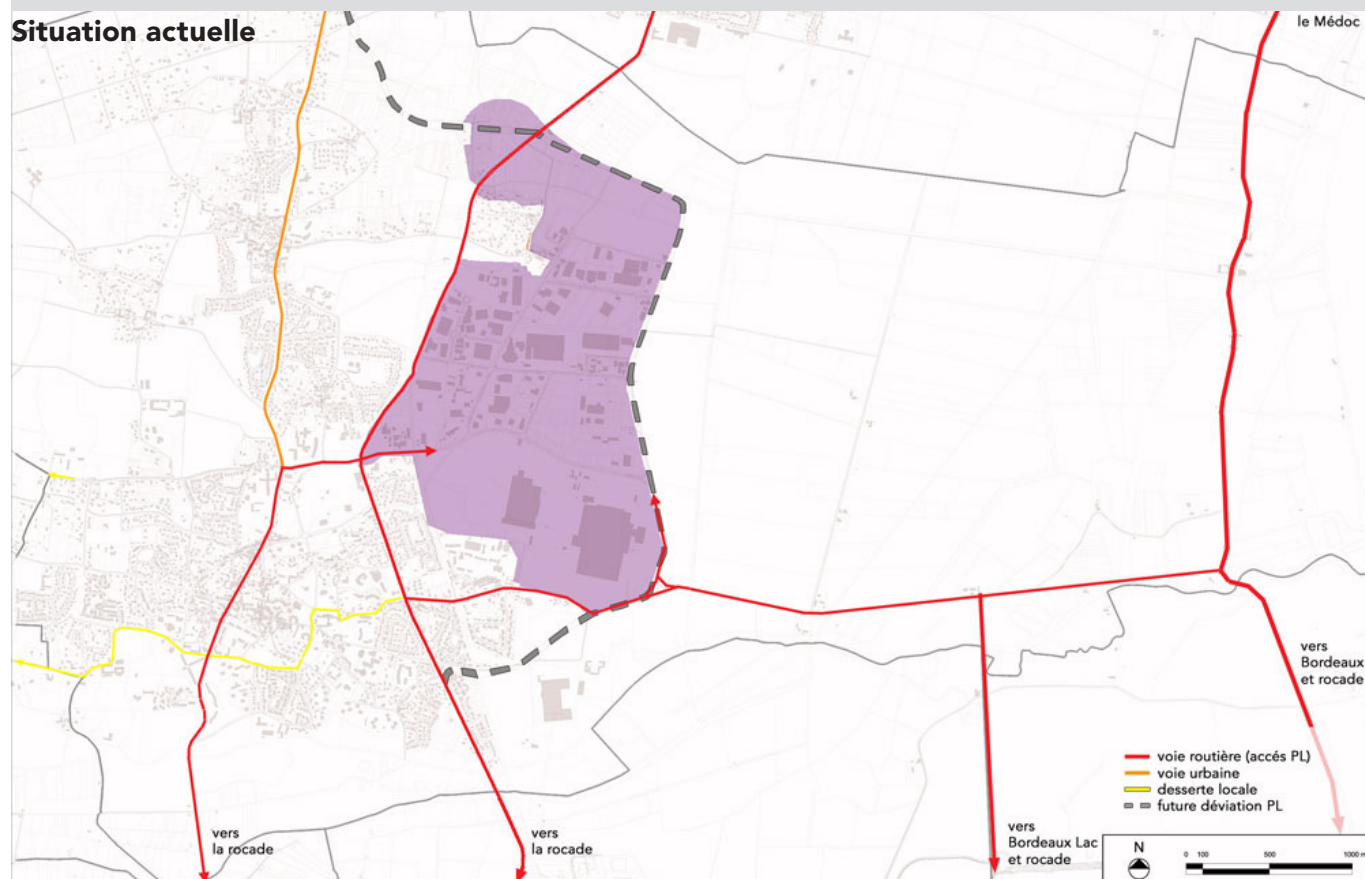


Créer une zone d'interface

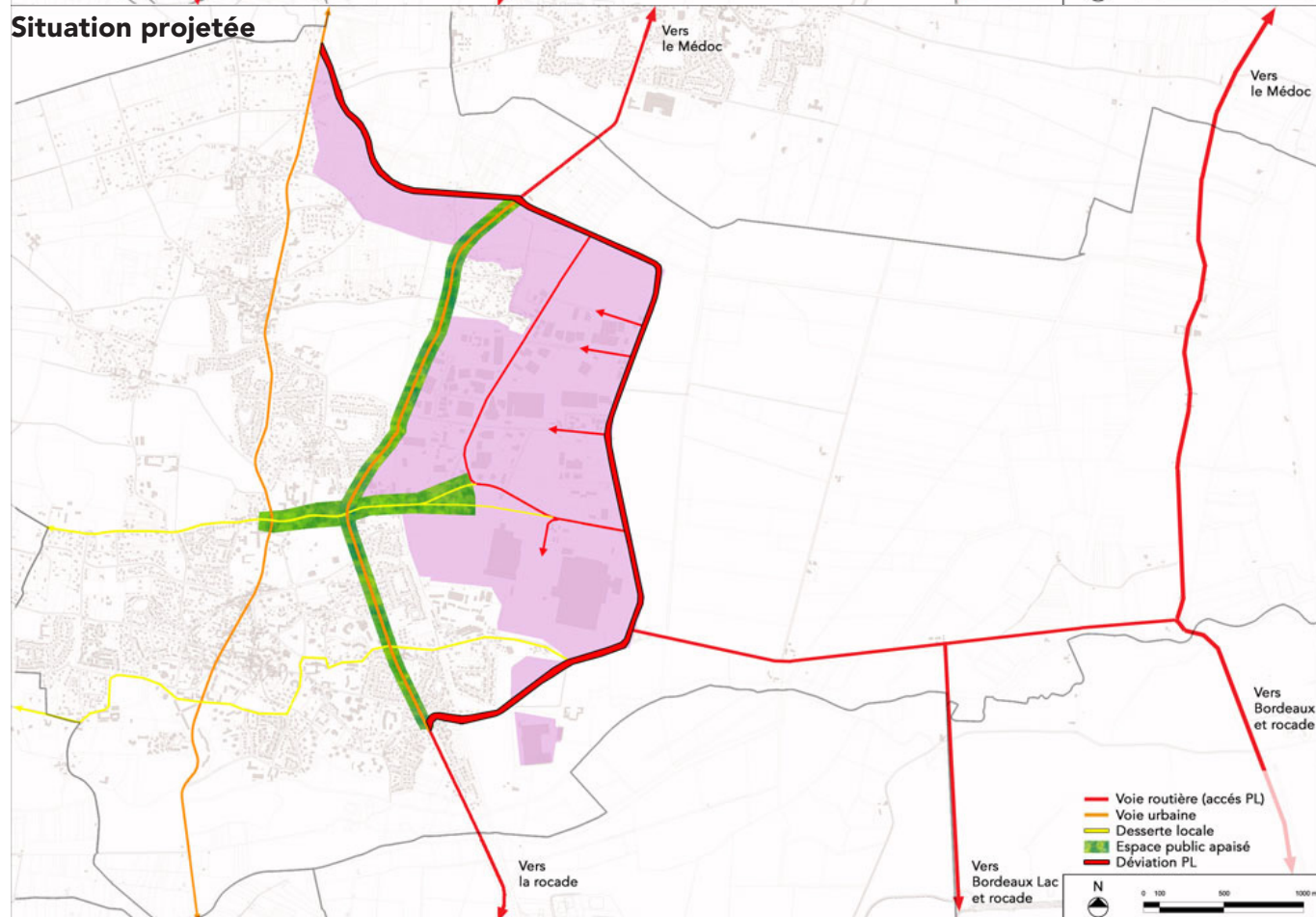


Accès poids lourds

Situation actuelle

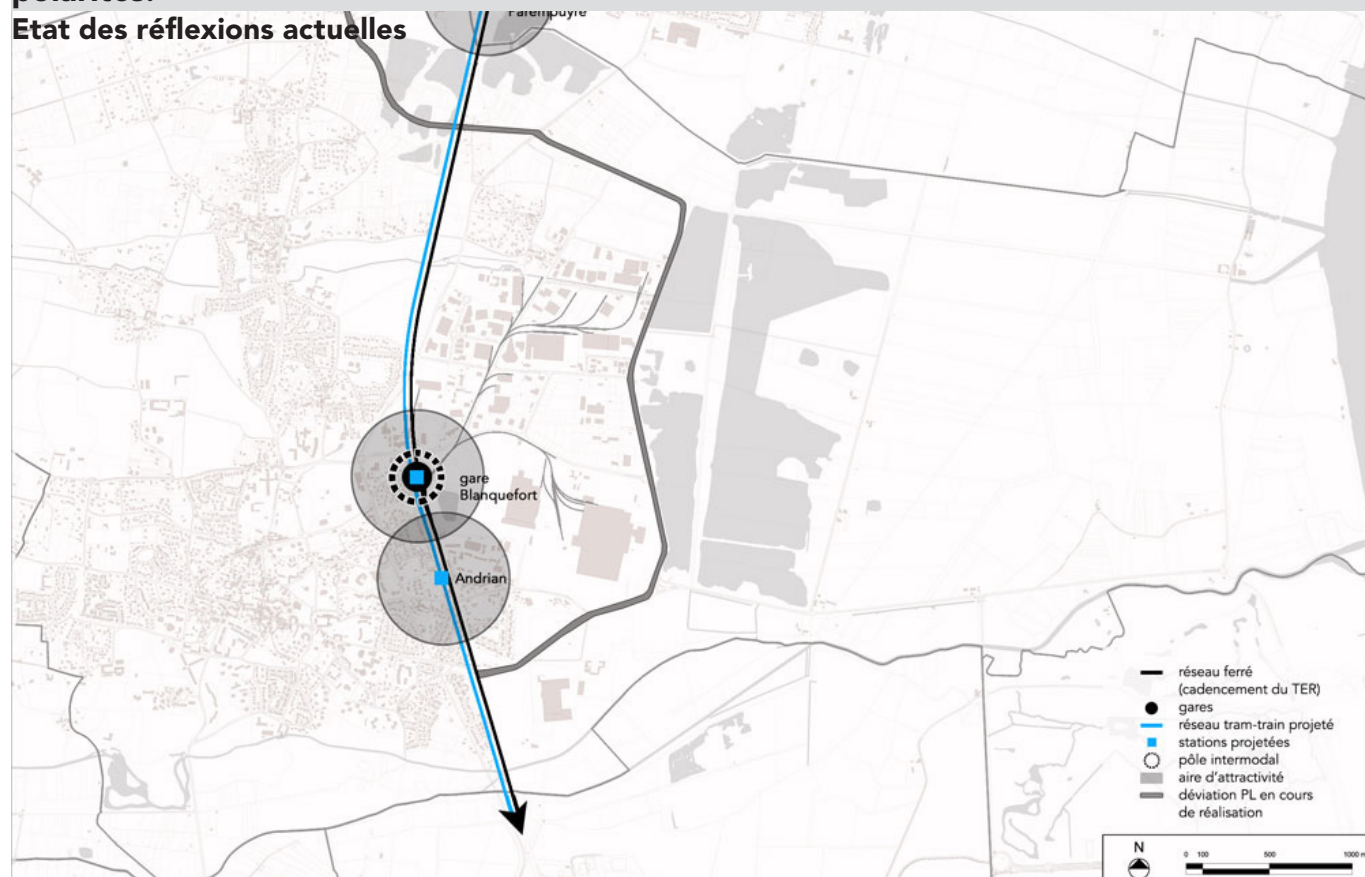


Situation projetée

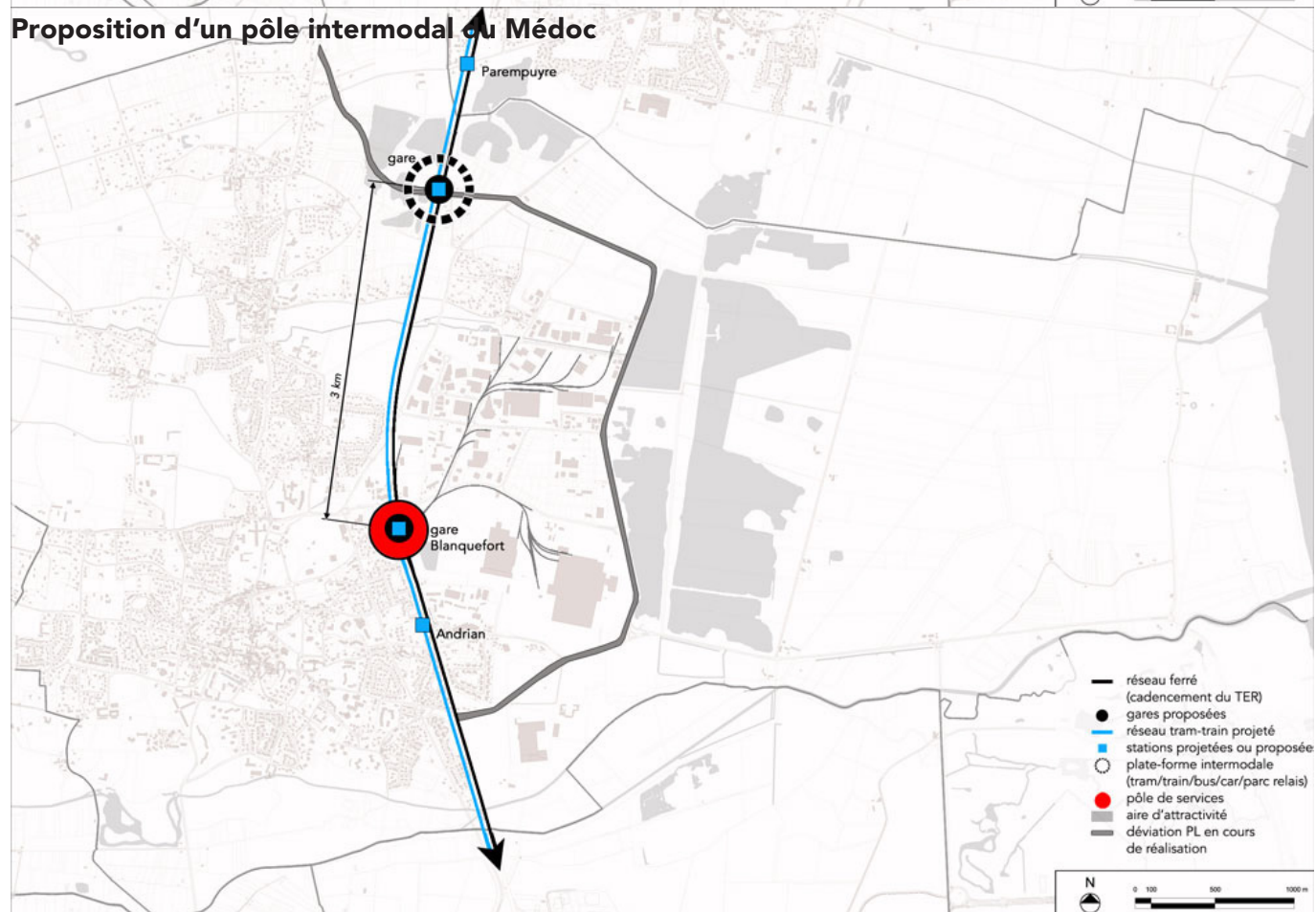


3ème orientation – organiser la desserte tram/train et l'intermodalité autour de nouvelles polarités.

Etat des réflexions actuelles

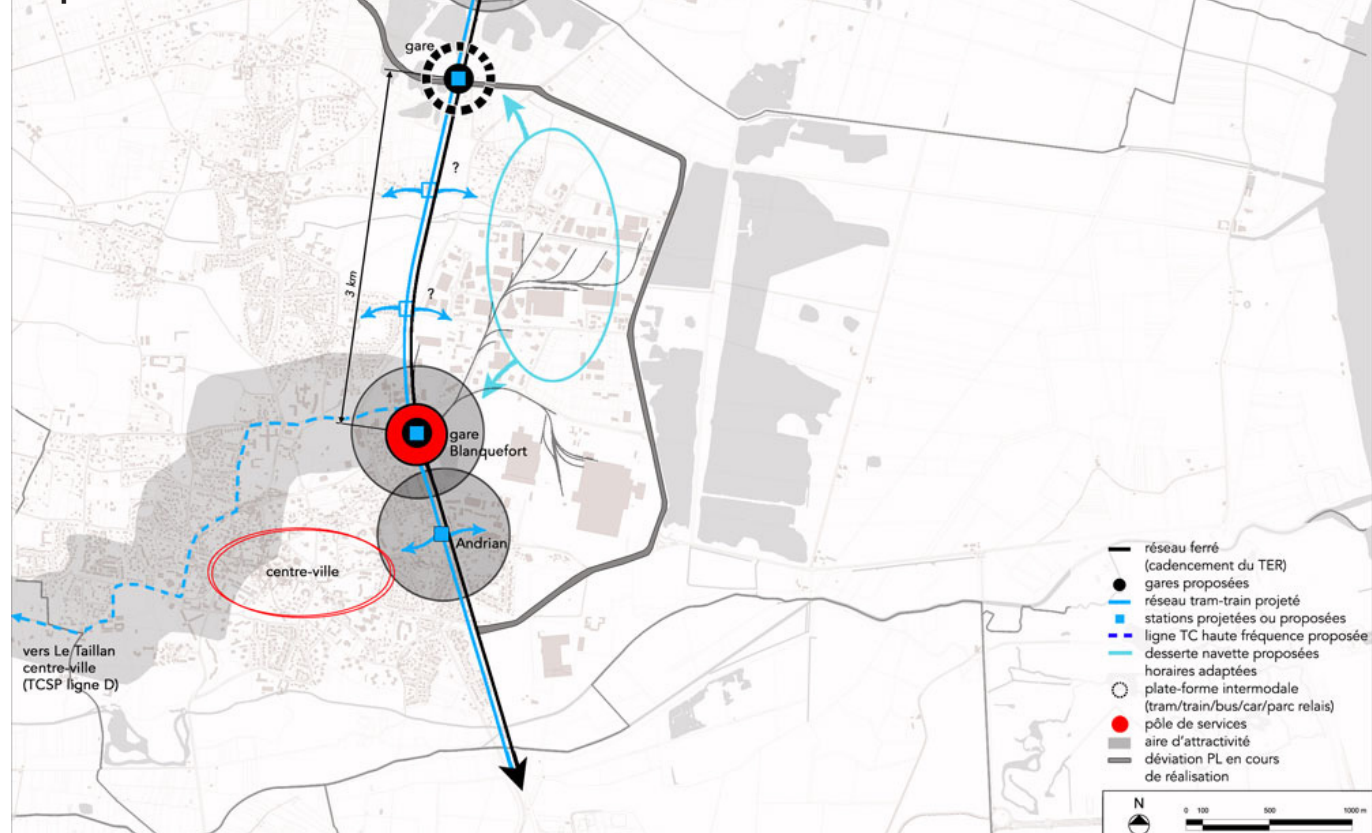


Proposition d'un pôle intermodal du Médoc



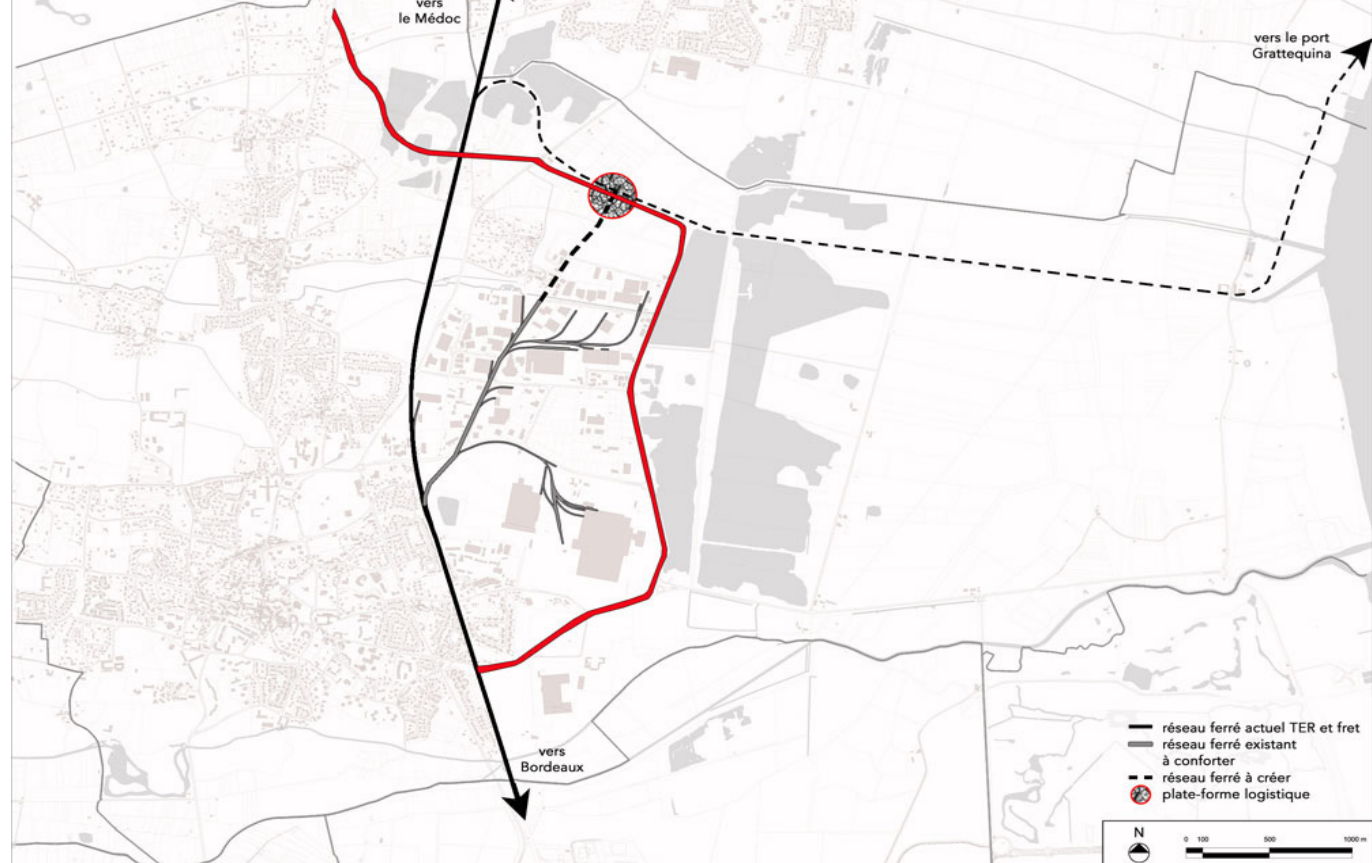
Desserte transports en commun

Proposition d'extension du réseau TC



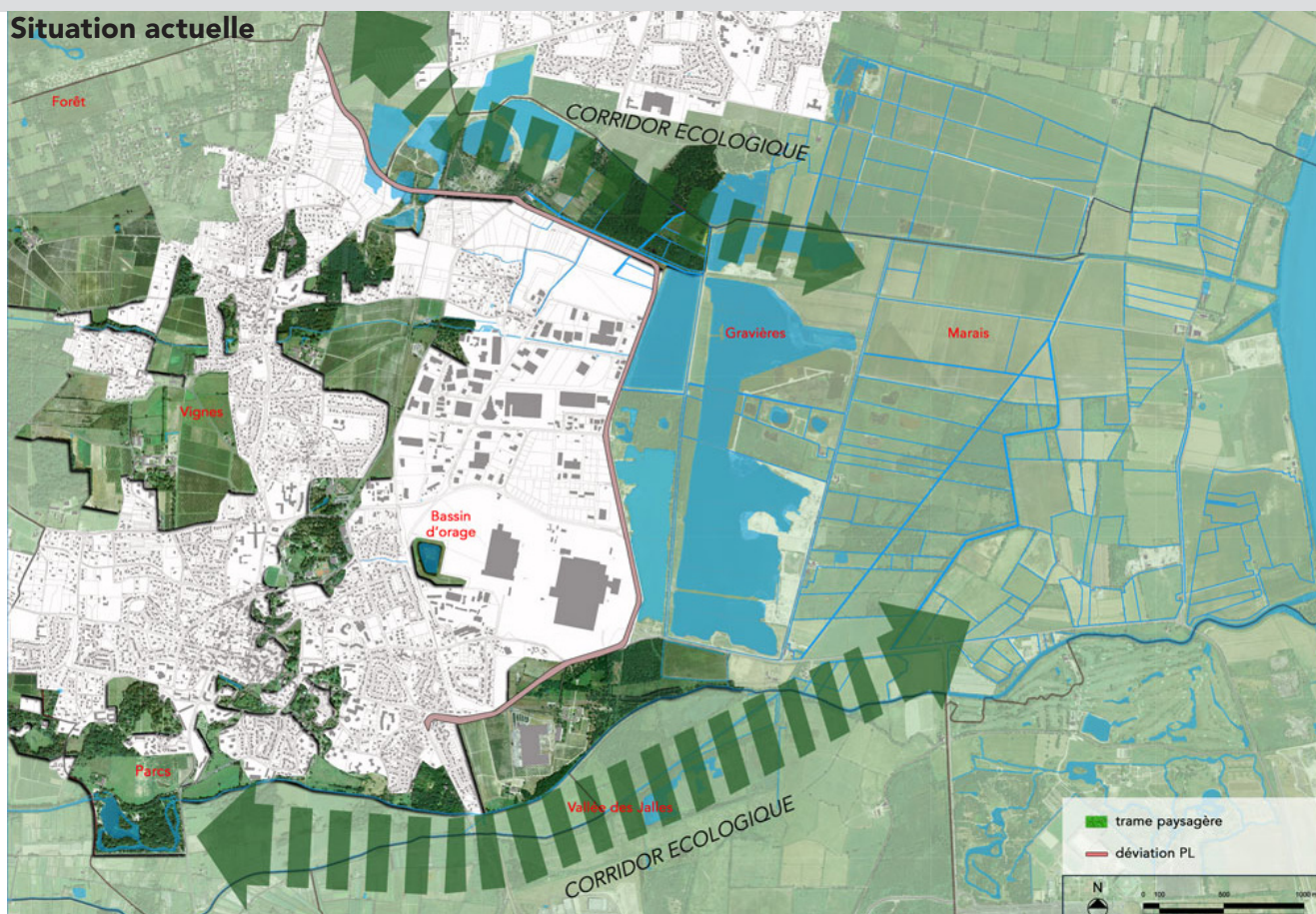
4ème orientation – favoriser le ferroutage

Favoriser le fret

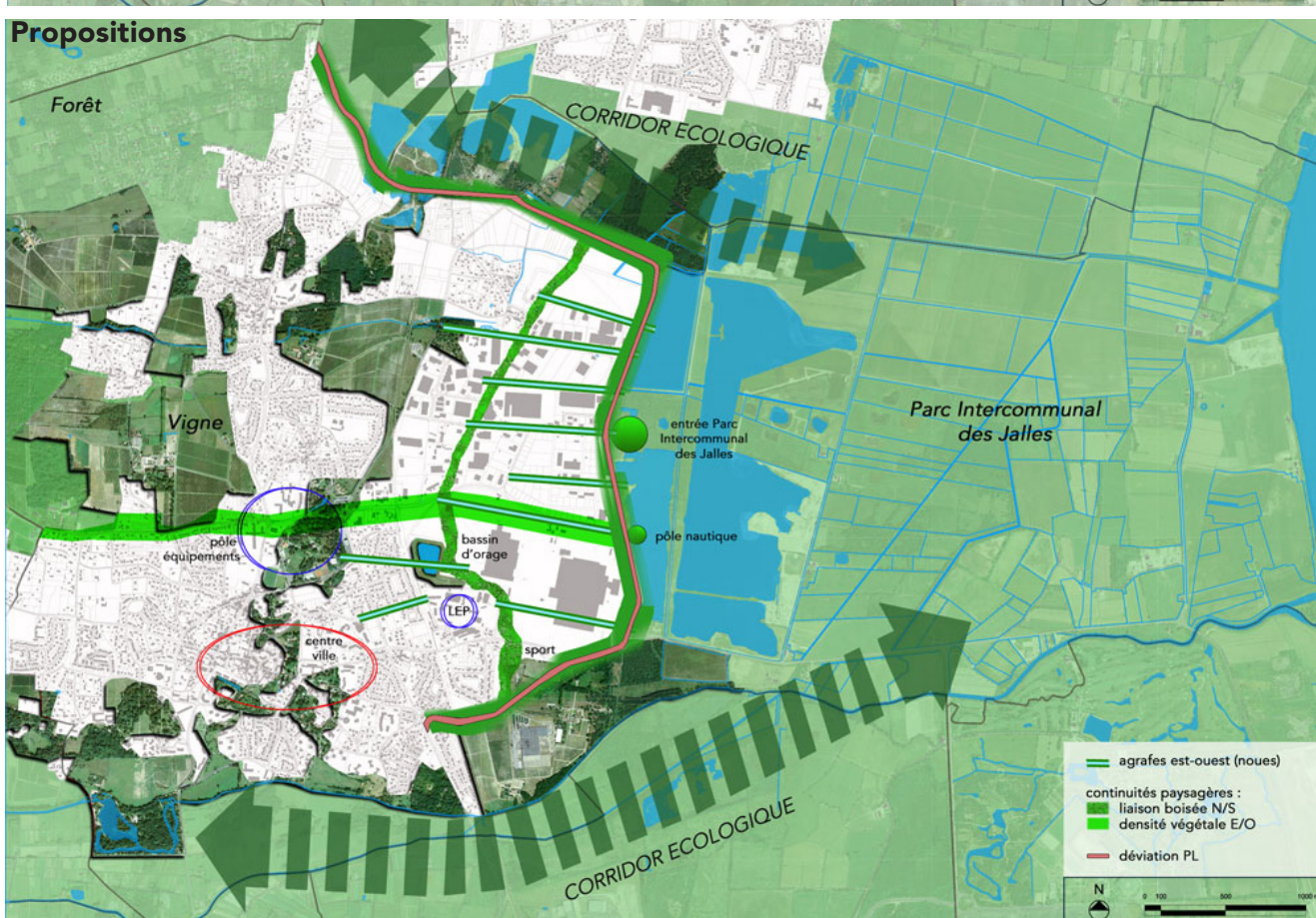


5ème orientation – ancrer l’Ecoparc dans le grand paysage du parc des Jalles

Situation actuelle

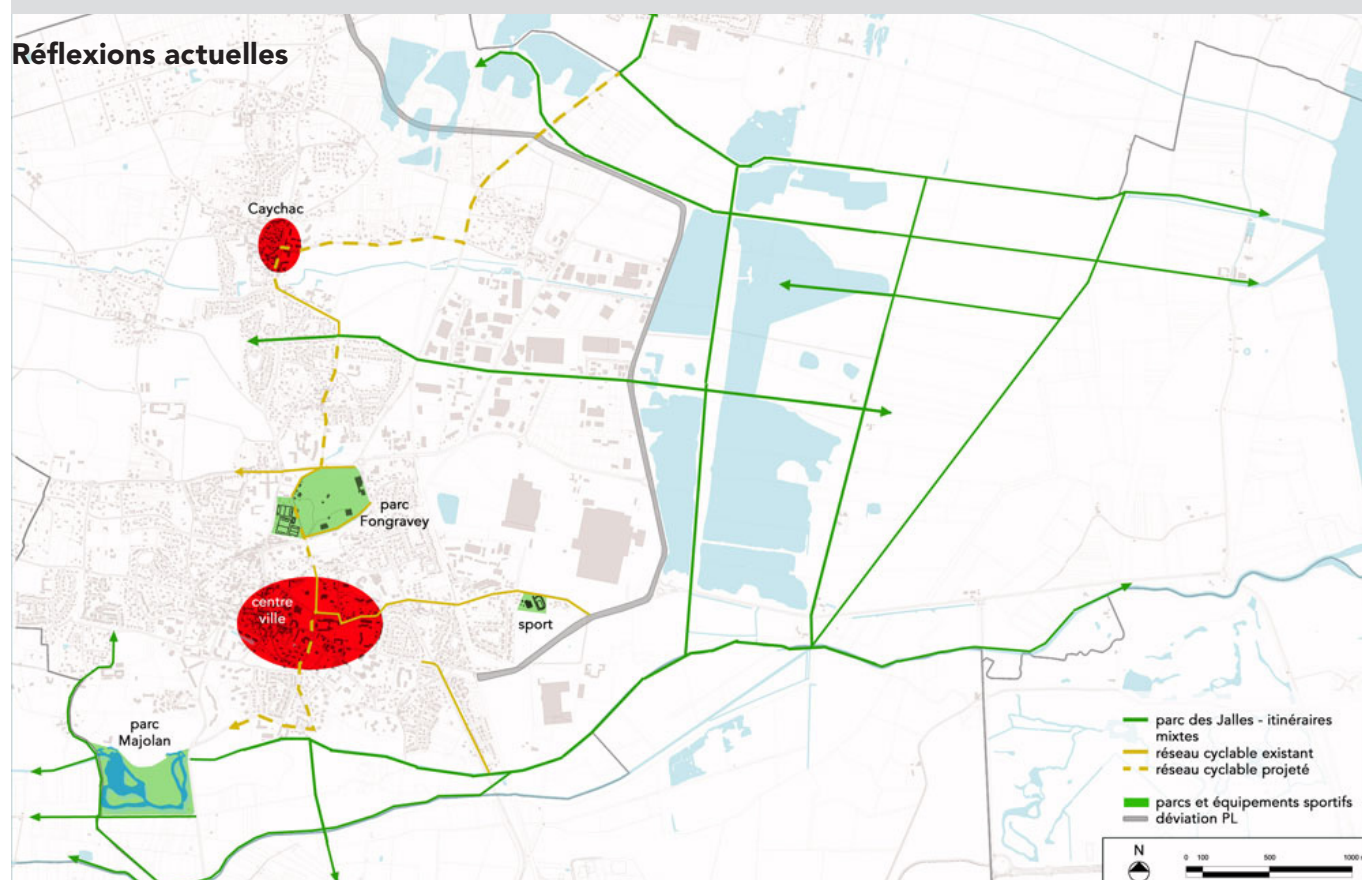


Propositions

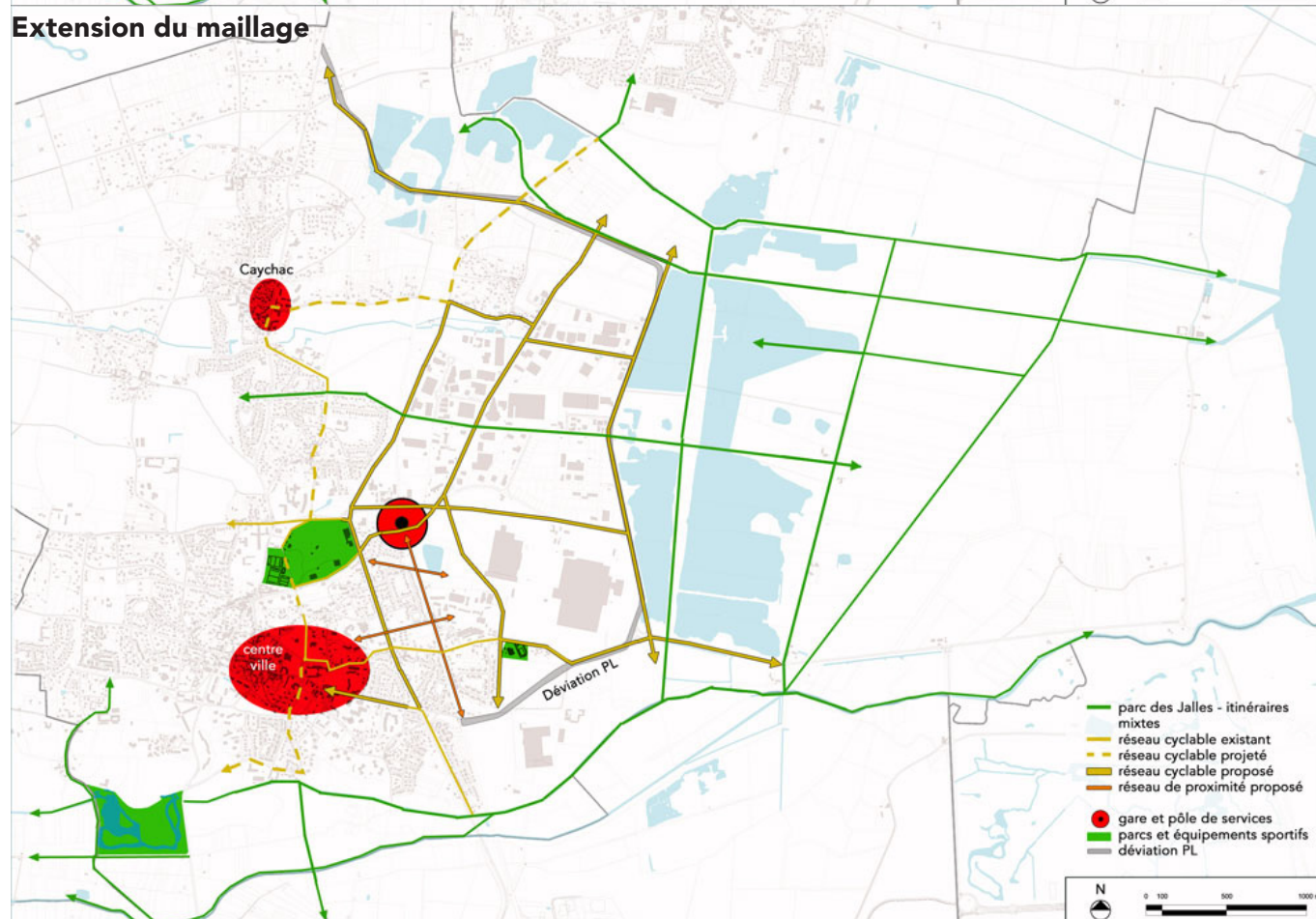


Déplacements doux

Réflexions actuelles



Extension du maillage



Trame paysagère à développer

Etat actuel

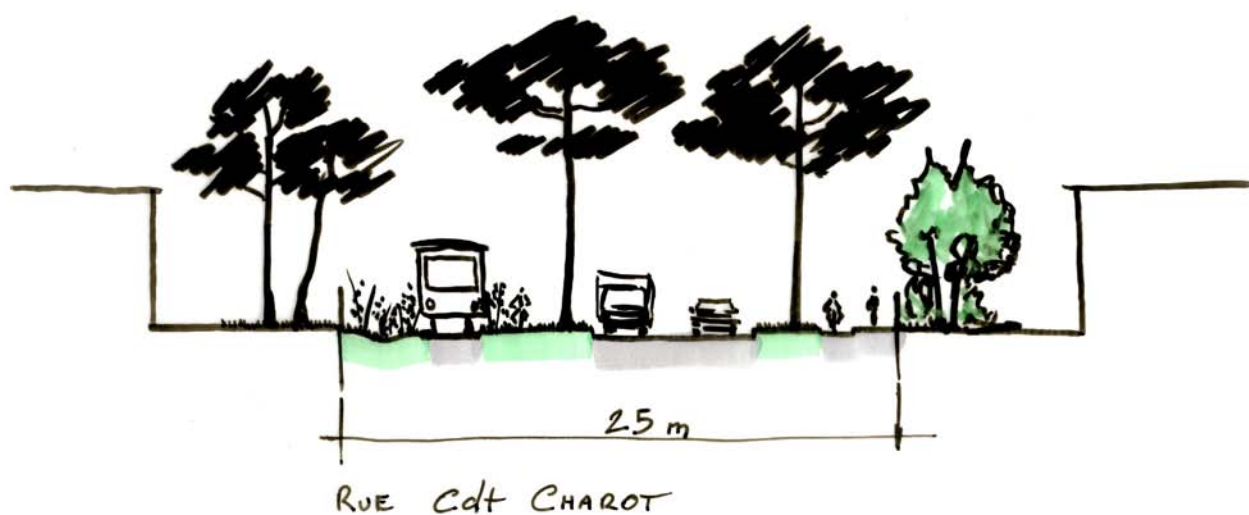


Développer une trame paysagère en lien avec le grand paysage de marais

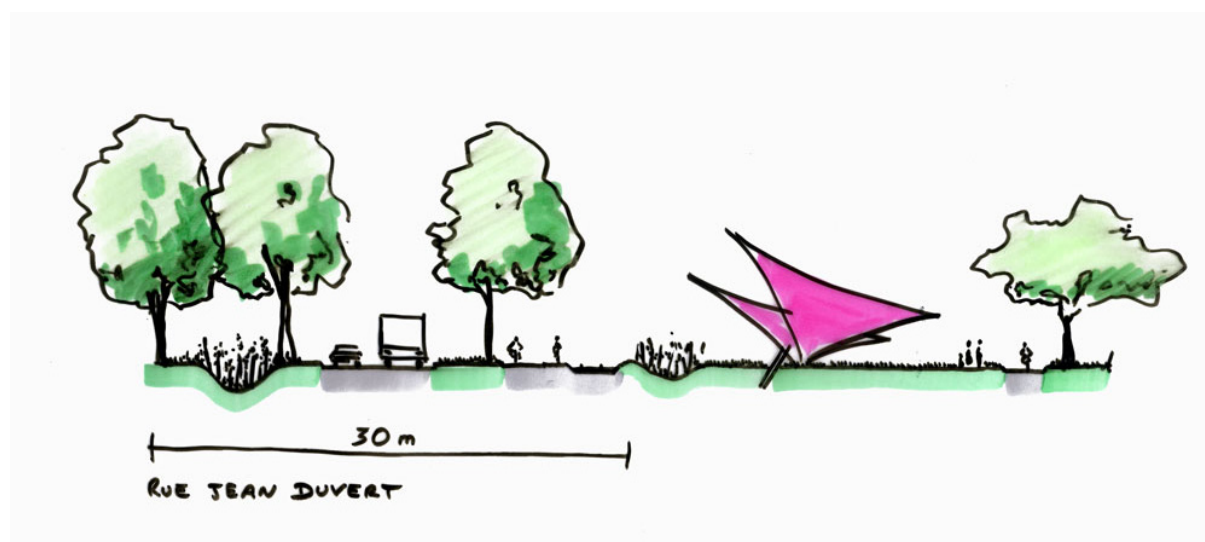


L'aménagement des voies structurantes

Principe d'aménagement axe paysager nord-sud - rue du commandant Charcot



Principe d'aménagement axe paysager est-ouest - rue Jean Duvert

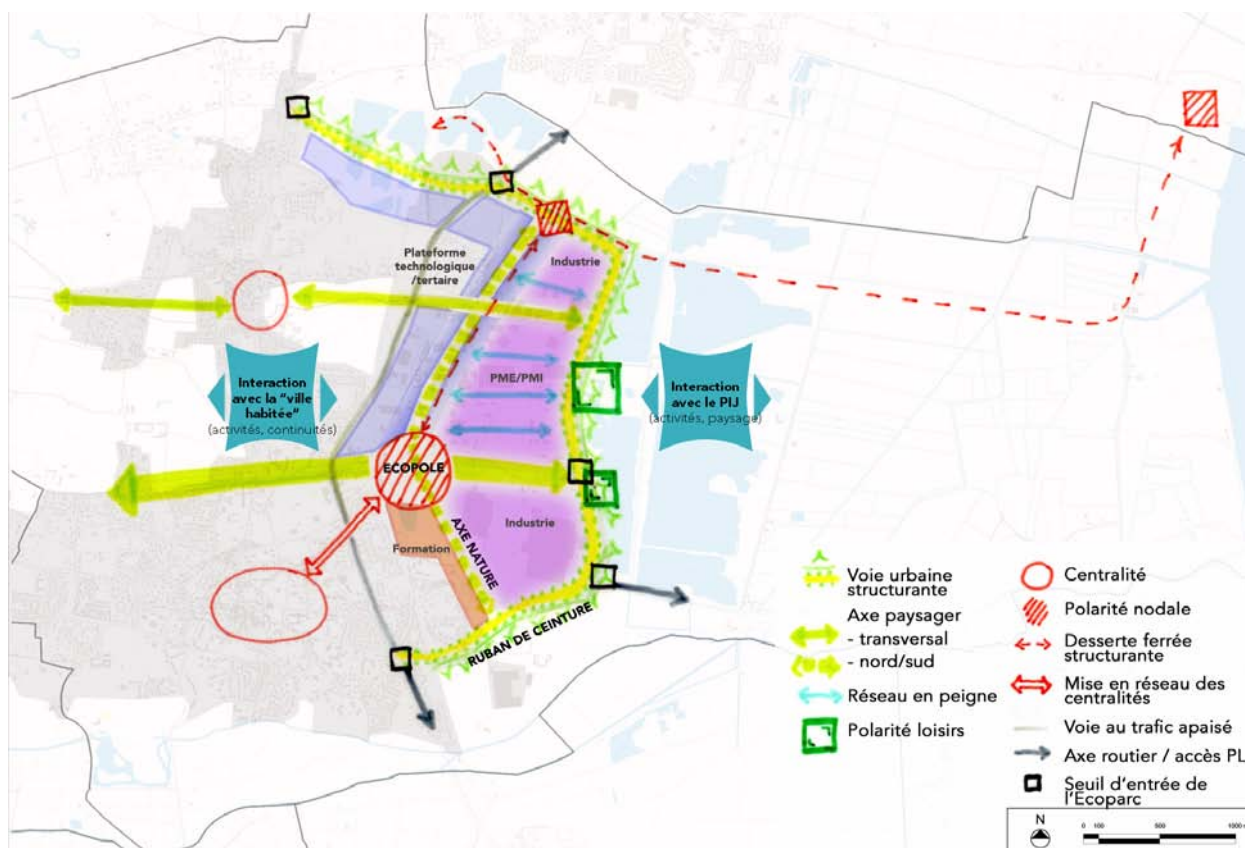


3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

La reconversion, la restructuration et l'extension de la zone économique impose de définir un schéma global d'orientation qui dans sa formulation concrète pourra prendre la forme d'un plan guide. Ce dernier aura l'avantage de définir un cadre, sorte de guide d'aménagement, mais qui sera évolutif au rythme des précisions à venir en terme de programme, de départ ou d'implantation d'entreprise, ...

L'Ecoparc apparaît comme un ensemble paysager appartenant au Parc Intercommunal des Jalles à l'interface avec la ville habitée.

Schéma d'orientation synthétique



3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

3.3 | Les axes principaux de projet et les priorités de l'action publique

Les axes de projet principaux sont :

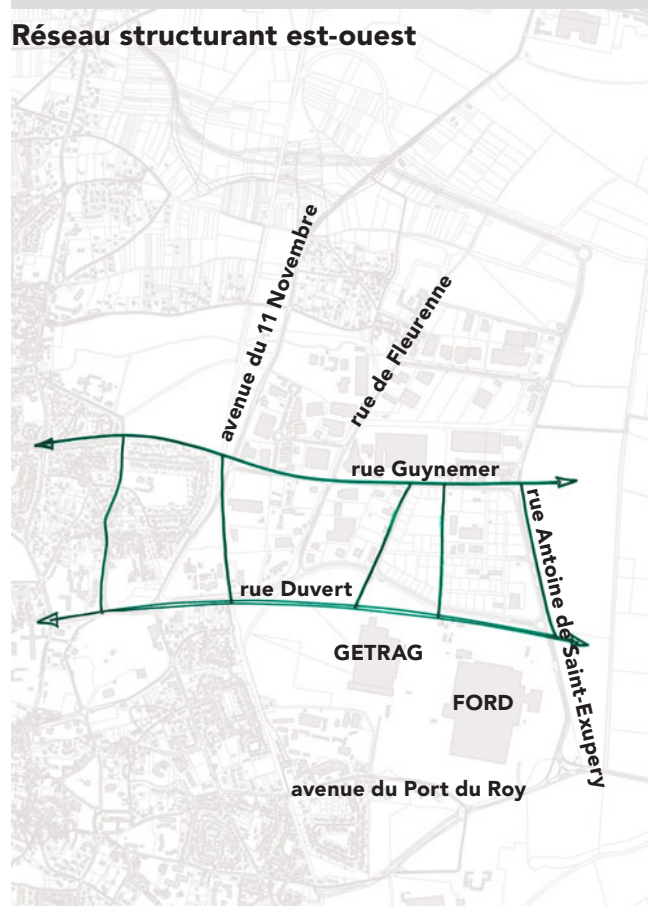
- **l'Ecopôle appuyé sur l'agrafe est-ouest** des lacs à la ville : coeur du système ECOparc, il en constitue le pôle de service et le noyau
- **l'axe Nature nord-sud** qui implique une continuité paysagère naturelle suffisante pour constituer un corridor écologique nord-sud en plein coeur de l'ECOparc (enchaînement séquencé et contextuel de bois, parcs et prairies)
- **le ruban de ceinture** à l'interface avec le Parc Intercommunal des Jalles : une rive sur l'Ecoparc avec un traitement qualitatif des façades et un rythme séquencé plein-vidé et une rive sur lacs avec des plages, une base nautique, une ferme aquacole et des percées profondes vers les rives de la Garonne.
- **les cours multi-activités** : les coeurs d'îlots accueillent les plateformes techniques des entreprises et les stationnements au mieux mutualisés, ainsi que les activités variées qui ne portent pas particulièrement un affichage écoparticipatif. Les «façades» d'îlots reçoivent les programmes de bureaux, d'accueil et leur forme porte une attention particulière en réponse aux objectifs de développement durable.

Prioritairement, **l'action publique** peut s'orienter sur :

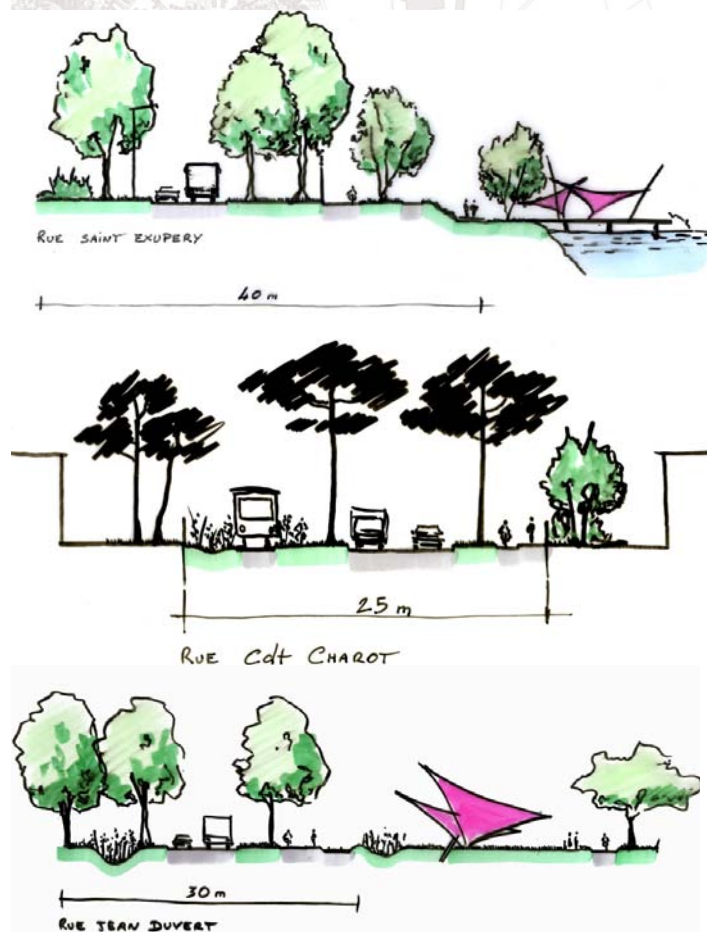
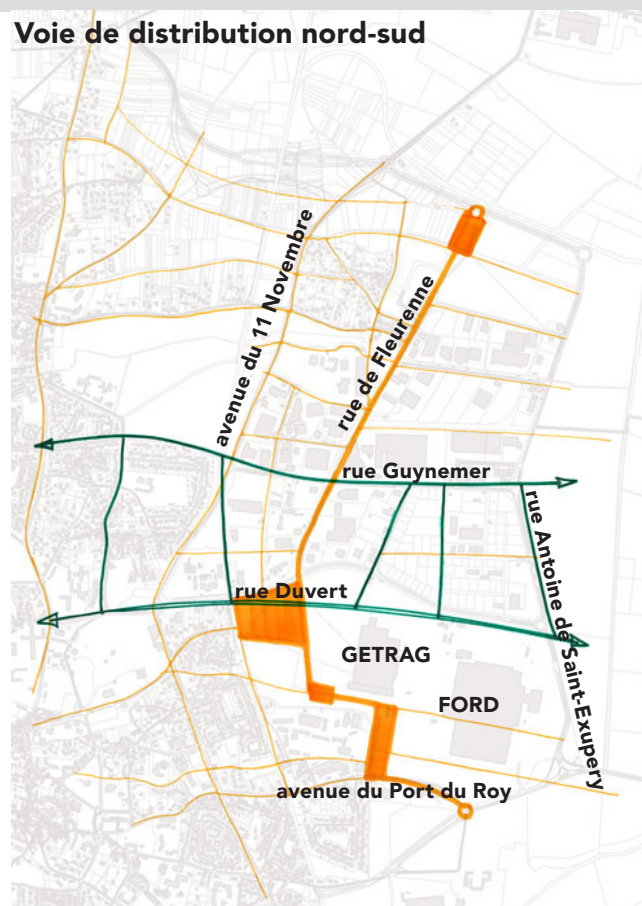
- la définition et l'aménagement d'une **trame d'espaces publics** structurée et lisible : hiérarchisation des espaces publics, dimensionnement des emprises publiques et privées participant au paysage urbain, intégration des objectifs de développement durable, ...
- la création de l'**Ecopôle** : mixité des programmes, offre en logements répondant partiellement aux besoins en terme de croissance démographique, foncier valorisé, interface entre ville "habitée" et ville "travaillée", développement d'une vraie polarité autour de la gare et d'équipements complémentaires s'adossant à une offre renforcée en terme de formation et recherche, ...

Le maillage urbain structurant

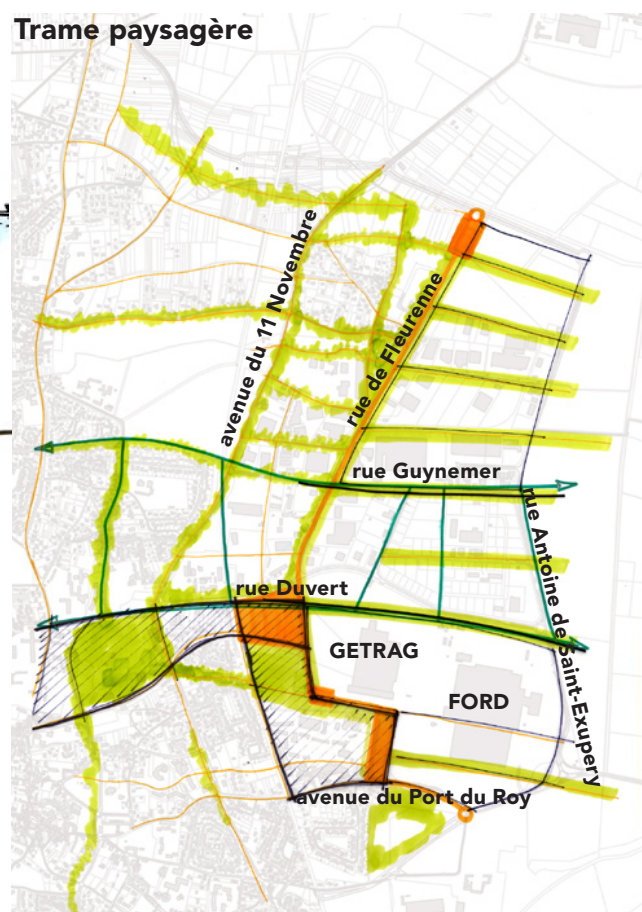
Réseau structurant est-ouest



Voie de distribution nord-sud



Trame paysagère



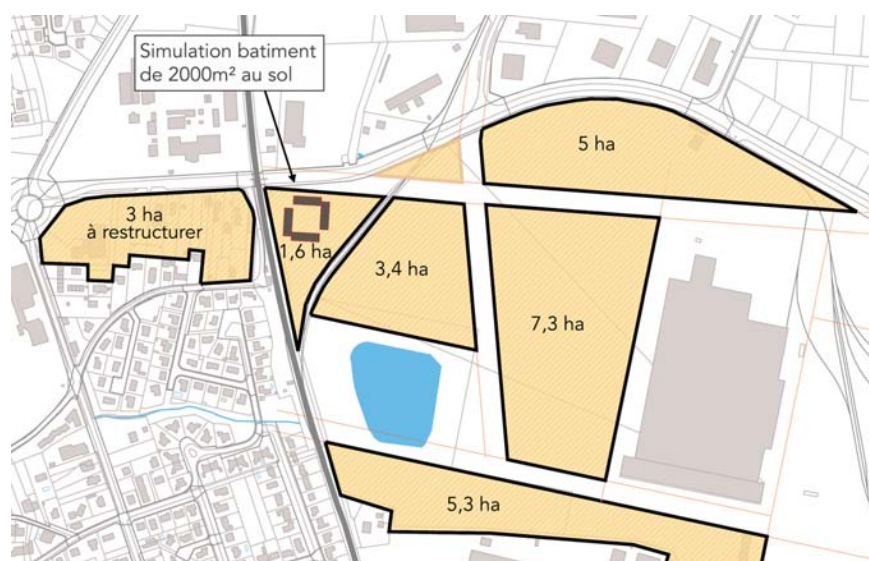
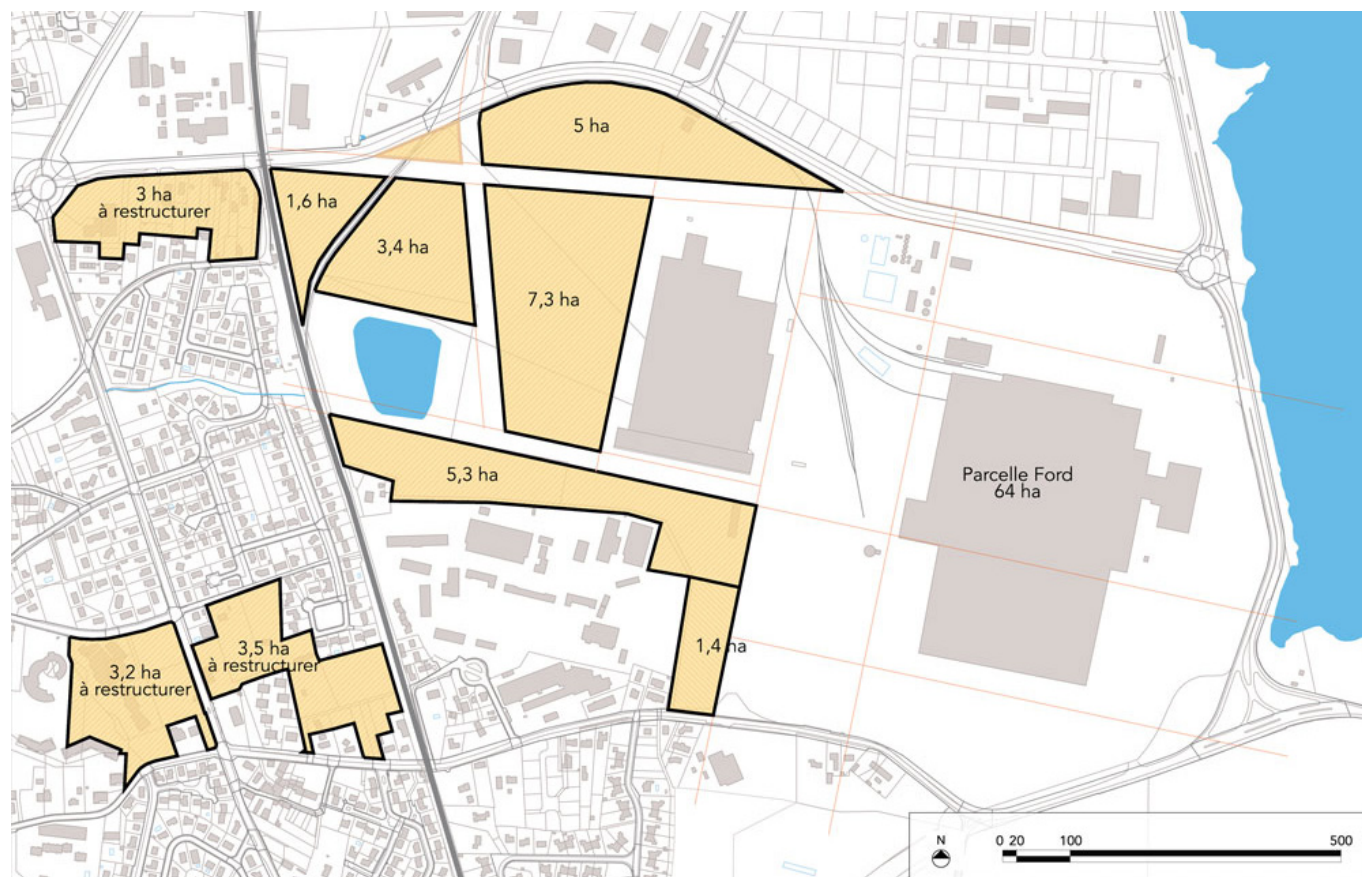
3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

3.3.1 | l'armature des espaces publics majeurs

L'aménagement des espaces publics nécessite l'intégration d'une temporalité à court, moyen et long terme. Des concepts de réalisation à terme, nous pouvons dégager des étapes d'aménagement provisoire intégrant la réservation d'emprise, l'acquisition éventuelle de foncier, le recyclage de chaussée, des investissements progressifs, une certaine adaptabilité des esquisses de départ aux besoins en évolution,...

A travers les aménagements d'espaces publics, l'Ecoparc peut constituer un ensemble paysager appartenant au Parc Intercommunal des Jalle.

L'Ecopôle : emprises évolutives pour accueillir mixité et densité urbaines



La simulation d'implantation montre le potentiel de constructibilité offert par le foncier au delà du programme de pôle de service initial

3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

3.3.2 | L'Ecopôle - centre de services et pôle de vie

(D'après les premiers éléments de programme recueillis auprès de François Baffou - Directeur de Technowest)

Il rassemble les services aux entreprises et aux employés sous deux formes : le pôle d'animation et les espaces communs.

Pôle d'animation

- antenne partenaires (2ADi, Région,...) : bureaux 3x50m²
- antenne technowest (total 220m²) : bureaux 2x50m², 1salle de réunion 120m²
- pépinière / incubateur visant le développement des écoactivités (total 725m²) : offre de bureaux : 4x20m², 3x15m², 2x30m², 1x50m², 1 salle modulable de 100m²
offre de bureaux associés à des ateliers (en rez de chaussée avec espace de livraison) : 2x20m² bureaux en relation avec 2x50m² ateliers et 2x30m² bureaux en relation avec 2x70m² ateliers

NOTA : Les espaces alloués à l'incubateur peuvent rapidement voir doubler leur surface nécessaire. Il est donc à prévoir 400m² de plus non loués comme marge d'extension possible.

- club d'entreprise de Blanquefort 20m²
- structure Ecoparc (2personnes) : bureaux 2x30m²
- accueil prospection : bureaux 3x20m²
- locaux « relais » à louer. Ils accueillent les entreprises arrivées à maturité (après 2 ans d'activité à la pépinière) et se compose de bureaux et ateliers ou hangars.

Les espaces doivent présenter certaines caractéristiques telles qu'une accessibilité de bureau à bureau, de bureau à atelier, entre ateliers, et une modularité des locaux.

Ainsi les locaux ateliers « relais » peuvent prendre la forme d'un bâtiment R+1, de surface 800 m² au sol. Ce bâtiment est destiné à la location de plate-formes mixtes ateliers/bureaux de surfaces différentes, adaptées aux besoins des entreprises, sous la forme de plateaux vides ou cloisonnés en fonction des demandes.

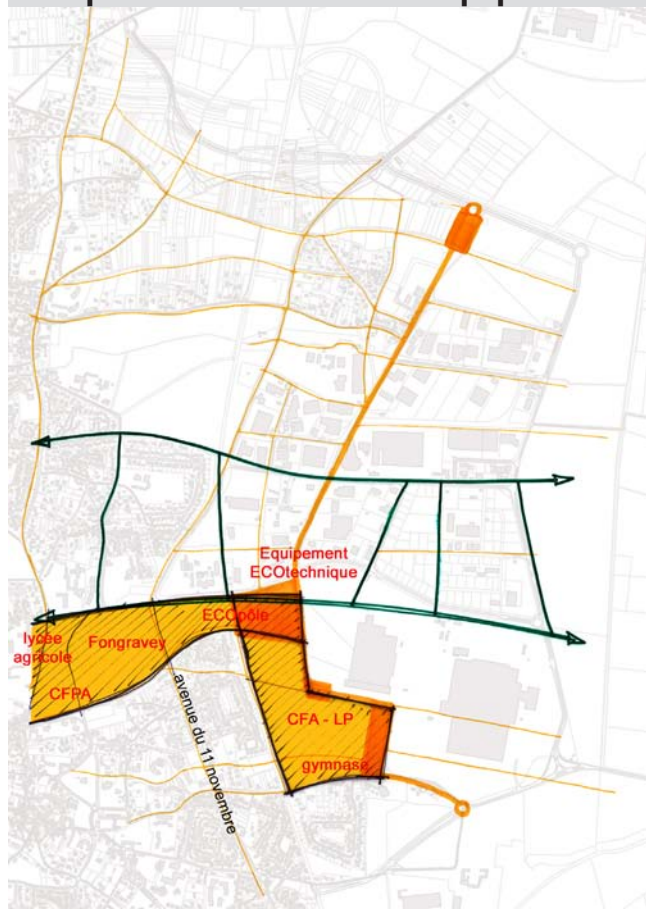
Il est constitué :

- d'un espace d'ateliers en RDC de 800 m², pouvant être aménagé partiellement en bureaux industriels
- d'un espace de bureaux de 350 m² au 1er étage, en mezzanine par exemple, accessible de l'extérieur et en liaison directe intérieurement avec les ateliers attenant
- d'espaces communs de sanitaires et douches pour les sociétés ne souhaitant pas équiper individuellement leur espace privatif.

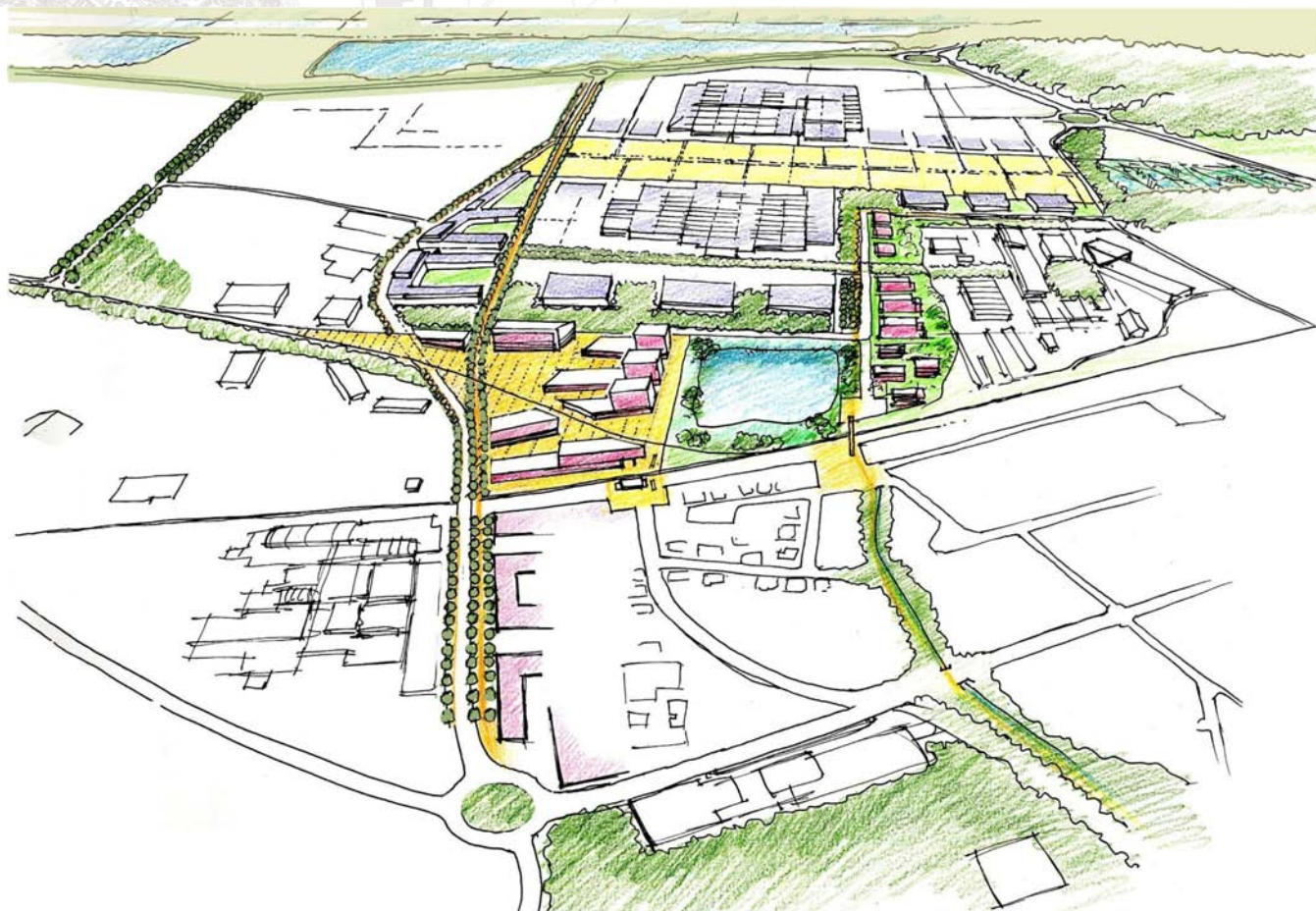
Il peut également prendre la forme d'un hôtel d'entreprises où des ateliers relais sont également disponibles pour les métiers qui nécessitent de la surface de production.

Au total, environ 1500m² sont à prévoir.

Un pôle urbain à créer - L'Ecopôle et le «corridors d'équipements»



**Esquisse d'aménagement -
L'ECOpôle situé à proximité de la gare et constitué
de programmes diversifiés**



3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

Le pôle de service économique – écopôle – s'inscrit dans un corridor continue d'équipements et de services existants et futurs, afin de lui donner un véritable ancrage urbain à l'interface entre la ville habitée et la ville travaillée. Ce dernier se situe au croisement des deux axes urbains majeurs est-ouest et nord-sud qui structurent le territoire. Il s'appuie sur la proximité de la gare tram et train qui offrira un second accès côté est.

Cependant, compte tenu de l'importance des emprises foncières évolutives, à proximité de la gare et à l'interface avec la ville habitée, compte tenu aussi de la pression immobilière liée à l'attractivité de la commune, il convient d'envisager une optimisation de ces terrains pour des usages plus diversifiés à proximité des services et du centre-ville. Il s'agit donc d'inscrire ces premiers éléments de programme dans un schéma d'organisation urbaine global permettant une consommation rationnelle du foncier et valorisant les qualités du site afin de constituer un nouveau quartier :

- commerces, équipements ;
- loisirs;
- services aux salariés ;
- hôtellerie ;
- logements diversifiés
- Eco-équipements ...



**Exemple de bâtiment réunissant des fonctions de pôle de services
- rue James Watt - Parc d'activité de Mérignac.**

Esquisse d'aménagement - Perspective sud - terrain Ford



Hypothèse de restructuration du terrain Ford



3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

3.4 | Les scénarios programmatiques et d'aménagement

Si l'action publique peut s'exprimer de manière directe sur certains espaces notamment du fait d'une maîtrise foncière, elle aura une tout autre approche quand aux parcelles privées. La collectivité peut développer des modes d'accompagnement de la promotion privée sous la forme de cahier des charges ou de charte d'aménagement. Ils ont pour objet de définir un cadre avec des objectifs principaux notamment de développement durable touchant à l'aménagement des espaces extérieurs, aux natures d'implantation du bâti, aux caractéristiques des constructions, ...

Un groupe de réflexion sur le développement économique, composé de la Direction Economique de la CUB, Conseil Régional, Conseil Général et les bureaux d'étude, 2 ADi et Bordeaux Technouest, est missionné pour définir une programmation économique pour le site Ecoparc. Les premières réflexions désignent une filière de prédilection orientée sur **l'éco-construction**. Tout en étant le thème sélectionné comme image "phare" du site, il n'imposera pas une sélection drastique des entreprises. Celles dont l'implantation sera favorisée présenteront une activité, un mode de faire ou une nature d'installation compatibles avec les objectifs du projet global d'Ecoparc.

Dans l'attente d'une définition de programmes économiques plus précis, l'a'urba a défini des **hypothèses programmatiques**, étape essentielle pour esquisser des **scénarios d'aménagement** de l'Ecoparc.

Ces orientations programmatiques se verront affinées au fur et à mesure de l'avancement dans le projet :

- Plate-forme technologique
- Centre de formation et recherche
- Parc de hautes technologies
- Industrie et PMI

les trois scénarios s'inscrivent dans le cadre des orientations proposées dans le chapitre précédent.

Ils proposent une formulation des aspects suivants sous diverses formes :

- traitement des lisières (relation au PIJ, rapport aux secteurs habités)
- gestion des accès
- organisation de la lisibilité (entrées, imbrication de programmes, polarité, ...)
- répartition programmatique
- valorisation du foncier

Scénario 0 - vocation industrielle

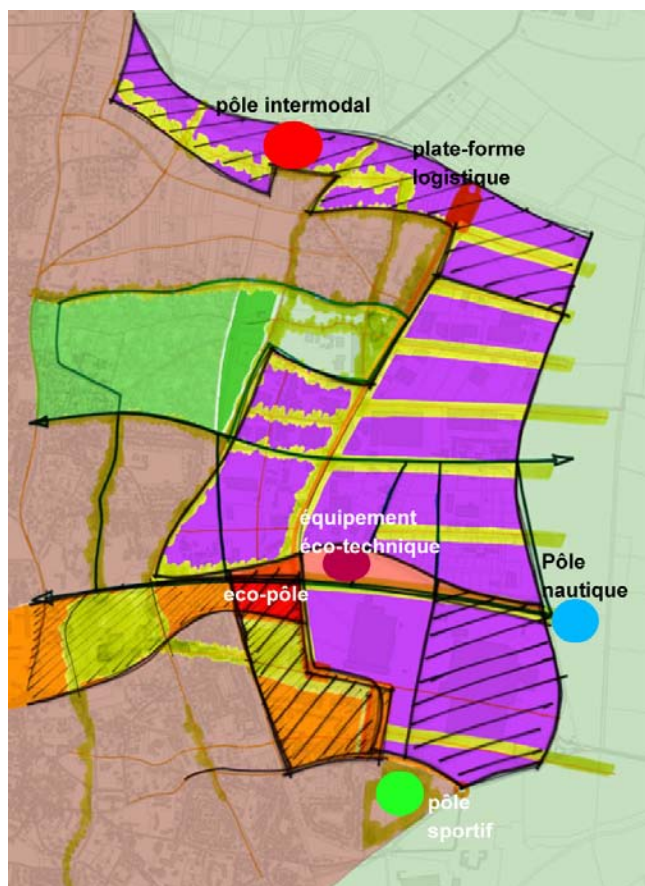


Schéma d'organisation

-  façade à constituer
-  Industries
-  PME/PMI
-  parc de haute technologie
-  village artisanal
-  pôle de service
-  tertiaire, hotellerie, équipements
-  habitat



Esquisse d'aménagement

3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

Scénario 0 – vocation industrielle

- Renforcer la vocation essentiellement industrielle sur les secteurs de restructuration et d'extension de la zone avec un cahier des charges qualitatif
- Accompagner l'évolution des parcelles occupées
- Créer une façade d'activités tertiaires et de recherche le long de la rue Duvert

Scénario 1 -Interface ville / activité

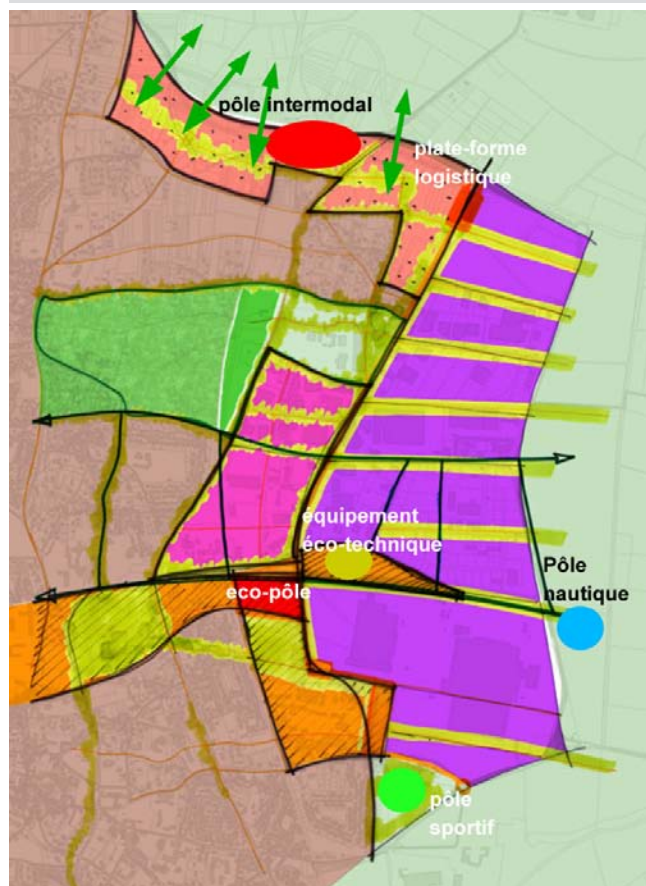


Schéma d'organisation

-  façade à constituer
-  Industries
-  PME/PMI
-  parc de haute technologie
-  village artisanal
-  pôle de service
-  tertiaire, hôtellerie, équipements
-  habitat



Esquisse d'aménagement

3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

Scénario 1 – interface ville/activités

- Traiter l'interface ville/industrie par une bande d'activités intermédiaires compatibles avec l'habitat (PME/PMI, parc de haute technologie)
- réorganiser la parcelle Ford autour d'un "strip" logistique

Scénario 2 - des fonctions imbriquées

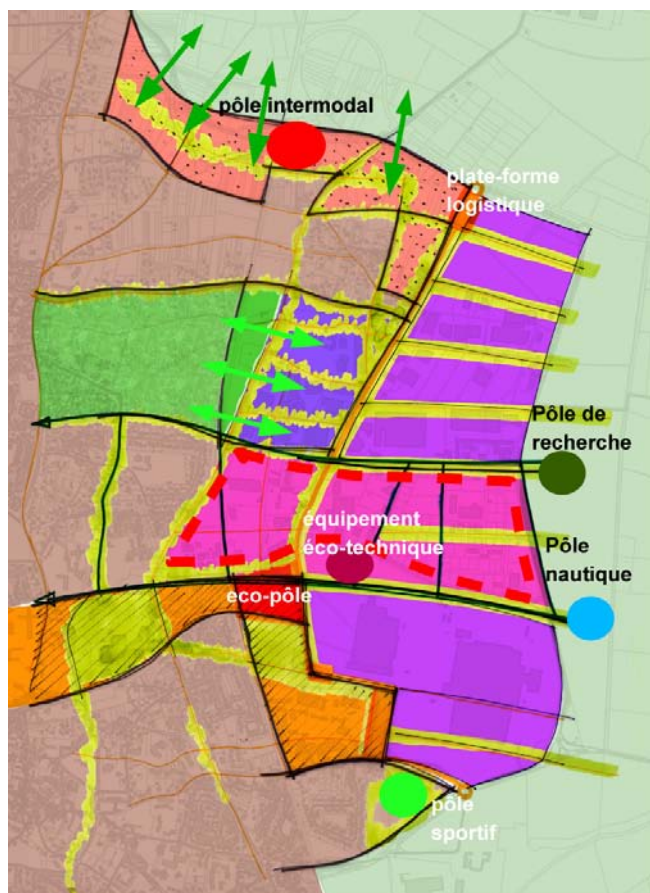
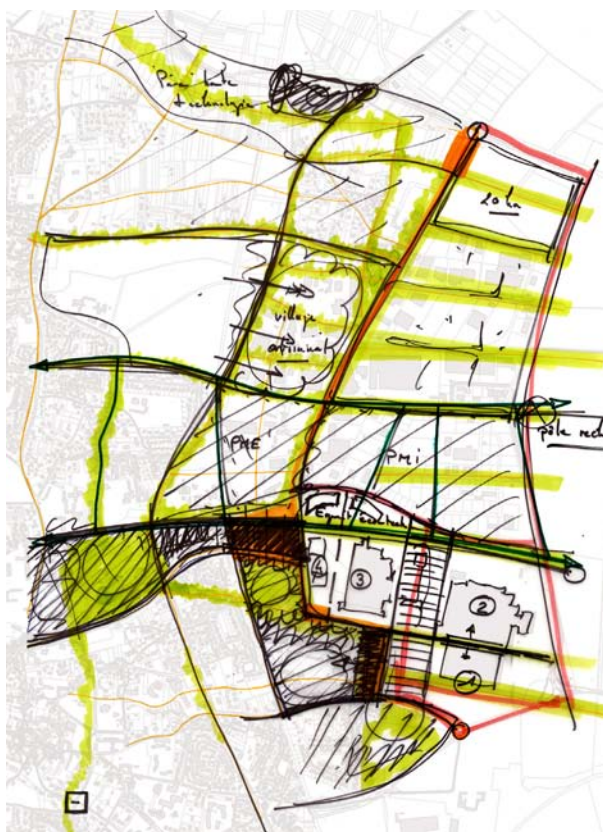


Schéma d'organisation

-  façade à constituer
-  Industries
-  PME/PMI
-  parc de haute technologie
-  village artisanal
-  pôle de service
-  tertiaire, hôtellerie, équipements
-  habitat



Esquisse d'aménagement

3 | Les éléments de cadrage et orientations d'aménagement

Scénario 2 – des fonctions imbriquées

(reprends les éléments du scénario 1)

- Imbrication plus affirmée des fonctions urbaines et économiques pour plus de diversité et de mixité urbaine
- Constitution d'une bande active d'entreprises PME/PMI dans la logique de filière du site
- Implantation d'un village éco-artisanal

4 | Les suites à donner

4 | Les suites à donner

4.1 | Les arbitrages

Suite aux premières réflexions d'aménagement qui portent sur le développement et la restructuration du secteur économique Ecoparc de Blanquefort, voici la liste des points qu'il convient d'arbitrer afin de stabiliser le cadre global d'intégration du projet :

1 | Définir des objectifs prioritaires de développement durable

Il convient au préalable de valider les objectifs de développement durable prioritaires et de s'appuyer, le cas échéant, sur des études techniques :

- **réduire fortement les émissions de CO2** en agissant à la fois sur la maîtrise des déplacements (en lien notamment avec la desserte tram/train et le ferroutage) ainsi que la réduction de consommation d'énergies fossiles ;
- **préserver les écosystèmes** à l'interface avec le parc des Jalles.

2 | Affirmer une limite urbaine lisible

Il est proposé de contenir l'urbanisation à l'intérieur d'un périmètre défini par la future voie de contournement et préserver, à l'extérieur de ce périmètre, les espaces naturels afin de conserver une ceinture verte autour de la ville qui participe à l'identité de Blanquefort et à la préservation de corridors écologiques. **Afin de répondre à ces enjeux environnementaux et paysagers, il convient de ne pas étendre la zone économique vers le nord, sur l'actuelle zone N3 du PLU.** De plus, les possibilités de restructuration, à l'intérieur même de la zone économique, sont telles qu'il est préférable de mettre la priorité sur le foncier malléable. Enfin, il reste une possibilité d'étendre la zone économique sur l'ensemble des terrains qui bordent le sud de la future déviation de Caychac.

3 | Envisager une approche globale du développement de l'Ecoparc, qui s'appuie sur l'idée de valorisation du foncier autant sur les terrains actuellement occupés que sur les futures implantations (restructuration, renouvellement, optimisation).

4 | Créer un pôle intermodal à l'intersection entre le réseau tram/train et la déviation de Caychac. Cette hypothèse permettrait de créer un échange regroupant la desserte tram/train, un parc relais accessible depuis la future déviation et une station bus. Sa localisation permettrait d'éviter un trafic routier dans le centre de Blanquefort.

5 | Concevoir autrement l'aménagement des voies et des espaces publics

La future voie de contournement ne doit pas constituer une coupure et une nuisance. Pour cela, il convient de :

- limiter la vitesse (50km/h) et l'emprise des voies de circulation (2 x 1 voies) pour une meilleure sécurité ;
- traiter l'interface avec le parc des Jalles par un aménagement paysager confortable offrant une qualité d'aménagement pour les déplacements doux.

De même, les aménagements des voies principales – rue Duvert et rue du Commandant Charcot/Fleurenne – doivent participer à la constitution de continuités

4 | Les suites à donner

paysagères entre les espaces naturels. Il s'agit aussi de mettre en valeur le réseau hydraulique par un système de fossés et de noues. Enfin, le traitement des espaces publics devra répondre à des exigences en terme de gestion et d'entretien limités.

6 | Définir une zone de transition et d'interface entre la ville habitée et l'espace industriel, destinée à l'accueil d'activités intermédiaires et moins nuisibles afin de mieux articuler les territoires urbanisés. Cette disposition s'appuie sur l'idée de diversification des types d'activités basés sur une même filière, et un accompagnement des activités en place.

7 | Envisager une densification et une diversité programmatique sur les terrains à proximité de la gare

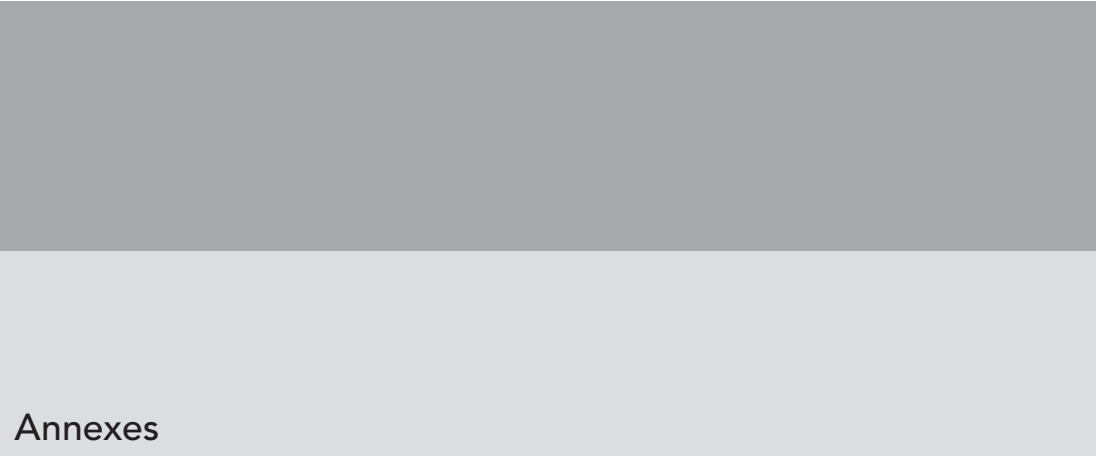
Sur les 90 ha de la parcelle propriété de Ford, de 15 à 20 ha sont disponibles et libres de toute occupation pour accueillir notamment le futur pôle de service. Or, l'occupation de ces terrains ne peut se limiter à ce seul programme compte tenu du potentiel offert. En effet, la gare tram/train, à proximité et pouvant être retournée vers l'est, ainsi que l'interface à traiter avec la ville, permettent d'envisager, dès à présent, des programmes plus denses et plus complexes, autour d'une nouvelle polarité en lien avec les équipements existants. Au-delà des équipements ou services répondant aux besoins de la zone économique, peuvent être proposées, par exemple, de nouvelles formes d'habitat (hôtellerie, résidences temporaires ou logements). Cette question implique une façon différente d'appréhender les territoires situés à l'est de la voie ferrée, mais propose une vision plus ambitieuse et durable.

4.2 | Les thèmes à approfondir

L'objectif de l'étude est de définir un plan guide qui constituera à terme le fil conducteur des actions publiques et privées à engager. Pour cela trois thèmes, relevant de décisions publiques, restent à approfondir :

- Quel programme d'aménagement définir à terme afin d'orienter le type d'activités à accueillir et leur implantation (à définir avec le groupe de travail économie) ?
- Quelles emprises et quels aménagements envisager sur les espaces publics au regard des orientations énoncées dans l'étude (en lien avec la DGT) ?
- Quels programmes constructifs et quelle organisation envisager sur les emprises foncières disponibles à proximité de la voie ferrée et directement desservies par le tram-train (terrains Rigalaud, triangle CUB, bassin d'orage ...) ?

Ces réflexions doivent faire l'objet, au cours des prochains mois, d'approfondissement par l'a-urba avec les services de la CUB et la Ville.



Annexes

Annexes

L'étude s'est accompagnée de recherches prospectives dans divers domaines permettant de territorialiser au mieux des objectifs généraux. L'Ecoparc peut d'autant plus montrer l'exemple en terme de parc d'activité durable qu'il est basé sur des principes propres adaptés à son contexte.

1 | Les ressources du site

Diverses ressources sont en présence sur l'Ecoparc ou dans ses environs proches. On ne peut penser parc d'activité durable sans avoir une réelle démarche de valorisation de ces ressources.

1.1 | L'eau et les écosystèmes qui s'y rattachent

Le réseau hydrographique de Blanquefort est riche : Jalles, ruisseaux, canaux, bassins, plan d'eau, fossés,...

Leur gestion est assurée :

- par la CUB pour ce qui est des ruisseaux, fossés et bassins
- par le Syndicat des Jalles pour les Jalles (bassin versant des régions ouest de Saint-Jean d'Ilac, Saint-Médart,...)
- par le Syndicat des Marais pour les canaux de la plaine marécageuse.

La trame des cours d'eau suit un tracé ouest-est globalement du plateau forestier, l'amont, à les marais, l'aval. Le site de l'Ecoparc se trouve parcouru par plusieurs ruisseaux du nord au sud : le Peybois, le Cornalet qui devient le Fleurenne à l'ouest, Les Michels. Les lacs des gravières jouent un rôle de bassin de retenue. Un bassin d'orage, le Dinassac, a été réalisé entre la gare et le site Ford. Sa position résulte de trois arguments : un point relativement bas, un foncier maîtrisé, un point intermédiaire de rétention en amont des gravières. Son fonctionnement avec une vanne permet de le laisser se remplir (retenue des eaux) et le vider une fois plein (vers les gravières). Sa forme ovoïde résulte plus de celle de la parcelle que d'une raison technique. Véritable bassin d'agrément, il accueille un écosystème caractéristique avec des ripisylves constituées.

Fonctionnement de divers ouvrages d'assainissement :

- les bassins de retenue sont plus facile à entretenir lorsqu'ils ont un fond en permanence en eaux
- ils peuvent être ouverts et constitués les plans d'eau de véritables parcs publics comme : le bassin de Magonty à Pessac, le bassin de Chambery à Villenave d'Ornon
- un marnage suffisant doit être prévu de manière à ce que l'ouvrage ait une certaine marge de remplissage
- les noues peuvent être d'infiltration et les eaux sont drainées vers la nappe directement, ou de retenue et être envoyées dans le réseau avec un débit de fuite ralenti. Cette disposition peut être prise notamment quand la nappe est trop affleurante.

Annexes

- des pièges à hydrocarbures peuvent être prévus afin d'éviter la propagation de pollutions éventuelles
- diverses mesures compensatoires peuvent être mises en place afin de minimiser l'impact des surfaces imperméables : sols poreux (enrobés, evergreen,...), noues ou fossés, bassins, toitures végétalisées,...



Bassin du Bruca - Villenave d'Ornon - ouvert



Bassin de Fontaudin - Pessac - clôturé et ouvert au public

Les services de la DOEA et de la DRIRE devraient être associés à la démarche afin d'étudier les conditions à l'imperméabilisation de sols, à la création de fossés ou noues, à l'adaptation du bassin d'orage à un usage ouvert,...

De même le SDIS peut aider à trouver d'éventuelles solutions de mutualisation de bassins pour la rétention ou l'agrément et la prévention incendie (réglementation, typologie à ciel ouvert ou enterrés, volume par surface de zone couverte, qualité de l'eau.

Les services de la DASS peuvent être approchés en ce qui concerne l'utilisation des eaux pluviales stockées pour divers usages : irrigation, nettoyage de véhicules ou matériels,...

1.2 | L'eau et les risques

1.2.1 | Inondations par les ruisseaux

Si le tracé des risques d'inondations légitime le choix de noues et de fossés dans le sens Est / Ouest pour la problématique de l'assainissement, en reprenant la trame du tracé hydrique présent par le passé, il impose par nécessités règlementaire et fonctionnelle d'y porter une attention particulière



Annexes

1.2.2 | Types de sols et capacités d'infiltration

Si l'extrême ouest d'Ecoparc se situe sur un sol calcaire (en gris), d'une bonne capacité d'infiltration, ne posant pas de problèmes particuliers, la majeure partie du site se situe sur un sol argileux, donc imperméable en partie qui compliquera la possibilité d'absorption des noues et des fossés. Celles-ci joueront donc le rôle de relai, vers des bassins de rétentions qui devront nécessairement se trouver à l'est du site (lacs des gravières), en raison des déclivités, ou vers les Jalles, sous réserve que les eaux qui y soient amenés ne soient pas trop polluées. Le sud d'Ecoparc se situe quant à lui sur un sol alluvionnaire (en bleu), d'une bonne capacité de percolation, qui ne pose pas de problèmes particuliers et qui pourrait même accueillir les stockage temporaires

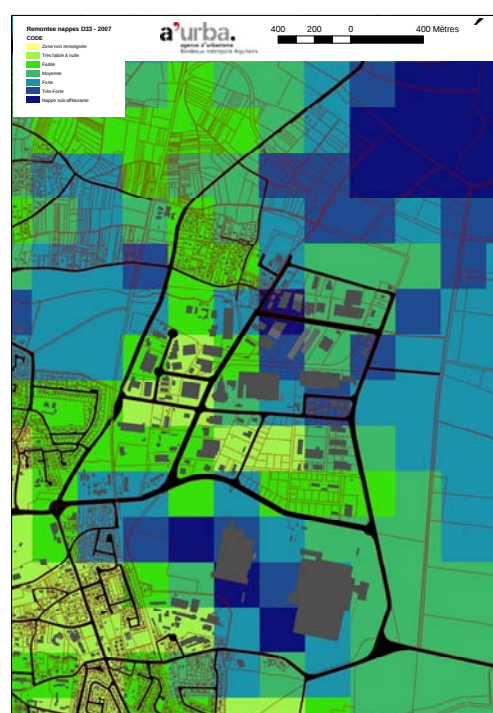


1.2.3 | Remontées de nappes

La proximité de la nappe peut s'avérer particulièrement problématique pour la réalisation d'ouvrages de rétention ou de stockage tampon.

Elle est un facteur déterminant à prendre en compte notamment en ce qui concerne le taux d'imperméabilisation acceptable, qui devra être très faible au centre du site (zones claires), afin d'offrir le maximum de capacités de rétention.

Il serait très difficile d'implanter au nord des ouvrages de rétention, étant donné la proximité de la nappe qui poserait un risque de pollution, et induirait une faible capacité d'infiltration en raison de l'humidité du sol. Le taux d'imperméabilisation devra donc être adapté à la nature de l'activité (tertiaire, activité,...)



Annexes

1.3 | Le fleuve

Le port de Grattequina se voit utilisé aujourd'hui pour le transport de granulats. Le site de l'Ecoparc bénéficie d'un raccordement direct au fleuve via un branchement ferré sur digue en plus de la connexion viaire. Cet atout est majeur et ouvre des perspectives vers le transport fluvial de marchandises. La voie fluviale permet une ouverture aux échanges transatlantiques et peut être le mode d'acheminement de produits de grande taille ou lourds (convois exceptionnels). Ce moyen de transport peut rendre très attractif l'Ecoparc notamment pour les activités industrielles.

1.4 | Les plans d'eau des gravières

Les gravières sont aujourd'hui en activité. Cette exploitation n'est pas pérenne et est régie par la réglementation qui définit la nature des droits et devoirs des exploitants liés au bail d'exploitation qu'ils ont souscrit. Celle-ci intègre notamment le nécessaire réaménagement des gravières pour changement de destination, avant la fin de l'activité.

La collectivité peut définir des orientations et objectifs de reconversion qui participent à la cohérence globale du territoire.

Les sites d'exploitation des gravières peuvent être réhabilités de manière à créer de nouveaux espaces naturels polyvalents. Se rapprocher du Syndicat des exploitants de gravières semble important de manière à intégrer ces acteurs économiques à la problématique du devenir de leur exploitation.

1.5 | Le chemin de fer

Le site industriel de Blanquefort est une des rares zones économiques de l'agglomération dotée d'une desserte ferrée. Cet atout est majeur notamment au vu des évolutions récentes du cours du pétrole et des nouvelles orientations en terme d'acheminement de marchandises prises par les entreprises. Un des facteurs de l'attractivité de l'Ecoparc sera ces branchements qui nécessitent d'être réactivés, entretenus, voire densifiés.

Une étude technique demandera à être réalisée afin d'établir la marge d'augmentation du trafic lié au fret sur le réseau existant, quant aux usages déjà prévus de Ter cadencé et de tramtrain. L'idée de créer à long terme une nouvelle voie ferrée parallèle aux existantes n'est peut-être pas à proscrire.

Divers cas de figures se présentent quand aux cohabitations entre usages ferrés et autres modes de déplacement :

- le faisceau ferré longe une voie publique (rue Charcot)
- la voie ferrée passe sur une parcelle maîtrisée par la CUB à l'intérieur d'un îlot (entre les parcelles de Castel frères et la Compagnie des grands Crus du Médoc)
- le branchement ferré dessert une parcelle privée (parcelle Ford).

La problématique des passages à niveau risque de se poser rapidement notamment du fait du renforcement du trafic Ter sur la ligne Bordeaux Le Verdon. Il est primordial de rappeler qu'un ouvrage d'infrastructure enterrée aurait l'effet d'une

Annexes

saignée dans le tissu constitué. Les logiques de reconquête d'une zone industrielle monofonctionnelle en un Ecoparc habité se trouveraient contredites par un ouvrage routier de ce type. D'autres solutions de gestion des carrefours automobile et train existent avec une attention prioritaire sur la sécurisation des usagers de tous les modes : piétons, cycles, trains, automobiles.

Les emprises ferroviaires communément maîtrisées par RFF deviennent privées lorsqu'elles passent sur les parcelles privées. Les entreprises sont tenues de les entretenir et sont libre de faire gérer leur exploitation par un opérateur public (SNCF) ou privé (Veolia, Geodis, Bouygues).

Inciter les entreprises en place ou à venir à utiliser les branchements ferrés ne suffit pas. Un accompagnement sera nécessaire afin de les aider à monter un réel projet de desserte ferrée avec un démarchage auprès d'opérateurs éventuellement privés. Les usages traditionnels peuvent changer. Les entreprises déjà implantées y trouveront vite leur intérêt. Celles qui s'installeront prochaine choisiront l'Ecoparc notamment pour cet atout. A charge de la collectivité de le valoriser.

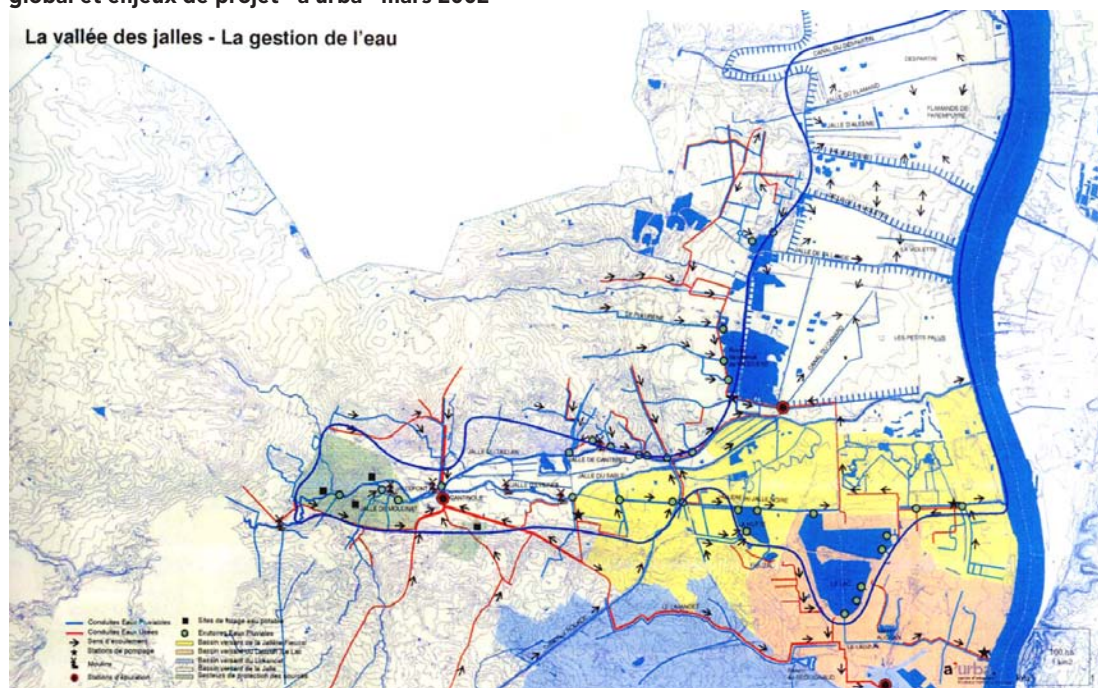
Annexes

2 | Les économies auxquelles tendre

De même que par la démarche de valorisation des ressources du site, certaines économies peuvent être réalisées de manière à minimiser l'impact de l'activité humaine sur l'environnement local.

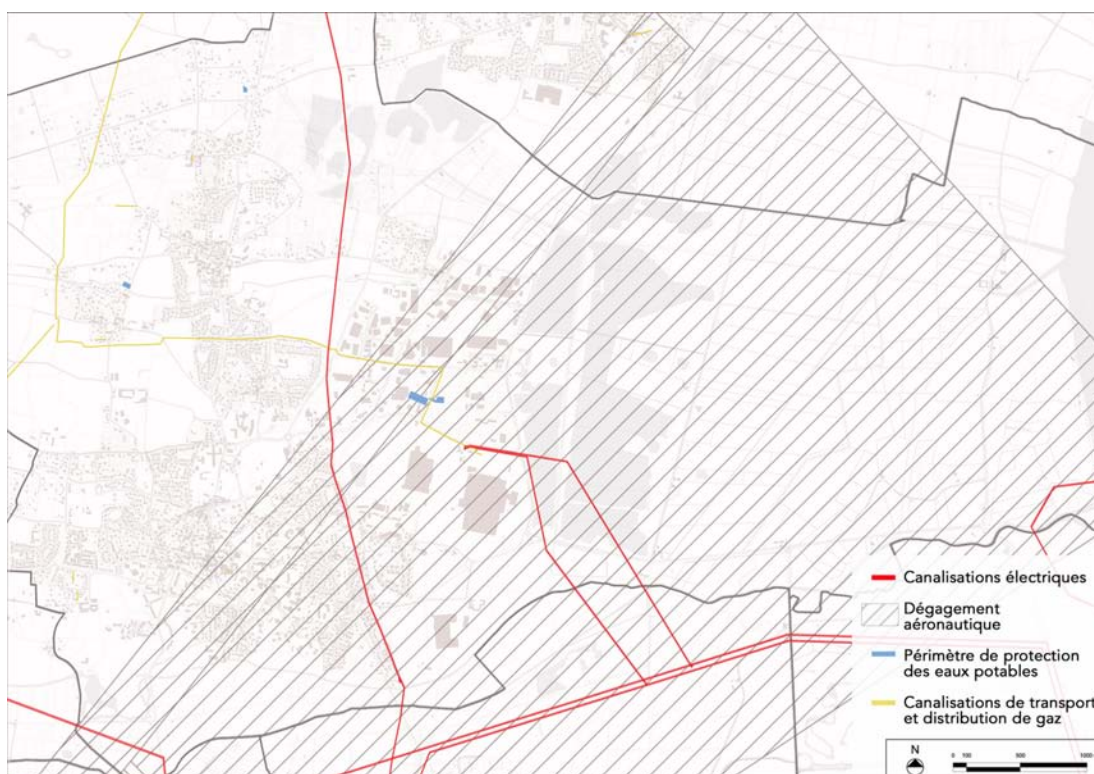
- Les réseaux

Carte des réseaux d'eau actuels - Etude Parc Intercommunal des Jalles - Schéma de référence - Diagnostic global et enjeux de projet - a'urba - mars 2002



Une étude technique sera nécessaire afin d'évaluer la capacité des réseaux actuels (EU, EP, AEP,...) au vu d'une densification de l'occupation du site économique. Une attention particulière devra être portée sur la possibilité de réduire les réseaux enterrés notamment d'assainissement qui peuvent prendre plutôt la forme de fossés ou noues.

Carte des servitudes actuelles liées notamment aux canalisations de gaz et électriques



Des lignes hautes tensions occupent le paysage urbain. leur enfouissement n'est pas envisageable. Elles constituent une des contraintes du site à intégrer tout comme les canalisations de gaz et les eaux potables. Par ailleurs le site économique se trouve survolé par les avions au départ de l'aéroport de Mérignac.

• **Les déchets verts**

Un inventaire des déchets verts existants sur le site ou à ses alentours permet d'avoir une meilleure lisibilité sur ces affluents qui peuvent être de véritables ressources :

- entretien des espaces publics (tonte et élagage)
- entretien des cours d'eau (branchages)
- déchets agricoles (lisier d'élevage, marc de raisin,...)
- boues de stations d'épuration
- déchets ménagers (tri entre les matières organiques et autres déchets)

Un état actuel peut être évalué en terme de tonnage, de saisonnalité, de nature, de manière à formuler des propositions de réutilisation de ces matières notamment comme source d'énergie : processus de méthanisation, biomasse,...

Une étude de faisabilité technique peut être réalisée pour l'Ecoparc.



- **Les sols pollués**

Il est primordial d'établir un inventaire des sols pollués sur la zone et de préciser : la nature de la pollution, le gradient de dangerosité, le niveau de dépollution requis pour l'implantation de nouveaux programmes,... (voir avec la DRIRE notamment)

3 | Bâtir un écosystème énergétique

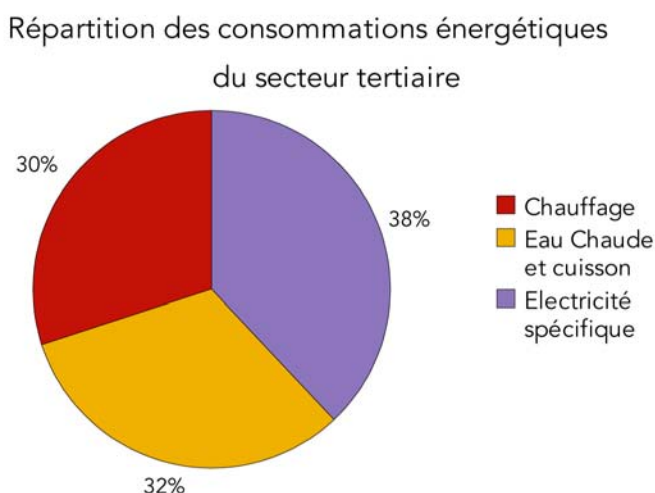
3.1 | Premiers pas

L'objectif de ce chapitre n'est pas d'effectuer une étude de faisabilité approfondie, mais d'estimer les gisements potentiels d'énergies renouvelables.

3.1.1 | Développer les énergies renouvelables

Eolien, géothermique, solaire ou cogénération ? Etant donnée l'ambition environnementale que se donne Ecoparc, le développement des énergies renouvelables est à analyser avec soin.

Si la plupart des industries ont des besoins énergétiques spécifiques, dont la nature (électricité ou chaleur) et le volume sont à étudier au cas par cas, il est possible en revanche pour le secteur tertiaire de donner une tendance générale.



Source : Observatoire de l'énergie – Ministère de l'industrie

Ce graphique illustre que le **poste thermique** (production de chaud ou de froid) représente 50% des consommations énergétiques du secteur tertiaire, dont font partie les bureaux.

Si face à une problématique de zone d'activités, la production d'électricité se constitue souvent comme le premier réflexe, elle peut s'avérer en réalité comme la **forme d'énergie la plus problématique** : les principales difficultés sont de stocker cette énergie afin de pouvoir adapter la production à la demande, et surtout de pouvoir répondre à des activités fortement énergivores, demandant de fortes puissances ponctuelles auxquelles seules des installations conséquentes peuvent faire face.

3.1.2 | Diversifier les sources et les formes d'énergie

« l'équilibre d'un écosystème réside dans sa diversité »

Ainsi du potentiel énergétique d'Ecoparc, dont l'enjeu est la diversification des formes de production afin de répondre à la diversité des demandes. L'objectif est de créer un équilibre, qui pourrait avoir comme seuil, le régime des consommations régulières et stables, c'est à dire les consommations touchant aux activités quotidiennes des usagers et des employés de la zone.

Il semble difficile de pouvoir répondre aux demandes ponctuelles et exceptionnelles que génèrent les industries par des sources uniquement renouvelables. Cela nécessiterait des formes de stockage coûteuses, aussi bien pour l'environnement que pour les investisseurs.

Rappelons : pour stocker 1Kwh, (10 ampoules de 100 Watt allumées pendant 1h), 30Kg de batteries sont nécessaires, l'énergie de fabrication de ces batteries représente 10% de l'énergie stockée au cours de leur vie; elles peuvent poser des problèmes de pollution conséquente quand bien même seraient-elles recyclables.¹

Si la production d'énergies à partir de sources renouvelables est un des enjeux premiers d'une zone d'activité écologique, le corollaire immédiat est d'éviter toute forme de gaspillage et de pertes en ligne, en évitant par exemple les changements de medium énergétiques, qui induisent d'inévitables pertes de puissance, et donc une diminution du **rendement global**.

« La meilleure énergie est celle qui n'est pas consommée » (PDG de RockWool).

Même avec des énergies renouvelables, le chauffage d'un local mal isolé n'est pas durable. Au regard des proportions qu'il représente, le secteur thermique (50%) n'est pas à négliger, et devra faire l'objet d'une attention spécifique.

Ainsi, les objectifs d'une diversification des sources et des formes d'énergie sont :

- **optimiser les consommations d'énergies finales** (celles qui sont réellement utilisées par l'usager), en fournissant de la chaleur pour répondre aux besoins thermiques, qui permet d'éviter une perte énergétique produite par la conversion.
- **optimiser le rendement global de la zone** en fournissant l'énergie adaptée à l'usage
- **créer une situation d'équilibre énergétique**, en visant une autonomie partielle.

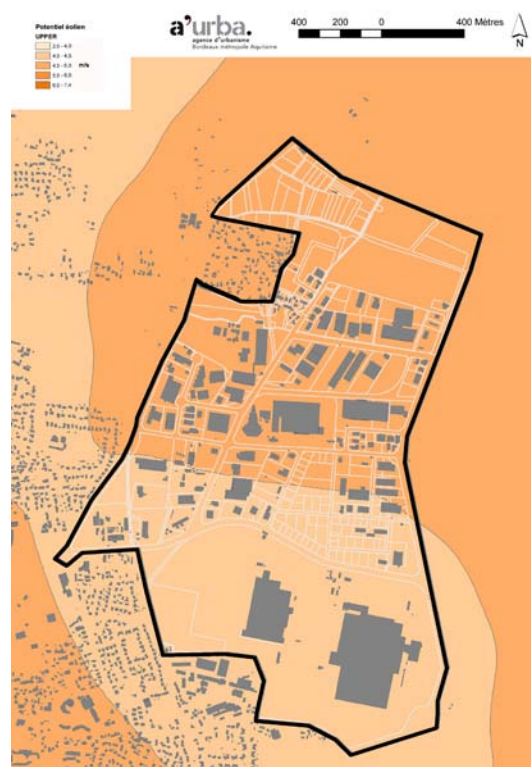
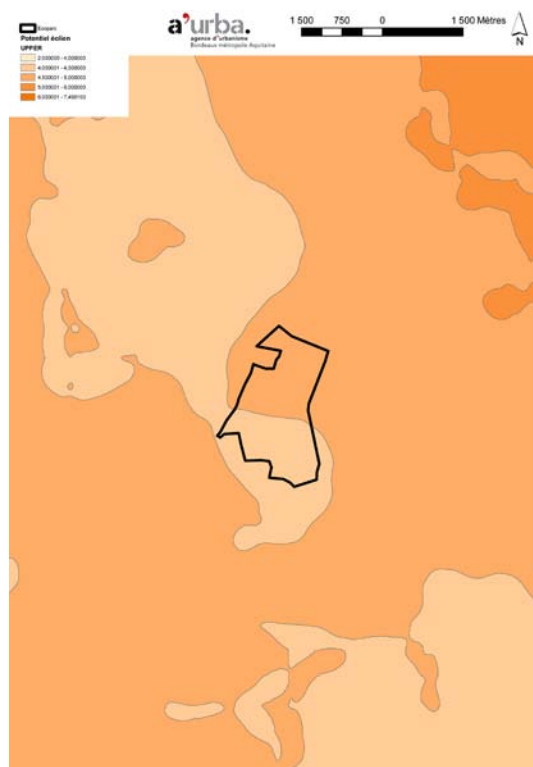
1. Jean-Marc Jancovici - www.manicore.com

3.2 | Produire de l'électricité

3.2.1 | Analyse du potentiel éolien

- **facteur premier : la vitesse de vent**

Le **seuil de fonctionnement** d'une éolienne se situe pour une vitesse moyenne de vent comprise entre 2,5 et 5,5 m/s (soit entre 9 et 20 km/h). Le **seuil de rentabilité** se situe quant à lui pour des vents compris entre 6 et 7 m/s (soit 21 à 25 km/h). Pour indications, lorsque la vitesse du vent est divisée par 2, l'efficacité d'une éolienne est divisée par 8 (la puissance fournie est proportionnelle au cube de la vitesse). Sur la commune de Blanquefort, la vitesse moyenne du vent est de 5m/s environ¹, soit 83% du seuil physique de rentabilité, qui produirait 57% de la puissance effective. Comme l'illustre la carte du potentiel éolien², le Sud d'Ecoparc est moins propice que le Nord à l'installation de l'éolien (moyenne annuelle comprise entre 4 et 4,5m/s pour le Sud et entre 4,5 et 5m/s pour le Nord; un écart apparemment faible qui engendrerait pourtant une différence de l'ordre de 70% de productivité).



1. Ademe

2. Conseil Général de la Gironde

Annexes

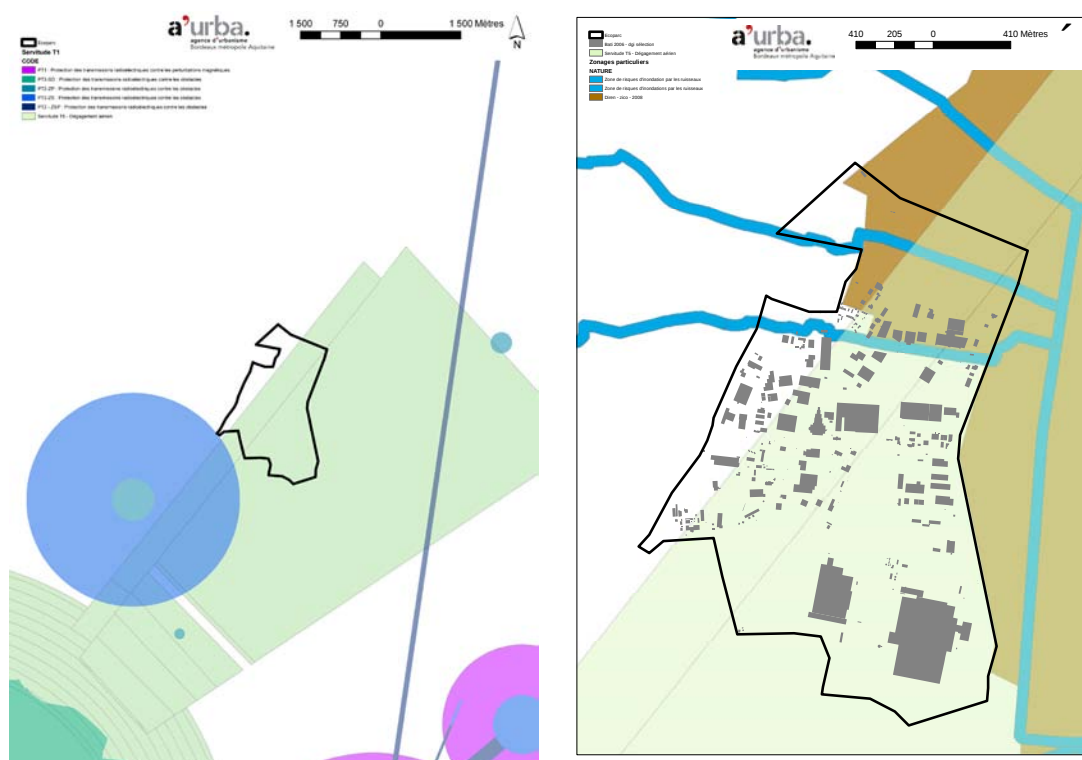
• Autres facteurs

Forces		Faiblesses
Une énergie durable et propre : - pas de déchets toxiques, - démontable en fin de vie (20 ans) - recyclable en grande partie - environ 1 tonne de CO2 évitée par Kwh produit		/
Excellente ressource d'appoint pour les demandes ponctuelles, particulièrement adaptée à un contexte industriel	<-	Une énergie intermittente
Faible utilisation du sol, activité très peu consommatrice d'espace		/
Très peu d'impact sur la biodiversité, cependant ...	->	Constitue un obstacle pour les oiseaux : - difficilement visible, - vitesse des pâles de 200Km/h aux extrémités, - crée des dépressions pouvant perturber les vols La proximité d'une ZICO peut s'avérer problématique, pouvant imposer la nécessité de construire hors des couloirs de migration

Menaces		Opportunités
Nuisances sonores : distance minimale de 300m à respecter avec les habitations	->	L'implantation se trouve reléguée en partie Ouest
Espacement minimum entre 2 éoliennes compris entre 300 et 400m (environ 6x le diamètre) en raison des perturbations de sillage	->	Les vents dominants Ouest – Est imposent un alignement Nord / Sud
Nuisances visuelles pour certains habitants	->	Réelle potentialité d'intégration paysagère : possibilité de créer une interface entre la zone d'activité et le parc des Jalles, une limite identifiable constituée par un alignement le long du ruban de ceinture
Incompatibilité potentielle avec les servitudes PT2 d'émissions radio-électriques	->	Se tourner vers de l'éolien moyen
Incompatibilité potentielle avec la servitude T5 de dégagement aérien à étudier		/
/		Portée symbolique significative, possibilité de créer un repère urbain
Coût de raccordement au réseau qui se peut bien souvent problématiques	->	Loyer de 1500 à 2000€ par MW installé Taxe professionnelle de 10 000€ / MW installé

Annexes

• Contraintes spatiales



- Les servitudes PT2 de de protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles ne posent pas de problèmes particuliers sur la zone d'activité
- la contrainte imposée par la servitude T5 de dégagement aéronautique est à examiner avec précision : étant donnée la distance qui sépare Ecoparc de l'aéroport de Mérignac, la hauteur de vol des avions devraient permettre d'installer des éoliennes.
- La ZICO (zone marron sur la carte de droite) pourrait éventuellement poser problème. Les aspects réglementaires sont à examiner avec précision. S'ils s'avéraient trop contraignants, la redéfinition de la zone pourrait être possible sous réserve de restituer une surface identique dans un secteur plus éloigné : étant donné le devenir industrialo-tertiaire du Nord de la zone, l'affectation ZICO pourrait en effet perdre de sa pertinence et de son utilité.
- Le PLU 2008 fait mention de zones à risque d'inondation par les ruisseaux (tracés bleus sur la carte de droite) qui pourraient éventuellement poser des problèmes fonctionnels avec les câbles enterrés pour le raccordement au réseau.

Annexes

• Analyse économique

potentiel maximal théorique

Sans aucunes contraintes règlementaires, et dans des conditions idéales de fonctionnement, le potentiel éolien maximum est d'environ 0,2GWh / Ha / an¹ ce qui donnerait pour Ecoparc, en considérant la productivité réduite de 40% étant donnée l'exposition au vent, un potentiel maximal théorique de 40Gwh / an.

Ceci tient compte de l'éloignement nécessaire entre deux éoliennes. Les grandes éoliennes, très puissantes seront très espacées; de plus petites, moins puissantes, seront plus rapprochées, mais la densité de puissance éolienne disponible reste sensiblement la même.

potentiel pratique

En considérant les contraintes d'éloignement des habitations et d'exposition aux vents dominants, et en se basant sur une hypothèse de grand éolien qui permet de réaliser des économies d'échelles (en terme de prix d'achat et d'installation), il serait possible d'installer un dizaine d'éoliennes sur EcoParc. (voir carte ci-après)

quelques données :

- les éoliennes actuelles offrent une puissance instantanée de 1MW [2]
- elles fonctionnent environ 2000h/an soit une production de 2Gwh /an
- le coût moyen d'installation est de 1000€ / KW installé, soit 1 Mw installé = 1M€
- une plate-forme libre de 1000m² est nécessaire pour une éolienne (montage, démontage, entretien, maintenance et réparation)
- le coût d'exploitation se situe entre 1,5 et 2% du coût d'investissement, soit pour 1MW : entre 15 et 20 000€
- les revenus : loyer de 1500 à 2000€ /Mw installé et taxe professionnelle de 10 000€ / Mw installé

bilan sur 20 années de fonctionnement

	production	coûts		recettes	
		installation	fonctionnement	loyer	taxe pro
1 éolienne théorique de 1MW	40 Gwh	1M€ + raccordement au réseau	20 k€	40 k€	200 k€
10 éoliennes sur Blanquefort	entre 240 et 400 Gwh	Entre 10 et 20 M€	200 k€	400 k€	2 M€

Annexes

remarques

- tonnes de CO2 évitées pour l'énergie éolienne : **0,85tonnes / Kwh**
- soit 1,7 tonnes / éolienne / an de CO2 évités, et don **340 tonnes de CO2** évitées pour 10 éoliennes sur 20 ans.
- le stockage de la production d'une journée d'éolienne nécessiterait 180 tonnes de batteries

coût du Kwh

Ce tableau présente les 4 hypothèses extrêmes déterminant le coût du Kwh en fonction des coûts d'installation et de l'énergie produite sur 20 années de fonctionnement.

		M€		
		10	20	
Gwh	240	0,04	0,08	€/ Kwh
	400	0,03	0,05	

Au regard des résultats, le prix au Kwh d'une production éolienne sur Blanquefort reste compétitif en comparaison avec le gaz naturel (0.045 € le kWh) ou le fioul domestique (0.065 € le kWh), dont le coût risque d'augmenter fortement dans les années prochaines, et raisonnable comparé au nucléaire (0,028 €/Kwh).

Enfin, **même dans l'hypothèse la plus défavorable** (20 M€ d'investissement et 240 Gwh produits sur 20 ans, **le coût de l'électricité produite serait encore en adéquation avec les tarifs appliqués par Edf** : 22 M€ pour 240 Gwh, calcul effectué en considérant les tarifs moyens appliqués aux industriels.

Annexes

• Possibilités d'implantations

Au regard des contraintes précédemment citées, notamment la distance réglementaires aux habitations (300m = ligne verte sur la carte ci-jointe), et en considérant que la proximité d'une ZICO ne soit pas problématique (la LPO reconnaît que les éoliennes peuvent ne pas poser de problèmes particuliers), il ne reste que la moitié Ouest du site Ecoparc, sur une bande de 500m de largeur environ.

L'éloignement de 400m entre deux éoliennes, nécessaire à leur bon fonctionnement, impose de les disposer aux extrémités de cette zone favorable. Se dessinent donc deux lignes d'implantations majeures, qui dessinent un maximum exploitable sur le site d'Ecoparc.

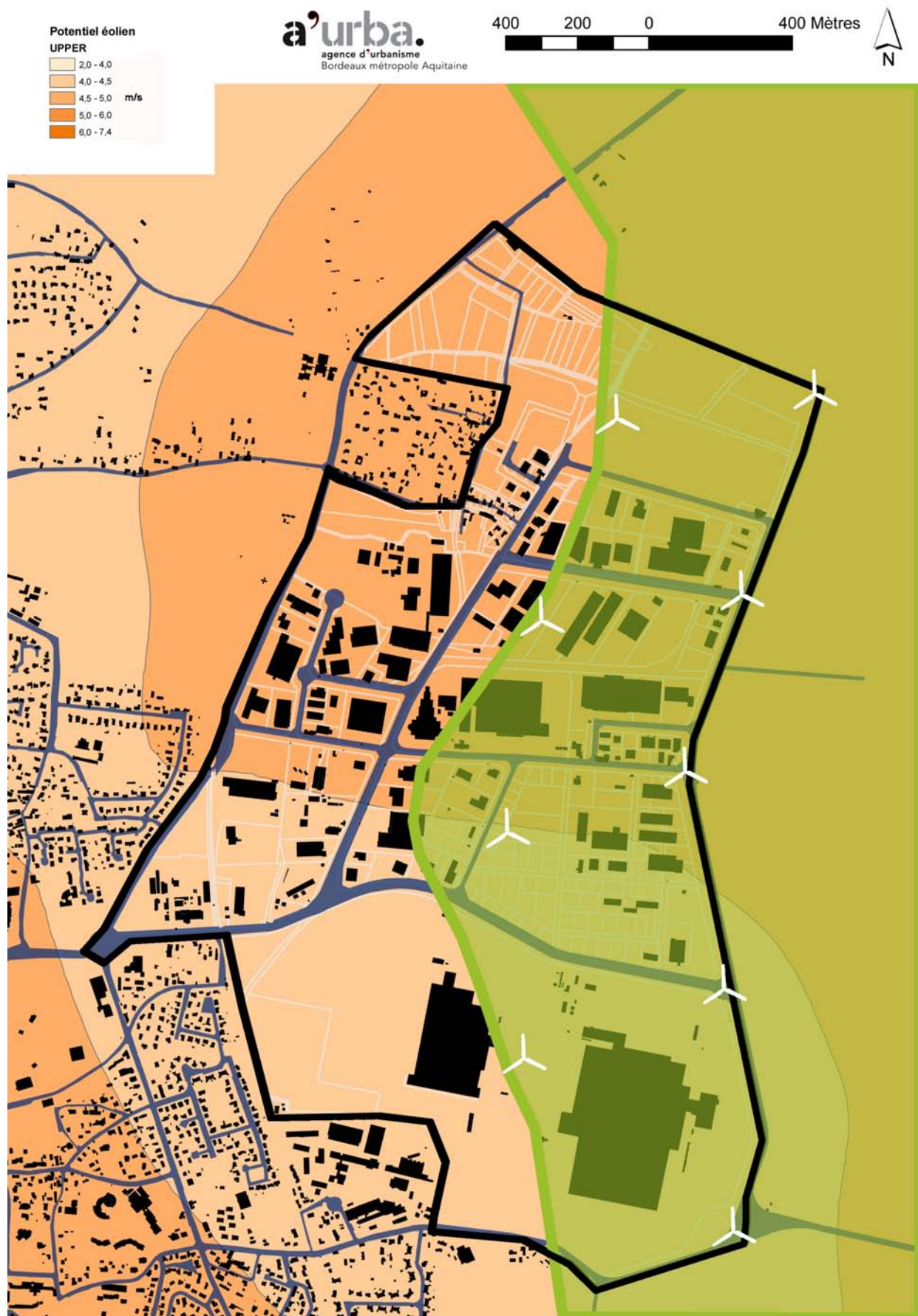
L'orientation Nord/Sud de ces lignes d'implantation constitue un atout majeur, qui offre la possibilité de bénéficier au mieux des vents dominants orientés Ouest / Est. Mais afin d'optimiser le potentiel productif, les éoliennes doivent être disposées en quinconces, pour limiter les perturbations de sillage.

La première ligne d'implantation se situerait en lisière du Parc des Jalles, le long du ruban de ceinture. Elle pourrait permettre d'offrir un **limite symbolique entre la zone industrielle et le secteur naturel. Le ruban de ceinture offre la possibilité d'un alignement régulier**, qui permettrait la **constitution d'un signal urbain désignant la transition entre zone d'activités et espaces naturels**. Cette potentialité d'intégration urbaine et paysagère est à considérer avec soin, tant elle constitue un point critique régulièrement reproché aux implantations d'éoliennes par les habitants des zones impactées. Afin d'appuyer ce point, les éoliennes pourraient être mises en scènes en étant implantées au débouché des rues Est / Ouest, **appuyant la signification de la limite en la rendant perceptible**.

La seconde ligne d'implantation, se situerait au centre même d'Ecoparc. Il s'avèrera peut être serait-il plus judicieux d'opter pour un éolien de format moyen, permettant une meilleure intégration architecturale et ne perturbant pas la lisibilité urbaine de la zone offerte par l'alignement du ruban de ceinture.

L'éolien moyen et le petit éolien urbain sont des secteurs en plein développement à l'heure actuelle. Les coûts d'investissements sont en baisse, et ils peuvent présenter, outre les avantages d'un encombrement réduit, une puissance comparable à l'efficacité du grand éolien. **Leur caractère innovant pourrait alimenter l'image d'Ecoparc** en cours de constitution.

Approximation des possibilités d'implantations



3.2.2 | Analyse du potentiel solaire Photovoltaïque

Ce tableau présente plusieurs scénarios de solarisation en considérant les **surfaces bâties actuelles**.

	surfaces de toits			Coût installation M€	production		
	m²	ha	95%		Gwh / an	équivalent éolienne	20 ans Gwh
Ford	128549	12,9	12,2	122	12,2	6	244
Getrag	47220	4,7	4,5	45	4,5	2	90
Ford + Getrag	175769	17,6	16,7	167	16,7	8	334
autres bâtis							
30% des toits	109692	11	10	104	10	5	208
50% des toits	164539	16	16	156	16	8	313
80% des toits	263262	26	25	250	25	13	500
100% des toits	329077	33	31	313	31	16	625

sources	cadastre dgi	surface utilisable	1000€ / m²	100Kwh / m² / an pour le photovoltaïque	2Gwh / an pour une éolienne en moyenne
---------	--------------	--------------------	------------	--	---

- La seule « solarisation » des bâtiments de Ford et Getrag représente quasiment le potentiel éolien de Blanquefort.
- Etant données les productions potentielles en jeu, le stockage ne semble pas réalisable, impliquant dès lors de se raccorder au réseau.
- Avec un coût compris entre 30 et 50c€ le Kwh, soit entre 0 et 20 c€ en considérant le rachat de l'électricité (30c€/Kwh), le solaire photovoltaïque reste relativement onéreux au regard d'autres modes de production comme le solaire thermique.

Il pose de plus des problèmes de pollution et de recyclage qui ne sont toujours pas résolus à l'heure actuelle.

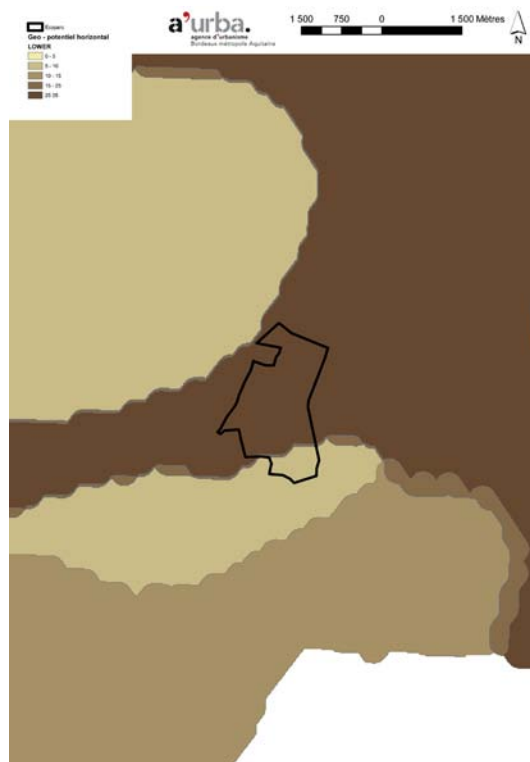
Annexes

3.3 | Produire de la Chaleur

3.3.1 | Géothermie horizontale

- Problématique

les cartes ci-jointes présentent la répartition du potentiel géothermique horizontal sur la zone de Blanquefort et d'Ecoparc.



Si la géothermie horizontale est très bien adaptée à l'habitat, elle peut s'avérer problématique pour les activités économiques : elle est un processus extensif et consommateur d'espace qui nécessite de mobiliser 1,5 fois la surface à chauffer en extérieur. Ces surfaces doivent se trouver à une **distance non négligeable des arbres**, pour éviter toute détérioration par les racines, et surtout, **ne doivent pas être imperméabilisées**, pour assurer une certaine hygrométrie du sol, essentielle dans le processus d'échange thermique.

Annexes

• Emprise au sol

En prenant un coefficient d'emprise au sol du bâti égal à 50%-60%, pour un simple niveau RDC, il n'y a déjà plus assez de place sur la parcelle pour installer une géothermie horizontale.

En ne considérant que l'ensemble [bâti RDC + géothermie], l'emprise bâtie ne peut pas dépasser 40%, car au delà, il n'y a plus assez de place pour les installations techniques.

Remarquons tout de même, que les emprises nécessaires aux tuyaux peuvent être comptabilisées en espaces libres, et qu'il reste possible de les utiliser en parkings, sous réserve que ces derniers soient en dalles gazonnées.

Le seuil de 40% d'emprise bâtie est un seuil limite où aucune autre imperméabilisation n'est possible.

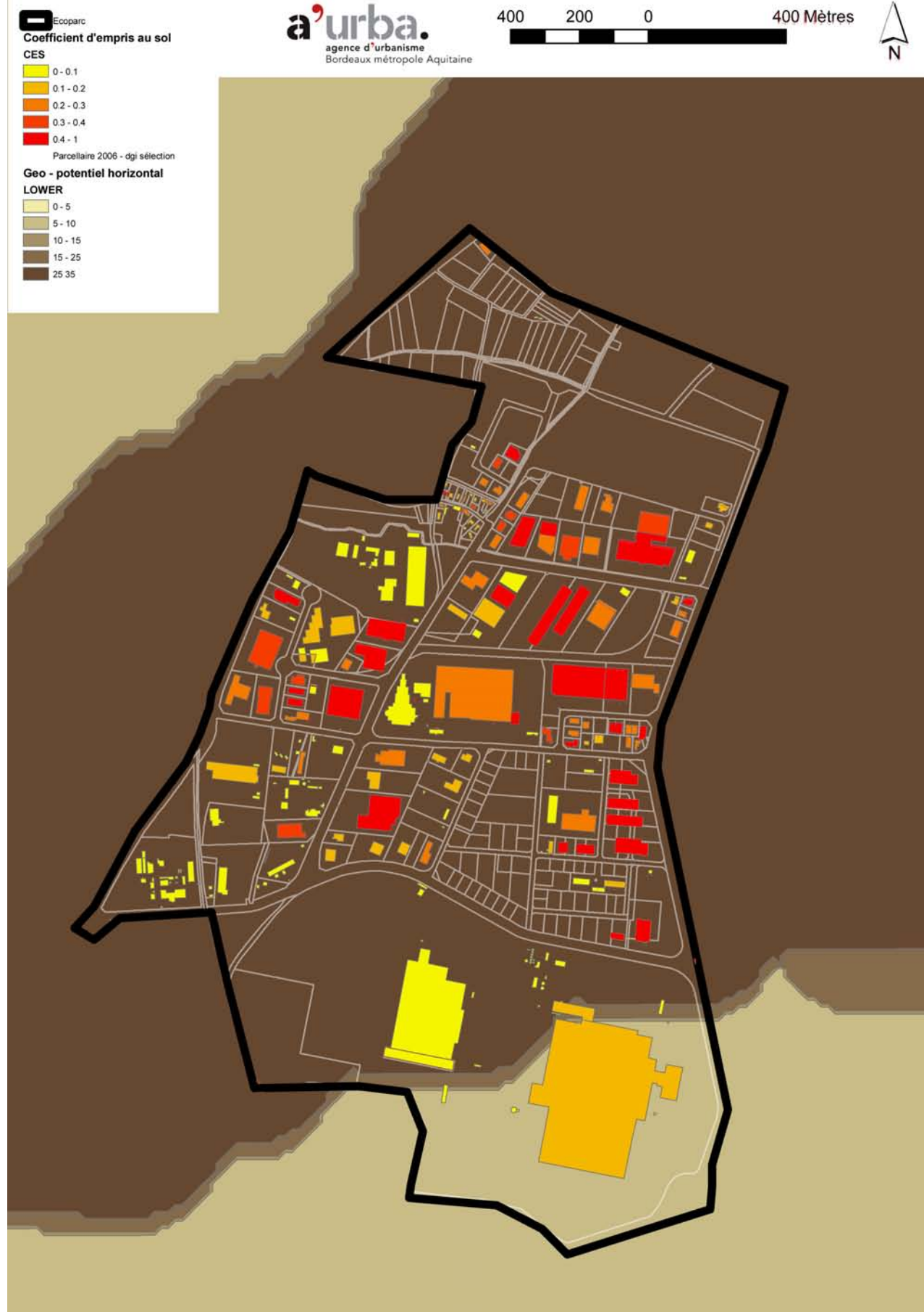
emprise au sol en %		
bâti	géothermie	stationnement
40	60	0
35	52,5	12,5
30	45	25
25	37,5	37,5

Pour les petites parcelles existantes, le coefficient d'emprise au sol moyen est de 0,55%, , ce qui écarte la possibilité d'utiliser la géothermie horizontale pour la réhabilitation de l'existant.

Pour les grandes parcelles, le coefficient d'emprise au sol moyen est de 0,25%. Si cela laisserait possible à priori l'utilisation de la géothermie horizontale, les coûts d'investissement et les pertes en ligne inévitables au regard des surfaces concernées, grèvent cette éventualité. La géothermie horizontale ne semble donc pas pertinente pour ce type de parcelle.

Cependant, au regard des cartes fournies, cette solution reste à étudier au cas par cas, particulièrement pour les parcelles désignées ci-contre en jaune (cas favorables).

Potentiel géothermique et emprise au sol

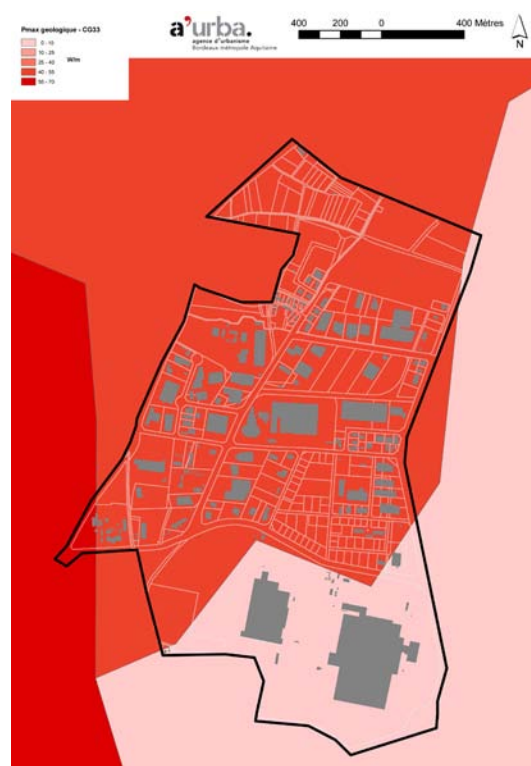
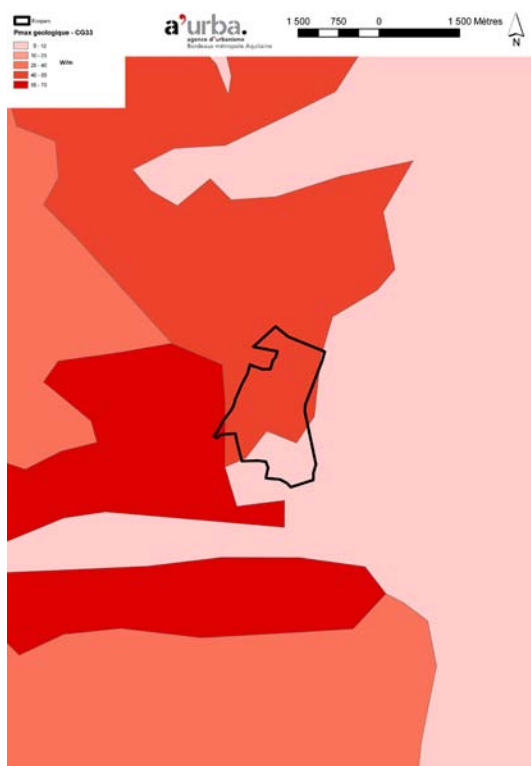


Annexes

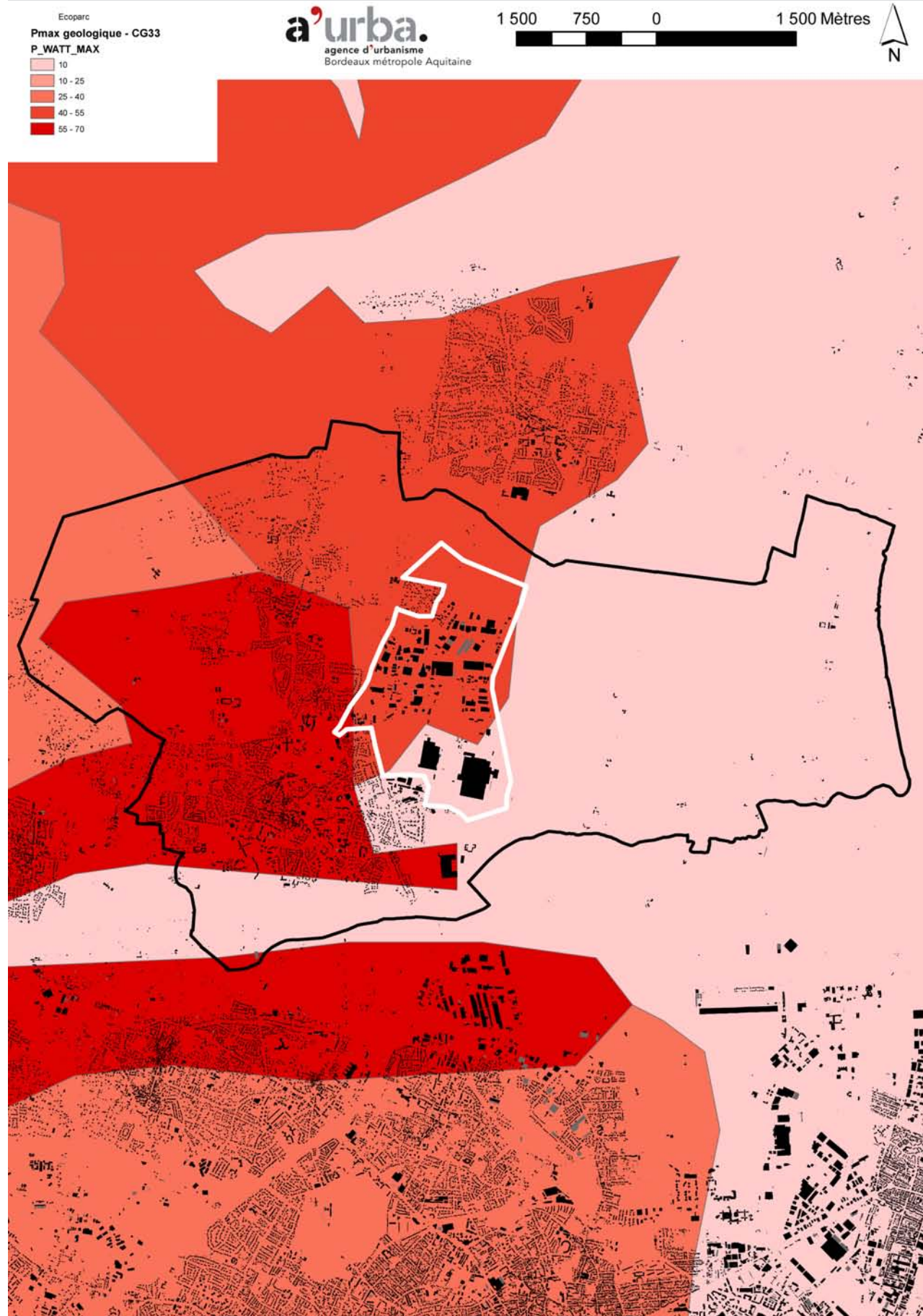
3.3.2 | Géothermie verticale

La première carte illustre le contexte dans lequel se situe Ecoparc. La seconde, plus centrée, illustre le potentiel plus précis de la zone : les 2/3 Nord d'Ecoparc sont plutôt favorables à la géothermie (entre 40 et 55 W/m), tandis que le Sud est presque défavorable (< 10W/m), voire peu rentable. En revanche, il est possible de constater, à l'aide de ces deux cartographies que **les zones habitées de Blanquefort se situent exactement sur la zone la plus favorable (entre 55 et 70W/m).**

Contrairement à la géothermie horizontale, le processus vertical n'impose pas de contraintes spatiales. Il est donc envisageable pour la plupart des parcelles écartées lors de l'étude du potentiel horizontal, d'opter pour le processus vertical.



Potentiel de géothermie verticale



Annexes

3.3.3 | Solaire thermique

réfléchir en coûts énergétiques

Les panneaux solaires photovoltaïques présentent un faible ratio [Energie construction / Energie produite] : ils sont coûteux énergétiquement à fabriquer, difficiles à recycler et nécessitent des procédés de stockage polluants

Leur utilisation n'est pas valable pour tous les usages : produire du 12V continu pour ensuite fabriquer du 220 alternatif induit une inévitable perte énergétique.

En revanche, l'alimentation d'éclairages communs aux diodes par exemple, est très rentable au niveau d'un bilan global : les panneaux alimentent plusieurs diodes qui fonctionnent elles aussi avec de faibles tensions.

un équipement ajusté à l'utilisation

Les panneaux solaires thermiques sont peu coûteux énergétiquement à fabriquer, se recyclent très bien, et n'utilisent pas de medium énergétique : ils récupèrent de la chaleur pour fournir de la chaleur, ce qui leur assure un excellent rendement global.

La production annuelle d'un panneau solaire thermique se situe entre 300 et 400 Kwh/m², soit entre 3 et 4 x plus que pour le photovoltaïque (100Kwh /m²).

Le tableau ci-dessous indique le gisement de production de chaleur pour les mêmes scénarios que le photovoltaïque, afin de bénéficier d'un élément de comparaison.

La valeur de productivité des panneaux prise en compte est la valeur intermédiaire de 350Kwh/m².

	surfaces de toits			Coût installation M€	production		
	m ²	ha	95%		Gwh / an	équivalent éolienne	Gwh en 20 ans
Ford	128549	12,9	12,2	122	43	21	855
Getrag	47220	4,7	4,5	45	16	8	314
Ford + Getrag	175769	17,6	16,7	167	58	29	1169
autres bâtis							
30% des toits	109692	11,0	10,4	104	36	18	729
50% des toits	164539	16,5	15,6	156	55	27	1094
80% des toits	263262	26,3	25,0	250	88	44	1751
100% des toits	329077	32,9	31,3	313	109	55	2188

sources	cadastre dgi	surface utilisable	1000€ / m ²	350Kwh / m ² / an pour le photovoltaïque	2Gwh / an pour une éolienne en moyenne
---------	--------------	--------------------	------------------------	---	--

S'il présente un coût similaire à l'installation, le solaire thermique est entre 3 et 4 fois plus rentable, en présentant un coût du Kwh de chaleur (énergie finale) égal à 0.14€ , ce qui est 2x moins cher que le nucléaire, **et 5x moins cher que le gaz**, et ce pour le même service rendu.

3.3.4 | Analyse d'un potentiel de cogénération

• Présentation du concept

La cogénération par méthanisation est probablement à l'heure actuelle le meilleur exemple d'équilibre énergétique et naturel :

1. Elle permet de transformer les déchets en ressources productives, et offre à travers cette attitude la possibilité de récupérer une énergie disponible qui serait perdue dans un traitement classique.
2. Elle contribue à réduire l'effet de serre. Le méthane s'échappera de la matière quoiqu'il arrive, et son effet de serre est 10 fois plus grave que celui du CO₂. Le récupérer pour en faire une source d'énergie est donc une opportunité.
3. La cogénération est un des processus les plus efficace : son rendement avoisine les 100%. La chaleur générée pour la production électrique est généralement perdue en étant rejetée dans le milieu naturel, tandis que la cogénération récupère cette chaleur pour augmenter l'efficacité du digesteur (équipement produisant le méthane à partir de la fermentation des déchets), ou bien pour chauffer des locaux ou des logements.

• Estimation des ressources disponibles

Elles sont au nombre de trois groupes

1. Le marc de raisin : il constitue une ressource abondante en Gironde et pour les alentours de la commune de Blanquefort. A l'heure actuelle, il est soit épandu directement dans les champs, soit envoyé à la distillerie, mais dans les deux cas (avant l'épandage ou après la distillerie), il offre un potentiel de production d'énergie non négligeable. Deux expériences réalisées en Gironde (Saint-Genès de Lombaud et Marcillac), utilisent le procédé de gazéification, moins rentable énergétiquement et économiquement que le procédé de méthanisation.

La productivité estimée du marc de raisin serait d'environ 5 MWh / ha¹
En considérant les 3000 ha de vignes disponibles dans un rayon de 20Km, cela offrirait un potentiel de production de 15Gwh / an, soit l'équivalent de 8 éoliennes.

La proximité des activités viticoles constitue l'atout majeur, mais le principal inconvénient de la filière marc de raisin est sa saisonnalité, imposant la nécessité de trouver d'autres ressources.

Annexes

2. Déchets de la filière éco-matériaux

Structurer l'activité d'Ecoparc autour des éco matériaux est une opportunité à saisir: la demande est forte, en raison de l'évolution des mentalités et des processus constructifs, mais l'offre est rare, en raison d'un manque de savoir-faire et d'une absence de structuration de la filière.

Toute activité de transformation de matières premières en éco-matériaux génèrera inévitablement des déchets à forte composante organique et donc à fort potentiel de méthanisation.

3. Effluents industriels

Le traitement in-situ des effluents industriels, sous réserve de leur composition peut avoir plusieurs avantages dont la réduction des transports et donc la diminution des risques de pollution, l'optimisation énergétique et fonctionnelle, ainsi que la mise en place d'une cohérence globale du site.

4. Déchets organiques de la commune

Afin de compléter le panoplie des ressources disponibles pour la méthanisation, et dans l'objectif d'instaurer une démarche de cohérence entre la ville et la zone d'activité, l'implication des habitants se dessine comme une véritable opportunité.

L'objectif serait d'offrir aux habitants un élément fédérateur compensant le départ de Ford, en conférant une utilité populaire à la zone d'activité.

Ainsi, il serait possible d'imaginer un tri des déchets organiques spécifiques à la commune de Blanquefort, dont le subventionnement pourrait être à la fois communal et privé.

Ce tri permettrait, outre la production d'énergie, une sensibilisation populaire au fonctionnement et aux problématiques d'Ecoparc, constituant ainsi un des maillons de l'articulation fonctionnelle et symbolique entre la ville et son parc d'activités.

Il permettrait d'offrir une compréhension pratique et une visibilité à la dynamique écologique qui se met en marche, en rendant les habitants acteurs du projet.

En terme énergétique, en considérant une moyenne de 330 Kg de déchets ménagers par habitants, ainsi qu'une productivité relative de 250 mètres cubes de biogaz par tonne de déchets, l'ensemble des habitants de Blanquefort mobilisés permettrait la production de 7Gwh / an, soit l'équivalent de 3,5 éoliennes.

Il pourrait y avoir à travers ce geste, dont la productivité potentielle n'est pas à négliger, une réelle interaction entre l'Ecoparc et la population, qui se verrait fournir de l'énergie en échange de ses déchets ménagers.

Conclusion : une articulation fonctionnelle et symbolique

Instaurer une démarche cohérente d'écologie urbaine ne peut faire l'économie du volet énergétique. Etant donné le passé récent d'Ecoparc, cette cohérence se doit de viser le fonctionnement et l'organisation du parc lui-même, mais aussi et surtout l'articulation entre la ville et son parc d'activité.

En termes énergétiques cela se traduit par la production au sein du parc lui-même d'une partie de ses besoins propres et de ceux de la ville proche sous différentes formes possibles : électricité, chaleur, ou gaz.

Pour des raisons techniques, il s'avère très difficile et coûteux de fournir 100% des besoins, que ce soit pour une zone d'activités ou pour un secteur habité. L'objectif d'une semi-autonomie se donnant pour seuil la fourniture de 50% des besoins de chaleur et d'une partie des besoins électriques semble donc abordable.

Pour la part d'énergie restante, différentes modalités sont envisageables : une multiplicité de systèmes individuels complétant les besoins thermiques (électricité ou gaz), ou bien un ensemble de systèmes collectifs, qui pourrait conférer à Ecoparc le statut d'équipement urbain, sensibilisant ainsi les habitants aux problématiques en cours de développement.

L'objectif à viser est donc une forme de symbiose énergétique qui s'appuierait sur la diversité des sources et des formes de production, ainsi que sur une situation d'équilibre entre production locale et consommation comme axes structurants

L'ambition est d'aboutir à une articulation fonctionnelle et symbolique entre la ville, son Ecoparc, et les éléments naturels les environnant. Le soleil, le vent, les déchets ou plutôt les produits d'activités en attente de valorisation.

Cette dynamique, étant donnée les difficultés financières des ménages causées par la hausse des prix de l'énergie peut contribuer à sensibiliser la population aux problématiques environnementales actuelles, et valoriser l'image de la zone d'activités traversant aujourd'hui une période délicate.

3.3.5 | Conclusion : pour une articulation fonctionnelle et symbolique

Instaurer une démarche cohérente d'écologie urbaine ne peut faire l'économie du volet énergétique. Etant donné le passé récent d'Ecoparc, cette cohérence se doit de viser le fonctionnement et l'organisation du parc lui-même, mais aussi et surtout l'articulation entre la ville et son parc d'activité.

En termes énergétiques cela se traduit par la production au sein du parc lui-même d'une partie de ses besoins propres et de ceux de la ville proche sous différentes formes possibles : électricité, chaleur, ou gaz.

Pour des raisons techniques, il s'avère très difficile et coûteux de fournir 100% des besoins, que ce soit pour une zone d'activités ou pour un secteur habité. Le ratio [énergie produite / coût d'investissement] chute fortement lorsque l'on vise l'intégralité des besoins thermiques : fournir l'intégralité des besoins de chauffage par un mode doux comme le solaire thermique ou les pompes à chaleur, implique de réaliser des travaux d'isolation considérables, condition indispensable à la réussite du projet (étanchéité à l'air, fenêtre triple vitrage, etc...).

. L'objectif d'une semi-autonomie se donnant pour seuil la fourniture de 50% des besoins de chaleur et d'une partie des besoins électriques semble donc abordable.

Pour la part d'énergie restante, différentes modalités sont envisageables : une multiplicité de systèmes individuels complétant les besoins thermiques (électricité ou gaz), ou bien un ensemble de systèmes collectifs, qui pourrait conférer à Ecoparc le statut d'équipement urbain, sensibilisant ainsi les habitants aux problématiques en cours de développement.

L'objectif à viser est donc une forme de symbiose énergétique qui s'appuierait sur la diversité des sources et des formes de production, ainsi que sur une situation d'équilibre entre production locale et consommation comme axes structurants

L'ambition est d'aboutir à une articulation fonctionnelle et symbolique entre la ville, son Ecoparc, et les éléments naturels les environnant. Le soleil, le vent, les déchets ou plutôt les produits d'activités en attente de valorisation.

Cette dynamique, étant donnée les difficultés financières des ménages causées par la hausse des prix de l'énergie peut contribuer à sensibiliser la population aux problématiques environnementales actuelles, et valoriser l'image de la zone d'activités traversant aujourd'hui une période délicate.

Annexes

4 | Les références

En France, 24 000 à 32 000 parcs d'activités dont une douzaine ISO 14 001, une enregistrée EMAS (plaine de l'Ain).

Penser un parc d'attractivité durable demande de :

- porter une attention sur les impacts liés aux activités, aux usages (eau, déchets, énergie, ... et biodiversité)
- rendre pérenne les dispositifs
- éviter une réhabilitation plutard
- repenser les mobilités logement/travail. La notion intègre une dimension sociale, ce qui implique de repenser l'organisation urbaine
- ne pas alourdir les investissements des entreprises (éviter que cela ne leur impose de diminuer leur nombre de salariés)
- rendre la zone attractive pour les entreprises. L'accessibilité routière ne suffit plus, les atouts d'une zone d'activité se trouvent dans les dispositifs liés au transport en commun, à la gestion des déchets, le contexte paysager,...
- sensibiliser et inciter les entreprises à s'engager dans une démarche plus durable en proposant le financement des technologies propres, les aides ou subventions,... (le financement recherche et développement au niveau des PME peut atteindre 50%)
- il est aussi l'occasion de mettre aux normes les entreprises qui présentent souvent des lacunes en terme de respect de la réglementation notamment les PME.

A l'heure de l'émergence de nombreux néologismes au préfixe ECO-, une précision sur les terminologies et leur définition est nécessaire :

ECOPOLE : développement des éco-activités;

ECOPARC : implantation territoriale « exemplaire ».

Annexes

Les références de mise en oeuvre, en image :

- clôtures de parcelles végétales,
- valoriser les cheminements doux et usages de TC,
- branchement voie ferrée mutualisé,
- recyclage (matériaux de déconstruction pour le tout venant de la constitution de chaussée),
- maintenir ou mettre en place des corridors biologiques, valoriser la charpente paysagère et le réseau hydrographique existants,
- EP gérées par un réseau de fossés ou noues,
- haies et plantations d'essences locales à moindre entretien (vivaces, prairies,...),
- parkings et cours en sols perméables...



Siège EDF - SelSO, cours de la Libération, Talence, France. N. Foster end partners, architectes.



Immeuble de bureaux, Parc Cadéra Nord, Chemin de Magret, Mérignac.



Annexes



Logements, Domaine de Serillan, chemin des Place de l'Hôtel de Ville, Bruges- P. Baggio - A. Plateaux, Floirac S. Dugravier, E. Poggi, architectes. Piechaud, architectes (1994).



Opération d'aménagement Kroeten, Bréda, Pays-Bas. Serres agricoles, région bordelaise.

Annexes



Villaboïs, Bruges, P.Lajus, R. Schweitzer, architectes coordinateurs.



La double page suivante présente quelques parcs d'activités en référence pour l'ECOPARC.

> Quelques opérations ECOPARC nationales aux caractéristiques se rapprochant des conditions du projet ECOPARC de Blanquefort. Tableau synthétique de comparaison.

	Communauté d'agglomération du Douaisis	Parc des industries Artois Flandres
Surface	21 parcs (dont 2 ISO 14001) 350ha	460ha
Contexte du site	ZFU Zones d'activités multi-sites. Zone industriel ancienne	Territoire rural. Zone industrielle ancienne
Typologie bâtie et urbaine		
Contexte réglementaire	Pas de réglementation spécifique	Pas de réglementation spécifique
Type d'activités	Industries automobiles	Industries
Entreprise phare	Renault	Renault et PSA
Espace libre Gestion espaces publics		120 ha dont 32 ha d'espaces verts Gestion différenciée : les pelouses rases sont remplacées en partie par des prairies de fauche, les végétaux plantés sont des espèces régionales. Les désherbants chimiques sont proscrits au profit d'un mode alternatif doux. Charte d'aménagement des espaces extérieurs
Nombre d'employé	7200 (5670 pour Renault)	7200
Management environnemental	Certification ISO 14 001	Certification ISO 14 001 (2004)
Reconversion ou extension (date de création, reconversion, nouvelles orientations)	les certifications ne s'appliquent qu'aux nouvelles zones d'activités. Trop compliqué à mettre en place pour les zones existantes (ou l'on se contente d'apporter des conseils par l'architecte de secteur)	1967
Structure de gestion du parc	Communauté d'agglomération du Douaisis	SIZIAF (Syndicat mixte)

La Courrouze	Induspôle (zones Lescar-Soleil, la Linière et Induspal)	ZI Plaine de l'Ain
120ha	45ha	900ha
Ancienne emprise militaire. Dernière réserve foncière rennaise intrarocade. Friche industrielle. Coulée verte qui rejoint le centre de Rennes	Zone industriel ancienne en bordure de la Gave (rivière)	Zone industrielle dans un contexte de ville nouvelle. Urbanisation très lâche
		
Pas de réglementation spécifique	PPRI prescrit	Pas de réglementation spécifique
Mixte tertiaire habitat industriel	Multi-sectoriel	Industries, logistiques, PME PMI, tertiaire
Non	Non	Non
40ha d'espaces verts		330ha 150ha d'espaces verts 356 000 arbres plantés Intégration des industries dans une trame verte paysagère. Recherche d'une intégration au lieux Conseil et expertise d'un architecte coloriste
0	8000	4500
Non	Non	Certification ISO 14 001 + EMAS
2002 Projet en devenir	1992 mise en place d'une gestion commune	1974
Rennes Métropole	Association Induspôle	Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain.



Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com