



Le 2 novembre 2021

- 4 NOV. 2021

PROGEFIM

A l'attention de Monsieur BARES
23 rue Alessandro Volta
BP 10288
33697 MÉRIGNAC

Service de la Direction Générale**Nos réf. :** JP/BD/FM n° 2021-226

Objet : intérêt communal pour le développement
du projet de parc d'activités économique
« Bassin Avenue »

Monsieur le Directeur,

Je reviens vers vous dans le cadre de la présentation du projet de parc d'activités « Bassin Avenue » que vous souhaitez développer en entrée de ville, le long de l'avenue du Bassin d'Arcachon en continuité de la zone d'activités existante dénommée « les Portes Océanes ».

La commune de Martignas-sur-Jalle, porte Ouest de l'agglomération bordelaise, compte aujourd'hui 3 parcs d'activités ne disposant plus de lots disponibles à la vente. Ainsi, nous portons dans notre projet de territoire, le développement d'un nouveau parc venant conforter la zone existante des « Portes Océanes ».

Vous avez présenté sur ce secteur, le projet d'aménagement du parc d'activités « Bassin Avenue » constitué de 5 ilots subdivisibles à la demande, en fonction des besoins des entreprises, afin de pouvoir répondre aux cahiers des charges des grands groupes comme des PME, TPE et des artisans.

Votre projet est inscrit au PLU3.1 de Bordeaux Métropole en zone AU9-5 dédié au développement d'une zone d'activités économique à vocation généraliste. Toutefois afin d'obtenir l'ensemble des autorisations de faire requises pour ce projet, et notamment l'autorisation environnementale unique, un courrier confirmant l'intérêt communal du projet est requis.

En effet, la présentation du projet que vous avez effectuée en mairie au travers de plusieurs réunions de cadrage nous permet de confirmer sa cohérence avec les stratégies locales de développement territorial :

- Renforcer l'attractivité de l'économie locale
- Permettre des nouvelles implantations en complémentarité avec l'offre de l'OIM Bordeaux Aéroport dédiée aux activités du secteur aéronautique et spatial
- Répondre à la pénurie foncière au sein de la métropole bordelaise et permettre la relocalisation de sites de production, de fabrication de produits plus durables et de projets d'économie circulaire de proximité
- Proposer une offre foncière viabilisée qualitative pour renforcer le secteur industriel et sécuriser la chaîne de valeur sur le territoire

... / ...

- Conforter le développement endogène en offrant une offre foncière adaptée pour les TPE locales
- Développer l'emploi local de proximité de façon conséquente avec l'arrivée de 1000 emplois environ sur la zone
- Diminuer l'empreinte carbone en privilégiant la proximité des zones résidentielles
- Limiter les déplacements pendulaires entre le Bassin d'Arcachon et la métropole bordelaise en fixant l'emploi en périphérie de celle-ci
- Offrir des services et un cadre de vie paysager aux futurs salariés de la zone

En outre, nous avons noté les engagements sur le plan environnemental - qui ont été également présentés aux services de l'État (DREAL et DDTM) lors de 2 cadrages préalables : 60 % du périmètre de projet (11 hectares) sont présentés en espaces verts afin de préserver un îlot de fraîcheur et d'éviter les principales sensibilités écologiques du site de projet.

Ces espaces verts présents dans le projet répondent à différentes vocations :

- Les espaces naturels évités au titre de la séquence ERC : 36 000 m²
- Les espaces naturels conservés au titre du PPRIF : 28 000 m²
- Les espaces verts d'essence locales et les noues paysagères créés par l'aménageur en alignement des voiries sur le futur domaine public : 6 600 m²
- Les espaces verts créés dans les lots selon une palette végétale imposée aux futurs prospects : 36 000 m² minimum

Nous avons noté en outre que les espaces naturels impactés par le projet feront l'objet de compensations environnementales au travers de 39 hectares de boisements compensateurs, 9 hectares destinés à la restauration de l'habitat de la Fauvette Pitchou et 1,5 hectares pour la création de zones humides.

Enfin, nous avons apprécié la composition du permis d'aménager sur 3 points notamment :

- La limitation de la surface cessible représentant 55 % de l'assiette du projet (102 000 m² environ)
- Une notice paysagère et une palette végétale imposée pour encadrer les plantations
- Un règlement de lotissement visant à promouvoir la qualité architecturale imposée aux futurs prospects. Il prévoit notamment l'implantation du bâti, la limitation de la hauteur sur certains îlots, une palette de couleurs et des matériaux imposés, et aussi la valorisation obligatoire des toitures en photovoltaïque et/ou végétalisation qui sera imposée dès le premier mètre carré.

Dans ce contexte, je vous confirme l'intérêt de la commune de Martignas-sur-Jalle pour votre projet et notre accord pour le présenter aux différents services instructeurs.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, mes salutations respectueuses.

Jérôme PESCHINA

Maire de Martignas-sur-Jalle

Conseiller métropolitain de Bordeaux Métropole


