



## Publicité préalable à une Mise à Disposition d'un Espace Industriel

SNCF Réseau envisage de mettre à disposition le bien dont la description figure ci-dessous.

La présente publicité a pour objectif de permettre à toute personne intéressée de se manifester, auprès des contacts référencés dans l'avis, pour la mise à disposition de ce bien. **Il s'agit de permettre le développement d'une activité exclusivement à caractère ferroviaire sur les emprises que SNCF Réseau met à disposition. Tout projet ne présentant pas cette dimension ne sera pas retenu.**

Le présent espace industriel mis à disposition se compose de deux parties qui seront l'objet d'une publicité en deux temps :

- La présente publicité concerne les lots A, B, C et D aménagés et disposant d'équipements de transport combiné.
- Une seconde publicité sera émise en fin d'année 2025 et concernera les lots E, F, G et H sur des zones en friche à aménager inscrites en Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) au PLU de Bordeaux Métropole.

1. **Offre mise en ligne le : 30/04/2025**
2. **Date limite de manifestation d'intérêt pour le bien : 30/06/2025**
3. **Localisation :** Gare Marchandises Hourcade Triage sur les communes de Bègles (33130) et Villenave d'Ornon (33140)
4. **Espace Industriel objet de la publicité : Chantier de transport Combiné de Bordeaux Hourcade ligne Bordeaux – Sète (640 000) en gare d'OURCADE PK 3+400**
5. **Modèle contractuel :** Convention de Mise à Disposition (cf. Conditions Générales en Annexe 7-5 du Document de Référence du Réseau)

**6. Durée du contrat** Au regard de la nature du projet en tenant compte en particulier, des investissements réalisés par le bénéficiaire.

**7. Contacts :** par mail à [services.psef@sncf.fr](mailto:services.psef@sncf.fr) avec copie à [jean-charles.oge@reseau.sncf.fr](mailto:jean-charles.oge@reseau.sncf.fr) et à [stephanie.antonelli@reseau.sncf.fr](mailto:stephanie.antonelli@reseau.sncf.fr)

**8. Vue(s) des lots :** Chantier de Transport Combiné réparti en 8 lots (A, B, C, D, E, F, G et H) situés sur les espaces fonciers SNCF RESEAU référencés et décrites ci-après.

**N° SNCF: UT 004002 P- Lot T 234 et Lot 233 partiel**

L'espace industriel mis à disposition se divise en deux parties :

- 1<sup>ère</sup> partie composée de lots déjà aménagés et disposant d'équipements de transport combiné, objet de la présente publicité
- 2<sup>ème</sup> partie composée de lots situés sur des zones en friche à aménager. Ces zones non aménagées représentent au total une superficie de 95 000 m<sup>2</sup> env. inscrites en Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) au PLU de Bordeaux Métropole, qui fera l'objet d'une publicité en fin d'année.

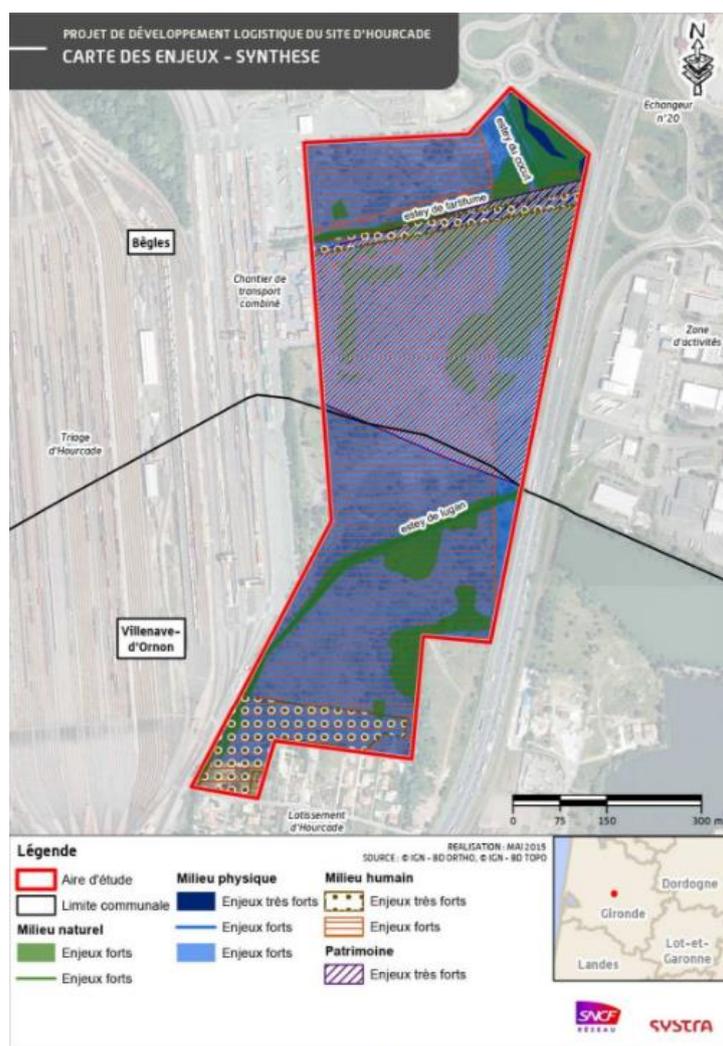
Ce découpage a été rendu nécessaire étant donné les contraintes réglementaires associées aux parcelles de friche. Les aménagements qui pourraient être envisagés sur les lots E, F, G et H impliqueront pour le futur attributaire d'un ou plusieurs lots le portage de procédures réglementaires relevant du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau, Espèces protégées), du Code forestier (défrichement) et du Code de l'urbanisme.

Particularités :

Les enjeux environnementaux recensés sur ces parcelles ayant déjà fait l'objet d'une étude en 2015 sont les suivants :

- L'extrémité nord-est du site d'étude (dont une partie de l'Estey de Tartifume) est concernée par un enjeu lié au risque inondation issu du futur PPRI de la Garonne ;
- Présence d'Espaces Boisés Classés à l'extrême sud de l'aire d'étude ;
- Présence d'un emplacement réservé au niveau de l'Estey de Tartifume ;
- Présence d'un site archéologique qui occupe 2/3 de la partie nord (la partie Bèglaise) du site.
- Présence de cours d'eau avec l'Estey de Tartifume, l'Estey de Lugan et l'Estey du Cocut ;

- L'intégralité de l'aire d'étude est concernée par le risque de remontée de nappe (nappe sub-affleurente) ;
- Présence de zones humides inventoriées sur la base de critères botaniques ;
- Présence d'habitats naturels humides non dégradés (roselière, cariçaie à Laîche faux souchet, cariçaie à Laîche des marais) ;
- Présence d'une Chênaie-Frênaie au nord-est de l'aire d'étude (habitat d'accueil d'une espèce végétale rare, le Sison amome) ;
- Présence de corridors de déplacement pour la faune au niveau des Estey ;
- Présence au sud de l'aire d'étude et dans la continuité des espaces boisés classés, d'une bande réservée à la plantation de végétaux à réaliser au titre d'obligations paysagères (servitude indiquée sur le PLU de Bordeaux Métropole) ;
- L'Estey de Tartifume est concerné par un secteur d'interdiction de construire sur une bande de 10 mètres de largeur à partir du haut de la berge (servitude indiquée sur le PLU de Bordeaux Métropole) ;
- Un périmètre de sécurité de 620 mètres vient occuper les  $\frac{3}{4}$  de l'aire d'étude.

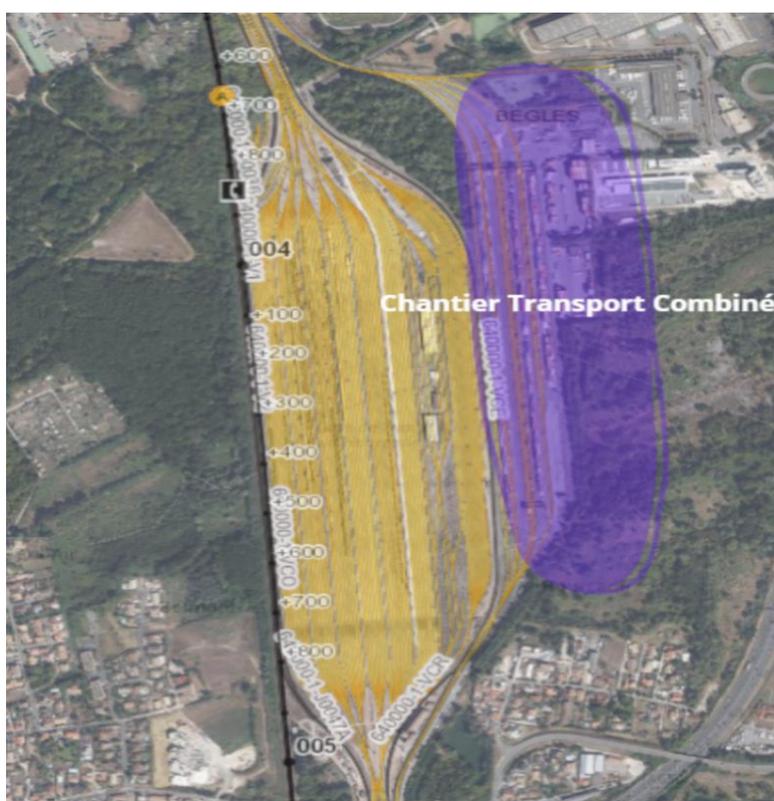


Carte 19 : Carte de synthèse des enjeux très forts et forts dans l'aire d'étude (Source SYSTRA)

La connaissance de ces enjeux devra être actualisée et être précisée pour les parcelles associées aux Lots E, F, G et H, pour ainsi en estimer les implications précises en termes de procédures réglementaires et de compensations environnementales éventuelles.

Pour la seconde partie, SNCF Réseau attendra dans les offres finales des soumissionnaires une analyse « à dire d'expert » des procédures réglementaires nécessaires aux travaux d'aménagement projetés, avec la démonstration de la prise en compte de la séquence Eviter-Réduire-Compenser. Par ailleurs, le modèle économique des attributaires devra intégrer les coûts associés à la mise en œuvre et au suivi sur le long terme d'éventuelles mesures compensatoires, à déployer dans le cadre des travaux au titre de la loi sur les espèces protégées ou de la Loi sur l'eau (en lien avec la présence potentielle de zones humides sur le site).

Plan de situation (vue aérienne d'Hourcade, CTC existant sur fond violet) :



Vue Aérienne matérialisant l'Espace Industriel :



La surface totale des parcelles mises à disposition est de 137 000 m<sup>2</sup> env. :

- Lots aménagés A, B, C et D : 42 000 m<sup>2</sup> env.
- Lots sur des zones en friche E, F, G et H : 95 000 m<sup>2</sup> env. qui feront l'objet d'une prochaine publicité en fin d'année 2025.

### **1<sup>ère</sup> partie de l'espace industriel mis à disposition, lots aménagés :**



**Lot A : Cour 2 Parcelle N° : 004002 P- Lot terrain T 234**

1 Cour à portique de 11 286 m<sup>2</sup> environs (hors emprise voies 663 et 664), longueur manutentionnable sous portique : 710 m.



**Lot B : Cour 3 Parcelle N° : 004002 P- Lot terrain T 234**

1 Cour à portique de 11 245 m<sup>2</sup> environs (hors emprise voies 665 et 666), longueur manutentionnable sous portique : 473 m.



**Lot C : Aire de stockage Parcelle N° : 004002 P- Lot terrain T 234**

1 aire de stockage ou de parking de 10 205 m<sup>2</sup>. Cette aire est partagée avec l'exploitant de la cour 1 ne faisant pas l'objet du présent AMI.



Lot D : Aire de stockage Parcelle N° : 004002 P- Lot terrain T 234

1 aire de stockage et de réparation UTI de 9 056 m<sup>2</sup>.



2<sup>ème</sup> partie de l'espace industriel, lots à aménager (publicité fin 2025) :



Lot E : **Zone en friche 1** Parcelle N° : 004002 P- Lot terrain T 234

1 zone en friche 21 037 m<sup>2</sup>.



Lot F : **Zone en friche 2** Parcelle N° : 004002 P- Lot terrain T 233

1 zone en friche de 11 501 m<sup>2</sup>.



**Lot G : Zone en friche 3 Parcelle N° : 004002 P- Lot terrain T 233**

1 zone en friche de 35 702 m<sup>2</sup>.



**Lot H : Zone en friche 4 Parcelle N° : 004002 P- Lot terrain T 233**

1 zone en friche de 26 550 m<sup>2</sup>.

