



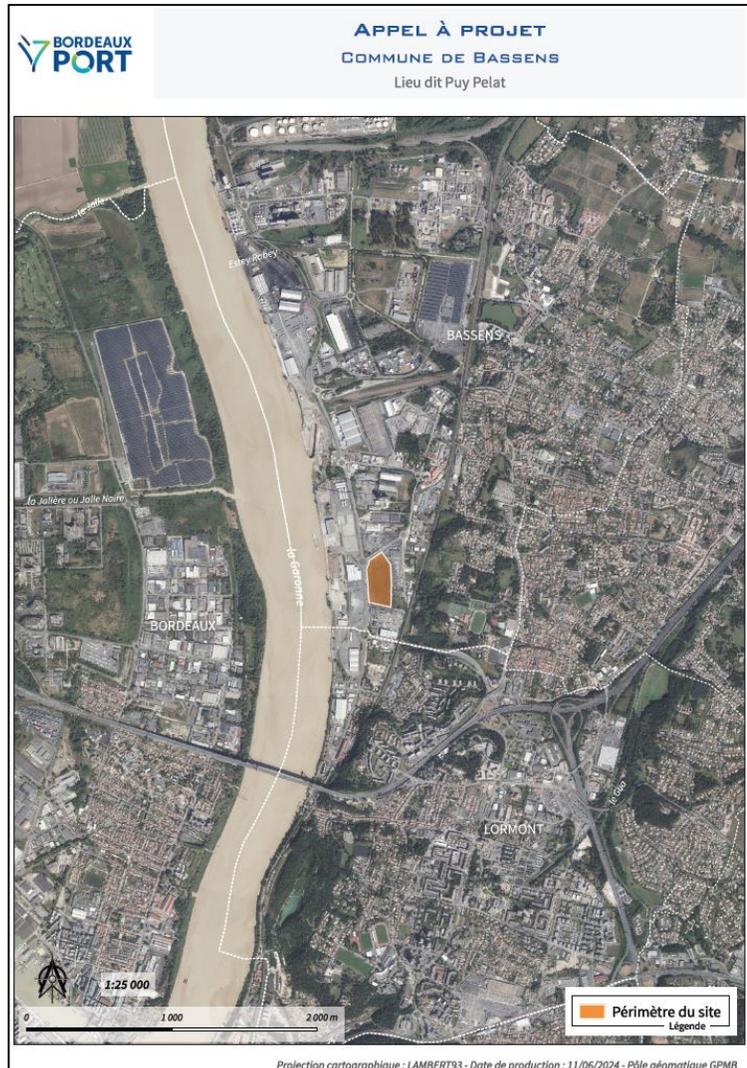
**Diagnostic
Site Puy Pelat**

Sommaire

- I. Localisation et caractéristiques du terrain
- II. Historique
- III. Services portuaires à proximité
- IV. Parcelles cadastrales concernées
- V. Convention / AOT voisines
- VI. Occupation des sols
- VII. Analyse réglementaire (PLU)
- VIII. Analyse réglementaire volet environnement
- IX. Analyse réglementaire zonages
- X. Desserte du site (Grande échelle)
- XI. Desserte du site (Échelle locale)
- XII. Réseaux
- XIII. Études disponibles

Ce diagnostic a pour but de dresser le portrait du site Puy Pelat dans le cadre de la préparation du lancement d'un **appel à projet pour l'implantation d'activités logistiques.**

Localisation et caractéristiques du terrain



- ❖ Zone classée « à artificialiser » par le GPMB
- ❖ Site enherbé, régulièrement entretenu
- ❖ Catégorisé comme gisement stratégique foncier par la Métropole
- ❖ Catégorisé comme zone naturelle par l'observatoire NAFU

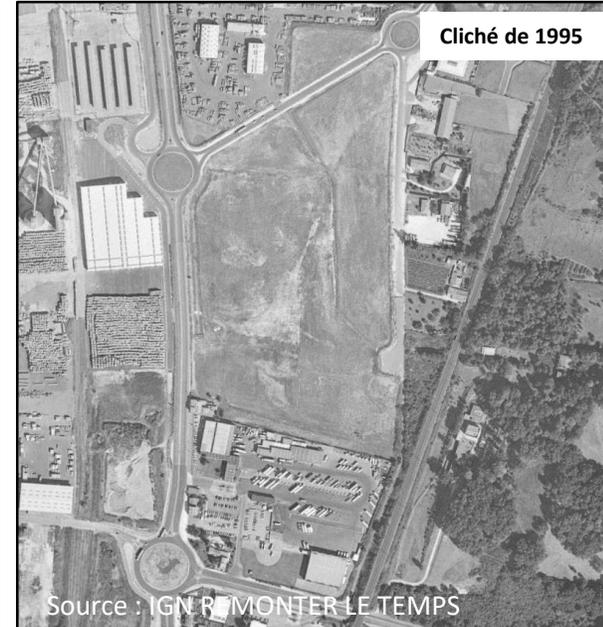
Historique



Années 60 : Site exploité
comme dépôt de déchets et
stockage de matériels



Années 70-80 : Site
laissé en friche



Années 90 : Réexploitation
pour le même type de
dépôt



2024: Site recouvert
par de la végétation

Services portuaires à proximité

Un terminal idéalement situé pour mener de manière efficace toutes sortes d'activités maritimes :



Configuration du terminal portuaire :

- 3km de quais
- 2 postes à quai dédiés aux conteneurs
- Tirant d'eau 10.5m
- Site portuaire aux normes ISPS/ Forme n°3 aux normes ICPE
- Accueil de navires marchands de 25 à 30t pour une longueur maximale de 250m



Équipement :

- Capacité de stockage sur terre plein et sous Hangar de plus de 30 000m²
- Grues portuaires avec de fortes capacités de levage, 100t et plus
- Poste de contrôle frontalier



Pôle multimodal :

- CMA CGM propose un service FEEDER avec un rythme de **deux escales hebdomadaires** :
 - le feeder du jeudi dessert les ports de Nantes et Le Havre avant que les conteneurs partent vers les Antilles ;
 - le feeder du lundi dessert les ports de Rotterdam et Tanger.
- Ligne ferroviaire intra-site portuaire → **Horizon 2026** : création d'une plateforme ferroviaire sur la zone industrielle



Situation actuelle



Horizon 2026



Situation actuelle

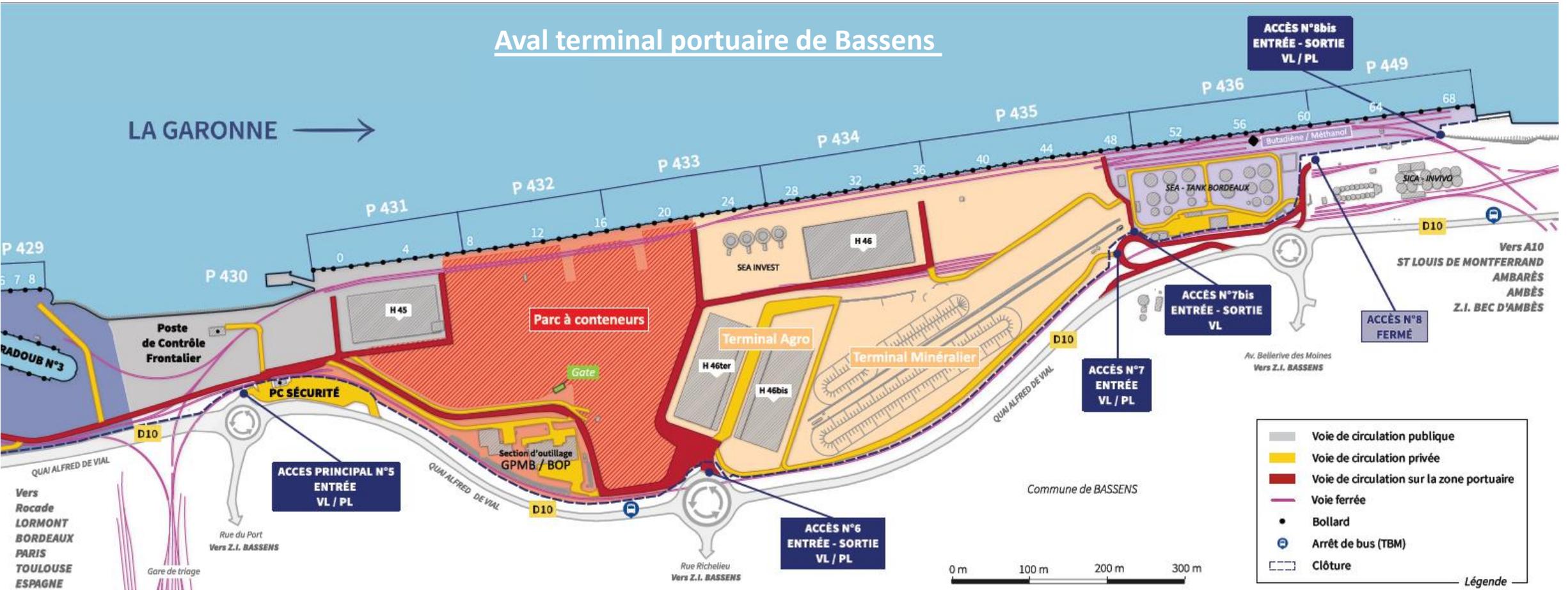


Horizon 2026



Services portuaires à proximité

Aval terminal portuaire de Bassens



Source : GPMB

Parcelles cadastrales concernées

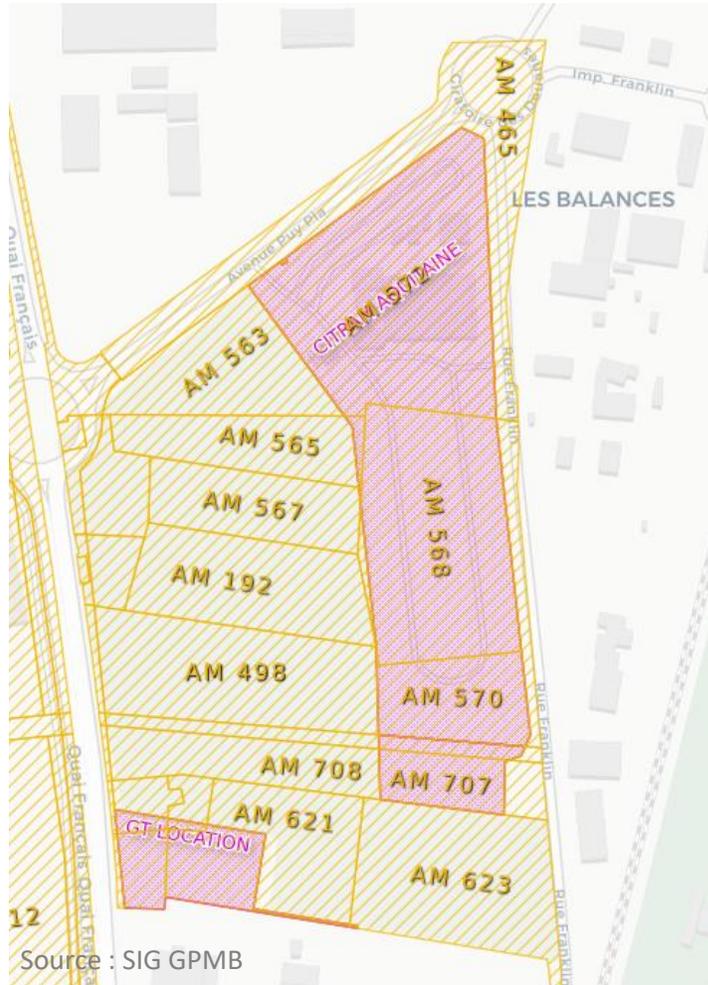


Source : SIG GPMB

Parcelles

AM 0563	AM 0499	AM 0526p
AM 0527	AM 706	AM 0503p
AM 0565	AM 708	AM 0621p
AM 0567	AM 0501	
AM 0192	AM 617	
AM 529	AM 0619	
AM 528	AM 623p	
AM 198	AM 0498	
AM 0497	AM 0465p	

Conventions / AOT voisines



Source : SIG GPMB

Occupant	Surface totale occupée en m ²	Parcelles concernées	Périodicité du titre	Activité
Citram Aquitaine	35 183	AM 572 AM 568 AM 570 AM 707	2005-2035	Industrie, artisanat, commerce
GT location	4 354	AM 506 AM 616 AM 618 AM 620 AM 622	2009-2024	Industrie, artisanat, commerce



Source : Google Maps



Source : Google Maps

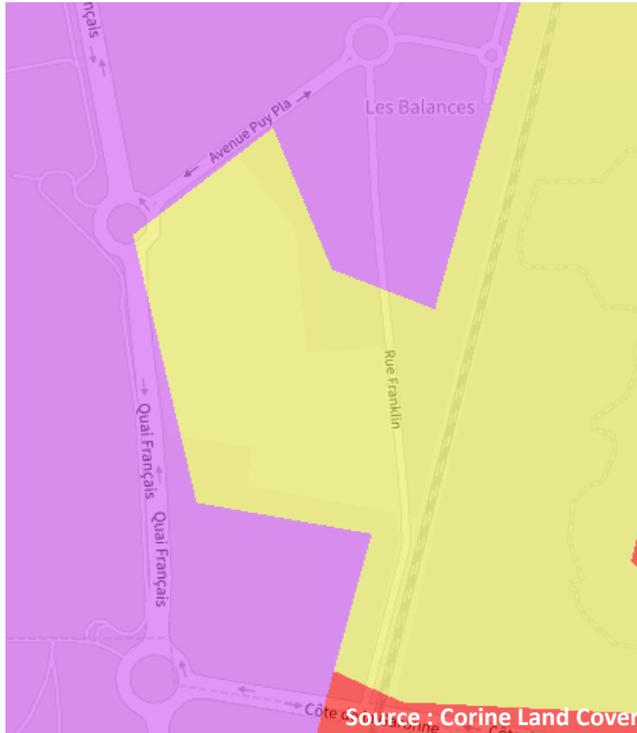
Occupation des sols

Couvertures des sols



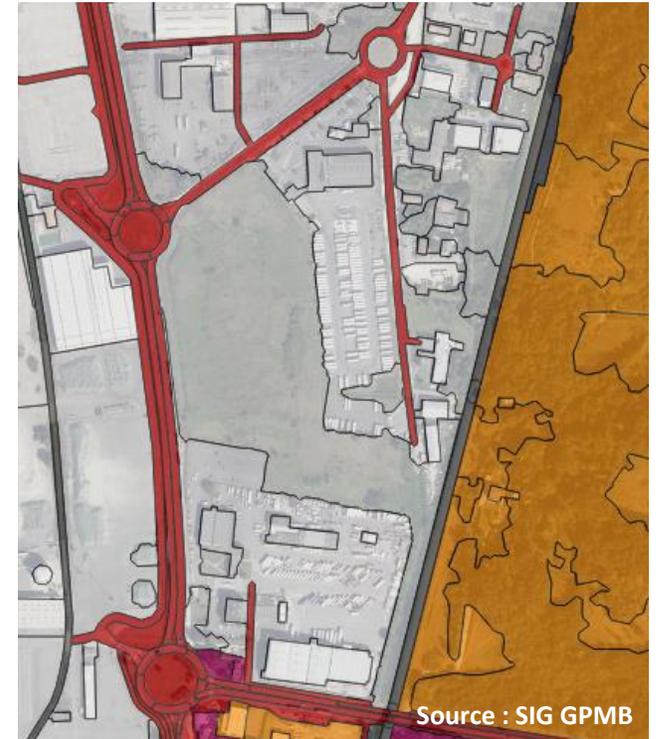
- CS1.1.1.1 - Zones bâties
- CS1.1.1.2 - Zones non bâties
- CS2.2.1 - Formations herbacées

Occupation des sols



- Prairies
- Zones industrielles et commerciales

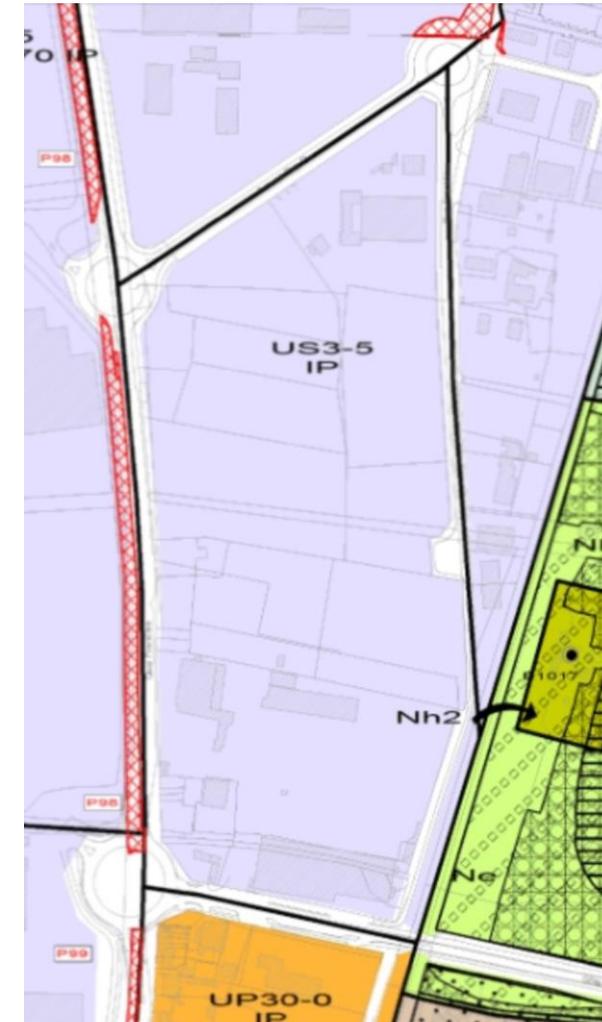
Usages des sols



- US2 - Production secondaire
- US4.1.1 - Réseaux routiers

Analyse réglementaire (PLU)

Domanialité Parcelle	Domaine Privé État/ Domaine Privé Port/ Domaine publique artificiel: géré et exploité par le Port
Zonage	Les terrains se situent en Zone US3 , il s'agit d'une zone urbaine spécifique liée à l'économie et plus particulièrement ici, à l'industrie et plateforme logistique
Destinations interdites	<ul style="list-style-type: none"> - Les terrains de camping ou d'habitations légères, mobiles ou/et de loisirs ainsi que le stationnement isolé de ces dernier constituant l'habitat permanent et occasionnel des utilisateurs, - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf si nécessaires à une destination autorisée dans la zone
Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU 3.1	<p>Recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> - R adapté à la séquence sans pouvoir être < 3m - En l'absence de séquence $\geq 3m$ <p>Emprise bâtie : Non réglementée</p> <p>Espace de pleine terre : $\geq 15\%$</p> <p>Hauteur : Non réglementée</p> <p>Coefficient de végétalisation : $\geq 1\%$ de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement</p> <p>Tout projet de construction(s) neuve(s) d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² doit comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit des installations de production d'énergies renouvelables - soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité



Analyse réglementaire volet environnement



Risques faibles



Risques sismiques



Risques Radon

Non-concerné



MONUMENT HISTORIQUE



Risques côtiers



Canalisations dangereuses



Parcs naturels régionaux de France



Estuaire de la Grande Mer au Pertuis



LES PPRT Les plans de prévention des risques technologiques



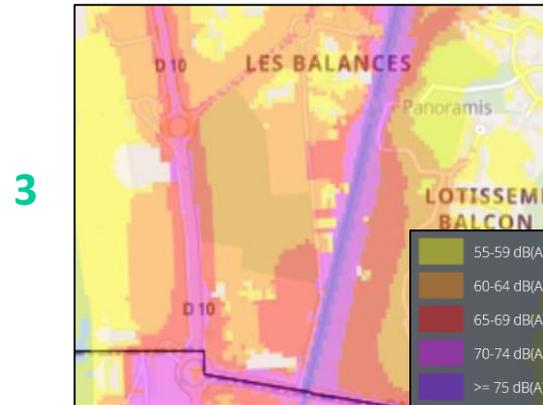
1

La zone N2000 la plus proche est située à 280 m à l'Ouest du site. Il s'agit de la Garonne qui s'étend sur 6685,97 hectares



2

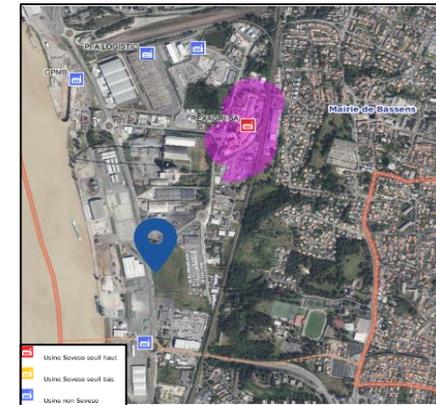
Non-concernée mais à proximité immédiate d'une ZNIEFF de type II



3

On admet qu'une exposition moyenne quotidienne pour un travailleur au-delà de **80 dB(A)** peut provoquer de multiples troubles pour la santé, la zone d'étude n'est donc pas concernée

4



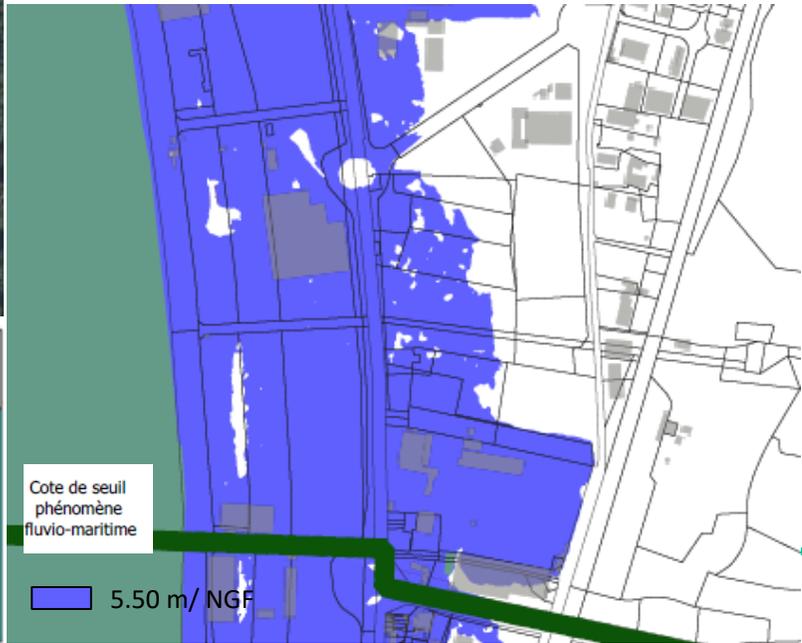
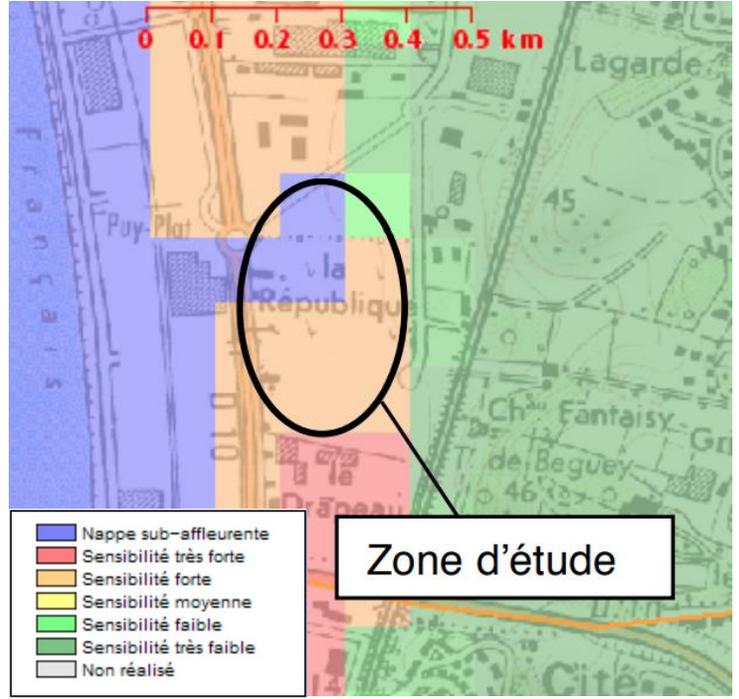
Entreprise SEVESO seuil haut, localisée à moins de 1.5km

Analyse réglementaire zonages



Le secteur est soumis au risque d'inondation modéré à faible. Afin de garantir la pérennité des futurs ouvrages, des mesures spécifiques devront être respectées. La réglementation du PPRI permet de répondre à la spécificité des activités industrielles portuaires. Certaines activités compatibles avec l'aléa seront autorisées.

La zone est soumise à d'importants risques de retrait et gonflement des argiles, du fait de sa composition lithologique. Le projet est situé en zone de sensibilité forte à la nappe sub-affleurante.



L'altitude de construction minimale à respecter est de 5.50m. Cet élément conditionne donc la délivrance d'un permis de construire

Aléa / Enjeu	secteurs impactés par l'événement de référence			secteurs impactés seulement par l'événement prenant en compte le réchauffement climatique (horizon 2100)
	Très fort	Fort	Modéré ou faible	
Secteur peu ou pas urbanisé	Grenat	R _{non urbanisé}		Bleu clair (Bc)
Secteur urbanisé		▲ R _{urbain} ▲	Bleu	
Centre urbain		■ R _{CU} ■	Byzantin	
Secteurs industriels-portuaires		● R _{IP} ●		

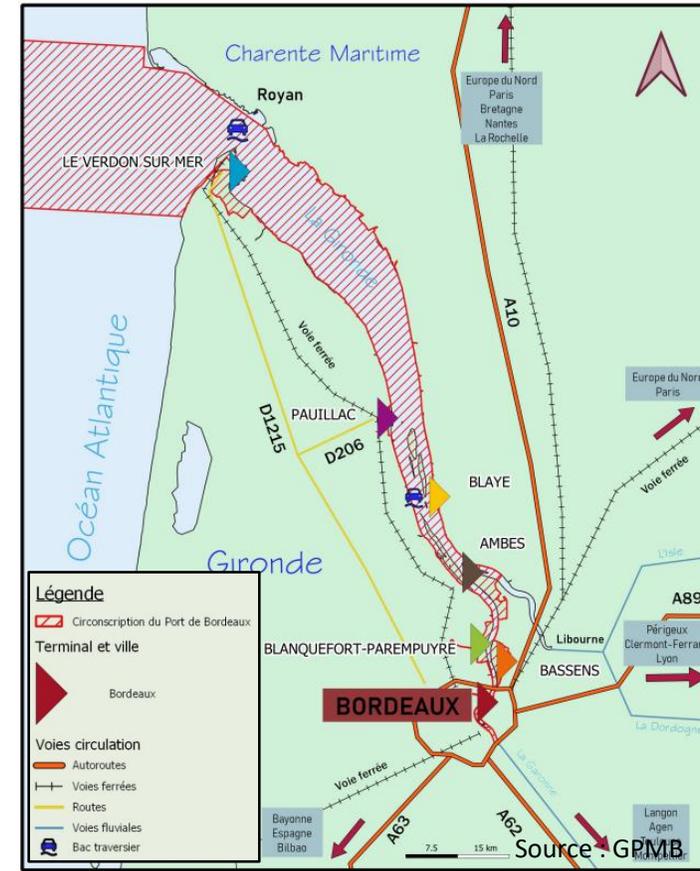
Dessertes du site (grande échelle)

Réseaux ferroviaires :

- ❖ LGV SNCF
- ❖ Lignes de frets

Réseaux principaux :

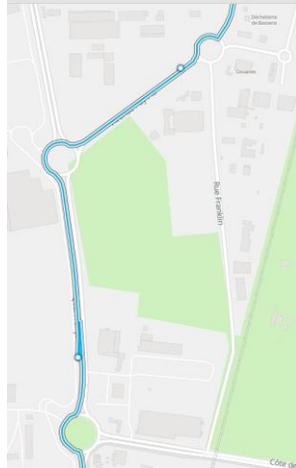
- ❖ Proximité avec le terminal portuaire de Bassens
- ❖ Proximité avec les autoroutes et départementales



Dessertes du site (échelle locale)

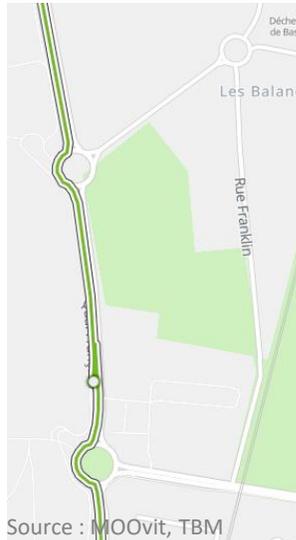
Ligne 31

- ❖ Arrêt Quais Français
- ❖ Arrêt Côte de la Garonne
- ❖ Fréquence : 10-15 min
- ❖ Service : entre 9h à 00h



Ligne 61

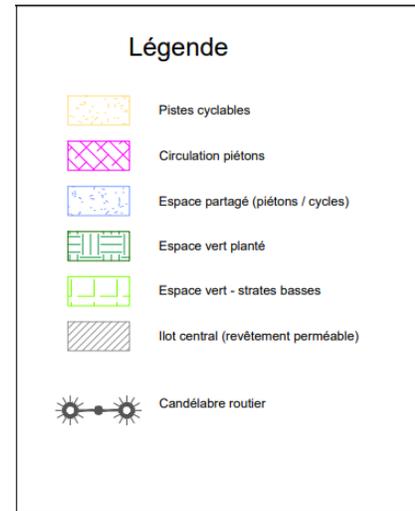
- ❖ Arrêt Quais Français
- ❖ Arrêt Côte de la Garonne
- ❖ Fréquence : 1 à 2 bus par heure
- ❖ Service : entre 11h et 20h



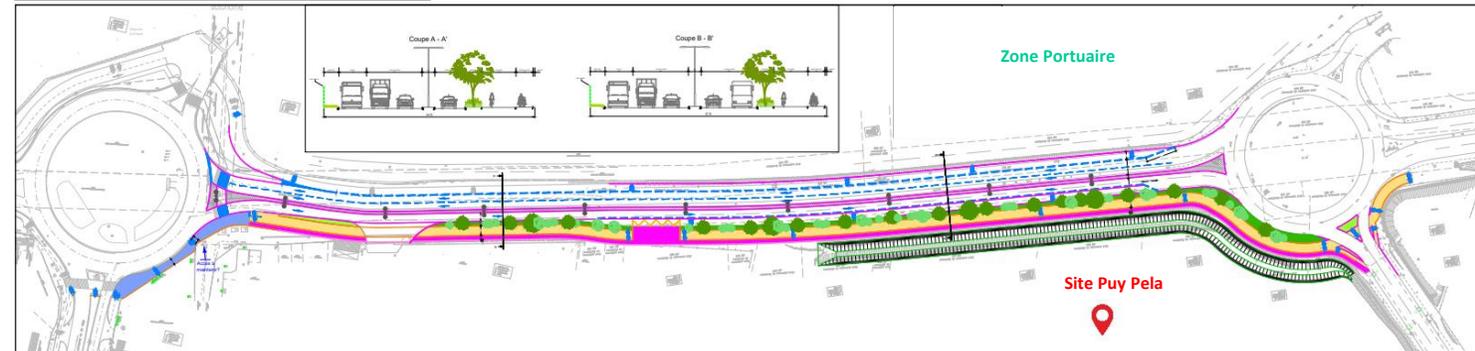
Source : MOOvit, TBM

Projet voies partagées :

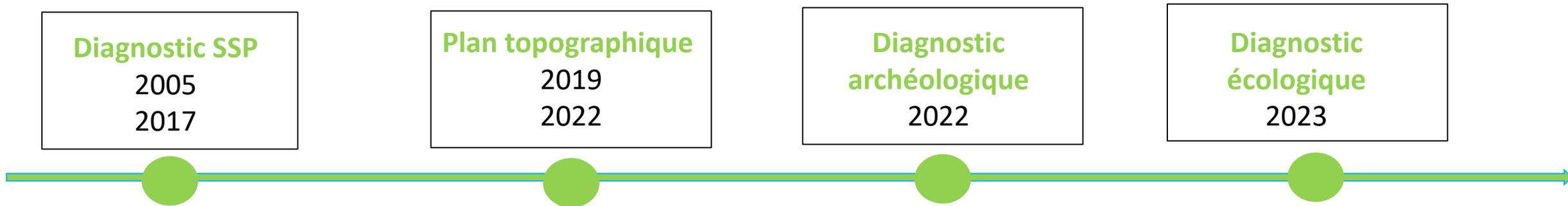
- ❖ Projet de réaménagement du Quais Français menée par Bordeaux Métropole via la création de voies cyclables et piétonnes



Source : Bordeaux Métropole



Études disponibles



À noter: L'étude SSP de 2017 a démontré que le niveau de pollution du site d'étude était « très modéré » et compatible avec l'exercice d'activité industrielles ou logistiques