	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 6 décembre 2024</b>	<b>N° 2024-695</b>

Convocation du 29 novembre 2024

Aujourd'hui vendredi 6 décembre 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**


M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCIANA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA  
Mme Christine BONNEFOY à M. Patrick PUJOL  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET  
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN  
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE  
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX  
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 6 décembre 2024</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction de l'Urbanisme  <b>Service Projet Urbain</b>	<b><i>N° 2024-695</i></b>

---

**VILLENAVE D'ORNON - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Robert Picqué - Dossier de création - Décision - Approbation**

---

Monsieur Michel POIGNONEC présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**1. Situation et contexte de l'opération d'aménagement Robert Picqué**

La libération de la majorité des surfaces de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (HIARP) est prévue entre 2025 et 2031. Elle permet d'envisager, à partir de fin 2025, la cession à Bordeaux Métropole d'une grande partie du site Robert Picqué par le ministère des armées – actuel occupant du site.

Un comité de projet préfectoral s'est réuni à plusieurs reprises depuis 2018, sous l'impulsion des secrétaires d'Etat aux Armées, afin d'engager un travail partenarial, et garantir un développement cohérent à l'échelle de ce site. Ce travail prospectif a permis d'aboutir à un projet de reconversion partagé par l'ensemble des acteurs et la mise en œuvre d'une opération d'aménagement par Bordeaux Métropole, au titre de ses compétences en urbanisme et aménagement, sur l'emprise mutable du site via le transfert de la propriété foncière vers la Métropole.

C'est dans ce contexte que Bordeaux Métropole a délégué à la Fabrique de Bordeaux Métropole, Société Publique Locale (SPL) de Bordeaux Métropole, la maîtrise d'ouvrage des études pré-opérationnelles : études urbaines et programmatiques, le plan guide, les expertises de sols et les études environnementales du site Robert Picqué.

Aujourd'hui, Bordeaux Métropole envisage la réalisation d'une ZAC sur ce site afin d'y développer un projet urbain ambitieux et vertueux intégré à son environnement et respectueux du « déjà-là », dont l'offre programmatique en faveur de l'emploi serait à dominante d'activités, d'équipements et de formation, qui capitalise et valorise les potentiels naturels, patrimoniaux et immobiliers existants sur le site et contribue à la haute qualité de vie et à l'adaptation aux changements climatiques à plus grande échelle.

**La concertation réglementaire préalable**

Conformément aux modalités définies dans la délibération 2023-0208 du Conseil métropolitain, la concertation préalable réglementaire s'est tenue entre le 4 septembre et le 12 décembre 2023. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération n° 2024-109 en date du 2 février 2024. Il fait principalement état d'observations concernant le transfert de l'offre de soin de l'hôpital d'instruction des armées, la préservation des espaces paysagers, la gestion d'entretien et le fonctionnement des espaces extérieurs, la programmation des bâtiments, le stationnement, la circulation et l'intégration urbaine du projet en limite Nord du

site. Il a également permis de faire émerger de nombreuses idées qui permettront d'enrichir la programmation des espaces extérieurs et l'occupation transitoire des bâtiments.

### **La mise a disposition de l'étude d'impact**

Dans le cadre de la poursuite du projet, Bordeaux Métropole a transmis l'Etude d'Impact du projet, accompagnée du projet de dossier de création d'une zone d'aménagement concerté, à l'Autorité Administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (MRAe) le 16 avril 2024 pour qu'elle délivre un avis conformément à l'article R122-5 du Code de l'Environnement. Un avis favorable a été rendu le 14 juin 2024. La mise à disposition de l'Etude d'Impact et du projet de dossier de création de ZAC « Robert Picqué » a été effectuée du 5 juillet 2024 au 13 septembre 2024 et le bilan de cette mise à disposition a été arrêté par délibération du conseil métropolitain en date du 6 décembre 2024.

## **2. La création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC)**

### **2.1. La prise en compte des objectifs publics initiaux**

Les objectifs publics poursuivis dans le cadre de la mise au point du projet d'aménagement urbain sont les mêmes que ceux présentés au public lors de la concertation, à savoir :

- une programmation attractive à vocation métropolitaine,
- un site ouvert et accessible à tous les modes de déplacement,
- un projet structurant intégré à son environnement urbain et respectueux du « déjà-là »,
- un projet intégrant fortement les composantes environnementales et climatiques.

### **2.2. Descriptions et justifications du projet urbain**

Le projet de reconversion du site Robert Picqué s'inscrit pleinement dans les orientations de l'Etat sur les volets du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), de la renaturation en ville et d'un horizon décarboné 2050. Il s'inscrit également en parfaite cohérence avec les objectifs métropolitains, à la fois ambitieux à travers une offre programmatique en faveur de l'emploi et vertueux sur le plan environnemental. Le projet repose notamment sur des axes forts et spécifiques à ce territoire :

- le parc comme préalable : l'ouverture du site et l'accueil de nouvelles activités et de nouveaux publics dans un large parc ouvert à tous représentent une priorité du projet de reconversion,
- le patrimoine comme ressource : le « déjà-là » est la matière principale du projet ; qu'il s'agisse du bâti, des aménagements, de la nature et des végétaux,
- la stratégie environnementale frugale, qui se décline sur l'ensemble du projet afin de limiter au maximum son impact environnemental,
- les usages comme priorité : sur le plan programmatique mais aussi au regard du calendrier, du phasage de l'opération ou de sa capacité à évoluer dans le temps.

### **2.3. Le périmètre de l'opération d'aménagement**

Le site Robert Picqué s'étend sur environ 22,6 ha. Il est bordé par la rue Léon Jouhaux au nord, la route de Toulouse à l'est, le chemin des Orphelins au sud et le chemin de Leysotte, à l'ouest.

Il inclut notamment les réserves foncières non cédées à Bordeaux Métropole d'environ 6ha qui sont conservées par le ministère des Armées, actuel occupant et propriétaire du site, pour répondre à ses besoins propres, dont une réserve foncière d'environ 2 ha sur l'espace de la prairie, sur laquelle il est prévu une mise à disposition aux collectivités (Bordeaux Métropole et Ville de Villenave d'Ornon) via une Autorisation d'occupation temporaire (AOT).

Le périmètre de l'étude d'impact correspond à l'entièreté du périmètre du site Robert Picqué et s'étend sur environ 22,6 ha. En revanche, le périmètre de la ZAC n'inclut pas la réserve foncière Nord du ministère des Armées d'environ. Le périmètre de l'opération d'aménagement (ZAC) est donc de 19,8 ha.

### **2.4. Le programme global prévisionnel de construction**

Le programme global des constructions de la ZAC comprend environ 51 000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SDP), dans des constructions neuves ou des bâtiments existants réhabilités, qui se répartissent de la manière suivante :

- environ 22 000 m<sup>2</sup> d'activités ou bureaux, prioritairement dédiés à la filière santé et médico-sociale ;
- environ 18 000 m<sup>2</sup> pour des équipements d'intérêt collectif et services publics (formation, lieu associatif, culturel, ...),
- environ 6 500 m<sup>2</sup> de surface d'artisanat,
- environ 3 000 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités de service,
- environ 1 500 m<sup>2</sup> de surface de logement (logements étudiants ou intergénérationnels).

## **2.5. Le choix de la ZAC comme mode opératoire pour la réalisation du projet urbain**

L'ensemble des études menées a permis de mettre en évidence l'intérêt de créer une Zone d'aménagement concerté. Cette procédure permettra de garantir la mise en œuvre du projet urbain dans les conditions de qualité urbaine et environnementale souhaitées par la ville et la Métropole.

La puissance publique apparaît en effet la plus à même de porter l'ensemble de ce projet complexe (remembrement foncier, renouvellement urbain, aménagement qualitatif des espaces publics, programmation économique ambitieuse...), de garantir les conditions d'adaptabilité de réalisation, de bonne gestion et de maîtrise publique selon les objectifs publics assignés pendant toute la durée de l'opération.

## **2.6. Le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement**

Sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés par le décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012. En conséquence, les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC seront exonérés de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

Ainsi, il sera fait application d'un régime de participation des constructeurs ou des aménageurs, conformément aux articles L.311-4, L.331-7 et R.331-6 du Code de l'Urbanisme et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II du Code général des Impôts.

## **2.7. La composition du dossier de création de la ZAC**

Les pièces constitutives du dossier de création sont aujourd'hui finalisées conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, à savoir :

- le rapport de présentation,
- le plan de situation,
- le plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- l'étude d'impact, son résumé non technique, l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse,
- le programme prévisionnel de construction,
- le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement.

**Ceci étant exposé, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir adopter les termes de la délibération suivante :**

### **Le Conseil de Bordeaux Métropole**

**VU** les articles, L.300-1, L.300-2, L.311-1 et suivants, R.300-2, R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

**VU** les articles L.122-1-1, L123-19 et R.122-11 du Code de l'environnement,

**VU** la délibération n° 2023-0208 du Conseil Métropolitain du 26 mai 2023 décidant l'ouverture de la concertation réglementaire portant sur le projet de reconversion du site Robert Picqué à Villenave d'Ornon,

**VU** la délibération n° 2024-109 du Conseil Métropolitain du 2 février 2024 approuvant le bilan de la concertation,

**VU** le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact, et du projet de dossier de création de la ZAC Robert Picqué,

**VU** la délibération du conseil municipal de la commune de Villenave d'Ornon approuvant le dossier de création de la ZAC,

**VU** le dossier de création de la ZAC Robert Picqué porté en annexe,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** le projet de ZAC Robert Picqué s'inscrivant dans les objectifs précisés dès la phase de concertation,

**CONSIDERANT** les objectifs publics de l'opération et la prise en compte des principes de développement durable,

**CONSIDERANT** les contraintes du site et les objectifs publics poursuivis nécessitent l'engagement d'une procédure opérationnelle maîtrisée par les collectivités,

### **DECIDE**

**Article 1** : d'approuver la création de la ZAC Robert Picqué sur la commune de Villenave d'Ornon, selon le périmètre joint en annexe.

**Article 2** : d'approuver le dossier de création de la ZAC Robert Picqué à Villenave d'Ornon porté en annexe notamment le périmètre et le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone.

**Article 3** : d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la zone de la taxe d'aménagement.

**Article 4** : d'autoriser Madame la Présidente ou son représentant à procéder aux formalités de publicité de la présente délibération conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur ESCOTS, Monsieur FEUGAS, Madame MELLIER;

Contre : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame AMOUROUX, Monsieur CUGY, Monsieur DUPRAT, Madame HELBIG, Monsieur MARI, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Monsieur PEScina, Monsieur SALLABERRY

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 décembre 2024

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>17 DÉCEMBRE 2024</b>	Pour expédition conforme, par délégation, le Conseiller délégué,  Monsieur Michel POIGNONEC
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>17 DÉCEMBRE 2024</b>	