	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 7 février 2025	N° 2025-79

Convocation du 24 janvier 2025

Aujourd'hui vendredi 7 février 2025 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 :

Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, 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, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, 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, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, 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, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, 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. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT
M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
Mme Amandine BETES à Mme Stephanie ANFRAY
M. Max COLES à M. Eric CABRILLAT
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Anne-Eugénie GASPARD à Mme Françoise FREMY
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-François EGRON
M. Guillaume MARI à M. Stéphane PFEIFFER
M. Jérôme PEScina à M. Michel LABARDIN
M. Patrick PUJOL à M. Fabrice MORETTI
M. Jean-Baptiste THONY à M. Michael RISTIC
M. Jean TOUZEAU à M. Alexandre RUBIO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 15h27
M. Stéphane MARI à partir de 15h27


PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

EXCUSE(S) :

Monsieur Guillaume GARRIGUES.

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250207-lmc1105739-DE-1-1
Date de télétransmission : 13/02/2025
Date de réception préfecture : 13/02/2025
Publié : 13/02/2025

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 7 février 2025	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2025-79

VILLENAVE D'ORNON - Dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Robert Picqué" - Décision - Autorisation

Monsieur Michel POIGNONEC présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

En prévision de la libération, échelonnée entre fin 2025 et 2031, de la majorité des bâtiments de l'actuel Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (HIARP) situé au 351 route de Toulouse à Villenave d'Ornon, Bordeaux Métropole et la ville de Villenave d'Ornon étudient depuis plusieurs années un projet urbain de reconversion de ce site.

Cette démarche a abouti à un programme d'aménagement ambitieux proposant une offre programmatique à dominante d'activités, d'équipements et de formation. Il capitalise et valorise les potentiels naturels, patrimoniaux et immobiliers existants.

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.

Ces études pré-opérationnelles aujourd'hui finalisées ont permis de proposer la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour la mise en œuvre opérationnelle de ce projet sur une emprise foncière de 19,8 ha.

Dans la continuité de la délibération du conseil du 6 décembre 2024 relative à la création de la ZAC (délibération n°2024-695), la présente délibération vise à approuver le dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué joint en annexe.

Le parti d'aménagement du projet urbain Robert Picqué

Le projet urbain 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 l'offre programmatique en faveur de l'emploi et vertueux sur le plan environnementales et climatiques.

Au regard du potentiel de ce vaste foncier et de ses caractéristiques singulières les objectifs de l'opération, déjà indiqués dans le dossier de création de ZAC, sont les suivants :

- l'ouverture à tous de ce vaste espace aujourd'hui clos et la réutilisation et création de voies et cheminements afin de le rendre traversable et plus poreux par rapport à son environnement,
- la mise en valeur du parc boisé Est existant,

- l'ouverture et l'équipement de la prairie existante avec des éléments légers et réversibles ;
- la préservation de la frange boisée Ouest existante,
- la préservation, dès que possible, du bâti existant et sa reconversion - qu'il s'agisse des bâtiments présentant des qualités patrimoniales ou des bâtiments en bon état qui présentent un potentiel de réutilisation,
- la mise en place d'une programmation à vocation économique, privilégiant la filière santé,
- le développement de quelques logements spécifiques (logements étudiants ou intergénérationnels). Des logements familiaux pour le ministère des Armées sont par ailleurs prévus sur la réserve foncière Nord du ministère des Armées (hors ZAC).

Pour répondre à ces enjeux, le projet repose sur les axes suivants :

- **désenclaver et ouvrir à tous ce vaste espace aujourd'hui clos** : ouvrir le site sur la ville en multipliant les accès piétons et vélos et en développant une boucle de circulation à sens unique desservant l'ensemble des bâtiments, tout en préservant le calme et les qualités paysagères du site,
- **mettre en valeur les espaces verts existants en aménageant un parc pour tous** : un vaste parc (environ 10 ha d'espaces verts) est ouvert à tous. Le parc s'appuie sur la mise en valeur des grandes entités paysagères existantes du site et le développement de nouveaux usages en cohérence avec les qualités et spécificités de chaque espace,
- **développer un projet frugal, selon différents axes** : des interventions minimales afin de limiter le bilan carbone de l'opération : ce qui peut être conservé et réutilisé l'est dans le projet. Les interventions et constructions nouvelles seront exemplaires sur le plan environnemental. Tous les bâtiments qui peuvent l'être sont conservés, réhabilités et reconvertis. Les transformations sur l'existant (extension, surélévations...) sont favorisées afin de limiter les constructions neuves,
- **programmer un campus diversifié, et amorcer la vocation économique des bâtiments existants** : une programmation ciblée (filiale santé) qui s'inscrit en continuité de la programmation existante du site afin de permettre la conservation d'une grande part des bâtiments existants. La programmation vise principalement à créer des emplois et à accompagner le développement économique du territoire, cependant des équipements et services sont également prévus, ainsi que quelques logements spécifiques. Cette programmation variée, associée à l'offre d'espaces publics, doit permettre la création d'un quartier prenant la forme d'un grand campus urbain ouvert à tous.

Le projet de programme global des constructions à réaliser

Le programme global des constructions de la ZAC comprend environ 51 000 m² de surface de plancher (SDP), qui se développe en majorité au sein des bâtiments existants réhabilités et reconvertis et qui se répartissent de la manière suivante :

- environ 22 000 m² d'activités ou bureaux, prioritairement dédiés à la filière santé et médico-sociale,
- environ 18 000 m² pour des équipements d'intérêt collectif et services publics (formation, lieu associatif, culturel, ...),
- environ 6 500 m² de surface d'artisanat,
- environ 3 000 m² de commerces et d'activités de service,
- environ 1 500 m² de surface de logement (logements étudiants ou intergénérationnels).

Dans une logique de frugalité, de limitation du bilan carbone de l'opération et de mise en valeur du « déjà-là », le projet prévoit de conserver la quasi-totalité des bâtiments existants et de :

- restaurer les bâtiments présentant un caractère patrimonial fort,
- réhabiliter, pour les bâtiments pour lesquels cela est envisageable, avec des transformations dans les volumes existants, des extensions ou des surélévations.

Le projet de programmation des équipements publics

Le projet urbain de la ZAC Robert Picqué nécessite exclusivement l'aménagement d'équipements d'infrastructures comprenant principalement :

- la réalisation d'un maillage viaire et des espaces publics contribuant à désenclaver et à ouvrir à tous un vaste espace aujourd'hui clos :
 - des cheminements doux : l'actuelle voie d'accès principale transformée en mail piéton, deux cheminements est-ouest réservés aux modes doux, revalorisation des allées du parc,
 - un cœur de campus retravaillé avec la création d'une boucle de circulation de desserte pour véhicules de l'ensemble des bâtiments,
 - une voie nouvelle et du stationnement.
 Il est à noter, que partout où cela est possible, les voies et cheminements projetés sont développés à partir de l'existant.
- les travaux contribuant à valoriser, renforcer et aménager ponctuellement les espaces déjà végétalisés :
 - le parc historique existant à l'Est,
 - la grande prairie centrale,
 - la frange boisée ouest.
- l'intervention sur les réseaux divers : la suppression des réseaux existants non réemployables, la reprise des réseaux existants pouvant être conservés mais dont l'implantation à l'état projeté est incompatible, l'implantation des nouveaux réseaux créés sous voirie.

Equipements publics d'infrastructures							
Désignation	Maîtrise d'ouvrage	Domanialité future	Futur gestionnaire	Montant prévisionnel € HT (valeur 2025)	Modalités de financement (€ HT)		
					ZAC	Bordeaux Métropole	Ville
Parc historique	Aménageur	Ville	Ville	1 739 814 €	1 739 814 €	0	0
Prairie centrale - clairière	Aménageur	MinArm* en partie Ville en partie	Ville (AOT ou délégation de gestion du MinArm*)	862 937 €	862 937 €	0	0
Frange boisée	Aménageur	Bordeaux Métropole	Ville (délégation de gestion de BM)	1 049 305 €	1 049 305 €	0	0
Cheminements doux C1 à C3	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole**	1 988 841 €	1 988 841 €	0	0
Boucle de circulation – cœur de campus	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole**	6 450 068 €	6 450 068 €	0	0
Voie nouvelle	Aménageur	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole**	131 634 €	131 634 €	0	0
Poches de stationnement aérien	Opérateur de stationnement	Bordeaux Métropole ou opérateur de stationnement	Opérateur de stationnement	1 965 052 €	1 965 052 €	0	0
Parking silo	Opérateur de stationnement	Bordeaux Métropole ou opérateur de stationnement	Opérateur de stationnement	- €	- €	0	0
Total				14 187 650 €	14 187 650 €	- €	- €

*MinArm : Ministère des Armées

**En ce qui concerne les ouvrages gérés par la Métropole, la commune de Villenave d'Ornon conserve, selon sa compétence, la gestion des équipements d'éclairage public et vidéosurveillance, de mobilier urbain et d'espaces verts (hors alignement de voiries).

Modalités prévisionnelles de financement de l'opération

- **Les dépenses prévisionnelles**

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération sont organisées en huit postes : les études, les frais d'acquisitions du foncier et de libération des sols, les frais d'aménagements, la participation aux équipements publics, les honoraires de concession, les frais de communication, les frais divers et l'actualisation. Elles sont évaluées à 38 400 580 € HT, soit 46 049 918 € TTC.

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	1 970 000	394 000	2 364 000
Accompagnement projets immobiliers	1 520 000	304 000	1 824 000
Autres études	450 000	90 000	540 000
Frais d'acquisition et de libération des sols	14 154 500	790 900	14 945 400
Acquisitions foncières	10 000 000	0	10 000 000
Frais notariés	200 000	0	200 000
Libération des terrains (démolitions, dépollution)	2 054 500	410 900	2 465 400
Frais de gestion, entretien, occupaton temporaire, TF	1 900 000	380 000	2 280 000
Frais d'aménagement	15 830 168	3 166 034	18 996 202
Maîtrise d'œuvre	1 642 518	328 504	1 971 022
Travaux	13 687 650	2 737 530	16 425 180
Concessionnaires	500 000	100 000	600 000
Participation aux équipements publics	320 000	0	320 000
chemins des orphelins	320 000	0	320 000
Honoraires concession	2 700 000	0	2 700 000
	2 700 000	0	2 700 000
Frais de communication	300 000	60 000	360 000
Frais divers	1 345 895	69 179	1 415 074
Frais financiers	1 000 000	0	1 000 000
Frais divers (assurance, juridique ...)	345 895	69 179	415 074
Actualisation	1 780 017	356 003	2 136 020
	1 780 017	356 003	2 136 020
TVA encaissée (-) / reversée (+)		2 813 222	2 813 222
TOTAL DES DEPENSES	38 400 580	7 649 338	46 049 918

- **Les recettes prévisionnelles**

Les recettes prévisionnelles totales de l'opération comprennent la cession de l'ensemble des îlots de l'opération dont le foncier est maîtrisé par l'aménageur et viabilisés par ce dernier qu'il s'agisse d'emprises à construire ou d'emprises déjà construites dont les bâtiments feront l'objet de réhabilitation et de changement de destination. Ces recettes, évaluées à 38 400 580 € HT, soit 46 049 918 € TTC, ont été estimées en fonction des destinations projetées, de l'état des bâtis à réhabiliter et des capacités de constructions neuves.

A ce stade, il n'est pas prévu de participations des collectivités.

RECETTES			€ HT	€ TVA	€ TTC
Cession charges foncières (réhab et neuf)	Prix unit m² SP	m²	38 400 580	7 649 338	46 049 918
tertiaire/bureaux	1 129	15 862	17 907 852	3 581 570	21 489 422
commerces	937	3 765	3 528 900	705 780	4 234 680
santé	1 277	8 278	10 570 551	2 114 110	12 684 661
formation	396	6 725	2 663 980	532 796	3 196 776
artisanat	358	6 000	2 148 600	429 720	2 578 320
ESS, associatif, culturel	995	807	802 965	160 593	963 558
logements	220	1 399	307 780	30 778	338 558
parking	64	7 343	469 952	93 990	563 942
TOTAL DES RECETTES			38 400 580	7 649 338	46 049 918

Régime applicable des taxes et participations d'urbanisme

Comme indiqué lors de la délibération métropolitaine du dossier de Création de la ZAC (2024-695 du 6-décembre 2024), les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC sont exclues du champ d'application de la part intercommunale de la Taxe d'aménagement (TA).

Par ailleurs, conformément à la délibération du Conseil Métropolitain, n° 2013-0381, en date du 31-mai-2013, portant sur modalités complémentaires d'application de la Participation financière à l'assainissement collectif (PFAC), et dans la mesure où les travaux réalisés par l'aménageur comprennent la mise à niveau et/ou la réalisation des réseaux d'assainissement dans le périmètre de la ZAC, les constructions nouvelles réalisées dans ce périmètre ne sont pas assujetties à cette participation (les constructeurs y contribuent soit par l'acquisition de droits à construire auprès de l'aménageur, soit par le versement d'une participation pour ceux qui ne feront pas l'acquisition du foncier auprès de l'aménageur).

Les constructeurs qui ne feront pas l'acquisition du foncier auprès de l'aménageur seront redevables d'une participation constructeur dont la valeur unitaire est ici définie à hauteur de 150 €/m² SDP.

La composition du dossier de réalisation de la ZAC

Les pièces constitutives du dossier de réalisation sont aujourd'hui finalisées conformément à l'article R311-7 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- notice de présentation,
- projet de Programme des équipements publics (PEP) à réaliser dans la zone,
- programme des constructions à réaliser dans la zone,
- modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement,
- compléments à l'Etude d'Impact,
- délibération de la ville de Villenave d'Ornon.

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 la délibération n°2024-693 du Conseil Métropolitain du 6 décembre 2024 approuvant 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 n°2024-1105-171A du Conseil Municipal de la commune de Villenave d'Ornon du 5 novembre 2024 approuvant le dossier de création de la ZAC,

VU la délibération n°2024-695 du Conseil Métropolitain du 6 décembre 2024 approuvant le dossier de création de la ZAC,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de Villenave d'Ornon du 28 janvier 2025 approuvant le projet des équipements publics à réaliser dans la ZAC Robert Picqué,

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

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'il est opportun de mettre en œuvre l'opération d'aménagement de la ZAC Robert Picqué afin d'accompagner les porteurs de projets déjà identifiés,

CONSIDERANT QU'il convient d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué dans ses différentes composantes afin de permettre la mise en œuvre du projet urbain,

DECIDE

Article 1 :

d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué sur la commune de Villenave d'Ornon, selon les modalités ci-avant et inscrites dans les annexes jointes comportant :

- une notice de présentation,
- un projet de programme des équipements publics (PEP) à réaliser dans la zone,
- un programme des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement,
- les compléments à l'Etude d'Impact,
- la délibération de la Ville de Villenave d'Ornon approuvant le programme des équipements publics et les modalités d'incorporation dans son patrimoine des équipements relevant de sa compétence.

Article 2 :

d'exonérer les constructions réalisées dans le périmètre de la ZAC de la Participation au financement de l'assainissement collectif (PFAC),

Article 3 :

d'approuver la valeur unitaire de la participation des constructeurs ne faisant pas l'acquisition des terrains auprès de l'aménageur à hauteur de 150 €/m² SDP,

Article 4 :

d'autoriser Madame la Présidente 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, Monsieur

MORISSET;
Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 février 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------