



5^e MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Mémoire en réponse aux avis PPA reçus

Juin 2025



Avis de la DDTM

Par un courrier du 15 mai 2025, la direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde (DDTM) a transmis son avis sur le projet de modification n°5 du PLU 3.1 portant sur la reconversion du site Robert Picqué.

Après avoir relevé que le dossier est globalement bien construit, la DDTM soulève la possibilité d'une sous-estimation de la diminution des droits à bâtir sur le secteur « A » du futur zonage UP90. En effet, la DDTM considère que la frange boisée ouest est aujourd'hui entièrement constructible et qu'ainsi, la création d'une nouvelle disposition « C- Espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères » dont les prescriptions prévoient notamment de « limiter l'imperméabilisation au strict nécessaire » de la frange boisée ouest est de nature à réduire les possibilités de construction sur cet espace, et plus largement à l'échelle de la totalité du périmètre des espaces concernés par la procédure de modification simplifiée n°5 ce qui pourrait induire la nécessité de recourir à une procédure de modification de droit commun. Elle conclue sur la nécessité de démontrer l'absence de diminution de droits à bâtir sur l'ensemble du périmètre du projet pour poursuivre la procédure de modification simplifiée n°5.

Cet avis appelle les précisions suivantes que Bordeaux Métropole souhaite porter à la connaissance du public dans le cadre de la mise à disposition du public.

Sur le site Robert Picqué, le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise identifie une liaison écologique et paysagère à préserver et renforcer (source : « *La trame verte des paysages* », SCoT de l'aire Métropolitaine bordelaise, Document d'Orientation et d'objectifs, 1. Rapport principal (mai 2023), p.60)

Le PLU retranscrit la continuité écologique et paysagère repérée au SCoT sur le site Robert Picqué (source : « *La ville-nature* », PLU Bordeaux Métropole 3.1, Rapport de présentation, Rapport de présentation – B1. Explication du projet d'ensemble (déc. 2016), p. 12). Dans le PLU, cette continuité écologique et paysagère est identifiée comme « connexion à renforcer ou à créer (niveau 2) ». Dans le PLU, cette continuité écologique et paysagère est précisément localisée à l'Ouest du site Robert Picqué, au niveau de la zone de la frange boisée.

Le règlement graphique du PLU de Bordeaux Métropole 3.1 identifie une zone potentiellement humide sur la partie Ouest du site Robert Picqué. La présence de cette zone humide (critères pédologiques et floristiques) a été vérifiée et confirmée lors des différents diagnostics écologiques réalisés sur le site Robert Picqué (le dernier en date a été réalisé par le bureau d'études « Evinerude » en octobre 2023).

Le règlement écrit du PLU de Bordeaux Métropole 3.1 applicable actuellement sur le site Robert Picqué (zone US4) demande que : « L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant et de son environnement immédiat en tenant compte notamment de :

- l'implantation des constructions avoisinantes ;
- la topographie ;
- des masses végétales et des arbres qui participent à la qualité du paysage. Les constructions et installations sont réalisées en dehors du houppier des arbres existants conservés et celui des arbres projetés mesurés à l'âge adulte ;
- la proximité d'un élément de patrimoine écologique, naturel, bâti et/ou paysager. »

(source : PLU Bordeaux Métropole 3.1, Règlement pièces écrites, Règlement zone US 4, dernière actualisation : 11^e modification du PLU, (fév. 2024), 2.2. Dispositions réglementaires- cas général, p.23)

De plus, le règlement du PLU de Bordeaux Métropole 3.1 applicable actuellement sur le site Robert Picqué (zone US4) demande que : « Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide... » (source : PLU Bordeaux Métropole 3.1, Règlement pièces écrites, Règlement zone US 4, dernière actualisation : 11^e modification du PLU, (fév. 2024), 2.3.3.3. Règles particulières pour la prise en compte et la mise en valeur des éléments naturels, bâtis et paysagers, p.26).

Ainsi, le PLU applicable actuellement sur le site Robert Picqué demande :

- la prise en compte des masses végétales et arbres existants.
- la prise en compte des éléments de patrimoine écologique, naturel et/ou paysager ;
- la conservation des zones humides ;
- la conservation des continuités écologiques repérées.

Par ailleurs, sur la frange boisée, les différents diagnostics écologiques réalisés sur le site Robert Picqué (le dernier en date a été réalisé par Evinerude en octobre 2023) ont mis à jour des sensibilités écologiques fortes.

Aussi, il apparaît que la frange boisée, située à l'Ouest du site Robert Picqué est, de fait, aujourd'hui protégée par les documents d'urbanisme en vigueur.

Aussi, la création d'un ensemble naturel au titre des continuités écologiques et paysagères sur la frange boisée Ouest du site Robert Picqué, et les prescriptions particulières associées, permettent de formaliser la protection et la préservation de cet espace, dans la continuité des dispositions d'ores et déjà inscrites au PLU actuel.

La création d'un ensemble naturel au titre des continuités écologiques et paysagères sur la frange boisée Ouest du site Robert Picqué n'induit pas de modification (diminution ou augmentation) des possibilités de construire sur le site.

Avis du Ministère des armées

Par un courrier daté du 17 juin 2025, l'état-major de zone de défense Bordeaux a transmis son avis sur le projet de modification n°5 du PLU 3.1 portant sur la reconversion du site Robert Picqué.

Après avoir rappelé sa volonté du respect du calendrier relatif à la mise en œuvre de ce projet d'envergure, l'état-major de zone de défense Bordeaux indique ne pas s'opposer à la modification simplifiée n°5 du PLU 3.1, sous réserve de :

- Créer au sein du zonage UP90 un secteur spécifique à l'emprise du futur hôpital spécialisé des armées (HSA) et la future zone déambulatoire ;
- Mettre en place une concertation officielle et systématique sur les projets de règlements des autres lots de la future ZAC qui concernent le ministère des Armées.

Cet avis appelle les précisions suivantes que Bordeaux Métropole souhaite porter à la connaissance du public dans le cadre de la mise à disposition du public.

Concernant la création d'un nouveau secteur au sein du zonage UP90

Le projet de modification simplifiée n°5 vient, entre autres, créer un zonage UP90 qui remplace le zonage US4-4 existant.

Le zonage UP « zones urbaines particulières » couvre essentiellement des sites faisant l'objet d'un projet urbain étudié et validé, favorisant notamment la production d'habitat, qui nécessitent la rédaction d'un règlement adapté.

Dans le projet de modification simplifiée n°5, le zonage UP90 comporte cinq secteurs répartis en trois catégories :

- Secteur A (A1 et A2) qui comprend les bâtiments historiques du HIA, le parc boisé Est et la frange boisée ouest ;
- Secteur B (B1 et B2) qui comprend la réserve foncière du ministère des armées au nord du site pour construire des logements ;
- Secteur C qui correspond à la prairie centrale existante.

Le futur HSA et la zone déambulatoire sont situés au sein du secteur A.

Les règles présentes au sein du secteur A permettent la prise en compte des impératifs du ministère des armées liés à la construction du futur HSA et à la création de la zone déambulatoire.

Concernant la mise en œuvre opérationnelle du projet au sein de la ZAC Robert Picqué

L'état-major de défense Bordeaux évoque les différents lots de la ZAC Robert Picqué et les règlements qui y sont attachés.

Bordeaux Métropole entend la réserve exprimée par l'état-major de défense Bordeaux concernant son association à l'élaboration des règlements susmentionnés.

Cependant, ces discussions relèvent de préoccupations opérationnelles qui ne peuvent pas être traitées dans le cadre de la modification simplifiée n°5 du PLU car elles ne relèvent pas du document d'urbanisme. Elles devront prendre place dans le cadre de la gouvernance spécifique à la ZAC Robert Picqué et au traité de concession attribué à la SPL La fabrique de Bordeaux Métropole (La FAB) lors du conseil de Bordeaux Métropole du 6 juin 2025.



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex

T. 05 56 99 84 84

F. 05 56 96 19 40

www.bordeaux-metropole.fr