

**Projet de dossier de création de la ZAC Robert Picqué  
Villenave d'Ornon**



## Projet de dossier de Création de la ZAC Robert Picqué

Villenave d'Ornon - Juin 2024

### 00 - Liste des pièces constitutives du dossier

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, les pièces constitutives du dossier de création de la ZAC Robert Picqué sont les suivantes :

- 01** – Rapport de présentation
- 02** – Plan de situation
- 03** – Plan de délimitation du périmètre de la ZAC
- 04** – Etude d'Impact et Résumé Non Technique
- 05** – Programme prévisionnel de construction
- 06** – Régime de la ZAC au regard de la Taxe d'Aménagement



## Projet de dossier de création de la ZAC Robert Picqué

Villenave d'Ornon - Juin 2024

### 01 – Rapport de présentation

Ville de Villenave d'Ornon

Bordeaux Métropole

## TABLE DES MATIERES

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1.1 SITUATION DE L'OPÉRATION .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>1.2 OBJET DE L'OPÉRATION .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1.3 JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1.4 PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT .....</b>   | <b>6</b>  |
| 1.4.1. Mode de réalisation de l'opération d'aménagement .....  | 6         |
| 1.4.2. Dossier de création de la ZAC .....   | 6         |
| <b>1.5 PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>2.1 LE SITE ET SON CONTEXTE .....</b>   | <b>8</b>  |
| 2.1.1 Contexte physique .....  | 8         |
| 2.1.2 Risques .....  | 11        |
| 2.1.3 Environnement sonore .....   | 12        |
| 2.1.4 Documents de planification et d'urbanisme .....  | 13        |
| 2.1.5 Contexte humain .....  | 15        |
| 2.1.6 Contexte urbain .....  | 16        |
| 2.1.7 Contexte naturel et paysager .....   | 18        |
| 2.1.8 Contexte patrimonial .....   | 19        |
| <b>2.2 LE SITE ROBERT PICQUÉ : CARACTÉRISTIQUES ET SPÉCIFICITÉS .....</b>  | <b>21</b> |
| 2.2.1 Évolution du site au cours du temps .....  | 21        |
| 2.2.2 Paysage et espaces libres .....  | 21        |
| 2.2.3 Aménagements, accès, flux et stationnement .....   | 24        |
| 2.2.4 Bâti .....   | 25        |
| <b>3. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS .....</b>  | <b>27</b> |
| <b>4. JUSTIFICATION DU PROJET RETENU .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>4.1. DE GRANDES ORIENTATIONS PARTAGÉES .....</b>  | <b>28</b> |
| 4.1.1 Mettre en valeur les espaces verts existants en aménageant un parc pour tous .....   | 29        |
| 4.1.2 Désenclaver et ouvrir à tous ce vaste espace aujourd'hui clos .....  | 31        |
| 4.1.3 Un projet frugal, selon différents axes .....  | 32        |
| 4.1.4 Les usages comme priorité : programmer un campus diversifié, et amorcer la vocation économique des bâtiments existants ..... | 34        |
| <b>4.2. UN PROJET EN COHÉRENCE AVEC LE CONTEXTE METROPOLITAIN .....</b>  | <b>36</b> |
| 4.2.1 Schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise (SCoT) .....  | 36        |
| 4.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) métropolitain .....               | 37        |
| 4.2.3 Le Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) métropolitain .....   | 37        |



# 1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

## 1.1 SITUATION DE L'OPÉRATION

Le site Robert Picqué est localisé au Nord de la commune de Villenave d'Ornon, en limite des communes de Bègles, à l'Est et de Talence, à l'Ouest. Le site est bordé par trois voies : la route de Toulouse à l'Est, axe structurant pour le Sud de la métropole, le chemin des Orphelins au Sud et le chemin de Leysotte à l'Ouest.



Situation actuelle du site Robert Picqué à l'échelle du Sud de la métropole bordelaise,  
Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Diagnostic – livret 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2021 // Photographie aérienne : Géoportail

## 1.2 OBJET DE L'OPÉRATION

Le regroupement des activités de soins de la Maison de Santé Protestante Bagatelle et de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (HIARP) est prévu sur le site de Bahia 2 à Talence. Il permet d'envisager, à horizon fin 2025, la libération d'une grande partie du site Robert Picqué par le ministère des Armées – actuel occupant du site.

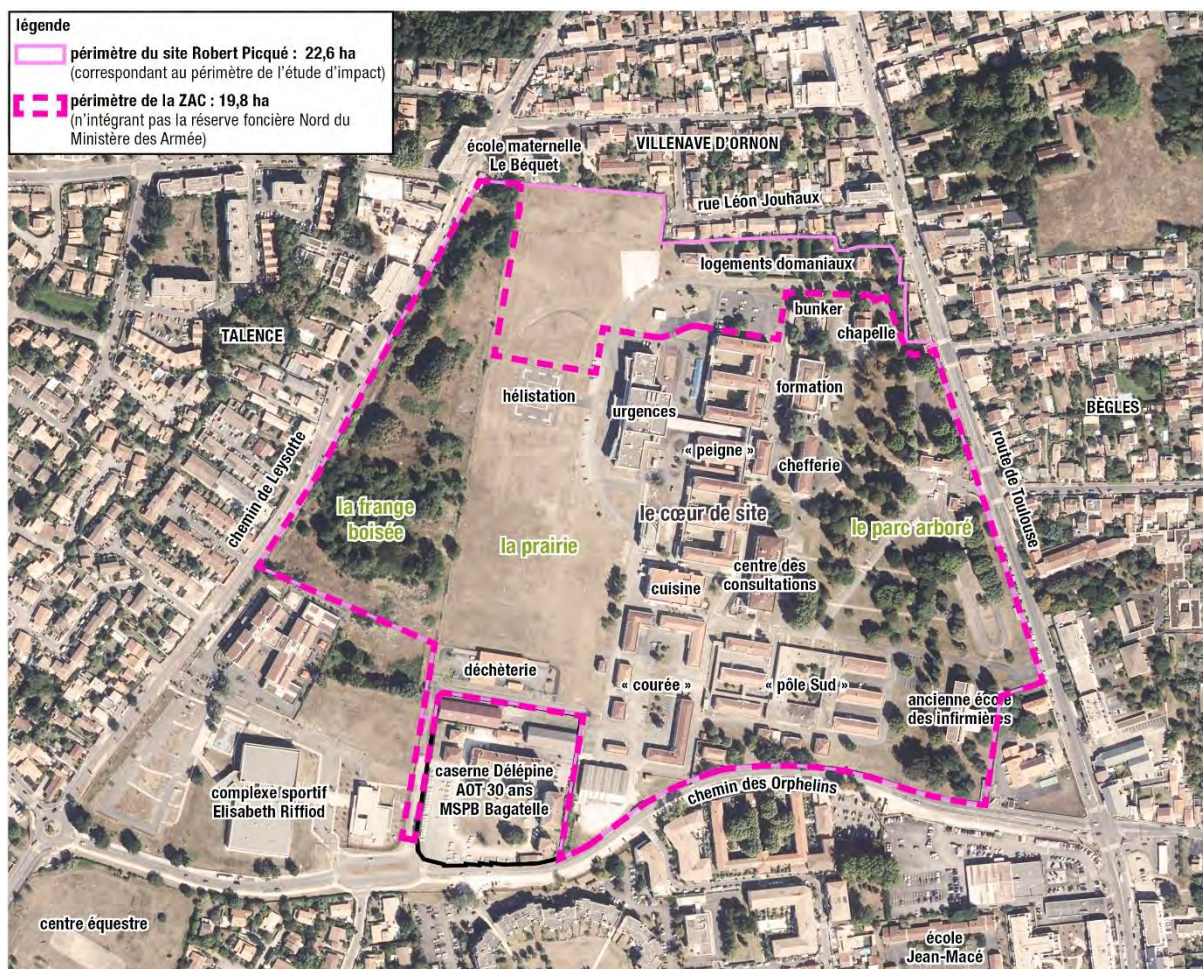
Afin d'anticiper la libération du site Robert Picqué et de préparer sa reconversion, un comité de projet a été constitué sous l'égide du préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la Gironde. Bordeaux Métropole, qui s'est portée acquéreur de la partie cessible du site, a été mandatée pour coordonner la démarche partenariale visant à définir le devenir du site et sa reconversion urbaine. En 2019, La Fab (La Fabrique de Bordeaux Métropole), a été missionnée par Bordeaux Métropole pour piloter les études et la mise en œuvre du projet de reconversion, dans le but de développer, à terme, une opération d'aménagement métropolitaine.

Les études pour la reconversion du site Robert Picqué, pilotées par La Fab, pour le compte de Bordeaux Métropole, sont menées par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine composé de :

- **Anyoji Beltrando**, architectes urbanistes – mandataire ;
- **Atelier Roberta**, paysagiste ;
- **Alphaville**, programmiste ;
- **Alto Step**, bureau d'études techniques environnement et VRD (voirie et réseau divers) ;
- **ATM**, bureau d'études gestion intégrée des eaux pluviales.

Plus de deux années d'études et d'échanges avec les parties prenantes du projet ont permis d'aboutir à un plan guide validé par l'ensemble des parties prenantes. Ce document fixe la philosophie, les ambitions et les principes majeurs de l'aménagement du site.





Photographie aérienne du site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (HIARP) - périmètre du site (22,6 ha) et périmètre de la ZAC (19,8 ha)

Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, février 2024 // Photographie aérienne : Géoportail

### 1.3 JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

La libération du site Robert Picqué offre l'opportunité de développer un projet urbain répondant aux enjeux de la commune de Villenave d'Ornon et du Sud de la métropole bordelaise. En effet, bien que situé en-dehors des territoires de grands projets métropolitains (Opérations d'Intérêt National – OIN, Opérations d'Intérêt Métropolitain – OIM, notamment), le site Robert Picqué présente :

- Un positionnement stratégique, entre le cœur de métropole et la rocade, à la jonction de trois communes, et à proximité directe de la route de Toulouse, axe structurant dont la requalification est engagée ;
- Un potentiel de redéveloppement urbain considérant que le site est déjà desservi et partiellement urbanisé ;
- Un fort potentiel environnemental au regard des enjeux de développement durable et des caractéristiques du site ;
- Un intérêt patrimonial notamment sur le plan historique et sur le plan architectural.

Ce vaste site est constitué de quatre grandes entités spatiales et paysagères :

- Le parc arboré situé à l'Est, le long de la route de Toulouse ;
- Le cœur du site qui regroupe les bâtiments historiques de l'hôpital (1936) et d'autres bâtiments construits ultérieurement entre les années 1950 et les années 2000 ;
- Une grande prairie ouverte ;
- Une frange boisée close située à l'Ouest du site, le long du chemin de Leysotte.

Au regard du potentiel de ce vaste foncier et de ses caractéristiques singulières, des premières intentions pour la reconversion de ce site ont été définies en 2020 dans une feuille de route relative au devenir du site Robert Picqué et partagée entre l'État, le ministère des Armées et Bordeaux Métropole. Ces premières intentions ont été consolidées par les principales orientations qui structurent le projet :

- 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 ;
- Une programmation à vocation économique, privilégiant la filière santé et médico-sociale ;
- Il n'y a pas de création de logements familiaux dans le périmètre de l'opération d'aménagement (ZAC), mais le développement de quelques logements spécifiques est prévu (logements étudiants ou intergénérationnels). Des logements familiaux pour le ministère des Armées sont prévus sur la réserve foncière Nord du ministère des Armées (hors ZAC).



## 1.4 PROCÉDURE D'AMÉNAGEMENT

### 1.4.1. Mode de réalisation de l'opération d'aménagement

Les objectifs d'aménagement du projet de reconversion du site Robert Picqué « *d'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil d'activités économiques, et de réalisation d'équipements collectifs* » s'inscrivent directement dans les objectifs des opérations d'aménagement visés à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

**La procédure choisie pour la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain de reconversion de l'Hôpital Robert Picqué est une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** définie par l'Article L311-1 du Code de l'Urbanisme : « *Zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés* ».

À cet effet, Bordeaux Métropole a délégué à La Fab, Société Publique Locale (SPL) de Bordeaux Métropole, la maîtrise d'ouvrage des études urbaines et programmatiques, les expertises de sols et les études environnementales (dont l'étude d'impact intégrée au dossier de création de ZAC) à l'échelle du périmètre du site Robert Picqué.

Conformément aux dispositions de l'article R.311-1 du Code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole, Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), est à l'initiative de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le présent document est intégré au dossier de création.

### 1.4.2. Dossier de création de la ZAC

Dans le cadre de ses missions, La Fab constitue le dossier de création de la ZAC, qui comprend, conformément aux dispositions de l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme :

- a) **Un rapport de présentation**, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

## 1.5 PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Le site Robert Picqué s'étend sur 22,6 ha, il est bordé par les voies suivantes :

- La rue Léon Jouhaux, au Nord ;
- La route de Toulouse à l'Est ;
- Le chemin des Orphelins au Sud ;
- Le chemin de Leysotte, à l'Ouest.

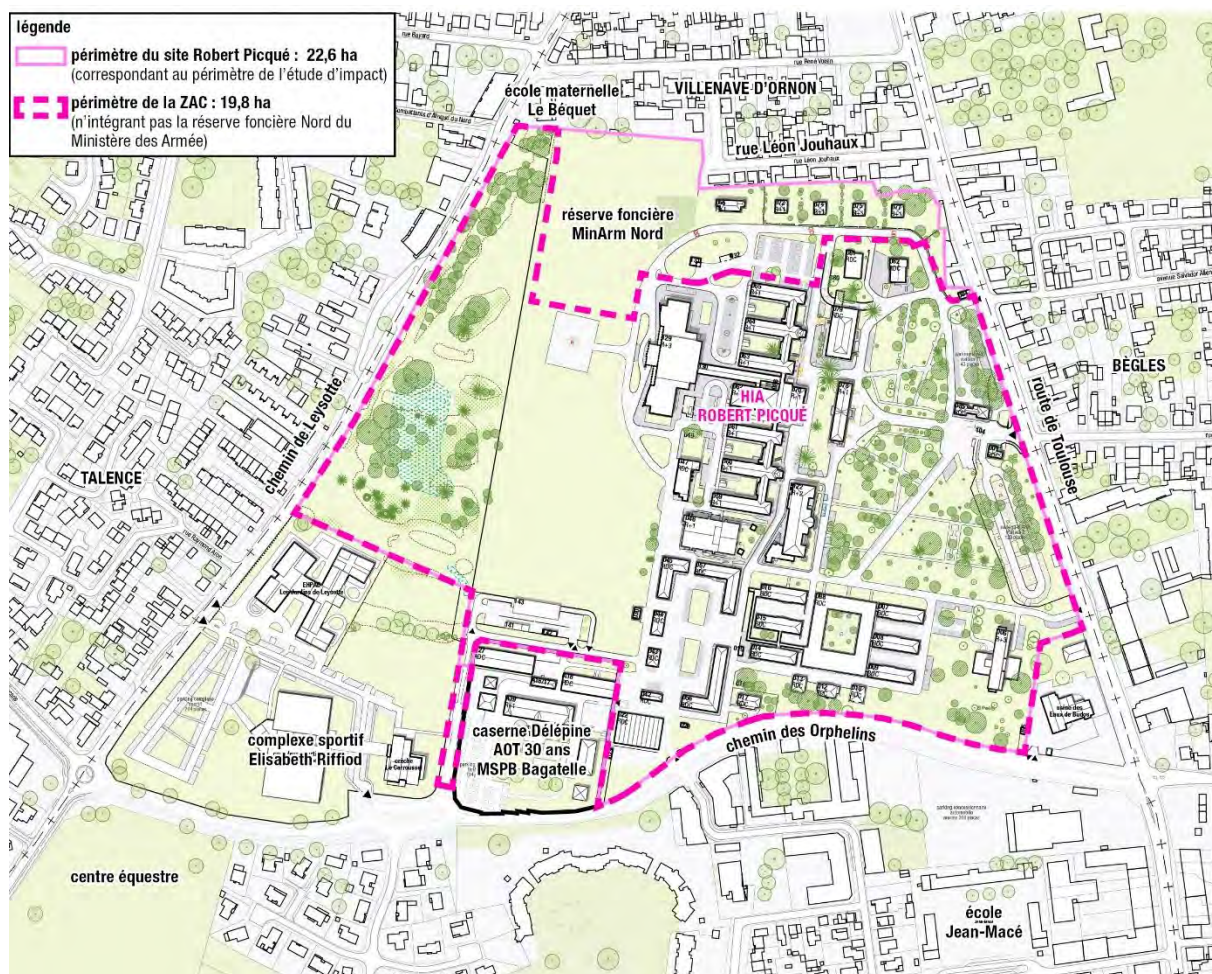
Le site inclut notamment les trois réserves foncières non cédées à Bordeaux Métropole qui sont conservées par le ministère des Armées, actuel occupant et propriétaire du site, pour répondre à ses besoins propres, à savoir :

- Une réserve foncière Nord de 3 ha ;
- Une réserve foncière Sud de 1 ha ;
- Une réserve foncière de 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 22,6 ha.**

**En revanche, le périmètre du projet d'opération d'aménagement (ZAC) n'inclut pas la réserve foncière Nord du ministère des Armées de 3 ha. Le périmètre du projet d'opération d'aménagement (ZAC) est donc de 19,8 ha (voir plan ci-dessous).**

La réserve foncière Nord du ministère des Armées est conservée par le ministère pour la réalisation de logements familiaux à destination de son personnel. Étant en dehors du périmètre de l'opération d'aménagement (ZAC), l'aménagement de cette zone sera soumis à une autorisation d'urbanisme spécifique (selon le montage de l'opération : Permis d'Aménager ou bien Permis de Construire global), et s'inscrira en cohérence avec le projet d'ensemble présenté dans l'étude d'impact.



Plan de l'existant - périmètre du site Robert Picqué (22,6 ha) et périmètre de la ZAC (19,8 ha)

Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, février 2024 // Plan cadastral : cadastre.data.gouv.



## 2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 2.1 LE SITE ET SON CONTEXTE

*Le chapitre suivant est une synthèse des principales caractéristiques de l'environnement du site. Une présentation plus détaillée et approfondie est consultable dans l'étude d'impact.*

#### 2.1.1 Contexte physique

##### Relief et topographie :

Le site Robert Picqué ne présente **pas de dénivelé significatif** (de l'ordre de 2 à 5 mètres sur l'ensemble de la parcelle). Le site présente une **légère déclivité de l'Ouest vers l'Est**. La topographie varie entre environ +19mNGF au Nord-Ouest et +14mNGF au Sud-Est.



Courbes de niveaux - périmètre du site Robert Picqué

Source : Open data Bordeaux Métropole, traitement ALTO STEP, Octobre 2022

##### Climatologie :

- Le site présente un **climat tempéré chaud**.
- Les **températures sont relativement homogènes au cours de l'année** (en moyenne, c'est en août que la température est maximale avec 27,7°C et en janvier qu'elle est minimale avec 3,6°C).
- Le site reçoit majoritairement des **vents issus de l'océan Atlantique** (d'Ouest en Est), en **hiver la direction change en faveur du Sud-Est**, favorisant un climat plus doux.
- Le site reçoit une **pluviométrie importante** et un **ensoleillement généreux**.
- Le site est exposé à une **tendance préoccupante de réchauffement des températures, d'augmentation des vagues de chaleur** et des **sécheresses**.



### Ilots de chaleur urbain (ICU) :

Le périmètre de projet est caractérisé par une **situation intermédiaire en termes d'îlot de chaleur urbain** :

- Un certain nombre d'éléments existants sur le site augmentent l'effet d'îlots de chaleur urbain (bâti, toitures et voies imperméabilisées) ;
- Les nombreux sujets plantés et les vastes espaces enherbés sont sources de fraîcheur, ils atténuent cet effet d'îlot de chaleur urbain.



Modélisation du Score ICU du site de projet

Source : Étude Score ICU Perméabilité et Arbre en ville, Secteur Robert Picqué, ILO, septembre 2022

### Géologie :

- Le périmètre de projet est implanté sur des **formations attribuables à la Garonne, composée de sables, de graviers et de galets intégrés dans une matrice argileuse** (d'après la carte géologique du BRGM).
- Les résultats des essais géotechniques ont mis en évidence la **présence de sols hétérogène** sur l'ensemble du site avec en tête des sols à dominante sableuse, puis des sols à dominante argileuse.

#### Hydrologie et eaux souterraines :

- **Aucun cours d'eau n'est présent sur le site** mais plusieurs cours d'eau et plans d'eau sont présents à proximité du périmètre de projet dans un rayon de moins de 2km.
- La **nappe est suffisamment profonde pour qu'il n'y ait pas de risque de la rencontrer lors des travaux de terrassement** (suivi piézométrique, Tereo, nov. 2020 - déc. 2021)
- Certains **captages d'eaux souterraines sont vulnérables vis-à-vis d'une éventuelle pollution en provenance du site.**
- D'après les essais de perméabilité (Fondasol, février 2023), il est **possible d'envisager la déconnexion des eaux pluviales du réseau d'assainissement et leur gestion par rétention-infiltration** sur l'emprise du site.
- D'après l'étude Score ICU et Perméabilité de septembre 2022, le **site est majoritairement perméable (0.362).**



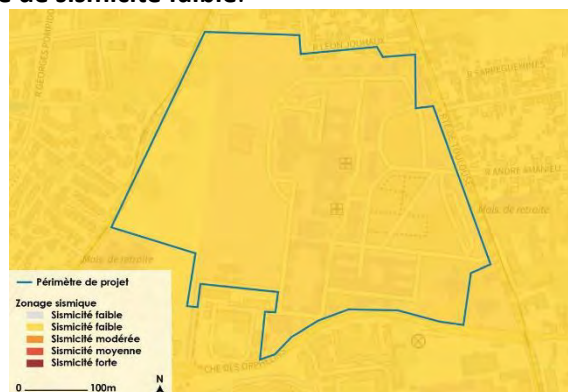
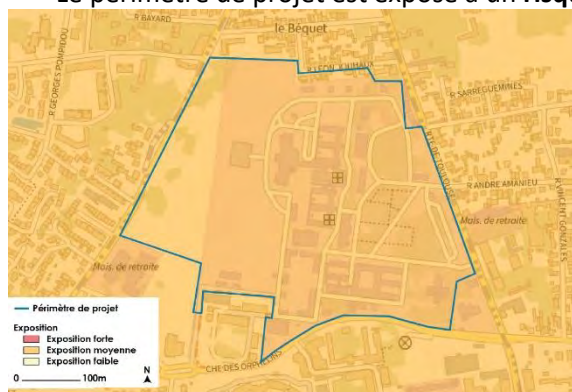
Modélisation du Score Perméabilité du site de projet

Source : Étude Score ICU Perméabilité et Arbre en ville, Secteur Robert Picqué, ILO, septembre 2022

## 2.1.2 Risques

### Risques naturels :

- Le site ne présente pas un risque notable pour les **risques d'inondation et de remontée de nappe**.
- Le site ne présente pas un risque notable pour les **mouvements de terrain**.
- Le périmètre de projet est exposé à un **risque moyen** selon la cartographie de l'**aléa retrait-gonflement des argiles** du BRGM.
- Le périmètre de projet est exposé à un **risque de sismicité faible**.



1. Exposition à l'aléa retrait-gonflement des argiles - périmètre du site Robert Picqué – Sources : Géorisques, BRGM // traitement : ALTO STEP, octobre 2022
2. Zonage sismique - périmètre du site Robert Picqué (22,6 ha) – Source : Géorisques, BRGM // traitement ALTO STEP, Octobre 2022

### Risques technologiques :

- **Aucun site BASIAS ou BASOL** n'est localisé au sein du périmètre de projet.
- Le périmètre de projet a accueilli **plusieurs ICPE dont 5 encore en activité**, sources de pollutions potentielles.
- Les investigations pollution menées (Tereo, 2020), démontrent une **présence d'anomalies au niveau des sols** (hydrocarbures totaux et traces métalliques dans les remblais) et des **eaux souterraines** (arsenic).
- Il n'y a **pas de Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)** à l'échelle du périmètre de projet.



Cartographie de synthèse de la pollution des sols et des eaux souterraines - périmètre du site Robert Picqué  
Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Diagnostic – livret 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2021



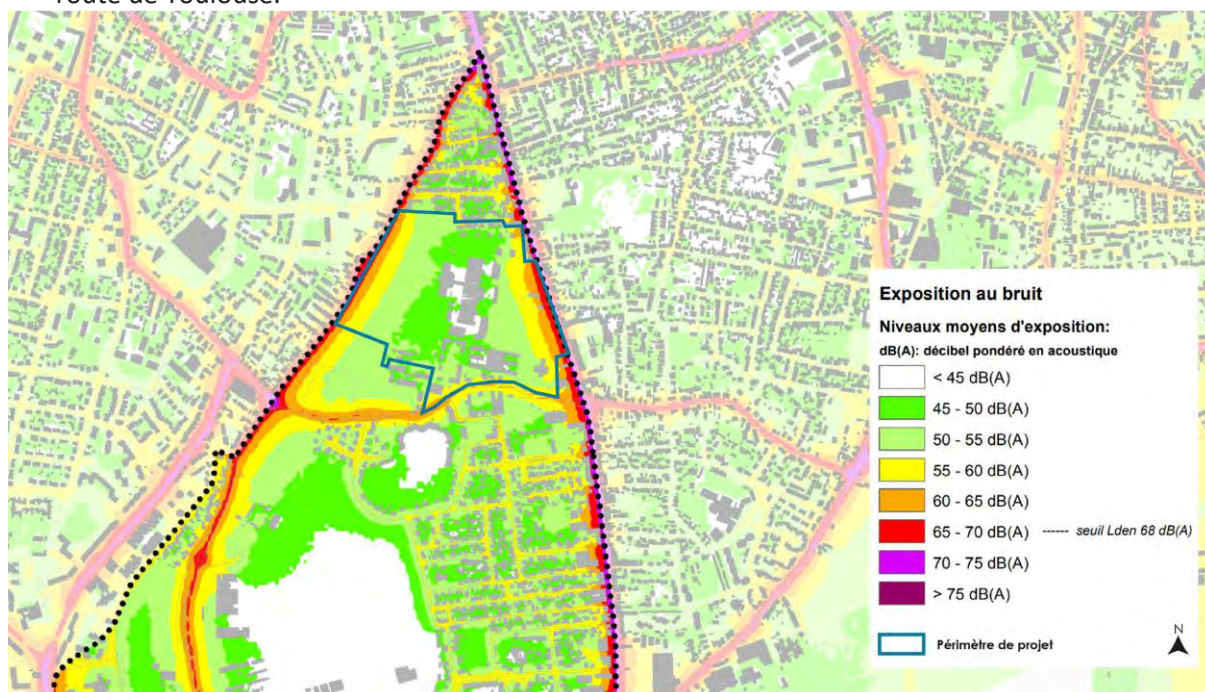
### 2.1.3 Environnement sonore

#### Bruit des infrastructures de transports aériens :

D'après le Plan d'exposition au bruit (PEB) et le Plan de Gêne Sonore (PGS) de l'aéroport de Bordeaux - Mérignac, le périmètre de projet n'est **pas affecté par le bruit engendré par le trafic aérien** de l'aéroport.

#### Bruit des infrastructures de transports terrestres

- D'après la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestre (DDTM33), le périmètre de projet est situé entre :
  - À l'Ouest, le **chemin de Leysotte classé en catégorie 4**,
  - À l'Est, la **route de Toulouse classée en catégorie 3**.
- **La majorité du périmètre de projet est protégée des nuisances sonores** grâce à l'**éloignement des voiries du cœur de site**, et notamment du **positionnement des bâtiments en recul** de la route de Toulouse.



Cartographie du bruit routier Lden (journée complète) - périmètre du site Robert Picqué  
Source : PPBE Bordeaux Métropole (Bordeaux Métropole, 2017)

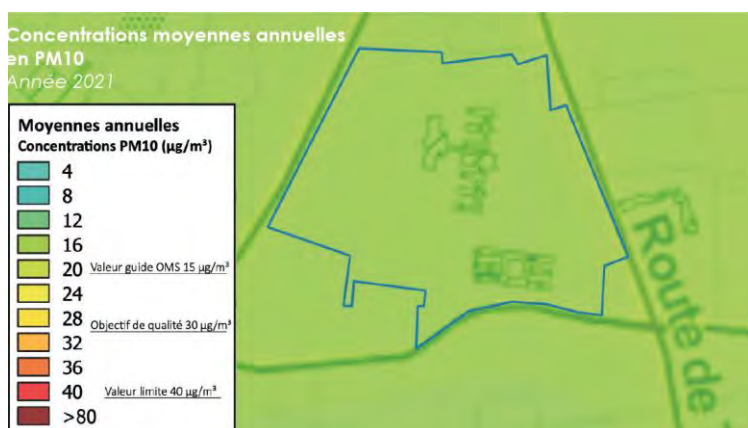
#### Qualité de l'air

- D'après la carte stratégique Air de Bordeaux Métropole (ATMO Nouvelle Aquitaine, 2022) :
  - La **route de Toulouse est catégorisée en classe 2, dite zone « fragilisée »** (valeurs limites en matière de qualité de l'air sont potentiellement susceptibles d'être dépassées).
  - Le **reste du périmètre d'étude est catégorisé en classe 1** (zone non touchée par un dépassement réglementaire où il n'existe qu'un faible enjeu de qualité de l'air).
- D'après l'analyse des données collectées par ATMO Nouvelle Aquitaine entre 2018 et 2020 à l'échelle du périmètre de projet, **les concentrations de NO2, PM10 et PM2,5 répondent aux moyennes annuelles réglementaires** mais dépassent les recommandations de l'OMS.
- Les concentrations sont plus importantes à proximité des axes de transports routiers.
- D'après l'étude « Arbre en ville » (NEPSen transition et ILO, septembre 2022) **toutes les essences présentes sur le site Robert Picqué ont un impact positif** sur la qualité de l'air.



Carte des concentrations moyennes annuelles en NO<sub>2</sub> - périmètre du site Robert Picqué

Source : ATMO Nouvelle Aquitaine, 2021 // traitement ALTO STEP



Carte des concentrations moyennes annuelles en PM10 - périmètre du site Robert Picqué

Source : ATMO Nouvelle Aquitaine, 2021 // traitement ALTO STEP



Carte des concentrations moyennes annuelles en PM2.5 - périmètre du site Robert Picqué

Source : ATMO Nouvelle Aquitaine, 2021 // traitement ALTO STEP

#### 2.1.4 Documents de planification et d'urbanisme

- Le périmètre d'étude s'inscrit sur le territoire central du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise. Ce périmètre est identifié comme territoire où il faut **intensifier l'offre urbaine** en lien avec l'offre de transport collectif et faire de la **mixité fonctionnelle** un atout majeur de l'attractivité économique du cœur d'agglomération et **maintenir un tissu artisanal de proximité**.
- Le SCoT identifie une **continuité naturelle à affirmer, qui traverse le périmètre de projet sur sa partie Ouest** (zone du Béquet) puis au Nord.





### LA VILLE NATURE DU PLU 3.1 de Bordeaux Métropole

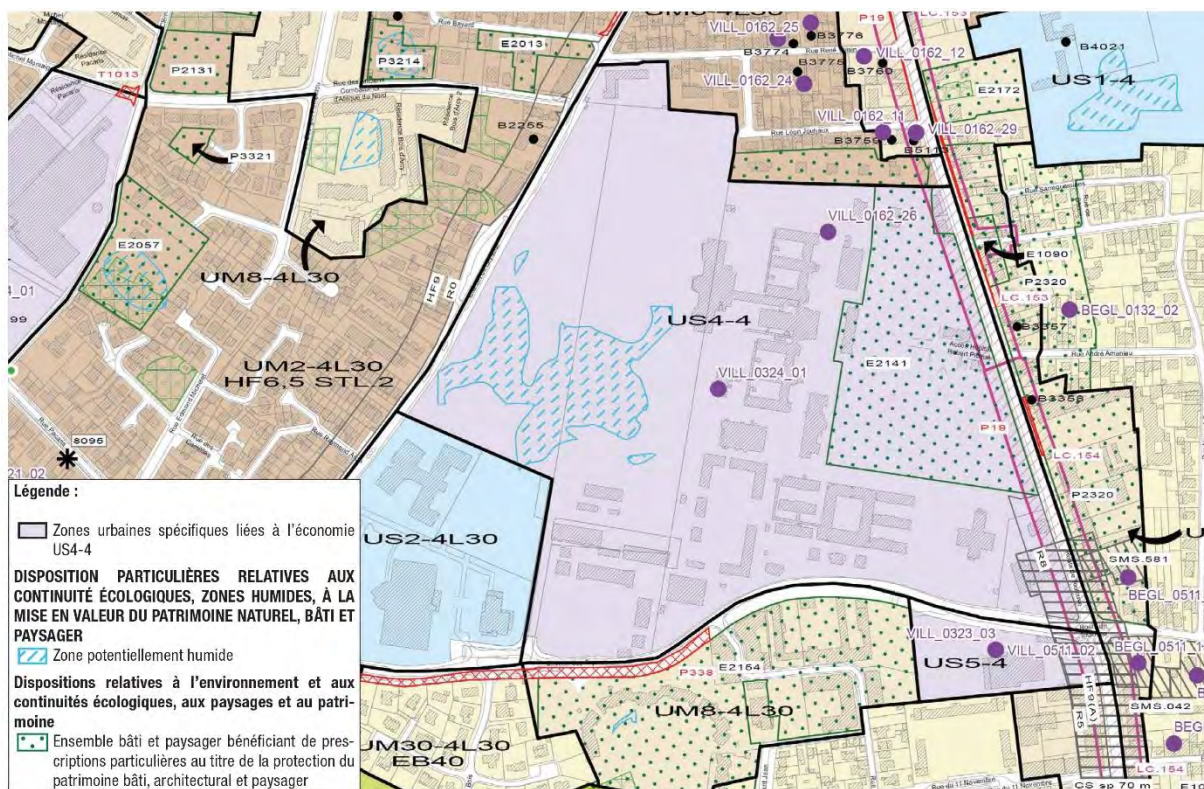
|  |   |
|--|---|
| Zonage U   | Espace de natures accessible, vocation principale d'usages        |
| Continuité écologique majeure à préserver (niveau 1)                     | Espace de natures accessible, vocation principale écologique      |
| Continuité naturelle à affirmer (niveau 2)                               | Espace à vocation agricole  |
| Connexion à renforcer ou créer (niveau 2)                                | Site de préservation et de restauration d'espaces de natures      |
| Liaison végétale et paysagère (niveau 3)                                 | Projet et/ou ré-aménagement d'espaces de natures ouvert au public |
| Continuité écologique, hydraulique et paysagère liée à l'eau             | Espace d'opportunité lié à la rocade (cf. OMA 50 000 logements)   |
| Continuité liée à des ruisseaux busés                                    | Strate arborée et herbacée  |
| Principale rupture de continuité   | Périmètre de projet   |
| Végétation d'accompagnement de voirie : existant / à améliorer / à créer |   |
| Boucle verte   |   |

Continuités écologiques inscrites au sein du PLU 3.1, Ville Nature et localisation du site Robert Picqué - périmètre du site Robert Picqué

Source : PLU 3.1 Bordeaux Métropole (Bordeaux Métropole, 2021)

- La 11<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) métropolitain, approuvée le 2 février 2024, a impliqué, notamment, un changement de zonage pour le site Robert Picqué : d'un zonage US2 (zones urbaines liées aux équipements – grands services urbains comprenant du logement) à un **zonage US4 (Zones urbaines spécifiques liées à l'économie – artisanat et industrie légère)**.
- **Une portion Est du site est classée comme d'intérêt architectural, culturel, écologique et historique** par le PLU (zone E2141). Ce classement implique le respect de dispositions spécifiques relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine qui **concernent les espaces verts et certains bâtiments**.
- Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des **servitudes d'utilité publique**.





Plan de zonage et prescriptions appliquées sur le site Robert Picqué  
Source : PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, 11ème modification

### 2.1.5 Contexte humain

#### Démographie :

- La démographie de la commune de Villenave d'Ornon a connu une **hausse importante de 35%** entre 2009 et 2020, pour atteindre 38 444 habitants (données INSEE).
- D'après les données de l'INSEE, la **population du quartier du site de Robert Picqué** est sensiblement **plus jeune** que le reste de la commune et présente une **part plus importante de ménages d'une seule personne**.

#### Évolution du parc de logements :

**Une augmentation importante du nombre de logements** a eu lieu sur la commune lors des dernières années (+ 6 500 logements entre 2009 et 2020, soit une augmentation de 52% par rapport à 2009 – données INSEE).

#### Formation et emplois :

- Une part des résidents travaille au sein de la commune (19,6%). Néanmoins, la **commune est peu employeuse** au regard des communes situées à équidistance de Bordeaux.
- Le taux d'actifs du quartier et le taux de chômage sont inférieurs à ceux de la commune.

#### Revenus :

Le revenu médian des ménages du quartier du site est légèrement inférieur à celui des ménages villenavais mais le revenu des 10% les plus modestes est légèrement supérieur.



### 2.1.6 Contexte urbain

#### Accessibilité du site :

Le site Robert Picqué, situé au Nord de la commune de Villenave d'Ornon, bénéficie aujourd'hui d'une **position stratégique, entre la rocade et les boulevards qui ceinturent Bordeaux**. Cela positionne le site à une vingtaine de minutes du centre de Bordeaux à vélo ou en voiture.

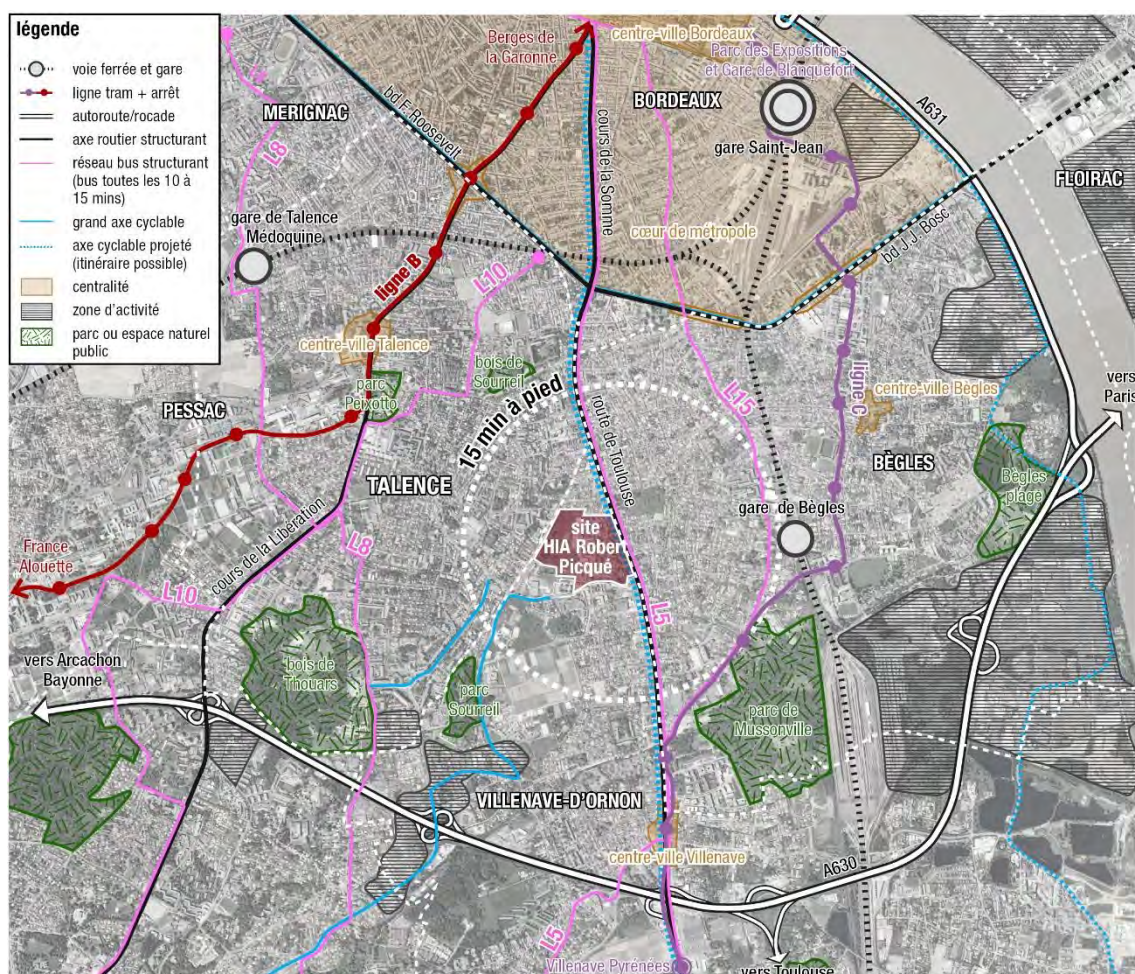
Le site Robert Picqué est aussi localisé à proximité des gares de Bordeaux Saint-Jean, Bègles et Talence et non loin de la ligne C de tramway (station la plus proche : parc de Mussonville à Bègles).

La route de Toulouse, qui borde le site sur sa frange Est, permet de le relier aux boulevards de Bordeaux et à la rocade. Cependant, la congestion sur cet axe majeur à l'échelle de la métropole et le manque d'aménagements cyclables rendent aujourd'hui l'accessibilité au site peu efficace.

Cependant, sont à considérer, en parallèle du projet de reconversion du site Robert Picqué, **les projets de requalification des voies qui lui sont attenantes :**

- La route de Toulouse (début des travaux prévu en 2027) ;
- Le chemin des Orphelins (début des travaux prévu en 2025).

**L'amélioration de la desserte en transports en commun** (ligne de bus express intra-rocade prévue sur le chemin Orphelins et amélioration de la vitesse commerciale de la liane 5) **et des aménagements cyclables sur ces axes permettent d'envisager une amélioration notable de la desserte du site** pour les modes doux ou via les transports en commun dans un futur proche.



Situation actuelle du site Robert Picqué à l'échelle du Sud de la métropole bordelaise

Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Diagnostic – livret 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2021 // Photographie aérienne : Géoportail

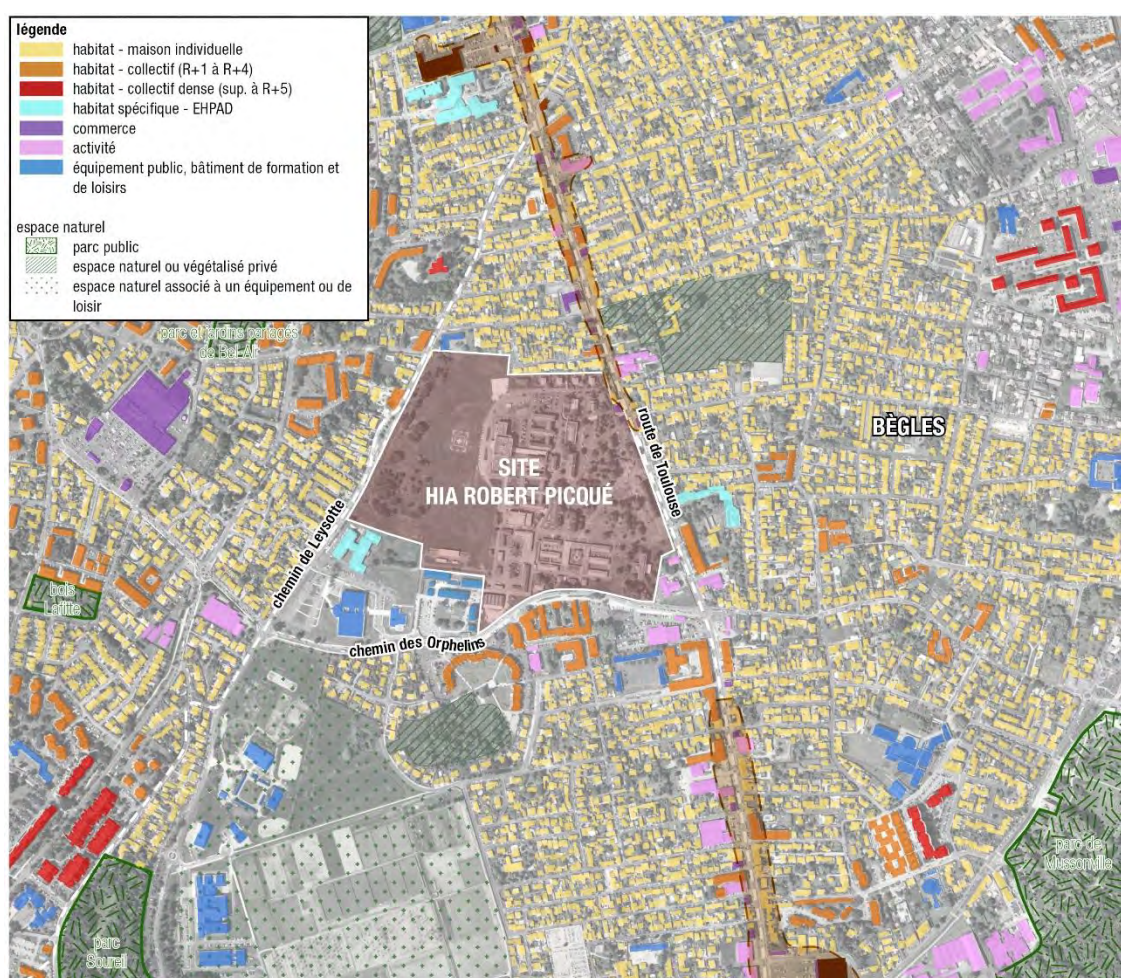


### Tissus urbains environnants et centralités :

La position stratégique du site est consolidée par sa **situation à la croisée de plusieurs centralités** : le cœur de métropole et les centres-villes de Villenave d'Ornon, Bègles et Talence.

Le site Robert Picqué s'inscrit dans un tissu urbain principalement résidentiel (échoppes et pavillons) ponctué par :

- De grandes emprises bâties liées à des activités et des équipements communaux (crèches, écoles, gymnase) et intercommunaux (collège, centre équestre) ;
- De grandes emprises viticoles et de loisirs non ouvertes au public (Institut des Sciences de la Vigne et du Vin, centre équestre) ;
- Des activités productives et commerçantes le long de la route de Toulouse et plus au Sud dans le centre de Villenave d'Ornon.
- Des bâtiments d'habitat collectif (R+2 à R+4 / R+5) récents et situés le long des axes principaux pour la plupart.



Le tissu urbain et les polarités commerciales autour du site Robert Picqué

Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Diagnostic – livret 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2021 // Photographie aérienne : Géoportail



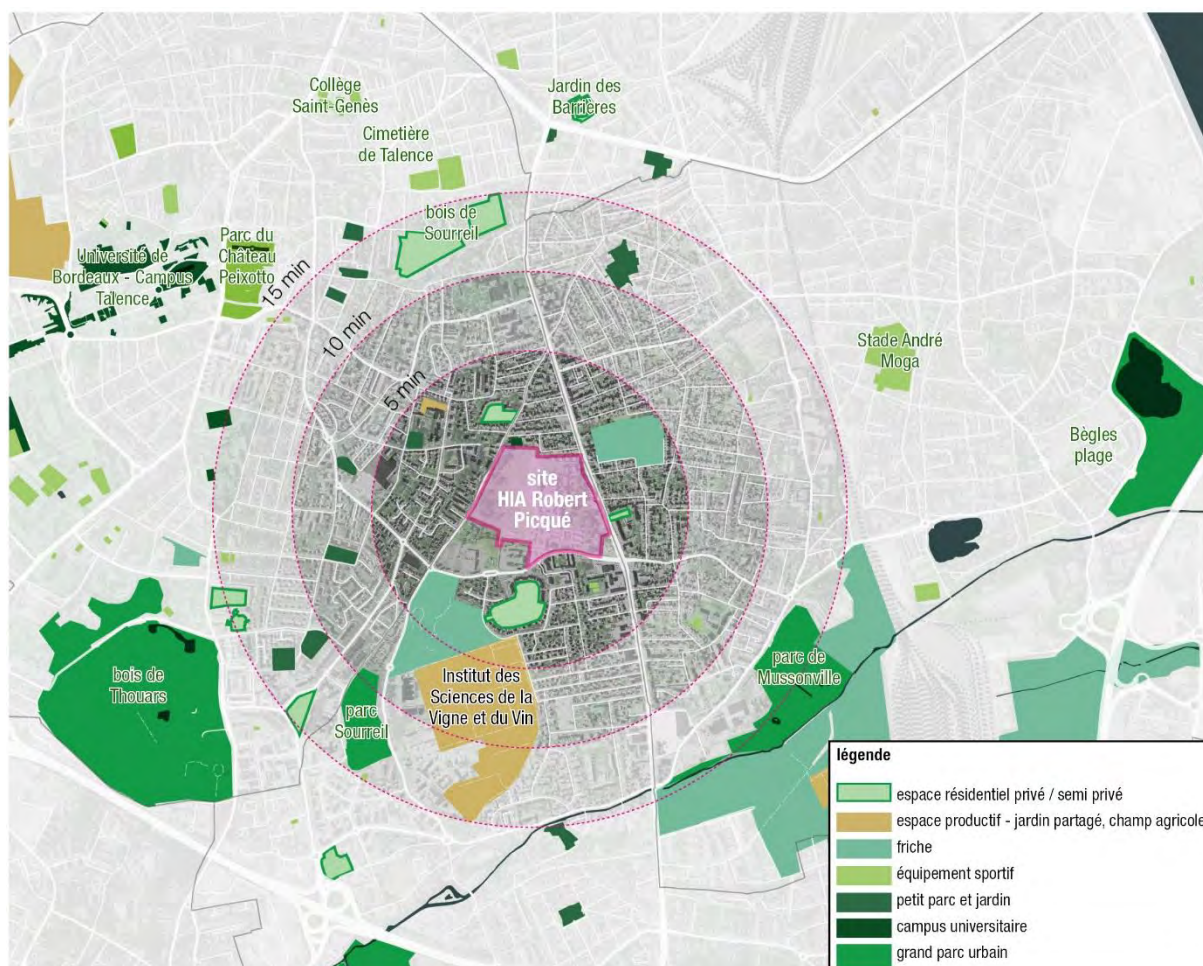
### 2.1.7 Contexte naturel et paysager

#### Localisation et contexte général :

Le site Robert Picqué est positionné sur un point haut du plateau qui surplombe le territoire fluvial, mais offre peu de rapport à la géographie.

À l'articulation entre le tissu urbain dense du centre de l'agglomération bordelaise et sa lointaine périphérie où l'urbanisation est plus morcelée et moins dense, le site s'inscrit dans un tissu urbain assez hétérogène et ponctué de grandes « poches » d'espaces ouverts - parcs, boisements, anciens domaines viticoles, jusqu'aux premières emprises agricoles aux portes de la ville. On retrouve notamment à proximité du site :

- Le Bois de Thouars, situé sur la commune de Talence ;
- Le Parc Sourreil, à Villenave d'Ornon ;
- L'Institut des Sciences de la Vigne et du Vin, sur la commune de Villenave d'Ornon ;
- Le Parc de Mussonville, sur la commune de Bègles ;
- Le site de La Compagnie des Filles de la Charité de Saint-Vincent-de-Paul, qui doit s'ouvrir progressivement au public pour devenir le futur Parc des Sœurs de la Charité, à Bègles.



Les espaces verts majeurs autour du site Robert Picqué

Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Diagnostic – livret 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2021 // Photographie aérienne : Géoportail

#### Zones de protection et d'inventaires :

- Le périmètre de projet n'est concerné par **aucun site Natura 2000**. Les sites les plus proches n'ont pas de lien écologique avec le site.
- Le périmètre de projet ne comprend **aucune ZNIEFF**.
- **Deux ZNIEFF, situées dans un rayon proche, n'ont aucun lien écologique avec le projet.**

#### Continuités écologiques :

- Au sein du **SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise**, une **continuité écologique majeure à maintenir/restaurer** traverse le site sur sa **partie Ouest (zone de Béquet) et Nord**.
- La **continuité Nord-Sud** qui traverse la zone de Béquet est reprise au sein du **PLU 3.1 de Bordeaux Métropole** comme **continuité naturelle à affirmer**.

*Les enjeux écologiques et paysagers spécifiques au site sont décrits en partie 2.2.2*

#### 2.1.8 Contexte patrimonial

- Le périmètre de projet ne compte **aucun monument historique inscrit ou classé**.
- **6 sites classés ou inscrits** sont présents dans un rayon de 5km autour du site.
- Le périmètre de projet **jouxe une zone de présomption de prescriptions archéologiques relative à l'aqueduc antique**.
- **Toutefois, le PLU métropolitain a identifié l'intérêt architectural de certains bâtiments : la « Chefferie » et les maisons domaniales au Nord du site** (Règlement - Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques aux paysages et au patrimoine - Ensembles bâtis et paysagers – Fiche E2141, voir p.14-15 du présent document).

*D'autres enjeux spécifiques liés au patrimoine et au bâti du site Robert Picqué sont décrits en partie 2.2.4*



Localisation des éléments patrimoniaux d'intérêt - périmètre du site Robert Picqué

Source : Atlas des patrimoines (mars 2024)





Photographies du patrimoine bâti recensé par le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole,  
« Chefferie » et maisons domaniales au Nord du site  
Source : Clément Guillaume Photographe



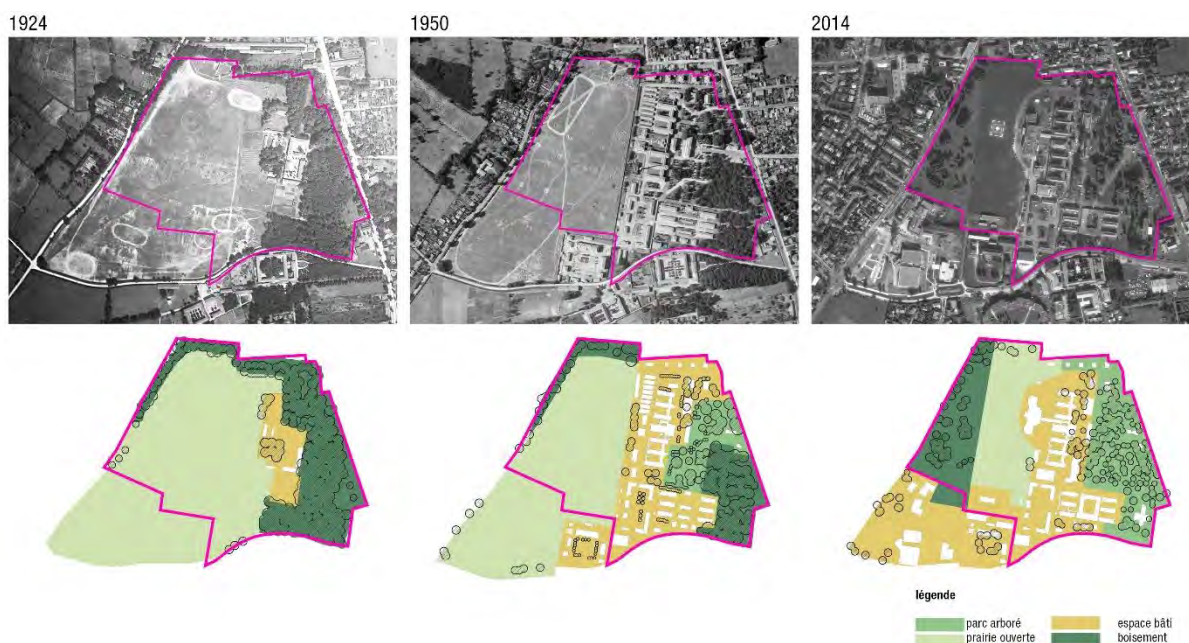
## 2.2 LE SITE ROBERT PICQUÉ : CARACTÉRISTIQUES ET SPÉCIFICITÉS

### 2.2.1 Évolution du site au cours du temps

Au début du 20<sup>ème</sup> siècle, avant l'implantation de l'Hôpital, le site correspond au vaste domaine d'un château édifié entre 1770 et 1775. Le site est alors relativement peu construit et largement boisé sur sa frange Est. Il est situé dans un tissu urbain qui commence à se densifier depuis le Nord, et notamment autour de l'actuelle route de Toulouse.

Les principaux bâtiments de l'actuel hôpital datent de 1936. À cette période, les constructions sont concentrées sur la partie centrale du site. À l'Est, un vaste espace boisé sépare le cœur du site construit de la route de Toulouse. L'Ouest du site, non construit, est dédié aux pratiques hippiques et sportives (terrain de basket, stade, piste de galop et d'obstacles...). Autour du site, l'urbanisation se poursuit, le long des axes de transport notamment.

Quelques autres bâtiments ont été construits ultérieurement tout en permettant la conservation des deux espaces libres, sur les franges Est et Ouest du site. Alors que le parc Est, largement boisé au début du 20<sup>ème</sup> siècle a perdu en densité végétale avec son aménagement, en revanche, la végétation sur la frange Ouest du site s'est densifiée au cours du XXI<sup>ème</sup> siècle. Le bâtiment le plus récent sur le site a été livré en 2001 (bât. 129 – urgences), il est situé à l'Est de la prairie centrale.



Évolution du site Robert Picqué, du début du XX<sup>ème</sup> siècle à nos jours - périmètre du site Robert Picqué

Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Diagnostic – livret 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2021 // Photographie aérienne : remonterletemps.ign

### 2.2.2 Paysage et espaces libres

Les entités spatiales et paysagères structurantes :

Le site Robert Picqué est marqué par une **organisation en bandes Nord-Sud** constituant **quatre grandes entités spatiales et paysagères** :

- Le **parc arboré situé à l'Est**, le long de la route de Toulouse, dans lequel se trouve le bâtiment le plus ancien sur le site (l'ancien château du Béquet, l'actuelle « Chefferie » de l'HIARP, datant de 1770). Ce parc regroupe de nombreux grands arbres remarquables (platanes, cèdres, variété de chênes).

- Le **cœur du site** qui regroupe les pavillons historiques de l'hôpital (1936) et d'autres bâtiments construits ultérieurement entre les années 1950 et les années 2000 ;
- Une **grande prairie ouverte**, sur laquelle se trouve l'héliport ;
- Une **frange boisée close située à l'Ouest du site**, le long du chemin de Leysotte. On compte sur cet espace de nombreux sujets arborés et des habitats naturels favorables à l'accueil de la biodiversité et notamment une zone humide au Sud.



Les typologies paysagères du site Robert Picqué et la zone E2141 protégée dans le PLU de Bordeaux Métropole  
Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Diagnostic – livret 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2021 // // Plan cadastral : cadastre.data.gouv.

#### Patrimoine paysager :

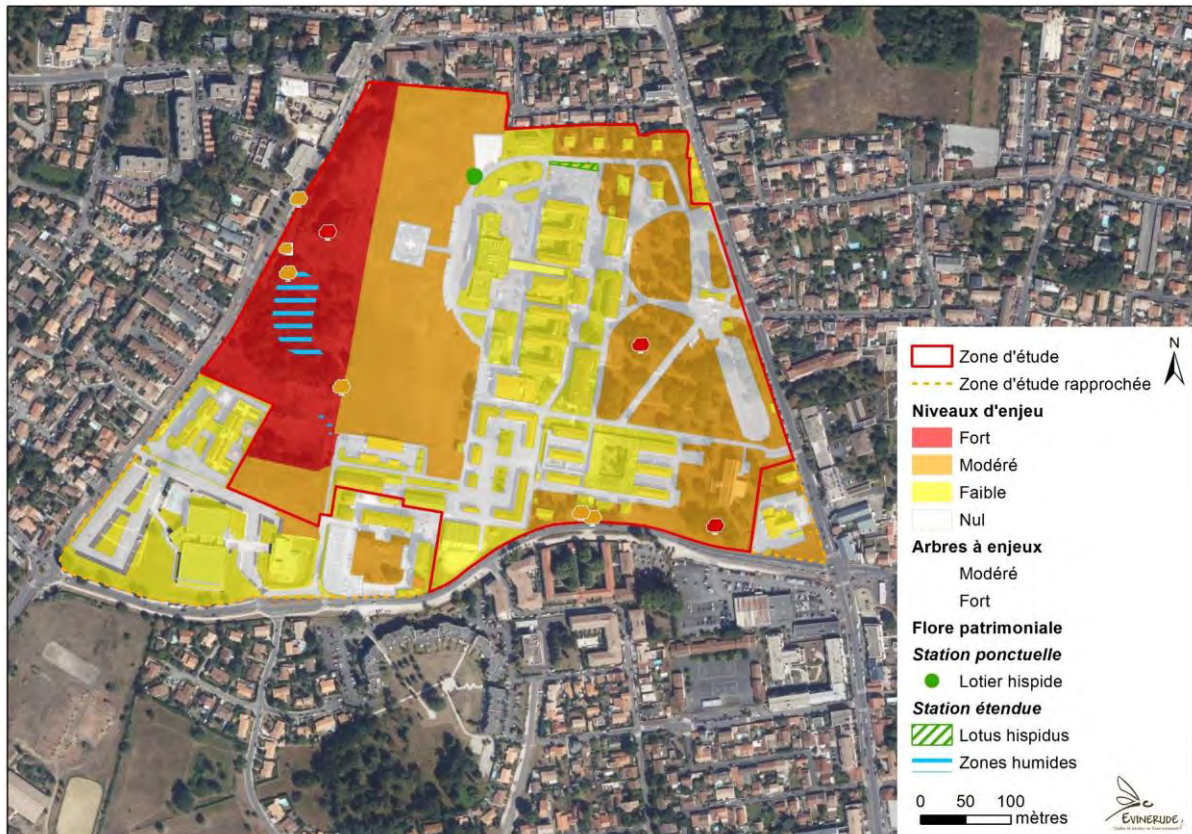
- Le PLU 3.1 identifie le parc existant, situé à l'Est du site comme **d'intérêt architectural, culturel, écologique et historique** (zone E2141). Ce parc est à préserver (espace de respiration, masses arborées, porosités visuelles).

#### Inventaires faune, flore et habitat :

- Les habitats qui composent la zone d'étude présentent une **diversité relativement importante**.
- En cumulant les critères « pédologique » et « végétation », environ **4 100 m<sup>2</sup> de zones humides** sont présentes sur le site, soit 1,71% du site.
- Le site accueille, en revanche, des **espèces exotiques envahissantes**.
- **32 espèces d'oiseaux protégées** utilisent le site comme **zone de repos ou de reproduction**. Deux de ces espèces sont nicheuses : le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe.



- Il n'y a **pas d'enjeu pour les insectes et reptiles** (pas d'amphibien et une seule espèce protégée et commune).
- Des arbres du site sont occupés par le **Grand capricorne** (espèce de coléoptère protégée au niveau national) **et le Lucane Cerf-Volant**.
- Le site accueille une **espèce floristique protégée** (le lotier velu)
- Les enjeux concernant les mammifères terrestres sont considérés comme modérés pour l'ensemble du groupe : le site présente des **potentialités d'accueil pour l'Ecureuil roux, le hérisson d'Europe et le lapin de garenne**.
- Le site accueille **10 espèces protégées de chiroptères, de potentiels gîtes arboricoles et bâtis** sont présents.



Synthèse des enjeux écologiques sur le site

Source : Diagnostic écologique, HIA Robert Picqué (Evinerude, octobre 2023)

#### Patrimoine arboré :

Le site compte environ 400 arbres, avec 57 espèces différentes mais ne présente pas d'espèces ou de variété rare. Les essences présentes sur le site ont globalement des **impacts positifs sur l'environnement** notamment sur la qualité de l'air et la réduction des îlots de chaleur urbains. Ces arbres sont majoritairement **peu vulnérables**. Une grande partie des essences d'arbres ont toutefois un **potentiel allergisant**.

À l'Est du site, le parc arboré présente de **nombreux arbres remarquables** et à l'Ouest du site, la frange boisée dispose d'un boisement mixte, en état de friche. En revanche, cette zone est considérée à **haute valeur écologique**.

D'après l'étude phytosanitaire (Envolis, janvier 2021), **50% des arbres sont considérés comme en bonne santé**. De nouveaux contrôles (Envolis, septembre 2022 et mai 2023) démontrent que **la majorité des arbres n'ont pas évolué par rapport aux préconisations faites en 2020**. Cependant, 21



arbres présentent des défauts remettant en cause leur pérennité, tandis qu'un peu plus d'un tiers sont identifiés comme sans avenir. Il est à **noter que certains arbres ont repris de la vigueur depuis 2021** (méthodes de gestion adaptées).



Localisation des arbres remarquables

Source : Diagnostic écologique – HIA Robert Picqué, mars 2020 – Janvier 2021, SIMETHIS // photographie aérienne : google satellite

### 2.2.3 Aménagements, accès, flux et stationnement

Actuellement, l'unique **accès du public au site se fait par la route de Toulouse**, à l'Est. Des **accès secondaires réservés à la logistique de l'HIARP** existent à l'Est et sur le chemin des Orphelins, au Sud du site. À l'intérieur de l'hôpital, la circulation des différents véhicules autorisés (livraison, secours, taxi, visiteurs, etc.) se fait sur des **voies larges, principalement en double sens**. Quelques **cheminements piétons permettent de traverser le parc arboré** (revêtements divers : pavés béton autobloquants, enrobés, asphaltes, bétons).

De **nombreuses places de stationnement** (700 environ) sont présentes sur le site, **sur chaussée ou dans les parkings en nappe**. Ainsi, le site présente une **part conséquente de surfaces minéralisées aux abords des bâtiments**, liées aux stationnements ou permettant les différents flux nécessaires au fonctionnement de l'hôpital. Ces **espaces sont marqués par leur caractère routier** (larges voies, voiries en enrobés, trottoirs étroits).

#### 2.2.4 Bâti

##### Les bâtiments existants sur le site :

Le site actuel compte une trentaine de bâtiments (ensembles de bâtiments, sans distinction des ailes de bâtiments) dont notamment :

- Un grand nombre de bâtiments consacrés au fonctionnement de l'hôpital d'instruction des armées (hospitalisation, consultation, administration et service, technique, atelier et stockage) ;
- Quelques bâtiments dédiés à l'hébergement du personnel de l'armée.

##### **Les bâtiments du site Robert Picqué ont été construits entre 1770 et 2001 et présentent une grande diversité et richesse architecturale :**

- La « Chefferie » (bat. 078) est le bâtiment le plus ancien du site. Elle était le bâtiment principal de l'ancien domaine viticole qui existait préalablement aux activités hospitalières (domaine du Béquet).
- La majorité des bâtiments existants sur le site est issue de la construction de l'hôpital militaire en 1936 (le « Peigne », les pavillons d'entrée, de la courée, du pôle sud...).

##### **Le site compte d'autres bâtiments construits ultérieurement et dont les caractéristiques, qualités et modes constructifs varient :**

- Le bunker (bat. 078), construit en 1943 durant la seconde Guerre mondiale ;
- Le bâtiment de formation (bat. 079), construit en 1963 ;
- L'ancienne école des infirmières (bat.006), construite en 1965 ;
- Le service de psychiatrie (bat. 088) construit entre 1972- 74 ;
- Le self, (bat. 046), construit autour de 1987 ;
- Le centre de consultations (bat. 122), construit en 1990 ;
- Le centre médico-technique Henri Laborit (bat. 129), inauguré en 2001.

##### Patrimoine bâti :

- Comme indiqué précédemment (2.2.8), le PLU 3.1 identifie plusieurs bâtiments existants comme des **éléments patrimoniaux à préserver** : la « Chefferie - le bâtiment situé dans l'axe de l'allée principale depuis la route de Toulouse ; les maisons domaniales des années 1930, au Nord du site.
- **La plupart des bâtiments existants**, bien que non identifiés comme présentant un intérêt patrimonial, **sont en bon état et présentent un fort potentiel de conservation et reconversion** (bâtiments des années 1930 de l'hôpital, bâtiments « modernes » des années 1960 et bâtiments plus récents des années 1980 à 2000).



## Un héritage bâti riche et varié

De gauche à droite :

Façade principale de la « Chefferie » (bat. 078) - construction vers 1770

Un des bâtiments du « Peigne » (bat. 063) - construction en 1936

Ancienne école des infirmières (bat. 006) - construction en 1965



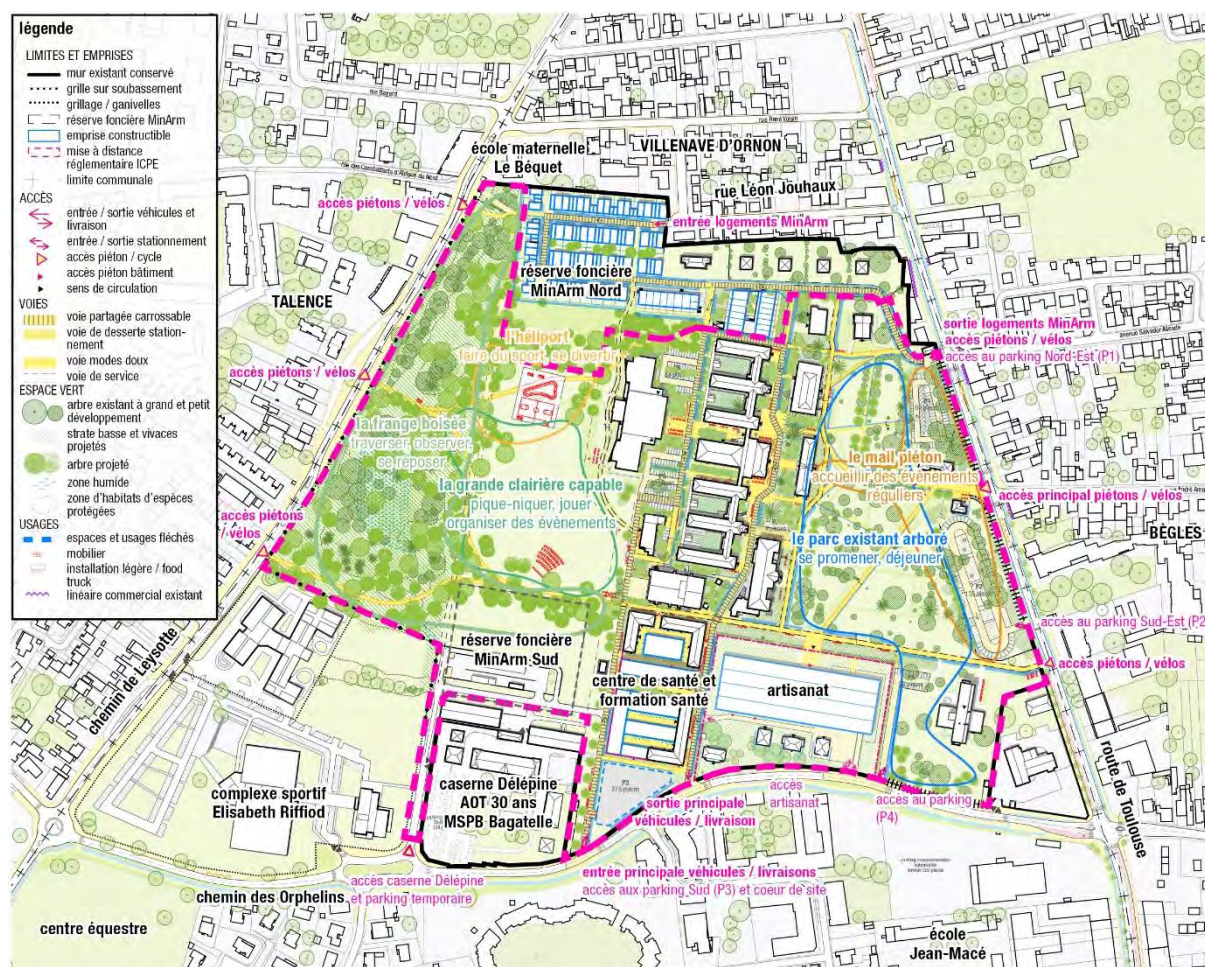
### 3. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme global des constructions 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 ;
- 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> commerces et activités de services ;
- Environ 1 500 m<sup>2</sup> de surface de logement (logements étudiants ou intergénérationnels).

Ces surfaces et leur répartition devront être confirmées à l'occasion de l'approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

Ces surfaces et leur répartition pourront évoluer ponctuellement, en fonction des besoins et opportunités et des logiques de développement du projet urbain suivies.



Plan directeur du projet - périmètre de la ZAC (19,8 ha)

Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Mission 2A – Plan guide, version 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2023 // Plan cadastral : cadastre.data.gouv.

## 4. JUSTIFICATION DU PROJET RETENU

### 4.1. DE GRANDES ORIENTATIONS PARTAGÉES

Les **premières intentions** pour la reconversion du site Robert Picqué ont été définies en 2020 dans une **feuille de route relative au devenir du site Robert Picqué** et partagée entre l'État, le ministère des Armées et Bordeaux Métropole (voir partie 1.3).

Après plusieurs années d'études et d'échanges avec l'ensemble des parties prenantes du projet, **le plan guide, validé par tous les acteurs du projet, définit les fondements et les principes majeurs de la transformation du site et de son aménagement.**

Les **premières intentions de la feuille de route y sont précisées, renforcées et complétées à travers des fondements et orientations qui structurent le projet de reconversion du site.**

Une **première phase de concertation publique** à l'automne 2023 a permis de partager ces fondements et conforter les grands axes de la reconversion du site Robert Picqué.

#### LES FONDEMENTS DU PROJET DE RECONVERSION DU SITE ROBERT PICQUÉ

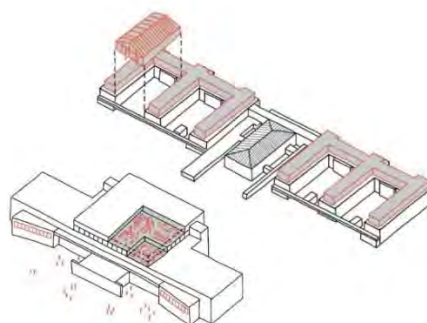
##### 1. le parc comme préalable

ouvrir le site, créer un grand parc équipé et tout public,  
conserver les espaces de pleine terre et  
les espaces boisés et végétalisés existants  
désimperméabiliser le site au maximum



##### 2. le patrimoine comme ressource

conserver et réutiliser au maximum  
(les bâtiments existants mais aussi les réseaux  
et les structures de voiries)  
valoriser et transformer le « déjà-là »



##### 3. une stratégie environnementale frugale

faire mieux avec moins,  
déclinée selon 4 axes :

###### aménagement décarboné



###### baisse des consommations énergétiques



###### mobilités durables



###### économie circulaire

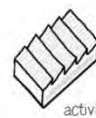


##### 4. Anticiper le fonctionnement, la gestion et le(s) temps du projet

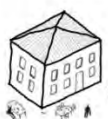
programmer un quartier mixte,  
amorcer la vocation économique  
des bâtiments existants  
dès la libération du site Robert Picqué (fin 2025)



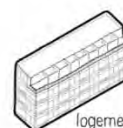
tertiaire / santé



activités /  
activités productives



équipement de  
proximité



logements spécifiques



Au-delà de ces grands principes, le projet retenu répond, à travers les axes structurants du plan guide :

- Aux grands enjeux contemporains de transformation des territoires urbains ;
- Aux enjeux au sein de la métropole bordelaise ;
- À des enjeux locaux à l'échelle de la commune de Villenave d'Ornon et du quartier du site Robert Picqué.

Ces axes sont détaillés ci-dessous.

#### 4.1.1 Mettre en valeur les espaces verts existants en aménageant un parc pour tous

*Le projet répond aux enjeux environnementaux actuels et aux besoins d'espaces de nature en ville, il prévoit notamment :*

- **L'ouverture au public d'un vaste parc** - environ 10ha d'espaces verts – qui constitue un **espace de respiration et de calme au cœur de la métropole bordelaise. C'est également un îlot de fraîcheur** ouvert à tous et qui présente une grande qualité paysagère notamment grâce à la préservation, au maximum, des arbres existants et aux plantations projetées.
- **La mise en valeur des quatre grandes entités spatiales du site et de leurs atouts pour développer de nouveaux usages :**
  - le **parc historique à l'Est (4,9 ha)** – ouvert au public et mis en valeur ;
  - les **espaces entre les bâtiments en cœur de site** – désimperméabilisés et végétalisés ;
  - la **grande prairie centrale (2 ha)** –conservée et équipée avec des équipements sportifs et de loisirs sur les zones déjà imperméabilisées, et des aménagements légers pour des usages du quotidien et pour des événements ponctuels. Cet espace est conservé par le ministère des Armées mais sera ouverte au public et laissé à disposition des collectivités (Bordeaux Métropole et Ville de Villenave d'Ornon) via une Autorisation d'occupation temporaire (AOT). Le ministère des Armées pourra mobiliser ce foncier en cas de besoin pour ses activités.
  - la **frange boisée à l'Ouest (3,8 ha)** – sanctuarisée : les cheminements y sont légers et contournent, autant que possible, les zones sensibles (zones d'habitat d'espèces protégées et zone humide) ; les zones les plus sensibles sont protégées par des ganivelles, une signalétique est mise en place ainsi qu'une zone d'observation pour la sensibilisation.
- **Des espaces végétalisés et/ou perméables maximisés, avec un site désimperméabilisé au maximum** afin, entre autres, de **renforcer l'effet d'îlot de fraîcheur**.
  - Dans cet optique, les **infrastructures sont minimisées** : en optimisant les espaces de stationnements existants et la desserte du site, et en désimperméabilisant les voiries existantes.
- **Le site est densifié** (voir étude de densité, annexée à l'étude d'impact) **tout en étant déminéralisé au maximum** afin de s'inscrire dans la **politique du Zéro Artificialisation Nette et dans une stratégie d'urbanisme bioclimatique**. Ainsi, la **part d'espace de pleine terre du projet est supérieure à la pleine terre existante**.
- La protection de la **faune et de la flore, également complétées de nouvelles espèces végétales adaptées** qui s'inscrivent en complémentarité de la faune et de la flore existantes.
- Les **eaux pluviales sont gérées à ciel ouvert au maximum** : des noues et des jardins de pluie sont créés pour permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, favorisant le **rafraîchissement** et la **biodiversité** tout en **évitant de renforcer la saturation des réseaux métropolitains**.



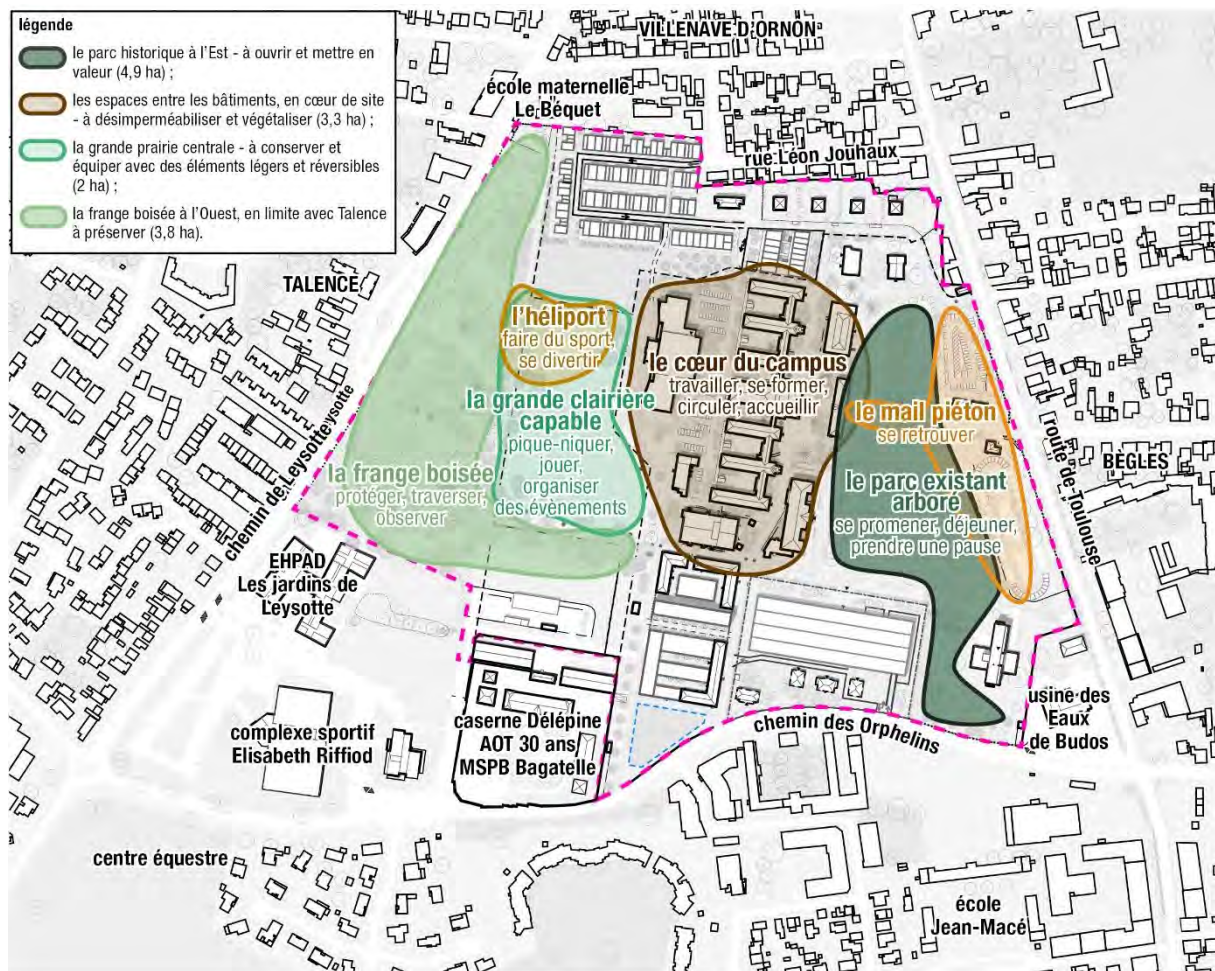


Schéma des usages projetés au sein du site - périmètre du site Robert Picqué (22,6 ha)

Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Mission 2A – Plan guide, version 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2023 // Plan cadastral : cadastre.data.gouv.

#### 4.1.2 Désenclaver et ouvrir à tous ce vaste espace aujourd'hui clos

Le projet prévoit à la fois d'ouvrir le site sur la ville tout en promouvant les mobilités douces et décarbonées et en préservant le calme et les qualités paysagères du site :

- **Les accès piétons et vélos sont multipliés** pour rendre accessible les espaces de parc et proposer de **nouveaux trajets quotidiens** ;
- **Les mobilités douces sont favorisées** en proposant notamment deux grandes traversées Est/Ouest reliant Bègles, Villenave d'Ornon et Talence ;
- **La place de la voiture est limitée grâce à une desserte fonctionnelle** : une boucle à sens unique dessert l'ensemble des bâtiments (seuls les flux véhicules indispensables au fonctionnement du site et aux usagers des bâtiments sont possibles, les accès véhicules sont contrôlés grâce à des bornes d'accès) ;
- **Les transports en commun sont renforcés**, grâce aux projets de requalification de la route de Toulouse (début des travaux prévu en 2027) et du chemin des Orphelins (début des travaux prévu en 2025).

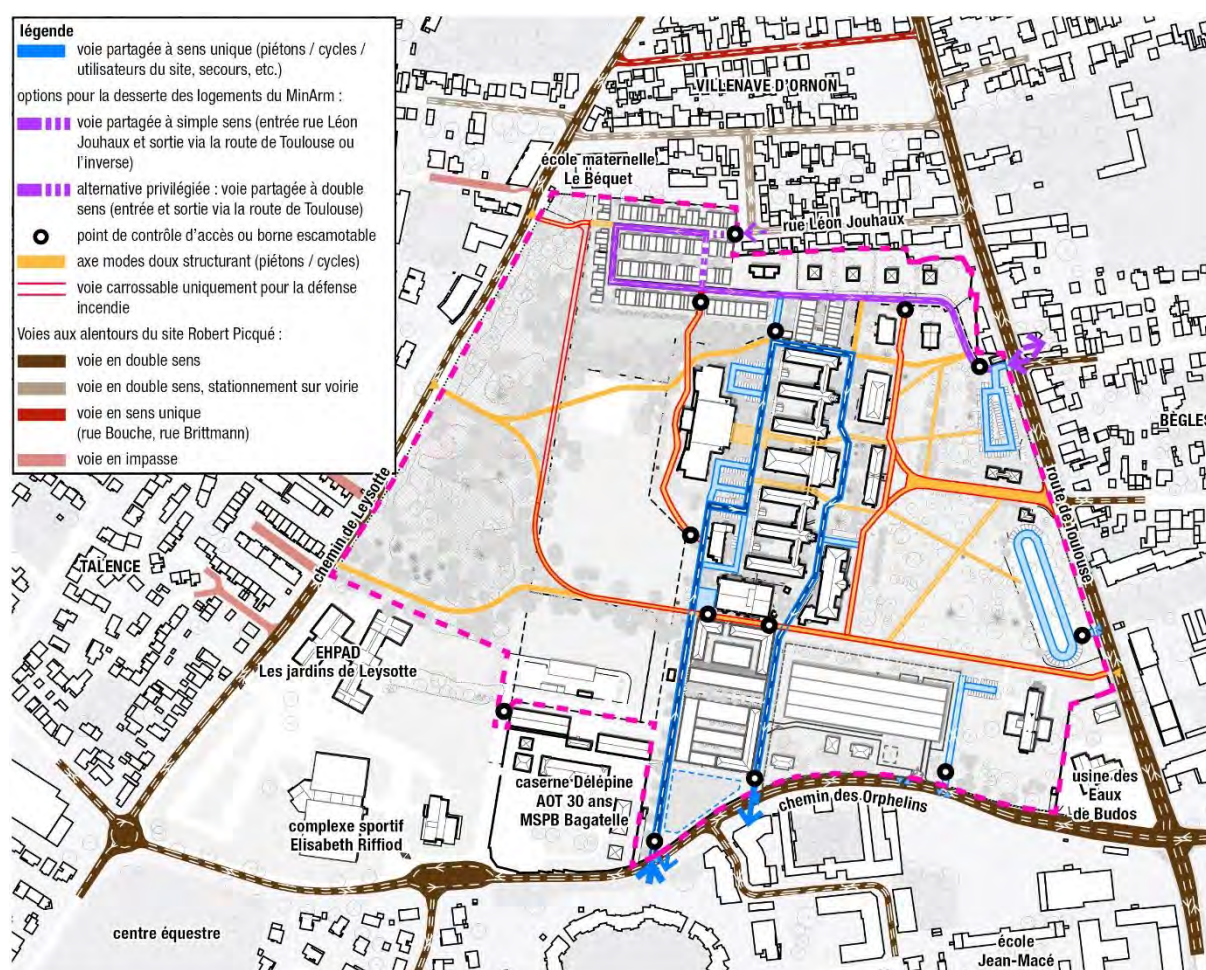


Schéma des flux projetés à l'intérieur du site - périmètre du site Robert Picqué (22,6 ha)

Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Mission 2A – Plan guide, version 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2023 // Plan cadastral : cadastre.data.gouv.



#### 4.1.3 Un projet frugal, selon différents axes

*Le projet prévoit 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 :*

##### *Aménagement décarboné*

- **Tous les bâtiments** qui peuvent l'être sont **conservés, réhabilités et reconvertis** ;
- **Les transformations sur l'existant sont favorisées** (extensions, surélévations...) ;
- **Les constructions neuves sont limitées** :
  - 73 % environ de la surface de plancher existante est conservée (une partie de la surface existante est réduite du fait de la réhabilitation : isolation intérieure, mise aux normes...).
  - Environ 50 % du total des surfaces projetées à ce stade au sein du périmètre de l'opération d'aménagement correspond à de la surface dans de l'existant réhabilité.
- **Les réseaux privés existants sont réutilisés au maximum** et intégrés aux réseaux des concessionnaires.
- Les déblais-remblais **sont limités au strict nécessaire**.
- Les **structures de voiries et les sols en place sont réemployés** au maximum.
- Les **matériaux bio-sourcés** sont privilégiés dans les constructions neuves comme dans les réhabilitations.

##### *Baisse des consommations énergétiques*

- Une **stratégie énergétique ambitieuse** et mise en œuvre en ayant recours et en développant les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, géothermie si cela est possible).

##### *Economie Circulaire*

- Les **éléments déconstruits sont réemployés au maximum**.

Le cœur du site et le bâtiment « peigne » - état existant



Le cœur de campus et le bâtiment « peigne », intentions de projet, option surélévation et couverture des cours  
 Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Mission 2A – Plan guide, version 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2023 // Photographie : Clément Guillaume Photographe // Photomontage : Anyoji Beltrando



#### 4.1.4 Les usages comme priorité : programmer un campus diversifié, et amorcer la vocation économique des bâtiments existants

*Le projet prévoit une programmation visant principalement à créer des emplois et à accompagner le développement économique du territoire. 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, dès la libération du site :*

- Une **programmation majoritairement à vocation économique** est favorisée afin de :
  - Proposer un **nombre important d'emplois intra-rocade** et une **offre de formation** pour les **habitants du Sud de la métropole et pour tous** ;
  - Repositionner **des activités économiques en cœur de métropole**, dans un tissu urbain déjà constitué et offrant une **desserte favorable** évitant des déplacements domicile-travail vers d'autres pôles, en cœur de métropole ou en périphérie de celle-ci.
- La **filière santé et médico-sociale** est privilégiée, en continuité de la programmation existante du site et des besoins métropolitains, afin de :
  - Répondre aux **besoins programmatiques exprimés sur la commune et le Sud de la métropole** ;
  - **Répondre à la demande de locaux par les entreprises et établissements de ces filières** ;
  - Permettre la **conservation d'une grande part des bâtiments existants** et ainsi éviter des démolitions-reconstructions qui alourdiraient le bilan carbone de l'opération. En effet, la plupart des bâtiments sont peu adéquats à l'accueil de logements et, en revanche, adaptés pour des activités économiques, et particulièrement pour les filières santé et médico-social (bâtiment des urgences, de consultations, de formation, etc).
- La **programmation peut évoluer en fonction des besoins et opportunités**. Cette flexibilité est possible grâce aux capacités des bâtiments existants.
- Une **occupation transitoire** de certains des bâtiments du site est prévue, dès la libération par le ministère des Armées afin de :
  - De **tester et d'amorcer la vocation économique** du site ;
  - **D'affiner, au besoin et ponctuellement la programmation envisagée** sur les bâtiments (émergence de nouveaux besoins, création de synergie...) ;
  - **D'éviter la vacance des bâtiments**, et leur détérioration prématurée.
- L'intégration de **quelques logements spécifiques** est prévue :
  - Des **logements étudiants ou intergénérationnels** projetés dans un bâtiment existant adapté à cette programmation après réhabilitation (situé au Sud-Est du site).

La **programmation en logements familiaux n'est pas envisagée** étant donné :

  - La **forte production de logements sur le territoire de la Commune de Villenave d'Ornon** durant ces dernières années (+ 6 500 logements, soit une augmentation de 52% entre 2009 et 2020 – données INSEE) ;
  - La **densification en logements opérée ces dernières années aux abords du site, le long des principaux axes** (route de Toulouse et chemin des Orphelins, voir étude de densité annexée à l'étude d'impact).
  - Le projet de construction par le ministère des Armées, sur la réserve foncière Nord, hors périmètre de la ZAC, de **70 logements familiaux pour son personnel**.

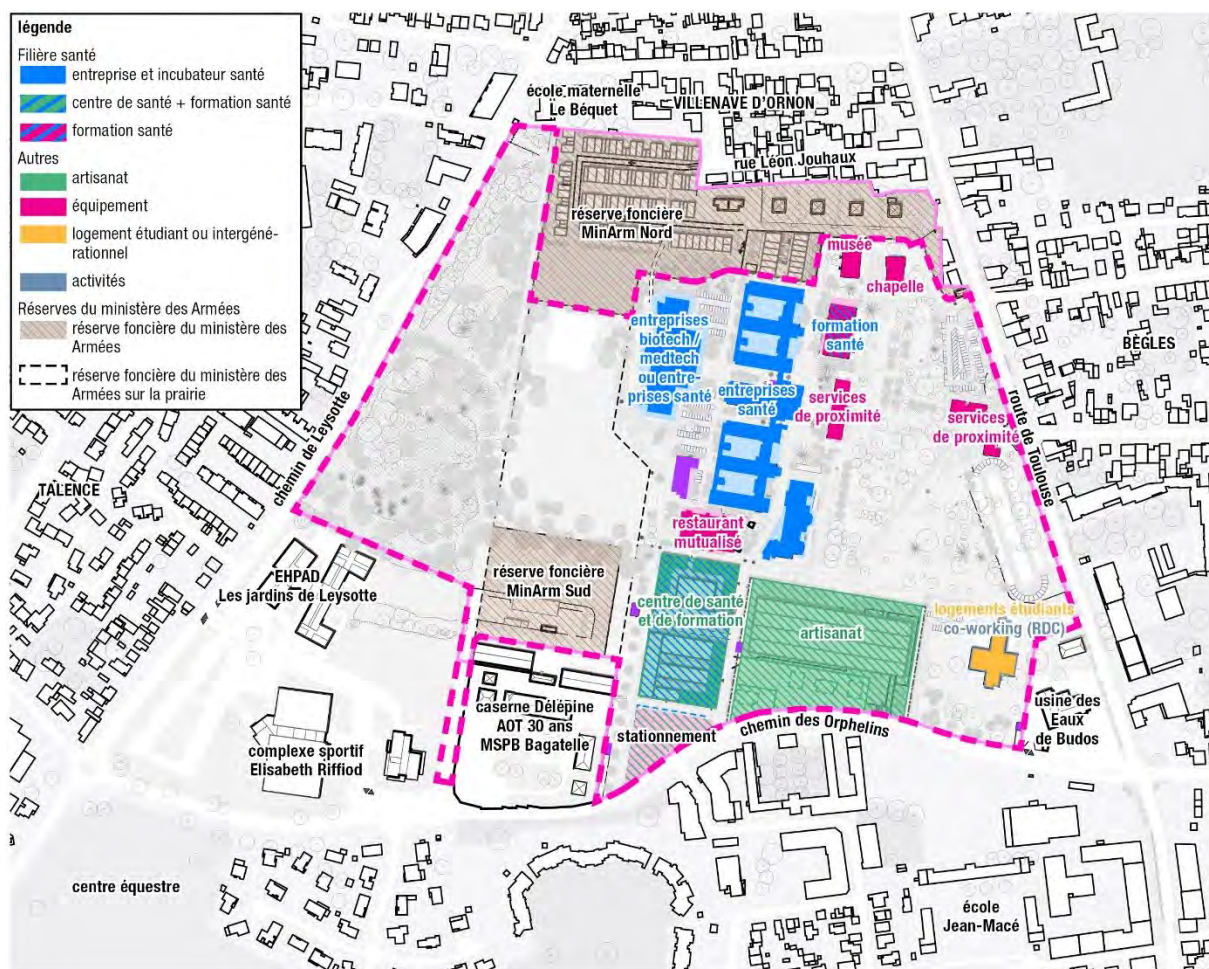


Schéma de la programmation envisagée - périmètre du site (22,6 ha) et périmètre de la ZAC (19,8 ha)

Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Mission 2A – Plan guide, version 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2023 // Plan cadastral : cadastre.data.gouv.



## 4.2. UN PROJET EN COHÉRENCE AVEC LE CONTEXTE METROPOLITAIN

### 4.2.1 Schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise (SCoT)

*Le projet de reconversion du site Robert Picqué s'inscrit en cohérence avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise sous différents volets :*

- 1. Le projet de reconversion du site Robert Picqué, qui intègre **la mise en valeur et le renforcement des espaces verts existants en aménageant un parc pour tous**, s'inscrit en cohérence avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise qui vise notamment :
  - Le **renfort des qualités du paysage** ;
  - La **prise en compte des fonctionnalités écologiques, existantes et potentielles**, des espaces de nature et la prise en compte la présence potentielle de zones humides dans une démarche d'évitement ;
  - L'**amélioration du cadre de vie** par la **présence d'une nature de proximité** ;
  - Plus précisément, le maintien et le renforcement d'une **continuité écologique majeure qui traverse le périmètre de projet sur sa partie Ouest** (zone du Bequet) vers le Nord, intégrée dans le projet de reconversion du site Robert Picqué.
- 2. Le projet de reconversion du site Robert Picqué, qui vise à désenclaver et ouvrir le site en favorisant les **mobilités douces et en limitant la place de la voiture**, s'inscrit en cohérence avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise qui vise notamment :
  - À développer des réseaux de modes actifs très maillés pour les déplacements de proximités ;
  - À maîtriser le stationnement pour faire évoluer les pratiques de déplacement.
- 3. Le projet de reconversion du site Robert Picqué prévoit la création d'un **campus diversifié**. Cela doit permettre de proposer un nombre important **d'emplois intra-rocade**, une **offre de formations** pour les habitants du sud de la métropole, ainsi que **quelques logements spécifiques** dans **un tissu urbain déjà constitué et offrant une desserte favorable** (amélioration prévue de la desserte du site et du secteur grâce aux deux projets de requalification des voies : route de Toulouse et chemin des Orphelins). Ainsi, le projet s'inscrit en cohérence avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise qui demande :
  - À centrer le développement urbain autour de l'agglomération bordelaise, afin de limiter la dispersion urbaine et rationaliser la consommation d'espace ;
  - Une **intensification de l'offre urbaine**, en lien avec l'offre de transport collectif ;
  - **À constituer une offre de proximité afin de répondre aux besoins locaux**.
  - À faire de la **mixité fonctionnelle** un atout majeur de l'attractivité économique du cœur d'agglomération et **maintenir un tissu artisanal de proximité**.
- 4. Enfin, le projet de reconversion du site Robert Picqué qui s'inscrit dans une **démarche frugale** selon différents axes, est en cohérence avec le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise qui a pour objectif, notamment :
  - De **promouvoir le recyclage des matériaux** issus de la démolition et de la déconstruction ;
  - De **veiller à la mise en œuvre de processus de production d'énergies renouvelables** ;
  - La **réhabilitation de bâtis existants au maximum**, afin de limiter la consommation des sols.

À noter qu'une procédure de modification du Schéma de cohérence territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise est engagée depuis 2022. Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de ce futur SCoT bioclimatique.

#### 4.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) métropolitain

*Le projet de reconversion du site Robert Picqué, selon différents thèmes, est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Bordeaux Métropole qui prévoit notamment :*

- L'encouragement des projets visant à **augmenter les capacités foncières des espaces déjà aménagés** soit par **réhabilitation, réutilisation, extension de constructions existantes**, soit par **démolition et reconstruction** ;
- Le développement, au sein des projets urbains, des modalités d'intégration de **la nature en ville et des dispositifs nature susceptibles d'améliorer la qualité de vie** des citoyens.
- Le maintien ou réalisation, au sein des quartiers, **d'espaces de nature et de traitements végétalisés, éventuellement en lien avec la présence de l'eau, permettant de réguler les pics de chaleur et de réduire les apports solaires en été** ;
- D'affirmer la **continuité naturelle Nord-Sud** qui traverse la zone de Béquet **et passe notamment à travers le site Robert Picqué**.
- La **non-aggravation du ruissellement en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales** au sein des parcelles.
- **L'implantation et le maintien de tous les types d'emplois, tant productifs que ceux nécessaires aux besoins de la population** ;
- La **consolidation des espaces permettant l'accueil et le maintien des activités artisanales** et la spécialisation, au besoin, des secteurs voués à l'accueil des petites industries et de l'artisanat en **optimisant leur intégration dans les milieux urbains constitués**.

#### 4.2.3 Le Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) métropolitain

En cohérence avec le PLU et notamment les dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine qui vise le maintien du parc Robert Picqué, le projet de reconversion prévoit :

- Le **maintien et la mise en valeur du parc arboré existant** situé sur le site, le long de la route de Toulouse ;
- La **conservation et la réhabilitation du bâtiment de la « Chefferie »**, situé dans l'axe de l'entrée principale ;
- La **conservation et la réhabilitation des maisons domaniales** situées au Nord du parc.

Il est à noter que plusieurs destinations sont interdites en zone US4 dans le PLU métropolitain (hors cas soumis à conditions particulières), notamment :

- Les constructions à destination de bureaux ;
- Les constructions à destination de commerce ;
- Les constructions à destination d'habitation.

Ainsi, afin d'encadrer au mieux la reconversion du site Robert Picqué, une procédure de modification du PLU métropolitain est prévue. L'entrée en vigueur de cette modification est prévue pour mi-2026. Cette modification du PLU doit permettre la création d'un zonage UP sur le site (zone urbaine particulière - zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain). Ce règlement doit



permettre un cadre réglementaire plus adapté pour les projets à venir sur le site Robert Picqué, selon les spécificités du site et du plan guide.

Il est notamment proposé, dans le cadre du zonage UP à venir :

- La préservation de la frange boisée Ouest ;
- Des adaptations concernant les règles de pleine terre (aux caractéristiques du site et aux espaces boisés existants) ;
- L'adaptation des destinations autorisées afin de permettre la mise en œuvre de la vocation économique du site.



## **Projet de dossier de Création de la ZAC Robert Picqué**

Villenave d'Ornon - Juin 2024

### **02 – Plan de situation**









## **Projet de dossier de Création de la ZAC Robert Picqué**

Villenave d'Ornon - Juin 2024

### **03 – Plan de délimitation du périmètre de la ZAC**









## Projet de dossier de Création de la ZAC Robert Picqué

Villenave d'Ornon - Juin 2024

### 04 - Etude d'Impact et Résumé Non Technique

## Projet de dossier de Création de la ZAC Robert Picqué

Villenave d'Ornon - Juin 2024

### 05 - Programme prévisionnel de construction

Le programme global des constructions 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
- 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).



## Projet de dossier de Création de la ZAC Robert Picqué

Villenave d'Ornon - Juin 2024

### 06 – Régime de la ZAC 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 communale ou 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.