

Dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué  
Villenave d'Ornon – Janvier 2025



*Entrée du site – intention de projet – équipe projet Anyoji Beltrando*



## Dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué

Villenave d'Ornon – Janvier 2025

### 00 - Liste des pièces constitutives du dossier

Conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, les pièces constitutives du dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué sont les suivantes :

**01** - Notice de présentation

**02** - Projet de programme des équipements publics (PEP) à réaliser dans la zone

**03** - Programme des constructions à réaliser dans la zone

**04** - Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

**05** - Compléments à l'Etude d'Impact

**06** - Délibération de la Ville de Villenave d'Ornon



## Dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué

Villenave d'Ornon – Janvier 2025

### 0 1- Notice de présentation

## TABLE DES MATIERES

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
1.1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET OPÉRATIONNEL.....	2
1.2. LES ACTEURS DU PROJET .....	2
<b>2. OBJET DE L'OPÉRATION.....</b>	<b>3</b>
2.1. CONTEXTE DU PROJET .....	3
2.2. LE CHOIX DE LA ZAC COMME MODALITÉ OPÉRATIONNELLE .....	3
<b>3. DESCRIPTION DU SITE .....</b>	<b>4</b>
3.1. SITUATION .....	4
3.2. ACCÈS ET DESSERTE .....	5
3.3. PÉRIMETRE DE L'OPÉRATION.....	6
3.4. ÉTAT DES LIEUX.....	7
<b>4. L'INSCRIPTION DU PROJET DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME.....</b>	<b>8</b>
4.1. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) 2030 DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE.....	8
4.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MÉTROPOLITAIN.....	9
4.3. LE RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MÉTROPOLITAIN.....	10
4.4. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA) – HABITAT.....	11
4.5. LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA) – MOBILITÉ .....	12
<b>5. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DU PROJET URBAIN ROBERT PICQUÉ .....</b>	<b>14</b>
5.1. OBJECTIFS DE L'OPÉRATION.....	14
5.2. LA PROGRAMMATION <i>PROGRAMMER UN CAMPUS DIVERSIFIÉ, ET AMORCER LA VOCATION ÉCONOMIQUE DES BATIMENTS EXISTANTS</i> .....	16
5.3. MAILLAGE VIAIRE ET ESPACES PUBLICS <i>DÉSENCLAVER ET OUVRIR A TOUS CE VASTE ESPACE AUJOURD'HUI CLOS</i> .....	17
5.4. LES ESPACES DE PARC <i>METTRE EN VALEUR LES ESPACES VERTS EXISTANTS EN AMÉNAGEANT UN PARC POUR TOUS</i> .....	23
5.5. UN PROJET FRUGAL <i>DEVELOPPER UN PROJET FRUGAL, SELON DIFFERENTS AXES</i> .	30
5.5.1. La frugalité à toutes les échelles du projet urbain.....	30
5.5.2. Réseaux divers et principes de desserte .....	31

# 1. PRÉAMBULE

## 1.1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET OPÉRATIONNEL

La réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) nécessite la constitution d'un dossier de réalisation qui, selon l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone (livret 2 du dossier) ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (livret 3 du dossier) ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (livret 4 du dossier).

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 du code de l'Urbanisme (livret 5 du dossier).

Le conseil municipal de Villenave D'Ornon a délibéré sur le projet des équipements publics de la ZAC validant le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans son patrimoine et, le cas échéant, sur sa participation au financement. Cette délibération constitue le volet 6 du dossier.

La ZAC Robert Picqué à Villenave d'Ornon est portée par Bordeaux Métropole. Elle a été créée par délibération du Conseil Métropolitain du 6 décembre 2024.

## 1.2. LES ACTEURS DU PROJET

### Ville de Villenave d'Ornon

La ville de Villenave d'Ornon est située en limite Sud-Est du territoire de Bordeaux Métropole. Elle compte 40 500 habitants en 2021 (données INSEE : population totale).

### Bordeaux Métropole

Le 1er janvier 2015 La Communauté Urbaine de Bordeaux (La Cub) est devenue Bordeaux Métropole. Elle regroupe 28 communes, 831 534 habitants en 2021 (données INSEE), répartis sur les deux rives de la Garonne. Sa ville centre, Bordeaux, accueille 261 804 habitants sur la même année (données INSEE).

### La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab)

La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue la Fabrique de Bordeaux Métropole, a été créée le 1er avril 2012. Cette société publique locale (SPL) accompagne Bordeaux Métropole et les communes actionnaires – dont la commune de Villenave d'Ornon – dans l'étude préalable et la réalisation d'opérations d'aménagement.

### L'équipe de conception

Les études pour la reconversion du site Robert Picqué, pilotées par La Fab, pour le compte de Bordeaux Métropole, sont menées depuis 2020 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.

## 2. OBJET DE L'OPÉRATION

### 2.1. CONTEXTE DU PROJET

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

Cette libération est due à la réorganisation, par le ministère des Armées, du soutien santé à destination des militaires blessés sur Bordeaux en recentrant l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (HIARP) sur son activité de rééducation et de réhabilitation, physique et psychique dans un nouveau centre dédié, implanté sur le site Robert Picqué, dans sa partie sud (Réserve Sud).

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. Bordeaux Métropole 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 du site Robert Picqué, dans le but de développer, à terme, une opération d'aménagement métropolitaine ambitieuse et vertueuse sur le plan environnemental.

A ce titre, a été définie et partagée l'ambition de développer sur ce site une offre programmatique en faveur de l'emploi à dominante d'activités, d'équipements et de formation, qui devra capitaliser sur les potentiels naturels et patrimoniaux existants sur le site, les valoriser et contribuer ainsi à la haute qualité de vie et à l'adaptation aux changements climatiques à plus grande échelle.

### 2.2. LE CHOIX DE LA ZAC COMME MODALITÉ OPÉRATIONNELLE

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.

Cette procédure permettra de garantir la mise en œuvre du projet urbain dans les conditions de qualité urbaine et environnementale souhaitées par la ville et la Métropole.

### 3. DESCRIPTION DU SITE

#### 3.1. SITUATION

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 Robert Picqué bénéficie ainsi d'une **position stratégique, entre la rocade et les boulevards qui ceinturent Bordeaux.**



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

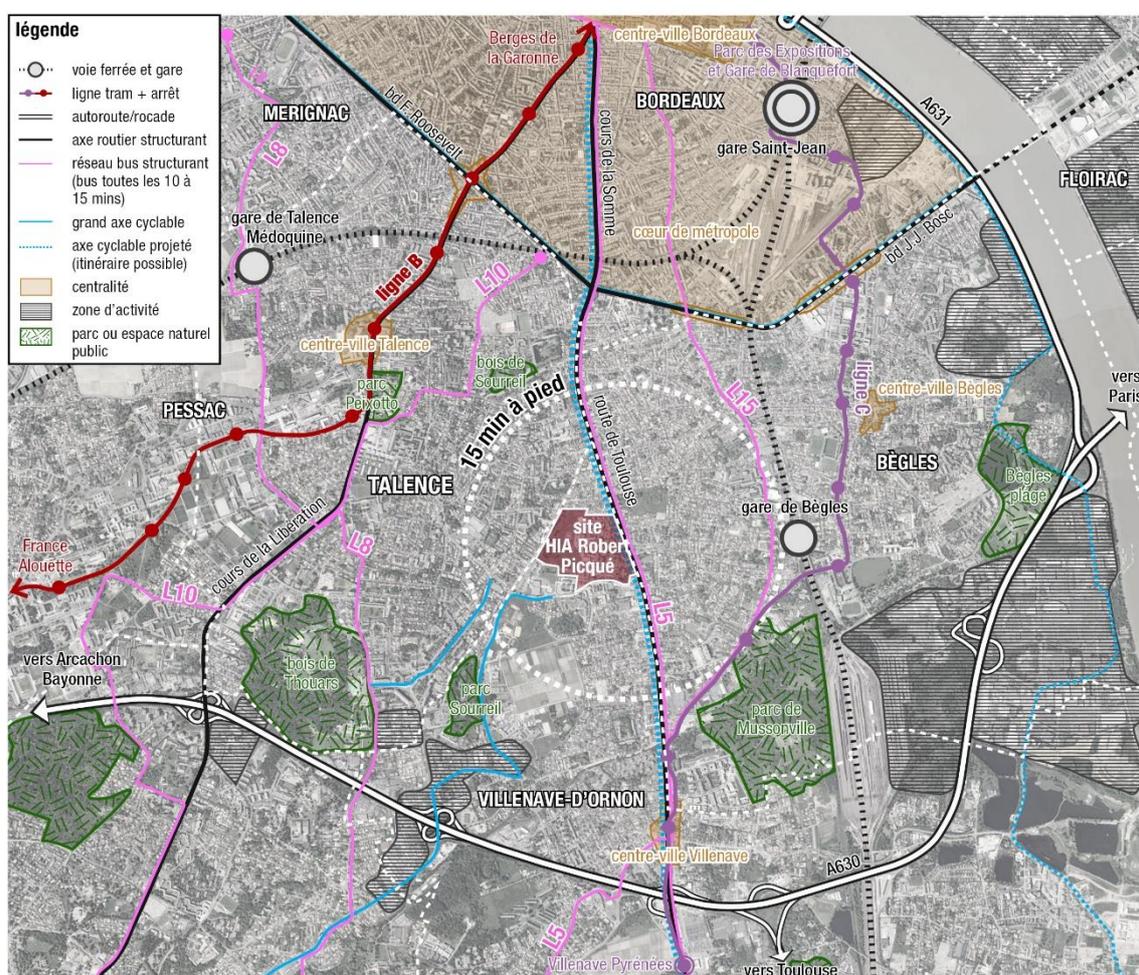
Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Diagnostic – livret 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2021 // Photographie aérienne : Géoportail

### 3.2. ACCÈS ET DESSERTE

La situation du site au sein du territoire métropolitain le positionne à une vingtaine de minutes du centre de Bordeaux à vélo ou en voiture, à quinze minutes à pied du tramway (ligne C).

La route de Toulouse borde le site sur sa frange Est. Cet axe structurant pour le Sud de la métropole permet de relier le site Robert Picqué 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 et le chemin des Orphelins.

**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

### 3.3. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

La ZAC **Robert Picqué** s'étend sur **19,8 ha**, il est bordé par les voies suivantes :

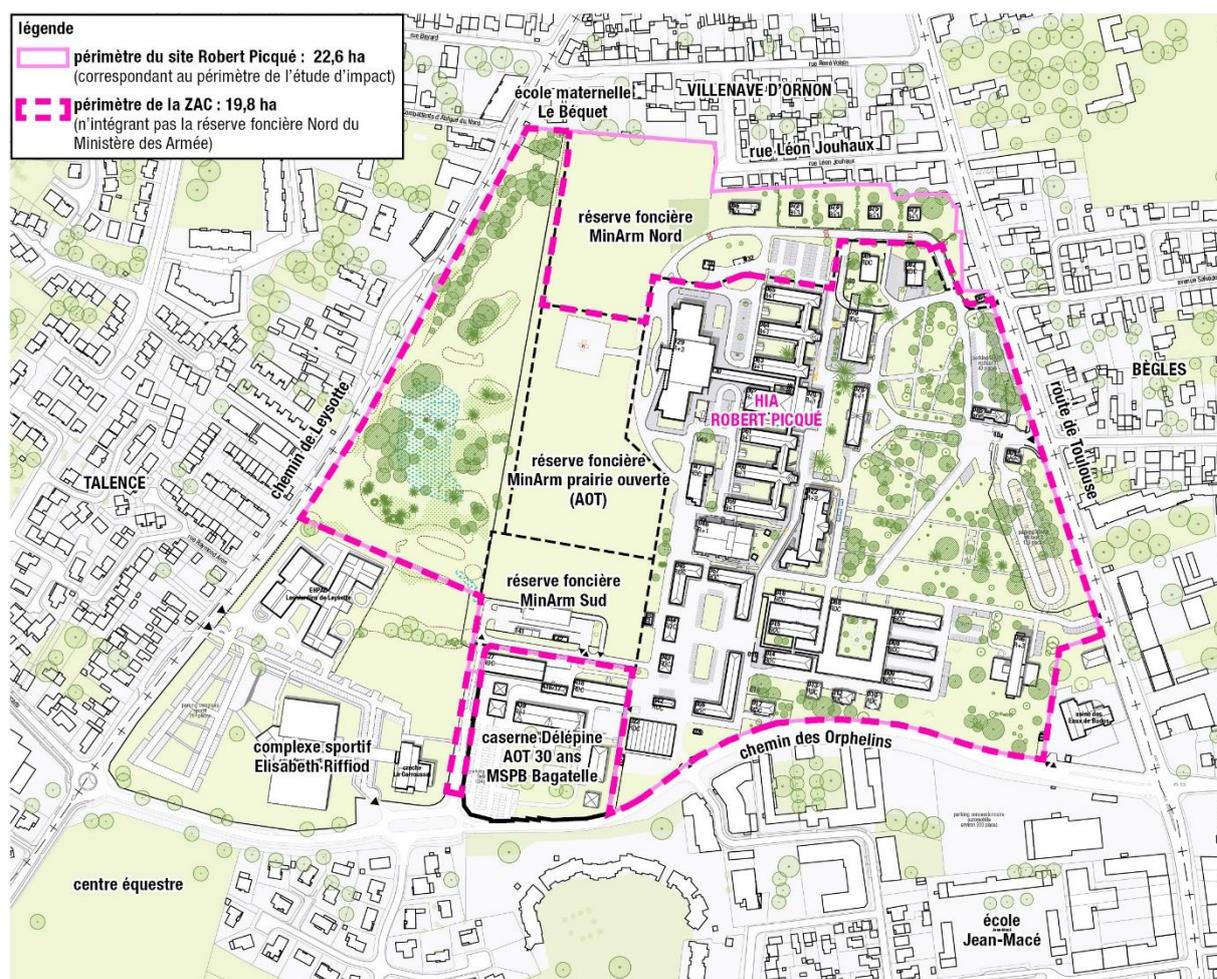
- La route de Toulouse à l'Est ;
- Le chemin des Orphelins au Sud ;
- Le chemin de Leysotte, à l'Ouest.

Le périmètre inclut deux 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 Sud d'environ 1,2 ha ;
- Une réserve foncière d'environ 1,9 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 du projet d'opération d'aménagement (ZAC) n'inclut pas une réserve foncière au Nord du site du ministère des Armées.

Cette emprise 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 et périmètre de la ZAC

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.

### 3.4. ÉTAT DES LIEUX

*Le site et ses qualités existantes sont décrits plus précisément dans le Dossier de Création de la ZAC Robert Picqué et dans l'étude d'impact du projet. Il est ici proposé un résumé succinct de l'état des lieux du périmètre de projet.*

#### 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 bâtiments existants sur le site :

Le site compte actuellement 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** (années 1940, années 1960, années 1970, années 1990 et 2000 pour le bâtiment le plus récent).

#### Patrimoine bâti :

- Le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole 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).

**L'ensemble de l'opération d'aménagement Robert Picqué (ZAC) - visant à reconvertir le site - se base sur ce « déjà-là », qu'il s'agisse des espaces paysagers ou des bâtiments existants.**

## 4. L'INSCRIPTION DU PROJET DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

### 4.1. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) 2030 DE L'AIRE MÉTROPOLITAINE BORDELAISE

Le SCoT 2030 est porté par le Sysdau, syndicat mixte réunissant Bordeaux Métropole, le Département et 7 communautés de communes. Il a été approuvé le 13 février 2014.

Il permet de définir à moyen et long termes des orientations et objectifs généraux en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ces orientations s'organisent autour de quatre grandes orientations :

1. L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire grandeur nature  
*Pour une métropole nature*
2. L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire économe  
*Pour une métropole responsable*
3. L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire en essor  
*Pour une métropole active*
4. L'aire métropolitaine bordelaise, un territoire à bien vivre  
*Pour une métropole à haut niveau de services*

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** 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 :
- La **réhabilitation de bâtis existants au maximum**, afin de limiter la consommation des sols ;
  - 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.**

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. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MÉTROPOLITAIN

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole a été approuvé le 10 juillet 2006. Lors de la 1ère révision ont fusionné dans un même document, appelé PLU 3.1, le Plan local d'urbanisme (PLU), le Programme local de l'habitat (PLH) et le Plan des déplacements urbains (PDU), devenu Plan des Mobilités, permettant de regrouper les trois principales thématiques qui fondent la ville : l'urbanisme, l'habitat et la mobilité.

Le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole est un PLU intercommunal de la génération Grenelle qui prend en compte le développement durable. Le projet du PLU 3.1 vise à « *Construire une métropole attractive à l'échelle européenne, en s'appuyant sur l'harmonie de ses paysages et de son cadre de vie* ». Son **PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) repose sur cinq orientations directrices :

1. Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales
2. Respecter et consolider l'armature naturelle de la Métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources
3. Mieux intégrer la question de l'activité économique dans la construction de la ville
4. Poursuivre le développement d'une offre de déplacements en cohérence avec l'ambition métropolitaine
5. Concevoir un habitat de qualité dans une agglomération en croissance

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**.

### 4.3. LE RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MÉTROPOLITAIN

L'actuel règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit une **zone US4** (zone urbaine spécifique liée à l'économie – artisanat et industrie légère) sur le site de **l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué** et d'autres terrains limitrophes.

En zonage US4, est privilégié le développement d'activités productives, notamment des parcs d'activités dédiés à l'artisanat et à l'industrie légère. Plusieurs destinations y sont interdites (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.

Aussi, en l'état actuel, certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bordeaux Métropole ne permettent pas, la réalisation du projet de reconversion du site tel que défini dans le plan guide qui structure le devenir du site. En effet, le PLU 3.1 actuel et le règlement du zonage US4 appliqué au site Robert Picqué limite certaine destination sur ce site qui a vocation à être reconverti en un quartier mixte à dominante économique.

De plus, en zonage US4, les règles de morphologie urbaine sont propres aux zones urbaines spécifiques liées à l'économie (US) et ne sont pas adaptées aux quartiers urbains mixtes comme il est souhaité pour le devenir du site Robert Picqué.

Ainsi, afin d'encadrer au mieux la reconversion du site Robert Picqué, une procédure de modification simplifiée du PLU métropolitain est en cours. L'entrée en vigueur de cette modification est prévue pour au deuxième semestre 2025. Cette modification du PLU doit permettre la création d'un zonage UP90 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 le projet urbain et les projets à venir sur le site Robert Picqué, selon les spécificités du site et les orientations définies dans le plan guide du projet qui privilégient notamment la réhabilitation de la grande majorité des bâtiments existants.

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

- Un règlement dont les principales évolutions concernent :
  - L'adaptation des destinations autorisées afin de permettre la mise en œuvre d'un quartier mixte accueillant différentes fonctions urbaines dont la vocation principale est économique ;
  - L'adaptation des conditions de réalisations des places de stationnements pour les véhicules, afin qu'elles soient plus adaptées aux destinations autorisées sur la zone, aux principes du plan guide et aux bâtiments existants conservés dont la réhabilitation/reconversion est prévue ;
  - L'adaptation des principes de morphologies urbaines et les règles de pleine terre, afin qu'elles soient plus adaptées aux caractéristiques du site et aux espaces verts existants.
- La création d'un ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante ;
- La création d'une servitude de localisation pour la création d'une circulation douce piétons-vélos, traversant le site d'Est en Ouest.

Un ensemble bâti et paysager bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager est déjà repéré dans l'emprise de la zone (E2141). Ce repérage est maintenu. Il concerne le parc boisé situé à l'Est du site, le long de la route de Toulouse et certains bâtiments implantés dans ce parc. En cohérence avec cette protection existante, 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.

#### 4.4 LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA) – HABITAT

Le POA – habitat fixe 4 axes majeurs en faveur de l'habitat métropolitain :

1. Affirmer la dimension sociale de la politique locale de l'habitat
2. Favoriser la production de logements neufs
3. Agir en faveur du parc existant
4. Animer, suivre et évaluation la politique de l'habitat

Ces grands objectifs fondamentaux sont déclinés territorialement pour chaque commune. Pour la commune de Villenave d'Ornon en particulier, les objectifs sont les suivants :

- Rattraper le retard en logements locatifs sociaux.
- Produire du logement abordable et diversifié pour répondre à la multiplicité des parcours résidentiels.
- Réhabiliter le parc locatif social, notamment du point de vue thermique.
- Surveiller les copropriétés fragiles.
- Mettre en place des actions de redressement de la copropriété de Sarcignan.
- Développer les solutions d'hébergement.
- Anticiper les besoins liés à la décohabitation des jeunes qui va augmenter.
- Adapter l'offre à la réduction générale de la taille des ménages afin d'éviter le risque de non-réponse aux besoins quantitatifs engendrés par la baisse de la taille des ménages.
- Produire annuellement 150 logements dont 75 logements locatifs conventionnés.

Concernant le site Robert Picqué, il a été fait le choix – à travers une feuille de route partagée entre l’État, Bordeaux Métropole et la commune de Villenave d’Ornon en 2020 puis en 2023 lors de la validation du plan guide – d’orienter sa reconversion principalement vers une **programmation à vocation économique**.

Ce choix a été effectué au regard :

- **De la forte production de logements qu’a connue la Ville de Villenave d’Ornon sur son territoire ces dernières années**, notamment le long des grands axes de transport (route de Toulouse) et à proximité directe du site Robert Picqué ;
- Des **caractéristiques des bâtiments existants**, dont la plupart sont **peu adéquats à l’accueil de logements** et, en revanche, **adaptés pour des activités économiques** (bâtiment des urgences, de consultations, de formation, etc) ;
- De l’ambition **de maintenir des emplois** sur le site Robert Picqué.

Au vu des conclusions des diagnostics réalisés quant aux besoins programmatiques sur la commune et le Sud de la métropole mais aussi considérant la programmation actuelle du site, la **filière santé** est à privilégier. Cette programmation économique vise aussi à proposer des emplois intra-rocade aux habitants du Sud de la métropole, et ainsi à limiter leurs déplacements quotidiens. Cette **programmation ciblée s’inscrit en continuité de la programmation existante du site**. Aussi, cela doit permettre la **conservation d’une grande part des bâtiments existants** et ainsi éviter des démolitions-reconstructions qui alourdiraient le bilan carbone de l’opération. Une programmation à dominante de logements n’aurait pas été adaptée à une grande partie des bâtiments existants.

**La production de logements est tout de même prévue sur le site Robert Picqué, qui répond ainsi aux objectifs du POA Habitat de Bordeaux Métropole, avec :**

- o des logements étudiants ou intergénérationnels projetés dans un bâtiment existant reconverti situé au Sud-Est du site (ancienne école d’infirmières), au sein du périmètre de la ZAC ;
- o des logements familiaux pour le personnel du ministère des Armées sur la réserve foncière Nord, en dehors du périmètre de la ZAC.

### 4.5. LE PROGRAMME D’ORIENTATIONS ET D’ACTIONS (POA) – MOBILITÉ

Succédant au Plan des Déplacements Urbains (PDU), le Programme d’Orientations et d’Actions mobilité décrit le plan d’actions qui doit permettre de réaliser les objectifs énoncés dans le cadre du Plan climat, du Plan d’action pour un territoire durable à haute qualité de vie et du Schéma des mobilités, à savoir :

- Confirmer la hausse de la part modale en transports collectifs pour atteindre 17% en 2030 (au lieu de 12% en 2017) ;
- Confirmer la hausse de la part modale du vélo pour atteindre 18% en 2030 (au lieu de 8% en 2017) ;
- Diminuer la part modale de la voiture, en passant de 50% en 2017 à 33% en 2030 par un transfert vers la marche et le vélo concernant les déplacements de courte distance et par un transfert vers les transports collectifs concernant les déplacements de longue distance ;
- Diminuer l’usage de la voiture solo ;
- Réduire les Nox et les PM10.

L’ensemble des actions du POA mobilité s’articule autour de quatre grands principes :

- Promouvoir un réseau de transports collectifs urbains performant ;
- Développer un réseau de transports collectifs périurbains performant ;

## 01 – NOTICE DE PRESENTATION

- Réduire la place de l'automobile dans les centralités et notamment le centre d'agglomération ;
- Changer les comportements de mobilité.

Pour répondre à ces quatre principes sont définis quatre objectifs déclinés en axes d'actions :

1. Organiser une métropole apaisée
2. Conjuguer vie métropolitaine et vie de proximité
3. Favoriser les changements de comportement : passer d'une pratique mono-modale à un univers multi-modal
4. Mettre le développement durable au centre du projet de mobilité

Le projet de reconversion du site Robert Picqué, selon différents thèmes, est compatible avec les objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) :

- Il vise aussi à désenclaver et ouvrir au public un vaste site en favorisant les **mobilités douces et en limitant la place de la voiture** ;
- Il doit permettre d'offrir 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** ;
- Il s'accompagne de **deux projets de transports en commun structurants à l'échelle métropolitaine : l'augmentation de la vitesse commerciale de la Liane 5 (bus) sur la route de Toulouse, et la mise en place d'un bus express circulaire intra-rocade entre la Gare Saint-Jean et Eysines / Le Bouscat sur le chemin des Orphelins. Ces deux projets amélioreront considérablement la desserte en transports en commun du site.**

## 5. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DU PROJET URBAIN ROBERT PICQUÉ

### 5.1. OBJECTIFS 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.

Ainsi, 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 ;
- 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).

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*

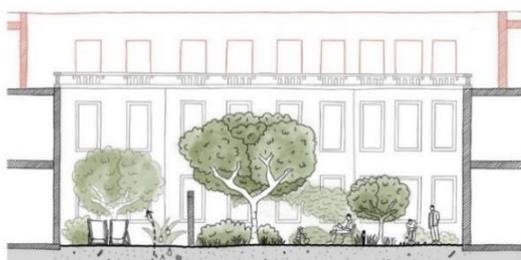
interventions et constructions nouvelles seront exemplaires sur le plan environnemental. Tous les bâtiments qui peuvent l'être sont conservés, réhabilités et reconvertis. Les transformations sur l'existant (extensions, surélévations...) sont favorisées afin de limiter les constructions neuves.

- **Programmer un campus diversifié, et amorcer la vocation économique des bâtiments existants :** une programmation ciblée (filière 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.

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

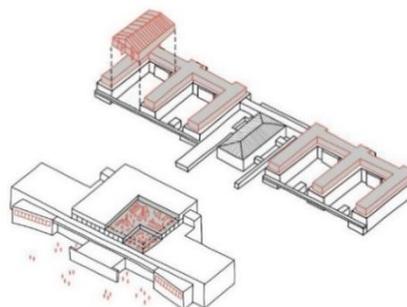
**1. le parc comme préalable**

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 »



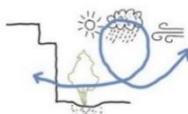
**3. une stratégie environnementale frugale**

faire mieux avec moins, déclinée selon 4 axes :

**aménagement décarboné**



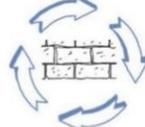
**baisse des consommations énergétiques**



**mobilités durables**

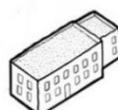


**économie circulaire**

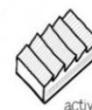


**4. Anticiper le fonctionnement, la gestion et le(s) temps du projet**

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

Les données qui suivent sont informatives et pourront évoluer avec la définition du projet

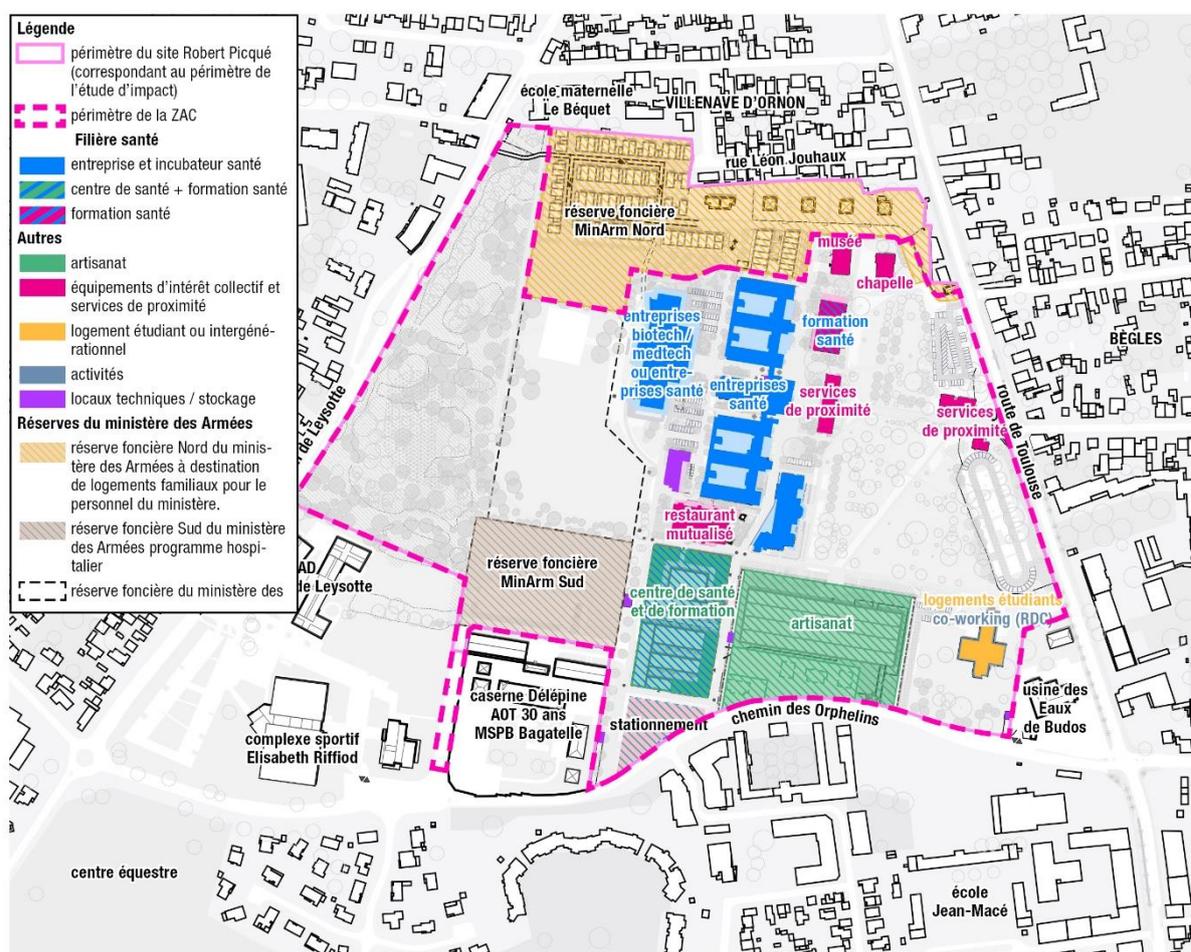
## 5.2. LA PROGRAMMATION

### PROGRAMMER UN CAMPUS DIVERSIFIÉ, ET AMORCER LA VOCATION ÉCONOMIQUE DES BATIMENTS EXISTANTS

Une programmation principalement à **vocation économique - priorisant la filière santé** - est prévue sur le site. Bien que pouvant évoluer, celle-ci tend à proposer des typologies d'activités offrant des emplois et formations dans un site d'envergure bordé par des quartiers résidentiels.

**Cette programmation se développe en majorité au sein des bâtiments existants réhabilités et reconvertis. Il est également à noter qu'une partie des constructions neuves sera réalisée en extension ou surélévation des bâtiments existants.**

La production de logements familiaux n'est pas envisagée au sein de la ZAC Robert Picqué. Des logements étudiants sont projetés dans un bâtiment existant reconverti situé au Sud-Est du site au sein de du périmètre de la ZAC.



Plan indicatif de la programmation envisagée sur le site - périmètre de la ZAC (pourra évoluer)

Source : Groupement de maîtrise d'œuvre urbaine – Projet urbain Robert Picqué à Villenave d'Ornon

### 5.3. MAILLAGE VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

#### *DÉSENCLAVER ET OUVRIR A TOUS CE VASTE ESPACE AUJOURD’HUI CLOS*

L’Hôpital Robert Picqué représente aujourd’hui une enclave de 22,6 ha non ouverte au public et non traversable, malgré sa position entre trois communes de la métropole bordelaise.

Aussi, un enjeu majeur du projet d’aménagement et de reconversion du site est de permettre son ouverture à tous en le rendant plus poreux, en y créant des voies et des cheminements publics afin de désenclaver cet îlot d’envergure à l’échelle de la Métropole. Ainsi :

- Les accès piétons et vélos sont multipliés (accès existants conservés et nouveaux accès créés) pour rendre accessibles les espaces de parc et proposer de nouveaux trajets quotidiens au profit des modes doux et décarbonés.
- 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).

À travers l’ensemble de ces aménagements, il s’agit :

- De privilégier la place des piétons et des modes doux par rapport aux voitures ;
- De réduire le caractère routier du site, aujourd’hui très marqué.

En synthèse, le schéma viaire se compose de :

- Un cœur de site partagé dans lequel la circulation des véhicules indispensables au fonctionnement des bâtiments est admise à vitesse limitée ;
- 2 axes Est-Ouest réservés aux modes doux (piétons et vélos) reliant Bègles, Villenave d’Ornon et Talence ;
- La piétonisation de l’accès principal existant sur la route de Toulouse en créant un grand mail piéton jusqu’au bâtiment de la « chefferie » ;
- Des cheminements piétons et cyclables dans les espaces de parc.

Il est à noter, que partout où cela est possible, les voies et cheminements projetés sont développés à partir de l’existant. Ainsi, la matérialité des voies et chemins se base sur :

- Le réemploi, au maximum, des structures de voirie et des sols en place ;
- Et l’introduction de matérialités plus qualitatives pour marquer le renouveau du site, dans des secteurs présentant un enjeu particulier.

# 01 – NOTICE DE PRESENTATION

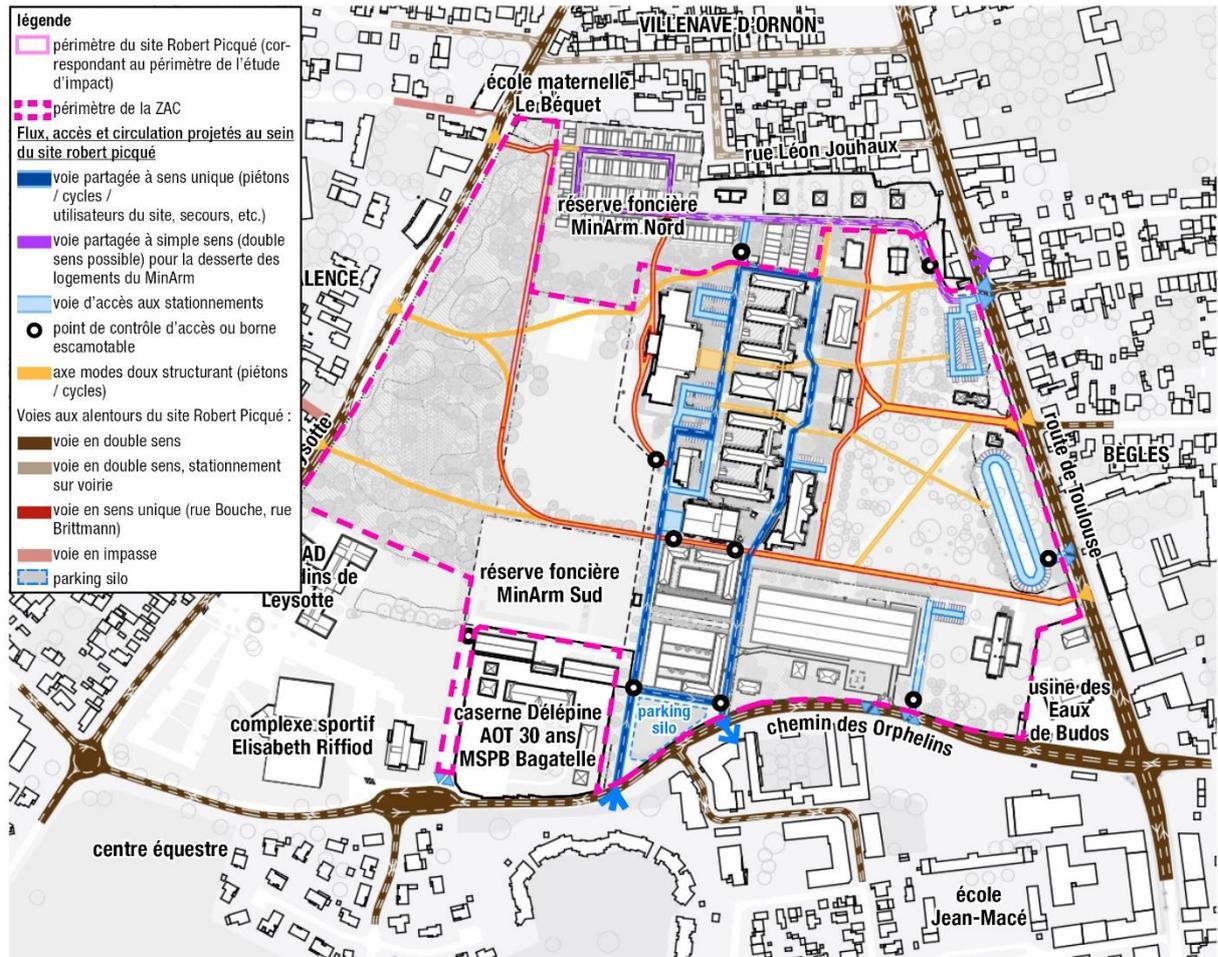


Schéma des flux projetés à l'intérieur du site - périmètre de la ZAC

Source : Groupement de maîtrise d'œuvre urbaine – Projet urbain Robert Picqué à Villeneuve d'Ornon

### **Le cœur de campus**

Le cœur de site est entièrement retravaillé afin de privilégier la place des piétons et des modes doux par rapport aux voitures. Les flux véhicules essentiels au fonctionnement du site sont toutefois possibles, avec un accès contrôlé grâce à des bornes escamotables : livraisons, collecte des ordures ménagères, sécurité incendie, taxis, déménagements, stationnement pour les usagers du site, etc. Les véhicules circulent ainsi sur une grande boucle partagée à sens unique, dont l'accès et la sortie se font depuis le chemin des Orphelins (zone de rencontre avec vitesse de circulation limitée à 20km/h maximum).

Le cœur de campus est traité comme un grand plateau simple et continu. Le vocabulaire routier est remplacé par un sol continu et partagé, sans trottoirs marqués ni bordures. Les structures de voirie et les revêtements sont refaits à neuf là où cela est nécessaire (asphalte et pavés de réemploi si possible). De larges fosses plantées sont créées de part et d'autre des voies, au pied des bâtiments existants et permettent de recueillir les eaux pluviales.

## 01 – NOTICE DE PRESENTATION

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

### **Le mail piéton**

L'actuelle voie d'accès principale au site qui s'étend depuis l'entrée principale côté route de Toulouse jusqu'à l'ancien château du Béquet - actuelle « Chefferie » - est piétonisée pour devenir un large mail piéton.

La structure de la voie est conservée mais un revêtement neuf, continu et de qualité pourra être mis en œuvre (pavés, pavés de réemploi) afin de marquer cette séquence d'entrée au site reconverti. Des noues plantées sont créées de part et d'autre de la voie et permettent de recueillir les eaux pluviales.

L'entrée du site - état existant



L'entrée du site et le mail piéton - intentions de projet

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 et photomontage : Anyoji Beltrando

## 01 – NOTICE DE PRESENTATION

### **Les deux cheminements Est-Ouest réservés aux modes doux**

Pour ces cheminements modes doux, les structures de chaussée actuelles sont conservées et réutilisées. La largeur actuelle des voies est alors réduite afin d'être adaptée à l'échelle du piéton et des vélos. Ces cheminements sont végétalisés latéralement afin d'intégrer des noues lorsque l'espace est suffisant.

Lorsque des tronçons de cheminements nouveaux sont créés - essentiellement dans la partie Ouest du site, aujourd'hui non aménagée - des revêtements perméables et poreux (stabilisé) sont favorisés.

Axe Est-Ouest - état existant



Cheminement modes doux Est-Ouest - intentions de projet

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 et photomontage : Anyoji Beltrando

### Les allées du parc

De la même manière que pour les deux cheminements Est-Ouest, les voies actuelles du parc se basent sur le réemploi, au maximum, des structures de voirie ou et des sols en place. La largeur actuelle des voies est alors réduite afin d'être adaptées à l'échelle du piéton et des vélos. Les cheminements ainsi aménagés sont végétalisés latéralement afin d'intégrer des noues.

Une part des cheminements piétons existants dans le parc sont conservés, ainsi que leur revêtement (pavés autobloquants). L'autre part de ces chemins sont déconstruits, et les pavés pourront être réemployés ailleurs sur site.

### Les voies nouvelles

Lorsque des tronçons de nouvelles voies carrossables sont créées elles s'inscrivent en cohérence et continuité des aménagements proposés sur les voies existantes avec :

- Une partie carrossable réduite et la mise en œuvre de revêtements de qualité ;
- Une chaussée partagée entre piétons et cyclistes ;
- Des fosses plantées et noues latérales permettant de gérer les eaux pluviales et d'intégrer les limites de lots, lorsque des clôtures doivent être mises en place.

### Le stationnement

Pour répondre aux futurs besoins en stationnement sur le site, il est prévu :

- De favoriser le stationnement en lisière pour minimiser la présence de la voiture en cœur de site ;
- D'optimiser les places de stationnement existantes dans les poches déjà situées aux franges de site (route de Toulouse) ;
- De supprimer les places de stationnement existantes dans les espaces de parc pour renforcer les cheminements piétons et la trame paysagères ;
- De maintenir deux poches de stationnement en cœur de site, accessible depuis la voie de circulation principale en boucle ;
- De gérer une grande partie des places au sein des emprises des constructions neuves (en souterrain ou semi-enterré) ;
- La création de nouvelles places dans un parking silo situé à l'entrée du site, au niveau du chemin des Orphelins.

Les poches de stationnement prévues sont positionnées au maximum aux franges de l'emprise du site, à proximité des voies desservant le site (chemin des Orphelins, route de Toulouse, rue Léon Jouhaux), elles bénéficient ainsi d'accès pour la plupart indépendants.

Concernant la gestion du stationnement sur le site, il est proposé qu'un gestionnaire unique soit désigné pour l'ensemble des places (hors places situées au sein des lots privés, en lien avec les constructions neuves).

## **5.4. LES ESPACES DE PARC**

### ***METTRE EN VALEUR LES ESPACES VERTS EXISTANTS EN AMÉNAGEANT UN PARC POUR TOUS***

La transformation du site Robert Picqué s'effectuera à travers la reconversion des bâtiments existants et l'accueil de nouvelles activités mais également par l'ouverture d'un grand parc public ouvert à tous. L'aménagement de ce grand parc, largement basé sur le déjà-là, doit permettre l'appropriation du site par ses usagers quotidiens et son rayonnement à l'échelle métropolitaine.

En effet, la structure principale du parc s'appuie sur les grandes entités paysagères existantes du site, à savoir :

- Le parc arboré à l'Est ;

## 01 – NOTICE DE PRESENTATION

- La prairie centrale ;
- La partie boisée à l'Ouest, en limite avec Talence.

Ainsi, il s'agit de valoriser, renforcer et aménager ponctuellement les espaces déjà végétalisés en s'appuyant sur leurs atouts et caractéristiques existantes pour développer de nouveaux usages et aménager des espaces aux ambiances complémentaires :

- Le parc historique existant – à ouvrir et mettre en valeur ;
- La grande prairie capable – à ouvrir à des usages divers en l'équipant avec des éléments légers et réversibles (propriété ministère des Armées – ouverture au public via une AOT) ;
- La frange boisée Ouest – à préserver.

Les différents espaces du parc se déploient sur une surface de plus de 10 ha. Ils permettent d'accueillir de multiples usages : quotidiens, hebdomadaires (les week-ends) ou plus exceptionnels (événements spécifiques). Ces nombreux usages potentiels renforcent le double caractère du site Robert Picqué à l'avenir : un grand parc du quotidien pour les Villenavais, Béglais, Talençais et les usagers du site et un lieu de destination métropolitain.



Schéma des grandes entités paysagères et espaces et usages du parc - périmètre de la ZAC  
Source : Groupement de maîtrise d'œuvre urbaine – Projet urbain Robert Picqué à Villenave d'Ornon

**Le parc historique arboré**

Le caractère et la qualité du parc historique arboré sont préservés et confortés :

- Les grands arbres existants dont l'état sanitaire le permet sont conservés.
- Des végétaux complémentaires sont plantés et la structure arborée est renforcée et diversifiée à travers des ports, des tailles et des essences inexistantes sur le site actuellement.
- Les lignes de composition existantes sont maintenues et complétées
- Les étendues de pelouse sont préservées et gagnent en surface grâce à la réduction des emprises de voiries minérales existantes.
- Des éléments de mobilier urbain sont prévus ponctuellement pour permettre de nouveaux usages.

Il est prévu que cet espace du parc soit ouvert à des usages multiples du quotidien ou du week-end, pour les usagers du site, les riverains et les habitants de la métropole : se promener, se reposer, déjeuner, jouer (pour les enfants).



Photographie de l'existant : le parc arboré  
Source : Clément Guillaume Photographe

**La grande prairie capable**

Cet espace, qui reste propriété du MinArm, sera ouvert au public, sous forme d'Autorisation d'occupation temporaire (AOT).

Il est prévu pour les aménagements de la vaste prairie centrale :

- De maintenir une grande partie d'espace libre afin d'offrir en cœur du site un grand espace vert, libre, appropriable par tous et pour de multiples usages.
- Des aménagements légers et réversibles, installés pour permettre des usages du quotidien et des événements.
- Des équipements légers et ludiques au Nord, sur l'espace minéralisé de l'héliport de l'HIA Robert Picqué
- De maintenir une zone d'une dizaine de mètres dégagée autour de l'héliport afin de ne pas compromettre un usage ultérieur par le MinArm qui reste propriétaire de cet espace (ouvert au public, sous forme d'AOT). Dans cette zone sont prévues des plantations de strates basses (vivaces et graminées).
- De planter densément les franges de cet espace.

La grande prairie centrale pourra ainsi être utilisée à la fois pour de grands événements sportifs ou culturels (des foires, séances de cinéma, concerts, festivals, etc) et pour un usage quotidien informel et spontané : sport, pique-nique, jeux...

## 01 – NOTICE DE PRESENTATION

La grande prairie centrale - état existant



La grande prairie capable, 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

**La frange boisée**

Ce secteur clôturé et laissé en friche constitue aujourd'hui une **zone à fort niveau d'enjeux écologiques** (habitat d'espèces, espèces faune-flore protégées, secteur de zone humide floristique et pédologique). Il s'agit donc de préserver et de sanctuariser (logique d'évitement) cet espace, même si des cheminements ou des clôtures légères pourront y être mis en œuvre.

Afin de limiter la fréquentation de cette espace et de préserver les zones à enjeux il s'agira de :

- Limiter les aménagements à un réseau de chemins légers permettant de rejoindre le chemin de Leysotte depuis le cœur de site. Les chemins pourront être parfois surélevés du sol pour protéger les habitats sensibles déjà installés et favoriser le développement des milieux en place.
- Les zones les plus sensibles sont protégées par des ganivelles, des clôtures légères (transparentes, laissant passer la petite faune notamment) peuvent également être mises en œuvre, dans le respect de la trame verte et bleue et des enjeux écologiques.
- La plantation de nouveaux arbres et végétaux d'espèces choisies devra permettre de renforcer les qualités environnementales de ce secteur.
- L'éclairage devra permettre de limiter au maximum les nuisances lumineuses pour la faune et la flore à protéger.

## 01 – NOTICE DE PRESENTATION

La frange boisée Ouest - état existant



La frange boisée Ouest, intentions de projet

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

### **Les limites du parc**

Comme évoqué précédemment, un enjeu majeur du projet d'aménagement et de reconversion du site est de permettre son ouverture à tous et de le rendre plus poreux. Or cela doit être fait tout en conservant les qualités d'enclos du site, à savoir :

- Le calme et l'isolement par rapport aux nuisances sonores, notamment de la route de Toulouse et du chemin des Orphelins ;
- Son cadre paysager riche et singulier ;
- La possibilité de perspectives lointaines vers la profondeur du site.

Ainsi l'ouverture du site et l'aménagement des espaces de parc doit s'accompagner d'un travail fin de ses limites, adaptée à chaque situation d'interfaces :

- Sur la frange Ouest du site, entre la frange boisée et le chemin de Leysotte la limite prend la forme d'une clôture légère et simple, qui permet de maintenir de la transparence visuelle vers l'espace boisé depuis la voie et le quartier résidentiel en vis-à-vis, côté Talence ;
- Sur la frange Est du site, entre le parc boisé historique et la route de Toulouse, le mur d'enceinte existant, en bon état, composé d'un soubassement maçonné et d'une grille en fer forgé en partie haute est conservé ;
- Sur la frange Sud, en limite avec le chemin des Orphelins, les situations sont plus variées. Le mur de clôture existant sera partiellement conservé, partiellement remplacé par des clôtures ajourées ou par l'implantation de constructions neuves ;
- À l'intérieur du site les clôtures pour délimiter les lots ne sont pas souhaitées. Dans le cas où elles sont nécessaires, l'enjeu d'intégration de ces clôtures au projet d'ensemble est essentiel. Aussi, il est prévu qu'elles soient intégrées à un traitement paysagé assuré au sein du lot et sur l'espace public.

## **5.5. UN PROJET FRUGAL**

### ***DEVELOPPER UN PROJET FRUGAL, SELON DIFFERENTS AXES***

Les enjeux de frugalité et de sobriété sont intégrés, comme préalables, dans toutes les dimensions du projet.

#### **5.5.1. LA FRUGALITÉ À TOUTES LES ECHELLES DU PROJET URBAIN**

##### **Les bâtiments existants : le patrimoine comme ressource**

Les ambitions de frugalité et de sobriété se traduisent, avant tout, par la conservation, la réhabilitation et la reconversion d'un maximum de bâtiments existants. Cela doit participer en grande partie à la limitation du bilan carbone de l'opération et à la limitation des emprises au sol.

Les bâtiments existants sont pour la plupart en bon état et présentent des qualités et potentiels architecturaux, spatiaux ou techniques dont il faut tirer parti. Cela induit également que des transformations sont envisageables sur ces bâtiments pour :

- Les mettre aux normes ;
- Améliorer leurs performances énergétiques ;
- Les adapter à de nouveaux usages et aux contraintes des programmes visés.

De plus, une occupation transitoire, pour certains bâtiments, dès leur libération, pourra être proposée afin d'éviter la vacance et de fait, la dégradation des bâtiments mais aussi pour amorcer leur nouvelle vocation.

### **Des constructions neuves exemplaires**

Le projet favorise la conservation des bâtiments, leur transformations (extensions, surélévations...) et limite les constructions neuves. Pour les constructions neuves, le socle d'ambition est défini dans les documents cadre (CPAUE et fiche de lot) afin de développer des constructions durables, exemplaires sur le plan environnemental et peu consommatrices à terme.

### **Stratégie de réemploi**

Lorsque certains bâtiments ou éléments ne peuvent pas être conservés, tout ce qui pourra être réemployé et réutilisé le sera (matériaux et éléments de construction), in-situ en priorité.

### **Aménagements décarbonés**

Au-delà du bâti, les réseaux, éléments de voirie et installations techniques sont également réemployés au maximum.

Enfin, les déblais/remblais seront limités au maximum pour éviter les déplacements de terre. Le nivellement existant est conservé partout où cela est possible.

## **5.5.2. RÉSEAUX DIVERS ET PRINCIPES DE DESERTE**

### **5.5.2.1. Eaux pluviales**

L'objectif est de déconnecter au maximum les eaux pluviales du réseau d'assainissement séparatif qui les collecte actuellement, en créant un maillage de dispositifs à ciel ouvert favorisant l'évapotranspiration et l'infiltration : caniveaux, noues, espaces verts décaissés. Sauf exceptions, les canalisations pluviales existantes, rendues inutiles, seront déposées ou comblées.

### **Interventions sur les réseaux existants**

Les eaux pluviales du site de l'HIA sont actuellement collectées par un réseau d'assainissement séparatif traditionnel (grilles avaloirs et canalisations).

La déconnexion d'une partie des eaux pluviales du site va s'accompagner de la suppression de certains avaloirs, au profit de la création de dispositifs paysagers et à ciel ouvert de rétention-infiltration des eaux. Certains avaloirs seront conservés afin de recueillir les ruissellements excédentaires à saturation des dispositifs de rétention-infiltration (par exemple lors d'une pluie supérieure à la pluie dimensionnante). Les canalisations d'eaux pluviales existantes en aval des avaloirs conservés seront elles aussi conservées.

### **Gestion des eaux pluviales dans les espaces publics**

Par des aménagements relativement simples (désimperméabilisation, décaissement des espaces verts existants, suppression de bordures ou d'avaloir, déconnexion de descentes d'eaux pluviales...), il est possible de transformer l'existant pour gérer les eaux pluviales à ciel ouvert, permettre l'infiltration et l'évapotranspiration et ainsi profiter des nombreux co-bénéfices apportés par la présence de l'eau sur le site (rafraîchissement, biodiversité, résilience des végétaux) :

- Le site Robert Picqué comporte de nombreux espaces verts qui seront conservés dans le cadre du projet. Ces espaces verts en pleine terre participent, au sein du site reconverti, à la gestion des eaux pluviales car la pleine terre est indispensable à l'infiltration des eaux pluviales. De très légers décaissés dans les pelouses pourront être réalisés afin de rendre ces espaces autonomes pour la gestion de leurs eaux pluviales
- De plus, afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la source, et ainsi limiter le ruissellement, la désimperméabilisation de nombreux espaces est prévue (réduction de l'emprise de certaines voies et végétalisation latérale, mise en œuvre de pavés enherbés, travail sur les pieds de bâtiments, implantation des nouvelles constructions sur des terrains déjà imperméabilisés

permettant de limiter l'imperméabilisation : cela permet d'augmenter la surface en pleine terre dans le projet par rapport à la situation existante)

- Des aménagements sont prévus pour guider gravitairement les eaux générées par les surfaces imperméables (enrobés, toitures, etc.) vers les espaces verts qui seront en mesure de les stocker et de les infiltrer.
- Certains des dispositifs de rétention publics recueillent et infiltrent les eaux des lots privés qui ne sont pas évapotranspirées en toiture

### ***Gestion des eaux pluviales des lots privés***

#### Les bâtiments existants conservés et réhabilités

L'objectif est de déconnecter au maximum les toitures, c'est-à-dire de favoriser l'évapotranspiration et l'infiltration des eaux sur place au lieu de les rejeter au réseau pluvial existant.

Cela implique de végétaliser les toitures qui peuvent l'être, afin d'abattre les pluies courantes.

Au-delà des pluies courantes, les eaux pluviales (toitures et accès) seront à diriger vers des espaces verts décaissés de rétention-infiltration à créer à distance des façades.

La plupart des bâtiments existants conservés et réhabilités ne comportent pas d'espace vert au sein du lot (délimitation des lots privés et cessibles par rapport au domaine public au droit des façades existantes), ainsi, les eaux non évapotranspirées en toiture sont rejetées dans des noues et les espaces verts décaissés créés au sein des espaces publics attenants au lot (principe de mutualisation de la gestion de l'eau à l'échelle de l'opération d'aménagement).

#### Les bâtiments neufs

Tout projet neuf s'insérant dans le site de l'ancien hôpital devra respecter un certain nombre de prescriptions visant à assurer une gestion de ses eaux cohérente avec les principes d'ensemble :

- Les espaces verts de pleine terre situés dans l'emprise des futurs lots privés devront être conservés au maximum.
- Si possible, les toitures des bâtiments neufs seront végétalisées afin de gérer les pluies courantes par stockage et évapotranspiration.
- Les eaux des espaces extérieurs, ainsi que le surplus des toitures, sont gérées dans les espaces de pleine terre du lot par infiltration.

### ***5.5.2.2. Réseaux divers***

*Tous les réseaux privés existants qui peuvent être réutilisés et repris par les concessionnaires sont conservés. Le projet prend en compte :*

- *La suppression des réseaux existants non ré-employables (jugés dans un état qualitatif insatisfaisant ou rendu inutiles pour le projet) ;*
- *La reprise des réseaux existants pouvant être conservés mais dont l'implantation (x, y, z) à l'état projeté est incompatible ;*
- *L'implantation des nouveau réseaux créés (dévoisement et/ou déploiement) sous voirie.*

### ***Eau potable***

Suite aux échanges avec le concessionnaire concernant une possible conservation pour réemploi des réseaux existants d'eau potable au sein du site Robert Picqué, les principes suivants ont été retenus : Les réseaux AEP privés existants nécessiteront peut-être une remise en état/remise à niveau pour une rétrocession à la Régie de l'Eau. Des tronçons de réseaux neufs seront à créer en complément. Ils respecteront les prescriptions de la Régie de l'Eau de Bordeaux Métropole.

### ***Eaux usées***

Suite aux échanges avec le concessionnaire concernant une possible conservation pour réemploi des réseaux existants d'eaux usées au sein du site Robert Picqué, les principes suivants ont été retenus :

- Possibilité de conservation et réemploi du réseau existant, sous réserve de son état qualitatif (et capacitaire) et de son implantation.

Les aménagements neufs nécessaires respecteront les prescriptions de la Direction de l'Eau de Bordeaux Métropole et de la SABOM.

### **Électricité**

Suite aux échanges avec le concessionnaire concernant une possible conservation pour réemploi des réseaux existants d'électricité (BT et HTA) au sein du site Robert Picqué, les principes suivants ont été retenus :

- Réseau électrique HTA : possibilité éventuelle de conservation de la boucle actuelle
- Postes de transformation HTA : impossibilité de conservation – abandon et remplacement à neuf
- Réseau électrique BT : impossibilité de conservation – abandon et nouvelle desserte à réaliser depuis les nouveaux postes HTA, selon les besoins.
- Les aménagements neufs nécessaires respecteront les prescriptions d'Enedis (et des guides SEQUELEC)

### **Télécommunication**

La conservation pour réemploi des réseaux existants au sein de l'HIA ne pourra pas être retenue. Un nouveau déploiement sera à prévoir. Les aménagements neufs nécessaires respecteront les prescriptions de la Direction du développement du Numérique de Bordeaux Métropole.

### **Gaz**

Un réseau gaz dessert le site ; cependant, à date, il n'est pas prévu (ni autorisé) que les lots puissent s'y raccorder. Les aménagements neufs nécessaires respecteront les prescriptions de Régaz (le cas échéant).

### **Réseau de chaleur Urbaine**

Un réseau de chaleur « Métropole Sud » est projeté à proximité du site. Si l'option de l'alimentation de Robert Picqué est retenue par la Métropole, il est prévu que les constructions soient raccordées à ce réseau de chaleur qui sera largement alimenté par des énergies renouvelables et de récupération (ENR&R).

Les aménagements neufs nécessaires respecteront les prescriptions du futur concessionnaire du réseau de chauffage urbain (le cas échéant) et Bordeaux Métropole.

### **Éclairage et video-surveillance**

Un réseau d'éclairage est existant sur le site, mais la conservation de ce réseau a été jugée non réalisable. Il est donc prévu un réseau d'éclairage neuf afin :

- D'éclairer les principales voies carrossables sur la même plage horaire que les autres voies de la commune de Villenave d'Ornon ;
- D'éclairer uniquement selon le besoin certains espaces grâce à des bornes à détection de présence (cheminements secondaires, stationnements) ;
- D'éclairer les cheminements principaux du site lorsqu'ils sont utilisés (éclairage sur la même plage horaire que les autres voies de la commune de Villenave d'Ornon puis mise en place d'un éclairage à détection de présence au-delà de cette plage horaire)
- De permettre l'éclairage de la grande clairière capable avec des mats d'éclairage réglables, allumés lors d'événements nocturnes ;
- De préserver des zones « noires » non éclairées afin de préserver la biodiversité (parc historique, et frange boisée Ouest notamment).

## 01 – NOTICE DE PRESENTATION

Il est prévu qu'un réseau de vidéo-surveillance soit déployé sur le site afin de participer à la sécurisation des espaces publics. Ce dispositif s'inscrit en continuité des caméras déjà existantes sur la commune de Villenave d'Ornon.

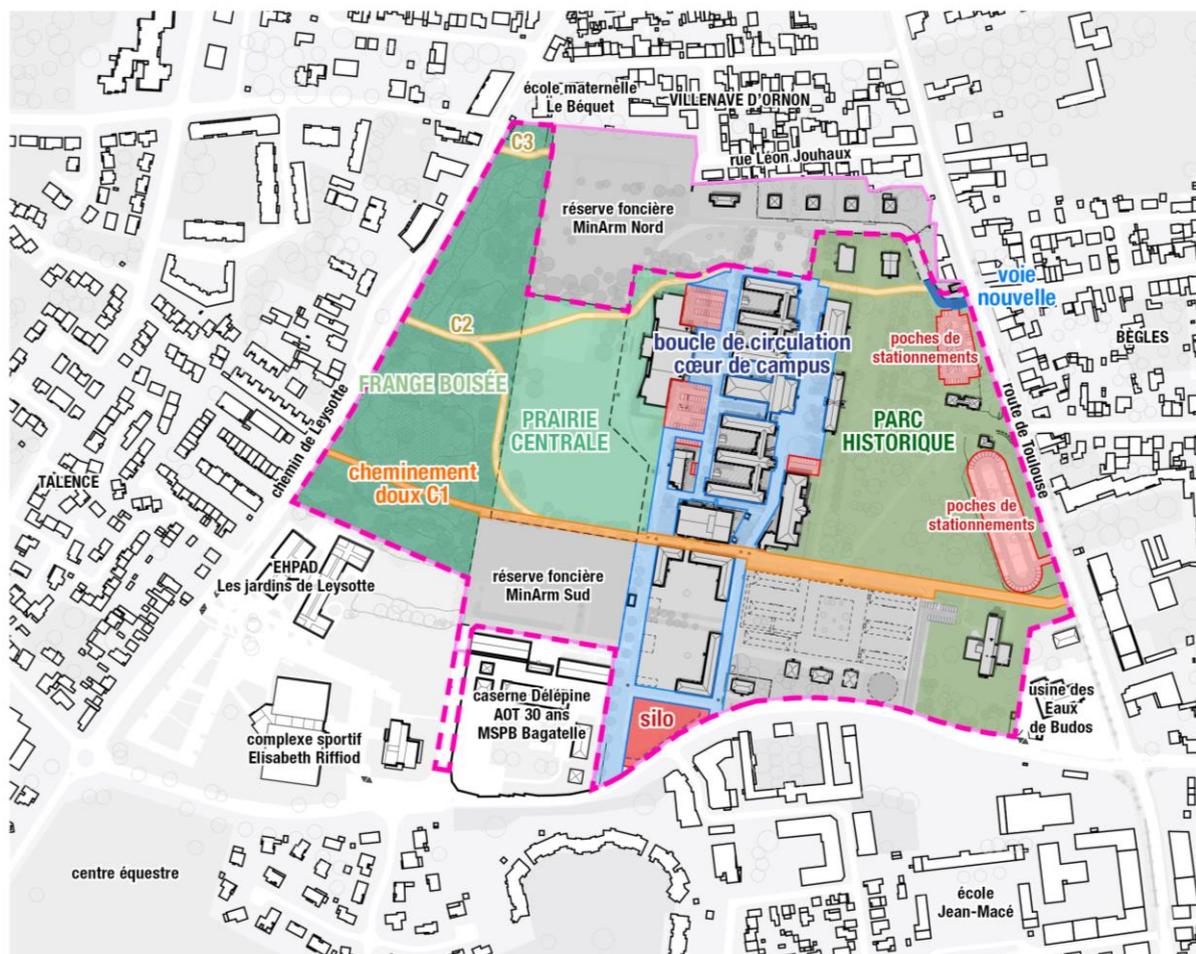


## Dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué

Villenave d'Ornon – Janvier 2025

### 02 - Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone

Le projet de programme des équipements publics de la ZAC Robert Picqué à Villenave d'Ornon est illustré par le plan ci-dessous et détaillé dans le tableau figurant page suivante.



Plan des espaces publics de la ZAC, source équipe Anyoji Beltrando

Le dossier de réalisation est arrêté à un temps T. Sa bonne réalisation est notamment conditionnée par le coût final des travaux. Aussi, il est précisé qu'un dossier de réalisation modificatif pourra être réalisé en cas d'évolution significative du projet, des équipements ou encore de l'affectation des participations et/ou de leurs montants.

Le projet de programme des équipements publics de la ZAC Robert Picqué prévoit la répartition ci-dessous.

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
<b>Total</b>				<b>14 187 650 €</b>	<b>14 187 650 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>

\*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).

Les montants présentés ci-dessus comprennent les dépenses liées aux travaux (environ 13 687 650 € HT) et aux réseaux concessionnaires (environ 500 000 € HT) soit au total 14 187 650 € HT.

Conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent à la Ville de Villenave d'Ornon, le dossier comprend la délibération de la commune faisant état de son accord sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement. Cette délibération se trouve au Chapitre 06 du présent dossier de réalisation de ZAC.



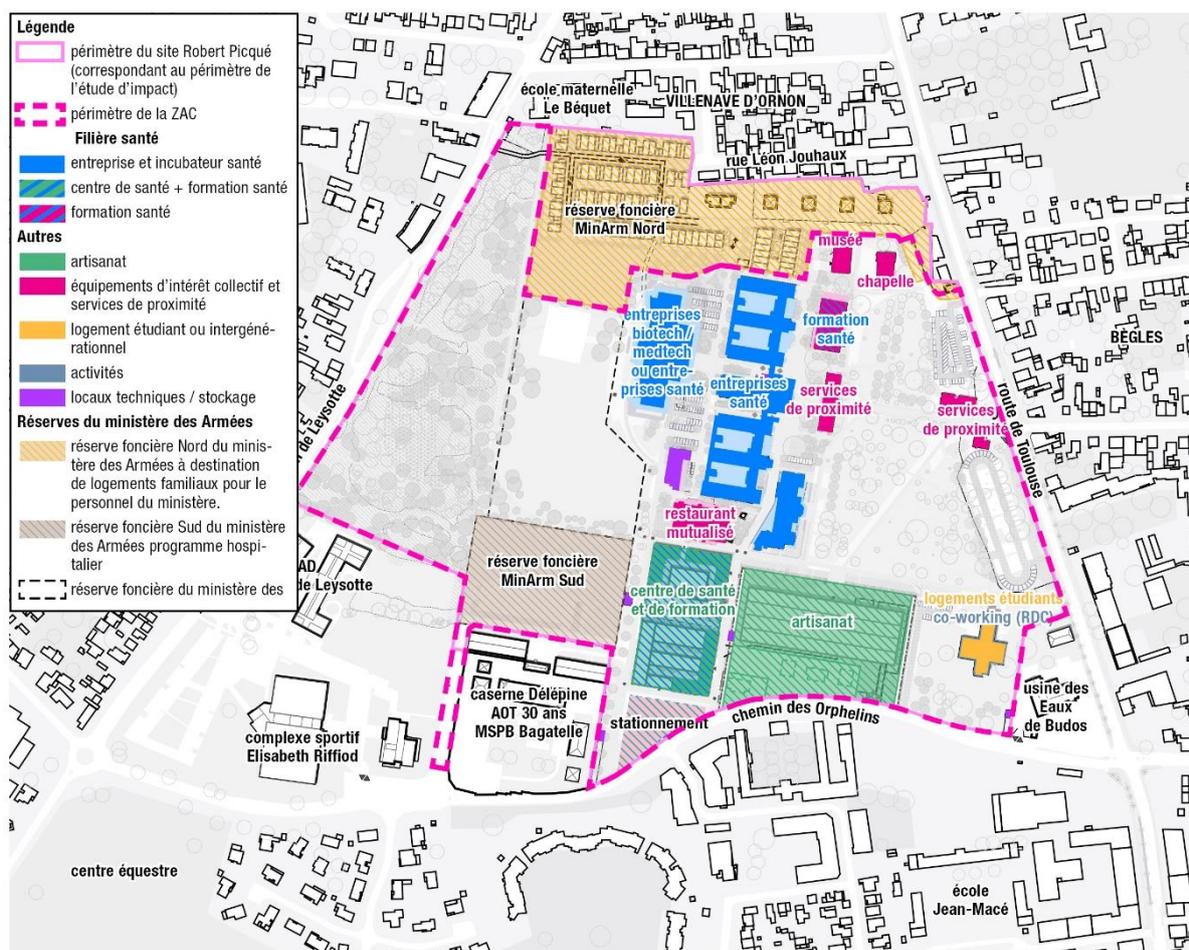
## Dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué

Villenave d'Ornon – Janvier 2025

### 03 - Programme des constructions à réaliser dans la zone

Le programme global des constructions prévoit, sur une superficie d'environ 19,8 hectares, un total d'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 :

PROJET DE PROGRAMME	CONSTRUCTIBILITE (M <sup>2</sup> SDP)
Activités ou bureaux (prioritairement dédiés à la filière santé)	22 000
Equipements d'intérêt collectif et services publics (formation, lieu associatif, culturel, ...)	18 000
Artisanat	6 500
Commerces et d'activités de service	3 000
Logement (logements étudiants ou intergénérationnels)	1 500
<b>TOTAL</b>	<b>51 000</b>



Programmation prévisionnelle par îlot. **Répartition spatiale indicative** (évolutions possibles), source équipe Anyoji Beltrando

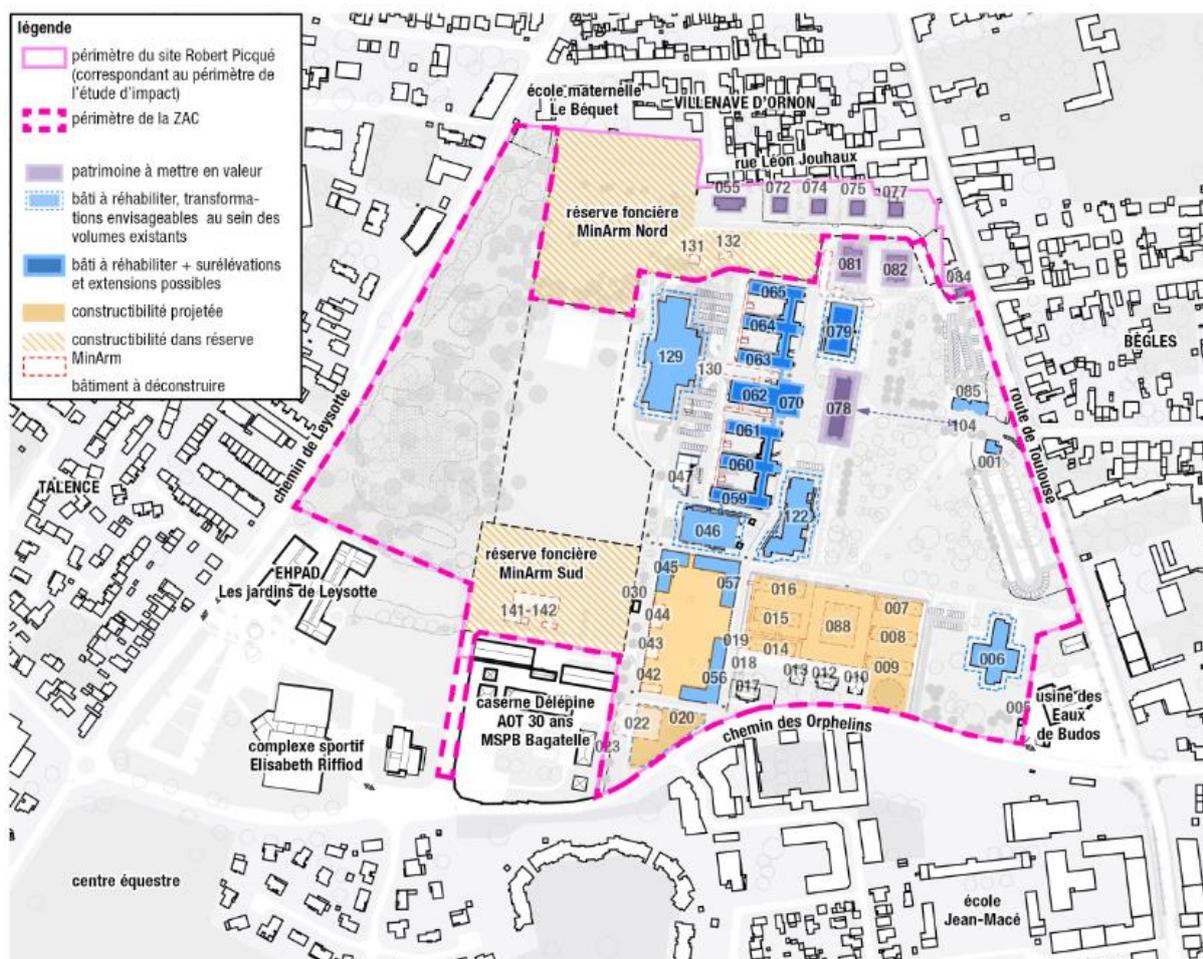
La réalisation de cette programmation s'échelonne sur la durée prévisionnelle de l'opération soit 10 ans et s'applique à l'échelle de la ZAC.

Il est envisagé le développement d'un projet urbain ambitieux et vertueux sur le plan environnemental. A ce titre, cette ZAC, dont l'offre programmatique en faveur de l'emploi serait à dominante d'activités, d'équipements et de formation, devra capitaliser sur les potentiels naturels et patrimoniaux existants sur le site, les valoriser et contribuer ainsi à la haute qualité de vie et à l'adaptation aux changements climatiques à plus grande échelle.

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 avec des transformations dans les volumes existants, des extensions ou des surélévations, pour les bâtiments pour lesquels cela est envisageable.

Cette programmation permet d'accompagner qualitativement l'évolution de la commune et de la Métropole.



*Schéma indicatif de valorisation et de transformation prévisionnelle des bâtiments existants (évolutions possibles), source équipe Anyoji Beltrando*



## Dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué

Villenave d'Ornon – Janvier 2025

### 04 – Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

L'opération d'aménagement se réalisera sur environ 10 ans permettant l'évolution progressive de la ville et la mutation du site au fur et à mesure de la libération des constructions.

Le projet permet de définir un bilan économique prévisionnel global mais également échelonné dans le temps.

## 1. Le bilan prévisionnel

### 1.1. LES DÉPENSES PRÉVISIONNELLES

Les dépenses 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.

Les dépenses prévisionnelles totales de l'opération sont évaluées à 38 400 580 € HT soit 46 049 918 € TTC. Elles comprennent :

- Les frais d'études nécessaires à la réalisation de l'opération : missions d'architecte coordonnateur, les études techniques, juridiques, de programmation, etc, pour un montant prévisionnel de 1 970 000 € HT (2 364 000 € TTC) ;
- Les frais d'acquisition et de libération des sols intégrant la maîtrise foncière, les coûts de libération et frais de gestion, d'entretien et d'occupation temporaire, pour un montant prévisionnel de 14 154 500 € HT (14 945 400 € TTC) ;
- Les frais d'aménagement, c'est-à-dire, l'ensemble des travaux d'infrastructure (voirie, espaces verts, mobilier et réseaux divers) sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, ainsi que les autres frais et les missions de maîtrise d'œuvre des espaces publics (y compris OPCIC, CSPS..) pour un montant prévisionnel de 15 830 168 € HT (18 996 202 € TTC) ;
- Les participations à la réalisation des équipements publics qui ne sont pas sous la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, c'est à dire le chemin des orphelins sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, pour un montant prévisionnel de 320 000 € HT/TTC ;
- Les honoraires de concession qui regroupent les frais internes de l'aménageur pour la conduite de l'opération pendant la durée de la réalisation de la ZAC (10 ans), pour un montant prévisionnel de 2 700 000 € HT/TTC ;
- Les frais de communication, d'information des riverains, et de manifestations nécessaires à la réalisation de la ZAC, pour un montant prévisionnel de 300 000 € HT (360 000 € TTC) ;
- Les frais divers correspondants notamment aux frais financiers qui seront assumés par l'aménageur en fonction de la trésorerie de l'opération, les taxes et assurances, pour un montant prévisionnel de 1 345 895 € HT (1 415 074 € TTC) ;
- Le poste actualisation est enfin prévu afin de projeter un coût à terminaison de l'opération pour un montant prévisionnel de 1 780 017 € HT (2 136 020 € TTC).

## 04 – MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

<b>DEPENSES</b>	<b>€ HT</b>	<b>€ TVA</b>	<b>€ TTC</b>
<b>Études de définition et de suivi de l'opération</b>	<b>1 970 000</b>	<b>394 000</b>	<b>2 364 000</b>
Accompagnement projets immobiliers	1 520 000	304 000	1 824 000
Autres études	450 000	90 000	540 000
<b>Frais d'acquisition et de libération des sols</b>	<b>14 154 500</b>	<b>790 900</b>	<b>14 945 400</b>
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
<b>Frais d'aménagement</b>	<b>15 830 168</b>	<b>3 166 034</b>	<b>18 996 202</b>
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
<b>Participation aux équipements publics</b>	<b>320 000</b>	<b>0</b>	<b>320 000</b>
chemins des orphelins	320 000	0	320 000
<b>Honoraires concession</b>	<b>2 700 000</b>	<b>0</b>	<b>2 700 000</b>
	2 700 000	0	2 700 000
<b>Frais de communication</b>	<b>300 000</b>	<b>60 000</b>	<b>360 000</b>
<b>Frais divers</b>	<b>1 345 895</b>	<b>69 179</b>	<b>1 415 074</b>
Frais financiers	1 000 000	0	1 000 000
Frais divers (assurance, juridique ...)	345 895	69 179	415 074
<b>Actualisation</b>	<b>1 780 017</b>	<b>356 003</b>	<b>2 136 020</b>
	1 780 017	356 003	2 136 020
<b>TVA encaissée (-) / reversée (+)</b>		<b>2 813 222</b>	<b>2 813 222</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>38 400 580</b>	<b>7 649 338</b>	<b>46 049 918</b>

## 1.2. LES RECETTES PREVISIONNELLES

Les recettes sont organisées en un poste : les cessions de charges foncières. Elles comprennent la cession de l'ensemble des ilots 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 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 (Bordeaux Métropole et Ville). Cela pourra évoluer notamment en fonction de l'évolution des dépenses et des recettes et conformément aux modalités qui seront détaillées au traité de concession.

A ce stade il n'est pas prévu de participations des constructeurs qui correspondent aux recettes issues des participations versées par les opérateurs immobiliers dès lors que les terrains n'ont pas été acquis par l'aménageur. En effet, la seule construction envisagée sur du foncier non acquis par l'aménageur sera un SPIC, destination hors champs de la taxe d'aménagement et donc des participations constructeurs.

Toutefois en cas d'évolution programmatique et/ou foncière, la valeur unitaire de la participation constructeur est ici défini à hauteur de 150 €/m<sup>2</sup> SDP.

Les recettes totales de l'opération sont évaluées prévisionnellement à 38 400 580 € HT soit 46 049 918 € TTC.

RECETTES		€ HT	€ TVA	€ TTC	
<b>Cession charges foncières (réhab et neuf)</b>	<b>Prix unit m<sup>2</sup> SP</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>38 400 580</b>	<b>7 649 338</b>	<b>46 049 918</b>
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
<b>TOTAL DES RECETTES</b>			<b>38 400 580</b>	<b>7 649 338</b>	<b>46 049 918</b>

04 – MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

## 2. Le bilan échelonné dans le temps : prévisionnel

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC		
<b>Études de définition et de suivi de l'opération</b>	<b>1 970 000</b>	<b>394 000</b>	<b>2 364 000</b>		
Accompagnement projets immobiliers	1 520 000	304 000	1 824 000		
Autres études	450 000	90 000	540 000		
<b>Frais d'acquisition et de libération des sols</b>	<b>14 154 500</b>	<b>790 900</b>	<b>14 945 400</b>		
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, occupatn temporaire, TF	1 900 000	380 000	2 280 000		
<b>Frais d'aménagement</b>	<b>15 830 168</b>	<b>3 166 034</b>	<b>18 996 202</b>		
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		
<b>Participation aux équipements publics</b>	<b>320 000</b>	<b>0</b>	<b>320 000</b>		
chemins des orphelins	320 000	0	320 000		
<b>Honoraires concession</b>	<b>2 700 000</b>	<b>0</b>	<b>2 700 000</b>		
	2 700 000	0	2 700 000		
<b>Frais de communication</b>	<b>300 000</b>	<b>60 000</b>	<b>360 000</b>		
<b>Frais divers</b>	<b>1 345 895</b>	<b>69 179</b>	<b>1 415 074</b>		
Frais financiers	1 000 000	0	1 000 000		
Frais divers (assurance, juridique ...)	345 895	69 179	415 074		
<b>Actualisation</b>	<b>1 780 017</b>	<b>356 003</b>	<b>2 136 020</b>		
	1 780 017	356 003	2 136 020		
<b>TVA encaissée (-) / reversée (+)</b>		<b>2 813 222</b>	<b>2 813 222</b>		
<b>TOTAL DES DEPENSES</b>	<b>38 400 580</b>	<b>7 649 338</b>	<b>46 049 918</b>		
<b>RECETTES</b>	<b>€ HT</b>	<b>€ TVA</b>	<b>€ TTC</b>		
<b>Cession charges foncières (réhab et neuf)</b>	<b>Prix unit m² SP</b>	<b>m²</b>	<b>38 400 580</b>	<b>7 649 338</b>	<b>46 049 918</b>
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
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>38 400 580</b>	<b>7 649 338</b>	<b>46 049 918</b>		
<b>SOLDE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Solde cumulé</b>					

2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035
118 200	236 400	236 400	236 400	236 400	236 400	236 400	236 400	236 400	236 400	118 200
91 200	182 400	182 400	182 400	182 400	182 400	182 400	182 400	182 400	182 400	91 200
27 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	54 000	27 000
500 000	4 987 133	7 435 133	1 111 133	456 000	200 000	100 000	80 000	40 000	36 000	0
	3 800 000	6 200 000								
	76 000	124 000								
500 000	655 133	655 133	655 133							
	456 000	456 000	456 000	456 000	200 000	100 000	80 000	40 000	36 000	
50 000	10 000	3 206 034	3 266 034	3 266 034	0	3 066 034	3 066 034	3 066 034	0	0
50 000	10 000	268 504	328 504	328 504	0	328 504	328 504	328 504	0	0
		2 737 530	2 737 530	2 737 530		2 737 530	2 737 530	2 737 530		
		200 000	200 000	200 000						
0	0	320 000	0	0	0	0	0	0	0	0
		320 000								
135 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	135 000
135 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	270 000	135 000
18 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	18 000
120 754	141 507	241 507	241 507	141 507	141 507	241 507	41 507	41 507	41 507	20 754
100 000	100 000	200 000	200 000	100 000	100 000	200 000				
20 754	41 507	41 507	41 507	41 507	41 507	41 507	41 507	41 507	41 507	20 754
0	0	356 003	356 003	356 003	0	356 003	356 003	356 003	0	0
		356 003	356 003	356 003		356 003	356 003	356 003		
-117 826	190 547	-76 621	-45 907	935 101	-85 651	-639 324	1 698 056	1 039 323	-58 318	-26 159
824 128	5 871 587	12 024 457	5 471 171	5 697 045	798 256	3 666 620	5 784 001	5 085 268	561 590	265 795
2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035
0	2 578 320	4 527 353	4 771 638	10 002 550	0	0	14 158 171	10 011 885	0	0
			3 808 080				338 400	88 200		
		2 682 111		10 002 550						
		1 281 300						1 915 476		
	2 578 320									
			963 558							
							338 558			
		563 942								
0	2 578 320	4 527 353	4 771 638	10 002 550	0	0	14 158 171	10 011 885	0	0
-824 128	-3 293 267	-7 497 104	-699 533	4 305 505	-798 256	-3 666 620	8 374 171	4 926 617	-561 590	-265 795
-824 128	-4 117 395	-11 614 499	-12 314 032	-8 008 527	-8 806 783	-12 473 403	-4 099 233	827 385	265 795	0

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 le : 13/02/2025



## Dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué

Villenave d'Ornon – Janvier 2025

### 05 – Compléments à l'étude d'impact

L'étude d'impact du dossier de création de ZAC a été déposée en Préfecture en avril 2024. Elle a fait l'objet d'un Avis de l'Autorité Environnementale le 14 juin 2024, jugeant l'étude d'impact conforme aux dispositions réglementaires et de qualité :

- état initial bien documenté,
- résumé non technique clair et exhaustif
- identifiant de manière satisfaisante les enjeux environnementaux

Suite à cet avis, un mémoire complémentaire a été rédigé et mis à la disposition du public, avec l'ensemble des pièces requises par la législation, conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, du 5 juillet au 13 septembre 2024.

Le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact a été approuvé le 6 décembre 2024 par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole.

Le projet est resté stable entre le dossier de création et le dossier de réalisation, il n'a donc pas été nécessaire d'actualiser l'étude d'impact.



## Dossier de réalisation de la ZAC Robert Picqué

Villenave d'Ornon – Janvier 2025

### 06 – Délibération de la ville de Villenave d'Ornon