

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Rapport de présentation

Villenave-d'Ornon - Projet de reconversion du site Robert Picqué

5^e modification simplifiée - Version pour approbation



Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-lmc1114310-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié le : 12/12/2025

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-lmc1114310-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié le : 12/12/2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION GÉNÉRALE	5
A. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	6
1. Le champ d'application de la modification simplifiée	6
2. Déroulement de procédure de modification simplifiée.....	7
2.1. Engagement de la procédure de modification simplifiée	7
2.2. Notification du projet de modification simplifiée aux PPA et à la commune concernée	7
2.3. Définition des modalités de mise à disposition du dossier	7
2.4. Mise à disposition du public du dossier	7
2.5. Bilan de la mise à disposition du public et approbation	7
3. Principes et méthodes de la présente modification simplifiée du PLU	7
3.1. Les principes du PADD qui s'imposent à la présente modification simplifiée en compatibilité avec les documents cadres tels que le schéma de cohérence territoriale (SCOT).....	7
3.2. Les principaux thèmes qui président la modification	9
3.3. Un contenu bien cadré de la présente modification simplifiée	10
4. Les incidences sur l'environnement	10
B. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	11
1. Positionnement du secteur concerné par la procédure au sein du territoire intercommunal	12
2. Synthèse de l'état initial de l'environnement sur le secteur objet de la procédure.....	13
2.1. Patrimoine naturel et paysager.....	14
2.2. Patrimoine urbain et bâti	23
2.3. Risques et nuisances	25
C. Le projet – exposé des motifs et des changements apportés	30
1. Le projet de reconversion du site Robert Picqué	30
2. Le PLU actuellement opposable sur le site du projet	31
3. Les modifications apportées au PLU	33
3.1. Modification du règlement écrit	33
3.2. Modification du règlement – pièces graphiques	51
3.3. Modification du règlement – listes	57
4. Justification au regard du cadre juridique de la procédure de modification simplifiée.....	57
D. Appréciation des incidences sur l'environnement de la présente modification simplifiée	61
E. Résumé non technique	73
1. Le projet de reconversion du site Robert Picqué et la nécessité de procéder à une modification simplifiée du PLU	73
2. Les modifications apportées au PLU	74
3. Impacts de la procédure sur l'environnement.....	75

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le PLU 3.1

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Bordeaux Métropole a été approuvé le 10 juillet 2006.

Document d'urbanisme appelé à régulièrement évoluer, il a par la suite fait l'objet d'une révision générale approuvée par le Conseil de la Métropole le 16 décembre 2016, de 40 révisions simplifiées ou allégées, de 11 modifications, de 2 modifications simplifiées et de diverses mises en compatibilité.

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.

Par contre, le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole ayant été arrêté le 10 juillet 2015, il reste soumis, pour ce qui concerne son contenu, aux anciens articles R123-1 à R123-14-1 du code de l'urbanisme, antérieurs au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée

La présente procédure de modification du PLU n'entre pas dans le cadre défini par l'article L153-31 (révision) ni dans le cadre de l'article L153-41 (modification de droit commun). En revanche, la procédure de modification simplifiée respecte les dispositions des articles L153-36 (modification), et L153-45 (modification simplifiée) du Code de l'Urbanisme.

La présente modification simplifiée du PLU 3.1 a été engagée afin de permettre la réalisation du projet de reconversion du site de **l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué** (HIARP) dont les principales intentions ont été :

- Définies en 2020 dans la feuille de route relative au devenir du site Robert Picqué et partagée entre l'État, le ministère des Armées et Bordeaux Métropole ;
- Validées en 2023 avec l'aboutissement d'un plan guide qui structure le devenir du site ;
- Partagées et confortées à l'automne 2023 lors d'une première phase de concertation publique.

La présente modification simplifiée du PLU 3.1 doit permettre un cadre réglementaire plus adapté pour 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.

La présente modification simplifiée du PLU respecte les orientations fixées par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont elle ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixées dans le PLU 3.1, approuvé le 16 décembre 2016.

Elle conserve la cohérence du PLU métropolitain dans la mesure où toutes les modifications s'inscrivent dans le cadre des grandes politiques métropolitaines portées par Bordeaux Métropole : habitat, transports, développement de l'économie, développement durable, tout en tenant compte des spécificités communales.

Le présent rapport de présentation intègre une synthèse des résultats du dossier d'examen au cas par cas, transmis à l'autorité environnementale de l'Etat, et plus particulièrement les incidences sur l'environnement des évolutions du PLU induites par la présente modification simplifiée du PLU 3.1.

Avenant au rapport de présentation du PLU 3.1

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu de la révision générale lequel conserve toute sa pertinence. Il constitue le rapport de présentation de la présente modification simplifiée du PLU de Bordeaux Métropole.

Pour ces motifs et pour assurer une bonne accessibilité par le public du document d'urbanisme, le présent rapport de présentation comporte 4 parties articulées de la manière suivante :

A - Le cadre juridique de la procédure de modification simplifiée

B - L'état initial de l'environnement, du secteur concerné par la présente modification simplifiée du PLU 3.1

C - L'exposé des évolutions apportées au PLU 3.1 et leurs motifs

D - L'appréciation des incidences sur l'environnement de la présente modification du PLU 3.1

A. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. Le champ d'application de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée peut être mobilisée si :

- Elle **n'entre pas dans le cadre du champ d'application de l'article L153-31** du Code de l'Urbanisme soumettant les évolutions réglementaires à une révision du PLU.
- Le projet de modification **respecte le champ d'application de la procédure de modification comme défini par l'article L153-36** du Code de l'Urbanisme.
- Le projet de modification **n'entre pas dans le cadre des dispositions fixées à l'article L153-41** soumettant les évolutions réglementaires à une modification de droit commun.

Ainsi la présente modification du PLU :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du PADD ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé à conserver (EBC) ;
- Ne réduit pas une zone agricole A ;
- Ne réduit pas une zone naturelle et forestière N ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne contient pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Aussi, la présente modification du PLU n'a pas pour objet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

2. Déroulement de procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est réalisée conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, mais aussi aux articles L.153-36 à L.153-40-1 du code de l'urbanisme qui concernent tous les types de procédures de modification.

Elle prévoit :

2.1. Engagement de la procédure de modification simplifiée

La procédure a été engagée par l'arrêté de la présidence de Bordeaux Métropole N°24METAJPP01138 du 13 novembre 2024.

2.2. Notification du projet de modification simplifiée aux PPA et à la commune concernée

Avant la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée, le projet est notifié aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées par la modification.

2.3. Définition des modalités de mise à disposition du dossier

Une délibération doit définir les modalités de mise à disposition du dossier. Ces modalités doivent permettre au public de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une commune, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de cette commune. La présente procédure de modification simplifiée porte uniquement sur la commune de Villenave d'Ornon.

Les modalités définies sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

2.4. Mise à disposition du public du dossier

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les éventuels avis émis seront mis à disposition du public pendant un mois.

Les observations formulées à l'occasion de cette mise à disposition seront enregistrées et conservées.

2.5. Bilan de la mise à disposition du public et approbation

A l'issue de la mise à disposition, le bilan portant sur son déroulé et sur l'analyse des observations émises sera présenté au Conseil de Bordeaux Métropole.

Après cette présentation, il sera proposé au Conseil de Bordeaux Métropole d'adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

3. Principes et méthodes de la présente modification simplifiée du PLU

3.1. Les principes du PADD qui s'imposent à la présente modification simplifiée en compatibilité avec les documents cadres tels que le schéma de cohérence territoriale (SCOT)

La modification respecte les grandes orientations édictées dans le PADD, à savoir :

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

La présente modification simplifiée n'intervient que sur des modifications de zonage et de règlement limitées. Elle conserve donc les orientations du PADD et l'équilibre général du projet en termes de zonage, de consommation d'espace, d'équipements, etc.

Le principe de compatibilité avec les documents cadres, tels que le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est une obligation.

Depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le SCoT est conforté en tant que document intégrateur des documents de planification supérieurs. Le principe de l'absence d'opposabilité directe des normes de rang supérieur au PLU en présence du SCoT est clairement réaffirmé. Désormais le PLU ne doit être compatible qu'avec le SCoT.

Cependant, le PLU intercommunal de Bordeaux Métropole tenant lieu de plan des déplacements urbains devait également être compatible avec le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) prévu par le Code de l'environnement.

C'est pourquoi le rapport de présentation du PLU 3.1 approuvé le 16 Décembre 2016 a démontré l'articulation du PLU 3.1 avec ces deux documents, respectivement via les fascicules B51 « Articulation avec le SCoT » et B52 « Articulation avec le SRCAE ».

Les principes d'articulation avec le SCoT et le SRCAE ne sont pas remis en cause, et ne font donc pas l'objet d'une actualisation, la démonstration existante et présentée dans le rapport de présentation issu de la révision du PLU restant valide et valable suite à la mise en œuvre de la présente modification simplifiée.

Cependant il convient de préciser que :

- Le SRCAE a maintenant été intégré dans le SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), qui n'a plus de lien direct de compatibilité avec le PLU. Le SRADDET Nouvelle Aquitaine a été approuvé le 16 décembre 2019.
- En application de l'article L131-5 du code de l'urbanisme le PLU doit être compatible avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET), cette obligation ne s'appliquant qu'aux PLU dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021. C'est donc lors de la prochaine révision du PLU que cette compatibilité devra strictement être démontrée.

Pour autant, les évolutions du PLU dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU 3.1 vont dans le sens du PCAET approuvé par Bordeaux Métropole le 7 juillet 2017. En effet celui-ci est structuré en 12 objectifs dans lesquels la présente modification simplifiée du PLU s'inscrit. Il s'agit de :

Axe 1 – Accélérer la transition énergétique du territoire pour faire de Bordeaux Métropole une des premières Métropoles à énergie positive en 2050

- Objectif 1 - Exercer le rôle d'autorité organisatrice de l'énergie
- Objectif 2 - Maîtriser la consommation d'énergie dans le bâti et le patrimoine public
- Objectif 3 - Porter la part des énergies renouvelables à 19% en 2020 et 32% en 2030
- Objectif 4 - Promouvoir une mobilité durable

Axe 2 - Préserver et valoriser les 50% d'espaces naturels, agricoles et forestiers

- Objectif 5 - Conjuguer aménagement du territoire et transition écologique
- Objectif 6 - Concilier santé et bien-être en milieu urbain dense
- Objectif 7 - Construire un territoire résilient face aux risques naturels et climatiques
- Objectif 8 - Préserver la ressource en eau

Axe 3 – Accompagner tous les acteurs vers la transition énergétique et écologique

- Objectif 9 - Consolider et développer les partenariats notamment avec les communes et les territoires voisins

- Objectif 10 - Renforcer les solidarités
- Objectif 11 - Impliquer les citoyens
- Objectif 12 - Faire de la Métropole un territoire d'innovation et de croissance verte. Les moyens associés à la mise en œuvre du plan d'action 2017-2022 font l'objet d'une évaluation

3.2. Les principaux thèmes qui président la modification

Les enjeux de la présente modification simplifiée du PLU 3.1 sont de garantir, en matière de morphologies urbaines, de mixité programmatique et de part de pleine terre, la bonne insertion des projets à venir sur le site Robert Picqué.

Sont listés ci-dessous les principales évolutions du PLU qui permettent de répondre aux enjeux de la présente modification simplifiée du PLU 3.1 :

- La modification de la délimitation du zonage US4 actuel ;
- La création d'un zonage UP90 (zone urbaine particulière - zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain) sur le site Robert Picqué et trois parcelles situées le long de la route de Toulouse ;
- La création d'un règlement UP90 sur cette zone, faisant évoluer le règlement de la zone US4 appliqué actuellement sur le site Robert Picqué et ses abords. Les principales modifications 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 (voir p. 35-36) ;
 - 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 et aux principes du plan guide (voir p. 37-38) ;
 - 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 boisés existants (voir p. 39-48) ;

Au-delà de ces modifications, La présente modification du PLU 3.1 permet aussi de supprimer les dispositions intégrées dans le règlement de l'actuel zone US4 qui ne concernent pas l'emprise de la zone UP90 créée ou ne s'appliquent pas spécifiquement à ce secteur (voir p. 50). La présente modification du PLU 3.1 permet aussi d'ajouter certaines dispositions s'appliquant plus spécifiquement aux zones urbaines multifonctionnelles ou propres à certaines destinations interdites dans le règlement de la zone US4 et autorisées en zone UP90 (voir p. 51).

- La création, dans l'emprise de ce zonage UP90, d'un ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante (voir p. 51-53 et p. 57-58) ;
- La création, dans l'emprise de ce zonage UP90, d'une servitude de localisation de voirie pour la création d'une circulation douce piétons-vélos, traversant le site d'Est en Ouest (voir p. 59).

3.3. Un contenu bien cadré de la présente modification simplifiée

L'ensemble des pièces du dossier de PLU n'a pas été modifié.

Sont uniquement concernés :

Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation du PLU 3.1 approuvé est complété avec le rapport de présentation de la présente modification simplifiée qui intègre les incidences sur l'environnement et explique et justifie les choix effectués ainsi que les modifications actées dans le cadre de cette procédure.

Le règlement :

- **Règlement – Pièces écrites :**
 - Règlement par zones :
Modification du règlement de la zone US4 afin de créer le règlement de la zone UP90.
 - Les dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine
Création d'une nouvelle fiche présentant les dispositions particulières relatives à l'inscription d'un nouvel ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères sur la frange boisée Ouest du site.

- **Règlement – Pièces graphiques :**
 - Création du zonage UP90 modifiant les limites de la zone US4*4. Sont exclus du périmètre de la zone UP90 créée trois emprises qui demeurent en zone US4*4.
 - Mise à jour du périmètre de la zone potentiellement humide repérée au règlement graphique selon le dernier diagnostic écologique réalisé sur le site Robert Picqué ;
 - Inscription d'un nouvel ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères ;
 - Inscription d'une nouvelle servitude de localisation de voirie.

- **Règlement – listes :**
 - Liste des servitudes de localisation
Ajout d'une nouvelle servitude de localisation de voirie.

4. Les incidences sur l'environnement

L'Autorité Environnementale a été saisie pour une demande d'examen au cas par cas. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle-Aquitaine a émis un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le présent projet de modification simplifiée du PLU 3.1.

Par ailleurs, la présente procédure de modification simplifiée du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole a été engagée afin de permettre la réalisation du projet de reconversion du site de l'**Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (HIARP)**, projet qui a fait l'objet d'une étude d'impact, soumise à la Missions Régionales d'Autorité environnementale (MRAe). L'avis de l'autorité compétente a été rendu le 16 avril 2024 (n°MRAe 2024APNA115).

L'état initial de l'environnement ainsi que les incidences des modifications du PLU sur celui-ci sont analysés et évalués au sein du périmètre UP90, créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1, ainsi qu'à une échelle plus large, en tenant compte notamment de ses liens fonctionnels avec l'environnement proche.

B. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état Initial de l'Environnement (EIE) est l'outil qui doit faciliter la prise en compte de l'environnement en amont de l'écriture du projet de modification du PLUi. Il identifie pour cela les atouts, les faiblesses et les problématiques clefs du territoire pour chaque composante de l'environnement, en lien avec les pratiques d'aménagement et les besoins de planification. Il aboutit à l'identification d'enjeux qui sont repris puis portés par les autres composantes du PLUi :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui définit la stratégie d'aménagement et le projet politique porté par le PLUi ;
- Règlement, qui décline le PADD en prescriptions réglementaires à l'échelle de l'ensemble du territoire ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précisent les prescriptions réglementaires sur certains secteurs ou pour certains thèmes.

L'état initial de l'environnement n'est pas actualisé dans le cadre de la présente modification du PLU.

Pour rappel, la démarche d'accompagnement itératif a permis d'aboutir à la définition partagée de 14 enjeux environnementaux, soit 14 enjeux que le PLU 3.1 doit prendre en compte, et donc que le présent projet de modification simplifiée du PLU 3.1 doit prendre en compte, dans la limite de ses leviers d'actions, et qui seront retenus pour l'évaluation du projet. Ces 14 enjeux sont le fruit d'échanges multi-partenariaux autour des enjeux identifiés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement.

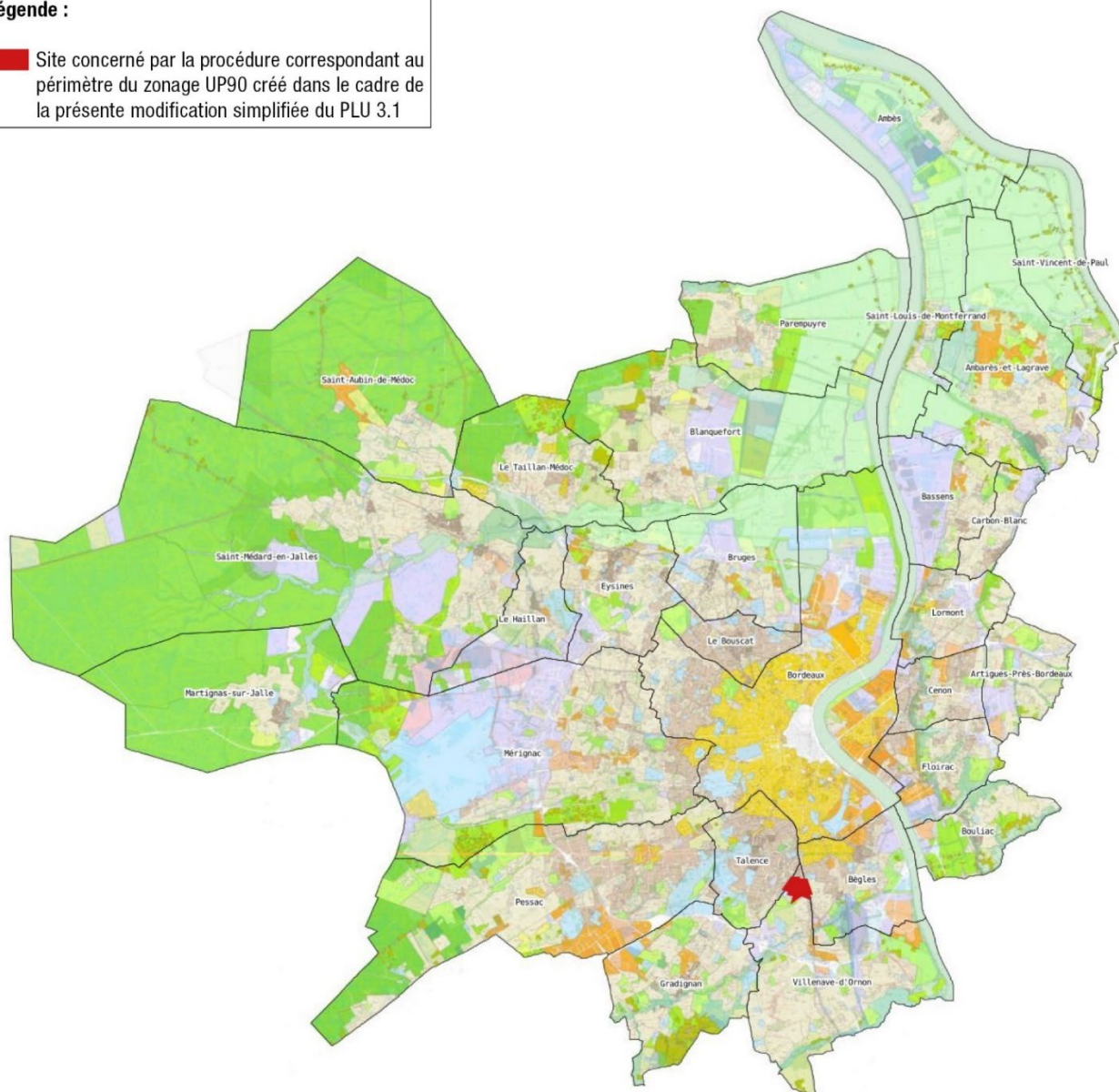
Enjeux environnementaux
1 - Organiser une gestion efficace des eaux usées participant à l'atteinte du bon état écologique de la ressource
2 - Lier développement urbain, maîtrise des consommations et pérennisation des ressources en eau
3 - Ne pas compromettre l'accès à des gisements potentiels et favoriser les nouvelles pratiques (ex : filières de recyclage ou de substitution)
4 - Diminuer la consommation et les émissions du bâti résidentiel et tertiaire, et favoriser le développement des énergies renouvelables, y compris en centre urbain
5 - Organiser les mobilités en adéquation avec le développement urbain, y compris l'approvisionnement de marchandises
6 - Favoriser les formes urbaines qui induisent moins de consommation d'espace, moins d'émissions de GES et plus de sobriété énergétique
7 - Prendre en compte les zones à enjeu vis-à-vis de la qualité de l'air dans le projet de développement urbain (zones préservées et zones soumises à des pollutions, notamment les centres urbains et les proximités de réseau)
8 - Améliorer la situation des zones bruyantes et préserver les zones apaisées, en veillant à ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances sonores
9 - Optimiser la gestion des déchets en lien avec le développement du territoire et favoriser le développement des filières de valorisation
10 - Poursuivre la reconversion d'anciens sites pollués
11 - Concilier les risques naturels et technologiques (notamment le risque inondation) et l'aménagement du territoire
12 - Conserver et/ou restaurer la fonctionnalité écologique de l'ensemble des milieux naturels
13 - Préserver et valoriser les milieux naturels et agricoles remarquables comme ordinaires
14 - Préserver, valoriser et requalifier les paysages du territoire en lien avec la vocation des différentes espaces

Ne seront exposées ici que les thématiques environnementales qui présentent un intérêt particulier vis-à-vis du territoire et de l'objet de la présente procédure de modification du PLU 3.1.

1. Positionnement du secteur concerné par la procédure au sein du territoire intercommunal

Légende :

■ Site concerné par la procédure correspondant au périmètre du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU 3.1



Plan de zonage du PLU 3.1 et site concerné par la présente procédure de modification simplifiée du PLU 3.1

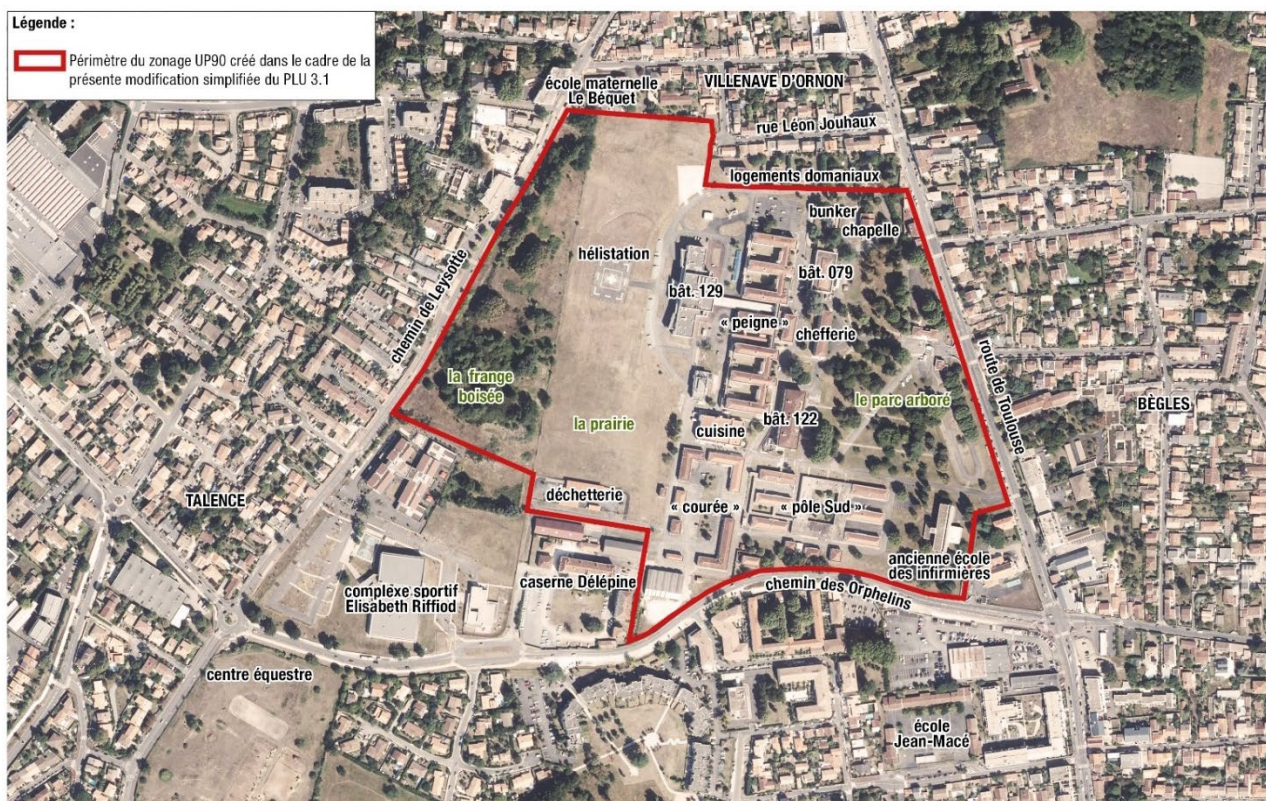
L'ensemble des évolutions du PLU projetées dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU se situent au Sud de la Métropole bordelaise, au Nord de la commune de Villenave d'Ornon en limite des communes de Bègles, à l'Est et de Talence, à l'Ouest.

Plus précisément, les évolutions du PLU sont localisées sur un secteur qui comprend, principalement, le site de l'actuel **Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (HIARP)**.

Le site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (HIARP), est constitué de quatre grandes entités spatiales et paysagères :

- Un parc arboré situé à l'Est, le long de la route de Toulouse ;
- Le cœur du site qui regroupe notamment 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 aujourd'hui close située à l'Ouest du site, le long du chemin de Leysotte.

Le secteur concerné par les évolutions du PLU 3.1 – correspondant au périmètre du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU – comprend aussi, au Nord-Ouest, trois parcelles situées le long de la route de Toulouse.



Vue aérienne du périmètre du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1 – le site de l'Hôpital d'Instructions des Armées Robert Picqué (HIARP) et trois parcelles situées au Nord du secteur, le long de la route de Toulouse

2. Synthèse de l'état initial de l'environnement sur le secteur objet de la procédure

Compte tenu de la nature du projet et de sa localisation, la présente procédure de modification simplifiée est susceptible d'avoir un impact environnemental selon les thèmes suivants :

- **Le patrimoine naturel et paysager**, à travers notamment :
 - Deux continuités naturelles identifiées au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et au PLU (continuités écologiques) qui traversent le secteur : une continuité naturelle à affirmer, qui traverse le secteur sur sa partie Ouest (zone du Béquet) et une liaison végétale et paysagère qui traverse le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU 3.1 sur sa partie Nord ;

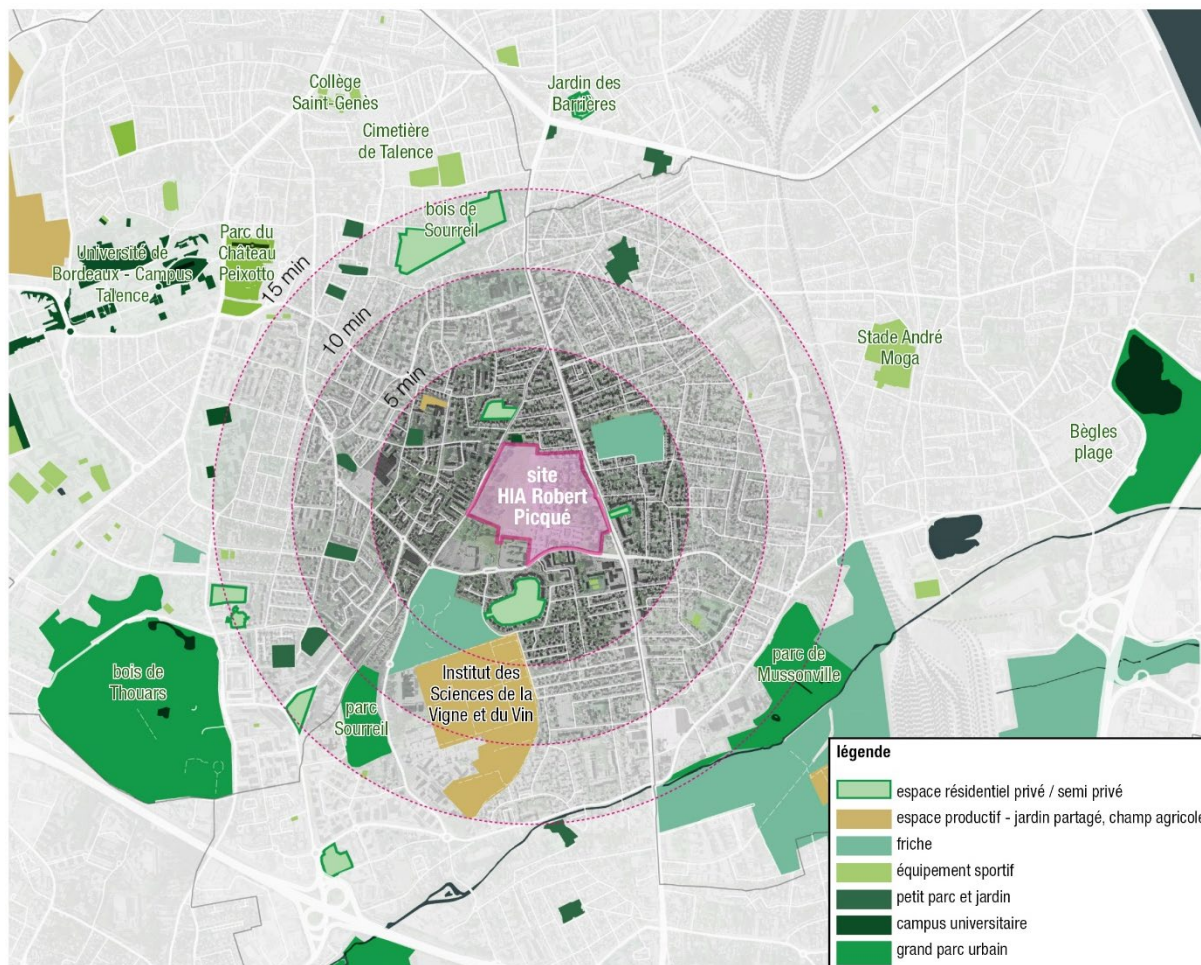
- Des enjeux environnementaux et de biodiversité forts, relevés principalement sur la frange Ouest du site (présence de zones humides, une espèce floristique protégée, plusieurs espèces faunistiques protégées) ;
 - Un riche patrimoine arboré, en partie sur les franges Est et Ouest du secteur.
- **Le patrimoine urbain et bâti**, à travers notamment :
 - Les spécificités du paysage urbain alentours du secteur concerné par la présente procédure de modification simplifiée ;
 - Le patrimoine bâti et paysager existant du site de l'Hôpital Robert Picqué, dont une partie fait l'objet d'une protection relative à l'environnement et aux continuités écologiques aux paysages et au patrimoine - Ensembles bâtis et paysagers dans le PLU 3.1.
 - **Risques et nuisances**, à travers notamment :
 - Un risque moyen de l'aléa retrait-gonflement des argiles et un risque de sismicité faible.
 - La présence démontrée d'anomalies au niveau des sols (hydrocarbures totaux et traces métalliques dans les remblais) et des eaux souterraines (arsenic).
 - La route de Toulouse, située à l'Est du secteur, catégorisée en classe 2, dite zone « fragilisée » (valeurs limites en matière de qualité de l'air potentiellement susceptibles d'être dépassées).
 - Une tendance préoccupante de réchauffement des températures, d'augmentation des vagues de chaleur et des sécheresses dans la zone élargie de localisation du secteur.
 - Une exposition du secteur au bruit : le long de la route de Toulouse et du chemin de Leysotte avec une exposition correspondant à une « ambiance allant de la gêne à la forte gêne », mais un cœur de secteur préservé du bruit avec une « ambiance calme à très peu gênante ».

2.1. Patrimoine naturel et paysager

Contexte naturel et paysager

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 secteur 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 secteur :

- 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 secteur concerné par le présent projet de modification simplifiée du PLU 3.1 n'est concerné par aucun périmètre de protection, de gestion et/ou d'inventaire. Les zones les plus proches sont :

- La ZNIEFF de type 1 « Mare du bois de Thouars », à 1,5 km ;
- La ZNIEFF de type 2 le « Bocage humide de la basse vallée de la Garonne », à 2,9 km ;
- La ZNIEFF de type 1 « Bocage de la basse vallée de l'Eau Blanche », à 3,8 km ;
- La ZNIEFF de type 2 « Coteaux de Lormont, Cenon et Floirac », à 4,6 km
- La zone Natura 2000 « Bocage humide de Cadaujac et Saint Médard d'Eyrans », situé à 2,9 km au sud-est.
- La zone Natura 2000 « La Garonne », situé à 3,2 km à l'est.

Ces sites sont situés à plus d'1km du secteur et n'ont aucun lien écologique avec le secteur UP90 créé.

Continuités écologiques

À l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Nouvelle Aquitaine, le secteur objet de la procédure de modification simplifiée n'est concerné par aucune continuité écologique.

Le SRCE fait l'objet d'une déclinaison plus précise dans le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Aire Métropolitaine Bordelaise, puis une déclinaison dans le PLU 3.1.

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise élaboré par le SYSDAU identifie :

- La nécessité de **préserv**er et **renforcer une continuité écologique et paysagère** sur le site Robert Picqué (C2 – Etudier le maintien ou la restauration de liaisons écologiques et paysagères)



La trame verte des paysages repérée au SCoT et localisation du site Robert Picqué



















Source : SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé en 2014 et modifié en 2016, document d'orientation et d'objectifs, Carte pour une métropole nature

Le PLU 3.1 identifie :

- Une **continuité naturelle écologique** (connexion à renforcer) qui traverse le secteur objet de la procédure de modification sur sa frange Ouest. Elle correspond à la continuité écologique et paysagère Nord-Sud repérée au SCoT. Le PLU 3.1 précise sa localisation à l'ouest du site Robert Picqué, au niveau de la frange boisée.
- Une **liaison végétale et paysagère à maintenir** située sur la frange Nord et Est du site Robert Picqué. Elle correspond **aux jardins des maisons domaniales des années 1930** (non inclus dans le secteur concerné par la présente modification du PLU 3.1) **et au parc boisé existants**.



La ville nature

	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 - site Robert Picqué
	Végétation d'accompagnement de voirie : existant / à améliorer / à créer		
	Boucle verte		

Les continuités écologiques inscrites au sein du PLU 3.1 dans la partie sur la ville nature et localisation du site Robert Picqué - périmètre du site Robert Picqué

Source : PLU Bordeaux Métropole 3.1, Rapport de présentation, Rapport de présentation – B1. Explication du projet d'ensemble, La ville nature, p. 14

De plus, La carte « ville en projet » présente dans le rapport de présentation dans le chapitre « B1. Explication du projet d'ensemble » de Villenave d'Ornon qui a permis de préfigurer le projet de territoire de la commune précise les continuités paysagères sur le site Robert Picqué. Sur cette carte, la continuité écologique et paysagère Nord-Sud repérée au SCoT est précisément localisée à l'Ouest du site Robert Picqué, au niveau de la frange boisée (connexion à renforcer), elle bifurque ensuite vers l'Est, au niveau des jardins des maisons domaniales existantes au Nord du site Robert Picqué (liaison végétale et paysagère).



La ville en projet - Villenave d'Ornon, et localisation du site Robert Picqué

Source : PLU Bordeaux Métropole 3.1, Rapport de présentation, Rapport de présentation – B1. Explication du projet d'ensemble (déc. 2016), p. 43

En complément de ces documents graphiques, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU 3.1 se trouve l'orientation 2 intitulée « Respecter et consolider l'armature naturelle de la Métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources » et se décline en « 2.2.1. Conforter les espaces naturels et agricoles et préserver les continuités écologiques du territoire ». La réalisation de cette orientation doit notamment être concrétisée par les actions suivantes :

- « [...] - Connexion des grandes continuités écologiques majeures de niveau régional et **leur prolongement dans l'espace urbain par des continuités de niveau local** participant également à la valorisation des grands espaces de nature (parc des Jalles, parc de Coteaux, marais, ruisseaux, boisements...) et à la biodiversité en ville. »
- « [...] - Mise en évidence et renforcement de la trame verte constituée des espaces cultivés, des forêts, des parcs et jardins, des alignements d'arbres »

Le règlement écrit de la zone US4 existante traduit également cette orientation du PADD dans la partie « 2.2. Dispositions réglementaires - cas général ». Il y est indiqué « L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant et de son environnement immédiat en tenant compte notamment de :

- l'implantation des constructions avoisinantes ;
- la topographie ;

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

Par ailleurs, **l'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces verts perceptibles depuis la voie.** »

Le sujet est aussi traité dans la partie du règlement « 2.3.3.3. Règles particulières pour la prise en compte et la mise en valeur des éléments naturels, bâtis et paysagers ». Il y est indiqué : « [...] Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à **renforcer les continuités écologiques repérée** et/ou la zone humide...

Inventaires faune, flore et habitat

Le site Robert Picqué a fait l'objet de 23 prospections de terrain entre avril 2020 et juillet 2023 afin de réaliser et mettre à jour les **inventaires faune-flore-habitats**.

Les investigations ont permis de mettre en évidence :

Faune et habitats naturels :

- Les habitats qui composent le secteur présentent une **diversité relativement importante**.
- **32 espèces d'oiseaux protégées** utilisent le site Robert Picqué 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).
- Certains arbres du site sont occupés par le **Grand capricorne** (espèce de coléoptère protégée au niveau national) **et le Lucane Cerf-Volant**.
- Les enjeux concernant les mammifères terrestres sont considérés comme modérés pour l'ensemble du groupe : le site présente des **potentialités d'accueil pour l'Écureuil 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**.



Une diversité d'habitats relativement importante
Cartographie des habitats naturels et anthropiques

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

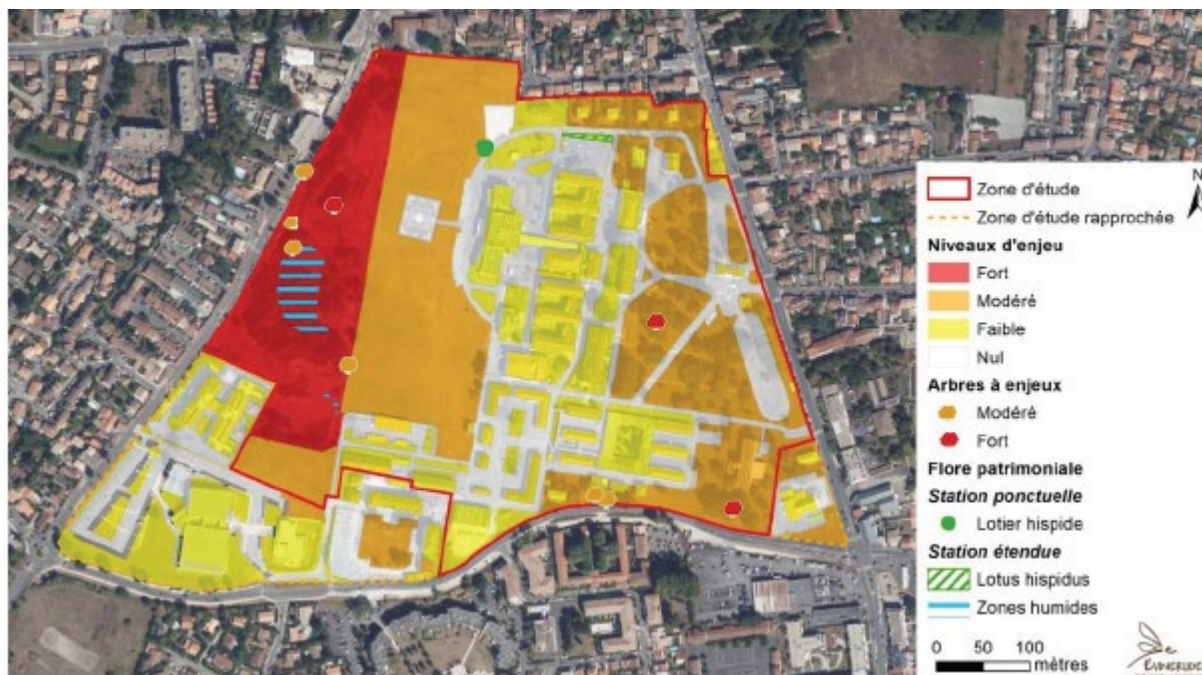
Zones humides :

Environ **4 100 m²** de zones humides sont présentes à l'Ouest du secteur (critères « pédologique » et « végétation »).

Flore :

Le site accueille **une espèce floristique protégée** (le lotier velu), **plusieurs arbres remarquables** mais aussi des espèces exotiques envahissantes.

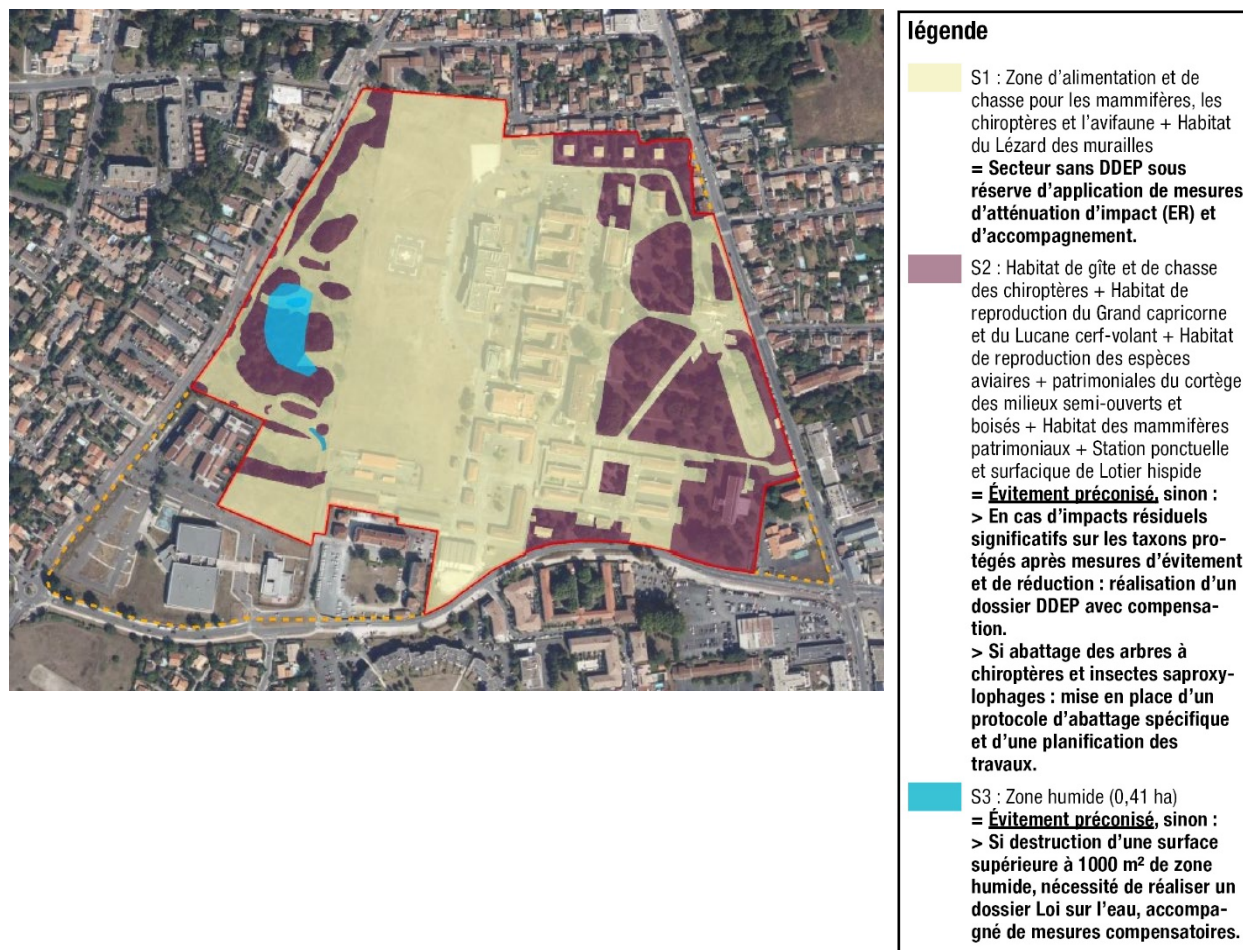
La **frange boisée** située à l'ouest du secteur de la présente modification simplifiée du PLU 3.1 présente un **fort niveau d'enjeu écologique**.



Synthèse des enjeux écologiques sur le site

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

De manière plus détaillée, le diagnostic comporte aussi la carte suivante :



Cartographie des enjeux écologiques par secteurs et implications réglementaires associées

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

Patrimoine paysager

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

Patrimoine arboré

Le site Robert Picqué compte environ 400 arbres, avec 57 espèces différentes mais ne présente pas d'espèces ou de variété rare. Les essences présentes sur le secteur 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 secteur, le parc arboré présente de **nombreux arbres remarquables**.

À l'Ouest du secteur, la frange boisée dispose d'un boisement mixte, en état de friche, qui compte quelques arbres remarquables. En revanche, cette zone est considérée à **haute valeur écologique**. **Ces deux espaces constituent des espaces à fort intérêt paysager.**

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. Patrimoine urbain et bâti

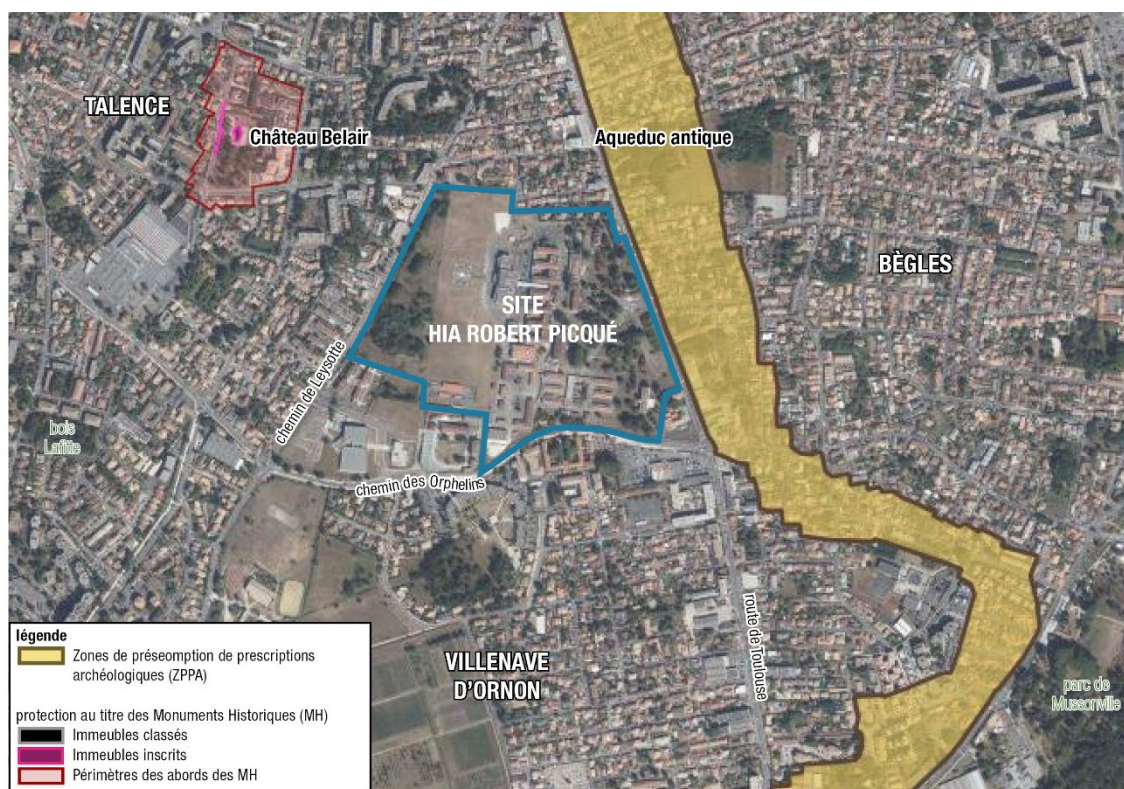
Contexte urbain

Le secteur 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 Villeneuve 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.

Contexte patrimonial

- Le site Robert Picqué ne compte **aucun monument historique inscrit ou classé**.
- 6 **sites classés ou inscrits** sont présents dans un rayon de 5km autour du secteur.
- Le site Robert Picqué **jouxe une zone de présomption de prescriptions archéologiques relative à l'aqueduc antique**.



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

Source : Atlas des patrimoines (mars 2024)

Patrimoine bâti

- Sur le site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (HIARP), le PLU métropolitain 3.1 identifie plusieurs bâtiments existants comme des **éléments patrimoniaux à préserver** (Règlement - Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques aux paysages et au patrimoine - Ensembles bâtis et paysagers – Fiche E2141) : 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. Seul le bâtiment de la « chefferie » est inclus dans le secteur concerné par la présente modification simplifiée du PLU.
- **La plupart des bâtiments existants** sur le site de l'HIARP, 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).

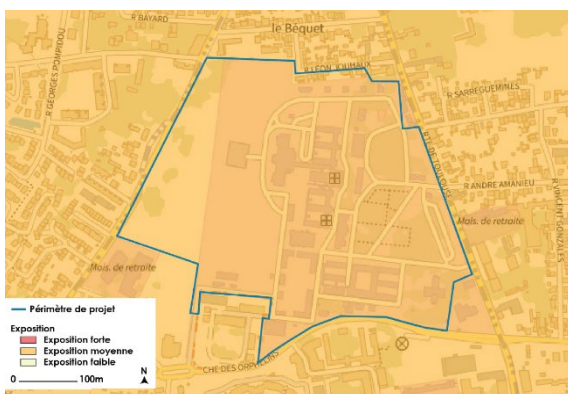


Photographies du patrimoine bâti recensé par le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole sur le site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué : « Chefferie » (en haut) et maisons domaniales
Source : Clément Guillaume Photographe

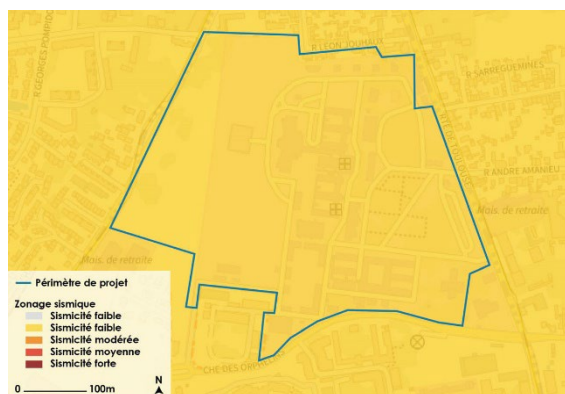
2.3. Risques et nuisances

Risques naturels

- Le site Robert Picqué ne présente pas un risque notable en ce qui concerne les inondations et remontées de nappe.
- Le site ne présente pas un risque notable pour les mouvements de terrain.
- Le site est exposé à un risque moyen selon la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles du BRGM.
- Le site 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 et pollution des sols

- Il n'y a pas de Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) à l'échelle du site Robert Picqué.
- Sur un rayon de 1km autour du site Robert Picqué, sont recensés au total 38 sites BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Services) et 1 site BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués). La présence de ces sites expose le site Robert Picqué et ses abords à un risque de contamination croisée via les eaux souterraines et les retombées atmosphériques.
- Aucun site BASIAS ou BASOL n'est localisé au sein du site Robert Picqué.
- On dénombre, deux sites ICPE à proximité du périmètre de la modification simplifiée du PLU 3.1



1. Localisation des sites industriels à proximité du périmètre de modification



2. Localisation des sites ICPE à proximité du périmètre de modification

- Le site Robert Picqué 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) au sein du site Robert Picqué.



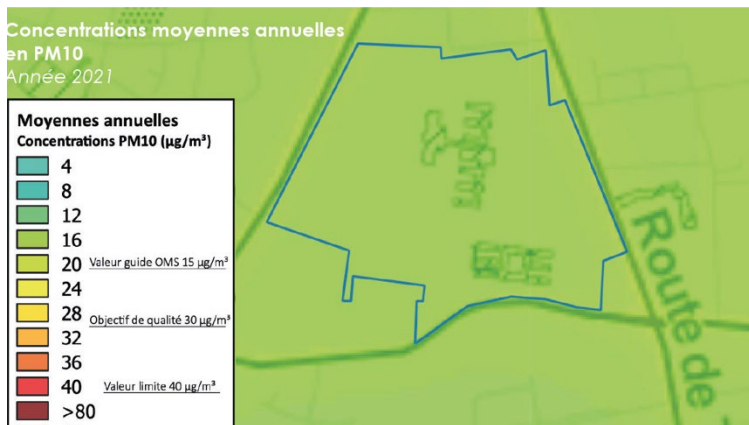
Cartographie de synthèse de la pollution des sols et des eaux souterraines - périmètre du site Robert Picqué
Source : Définition et mise en œuvre du projet de reconversion du site Robert Picqué, Diagnostic – livret 2, groupement de maîtrise d'œuvre urbaine, juin 2021

Qualité de l'air

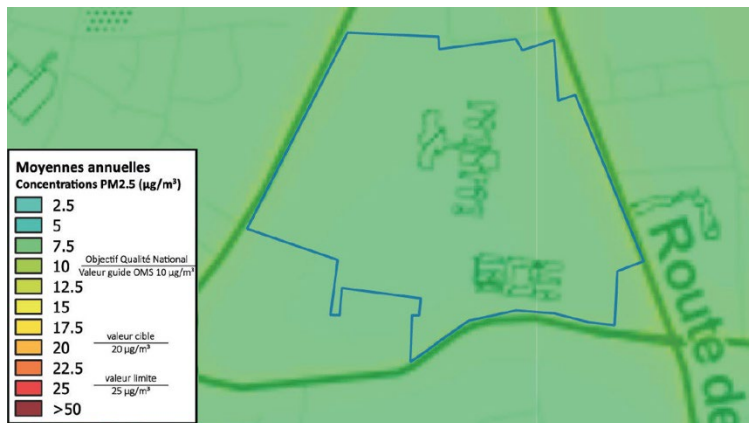
- D'après la carte stratégique Air de Bordeaux Métropole (ATMO Nouvelle Aquitaine, 2022) :
 - La **route de Toulouse est catégorisée en classe 2, dite zone « fragilisée »** (valeurs limites en matière de qualité de l'air sont potentiellement susceptibles d'être dépassées).
 - Le **reste du périmètre 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 site Robert Picqué, **les concentrations de NO₂, PM₁₀ et PM_{2.5} répondent aux moyennes annuelles réglementaires** mais dépassent les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (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 NO₂ - 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



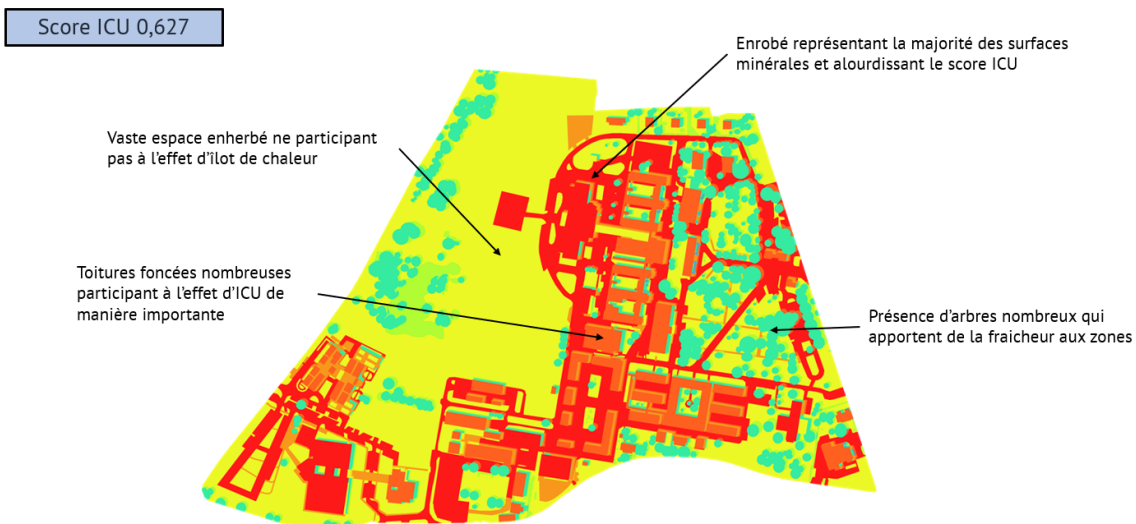
Carte des concentrations moyennes annuelles en PM_{2.5} - périmètre du site Robert Picqué
Source : ATMO Nouvelle Aquitaine, 2021 // traitement ALTO STEP

Réchauffement des températures et îlot de chaleur urbain (ICU)

Le site Robert Picqué est exposé – comme de nombreux espaces en cœur de métropole - à une tendance de réchauffement des températures, d'augmentation des vagues de chaleur et des sécheresses.

Il 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 (bâties, 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

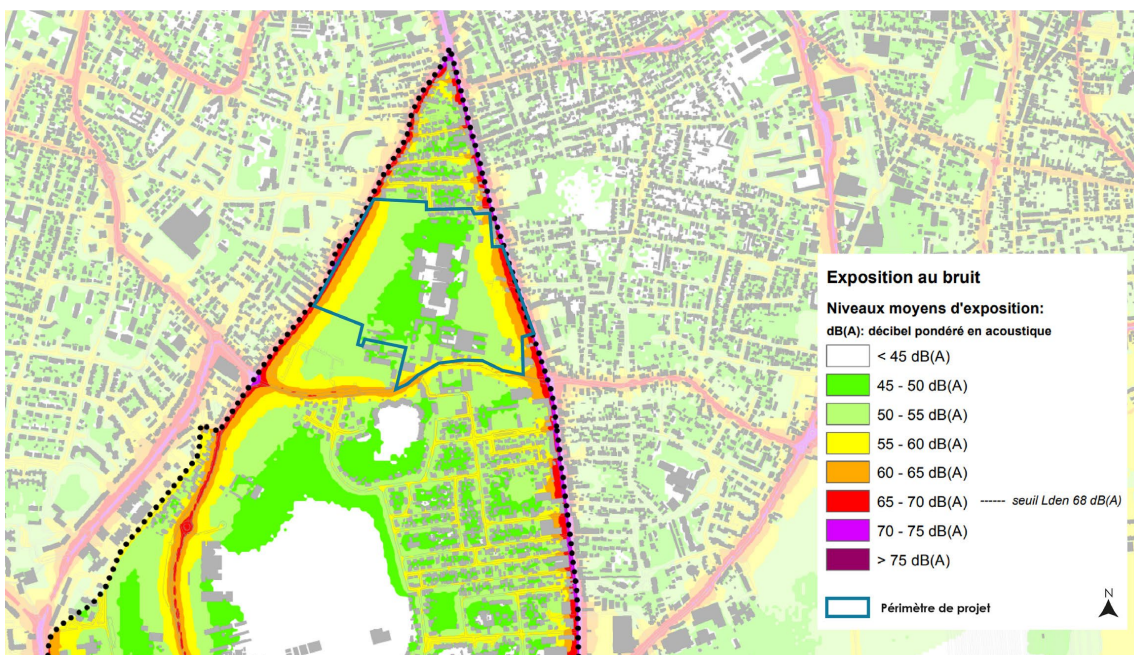
Environnement sonore

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 site Robert Picqué 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 site Robert Picqué 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 site Robert Picqué 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)

C. Le projet – exposé des motifs et des changements apportés

1. Le projet de reconversion du site Robert Picqué

Le présent projet de modification simplifiée du PLU 3.1 doit permettre la réalisation du projet de reconversion du site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué situé au Nord de la commune de Villenave d'Ornon.

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 partir de fin 2025, la libération progressive d'une grande partie du site Robert Picqué par le ministère des Armées – actuel occupant du site.

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 : le site dispose d'un parc arboré situé le long de la route de Toulouse, d'une grande prairie ouverte et d'une frange boisée, aujourd'hui close, située le long du chemin de Leysotte ;
- Un intérêt patrimonial au regard des bâtiments identifiés dans le PLU 3.1 et un intérêt architectural au regard des autres bâtiments existants sur le 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 et 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.

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. Ces premières intentions ont été consolidées par les principales orientations qui structurent le plan guide du projet de reconversion de ce site :

- L'ouverture à tous de ce vaste espace aujourd'hui clos à travers la création de voies et cheminements publics (en réutilisant au maximum les voies et chemin existant) 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 centrale 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 principalement à vocation économique, privilégiant la filière santé ;

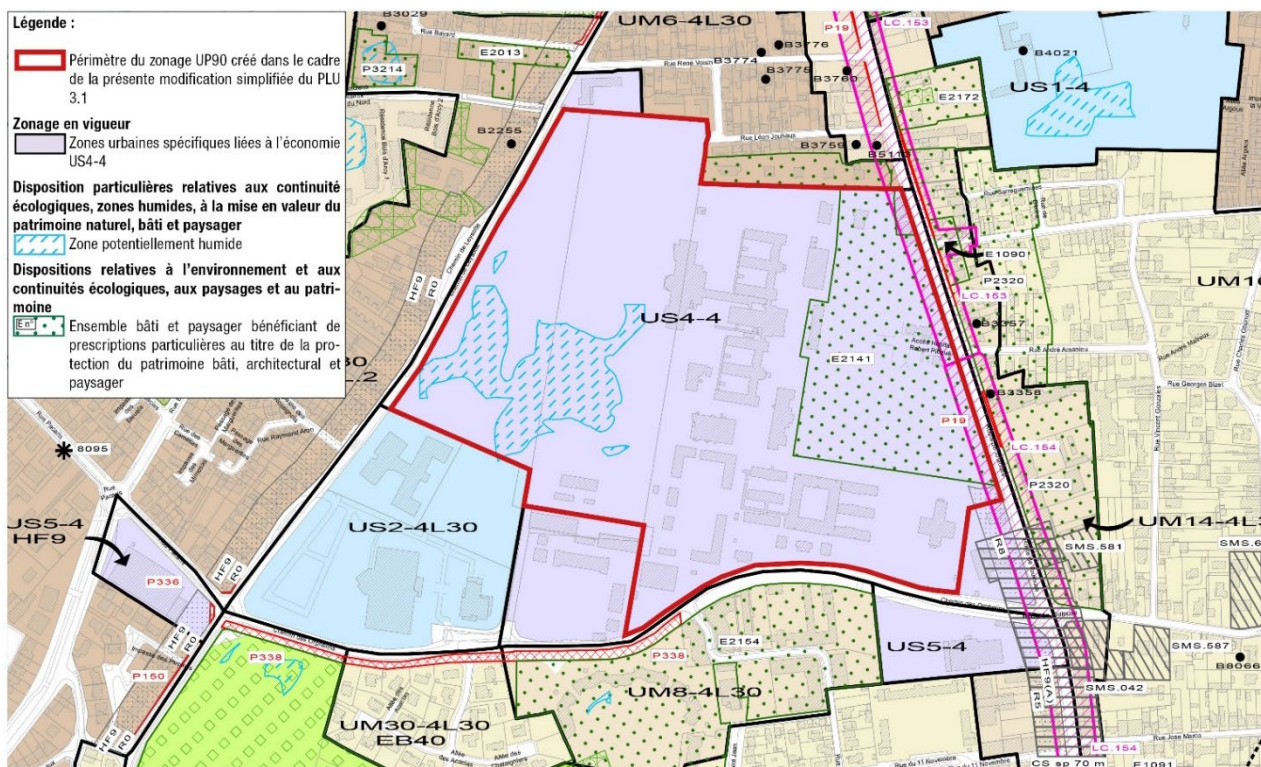
- Il n'y a pas de création de logements familiaux dans le périmètre du projet de reconversion du site, mais le développement de quelques logements spécifiques est prévu (logements étudiants). Des logements familiaux pour le ministère des Armées sont prévus au Nord du site, sur une réserve foncière conservée par le ministère des Armées.

La procédure envisagée pour la mise en œuvre opérationnelle du projet 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. 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 à l'échelle du périmètre du site Robert Picqué.

2. Le PLU actuellement opposable sur le site du projet

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** (parcelles cadastrales : AC – 0030 ; AC – 0031 ; AC – 0032 ; AC – 0033), et d'autres terrains limitrophes :

- Au Nord de la zone, L'École maternelle Le Béquet (parcelle cadastrale AB – 0248) ;
- A l'Ouest, trois parcelles situées le long de la route de Toulouse (parcelles cadastrales AC – 0004 ; 0008 ; 0009) ;
- Au Sud-Ouest, les Eaux de Budos (parcelle cadastrale AC – 0006) ;
- Au Sud-Est, la Caserne Delépine (parcelles cadastrales AC – 0034 ; 0035 ; 0036 ; 0037 ; 0038).



Extrait du plan de zonage du PLU 3.1 au niveau du site Robert Picqué et ses abords – périmètre du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1

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 sont interdites en zone US4 (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 ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

De plus, en zonage US4, les règles de morphologie urbaine présentent certaines caractéristiques qui diffèrent largement des règles de morphologie urbaine des zones urbaines multifonctionnelles (UM).

Ces caractéristiques sont propres aux zones urbaines spécifiques liées à l'économie (US), elles ne sont pas adaptées aux quartiers urbains mixtes comme il est souhaité pour le devenir du site Robert Picqué.

Par exemple dans le zonage US4 actuel :

- Le recul vis-à-vis des voies ou emprises publiques ne peut être inférieur à 3m ;
- L'emprise bâtie est non réglementée (si elle n'est pas indiquée au plan de zonage) ;
- Il est requis, au minimum 15% d'espaces en pleine terre ;
- La hauteur des constructions est non réglementée (si elle n'est pas indiquée au plan de zonage).

Ces règles doivent aussi être adaptées afin de répondre aux caractéristiques urbaines et paysagères du site Robert Picqué qui inclue de vastes ensembles boisés et des bâtiments déjà existants à réinvestir.

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 dont les principales intentions ont été :

- Définies en 2020 dans la feuille de route relative au devenir du site Robert Picqué et partagée entre l'État, le ministère des Armées et Bordeaux Métropole ;
- Validées en 2023 avec l'aboutissement d'un plan guide qui structure le devenir du site ;
- Partagées et confortées à l'automne 2023 lors d'une première phase de concertation publique.

En effet, le PLU 3.1 actuel et le règlement du zonage US4 appliqué au site Robert Picqué limite la création de bureaux, de commerces et la création de logements sur ce site qui a vocation à être reconverti en un quartier mixte à dominante économique.

Ainsi, la modification du PLU et la création d'un zonage UP spécifique sur le site doivent 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.

Le secteur concerné par la présente modification comprend, principalement, le site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (HIARP), composé de plusieurs parcelles cadastrales :

- AC – 0030 ;
- AC – 0031 ;
- AC – 0032 ;
- AC – 0033.

Le secteur où sont localisées les évolutions du PLU projetées comprend aussi, à l'Ouest, trois parcelles situées le long de la route de Toulouse (parcelles cadastrales AC – 0004 ; 0008 ; 0009).

3. Les modifications apportées au PLU

3.1. Modification du règlement écrit

3.1.1. Le règlement par zones

Définition de secteurs au sein de la zone UP90

Dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1, 5 secteurs sont définis dans le règlement de la zone UP90.

Cela doit notamment permettre :

- D'inscrire des règles adaptées à la position de chacun des secteurs de la zone UP90 notamment vis-à-vis des quartiers qui jouxtent la zone ;
- De travailler finement les morphologies urbaines et les destinations autorisées ou non sur chacun des secteurs pour respecter les orientations du plan guide urbain pour la reconversion du site Robert Picqué ;
- De faire évoluer le nombre de places de stationnements réglementaires pour les véhicules selon les secteurs de la zone UP90, en lien avec les destinations qui y sont autorisées.



Plan des 5 secteurs définis dans le règlement du zonage UP90 créé sur le site Robert Picqué

Les différents secteurs sont les suivants :

Secteurs A (A1 et A2)

Composés des secteurs A1 et A2.

Leur périmètre comprend 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). Ces secteurs comprennent aussi le parc boisé Est, situé le long de la route de Toulouse et la frange boisée Ouest, située le long du Chemin de Leysotte.

Au sein de ces secteurs, il est prévu la conservation et la mise en valeur de ces deux larges espaces boisés en pleine terre et la préservation et reconversion de la majorité des bâtiments existants. Aussi, la norme concernant les espaces en pleine terre est adaptée sur ces secteurs A1 et A2 (voir p.44-45).

Le secteur A est divisé afin d'isoler le secteur A2 correspondant à l'ancienne école d'infirmières de l'HIARP et ses abords. Il est prévu dans ce bâtiment le développement de logements spécifiques (logements étudiants). Ainsi, les constructions à destination d'habitation y sont autorisées sous conditions particulières et les normes de stationnement des véhicules motorisés sont adaptées, sur ce secteur, à cette destination (voir p.37-38).

Secteurs B (B1 et B2)

Composés du secteur B1 et B2.

Ceux-ci correspondent principalement à la réserve foncière située au Nord du site Robert Picqué qui sera conservée par le ministère des Armées, actuel occupant et propriétaire du site, pour répondre à ses besoins.

Ces secteurs B doivent permettre l'accueil de logements familiaux pour le ministère des Armées, ainsi, les constructions à destination d'habitation y sont autorisées (voir p.35-36). Les normes de stationnement des véhicules motorisés sont adaptées sur ce secteur afin de répondre aux destinations attendues (voir p.37-38).

Du fait de la position de ces secteurs, en frange Nord du site et en bordure d'une zone UM – le secteur B1 étant notamment situé en limite d'un tissu résidentiel, à dominante de maisons individuelles – les règles morphologiques en ce qui concerne les retraits et les hauteurs maximales autorisées sont adaptées et varient selon les deux secteurs B1 et B2 (voir p.40-41 et 47-48).

Le secteur B2 intègre également trois parcelles bâties situées le long de la route de Toulouse (parcelles cadastrales AC – 0004 ; 0008 ; 0009) précédemment incluses en secteur US4, afin notamment d'y autoriser les destinations habitation et commerce.

Secteurs C

Ce secteur correspond à la prairie centrale existante.

Il est prévu que cet espace soit conservé dans son état actuel non bâti et équipé avec des aménagements légers pour des usages du quotidien et pour des événements ponctuels. Cet espace est conservé par le ministère des Armées, actuel occupant du site, mais sera ouvert 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 besoins pour ses activités. Au regard des spécificités de ce secteur, seules les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif et à destination d'exploitation agricole et forestière et y sont autorisées (voir p.35-36).

Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Les destinations autorisées ou non au sein du zonage UP90 créé sont adaptées.

Il est attendu sur le site une programmation principalement à vocation économique, privilégiant la filière santé et médico-sociale. Si les constructions à destination d'activités économique seront dominantes, la dimension importante du site et son positionnement stratégique au sein de la métropole Bordelaise impliquent que les fonctions urbaines y soient variées afin d'aboutir à un quartier urbain mixte.

La modification simplifiée du PLU permet ainsi d'autoriser, en zone UP90, certaines destinations non autorisées en zone US4 (PLU actuel) :

• **Bureaux**

Cette destination n'est pas visée en priorité sur le site, il est toutefois essentiel de la permettre afin d'accueillir, par exemple, des sièges d'entreprises sur certains niveaux ou dans certains bâtiments.

• **Commerce**

Cela doit permettre d'assurer l'animation du site, son insertion urbaine et son lien aux quartiers environnants, notamment le long de la route de Toulouse, et de répondre aux besoins de ses futurs usagers.

• **Exploitation agricole et forestière**

Cela doit permettre de développer éventuellement sur le site, temporairement ou de manière pérenne, des activités d'agriculture urbaine (petite serre pour un jardin pédagogique ou en toiture de certains bâtiments, par exemple).

La présente modification du PLU permet aussi de faire évoluer les destinations autorisées en zone US4 et les destinations soumises à conditions particulières. En zone UP90, les destinations suivantes sont alors interdites :

• **Entrepôt**

• **Hébergement hôtelier**

La présente modification du PLU, permet de différencier par secteurs, les destinations autorisées ou non au sein de la zone UP90 :

• **Habitation**

La présente modification du PLU 3.1 permet d'autoriser cette destination uniquement dans deux secteurs :

- **Secteur B (B1 et B2) :** dans l'emprise duquel il est prévu un projet de logements familiaux pour le personnel du ministère des Armées, sur la réserve foncière Nord du ministère des Armées. Ces secteurs intègrent également trois parcelles déjà bâties (constructions à destination de logements et commerces) situées le long de la route de Toulouse et pour lesquelles il est nécessaire que cette destination soit autorisée.

- **Secteur A2 :** dans l'emprise duquel il est prévu un projet de reconversion de l'ancienne école d'infirmières pour y intégrer des logements spécifiques dans les niveaux supérieurs du bâtiment. Afin de cibler ce type de logements, la présente modification du PLU précise que dans ce secteur A2 : toutes opérations ou aménagements soumis à autorisation, générant après travaux ou changement de destination une surface de plancher destinée à l'habitat, doivent comprendre 100% de logements à destination des étudiants.

• **Services publics ou d'intérêt collectif**

La présente modification du PLU 3.1 introduit un secteur C dans l'emprise duquel seules les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif et les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière sont autorisées.

En synthèse, en ce qui concerne la destination des constructions, la création de la zone UP90 sur le site Robert Picqué et les évolutions du règlement sur ce site permettent d'autoriser les constructions pour les destinations suivantes :

Au sein des secteurs A et des secteurs B :

- Artisanat ;
- Bureaux ;
- Commerces ;
- Exploitation agricole et forestière ;

- Habitation, uniquement dans l’emprise du secteur B (B1 et B2) et du secteur A2 ;
- Industrie ;
- Services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein du secteur C :

- Services publics ou d'intérêt collectif ;
- Exploitation agricole et forestière.

Conditions de réalisation des aires de stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Dans le cadre de la présente modification du PLU, une évolution des articles concernant les normes de stationnements est proposée. Le site est actuellement en secteur 4 pour l’application des règles de stationnement des véhicules motorisés et des vélos. Aussi, les normes de stationnement pour les des véhicules motorisés sont définies comme suit dans le règlement de la zone US4 :

Destination	Secteur 4	
Habitations	1 place minimum pour 55 m ² de SP dans que le nombre mini de places imposé pour le total de l’opération soit < 1 place /logt et > à 2 places/logt	
Hébergement Hôtelier (HH)	Hors PM	Dans PM
	1 place au moins pour 2 chambres	1 place au plus pour 3 chambres
	1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 100 chambres	
Bureaux	Hors PM	Dans PM
	1 place au mois pour 40 m ² de SP	1 place au mois pour 50 m ² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces > 300 m² hors réserves Non réglementé	
	SP affectée aux commerces > 300 m² hors réserves	
	Hors PM	Dans PM
	1 place au moins pour 40 m ² de SP	1 place au mois pour 50 m ² de SP
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d’intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.	
Aire de livraison	Surfaces de réserves < ou = 200 m² : non réglementé	
	Surface de réserves > 200 m² : L’aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation ; de sa situation géographique au regard de l’offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l’établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.	

Dans le règlement UP90, les normes de stationnement sont adaptées par rapport à celles du règlement US4 (secteur 4). Cela doit permettre de garantir la bonne insertion des projets à venir sur le site et de répondre aux spécificités du site - qui compte des poches de stationnement existantes - et des programmes visés, principalement des activités économiques. Il est proposé que les normes de stationnement diffèrent selon certains secteurs et selon les destinations autorisées sur la zone :

- Pour chacune des destinations, excepté l’habitation, il est proposé que les normes de stationnement soient basées sur les besoins en stationnement déterminés pour chaque construction, en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de

leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation.

- Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement varient selon deux secteurs. Ces deux sous-secteurs correspondent :
 - Secteurs B (B1 et B2) : dans l'emprise desquels il est prévu, un projet de logements familiaux ;
 - Secteur A2 : dans l'emprise duquel il est prévu d'intégrer des logements spécifiques (logements étudiants).

Il est prévu dans le projet que la majorité des bâtiments existants soient conservés. Pour ces bâtiments, et dans le but d'assurer la reconversion du site et son ouverture sur la ville grâce à la création d'un nouveau maillage viaire, il est prévu que la délimitation des terrains par rapport au domaine public se fasse au droit des façades ou des ouvrages d'accès existants (rampes, escaliers, cours anglaises...). Ainsi, il n'est pas envisageable de prévoir des aires de livraison au sein des terrains considérant que :

- La grande majorité des terrains de la zone n'intègrent pas ou peu d'espaces libres ;
- Les bâtiments existants ne possèdent pas de sous-sol accessible par des véhicules ;
- Des aires de livraisons sont prévues sur les futurs espaces publics qui desserviront les terrains.

À cet effet, les normes concernant les aires de livraison du règlement US4 ne sont pas maintenues dans le règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1.

De plus, au regard des orientations de projet précisées ci-dessus, la réalisation des places de stationnement sur le site s'appuiera sur l'article 1.4.1.1 de l'actuel PLU 3.1 (et conservé dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU). Cet article indique que : *L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.*

Aussi, les normes de stationnement pour les véhicules motorisés sont définies comme suit dans le règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1 :

Destinations	Normes de stationnement
Habitations	Secteur B : 1 place mini par logement Secteur A2 : 0,2 place mini par logement
Bureaux, Commerces, Artisanat, Industrie, Exploitations agricoles ou forestières, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Stationnement des vélos

Dans le règlement de la zone UP90 les normes de stationnement des vélos ne sont pas modifiées :

Destinations	Normes de stationnement	
Habitations	2 logements et plus : 5% au moins de la surface de plancher avec un minimum de 5 m ² , ou 3 % au moins de la surface de plancher avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté	
Bureaux	1,5 % au moins de surface de plancher avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la surface de plancher avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté	
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserve < ou = 300 m ² : non réglementé	SP affectée aux commerces hors réserve > 300m ² : 1 % au moins de la surface de plancher de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôt, Exploitations agricoles ou forestières	Non réglementé	
Artisanat, Industrie, services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m ²). Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.	

Règles de morphologie urbaine

La création d'une zone UP90 sur le site Robert Picqué et le règlement associé font évoluer les règles de morphologie urbaine, pour les constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU 3.1, tout comme pour les constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1.

Les règles de morphologie urbaine définies en zone US4 suivantes sont ainsi adaptées dans le règlement de la zone UP90 créée dans le cadre de présente modification du PLU 3.1 :

- le recul ;
- les retraits ;
- l'espace en pleine terre ;
- la hauteur des constructions.

Ces modifications ont pour objectif de mettre en place un cadre réglementaire plus adapté au projet de reconversion du site Robert Picqué selon les principales orientations définies dans le plan guide encadrant la reconversion du site, afin de garantir la bonne insertion des projets à venir.

Le contenu de l'évolution des règles de morphologie urbaine entre le règlement actuel de la zone US4 et le règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1 est détaillé ci-dessous. Une évolution (majoration) des possibilités de construire est prévue à l'échelle de la zone UP90 au regard des évolutions des règles de recul et retrait = 5093m² environ.

Recul (R)

Les règles de morphologie urbaine concernant le recul autorisé pour les constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU 3.1, tout comme pour les constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 sont modifiées dans le règlement du zonage UP90.

Elles sont définies comme suit dans le règlement de la zone US4 :

Recul (R)	R adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m. En l'absence de séquence R ≥ 3 m
------------------	---

Or, il est prévu dans le projet que la majorité des bâtiments existants soient conservés. Pour ces bâtiments, et dans le but d'assurer la reconversion du site et son ouverture sur la ville grâce à la création d'un nouveau maillage viaire, il est prévu que la délimitation des terrains par rapport au domaine public se fasse au droit des façades ou des ouvrages d'accès existants (rampes, escaliers, cours anglaises...). Aussi, ces bâtiments ne pourraient s'inscrire dans les dispositions actuelles des règles de morphologie urbaine concernant le recul.

De plus, la reconversion du site Robert Picqué doit amener à l'ouverture à tous d'un grand parc équipé et de voies publiques. Cela implique donc, pour la plupart des constructions (neuves ou existantes) que leur terrain soit bordé sur la majorité de leur limites parcellaire, voire l'intégralité, par des voies et/ou emprises publiques.

Dans ce cas, le PLU 3.1 actuel précise que : *Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé.* (PLU 3.1, Bordeaux Métropole, Zone US4, 2.3.3.1. Règles particulières pour la prise en compte d'un contexte parcellaire singulier, p. 25).

Ainsi, les règles de morphologie urbaine concernant le recul autorisé sont modifiées dans le règlement de la zone UP90 créée. Cela doit permettre des retraits inférieurs à 3 m dans la zone, pour les constructions dont le terrain serait bordé par une ou plusieurs voies et/ou emprises publiques. Cela permet d'assurer la cohérence entre les caractéristiques du site Robert Picqué, les orientations définies pour le devenir du site et les règles du PLU à appliquer sur la zone. Cela permet également que les règles soient plus en cohérence avec celles des zones UM. Cela est en adéquation avec la position du site Robert Picqué, situé dans un tissu urbain constitué, en cœur de la métropole bordelaise.

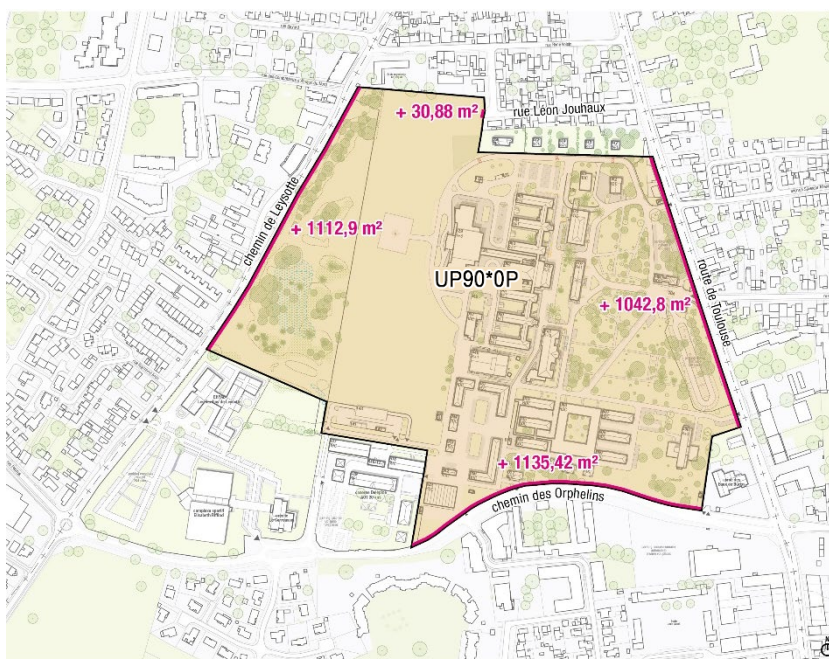
Aussi, les règles de morphologie urbaine concernant le recul pour les constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU 3.1, tout comme pour les constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 sont définies comme suit dans le règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1 :

Recul (R)	Non réglementé
------------------	----------------

Cette évolution réglementaire induit une majoration de l'emprise constructible sur la zone : augmentée sur une largeur de 3m, le long des emprises publiques et des voies.

Impact de la présente modification du PLU 3.1 sur les possibilités de construire dans la zone :

L'évolution en zone UP90 de la règle sur les reculs autorisés par rapport au règlement de la zone US4 induit une majoration d'emprise au sol et donc des possibilités de construire de + 3 322 m², soit + 1,53 %, calculée par rapport à l'emprise de la zone UP90 (considéré comme terrain d'assiette).



Légende :
APPRECIATION GLOBALE DE L'ÉVOLUTION DES POSSIBILITÉS DE CONSTRUIRE SUR LA ZONE
■ Évolution de la règle de recul – du règlement du zonage US4 actuel, au règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU3.1

Majoration de l'emprise au sol au regard de l'évolution de la règle de recul, dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1
 Source : Anyoji Bletrando // Plan cadastral : cadastre.data.gouv.

Retraits (L1 et L2)

Les règles de morphologie urbaine concernant les retraits autorisés pour les constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU 3.1, tout comme pour les constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 sont modifiées dans le règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1. Elles sont définies comme suit dans le règlement de la zone US4 :

Retrait (L1 et L2)	Cas général : $L \geq 0$ m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq H_f$ L2 le long de cette limite ≥ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L le long de cette limite ≥ 20 m
---------------------------	-------------------------------	--	--

Cette règle est en partie modifiée dans le règlement du zonage UP90 créé :

- Dans le règlement du zonage UP90 créé, la règle à appliquer dans le cas général est maintenue.
- Le site Robert Picqué n'est pas bordé par une zone UP mais, en revanche, la frange Nord du site Robert Picqué – correspondant aux secteurs B (B1 et B2) – est bordée, au Nord, par une zone UM.

Ainsi la règle de morphologie urbaine concernant les retraits à appliquer en cas de terrain bordé par une zone UM ou UP est modifiée dans le règlement de la zone UP90. Cette disposition ne s'applique qu'aux secteurs B (B1 et B2) dans lesquels les retraits minimums autorisés sont modifiés. L'évolution de la règle permet ainsi de conserver le principe de retraits pour les constructions qui seraient situées sur un terrain bordé par une zone UM (secteurs B).

Le site Robert Picqué n'est pas bordé par une zone A ou N, ainsi la règle à appliquer dans le cas d'un terrain bordé par une zone A ou N n'est pas conservée dans le règlement du zonage UP90.

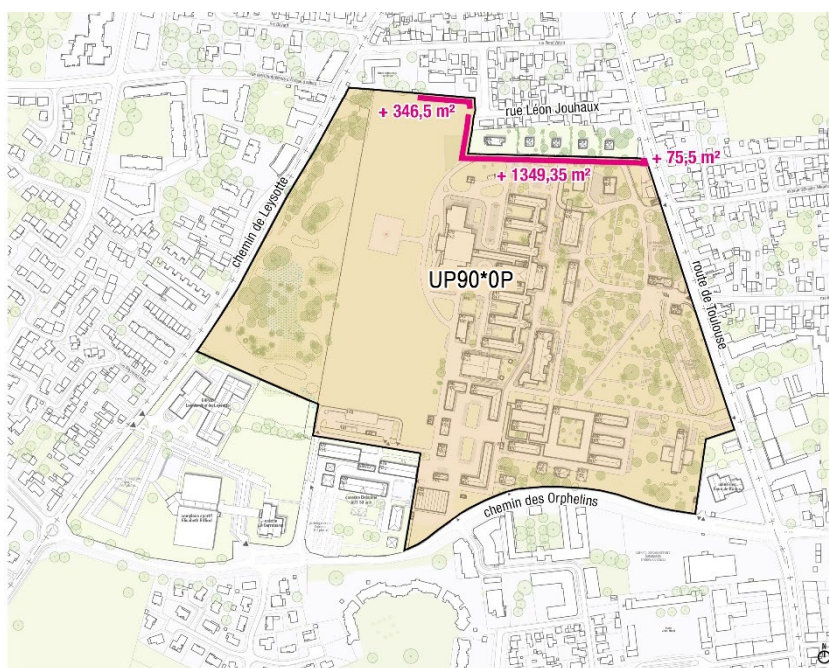
Aussi, les règles de morphologie urbaine concernant les retraits, pour les constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU 3.1, tout comme pour les constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 sont définies comme suit dans le règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1 :

<p>Retrait (L1 et L2)</p>	<p>Cas général : L ≥ 0 m en tenant compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus</p>	<p>Secteurs B (secteurs B1 et secteurs B2), pour les terrains bordés par une zone UM : L1 le long de cette limite ≥ 5 m L2 le long de cette limite ≥ 5 m</p>
----------------------------------	---	--

Cette évolution réglementaire induit une majoration de l'emprise constructible sur la zone : augmentée sur une largeur de 5m le long du zonage UM6 (au nord du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU).

Impact de la présente modification du PLU 3.1 sur les possibilités de construire dans la zone :

L'évolution en zone UP90 de la règle sur les retraits autorisés par rapport au règlement de la zone US4 induit une augmentation d'emprise au sol et donc des possibilités de construire de + 1 771 m², soit + 0,81 %, calculée par rapport à l'emprise de la zone UP90 (considéré comme terrain d'assiette).



Légende :

APPRECIATION GLOBALE DE L'ÉVOLUTION DES POSSIBILITÉS DE CONSTRUIRE SUR LA ZONE

Évolution de la règle des retraits – du règlement du zonage US4 actuel, au règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU3.1

Majoration de l'emprise au sol au regard de l'évolution de la règle des retraits, dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1

Source : Anyoji Bletrando // Plan cadastral : cadastre.data.gouv.

Espace en pleine terre (EPT)

Les règles de morphologie urbaine concernant les espaces en pleine terre règlementaires à réaliser pour les constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU 3.1, tout comme pour les constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 sont modifiées dans le règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1.

Elles sont définies ainsi dans le règlement du zonage US4 :

Espace en pleine terre (EPT)	≥ 15 %
-------------------------------------	--------

Cette règle est en partie modifiée dans le règlement du zonage UP90 créé :

Le calcul des espaces en pleine terre règlementaires s'effectue à l'échelle de trois secteurs :

- Secteurs A (secteurs A1 et A2)
- Secteurs B (secteurs B1 et B2)
- Secteur C

L'application de la règle des espaces en pleine terre est mutualisée à l'échelle de chacun de ces secteurs (conformément à l'Article L151-22 du Code de l'urbanisme : « *le règlement définit, dans les secteurs qu'il délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, selon les modalités prévues au I du présent article* »).

Les règles de morphologie urbaine concernant les espaces en pleine terre règlementaires à réaliser pour les constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU 3.1, tout comme pour les constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 sont définies comme suit dans le règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1 :

Espace en pleine terre (EPT)	Secteur A (A1 + A2) : Non réglementé	Secteur B (B1 + B2) : ≥ 15 % de la superficie du secteur, mutualisé à l'échelle du secteur	Secteur C : ≥ 15 % de la superficie du secteur, mutualisé à l'échelle du secteur
	<i>Mais 3,83 ha d'EPT existant à préserver tant au sein du PLU en vigueur, que dans la présente modification simplifiée. Cela représente 21,8 % du périmètre des secteurs A1 et A2.</i>		

- En premier lieu, l'évolution réglementaire concernant les espaces en pleine terre, dans le cadre de la présente modification du PLU, implique :
 - Un calcul des espaces en pleine terre réglementaire qui se fait à l'échelle du secteur, pour trois secteurs (secteurs A : secteurs A1 et A2, secteurs B : secteurs B1 et B2, et secteur C) ;
 - Une application de la règle des espaces en pleine terre mutualisée à l'échelle de chacun de ces secteurs (au sein de chaque secteur).

Sur les secteurs B (B1 et B2) et le secteur C : le pourcentage minimum d'espaces en pleine terre règlementaires n'est pas modifié par rapport au règlement actuel de la zone (US4).

Impact de la présente modification du PLU 3.1 sur les possibilités de construire dans les secteurs B et C :

Dans le règlement UP90, pour les secteurs B et le secteur C, le pourcentage d'espace en pleine terre minimum réglementaire n'est pas modifié, n'induisant pas d'évolution (majoration / diminution) des possibilités de construire.

Sur le secteur A : le pourcentage d'espaces en pleine terre n'est pas réglementé.

L'évolution de cette règle tient compte :

- Des espaces en pleine terre protégés et à conserver, situés sur le parc arboré Est et la frange boisée Ouest, dans l'emprise des secteurs A (secteurs A1 et A2), soit 3,83 ha à minima, soit 21,8 % de la surface des secteurs A ;
- Des caractéristiques des constructions existantes et de la délimitation de leurs futurs terrains définis dans le plan guide pour la reconversion du site Robert Picqué.

En effet, l'évolution de la règle proposée dans le règlement du zonage UP90 pour les secteurs A, tient compte de la conservation prévue d'une vaste part d'espace en pleine terre correspondant :

- aux espaces en pleine terre du parc arboré existant, situé le long de la route de Toulouse (situé dans le secteur A)
- à la totalité de la frange boisée Ouest, située le long du chemin de Leysotte (situé dans le secteur A).

Ces deux espaces totalisent 3,83 ha d'espaces en pleine terre existants protégés, qui bénéficient de protections dans le cadre de l'actuel PLU 3.1 et de la présente modification du PLU (voir précisions ci-dessous) et seront conservés dans le projet de reconversion du site Robert Picqué afin de devenir des espaces verts publics. Ils seront donc en dehors des futurs terrains liés aux bâtiments existants, dont il est prévu que la délimitation se fasse au droit des façades, des ouvrages d'accès ou des autres aménagements extérieurs existants liés aux bâtiments (rampes, escaliers, cours anglaises...). Aussi, il est prévu que la grande majorité des terrains de la zone n'intègrent pas ou peu d'espaces libres, ne permettant pas, au sein des terrains la création d'espaces en pleine terre. Les espaces en pleine terre de ce secteur seront donc principalement situés sur les futurs espaces verts publics (espaces boisés existants conservés). La règle est adaptée sur les secteurs A, prenant en compte ces caractéristiques.

- Concernant le parc arboré Est :
Ce parc arboré est repéré au règlement graphique de l'actuel PLU 3.1 comme un ensemble bâti et paysager bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager (E2141). Aussi, les dispositions qui s'y appliquent, impliquent la conservation :
 - Du parc arboré situé le long de la route de Toulouse qui inclut 2,14 ha de pleine terre ;
 - Du bâtiment situé dans l'axe de l'entrée principale site, l'ancien château du Béquet, l'actuelle « Chefferie » ;
 - Des maisons domaniales des années 1930 situées au Nord du site et leur jardin.
- **L'inscription du parc arboré comme ensemble bâti et paysager et les prescriptions particulières qui lui sont appliquées implique donc, à l'échelle des secteurs A, la conservation de 2,14 ha d'espaces en pleine terre inclus dans l'emprise de ces secteurs. Cette protection est maintenue dans la présente modification simplifiée, sans évolution.**
- Concernant la frange boisée Ouest :
 - > **Une zone potentiellement humide repérée à l'actuel règlement graphique du PLU 3.1 est localisée au niveau de la frange boisée Ouest.** La présence de cette zone humide (critères pédologiques et floristiques) a été vérifiée et confirmée lors des différents diagnostics écologiques réalisés sur le site Robert Picqué (le dernier en date a été réalisé par Evinerude en

octobre 2023). En revanche, son périmètre diffère de celui repéré au règlement graphique de l'actuel PLU 3.1 (voir p. 56).

> Les différents diagnostics écologiques réalisés sur le site Robert Picqué ont aussi permis de mettre en avant **des sensibilités écologiques fortes au sein de la frange boisée**. La diversité de milieux de ce secteur est en effet favorable à une faune et une flore commune et parfois protégée mais aussi supports d'une biodiversité remarquable et menacée (voir p. 19 à 21).

> De plus, une **continuité écologique et paysagère est repérée au Scot**. Cette **continuité écologique et paysagère est retranscrite dans le PLU**, elle est précisément localisée à l'Ouest du site Robert Picqué, au niveau de la frange boisée.

Or le **PADD** met en avant la **nécessité de préserver et renforcer les continuités de niveau local** (source : Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU 3.1, 2.2. Orientation 2 « Respecter et consolider l'armature naturelle de la Métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources », 2.2.1. « Conforter les espaces naturels et agricoles et préserver les continuités écologiques du territoire »)

De même, le règlement écrit du PLU applicable actuellement sur le site impose pour tout projet :

- de tenir compte des masses végétales, des arbres participant à la qualité du paysage et du patrimoine écologique, naturel et paysager. (PLU 3.1, Règlement pièces écrites, Règlement zone US 4, 2.2. Dispositions réglementaires - cas général).
- de conserver voire renforcer les continuités, écologiques repérée et les zones humides (PLU 3.1, Règlement pièces écrites, Règlement zone US 4, 2.3.3.3. Règles particulières pour la prise en compte et la mise en valeur des éléments naturels, bâtis et paysagers).
 - > *L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant et de son environnement immédiat en tenant compte notamment [...] des masses végétales et des arbres qui participent à la qualité du paysage. Les constructions et installations sont réalisées en dehors du houppier des arbres existants conservés et celui des arbres projetés mesurés à l'âge adulte.* (PLU 3.1, Bordeaux Métropole, Zone US4, 2.2. Dispositions réglementaires - cas général, p.23)
 - > *Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide... (Ibidem., 2.3.3.3., p. 26)*

Ainsi, en s'appuyant sur le dernier diagnostic réalisé sur le site (Diagnostic écologique – HIA Robert Picqué, Actualisation du diagnostic initial, octobre 2023, EVINERUDE), il apparait que les éléments suivants, à minima, sont protégés (à conserver) par les documents réglementaires actuels :

> zones humides (critères « pédologique » et « végétation ») = 4078 m² environ au sein de la zone UP

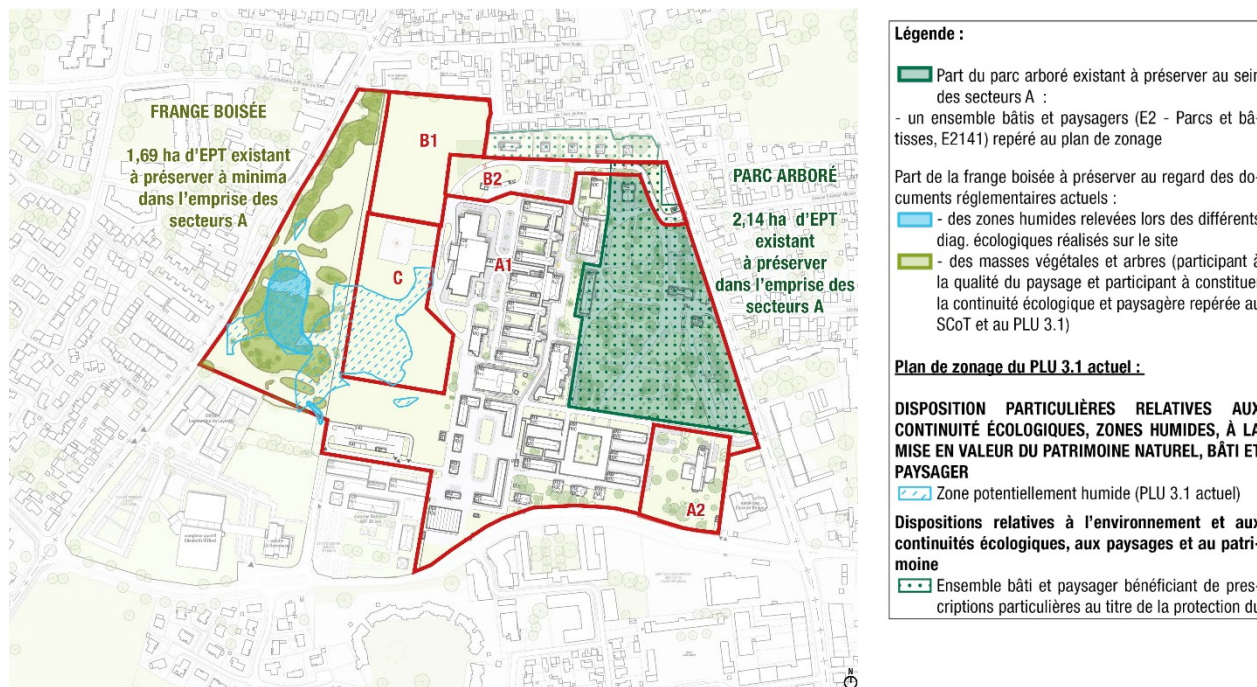
> les principales masses végétales et les arbres de la frange boisée qui constituent les habitats des espèces les plus sensibles et :

- participent à la qualité du paysage ;
- constituent un patrimoine écologique, naturel et paysager ;
- correspondent à la liaison écologique et paysagère à conserver repérée au SCoT et au PLU = 15 804 m² minimum au sein de la zone

Ces deux périmètres se superposent à certains endroits. Ainsi **cumulées et superposés, ces éléments représentent 16 947m²**.

Nota : En complément de la zone humide repérée, la présente modification du PLU 3.1 permet de clarifier la protection de cet espace en ajoutant au règlement écrit actuel, des prescriptions particulières qui s'appliquent spécifiquement sur la frange boisée (voir p. 51-52 et 57-58).

> À l'échelle des secteurs A, 1,69 ha en pleine terre sont protégés sur la frange boisée, dans le PLU actuel comme dans la présente modification simplifiée.



Espaces en pleine terre existant et à préserver dans l'emprise des secteurs A (A1+A2) définis dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1

Source : Anyoji Bletrando // Plan cadastral : cadastre.data.gouv.

Impact de la présente modification du PLU 3.1 sur les possibilités de construire sur les secteurs A :

L'évolution réglementaire, en zone UP90, de l'article concernant les espaces en pleine terre sur les secteurs A1 et A2, n'induit pas d'évolution (majoration / diminution) des possibilités de construire sur ces secteurs car :

- Les espaces en pleine terre du parc arboré Est sont protégés dans le PLU 3.1 en vigueur comme dans la présente modification simplifiée ;
- Une part des espaces en pleine terre de la frange boisée Ouest est protégée dans le PLU 3.1 en vigueur comme dans la présente modification simplifiée.
- Ces deux zones, majoritairement en pleine terre, représentent, à l'échelle des secteurs A (secteurs A1 et A2), une surface supérieure au 15% de pleine terre du réglementaire dans les règles de morphologie urbaine sur ce secteur dans le PLU en vigueur, avant la présente modification simplifiée.

À l'échelle du périmètre des secteurs A1 et A2, dans le PLU en vigueur comme dans la présente modification simplifiée, la protection de ces deux zones implique donc, à minima, la conservation d'une surface de 3,83 ha en pleine terre (soit 21,8% de la surface du périmètre des secteurs A1 et A2).

En synthèse, la modification des règles de morphologie urbaine concernant les espaces en pleine terre réglementaire à réaliser est donc adaptée aux caractéristiques des espaces paysagers et bâtis de la zone et aux orientations du plan guide de reconversion du site. Sont ainsi pris en compte le fait que :

- Le calcul des espaces en pleine terre réglementaire se fait à l'échelle de chacun des secteurs, et l'application de la règle des espaces en pleine terre est mutualisée à l'échelle de chacun de ces secteurs
- Les secteurs A (A1 et A2) comprennent 3,83 ha d'espaces en pleine terre à conserver.

Impact de la présente modification du PLU 3.1 sur les possibilités de construire dans la zone :

Les modifications des règles de morphologie urbaine concernant les espaces en pleine terre réglementaires n'induisent pas d'évolution (majoration ou diminution) de l'emprise au sol potentielle et donc des possibilités de construire dans les secteurs A, B et C et donc sur l'ensemble de la zone UP90.

Hauteur des constructions

Les règles de morphologie urbaine concernant la hauteur maximale autorisée pour les constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU 3.1, tout comme pour les constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 sont modifiées dans le règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1.

Elles sont définies comme suit dans le règlement de la zone US4 :

Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage
----------------	---

Cette règle est en partie modifiée dans le règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1 :

- Dans le règlement du zonage UP90 créé, la règle générale de la zone US4 est maintenue dans les secteurs A et C (hauteur non réglementée).

En plus de cette règle, une évolution du règlement introduit des hauteurs maximales pour les secteurs B (secteurs B1 et B2). Il s'agit des deux secteurs situés en frange Nord du site, en bordure d'une zone UM6 – le secteur B1 étant notamment situé en limite d'un tissu résidentiel, à dominante de maisons individuelles. Ainsi, la modification des règles morphologiques en ce qui concerne les hauteurs maximales autorisées permet de formaliser et d'inscrire plus clairement dans le règlement de la zone UP90 - sur les secteurs B1 et B2 - la règle déjà existante dans le règlement de la zone US4 qui indique que :

- *Dans le cas d'un projet implanté en limite de deux zones, si la hauteur HF ou HT de la zone limitrophe est inférieure à celle de la zone où se situe le projet, une hauteur inférieure à celle autorisée réglementairement peut être imposée afin d'assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.* (PLU 3.1, Bordeaux métropole, Zone US4, 2.3.4. Hauteurs différentes, p. 26).

En cohérence avec l'article ci-dessus, le règlement de la zone UP90 indique, sur les secteurs B (B1 et B2) une hauteur maximum inférieure à celle autorisée réglementairement sur le reste du zonage afin d'assurer une transition harmonieuse avec les hauteurs fixées :

- Sur le reste de la zone UP90 : non réglementé
- Sur le zonage UM6 limitrophe : HF = 7,50 m / Pente 35% / HT = 10,50 m, R+1 maximum.

Les règles de morphologie urbaine concernant les hauteurs réglementaires pour les constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU 3.1, tout comme pour les constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 sont donc définies comme suit dans le règlement du zonage UP90 créé :

<p>Hauteur</p>	<p>Cas général : Non réglementée</p>	<p>Secteur B1 : <ul style="list-style-type: none"> En limite de zone UM : Gabarit : HF = 7,50 m / Pente 35% / HT = 10,50 m R+1 maximum Le gabarit ne s'applique pas aux façades pignons. <ul style="list-style-type: none"> Sur le reste du secteur : R+1 + combles maximum</p>	<p>Secteur B2 : R+2 maximum</p>
-----------------------	--	---	---

Ainsi, l'évolution de la règle concernant les hauteurs – du règlement de la zone US4, à la zone UP90 – concerne uniquement les secteurs situés en limite d'une autre zone (zonage UM6). L'évolution de la règle permet de clarifier une disposition d'ores et déjà inscrite au règlement du zonage US4.

Impact de la présente modification du PLU 3.1 sur les possibilités de construire dans la zone :

Ainsi, les modifications des règles de morphologie urbaine concernant les hauteurs réglementaires n'induisent pas d'évolution (majoration ou diminution) des possibilités de construire sur la zone.

Implantation différentes – règles particulières pour la prise en compte d'un contexte parcellaire singulier

Les articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions et aux aménagements de leurs abords sont complétés par certaines dispositions s'appliquant plus spécifiquement aux zones urbaines multifonctionnelles et propres aux terrains de faible profondeur. Cela permet d'intégrer des règles d'implantation particulières différentes pour les terrains de faible profondeur (lorsqu'au moins une des profondeurs du terrain est inférieure à 18 mètres) : L1 et L2 ≥ 0

Les trois parcelles bâties (situées hors site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué) situées le long de la route de Toulouse sont concernées par ces dispositions.

Aspect extérieur des constructions

Les articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions et aux aménagements de leurs abords sont complétés par certaines dispositions s'appliquant plus spécifiquement aux zones urbaines multifonctionnelles et propres aux constructions à destinations d'habitation et de commerce, interdites (hors cas soumis à conditions particulières) dans le règlement de la zone US4 et autorisées dans le règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1.

Sont notamment ajoutés des articles permettant de préciser :

- Que la double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet (2.4.1.1. Dispositions générales) ;
- Les caractéristiques des constructions avoisinantes à prendre en compte pour la bonne intégration d'une construction nouvelle à une séquence de voie spécifique sont précisés (2.4.1.2. Constructions nouvelles) ;
- De la même manière, les éléments sur lesquels s'appuyer pour des travaux de ravalement, de surélévation ou d'extension sont précisés en cas de constructions existantes intégrées dans une séquence présentant une unité architecturale (2.4.1.3. Constructions existantes)
- Les dispositions à respecter concernant les rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public (2.4.1.4. Rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public).

Clôtures

Dans le règlement du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1, les articles relatifs aux clôtures existantes sont complétés, reprenant une disposition du PLU 3.1 s'appliquant plus spécifiquement aux zones urbaines multifonctionnelles. Une disposition est ainsi ajoutée à cette partie, imposant la reconstruction à l'identique, dans le cas de la démolition totale

ou partielle d'une clôture identifiée au document traitant des « dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine ».

De plus, les articles relatifs aux clôtures nouvelles sont adaptés et complétés dans le règlement du zonage UP90 créé par la présente modification du PLU 3.1 :

- En premier lieu, au regard des caractéristiques paysagères de la zone, le règlement du zonage UP90 précise que les clôtures sont à éviter au maximum et les murs pleins sont interdits ; En effet, au sein de la zone, il est prévu que la majorité des bâtiments existants soient conservés. Pour ces bâtiments - et dans le but d'assurer la reconversion du site et son ouverture sur la ville grâce à la création d'un nouveau maillage viaire - il est prévu que la délimitation des terrains par rapport au domaine public se fasse au droit des façades ou des ouvrages d'accès existants (rampes, escaliers, cours anglaises...). Ce principe ne permet pas l'installation de clôtures pour la grande majorité des terrains du site. Il n'est donc pas envisagé ni souhaité que beaucoup de clôtures soient aménagées.
- La hauteur des clôtures autorisées reste fixée à 1,60 m comme dans le règlement US4 actuel. Cette hauteur est à respecter, sauf impératif lié à la nature et à la sécurité de l'activité prévu. Le règlement du zonage UP90 précise que cette hauteur est mesurée depuis le niveau des voies et emprises publiques environnantes.
- De plus, afin de permettre l'implantation sur le site d'activités spécifiques les articles relatifs aux clôtures nouvelles sont complétés, reprenant une disposition du PLU 3.1 s'appliquant plus spécifiquement aux zones urbaines multifonctionnelles. Ainsi, il est précisé dans le règlement du zonage UP90 que les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

Un des paragraphes concernant les aires de stationnement de 3 places ou plus créées est modifié dans le règlement de la zone UP90 par rapport au règlement US4 actuel. La disposition est simplifiée et stipule que dans ce cas, les aires de stationnement aménagées doivent l'être de manière à limiter l'échauffement des surfaces minérales et/ou des véhicules.

Conditions de desserte

Dans le règlement du zonage UP90 créé, l'article relatif aux conditions de desserte est complété en ce qui concerne les « perméabilités vertes et douces ». Cette modification permet de considérer les « perméabilités vertes et douces » comme desserte possible d'un terrain d'assiette selon des cas spécifiques liés au caractère des lieux et aux composantes paysagères et naturelles environnantes du terrain. En effet, afin de préserver la qualité du parc arboré existant, il est prévu que certains terrains ne soient pas directement desservis par des « voiries à vocation relationnelle et de proximité » comme définis par le PLU 3.1 mais accessibles par des « perméabilités vertes et douces » (ces terrains sont accessibles dans tous les cas pour les engins de secours, pour la défense incendie par exemple).

Cette modification doit ainsi permettre d'adapter le règlement aux principales orientations inscrites dans le plan guide de la reconversion du site Robert Picqué et aux spécificités morphologiques et paysagères du site.

Autres articles et dispositions supprimés

Certains articles ou dispositions, intégrés dans le règlement de l'actuel zone US4, ne concernent pas l'emprise de la zone UP90 créée ou ne s'appliquent pas spécifiquement à ce secteur. Ainsi, la modification simplifiée du PLU induit la modification des articles suivants dans le règlement du zonage UP90, par rapport au règlement de la zone US4 :

Bruit de l'aéroport (1.3.4.6.)

Le zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1, n'est situé dans aucune des zones définies dans le plan de gêne sonore lié à l'aéroport de Bordeaux-Mérignac.

Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés (1.3.5.2.)

Il n'existe pas d'espaces boisés classés existants ou à créer ni d'arbres isolés dans l'emprise du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1.

Plantations à réaliser (1.3.5.3.)

Il n'existe pas d'espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) dans l'emprise de la zone UP90 créée dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1.

Routes classées à grande circulation (1.3.6.1.)

L'emprise de la zone UP90 créée n'est pas située en entrée de ville.

Règles particulières pour la prise en compte des nuisances et des risques (2.3.3.2.)

Le premier paragraphe de cet article concerne les communes des Saint-Vincent de Paul et d'Ambarès-et-Lagrave, et ne concerne donc pas l'emprise du zonage UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1.

Clôtures nouvelles (2.4.2.2.)

Le dernier paragraphe de cet article concerne la 4 voies entre La Benaugue et Cenon, et ne concerne donc pas l'emprise de la zone UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1.

Espaces extérieurs affectés au stockage (2.4.4.3.)

Le premier paragraphe de cet article, adapté aux destinations attendues en zone US4 (parcs d'activités dédiées à l'artisanat et à l'industrie légère), n'est pas adapté aux destinations attendues à terme sur le site Robert Picqué.

Autres articles et dispositions complétés

Certaines dispositions, s'appliquant plus spécifiquement aux zones urbaines multifonctionnelles et non incluses dans le règlement de la zone US4 sont ajoutées au règlement de la zone UP90 créée. Ainsi, la présente modification du PLU induit l'évolution des articles suivants dans le règlement de la zone UP90, par rapport au règlement de la zone US4 :

Aménagement paysager et plantations (2.4.4.4.)

Dans cet article, deux dispositions s'appliquant plus spécifiquement aux zones urbaines multifonctionnelles, non incluses dans le règlement de la zone US4 sont ajoutées au règlement de la zone UP90.

Ces dispositions indiquent :

- Que les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60m (mesurée à 1,30m du sol) doivent être conservés sauf si leur état sanitaire représente un danger ;
- Que pour les constructions neuves et en cas d'augmentation de plus de 25m² d'une construction existante, les Espaces de Pleine Terre (EPT) requis doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80m².

Aussi, il n'existe pas d'espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) dans l'emprise du zonage UP90 créé. Le dernier paragraphe de cet article concernant les PAR, inclus dans le règlement de l'actuel zone US4, est donc supprimé dans le règlement de la zone UP90 créée.

Alimentation en énergie et réseaux de communications (3.3.4.)

Dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1, cet article est complété, dans le règlement de la zone UP90 par certaines dispositions s'appliquant plus spécifiquement aux zones urbaines multifonctionnelles et propres aux constructions à destinations d'habitation, interdites (hors cas soumis à conditions particulières) dans le règlement de la zone US4 et autorisées en zone UP90.

Gestion des déchets (3.4.)

Cet article est complété, dans le règlement de la zone UP90 créée par certains paragraphes précisant des dispositions s'appliquant plus spécifiquement aux zones urbaines multifonctionnelles alors non incluses dans le règlement de la zone US4. Ces paragraphes précisent les dispositions à prendre en cas de collecte des déchets en porte à porte ou en cas d'apport volontaire. Ils précisent aussi les dispositions à prendre pour les bio déchets.

3.1.2 Les dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

Espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères

La présente modification simplifiée du PLU 3.1 inscrit au règlement graphique comme ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères une surface d'environ 3,4 ha localisée sur la frange boisée située à l'Ouest du site, en limite avec le chemin de Leysotte.

Les prescriptions particulières, qui complètent le règlement écrit actuel et s'appliquent spécifiquement sur la frange boisée, inscrivent entre autres :

- La protection des spécificités paysagères de cet espace ;
- La limitation de l'imperméabilisation au sein des zones à enjeux écologiques soit : la zone humide repérée au plan de zonage et les masses végétales constituant des habitats d'espèces repérées dans le cadre des études environnementales liées au projet Robert Picqué.
- Les modalités de réalisation de cheminements, clôtures et autres aménagements (mobilier de repos ou d'observation).

Comme précisé ci-avant (p. 45), une part de la frange boisée est protégée (à conserver) par les documents réglementaires actuels.

En effet :

- > Une **zone potentiellement humide repérée à l'actuel règlement graphique du PLU 3.1 est localisée au niveau de la frange boisée**. La présence de cette zone humide (critères pédologiques et floristiques) a été vérifiée et confirmée lors des différents diagnostics écologiques réalisés sur le site Robert Picqué.
- > Les différents diagnostics écologiques réalisés sur le site Robert Picqué ont aussi permis de mettre en avant **des enjeux écologiques de faunes et de flores au sein de la frange boisée**. La diversité de milieux de ce secteur est en effet favorable à une faune et une flore commune et parfois protégée mais aussi supports d'une biodiversité remarquable et menacé.
- > Une **continuité écologique et paysagère est repérée au Scot**. Cette **continuité écologique et paysagère est retranscrite dans le PLU**, elle est précisément localisée à l'Ouest du site Robert Picqué, au niveau de la frange boisée.

Or le **PADD** met en avant la **nécessité de préserver et renforcer les continuités de niveau local** (source : Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU 3.1, 2.2. Orientation 2 « Respecter et consolider l'armature naturelle de la Métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources », 2.2.1. « Conforter les espaces naturels et agricoles et préserver les continuités écologiques du territoire »).

Et, le Règlement écrit du PLU 3.1 applicable actuellement sur le site impose pour tout projet :

- de tenir compte des masses végétales, des arbres participant à la qualité du paysage et du patrimoine écologique, naturel et paysager
- de conserver voire renforcer les continuités, écologiques repérée et les zones humides (PLU 3.1, Règlement pièces écrites, Règlement zone US 4, 2.2. Dispositions réglementaires - cas général et 2.3.3.3. Règles particulières pour la prise en compte et la mise en valeur des éléments naturels, bâtis et paysagers).

Ainsi, en s'appuyant sur le dernier diagnostic en date sur le site (Diagnostic écologique – HIA Robert Picqué, Actualisation du diagnostic initial, octobre 2023, EVINERUDE), il apparaît que les éléments suivants, à minima, sont protégés (à conserver) par les documents réglementaires actuels :

- > zones humides (critères « pédologique » et « végétation »)
- > les principales masses végétales et les arbres de la frange boisée qui :
 - participent à la qualité du paysage ;
 - constituent un patrimoine écologique, naturel et paysager ;
 - correspondent à la liaison écologique et paysagère à conserver repérée au SCoT et au PLU.

Cumulés, ces espaces représentent 1,69 ha.

Aussi, la création d'un ensemble naturel au titre des continuités écologiques et paysagères sur la frange boisée Ouest et les prescriptions particulières associées (imperméabilisation limitée au niveau des zones les plus sensibles, protection des arbres et renforcement de la structure arborée...) permettent de clarifier la préservation de cet espace, dans la continuité des dispositions d'ores et déjà inscrites au PLU 3.1. Cette évolution du PLU n'implique pas de diminution des possibilités de construction sur la zone, étant donné que la préservation d'une partie de cet espace (1,69 ha) correspondant à la zone humide avérée (0,41 ha) et aux principales masses végétales et aux arbres (1,58 ha) qui constituent des zones de sensibilités écologiques fortes est induite par le PLU actuel et le PADD et confirmée par les diagnostics écologiques réalisés sur le site. Il est précisé que ces deux périmètres se superposent à certains endroits, cette superposition représente une surface de 1,69 ha.

Impact de la présente modification du PLU 3.1 sur les possibilités de construire dans la zone :

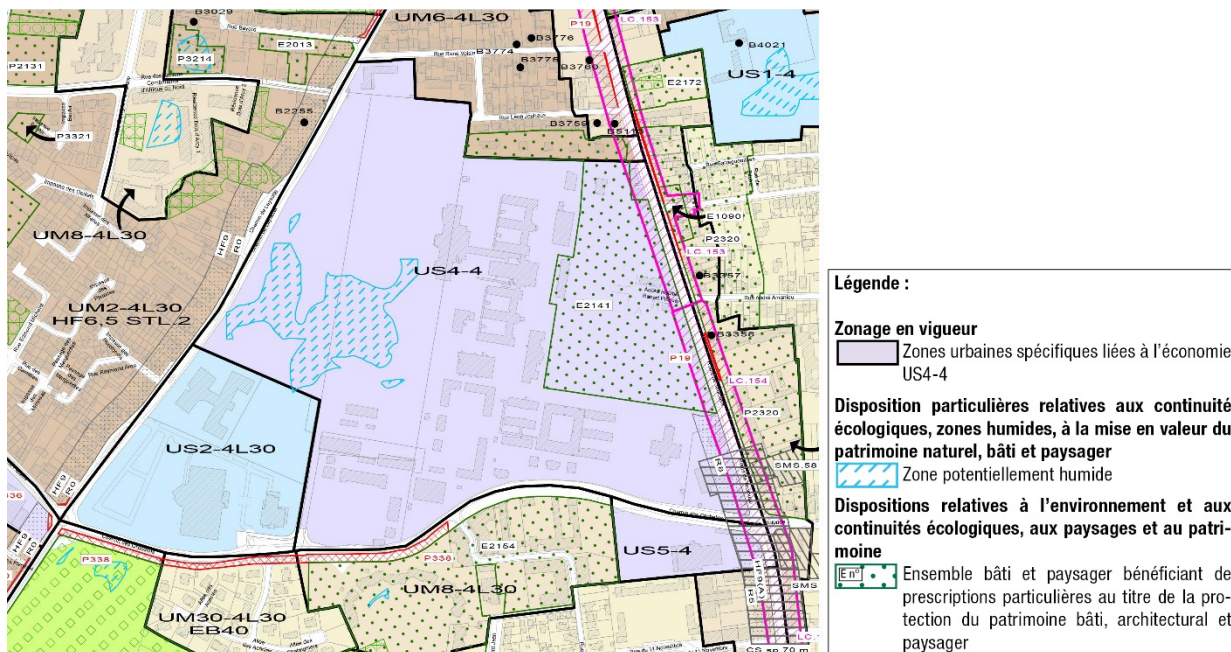
Ainsi, la création d'un ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères repéré au plan de zonage sur la partie de la frange boisée située à l'Ouest du site Robert Picqué, dans l'emprise du zonage UP90 créé, n'induit pas d'évolution (majoration ou diminution) des possibilités de construire sur la zone.

3.2. Modification du règlement – pièces graphiques

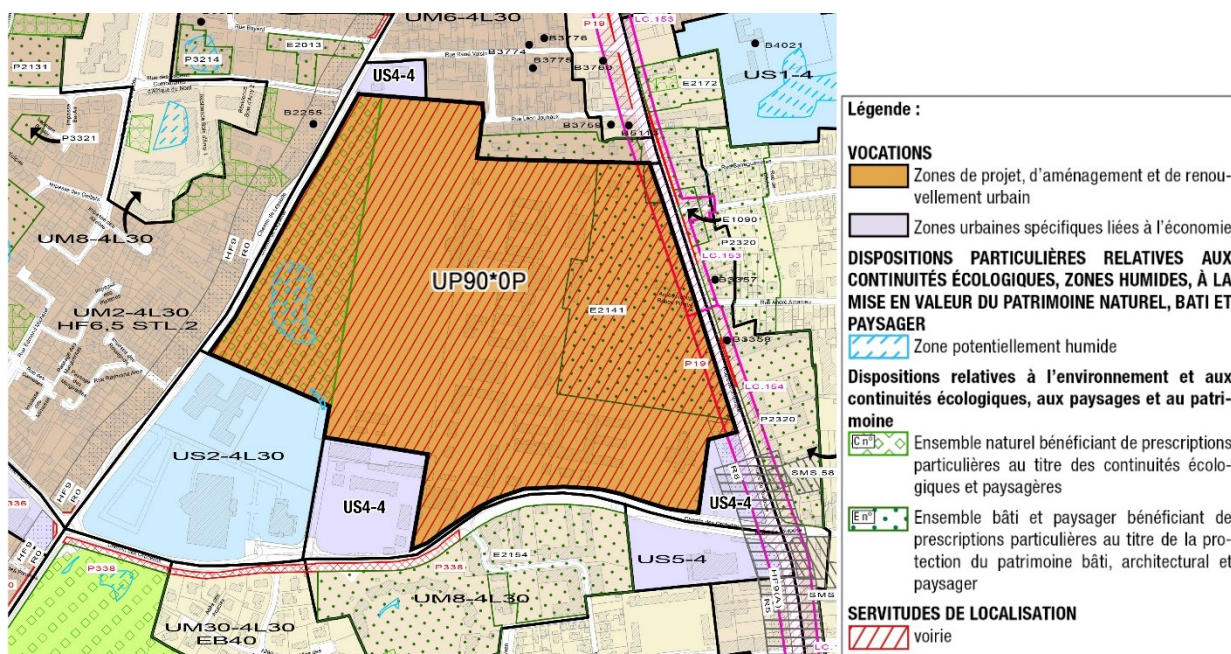
3.2.1. Le plan de zonage

La présente modification du PLU 3.1 modifie le plan de zonage afin d'y intégrer :

- La création du zonage UP90 modifiant les limites du zonage US4*4.
- L'inscription d'un nouvel ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères ;
- L'inscription d'une nouvelle servitude de localisation de voirie.



Extrait du plan de zonage actuel du PLU 3.1 au niveau du site Robert Picqué et ses abords



Modification de la délimitation du zonage US4 actuel et création d'un zonage UP90

Délimitation de la zone UP90

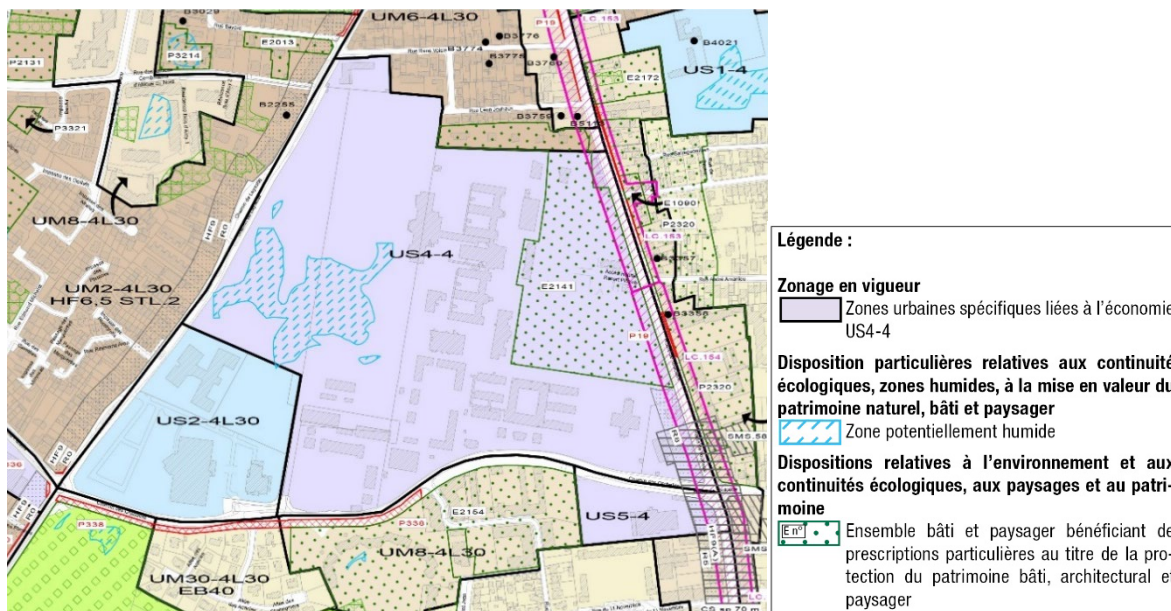
La présente modification du PLU induit la modification de la délimitation du zonage US4 actuel et la création d'un zonage UP90 sur le site Robert Picqué et trois parcelles situées le long de la route.

Le zonage UP90 comprend l'emprise du site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (parcelles cadastrales AC – 0030 ; AC – 0031 ; AC – 0032 ; AC – 0033), ainsi que trois parcelles situées le long de la route de Toulouse (parcelles cadastrales AC – 0004 ; 0008 ; 0009) ;

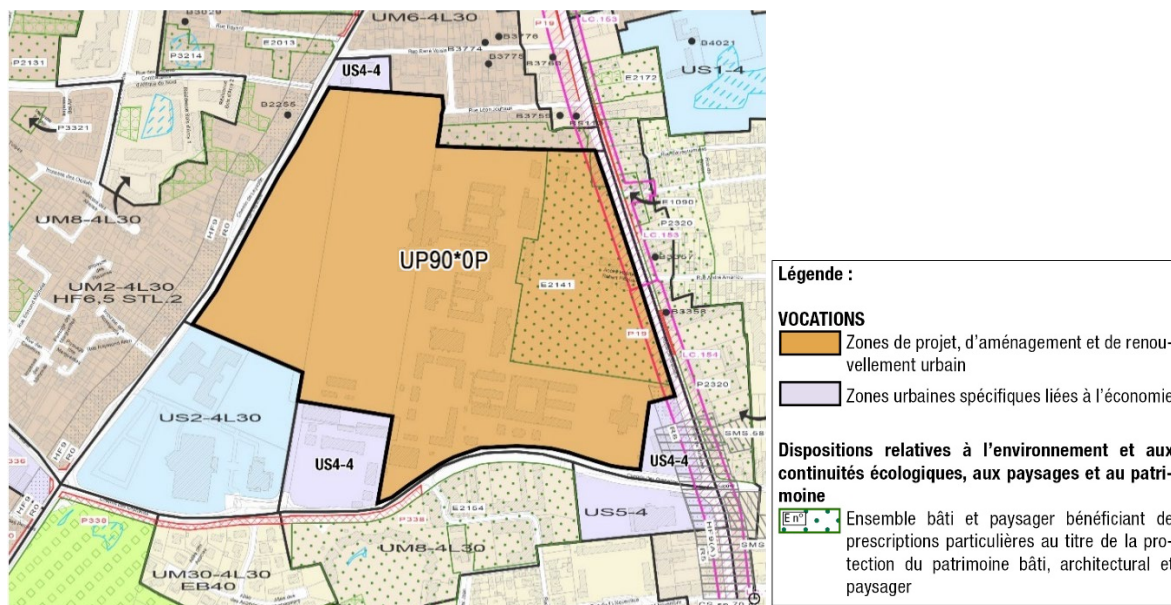
Le zonage s'étend sur environ 22 ha.

Les autres terrains, actuellement repéré dans le zonage US4, sont exclus de l'emprise du zonage UP90 et demeurent en zonage US4*4, le règlement qui s'y applique n'est pas modifié. Il s'agit des terrains et parcelles cadastrales suivantes :

- Au Nord de la zone, l'École maternelle Le Béquet (parcelle cadastrale AB – 0248) ;
- Au Sud-Ouest, les Eaux de Budos (parcelle cadastrale AC – 0006) ;
- Au Sud-Est, la Caserne Delépine (parcelles cadastrales AC – 0034 ; 0035 ; 0036 ; 0037 ; 0038).



Extrait du plan de zonage actuel du PLU 3.1 au niveau du site Robert Picqué et ses abords



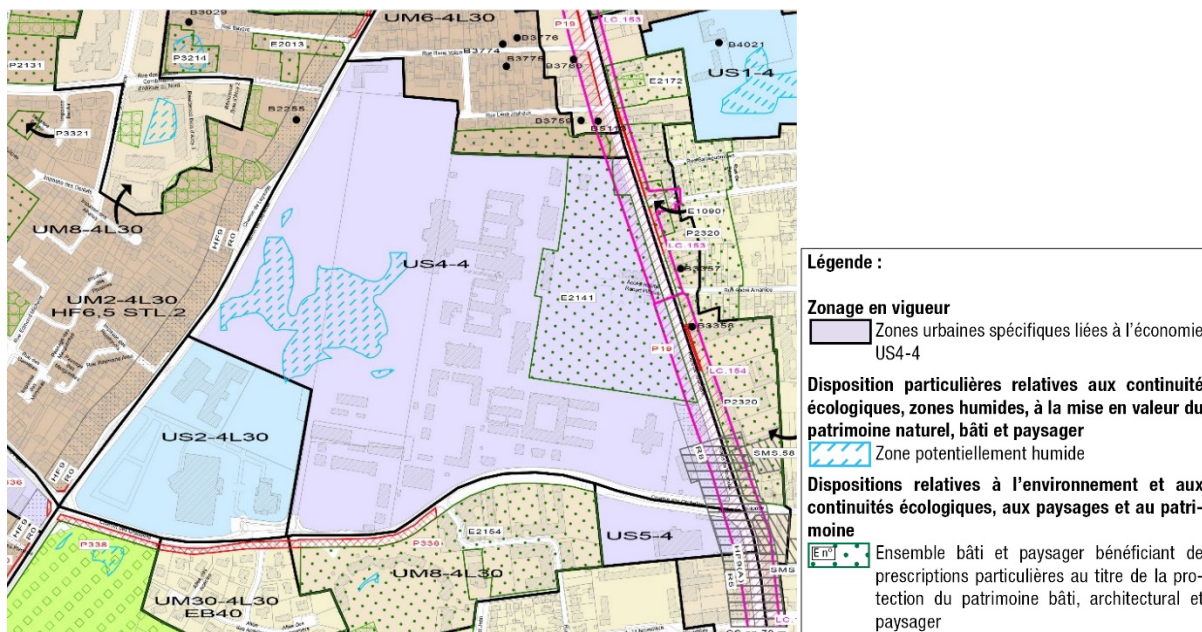
Modification de la délimitation du zonage US4 actuel et création d'un zonage UP90

Zone potentiellement humide

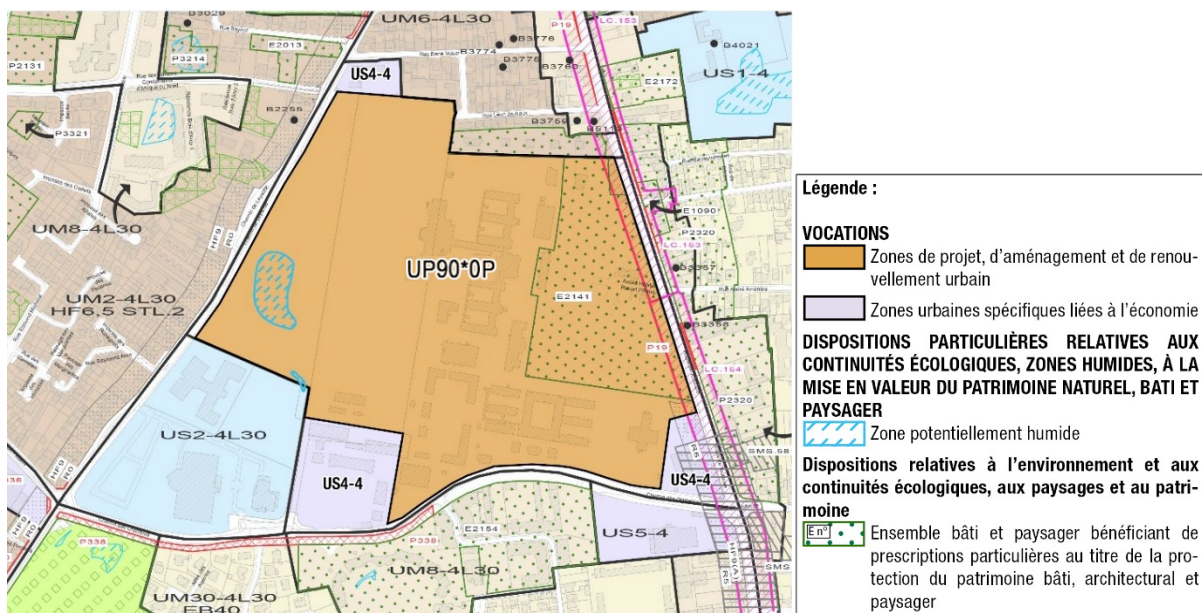
Le périmètre de la zone potentiellement humide repérée au règlement graphique est mis à jour dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1.

La présence d'une zone humide sur le site a été vérifiée (critères pédologiques et floristiques) lors de différents diagnostics écologiques réalisés sur le site Robert Picqué (le dernier en date : Diagnostic écologique, HIA Robert Picqué (Evinerude, Octobre 2023). Elle représente une surface de 0,41 ha.

Aussi, dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1, le périmètre de la zone humide repérée au règlement graphique est mis à jour selon le périmètre des zones humides floristiques et pédologiques repérés lors du dernier diagnostic écologique réalisé sur le site Robert Picqué.



Extrait du plan de zonage actuel du PLU 3.1 au niveau du site Robert Picqué et ses abords



Mise à jour du périmètre de la zone potentiellement humide repérée sur le site Robert Picqué

Ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères

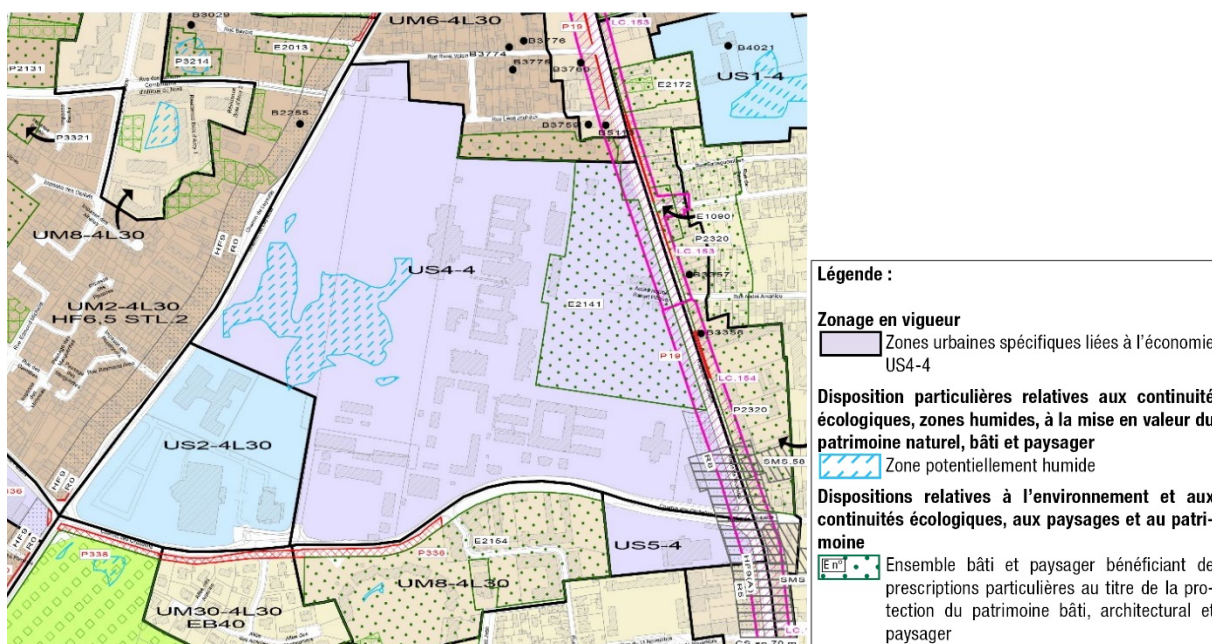
Dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1, un ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères est créé, sur la frange boisée située à l'Ouest du site.

Cet ajout au règlement graphique permet de clarifier la protection existante et de contribuer à la préservation de cet espace boisé à fort niveau d'enjeu écologique :

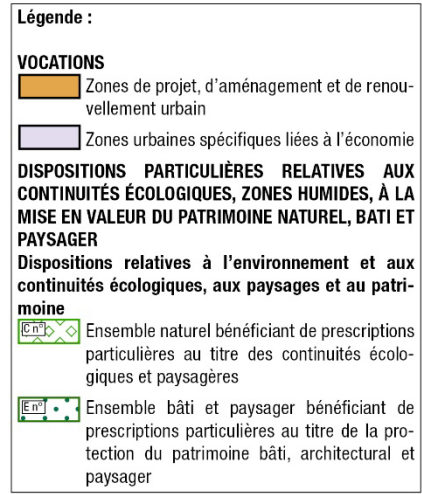
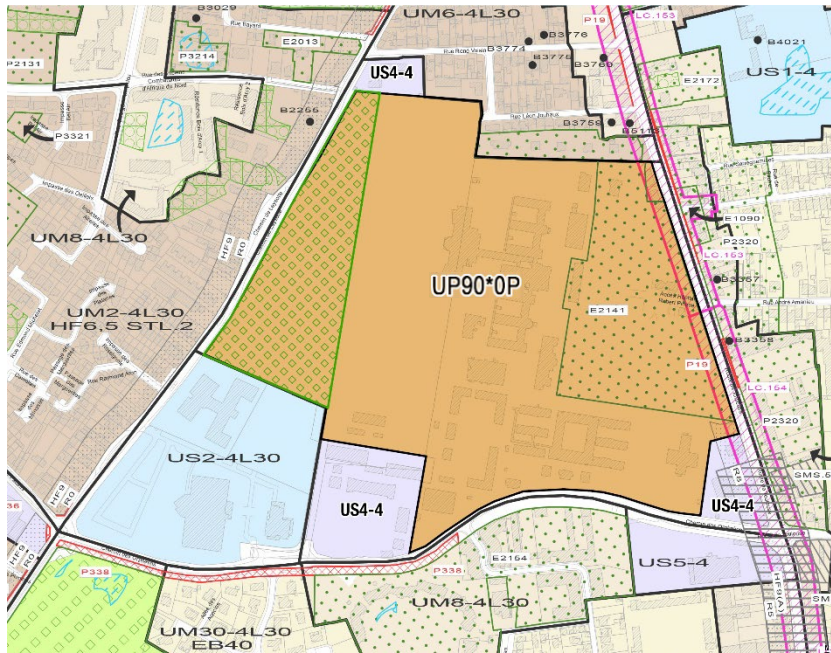
- une **zone potentiellement humide repérée à l'actuel règlement graphique du PLU 3.1**, dont la présence (critères pédologiques et floristiques) a par ailleurs été vérifiée et confirmée lors des différents diagnostics écologiques réalisés sur le site Robert Picqué (le dernier en date a été réalisé par Evinerude en octobre 2023) ;
- **des enjeux écologiques de faunes et de flores repérés au sein cet espace** dont la diversité de milieux est favorable à une faune et une flore commune et parfois protégée mais aussi supports d'une biodiversité remarquable et menacé.
- une **continuité écologique et paysagère** identifiée dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et dans le rapport de présentation du PLU 3.1.

En particulier, les sites comportant le plus d'enjeux au sein de cette frange boisée font l'objet d'une prescription spécifique au sein de la fiche liée à l'ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères : « Limiter l'imperméabilisation au strict nécessaire au sein de la zone humide repérée au plan de zonage et dans les masses végétales constituant des habitats repérés dans le cadre des études environnementales liées au projet Robert Picqué ». Ces espaces représentent 1,69 ha et incluent la zone humide avérée (0,41 ha) et les principales masses végétales et les arbres de la frange boisée repérées comme étant à enjeux (1,58 ha). Il est précisé que ces deux périmètres se superposent à certains endroits.

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.



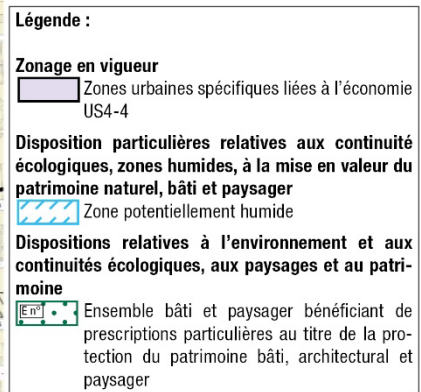
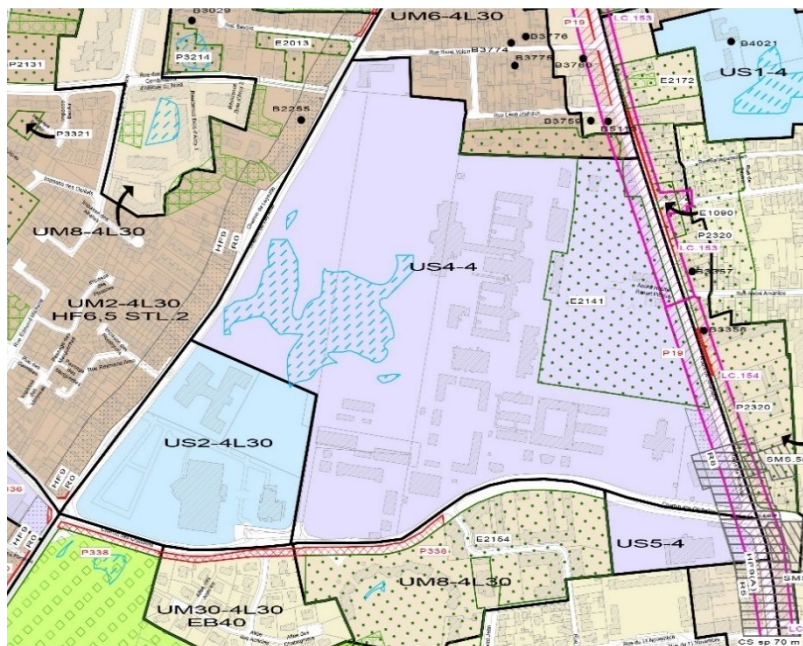
Extrait du plan de zonage actuel du PLU 3.1 au niveau du site Robert Picqué et ses abords



Ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères, créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1

Servitudes de localisation

La présente modification du PLU permet d'inscrire la création d'une servitude de localisation de voirie localisée dans l'emprise du zonage UP90. Dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1, la création d'une servitude de localisation, repérée au plan de zonage permet d'inscrire la création d'une circulation douce Est-Ouest, entre le chemin de Leysotte et la route de Toulouse, à localiser au Sud du site Robert Picqué, dans le prolongement, vers l'ouest, de la voie existant sur le site. Il s'agit d'une circulation structurante dédiée aux modes doux (piétons et vélos) qui doit permettre de traverser le site de part en part, d'Est en Ouest, entre la route de Toulouse et le Chemin des Orphelins.



Extrait du plan de zonage actuel du PLU 3.1 au niveau du site Robert Picqué et ses abords

L'appréciation globale de la constructibilité s'étudie au regard de l'évolution de l'ensemble des règles du PLU qui s'applique sur la zone et plus particulièrement des règles ayant un impact sur les morphologies bâties potentielles et donc les possibilités de construire, à savoir :

- Recul
- Retraits
- Emprise bâtie
- Espace en pleine terre
- Coefficient de végétalisation
- Hauteur
- Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine (création d'un ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères sur la frange Ouest du site repéré au règlement graphique).

Les cases blanches correspondent aux dispositions du règlement n'ayant pas évoluées dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1 et n'ayant, pas, de fait, d'impact sur l'évolution des possibilités de construire sur la zone.

		Règlement zonage US4 – règlement actuel		Règlement zonage UP90 – présente modification du PLU 3.1	
Règlement par zone					
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU 3.1					
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1					
Recul	R adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m. En l'absence de séquence R ≥ 3 m			Non réglementé	
Retrait	Cas général : L ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite ≥ HF L2 le long de cette limite ≥ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L le long de cette limite ≥ 20 m	Cas général : L ≥ 0 m	Secteur B (B1 et B2), terrain bordé par une zone UM : L1 le long de cette limite ≥ 5 m L2 le long de cette limite ≥ 5 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage			Non réglementée	
Espace en pleine terre	≥ 15 % Mais 3,83 ha d'EPT existant à préserver au regard des documents réglementaires actuels. = 21,8 % du périmètre des secteurs A1 et A2			Secteurs A (A1+A2) : Non réglementé Mais 3,83 ha d'EPT existant à préserver = 21,8 % du périmètre des secteurs A1 et A2 Secteurs B et secteur C ≥ 15 % de la superficie du secteur, mutualisé à l'échelle du secteur	

> Majoration des possibilités de construire de 1,53 %, calculée par rapport à l'emprise de la zone UP90 (voir p. 40-41)

> Majoration des possibilités de construire de 0,81 %, calculée par rapport à l'emprise de la zone UP90 (considéré comme terrain d'assiette) (voir p. 41-42)

Secteur A (A1+A2) : non réglementé mais conservation de la protection existante des espaces en pleine terre à hauteur de 3,83 ha (soit 21,8 % de la surface du secteur A) :

- 2,14 ha sur le parc arboré : ensemble bâti et paysager bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager (E2141)
- 1,69 ha sur la frange boisée Ouest : faisant partie d'une continuité écologique et paysagère repérée dans le SCoT et dans le PLU 3.1 zone potentiellement humide repérée et zone humide relevé + sensibilités écologiques

				fortes + masses végétales et arbres Ces surfaces sont déjà protégées aujourd'hui dans le PLU 3.1 en vigueur. Sur le périmètre des secteurs A, il n'y a donc pas d'augmentation ou de diminution des exigences en matière d'espace en pleine terre Secteurs B et C : ≥ 15% mutualisé, calculé au global > pas d'évolution (majoration ou diminution) des possibilités de construire (voir p. 43-47)
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage	Cas général : Non réglementée	Secteur B1 : - En limite de la zone UM6 : Gabarit : HF = 7,50 m / Pente 35% / HT = 10,50 m R+1 maximum Le gabarit ne s'applique pas aux façades pignons. - Sur le reste du secteur : R+1 + combles maximum	Secteur B2 : R+2 max Pour les secteurs B1 et B2 situés en limite d'une zone UM6, traduction de la règle <u>2.3.4. Hauteurs différentes</u> du PLU actuel > pas d'évolution (majoration ou diminution) des possibilités de construire (voir p. 47-48)
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1				
Coefficient de végétalisation	≥ 2% de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement	≥ 2% de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement		
Dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager				
	<p><u>Sur le parc arboré existant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un ensemble bâti et paysager bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager (E2 - Parcs et bâtisses, E2141) <p><u>Sur la frange boisée :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone potentiellement humide repérée au plan de zonage - une continuité écologiques identifiée dans le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise et dans le rapport de présentation du PLU 3.1 - des masses végétales et des arbres qui constituent un patrimoine paysager 	<p><u>Sur le parc arboré existant :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un ensemble bâti et paysager bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager (E2 - Parcs et bâtisses, E2141) <p><u>Sur la frange boisée :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone potentiellement humide repérée au plan de zonage - Un ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager 	<p>La modification du PLU 3.1 ajoutent des prescriptions particulières sur la frange boisée afin de clarifier sa préservation.</p> <p>La présence de nombreux arbres et d'une zone humide sur la frange boisée induit d'ores et déjà la préservation de cet espace, comme définit par le règlement actuel du PLU 3.1 et certaines dispositions du PADD du PLU</p> <p>> pas d'évolution (majoration ou diminution) des possibilités de construire (voir p. 51-53 et p. 57-58)</p>	

En synthèse :

- Les modifications apportées au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole n'impliquent pas de diminution des possibilités de construire sur la zone.
- Seule l'évolution en zone UP90, par rapport au règlement de la zone US4, des règles de morphologie urbaine sur les reculs et les retraits induit une majoration de l'emprise au sol et donc des possibilités de construire de : 1,53% + 0,81% soit de 2,34%. Ainsi, il résulte de l'évolution du règlement – de la US4 à la zone UP90 – une majoration des possibilités de construire de 2,34%, restant inférieure au seuil des 20% mentionnés dans l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Au regard de l'ensemble des règles du PLU, l'évolution du règlement – de la US4 à la zone UP90 – implique une majoration des possibilités de construire de 2,34% dans la zone. Cette majoration est inférieure à 20% et n'implique pas de diminution des possibilités de construire. Aussi les modifications apportées au PLU 3.1 n'entrent pas dans le cadre définis par l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme soumettant les évolutions réglementaires à une modification de droit commun. La procédure de modification simplifiée est donc adaptée pour la présente modification du PLU 3.1.

D. Appréciation des incidences sur l'environnement de la présente modification simplifiée

Seules sont évoquées, dans le tableau de synthèse ci-dessous, les incidences potentielles principales engendrées par le présent projet de modification simplifiée du PLU. Leur qualification est représentée par le code couleur suivant :

Incidence positive : Mesure susceptible d'avoir un impact positif sur l'environnement ;

Incidence neutre : Mesure susceptible d'avoir une incidence neutre ou négligeable sur l'environnement ;

Incidence faible : Mesure susceptible d'avoir un effet négatif faible sur l'environnement ;

Incidence négative : Mesure susceptible d'avoir un effet négatif considérable sur l'environnement.

Evolutions du PLU 3.1 projetées par la modification simplifiée n°5	Incidences potentielles positives et/ou négatives sur l'environnement et la santé humaine
Patrimoine naturel et paysager	
<i>Zones de protection et d'inventaires</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> Le secteur créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1 n'est concerné par aucun périmètre de protection, de gestion et/ou d'inventaire. ➤ La procédure de modification du PLU 3.1 n'aura aucune incidence sur les zones de protection, de gestion et/ou d'inventaire.
<i>Continuités écologiques</i>	
<ul style="list-style-type: none"> La protection au PLU actuel du parc existant, situé à l'Est du secteur et de plusieurs bâtiments existants comme ensemble bâti et paysager, à préserver pour leur intérêt architectural, culturel, écologique et historique (zone E2141) est maintenue dans la présente modification simplifiée, sans évolution. Création d'un secteur d'« ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères », à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante. Création d'une servitude de localisation de voirie pour la création d'une circulation douce piétons-vélos, traversant le site d'Est en Ouest, dans le prolongement vers l'Ouest de la voie existant sur le site. 	<ul style="list-style-type: none"> La présente modification simplifiée du PLU métropolitain n'a pas d'incidence sur la protection du parc existant et sur la liaison végétale et paysagère Nord-Sud, identifiées au PLU actuel. Avec ce secteur bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques, la présente modification simplifiée du PLU métropolitain renforce l'identification et la protection de la zone boisée située à l'ouest du secteur, identifiée au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Aire Métropolitaine Bordelaise et dans le rapport de présentation du PLU 3.1, comme une continuité naturelle à affirmer. Le règlement graphique instaure la création d'une servitude de localisation de voirie en vue de la création d'une circulation douce piétons-vélos traversant le site d'Est en Ouest. Selon les matériaux et principes de végétalisation mis en œuvre, cette servitude pourrait contribuer à connecter la frange boisée et le parc existants à l'échelle du site, et avoir

	<p>une incidence positive sur ces deux continuités naturelles identifiées.</p> <p>➤ Ainsi, la procédure de modification simplifiée du PLU 3.1 aura une incidence positive sur les continuités écologiques au sein du secteur objet de la présente modification simplifiée du PLU 3.1, et plus largement à l'échelle intercommunale.</p>
<i>Inventaire faune-flore-habitat</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • La protection au PLU actuel du parc arboré existant, situé à l'Est du secteur comme ensemble bâti et paysager (zone E2141) est maintenue dans la présente modification simplifiée, sans évolution. • Création d'un secteur d'« ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères », à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante. 	<ul style="list-style-type: none"> • D'après les résultats des diagnostics écologiques réalisés sur le site, le parc arboré existant à l'Est du site présente un enjeu écologique d'enjeux moyens ainsi que quelques arbres à enjeux forts : la présente modification simplifiée du PLU métropolitain n'a pas d'incidence sur la protection du parc existant situé à l'Est du secteur. • D'après les résultats des diagnostics écologiques, la frange boisée présente un fort enjeu écologique : la modification du règlement en clarifie la préservation, contribuant à consolider un réservoir de biodiversité à l'échelle du périmètre concerné par la présente modification du PLU 3.1. <p>➤ En ce sens, les modifications apportées au PLU 3.1 auront une incidence positive sur la préservation de la biodiversité au sein du secteur objet de la présente modification simplifiée du PLU 3.1.</p>
<i>Zone humide</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Une zone potentiellement humide est identifiée au règlement graphique du PLU actuel. Son périmètre est mis à jour dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les modifications apportées au règlement graphique du PLU 3.1 permettent de mettre à jour les périmètres des zones potentiellement humides sur le secteur, selon les périmètres des zones humides vérifiées lors du dernier diagnostic écologique réalisé sur le site (critères pédologiques et floristiques). <p>➤ Cette modification aura une incidence favorable sur la préservation des zones humides présentes au sein du périmètre du nouveau zonage UP90 créé dans le cadre de la modification simplifiée du PLU.</p>
<i>Patrimoine paysager</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • La protection au PLU actuel du parc arboré existant, situé à l'Est du secteur comme ensemble bâti et paysager (zone E2141) est maintenue dans la présente modification simplifiée, sans évolution. • Création d'un secteur d'« ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères », à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les modifications apportées au règlement écrit et graphique du PLU 3.1 qui maintiennent la protection sur le parc existant et permettent de clarifier la préservation de la frange boisée Ouest auront une incidence positive sur le patrimoine paysager du secteur.

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Pas d'évolution des règles de pleine terre hormis sur les secteurs A. Sur les secteurs A les espaces en pleine terre sont non réglementés, sachant que : <ul style="list-style-type: none"> - La protection au PLU actuel du parc arboré existant, situé à l'Est du secteur comme ensemble bâti et paysager (zone E2141) est maintenue dans la présente modification simplifiée, sans évolution. - La création d'un secteur d'« ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères » est prévue à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante. ● Création d'un zonage UP90 et d'un règlement associé, faisant évoluer le règlement de la zone US4 appliqué actuellement sur le site Robert Picqué et ses abords afin de permettre la réalisation du projet de reconversion du site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué. ● Evolutions des articles relatifs aux clôtures nouvelles : au regard des caractéristiques paysagères de la zone, le règlement du zonage UP90 précise que les clôtures sont à éviter au maximum et les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). ● Modification des articles concernant les conditions de desserte permettant que les « perméabilités vertes et douces » puissent constituer la desserte du terrain dans certains cas spécifiques liés au caractère des lieux et aux composantes paysagères et naturelles environnantes du terrain. | <ul style="list-style-type: none"> ● L'évolution des règles de pleine terre n'a pas d'incidence sur le paysage du secteur concerné par la présente modification simplifiée du PLU. ● La présente modification simplifiée du PLU 3.1 a été engagée afin de permettre la réalisation du projet de reconversion du site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué (HIARP). Aussi, l'adaptation du règlement privilégie la mise en valeur des espaces végétalisés existants sur l'ensemble du secteur, en sus du parc arboré. Les adaptations du règlement ont donc une incidence positive globale sur le patrimoine paysager du site Robert Picqué. ● L'adaptation des articles concernant les clôtures nouvelles doit permettre de préserver au maximum les qualités paysagères et les spécificités du secteur (des bâtiments implantés dans un vaste parc sans aucune clôture aujourd'hui pour séparer les bâtiments les uns des autres). ● L'adaptation des articles concernant les conditions de desserte doit permettre d'adapter les conditions de desserte des terrains aux qualités paysagères et aux spécificités du secteur. <p>➤ En ce sens, les modifications apportées au PLU 3.1 induisent des incidences positives sur le paysage du secteur concerné par la présente modification simplifiée du PLU, et plus largement à l'échelle du quartier.</p> |
|---|---|

Patrimoine arboré	
<ul style="list-style-type: none"> • La protection au PLU actuel du parc arboré existant, situé à l'Est du secteur comme ensemble bâti et paysager (zone E2141) est maintenue dans la présente modification simplifiée, sans évolution. • Création d'un secteur d'« ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères », à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante. • Ajout d'un article permettant de protéger les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60m. • Ajout d'un article qui requiert pour les constructions neuves ou dans le cadre d'une augmentation de l'emprise bâtie de plus de 25 m² : a minima, un arbre de petit développement pour 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m². 	<ul style="list-style-type: none"> • La présente modification simplifiée du PLU métropolitain n'a pas d'incidence sur la protection du parc existant situé à l'Est du secteur, qui regroupe de nombreux arbres remarquables. • En revanche, la modification du PLU 3.1, via la création de l'espace naturel au titre des continuités écologiques sur la frange boisée Ouest contribue à la préservation des masses boisées de ce secteur et des quelques arbres remarquables identifiés au sein de cet espace. • L'ajout de ces articles au règlement écrit du PLU 3.1 aura un impact positif sur le patrimoine arboré du secteur. ➤ En ce sens, les modifications apportées au règlement graphique du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole induisent des incidences positives sur le patrimoine arboré du secteur concerné par la présente modification simplifiée du PLU.
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	
<ul style="list-style-type: none"> • La protection au PLU actuel du parc arboré existant, situé à l'Est du secteur comme ensemble bâti et paysager (zone E2141) est maintenue dans la présente modification simplifiée, sans évolution. • Création d'un secteur d'« ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères », à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante. • La modification simplifiée du PLU permet d'autoriser, en zone UP90, certaines destinations non autorisées actuellement sur le secteur : <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux, - Commerces, - Exploitation agricole et forestière, 	<ul style="list-style-type: none"> • Les modifications apportées au règlement écrit et graphique du PLU 3.1 qui maintienne la protection sur le parc existant et permettent d'inscrire plus clairement la préservation de la frange boisée Ouest auront une incidence positive sur la consommation d'espaces naturels. • La modification du PLU 3.1 permet de faire évoluer les destinations autorisées ou non au sein du secteur UP90 créé. Ces modifications ne sont pas susceptibles d'augmenter la consommation d'espaces actuellement non bâtis.

<ul style="list-style-type: none"> - Habitation (uniquement au sein des sous-secteurs B1, B2 et A2) • La présente modification du PLU permet aussi de faire évoluer les destinations actuellement autorisées au sein du secteur concerné par les modifications et les destinations soumises à conditions particulières. Ainsi, dans la zone UP90 créée, les destinations suivantes sont interdites : <ul style="list-style-type: none"> - Entrepôt ; - Hébergement hôtelier. • Création d'un zonage UP90 et d'un règlement associé, faisant évoluer le règlement de la zone US4 appliqué actuellement sur le site Robert Picqué et ses abords afin de permettre la réalisation du projet de reconversion du site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué. Notamment : évolutions de certaines règles (règles morphologiques, conditions de places de stationnement, règles relatives aux clôtures) permettant de faciliter la réhabilitation des bâtiments. • Adaptation des règles de recul dans l'ensemble de la zone UP90 créé. • Adaptation des règles de retrait dans le secteur B créé. • Pas d'évolution des règles de pleine terre hormis sur le secteur A. Sur le secteur A les espaces en pleine terre sont non réglementés, sachant que : <ul style="list-style-type: none"> - La protection au PLU actuel du parc arboré existant, situé à l'Est du secteur comme ensemble bâti et paysager (zone E2141) est maintenue dans la présente 	<ul style="list-style-type: none"> • La modification du PLU 3.1, en introduisant l'adaptation des règles morphologiques, des conditions de places de stationnement et des règles relatives aux clôtures, facilite la réhabilitation des bâtiments existants sur le secteur : elle porte en cela une incidence positive sur la consommation d'espaces naturels. • L'évolution des règles de morphologie urbaine sur les reculs et les retraits induit une majoration des possibilités de construire sur le secteur, et porte en ce sens une incidence négative faible sur la consommation possible d'espaces libres, avec une augmentation de la possibilité de construire sur le secteur concerné par la modification de + 2,34% au total. • L'évolution des règles de pleine terre n'a pas d'incidence sur la consommation possible d'espaces libres au sein du secteur UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU. <ul style="list-style-type: none"> ➢ Ainsi, les modifications apportées au PLU 3.1 auront des incidences nulles à très faibles sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au sein du secteur UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU 3.1.
--	---

<p>modification simplifiée, sans évolution.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un secteur d'« ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères », à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante. 	
Patrimoine urbain et bâti	
<ul style="list-style-type: none"> • La protection au PLU actuel du parc existant, situé à l'Est du secteur et de plusieurs bâtiments existants comme ensemble bâti et paysager, à préserver pour leur intérêt architectural, culturel, écologique et historique (zone E2141) est maintenue dans la présente modification simplifiée, sans évolution. • La création d'une servitude de localisation de voirie pour la création d'une circulation douce piétons-vélos, traversant le site d'Est en Ouest, dans le prolongement vers l'Ouest de la voie existant sur le site. • Création d'un zonage UP90 et d'un règlement associé, faisant évoluer le règlement de la zone US4 appliqué actuellement sur le site Robert Picqué et ses abords afin de permettre la réalisation du projet de reconversion du site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué. Notamment : <ul style="list-style-type: none"> - 5 secteurs et sous-secteurs définis au sein du zonage UP90 créé ; - Ajout de règles d'implantation particulières pour les trois parcelles bâties situées le long de la route de Toulouse ; - Adaptation des règles morphologiques (recul, retrait, espace de pleine terre, hauteur) ; 	<ul style="list-style-type: none"> • La modification du PLU n'a pas d'incidence sur le patrimoine bâti actuellement repéré et situé dans le secteur concerné par la modification du PLU. • La modification du PLU 3.1 inscrit dans son règlement graphique la création d'une servitude de localisation de voirie en vue de la création d'une circulation douce piétons-vélos traversant le site d'Est en Ouest. Cette circulation douce doit permettre de traverser le site Robert Picqué en reliant le chemin de Leysotte et la route de Toulouse. Ainsi cette évolution du PLU 3.1 doit permettre de rendre accessible les espaces de parc et proposer de nouveaux trajets quotidiens tout en favorisant les mobilités douces. Aussi, cette modification est susceptible d'avoir une incidence positive sur le patrimoine urbain du secteur. • Le règlement est adapté selon les spécificités du site et les orientations définies dans le plan guide du projet qui privilégie notamment la réhabilitation de la grande majorité des bâtiments existants. Aussi, l'adaptation du règlement facilite la réhabilitation des bâtiments existants sur le secteur, au-delà des bâtiments existants déjà identifiés au PLU comme des éléments patrimoniaux à préserver (E2141). • De plus, les articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions et aux aménagements de leurs abords sont complétés par certaines dispositions s'appliquant plus spécifiquement aux zones urbaines multifonctionnelles. Cela est en adéquation avec la position du site Robert Picqué, situé dans un tissu urbain constitué, en cœur de la Métropole bordelaise. • L'adaptation du règlement doit aussi favoriser la bonne insertion urbaine et paysagère des constructions neuves éventuelles, vis-à-vis des spécificités du zonage et de chaque secteur et sous-secteur (notamment vis-à-vis des quartiers qui jouxtent la zone). Par exemple, l'adaptation des règles de

<ul style="list-style-type: none"> - Adaptation des conditions de réalisations des places de stationnement ; - Evolution des règles concernant l'aspect des constructions, des aménagements et de leurs abords (double orientation des logements, caractéristiques des constructions avoisinantes à prendre en compte pour la bonne intégration d'une construction nouvelle à une séquence de voie spécifique, intégration architecturale des nouvelles constructions et travaux de surélévation, ravalement ou extension vis-à-vis d'une séquence présentant une unité architecturale, dispositions à respecter pour les rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public) ; - Adaptation des articles concernant les clôtures nouvelles. 	<p>hauteurs sur le secteur B doit notamment permettre d'assurer une transition harmonieuse des constructions nouvelles éventuelles sur ce secteur, vis-à-vis des constructions limitrophes, situées en zonage UM. Cela doit participer d'un paysage urbain de qualité.</p> <p>➤ Ainsi, les modifications apportées au PLU 3.1 auront des incidences positives sur le patrimoine urbain et bâti du secteur.</p>
Risques et nuisances	
<i>Risques naturels</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation des règles de recul et de retrait, ce qui induit une majoration des possibilités de construire sur le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU 3.1. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les modifications apportées au PLU 3.1 n'auront pas d'incidence directe sur les risques naturels. • En revanche, en permettant une augmentation des possibilités de construire de +2,34% sur la zone, les modifications apportées au PLU 3.1 sont susceptibles d'induire l'accueil de public supplémentaires sur le secteur. <p>➤ Ainsi, les modifications apportées au PLU 3.1 sont susceptibles d'accroître le nombre de personnes exposées à ces risques (risque moyen de l'aléa retrait-gonflement des argiles et risque de sismicité faible).</p>

<i>Risques technologiques</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Idem.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Les modifications apportées au PLU 3.1 n'auront pas d'incidence directe sur les risques technologiques. • En revanche, en permettant une augmentation des possibilités de construire de +2,34% sur la zone, les modifications apportées au PLU 3.1 sont susceptibles d'induire l'accueil de public supplémentaires sur le secteur. <p>➤ Ainsi, les modifications apportées au PLU 3.1 sont susceptibles d'accroître le nombre de personnes exposées à ces risques.</p>
<i>Qualité de l'air</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • La protection au PLU actuel du parc arboré existant, situé à l'Est du secteur comme ensemble bâti et paysager (zone E2141) est maintenue dans la présente modification simplifiée, sans évolution. • Création d'un secteur d'« ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères », à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante. • Ajout d'un article qui requiert pour les constructions neuves ou dans le cadre d'une augmentation de l'emprise bâtie de plus de 25 m² : a minima, un arbre de petit développement pour 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m². • Ajout d'un article permettant de protéger les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60m. • Création d'une servitude de localisation pour la réalisation d'une circulation douce piétons-vélos, traversant le site d'Est en Ouest, dans le prolongement vers l'Ouest de la voie existant sur le site. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le parc arboré, situé à l'Est du secteur et une part de la frange boisée située à l'Ouest seront protégés par le règlement applicable sur le secteur UP90 créé dans le cadre de la modification simplifiée du PLU 3.1. Cela permet la préservation des nombreux arbres présents sur ces deux espaces. Ceux-ci ont un impact positif sur la qualité de l'air et en particulier sur le captage des particules, du NO2 et du CO2. • En favorisant la plantation d'arbres, cette modification du règlement constitue une incidence positive pour le climat et la qualité de l'air pour les mêmes raisons que celles citées plus haut. • Cette modification du règlement constitue une incidence positive pour le climat et la qualité de l'air car ce type d'arbre stocke une quantité importante de carbone par rapport aux jeunes plantations : leurs racines, branches et troncs plus massifs leur permettent d'emmagasiner plus de carbone dans leur biomasse. • La création d'une circulation douce traversant le secteur participe au désenclavement du site Robert Picqué à l'échelle de son quartier et permet de proposer de nouveaux parcours quotidiens à pied ou à vélo, favorisant le report modal de la voiture particulière vers les modes doux. Cette évolution participe ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre associées aux flux motorisés à proximité de la zone UP90 créée.

<ul style="list-style-type: none"> • Modification des articles concernant les conditions de desserte permettant que les « perméabilités vertes et douces » puissent constituer la desserte du terrain dans certains cas spécifiques liés au caractère des lieux et aux composantes paysagères et naturelles environnantes du terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> • Cette disposition favorise les modes de déplacement actifs. Cette évolution est donc susceptible de participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. ➢ Ainsi, les modifications apportées au PLU 3.1 auront des incidences positives sur la qualité de l'air au sein du secteur concerné par les modifications du PLU 3.1, et plus largement à l'échelle du quartier.
Réchauffement des températures et îlot de chaleur urbain (ICU)	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Idem.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Les modifications du PLU impliquent la préservation des principaux espaces arborés existants sur le secteur et favorise la plantation de nouveaux arbres. ➢ Ainsi, les modifications apportées au PLU 3.1 doivent permettre de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain, induisant ainsi une incidence positive sur le climat.
Environnement sonore	
<ul style="list-style-type: none"> • Création d'un secteur d'« ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères », à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante. • La protection au PLU actuel du parc arboré existant, situé à l'Est du secteur comme ensemble bâti et paysager (zone E2141) est maintenue dans la présente modification simplifiée, sans évolution. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le parc arboré, situé à l'Est du secteur et une partie de la frange boisée située à l'Ouest seront préservés par le règlement applicable sur le secteur UP90 créé dans le cadre de la modification simplifiée du PLU 3.1. Ces deux espaces favorisent l'isolation sonore du cœur de site vis-à-vis des voies avoisinantes et favorise l'éloignement des constructions neuves éventuelles vis-à-vis de ces mêmes voies. ➢ En ce sens, les modifications apportées aux règlements graphique et écrit du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole auront des incidences relativement positives sur l'exposition des personnes aux nuisances sonores.
Gestion de l'eau	
Captages d'alimentation en eau potable	
	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun périmètre de protection de captage n'est localisé sur le zonage UP90. ➢ En ce sens, les modifications apportées au PLU 3.1 de Bordeaux-Métropole n'auront pas d'incidences sur les captages d'alimentation en eau potable.
Réseau d'alimentation en eau potable	
<ul style="list-style-type: none"> • Les articles concernant la desserte des terrains par les réseaux publics d'eau (3.3.1) sont maintenus dans la présente modification simplifiée, sans évolution. • La modification simplifiée du PLU permet d'autoriser, en zone UP90, certaines destinations non autorisées actuellement sur le secteur : 	<ul style="list-style-type: none"> • Les articles concernant la desserte des terrains par les réseaux publics d'eau (3.3.1) sont maintenus dans la présente modification simplifiée, sans évolution. Cela n'induit pas d'incidence sur l'alimentation en eau potable. • La modification du PLU 3.1 permet de faire évoluer les destinations autorisées ou non au sein du secteur UP90 créé. Ces modifications ne sont pas susceptibles d'augmenter les possibilités de construire sur le secteur et ne sont donc pas

<ul style="list-style-type: none"> - Bureaux, - Commerces, - Exploitation agricole et forestière, - Habitation (uniquement au sein des sous-secteurs B1, B2 et A2) <p>La présente modification du PLU permet aussi de faire évoluer les destinations actuellement autorisées au sein du secteur concerné par les modifications et les destinations soumises à conditions particulières. Ainsi, dans la zone UP90 créée, les destinations suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entrepôt ; - Hébergement hôtelier. <ul style="list-style-type: none"> • Adaptation des règles de recul dans l'ensemble de la zone UP90 créé. • Adaptation des règles de retrait dans le secteur B créé. 	<p>susceptibles d'avoir une incidence négative sur le réseau d'alimentation en eau potable.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'évolution des règles de morphologie urbaine sur les reculs et les retraits induit une majoration des possibilités de construire sur le secteur. Ces modifications sont susceptibles d'augmenter les possibilités de construire sur le secteur et donc d'avoir une incidence négative sur le réseau d'alimentation en eau potable. <p>➤ En ce sens, les modifications apportées au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole pourront entraîner des incidences négatives jugées faibles sur le réseau d'alimentation en eau potable.</p>
<p>Gestion des eaux pluviales</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Les articles concernant les eaux pluviales (3.3.2) sont maintenus dans la présente modification simplifiée, sans évolution. Ainsi, « les eaux pluviales doivent prioritairement rejoindre directement le milieu naturel ». (PLU 3.1, Bordeaux Métropole, Zone US4, 3.3.2.1. Eaux pluviales – Généralités, p.35) • Pas d'évolution des règles de pleine terre hormis sur le secteur A. Sur le secteur A les espaces en pleine terre sont non réglementés, sachant que : <ul style="list-style-type: none"> - La protection au PLU actuel du parc arboré existant, situé à l'Est du secteur comme ensemble bâti et paysager (zone E2141) est maintenue dans la présente 	<ul style="list-style-type: none"> • Les articles concernant les eaux pluviales (3.3.2) sont maintenus dans la présente modification simplifiée, sans évolution. Cela n'induit pas d'incidence sur la gestion des eaux pluviales. • L'évolution des règles de pleine terre n'a pas d'incidence sur la consommation possible d'espaces libres au sein du secteur UP90 créé dans le cadre de la présente modification du PLU. <p>➤ Ainsi, les modifications apportées au PLU 3.1 n'entraîneront pas d'incidences sur la gestion des eaux pluviales.</p>

<p>modification simplifiée, sans évolution.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un secteur d'« ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères », à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante. 	
Assainissement	
<ul style="list-style-type: none"> • Les articles concernant l'assainissement (3.3.3.) sont maintenus dans la présente modification simplifiée, sans évolution. • La modification simplifiée du PLU permet d'autoriser, en zone UP90, certaines destinations non autorisées actuellement sur le secteur : <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux, - Commerces, - Exploitation agricole et forestière, - Habitation (uniquement au sein des sous-secteurs B1, B2 et A2) <p>La présente modification du PLU permet aussi de faire évoluer les destinations actuellement autorisées au sein du secteur concerné par les modifications et les destinations soumises à conditions particulières. Ainsi, dans la zone UP90 créée, les destinations suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entrepôt ; - Hébergement hôtelier. • Adaptation des règles de recul dans l'ensemble de la zone UP90 créé. • Adaptation des règles de retrait dans le secteur B créé. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les articles concernant l'assainissement (3.3.3.) sont maintenus dans la présente modification simplifiée, sans évolution. Cela n'induit pas d'incidence sur les capacités d'assainissement. • La modification du PLU 3.1 permet de faire évoluer les destinations autorisées ou non au sein du secteur UP90 créé. Ces modifications ne sont pas susceptibles d'augmenter les possibilités de construire sur le secteur et ne sont donc pas susceptibles d'avoir une incidence négative sur les capacités d'assainissement. • L'évolution des règles de morphologie urbaine sur les reculs et les retraits induit une majoration des possibilités de construire sur le secteur. Ces modifications sont susceptibles d'augmenter les possibilités de construire sur le secteur et donc d'avoir une incidence négative sur les capacités d'assainissement. <p>➤ En ce sens, les modifications apportées au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole pourront entraîner des incidences négatives jugées faibles sur les capacités d'assainissement.</p>
Gestion des déchets	
<ul style="list-style-type: none"> • Les articles concernant la gestion des déchets (3.4.) sont complétés dans le cadre de la présente modification du 	<ul style="list-style-type: none"> • Les articles concernant la gestion des déchets (3.4.) sont complétés par certaines dispositions s'appliquant plus spécifiquement aux zones urbaines multifonctionnelles. Cela

<p>PLU. Sont ajoutées des dispositions concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La collecte en porte à porte, - La collecte en point d'apport volontaire, - La collecte des bio déchets. <ul style="list-style-type: none"> • La modification simplifiée du PLU permet d'autoriser, en zone UP90, certaines destinations non autorisées actuellement sur le secteur : <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux, - Commerces, - Exploitation agricole et forestière, - Habitation (uniquement au sein des sous-secteurs B1, B2 et A2) <p>La présente modification du PLU permet aussi de faire évoluer les destinations actuellement autorisées au sein du secteur concerné par les modifications et les destinations soumises à conditions particulières. Ainsi, dans la zone UP90 créée, les destinations suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - entrepôt ; - hébergement hôtelier. <ul style="list-style-type: none"> • Adaptation des règles de recul dans l'ensemble de la zone UP90 créé. • Adaptation des règles de retrait dans le secteur B créé. 	<p>est en adéquation avec la position du site Robert Picqué en cœur de la Métropole bordelaise. Ces modifications sont susceptibles d'induire des incidences positives sur la gestion des déchets au sein du secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La modification du PLU 3.1 permet de faire évoluer les destinations autorisées ou non au sein du secteur UP90 créé. Ces modifications ne sont pas susceptibles d'augmenter les possibilités de construire sur le secteur et ne sont donc pas susceptibles d'avoir une incidence négative sur la gestion des déchets au sein du secteur. <p>• L'évolution des règles de morphologie urbaine sur les reculs et les retraits induit une majoration des possibilités de construire sur le secteur. Ces modifications sont susceptibles d'induire une pression supplémentaire sur les capacités de gestion des déchets.</p> <p>➢ En ce sens, les modifications apportées au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole n'entraîneront pas d'incidences sur la gestion des déchets.</p>
<p>Consommations et productions énergétiques</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • L'article qui spécifie que : « Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, sa végétalisation et/ou l'implantation de panneaux photovoltaïques solaires doivent être privilégiées » (2.4.1.1. Dispositions générales) est maintenu dans la présente modification simplifiée, sans évolution. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les modifications du PLU 3.1 n'impacteront pas les consommations et productions énergétiques. <p>➢ En ce sens, les modifications apportées au PLU 3.1 de Bordeaux Métropole auront des incidences nulles sur les consommations et productions énergétiques.</p>

Critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets de la mise en œuvre de la présente modification simplifiée sur l'environnement

Le rapport de présentation du PLU 3.1 approuvé le 16 décembre 2016 présente les critères, indicateurs et modalités de suivi des effets du PLU 3.1 dans son fascicule C2. « Évaluation postérieure à l'élaboration du projet : Indicateurs de suivi ».

Pour rappel, le suivi du PLU est assuré par un ensemble d'indicateurs détaillés selon six grandes thématiques :

- Habitat et démographie,
- Consommation des sols et optimisation du foncier,
- Nature et agriculture,
- Environnement (risques, nuisances, ressources),
- Mobilités,
- Économie et commerce.

Les effets de la présente modification simplifiée du PLU, viennent se cumuler aux effets du PLU en vigueur, aussi les indicateurs de suivis restent définis dans la pièce C2 du rapport de présentation du PLU 3.1 approuvé le 16 décembre 2016.

E. Résumé non technique

1. Le projet de reconversion du site Robert Picqué et la nécessité de procéder à une modification simplifiée du PLU

Le présent projet de modification simplifiée du PLU 3.1 doit permettre la réalisation du projet de reconversion du site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué situé au Nord de la commune de Villeneuve d'Ornon.

La libération du site Robert Picqué offre l'opportunité de développer un projet urbain répondant aux enjeux de la commune de Villeneuve d'Ornon et du Sud de la Métropole bordelaise.

Le projet de reconversion de ce site prévoit notamment :

- 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 centrale 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 principalement à vocation économique, privilégiant la filière santé ;
- Il n'y a pas de création de logements familiaux dans le périmètre du projet de reconversion du site Robert Picqué, mais le développement de quelques logements spécifiques est prévu (logements étudiants).

Or, en l'état actuel, certaines dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Bordeaux Métropole appliquées à ce site ne permettent pas, la réalisation du projet de reconversion du site dont les principales intentions ont été :

- Définies en 2020 dans la feuille de route relative au devenir du site Robert Picqué et partagée entre l'État, le ministère des Armées et Bordeaux Métropole ;
- Validées en 2023 avec l'aboutissement d'un plan guide qui structure le devenir du site ;
- Partagées et confortées à l'automne 2023 lors d'une première phase de concertation publique.

En effet, le PLU 3.1 actuel et le règlement du zonage US4 appliqué au site Robert Picqué limite la création de bureaux, de commerces et la création de logements 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 présentent certaines caractéristiques qui diffèrent largement des règles de morphologie urbaine des zones urbaines multifonctionnelles (UM). Ces caractéristiques sont propres aux zones urbaines spécifiques liées à l'économie (US) et elles ne sont pas adaptées aux quartiers urbains mixtes comme cela est souhaité pour le devenir du site Robert Picqué. Ces règles doivent aussi être adaptées afin de répondre aux caractéristiques urbaines et paysagères du site Robert Picqué qui inclue de vastes ensembles boisés et des bâtiments déjà existants à réinvestir.

Ainsi, une modification du PLU à travers la création d'un zonage UP spécifique sur le site doivent permettre un cadre réglementaire plus adapté pour 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.

2. Les modifications apportées au PLU

Les enjeux de la présente modification simplifiée du PLU 3.1 sont de garantir, en matière de morphologies urbaines, de mixité programmatique et de part de pleine terre, la bonne insertion des projets à venir sur le site Robert Picqué.

Sont listés ci-dessous les principales évolutions du PLU qui permettent de répondre aux enjeux de la présente modification simplifiée du PLU 3.1 :

- La modification de la délimitation du zonage US4 actuel ;
- La création d'un zonage UP90 (zone urbaine particulière - zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain) sur le site Robert Picqué et les trois parcelles situées le long de la route de Toulouse ;
- La création d'un règlement UP90 sur cette zone, faisant évoluer le règlement de la zone US4 appliqué actuellement sur le site Robert Picqué et ses abords. Les principales modifications 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 (voir p. 35-36) ;
 - 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 et aux principes du plan guide encadrant la transformation de la zone et du site Robert Picqué (voir p. 37-38) ;
 - 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 boisés existants (voir p. 39-48) ;

Au-delà de ces modifications, la présente modification du PLU 3.1 permet aussi de supprimer les dispositions intégrées dans le règlement de l'actuel zone US4 qui ne concernent pas l'emprise de la zone UP90 créée ou ne s'appliquent pas spécifiquement à ce secteur (voir p. 50). La présente modification du PLU 3.1 permet aussi d'ajouter certaines dispositions s'appliquant plus spécifiquement aux zones urbaines multifonctionnelles ou propres à certaines destinations interdites dans le règlement de la zone US4 et autorisées en zone UP90 (voir p. 51).

- La création, dans l'emprise de ce zonage UP90, d'un ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques à l'Ouest du site, sur la frange boisée existante (voir p. 51-53 et p. 57-58) ;
- La création, dans l'emprise de ce zonage UP90, d'une servitude de localisation de voirie pour la création d'une circulation douce piétons-vélos, traversant le site d'Est en Ouest, dans le prolongement de la voie existant sur le site (voir p. 59).

3. Impacts de la procédure sur l'environnement

La présente procédure de modification simplifiée n°5 du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole a pour objet d'adapter le règlement graphique et écrit afin de permettre la reconversion du site de l'Hôpital d'Instruction des Armées Robert Picqué. Globalement, les incidences cumulées du projet sur l'environnement sont évaluées comme nulles à positives.

Après examen par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et compte tenu de ses impacts très résiduels, cette procédure de modification simplifiée a été exemptée de l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

En effet, la protection des espaces naturels présents, notamment la frange boisée à l'ouest, ainsi que la récupération des emprises bâties existantes permettent de préserver les milieux naturels du site Robert Picqué. Cette protection contribue également à la préservation de la faune et de la flore locales. Pour la frange boisée à l'ouest, elle permet de mieux identifier et de clarifier la continuité écologique et paysagère à préserver. De plus, aucun périmètre de protection ou d'inventaire écologique (ZNIEFF, Natura 2000, etc.) n'est affecté par cette procédure.

D'un point de vue paysager, cette modification simplifiée a un impact positif en maintenant les prescriptions de la fiche E2141 à l'est du site et en ajoutant une nouvelle fiche paysagère pour la frange boisée à l'ouest. Ainsi, le caractère patrimonial du site est préservé.

Cependant, l'accueil potentiel de nouvelles activités et d'un nombre plus important de personnes sur le site pourrait entraîner des impacts négatifs faibles sur la consommation d'eau potable, la production de déchets et l'assainissement. Par ailleurs, avec la présence de 38 sites BASIAS et d'un site BASOL dans un rayon d'un kilomètre autour du projet, celui-ci est exposé à un risque de contamination croisée via les eaux souterraines et les retombées atmosphériques. Les investigations de pollution ont révélé la présence d'anomalies dans les sols et les eaux souterraines, entraînant une incidence négative de la modification simplifiée n°5 du PLU 3.1 sur l'exposition des personnes aux sols pollués.

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-lmc1114310-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié le : 12/12/2025

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-lmc1114310-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié le : 12/12/2025



Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex

T. 05 56 99 84 84
F. 05 56 96 19 40

www.bordeaux-metropole.fr

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20251205-lmc1114310-DE-1-1
Date de télétransmission : 12/12/2025
Date de réception préfecture : 12/12/2025
Publié le : 12/12/2025