



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 5 décembre 2025

N° 2025-565

Convocation du 28 novembre 2025

Aujourd'hui vendredi 5 décembre 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loic FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI

M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT à Mme Pascale BRU

Mme Françoise FREMY à M. Bruno FARENIAUX

M. Laurent GUILLEMIN à M. Michael RISTIC

Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME

Mme Zeineb LOUNICI à Mme Fatiha BOZDAG

M. Guillaume MARI à M. Maxime GHESQUIERE

M. Nicolas PEREIRA à M. Thierry MILLET

M. Stéphane PFEIFFER à Mme Brigitte BLOCH

Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAR

M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jérôme PESCINA à partir 16h32

M. Dominique ALCALA à partir de 17h08

M. Thierry MILLET à partir de 17h58

LA SEANCE EST OUVERTE

 <p>BORDEAUX MÉTROPOLE</p>	Conseil du 5 décembre 2025	Délibération
	Direction de l'Urbanisme Service Planification Urbaine	N° 2025-565

VILLENAVE D'ORNON - Modification simplifiée n°5 du PLU 3.1 portant sur le projet de reconversion du site Robert Picqué - Approbation - Décision - Autorisation

Madame Marie-Claude NOEL présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole (PLU 3.1) intégrant le Programme local de l'habitat (PLH) et le Plan des déplacements urbains (PDU) a été approuvé le 16 décembre 2016. Il s'agit du document socle de l'application du droit des sols. Le Code de l'urbanisme prévoit divers types de procédures pour faire évoluer ses dispositions. Parmi elles, la procédure de modification simplifiée.

Objet de la procédure

La procédure de modification simplifiée prévue par l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme permet d'apporter des évolutions au PLU si elles n'ont pas pour effet d'augmenter fortement les possibilités de construction, de les réduire ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La libération de la majorité des surfaces de l'Hôpital d'Instruction des Armées (HIA) Robert Picqué est prévue entre 2026 et 2031. Elle permet d'envisager, à partir du début 2026, la cession à Bordeaux Métropole (via La Fabrique de Bordeaux Métropole, désigné aménageur de la ZAC Robert Picqué par Bordeaux Métropole qui lui a délégué le droit de priorité) d'une grande partie du site Robert Picqué par le ministère des armées, actuel occupant du site.

Le projet de reconversion du site de l'HIA Robert Picqué s'inscrit en parfaite cohérence avec les objectifs métropolitains, ambitieux à travers une offre programmatique en faveur de l'emploi et vertueux sur le plan environnemental. Il s'inscrit aussi pleinement dans les orientations de l'Etat sur l'optimisation du foncier déjà bâti et sur la préservation de la nature en ville.

Le projet repose sur des axes forts et spécifiques à ce territoire :

- le parc comme préalable : le projet prévoit l'ouverture du site et l'accueil de nouvelles activités et de nouveaux publics dans un large parc ouvert à tous, ce qui représente une priorité du projet de reconversion,
- le patrimoine comme ressource : l'existant est la matière principale du projet ; qu'il s'agisse du bâti, des aménagements et de la nature,
- les usages sont une priorité pour le projet ; tant sur le plan programmatique qu'au regard du calendrier, du phasage de l'opération ou de sa capacité à évoluer dans le temps,
- la volonté de limiter au maximum l'impact environnemental du projet.

Le projet prévoit, d'une part, l'accueil d'une offre programmatique en faveur de l'emploi avec une dominante d'activités, en privilégiant la filière santé, d'équipements et de formation, l'accueil de logements pour le ministère des armées au nord du site et, d'autre part, la mise

en valeur du parc boisé existant à l'est du site, la préservation de la frange boisée à l'ouest du site ainsi que l'ouverture et l'équipement de la prairie existante avec des éléments légers et réversibles, tout en préservant des réserves foncières pour les besoins du ministère des armées.

La présente modification simplifiée du PLU 3.1 vise à créer un cadre réglementaire plus adapté pour la reconversion du site de l'HIA Robert Picqué, selon les spécificités de ce site et les orientations retenues.

Les évolutions du PLU 3.1 contenues dans la modification simplifiée n°5 sont les suivantes :

- modification de la délimitation du zonage US4 actuel (plan de zonage n°39),
- création d'un zonage UP90 spécifique au projet (plan de zonage n°39 et règlement écrit dédié),
- création d'une nouvelle disposition relative à l'environnement et aux continuités écologiques aux paysages et au patrimoine (plan de zonage n°39 et fiche dédiée),
- création d'une servitude de localisation pour la création d'une circulation douce piétons/vélos (plan de zonage n°39 et liste dédiée).

Ces évolutions respectent les orientations fixées par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont elles ne remettent pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques et conservent la cohérence interne du PLU métropolitain, notamment avec les programmes d'orientation et d'action (POA).

Les évolutions du PLU 3.1 contenues dans la modification simplifiée n°5 ne concernent que la commune de Villenave d'Ornon.

Cadre juridique de la procédure et déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée fait partie des procédures de modification du PLU prévues par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. En particulier, elle est concernée par les articles L.153-36 à L.153-40-1 et les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée a été menée par la Présidente de Bordeaux Métropole en application de l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme et s'est déroulée comme suit.

1 – Engagement de la procédure de modification simplifiée

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

2 – Analyse au cas par cas de l'impact de la procédure sur l'environnement et avis de la MRAE

En application de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, les procédures de modifications simplifiées font l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité compétente en matière de PLU. A l'issue de cette analyse, l'autorité environnementale est saisie pour avis conforme sur la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale.

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Nouvelle-Aquitaine a, dans son avis du 26 novembre 2024, conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°5.

3 – Notification du projet de modification simplifiée aux PPA et aux communes concernées

Le projet de modification simplifiée n°5 a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) définies par le Code de l'urbanisme par un courrier en date du 19 mars 2025.

Cette transmission a donné lieu à la réception des avis suivants :

- avis de la DDTM de Gironde daté du 15 mai 2025 soulignant la qualité du dossier mais soulevant la possibilité d'une sous-estimation de la diminution des droits à bâtrir sur le secteur « A » du futur zonage UP90,
- avis de l'Etat-major de zone de défense Bordeaux daté du 17 juin 2025 indiquant la volonté de ne pas s'opposer au projet de modification simplifiée n°5 sous réserve de créer un secteur spécifique MINARM pour la création de l'hôpital spécialisé des

armées (HSA) et la mise en place d'une concertation systématique sur la mise en œuvre de la ZAC.

Ces avis ont été joints au dossier mis à disposition du public, ainsi qu'un document apportant des éléments de réponse sur les points soulevés par les deux avis.

4 – Définition des modalités de mise à disposition du dossier

Les modalités de la mise à disposition du public ont été définies par la délibération n°2025-28 du Conseil de Bordeaux Métropole du 7 février 2025.

Comme prévu par la délibération susmentionnée, l'arrêté n°25METAJPP00468 de la Présidente de Bordeaux Métropole du 4 juin 2025 est venu préciser les dates de début et de fin de la mise à disposition et les lieux concernés.

5 – Mise à disposition du public du dossier

La mise à disposition du public du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et des avis reçus dans le cadre de la procédure s'est déroulée du 25 juin 2025 au 28 juillet 2025.

6 – Bilan de la mise à disposition du public et approbation

Le bilan annexé à la présente délibération présente la description du déroulé de la mise à disposition, les contributions et leur contenu ainsi que leur analyse.

La mise à disposition a permis de recueillir :

- une contribution sur les registres papiers,
- trois contributions sur le registre dématérialisé,
- deux réactions citoyennes sur une des contributions du registre dématérialisé.

Les contributions portent principalement sur le projet et non sur l'évolution du PLU 3.1.

L'accent est mis sur l'importance de préserver le patrimoine présent sur le site, qu'il s'agisse du patrimoine bâti que du patrimoine écologique et paysager. En particulier, il est noté l'importance de l'ouverture du site et du soin à porter à l'insertion des nouveaux bâtiments.

La programmation du projet portant sur la santé et sur l'artisanat de luxe est saluée mais aussi critiquée. Plusieurs contributions révèlent des craintes sur la construction de nouveaux logements.

Le public fait de nombreuses suggestions qui concernent particulièrement les usages du site et son ouverture au plus grand nombre.

Dans le bilan, des réponses sont apportées à chacune des contributions.

Compte tenu du déroulement de la mise à disposition du public, des avis sur la procédure, des contributions du public et des réponses pouvant être apportées, Bordeaux Métropole tire un bilan favorable de la mise à disposition et entend continuer la procédure de modification simplifiée n°5.

7 – Evolution du dossier après la mise à disposition du dossier

En application de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet peut être modifié ultérieurement à sa mise à disposition du public pour tenir compte des avis émis et des observations du public dans la mesure où les évolutions introduites ne viennent pas remettre en cause l'économie générale du projet.

Afin de tenir compte de l'avis de la DDTM précité, le dossier a été modifié pour préciser la justification du recours à la procédure de modification simplifiée. La fiche portant sur la nouvelle disposition relative à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine concernant la frange boisée ouest a été complétée pour préciser sa portée. Le rapport de présentation de la procédure a été mis en cohérence avec cette évolution. Un document annexé à la présente délibération présente les évolutions introduites plus en détail.

8 – Avis du Conseil municipal de Villenave-d'Ornon sur le projet de modifications simplifiée n°5

La commune de Villenave-d'Ornon étant la seule concernée par la procédure de modification simplifiée n°5, il est nécessaire de recueillir son avis avant de présenter le projet de modification simplifiée au Conseil de Bordeaux Métropole.

Le Conseil municipal de Villenave-d'Ornon s'est prononcé en faveur de la modification simplifiée n°5 lors de sa séance du 30 septembre 2025.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU les statuts de Bordeaux Métropole approuvés par l'arrêté préfectoral du 13 juin 2016 ;
VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2131-1, L. 2131-2, L.5211-57 et L.5217-2 ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, en particulier les articles L.153-45 à L.153-48, l'article L.103-2 relatif à la concertation préalable et les articles R.104-12, R.104-33 et R.104-36 relatifs à l'évaluation environnementale ;

VU le Plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole en vigueur tenant lieu de plan local de l'habitat (PLH) et de plan de mobilités (PDM) ;

VU la délibération n°2024-109 du Conseil de Bordeaux Métropole du 2 février 2024 approuvant le bilan de la concertation préalable sur le projet d'aménagement Robert Picqué ;

VU la délibération n°2024-693 du Conseil de Bordeaux Métropole du 6 décembre 2024 approuvant la création de la ZAC Robert Picqué ;

VU la délibération n°2024-53 du Conseil de Bordeaux Métropole du 2 février 2024 approuvant la 11ème modification du PLU 3.1 ;

VU l'arrêté n°24METAJPP01138 de la Présidente de Bordeaux Métropole du 13 novembre 2024 engageant la procédure de modification simplifiée n°5 portant sur le projet de reconversion du site Robert Picqué ;

VU l'avis du 26 novembre 2024 de la MRAE rendu à la suite de l'analyse au cas par cas réalisée par Bordeaux Métropole sur les impacts environnementaux de la procédure de modification simplifiée n°5 ;

VU la délibération n°2025-28 du Conseil de Bordeaux Métropole du 7 février 2025 approuvant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée et prenant acte de la dispense de la réalisation de l'évaluation environnementale de la procédure de MS5 ;

VU l'arrêté n°25METAJPP00468 de la Présidente de Bordeaux Métropole du 4 juin 2025 apportant des précisions aux modalités de mises à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°5 ;

VU l'avis de la DDTM du 15 mai 2025 ;

VU l'avis de l'Etat-major de zone de défense Bordeaux daté du 17 juin 2025 ;

VU la délibération du Conseil municipal de Villenave-d'Ornon du 30 septembre 2025 ;

VU la note explicative de synthèse et ses annexes jointes à la présente délibération qui exposent l'objet de la procédure, son déroulé, la synthèse des avis reçus durant la procédure et le bilan de la mise à disposition du public ;

VU le dossier constituant le projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole portant sur le projet de reconversion du site Robert Picqué ;

ENTENDU le rapport de présentation ;

CONSIDERANT que Bordeaux métropole est compétente en matière de PLU ;

CONSIDERANT que le site Robert Picqué fait l'objet d'un projet de reconversion ;

CONSIDERANT que la réalisation de ce projet nécessite de faire évoluer le PLU 3.1 ;

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée n°5 a été dispensée de la réalisation d'une évaluation environnementale ;

CONSIDERANT que pour tenir compte de l'avis de la DDTM des modifications ont été apportées au projet de modification simplifiée n°5 après la mise à disposition du public ;

CONSIDERANT que l'acte approuvant une procédure de modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative

compétente de l'Etat ;

DECIDE

ARTICLE 1 : d'approuver le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole portant sur le projet de reconversion du site Robert Picqué,

ARTICLE 2 : d'approuver la modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole portant sur le projet de reconversion du site Robert Picqué,

ARTICLE 3 : de réaliser les mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme et de verser la présente délibération sur le portail national de l'urbanisme.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Madame BONNEFOY, Madame BONORON, Monsieur CAZENAVE, Madame DELATTRE, Madame FAHMY, Madame HELBIG, Madame LOUNICI, Monsieur MARI, Monsieur MAURIN, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame TERRAZA

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 5 décembre 2025

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