

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Nouvelle-Aquitaine relatif au
projet d'extension de bâtiments du parc santé
« Le Hillot » à Pessac (33)**

n°MRAe 2024APNA190

dossier P-2024-16346

Localisation du projet : Commune de PESSAC (33)
Maître d'ouvrage : Fédération Girondine de Lutte contre les Maladies Respiratoires
Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire : Préfet de la Gironde
En date du : 02/08/2024
Dans le cadre de la procédure d'autorisation : Permis de construire
L'Agence régionale de santé et le préfet de département au titre de ses attributions dans le domaine de l'environnement ayant été consultés.

Préambule.

L'avis de l'Autorité environnementale est un avis simple qui porte sur la qualité de l'étude d'impact produite et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Porté à la connaissance du public, il ne constitue pas une approbation du projet au sens des procédures d'autorisations préalables à la réalisation.

En application du décret n°2020-844, publié au JORF le 4 juillet 2020, relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas, le présent avis est rendu par la MRAe.

En application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, réponse qui doit être rendue publique par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

En application du L. 122-1-1, la décision de l'autorité compétente précise les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Elle précise également les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine. En application du R. 122-13, le bilan du suivi de la réalisation des prescriptions, mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences devra être transmis pour information à l'Autorité environnementale.

Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122.1-1 III du Code de l'environnement).

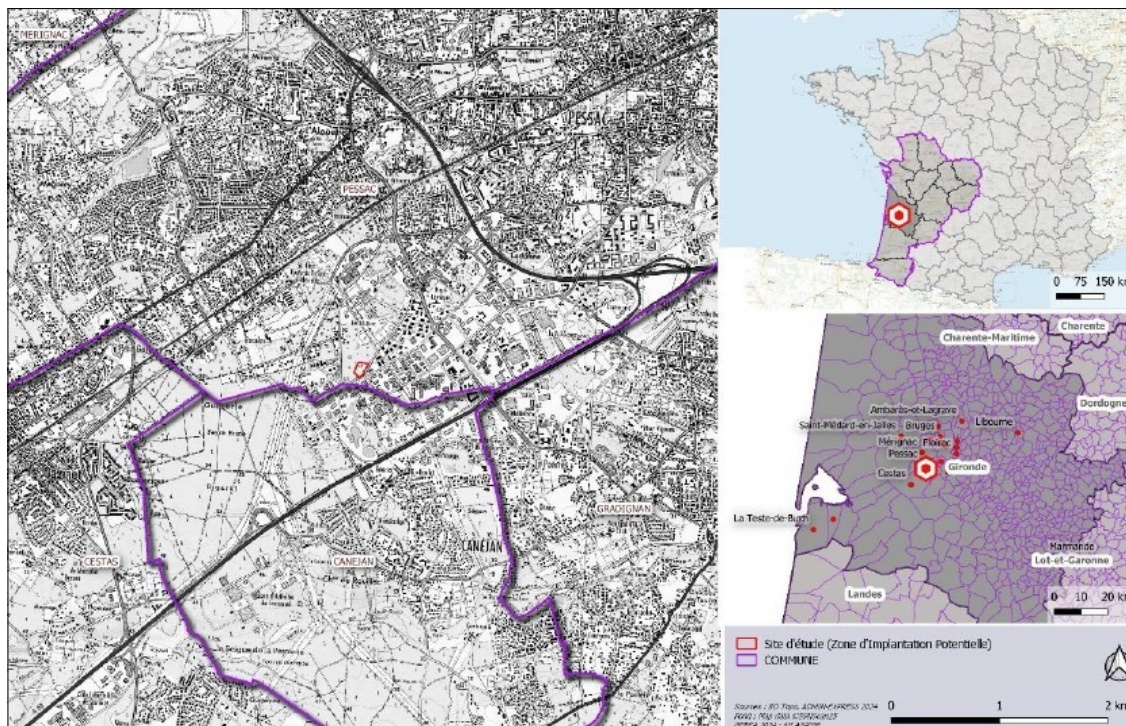
Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 27 septembre 2024 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Cédric GHESQUIERES.

Le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Le projet et son contexte

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet d'extension du parc santé le "Hillot", situé 38 avenue Jean Perrin à Pessac.

La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par la Fédération Gironde de Lutte contre les Maladies Respiratoires (FGLMR). La FGLMR constitue une association développant des actions de promotion de la santé et intervenant dans l'information du public, ainsi que le soutien à la recherche et à l'aide aux malades en difficulté. L'association dispose de deux établissements (la "Pignada" à Lège Cap Ferret et "Le Hillot" à Pessac).



Plan de localisation du projet - extrait étude d'impact page 8



Vue aérienne - extrait étude d'impact page 9

Le parc de santé "le Hillot", en activité depuis 2017, est implanté sur une parcelle boisée de trois hectares. Il rassemble plusieurs activités de soins, de réadaptation, de dépistage, de recherche et d'aide aux patients.

Le projet porte sur la création de nouveaux bâtiments en continuité avec les bâtiments existants du site, ainsi que des voiries (sur 1 300 m) et des aires de stationnement (45 places). Deux phases d'aménagement sont prévues :

- une première phase, dite "Projet LH1", consistant à créer un nouveau bâtiment de 600 m² d'emprise au sol destiné à l'agrandissement de l'activité de centre de soins médicaux et de réadaptation en hôpital de jour. Cette première phase comprend la création de deux nouveaux accès depuis l'avenue de Canéjan desservant deux nouvelles zones de stationnement ;
- une deuxième phase, à plus long terme, comprenant l'ajout de bâtiments supplémentaires sur une surface de 950 m² d'emprise au sol. Cette seconde extension est destinée à l'accueil d'une activité de centre de soins médicaux et de réadaptation en hospitalisation complète pour les maladies cardiaques.



Plan masse du projet - extrait étude d'impact page 21 (nouveaux bâtiments en blanc)



Vue du projet - extrait étude d'impact page 17

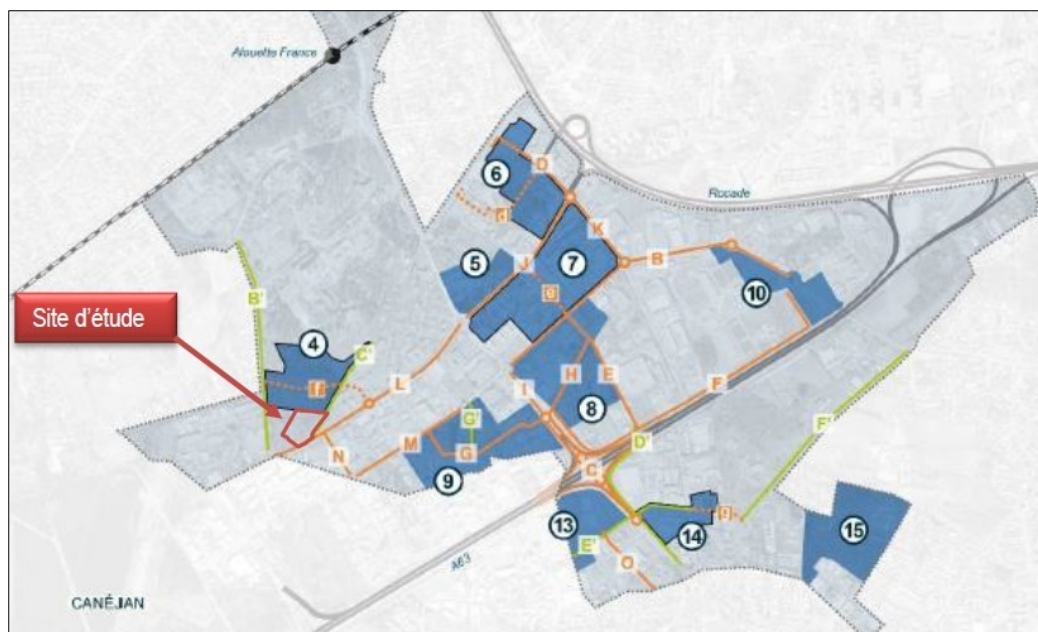
Le projet s'inscrit plus largement au sein du périmètre de **l'opération d'intérêt métropolitain d'aménagement de Bordeaux Inno Campus extra-rocade**, visant à requalifier 553 ha de sites économiques, de services et d'habitat.

Les objectifs affichés par l'opération d'aménagement sont de promouvoir une mobilité durable, proposer un cadre de vie et de travail attractif, de mieux articuler développement économique, grands équipements et projet urbain, et d'améliorer le bilan écologique du territoire.

Procédures relatives au projet

L'opération d'intérêt métropolitain d'aménagement de Bordeaux Inno Campus extra-rocade a fait l'objet d'une étude d'impact en application de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement relative aux opérations d'aménagement. Cette étude d'impact à l'échelle de l'opération a fait l'objet d'un avis¹ de l'Autorité environnementale (CGEDD) en date du 19 février 2020.

Le projet d'extension du centre de soin est situé au sein de cette opération, au sein du "tissu diffus" à proximité du "site de la Pointe Sud" (site n°4).



Position du projet par rapport au périmètre BIC Extra rocade

La réalisation de l'extension du centre de soin nécessite une actualisation de l'étude d'impact de l'opération BIC Extra rocade, afin de compléter la démarche d'évaluation environnementale globale pour y intégrer le projet et ses caractéristiques finalement retenues. Pour y répondre, le dossier transmis contient une pièce valant "complément d'étude d'impact".

Dès lors le projet fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale. Cet avis est sollicité dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire.

Le projet nécessite par ailleurs la mise en oeuvre d'un défrichement sur une surface voisine de 0,65 ha.

Il ressort du dossier la présence d'enjeux environnementaux, portant notamment sur le milieu naturel (parc boisé, faune, flore, zones humides) et le paysage.

II – Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact transmise à la Mission Régionale d'Autorité environnementale intègre les éléments requis par les dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

L'étude d'impact comprend un résumé non technique clair permettant au lecteur d'apprécier de manière exhaustive les enjeux environnementaux et la manière dont le projet en a tenu compte.

II.1 Analyse de l'état initial du site du projet et de son environnement

Milieu physique

Le projet s'implante dans un secteur au relief peu marqué, sur des formations fluviales liées à la Garonne et composées majoritairement de sables et graviers.

Plusieurs masses d'**eaux souterraines** ont été recensées au droit du projet, dont la masse d'eau liée aux *Sables et graviers du plio-quaternaire*, peu profonde et vulnérable aux pollutions de surface. Le site n'est pas concerné par la présence de captage pour alimentation en eau potable ou périmètre de protection associé.

L'emprise du projet se situe dans le **bassin versant hydrographique** du ruisseau d'Ars. Les eaux de

¹ https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/200219_bordeaux_inno_campus_extra_rocade_33_delibere_cle7d8e43.pdf

ruissellement du terrain s'écoulent vers le fossé situé au nord de la parcelle d'implantation du projet, puis rejoignent le ruisseau du Serpent, affluent de l'Ars. L'exutoire final des cours d'eau est la Garonne.

Concernant les **risques naturels**, le site du projet est concerné principalement par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux (exposition forte).

Milieu naturel²

Le projet s'implante en dehors de tout périmètre d'inventaire et de protection sur cette thématique.

Le **site Natura 2000** le plus proche, lié à « La Garonne », est situé à environ 10 km à l'est du site. Ce site abrite plusieurs espèces de poissons migrateurs et offre également des habitats pour l'Anguille des estuaires.

La **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) la plus proche, située à environ cinq kilomètres, est celle de la *Mare du Bois de Thouars*.

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'investigations faune et flore réalisées en décembre 2015, puis en mai 2023 et en mai 2024.

Les investigations ont permis de mettre en évidence les différents habitats naturels du site d'implantation, cartographiés en page 51 de l'étude d'impact. Le site est composé d'habitats naturels variés comprenant des zones rudérales, des pelouses, des chênaies, et une pinède.



Cartographie des habitats naturels - extrait étude d'impact page 51

Les investigations pédologiques et de végétation ont permis de mettre en évidence la présence de **zones humides** sur une surface voisine de 500 m², au nord du site. La cartographie qui permet de localiser cette

2 Pour en savoir plus sur les espèces citées dans cet avis : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

zone humide est présentée en page 53 de l'étude d'impact.

Concernant la **flore**, les investigations ont permis d'identifier une grande diversité d'espèces (au nombre de 97), mais aucune espèce protégée n'a été observée. Les investigations ont toutefois mis en évidence la présence d'espèces exotiques envahissantes (Robinier faux acacia notamment).

Concernant la **faune**, l'étude précise en page 56 que le cordon boisé linéaire de chênes présent sur les bordures est et nord du site se révèle favorable pour certains oiseaux nicheurs protégés et menacés (Verdier d'Europe, Serin cini, Chardonneret élégant). L'étude indique également que les habitats naturels ne sont pas favorables à l'accueil de papillons de jour à enjeu, d'amphibiens ou d'odonates, mais peuvent accueillir certains reptiles comme le Lézard des murailles. Le dossier ne présente pas de cartographie de localisation des espèces observées.

La MRAe relève que le site d'implantation présente des habitats variés susceptible d'accueillir des espèces protégées. En l'état, un diagnostic basé sur trois prospections, dont une en décembre 2015 et deux plus récentes en 2023 et en 2024 sur le même mois de mai paraît insuffisant pour caractériser de manière satisfaisante les enjeux du site. Certaines espèces, comme les chiroptères, ne sont pas mentionnées, alors que les zones de chênaies constituent des habitats potentiellement favorables.

La MRAe recommande de consolider le diagnostic écologique, en tenant compte des éléments méthodologiques figurant dans le guide³ sur la prise en compte de la réglementation espèces protégées dans les projets d'aménagements et d'infrastructures.

Il conviendrait en particulier de présenter des cartographies localisant les espèces protégées et les habitats de ces espèces (notamment repos et reproduction). Un soin tout particulier est attendu pour l'analyse des habitats pour les chiroptères, les amphibiens et les insectes saproxylophages. L'absence d'espèces de Lotier mériterait également d'être confirmée.

Milieu humain

Le projet s'implante dans un secteur urbanisé au sein de la commune de Pessac, dans un secteur de périphérie urbaine au niveau de la zone d'activités de Bersol composée d'industries, de quelques zones bâties à vocation d'habitats, d'équipements scolaires et du centre hospitalier Haut-Lévêque.



Plan des abords du projet - extrait étude d'impact page 34

Plusieurs **monuments historiques** sont recensés dans un rayon de 10 km, mais aucun périmètre de protection n'interfère avec les limites du projet.

Concernant l'**urbanisme**, la commune de Pessac fait partie de Bordeaux Métropole qui fait l'objet d'un PLUi. L'emprise du projet est inscrite en zone UP 87-5 correspondant à des zones de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain. La limite est du site longée par l'avenue de Canéjan est concernée par une marge de recul de 6 m. Un espace boisé classé (EBC) est présent en limite nord du site.

3 https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/guide_nouvelle-aquitaine_pour_la_prise_en_compte_de_la_reglementation_especes_protegees.pdf



Plan de zonage PLUi - extrait étude d'impact page 89

II.2 Analyse des impacts temporaires, permanents, directs et indirects du projet sur l'environnement et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Milieu physique

Afin de réduire les **risques de pollution** du milieu récepteur, le projet prévoit plusieurs mesures en phase travaux, portant notamment sur la gestion préventive du risque de pollution accidentelle des eaux et du sol (MR-07).

Le projet comprend une mesure spécifique portant sur la **gestion et le traitement des eaux pluviales** (MR-05) prévoyant la mise en place de stockages de type noues avant rejet vers le milieu récepteur. L'étude précise que le projet prévoit des places de stationnement avec des matériaux perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Concernant les **eaux usées**, le projet prévoit un raccordement vers le réseau d'assainissement collectif desservant le site actuel.

Milieu naturel

L'étude présente une analyse des effets du projet sur les habitats naturels, la faune et la flore. Le porteur de projet a fait le choix de la préservation du cadre boisé du site, en privilégiant une implantation dans les trouées existantes dans la végétation (MR-01).

Le projet intègre plusieurs **mesures de réduction**, portant notamment sur l'adaptation du calendrier des travaux au cycle biologique de la faune (MR-02), le respect de l'emprise du projet et la mise en défens des secteurs d'intérêt écologique (MR-03). Le projet prévoit aussi la réduction du risque de dissémination de la flore exotique envahissante (MR-06).

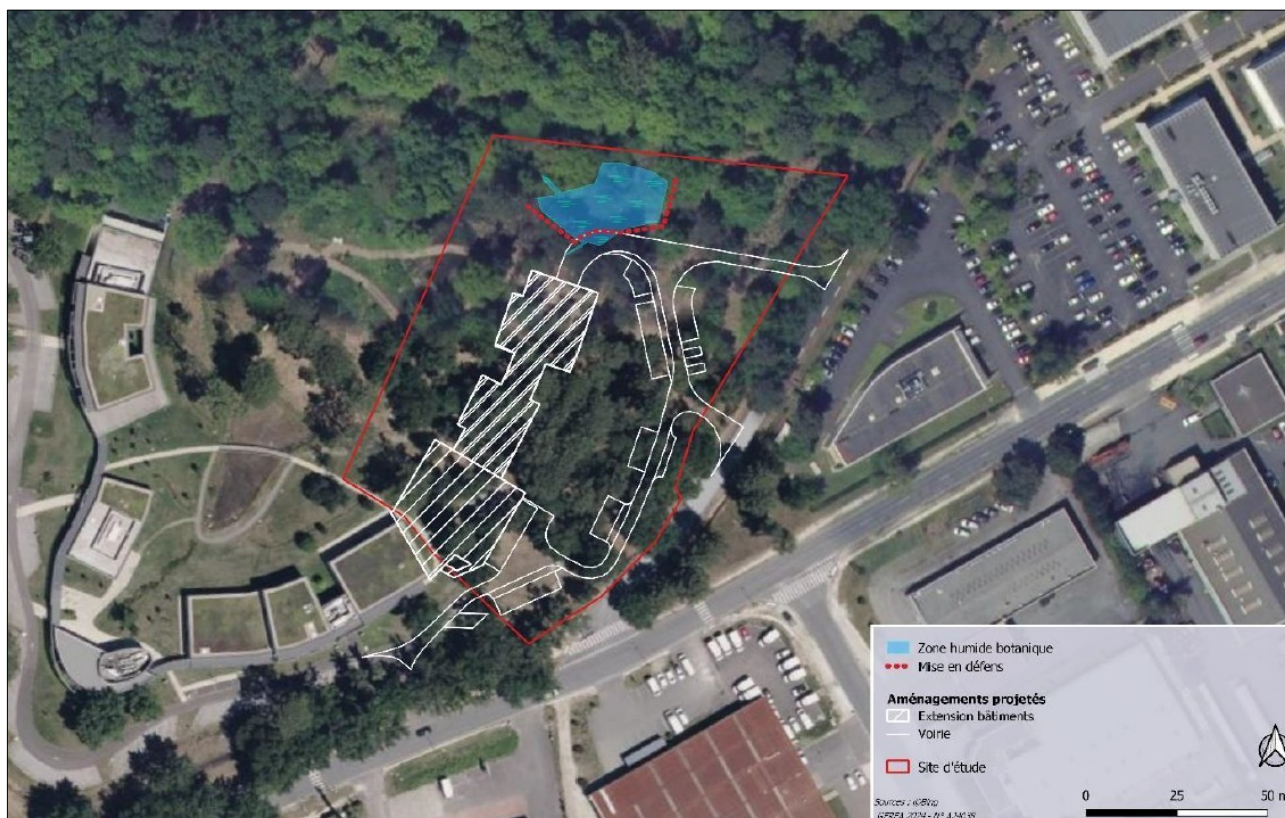
Le projet prévoit des **mesures de compensation** portant sur la plantation de nouveaux arbres (MC-01) dont la cartographie de localisation est présentée en page 84, ainsi qu'une **mesure d'accompagnement** portant sur la conservation des tas de bois disséminés sur le site (MA-01).

L'étude conclut à l'absence d'incidences notables du projet sur la faune et la flore. **La MRAe recommande de justifier ce point sur la base du diagnostic consolidé comme indiqué dans l'avis.**

Il conviendrait en particulier :

- de présenter une quantification des incidences résiduelles du projet sur les espèces et habitats d'espèces protégées et de proposer des mesures de compensation adaptées aux espèces concernées en cas d'incidences résiduelles non nulles ;
- de prendre en compte dans l'analyse les incidences potentielles de la fréquentation du site par le

public.



Superposition projet et zone humide - extrait étude d'impact page 76

Le projet a prévu l'évitement de la majeure partie de la zone humide. Il est toutefois noté que la réalisation du projet, et notamment d'une voirie à proximité immédiate de la zone humide, est susceptible de modifier les conditions de son alimentation.

La MRAe recommande de justifier l'absence d'évitement plus large de la zone humide, et de prévoir un suivi en phase travaux et exploitation afin de prendre des mesures correctives en cas d'incidences constatées sur son fonctionnement.

Milieu humain

L'étude d'impact est globalement peu développée sur cette thématique.

La MRAe recommande de préciser les mesures en phase travaux permettant de limiter les incidences du chantier vis-à-vis du voisinage (qualité de l'air, nuisances sonores).

La MRAe recommande également de quantifier le trafic supplémentaire généré par le projet et de préciser les mesures prises en faveur du développement des déplacements doux ou de l'utilisation des transports en commun.

Concernant la prise en compte du **climat**, la MRAe recommande de préciser les mesures prises en termes de limitation des consommations énergétiques et du développement des énergies renouvelables.

Plus généralement, il convient d'analyser les pistes d'optimisation du projet en termes de limitation des émissions de gaz à effet, tant en phase travaux qu'en phase exploitation.

II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement

L'étude d'impact expose en pages 20 et suivantes les justifications du projet.

L'étude précise que le projet vise à agrandir le parc de santé existant afin d'accueillir un nombre plus important de patients. L'extension des bâtiments est réalisée en continuité des bâtiments existants, avec une volonté de préserver le cadre de verdure et les aménités du site.

Le projet est compatible avec les dispositions d'urbanisme.

Plus largement, et comme indiqué en préambule de l'avis, le projet s'implante au sein d'une opération d'intérêt métropolitain ayant fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'Autorité environnementale en

III - Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Le projet objet de l'étude d'impact porte sur le projet d'extension du parc santé le "Hillot" situé sur le territoire de la commune de Pessac, dans le périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain d'aménagement de Bordeaux Inno Campus extra-rocade.

L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée met en évidence la présence d'enjeux environnementaux, portant notamment sur le milieu naturel et le paysage. Des compléments sont néanmoins sollicités sur le volet faune et flore.

L'analyse des incidences et des mesures appellent plusieurs observations portant notamment sur la thématique du milieu naturel, sur le milieu humain et sur l'optimisation du bilan des émissions de gaz à effet de serre.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans une mise à jour du dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 27 septembre 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Cédric GHESQUIERES