

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

n°MRAe 2025APNA10

dossier P-2024-16865

**Localisation du projet :** Commune de PESSAC (33)  
**Maître(s) d'ouvrage(s) :** Fédération Girondine de Lutte contre les Maladies Respiratoires  
**Avis émis à la demande de l'Autorité décisionnaire :** Préfet de la Gironde  
**En date du :** 18/11/2024  
**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.*

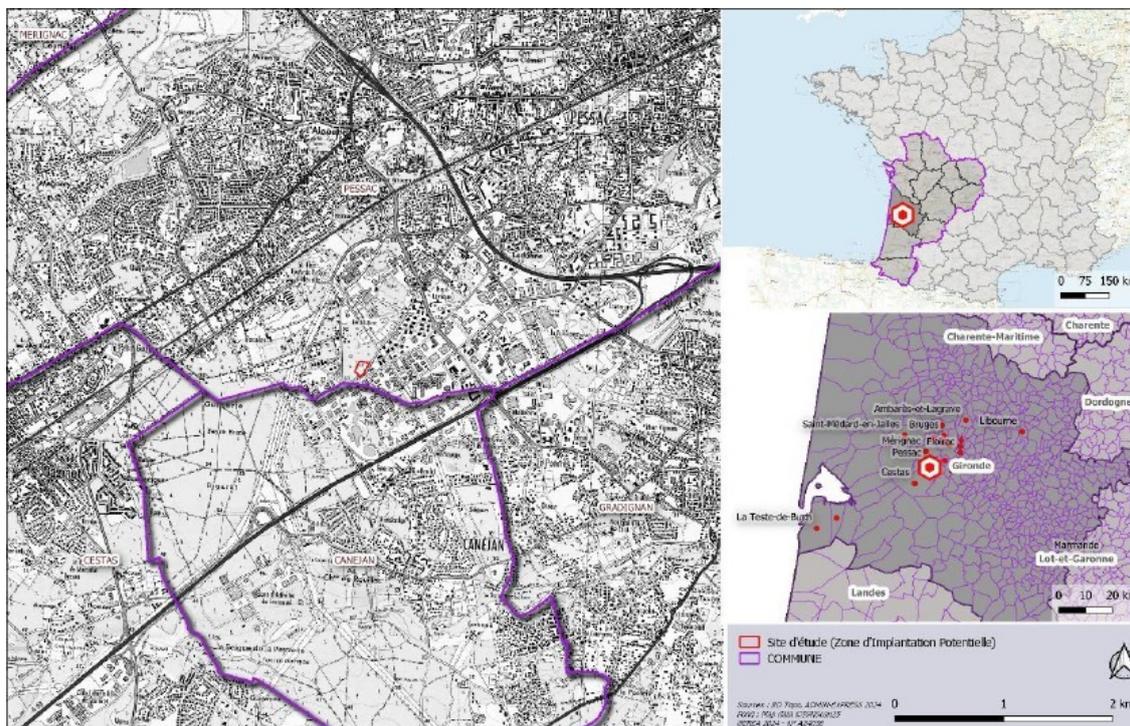
*Le présent avis vaudra pour toutes les procédures d'autorisation conduites sur ce même projet sous réserve d'absence de modification de l'étude d'impact (article L. 122-1-1 III du Code de l'environnement).*

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

*Le délégataire 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 dans la commune de Pessac, au 38 de l'avenue Jean Perrin.



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

La vue aérienne du site est présentée ci-après.



Vue aérienne - extrait étude d'impact page 9

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

Le parc de santé "le Hillot", en activité depuis 2017, est implanté sur une parcelle boisée de 3 ha. Il rassemble plusieurs activités de soins, de réadaptation, de dépistage, de recherche 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 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 795 m<sup>2</sup> d'emprise au sol destiné à l'agrandissement de l'activité de soins médicaux et de réadaptation en hôpital de jour. Cette première phase comprend la création d'un nouvel accès depuis l'avenue de Canéjan ;
- une deuxième phase, à plus long terme, comprenant l'ajout de bâtiments supplémentaires sur une surface de 1 140 m<sup>2</sup> 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 16 (nouveaux bâtiments en blanc)



Vue du projet - extrait étude d'impact page 17

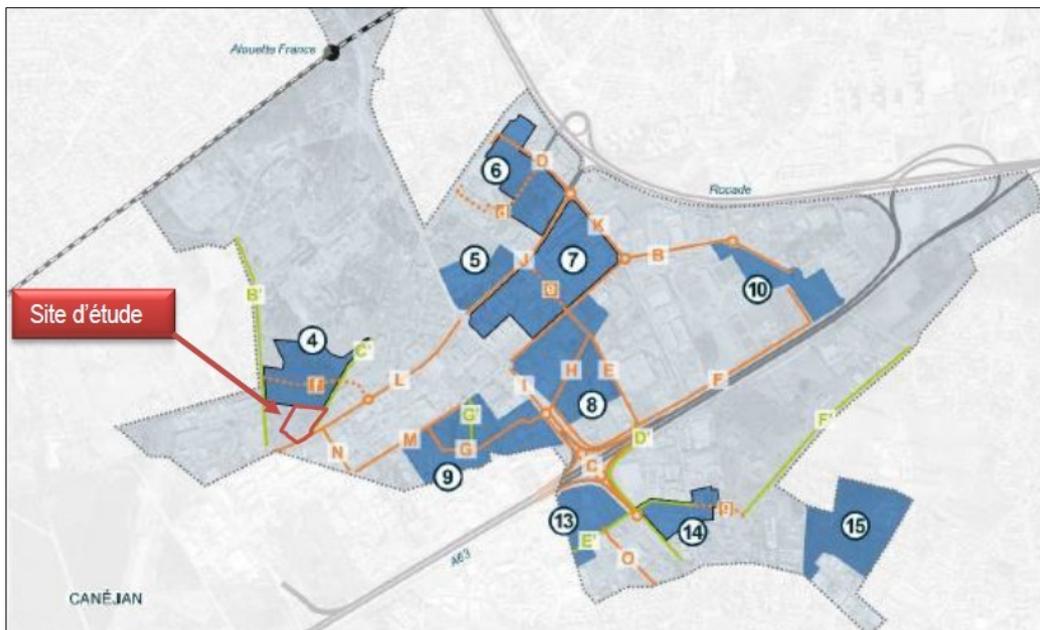
Le projet s'inscrit plus largement au sein du périmètre de l'opération d'intérêt métropolitain d'aménagement de Bordeaux Inno Campus extra-rocade, visant à requalifier 553 ha de sites économiques, de services et d'habitat.

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 avis<sup>1</sup> 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. Le dossier transmis contient un "complément d'étude d'impact" à celle de l'opération globale.

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

Le projet dans une version précédente a fait l'objet d'un avis<sup>2</sup> de la MRAe en date du 27 septembre 2024. Le porteur de projet a fait évoluer le projet à la suite de cet avis, prenant en compte l'évitement d'une plus grande partie des habitats naturels par diminution des voiries, et apportant des compléments à l'étude d'impact initiale. Le présent avis reprend les modifications et compléments apportées par le porteur de projet, qui 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 comprend 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 il en a été 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

1 [https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/200219\\_bordeaux\\_inno\\_campus\\_extra\\_rocade\\_33\\_delibere\\_cle7d8e43.pdf](https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/200219_bordeaux_inno_campus_extra_rocade_33_delibere_cle7d8e43.pdf)

2 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p\\_2024\\_16346\\_avis\\_ae\\_delegation\\_extension\\_centre\\_soins\\_hillot\\_pessac\\_33.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/p_2024_16346_avis_ae_delegation_extension_centre_soins_hillot_pessac_33.pdf)

« Sables et graviers du plio-quaternaire », peu profonde et vulnérable aux pollutions de surface. Le site n'est pas concerné par la présence de périmètres de captage pour l'alimentation en eau potable ou de périmètre de protection associé.

L'emprise du projet se situe dans le **bassin versant hydrographique** du ruisseau d'Ars. Les eaux de 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 naturel<sup>3</sup>

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'Angélique des estuaires.

La **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique** (ZNIEFF) la plus proche, située à environ 5 km, est constituée par la « Mare du Bois de Thouars ».



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

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

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

Les investigations pédologiques et de végétation ont permis de mettre en évidence la présence de **zones humides** sur une surface voisine de 500 m<sup>2</sup>, au nord du site. La cartographie permettant de localiser cette 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 sans statut de protection particulier. 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 la bordure est et nord du site peut se révéler favorable pour certains oiseaux nicheurs protégés et menacés (Verdier d'Europe, Serin cini, Chardonneret élégant). Les investigations réalisées n'ont en revanche pas mis en évidence d'enjeux spécifiques au niveau des vieux chênes présents au droit des futurs travaux. L'étude précise 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.



*Sensibilités écologiques - extrait étude d'impact page 57*

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 le même mois de mai, paraît insuffisant pour caractériser de manière satisfaisante les enjeux du site. **Ce point appelle des observations dans la partie relative à l'analyse des incidences, plus loin dans l'avis.**

### **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 zones habitées, d'équipements scolaires et du centre hospitalier Haut-Lévêque.

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.



## 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 prévoit une mesure spécifique portant sur la **gestion et le traitement des eaux pluviales** (MR-05) comprenant 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 précise que le porteur de projet a privilégié la préservation du cadre boisé du site, en privilégiant une implantation dans les trouées existantes dans la végétation (MR-01).

Le projet a également prévu l'évitement de la zone humide identifiée au nord.



Superposition projet et zone humide - extrait étude d'impact page 80

Le dossier présente 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. Comme indiqué précédemment dans l'avis, les enjeux écologiques du site ont été déterminés sur la base d'un nombre réduit de prospections. **La MRAe recommande de prévoir le passage d'un écologue avant les travaux afin de s'assurer de l'absence d'espèces protégées non identifiées à ce stade.**

### Milieu humain

L'étude précise notamment que les effets du projet en **phase travaux** restent limités en raison de la localisation du site au sein d'une zone majoritairement économique et industrielle. Il ressort néanmoins que les sources de nuisances sonores en phase chantier n'ont pas été identifiées et les mesures permettant de les limiter n'ont pas été détaillées. **La MRAe recommande de préciser ce point.** Une attention particulière

est attendue de la part du pétitionnaire à ce sujet compte tenu de la proximité du projet avec des établissements sensibles accueillant du public.

**La MRAe recommande également que des contrôles de niveaux sonores soient réalisés à la livraison du projet pour vérifier l'absence de gêne du fait du trafic routier au niveau du futur bâtiment de soin.**

Dans le cas où les résultats ne seraient pas satisfaisants, des mesures de réduction des nuisances devraient être mises en place et leur efficacité vérifiée par des études acoustiques complémentaires.

Concernant les **déplacements**, le projet prévoit la création de 45 nouvelles places de parking contribuant selon l'étude à une augmentation de trafic limitée (de l'ordre de 50 par jour) sur les axes desservant le site. Il est également à noter que le centre de santé est accessible via les transports en commun (deux lignes de bus à environ 200 m rue Jean Perrin, tramway accessible à pied à 15 minutes via l'avenue de Canéjan – arrêt Hôpital Haut-Lévêque).

Concernant plus particulièrement le **climat**, le porteur de projet a privilégié le maintien des bandes boisées présentes au nord et à l'est du site. Le projet prévoit l'installation d'une **pompe à chaleur air eau** pour le chauffage des nouveaux bâtiments.

### **II.3 Justification et présentation du projet d'aménagement**

L'étude d'impact expose en pages 21 et suivantes une justification 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 du site.

Le projet est compatible avec les dispositions d'urbanisme. Il est implanté au sein de l'opération d'intérêt métropolitain d'aménagement de Bordeaux Inno Campus extra-rocade.

## **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 la commune de Pessac dans le département de la Gironde.

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence la présence d'enjeux environnementaux, portant notamment sur le milieu naturel, le paysage et le cadre de vie des habitants.

Le porteur de projet a privilégié l'évitement des secteurs identifiés comme les plus sensibles (zone humide, bandes boisées au nord et à l'est). Au regard du nombre limité d'investigations de terrain, il est recommandé de prévoir le passage d'un écologue avant les travaux afin de s'assurer de l'absence d'espèces protégées non identifiées à ce stade.

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

Fait à Bordeaux, le 14 janvier 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégué

**Signé**

Cédric GHESQUIERES