

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 20 décembre 2019	N° 2019-792

Convocation du 13 décembre 2019

Aujourd'hui vendredi 20 décembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Jacques BOUTEYRE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, M. Michel POIGNONEC, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC
M. Michel DUCHENE à M. Max COLES
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON
M. Kévin SUBRENAT à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Odile BLEIN à Mme Léna BEAULIEU
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Zeineb LOUNICI
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Cécile BARRIERE
M. Jean-Louis DAVID à M. Jacques BOUTEYRE
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Christine PEYRE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM
Mme Martine JARDINE à M. Jacques GUICHOUX
M. Pierre LOTHAIRE à M. Daniel HICKEL
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Philippe FRAILE MARTIN
Mme Arielle PIAZZA à Mme Dominique IRIART
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

EXCUSE(S) :

Mme Marie-Christine BOUTHEAU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h10
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir 11h35
M. Michel VERNEJOUL à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h25
M. Erick AOUIZERATE à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 11h55
M. Nicolas BRUGERE à Mme Magali FRONZES à partir de 12h05
M. Bernard JUNCA à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h50
M. Eric MARTIN à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h00
Mme Gladys THIEBAULT à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h35
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 20 décembre 2019	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2019-792

Réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnozan à Pessac - Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) - Approbation

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Au 3e rang des Centres hospitaliers universitaires (CHU) de France, le CHU de Bordeaux compte trois structures hospitalières réparties au sein de la Métropole, dont le groupe hospitalier Sud auquel appartient le site Xavier Arnozan.

Situé au sud de l'agglomération de Bordeaux à proximité de la rocade A 632 sur la commune de Pessac, le pôle Xavier Arnozan s'inscrit au cœur de tissus résidentiels mixtes et fait partie intégrante du périmètre de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Inno Campus (BIC).

Spécialisé dans l'accueil et le traitement des personnes âgées et connu pour son offre de formation aux professionnels de santé, le site Xavier Arnozan comporte divers équipements consacrés à l'accueil des patients, à la recherche, à la formation et à l'archivage médical, que le CHU souhaite conforter dans les années à venir.

I. Principales caractéristiques du projet de réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnozan

La stratégie de développement du site de Xavier Arnozan actée par le CHU de Bordeaux vise à tirer profit du contexte environnant et de ses caractéristiques. La modernisation et l'évolution des activités de formation, de même que l'extension des capacités des archives médicales présentes sur le site ont été perçues comme un facteur de pérennisation et d'amélioration de la qualité des services hospitaliers offerts sur l'agglomération Bordelaise dans les années à venir.

La lecture stratégique du site distingue ainsi :

1) un espace bâti, organisé autour d'un parc boisé au cœur du site. Cet ensemble bâti a vocation à se densifier dans les années à venir, avec l'extension de bâtiments existants et la création de nouvelles constructions.

Trois secteurs d'extension sont désignés :

- au niveau de l'institut des métiers de la santé, vers l'est, afin de développer les bâtiments dédiés à l'enseignement et à la formation dans le prolongement des installations existantes,

- dans la continuité du bâtiment central des archives, afin de maintenir une certaine distance vis-à-vis de la rocade, une extension vers le nord est privilégiée,
- au sud du parc, afin de poursuivre le développement des activités de recherche médicale en lien avec l'Institut de Rythmologie et Modélisation Cardiaque.

2) un écrin boisé permettant de proposer des paysages de qualité et d'améliorer la protection du site vis-à-vis des nuisances notamment sonores générées par le trafic ferroviaire (en limite sud) et la proximité immédiate de la rocade (en limite est).

Des Espaces boisés classés (EBC) ont vocation à être créés en lisière sud du site, afin d'y renforcer la densité végétale dans les années à venir. Le cœur boisé du parc a également vocation à être préservé, ce qui peut impliquer la création ponctuelle d'EBC, au centre des espaces de stationnement par exemple. Ces boisements sont indispensables à la survie et à la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et d'insectes patrimoniaux, ce qui justifie leur conservation et mise en valeur.

3) une frange nord le long de l'avenue Pasteur, sous occupée à l'heure actuelle et présentant un intérêt moindre dans le cadre du développement des activités hospitalières ou de la politique de plantation du site.

Au contraire, ce secteur bordant des tissus à dominante résidentielle s'avère plus favorable à un développement de l'habitat, dans le prolongement des opérations de densification prévues dans le secteur Pessac Alouette, sans que cette vocation n'interdise une certaine diversité d'usages.

Le CHU entend doter le programme envisagé d'une dimension sociale et intergénérationnelle :

- résidence service pour les séniors et les étudiants,
- hébergement temporaire (hôtel hospitalier et/ou logements pour les familles de patients hospitalisés),
- logements sociaux et en accession libre.

II. La mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme

A la lecture des dispositions réglementaires du PLU en vigueur, plusieurs motifs d'incompatibilité du projet de réaménagement du site de Xavier Arnozan apparaissent.

Le site de l'hôpital Xavier Arnozan est intégralement classé en zone US1, zone réservée aux équipements et grands services urbains de la Métropole bordelaise. Ainsi, elle n'autorise les autres destinations de constructions, dont le logement, que sous réserve qu'elles soient nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif.

Le projet de cession de l'ancien Etablissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) pour la réalisation de logements n'est pas compatible avec ce règlement. De plus, l'ensemble du parc arboré est classé en Espace boisé classé (EBC), ce qui interdit potentiellement les extensions ou constructions envisagées, y compris en lisière de ce parc.

Afin de lever les motifs d'incompatibilité existants entre les dispositions du PLU et les orientations de projet retenues sur site, le plan de zonage doit être modifié (planche n°42). Les modifications apportées au document graphique sont les suivantes :

- le changement de zonage de US1 en UM13 (Tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes) du terrain de l'ancien EHPAD Alouette. Ce changement de zonage en lisière nord du site permettra une adaptation des règles applicables en matière de recul, de stationnement, de hauteur et de mixité sociale, afin de les rendre identiques à celles prévues au nord de l'avenue Pasteur au sein de la même zone. Afin d'éviter tout impact négatif pour les riverains, les obligations en matière de stationnement et de hauteur sont strictement identiques à celles en vigueur sur les parcelles bâties adjacentes,
- la réduction du périmètre de protection paysagère P2207 qui recouvre le parc de l'hôpital, dans la mesure où les prescriptions liées à cet espace s'avèrent incompatibles avec

d'éventuelles coupes nécessaires à la création de logements au nord du site. Les prescriptions contenues dans la fiche restent inchangées pour le restant du site,

- la suppression et la création d'EBC : afin de compenser la perte de boisements, une surface légèrement supérieure à celle déclassée sera proposée pour un classement au titre de ce dispositif, au niveau des lisières sud et est du parc, et de manière plus ponctuelle au niveau des espaces de stationnement en cœur du site.

III. Déroulement de la procédure et résultat des consultations

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU est menée par le CHU en tant qu'établissement public de l'Etat. Elle a débuté par la concertation préalable qui s'est déroulée du 6 au 20 juillet 2018. Celle-ci n'a pas suscité d'observation de la part du public.

Ensuite, le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été soumise à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE). Dans son avis en date du 1er février 2019, celle-ci :

- trouve le projet cohérent,
- considère que le confortement du site existant générera des impacts environnementaux plus faibles qu'une relocalisation totale des activités,
- indique que les questions du stationnement et des accès, qui ne sont pas spécifiquement abordées, devront être approfondies dans l'étude d'impact des projets,
- estime que la réduction des impacts environnementaux du projet doit aller au-delà des évolutions du PLU,
- recommande d'intégrer la gestion du patrimoine végétal du site comme une composante forte de la stratégie de développement.

Une réunion d'examen conjoint s'est tenue, le 27 mars 2019, en présence des parties prenantes associées (Bordeaux Métropole, Etat, mairie de Pessac et CHU) au cours de laquelle les participants ont abordé les questions d'accessibilité, de mobilité, de stationnement, de transports et des espaces boisés du site.

Une enquête publique s'est déroulée du 11 juin au 11 juillet 2019. A l'issue de cette dernière, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable en date du 6 août 2019, assorti de recommandations concernant la gestion des flux de circulation au niveau des accès sur l'avenue Pasteur. Il souligne la nécessité de vérifier le bon fonctionnement des carrefours d'accès en termes de capacités, de fluidité et de sécurité.

Monsieur le Directeur général du CHU de Bordeaux, par un courrier en date du 21 octobre 2019, a transmis le dossier de mise en compatibilité, les rapports et conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, afin de soumettre à l'approbation du Conseil Métropolitain la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole.

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 articles L153-54 et suivants, L300-6 et l'article R153-16 du Code de l'urbanisme,

VU l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale du 1 février 2019,

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 27 mars 2019,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 6 août 2019,

VU le dossier de mise en compatibilité du PLU,

VU le courrier du directeur du CHU en date du 21 octobre 2019,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le projet de réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnoz à Pessac va permettre la modernisation et l'évolution des activités de formation, l'extension des capacités des archives médicales présentes sur le site de Xavier Arnoz et le développement des activités de recherche médicale en lien avec l'Institut de rythmologie et modélisation cardiaque,

CONSIDERANT QUE les boisements qui sont supprimés pour la réalisation du projet sont compensés par la création de nouveaux espaces boisés pour une superficie supérieure,

CONSIDERANT QUE dans le nouveau secteur dédié à l'habitat, la volonté du CHU de développer un programme de dimension sociale et intergénérationnelle comprenant une résidence service pour les seniors et les étudiants, une offre d'hébergement temporaire pour les familles des patients hospitalisés, des logements sociaux et en accession libre répondent à de réels besoins sur la Métropole,

CONSIDERANT QU'à l'issue de l'enquête publique le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, assorti d'une recommandation concernant le fonctionnement des carrefours d'accès, qui pourra être prise en compte à l'occasion des études d'avant-projet,

CONSIDERANT QUE pour mettre en œuvre ce projet d'intérêt général il est nécessaire de faire évoluer le PLU,

DECIDE

Article unique : d'approuver la mise en compatibilité du PLU avec le projet de réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnoz à Pessac conformément aux pièces contenues dans le dossier ci-joint.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 20 décembre 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 24 DÉCEMBRE 2019	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 24 DÉCEMBRE 2019	le Vice-président,
	Monsieur Jacques MANGON

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Rapport de présentation

Pessac - CHU Xavier Arnozan

Mise en compatibilité - Version présentée pour approbation



éveilleurs d'intelligences environnementales®
www.altereo.fr



CHU HOPITAUX DE BORDEAUX

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE (33)

DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BORDEAUX METROPOLE - HOPITAL XAVIER ARNOZAN SITUE SUR LA COMMUNE DE PESSAC

1 - NOTICE DE PRESENTATION

Octobre 2019

Identification du document

Élément	
Titre du document	Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole - hôpital Xavier Arnoz 1 – Notice de présentation
Nom du fichier	1 - Notice
Version	10/10/2019 17:20:00
Rédacteur	LSC, JUS, LPE
Vérificateur	JUS, FME
Chef d'agence	ANL

Sommaire

1. PREAMBULE	9
2. LES CARACTERISTIQUES DU SITE DE PROJET	10
2.1. L'occupation du sol et l'organisation du site	10
2.2. Les caractéristiques environnementales	13
2.2.1. L'environnement physique	13
2.2.2. Le climat	16
2.2.3. L'environnement naturel	17
2.2.4. Les risques, pollutions et nuisances	36
2.3. Les caractéristiques urbaines et paysagères	40
2.3.1. Le paysage et le patrimoine	40
2.3.2. Desserte par les réseaux	45
2.3.3. Synthèse des sensibilités du site	50
2.4. Dispositions du Plan Local d'Urbanisme	52
2.4.1. Dispositions réglementaires applicables sur le site de projet	52
2.4.2. Servitudes d'utilité publique	56
2.5. Les perspectives d'évolution du site (scénario au fil de l'eau)	57
3. CARACTERISTIQUES DU PROJET ET INCOMPATIBILITE AVEC LES REGLES APPLICABLES SUR SITE	58
3.1. Principales caractéristiques du projet	58
3.2. Compatibilité avec les orientations du SCoT de l'aire Métropolitaine	62
3.3. Motifs d'incompatibilité avec le PLU en vigueur	65
4. MOTIVATION DE L'INTERET GENERAL	67
4.1. Préambule	67
4.2. Des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	68
4.3. Accueil et logement des populations défavorisées ou de ressources modestes	70
4.4. Evitement de la consommation d'espaces	71
4.5. Densification à proximité d'une centralité urbaine	72
4.6. Maîtrise des émissions de gaz à effet de serre	73
5. EXPOSE DES DISPOSITIONS DU PLU MISES EN COMPATIBILITE	75
5.1. Modifications apportées à la vocation de la zone et aux EBC	75
5.2. Modifications apportées à la protection paysagère P2207	78
6. ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	79
7. BILAN COUTS-AVANTAGE	86
8. INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA DECLARATION DE PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	88
INDICATEURS DE SUIVI DU PLU : HABITAT ET DEMOGRAPHIE	89

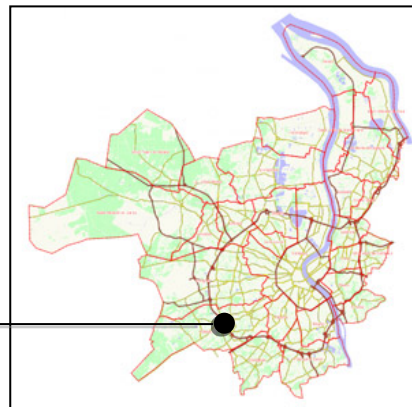
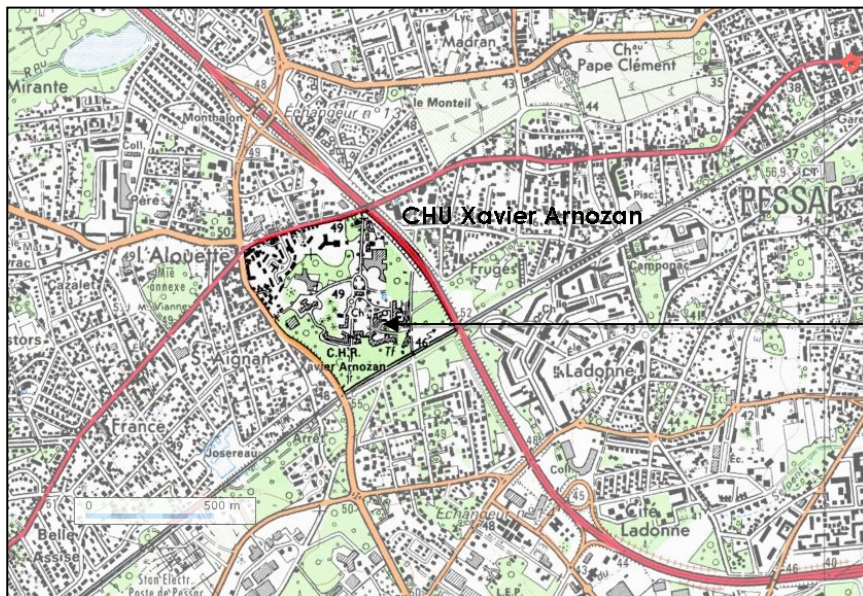
INDICATEURS DE SUIVI DU PLU : CONSOMMATION DES SOLS, RECONQUETE PAR LA NATURE DES ESPACES CONSOMMES ET OPTIMISATION DU FONCIER	89
INDICATEURS DE SUIVI DU PLU : NATURE ET AGRICULTURE	90
INDICATEURS DE SUIVI DU PLU : ENVIRONNEMENT (RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS, RESSOURCES).....	90
INDICATEURS DE SUIVI DU PLU : MOBILITES	91
9. RESUME NON TECHNIQUE	92
9.1. Présentation du site.....	92
9.2. Etat initial de l'environnement du site.....	93
9.2.1. Milieux physiques.....	93
9.2.2. Milieux naturels.....	93
9.2.3. Risques.....	97
9.2.4. Paysages et patrimoine.....	97
9.2.5. Réseaux	98
9.3. La stratégie de renouvellement et développement de l'hôpital	98
9.4. La mise en compatibilité envisagée	100
9.5. L'intérêt général du projet	102
9.5.1. Des bâtiments nécessaires aux services publics	102
9.5.2. La production de logements locatifs sociaux	102
9.5.3. L'évitement de la consommation d'espaces.....	102
9.5.4. La densification d'un secteur de projet métropolitain	103
9.5.5. La réduction des émissions de gaz à effet de serre	103
9.6. Les impacts environnementaux de la mise en compatibilité.....	103
9.6.1. Des incidences potentielles... ..	103
9.6.2. ...maitrisées grâce à l'application de mesures correctives	104
9.7. Le bilan coûts-avantages de l'opération	104
9.8. Méthode retenue dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale.....	106
9.8.1. Démarche d'analyse mise en œuvre	106
9.8.2. Moyens complémentaires mobilisés	107

1. PREAMBULE

Au 3^{ème} rang des CHU de France, le CHU de Bordeaux compte trois structures hospitalières réparties au sein de la communauté urbaine, dont le groupe hospitalier Sud auquel appartient le site Xavier Arnozan.

Situé au sud de l'agglomération de Bordeaux à proximité de la rocade A 632 sur la commune de Pessac, le pôle Xavier Arnozan s'inscrit au cœur de tissus résidentiels mixtes, dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Inno Campus (BIC).

Localisation du site



Source : Géoportail.

Spécialisé dans l'accueil et le traitement des personnes âgées et connu pour son offre de formation aux professionnels de santé, le site Xavier Arnozan comporte divers équipements consacrés à l'accueil des patients, à la recherche, à la formation et à l'archivage médical, que le CHU souhaite conforter dans les années à venir.

En effet, la modernisation et l'évolution des activités de formation et de recherche, de même que l'extension des capacités des archives ont été perçues comme un facteur **de pérennisation et d'amélioration de la qualité des services hospitaliers offerts sur l'agglomération**.

Il s'agira par ce biais d'améliorer les conditions d'enseignement pour les cursus existants et de faciliter l'accueil de nouvelles formations dans le domaine de la santé, d'accroître les activités de recherche ainsi que de garantir la conservation des documents médicaux et administratifs émanant du CHU dans de bonnes conditions.

Etablie en adéquation avec le contexte environnant et ses caractéristiques (écran boisé, quartiers résidentiels, proximité des transports collectifs, etc.), **la stratégie de développement retenue vise à :**

- **recentrer le développement des activités présentes au plus proche des emprises bâties existantes** pour tirer profit de la densité végétale présente en périphérie de ces dernières ;
- **créer des synergies avec le projet métropolitain**, en permettant le développement de l'habitat le long de l'avenue Pasteur, sur des emprises foncières peu favorables à l'implantation ou au développement d'activités hospitalières en raison de la proximité de tissus résidentiels denses.

Afin de permettre la conduite de cette stratégie de développement impliquant l'extension des installations existantes, la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole est une nécessité. L'extension des capacités d'accueil des bâtiments existants ne peut être envisagée sans une évolution des règles d'urbanisme, écrites et graphiques, du PLU en vigueur.

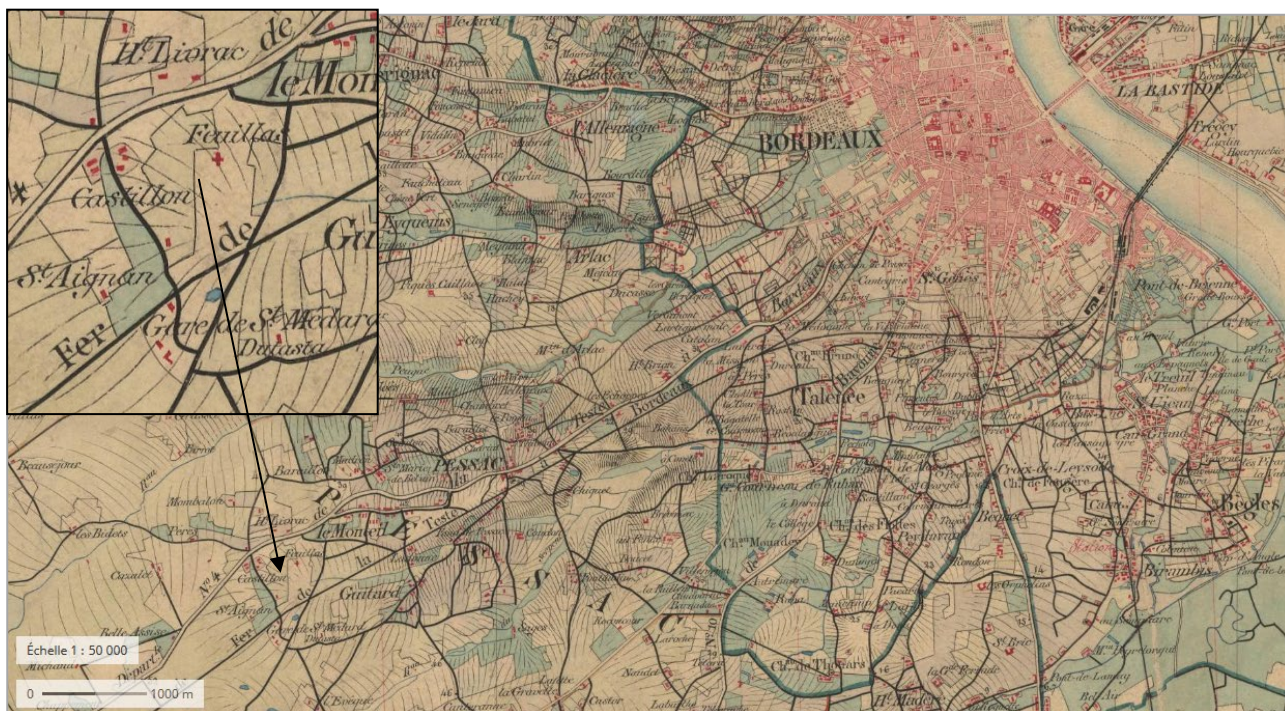
Ainsi, la présente déclaration de projet porte sur l'intégralité de la zone US1 de Xavier Arnozan et vise :

- un reclassement du site de l'ancien EHPAD Alouette en zone UM13, zone aux règles constructives adaptées à la réalisation d'une opération de mixité sociale.
- la correction du périmètre des Espaces Boisés Classés (EBC) présents sur site afin de faciliter l'extension des bâtiments existants.

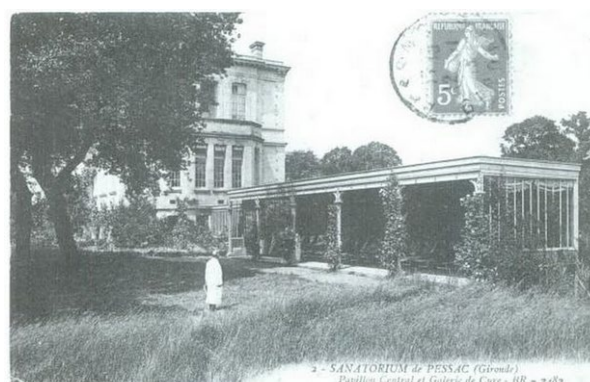
2. LES CARACTERISTIQUES DU SITE DE PROJET

2.1. L'occupation du sol et l'organisation du site

Le site de l'hôpital Xavier Arnoz a été choisi à la toute fin du XIX^{ème} siècle par l'association du sanatorium girondin, en vue de répondre aux besoins de l'hospitalisation à vocation antituberculeuse. Il s'agit à l'origine d'une propriété viticole située entre la route d'Arcachon et la ligne de chemin de fer de la Teste à Bordeaux : le domaine de Feuillas.



Les travaux d'aménagement du site ont démarré en 1900 avec l'arrachage du vignoble existant, la plantation d'arbres d'essences variées (notamment des essences balsamiques) et l'édification de plusieurs constructions, sous la forme de pavillons. Le sanatorium, comprenant alors une centaine de lits prévus pour l'accueil de patients atteints de tuberculose, est racheté par la ville de Bordeaux en 1919. Le site s'agrandit alors suite au rachat de différentes parcelles dans les années 1920. De nouveaux pavillons sont édifiés, portant la capacité d'accueil du site à 270 lits à la fin de cette décennie.



Au début des années 1950, le site est mis à disposition du centre hospitalier régional et continue à accueillir de nouvelles constructions. La régression très rapide de la tuberculose pulmonaire dans les années 1960, suite à l'apparition de nouveaux traitements, conduit à reconverter progressivement le site, avec des constructions s'écartant de sa vocation initiale : ouverture d'une maison de retraite (1970), d'une crèche (1975) puis de l'institut de formation aux carrières de santé (1977).

Parallèlement, et depuis le début des années 1960, les pavillons anciens ont été successivement fermés ou reconvertis : ainsi, en 1963, les pavillons I et II sont transformés en pavillon d'hospice et en 1967, le pavillon V est dévolu aux services généraux. En 1975, le pavillon III fut fermé puis en 1978 le pavillon IV.

Depuis les années 1980, la vocation gériatrique du site s'affirme, avec l'ouverture d'un centre de moyen et long séjours de 240 lits en 1986, puis l'inauguration de l'EHPAD des Jardins de l'Alouette en 2015. Ce dernier établissement propose 65 lits d'hébergement aux personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de maladies neuro-dégénératives apparentées.



La vocation de recherche se développe également, avec l'inauguration fin 2016 du bâtiment de l'Institut de Rythmologie et Modélisation Cardiaque (Lyric). Il s'agit d'un institut Hospitalo-Universitaire de recherche, de soin, d'innovation et d'enseignement (IHU), combinant recherche fondamentale et recherche clinique, afin de mieux comprendre et traiter les dysfonctions électriques du cœur.

D'importantes retombées sont attendues, s'agissant tant des avancées médicales, que du gain en matière d'attractivité du territoire avec l'installation d'entreprises et de grands groupes internationaux autour des dispositifs médicaux.



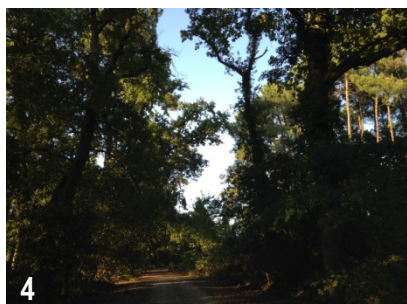
Aujourd'hui, le site s'organise autour de différents pôles, dotés chacun d'une vocation particulière, avec :

- Une entrée, gérant l'accès au site et intégrant une crèche de 60 places,
- Un secteur dédié à la recherche à l'ouest du site, avec les bâtiments de l'Institut de Rythmologie et Modélisation Cardiaque,
- Un secteur central dédié à la gériatrie, intégrant notamment l'EHPAD des Jardins de l'Alouette, l'unité de soins de suite et de réadaptation gériatrique ainsi que des services ouverts à l'ensemble des personnes fréquentant le site (cafétéria),
- Un ensemble au sud du site accueillant les divers services techniques nécessaires au fonctionnement des installations hospitalières ainsi que le bâtiment des archives, en lisière est,
- Un secteur à l'est dédié à la formation, accueillant l'institut des métiers de la santé.

Cette organisation permet de faciliter les circulations au sein du site, avec une logique de regroupement permettant notamment de limiter les déplacements des patients et des personnes âgées accueillies au sein de l'hôpital, mais également de limiter les nuisances notamment sonores susceptibles d'être générées :

- par l'activité au sein des locaux techniques à l'intérieur du site,
- par les axes de circulation, routiers et ferroviaires, riverains du site.

Organisation du site



2.2. Les caractéristiques environnementales

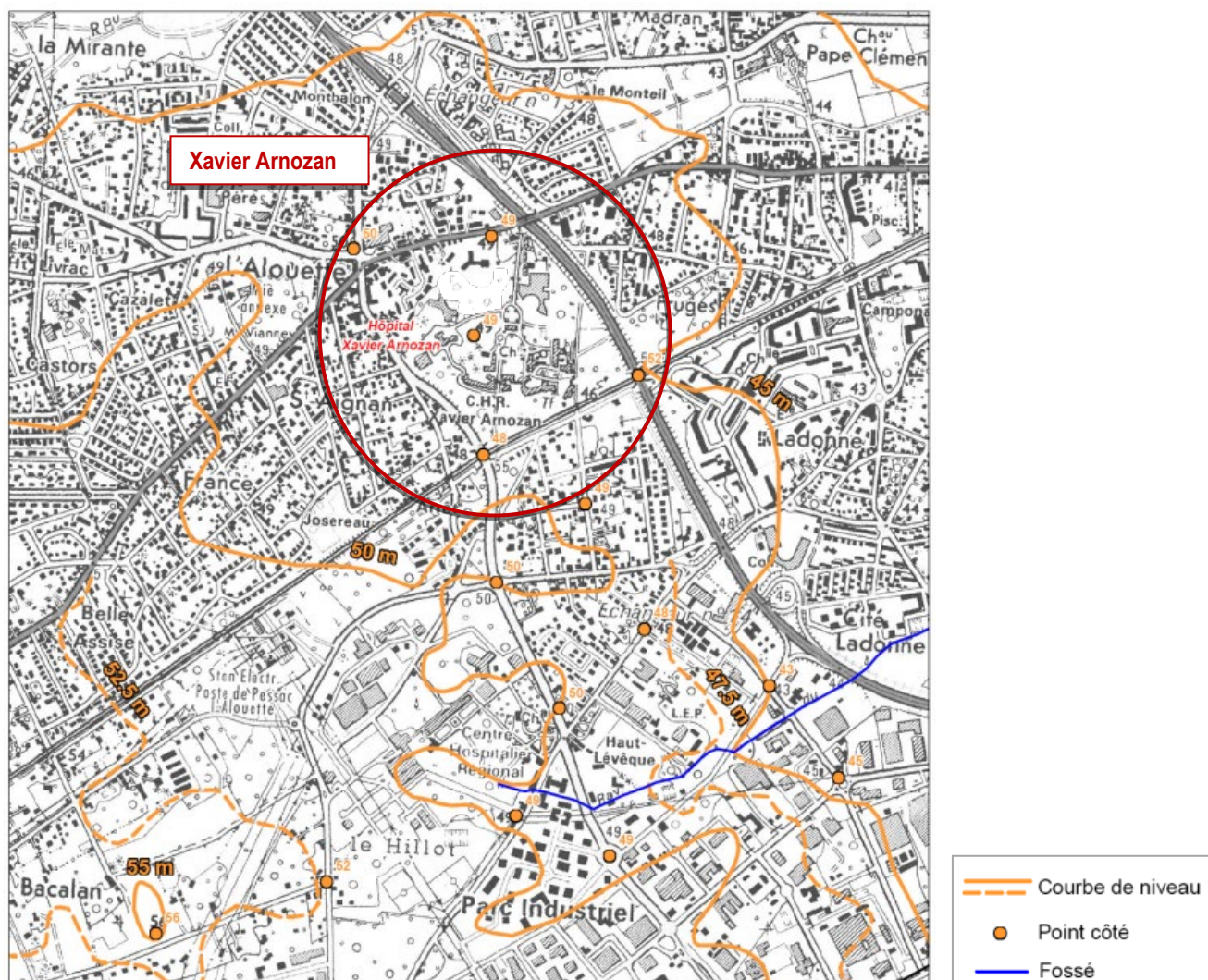
2.2.1. L'environnement physique

2.2.1.1. La topographie

Le projet est situé dans une zone au relief faible à une altitude moyenne de 49 m, au sein de tissus résidentiels. Le site présente une très légère pente aux abords de la voie ferrée, mais ne fait l'objet d'aucune co-visibilité vis-à-vis des tissus environnants.

Dans la mesure où le site de projet, ne présente aucune rupture topographique, il pourra accueillir de nouvelles constructions, et cela, sans atteinte au niveau naturel des sols (aucune nécessité d'exhaussement ou d'affouillement).

Topographie



Source : SARL Atelier Paysages G Barsac / Gereia, Demande d'autorisation de défrichement, Novembre 2010

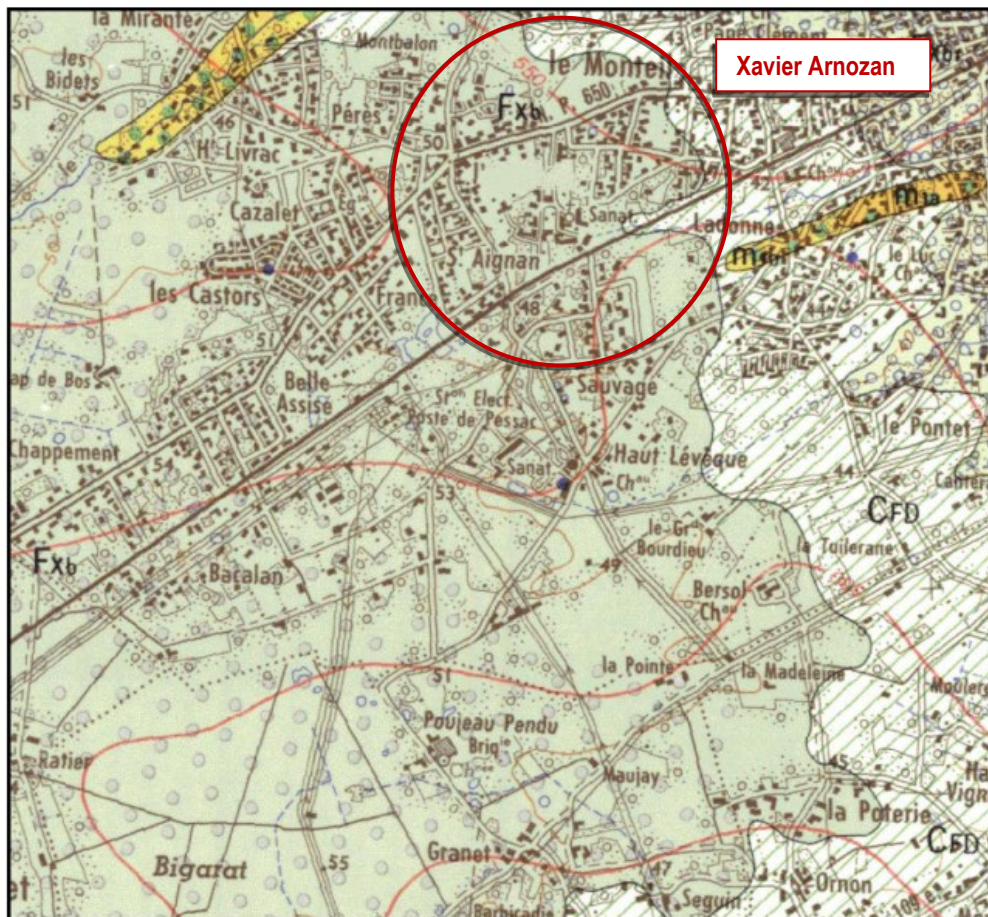
2.2.1.2. La géologie

Xavier Arnozan occupe une ancienne terrasse de la Garonne datant du Pléistocène inférieur moyen (Plio-Quaternaire), terroir de nombreux châteaux viticoles (Bersol, une partie du Pape Clément, etc.). Le substrat se compose de sables argileux et de graviers (Fxb).

Le type de sol se situe entre le podzol sableux et graveleux dans les zones plus hautes et le sol hydromorphe sableux dans les zones plus basses. Les sondages à la tarière réalisés à Haut Lévêque, dans un contexte voisin, fournissent les éléments suivants : en dessous de la litière et de l'humus forestier, la texture du sol est sableuse, au maximum jusqu'à 0,90 m de profondeur, puis devient plus argileuse, avec des graviers.

A ce titre, le secteur présente des caractéristiques lithologiques peu favorables à l'infiltration des eaux.

Géologie



Quaternaire et formations superficielles

	Sables argileux à graviers épars colluvionnés Epaisseur supérieure à 1 m
	Sables argileux à graviers épars colluvionnés Epaisseur inférieure à 1 m sur substrat connu
	Sables des Landes - couverture discontinue inférieure à 2 m sur substrat connu
	Sables peu argileux, graviers et galets
	Sables argileux et graviers

Tertiaire

	Miocène supérieur Helvétien : Faluns de Lassime
	Miocène inférieur Burdigalien : calcaires gréseux Faluns de Léognan

Source : SARL Atelier Paysages G Barsac / Gere, Demande d'autorisation de développement, novembre 2010

2.2.1.3. L'hydrographie

Aucun réseau hydrographique superficiel ne figure dans ce périmètre ou à proximité. **Le site ne présente donc aucun enjeu vis-à-vis des objectifs de préservation des qualités physiques, écologiques ou chimiques des cours d'eau** imposés par le SDAGE Adour-Garonne. Toutefois, le site de projet est traversé par plusieurs réservoirs souterrains organisés en mille-feuilles, majoritairement peu vulnérables aux pollutions, car extrêmement profonds. Il s'agit en particulier des nappes semi-profondes et profondes suivantes :

- **L'aquifère du Miocène** : D'une trentaine de mètres d'épaisseur en moyenne, il est constitué de plusieurs niveaux de sables coquilliers et calcaires (faluns), qui fournissent des débits moyens d'eau de bonne qualité. L'alimentation se fait à partir du toit de la nappe du Plio-Quaternaire, où existent des affleurements perméables. Cet aquifère est localement sensible aux pollutions superficielles, dans la mesure où il est en contact avec la nappe superficielle du Plio-Quaternaire qui traverse également la zone. Rappelons que les aquifères du Pliocène participent pour l'essentiel à l'alimentation d'aquifères captifs plus profonds, et renferment des eaux acides et riches en fer, généralement utilisées pour l'irrigation, l'industrie et l'arrosage individuel et collectif.
- **L'aquifère de l'Oligocène** : Essentiellement constitué de calcaires et calcaires gréseux sur une centaine de mètres, cet aquifère est également alimenté par drainance verticale de la nappe supérieure du miocène. Séparé des aquifères superficiels par une couche de marnes et d'argiles (molasses du Chattien), il est peu sensible aux pollutions.
- **L'aquifère de l'Eocène** : Situé à plus de 100 mètres de profondeur, l'Eocène est constitué de plusieurs niveaux de sables, de graviers et de calcaires, pouvant former des nappes relativement individualisées. Ces formations fournissent par forage des débits importants. En raison de ses dimensions et bonnes caractéristiques hydrauliques, il constitue un aquifère important pour l'alimentation en eau potable.
- **L'aquifère du Crétacé supérieur** sont composées de formations de craies, de marnes et de calcaires de plusieurs centaines de mètres. Les terrains du Campano-Maastrichtien constituent des formations intéressantes du fait de leurs porosités notables. Ces terrains fournissent des débits d'exploitation relativement variables.

Ces aquifères profonds présentent d'importants enjeux de gestion en raison de leur rôle stratégique dans l'alimentation en eau potable de nombreuses communes girondines. A ce titre, le PDM 2016-2021 du SDAGE Adour Garonne **fixe des objectifs de préservation des ressources souterraines** et d'atteinte ou du maintien du bon état chimique et quantitatif :

Masses d'eau souterraine	Etat chimique	Etat quantitatif
FRFG047 - Sables plio-quaternaires du bassin de la Garonne région hydro et terrasses anciennes de la Garonne	2015	2015
FRFG062 - Alluvions de la Garonne aval	2015	2021
FRFG070 - Calcaires et faluns de l'aquitain-burdigalien (miocène) captif	2015	2015
FRFG071 - Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG	2015	2021
FRFG072 - Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain		
FRFG073 Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain	2015	2015
FRFG074 - Sables et graviers du pliocène captif secteur Médoc estuaire		
FRFG080 - Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif		
FRFG083 - Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne		
FRFG084- Grès, calcaires et sables de l'Hévétien (miocène) captif		

Etabli en cohérence avec le SDAGE 2016-2021, **le SAGE «Nappes profondes de Gironde» vise également à assurer une gestion qualitative de la ressource.** Il concerne les ressources en eaux souterraines profondes du Miocène, de l'Oligocène, de l'Éocène et du Crétacé qui permettent notamment de produire près de 99% de l'eau potable qui alimente 1 400 000 Girondins.

Les thèmes majeurs du SAGE concernent la réduction des prélèvements dans les nappes surexploitées ou les parties de nappes surexploitées par optimisation des usages, économies d'eau et maîtrise des consommations et la substitution de ressources pour l'alimentation en eau potable.

Afin de pouvoir mettre en œuvre une gestion qualitative et quantitative de la ressource, le territoire couvert par le SAGE a été décliné en plusieurs unités de gestion disposant de leur propre stratégie. Pour chacune de ces unités de gestion, le SAGE arrête un Volume Maximum Prélevable Objectif (VMPO).

Etat de la ressource au sein de l'unité de gestion Centre

Nappes profondes	VMPO en m³/an	Catégorie
Miocène	12	Non déficitaire
Oligocène	48	A l'équilibre
Éocène	38,3	Déficitaire
Campano- Maastrichtien	2,5	Déficitaire
Cénomano- Turonien	4	Non déficitaire

Source : SAGE révisé

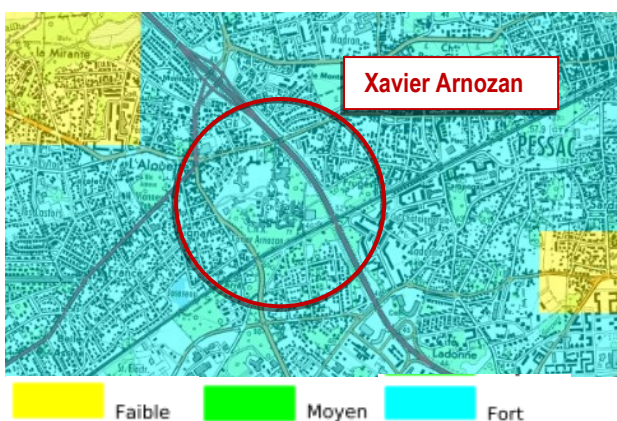
La commune de Pessac est incluse dans l'unité de gestion « Centre ». Sur cette unité de gestion, seules les nappes profondes Eocène et Campano Maastrichtien sont identifiées comme déficitaires.

Rappelons par ailleurs que plusieurs des aquifères précités disposent également d'un potentiel énergétique considérable. En Aquitaine, le potentiel, tant en très basse qu'en basse énergie, est important puisque 50 % de la surface de la région présente un fort potentiel très basse énergie et 68 %, un fort potentiel basse énergie.

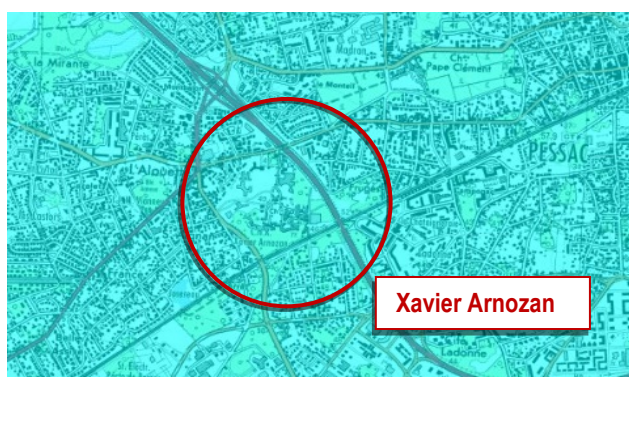
Potentiel géothermique de la commune de Pessac

Aquifère	Toit (Côte NGF)	Mur (Côte NGF)	Piézométrie (Côte NGF)	Profondeur d'accès (m)	Température °C	Débit exploitable	Chimie	Ouvrage AEP (*)	Type d'aquifère	Potentiel TBE	Potentiel BE
Plioquaternaire	47	45	46	1	14	0 à 5		Non	Non artésien	Potentiel faible	Potentiel inconnu
Aquitainien	37	17	27	20	14	50 à 100		Non	Non artésien	Fort potentiel	Potentiel inconnu
Oligocène	-6	-60	21	54	16	Supérieur à 100		Oui	Non artésien	Fort potentiel	Potentiel inconnu
Eocène-supérieur	-180	-194	11	228	19	0 à 5	Inconnue	Non	Non artésien	Potentiel faible	Potentiel inconnu
Eocène-moyen-SIM	-215	-344	-13	263	24	10 à 50	Inconnue	Oui	Non artésien	Potentiel inconnu	Potentiel moyen
Eocène-inférieur	-391	-432	-11	439	26	5 à 10	Inconnue	Non	Non artésien	Potentiel inconnu	Potentiel moyen
Campano-Maastrichtien	-522	-563	9	570	32	5 à 10	Inconnue	Non	Non artésien	Potentiel inconnu	Potentiel moyen
Coniacien-Santonien	-767	-788	17	815	35	0 à 5	Inconnue	Non	Non artésien	Potentiel inconnu	Potentiel moyen
Turonien	-792	-839	18	840	42	10 à 50	Inconnue	Non	Non artésien	Potentiel inconnu	Potentiel moyen
Cénomaniens	-841	-1008	18	889	49	Supérieur à 100	Inconnue	Non	Non artésien	Potentiel inconnu	Fort potentiel
Bathonien-Oxfordien	-1295	-1541	28	1343	54	50 à 100		Non	Non artésien	Potentiel inconnu	Potentiel moyen

Potentiel basse énergie



Potentiel très basse énergie



Source : géothermie perspective.fr

Le site de Xavier Arnozan bénéficie donc d'une situation favorable vis-à-vis d'une valorisation du potentiel calorifique des sols. **Deux aquifères non exploités à des fins d'alimentation en eau potable semblent ainsi disposer d'un fort potentiel**, l'aquifère Aquitainien dans le cadre d'une géothermie très basse énergie et l'aquifère Cénomaniens pour une géothermie basse énergie.

La géothermie très basse énergie et basse énergie sont des ressources intéressantes qui peuvent être étudiées plus finement pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Toutefois, ces technologies présentent des contraintes économiques et réglementaires non négligeables (puits géothermiques soumis à la loi sur l'eau).

2.2.2. Le climat

Par son positionnement, Pessac bénéficie d'un climat océanique tempéré, caractérisé par des hivers doux, des étés parfois secs et des vents d'Ouest en Est dominants.

Le territoire connaît des températures relativement douces (température annuelle moyenne de 13°C). Les écarts de températures entre l'été et l'hiver sont plutôt faibles, avec un minimum de 5,5°C en janvier et un maximum de 19,9°C en juillet.

La moyenne annuelle des précipitations est de l'ordre de 925 mm avec un pic de précipitations en automne et hiver (novembre-décembre-janvier) et un maximum relatif au printemps (mai-juin).

Le vent d'ouest est dominant, en fréquence et en intensité. La fréquence de vents supérieurs à 8 m/s (30 km/heure) est de 2,4 % soit en moyenne 8,6 jours par an.

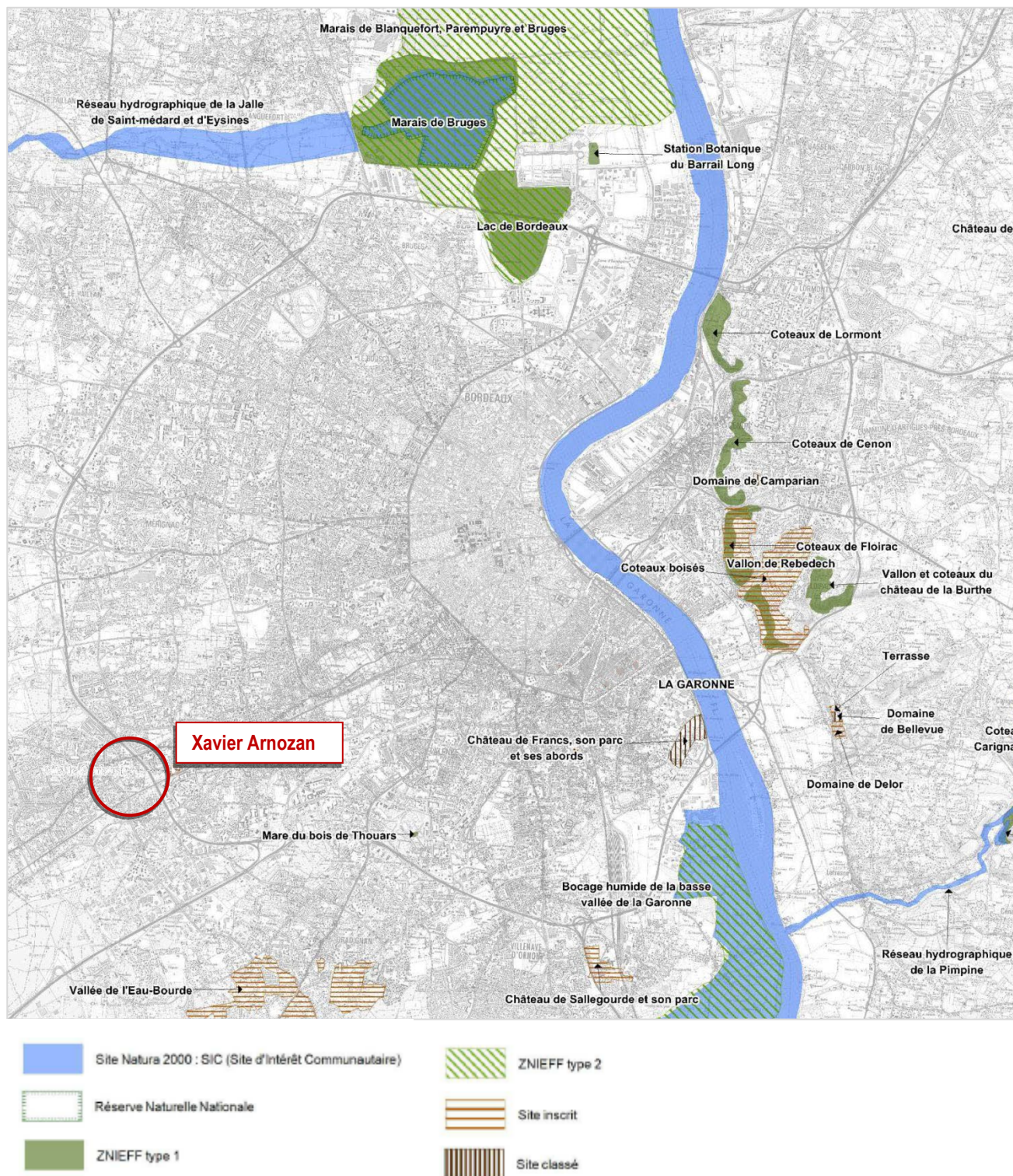
Avec plus de 2200 heures d'ensoleillement par an sur la commune, le site de projet bénéficie d'un climat peu rigoureux favorable au développement de l'énergie solaire, soit un gisement potentiel de l'ordre de 1500 à 1600 Kwh/m2/an. Sur le périmètre du projet, le gisement solaire est intéressant. Des solutions solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, de froid ou d'électricité pourront être ainsi envisagées dans les années à venir..

2.2.3. L'environnement naturel

2.2.3.1. Contexte écologique de l'agglomération bordelaise

Xavier Arnozan est implanté à plus de 10 km de la Garonne, **site présentant un enjeu de conservation majeur le plus proche**. Le site de projet se situe ainsi au-delà de l'aire d'influence couramment admise afin d'apprécier l'incidence d'un projet sur les espaces naturels périphériques (3 à 4Km). Contenu du contexte urbain dense et de l'absence de lien via le réseau hydrographique, aucune interaction avec ce dernier n'est possible.

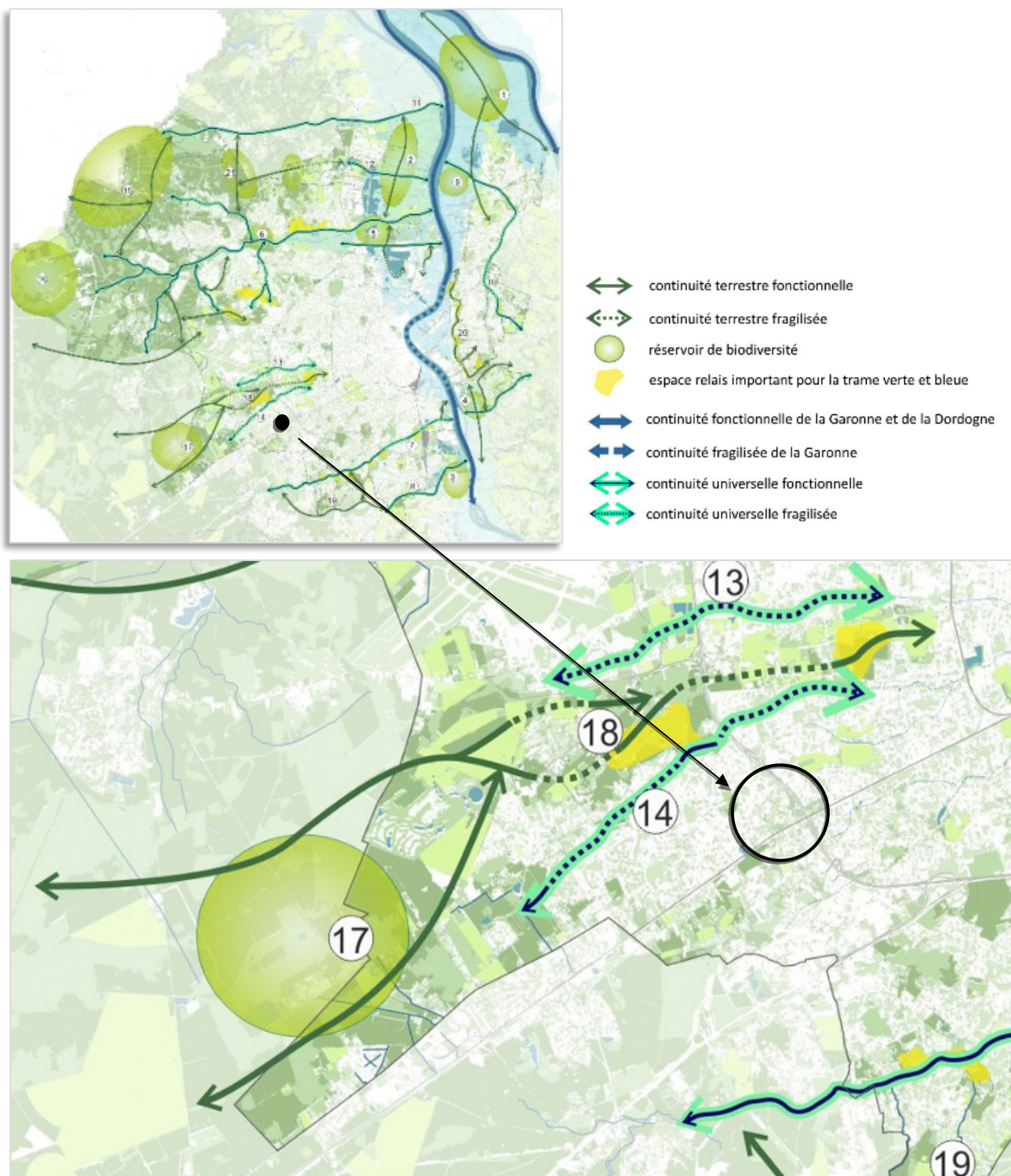
Zones naturelles remarquables



Source : Dréal Aquitaine

Déconnecté des grands réservoirs de biodiversité de l'agglomération et éloigné des sites à enjeu écologique fort (Natura 2000, ZNIEFF ou ZICO), **le parc boisé de Xavier Arnoz n'a ni une fonction de corridor, ni une fonction d'espace relais** dans le cadre des déplacements des espèces ordinaires ou patrimoniales sur le territoire métropolitain. A ce titre, le site ne dispose pas d'un rôle majeur ou secondaire dans la trame verte et bleue métropolitaine et revêt un enjeu faible.

La trame verte et bleue d'agglomération



Source : Rapport de présentation du PLU de bordeaux métropole

2.2.3.2. Milieux naturels et enjeux floristiques

Établi à l'interface de tissus bâtis et de la rocade, Xavier Arnozan accueille divers équipements consacrés à l'accueil des patients, à la recherche, à la formation et à l'archivage médical. Près de 70% du site est à ce jour artificialisé, soit environ 20 ha.

Les espaces restants sont occupés de pelouses et de parcelles boisées, dont la composition varie selon les situations. Dans le cadre d'investigations de terrains, deux types de milieux ont pu être identifiés comme dominant : les pelouses et parcelles boisées de parc urbain puis les grands ensembles forestiers formant des chênaies acidiphile mélangées de forêts de conifères.

Détail de l'occupation des sols et des milieux en présence



Les parcelles boisées de parcs et jardins sont présentes en accompagnement des bâtiments du groupe hospitalier. Composées d'essences ornementales et d'individus âgés, elles forment des éléments de décors remarquables. Ces parcs proposent des pelouses régulièrement entretenues dans l'esprit des jardins à la française, ainsi que des zones plus sauvages plantées d'arbres et moins entretenues. On y retrouve une végétation commune des grands parcs urbains, dont le Chêne pédonculé, le Cyprès chauve, le Murier, l'Erable, le Marronnier, ou encore le Platane.

Les boisements de chênes et de conifères sont présents en périphérie de l'avenue Haut Lévêque et de la rocade. Sur ces secteurs, la végétation est plus dense. Les arbres en futaie forment d'épais boisements. Dotés d'une strate herbacée diversifiée, mêlant aux germinations de chênes, de prunelliers ou de noisetiers, des ronces ou de l'alliaire, ils offrent des milieux forestiers appréciés de nombreuses espèces arboricoles : petit mammifères, oiseaux, insectes, reptiles.

Des haies aux styles et à la composition variées sont visibles également en limite nord, notamment le long de l'avenue Pasteur.

Ainsi, le site accueille des milieux ordinaires n'ayant pas fait l'objet d'une qualification d'habitat d'intérêt communautaire, mais qui semblent favorables à la présence de nombreuses espèces arboricoles.

Les milieux observés dans le cadre d'investigation de terrain¹ ont permis d'identifier la présence d'une végétation commune typique des parcs urbains et des espaces forestiers de la région. **Dans ce cadre une attention particulière a été portée sur les secteurs susceptibles d'être directement impactés suite à l'approbation de la déclaration de projet.**



A. Le secteur Nord de l'ancien EPHAD



Source : diagnostic EBC CHU Xavier Arnoz, GERE A Octobre 2017

¹ Cf. Résumé non technique : méthodologie employée pour réaliser l'évaluation environnementale.

Espace de pelouse plantée d'arbres isolés



Détail des essences observées



- | | | |
|----------------------|-------------------------|------------------------|
| ▼ Arbre aux écus | ▼ Cyprès | ☆ Magnolia |
| ● Bouleau | ▼ Cyprès chauve | ● Murier |
| ● Buis | ● Erable champêtre | ■ Orme |
| ▼ Cèdre | ○ Erable de Montpellier | ▼ Résineux |
| ● Charme | ★ Erable negundo | ☆ Robinier pseudacacia |
| ■ Chêne pédonculé | ● Erable sycomore | ● Sapin |
| ■ Chêne rouge | ● Figuier | ▲ Sequoia |
| ■ Chêne tauzin | ○ Fruitier âgé | ● Tilleul |
| ★ Copalme d'Amérique | | |

Diagnostic EBC CHU Xavier Arnoz, GERE A Octobre 2017

Le secteur Nord est en majorité constitué de milieux herbacés, à savoir des pelouses entretenues de façon rigoureuse.

On peut y apercevoir des espèces communes telles l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), de l'Agrostis commun (*Agrostis capillaris*), du Plantain Lancéolé (*Plantago lanceolata* L.) ou encore du trèfle (*Trifolium*).

Ces pelouses sont ponctuées d'arbres isolés ou présentés sous la forme de petits bosquets et quasi-exclusivement constitués d'essences d'ornement. La limite Nord est occupée d'une haie d'espèces horticoles.

Les essences observées sont caractéristiques **des pelouses de parcs urbains** (Code Corine Biotope 85.12 / Code Eunis X11 et E2.64) et ne présentent pas d'intérêt floristique.

Un boisement agrémenté d'espèces fruitières ou horticoles et de nombreux chênes pédonculés est présent au Nord-Est.

Il s'agit d'une **parcelle boisée de parc urbain** (Code Corine Biotope 85.11 / Code Eunis X11 et G5) pour partie dégradée comme en témoigne la présence de plusieurs arbres dépérissants ou morts (érables de Montpellier, érables champêtres, robiniers pseudoacacia).

Haies

<i>Euonymus japonicus</i> L.f.	Fusain du Japon
<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier sauce
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier cerise
<i>Viburnum tinus</i> L.	Viome tin

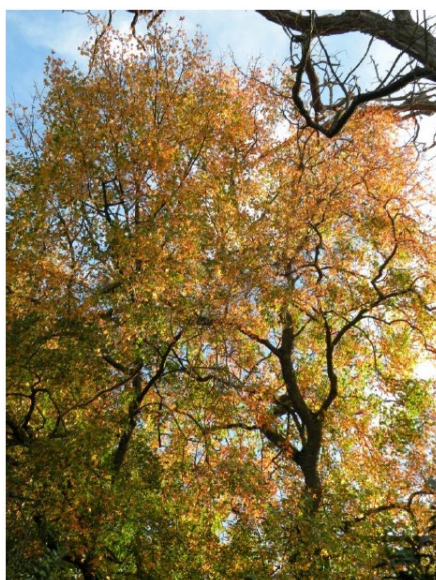
Arbres isolés

<i>Abies nordmanniana</i> (Steven) Spach	Sapin de Nordmann
<i>Acer negundo</i>	Erable négundo
<i>Carpinus betulus</i> L.	Charme
<i>Cedrus atlantica</i> (Manetti ex Endl.) Carrière	Cèdre bleu de l'Atlas
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> (A.Murray) Parl.	Cyprès de Lawson
<i>Morus</i> sp	Murier
<i>Quercus robur</i> L.	Chêne pédonculé
<i>Quercus rubra</i> L.	Chêne rouge
<i>Taxodium distichum</i> (L.) Rich.	Cyprès chauve
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.	Tilleul

Bosquets

<i>Acer campestre</i> L.	Erable champêtre
<i>Acer monspessulanum</i> L.	Erable de Montpellier
<i>Buxus sempervirens</i> L.	Buis
<i>Prunus</i>	Prunier
<i>Pyrus</i>	Poirier
<i>Quercus robur</i> L.	Chêne pédonculé
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier pseudoacacia
<i>Ruscus aculeatus</i> L.	Fragon
<i>Viburnum tinus</i> L.	Viome tin

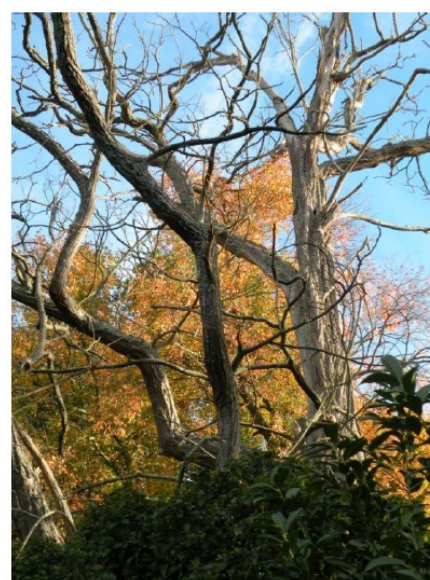
Erables de Montpellier



Buis âgés (>5 m de haut)



Robinier mort



Malgré la présence de nombreuses essences, les milieux observés ne disposent d'aucun intérêt botanique. Seule la conservation des arbres majestueux présente un enjeu, notamment au titre du paysage.

B. Le secteur Est aux abords de l'IMS

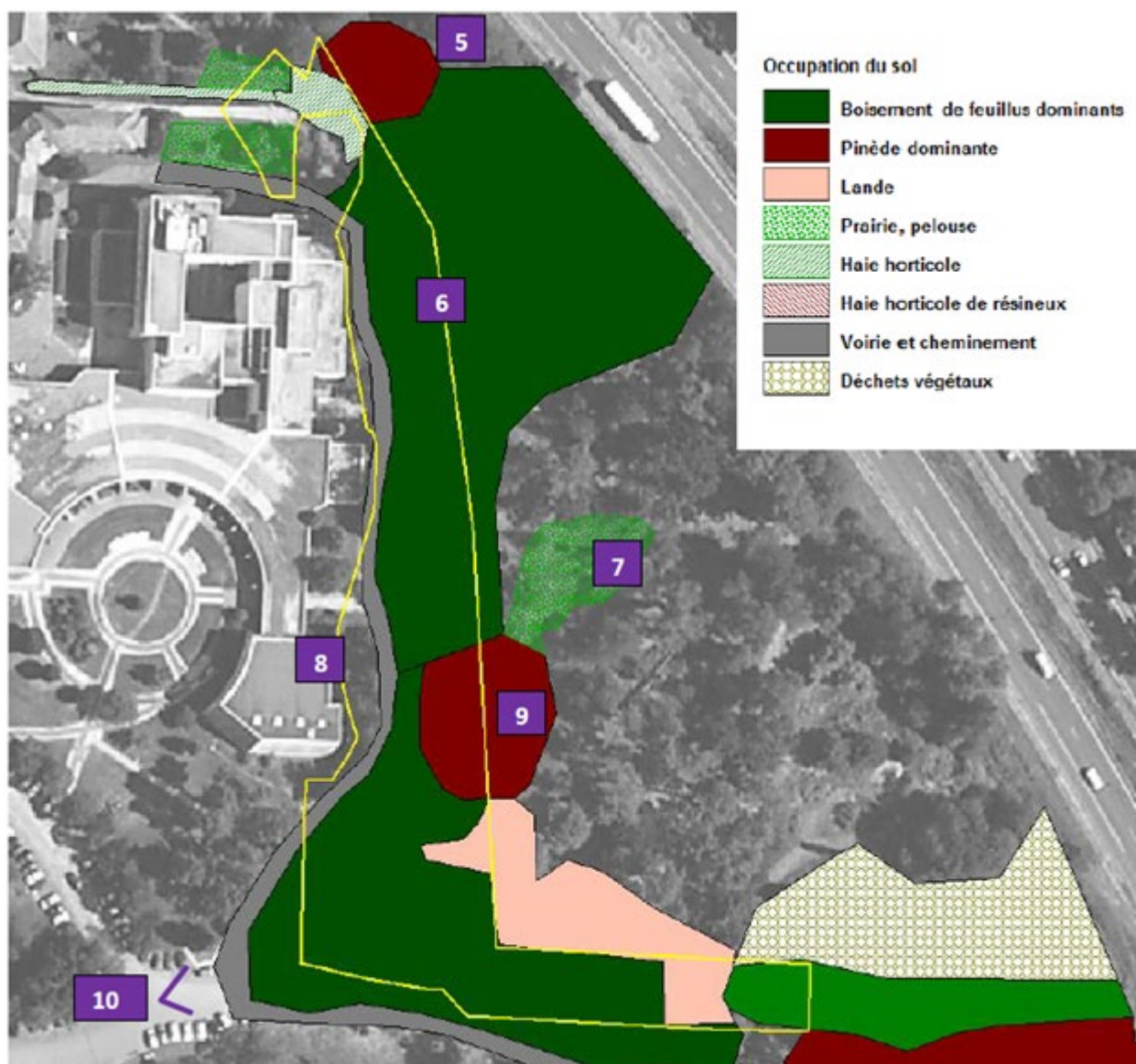
Le secteur Est est composé d'un boisement naturel enrichi d'espèces ornementales. Il s'agit d'une chênaie acidiphile mélangée à une forêt de conifère (code Corine biotope 41.5x42/ Code Eunis G1.8xG3). Aux chênes pédonculés et tauzins, charmes et pins maritimes initiaux du sanatorium, ont été adjoints des pins sylvestres, des pins noirs, cyprès de Lawson, cèdres de l'atlas, etc. Dans les espaces éclaircis par les tempêtes passées, de jeunes plans de copalme d'Amérique, d'orme, ont été plantés.

De nombreux arbres sont âgés, certains en état phytosanitaire « moyen ». S'ils présentent un intérêt botanique relativement faible, ils forment cependant un habitat d'intérêt pour de nombreux d'insectes. La présence de cavités est également appréciée des chiroptères arboricoles.

La strate arbustive est assez bien développée avec de nombreux arbousiers, quelques houx, des viornes tins, des espèces horticoles, des ronces.

La strate herbacée est très réduite, car elle est entretenue. Etablie en continuité de l'IMS, cette frange est fréquentée, des bancs et tables y sont disposés. Néanmoins dès lors que l'on s'éloigne des secteurs aménagés, le sous-bois est majoritairement composé d'espèces spontanées. Une lande à callune et de bruyère cendrée est présente. Cette dernière accueille également quelques pieds d'agrostide à soies, de molinie et de succise ; des plantes appréciées de papillons de jour d'intérêt patrimonial. **Néanmoins, cet espace présente un état de dégradation avancée en raison du développement de ronces, et par conséquent un enjeu botanique modéré.**

Les milieux en présence disposent d'un intérêt botanique limité. Seul le secteur de lande présente un enjeu de conservation par la flore spécifique qu'il accueille. Etant particulièrement dégradé, cet enjeu peut être qualifié de modéré.



Source : diagnostic EBC CHU Xavier Arnoz, GERE A Octobre 2017

5



Bouquet de pins : trop serrés, ils se sont développés en hauteur

9



Des espaces plus ouverts : la lande à éricacées se développe

8

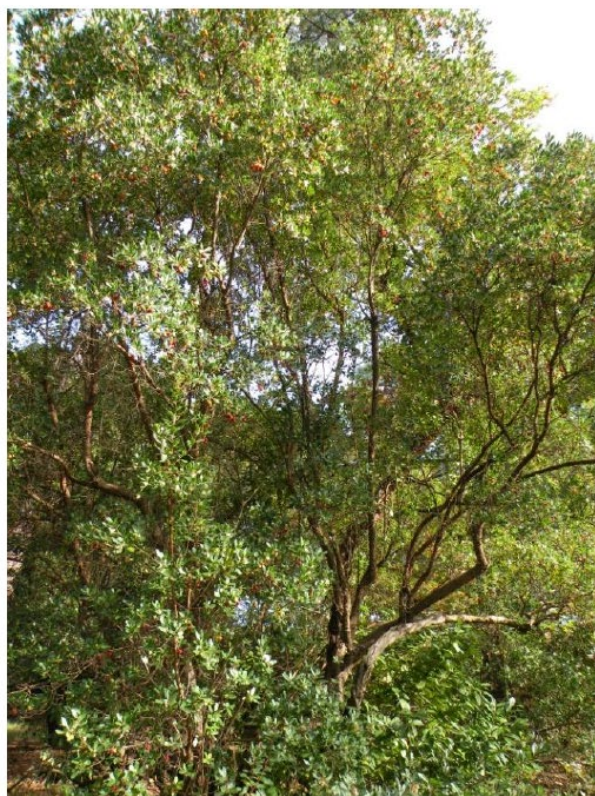


Devant les bâtiments, une chênaie dominée par quelques pins résiduels.

Certains chênes sont fragilisés (présence d'insectes)



Des fourrés d'arbousiers et des houx



A l'est, hors des espaces à déclasser, un espace ouvert composé de jeunes plants et d'une lande à éricacée. Le maintien de ce milieu dépendra des activités d'entretien du site.



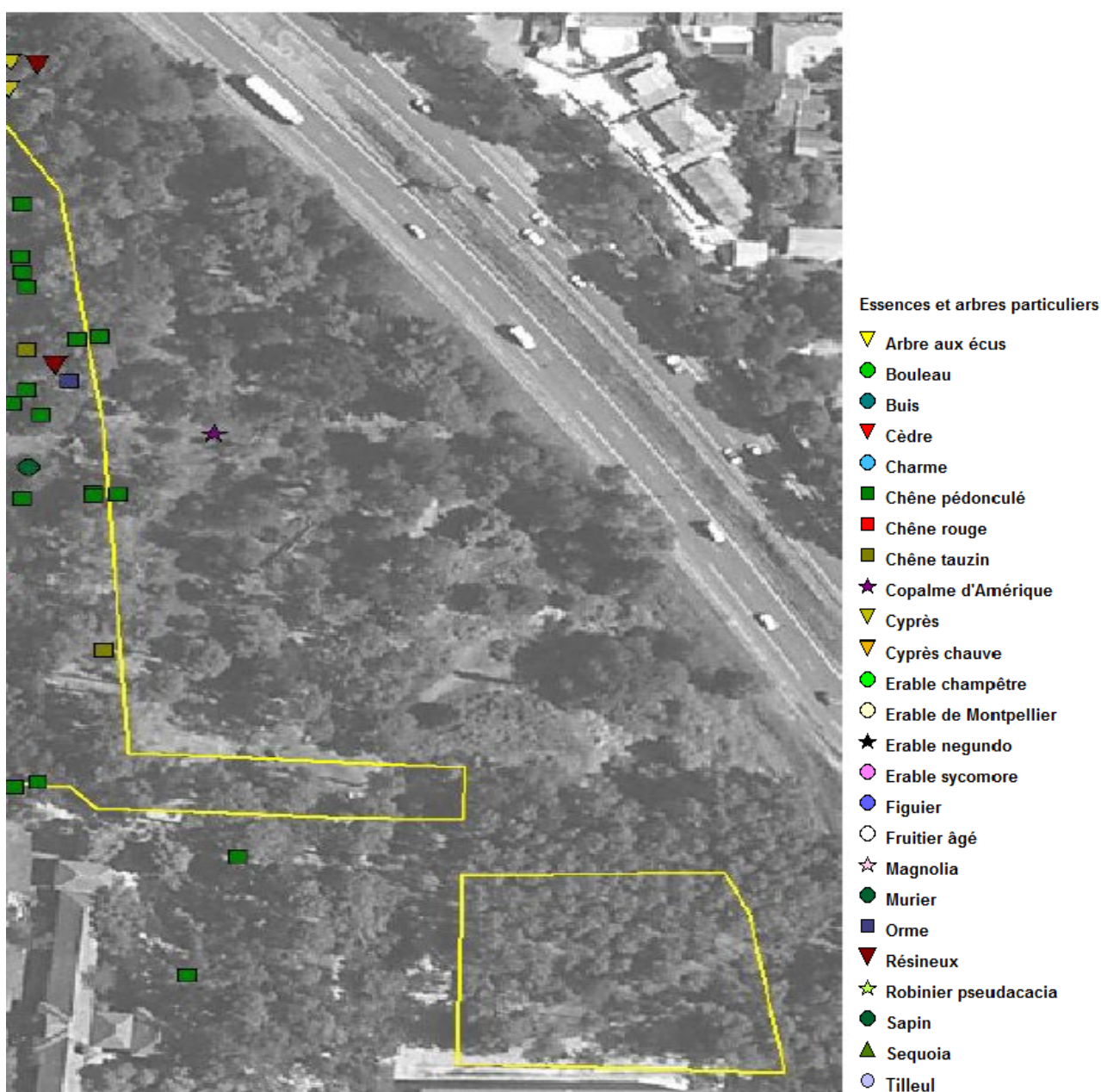
La succise des prés observée de façon localisée



Vue sur des boisements mixtes
 composés de chênes et de pins



Détail des essences observées

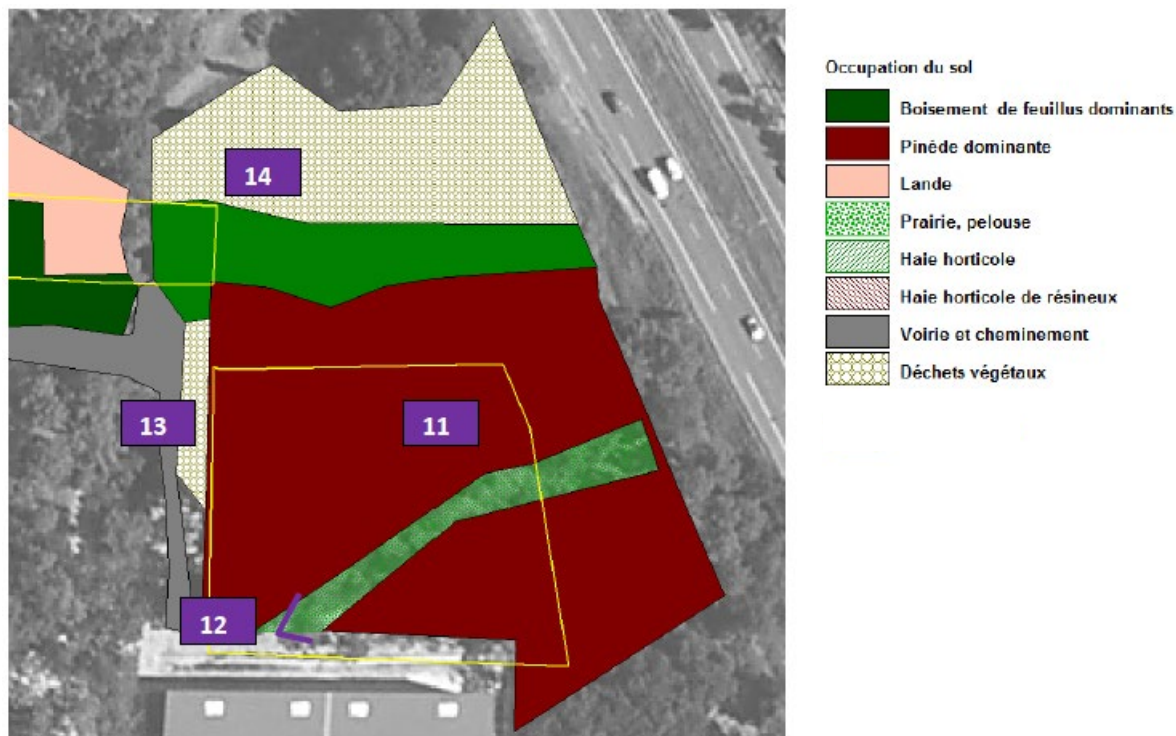


Source : Diagnostic EBC CHU Xavier Arnoz, GERE A Octobre 2017

C. Le secteur Sud en continuité des archives

Cet espace est occupé d'une pinède adulte (>40 ans), de plus de 20m de haut, au sous-bois quasiment inexistant. Quelques chênes pédonculés (*Quercus Robur*) et de rares tauzins et châtaigniers (*Quercus pyrenaica* Wild et *Castanea sativa* Mill) développés en strate dominée, tentent de se développer mais sont relativement chétifs. Un passage herbacé, rehaussé, permet d'accéder aux abords de la rocade. En lisière de ce dernier, davantage de chênes sont présents ainsi que quelques pieds de fougère aigle.

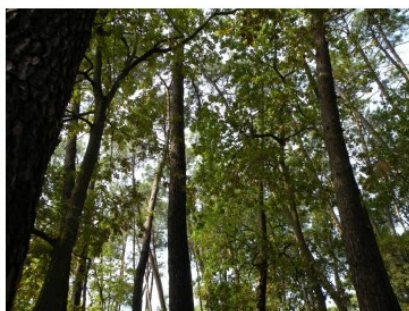
En limite avec le bâtiment du sud, quelques saules (*Salix cf aurita*), touffes de joncs (*Juncus conglomeratus*), touffe d'Herbe de la Pampa [*Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn] et de renouée poivre d'eau (*Persicaria hydropiper* (L.) Spach) sont perceptibles. Le développement de ces espèces affiliées aux milieux humides, est à mettre en lien avec le fossé servant à la rétention des eaux pluviales présent en continuité.



Pinède adulte



Chemin d'accès



A noter que cette forêt de pins maritimes (code Corine Biotope 42.81/ code Eunis G3.71) **est relativement pauvre en végétation. Elle présente à ce titre un faible intérêt botanique.**

Par ailleurs, elle jouxte des espaces de stockage de déchets verts (déchets de coupe et d'entretien). Ces espaces de stockage accueillent deux espèces invasives susceptibles d'être dispersées.

Ainsi, aucune espèce protégée n'a été vue sur les secteurs susceptibles d'être touchés par la déclaration de projet, à savoir le secteur Nord, Est et Sud. Aucun colchique n'a été observé. La spiranthe d'automne, petite orchidée assez commune, dont la présence a été signalée sur site, n'a pas été observée.

Plusieurs plantes exotiques envahissantes sont présentes également ; elles proviennent la plupart de plantations antérieures (espèces horticoles) **mais soulignent le caractère anthropique des milieux en présence.**

2.2.3.3. Milieux naturels et enjeux faunistiques

L'inventaire faune/flore réalisé sur 4 saisons dans le cadre de l'OIM Bordeaux Inno-Campus (BIC) a permis l'observation de plusieurs espèces animales aux enjeux de conservation variables. Lors des investigations de terrains complémentaires réalisés par des écologues à l'automne 2017, de nombreuses espèces observées colonisaient encore le site. L'analyse croisée de ces inventaires réalisés à des temporalités différentes a permis d'affiner les enjeux faunistiques en présence et confirmer la présence de certaines espèces.

Synthèse des données d'inventaires



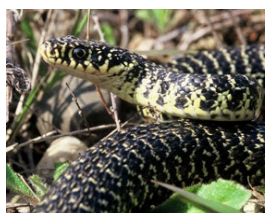
-  Chênaies acidiphiles mélangées de forêts de conifères
-  Parcelles boisées de parcs urbains
-  Haies horticoles
-  Zones susceptibles d'être touchées
-  Gîte potentiel de chiroptères
-  Grand capricorne du chêne
-  Huppe fasciée
-  Hirondelle rustique
-  Chardonnet élégant
-  Martinet noir
-  Verdier d'europe
-  Lapin de garenne
-  Eccureuil roux
-  Lézard des murailles
-  Couleuvre verte et jaune
-  Rainette méridionale



Chardonneret élégant



Serin cini



Couleuvre verte et jaune



Rainette Méridionale



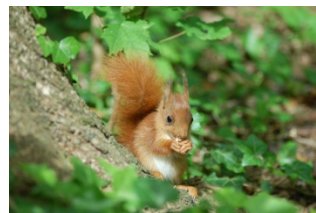
Grand Capricorne

Mammifères :

Très anthropisé et fréquenté, le site présente un intérêt relatif pour la faune. Les boisements accueillent plusieurs espèces de **petits mammifères ordinaires habitués à la présence de l'homme** dont le Hérisson d'Europe, l'Écureuil roux et le Lapin de garenne, qui ont été aperçus lors des différents inventaires. Ces espèces sont présentes sur l'ensemble du complexe hospitalier et ont également été perçues au sein des secteurs susceptibles d'être touchés, en particulier le lapin de garenne. A noter que ces espèces sont particulièrement mobiles et pourront facilement trouver refuge dans les espaces forestiers non susceptibles d'être impactés dans les années à venir. **Les sites susceptibles d'être touchés présentent un enjeu faunistique faible pour ce groupe d'espèces.**



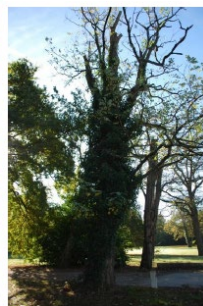
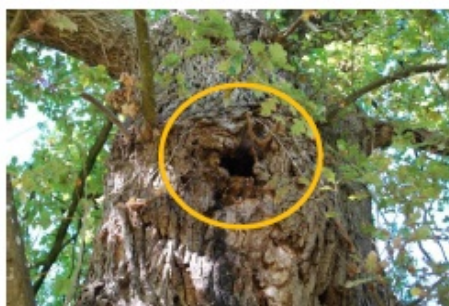
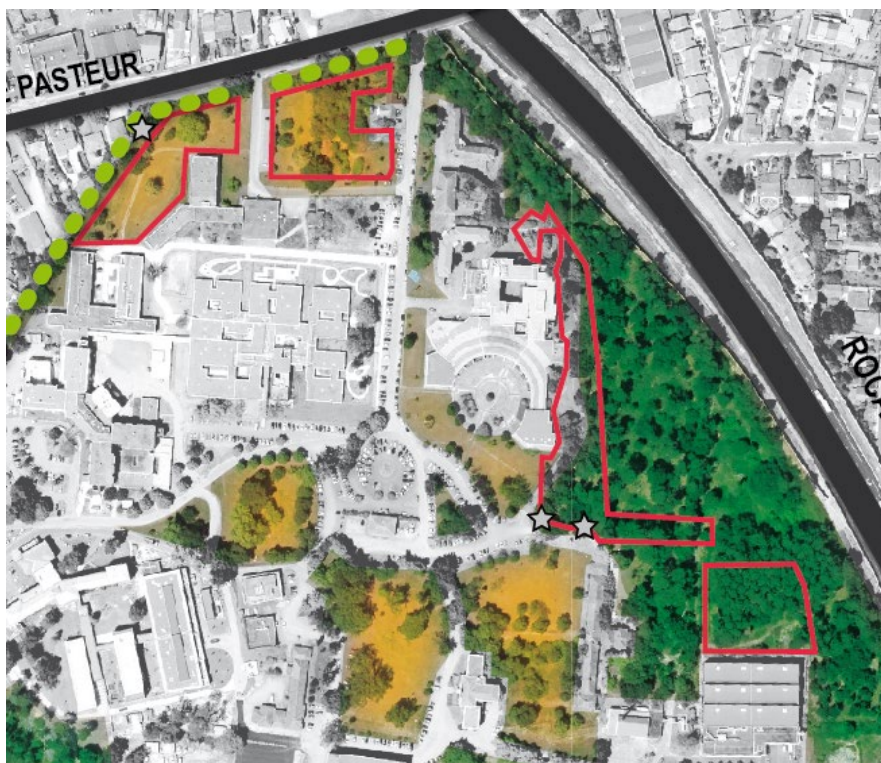
Hérisson d'Europe



Écureuil roux.

A noter que plusieurs arbres à cavités favorables à la présence de chiroptères arboricoles ont été observés en limite des secteurs susceptibles d'être touchés. Il s'agit d'arbres âgés présentant des cavités de taille suffisante pour former un gîte à chauve-souris. 3 individus d'arbres en limite des secteurs Nord et Est ont été identifiés. **Ces boisements présentent un enjeu de conservation au regard des espèces à enjeux patrimoniaux moyens qu'ils sont susceptibles d'accueillir** (Pipistrelle, Murin, Basbastelle, Murin, etc.).

Localisation des arbres à cavité



Arbres âgés à cavité favorable au gîte de chiroptères

Amphibiens :

En l'absence de grandes dépressions humides, seuls les bassins de rétention d'eaux de pluie seraient susceptibles de constituer des espaces de reproduction. Cependant, la présence de fortes pentes et d'une faible végétation constituent des éléments de contrainte. Même si le site accueille une petite dépression humide à proximité du hangar à ambulance, **le site présente un intérêt relatif pour ces espèces.**

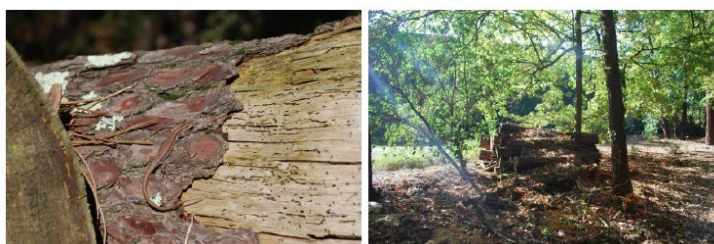
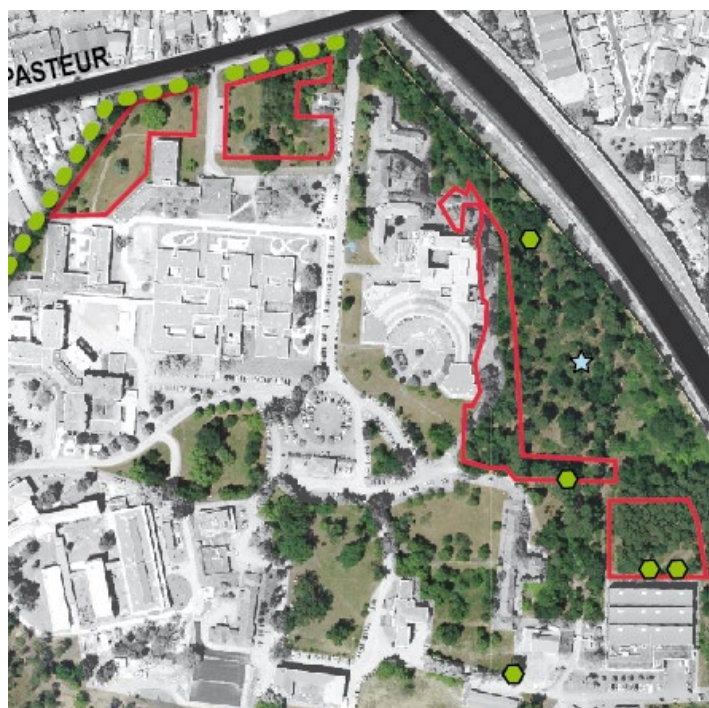
A noter qu'aucun amphibien à enjeu n'a été observé sur site. Une rainette méridionale a été observée dans le sous-bois aux abords de la rocade, hors des sites susceptibles d'être touchés. Un seul individu a été entendu ; le site ne présente pas de milieu favorable à la reproduction de cette espèce ni à d'autres amphibiens. **Les sites susceptibles d'être touchés présentent un enjeu faunistique faible pour ce groupe d'espèces.**

Reptiles :

Dans les zones plus éclaircies et lumineuses, **plusieurs espèces de reptiles à faible enjeu** ont également été observés, à savoir la Couleuvre verte et jaune et le Lézard des murailles. Ces deux espèces bénéficient d'une protection au titre de l'annexe II de la directive habitats de 1992 et de l'annexe III de la convention de Berne. Insrites au sein de la Liste Rouge des Espèces Menacées en France et dans le Monde, ces espèces font toutes l'objet d'une préoccupation mineure. Il s'agit à ce titre **d'espèces pour lesquelles le risque de disparition, notamment en France est faible.**

A noter qu'elles sont particulièrement bien représentées en région et sont fréquemment observées dans les boisements, haies, friches, ronciers, fourrés ou en bords de chemins forestiers. Seul le Lézard a été observé sur site, lors des dernières prospections. A l'image de l'Ecureuil ou du Lapin, le Lézard de muraille pourra également trouver refuge au sein des sous-bois et espaces semi-ouverts non impactés. **Les sites susceptibles d'être touchés présentent un enjeu faunistique faible pour ce groupe d'espèces.**

Localisation des reptiles et amphibiens



Habitat du Lézard des Murailles

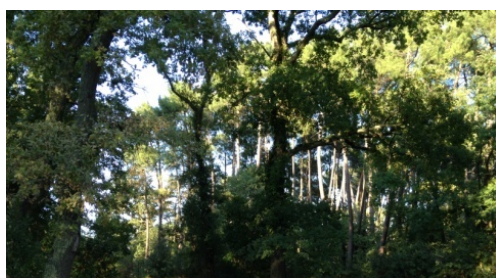
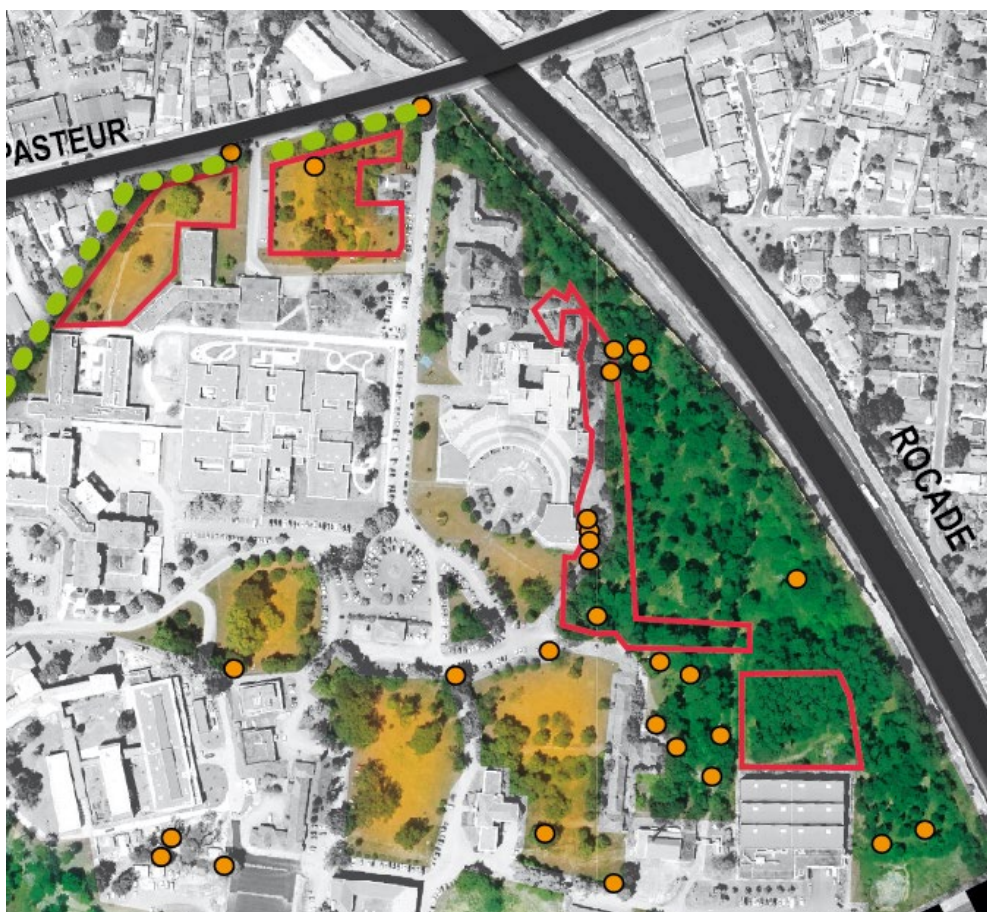
Insectes :

Par ailleurs, les espaces libres de Xavier Arnoz accueillent une forte population de vieux chênes et d'arbres anciens parfois sénescents. Présents par petits groupes, ces individus âgés sont favorables à la présence d'insectes saproxylophage, à savoir le grand capricorne et le lucane-cerf-volant.

Ces deux espèces sont **protégées tant au niveau national qu'au niveau européen** (annexe II de la directive habitats de 1992 et annexe III de la convention de Berne). En lien avec la régression de leur habitat, ces espèces connaissent encore une forte régression, **ce qui justifie leur fort enjeu de conservation.**

Sur site, près d'une cinquantaine d'arbres favorables à la présence de ces espèces ont été répertoriés. Par ailleurs, la présence du Grand Capricorne a pu être validée sur près d'une trentaine. **La déclaration de projet serait susceptible de conduire à la suppression de 8 arbres.**

Localisation des arbres à Grand capricorne



Chênes à Grand Capricorne aux abords des archives et de l'IMS

Avifaune :

La présence de nombreux arbres, aux essences et densités variées, et de milieux-semi ouverts est particulièrement favorable à la présence d'oiseaux. D'après l'analyse de données bibliographiques, le site présenterait une diversité assez élevée. Lors de la dernière cession d'inventaires (octobre 2017), la richesse spécifique de certains boisements a pu être constatée : 18 espèces ont été observées.

Détails des observations réalisées sur le secteur Nord de l'ancien EPHAD

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Directive oiseaux	Protection nationale	LR Mondiale	LR Européenne	LR France
<i>Carduelis carduelis</i>	Chardonneret élégant	-	Oui (art.3)	LC	LC	VU
<i>Columba palumbus</i>	Pigeon ramier	Ann. II/1 et III/1	Non	LC	LC	LC
<i>Erithacus rubecula</i>	Rougegorge familier	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Serinus serinus</i>	Serin cini	-	Oui (art.3)	LC	LC	VU
<i>Turdus merula</i>	Merle noir	Ann. II/2	Non	LC	LC	LC
<i>Turdus philomelos</i>	Grive musicienne	Ann. II/2	Non	LC	LC	LC

Détails des observations réalisées sur le secteur Est aux abords de l'IMS

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Directive Oiseaux	Protection nationale	LR Mondiale	LR Européen	LR France
<i>Certhia brachydactyla</i>	Grimpereau des jardins	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Corvus corone</i>	Corneille noire	Ann. II/2	Non	LC	LC	LC
<i>Cyaniste caeruleus</i>	Mésange bleue	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Dendrocopos major</i>	Pic épeiche	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Erithacus rubecula</i>	Rougegorge familier	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinson des arbres	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Parus major</i>	Mésange charbonnière	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Pica pica</i>	Pie bavarde	Ann. II/2	Non	LC	LC	LC
<i>Picus viridis</i>	Pic vert	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Serinus serinus</i>	Serin cini	-	Oui (art.3)	LC	LC	VU
<i>Sitta europaea</i>	Sittelle torchepot	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Sturnus vulgaris</i>	Etourneau sansonnet	Ann. II/2	Non	LC	LC	LC
<i>Sylvia atricapilla</i>	Fauvette à tête noire	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Turdus merula</i>	Merle noir	Ann. II/2	Non	LC	LC	LC
<i>Turdus philomelos</i>	Grive musicienne	Ann. II/2	Non	LC	LC	LC

Détails des observations réalisées sur le secteur Sud aux abords des archives

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Directive oiseaux	Protection nationale	LR Mondiale	LR Européenne	LR France
<i>Aegithalos caudatus</i>	Mésange à longue queue	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Certhia brachydactyla</i>	Grimpereau des jardins	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Columba palumbus</i>	Pigeon ramier	Ann. II/1 et III/1	Non	LC	LC	LC
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Mésange bleue	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Erithacus rubecula</i>	Rougegorge familier	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinson des arbres	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Parus major</i>	Mésange charbonnière	-	Oui (art.3)	LC	LC	LC
<i>Pica pica</i>	Pie bavarde	Ann. II/2	Non	LC	LC	LC
<i>Turdus merula</i>	Merle noir	Ann. II/2	Non	LC	LC	LC

Directive oiseaux : Directive 79/409/CEE (Directive européenne dite Directive Oiseaux)

Protection nationale : Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection

LR : Liste rouge évaluant l'état de conservation des populations ; LC : préoccupation mineure ; VU : vulnérable

Ainsi, lors des différentes périodes d'inventaires, plusieurs oiseaux à enjeu ont été observés :

- **L'Hirondelle rustique, la Huppe fasciée, le Verdier d'Europe et le Martinet noir** : Inscrites à l'annexe II et/ou III de la convention de Berne et répertoriées sur les Listes Rouge Nationale et Mondiale de l'UICN, ces espèces sont présentes sur l'ensemble de la région. À noter que seule la Huppe Fasciée fait l'objet d'une préoccupation mineure, car abondante sur le territoire. Différemment, l'Hirondelle rustique, le Verdier d'Europe et le Martinet noir voient leur population se réduire dans nos régions et sont proches du seuil des espèces menacées. Ces espèces sont affiliées aux espaces de parc et jardins et présentent **un enjeu de conservation modéré**.

À noter que ces espèces identifiées dans le cadre des inventaires faunistiques de l'OIM n'ont pas été observées sur site lors des passages de terrain complémentaires réalisés dans le cadre de la déclaration de projet. **Ces dernières semblent occuper le site de manière temporaire et ne pas y avoir établi leur habitat**

- **Le Serin cini et le Chardonneret élégant** : Inscrites à l'annexe II de la convention de Berne et répertoriées sur les Listes Rouge Nationale et Mondiale de l'UICN, ces trois espèces sont répertoriées comme vulnérable en France. Contrairement aux précédentes, **ces dernières ont été observées une nouvelle fois sur site, aux abords de l'ancien EPHAD et de l'IMS. Ces deux espèces présentent un intérêt patrimonial et doivent faire l'objet d'une conservation.**

D'une manière générale, les parcelles boisées de parcs urbains constituent **des lieux de chasse et d'alimentation** avérés pour l'ensemble des espèces observées. Ces espaces sont favorables à la présence du Verdier d'Europe ou encore du Cerin-cini, qui apprécie les espaces verts dotés de grands arbres épars et les bois clairsemés. **Les parcs de l'ancien EPHAD présentent à ce titre un enjeu de conservation modérée.**

Les chênaies acidiphiles mélangées de forêts de pins peuvent constituer des lieux de vie, de refuge mais également de reproduction pour un certain nombre d'espèces. La suppression de ces grands ensembles aurait une incidence relativement forte sur la conservation de ces oiseaux. **Ces espaces présentent un grand intérêt pour la Huppe Fasciée observée de manière temporaire.**



Verdier d'Europe

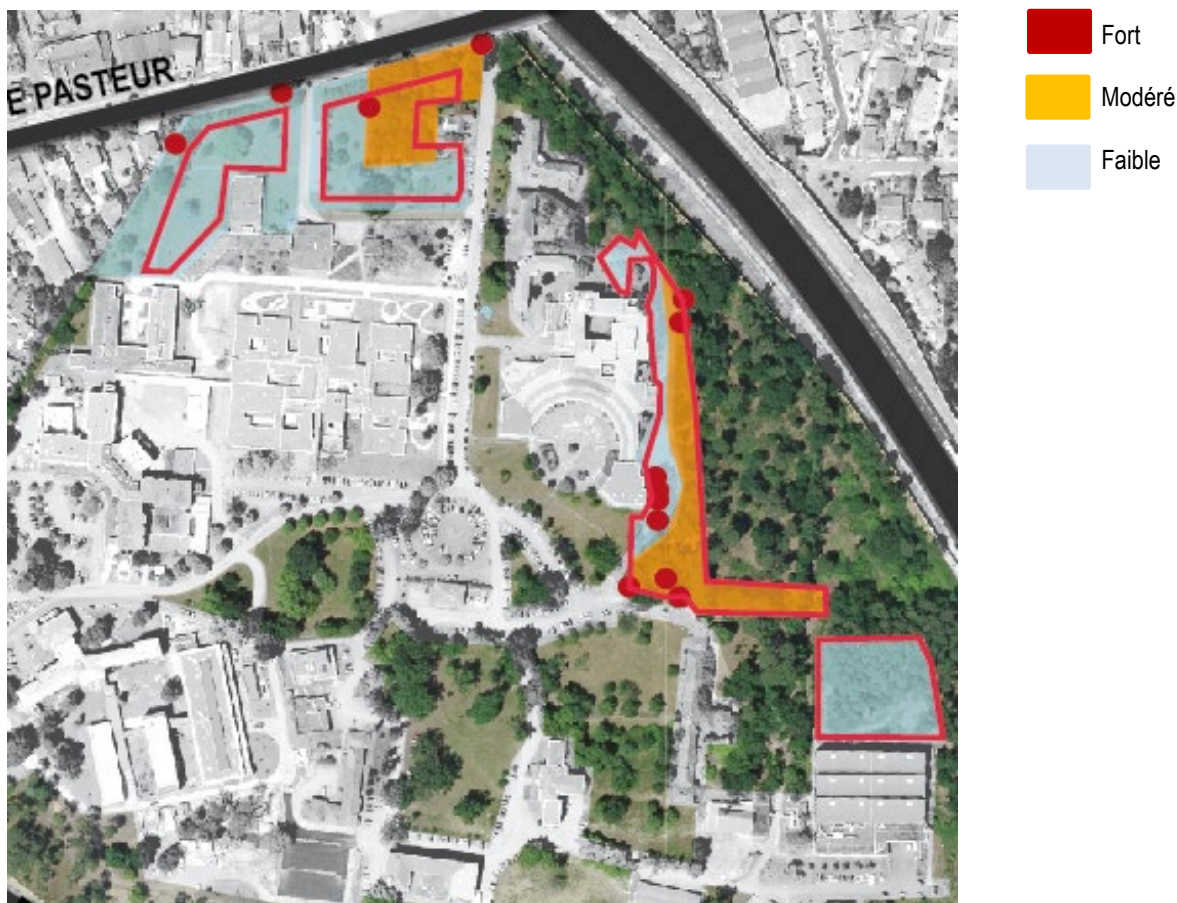


Huppe fasciée

2.2.3.4. Synthèse des sensibilités écologiques

L'évaluation écologique des espèces observées, ici rapportée aux biotopes mis en évidence lors de l'analyse des habitats, a permis d'identifier les enjeux écologiques des secteurs susceptibles d'être touchés et d'en estimer l'importance

Cartographie de synthèse des enjeux écologiques



Secteur Nord de l'ancien EPHAD

Habitat	Enjeu floristique / habitat	Enjeu faunistique	Enjeu écologique
Pelouses de parc urbain Code CB : 85.12 Code Eunis : X11 et E2.64 Habitat N2000 : Non Zone humide : Non	Faible Flores très communes Milieux fortement anthropisés	Très faible	Faible
Parcelles boisées de parc urbain Code CB : 85.11 Code Eunis : X11 et G5 Habitat N2000 : Non Zone humide : Non	Faible Milieux accueillant de nombreuses espèces ornementales Présence de chênes âgés appréciés de nombreuses espèces d'oiseaux arboricoles	Modéré Milieux d'intérêt pour deux espèces d'oiseaux patrimoniales protégées au niveau national 1 Arbre âgé d'intérêt pour les insectes : présence du Grand capricorne, une espèce d'intérêt communautaire Milieux d'intérêt pour de petits mammifères communs	Modéré à localement fort

Secteur Est aux abords de l'IMS

Habitat	Enjeu floristique / habitat	Enjeu faunistique	Enjeu écologique
Pelouses de parc urbain Code CB : 85.12 Code Eunis : X11 et E2.64 Habitat N2000 : Non Zone humide : Non	Très faible Milieux composés d'une pelouse Végétation rase en accompagnement de vieux chênes	Très faible	Très Faible
Chênaie acidiphile mélangée de forêt de conifères Code CB : 85.11 Code Eunis : X11 et G5 Habitat N2000 : Non Zone humide : Non	Faible à localement modéré Milieux boisés au sous-bois diversifiés Petite lande dégradée accueillant deux espèces végétales d'intérêts typique des boisements acides	Modéré Milieux ordinaires appréciés de nombreuses espèces d'oiseaux arboricoles mais également de petits mammifères ou reptiles Plusieurs arbres âgés d'intérêt pour les insectes : présence du Grand capricorne, une espèce d'intérêt communautaire Deux individus à cavité favorables à la présence de chiroptères.	Modéré à localement fort

Secteur Sud en continuité des archives

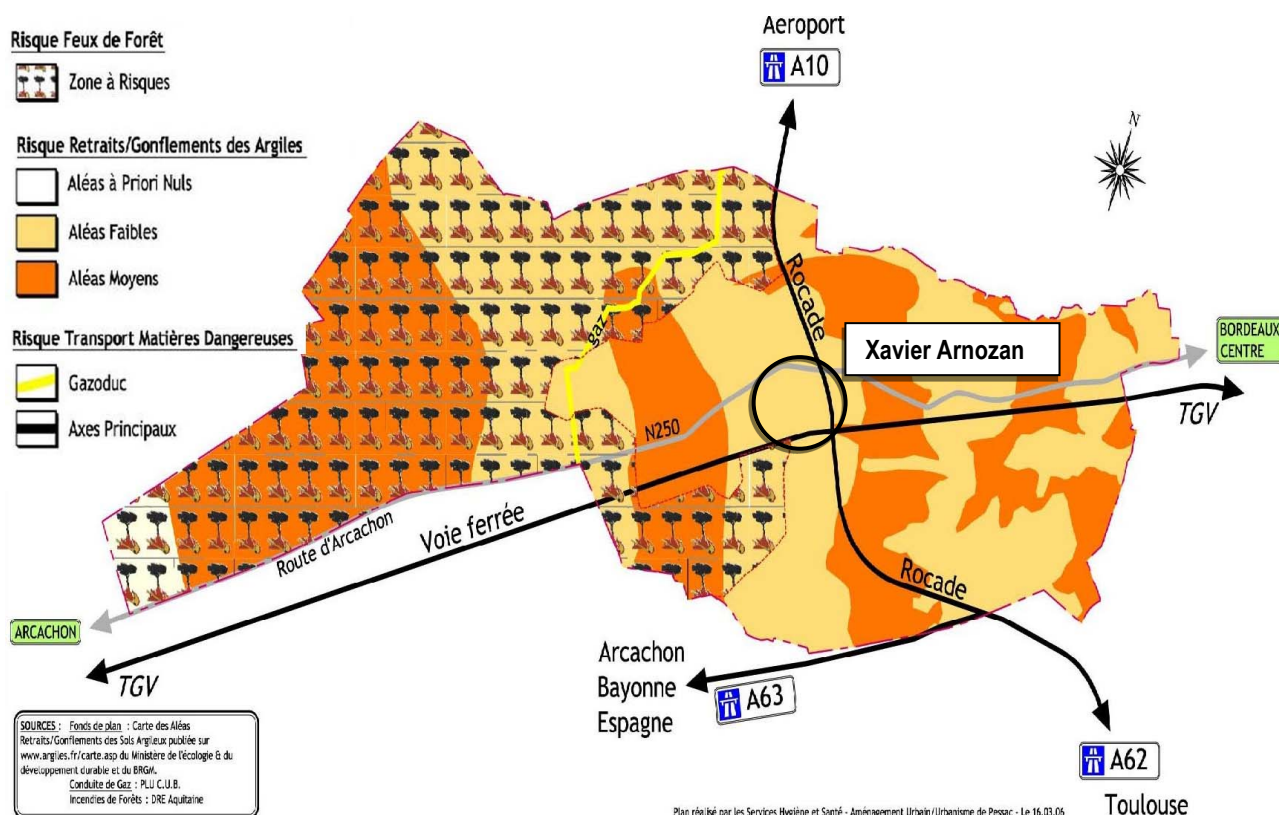
Habitat	Enjeu floristique / habitat	Enjeu faunistique	Enjeu écologique
Forêt de pins maritimes Code CB : 42.81 Code Eunis : G3.71 Habitat N2000 : Non Zone humide : Non	Très faible Milieux boisés mono-spécifiques Milieux pauvres en végétation Présence d'espèces invasives en continuité du bâtiment	Faible Milieux ordinaires appréciés des reptiles communs	Faible

2.2.4. Les risques, pollutions et nuisances

2.2.4.1. Les risques naturels et technologiques

Pessac est répertorié au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Gironde, établi par la préfecture comme étant exposé aux risques feu de forêt et retrait gonflement des argiles. Mais il y a lieu, également, de citer d'autres risques de nature plus globale tels que le risque tempête, le risque transport de matières dangereuses ou le risque sismique.

Synthèse des risques naturels et technologiques



Source : dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM), Mairie de Pessac.

Les risques naturels

Dans son quadrant nord-ouest, la commune de Pessac est à dominante forestière. Sur les 3882 ha pessacais, un tiers est en espaces boisés. Il s'agit d'une forêt périurbaine à proximité d'habitations et ouverte à la fréquentation du public. Le pin maritime, essence prépondérante, est un résineux hautement inflammable. Dans certaines zones, l'insuffisance du débroussaillage ou la présence de chablis augmentent les risques d'incendies.

Si le site hospitalier Xavier Arnozan n'entretient pas de lien avec le massif forestier, il est implanté au cœur d'un écrin boisé. En raison des activités présentes, le site peut à cet égard présenter un risque.

Toutefois, ce risque peut être considéré comme faible au regard de la densité des boisements présents en périphérie, de la nature semi-intensive de l'entretien du sous-bois et de la présence de dispositifs de défense incendie fonctionnels

En raison de son positionnement, le site de projet bénéficie par ailleurs **d'une très faible exposition au risque de mouvements de terrain** par retrait et gonflement des argiles. En effet, les caractéristiques pédologiques du site témoignent **d'une faible sensibilité des sols aux variations d'humidité**, sources de ces mouvements de terrain.

Il est à noter que ce dernier se situe en **zone de sismicité 1-faible**, et n'est par conséquent pas soumis au respect de normes de construction particulières (décret du 22 octobre 2010).

Les risques technologiques et industriels

Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne des déplacements de substances qui, de par leurs caractéristiques physico-chimiques peuvent présenter un danger grave pour les populations, les biens ou l'environnement. Hormis la desserte de sites spécifiques, le territoire Pessacais est exposé le long des axes routiers métropolitains d'envergure, conjuguant ainsi fort trafic et flux important de matières dangereuses. Les abords de la voie ferrée sont aussi concernés mais à moindre intensité.

Le site Xavier Arnozan jouxte la voie ferrée. Toutefois, ce moyen de transport, qui s'opère sur un réseau fermé permettant un contrôle efficace du trafic, est affranchi de la plupart des contraintes météorologiques, ce qui réduit considérablement la probabilité d'accident et d'exposition au risque.

La commune est également traversée par un gazoduc allant de Cestas à Mérignac. Celle-ci accueille aussi trois Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Par sa localisation, le site de projet n'est pas exposé au risque inhérent à la proximité d'une canalisation de gaz ou d'établissements soumis à autorisation.

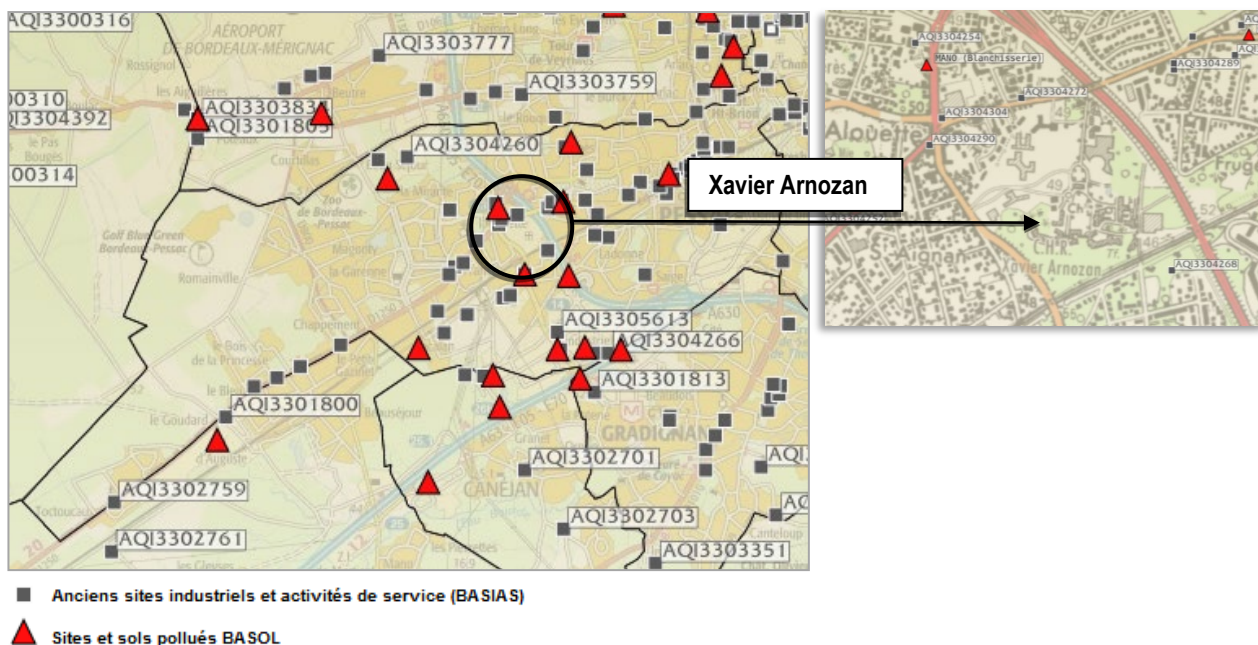
2.2.4.2. Les pollutions des sols, sous-sols et de l'air

Les sites et sols pollués

La base de données BASOL répertorie l'ensemble des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics. D'autre part, la base BASIAS recense de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Qu'il s'agisse de l'une ou l'autre des bases de données, le site de projet n'est pas réputé comme susceptible d'être pollué ou de présenter un risque de pollution.

Localisation des sites pollués ou susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement



Source : géorisque.fr

Les polluants atmosphériques

L'association agréée pour la surveillance de la qualité de l'air en Aquitaine (AIRAQ) créée 1991 est chargée de la surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire aquitain au travers d'un réseau de stations fixes et mobiles qui mesurent en continu les teneurs et l'évolution des substances.

Par le biais de ces différentes installations, une surveillance permanente de la qualité de l'air a été mise en place sur l'agglomération bordelaise, permettant le calcul d'un indice de qualité de l'air (IQA) et le suivi des trois polluants les plus nocifs pour la santé humaine (ozone, dioxyde d'azote et particules en suspension). A noter qu'en cas de dépassement des seuils de pollution fixés par décret, des procédures de précaution sont déclenchées.

Seuils de pollution fixés par décret du 21 octobre 2010

Décret 2010-1250 du 21 octobre 2010 Particules en suspension (PM10)	
Seuil d'information-recommandations	50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne journalière à 8h ou 14h locale
Seuil d'alerte	80 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne journalière à 8h ou 14h locale
Valeurs limite	90,4 % des moyennes journalières doivent être inférieures à 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (35 dépassements autorisés par an) 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (moy. annuelle)
Objectif de qualité	30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (moy. annuelle)
Décret 2010-1250 du 21 octobre 2010 Dioxyde d'azote (NO2)	
Seuil d'information-recommandations	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour la valeur moyenne sur 1 heure
Seuil d'alerte	400 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour la valeur horaire sur 3 heures consécutives (ou 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ si le seuil d'information déclenche la veille et le jour même et si risque de dépassement pour le lendemain)
Valeurs limite	99,8 % des moyennes horaires doivent être inférieures à 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (18 dépassements autorisés par an) 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (moy. annuelle)
Décret 2010-1250 du 21 octobre 2010 Ozone – O3	
Seuil d'information-recommandations	180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour la valeur moyenne sur 1 heure
Seuil d'alerte sanitaire pour toute la population (protection)	240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour la valeur moyenne sur 1 heure
Seuil d'alerte progressive de mesures d'urgence (mise en œuvre)	Seuil 1 : 240 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour la valeur moyenne sur 1 heure pendant 3 heures consécutives Seuil 2 : 300 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour la valeur moyenne sur 1 heure pendant 3 heures consécutives Seuil 3 : 360 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour la valeur moyenne sur 1 heure
Objectif de qualité (protection de la santé)	120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour la valeur moyenne sur 8 heures
Valeur cible (protection de la santé)	120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour la valeur moyenne sur 8 heures en moyenne sur 3 ans à ne pas dépasser plus de 25 fois
Objectif de qualité (protection de la végétation)	AOT 40* de mai à juillet de 8h à 20h : 6 000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ par heure
Valeur cible (protection de la végétation)	AOT 40* de mai à juillet de 8h à 20h : 18 000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ par heure en moyenne sur 5 ans

Source : <http://www.atmo-nouvelleaquitaine.org>

La station de suivi la plus proche du site est implantée sur la commune de Talence, à l'Angle de la rue de Verdun et de la rue Gal Percin. Il s'agit d'une station « urbaine de fond » représentative du type et du niveau de concentration des polluants de l'air rencontrés en milieu urbain périphérique.

Station de Talence - synthèse des données de suivi pour l'année 2016

Polluant	Mesure	Unité	janv-16	févr-16	mars-16	avr-16	mai-16	juin-16	juil-16	août-16	sept-16	oct-16	nov-16	déc-16
NO2	Dioxyde d'azote	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	30	23	21	20	15	10	10	7	11	15	22	23
O3	Ozone	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	18	36	47	55	63	74	59	58	62	53	33	28
PM10	PM10	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	32	17	18	22	12	14	13	14	17	19	20	20

Source : <http://www.atmo-nouvelleaquitaine.org>

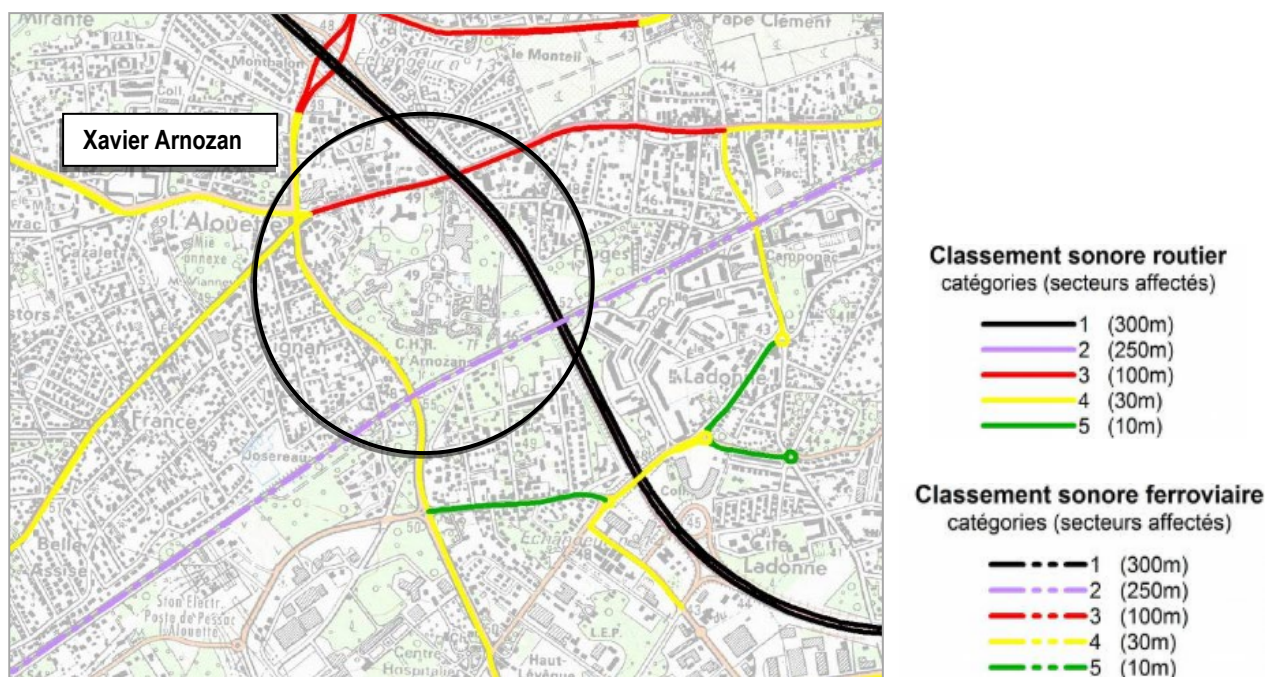
Ainsi, les valeurs pour l'ozone, le dioxyde d'azote et les particules en suspension, à la station de Talence sont toujours largement inférieures aux teneurs déclenchant des procédures de précaution (information et recommandation ou alerte), ce qui témoigne d'une qualité de l'air globalement satisfaisante.

2.2.4.3. Les nuisances

Sur Pessac, les nuisances sonores sont principalement inhérentes au trafic routier (rocade, RD 1250) et ferroviaire (Ligne Bordeaux-Irun). D'autres activités, telles les activités artisanales ou industrielles peuvent également être sources de nuisances. Le site Xavier Arnoz est à proximité de plusieurs de ces infrastructures, en particulier de l'A630, de la RD 1250, de l'Avenue du Haut Lévêque ou encore de la ligne ferroviaire Bordeaux-Irun.

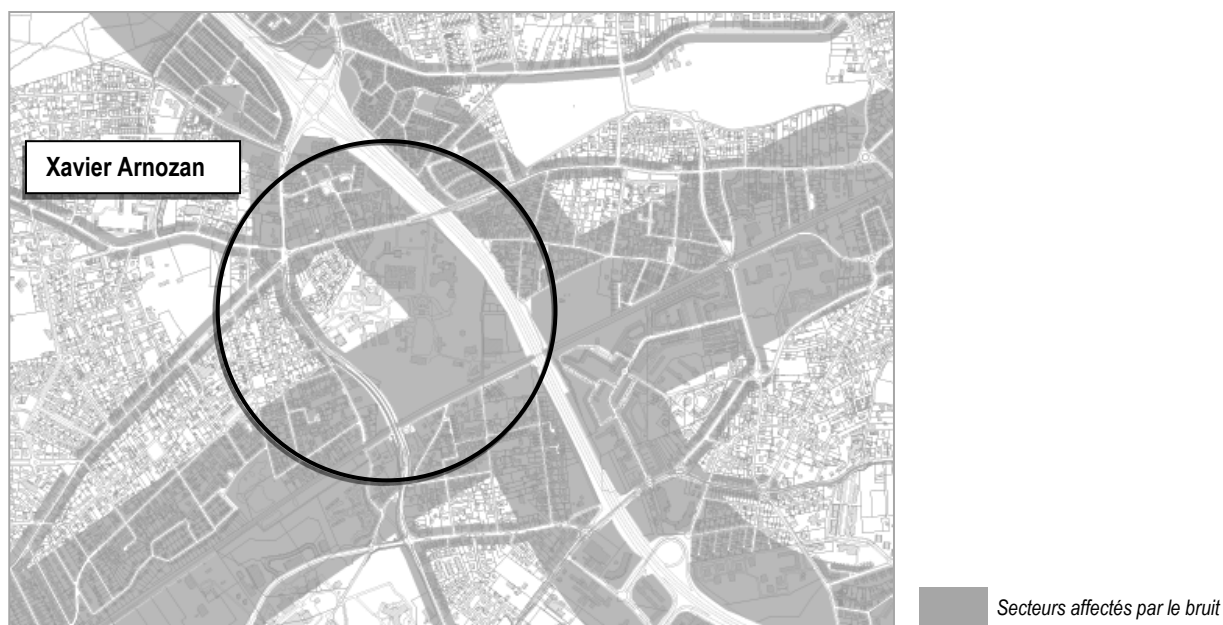
A noter que la loi relative à la lutte contre le bruit prévoit le classement des infrastructures routières en fonction des nuisances sonores émises. Dans les secteurs affectés par le bruit, il définit les mesures d'isolement s'imposant pour assurer la protection des individus, tant pour les constructions individuelles que pour les établissements recevant du public. **A ce titre, l'intégralité des infrastructures présentes en continuité du secteur de projet fait l'objet d'un classement par arrêté préfectoral en date du 2 Juin 2016.**

Annexe arrêté - Classement sonore des infrastructures de transports terrestres



Source : Classement sonore Pessac, gironde.gouv.fr

Emprises des secteurs affectés par le bruit



Source : Annexes PLU de Bordeaux Métropole

Toutefois, la présence de mesures constructives spécifiques permettant de limiter ces effets sur la santé, le niveau d'enjeu de cette thématique peut être **qualifié de faible**. En raison des activités présentes sur site, celles-ci peuvent occasionnellement engendrer des nuisances. Ces dernières étant implantées au sein d'un environnement boisé, **elles semblent avoir des répercussions quasi imperceptibles** sur le cadre de vie des riverains.

2.3. Les caractéristiques urbaines et paysagères

2.3.1. Le paysage et le patrimoine

Il convient de rappeler que la ville de Pessac s'est construite sur un territoire étiré, entre Bordeaux et le massif forestier atlantique, en intégrant progressivement les espaces ruraux et forestiers.

Schématiquement, quatre grands paysages, de l'ouest à l'est dominant les formes de la ville² :

- les paysages de la forêt atlantique, marqués par la culture du pin ;
- les paysages de lisières, mêlant originalement quartiers et forêt ;
- les paysages rapportés, tissus bâtis fruits des Trente Glorieuses ;
- les paysages girondins, ceux des tissus les plus anciens de la ville.

Le centre hospitalier Xavier Arnoz, est à l'interface des paysages de lisières et rapportés. Ce dernier mêle, les formes urbaines « courantes » aux vestiges de la trame végétale des grands domaines agricoles antérieurs à l'expansion de la ville.

Les quatre grands paysages Pessacais

Les unités paysagères des paysages de lisières

- 2.1 Le bocage forestier
- 2.2 Le grand équipement boisé
- 2.3 La zone d'activités boisée
- 2.4 Le pavillonnaire sylvestre
- 2.5 Le pavillonnaire champêtre



Les unités paysagères des paysages rapportés

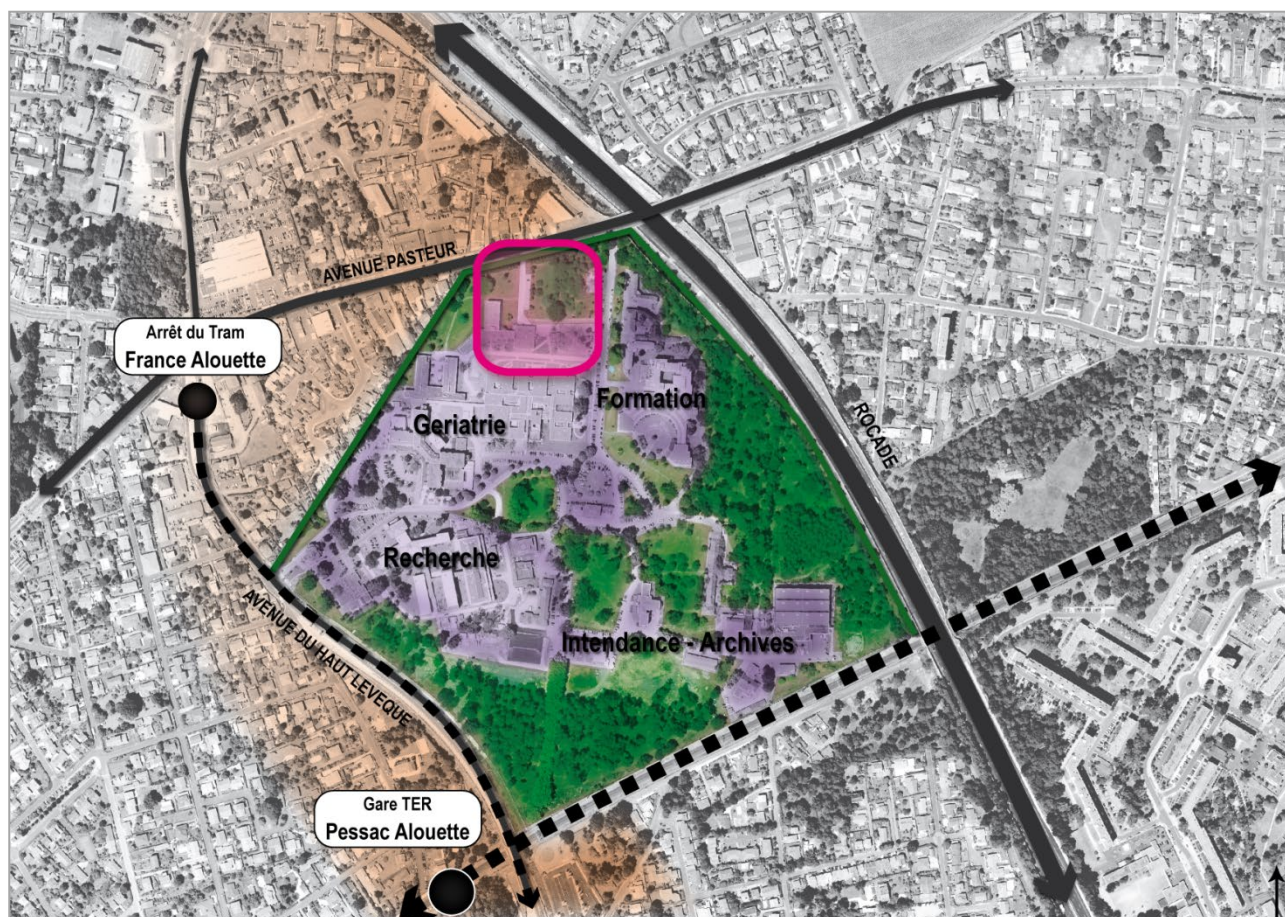
- 3.1 Le pavillonnaire uniforme
- 3.2 Le pavillonnaire homogène
- 3.3 le pavillonnaire hétérogène
- 3.4 L'immeuble de ville / habitat collectif
- 3.5 Les ensembles d'exception
- 3.6 Les équipements



Source : Charte paysagère de la commune de Pessac

² Charte paysagère de la commune de Pessac

Les paysages de proximité



-  Paysage d'équipement boisé : écran boisé et bâtiments administratif, de soin et de formation
-  Paysage dégradé : ancien EHPAD Alouette
-  Paysage rapporté : des tissus mixtes et des tissus pavillonnaires homogènes

-  Voiries
-  Réseau de tramway
-  Ligne de chemin de fer

Implanté au cœur d'un domaine arboré, Xavier Arnoz s'inscrit dans un écran naturel qualitatif. Il s'y dégage une ambiance paisible et conviviale, une sensation de calme et de bien-être. L'impression d'être au cœur d'un parc boisé, loin du tumulte de la ville, domine. **Sur site, les frondaisons de grands chênes dissimulent les constructions présentes in-situ et les tissus mixtes périphériques.**

En effet, le site hospitalier côtoie tant de l'habitat résidentiel que des activités économiques et des commerces. Ce **paysage rapporté** est formé d'une intermittence de commerces et d'habitat le long de l'avenue Pasteur et d'un tissu plus homogène le long de l'avenue Haut Lévéque. Au Sud de Xavier Arnoz, la vocation résidentielle est plus affirmée, avec la présence de nombreuses constructions individuelles, majoritairement établies en recul de la voie et composées de volumes simples (RDC voir R+1).

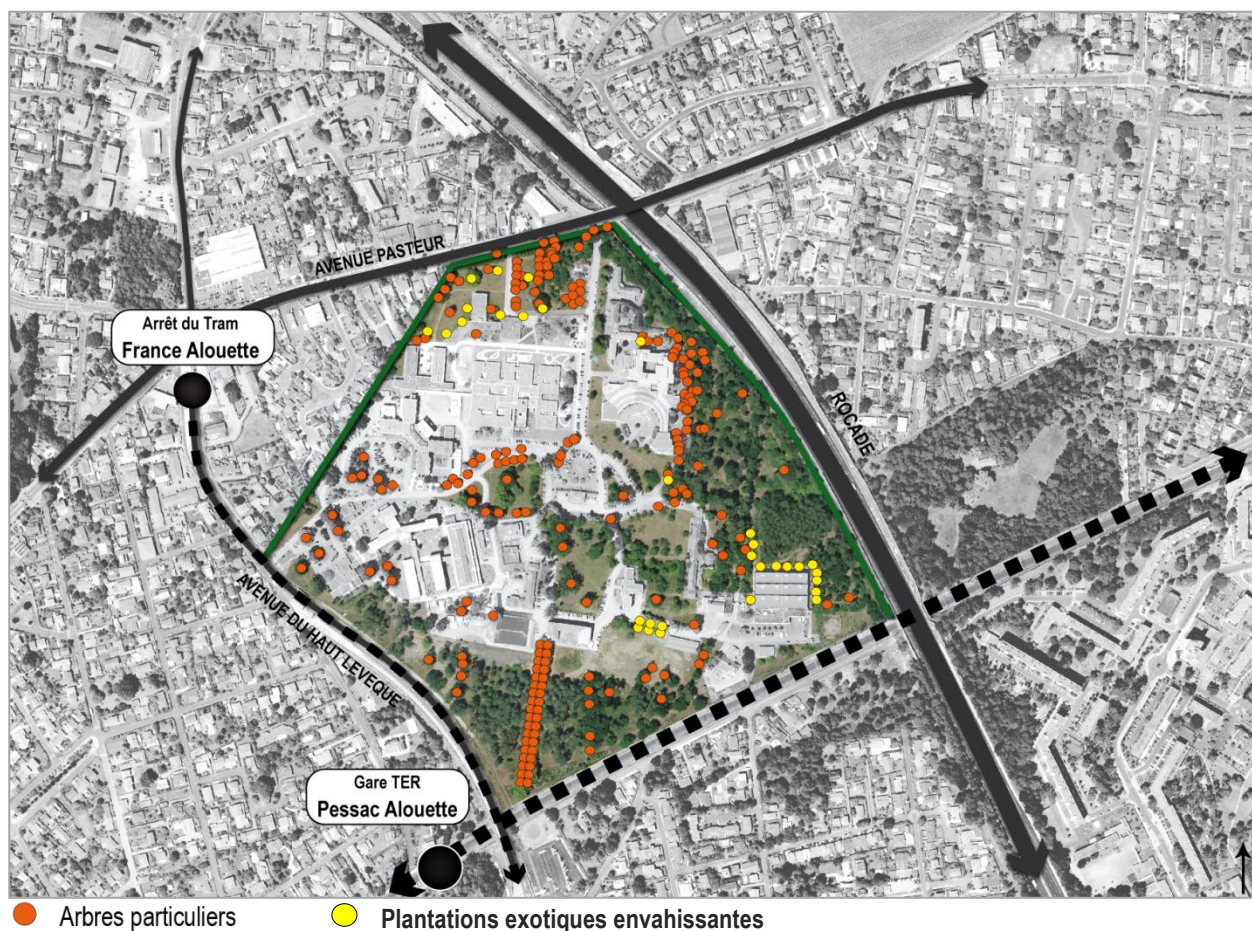


Constructions individuelles le long de l'Avenue Haut Lévéque



Commerces à l'angle de l'Avenue Haut Lévéque et de l'Avenue Pasteur

Les arbres particuliers d'intérêt paysager et les espèces invasives³



Facteur d'intégration des infrastructures et du bâti, au cœur du site de projet ou en périphérie, **la présence végétale participe à l'identité du site Xavier Arnoz et demeure un atout**. De nombreuses espèces ornementales d'intérêt paysager animent les espaces de parcs. Il s'agit d'arbres âgés, de port élevé, ou d'espèces typiques de parcs et jardins. La plupart des arbres identifiés sont des chênes pédonculés âgés, **dont certains sont majestueux**. Quelques résineux et autres arbres sont également présents, dont **de très beaux cèdres et séquoïadendrons**.

Cèdre bleu de l'Atlas



Cyprés chauve extérieur



Un bon nombre présente un état sanitaire moyen voir inquiétant. Certains d'entre eux bénéficient d'une proximité aux bâtiments existants, leur fragilité fait peser un risque certain aux personnels et visiteurs. Malgré la présence d'espèces animales patrimoniales, leur conservation ne semble pas opportune car générant un danger potentiel.

³ Diagnostic EBC CHU Xavier Arnoz, GERE A Octobre 2017

A noter que plusieurs plantes exotiques envahissantes colonisent le site ; la plupart provient de plantations antérieures réalisées dans le cadre des aménagements paysagers. Selon le classement des PEE réalisé par le Conservatoire Botanique National Sud-Atlantique, plusieurs des espèces observées représentent un risque de dispersion : Herbe de la Pampa, Troène du Japon, Buddlieia, Baccharis, Cerisier tardif et Erable négundo. La suppression soignée de ces espèces, tant dans les EBC à déclasser qu'ailleurs dans le parc, serait souhaitable à terme afin de limiter le risque de dégradation des paysages⁴.



Le troène du Japon : arbuste et détail du feuillage et des nombreuses grappes de fruits



Herbe de la Pampa



La suppression de l'EBC et la coupe probable des bois identifiés en raison de leur valeur paysagère touchera un certain nombre d'arbres de qualité. Toutefois, la coupe d'espèces envahissantes dans le cadre de la suppression de l'EBC sera bénéfique et limitera leur dispersion.

Les secteurs pressentis pour accueillir de nouvelles installations présentent des enjeux différenciés :

- le secteur Sud est dépourvu de plantes d'intérêt et concentre un grand nombre d'espèces envahissantes,
- le secteur Nord accueille des espèces ornementales à faible valeur forestière dont plusieurs espèces exogènes ;
- le secteur Est concentre de nombreux chênes particulièrement âgés, qui disposent d'une valeur paysagère certaine mais présentent une certaine fragilité et un risque sécuritaire.

⁴ Diagnostic EBC CHU Xavier Arnoz, GERA Octobre 2017

Le caractère champêtre et domestique permis par la végétation mérite d'être conservé dans le cadre d'aménagements futurs. Il pourra être exprimé dans les projets en puisant dans « le vocabulaire paysager et architectural né du bocage : en ce sens, recourir, dans une composition contemporaine, aux matériaux rustiques, laisser une place importante pour le végétal, utiliser des espèces champêtres, conduites en formes libres, en cépée, ou en taillis constituent des éléments de réponse intéressants »⁵. Néanmoins, la maîtrise des espèces et plantations à venir sur site suggère une attention particulière sur les prochaines années.

Par ailleurs, le site compte encore quelques reliquats de l'ancien domaine de Feuillas. Les alignements d'arbres, les tracés de voiries sont autant de repères qui gardent la mémoire des richesses accumulées sur site. Des bâtiments en pierre, témoins de l'activité viticole passée subsistent encore, à l'image de la maison de maître, ancien sanatorium accueillant à ce jour le centre régional des soins palliatifs.

A noter cependant que l'ancienne EHPAD de l'Alouette est inoccupée depuis plus de deux ans. Ces installations ont été fermées en raison de leur insalubrité. Si la présence d'un parc arboré offre des vues et un cadre agréable, la présence ces bâtiments est **un facteur d'appauvrissement** de la qualité paysagère du site.



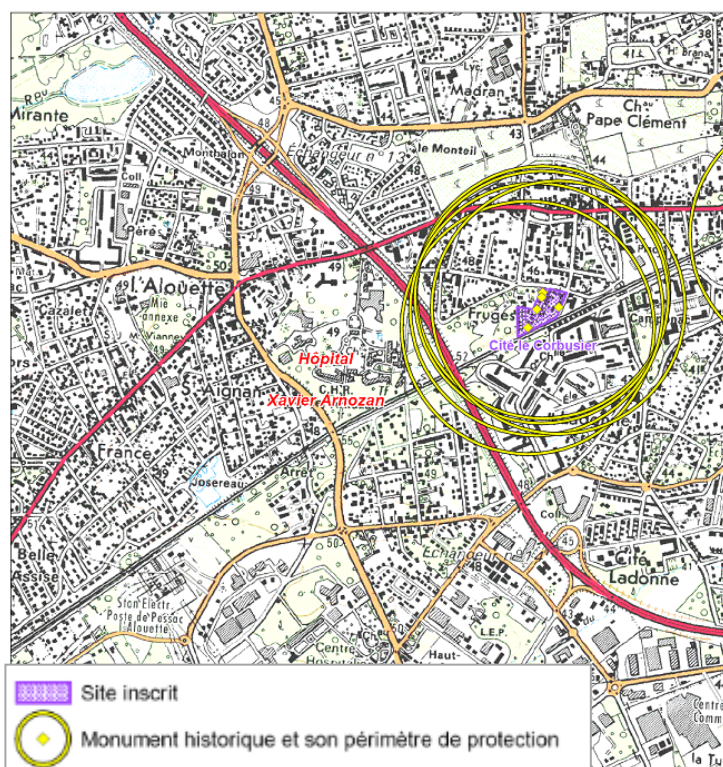
Ancienne maison de maître



Ancien EHPAD

Précisons qu'aucun élément bâti ou naturel n'est classé ou inscrit au titre de la loi de 1930 sur la protection des monuments et des sites. Si le site se trouve partiellement concerné par le périmètre de protection de la Cité Le Corbusier classée monument historique, **les possibilités d'interaction entre les deux secteurs sont nulles, la Cité Le Corbusier étant située de l'autre côté de la rocade.**

Site inscrit et site classé



Source : SARL Atelier Paysages G Barsac / Gere, Demande d'autorisation de défrichage, Novembre 2010

⁵ Charte paysagère de la commune de Pessac, fiche 2.2 le grand équipement boisé

2.3.2. Desserte par les réseaux

Réseaux de transports et accessibilité

Le site de projet bénéficie d'un haut niveau de desserte, qui permet d'envisager le recours à divers modes de transport et favorise ainsi l'intermodalité.

Implanté à environ 1 km de la sortie 13 de la rocade, Xavier Arnozan dispose d'une **bonne accessibilité automobile**. Le site dispose de deux entrées : l'une avenue Haut Lévêque (entrée principale) et l'autre avenue Pasteur (entrée secondaire).

La gare Pessac-Alouette, située à moins de 800 mètres, permet également une **desserte ferroviaire du site**. Le site profite aussi de la proximité de l'**arrêt de tram et de bus France-Alouette**, permettant de transiter de façon complémentaire en direction de Mérignac, Bordeaux ou Bègles.

Plusieurs pistes cyclables sont également présentes en périphérie immédiate du site. Ces itinéraires doux offrent une alternative aux déplacements motorisés dans le cadre de déplacements de proximité.

Desserte par les Transports collectifs



Source : CHU de Bordeaux, plan accès

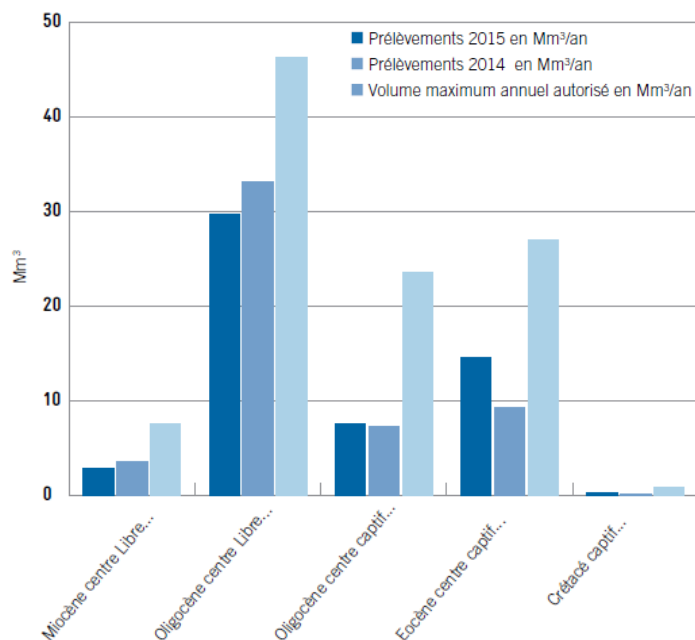
Réseau d'adduction en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de Pessac est gérée par Bordeaux Métropole, qui assure pour le compte de la commune l'exploitation, la production, le transfert et la distribution de l'eau sur l'ensemble du territoire. Depuis janvier 1992, Bordeaux Métropole a concédé le service de la distribution d'eau à Suez Eau France.

A Pessac, les eaux distribuées proviennent exclusivement de captages profonds qui transitent par les usines de production de Saussette (Léognan) via les refoulements de Garenne et Bacalan (Pessac), Rouquet (Mérignac) et par les stations en direct des forages de Boutin, Princesse et Verthamon (Pessac).

Ces eaux suivent pour la plupart un traitement simple d'aération ou de déferrisation, de mise à l'équilibre et de chloration. 76,8% des captages de Bordeaux Métropole sont dotés de périmètres de protection, la procédure de régularisation pour les autres captages est engagée. A noter, que le dernier bilan de la qualité est 100% conforme aux exigences réglementaires.

Volumes prélevés en 2015 et 2014

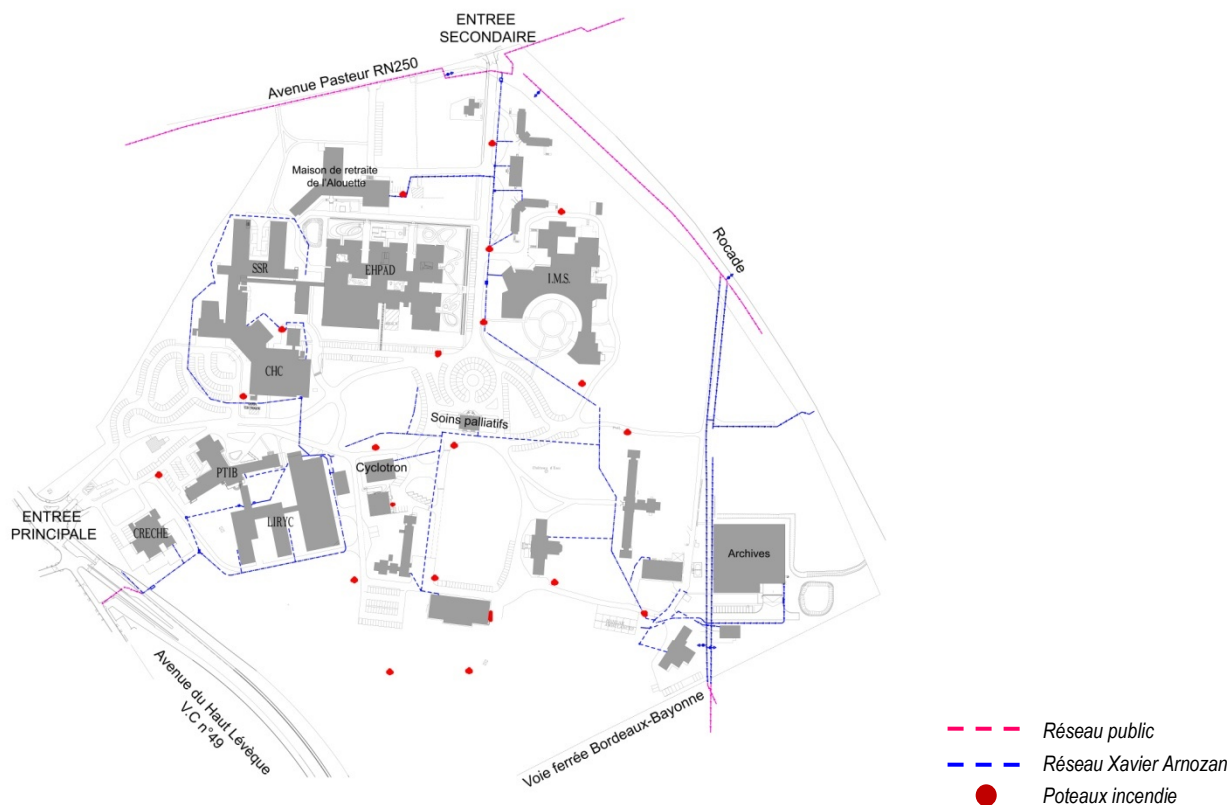


Source : RAD 2015, bordeaux-métropole

Il n'existe ainsi aucun problème d'ordre qualitatif ni quantitatif concernant l'alimentation en eau potable du groupe hospitalier.
 Les ressources de la métropole bordelaise sont suffisantes pour répondre aux besoins en eaux générées par les installations existantes. L'arrêté préfectoral du 17 janvier 2008 fixe les valeurs annuelles de prélèvements à respecter pour Bordeaux Métropole. Le volume prélevé utile pour la production d'eau potable est de 50,258 millions de m³, soit une hausse de 1,66 millions de m³ par rapport à 2014. En 2015, les maximas ont été respectés, et les consommations sont en deçà des volumes autorisés.

A noter que le projet de développement prévoit l'extension du bâtiment des archives, des activités de formation et de recherche, ainsi que la réalisation d'environ une centaine de logements sur l'emprise de l'ancien EHPAD. **En raison du type de bâtiments et d'activités envisagés, les consommations en eau ne connaîtront qu'une évolution marginale, comparées aux capacités résiduelles de prélèvement en eau.**

Réseau d'AEP

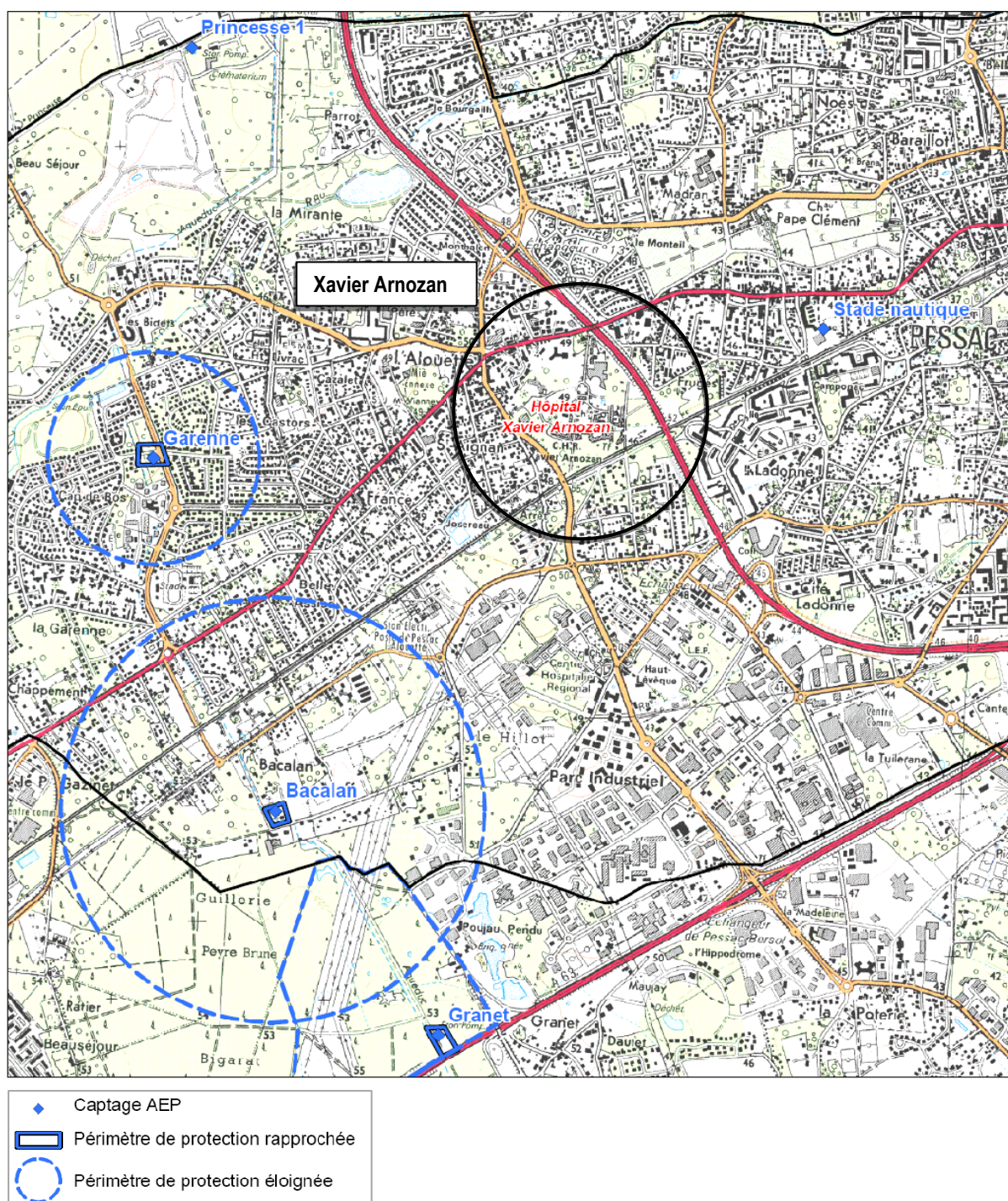


Source : CHU de Bordeaux

Le réseau d'adduction du centre hospitalier repose sur des canalisations à gros débit de 110 à 150 mm de diamètre. Il est raccordé au réseau public en plusieurs points (entrée principale, secondaire, etc.). Deux compteurs d'eau fonctionnant en maillage permettent ainsi une continuité d'approvisionnement sur l'intégralité du site.

Des compteurs complémentaires sont présents afin d'assurer des débits en eau suffisants pour garantir une défense performante en cas d'incendie. Dans le cadre de la réalisation de nouveaux bâtiments, un simple raccordement aux canalisations existantes sera vraisemblablement nécessaire.

Points de captage



Source : SARL Atelier Paysages G Barsac / Gere, Demande d'autorisation de défrichement, Novembre 2010

Réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales

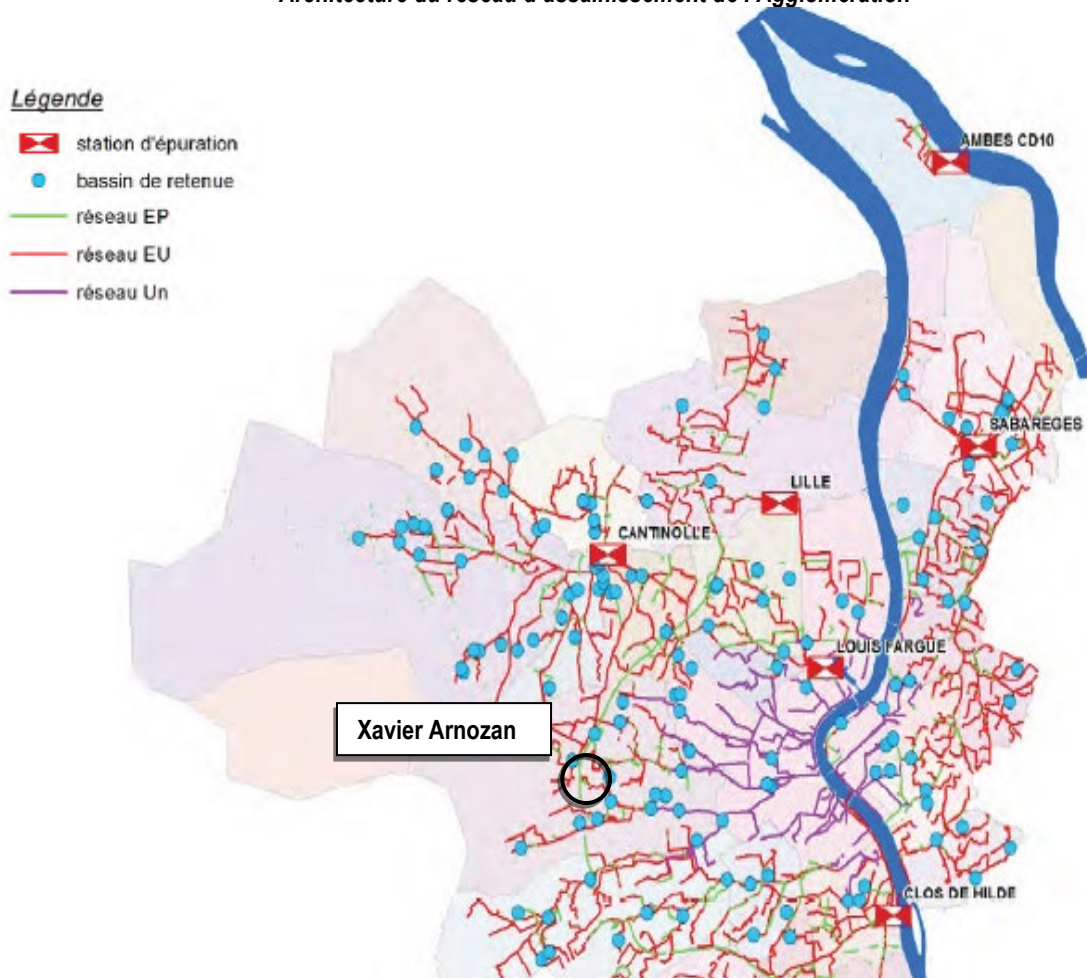
L'assainissement des eaux usées est géré par Bordeaux Métropole, qui assure ainsi la **maîtrise d'ouvrage des installations du service public de l'assainissement** : définition de la politique d'équipement du territoire, financement et réalisation des systèmes de collecte et de traitement des eaux, renouvellement patrimonial des ouvrages.

Bordeaux Métropole a délégué l'exploitation du service public de l'assainissement collectif des eaux usées et de gestion des eaux pluviales sur la quasi-totalité du territoire métropolitain, à la Société de Gestion de l'Assainissement de Bordeaux Métropole (**SGAC**), filiale de Suez Eau France.

Le système d'assainissement de Bordeaux Métropole est réparti en 6 bassins de collecte et de traitement des eaux usées, auxquels se superpose le dispositif d'assainissement pluvial de lutte contre les inondations. La capacité d'épuration théorique s'établit, pour l'ensemble des 6 stations d'épuration existantes, à **1,156 millions d'équivalents habitants**. Le volume d'eaux usées épurées s'est élevé à 69,2 millions de m³ en 2015 contre 88,7 millions de m³ en 2014. **Les volumes épurés ont été moins élevés de plus de 20 % par rapport à l'année précédente.** Cela s'explique par la faible pluviométrie de l'année 2015.

Pour l'année 2015, les systèmes d'assainissement d'Ambès, Clos de Hilde, Sabarèges, Lille Blanquefort, Cantinolle et Louis Fargue sont conformes en collecte, traitement et performance au niveau européen et au niveau local. **Les services de l'état ont alors confirmé le bon fonctionnement des installations de Bordeaux Métropole.**

Architecture du réseau d'assainissement de l'Agglomération

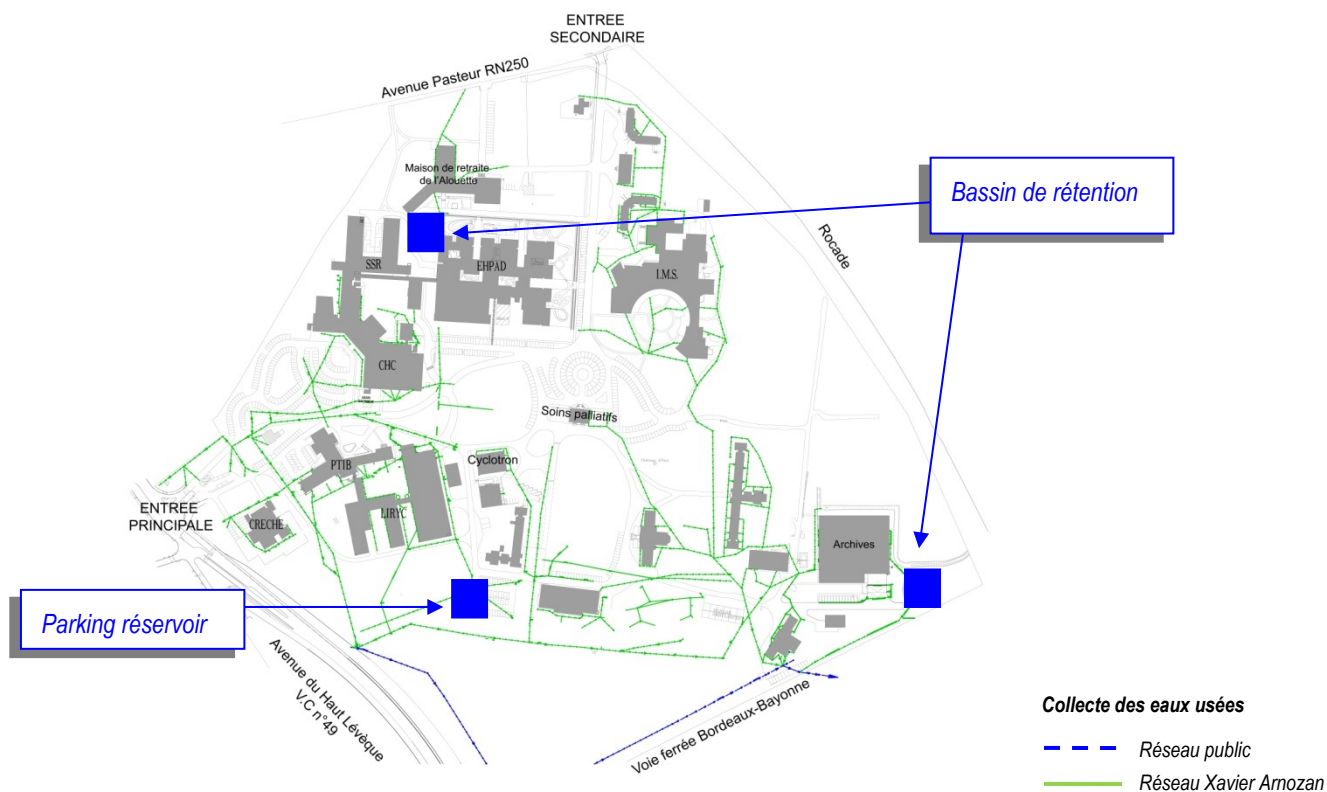
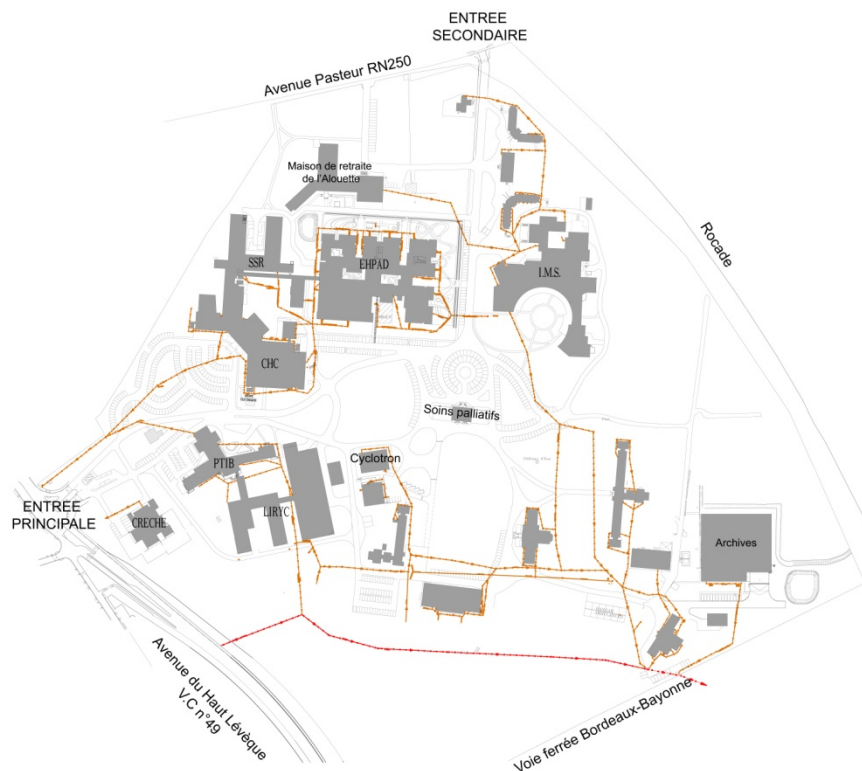


Source : RAD 2015, bordeaux-métropole

Le site Xavier Arnozan dispose de son propre réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales. **De type séparatif, ce dernier dessert l'ensemble des bâtiments présents sur site et dispose de plusieurs exutoires sur les réseaux publics.** Deux bassins de rétention des eaux pluviales permettent un étalement des apports en eaux pluviales dans le réseau public. Dans le cadre de la réalisation de nouveaux bâtiments, **le raccordement aux canalisations existantes pourra être envisagé.**

Rappelons qu'en raison des sensibilités de l'agglomération au risque inondation une attention particulière devra être apportée à la gestion des eaux de ruissellement. Dans le cadre d'un accroissement des surfaces imperméables, il conviendra de maîtriser les débits de rejets des eaux collectées dans le réseau public.

Réseau de collecte des eaux usées et pluviales



Source : CHU de Bordeaux

Autres réseaux secs

Le site hospitalier fait l'objet d'une desserte par le réseau de téléphonie et a également accès au réseau internet très haut débit (réseau fibre optique et câble). Il est raccordé au réseau d'électricité et est également alimenté par le réseau de Gaz de ville.

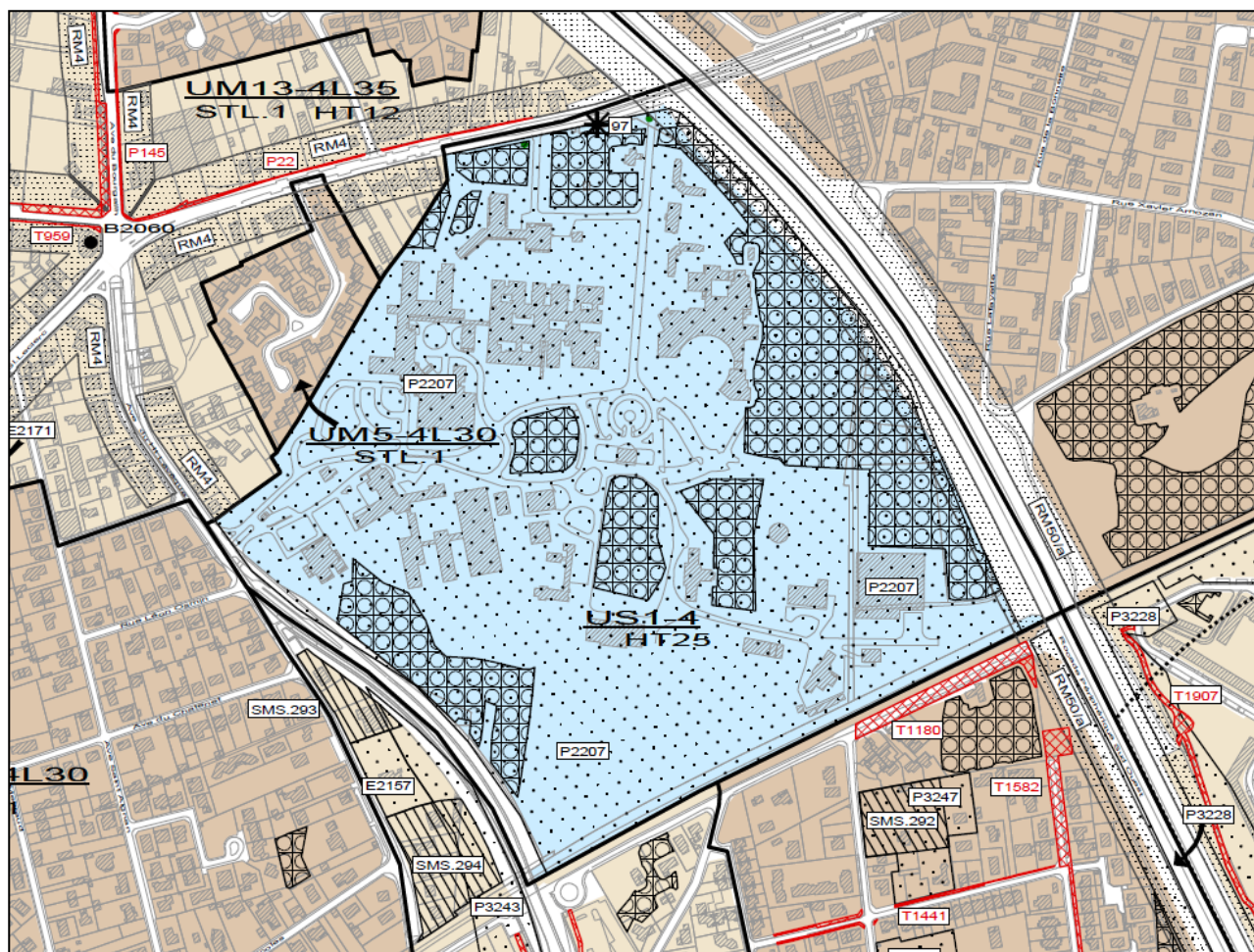
2.3.3. Synthèse des sensibilités du site

Thématique	Sensibilité du site et niveau d'enjeu
Topographie / pédologie Le site de projet ne dispose pas d'une sensibilité spécifique au niveau des sols. La présence de substrats mixtes le rend peu sensible aux mouvements de terrain. L'absence de relief n'impose également pas le recours à des procédés techniques pouvant altérer le niveau naturel des sols. Par ailleurs, le contexte urbain le rend peu favorable à une valorisation agronomique.	Faible à nulle
Hydrographie / Ressource en eau Le site n'est parcouru par aucun cours d'eau et éloigné du réseau hydrographique pessacais. Il ne présente aucune sensibilité vis-à-vis du risque inondation particulièrement présent sur l'agglomération. Néanmoins, en l'absence d'une bonne infiltration et régulation des eaux pluviales, l'aménagement du site pourrait renforcer le risque d'inondation par ruissellement urbain ou débordement des cours d'eau exutoires L'alimentation en eau potable du site dépend de la valorisation de ressources souterraines à enjeux. Le SAGE « Nappes profondes » vise la mise en place d'une gestion raisonnée de la ressource par le respect des VPMO. La commune de Pessac est incluse dans l'unité de gestion « Centre ». Sur cette unité de gestion, les nappes profondes Eocène et Campano Maastrichtien sont identifiées comme déficitaires. Toutefois, les consommations étant maîtrisée et l'alimentation en eau sécurisée, la sensibilité de la commune vis-à-vis de l'approvisionnement en eau peut être qualifiée de modérée.	Faible Modérée
Climat / Energie Xavier Arnoz dispose d'une desserte par le réseau de Gaz et d'électricité. L'accueil de nouvelles activités aura nécessairement une incidence sur les consommations énergétiques du groupe hospitalier. Les consommations nouvelles seront fonction du type d'installations admises et pourront être réduites dans le cadre d'une valorisation des énergies vertes. Le groupe hospitalier bénéficie de la proximité de plusieurs infrastructures de transport. Le site est en ce sens particulièrement exposé aux polluants de l'air. Même si les valeurs de pollution ont toujours été inférieures aux teneurs susceptibles de déclencher la procédure de précaution en 2016, ce dernier évolue dans un air de moyenne qualité notamment en période estivale.	Faible
Milieux naturels /Biodiversité Très anthropisé et fréquenté, le site accueille des milieux naturels communs composés d'essences végétales courantes sur les sols de type sablo-argilo graveleux : chênes pédonculés, Pins maritimes, Cèdres, etc. Les milieux boisés et semi-ouverts présentent un faible enjeu pour la conservation de mammifères, amphibiens ou reptiles. En ce qui les concerne, seules des espèces communes, et particulièrement bien représentées en milieu urbain, ont été observées. En revanche, la présence de nombreux arbres aux essences, âges et densités variées, est particulièrement favorable à la présence d'oiseaux et d'insectes saproxylophages : - le parc boisé semi-ouvert, présent en cœur de site, offre un espace de chasse et d'alimentation avéré pour plusieurs espèces d'oiseaux. Les boisements mixtes présents à l'Est et au Sud du site constituent des espaces propices à leur accueil, en particulier dans les secteurs les plus densément plantés particulièrement appréciés par la Huppe Fasciée ; - les chênes sénescents à cavités constituent des habitats avérés pour le Grand Capricorne et potentiels pour le Lucane-cerf-volant, deux espèces d'intérêt communautaire à enjeu de conservation modéré. La suppression complète de ces grands ensembles aurait une incidence forte sur la conservation des oiseaux présents sur le site, de même que l'arrachage des arbres anciens nuirait à la préservation de la population de grand capricorne.	Modérée à localement forte

Thématique	Sensibilité du site et niveau d'enjeu
Paysage / Patrimoine / Cadre bâti Le site Xavier Arnoz se situe à l'interface de plusieurs entités paysagères : le paysage rapporté et le paysages de lisières. Implanté au cœur d'un domaine arboré, Xavier Arnoz s'inscrit dans un écrin naturel qualitatif, qui lui procure une identité particulière et forme un point de respiration dans les tissus bâtis périphériques. La suppression de ces boisements conduirait à une dégradation de ce paysage hérité (partie sud), qui souffre de la présence de constructions insalubres inoccupées (ancien EHPAD Alouette au Nord). En réduisant le couvert boisé et en valorisant des formes bâties imposantes, le projet d'aménagement du site pourrait avoir une incidence sur le cadre de vie des habitants.	Modérée à forte
Transport / Déplacement Xavier Arnoz profite de la proximité des transports en commun (train, tramway et bus) et d'un positionnement favorable vis-à-vis des principales artères de l'agglomération. A ce titre, il dispose d'un haut niveau de desserte, d'une forte accessibilité et permet un recours à divers modes de déplacement, dont le vélo dans le cadre des déplacements de proximité. Par ailleurs, il dispose de deux entrées sécurisées permettant de faciliter les flux automobiles aux abords du site.	Faible
Risques Le site de projet bénéficie d'un positionnement favorable vis-à-vis des risques naturels et technologiques. Eloigné des principales zones à risque, ce dernier est très faiblement exposé. Le site faiblement boisé est doté d'un réseau de défense incendie fonctionnel, ce qui permet de faire face à un éventuel départ de feu. La proximité de la voie ferrée peut également représenter un risque en raison du transport de matières dangereuses.	Faible
Nuisances Le groupe hospitalier bénéficie de la proximité de plusieurs infrastructures de transport et est en ce sens particulièrement exposé aux nuisances sonores issues du trafic automobile et ferroviaire. Les activités du site peuvent contribuer occasionnellement à la production d'un certain nombre de nuisances sonores. Néanmoins, la végétation en présence permet de limiter la propagation du bruit et de limiter les conséquences des activités de Xavier Arnoz sur le cadre de vie.	Faible
Pollutions Le groupe hospitalier Xavier Arnoz est excentré des différents points de captage en eau de la commune. Il est implanté sur des sols peu perméables et présente donc une faible capacité au transfert de polluants en direction des eaux souterraines. Il est doté d'un réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales permettant ainsi la collecte et le traitement des effluents et eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu. Le risque de transfert direct/indirect de polluants vers les nappes souterraines et les milieux superficiels est faible.	Faible

2.4. Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

2.4.1. Dispositions réglementaires applicables sur le site de projet



VOCATIONS (exemple : UM5*1L35)

Les zones urbaines spécifiques (US)

 zones urbaines spécifiques liées aux équipements

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)

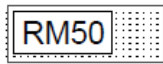
-  centralités anciennes et coeurs historiques
-  tissus à dominante d'échoppes et faubourgs, et de maisons de ville
-  tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes
-  tissus à dominante de maisons individuelles récentes
-  tissus urbains situés en lisières ou isolés en zones naturelles ou agricoles

Bande d'accès (exemple : UM5*1L35)

- * constructibilité par nouvelle bande d'accès autorisée
- constructibilité par nouvelle bande d'accès interdite

DISPOSITIONS DE MORPHOLOGIE URBAINE

Règles d'urbanisme spécifiques applicables aux constructions



Marge de recul minimal
(en mètres)

HT15

Hauteur totale maximale
de la construction (en mètres)

DISPOSITIONS RELATIVES

AUX REGLES DE STATIONNEMENT (exemple : UM5*1L35)

0, 1, 2, 3, 4 ou 5

catégorie de secteur pour l'application des règles de stationnement
NB : la catégorie 0 correspond à des dispositions spécifiques pour certaines zones,
précisées dans le règlement écrit

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DIVERSITE SOCIALE, A L'HABITAT ET AU LOGEMENT (exemple : UM5*1L35)

secteurs de diversité sociale

- L logements locatif social
- A accession sociale
- 35 pourcentage minimum de surface de plancher dédiée
- p dispositions particulières précisées dans le règlement écrit

secteurs de taille de logement

STL.n° catégorie de cas pour l'application de la taille de logement
(se référer à la liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat)

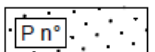
DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER



espace boisé classé existant ou à créer



arbre isolé et référence de la fiche (à consulter dans l'Atlas des arbres isolés)



espaces de paysage bénéficiant de prescriptions particulières
au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager

2.4.1.1. La zone US1

2.4.1.1.1. Vocation du site

Le site de l'hôpital Xavier Arnoz est intégralement classé en zone US1. Cette zone accueille les équipements et grands services urbains de la métropole bordelaise. Elle est dédiée au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif. Elle n'autorise les autres destinations de constructions (commerce, artisanat, bureau, logements, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier) que sous réserve qu'elles soient nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif.

2.4.1.1.2. Principales règles de prospect et de gabarit

Les règles applicables en matière de recul, de retrait, d'emprise au sol et de hauteur sont particulièrement souples. Des espaces en pleine terre sont cependant imposés, à hauteur de 15% du terrain d'assiette des opérations.

Extrait du règlement écrit de la zone US1 : 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Recul	$R \geq 0 \text{ m}$
Retrait	$L1 \geq 0 \text{ m}$ $L2 \geq 0 \text{ m}$
Emprise bâtie	Non réglementé
Espace en pleine terre	$\geq 15 \%$
Hauteur	Non réglementée ou fixée au plan de zonage

Ces règles visent à prendre en compte la configuration des sites le plus souvent régis par les dispositions de la zone US1, avec des emprises étendues prenant parfois la forme de parcs, comme dans le cas de l'hôpital Xavier Arnoz. Cette souplesse vise également à faciliter la conduite des projets de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur totale des constructions admissibles dans la zone est limitée à 25 mètres. Cette mention n'est pas inscrite dans le règlement écrit mais figure sur les documents graphiques du règlement.

2.4.1.1.3. Stationnement

La zone US1, de même que les tissus mixtes à dominante résidentielle présents aux alentours, est soumise aux règles applicables en secteur 4, s'agissant des obligations imposées en matière d'aires de stationnement.

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation	1 place mini par logt	1 place mini par logt		1 place mini pour 65 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 55 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 50 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	1 place au moins pour 2 chambres
		1 place au moins pour 3 chambres	1 place au plus pour 4 chambres	1 place au moins pour 2 chambres	1 place au plus pour 3 chambres	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		1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 50 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 100 m² de SP	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	1 place au moins pour 30 m² de SP
		1 place au moins pour 70 m² de SP	1 place au plus pour 80 m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 100 m² hors réserves non réglementé
		Hors PM	Dans PM					
		non réglementé	1 place au plus pour 70 m² de SP					
		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 100 m² hors réserves
		Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	
	1 place au plus pour 80 m² de SP	1 place au moins pour 60 m² de SP	1 place au plus pour 70 m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 30 m² 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 gêner ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.							
Aire de livraison	Surface de réserves < ou = à 200 m² : non réglementé							
	Surface de réserves > à 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 gêner ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.							

SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération

2.4.1.2. Les dispositions particulières de protection paysagère et environnementales

2.4.1.2.1. Protection au titre des grands parcs, domaines et espaces publics

Le site est intégralement identifié comme un espace de paysage bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager. Une fiche spécifique (P2207), faisant partie des pièces écrites du règlement, décrit le site comme un « Centre hospitalier abritant un patrimoine arboré intéressant (pins, hêtres, peupliers, cèdres, marronniers, chênes, platanes) ». Ce même règlement énonce ainsi des règles particulières :

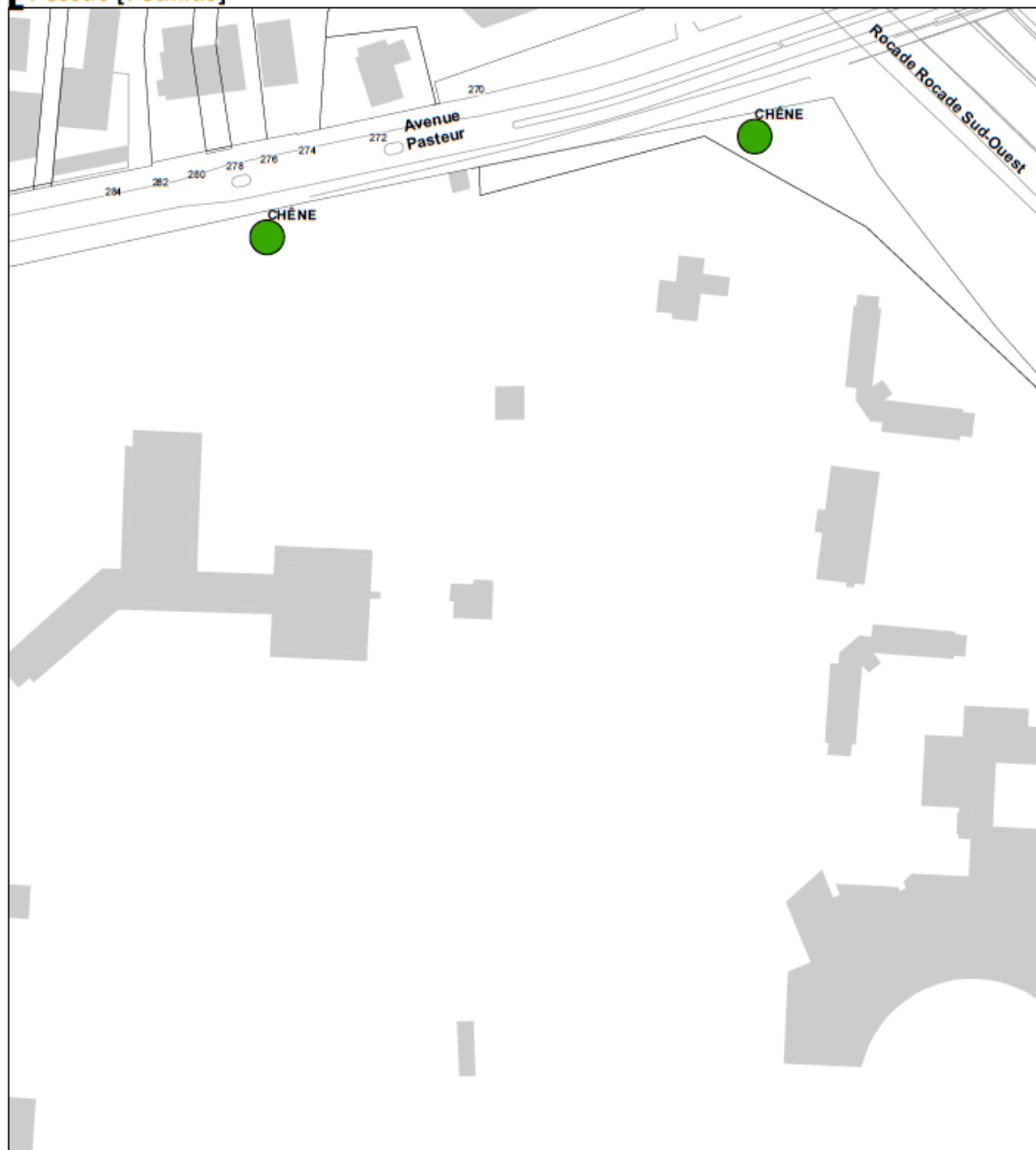
- Protéger les arbres remarquables qui ne gênent pas l'activité du centre hospitalier : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.
- A défaut de la présentation d'un projet global d'aménagement paysager, préserver le caractère de bois d'ornement du site.

2.4.1.2.2. Atlas des arbres isolés

Deux arbres, en lisière nord du site, sont identifiés dans l'atlas des arbres isolés (n°AI-97 – Pessac Feuillas). Ces individus bénéficient de règles propres à assurer leur protection à long terme, avec des dispositions identiques à celles prévues dans le règlement du PLU concernant les espaces boisés classés :

« Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu ».

N°AI-97
Pessac [Feuillas]



 Arbre isolé

les essences sont données à titre indicatif

0 20 40
 Mètres



2.4.1.2.3. Espaces boisés classés

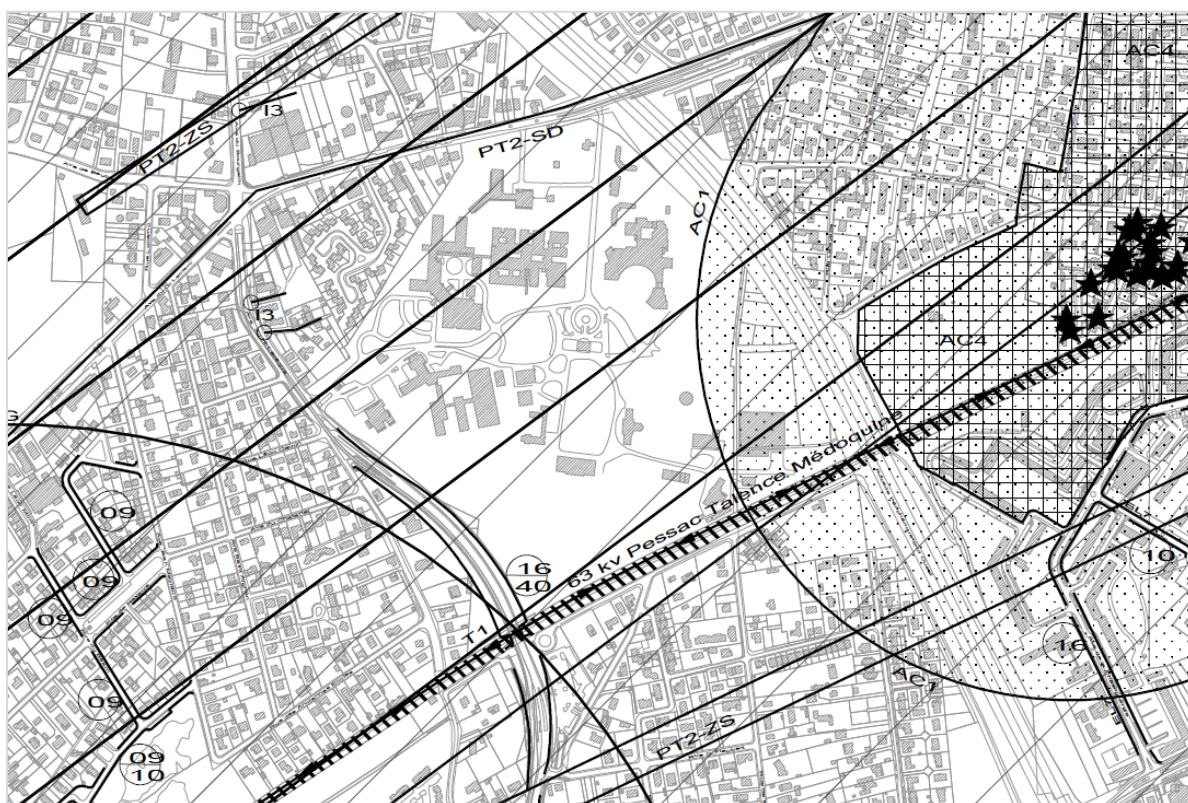
Enfin, plusieurs espaces boisés classés sont identifiés sur le périmètre de l'hôpital Xavier Arnoz. Ces EBC apparaissent sur le plan de zonage du PLU en vigueur. Outre les dispositions prévues par le règlement du PLU énoncées en page précédente, ils sont régis par plusieurs articles du code de l'urbanisme. Les principales conséquences juridiques du classement sont ainsi énoncées à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. »

Les espaces boisés classés du site ont fait l'objet d'évolutions de périmètre au cours des dernières années, afin de permettre notamment l'édification de l'EHPAD les Jardins de l'Alouette. Ces derniers contribuent à assurer le maintien du cadre arboré du site, mais ont ainsi pu par le passé exiger des ajustements de périmètre, afin d'autoriser des opérations de construction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4.2. Servitudes d'utilité publique

Le site de l'hôpital Xavier Arnoz est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publiques, soit à l'intérieur, soit en limite.



Le centre hospitalier est ainsi directement concerné par les servitudes suivantes :

- Servitude AC1, de protection des monuments historiques inscrits et classés, générée par les bâtiments de la cité Frugès, implantés de l'autre côté de la rocade,
- Servitude PT1, de protection des transmissions radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques,
- Servitude T5, de dégagement aéronautique des aéroports civils et militaires.

Les abords du centre hospitalier sont également concernés par les servitudes suivantes :

- Servitude EL7, d'alignement le long de l'avenue du Haut-Lévêque,
- Servitude PT2 SD, de protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles,
- Servitude T1, correspondant à la zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux voies de chemin de fer.

A noter que les nombreux projets réalisés sur le site au cours de la décennie passée, admis à l'issue de l'instruction de demandes d'autorisations d'urbanisme, ont été jugés compatibles avec les prescriptions associées aux différentes servitudes précitées.

2.5. Les perspectives d'évolution du site (scénario au fil de l'eau)

La démarche d'évaluation environnementale impose de simuler les perspectives d'évolution du site, au regard des tendances passées en matière d'aménagement et de construction et des règles d'urbanisme applicables à l'heure actuelle. Les principales tendances et dynamiques d'évolution du site de projet reposent sur **les possibilités d'urbanisation offertes** par le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole et le souhait du CHU de voir évoluer les activités en place.

Le PLU métropolitain, au vu des dispositions réglementaires en vigueur, permet l'extension des activités en place soit par un agrandissement des infrastructures existantes ou soit par l'implantation de nouveaux ouvrages. Cette intensification semble toutefois **particulièrement contrainte par la présence d'Espaces Boisés Classés**. Ils recouvrent à ce jour des ensembles boisés au potentiel écologique et à l'état sanitaire variables, mais concourent au maintien d'une présence végétale et boisée sur site, élément fort dans le paysage.

La présence d'espaces libres, notamment au Sud, **rend à priori possible une intensification** des activités de soin et de formation dans les années à venir, à l'extérieur du périmètre des EBC. Néanmoins, ces boisements non protégés disposent d'une sensibilité similaire à celle des boisements classés :

- Si plusieurs de ces individus sont d'espèces communes et vieillissants, certains accueillent **une faune patrimoniale à enjeu** : insectes xylophages (Grand capricorne) et oiseaux (Serin cini, Verdier d'europe, etc.).
- Ces espaces libres offrent un cadre paysager de qualité et **participent à l'identité du site**. En fonction de la nature, de la localisation et de l'ampleur des aménagements réalisés, le site pourrait voir son couvert végétal réduire. Cela aurait une incidence sur **la qualité du paysage** en présence, de même que sur **la qualité écologique du site**.

En l'état des dispositions réglementaires, des milieux à enjeu écologique modéré à fort pourraient être artificialisés, de même que des arbres anciens habités, coupés, bien que ne faisant pas l'objet d'une protection au titre des EBC. Une telle tendance d'évolution n'apparaît donc pas opportune, d'autant plus que les emprises inoccupées semblent inadéquates au regard des besoins en infrastructure exprimés par le CHU. Ce dernier souhaite engager des travaux d'extension des infrastructures nécessaires aux archives et à la formation, tout en conservant son fonctionnement par pôle ; ce que ne permet pas la configuration actuelle des EBC.

Rappelons par ailleurs que l'intégralité de l'hôpital Xavier Arnoz fait l'objet **d'une identification en espaces de paysage bénéficiant de prescriptions particulières** au titre de la protection du patrimoine paysager. A ce titre, les arbres remarquables qui ne gênent pas l'activité hospitalière ne peuvent être arrachés.

De fait, la reconversion de l'ancien EHPAD Alouette est fortement contrainte, sauf à assurer l'édification d'un bâtiment reprenant exactement le contour des emprises bâties actuelles. Seul un projet répondant aux besoins des activités hospitalières pourrait être autorisé. Dans ce contexte, la mutation et remobilisation des emprises de l'ancien EHPAD s'avère impossible. Particulièrement dégradés, **ces bâtiments nuisent en outre à la qualité paysagère du site et pourront représenter à terme un risque d'effondrement**.

Les règles de PLU contraignent ainsi fortement l'évolution de l'ensemble du site, en imposant des modalités d'implantation en rupture avec la logique d'organisation par pôles. A noter que cette organisation assez dispersée est celle qui a prévalu lors de l'aménagement initial du site au début du XX^e siècle, avec des pavillons dispersés sur l'ensemble du parc arboré. **Il se trouve qu'une telle évolution n'est pas souhaitée par le CHU, lequel formule une stratégie d'aménagement d'ensemble cohérente.**

3. CARACTERISTIQUES DU PROJET ET INCOMPATIBILITE AVEC LES REGLES APPLICABLES SUR SITE

3.1. Principales caractéristiques du projet

La stratégie de développement actée par le CHU de Bordeaux **vis** à tirer profit du contexte environnant et de ses **caractéristiques**. La modernisation et l'évolution des activités de formation, de même que l'extension des capacités des archives médicales présentes sur le site de Xavier Arnoz ont été perçues comme un facteur **de pérennisation et d'amélioration de la qualité des services hospitaliers offerts sur l'agglomération Bordelaise dans les années à venir**.

La lecture stratégique du site distingue ainsi :

1. Un espace bâti, organisé autour d'un parc boisé au cœur du site. Cet ensemble bâti a vocation à se densifier dans les années à venir, avec l'extension de bâtiments existants et la création de nouvelles constructions. Trois secteurs d'extension sont désignés :

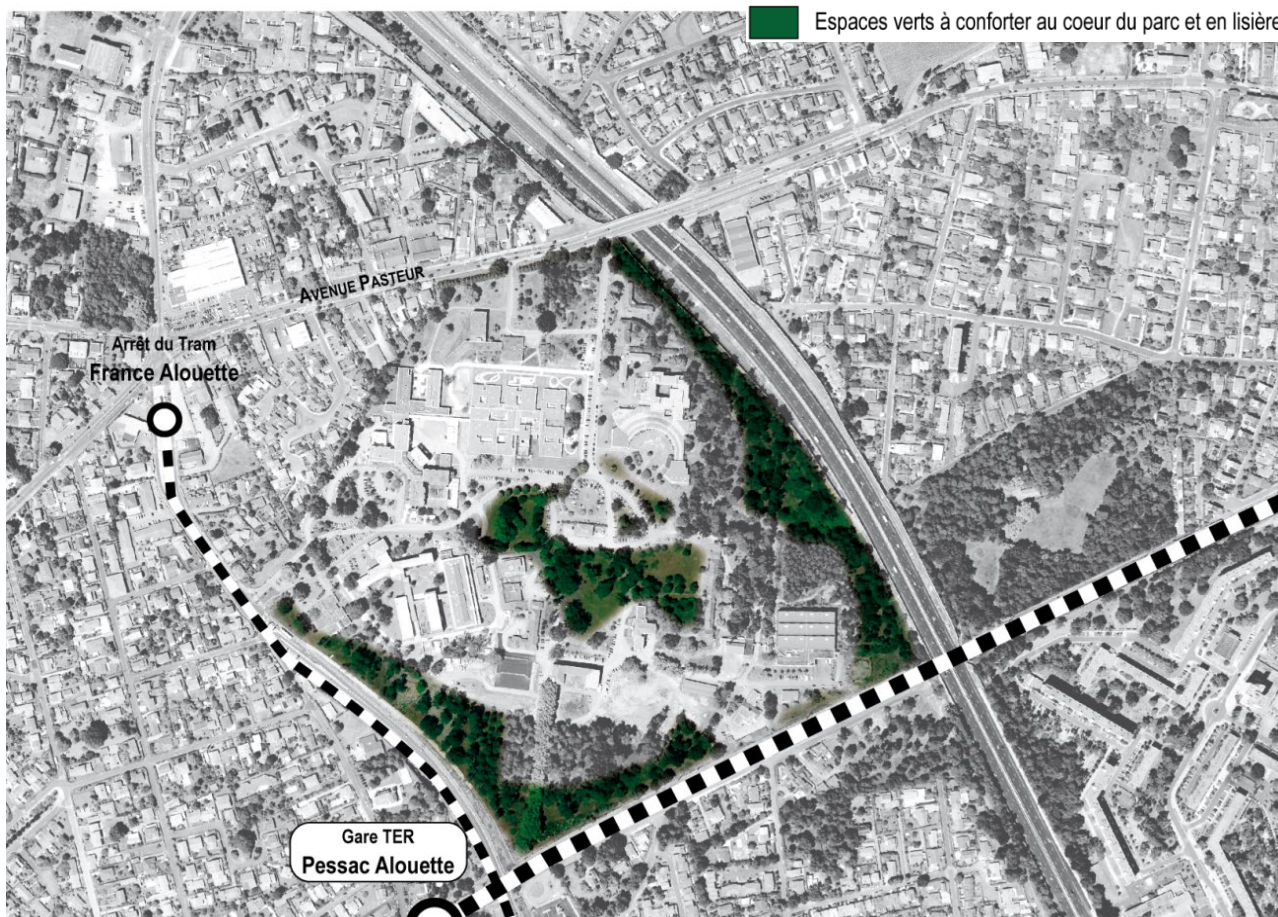
- Au niveau de l'institut des métiers de la santé, vers l'est, afin de développer les bâtiments dédiés à l'enseignement et à la formation dans le prolongement des installations existantes,
- Dans la continuité du bâtiment central des archives. Afin de maintenir une certaine distance vis-à-vis de la rocade, une extension vers le nord est privilégiée,
- Au sud du parc, afin de poursuivre le développement des activités de recherche médicale en lien avec l'Institut de Rythmologie et Modélisation Cardiaque.

Les EBC trop proches de bâtiments existants seront réduits.



2. Un écran boisé permettant de proposer des paysages de qualité et d'améliorer la protection du site vis-à-vis des nuisances notamment sonores générées par le trafic ferroviaire (en limite sud) et la proximité immédiate de la rocade (en limite est).

Des EBC ont vocation à être créés en lisière sud du site, afin d'y renforcer la densité végétale dans les années à venir. Le cœur boisé du parc a également vocation à être préservé, ce qui peut impliquer la création ponctuelle d'EBC, au centre des espaces de stationnement par exemple. Ces boisements sont indispensables à la survie et à la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et d'insectes patrimoniaux, ce qui justifie leur conservation et mise en valeur.

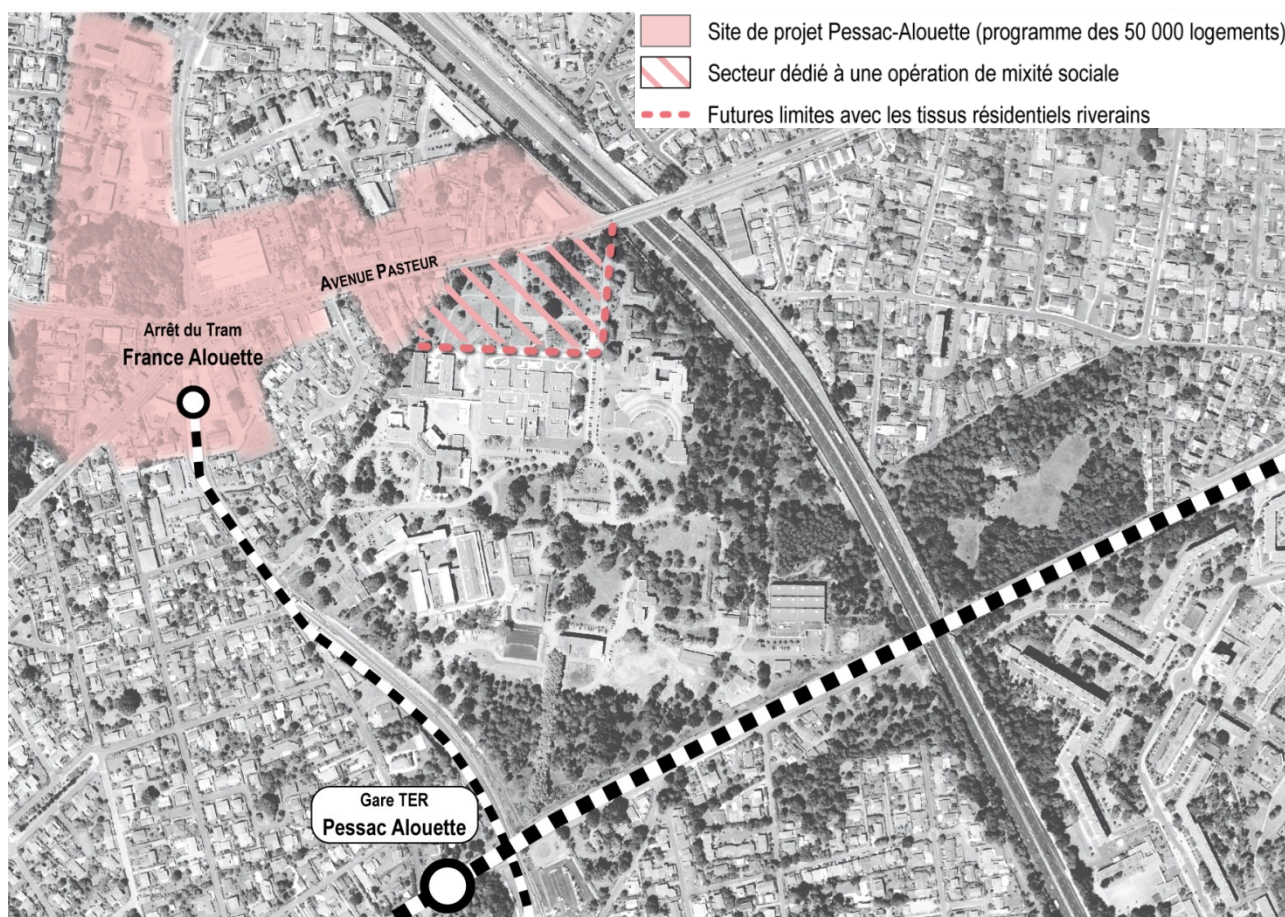


3. Une frange nord le long de l'avenue Pasteur, sous occupée à l'heure actuelle et présentant un intérêt moindre dans le cadre du développement des activités hospitalières ou de la politique de plantation du site.

Au contraire, ce secteur bordant des tissus à dominante résidentielle s'avère plus favorable à un développement de l'habitat, dans le prolongement des opérations de densification prévues dans le secteur Pessac Alouette, sans que cette vocation n'interdise une certaine diversité d'usages. Le programme à concevoir doit ainsi permettre la déclinaison du concept de mixité, entendu sous l'angle social et fonctionnel. Le CHU entend ainsi étudier les moyens propres à doter le programme envisagé d'une dimension sociale et intergénérationnelle :

- Résidence service pour les seniors et les étudiants (notamment ceux de l'IMS),
- Hébergement temporaire (hôtel hospitalier et/ou logements pour les familles de patients hospitalisés),
- Logements sociaux et en accession libre.

Par ailleurs, la programmation à établir pourra permettre de développer les missions de recherche sur le site, sur le modèle d'un Fab Lab, dans le domaine de la santé.



Stratégie de développement de l'hôpital Xavier Arnoz

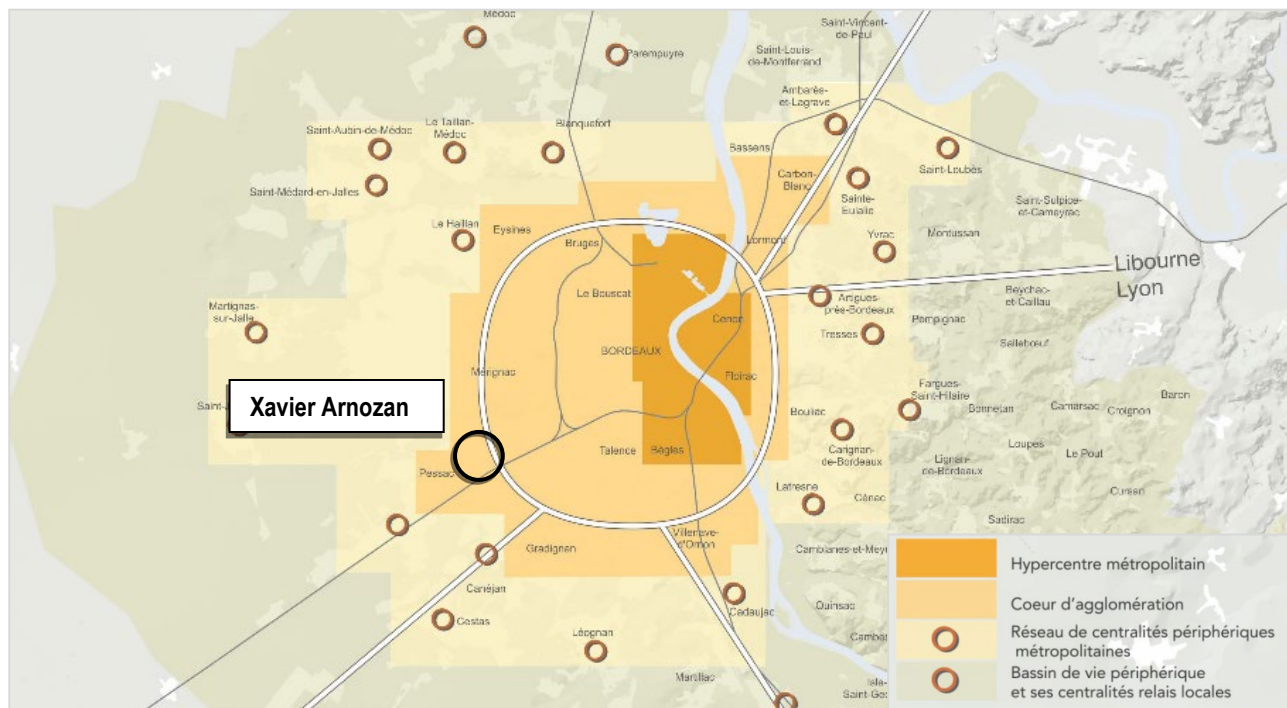


-  Espaces verts à conforter au coeur du parc et en lisière
-  Espaces bâtis de l'hôpital Xavier Arnoz
-  Extensions prévues en lien avec les activités de recherche, de formation et d'archivage
-  Futures lisières avec les espaces boisés du site
-  Site de projet Pessac-Alouette (programme des 50 000 logements)
-  Secteur dédié à une opération de mixité sociale
-  Futures limites avec les tissus résidentiels riverains
-  Réseau de tramway
-  Ligne de chemin de fer

3.2. Compatibilité avec les orientations du SCoT de l'aire Métropolitaine

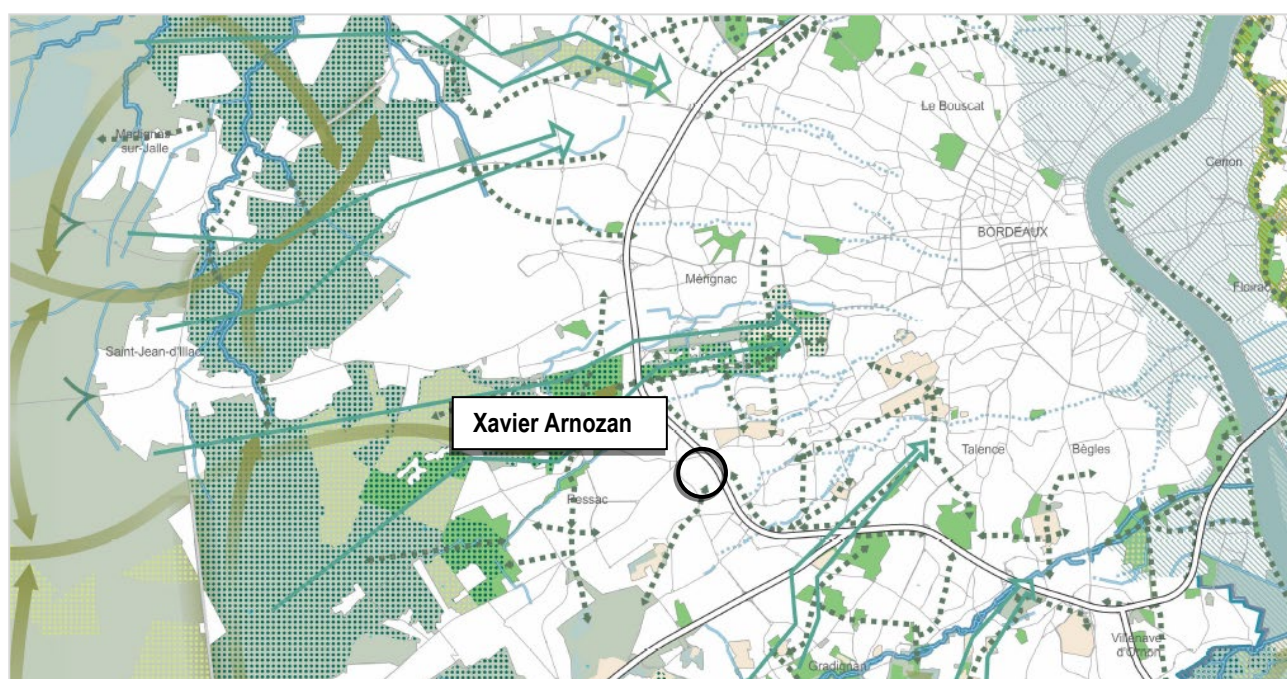
L'examen du document d'orientations et d'objectifs et de ses cartographies permet de cerner les orientations générales énoncées à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise quant à l'évolution du site Xavier Arnozan et de ses abords.

Le centre hospitalier, de même qu'une grande partie de la commune de Pessac, est identifié comme appartenant au cœur d'agglomération sur la carte décrivant **l'organisation urbaine de la métropole**, en page 25 du DOO, ci-dessous. A noter que ce cœur d'agglomération est destiné à recevoir environ 30% de la croissance démographique annuelle attendue sur le territoire d'après les objectifs du PADD, soit environ 5000 habitants et 3200 logements supplémentaires chaque année.



Source : SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 - modifié le 2 décembre 2016, DOO- Rapport principal

Sur la **carte 1 / La métropole nature** de ce même document, il ne fait pas partie des espaces participant au fonctionnement de la trame verte et bleue locale. Seul un corridor, s'arrêtant au sud de la voie ferrée, est identifié à proximité du site.



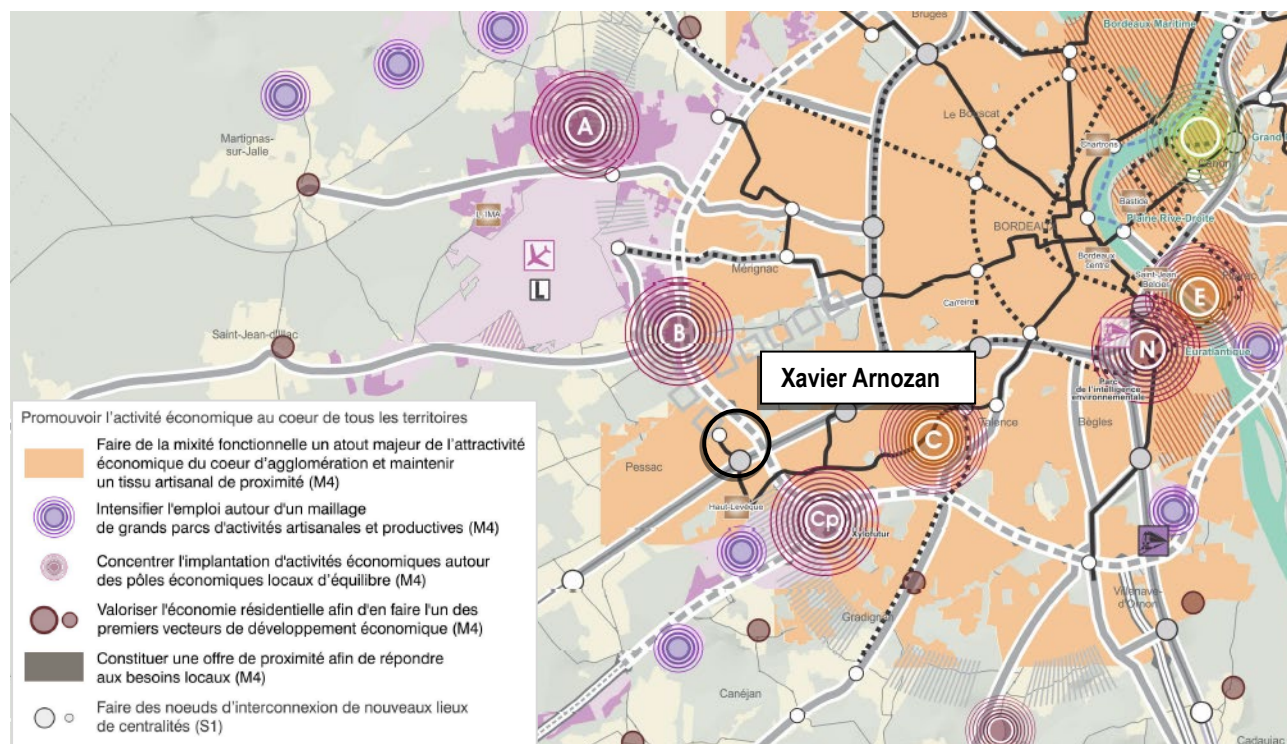
Source : SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 - modifié le 2 décembre 2016, DOO

Le site ne fait pas non plus l'objet de la formulation d'orientations particulières, sur la **carte 2 / La métropole responsable**. Il est vrai que l'exposition aux risques sur le site est relativement limitée, elle est liée avant tout aux infrastructures de transport riveraines (chemin de fer et rocade).



Source : SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 - modifié le 2 décembre 2016, DOO

La **carte 3 / La métropole active** comporte davantage d'indications concernant le site. Celui-ci est concerné par une orientation visant à « faire de la mixité fonctionnelle un atout majeur de l'attractivité économique du cœur d'agglomération et maintenir un tissu artisanal de proximité ». A proximité immédiate, il est question de « faire des nœuds d'interconnexion de nouveaux lieux de centralités », au niveau du terminus de tramway France-Alouette et de la gare TER de Pessac Alouette.



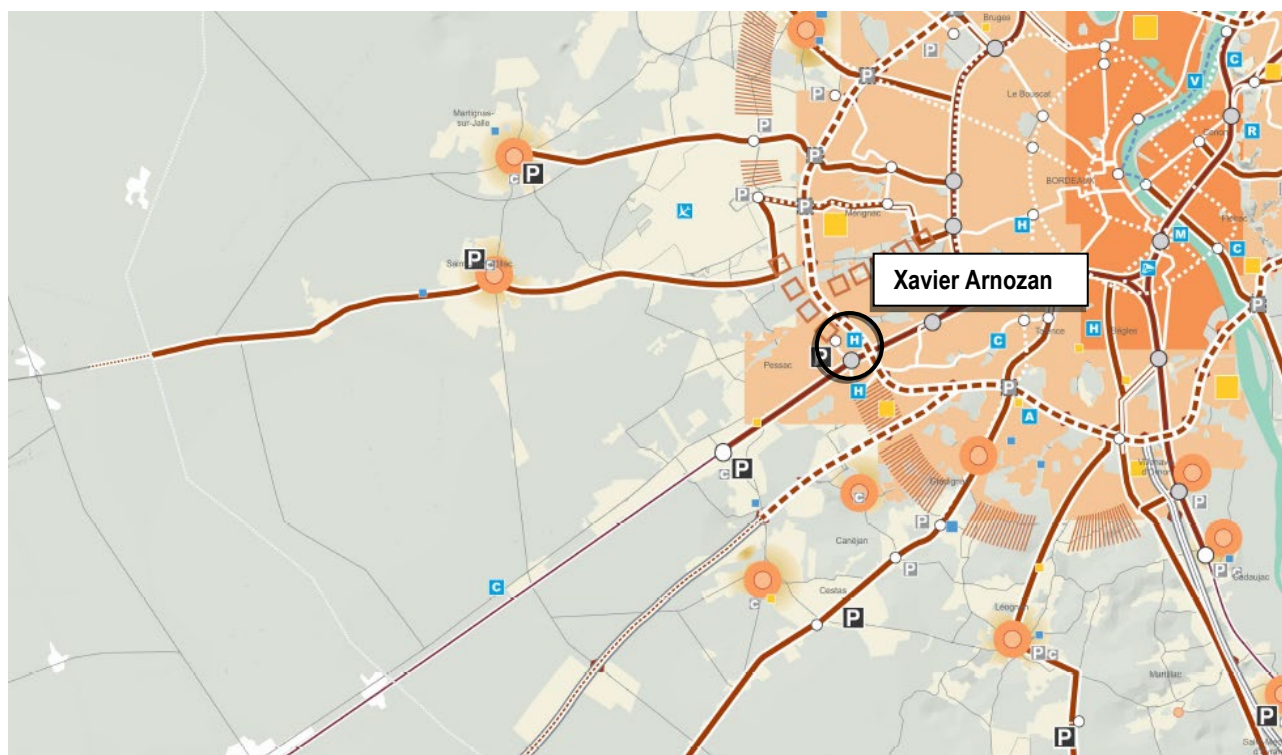
Source : SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 - modifié le 2 décembre 2016, DOO

La **carte 4 / La métropole à haut niveau de services** identifie également le centre hospitalier Xavier Arnozan, en ciblant ce dernier comme un grand équipement métropolitain. La légende du document indique également qu'il est nécessaire « *d'intensifier l'offre urbaine dans les espaces prioritaires de développement* », notamment au travers d'une orientation visant à « *intensifier l'offre urbaine dans le cœur de l'agglomération en lien avec l'offre de transport collectif* ».

Il est également indiqué, au niveau du cœur d'agglomération, qu'il est nécessaire de « *conforter un maillage de proximité et de mixité fonctionnelle, autour d'un réseau de pôles commerciaux de proximité au sein des lieux prioritaires de développement issus de la géographie prioritaire de l'offre urbaine* ».

A proximité, il est également question de « *faire des nœuds d'interconnexion de nouveaux lieux de centralité* ». Il est question de « *renforcer le rôle structurant des gares et haltes ferroviaires dans le cœur de l'agglomération* », ainsi que « *d'assurer le développement des nœuds d'interconnexion complémentaires sur l'ensemble du territoire* ».

Enfin, il est également envisagé de « *construire un schéma métropolitain des mobilités* », avec notamment l'idée de « *construire un réseau de transport collectif express à l'échelle de la métropole* » au niveau de la voie ferrée Bordeaux-Hendaye, et « *d'étudier le principe de desserte en transport collectif rapide sur l'infrastructure à caractère autoroutier* » au niveau de la rocade.



Source : SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise approuvé le 13 février 2014 - modifié le 2 décembre 2016, DOO

En conclusion, les cartes proposées pour traduire les orientations 1 et 2 **témoignent de l'absence d'enjeux environnementaux majeurs à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise**.

Dans le même temps, les cartes synthétisant les orientations des chapitres 3 et 4 du document d'orientations et d'objectifs **inscrivent le centre hospitalier au sein d'un secteur prioritaire de développement dans les années à venir**, dans la mesure notamment où il est repéré comme bénéficiant d'ores et déjà d'un haut niveau de desserte par le réseau de transports collectifs.

Partant de constat, les objectifs et ambitions poursuivis dans le cadre de la présente déclaration de projet s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les orientations fondamentales du SCoT.

3.3. Motifs d'incompatibilité avec le PLU en vigueur

Etablie en adéquation avec le contexte environnant et ses caractéristiques, la **stratégie de développement retenue vise dans un premier temps à recentrer le développement des activités présentes au plus proche des emprises bâties existantes** pour tirer profit de la densité végétale présente en périphérie de ces dernières. Celle-ci recherche également à **créer des synergies avec l'OIM**, en permettant le développement de l'habitat le long de l'avenue Pasteur, sur des emprises foncières peu favorables à l'implantation ou au développement d'activités hospitalières en raison de la proximité de tissus résidentiels denses.

A lecture des dispositions réglementaires du PLU en vigueur plusieurs motifs d'incompatibilité apparaissent :

1. Les occupations et usages des sols admis en zone US1 :

Le site de l'hôpital Xavier Arnozan est intégralement classé en zone US1, zone réservée aux équipements et grands services urbains de la métropole bordelaise. Ainsi, elle n'autorise les autres destinations de constructions, dont le logement, que sous réserve qu'elles soient nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif.

Le projet de développement retenu vise :

- l'intensification des activités présentes sur le site de Xavier Arnozan,
- la mise en valeur des emprises de l'ancien EHPAD aujourd'hui désaffecté, à des fins d'habitat.

Le reclassement de ce secteur dans une zone compatible avec les destinations envisagées est indispensable.

Pour ce faire, un reclassement d'une partie Nord du site **en zone UM13 est prévu**. Ce dernier facilitera les opérations de densification dans les années à venir, grâce à une définition plus large des destinations de constructions admises dans la zone. Le règlement de cette zone permet les constructions destinées à l'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas le développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone.

A noter que ce reclassement **permettra une adaptation des règles applicables en matière de recul, de stationnement et de hauteur et de mixité sociale**, afin de les rendre compatibles avec celles prévues au nord de l'avenue Pasteur bénéficiant d'ores-et-déjà de ce classement.

Le choix d'un tel classement poursuit l'objectif de maîtriser la densification des tissus résidentiels, dans un souci de préservation du cadre de vie et de la sécurité le long des axes routiers. Ainsi, les règles de hauteur (12 mètres) et de recul des constructions le long de l'avenue Pasteur et de la rocade (4 mètres et 50 mètres) édictés au PLU traduisent cette ambition.

Extrait du règlement de la zone UM13 : Constructions, installations et aménagements neufs

Implantation	Principe d'îlots semi-ouverts : les césures ou RDC ouverts sont imposés et doivent ménager au minimum des transparences visuelles	
	Terrain de superficie $\geq 5000 \text{ m}^2$: implantation différente admise en tenant compte des héberges existantes et des masses végétales sur le terrain de l'opération et sur les terrains contigus (favoriser le regroupement)	
Emprise bâtie (EB)	EB $\leq 40 \%$ superficie du terrain EB $\leq 45 \%$ si espace en pleine terre $\geq 40 \%$	
Recul (R)	R $\geq 0 \text{ m}$ si $H_f \leq 6 \text{ m}$ R $\geq 3 \text{ m}$ si $6 \text{ m} < H_f \leq 9 \text{ m}$ R $\geq 6 \text{ m}$ si $H_f > 9 \text{ m}$ Si la VEP $\geq 16 \text{ m}$: R $\geq 0 \text{ m}$ quelle que soit la hauteur de la construction	
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	Si $H_f \leq 6 \text{ m}$	L1 et L2 ≥ 0 si $H_f \leq 3,50 \text{ m}$ L1 et L2 $\geq 4 \text{ m}$ en cas de façade avec baies L1 et L2 $\geq 4 \text{ m}$ si $H_f > 3,50 \text{ m}$
	Si $H_f > 6 \text{ m}$: L1 et L2 $\geq H - 3,50 \text{ m}$ minimum 4 m	
Espace en pleine terre	$\geq 35 \%$ superficie du terrain	
Hauteur façade (H_f) Hauteur totale (H_T)	Hauteur fixée au plan de zonage A défaut : $H_T = 18 \text{ m}$ La hauteur peut être augmentée de 6 m sur 20 % maximum de l'EB des constructions (sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus)	
	Pour les terrains $\geq 1500 \text{ m}^2$ avec un linéaire de façade $\geq 35 \text{ m}$	H_f et/ou H_T peut être augmentée de 3 m en 3 m par séquences de 15 m minimum et sans excéder 6 m au total, sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus. La sur-hauteur ne peut être appliquée sur un linéaire de 10 m à partir des limites séparatives.
	Si $H_f \leq 6 \text{ m}$	Gabarit $H_f = 6 \text{ m}$ / Pente 100 % / $H_T = 9 \text{ m}$ (schéma ci-après) Le gabarit ne s'applique pas aux façades pignons. Dans ce cas, $H_f \leq 6 \text{ m}$ et $H_T \leq 9 \text{ m}$

Par ailleurs, la mutation et remobilisation des emprises de l'ancien EHPAD contribuera ainsi à l'atteinte des objectifs annuels de production de logements sociaux assignés à la commune de Pessac par le Programme d'Orientations et d'Action du PLU en vigueur.

Dans cette zone sont prévues des dispositions spécifiques en faveur de la constitution d'une offre en logements abordable. Ainsi, les opérations de logements sont soumises à des obligations de production de logements locatifs sociaux, avec pourcentage minimum de surface de plancher dédiée au logement locatif social, à savoir 35% de surface de plancher.

De plus, les dispositions édictées dans cette zone en faveur de la diversité de l'habitat aura un effet positif sur la constitution de cette offre. Pour mémoire, « dans les périmètres définis dans le plan de zonage par la mention STL », il est ainsi prévu que « tout programme de logements devra comporter une proportion minimum de logements d'une taille définie. Sera concerné tout programme de logements de plus de 10 logements ». Ainsi, la composition des programmes doit ainsi respecter les règles suivantes :

Extrait de la liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat

N° du secteur	Commune	Part minimum de logements de type T3 ou plus	Part minimum de logements de type T4 ou plus	Date d'inscription au PLU 3.1	Date de modification
STL 1	Mérignac, Pessac	70 %	30 %	16/12/2016	

2. Les prescriptions réglementaires liées à l'identification du site comme « Espace de paysage »

L'intégralité du parc de Xavier Arnoz fait l'objet d'une identification en « Espace de paysage ». A ce titre, il fait l'objet de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager (P2207).

Cette identification s'accompagne de prescriptions particulières sur l'ensemble du périmètre :

- Protéger les arbres remarquables qui ne gênent pas l'activité du centre hospitalier : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.
- A défaut de la présentation d'un projet global d'aménagement paysager, préserver le caractère de bois d'ornement du site.

De telles prescriptions n'interdisent pas l'évolution des constructions hospitalières, mais s'avèrent en revanche incompatibles avec d'éventuelles coupes nécessaires à la création de logements au nord du site. **Une réduction du périmètre semble donc s'imposer, impliquant le retrait de la lisière nord du site, sur laquelle un développement de l'habitat est prévu.**

3. Le dessin d'EBC sur les emprises non bâties devant être confortées :

Les ensembles bâtis supports aux activités de recherche, de formation et d'archives qui auront vocation à se densifier dans les années à venir, sont contiguës à des ensembles boisés bénéficiant d'un classement en EBC au plan de zonage. Les emprises boisées de l'ancien EHPAD, sur lesquelles un développement de l'habitat est prévu, sont également concernées.

L'interdiction du défrichement associée à cette protection est incompatible avec la création de logements au nord du site ainsi qu'avec l'évolution des installations hospitalières, impliquant le déclassement d'un peu plus d'un ha de boisements. **A ce titre, le contour des EBC dessinés au plan de zonage doit être ajusté, impliquant une mise en compatibilité du document graphique du règlement.**

4. MOTIVATION DE L'INTERET GENERAL

4.1. Préambule

L'intérêt général peut être perçu comme l'expression de la volonté générale. Dans cette conception, il peut être considéré que l'Etat poursuit des fins qui s'imposent à l'ensemble des individus, par-delà les intérêts particuliers et la loi est alors le principal vecteur d'expression de l'intérêt général.

En matière d'aménagement et d'urbanisme, une définition de l'intérêt général peut être déduite de la lecture de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme ; lequel précise que « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° *L'équilibre entre :*

a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».*

Il n'existe pas de définition plus précise énumérant de manière limitative le champ recouvert par cette notion, dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, hormis par la jurisprudence. Celle-ci mentionne toutefois la satisfaction d'objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée (CE, 23 octobre 2013, n°350077, Commune de Crolles).

Le projet doit donc être confronté aux principes fondamentaux fondant la législation applicable en matière d'urbanisme et d'aménagement, mais également à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement retenu dans le document d'urbanisme pour lequel la mise en compatibilité est sollicitée. En l'occurrence, les caractéristiques du projet doivent être étudiées au regard des orientations et des objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables de Bordeaux Métropole et traduits réglementairement au sein de plusieurs documents.

L'analyse proposée tendra à démontrer que le projet faisant l'objet de la présente procédure participe de cette cohérence, et qu'il peut être légitimement considéré comme présentant un intérêt général.

4.2. Des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs d'équipements publics est un des objectifs assignés à l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme en vertu des dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au même titre que la sécurité et la salubrité publiques. Cet objectif se décline dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Bordeaux Métropole au travers de l'orientation 2.5.3. *Rééquilibrer territorialement l'offre de logements, en déployant les équipements publics nécessaires aux besoins de la population, via notamment la réalisation des équipements nécessaires à l'accueil et au maintien de la population.*

La déclaration de **projet vise à pérenniser le fonctionnement d'un service public**, en l'occurrence le centre hospitalier Xavier Arnoz. Celui-ci comporte des équipements de santé dédiés à l'accueil des patients ainsi que des locaux destinés à la recherche ainsi qu'à la formation des professionnels de santé. Le déplacement des EBC sur le site vise à faciliter l'évolution des bâtiments dans deux secteurs :

- L'Institut des Métiers de la Santé (IMS). Il s'agit d'un ensemble édifié à la fin des années 1970. Il abrite l'un des deux instituts de formation en soins infirmiers (IFSI) du CHU de Bordeaux, et le plus important de la région en termes d'effectifs (environ 530 étudiants par an sur 3 promotions). Il accueille également le Centre de Formation des Préparateurs en Pharmacie Hospitalière ainsi que l'Institut de Formation de Manipulateurs en Electroradiologie Médicale.



L'extension des bâtiments accueillant l'institut des métiers de la santé est très fortement contrainte par le périmètre des EBC du PLU en vigueur ; les espaces identifiés étant distants de seulement trois à quatre mètres des édifices existants. La modernisation et l'extension de cet institut font cependant partie des évolutions à prévoir sur le site dans les années à venir. Elles visent à améliorer les conditions d'enseignement pour les cursus d'ores et déjà présents sur le site ainsi qu'à faciliter l'accueil de nouvelles formations du domaine de la santé dans les années à venir. Il convient à ce stade de rappeler que l'exercice d'une profession de santé comprend des missions de santé publique (L.4000-1 du code de la santé publique).

- La profession d'infirmier comporte l'analyse, l'organisation, la réalisation de soins infirmiers et leur évaluation, la contribution au recueil de données cliniques et épidémiologiques et la participation à des actions de prévention, de dépistage, de formation et d'éducation à la santé (article R.4311-1 du code de la santé publique). L'exercice de la profession est conditionné à l'obtention d'un diplôme d'état. Pour l'obtention du diplôme d'Etat d'infirmier ou d'infirmière, les candidats ne peuvent être admis à subir les examens que s'ils ont accompli leur scolarité dans un institut de formation en soins infirmiers autorisé dans les conditions prévues à l'article L. 4383-3 du code de la santé publique (article L.4311-7 du code de la santé publique).
- Les préparateurs en pharmacie hospitalière sont seuls autorisés à assister un pharmacien dans la préparation et la délivrance au public des médicaments destinés à la médecine humaine et à la médecine vétérinaire (article L.4241-1 du code de la santé publique). L'exercice de la profession est conditionné à la délivrance du brevet professionnel de préparateur en pharmacie (article L.4241-4 du code de la santé publique).
- Enfin, est considérée comme exerçant la profession de manipulateur d'électroradiologie médicale toute personne, non médecin, qui exécute, sur prescription médicale et sous la responsabilité d'un médecin, des actes professionnels d'électroradiologie médicale (article L4351-1 du code de la santé publique). Peuvent exercer la profession de manipulateur d'électroradiologie médicale les personnes titulaires d'un diplôme d'Etat français de manipulateur d'électroradiologie médicale ou d'un diplôme de technicien supérieur en imagerie médicale et radiologie thérapeutique (articles L.4351-2 et L.4351-3 du code de la santé publique).

L'exercice de l'ensemble des professions de santé évoquées ci-dessus est donc réglementé, et soumis à l'obtention de diplôme préparés au sein de structures dûment habilitées, telles que celles présentes sur le site de l'hôpital Xavier Arnozan. La formation de ces professionnels de santé dispensée au sein de l'IMS vise ainsi à garantir le droit fondamental à la santé énoncé à l'article L.1110-1 du code de la santé publique.

Ce même article stipule que *les professionnels, les établissements et réseaux de santé [...] contribuent, avec les usagers, à développer la prévention, garantir l'égal accès de chaque personne aux soins nécessités par son état de santé et assurer la continuité des soins et la meilleure sécurité sanitaire possible*, répondant ainsi à l'engagement national en faveur de la protection de la santé, doté d'une valeur constitutionnelle (Article 11 du Préambule de la Constitution du 27 octobre 1946). L'extension des installations de l'IMS répond donc bien aux objectifs d'intérêt général fixés à l'échelle nationale.

- Les archives du CHU. Il s'agit d'un bâtiment livré en 2008, né du regroupement de l'ensemble des archives médicales du CHU de Bordeaux. L'architecture et l'organisation de l'édifice ont été pensées pour répondre aux contraintes de logistique imposées par l'archivage des dossiers.



Afin de développer les surfaces de stockage, il n'est ainsi pas possible techniquement de surélever le bâtiment. Un tel projet suppose au contraire l'extension au sol dans le prolongement du gabarit existant, ce qui permet une meilleure insertion paysagère au sein du parc boisé grâce à la maîtrise des hauteurs. Ceci est impossible à l'heure actuelle, dans la mesure où des EBC ont été dessinés à moins de 5 mètres des façades susceptibles de faire l'objet d'une extension. Malgré les progrès réalisés en matière de numérisation des données médicales, l'agrandissement du bâtiment des archives s'avère indispensable à moyen terme, sauf à abandonner le principe de centralisation qui a dicté sa construction il y a une dizaine d'années.

En effet, à titre d'exemple, l'arrêté du 11 mars 1968 portant règlement des archives hospitalières et divers textes parus depuis lors imposent de conserver un grand nombre de documents médicaux ou administratifs sur des périodes de 5 à 70 ans, voire indéfiniment s'agissant des registres d'entrées et de sorties des malades, des dossiers d'affections de nature héréditaire ou des enquêtes du service social. Par ailleurs, dans un contexte de développement du contentieux de la responsabilité médicale, un grand nombre de documents non visés explicitement par les textes relatifs à la conservation des archives hospitalières sont quand même susceptibles d'être archivés, augmentant d'autant le volume de documents à stocker.

L'extension du bâtiment des archives, qu'il est nécessaire d'envisager dans les années à venir, vise ainsi à garantir dans de bonnes conditions la conservation des documents médicaux et administratifs émanant du CHU. Il s'agit d'archives publiques au sens de la loi n° 79-18 du 3 janvier 1979 sur les archives, dont la conservation est « *organisée dans l'intérêt du public tant pour les besoins de la gestion et de la justification des droits des personnes physiques ou morales, publiques ou privées, que pour la documentation historique de la recherche* ». L'extension du bâtiment des archives, supposant le déplacement d'espaces boisés classés répond donc aux objectifs d'intérêt général fixés à l'échelle nationale. Le projet vise par conséquent à permettre l'adaptation et la modernisation des infrastructures du site, concourant au final à l'amélioration de la prise en charge des patients, et concerne l'ensemble des établissements hospitaliers conservant leurs archives sur le site de l'hôpital Xavier Arnozan ou dont les personnels sont formés sur ce même site.

4.3. Accueil et logement des populations défavorisées ou de ressources modestes

Les dispositions prévues à l'article 3 de la loi d'orientation pour la ville, adopté en 1991, stipulent que « la réalisation de logements sociaux est d'intérêt national. Les communes ou leurs groupements doivent, par leur intervention en matière d'action foncière, permettre la réalisation de logements sociaux ».

Le principe de mixité sociale a pu être réaffirmé lors de l'adoption de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000 ; l'exposé des motifs du projet de loi initial rappelant l'exigence de solidarité, notamment pour « assurer la mixité sociale dans des villes plus équilibrées, grâce à une plus grande diversité de l'habitat à l'échelle des quartiers, communes et agglomérations ». La mixité sociale dans l'habitat fait ainsi partie des objectifs assignés à l'action des collectivités publiques, ainsi que l'énonce l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

La mixité sociale vise à diminuer les exclusions et la fracture sociale, au travers d'un principe de cohésion territoriale, et de répartition des logements sociaux au sein de la métropole. Il existe ainsi un premier objectif d'ordre qualitatif, consistant à assurer la production d'opérations de construction de logements mixtes, associant des logements sociaux à des logements du parc privé. Un second objectif d'ordre quantitatif a pu être déterminé, impliquant la participation de l'ensemble des acteurs au développement de l'offre, afin de pallier le déficit de logements abordables à l'échelle de l'agglomération.

L'orientation 2.5.4. du PADD vise ainsi à « Permettre un accueil adapté aux différents publics notamment :

- les familles (typologies familiales, confort et prix)
- l'ensemble des publics jeunes
- la population vieillissante
- les personnes en situation de handicap
- les gens du voyage (aires d'accueil et accompagnement de la sédentarisation)
- les ménages en difficulté d'accès au logement (structures d'accueil, PLAI adaptés...)
- les habitants des quartiers prioritaires »

Plusieurs pistes sont développées à cette fin dans ce document, notamment le « Développement d'outils permettant l'accueil des familles dans les quartiers (servitudes de taille de logements, mixité sociale...) » ou la « Poursuite de l'augmentation de la production de PLAI dans les secteurs bien desservis en transport en commun ».

Des enjeux communaux sont également définis dans le programme d'orientations et d'actions du PLU, avec notamment l'ambition de « Maintenir et renforcer son taux de logements sociaux dans son parc de résidences principales ». A noter que si la commune de Pessac remplit ses obligations en matière de logements sociaux en 2015, ce n'est pas le cas des communes voisines. Alors que les communes de l'agglomération bordelaise sont supposées proposer 25% de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales, des déficits sont enregistrés sur les communes de Bordeaux (16,86%), Gradignan (18,91%), Mérignac (24,51%), Canéjan (15,67%), Cestas (12,70%) et Saint-Jean-d'Ilac (11,65%). Parmi les communes riveraines, seule la commune de Talence remplit ses obligations en 2015 (source : <http://www.transparence-logement-social.gouv.fr>).

La politique de l'habitat étant pensée à l'échelle métropolitaine, un objectif quantitatif est imposé à la commune de Pessac bien qu'elle remplisse les obligations légales, avec un minimum de 650 logements à produire annuellement sur le territoire, dont 195 logements locatifs conventionnés, avec une répartition entre les différentes typologies de logements sociaux : 20% en PLA-I, 60% en PLUS et 20% en PLS. Environ 57 hectares de foncier sont ainsi à mobiliser sur la période 2016-2021, alors que dans le même temps un maximum de 79 hectares mobilisables a été identifié au sein des espaces urbanisables de la commune (hors campus), imposant « la mise en œuvre d'une stratégie foncière d'accompagnement ».

Le secteur de la zone US1 qu'il est prévu de détacher au nord du site représente un ensemble d'environ 2 hectares, dont 1,6 hectare effectivement constructible et susceptible d'accueillir un programme de logements mixtes dans les années à venir. Au regard des densités constatées sur des sites communaux présentant une configuration similaire, environ 120 logements sont envisageables sur le site, dont plus de 40 logements locatifs sociaux au minimum. La production de ces logements répondra ainsi aux besoins des ménages modestes du territoire, permettant de couvrir l'année de sa réalisation plus de 20% des objectifs annuels assignés à la commune. Cette production sera réalisée en outre dans le respect des objectifs de mixité sociale assignés aux politiques urbaines depuis plus de 25 ans, en étant intégrée à une production de logements du secteur non conventionné.

La création d'une opération de logements comportant au minimum 35% de logements locatifs sociaux, supposant le déplacement d'espaces boisés classés et l'évolution des dispositions réglementaires du secteur répond donc aux objectifs d'intérêt général fixés à l'échelle nationale et locale.

Enfin, il convient de souligner l'intérêt porté par le CHU à des solutions favorisant le développement d'une offre en logement intergénérationnel et/ou offrant des possibilités en hébergement à destination des familles des patients hospitalisés. Outre leur intérêt sur le plan social, ces solutions sont de nature à maintenir un lien fonctionnel entre le site hospitalier et le terrain dont le détachement est envisagé.

4.4. Evitement de la consommation d'espaces

Le principe de la gestion économe des sols est inscrit dans le code de l'urbanisme depuis la loi d'orientation foncière de 1967. Néanmoins, la lutte contre la consommation excessive des espaces naturels et agricoles n'est devenue un enjeu majeur des politiques publiques qu'avec la loi ENE, qui a porté le principe d'une « utilisation économe des espaces », tandis que la loi MAP (Modernisation de l'agriculture et de la pêche) du 27 juillet 2010 s'est attachée à réduire la consommation des espaces agricoles. La loi ALUR a réaffirmé cette nécessité et renforcé le dispositif existant. Elle vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Bordeaux Métropole fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces. Ces derniers sont énoncés de la manière suivante : *Le projet s'attache ainsi à préserver l'équilibre proche de 50 % entre les territoires artificialisés et ceux qui n'ont pas vocation à l'être, dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain. [...] Entre 2006 et 2013, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire de Bordeaux Métropole a été d'environ 300 m² par habitant supplémentaire. Dans le PLU 3.1, l'ambition est d'optimiser l'utilisation du foncier urbanisable en réduisant au moins de moitié cette consommation par habitant.*

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise établit également des règles en matière de densité, avec un objectif fixé à 150 m² par logement en moyenne, soit environ 67 logements par hectare. Au regard du contexte du site, une densité supérieure à cette moyenne, de l'ordre de 80 logements par hectare, semble plus crédible dans ce secteur. Un développement de l'habitat en lisière du parc de l'hôpital Xavier Arnoz, au sein de l'enveloppe urbaine de la métropole, permet vraisemblablement d'éviter la consommation d'espaces en périphérie de l'agglomération. L'impact de la création de 120 logements en périphérie de la métropole bordelaise peut être évalué par l'application des objectifs chiffrés de la consommation d'espace fixés également par le SCoT. Une valeur de 700 m² par logement en moyenne est imposée au sein des bassins de vie, soit environ 8 hectares à mobiliser au détriment d'espaces naturels et agricoles pour une opération similaire, si l'on considère que la surface en question doit correspondre à un ensemble d'un seul tenant.

Objectifs par logement (individuel et collectif)	Consommation foncière 2000-2009 *	Objectif moyen fixé par intercommunalité	Objectif moyen fixé par territoire		
			Cœur d'agglomération (dont hypercentre)	Couronne de centralités	Bassins de vie (dont centralités relais)
CdC Médoc-Estuaire	850 m²/logt	700 m²/logt	—	—	700 m²/logt
CdC Saint-Loubès	940 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CdC Coteaux bordelais	940 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CdC Créonnais**	870 m²/logt	700 m²/logt	—	—	700 m²/logt
CdC Vallon Artolie	860 m²/logt	700 m²/logt	—	—	700 m²/logt
CdC Portes Entre-deux-Mers	1 030 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CdC Jalle Eau Bourde	820 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CdC Montesquieu	1 000 m²/logt	550 à 700 m²/logt	—	540 m²/logt	700 m²/logt
CUB	310 m²/logt	150 à 300 m²/logt	150 m²/logt	540 m²/logt	700 m²/logt

* Nombre moyen de m² d'espace artificialisé par logement, pour les espaces artificialisés uniquement par du logement (maisons/ appartements/mixte) observé entre 2000 et 2009. (Source MAJIC II / DDTM33 MOST).

CdC : Communauté de communes

**Seule la partie concernée de la Communauté de communes du Créonnais est prise en compte (Créon, Cursan, Haux, Lignan de-Bordeaux, Loupes, Madirac, Le Pout, Sadirac et Saint-Genès-de-Lombaud).

Compte tenu de l'importante pression démographique enregistrée par l'aire métropolitaine bordelaise, en lien avec l'attractivité de son territoire, l'opération considérée permettra effectivement de réduire la pression sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers en lisière des espaces urbains de la commune et des territoires voisins. La limitation de la consommation d'espaces constitue donc un avantage direct associé à la réalisation du projet, concourant à la satisfaction de l'intérêt général.

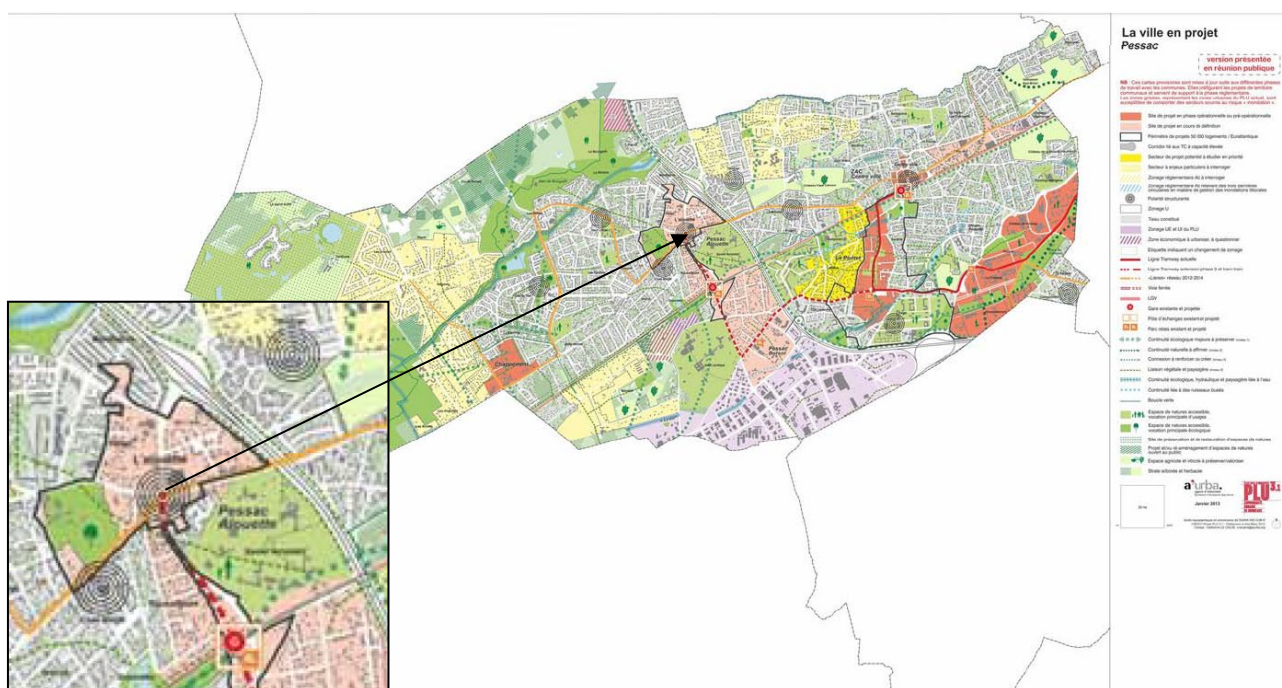
4.5. Densification à proximité d'une centralité urbaine

Le principe de mixité urbaine a été énoncé comme un objectif des politiques publiques suite à l'adoption de la loi d'orientation pour la ville en 1991. L'article 1^{er} de la loi stipule notamment que *l'Etat et les autres collectivités publiques doivent, en fonction de leurs compétences, prendre toutes mesures tendant à diversifier dans chaque agglomération, commune ou quartier les types de logement, d'équipements et de services nécessaires* :

- au maintien et au développement du commerce et des autres activités économiques de proximité;
- à la vie collective dans les domaines scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel et récréatif;
- aux transports;
- à la sécurité des biens et des personnes.

Le PADD du PLU a retenu ce principe pour définir les priorités en termes de renouvellement et de densification des espaces bâtis. L'orientation 2.1.3. vise ainsi à *Organiser le développement de la ville sur elle-même en tenant compte de la proximité des équipements et services existants (notamment l'offre en transport public)*. Il est notamment fait état de la nécessaire « organisation de l'accueil des activités nouvelles et des nouveaux habitants à partir des centralités existantes, regroupant services et équipements ».

Le carrefour de Pessac-Alouette fait ainsi partie de ces centralités existantes, identifiées dans le PLU. Celui-ci se situe à moins de 400 mètres de la lisière nord du site de l'hôpital Xavier Arnoz.



Le secteur de projet peut offrir une qualité de vie appréciable, à proximité immédiate de la centralité de Pessac-Alouette, disposant de nombreux commerces et services. Cet emplacement permet de mettre à disposition une importante mixité urbaine, en bordure d'un site retenu dans le cadre du programme « 50 000 logements autour des axes de transport collectif ».

Les études sur le secteur sont pilotées par la Fabrique Métropolitaine, laquelle précise que « l'opération d'aménagement urbain du carrefour de l'Alouette se situe sur la commune de Pessac et s'étend sur environ 10 ha au sein d'un périmètre d'étude et de réflexion élargi de 16,5 ha.

Elle se structure autour de grands axes intercommunaux, en voisinage immédiat de la rocade, à proximité de grands équipements hospitaliers. Le secteur bénéficie depuis longtemps des doubles fonctions, résidentielle et de passage, qui ont favorisé le développement de services et de commerces. L'arrivée du tramway au mois de juin 2015 a catalysé les enjeux sur ce site, centré autour du nouveau terminus de la ligne B : la station France Alouette. Le projet urbain du carrefour de l'Alouette s'inscrit plus largement au sein de l'opération Vallée Créative de l'OIM Bordeaux Inno Campus ».



L'évolution du secteur dans les années à venir vise donc à renforcer son caractère de centralité. L'intégration de la lisière nord du parc de l'hôpital Xavier Arnoz à la réflexion sur l'avenir du quartier est donc de nature à augmenter le nombre d'habitants bénéficiant de la proximité immédiate de commerces, services et équipements et susceptibles de fréquenter les espaces publics requalifiés du carrefour de l'Alouette dans les années à venir. A ce titre, le projet se place clairement au service de l'intérêt général, en s'intégrant à la démarche de densification maîtrisée du secteur.

4.6. Maîtrise des émissions de gaz à effet de serre

Après la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie votée en 1996, la loi SRU adoptée en 2000 a étendu à l'élaboration des documents d'urbanisme l'obligation de prise en compte de plusieurs politiques publiques en faveur de la préservation de l'environnement, et notamment la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, ainsi que la préservation de la qualité de l'air. L'intention du législateur, clairement énoncée dans l'exposé des motifs du projet de loi originel, était alors de donner une priorité nouvelle aux autres modes de déplacement que l'automobile. L'inscription dans le code de l'urbanisme de la limitation des émissions de gaz à effet de serre, au titre des principes essentiels devant guider l'action des collectivités depuis l'adoption de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite loi Grenelle 2) participe d'une même logique.

Appliquée à la planification urbaine, cette ambition incite naturellement à lier les opérations de renouvellement, de densification et de développement urbains à la création d'une offre en solutions de mobilité alternatives à l'automobile.

Une telle approche est au cœur des choix réalisés par Bordeaux Métropole dans le cadre de son PLU. Plusieurs orientations du PADD en témoignent :

2.1.3. Organiser le développement de la ville sur elle-même en tenant compte de la proximité des équipements et services existants (notamment l'offre en transport public).

- Conception simultanée des opérations d'aménagement les plus importantes et de leurs conditions de desserte par un dispositif de transport en commun efficace.

[...]

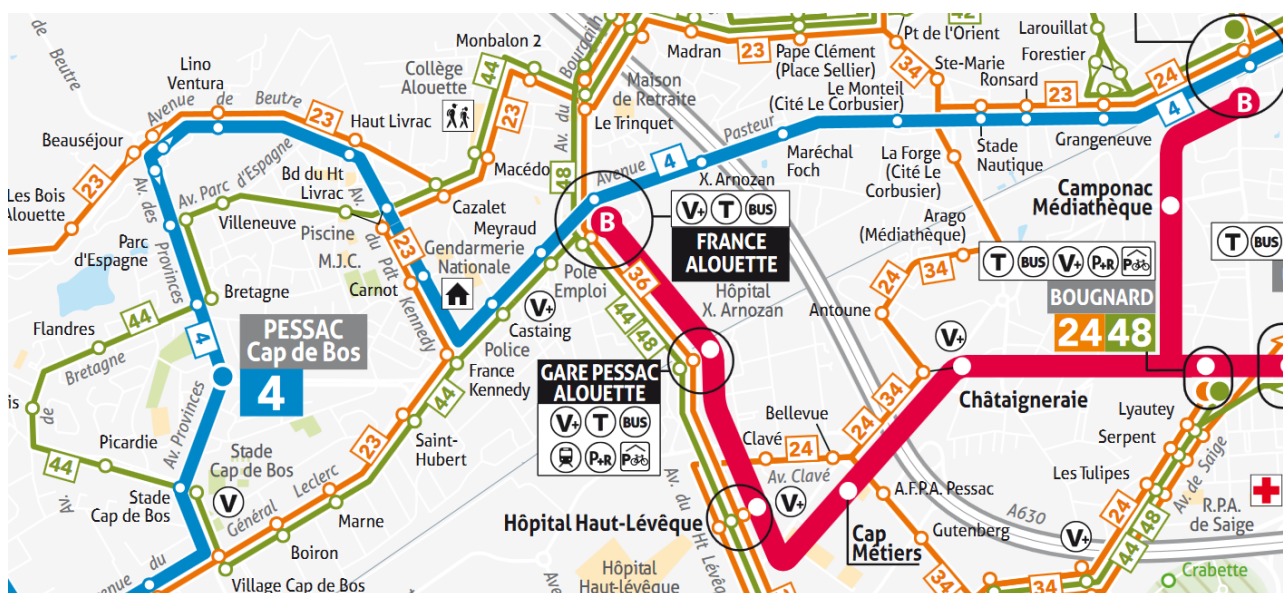
2.4.3. Mettre en œuvre une politique de déplacements visant à inciter fortement, pour les déplacements de faible longueur, à l'usage des modes alternatifs et à l'augmentation du taux d'occupation des véhicules motorisés

- Développement des lieux permettant de passer d'un mode de transport à un autre au profit notamment de l'usage de la marche, du vélo ou des transports en commun.

Cette ambition se traduit concrètement dans les documents de mise œuvre du projet politique. A titre d'exemple, dans le programme d'orientations et d'actions du PLU figure notamment l'aspiration à « Renforcer les centralités et les secteurs à proximité des transports collectifs structurants ».

Le développement de l'habitat sur la frange nord du site de l'hôpital Xavier Arnozan répond pleinement à ce principe de renforcement des secteurs bénéficiant d'une desserte de qualité en modes de transports à faible émission de CO₂. Une offre complète en solutions de déplacement alternatives à l'automobile est disponible, avec :

- A proximité immédiate du site : un arrêt de bus sur la ligne 4 (Pessac Magonty – Bordeaux Saint-Louis) et une piste cyclable sur l'avenue Pasteur
- A moins de 400 m : le terminus de la ligne B du tram et une station de vélos en libre-service à l'arrêt France Alouette
- A moins de 1 km : la Gare TER de Pessac Alouette et ses parkings relais



Ce réseau offre des alternatives crédibles à l'usage de l'automobile dans le cadre des déplacements du quotidien, qui ne peuvent être proposées au niveau des secteurs de projets localisés en périphérie de l'agglomération bordelaise.

Le développement d'une opération à dominante résidentielle ainsi que le renforcement des installations hospitalières dans le secteur présentent donc clairement un avantage dans le cadre de la mise en œuvre du projet métropolitain, en favorisant un fonctionnement urbain moins dépendant de l'automobile car basé sur le recours à des mobilités douces ou à des modes de transports collectifs. Le projet répond donc aux objectifs d'intérêt général fixés à l'échelle nationale et locale.

5. EXPOSE DES DISPOSITIONS DU PLU MISES EN COMPATIBILITE

Afin de lever les motifs d'incompatibilité existants entre les dispositions du PLU et les orientations de projet retenues sur site, **seule le plan de zonage doit être corrigé (planche 42)**. L'ajustement du périmètre des protections paysagères édictées sur le parc Xavier Arnoz n'ayant aucune implication sur le contenu des prescriptions écrites qui y sont associés, **la fiche descriptive de mesures de protection P2207 n'est réputée comme modifiée**.

Les autres pièces du PLU sont donc inchangées.

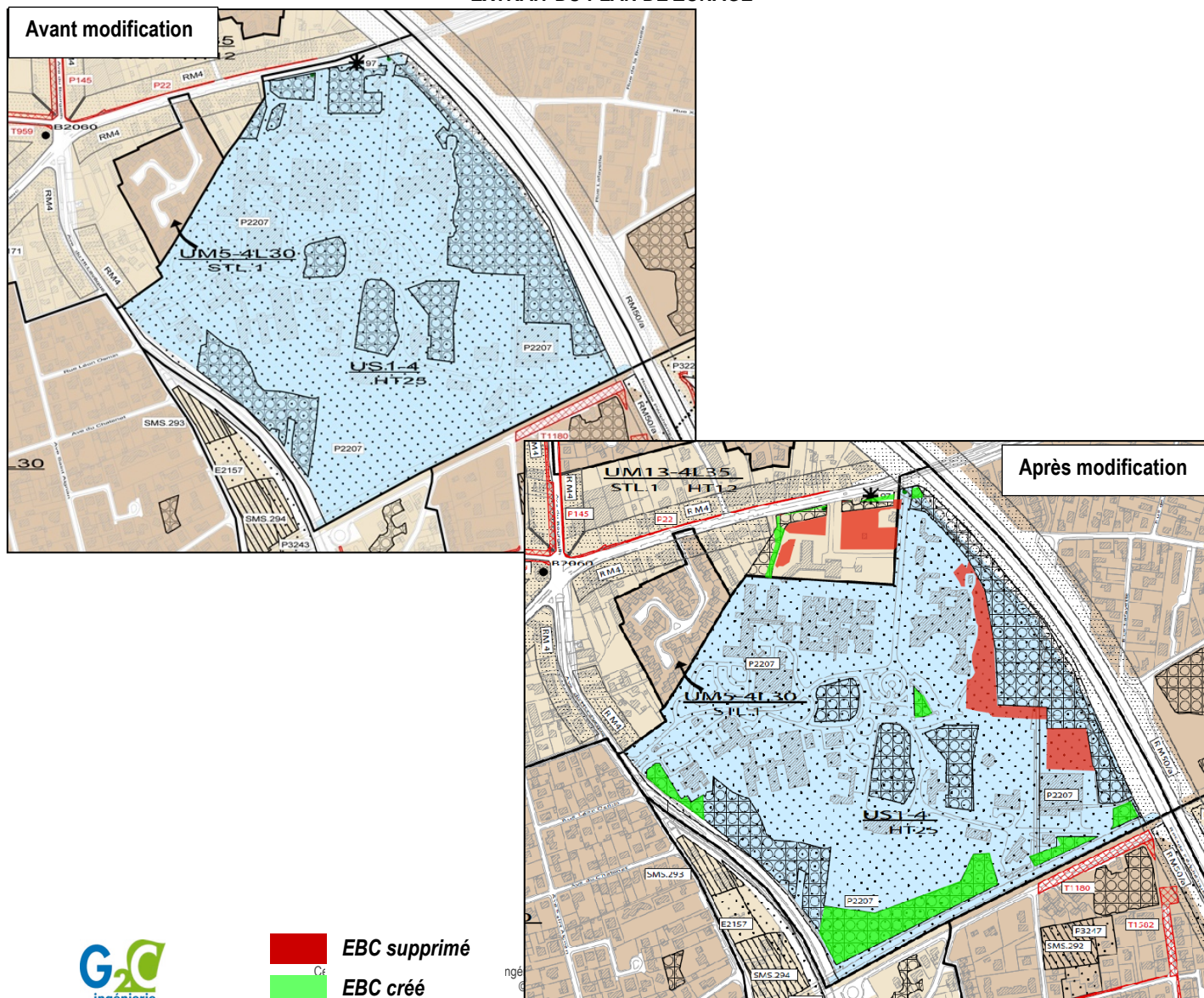
5.1. Modifications apportées à la vocation de la zone et aux EBC

Les modifications apportées au plan de zonage sont les suivantes :

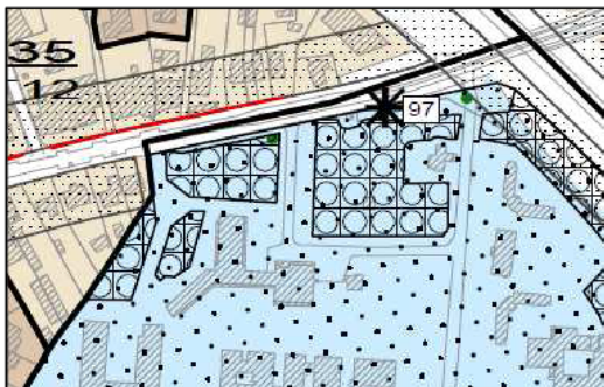
- **Le reclassement en zone UM13** du terrain de l'ancien EHPAD Alouette. Ce changement de zonage en lisière nord du site permettra une adaptation des règles applicables en matière de recul, de stationnement, de hauteur et de mixité sociale, afin de les rendre identiques à celles prévues au nord de l'avenue Pasteur au sein de la même zone. Afin d'éviter tout impact négatif pour les riverains, les obligations en matière de stationnement et de hauteur sont strictement identiques à celles en vigueur sur les parcelles bâties adjacentes ;
- **La relocalisation d'EBC** : afin de compenser la perte de boisements, une surface légèrement supérieure à celle déclassée sera proposée pour un classement au titre de ce dispositif, au niveau des lisières sud et est du parc, et de manière plus ponctuelle au niveau de la lisière nord du site et des espaces de stationnement en cœur du site.

Suite aux remarques formulées par les Personnes Publiques Associées lors de la réunion d'examen conjoint et à l'issue de l'enquête publique, l'emprise des EBC a été confortée le long de l'Avenue Pasteur, portant ainsi le gain net de la superficie en EBC à 2 700 m² et non plus 2 000 m² par rapport au PLU en vigueur.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



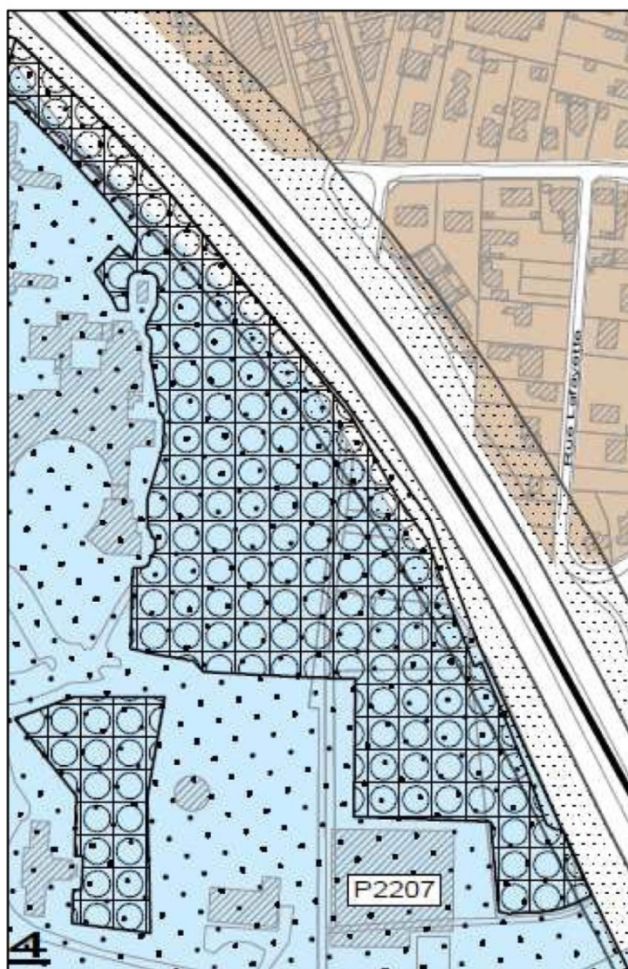
Nord du site avant modification



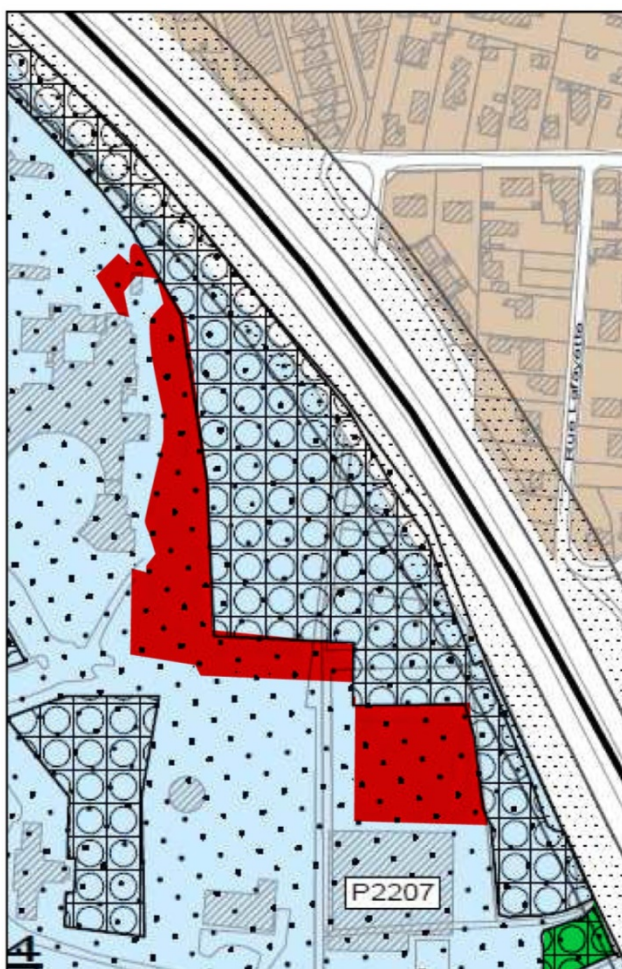
Nord du site après modification



Est du site avant modification

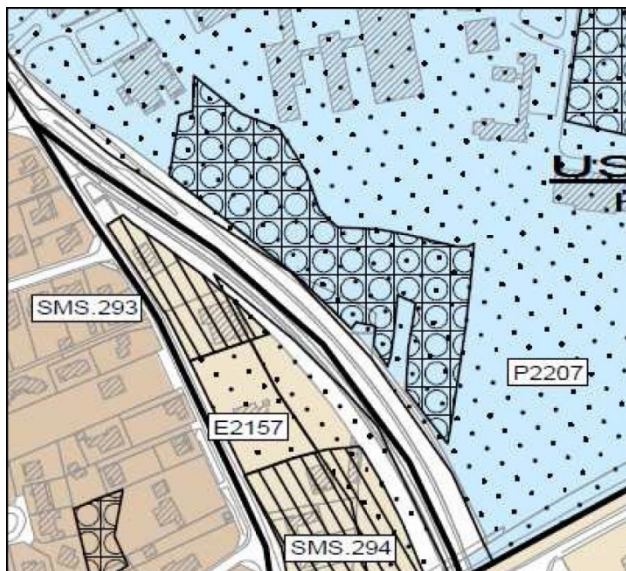


Est du site après modification

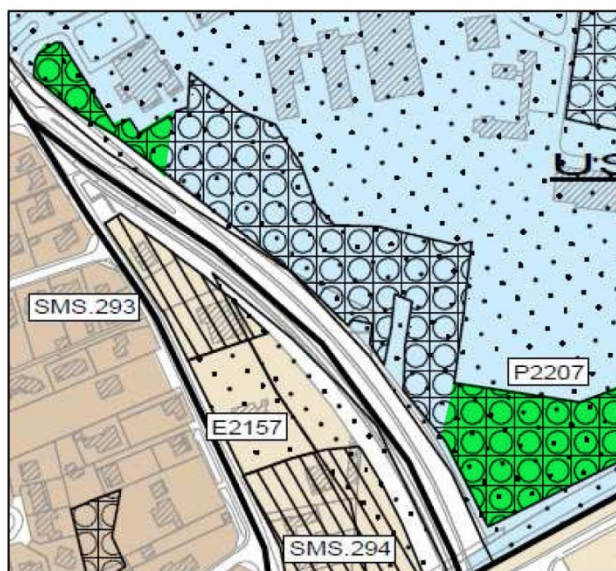


 **EBC supprimé**
 **EBC créé**

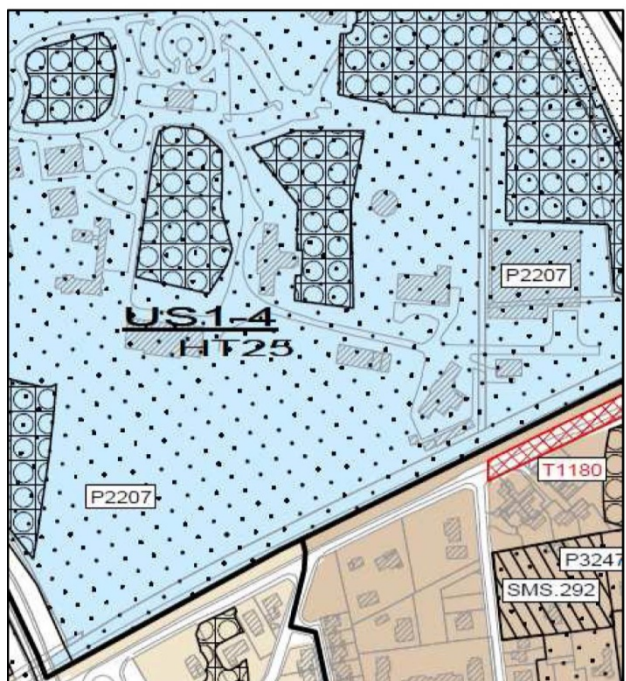
Ouest du site avant modification



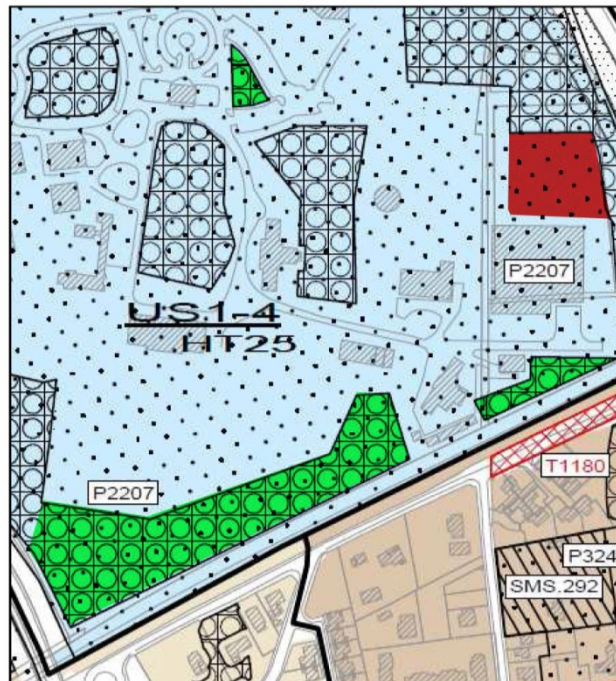
Ouest du site après modification



Centre et sud du site avant modification



Centre et sud du site après modification



 EBC supprimé

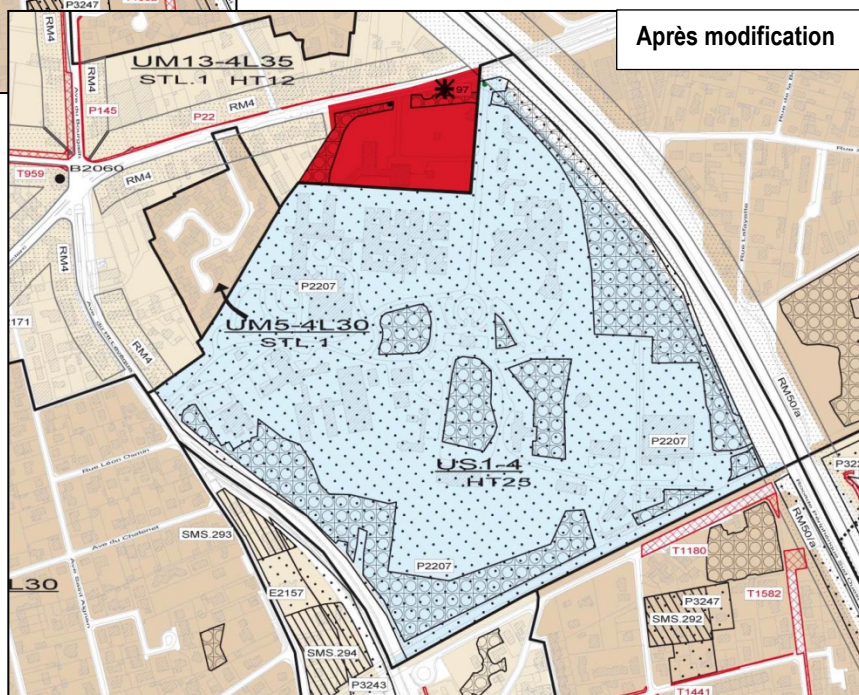
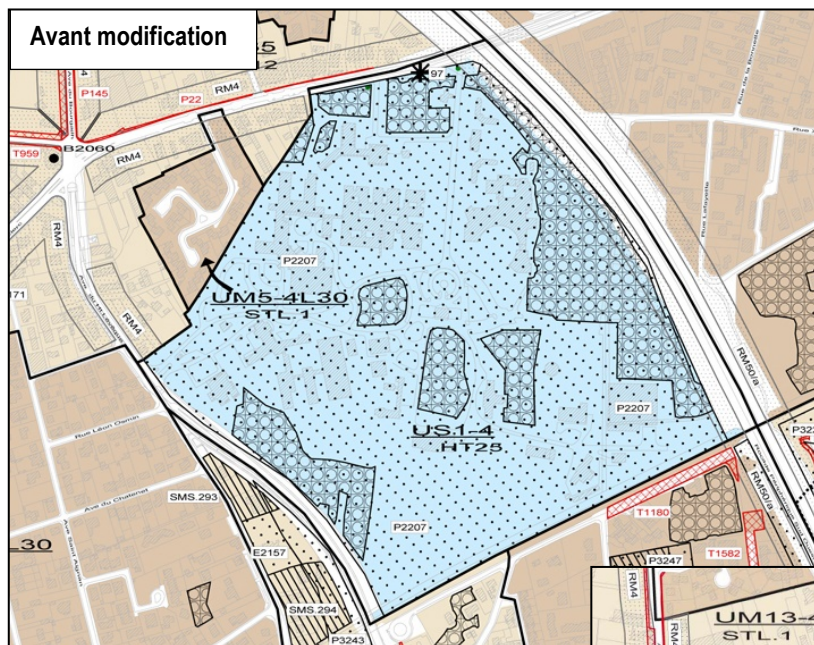
 EBC créé

5.2. Modifications apportées à la protection paysagère P2207

Dans la mesure où les prescriptions liées à l'identification en Espace de paysage s'avèrent incompatibles la création de logements au nord du site, la réduction du périmètre de l'Espace de paysage qui recouvre le parc de l'hôpital est indispensable. **A cet égard, le plan de zonage a été corrigé. La protection réduite d'environ 1,6 ha.**

L'ajustement du périmètre des protections paysagères édictées sur le parc Xavier Arnoz n'ayant aucune implication sur le contenu des prescriptions écrites qui y sont associés, **la fiche descriptive de mesures de protection P2207 n'est réputée comme modifiée.**

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



 **Emprise de la protection paysagère déclassée**

6. ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences prévisible de la déclaration de projet sur l'environnement est présentée sous la forme de tableaux de synthèse thématiques.

Ces tableaux mettent en parallèle les incidences prévisibles de la déclaration de projet sur l'environnement avec les mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de sa traduction réglementaire.

Ainsi pour chaque thématique présentée, l'estimation du degré d'incidence pressentie sur l'environnement a reposé sur la démarche d'analyse suivante : **Sensibilité x Effet = Incidence**, où :

- l'effet correspond à l'étendue ou à l'importance des dégradations causées par les modifications apportées au document sur l'environnement. Par exemple, un projet qui conduit à la réduction de quelques m² d'espaces boisés aura un effet moindre qu'un projet qui induit sa suppression ;
- l'enjeu est lié au degré de sensibilité du site vis-à-vis de la thématique considérée. Par exemple : la préservation d'une zone Natura 2000 abritant des espèces protégées correspond à un enjeu de conservation fort.

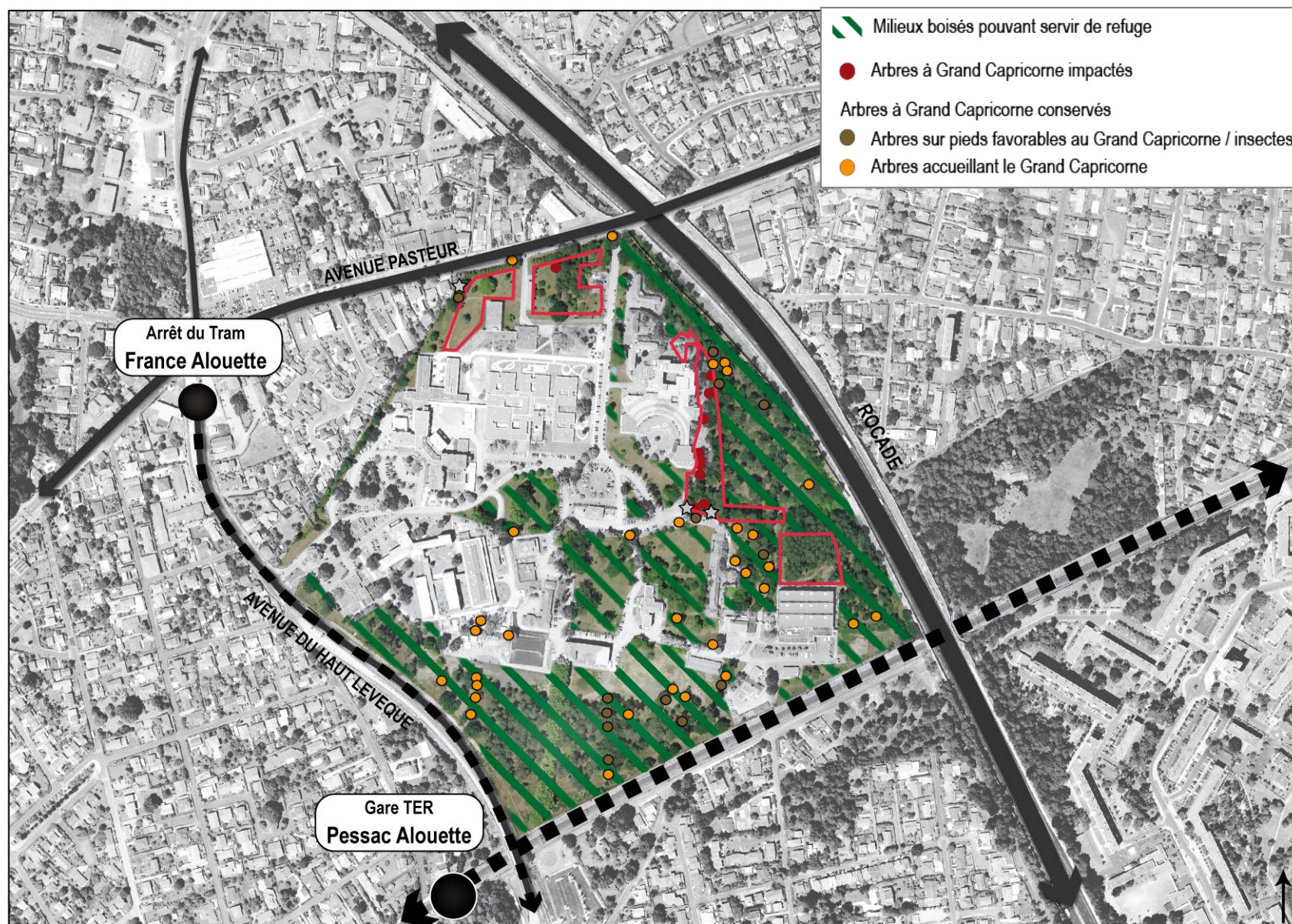
L'estimation du degré d'incidence résiduelle quant à lui a reposé sur l'analyse des effets positifs des mesures retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de sa traduction réglementaire sur la préservation de l'environnement.

A noter que seules « les incidences de la mise en œuvre du plan », et non du projet, doivent être traitées (CE, 17 juillet 2013, n°362022, Commune d'Ollières).

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	Nature et intensité des effets de la déclaration de projet	Incidences pressenties	Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire	Incidences résiduelles
Topographie / pédologie				
Faible à nulle	Quel que soit leur usage, l'extension des constructions existantes ou la réalisation de nouveaux ensembles bâtis conduira nécessairement à la modification des caractéristiques physiques de sols de faible qualité. Des terrassements légers seront à prévoir afin de permettre l'implantation des bâtiments susceptibles d'être édifiés au sein de l'enceinte Xavier Arnozan. Toutefois, des affouillements pourront être réalisés, notamment en partie nord, comme par exemple pour la réalisation de stationnements souterrains. Dans ce cas, les effets de ces affouillements ne seront pas perceptibles. Selon leur localisation et leur emprise, ces extensions ou constructions nouvelles pourront donner lieu à d'importantes artificialisations. Le retrait des EBC permis par la déclaration de projet, tant sur le site de l'ancien EHPAD qu'à proximité de l'I.M.S ou des archives, rend possible l'aménagement de près de 1,2ha (hors emprise des bâtiments et du stationnement de l'EHPAD). Aujourd'hui, près de 20 ha sont artificialisés. La déclaration de projet pourrait conduire à un accroissement des surfaces bâties de 5%. A ce titre, son effet sur la qualité des sols peut être considéré comme faible.	Faible <i>Directe et permanente</i>	• Mutation des emprises artificialisées de l'ancien EHPAD afin de limiter la consommation d'espaces ; • Réduction des possibilités de tassements / nivellements en encadrant le recours aux affouillements et les exhaussements du sol. Ils sont autorisés sous réserve d'être : ○ nécessaires ou liées aux activités autorisées ; ○ limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ; ○ conçus de façon à permettre une bonne intégration dans les perspectives urbaines et paysagères.	Très faible
Hydrographie / Ressource en eau				
Faible	L'artificialisation des sols générée par la revalorisation de l'ancien EHPAD et l'extension des infrastructures existantes conduira à une réduction des emprises perméables. Face à une augmentation du volume des eaux de ruissellement et une capacité d'infiltration dans le sol limitée, cette réduction des surfaces captives pourra participer à un accroissement important des eaux de ruissellement en direction du réseau de collecte et de ses exutoires. Sans maîtrise et étalement des rejets, des points noirs pourraient apparaître dans le réseau. L'effet de la déclaration de projet sur les volumes de ruissellement à collecter sur site sera faible voir modéré.	Faible à modérée <i>Directe et permanente</i>	• Réduction des risques de ruissellement, grâce aux dispositions prévues dans le règlement, afin d'assurer dans de bonnes conditions la gestion des eaux pluviales en imposant : ○ que tout terrain soit doté d'un dispositif permettant l'évacuation quantitative et qualitative des eaux, ○ le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existe, ○ lors d'une artificialisation de plus de 100m², un rejet des eaux collectées en gravitaire dans le réseau public. Le débit de rejet est plafonné à 3l/s/ha par la mise en œuvre de toute solution susceptible de limiter et d'étaler les apports pluviaux.	Très faible à Nulle
Modérée	L'accueil de nouveaux habitants ainsi que l'éventuelle ouverture de nouvelles formations vont induire des besoins en eau potable supplémentaires. Ces nouvelles consommations seront marginales comparées aux volumes prélevés à ce jour, qui sont par ailleurs en deçà des VPMO fixées au SAGE Nappes profondes. L'effet du projet sur les consommations en eau de l'agglomération sera très faible.	Faible <i>Directe et permanente</i>	• Réduction du risque d'une consommation non raisonnée, grâce aux dispositions prévues dans le règlement, imposant le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable.	Très faible

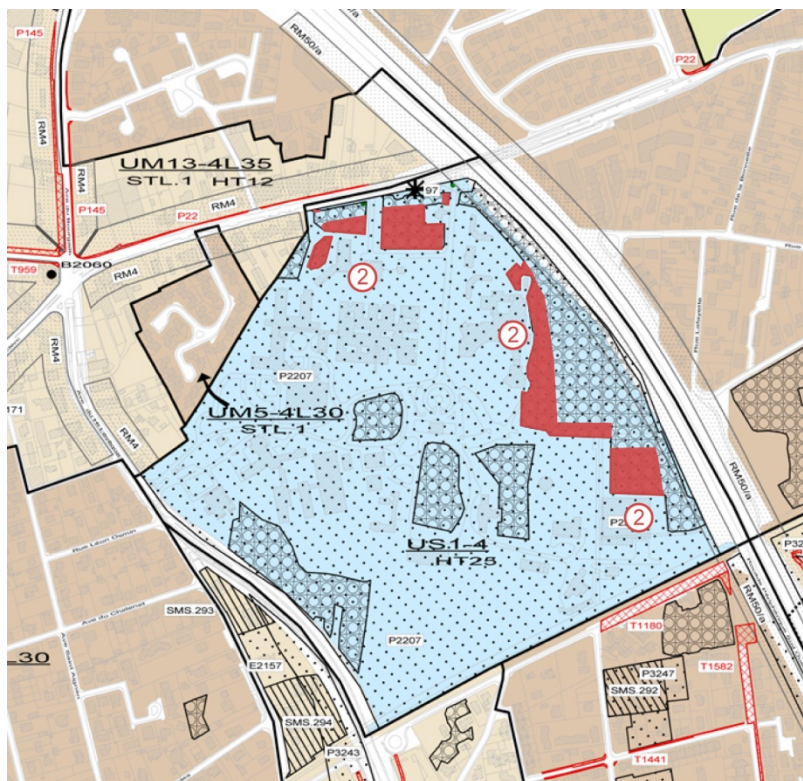
Sensibilité du site et niveau d'enjeu	Nature et intensité des effets de la déclaration de projet	Incidences pressenties	Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire	Incidences résiduelles
Climat / Energie				
Faible	L'implantation de nouvelles habitations et l'extension des activités existantes conduira à un accroissement localisé des flux automobiles. L'augmentation des flux participera à la hausse du volume de GES et de polluants de l'air émis sur le territoire dans le cadre des déplacements quotidiens (domicile-travail, fréquentation de commerces, services ou équipements). Le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles constructions vont générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire. L'énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergie non renouvelables. L'effet de la déclaration de projet sur les consommations énergétiques et les émissions polluantes peut être qualifié de faible à modéré. Au regard du volume de nouveaux véhicules susceptibles de fréquenter le site et de la typologie des installations envisagées, la déclaration de projet aura un effet résiduel sur les consommations énergétiques. A noter que celles-ci pourront être réduites dans le cadre d'une mise en valeur des énergies renouvelables sur site. Par ailleurs, les flux et consommations seront minimisés par le recours aux transports collectifs. Le site bénéficie d'une desserte suffisamment cadencée en direction des communes périphériques et du centre d'agglomération pour être qualifiée de concurrentielle à l'automobile.	Faible <i>Indirecte et permanente</i>	- Réduction des déplacements automobiles domicile-travail ou liés à la fréquentation des commerces, équipements et services, grâce à la densification des tissus bâtis bénéficiant d'une desserte par le réseau de transports en commun (tram, bus et train) ; - Valorisation de la mixité fonctionnelle par l'introduction de logements ; - Encouragement à l'usage du vélo, par la mise en place de règles spécifiques relatives au stationnement des vélos au sein du règlement lors de la construction de logements et services publics ou de bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif ; - Encouragement aux déplacements piétonniers par la proximité de liaisons douces aménagées et sécurisées ; - Encouragement à l'usage d'énergies renouvelables : - grâce à l'absence de réglementation contraire au déploiement d'énergie renouvelable ou à la mise en place de dispositions destinées à l'économie d'énergie ; - en imposant le raccordement à un réseau de chaleur lorsqu'il existe.	Très faible
Milieux naturels / Biodiversité				
Modérée à localement fort	L'extension des bâtiments de formation, de recherche et d'archives en continuité des emprises bâties existantes aura une incidence directe sur la conservation des boisements à leurs abords. De même, le réaménagement à des fins d'habitat des emprises de l'ancien EHPAD et de son parc arboré participera à la réduction d'espaces plantés semi-ouverts. Rappelons que ces espaces sont fréquentés par deux espèces d'avifaune patrimoniale. Les arbres sénescents répertoriés dans ces secteurs sont également favorables au Grand capricorne et au Lucane cerf-volant. La déclaration de projet conduira à réduire l'offre en habitat pour ces différentes espèces (défrichement de boisements naturels ou d'ornement / suppression d'arbres anciens). Les emprises boisées ou arbres à cavités concernés étant faibles (1,6 ha + 8 arbres à cavité), l'effet de la déclaration de projet sur la destruction des habitats à enjeu peut être qualifié de modéré. Par ailleurs, le projet ne conduit pas à la suppression complète des habitats nécessaires à la survie des espèces observés sur site. Les individus occupant les emprises ou arbres défrichés pourront trouver refuge sur site au sein de milieux de substitution de qualité identique. La déclaration de projet aura par conséquent un effet modéré sur la conservation des espèces animales répertoriées sur site.	Modérée <i>Directe et permanente</i>	- Evitement de la destruction des arbres remarquables identifiés dans le cadre de l'atlas des arbres isolés du PLU ; - Réduction des habitats en présence limitée par la mise en place de dispositions réglementaires, destinées à préserver et maintenir la végétation présente sur site : - emprise au sol ne pouvant excéder 40% de l'unité foncière pour l'habitat, - espace de pleine terre devant être supérieur ou égal à 15%. - dessin d'EBC sur des emprises et milieux équivalents à ceux déclassés : protection de boisements et arbres anciens nécessaire à la reproduction ou à l'alimentation des espèces patrimoniales.	Faible

Localisation de zones potentielles de refuge pour les espèces présentes sur site

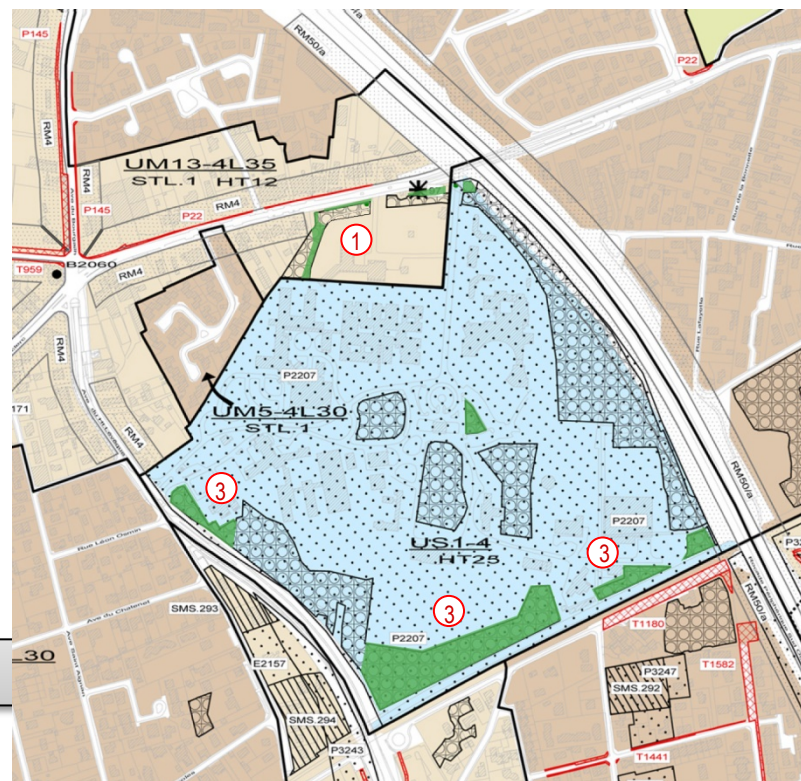


Localisation des EBC déplacés

PLAN DE ZONAGE DU PLU AVANT MISE EN COMPATIBILITE



PLAN DE ZONAGE DU PLU PROPOSE APRES MISE EN COMPATIBILITE



Des solutions pour assurer la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

- ① Le reclassement du terrain de l'ancienne maison de retraite en zone UM13 et la réduction du périmètre du parc boisé du centre hospitalier, avec la suppression d'une partie des espaces boisés classés
- Le déplacement d'espaces boisés classés, avec :
 - ② Une réduction du périmètre aux abords des constructions à étendre (en rouge),
 - ③ Un agrandissement du périmètre en lisière sud et ouest du site (en vert).

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	Nature et intensité des effets de la déclaration de projet	Incidences pressenties	Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire	Incidences résiduelles
Paysage, Patrimoine et cadre bâti				
Modérée à forte	L'implantation de nouvelles constructions en densification conduira à une modification des perceptions visuelles tant dans l'enceinte du groupe hospitalier que depuis les espaces habités riverains. La réduction du couvert boisé peut, en fonction de sa localisation, créer des perspectives sur des éléments bâtis autrefois naturels et dégrader la qualité du paysage perçu. Par exemple, la suppression des alignements d'arbres le long de l'avenue Pasteur entraînerait une vraie modification du paysage existant. Cela conduirait à ouvrir des vues sur les équipements sur les futurs et ensembles résidentiels. De plus, les caractéristiques des aménagements et constructions projetées pourraient également susciter une modification des ambiances. L'implantation de formes urbaines massives et sans trait commun avec les tissus environnants bouleverserait les équilibres existants entre les vides et les pleins. Ces modifications peuvent toutefois être positives, en particulier, dans le cadre de la mise en valeur de l'ancien EHPAD de l'Alouette aujourd'hui inoccupé et très dégradé. En l'absence de dispositions spéciales, la déclaration de projet pourrait avoir un effet considérable sur la qualité du paysage perçu et des ambiances ressenties.	Forte <i>Directe et permanente</i>	• Evitement de la destruction des arbres remarquables identifiés dans le cadre de l'atlas des arbres isolés du PLU ; • Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce : ○ au maintien des dispositions existantes permettant d'assurer la protection des boisements pour des motifs paysagers et culturels et la préservation d'une lisière d'EBC en limite nord du site. Suite aux remarques formulées par les personnes publiques associées et à l'issue de l'enquête publique, cette lisière a été confortée le long de l'Avenue Pasteur sur une largeur minimum de 15 mètres ; ○ à la relocalisation d'EBC sur des emprises d'une superficie légèrement supérieure à celle déclassée sur des boisements non préservés à ce jour : 1,87 ha classé en EBC contre 1,6 ha au PLU en vigueur ; ○ à la formulation de dispositions réglementaires, destinées à : ▪ promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité boisée du site : adaptation des hauteurs autorisées pour les logements aux règles édictées sur les quartiers périphériques, maintien des conditions de hauteur imposées à ce jour pour les installations de Xavier Arnozan ; ▪ assurer la bonne intégration paysagère des espaces de stockage ou de stationnement : obligation de traitement soigné et de plantation. ▪ préserver la présence d'espaces verts et maintenir la densité végétale : emprise au sol ne pouvant excéder 40% de l'unité foncière pour l'habitat, espace de pleine terre devant être supérieur ou égal à 15%.	Faible
Transports / Déplacement				
Faible	Le site bénéficie d'une desserte suffisamment cadencée en direction des communes périphériques et du centre d'agglomération pour être qualifiée de concurrentielle à l'automobile, ce qui permettra de limiter l'accroissement des flux automobiles. Toutefois, le surcroît de trafic occasionné par la réalisation de nouveaux logements et équipements au niveau du secteur de projet, pourra majorer le risque associé à la circulation le long des Avenue Pasteur et Haut Lévêque. Par ailleurs, l'implantation de nouvelles constructions suppose l'existence de voies et d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents ou visiteurs, sans créer d'encombrement. Précisons que, le site de projet dispose à ce jour de deux entrées aménagées et sécurisées permettant de réduire la probabilité d'accidents, ainsi qu'un réseau de voiries adapté aux déplacements d'engins de secours et de lutte contre l'incendie. Ainsi, l'effet de la déclaration de projet sur cette thématique peut être qualifié de non négligeable.	Modérée <i>Directe et permanente</i>	• Desserte sécurisée et adaptée à la présence de véhicules lourds et d'automobiles sur l'ensemble du site et en périphérie ; • Dispositions du règlement concernant la desserte et les accès permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ; • Dispositions relatives au stationnement des véhicules permettant d'assurer une bonne gestion du stationnement résidentiel et visiteur hors des voies de desserte.	Faible

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	Nature et intensité des effets de la déclaration de projet	Incidences pressenties	Mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire	Incidences résiduelles
Risques				
Faible	Implanté au sein d'un parc arboré, le site Xavier Arnozan est concerné par le risque incendie. Même si le risque de survenance est peu élevé, ce dernier est doté d'un réseau propre reposant sur des dispositifs de défense suffisamment dimensionnés pour répondre à un risque courant. L'augmentation de la fréquentation du site ou la progression de la population en périphérie conduira à accroître l'exposition des personnes au risque. L'effet de la déclaration de projet sur ce point peut être considéré comme très faible, la majorité des personnes attendues étant exposée de manière temporaire et la possibilité d'un départ de feu jugée peu probable. Par ailleurs, le surcroît de trafic occasionné par la réalisation de nouveaux logements et équipements au niveau du secteur de projet, pourra majorer le risque d'encombrer des voies d'accès et contraindre la circulation d'engins de secours et de lutte contre l'incendie. L'effet de la déclaration de projet sur ce point peut être considéré comme faible, en raison du faible accroissement des flux de véhicule attendus sur site. A noter, que l'extension des activités et la réalisation de nouveaux logements conduira également à augmenter l'exposition des personnes aux risques de Transport de Matières Dangereuses. L'effet de la déclaration de projet sur ce point peut être considéré comme faible, la majorité des personnes attendues n'étant pas exposée de manière permanente et le risque d'explosion étant exceptionnel.	Faible Directe et permanente	- Desserte sécurisée et adaptée à la présence de véhicules lourds et d'automobiles sur l'ensemble du site et en périphérie ; - Dispositions du règlement concernant la desserte et les accès permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte de défense contre l'incendie ; - Dispositions relatives aux stationnements des véhicules permettant d'assurer une bonne gestion du stationnement résidentiel et visiteur hors des voies de desserte.	Très faible
Nuisances				
Faible	L'augmentation de la fréquentation du site ou l'accroissement de la population en périphérie conduira à accroître l'exposition des personnes aux nuisances sonores issues des infrastructures routières et ferroviaires ou directement liées aux activités hospitalières. Le respect de mesures constructives spécifiques concernant l'isolement acoustique des constructions permet de limiter leur effet sur la santé, et minimiser le degré d'exposition des personnes. L'effet de la déclaration de projet sur ce point peut être considéré comme faible, l'accroissement des fréquentations étant marginale et une grande partie des personnes attendues présente temporairement.	Faible Directe et permanente	- Maintien des dispositions existantes permettant d'assurer la protection des boisements, notamment en lisière du site, pour leur rôle acoustique ; - Dispositions du règlement permettant la prise en compte du bruit issu des infrastructures, en particulier pour l'habitat : - le projet doit être configuré de façon à limiter le bruit au sein des constructions et des espaces extérieurs de l'opération - l'implantation des constructions vis-à-vis des emprises publiques pouvant être adaptée aux abords des infrastructures classées.	Très faible à nulle
Pollutions				
Faible	Le site est doté de son propre réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales. Raccordé aux réseaux publics présents au droit de la zone, ce dernier est parfaitement fonctionnel. Rappelons que le réseau d'assainissement public est doté d'une capacité de traitement suffisante pour faire face à l'augmentation des volumes d'effluents à traiter (accueil de nouvelles populations sur site : habitants, étudiants et chercheurs). Ainsi, le risque de transfert direct/indirect de polluants vers les nappes souterraines et les milieux superficiels est faible voir quasi-nul.	Faible indirecte et permanente	- Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollution diffuse, le règlement imposant le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées et pluviales ; - Réduction des risques de ruissellement, grâce aux dispositions prévues dans le règlement, en matière de pluvial et de maintien de surfaces perméables.	Très faible à nulle

7. BILAN COUTS-AVANTAGE

L'intérêt général associé à la déclaration de projet est lié à la satisfaction d'objectifs assignés à différentes politiques publiques :

- L'accomplissement de missions de santé publique,
- La conservation d'archives publiques,
- L'accueil et le logement des populations défavorisées ou de ressources modestes,
- La modération de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles,
- La mise en œuvre du principe de mixité urbaine,
- La maîtrise des émissions de gaz à effet de serre.

La formulation de solutions concrètes tendant à répondre favorablement à ces objectifs d'intérêt général est limitée par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, avec des règles édictées essentiellement en vertu de considérations paysagères. Une évolution des règles du PLU permet donc d'envisager une amélioration de la déclinaison locale des politiques nationales menées dans les domaines de la cohésion des territoires, de la transition écologique, de la solidarité et de la santé.

Dans le même temps, le projet laisse apparaître un niveau d'incidences potentiellement élevé sur deux composantes décrites dans l'état initial de l'environnement du site que sont les milieux naturels et les paysages.

Une maîtrise des incidences sur les milieux naturels...

Les impacts relevés sur le plan écologique sont liés à la présence d'enjeux localisés pour l'alimentation et la reproduction d'espèces d'avifaune considérées comme patrimoniales à l'échelle nationale mais non visées par la directive européenne « Oiseaux ». Ces enjeux sont identifiés sur une grande partie du parc de l'hôpital Xavier Arnozan. Quelques arbres sénescents sont également observables, favorisant la présence d'une entomofaune protégée, visée par la directive « Habitats ». Ces arbres sont présents de manière plus ponctuelle sur le site de projet. La mise en compatibilité du PLU va induire la possibilité de destruction de ces boisements et l'imperméabilisation supplémentaire de surfaces du parc, utilisées notamment pour l'alimentation de l'avifaune.

Au vu de l'étendue des surfaces faisant l'objet de la formulation d'enjeux de conservation en matière faunistique et floristique, au sein d'un site présentant par ailleurs un caractère éminemment urbain, il a été choisi de ne pas renoncer à une logique d'évolution par polarités au cœur de la stratégie du CHU, induisant la réduction ponctuelle du parc au profit de l'implantation de bâtiments.

Une solution d'évitement de toute incidence sur les milieux naturels, identifiés avec des enjeux forts de conservation car occupant un rôle dans l'alimentation et la reproduction de la huppe fasciée, n'a pas pu être mise en œuvre. Celle-ci aurait supposé de renoncer à l'évolution d'une grande partie du site, impliquant de figer la majeure partie des installations dans leur emprise actuelle ou de procéder à l'évolution des bâtiments uniquement dans le cadre de surélévations, voire d'envisager le déplacement des installations actuellement présentes sur le site afin de réaliser leur extension sur un autre site doté d'une sensibilité moindre. De telles solutions, radicales, auraient induit des incidences environnementales bien plus élevées que celles résultant de l'extension des installations existantes (consommation d'espace, altération des paysages, destruction d'autres milieux naturels...), mais également une augmentation significative des coûts de construction et d'entretien difficilement compatible avec les impératifs liés à une gestion rigoureuse des deniers publics. A ce stade, il convient de rappeler que le projet rend possible l'aménagement de près de 1,2 ha (hors emprise des anciens bâtiments et du stationnement de l'EHPAD), supposant une progression de l'artificialisation du site de l'ordre de 5% environ.

C'est donc une logique de réduction qui a prévalu dans le cadre de la mise en compatibilité, avec une limitation des déclassements dans la continuité de l'IMS et du bâtiment des archives aux emprises raisonnablement nécessaires afin de réaliser leur extension dans les années à venir. Par ailleurs, le découpage retenu tend à réduire le nombre d'arbres sénescents susceptibles d'être abattus suite à la mise en compatibilité du PLU, offrant un habitat au Lucane Cerf-Volant et au Grand Capricorne.

Enfin, une logique de compensation a pu être mise en œuvre, avec l'extension des espaces boisés classés dans plusieurs secteurs du parc sur une superficie légèrement supérieure à celle déclassée. Ce report des EBC sur des espaces libres et pour partie déjà boisés à l'heure actuelle permet de garantir la disponibilité de milieux présentant à terme les mêmes caractéristiques que celles affectées par la mise en compatibilité. Les espèces, patrimoniales ou non, impactées par le projet pourront donc disposer, au sein du parc de l'hôpital Xavier Arnozan, d'habitats similaires à ceux qu'ils occupent à l'heure actuelle.

... et sur les paysages

Par ailleurs, les paysages du parc de l'hôpital présentent une qualité indéniable, liée notamment à la présence d'arbres d'essences variées et dont plusieurs individus présentent un caractère remarquable. De plus, les secteurs résidentiels riverains présentent une configuration bâtie très différente de celle que peuvent offrir les édifices de l'hôpital. L'implantation de constructions nouvelles est donc susceptible de dégrader la qualité esthétique du parc. Elle peut également altérer l'environnement des riverains du site, en cas de création de bâtiments ne respectant pas les règles de prospect et de gabarit prévalant en lisière de l'hôpital, au contact de tissus à dominante résidentielle.

Les incidences paysagères sur le parc pourront être maîtrisées dans les années à venir, grâce au déplacement des EBC. Cette mesure de compensation précédemment décrite permettra de maintenir à son niveau actuel la superficie d'espaces boisés classés sur le parc de l'hôpital. Par ailleurs, les individus repérés dans l'atlas des arbres remarquables du PLU seront préservés dans le cadre du projet.

Enfin, les incidences paysagères liées à la création de logements au nord du site sont assez largement évitées, grâce à l'édiction de règles de gabarit et d'implantation dérivées de celles applicables au sein des tissus résidentiels riverains, notamment en matière de hauteur. Contrairement à l'ensemble du parc, où la hauteur est plafonnée à 25 mètres, celle-ci ne pourra en effet dépasser 12 mètres dans la bande détachée en limite avec l'Avenue Pasteur.

Compte tenu des caractéristiques du projet, mais également des mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre au travers de la mise en compatibilité du PLU, il est possible de conclure que les avantages liés aux opérations prévues l'emportent sur les inconvénients. Le déplacement des EBC, la réduction des surfaces impactées et le maintien de milieux favorables à l'accomplissement du cycle de vie des espèces impactées sur le site même de l'hôpital permettent de conclure que le plan, mis en compatibilité afin de satisfaire l'intérêt général, ne porte pas une atteinte excessive aux autres intérêts en présence.

8. INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA DECLARATION DE PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie se rapporte aux indicateurs de suivi listés dans le rapport de présentation du PLU 3.1. Sont listés les indicateurs les plus pertinents en lien avec la mise en compatibilité du PLU 3.1, les caractéristiques du site ou les incidences identifiées.

Ces indicateurs permettront de suivre la mise en œuvre de la mise en compatibilité sur l'environnement afin d'éviter que des incidences négatives imprévues interviennent, notamment à un stade précoce, et de proposer le cas échéant des mesures correctives appropriées en fonction des enjeux environnementaux présents sur la zone de projet.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la Métropole à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel, le PLU 3.1 détaille les indicateurs selon six grandes thématiques :

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

Les tableaux ci-dessous reprennent par thématique les indicateurs les plus pertinents du PLU au regard du projet de mise en compatibilité et des secteurs potentiellement touchés.

Indicateurs de suivi du PLU : Habitat et démographie

Indicateur	Unité de mesure	Fournisseur de la donnée pressenti Source de la donnée	Périodicité de la donnée
Nombre de logements construits	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (Services instructeurs Bordeaux Métropole, OISO, Sitadel 2 DREAL)	1 an
Nombre, localisation, type de logements sociaux financés	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (Bordeaux Métropole, a'urba/RPLS)	1 an
Production de logements en accession sociale (PLSA)	Nombre entier	Observatoire de l'habitat (Bordeaux Métropole, DDTM, CD Hlm, a'urba)	1 an

Indicateurs de suivi du PLU : Consommation des sols, reconquête par la nature des espaces consommés et optimisation du foncier

Indicateur	Unité de mesure	Fournisseur de la donnée pressenti Source de la donnée	Périodicité de la donnée
Répartition entre - nb de logements construits en artificialisation - nb de logements construits en renouvellement urbain - nb de logements construits en densification depuis le 31/12/2016	%	DDTM	2 ans

Indicateurs de suivi du PLU : Nature et agriculture

Indicateur	Unité de mesure	Fournisseur de la donnée pressenti Source de la donnée	Périodicité de la donnée
Superficie des EBC	Ha	A'urba/Bordeaux Métropole	1 an
Nombre d'arbres isolés identifiés au plan de zonage	Nombre entier	A'urba/ Bordeaux Métropole	1 an
Surface couverte par les outils libellés « nature en ville »	m ²	A'urba/ Bordeaux Métropole	1 an

Indicateurs de suivi du PLU : Environnement (risques, nuisances, pollutions, ressources)

Indicateur	Unité de mesure	Fournisseur de la donnée pressenti Source de la donnée	Périodicité de la donnée
Consommation annuelle d'eau potable par habitant et par jour	m3	- Bordeaux Métropole/ direction de l'eau (pour les 23 communes concernées) - CHU de Bordeaux	1 an
Nombre estimé de personnes résidentes concernées par des nuisances sonores routières (au delà de 68 dB) ou ferroviaires (au delà de 73 dB)	Nombre entier	Bordeaux Métropole	5 ans

Indicateurs de suivi du PLU : Mobilités

Indicateur	Unité de mesure	Fournisseur de la donnée pressenti Source de la donnée	Périodicité de la donnée
Linéaire d'aménagements cyclables	Km	Bordeaux Métropole	1 an
Nombre de places de stationnement pour les vélos dans les espaces publics	Nombre entier	Bordeaux Métropole	1 an
Linéaire de voiries apaisées	Km	Bordeaux Métropole	1 an
Nombre de salariés et d'étudiants concernés par des PDE/PDIE/PDA	Nombre entier	Bordeaux Métropole	2 ans
Parts modales VP/TC/vélo/marche	%	Bordeaux Métropole – Enquête Ménages Déplacements	10 ans

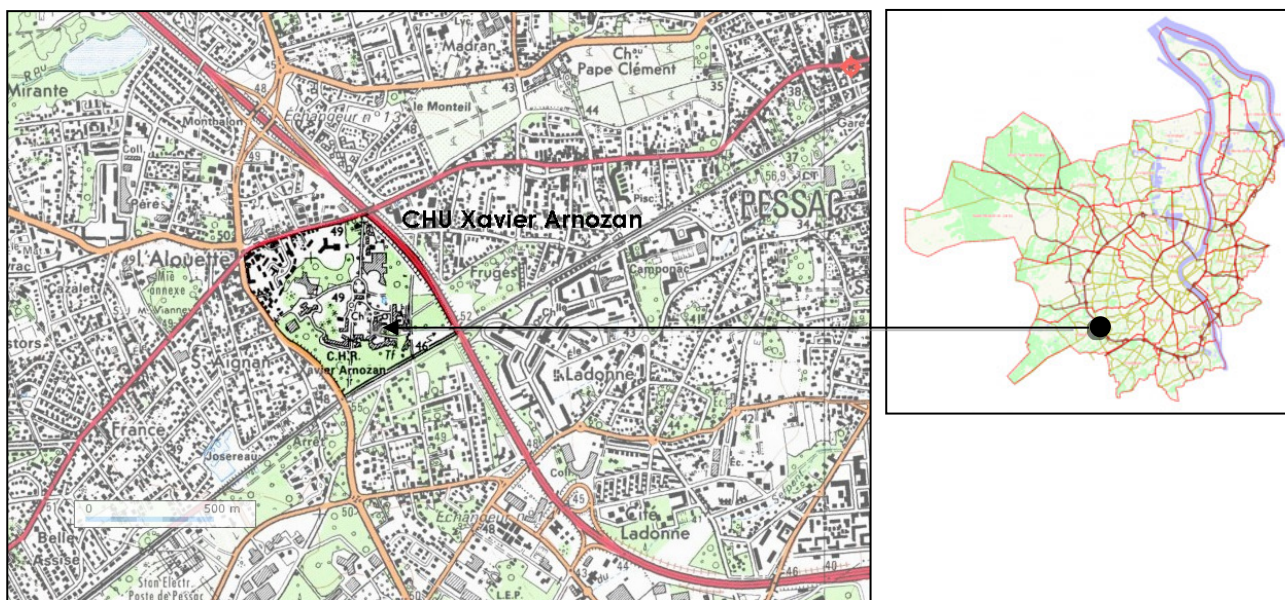
9. RESUME NON TECHNIQUE

9.1. Présentation du site

Au 3^{ème} rang des CHU de France, le CHU de Bordeaux compte trois structures hospitalières réparties au sein de la communauté urbaine, dont le groupe hospitalier Sud auquel appartient le site Xavier Arnozan.

Situé au sud de l'agglomération de Bordeaux à proximité de la rocade A 632 sur la commune de Pessac, le pôle Xavier Arnozan s'inscrit au cœur de tissus résidentiels mixtes et fait partie intégrante du périmètre de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Inno Campus (BIC).

Localisation du site



Source : Géoportail.

Spécialisé dans l'accueil et le traitement des personnes âgées et connu pour son offre de formation aux professionnels de santé, le site Xavier Arnozan comporte divers équipements consacrés à l'accueil des patients, à la recherche, à la formation et à l'archivage médical, que le CHU souhaite conforter dans les années à venir.

Le site hospitalier présente des qualités paysagères et écologiques indéniables, associées à l'insertion des bâtiments au sein d'un parc boisé aménagé pour l'essentiel à la fin du XIX^{ème} siècle sur une ancienne propriété viticole (le domaine de Feuillas).

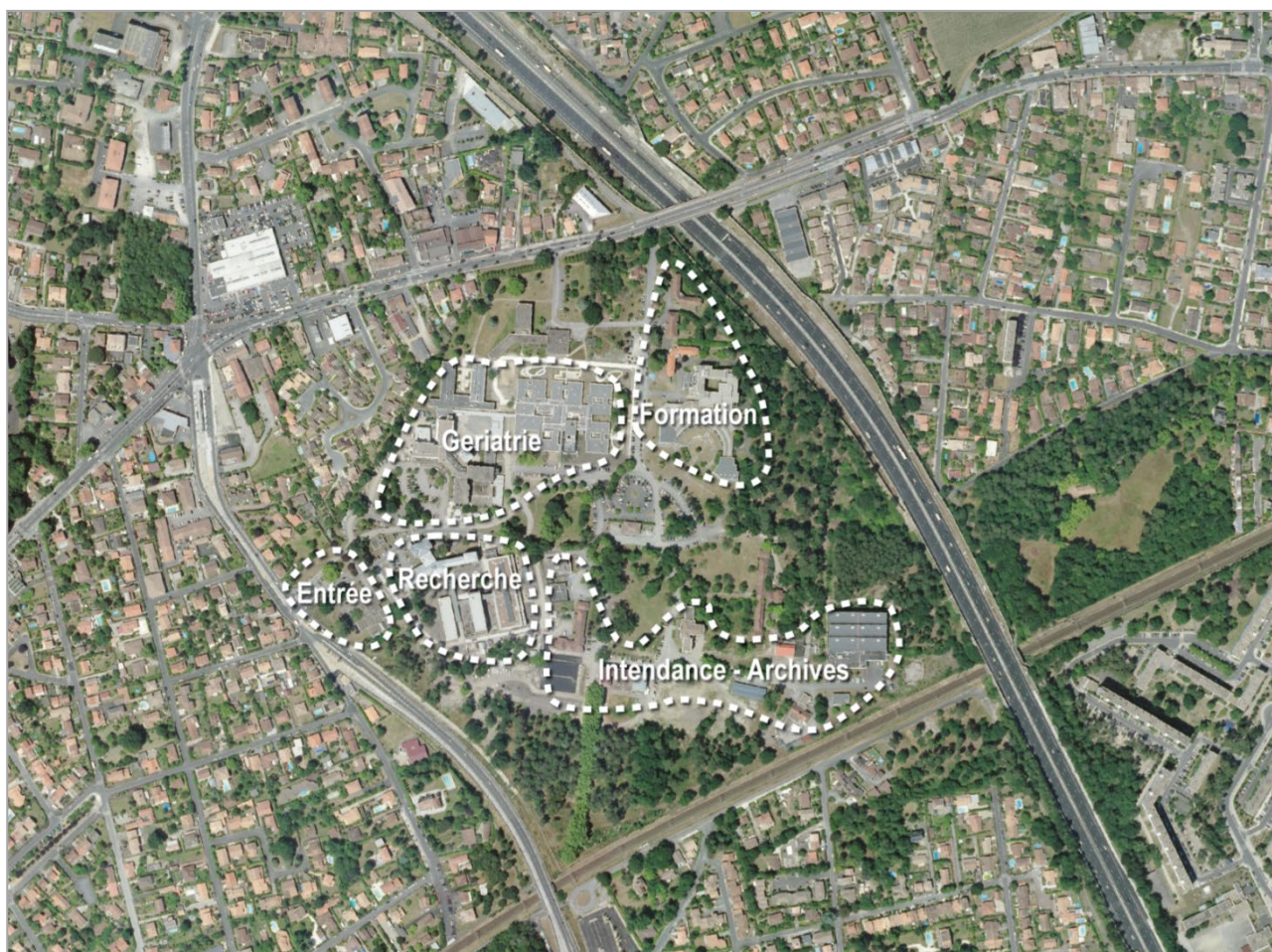
Aujourd'hui, le site s'organise autour de différents pôles, dotés chacun d'une vocation particulière, avec :

- Une entrée, gérant l'accès au site et intégrant une crèche de 60 places,
- Un secteur dédié à la recherche à l'ouest du site, avec les bâtiments de l'Institut de Rythmologie et Modélisation Cardiaque,
- Un secteur central dédié à la gériatrie, intégrant notamment l'EHPAD les Jardins de l'Alouette, l'unité de soins de suite et de réadaptation gériatrique ainsi que des services ouverts à l'ensemble des personnes fréquentant le site (caféteria),
- Un ensemble au sud du site accueillant les divers services techniques nécessaires au fonctionnement des installations hospitalières ainsi que le bâtiment des archives, en lisière est,
- Un secteur à l'est dédié à la formation, accueillant l'institut des métiers de la santé

Cette organisation permet de faciliter les circulations au sein du site, avec une logique de regroupement permettant notamment de limiter les déplacements des patients et des personnes âgées accueillies au sein de l'hôpital, mais également de limiter les nuisances notamment sonores susceptibles d'être générées :

- par l'activité au sein des locaux techniques à l'intérieur du site,
- par les axes de circulation, routiers et ferroviaires, riverains du site.

Organisation du site



9.2. Etat initial de l'environnement du site

9.2.1. Milieux physiques

9.2.1.1. Caractéristiques physiques et hydrologiques

Le site est localisé dans une zone au relief faible à une altitude moyenne de 49 m, au sein de tissus résidentiels. La réalisation des constructions n'y nécessite pas d'aménagements portant atteinte de manière significative au niveau naturel des sols.

Le secteur présente des caractéristiques lithologiques peu favorables à l'infiltration des eaux.

Aucun réseau hydrographique superficiel ne figure dans ce périmètre ou à proximité. Le site ne présente donc aucun enjeu vis-à-vis des objectifs de préservation des qualités physiques, écologiques ou chimiques des cours d'eau imposés par le SDAGE Adour-Garonne. Plusieurs aquifères profonds sont identifiés au niveau de la commune. Ces aquifères profonds présentent d'importants enjeux de gestion en raison de leur rôle stratégique dans l'alimentation en eau potable de nombreuses communes girondines.

9.2.1.2. Energies renouvelables

Le site de Xavier Arnozan bénéficie d'une situation favorable vis-à-vis d'une valorisation du potentiel calorifique des sols, avec des solutions en géothermie très basse énergie et basse énergie. Le site de projet bénéficie aussi d'un climat peu rigoureux favorable au développement de l'énergie solaire, soit un gisement potentiel de l'ordre de 1500 à 1600 Kwh/m2/an. Des possibilités sont ainsi offertes afin de mettre en oeuvre des dispositifs de production d'énergie d'origine renouvelable.

9.2.2. Milieux naturels

Établi à l'interface de tissus bâtis et de la rocade, Xavier Arnozan accueille divers équipements consacrés à l'accueil des patients, à la recherche, à la formation et à l'archivage médical. Près de 70% du site est à ce jour artificialisé, soit environ 20 ha.

9.2.2.1. Contexte écologique d'agglomération

Déconnecté des grands réservoirs de biodiversité de l'agglomération et éloigné des sites à enjeu écologique fort (Natura 2000, ZNIEFF ou ZICO), le parc boisé de Xavier Arnozan n'a ni une fonction de corridor, ni une fonction d'espace relais dans le cadre des déplacements des espèces ordinaires ou patrimoniales sur le territoire métropolitain. A ce titre, le site ne dispose pas d'un rôle majeur ou secondaire dans la trame verte et bleue métropolitaine et revêt un enjeu faible.

9.2.2.2. Enjeux faunistiques

Très anthropisé et fréquenté, le site présente un intérêt relatif pour la faune. L'inventaire faune/flore réalisé dans le cadre de l'OIM Bordeaux Inno-Campus (BIC) a permis l'observation de plusieurs espèces animales aux enjeux de conservation variables.

Les boisements accueillent plusieurs espèces de petits mammifères ordinaires habitués à la présence de l'homme dont le Hérisson d'Europe, l'Ecureuil roux et le Lapin de garenne, qui ont été aperçus. Dans les zones plus éclaircies et lumineuses, plusieurs espèces de reptiles à faible enjeu ont également été observés, à savoir la Couleuvre verte et jaune et le Lézard des murailles. Ces deux espèces bénéficient d'une protection au titre de l'annexe II de la directive habitats de 1992 et de l'annexe III de la convention de Berne.

Inscrites au sein de la Liste Rouge des Espèces Menacées en France et dans le Monde, ces espèces font toutes l'objet d'une préoccupation mineure. Il s'agit à ce titre d'espèces pour lesquelles le risque de disparition, notamment en France est faible. A noter qu'elles sont particulièrement bien représentées en région et sont fréquemment observées dans les boisements, haies, friches, ronciers, fourrés ou en bords de chemins forestiers.

A noter qu'aucun amphibien à enjeu n'a été observé sur site. En l'absence de grandes dépressions humides, seuls les bassins de rétention d'eaux de pluie seraient susceptibles de constituer des espaces de reproduction. Cependant, la présence de fortes pentes et d'une faible végétation constituent des éléments de contrainte. Même si le site accueille une petite dépression humide à proximité du hangar à ambulance, le site présente un intérêt relatif pour cette espèce.

Par ailleurs, les espaces libres de Xavier Arnozan accueillent une forte population de vieux chênes et d'arbres anciens parfois sénescents. Présents par petits groupes, ces individus âgés sont favorables à la présence d'insectes saproxylophages, à savoir le grand capricorne et le lucane-cerf-volant.

Ces deux espèces sont protégées tant au niveau national qu'au niveau européen. En lien avec la régression de leur habitat, ces espèces connaissent encore une forte régression, ce qui justifie leur fort enjeu de conservation.

Sur site, près d'une cinquantaine d'arbres favorables à la présence de ces espèces ont été répertoriés. Par ailleurs, la présence du Grand Capricorne a pu être validée sur près d'une trentaine.

La présence de nombreux arbres, aux essences et densités variées, et de milieux-semi ouverts est particulièrement favorable à la présence d'oiseaux. Lors des inventaires, plusieurs oiseaux à enjeu ont été observés :

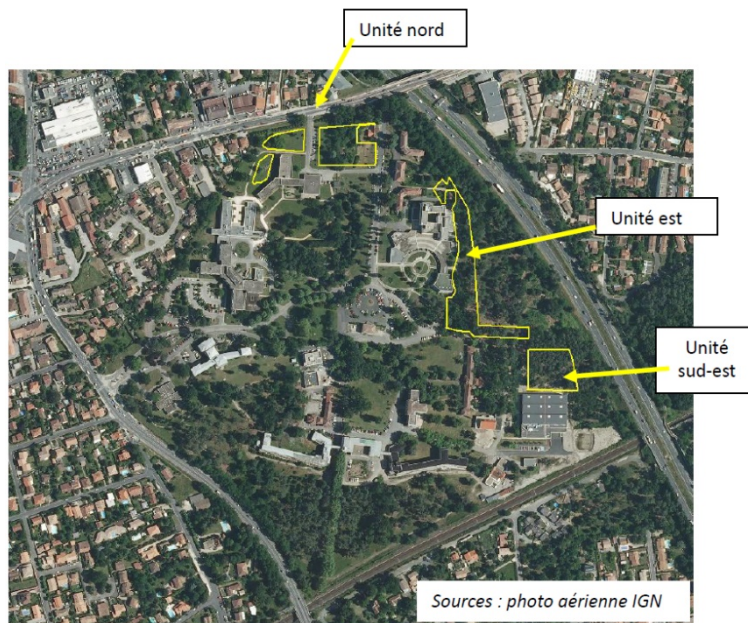
- L'Hirondelle rustique, la Huppe fasciée et le Martinet noir : Inscrites à l'annexe II et III de la convention de Berne et répertoriées sur les Listes Rouge Nationale et Mondiale de l'UICN, ces espèces sont présentes sur l'ensemble de la région. A noter que seule la Huppe Fasciée fait l'objet d'une préoccupation mineure, car abondante sur le territoire. Différemment, l'Hirondelle rustique et le Martinet noir voient leur population se réduire dans nos régions et sont proches du seuil des espèces menacées.
- Le Serin cini, le Verdier d'Europe et Chardonneret élégant : Inscrites à l'annexe II de la convention de Berne et répertoriées sur les Listes Rouge Nationale et Mondiale de l'UICN, ces trois espèces sont répertoriées comme menacées en France et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

D'une manière générale, les boisements semi-ouverts de Xavier Arnozan constituent des lieux de chasse et d'alimentation avérés pour l'ensemble des espèces observées. Ces milieux relativement communs ne constituant pas des zones d'habitat ou de reproduction disposent ainsi d'enjeux de conservation assez faibles.

En revanche les boisements mixtes présents à l'Est et au Sud du site constituent d'une manière globale des espaces propices à la reproduction de l'ensemble des oiseaux identifiés, en particulier dans les secteurs les plus densément plantés. La suppression de ces grands ensembles aurait une incidence relativement forte sur la conservation de ces oiseaux.

9.2.2.3. Enjeux floristiques et végétation

Trois unités peuvent être distinguées au niveau du parc, sur les secteurs concernés par le déclassement d'espaces boisés classés induits par la mise en compatibilité du PLU.



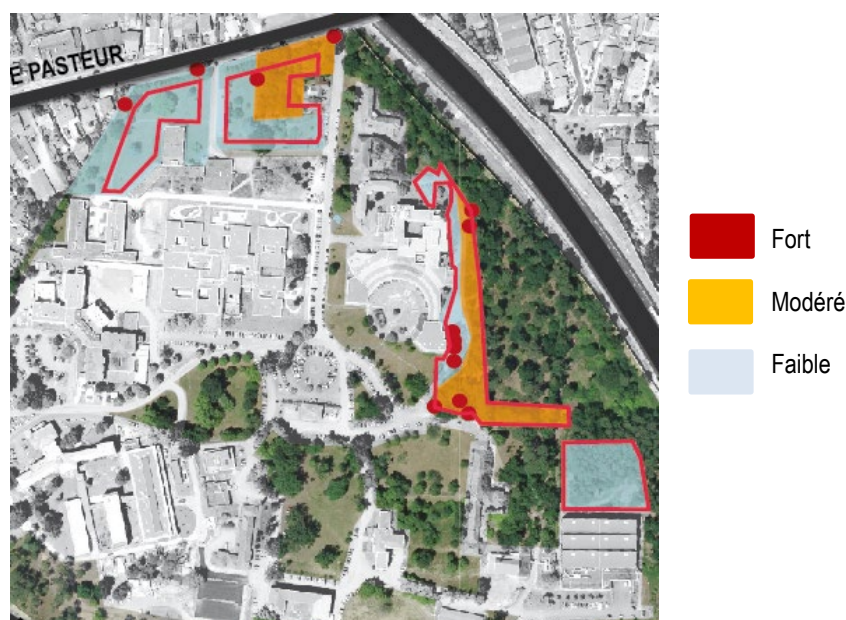
Dans le secteur nord, seul le bosquet du nord-ouest constitue actuellement un milieu de type boisé ; ailleurs il s'agit de pelouses plantées de quelques arbres de haut-jet dont certains âgés et de qualité.

Dans le secteur est, le boisement de chênaie mixte typique de la région est bien présent, enrichi d'espèces des parcs et jardins du XIX siècle. De nombreux arbres sont âgés, certains en état phytosanitaire « moyen ». Dès que l'on s'éloigne des bâtiments et de l'allée avec la partie la plus fréquentée et piétinée, les espèces spontanées sont bien présentes et contribuent à constituer un habitat forestier. A l'arrière de l'EBC à déclasser (est), le boisement est très ouvert, avec une régénération spontanée assez limitée.

Dans le secteur sud-est, il s'agit d'une pinède de production en âge d'exploitation ; de nombreux arbres sont penchés ou tordus. Un large passage surélevé, non boisé, traverse en oblique la zone à déclasser.

L'évaluation écologique des espèces observées, ici rapportée aux biotopes mis en évidence lors de l'analyse des habitats, a permis d'identifier les enjeux écologiques des secteurs susceptibles d'être touchés et d'en estimer l'importance.

Cartographie de synthèse des enjeux écologiques



Secteur Nord de l'ancien EPHAD

Habitat	Enjeu floristique / habitat	Enjeu faunistique	Enjeu écologique
Pelouses de parc urbain Code CB : 85.12 Code Eunis : X11 et E2.64 Habitat N2000 : Non Zone humide : Non	Faible Flores très communes Milieux fortement anthropisés	Très faible	Faible
Parcelles boisées de parc urbain Code CB : 85.11 Code Eunis : X11 et G5 Habitat N2000 : Non Zone humide : Non	Faible Milieux accueillant de nombreuses espèces ornementales Présence de chênes âgés appréciés de nombreuses espèces d'oiseaux arboricoles	Modéré Milieux d'intérêt pour deux espèces d'oiseaux patrimoniales protégées au niveau national 1 Arbre âgé d'intérêt pour les insectes : présence du Grand capricorne, une espèce d'intérêt communautaire Milieux d'intérêt pour de petits mammifères communs	Modéré à localement fort

Secteur Est aux abords de l'IMS

Habitat	Enjeu floristique / habitat	Enjeu faunistique	Enjeu écologique
Pelouses de parc urbain Code CB : 85.12 Code Eunis : X11 et E2.64 Habitat N2000 : Non Zone humide : Non	Très faible Milieux composés d'une pelouse Végétation rase en accompagnement de vieux chênes	Très faible	Très Faible
Chênaie acidiphile mélangée de forêt de conifères Code CB : 85.11 Code Eunis : X11 et G5 Habitat N2000 : Non Zone humide : Non	Faible à localement modéré Milieux boisés au sous-bois diversifiés Petite lande dégradée accueillant deux espèces végétales d'intérêts typique des boisements acides	Modéré Milieux ordinaires appréciés de nombreuses espèces d'oiseaux arboricoles mais également de petits mammifères ou reptiles Plusieurs arbres âgés d'intérêt pour les insectes : présence du Grand capricorne, une espèce d'intérêt communautaire Deux individus à cavité favorables à la présence de chiroptères.	Modéré à localement fort

Secteur Sud en continuité des archives

Habitat	Enjeu floristique / habitat	Enjeu faunistique	Enjeu écologique
Forêt de pins maritimes Code CB : 42.81 Code Eunis : G3.71 Habitat N2000 : Non Zone humide : Non	Très faible Milieux boisés mono-spécifiques Milieux pauvres en végétation Présence d'espèces invasives en continuité du bâtiment	Faible Milieux ordinaires appréciés des reptiles communs	Faible

9.2.3. Risques

Le site de projet est faiblement exposé aux risques naturels et technologiques. La sensibilité en la matière est principalement associée à la proximité des axes routiers et ferroviaires de premier plan que sont la rocade bordelaise et la voie ferrée Bordeaux-Irun. Ces axes sont également générateurs de nuisances et de pollutions.

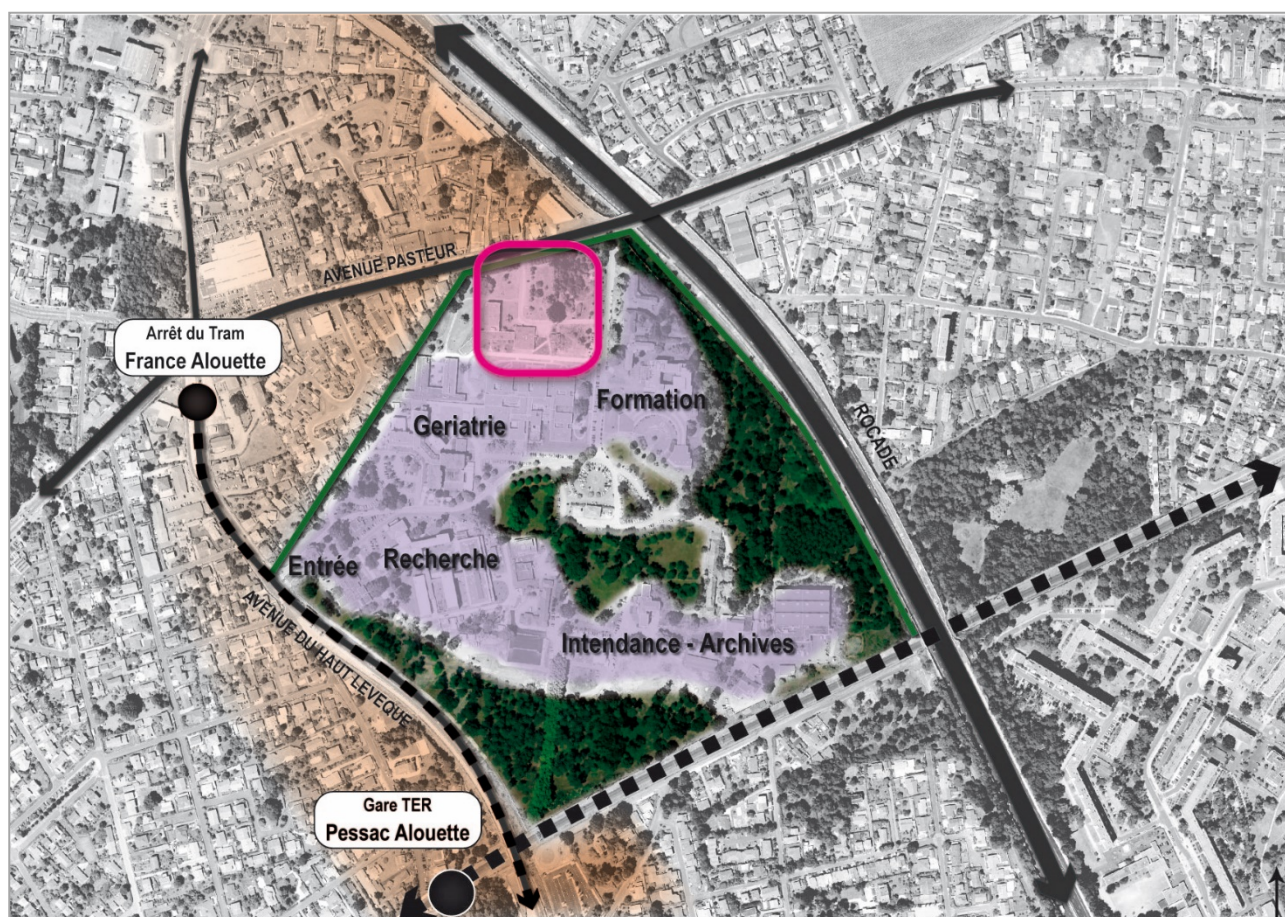
A noter cependant que les valeurs pour l'ozone, le dioxyde d'azote et les particules en suspension, à la station de Talence sont toujours largement inférieures aux teneurs déclenchant des procédures de précaution (information et recommandation ou alerte), ce qui témoigne d'une qualité de l'air globalement satisfaisante.

Le site de l'hôpital n'est pas réputé comme susceptible d'être pollué ou de présenter un risque de pollution.

9.2.4. Paysages et patrimoine

Implanté au cœur d'un domaine arboré, Xavier Arnozan s'inscrit dans un écrin naturel qualitatif. Il s'y dégage une ambiance paisible et conviviale, une sensation de calme et de bien-être. L'impression d'être au cœur d'un parc boisé, loin du tumulte de la ville, domine. **Sur site, les frondaisons de grands chênes dissimulent les constructions présentes in-situ et les tissus mixtes périphériques.** En effet, le site hospitalier côtoie tant de l'habitat résidentiel que des activités économiques et des commerces. Ce **paysage rapporté** est formé d'une intermittence de commerces et d'habitat le long de l'avenue Pasteur et d'un tissu plus homogène le long de l'avenue Haut Lévéque. Au Sud de Xavier Arnozan, la vocation résidentielle est plus affirmée, avec la présence de nombreuses constructions individuelles, majoritairement établies en recul de la voie et composées de volumes simples (RDC voir R+1).

Les paysages de proximité



- Paysage d'équipement boisé : écrin boisé et bâtiments administratif, de soin et de formation
- Paysage dégradé : ancien EHPAD Alouette
- Paysage rapporté : des tissus mixtes et des tissus pavillonnaires homogènes

- Voiries
- Réseau de tramway
- Ligne de chemin de fer

A noter qu'aucun élément bâti ou naturel n'est classé ou inscrit au titre de la loi de 1930 sur la protection des monuments et des sites. Si le site se trouve partiellement concerné par le périmètre de protection de la Cité Le Corbusier classée monument historique, **les possibilités d'interaction entre les deux secteurs sont nulles, la Cité Le Corbusier étant située de l'autre côté de la rocade.**

9.2.5. Réseaux

Xavier Arnozan profite de la proximité des transports en commun (train, tramway et bus) et d'un positionnement favorable vis-à-vis des principales artères routières de l'agglomération. A ce titre, il dispose d'un haut niveau de desserte, d'une forte accessibilité et permet un recours à divers modes de déplacement, dont le vélo dans le cadre des déplacements de proximité. Par ailleurs, il dispose de **deux entrées sécurisées** permettant de faciliter les flux automobiles aux abords du site.

Le site est également desservi par les différents réseaux urbains. Il est doté d'un réseau d'eau potable et d'un réseau d'assainissement des eaux usées et pluviales permettant ainsi la collecte et le traitement des effluents et eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu.

9.3. La stratégie de renouvellement et développement de l'hôpital

La modernisation et l'évolution des activités de formation et de recherche, de même que l'extension des capacités des archives ont été perçues comme un facteur **de pérennisation et d'amélioration de la qualité des services hospitaliers offerts sur l'agglomération.**

Il s'agira par ce biais d'améliorer les conditions d'enseignement pour les cursus existants et de faciliter l'accueil de nouvelles formations dans le domaine de la santé, d'accroître les activités de recherche ainsi que de garantir la conservation des documents médicaux et administratifs émanant du CHU dans de bonnes conditions.

Etablie en adéquation avec le contexte environnant et ses caractéristiques (écran boisé, quartiers résidentiels, proximité des transports collectifs, etc.), la **stratégie de développement retenue vise à :**

- **recentrer le développement des activités présentes au plus proche des emprises bâties existantes** pour tirer profit de la densité végétale présente en périphérie de ces dernières ;
- **créer des synergies avec le projet métropolitain**, en permettant le développement de l'habitat le long de l'avenue Pasteur, sur des emprises foncières peu favorables à l'implantation ou au développement d'activités hospitalières en raison de la proximité de tissus résidentiels denses.

La lecture stratégique du site distingue ainsi :

1. Un espace bâti, organisé autour d'un parc boisé au cœur du site. Cet ensemble bâti a vocation à se densifier dans les années à venir, avec l'extension de bâtiments existants et la création de nouvelles constructions. Trois secteurs d'extension sont désignés :

- Au niveau de l'institut des métiers de la santé, vers l'est, afin de développer les bâtiments dédiés à l'enseignement et à la formation dans le prolongement des installations existantes,
- Dans la continuité du bâtiment central des archives. Afin de maintenir une certaine distance vis-à-vis de la rocade, une extension vers le nord est privilégiée,
- Au sud du parc, afin de poursuivre le développement des activités de recherche médicale en lien avec l'Institut de Rythmologie et Modélisation Cardiaque.

Les EBC trop proches de bâtiments existants seront réduits.

2. Un écran boisé permettant de proposer des paysages de qualité et d'améliorer la protection du site vis-à-vis des nuisances notamment sonores générées par le trafic ferroviaire (en limite sud) et la proximité immédiate de la rocade (en limite est).

Des EBC ont vocation à être créés en lisière sud du site, afin d'y renforcer la densité végétale dans les années à venir. Le cœur boisé du parc a également vocation à être préservé, ce qui peut impliquer la création ponctuelle d'EBC, au centre des espaces de stationnement par exemple. Ces boisements sont indispensables à la survie et à la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et d'insectes patrimoniaux, ce qui justifie leur conservation et mise en valeur.

3. Une frange nord le long de l'avenue Pasteur, sous occupée à l'heure actuelle et présentant un intérêt moindre dans le cadre du développement des activités hospitalières ou de la politique de plantation du site.

Au contraire, ce secteur bordant des tissus à dominante résidentielle s'avère plus favorable à un développement de l'habitat, dans le prolongement des opérations de densification prévues dans le secteur Pessac Alouette, sans que cette vocation n'interdise une certaine diversité d'usages. Le programme à concevoir doit ainsi permettre la déclinaison du concept de mixité, entendu sous l'angle social et fonctionnel.

Le CHU entend ainsi étudier les moyens propres à doter le programme envisagé d'une dimension sociale et intergénérationnelle :

- Résidence service pour les seniors et les étudiants (notamment ceux de l'IMS),
- Hébergement temporaire (hôtel hospitalier et/ou logements pour les familles de patients hospitalisés),
- Logements sociaux et en accession libre.

Par ailleurs, la programmation à établir pourra permettre de développer les missions de recherche sur le site, sur le modèle d'un Fab Lab, dans le domaine de la santé.

Stratégie de développement de l'hôpital Xavier Arnoz



- Espaces verts à conforter au coeur du parc et en lisière
- Espaces bâtis de l'hôpital Xavier Arnoz
- Extensions prévues en lien avec les activités de recherche, de formation et d'archivage
- Futures lisières avec les espaces boisés du site
- Site de projet Pessac-Alouette (programme des 50 000 logements)
- Secteur dédié à une opération de mixité sociale
- Futures limites avec les tissus résidentiels riverains
- Réseau de tramway
- Ligne de chemin de fer

9.4. La mise en compatibilité envisagée

Afin de permettre la conduite de cette stratégie de développement impliquant l'extension des installations existantes, la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole est une nécessité. L'extension des capacités d'accueil des bâtiments existants ne peut être envisagée sans une évolution des règles d'urbanisme, écrites et graphiques, du PLU en vigueur.

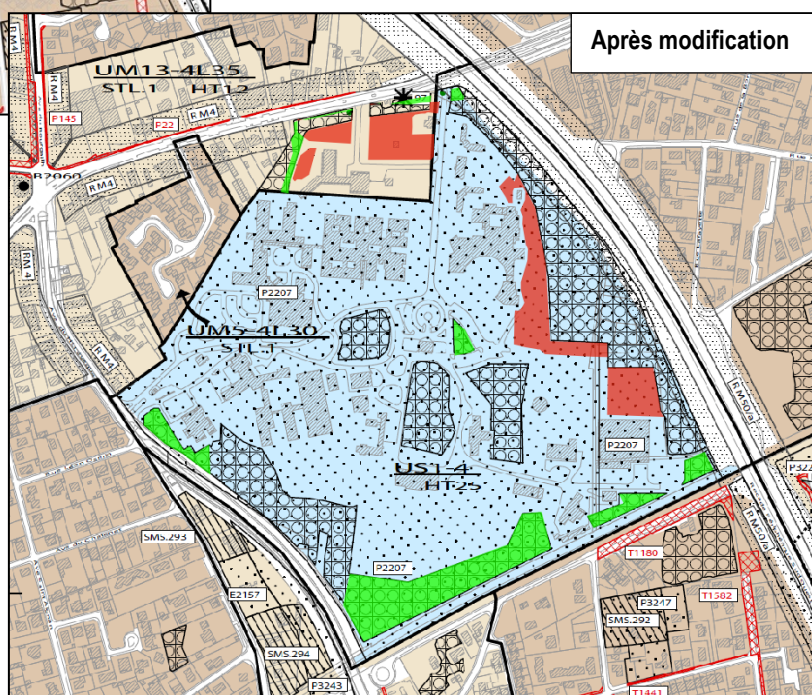
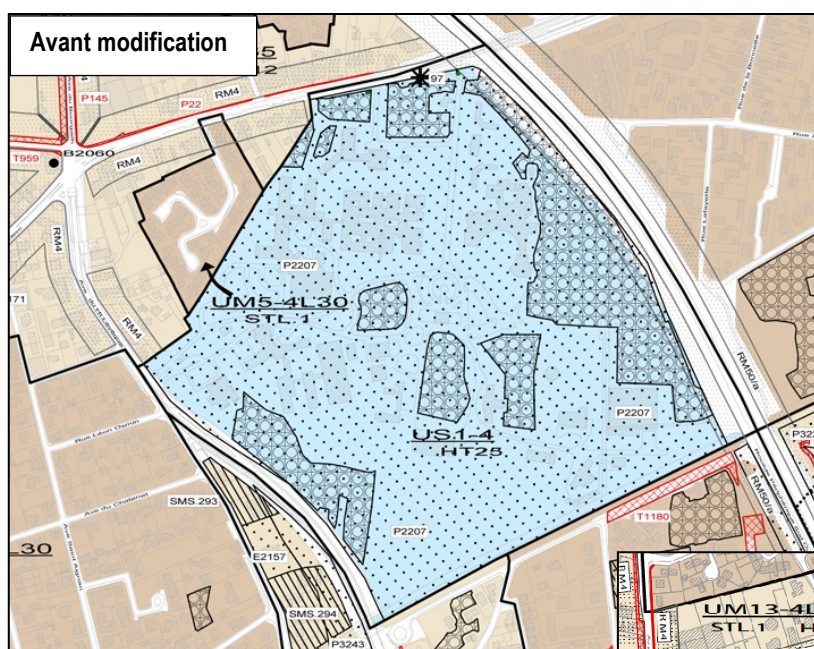
Ainsi, la présente déclaration de projet porte sur l'intégralité de la zone US1 de Xavier Arnozan.

Afin de lever les motifs d'incompatibilité existants entre les dispositions du PLU et les orientations de projet retenues sur site, **seul le plan de zonage doit être corrigé (planche 42).**

L'ajustement du périmètre des protections paysagères édictées sur le parc Xavier Arnozan n'ayant aucune implication sur le contenu des prescriptions écrites qui y sont associés, **la fiche descriptive de mesures de protection P2207 n'est pas réputée comme modifiée.**

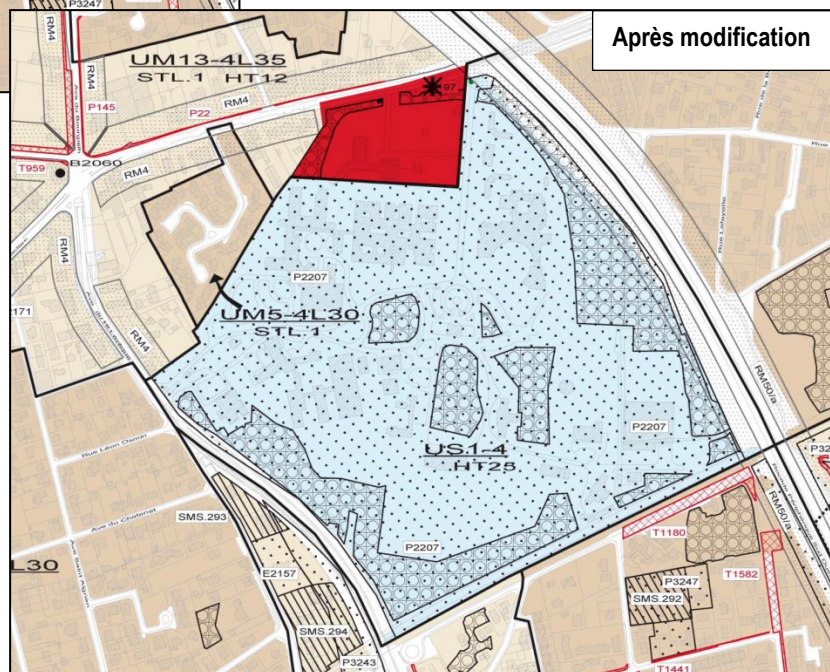
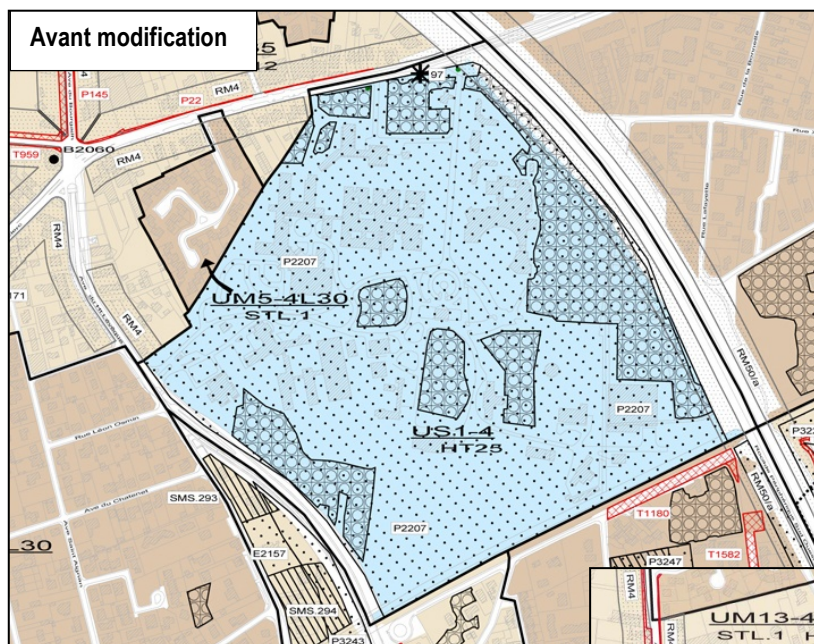
Les autres pièces du PLU sont donc inchangées.

MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE - VOCATION DE LA ZONE ET EBC



 **EBC supprimé**
 **EBC créé**

MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE - PROTECTION PAYSAGERE P2207



Emprise de la protection paysagère déclassée

9.5. L'intérêt général du projet

9.5.1. Des bâtiments nécessaires aux services publics

La déclaration de projet vise à **pérenniser le fonctionnement d'un service public**, en l'occurrence le centre hospitalier Xavier Arnozan. Celui-ci comporte des équipements de santé dédiés à l'accueil des patients ainsi que des locaux destinés à la recherche ainsi qu'à la formation des professionnels de santé. Le déplacement des EBC sur le site vise à faciliter l'évolution des bâtiments dans deux secteurs :

- L'Institut des Métiers de la Santé (IMS). Il s'agit d'un ensemble édifié à la fin des années 1970. Il abrite l'un des deux instituts de formation en soins infirmiers (IFSI) du CHU de Bordeaux, et le plus important de la région en termes d'effectifs (environ 530 étudiants par an sur 3 promotions). Il accueille également le Centre de Formation des Préparateurs en Pharmacie Hospitalière ainsi que l'Institut de Formation de Manipulateurs en Electroradiologie Médicale. L'extension des bâtiments accueillant l'institut des métiers de la santé est très fortement contrainte par le périmètre des EBC du PLU en vigueur ; les espaces identifiés étant distants de seulement trois à quatre mètres des édifices existants. La modernisation et l'extension de cet institut font cependant partie des évolutions à prévoir sur le site dans les années à venir. Elles visent à améliorer les conditions d'enseignement pour les cursus d'ores et déjà présents sur le site ainsi qu'à faciliter l'accueil de nouvelles formations du domaine de la santé dans les années à venir.
- Les archives du CHU. Il s'agit d'un bâtiment livré en 2008, né du regroupement de l'ensemble des archives médicales du CHU de Bordeaux. L'architecture et l'organisation de l'édifice ont été pensées pour répondre aux contraintes de logistique imposées par l'archivage des dossiers. Afin de développer les surfaces de stockage, il n'est pas possible techniquement de surélever le bâtiment. Un tel projet suppose au contraire l'extension au sol dans le prolongement du gabarit existant, ce qui permet une meilleure insertion paysagère au sein du parc boisé grâce à la maîtrise des hauteurs. Ceci est impossible à l'heure actuelle, dans la mesure où des EBC ont été dessinés à moins de 5 mètres des façades susceptibles de faire l'objet d'une extension. Malgré les progrès réalisés en matière de numérisation des données médicales, l'agrandissement du bâtiment des archives s'avère indispensable à moyen terme, sauf à abandonner le principe de centralisation qui a dicté sa construction il y a une dizaine d'années.

9.5.2. La production de logements locatifs sociaux

La procédure engagée doit permettre d'autoriser un **projet d'habitat, intégrant une part de logements locatifs sociaux**, dans le respect des objectifs de mixité sociale affirmés à l'échelle nationale et locale

Le secteur de la zone US1 qu'il est prévu de détacher au nord du site représente un ensemble d'environ 2 hectares, dont 1,6 hectare effectivement constructible et susceptible d'accueillir un programme de logements mixtes dans les années à venir. Au regard des densités constatées sur des sites communaux présentant une configuration similaire, environ 120 logements sont envisageables sur le site, dont plus de 40 logements locatifs sociaux au minimum. La production de ces logements répondra ainsi aux besoins des ménages modestes du territoire, permettant de couvrir l'année de sa réalisation plus de 20% des objectifs annuels assignés à la commune. En effet, la commune de Pessac est tenue de produire annuellement 650 logements sur son territoire, dont 195 logements locatifs conventionnés, avec une répartition entre les différentes typologies de logements sociaux : 20% en PLA-I, 60% en PLUS et 20% en PLS.

Cette production sera réalisée en outre dans le respect des objectifs de mixité sociale assignés aux politiques urbaines depuis plus de 25 ans, en étant intégrée à une production de logements du secteur non conventionné. La création d'une opération de logements comportant au minimum 35% de logements locatifs sociaux, supposant le déplacement d'espaces boisés classés et l'évolution des dispositions réglementaires du secteur répond donc à un objectif d'intérêt général.

9.5.3. L'évitement de la consommation d'espaces

Un développement de l'habitat en lisière du parc de l'hôpital Xavier Arnozan et l'extension des équipements publics, au sein de l'enveloppe urbaine de la métropole, permet vraisemblablement d'**éviter la consommation d'espaces en périphérie de l'agglomération**. L'impact de la création de 120 logements en périphérie de la métropole bordelaise peut être évalué par l'application des objectifs chiffrés de la consommation d'espace fixés également par le SCoT. Une valeur de 700 m² par logement en moyenne est imposée au sein des bassins de vie, soit environ 8 hectares à mobiliser au détriment d'espaces naturels et agricoles pour une opération similaire, si l'on considère que la surface en question doit correspondre à un ensemble d'un seul tenant.

Compte tenu de l'importante pression démographique enregistrée par l'aire métropolitaine bordelaise, en lien avec l'attractivité de son territoire, l'opération considérée permettra effectivement de réduire la pression sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers en lisière des espaces urbains de la commune et des territoires voisins. La limitation de la consommation d'espaces constitue donc un avantage direct associé à la réalisation du projet, concourant à la satisfaction de l'intérêt général.

9.5.4. La densification d'un secteur de projet métropolitain

Le carrefour de Pessac-Alouette fait partie des centralités existantes, identifiées dans le PLU afin d'accueillir des opérations de densification dans les années à venir. Le secteur concerné par la déclaration de projet peut donc offrir une qualité de vie remarquable, à proximité immédiate de la centralité de Pessac-Alouette, disposant de nombreux commerces et services. Cet emplacement permet de mettre à disposition une importante mixité urbaine, en bordure d'un site retenu dans le cadre du programme « 50 000 logements autour des axes de transport collectif ». **L'évolution du secteur dans les années à venir vise donc à renforcer le caractère de centralité du carrefour de Pessac-Alouette.** L'intégration de la lisière nord du parc de l'hôpital Xavier Arnozan à la réflexion sur l'avenir du quartier est donc de nature à augmenter le nombre d'habitants bénéficiant de la proximité immédiate de commerces, services et équipements et susceptibles de fréquenter les espaces publics requalifiés du carrefour de l'Alouette dans les années à venir. A ce titre, le projet se place clairement au service de l'intérêt général, en s'intégrant à la démarche de densification maîtrisée du secteur.

9.5.5. La réduction des émissions de gaz à effet de serre

Le développement de l'habitat sur la frange nord du site de l'hôpital Xavier Arnozan répond pleinement au principe de **renforcement des secteurs bénéficiant d'une desserte de qualité en modes de transports à faible émission de CO₂**, affirmé à l'échelle nationale et locale. Une offre complète en solutions de déplacement alternatives à l'automobile est disponible, avec :

- A proximité immédiate du site : un arrêt de bus sur la ligne 4 (Pessac Magonty – Bordeaux Saint-Louis) et une piste cyclable sur l'avenue Pasteur
- A moins de 400 m : le terminus de la ligne B du tram et une station de vélos en libre-service à l'arrêt France Alouette
- A moins de 1 km : la Gare TER de Pessac Alouette et ses parkings relais

Ce réseau offre des alternatives crédibles à l'usage de l'automobile dans le cadre des déplacements du quotidien, qui ne peuvent être proposées au niveau des secteurs de projets localisés en périphérie de l'agglomération bordelaise. Le développement d'une opération à dominante résidentielle ainsi que le renforcement des installations hospitalières dans le secteur présentent donc clairement un avantage dans le cadre de la mise en œuvre du projet métropolitain, en favorisant un fonctionnement urbain moins dépendant de l'automobile car basé sur le recours à des mobilités douces ou à des modes de transports collectifs. Le projet répond donc aux objectifs d'intérêt général fixés à l'échelle nationale et locale.

9.6. Les impacts environnementaux de la mise en compatibilité

9.6.1. Des incidences potentielles...

Les sensibilités détectées sur le site ont permis d'identifier des incidences négatives potentiellement importantes sur deux composantes de l'environnement :

- **Les milieux naturels.** L'extension des bâtiments de formation, de recherche et d'archives en continuité des emprises bâties existantes aura une incidence directe sur la conservation des boisements à leurs abords. De même, le réaménagement à des fins d'habitat des emprises de l'ancien EHPAD et de son parc arboré participera à la réduction d'espaces plantés semi-ouverts. Ces espaces constituent des lieux de reproduction et/ou d'alimentation pour une avifaune patrimoniale. Les arbres sénescents répertoriés dans ces secteurs sont également favorables au Grand capricorne et au Lucane cerf-volant. La déclaration de projet conduira à réduire l'offre en habitat pour ces différentes espèces (défrichement de boisements naturels ou d'ornement / suppression d'arbres anciens). Les emprises boisées ou arbres à cavités concernés étant faibles (1 ha), l'effet de la déclaration de projet sur la destruction des habitats à enjeu peut être qualifié de modéré. Par ailleurs, le projet ne conduit pas à la suppression complète des habitats nécessaires à la survie des espèces observés sur site. Les individus occupant les emprises ou arbres défrichés pourront trouver refuge sur site au sein de milieux de substitution de qualité identique. La déclaration de projet aura par conséquent un effet modéré sur la conservation des espèces animales répertoriées sur site.
- **Les paysages.** L'implantation de nouvelles constructions en densification conduira à une modification des perceptions visuelles tant dans l'enceinte du groupe hospitalier que depuis les espaces habités riverains. La réduction du couvert boisé peut, en fonction de sa localisation, créer des perspectives sur des éléments bâtis autrefois naturels et dégrader la qualité du paysage perçu. Par exemple, la suppression des alignements d'arbres le long de l'avenue Pasteur entraînerait une vraie modification du paysage existant. Cela conduirait à ouvrir des vues sur les équipements sur les futurs et ensembles résidentiels. De plus, les caractéristiques des aménagements et constructions projetées pourraient également susciter une modification des ambiances. L'implantation de formes urbaines massives et sans trait commun avec les tissus environnants bouleverserait les équilibres existants entre les vides et les pleins. Ces modifications peuvent toutefois être positives, en particulier, dans le cadre de la mise en valeur de l'ancien EHPAD de l'Alouette aujourd'hui inoccupé et très dégradé. En l'absence de dispositions spéciales, la déclaration de projet pourrait ainsi avoir un effet considérable sur la qualité du paysage perçu et des ambiances ressenties.

Les incidences détectées sur les milieux physiques et humains, détaillées dans le chapitre relatif à l'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement, ont été jugées globalement faibles, en raison notamment de l'inclusion du site au sein des espaces urbains.

9.6.2. ...maitrisées grâce à l'application de mesures correctives

Afin d'éviter ou réduire les incidences pressenties de la mise en compatibilité du PLU, des mesures correctives ont été proposées et validées par la maîtrise d'ouvrage, notamment sur les composantes les plus sensibles de l'environnement sur le site, à savoir les milieux naturels et les paysages.

Afin de maîtriser l'impact sur les milieux naturels, les mesures suivantes ont été mises en œuvre :

- *Evitement de la destruction des arbres remarquables identifiés dans le cadre de l'atlas des arbres isolés du PLU ;*
- *Réduction des habitats en présence limitée par la mise en place de dispositions réglementaires, destinées à préserver et maintenir la végétation présente sur site :*
 - *emprise au sol ne pouvant excéder 40% de l'unité foncière pour l'habitat,*
 - *espace de pleine terre devant être supérieur ou égal à 15%.*
- *Dessin d'EBC sur des emprises et milieux équivalents à ceux déclassés, à des fins de protection de boisements et arbres anciens nécessaires à la reproduction ou à l'alimentation des espèces patrimoniales.*

La maîtrise des impacts sur les paysages a pu être obtenue grâce aux mesures suivantes :

- *Evitement de la destruction des arbres remarquables identifiés dans le cadre de l'atlas des arbres isolés du PLU ;*
- *Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce :*
 - *au maintien des dispositions existantes permettant d'assurer la protection des boisements pour des motifs paysagers et culturels et la préservation d'une lisière d'EBC en limite nord du site. Suite aux remarques formulées par les personnes publiques associées et à l'issue de l'enquête publique, cette lisière a été confortée le long de l'Avenue Pasteur sur une largeur minimum de 15 mètres ;*
 - *à la relocalisation d'EBC sur des emprises équivalentes à celles déclassées sur des boisements non préservés à ce jour ;*
 - *à la formulation de dispositions réglementaires, destinées à :*
 - *promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité boisée du site : adaptation des hauteurs autorisées pour les logements aux règles édictées sur les quartiers périphériques, maintien des conditions de hauteur imposées à ce jour pour les installations de Xavier Arnozan ;*
 - *assurer la bonne intégration paysagère des espaces de stockage ou de stationnement : obligation de traitement soigné et de plantation.*
 - *préserver la présence d'espaces verts et maintenir la densité végétale : emprise au sol ne pouvant excéder 40% de l'unité foncière pour l'habitat, espace de pleine terre devant être supérieur ou égal à 15%.*

L'application des différentes mesures correctives permet de ramener le niveau d'incidence découlant de l'opération à un niveau modéré ou faible.

Les incidences résultant de la mise en compatibilité pourront être évaluées dans les années suivant l'approbation du PLU, grâce aux indicateurs de suivi proposés dans le chapitre 8. INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI DES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA DECLARATION DE PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT. Ces indicateurs permettront de suivre la mise en œuvre de la déclaration de projet sur l'environnement. Ils éviteront que des incidences négatives imprévues n'interviennent, notamment à un stade précoce, et permettront d'envisager le cas échéant les mesures appropriées pour la préservation des enjeux environnementaux présents sur le site de projet.

9.7. Le bilan coûts-avantages de l'opération

L'intérêt général associé à la déclaration de projet est lié à la satisfaction d'objectifs assignés à différentes politiques publiques :

- L'accomplissement de missions de santé publique,
- La conservation d'archives publiques,
- L'accueil et le logement des populations défavorisées ou de ressources modestes,
- La modération de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles,
- La mise en œuvre du principe de mixité urbaine,
- La maîtrise des émissions de gaz à effet de serre.

La formulation de solutions concrètes tendant à répondre favorablement à ces objectifs d'intérêt général est entravée par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, avec des règles édictées essentiellement en vertu de considérations paysagères. Une évolution des règles du PLU permet donc d'envisager une amélioration de la déclinaison locale des politiques nationales menées dans les domaines de la cohésion des territoires, de la transition écologique, de la solidarité et de la santé.

Dans le même temps, le projet laisse apparaître un niveau d'incidences potentiellement élevé sur deux composantes décrites dans l'état initial de l'environnement du site que sont les milieux naturels et les paysages.

Une maîtrise des incidences sur les milieux naturels...

Les impacts relevés sur le plan écologique sont liés à la présence d'enjeux localisés pour l'alimentation et la reproduction d'espèces d'avifaune considérées comme patrimoniales à l'échelle nationale mais non visées par la directive européenne « Oiseaux ». Ces enjeux sont identifiés sur une grande partie du parc de l'hôpital Xavier Arnozan. Quelques arbres sénescents sont également observables, favorisant la présence d'une entomofaune protégée, visée par la directive « Habitats ». Ces arbres sont présents de manière plus ponctuelle sur le site de projet. La mise en compatibilité du PLU va induire la possibilité de destruction de ces boisements et l'imperméabilisation supplémentaire de surfaces du parc, utilisées notamment pour l'alimentation de l'avifaune.

Au vu de l'étendue des surfaces faisant l'objet de la formulation d'enjeux de conservation en matière faunistique et floristique, au sein d'un site présentant par ailleurs un caractère éminemment urbain, il a été choisi de ne pas renoncer à une logique d'évolution par polarités au cœur de la stratégie du CHU, induisant la réduction ponctuelle du parc au profit de l'implantation de bâtiments.

Une solution d'évitement de toute incidence sur les milieux naturels, identifiés avec des enjeux forts de conservation car occupant un rôle dans l'alimentation et la reproduction de la huppe fasciée, n'a pas pu être mise en œuvre. Celle-ci aurait supposé de renoncer à l'évolution d'une grande partie du site, impliquant de figer la majeure partie des installations dans leur emprise actuelle ou de procéder à l'évolution des bâtiments uniquement dans le cadre de surélévations, voire d'envisager le déplacement des installations actuellement présentes sur le site afin de réaliser leur extension sur un autre site doté d'une sensibilité moindre. De telles solutions, radicales, auraient induit des incidences environnementales bien plus élevées que celles résultant de l'extension des installations existantes (consommation d'espace, altération des paysages, destruction d'autres milieux naturels...), mais également une augmentation significative des coûts de construction et d'entretien difficilement compatible avec les impératifs liés à une gestion rigoureuse des deniers publics. A ce stade, il convient de rappeler que le projet rend possible l'aménagement de près de 1,2 ha (hors emprise des anciens bâtiments et du stationnement de l'EHPAD), supposant une progression de l'artificialisation du site de l'ordre de 5% environ.

C'est donc une logique de réduction qui a prévalu dans le cadre de la mise en compatibilité, avec une limitation des déclassements dans la continuité de l'IMS et du bâtiment des archives aux emprises raisonnablement nécessaires afin de réaliser leur extension dans les années à venir. Par ailleurs, le découpage retenu tend à réduire le nombre d'arbres sénescents susceptibles d'être abattus suite à la mise en compatibilité du PLU, offrant un habitat au Lucane Cerf-Volant et au Grand Capricorne.

Enfin, une logique de compensation a pu être mise en œuvre, avec l'extension des espaces boisés classés dans plusieurs secteurs du parc sur une superficie légèrement supérieure à celle déclassée. Ce report des EBC sur des espaces libres et pour partie déjà boisés à l'heure actuelle permet de garantir la disponibilité de milieux présentant à terme les mêmes caractéristiques que celles affectées par la mise en compatibilité. Les espèces, patrimoniales ou non, impactées par le projet pourront donc disposer, au sein du parc de l'hôpital Xavier Arnozan, d'habitats similaires à ceux qu'ils occupent à l'heure actuelle.

... et sur les paysages

Par ailleurs, les paysages du parc de l'hôpital présentent une qualité indéniable, liée notamment à la présence d'arbres d'essences variées et dont plusieurs individus présentent un caractère remarquable. De plus, les secteurs résidentiels riverains présentent une configuration bâtie très différente de celle que peuvent offrir les édifices de l'hôpital. L'implantation de constructions nouvelles est donc susceptible de dégrader la qualité esthétique du parc. Elle peut également altérer l'environnement des riverains du site, en cas de création de bâtiments ne respectant pas les règles de prospect et de gabarit prévalant en lisière de l'hôpital, au contact de tissus à dominante résidentielle.

Les incidences paysagères sur le parc pourront être maîtrisées dans les années à venir, grâce au déplacement des EBC. Cette mesure de compensation précédemment décrite permettra de maintenir à son niveau actuel la superficie d'espaces boisés classés sur le parc de l'hôpital. Par ailleurs, les individus repérés dans l'atlas des arbres remarquables du PLU seront préservés dans le cadre du projet.

Enfin, les incidences paysagères liées à la création de logements au nord du site sont assez largement évitées, grâce à l'édiction de règles de gabarit et d'implantation dérivées de celles applicables au sein des tissus résidentiels riverains, notamment en matière de hauteur. Contrairement à l'ensemble du parc, où la hauteur est plafonnée à 25 mètres, celle-ci ne pourra en effet dépasser 12 mètres dans la bande détachée en limite avec l'Avenue Pasteur.

Compte tenu des caractéristiques du projet, mais également des mesures d'évitement, de réduction et de compensation mises en œuvre au travers de la mise en compatibilité du PLU, il est possible de conclure que les avantages liés aux opérations prévues l'emportent sur les inconvénients. Le déplacement des EBC, la réduction des surfaces impactées et le maintien de milieux favorables à l'accomplissement du cycle de vie des espèces impactées sur le site même de l'hôpital permettent de conclure que le plan, mis en compatibilité afin de satisfaire l'intérêt général, ne porte pas une atteinte excessive aux autres intérêts en présence.

9.8. Méthode retenue dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la déclaration de projet a été basée à la fois sur la mise en place d'une démarche d'analyse respectueuse du cadre réglementaire et législatif en vigueur, et sur la mobilisation de moyens complémentaires pour collecter les diverses données nécessaires à l'analyse.

9.8.1. Démarche d'analyse mise en œuvre

La méthodologie utilisée pour évaluer les effets du projet sur l'environnement s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire en vigueur, et suit les principes méthodologiques retenus par les services du ministère et contenus dans le guide « Préconisations relatives à l'évaluation environnementale stratégique ». Elle est fondée sur des visites de terrain et sur la consultation de divers services administratifs. Elle fait également appel au recueil de diverses données ou à la prise de contact avec des personnes-références.

Ainsi, la démarche d'analyse des incidences de la déclaration de projet sur l'environnement doit répondre aux deux typologies d'analyses et d'évaluation des incidences imposées par le code de l'urbanisme :

- une évaluation des incidences basée sur une analyse « ex-ante », c'est-à-dire en amont de la mise en œuvre du plan, lors de l'élaboration du projet territorial. Cette analyse a pour objet d'aider à construire un projet de territoire intégrant l'ensemble des préoccupations environnementales identifiées sur le territoire ;
- une évaluation des incidences basée sur une analyse « ex-post », après l'approbation du projet, correspondant à l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU.

La méthodologie employée s'est articulée autour de la réalisation de trois phases successives : la réalisation d'un état initial de l'environnement, la formulation d'un projet d'intérêt général répondant aux enjeux de préservation de l'environnement et l'évaluation des incidences notables prévisibles, avec le cas échéant la définition de mesures pour les éviter, les réduire, ou les compenser.

Phase 1 : Diagnostic environnemental communal

Cette première étape a permis de structurer l'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale. Ce diagnostic environnemental est basé sur la réalisation de l'état initial de l'environnement. A ce stade, quatre démarches ont été conduites en parallèle, et ont permis de mettre en exergue pour chacune des thématiques environnementales :

1. la caractérisation de l'état général de l'environnement du site de projet et la mise en évidence des secteurs revêtant une importance particulière, dans la perspective de définir un état « zéro » référence, pour chaque thématique environnementale ;
2. la prise en considération dans la démarche, des documents et orientations formulées en matière de protection de l'environnement établis à chaque niveau territorial (intercommunal, départemental, régional, national, communautaire et international), qu'il s'agisse de conventions, directives, règlements ou plans nationaux ;
3. l'analyse des « perspectives d'évolution » de la qualité environnementale du site, l'identification des zones susceptibles d'être impactées par la déclaration de projet et la formulation d'enjeux environnementaux sur l'intégralité du site. L'objectif principal de cette étape a été d'apprécier les tendances d'évolution au travers d'un scénario « au fil de l'eau », afin de déboucher sur la caractérisation des enjeux environnementaux communaux.

Phase 2 : Prise en compte de l'environnement dans la définition du projet de territoire

Cette deuxième étape est étroitement liée à la formulation des premiers axes de projet, dès lors que commence à être énoncée la stratégie de développement. Elle se poursuit tout au long de la construction du projet jusqu'à la finalisation des prescriptions réglementaires. Ici, la démarche adoptée visait à garantir la bonne prise en compte des enjeux environnementaux, et éventuellement d'envisager au cas par cas, des solutions alternatives permettant de répondre aux besoins initialement identifiés, tout en limitant les potentielles dégradations sur l'environnement.

Cette deuxième étape a été réalisée selon une démarche itérative afin de compléter et affiner l'état initial de l'environnement sur les sites susceptibles d'être impactés par la déclaration de projet, et de réajuster si besoin à la marge le projet.

Sur les sites susceptibles d'être impactés par la déclaration de projet, des inventaires écologiques complémentaires à ceux déjà disponibles et réalisés dans le cadre de l'OIM ont été menés, selon la méthode suivante :

1. Une analyse bibliographique : base de données flore de l'OFSA et base de données faune de l'observatoire de la faune en Aquitaine, dossier de demande de défrichement lié à la création du bâtiment Lyric et de la restructuration de l'EHPAD (décembre 2012).
2. Des expertises de terrain : Des investigations sur site ont été réalisées le 24 et 25 octobre 2017 par technicien spécialiste de la faune et botaniste ingénieure écologue. Ces derniers ont permis l'actualisation des données sur la flore, sur la faune et sur les habitats naturels de ces périmètres.

Phase 3 : Evaluation des incidences notables prévisibles, et mesures prises pour les éviter, réduire ou compenser

L'évaluation des incidences notables prévisibles a été amorcée une fois le projet consolidé. Il s'agissait de prévoir et d'évaluer les pressions additionnelles sur les milieux liées à la mise en œuvre de la déclaration de projet, mais également de préciser les incidences positives du projet sur l'environnement.

L'analyse des incidences potentielles de la déclaration de projet a été formulée au travers de la quantification des impacts du projet sur l'environnement. Elle est présentée sous la forme de tableaux de synthèse thématiques. Ces tableaux mettent en parallèle les incidences prévisibles de la déclaration de projet sur l'environnement avec les mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de sa traduction réglementaire.

Ainsi pour chaque thématique présentée, l'estimation du degré d'incidence pressentie sur l'environnement a reposé sur la démarche d'analyse suivante :



Où :

- L'effet correspond à l'étendue ou à l'importance des dégradations causées par les modifications apportées au document sur l'environnement. Par exemple, un projet qui conduit à la réduction de quelques m² d'espaces boisés aura un effet moindre qu'un projet qui induit sa suppression ;
- L'enjeu est lié au degré de sensibilité du site vis-à-vis de la thématique considérée. Par exemple : la préservation d'une zone Natura 2000 abritant des espèces protégées correspond à un enjeu de conservation fort.

L'estimation du degré d'incidence résiduelle a quant-à-elle reposé sur l'analyse des effets positifs des mesures retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de sa traduction réglementaire sur la préservation de l'environnement.

A noter que seules « les incidences de la mise en œuvre du plan », et non du projet, doivent être traitées (CE, 17 juillet 2013, n°362022, Commune d'Ollières).

9.8.2. Moyens complémentaires mobilisés

En complément de la démarche d'évaluation mise en œuvre et décrite précédemment, l'analyse des incidences a nécessité la mobilisation de moyens supplémentaires, afin de collecter différentes études ou données.

Les ressources documentaires suivantes ont donc été consultées :

- Dossier de PLUi 3.1 Bordeaux Métropole approuvé le 16 décembre 2016,
- Rapports annuels délégataires (2016) et plans des réseaux d'eau et d'assainissement de Bordeaux Métropole,
- Demande de défrichement pour création du bâtiment Lyric et restructuration de l'EHPAD, décembre 2012,
- Cartographies d'inventaires réalisées dans le cadre de l'OIM Bordeaux Inno-Campus (BIC),
- Diagnostic d'EBC à déclasser - CHU Xavier Arnoz, GERE A octobre 2017.



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex

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

www.bordeaux-metropole.fr

Règlement document graphique

Commune concernée :
PESSAC

Extrait du plan de zonage

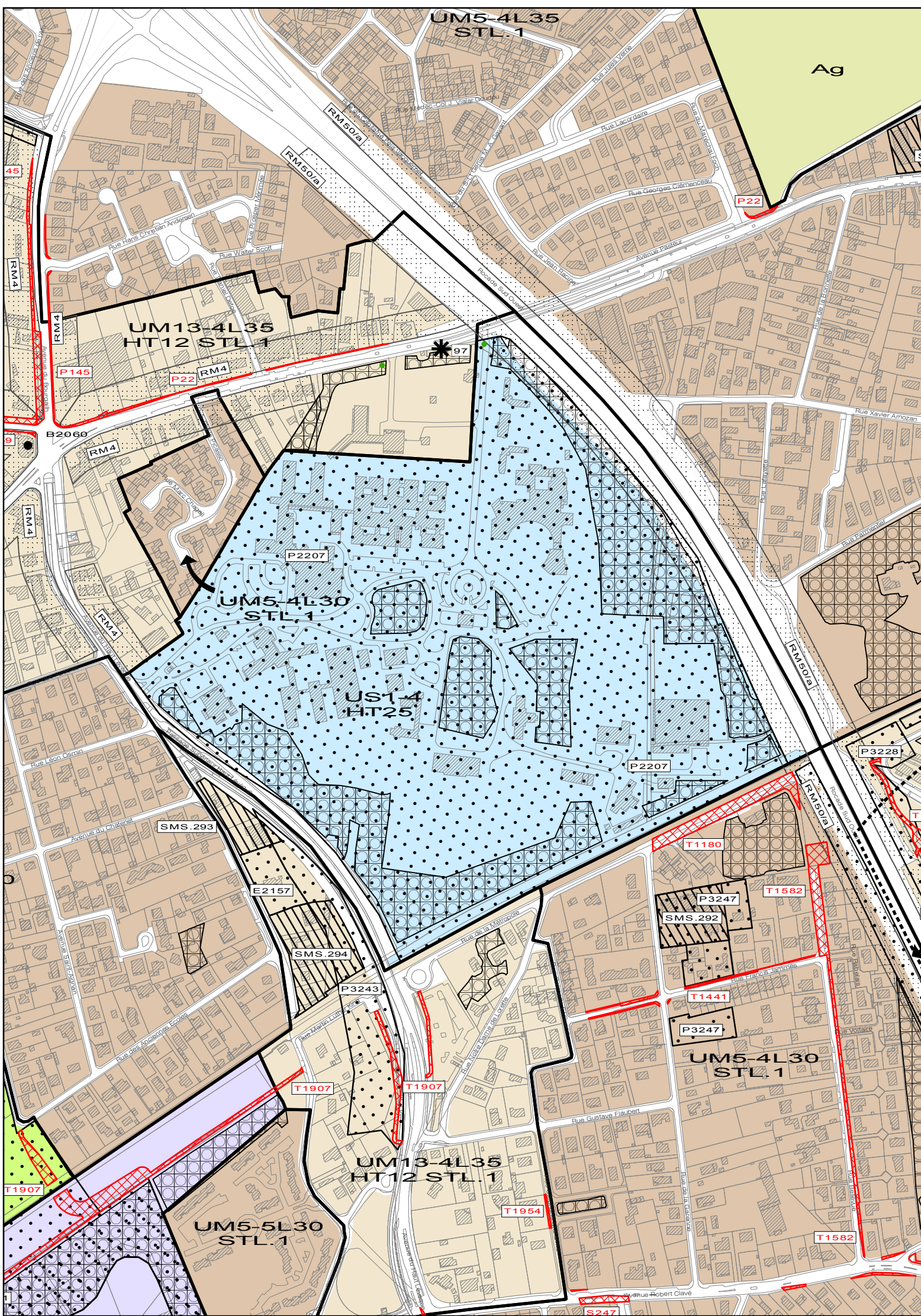


Mise en compatibilité - Pessac CHU Xavier Arnozan
Version présentée pour approbation

0 250 500 Mètres

Echelle 1 / 5000

Sources du fond de plan : DGFIP PCI
Bordeaux Métropole
Le domaine public non cadastre et/ou le domaine ouvert à la circulation publique sont représentés en blanc
(à l'exception d'une partie des lotissements)



■ ■ ■ ■ ■ limite du P.L.U.

VOCATIONS (exemple : UM5*1L35)

Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)

- centralités anciennes et coeurs historiques
- tissus à dominante d'échoppes et faubourgs, et de maisons de ville
- tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes
- tissus à dominante de maisons individuelles récentes
- tissus urbains situés en lisières ou isolés en zones naturelles ou agricoles

Les zones urbaines particulières (UP)

- zones de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain
- zones d'intérêt patrimonial bâti et/ou paysager
- zones d'aménagement commercial identifiées au SCOT

Les zones urbaines spécifiques (US)

- zones urbaines spécifiques liées aux équipements
- zones urbaines spécifiques liées à l'économie

Les zones à urbaniser (AU)

- zones AU multifonctionnelles
- zones AU spécifiques liées à l'économie
- zones AU99 : zones à urbaniser à long terme

Les zones agricoles et naturelles (A et N)

- zones agricoles réservoirs de biodiversité
- zones agricoles génériques
- zones naturelles réservoirs de biodiversité
- zones naturelles génériques
- zones naturelles de loisirs et d'équipements
- zones naturelles spécifiques
- secteurs de taille et de capacité d'accueil limités
- bâtiment ou groupe de bâtiments identifiés en A ou N

Bande d'accès (exemple : UM5*1L35)

- * constructibilité par nouvelle bande d'accès autorisée
- constructibilité par nouvelle bande d'accès interdite

DISPOSITIONS RELATIVES
AUX REGLES DE STATIONNEMENT (exemple : UM5*1L35)

0, 1, 2, 3, 4 ou 5 catégorie de secteur pour l'application des règles de stationnement.
NB : la catégorie 0 correspond à des dispositions spécifiques pour certaines zones, précisées dans le règlement écrit.

Modération des règles de stationnement

○ périmètre de modération des règles de stationnement
(à consulter dans le règlement écrit)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA DIVERSITE SOCIALE,
A L'HABITAT ET AU LOGEMENT (exemple : UM5*1L35)

secteurs de diversité sociale

L logements locatifs sociaux
A accession sociale
35 pourcentage minimum de surface de plancher dédiée
p dispositions particulières précisées dans le règlement écrit

secteurs de taille de logement

STL.n° catégorie de cas pour l'application de la taille de logement
(se référer à la liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat)

servitudes de mixité sociale

SMS.n° servitude de mixité sociale
(se référer à la liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat)

DISPOSITIONS DE MORPHOLOGIE URBAINE
Règles d'urbanisme spécifiques applicables aux constructions

fixées sur l'ensemble de la zone

HF12 Hauteur maximale de façade (en mètres) EB15 Emprise bâtie maximale (pourcentage de la superficie totale du terrain)
HF12(A) Hauteur maximale de façade pouvant comporter un attique au dernier étage (en mètres) EPT30 Espace en pleine terre minimum (pourcentage de la superficie totale du terrain)
HT15 Hauteur totale maximale de la construction (en mètres) RM4 Marge de recul minimal (en mètres)

fixées à partir de la voirie ou de l'espace public existant ou projeté,
d'une limite de zonage ou d'une limite parcellaire
(règles se substituant à celles fixées sur l'ensemble de la zone)

R6 Marge de recul imposée (en mètres) HF12 Séquence définissant une hauteur maximale de façade (en mètres)
RMS0 Marge de recul minimal (en mètres) HF12(A) Séquence définissant une hauteur maximale de façade pouvant comporter un attique au dernier étage (en mètres)
RMS0/a Marge de recul minimal (en mètres) à partir de l'axe de la voie HT15 Séquence définissant une hauteur totale maximale de la construction (en mètres)
R0 ou R6 Marge de recul imposée à 0 ou à 6 mètres [EVn°] Séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX
CONTINUITES ECOLOGIQUES, ZONES HUMIDES, A LA MISE
EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER

zone potentiellement humide
terrain cultivé situé en zone urbaine (U) à protéger et inconstructible
espace boisé classé existant ou à créer

● * n° arbre isolé et référence de la fiche (à consulter dans l'Atlas des arbres isolés)

plantation à réaliser au titre d'obligations paysagères prescrites par le règlement

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

IC n° ensemble naturel bénéficiant de prescriptions particulières au titre des continuités écologiques et paysagères

P n° espaces de paysage bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager

En n° ensembles bâtis et paysagers bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, architectural et paysager

● n° éléments bâtis bénéficiant de prescriptions particulières au titre de la protection du patrimoine architectural
(se référer au document traitant des Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine)

DISPOSITIONS RELATIVES
A DES INTENTIONS OPERATIONNELLES
Emplacements réservés

emplacement réservé de voirie
se référer à la liste des emplacements réservés
emplacement réservé de superstructure
se référer à la liste des emplacements réservés
- déplacement, transport
- stationnement, espace public
- eau et assainissement
- déchets
- espaces verts
(y compris constructions liées)
- bâtiments communaux et communautaires
- enseignement et petite enfance (écoles, crèches, ...)
- sport, loisir, culture, santé, social
- divers (cimetières, gens du voyage, ...)

SERVITUDES DE LOCALISATION

V n° voie EV n° espace vert IG n° intérêt général

LINEAIRES DESTINES A LA DIVERSITE COMMERCIALE

LC n° identification et référence (consulter l'Atlas des linéaires commerciaux)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BS29 Périmètre et référence de la fiche (consulter le Livret des quartiers)

PERIMETRES D'ATTENTE
DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

SPB13 seul maximal de construction et d'installation autorisée à l'intérieur du périmètre
(en m² de surface de plancher et/ou d'emprise bâtie)

JJ MM AAAA date limite d'effet de la servitude

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA SALUBRITE,
A LA PREVENTION DES RISQUES
ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

secteurs potentiellement soumis à des risques
d'inondation fluvio-maritimes

IP tout ou partie du secteur est potentiellement inondable : se référer à la réglementation (PPR) et à la connaissance du risque le plus récent

secteurs soumis à des risques technologiques

○ périmètres SEVESO

secteurs d'interdiction de construire
ou sous conditions spéciales d'installation de toute nature
(plantations, dépôts, affouillements, forages, exhaussements des sols)

interdiction de construire Construction sous conditions
IC sp CS sp Fonctionnement des services publics
IC pn CS pn Protections contre les nuisances
IC m CS m Préservation des ressources naturelles
IC m CS m Secteur de mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol
IC affeb CS affeb Risques d'affaissement ou d'éboulement
IC inf CS inf Risques d'inondation par les ruissaux

CHU
Hôpitaux de Bordeaux

**Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole par
déclaration de projet pour le réaménagement du site de**

**l'Hôpital Xavier Arnozan
Commune de Pessac**

Enquête Publique du 11 juin au 11 juillet 2019

RAPPORT D'ENQUETE

Bernard JAYMES
Commissaire Enquêteur
Membre de la compagnie des Commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

RAPPORT D' ENQUETE

SOMMAIRE

1 GENERALITES

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Cadre juridique
- 1.3 Composition du dossier soumis à l'enquête
- 1.4 La concertation préalable

2 LA DECLARATION DE PROJET , LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU , LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

- 2.1 Description et justification du projet
- 2.2 Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole
- 2.3 Contexte environnemental du projet - incidences prévisibles

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 3.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 3.2 Modalités d'organisation de l'enquête
- 3.3 Information du public
- 3.4 Déroulement et clôture de l'enquête
- 3.5 Comptabilisation des observations du public

4 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

5 PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 27 MARS 2018 (CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES)

6 PROCES – VERBAL D'ENQUETE

7 MEMOIRE EN REPONSE DU C H U

8 EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1 GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique concernant cette opération porte sur la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole par déclaration de projet pour le réaménagement du site de l'Hôpital Xavier Arnozan sur la commune de Pessac .

Cette enquête publique a été prescrite par Madame la Préfète de la Gironde par arrêté du 13 mai 2019 .

Le maître d'ouvrage responsable du projet est le CHU Hôpitaux de Bordeaux - Direction Générale - 2 rue Dubernat - 33 404 Talence Cedex .

La présente enquête, prescrite par cet arrêté a pour objet de permettre au public de prendre connaissance du projet , et de recueillir son avis , ses observations , et ses propositions éventuelles . La contribution du public pourra s'effectuer par différents moyens accessibles pendant la durée de l'enquête publique :

- sur le registre d'enquête mis à la disposition du public au siège de la Mairie de Pessac ,
- par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur , à la Mairie de Pessac .
- par mail sur le site ouvert à cet effet par les services de l'Etat à l'adresse suivante :
ddtm-spe2@gironde.gouv.fr

1.2 Cadre juridique

Cette enquête publique est encadrée et organisée en application des textes législatifs et réglementaires et des documents administratifs suivants :

- **Le code de l'environnement** et notamment :

- . les articles L122-4 à L122-11 et R122-17 à R122-23 , relatifs à l'évaluation de certains plans et programmes ayant une incidence notable sur l'environnement ;
- . les articles L123-1 et R123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques pour les opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

- **Le code de l'urbanisme** et notamment les articles L153-54 à L153-59 , R153-13 et R153-15 à R153-17 , relatifs à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général .

- Le courrier du CHU Hôpitaux de Bordeaux du 23 avril demandant à Mme la Préfète de la Gironde l'organisation d'une enquête publique portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole par déclaration de projet pour le réaménagement du site de l'Hôpital Xavier Arnozan sur la commune de Pessac ;
- L'avis de l'autorité environnementale (MRAe) en date du 15 février 2019 et la réponse du CHU Hôpitaux de Bordeaux ;
- La décision du Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX , en date du 7 mai 2019 portant désignation de Mr Bernard JAYMES , en qualité de commissaire enquêteur ;
- La délibération du Conseil d'administration du CHU de Bordeaux du 23 mars 2019 ;
- L'arrêté préfectoral du 13 mai 2019 prescrivant l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête publique ;
- L'arrêté préfectoral en date du 23 avril 2019 accordant la délégation de signature au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde en vue de signer les arrêtés d'ouverture de l'enquête publique .
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est déroulée le 27 mars 2019 .
- Le bilan de la concertation préalable organisée du 6 juillet au 20 juillet 2018 au titre des articles L121-15-1 , L121-17 et L122-4 du code de l'environnement .

1.3 Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier mis à disposition du public est composé des pièces suivantes :

- Pièces administratives - déroulement de l'enquête publique - concertation préalable - information du public .
- Sommaire .
- Notice de présentation
- Résumé non technique .
- Partie 1 - Préambule .
- Partie 2 - Caractéristiques du site du projet .
- Partie 3 - Caractéristiques du projet et incompatibilité avec les règles applicables sur site .
- Partie 4 - Motivation de l'intérêt général .
- Partie 5 - Exposé des dispositions du PLU mises en compatibilité .
- Partie 6 - Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement .
- Partie 7 - Bilan coûts - avantages .
- Partie 8 - Indicateurs et modalités de suivi des effets de la mise en œuvre de la déclaration de projet sur l'environnement .
- Partie 9 - Résumé non technique .
- Annexes .

- Pièces complémentaires :
 - Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) du 1er février 2019 .
 - Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 27 mars 2019 .
 - Décision du Directeur Général du Centre Hospitalier Universitaire de Bordeaux N° 2018/001/DIV relative au bilan de la concertation préalable .

- Registre d'enquête .

1.4 Concertation préalable

La concertation sur le projet de réaménagement du site hospitalier Xavier Arnozan sur la commune de Pessac a été initiée par le CHU conformément aux dispositions du code de l'environnement . Elle s'est déroulée du 6 au 20 juillet 2018 à l'appui de modalités d'information du public :

- Parution de l'avis de concertation dans la presse ,
- Affichage de l'avis sur le site du projet , dans les locaux du CHU , de la Mairie de Pessac , de Bordeaux Métropole ,
- Panneaux d'information à la Direction Générale du CHU ,
- Mise en ligne pour consultation électronique sur le site internet du CHU .

Le bilan de la concertation fait état d'une faible participation malgré l'importance des moyens déployés pour assurer l'information et l'expression du public :

- aucune contribution sur le registre de concertation ,
- aucune intervention par courrier ,
- aucune remarque sur le site d'exposition du projet .

- seul le site internet dédié à l'information du public a suscité de l'intérêt avec 228 consultations , mais aucune question ni observation n'a été formulée .

Pour conclure le bilan de la concertation , le CHU indique que les études du projet de réaménagement du site hospitalier vont se poursuivre , et que l'enquête publique sera engagée à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées .

2 LA DECLARATION DE PROJET ET LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.1 Description et justification du projet

Le CHU de Bordeaux compte trois structures hospitalières répartis au sein de la métropole bordelaise , dont le groupe hospitalier Sud auquel appartient le site Xavier Arnozan .

Situé au sud de l'agglomération à proximité de la rocade 632 sur la commune de Pessac , le pôle Xavier Arnozan s'inscrit au cœur de tissus résidentiels mixtes , dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Inno Camlus (BIC) .

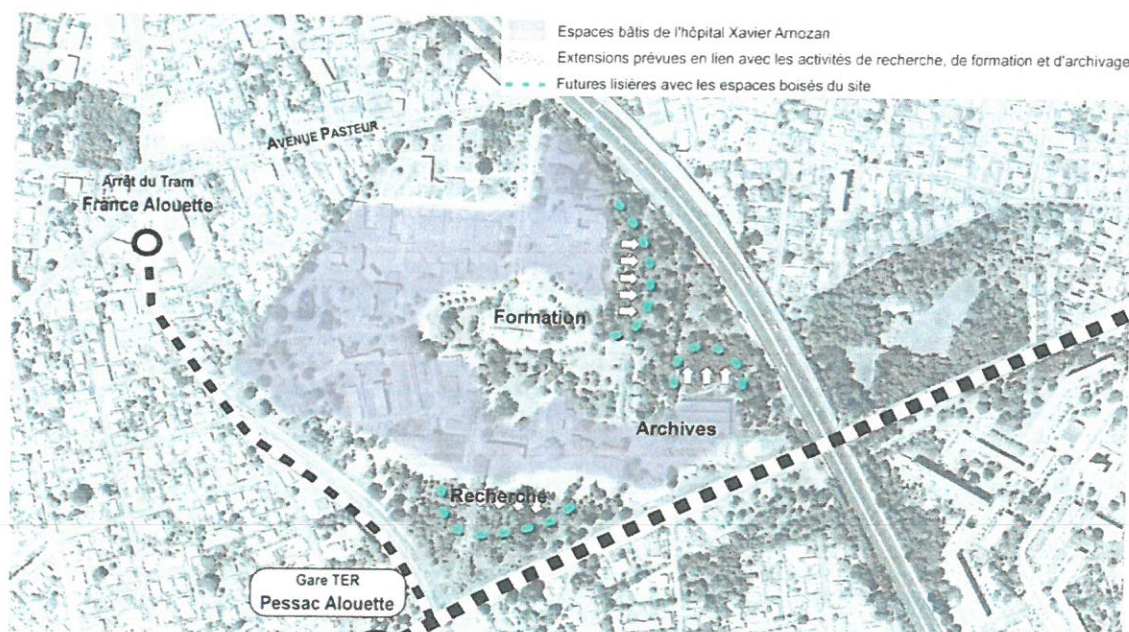
Spécialisé dans l'accueil et le traitement des personnes âgées et connu pour son offre de formation aux professionnels de santé , le site Xavier Arnozan comporte divers équipements consacrés à l'accueil des patients , à la recherche , à la formation et à l'archivage médical , que le CHU souhaite conforter dans les années à venir .

La modernisation et l'évolution des activités de formation et de recherche , de même que l'extension des capacités des archives ont été perçues comme un facteur de pérennisation et d'amélioration de la qualité des services hospitaliers offerts sur l'agglomération .

La stratégie de développement retenue , établie en adéquation avec le contexte environnemental et ses caractéristiques (écrin boisé , quartiers résidentiels , proximité des transports collectifs ...) vise à :

- recentrer le développement des activités présentes au plus proche des emprises bâties existantes pour tirer profit de la densité végétale présente en périphérie de ces dernières .
- créer des synergies avec le projet métropolitain , en permettant le développement de l'habitat le long de l'avenue Pasteur , sur des emprises foncières peu favorables à l'implantation ou au développement d'activités hospitalières en raison de la présence de tissus résidentiels denses.

plan du site projet



Dans sa déclinaison , le projet comporte :

1 . L'extension de trois espaces bâtis autour du parc boisé au cœur du site :

- au niveau de l'institut des métiers de la santé (IMS) vers l'Est afin de développer les bâtiments dédiés à l'enseignement et à la formation ,
- dans la continuité du bâtiment central des archives , une extension vers le Nord étant privilégiée pour maintenir une certaine distance vis à vis de la rocade .

- au Sud du parc , afin de poursuivre le développement des activités de recherche médicale en lien avec l'Institut de Rythmologie et Modélisation Cardiaque .

2 . Le développement sur la frange Nord du site d'un programme d'habitat de mixité sociale et fonctionnelle comprenant :

- une résidence service pour les seniors et les étudiants (notamment ceux de l'IMS) ,
- un hébergement temporaire (hôtel hospitalier et/ou logements pour les familles de patients hospitalisés) ,
- des logements sociaux et en accession libre .

Stratégie de développement de l'hôpital Xavier Arnozan



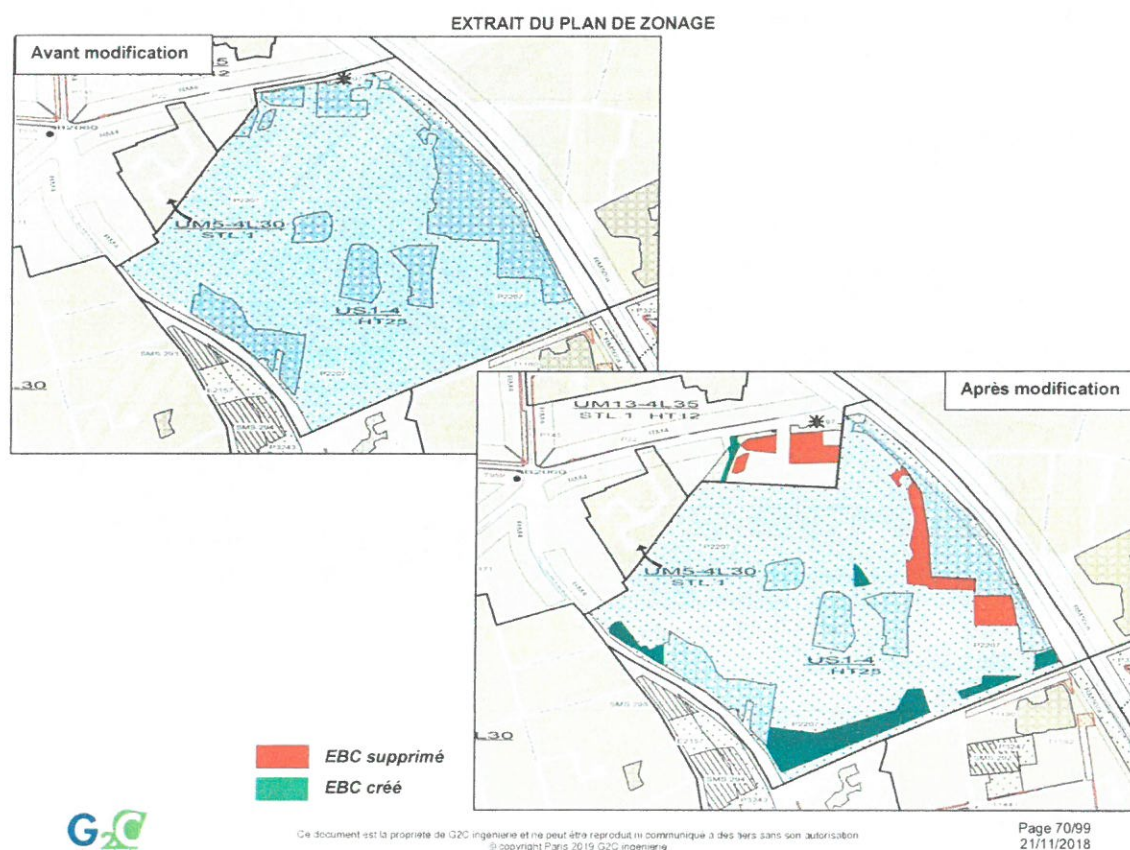
-  Espaces verts à conforter au coeur du parc et en lisière
-  Espaces bâtis de l'hôpital Xavier Arnozan
-  Extensions prévues en lien avec les activités de recherche, de formation et d'archivage
-  Futures lisières avec les espaces boisés du site
-  Site de projet Pessac-Alouette (programme des 50 000 logements)
-  Secteur dédié à une opération de mixité sociale
-  Futures limites avec les tissus résidentiels riverains
-  Réseau de tramway
-  Ligne de chemin de fer

2.2 Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole

Afin de permettre le développement de la stratégie décrite dans la déclaration de projet (cf description chapitre 2.1 ci dessus) qui implique l'extension des installations existantes , la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole est une nécessité .
L'évolution des règles d'urbanisme , écrites et graphiques du PLU en vigueur , concerne la zone US1 du site Xavier Arnozan et vise :

- un reclassement du site de l'ancien EHPAD Alouette en zone UM13 , zone aux règles constructives adaptées à la réalisation d'une opération de mixité sociale comprenant :
 - une résidence service seniors et étudiants ,
 - des hébergements temporaires (hôtel hospitalier , logements pour les familles de patients hospitalisés) ,
 - des logements sociaux et en accession libre .
- la correction du périmètre des espaces boisés classés (EBC)présents sur le site afin de faciliter l'extension des bâtiments existants .

- la création de nouveaux EBC afin de compenser la perte de boisements .
Une surface légèrement supérieure est proposée au niveau des lisières Sud et Est du parc , et ponctuellement au niveau des espaces de stationnement au cœur du site .
- la modification de l'espace de paysage P2207 qui couvre la totalité du parc de l'hôpital , dont la superficie sera réduite de 1,6 ha environ pour pouvoir développer l'opération de mixité sociale au Nord du site , le long de l'avenue Pasteur .
Cette modification concerne uniquement le plan de zonage du PLU , elle est sans incidence sur le contenu des prescriptions écrites , ainsi la fiche descriptive des mesures de protection P2207 n'est pas modifiée .



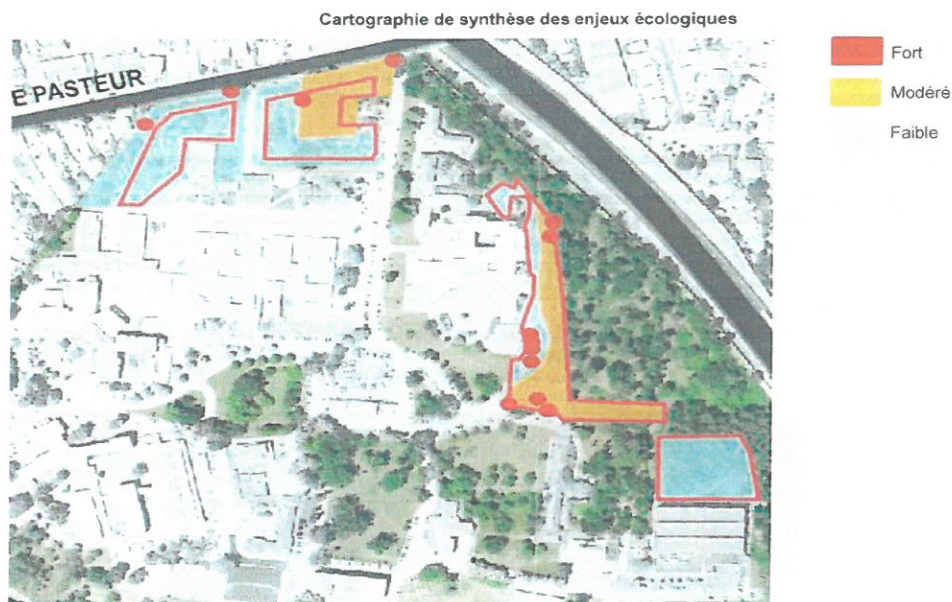
2.3 Contexte environnemental du projet - incidences prévisibles

Le site de l'hôpital Xavier Arnoz s'insère au cœur d'un domaine arboré .
Sa situation sur le territoire de la Métropole Bordelaise ne lui confère pas un rôle majeur ou secondaire dans la trame verte et bleue métropolitaine .

L'évaluation environnementale qui est intégrée au dossier de déclaration de projet a mis en évidence un milieu naturel de qualité , elle attire l'attention particulière sur certains secteurs susceptibles d'être impactés par le projet .

Les différents milieux observés ont donné lieu à des inventaires sur la flore et sur la faune présentes sur le site .

Il en ressort l'identification d'enjeux écologiques contrastés , dont l'importance est estimée forte sur certains points du site .



L'intérêt paysager du site est caractérisé par la présence de plusieurs milieux boisés de qualité, qui sont généralement protégés par la réglementation du PLU au titre des espaces boisés classés. Cependant, le projet d'extension des bâtiments existants implique la correction du périmètre de certains de ces espaces boisés.

Afin de compenser la perte de ces boisements le projet prévoit la création de nouveaux espaces boisés classés (cf chapitre mise en compatibilité du PLU) dont la surface est supérieure à celle des espaces boisés classés supprimés.

L'analyse des incidences prévisibles du projet sur l'environnement a fait l'objet d'un examen exhaustif avec pour chaque thématique présentée :

- la sensibilité du site et le niveau des enjeux,
- la nature et l'intensité des effets du projet,
- les incidences pressenties,
- les mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation du projet ou de la traduction réglementaire,
- les incidences résiduelles.

Cette analyse est compilée dans les tableaux, pages 75 et 76 du dossier d'enquête publique, elle met en évidence des impacts résiduels très faibles à faibles.

3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 6 mai 2019, Madame la Préfète de la Gironde a demandé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique sollicitée par le Centre Hospitalier Universitaire Hôpitaux de Bordeaux, portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole par déclaration de projet pour le réaménagement du site de l'Hôpital Xavier Arnoz sur la commune de Pessac.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a procédé à la désignation de Monsieur Bernard JAYMES Commissaire Enquêteur par décision n° E19000071/33 du 7 mai 2019.

3.2 Modalités d'organisation de l'enquête

L'arrêté de Madame la Préfète de la Gironde, en date du 13 mai 2019, fixe les dates de l'enquête publique **du mardi 11 juin au jeudi 11 juillet 2019 inclus**.

Les permanences tenues par le commissaire enquêteur dans les locaux de la mairie de Pessac ont été arrêtées aux dates suivantes :

- Mardi 11 juin 2019 de 10h00 à 12h00
- Mercredi 19 juin 2019 de 10h00 à 12h00
- Jeudi 27 juin 2019 de 10h00 à 12h00
- Jeudi 04 juillet 2019 de 10h00 à 12h00
- jeudi 11 juillet 2019 de 15h00 à 18h00

Le commissaire enquêteur tient à préciser que pour des raisons personnelles il n'a pas pu être présent à la permanence du 4 juillet 2019. Toutefois afin de pouvoir assurer un contact avec le public qui se serait présenté pour le rencontrer, le commissaire enquêteur avait indiqué aux services de la Mairie de Pessac en charge du suivi de l'enquête, qu'il était joignable par téléphone et qu'il restait disponible si nécessaire pour recevoir le public à une autre date, avant la fin de l'enquête.

Aucune personne ne s'étant présentée lors de cette permanence, le commissaire enquêteur considère que son absence le jeudi 4 juillet 2019 est sans incidence sur le bon déroulement de l'enquête.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le 29 mai 2019, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur Patrick HEISSAT, Ingénieur Général au CHU de Bordeaux pour une présentation du projet et la visite du site de l'hôpital Xavier Arnozan.

Le dossier d'enquête ainsi que le registre ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie aux jours et heures d'ouverture au public.

Le public pouvait également formuler ses observations par courrier et par mail à l'attention du commissaire enquêteur, sur le site internet de la préfecture dédié à cette enquête : (ddtm-sp2@girondgouv.fr).

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a paraphé les pages du registre ouvert par Monsieur le Maire de Pessac.

3.3 Information du public

L'arrêté préfectoral du 13 mai 2019 prescrivant l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête publique, précise les mesures propres à l'information du public conformément aux dispositions légales en vigueur. Ainsi, l'avis d'enquête a fait l'objet des mesures d'information suivantes :

- Parution dans la presse :
 - Sud - Ouest du 23 mai et du 13 juin 2019 ;
 - Les échos judiciaires Girondins du 24 mai et du 14 juin 2019 ;
- Affichage dans les locaux de la mairie de Pessac.
- Avis d'enquête mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat de la Gironde ;
- Affichage sur le site d'implantation du projet ;

Le commissaire enquêteur a pu constater, lors de sa visite sur le site, que l'affichage de l'avis d'enquête était en place au droit du projet, au niveau de l'accès sur l'avenue Pasteur et visible depuis la voie publique.

Le bureau mis à la disposition du commissaire enquêteur afin qu'il puisse tenir ses permanences était adapté pour permettre la réception du public dans des conditions normales de confort et de confidentialité.

Le certificat d'affichage, les avis de parution dans la presse sont joints en annexes du présent dossier.

3.4 Déroulement et clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

A l'issue de l'enquête, le registre mis à la disposition du public a été clos par mes soins le jeudi 11 juillet à 17 heures, heure de la fermeture de la mairie de Pessac au public.

3.5 Comptabilisation des observations du public

Le commissaire enquêteur a enregistré deux au total de 2 contributions distinctes, l'une formulée sur le registre d'enquête mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Pessac, l'autre sur le site internet dédié à l'enquête mis en ligne par les services de l'Etat de la Gironde (ddtm-spe2@gironde.gouv.fr).

4 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe - avis du 15/02/2019)

La déclaration de projet sur l'évolution du site de l'hôpital Xavier Arnozan est soumise à évaluation environnementale.

La MRAe de la Région Nouvelle Aquitaine rappelle que pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une " autorité environnementale " désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui est soumis.

Les conclusions de l'avis de l'Autorité Environnementale sont reproduites " in extenso " ci dessous :

" Le projet présenté paraît cohérent .

La MRAe considère que le confortement du site existant générera des impacts environnementaux plus faibles qu'une relocalisation totale des activités . La reconversion du bâtiment de l'ancien EHPAD est de nature à proposer un habitat accessible à proximité immédiate des transports en commun de l'agglomération (tramway et gare TER) , en lieu et place d'une construction existante qui pourrait à moyen terme présenter des enjeux en matière de sécurité . Le dossier n'aborde pas spécifiquement la gestion du stationnement et du dimensionnement des accès au regard des futurs aménagements programmés sur le site . La MRAe considère que le niveau de définition actuel des projets peut justifier cette situation dans le dossier objet du présent avis mais que cette thématique devra être approfondie dans l'étude d'impact correspondant à ces projets .

La MRAe souligne l'objectif affiché de privilégier un programme comportant une dimension sociale forte (résidences services pour les seniors et les étudiants , hébergements temporaires , logements sociaux) , en adéquation avec la vocation de l'ensemble du site .

La MRAe souligne également que la réduction des impacts environnementaux du projet doit aller au-delà des évolutions du PLUi : densification des boisements existants désormais classés en EBC , suppression des espèces invasives , etc . La MRAe recommande donc d'intégrer la gestion du patrimoine végétal du site comme une composante forte de la stratégie de développement associée à cette mise en compatibilité du document d'urbanisme par déclaration de projet . "

Le commissaire enquêteur observe que l'avis de la MRAe comporte des observations et des recommandations qui ne remettent pas en cause le projet, mais qu'il conviendra d'intégrer dans les futures études pré opérationnelles qui seront engagées avant les phases de mise en œuvre du projet.

L'avis de l'Autorité Environnementale est joint en pièces annexes du présent dossier.

5 PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 27 MARS 2018 **(CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES)**

Les personnes publiques associées à la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole par déclaration de projet pour le réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnozan , se sont rencontrées le 27 mars 2018 pour la réunion d'examen conjoint prévue par la législation - article L153-54 - 2° du code de l'Urbanisme .

Le dossier de déclaration de projet a été présenté par le CHU de Bordeaux en présence de :

- la DDTM ,
- Bordeaux Métropole ,
- la Mairie de Pessac ,
- le bureau d'étude ALTEREO .

Les autres Personnes Publiques Associées , ou leurs services conviés à cette réunion étaient absents et n'ont par ailleurs exprimé aucun avis écrit sur ce dossier .

Les absents :

- le SYSDAU ,
- le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine ,
- le Conseil Départemental de la Gironde (excusé) ,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ,
- Bordeaux Euratlantique ,
- la Chambre de Commerce et de l'industrie ,
- la Chambre d'Agriculture de la Gironde .

Les participants ont émis plusieurs observations sur le projet présenté :

Accessibilité , mobilité et stationnement :

La Mairie de Pessac et Bordeaux Métropole soulignent la congestion du carrefour de l'Alouette qui va s'accroître avec la nouvelle ligne de bus à haut niveau de service , et évoquent la nécessité d'étudier la configuration des accès au moment de la conception du futur projet .

Ces collectivités indiquent que les trois carrefours d'accès à l'opération seront maintenus en l'état .

Concernant le stationnement , il est indiqué qu'il n'y aura pas de report à l'extérieur du site .

Par contre une réflexion sera menée ultérieurement lors de la mise en œuvre des projets de gestion des stationnements car de nombreux véhicules qui ne dépendent pas des activités hospitalières viennent stationner sur le site pour utiliser ensuite les transports en commun transitant par l'avenue de l'Alouette .

Transport :

En termes de déplacements , le report modal sera important compte tenu de la qualité de la desserte du site en transports en commun et en cheminements doux .

Un risque de débordement du stationnement sur voirie est à craindre dans ce secteur du projet .

L'hypothèse d'une fermeture du site par barrières sera étudiée en temps voulu , car la création de 480 logements au carrefour de l'Alouette va nécessiter une gestion rigoureuse des stationnements pour chacun des aménageurs de ce secteur .

Potentiel paysagé du site :

Bordeaux Métropole demande l'examen de zones de compensation nécessaires à la modification des espaces boisés classés du site .

La Mairie de Pessac souhaite une préservation optimum des espaces boisés classés , et demande, qu'une frange de l'espace boisé classé soit épaissie le long de l'avenue Pasteur et que certains arbres remarquables soient préservés de manière plus importante à proximité de l'amphithéâtre actuel .

Le CHU convient notamment que les espaces boisés classés le long de l'avenue Pasteur pourront être retravaillés de façon à augmenter leur surface sans grever la constructibilité du site .

Après avoir rappelé qu'il s'agit d'une évaluation environnementale et non de la phase projet , le CHU indique que l'implantation des différents projets va nécessiter des modifications des espaces végétaux classés ou non , et que les études devront être menées en concertation avec la ville de Pessac .

Un cahier des charges précisera les mesures à prendre pour la préservation du milieu , notamment concernant les arbres les plus remarquables .

Indicateurs de suivi :

Bordeaux Métropole souligne que les indicateurs de suivi proposés dans le dossier sont différents de ceux du PLU . Le bureau d'étude précise que ces indicateurs pourront être modifiés ultérieurement de façon à être en accord avec ceux de la Métropole .

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint fera partie du dossier de mise en compatibilité soumis à enquête publique ainsi que de celui soumis à l'issue de l'enquête publique à l'organe délibérant de Bordeaux Métropole pour approbation de la mise en compatibilité du plan , conformément aux articles R153-13 et R153-16 du code de l'urbanisme .

6 PROCES VERBAL D'ENQUETE

Le procès verbal d'enquête a été transmis au CHU Hôpitaux de Bordeaux le 18 juillet 2019 .

Après avoir indiqué sur ce document les différentes informations relatives au déroulement de l'enquête, le commissaire enquêteur a indiqué au CHU Hôpitaux de Bordeaux qu'il devait prendre connaissance des observations du public et apporter ses remarques éventuelles dans un mémoire en réponse.

Celui-ci devant être adressé au commissaire enquêteur dans un délai de quinze jours à partir de la date de remise du PV, soit le 2 août 2019 au plus tard (le procès-verbal d'enquête est joint dans les pièces annexes du présent dossier).

7 MEMOIRE EN REPONSE DU CHU

Le 2 août 2019, dans le respect des délais impartis, Monsieur HEISSAT , Ingénieur Général du CHU , Chargé de Mission accompagnement du Schéma Directeur Immobilier , a transmis au commissaire enquêteur un mémoire apportant des réponses point par point à toutes les observations formulées par le public au cours de cette enquête.

- une copie du mémoire en réponse au P V d'enquête est jointe en pièce annexe du présent dossier .

8 EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Remarques préliminaires du commissaire enquêteur :

Dans ce chapitre , le commissaire enquêteur procède à l'analyse exhaustive des observations du public avec pour chacune d'elles :

- 1 – la formulation de l'observation ;
- 2 – les éléments de réponse du CHU ;
- 3 – les commentaires et l'appréciation du commissaire enquêteur .

Observation n° 1 - Mme CALMON Marie-France (registre d'enquête) .

Cette personne formule deux demandes sur les études à venir :

- 1 / elle souhaite d'avantage d'espaces paysagers (en cohérence avec la politique de la ville de Pessac) .

Position du CHU :

Dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du 27 mars 2019, la Métropole, la Mairie de Pessac, le CHU se sont mis d'accord pour qu'un travail soit mené sur les zones de compensation nécessaires à la modification des espaces boisés du site. Les végétaux classés ou non, seront examinés précisément en coordination avec la ville de Pessac pour en préciser l'évaluation environnementale et la densité à mettre en œuvre. Un cahier des charges préalable à la modification des espaces boisés précisera les mesures à prendre en compte pour la préservation du milieu. En tout état de cause, le CHU s'est engagé à replanter plus d'arbres qu'il n'en déplace.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur observe que le site du projet comporte de nombreux espaces boisés classés au niveau du PLU , dont une partie sera supprimée pour permettre l'extension des bâtiments existants . Afin de compenser la perte de ces boisements le CHU propose la création de nouveaux EBC d'une surface légèrement supérieure , ce qui va dans le sens de la demande de Mme CALMON .

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements du CHU , en liaison avec la mairie de Pessac, pour l'élaboration d'un cahier des charges permettant de préciser les modalités de mise en œuvre des boisements de compensation dans la perspective de préservation du milieu .

2 / elle demande de porter une grande attention aux flux des voitures sur l'avenue Pasteur (entrant et sortant) et au stationnement des véhicules dans cet ensemble assez important, afin que les voitures ne se garent pas sur les trottoirs.

Position du CHU :

Le projet qui sera mené sur la parcelle libérée par la démolition de la MRA sera aménagé avec des stationnements nécessaires à son activité. Cet environnement sera donc contrôlé, barriéré et en aucun cas le stationnement des résidents à l'extérieur de cette parcelle ne sera toléré ni sur les voiries publiques ni sur les voiries du CHU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

- Pour ce qui concerne le stationnement lié à l'opération prévue sur le site de l'ancienne MRA , le commissaire enquêteur considère que cette question doit être traitée dans le cadre du permis de construire à venir, qui devra appréhender la capacité des parkings au plus près des besoins liés aux différentes composantes de l'opération de logements .

- Pour ce qui concerne la gestion des flux de circulation au niveau des accès sur l'avenue Pasteur , le commissaire enquêteur attire l'attention de Bordeaux Métropole et de la Mairie de Pessac sur la nécessité de vérifier , en regard de l'importance des projets à venir sur le site , le bon fonctionnement et les capacités de ces carrefours d'accès .

Observation n° 2 - Mme et Mr LESPES (registre d'enquête) .

Ces personnes trouvent " regrettable de sacrifier un espace boisé classé alors que le site permet des implantations de bâtiments " .

Elles estiment que " le projet de réimplantation d'arbres ne compensera pas la destruction de la faune et de la flore prévue dans ce projet " .

Position du CHU :

La recomposition du site hospitalier qui va permettre au CHU de redispenser d'espaces dédiés à l'enseignement, à la recherche et aux personnes âgées nécessite une transformation des environnements, et donc des espaces boisés. En accord avec la mairie de Pessac, deux secteurs seront privilégiés, le long de l'avenue Pasteur pour densifier et compléter cette lisière urbaine avec des végétaux nouveaux et le long de la ligne de chemin de fer pour faire un écran visuel et acoustique (pour éviter les nuisances générées par les trains). L'évaluation environnementale réalisée par la Métropole dans le cadre de l'OIM (Opération d'Intérêt Métropolitain) ainsi que l'étude réalisée par la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) nous ont permis de distinguer et d'analyser le potentiel végétal et animal du site de Xavier Arnoz et de préserver les espèces s'y abritant. Le projet de réorganisation du site de Xavier Arnoz sera conduit en préservant les conclusions de ces deux études.

Appréciation du commissaire enquêteur :

A l'analyse du contenu de l'évaluation environnementale qui accompagne la déclaration de projet, le commissaire enquêteur considère que les mesures correctives retenues pour la préservation de l'environnement sont à l'échelle des enjeux et de la sensibilité du site et conduisent au final à des impacts résiduels globalement faibles.

Les EBC supprimés pour les besoins du projet entraînent une réduction partielle de ces espaces ce qui doit permettre de limiter les impacts sur la faune en permettant son déplacement et son développement à terme sur les nouveaux espaces boisés prévus en compensation.

Observation n° 3 - *Mr X (mail adressé au commissaire enquêteur via le site internet dédié à l'enquête - cette personne a formulé des observations en indiquant son nom, puis est intervenue par la suite auprès de la DDTM pour demander de que son nom n'apparaisse plus dans les divers documents - dont acte).*

Cette personne intervient pour évoquer en particulier le classement en zone UM13 du PLU, de la parcelle de terrain de l'ancienne maison de retraite, et formule diverses critiques et observations :

- Elle met en doute la justification de l'intérêt général pour ce projet de logements et considère que l'intérêt général dans ce contexte de densification du secteur du carrefour de l'Alouette serait plutôt la création d'un parc boisé auquel le site conviendrait parfaitement.

Position du CHU :

L'intérêt général du projet de Xavier Arnozan organise le site autour des fonctions essentielles et nécessaires à l'hôpital, en aucun cas, il n'interroge ce qu'il se passe à l'extérieur de ses murs et en particulier sur le secteur du carrefour de l'Alouette. La Métropole a tout loisir d'organiser et de mettre en place un parc boisé dans le cadre du projet d'urbanisation du carrefour de l'Alouette. La densification recherchée par la Métropole dans cette opération prendra bien sûr en compte les différents aspects de ces constructions, des circulations, des stationnements et de l'intérêt général de cette opération.

Appréciation du commissaire enquêteur :

A l'examen de l'ensemble des éléments constitutifs du projet global sur le site de l'hôpital Xavier Arnozan, le commissaire enquêteur considère que ce projet qui contribue à la satisfaction d'objectifs dans le domaine de la santé, de la recherche médicale, de la formation, du logement en mixité sociale, réunit les conditions pour être regardé dans sa globalité comme étant d'intérêt général.

- Elle attire l'attention sur les conditions de réalisation du projet et notamment sur les possibilités d'information et de consultation des riverains lors des études de la phase d'avant projet.

Position du CHU :

En accord la mairie de Pessac et la Métropole, un cahier des charges sera réalisé par l'Assistant au Maître d'ouvrage du CHU pour mettre en place les conditions d'insertion dans le quartier des constructions qui vont se réaliser sur le terrain libéré par la démolition de la MRA. A cette occasion, l'Assistant au Maître d'Ouvrage prendra toutes les dispositions nécessaires à la mise en place des études d'avants projets sommaires puis des études des phases d'avants projets détaillés et de projets. Une information régulière des riverains sera réalisée pendant ces études.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que la demande relative à l'information des riverains est légitime. Il prend acte des engagements du CHU pour délivrer une information régulière auprès des riverains pendant la phase d'études. Il relève en particulier la prise en compte des conditions d'insertion des constructions projetées dans le quartier.

- Elle considère que l'organisation de la concertation a été effectuée dans une période peu propice et que l'affichage sur le site était insuffisant et peu lisible.

Position du CHU :

Le CHU n'a pas souhaité que cette enquête se réalise au mois d'août pour permettre ainsi aux riverains et à une large concertation de s'effectuer en toute transparence. L'affichage mis en place est constaté par Huissier et est tout à fait réglementaire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur observe que l'information et la participation du public sont encadrées par des procédures spécifiques et que celles-ci ont été respectées dans le cadre de ce dossier :

- concertation préalable : pages 3 à 10 du dossier soumis à l'enquête .
- constat d'huissier (annexes pages 3 à 7) .

Le commissaire enquêteur constate que lors de la concertation préalable il n'y pas eu d'affichage au droit de l'opération coté avenue Pasteur . Il considère toutefois que l'absence d'affichage à cet endroit , malgré qu'il soit regrettable , ne remet pas en cause la qualité et l'importance des autres moyens d'information qui ont été déployés lors de la phase de concertation . Pour mémoire , le site internet d'information sur le projet soumis à la concertation a été consulté 228 fois .

Le commissaire enquêteur tient à préciser par ailleurs , que l'affichage de l'avis d'enquête publique a bien été mis en place au droit de l'accès au site sur l'avenue Pasteur et que cet affichage était visible depuis la voie publique .

- Elle critique les modalités de mise en oeuvre du chantier de démolition engagée sans information préalable des riverains et surtout l'impossibilité d'obtenir la moindre information , ni auprès des personnes sur place , ni auprès de l'Hôpital où il n'a été possible d'obtenir qu'un " on vous rappellera " sans suite .

Position du CHU :

Le permis de démolir a été obtenu après examen des autorités compétentes. L'ensemble des procédures ont permis la mise en oeuvre de ces démolitions afin qu'elles se déroulent dans la conformité des règles et des normes. La Direction Générale du CHU et son service des Travaux et de l'Ingénierie n'ont jamais été interpellés sur le sujet de cette démolition. S'il en avait été le cas, une réponse circonstanciée aurait été faite en toute transparence.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur observe que les difficultés pour les riverains d'obtenir des informations , sont vraisemblablement liées au fait qu'il n'y a pas , aux abords du chantier de démolition de la MRA, de panneau d'information indiquant la nature des travaux engagés et les coordonnées du service à contacter pour obtenir des renseignements .

Ces difficultés devraient être résolues avec l'engagement du CHU d'informer régulièrement les riverains , sous une forme et des moyens qui restent à préciser .

* * * * *

En application des textes réglementaires qui régissent les enquêtes publiques , les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur sont consignés dans un document distinct , joint à la suite du présent rapport .

Le 6 août 2019

Le Commissaire Enquêteur
Bernard JAYMES



CHU
Hôpitaux de Bordeaux

**Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole par
déclaration de projet pour le réaménagement du site de**

**l'Hôpital Xavier Arnozan
Commune de Pessac**

Enquête Publique du 11 juin au 11 juillet 2019

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Bernard JAYMES
Commissaire enquêteur
Membre de la compagnie des Commissaires Enquêteurs de Bordeaux Aquitaine

- Vu **le code de l'environnement** et notamment les articles L122-4 à L122-11 et R122-17 à R122-23 , relatifs à l'évaluation de certains plans et programmes ayant une incidence notable sur l'environnement , les articles L123-1 et R123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques pour les opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Vu **le code de l'urbanisme** et notamment les articles L153-54 à L153-59 , R153-13 et R153-15 à R153-17 , relatifs à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général ;
- Vu le courrier du CHU Hôpitaux de Bordeaux du 23 avril demandant à Mme la Préfète de la Gironde l'organisation d'une enquête publique portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole et sur la déclaration de projet pour le réaménagement du site de l'Hôpital Xavier Arnoz sur la commune de Pessac ;
- Vu l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) en date du 15 février 2019 ;
- Vu la délibération du Conseil d'administration du CHU de Bordeaux du 23 mars 2019 ;
- Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est déroulée le 27 mars 2019 ;
- Vu le bilan de la concertation préalable organisée du 6 juillet au 20 juillet 2018 au titre des articles L121-15-1 , L121-17 et L122-4 du code de l'environnement .
- Vu l'arrêté préfectoral du 13 mai 2019 prescrivant l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête publique ;
- Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu la communication le 18 juillet 2019 du procès-verbal d'enquête au CHU Hôpitaux de Bordeaux;
- Vu le mémoire en réponse du CHU Hôpitaux de Bordeaux du 2 août 2019 ;
- **Vu le rapport d'enquête ci-joint en date du 6 août 2019 à partir duquel le commissaire enquêteur est en mesure d'émettre son avis sur la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole par déclaration de projet pour le réaménagement du site de l'Hôpital Xavier Arnoz sur la commune de Pessac .**

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

▪ **Sur le déroulement de l'enquête publique :**

Le commissaire enquêteur atteste que cette enquête publique a été organisée conformément à la réglementation prévue en la matière et notamment par application de l' article L153-54 du Code de l'Urbanisme .

Elle s'est déroulée dans des conditions normales , dans le respect des modalités fixées par l'arrêté préfectoral du 13 mai 2019, notamment pour ce qui concerne les moyens mis en œuvre pour l'information du public :

- Parution des avis d'enquête dans la presse .
- Affichage de l'avis d'enquête dans les locaux de la mairie de Pessac , et sur le site du projet au droit de l'accès à l'opération sur l'avenue Pasteur .

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet des services de l'Etat en Gironde .

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public était complet, lisible et explicite , conforme à la réglementation issue des codes de l'Environnement et de l'Urbanisme .

Le commissaire enquêteur précise que les 4 permanences tenues dans les locaux de la mairie de Pessac se sont déroulées dans de bonnes conditions pour permettre l'accueil du public et recueillir ses observations .

Il n'y a eu aucun incident notable au cours de cette enquête .

▪ **Sur la participation et les observations du public :**

Ce dossier d'enquête a suscité une faible participation du public .

Le commissaire enquêteur a enregistré un total de trois contributions distinctes , deux formulées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Pessac , la troisième sur le site internet dédié à l'enquête .

- Ces contributions portent pour l'essentiel sur :
 - la préservation des espaces boisés présents sur le site .
 - la circulation , les accès , le stationnement .
 - l'information et la concertation avec les riverains en amont de la phase de réalisation .

Sur le premier point , le commissaire enquêteur observe que le site du projet comporte de nombreux espaces boisés classés au niveau du PLU , dont une partie sera supprimée pour permettre l'extension des bâtiments existants . Afin de compenser la perte de ces boisements le CHU propose au titre des mesures compensatoires , la création de nouveaux EBC d'une surface légèrement supérieure , ce qui va dans le sens d'une atténuation à terme des impacts résiduels sur les boisements .

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements du CHU pour établir , en liaison avec la mairie de Pessac , un cahier des charges permettant de préciser les modalités de mise en œuvre des boisements de compensation dans la perspective de la préservation du milieu .

Sur le deuxième point qui a aussi fait l'objet de remarques lors de la réunion d'examen conjoint , le commissaire enquêteur estime que ces problématiques doivent faire l'objet d'un examen attentif , en lien avec collectivités territoriales compétentes , Bordeaux Métropole et la mairie de Pessac . Il apparaît en effet nécessaire , dans le cadre des études de mise au point des dossiers de permis de construire à venir , d'appréhender , en regard des différentes composantes du projet , les incidences sur l'organisation du stationnement et de la circulation à l'intérieur du site , et plus particulièrement le fonctionnement des accès de l'opération sur l'avenue Pasteur , en matière de fluidité et de sécurité .

Sur le troisième point , le commissaire enquêteur observe que l'information et la participation du public sont encadrées par des procédures spécifiques et que celles - ci ont été respectées . Toutefois , les questions des riverains sur le contenu du projet et sa déclinaison opérationnelle sont légitimes . Aussi , le commissaire enquêteur attire l'attention du CHU sur ces attentes en matière d'information et préconise que cette question soit examinée en lien avec la mairie de Pessac . Il apparaît en effet opportun que des mesures concrètes soit prises pour informer régulièrement les riverains sur l'avancée des études , la nature des travaux engagés en phase opérationnelle , et les coordonnées du service à contacter pour obtenir des renseignements plus précis si nécessaire .

▪ **Sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)**

Le commissaire enquêteur observe que les conclusions de cet avis sur la qualité de l'évaluation et la prise en compte de l'environnement dans le projet ne soulèvent pas d'objection . Le projet paraît cohérent , et contient l'ensemble des informations exigées par le code de l'urbanisme . Toutefois diverses remarques sont exprimées par la MRAe :

- sur la réduction des impacts environnementaux qui doit, sur certains points aller au-delà des évolutions du PLUi (densification des boisements existants désormais classés en EBC , suppression des espèces invasives ...)
- sur la recommandation d'intégrer dans le projet , la gestion du patrimoine végétal du site comme une composante forte de la stratégie de développement .
- la gestion du stationnement et du dimensionnement des accès au regard des futurs aménagements programmés sur le site .

Le commissaire enquêteur préconise que ces observations et ces recommandations soient examinées par le CHU dans le cadre des futures études pré opérationnelles qui seront engagées avant les phases de mise en œuvre du projet .

▪ **Sur la réunion d'examen conjoint :**

Le commissaire enquêteur observe que les personnes publiques se sont rencontrées le 27 mars 2018 pour ***la réunion d'examen conjoint*** prévue par la législation - article L153-54 - 2° du code de l'Urbanisme .

Lors de cette réunion plusieurs observations ont été formulées par les participants , elles portent pour l'essentiel sur les aspects suivants :

- Accessibilité , mobilité et stationnement .
- Transport .
- Potentiel paysagé du site .

Le commissaire enquêteur observe que les remarques formulées ne remettent pas en cause le projet mais qu'elles mettent en évidence diverses problématiques liées à la situation et à la configuration du site dans le secteur particulièrement sensible du quartier de l'Alouette , en termes de déplacements , d'accessibilité , de stationnement .

Le commissaire enquêteur estime qu'il sera nécessaire d'examiner ces questions lors de l'établissement des futurs projets d'aménagement et préalablement à leur mise en œuvre .

Concernant le potentiel paysagé du site , le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par le CHU pour :

- retravailler les espaces boisés classés le long de l'avenue Pasteur de façon à augmenter leur surface sans grever la constructibilité du site ,
- mener des études sur la modification des espaces boisés en regard de l'implantation des différents projets , en concertation avec la ville de Pessac . Un cahier des charges précisera les mesures à prendre pour la préservation du milieu , notamment concernant les arbres les plus remarquables .

▪ **Sur le projet de réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnozan :**

Spécialisé dans l'accueil et le traitement des personnes âgées et connu pour son offre de formation aux professionnels de santé , le site Xavier Arnozan comporte divers équipements consacrés à l'accueil des patients , à la recherche , à la formation et à l'archivage médical , que le CHU souhaite conforter dans les années à venir .

Le commissaire enquêteur observe que la déclaration de projet soumise à l'enquête publique concerne , dans ces perspectives , la modernisation et l'évolution des activités de formation et de recherche , l'extension des capacités des archives .

Ces projets contribuent à la pérennisation et à l'amélioration de la qualité des services hospitaliers offerts sur l'agglomération .

Le projet initié par le CHU comprend également le développement sur la frange Nord du site, d'un programme d'habitat de mixité sociale et fonctionnelle comprenant :

- une résidence services pour les seniors et les étudiants (notamment ceux de l'IMS) ,
- un hébergement temporaire (hôtel hospitalier et/ou logements pour les familles de patients hospitalisés) ,
- des logements sociaux et en accession libre .

A l'examen de l'ensemble de ces éléments , constitutifs du projet de réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnozan , le commissaire enquêteur observe qu'il s'agit d'un projet global qui contribue à la satisfaction d'objectifs dans le domaine de la santé , de la recherche médicale , de la formation , du logement en mixité sociale .

Le commissaire enquêteur considère que dans ces conditions le projet peut être regardé , dans sa globalité , comme étant **d'intérêt général** .

▪ **Sur la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole :**

Le commissaire enquêteur observe que le développement du projet pour le réaménagement du site de l'Hôpital Xavier Arnozan rend nécessaire la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole . Cette évolution du document d'urbanisme concerne trois aspects particuliers :

- le reclassement du site de l'ancien EHPAD Alouette en zone UM13 , zone aux règles constructives adaptées à la réalisation d'une opération de mixité sociale .
- la réduction du périmètre de divers espaces boisés classés (EBC)présents sur le site afin de faciliter l'extension des bâtiments existants et la création de nouveaux EBC afin de compenser la perte des boisements classés .
- la modification de l'espace de paysage P2207 qui couvre la totalité du parc de l'hôpital , dont la superficie sera réduite de 1,6 ha environ pour pouvoir développer l'opération de mixité sociale au Nord du site , le long de l'avenue Pasteur .

Le commissaire enquêteur constate également :

- que la superficie des EBC créés , en compensation , est supérieure à la superficie des EBC supprimés .
- que la modification de zonage en UM13 est identique au zonage du secteur environnant du quartier de l'Alouette et donc en cohérence avec les perspectives urbaines de ce secteur de la commune .
- que la modification de l'espace de paysage P2207 est une réduction en surface qui est sans incidence sur le contenu des prescriptions écrites sur la fiche descriptive des mesures de protection.

Pour ce qui concerne d'une manière plus générale les incidences du projet sur le paysage , le commissaire enquêteur observe que les nouveaux boisements créés en compensation dans les zones périphériques du site , sont de nature à compléter de manière significative les éléments du paysage et contribuent à limiter la perception visuelle des constructions depuis l'extérieur du site .

Le commissaire enquêteur remarque cependant un problème d'incohérence de documents , entre l'Atlas des arbres isolés qui mentionne 2 arbres à protéger en lisière Nord du site , le long de l'avenue Pasteur, et le plan de zonage du PLU qui mentionne un seul arbre isolé , n° de référence 97 .

Il conviendra donc d'examiner ce problème lors de la rectification des documents pour la mise en compatibilité du PLU à l'issue de l'enquête publique .

Après avoir considéré que le projet de réaménagement du site de l'Hôpital Xavier Arnozan réunissait les conditions pour être regardé dans sa globalité comme étant d'intérêt général , le commissaire enquêteur estime que les éléments précités pour la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole sont justifiés .

▪ **Sur les incidences du projet sur l'environnement :**

Le commissaire enquêteur observe que l' étude environnementale intégrée dans le dossier d'enquête publique analyse de manière complète , à l'échelle du contenu de la déclaration de projet, les effets induits par les modifications apportées par le projet sur l'environnement .

Il ressort de cette analyse des niveaux d'incidences relativement faibles , à l'exception de l'impact direct du projet sur les espaces boisés qui constituent des habitats favorables à la faune . Le commissaire enquêteur observe que les boisements supprimés sont de manière générale une réduction des masses boisées existantes , et que les espaces boisés résiduels attenants sont d'importance suffisante pour être favorables au déplacement de la faune sur ces espaces .

Il observe également que la création de nouveaux EBC prévus en compensation des boisements supprimés par le projet représente une superficie supérieure, et que ces nouveaux boisements vont constituer à terme des milieux naturels de substitution permettant la conservation et le déplacement des espèces animales répertoriées sur le site.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur considère que les impacts résiduels du projet sur l'environnement sont faibles et que les enjeux environnementaux du site ne sont pas remis en cause.

SYNTHESE CONDUISANT A LA FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Pour terminer l'analyse de ce dossier d'enquête publique, le commissaire enquêteur observe que le projet relatif au réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnozan est justifié et cohérent dans son contenu et dans sa configuration :

- la satisfaction d'objectifs dans le domaine de la santé, de la recherche médicale, de la formation, du logement en mixité sociale, permet de considérer que ce projet relève de l'intérêt général.
- les mesures d'évitement ou de réduction des impacts du projet sur l'environnement qui sont présentées par le porteur de projet sont adaptées aux caractéristiques du site et aux enjeux environnementaux qui en découlent.

Le commissaire enquêteur observe par ailleurs que :

- la réutilisation du site actuel pour développer le projet est en adéquation avec les objectifs de modération de la consommation des espaces.
 - les modifications du plan local d'urbanisme nécessaires à la mise en oeuvre du projet sont cohérentes avec la configuration urbaine du quartier et en synergie avec les perspectives de développement liées à l'Opération d'Intérêt Métropolitain du secteur de l'Alouette.
 - la réduction des espaces boisés classés au niveau du PLU, qui est nécessaire pour permettre l'extension des bâtiments existants, sera compensée par la création de nouveaux EBC d'une surface légèrement supérieure.
- Cette mesure qui va dans le sens d'une atténuation à terme des impacts résiduels sur les boisements est de nature à permettre la reconstitution des habitats favorables au déplacement de la faune présente sur le site et à contribuer à son développement.

EN CONCLUSION

Après avoir examiné attentivement l'ensemble des éléments contenus dans le dossier d'enquête publique , analysé les observations du public , des divers organismes consultés , pris connaissance des éléments du mémoire en réponse produit par le porteur du projet , le commissaire enquêteur estime que ce projet est conforme à l'expression de l'intérêt général .

Sur la base de ces éléments , il formule un **AVIS FAVORABLE** à la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole par déclaration de projet , pour le réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnozan sur la commune de Pessac .

Le commissaire enquêteur indique que son avis favorable est assorti de recommandations concernant la gestion des flux de circulation au niveau des accès sur l'avenue Pasteur .

A cet effet , il attire l'attention du CHU , de Bordeaux Métropole , de la Mairie de Pessac , sur la nécessité de vérifier à l'occasion des études d'avant projet à venir et en regard de l'importance des opérations à réaliser sur le site , le bon fonctionnement des carrefours d'accès , en termes de capacité , de fluidité et de sécurité .

Le 6 août 2019

Le Commissaire Enquêteur
Bernard JAYMES



CHU
Hôpitaux de Bordeaux

**Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole
par déclaration de projet pour le réaménagement
du site de**

**l'Hôpital Xavier Arnozan
Commune de Pessac**

Enquête Publique du 11 juin au 11 juillet 2019

ANNEXES

- Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête
- Registre d'enquête et observation par mail
- Procès - verbal d'enquête
- Mémoire en réponse au procès - verbal d'enquête
- Avis de parution dans la presse
- Certificat d'affichage



PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

**Direction Départementale des Territoires
et de la Mer de la Gironde**

Service des Procédures Environnementales

ARRÊTÉ du **13 MAI 2019**

ARRÊTÉ

**Prescrivant l'ouverture d'une enquête publique
sur la commune de PESSAC
préalable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole et
à la déclaration de projet pour le réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnozan**

Responsable du projet : Le CHU HÔPITAUX DE BORDEAUX

**LA PRÉFÈTE DE LA GIRONDE,
OFFICIER LE LA LÉGION D'HONNEUR,
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE,**

VU le code de l'environnement, et notamment les articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-23, relatifs à l'évaluation de certains plans et programmes ayant une incidence notable sur l'environnement ; les articles L.123-1 à L.123-2 et R.123-1, définissant le champ d'application et objet de l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement ; et les articles L.123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-15 à R.153-17 et suivants ;

VU le courrier du 23 avril 2019 du CHU Hôpitaux de Bordeaux demandant à Mme la Préfète de la Gironde l'organisation d'une enquête publique sur la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole et la déclaration de projet en vue du réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnozan ;

VU l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) en date du 15 février 2019 et la réponse du CHU Hôpitaux de Bordeaux ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 23 avril 2019 accordant la délégation de signature au Directeur Départemental des Territoires et de la mer de la Gironde en vue de signer les arrêtés d'ouverture d'enquête publique,

VU la décision du Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX, en date du 07 mai 2019 portant désignation de Bernard JAYMES, Ingénieur Principal retraité de la Fonction Publique Territoriale, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU la délibération du Conseil d'administration du CHU de Bordeaux du 23 mars 2018 ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est déroulée le 27 mars 2019 ;

VU le Bilan de la concertation préalable organisée du 6 juillet au 20 juillet 2018 au titre des articles L121-15-1, L121-17 et L122-4 du code de l'environnement ;

Sur proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde,

ARRÊTÉ

ARTICLE 1^{er} - OBJET DE L'ENQUÊTE : Une enquête publique est prescrite sur le territoire de la commune de PESSAC du **mardi 11 juin 2019 au jeudi 11 juillet 2019 inclus**, afin de recueillir l'avis du public sur la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole et la déclaration de projet en vue du réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnoz sur la commune de Pessac.

Ce projet est soumis à enquête publique au titre des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le responsable du projet est le CHU HÔPITAUX DE BORDEAUX – Direction des ressources matérielles dont le siège social est situé au 12, rue Dubernat 33404 TALENCE. Les informations relatives au projet peuvent être demandées à M. Pierre Yves SIRAMY (tél : 05 56 79 55 65).

ARTICLE 2 - MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE : Pendant la période indiquée ci-dessus, le public pourra consulter le dossier d'enquête, comprenant une évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale, à la mairie de PESSAC, aux jours et heures habituels d'ouverture au public où il pourra faire part de ses observations sur un registre d'enquête ouvert à cet effet.

Le dossier d'enquête sera également consultable sur le site internet des services de l'État en Gironde à l'adresse suivante : www.gironde.gouv.fr, rubriques « publications », « publications légales », « Enquêtes publiques et consultations du public ».

Le public pourra transmettre ses observations à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse mail : ddtm-spe2@gironde.gouv.fr, en veillant à identifier l'objet de l'enquête. Elles seront consultables sur le site internet des services de l'État en Gironde.

Les observations pourront aussi être adressées par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de PESSAC, en veillant à identifier l'objet de l'enquête. Elles seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public.

Pendant la durée de l'enquête, un accès gratuit au dossier sera ouvert au public sur le poste informatique situé dans le hall de la Cité Administrative – à l'accueil DDTM - 2 rue Jules Ferry à Bordeaux, aux jours et heures ouvrés d'accueil du public (fermé la mardi-après midi et le jeudi après-midi).

ARTICLE 3 - COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR : M. Bernard JAYMES est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

ARTICLE 4 - JOURS DE PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie de PESSAC pour recevoir les observations :

- mardi 11 juin 2019 de 10h00 à 12h00
- mercredi 19 juin 2019 de 10h00 à 12h00
- jeudi 27 juin 2019 de 10h00 à 12h00
- jeudi 04 juillet 2019 de 10h00 à 12h00
- jeudi 11 juillet 2019 de 15h00 à 17h00.

ARTICLE 5 – PUBLICITE DE L'ENQUÊTE : Un avis portant à la connaissance du public les indications figurant dans le présent arrêté, sera publié par les soins du Préfet, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux du département de la Gironde.

Cet avis sera en outre publié par voie d'affiches à la mairie de PESSAC, par les soins du maire et éventuellement par tous autres procédés, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette formalité sera certifié par le maire. Dans les mêmes conditions de délai, cet avis sera mis en ligne sur le site internet des services de l'État en Gironde : www.gironde.gouv.fr/publications/publications-legales.

De plus, toujours dans les mêmes conditions de délais, et sauf si impossibilité, cet avis sera également publié par voie d'affiches par les soins du maître d'ouvrage, sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage des aménagements projetés et visible de la voie publique.

Cet affichage devra être conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, « les affiches mentionnées au III de l'article R 123-11 devront mesurer au moins 42 x 59,4 cm (format A2). Elles devront comporter le titre « AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune ».

ARTICLE 6 - FORMALITE DE FIN D'ENQUÊTE : À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Il rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal, en l'invitant à produire dans un délai de quinze jours, ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables à l'opération.

Le commissaire enquêteur transmettra à Mme. la Préfète de la Gironde (à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – Service des Procédures Environnementales) le dossier d'enquête avec son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, le commissaire enquêteur doit en informer la préfète qui peut accorder un délai supplémentaire après avis du responsable du projet.

ARTICLE 7 - MISE A DISPOSITION DES CONCLUSIONS : Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public pendant le délai d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête à la mairie de PESSAC et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde – Service des Procédures Environnementales, ainsi que sur le site internet des services de l'État en Gironde : www.gironde.gouv.fr/publications/publications-legales.

Par ailleurs, les personnes intéressées pourront obtenir communication du rapport et des conclusions en s'adressant à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer – Service des Procédures Environnementales.

ARTICLE 8 – DECISION SUITE A L'ENQUÊTE :

Le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont transmis à Bordeaux Métropole pour approuver la mise en compatibilité du PLU.

L'organe délibérant de Bordeaux Métropole dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du PLU.

Dès opposabilité de la mise en compatibilité du PLU, le président du conseil d'administration du CHU HÔPITAUX DE BORDEAUX adopte la déclaration de projet.

ARTICLE 9 – EXECUTION DE L'ARRÊTE :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde, le Maire de PESSAC, le commissaire enquêteur, le directeur du CHU HÔPITAUX DE BORDEAUX sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

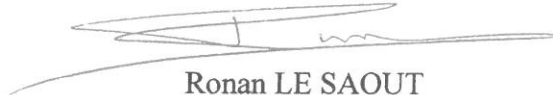
Fait à BORDEAUX, le

13 MAI 2019

Pour la Préfète et par délégation,

p/o le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,

Le Directeur Départemental Adjoint,



Ronan LE SAOUT



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

COMMUNE DE : PESSAC

REGISTRE D'ENQUÊTE

déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de l'Hôpital
Xavier Arnozan déposée par le pétitionnaire CHU Hôpitaux de Bordeaux

- Code de l'environnement
- Code de l'Urbanisme

Enquête publique :

M., ~~M^{me}~~, ~~M^{lle}~~ (1) Franch RAYNAL

Agissant en qualité de (2) Maire

Pour le compte de (3) la Ville de Pessac

Déclare ouvrir ce jour le présent registre coté et paraphé, contenant vingt cinq feuillets, destiné à recevoir les observations des personnes intéressées par le projet de mise en compatibilité de PLU de Bordeaux Métropole
et déclaration de projet par le réaménagement du site
de l'hôpital Xavier Arnozan à PESSAC

Fait à PESSAC, le 11 juin 2019

(Signature et cachet)



(1) Rayer les mentions inutiles.

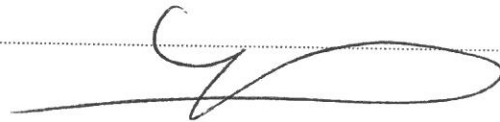
(2) Préciser les fonctions.

(3) Préciser le nom de la collectivité.

1^{ère} permanence du commissaire enquêteur
le mardi 11 Juin 2019 de 10 heures à 11 heures

Il n'y a eu aucune visite du public
lors de cette permanence.

Le Commissaire enquêteur
Bernard JAMES



2^{ème} permanence du commissaire enquêteur
le mercredi 19 Juin 2019 de 10 heures à 11 heures

① CALMON Marie FRANCE

deux demandes sur les études à venir:

- 1) douarage d'espaces paysagers (rentrent dans la politique de la ville de Bessac)
- 2) Voir avec une grande attention, le flux des voitures sur l'avenue Pastourel (accident, surtout) stationnement des voitures dans cet ensemble assez important afin que les voitures ne se garent que les trottoirs

17

la deuxième permanence s'est terminée le 19 juin 2019
à 12h15mn.

Le commissaire enquêteur

3^{ème} permanence du commissaire enquêteur
le jeudi 27 Juin 2019 de 10 heures à 12 heures

Il n'y a eu aucune visite du public
lors de cette permanence.

Le commissaire enquêteur

Bernard JAMES

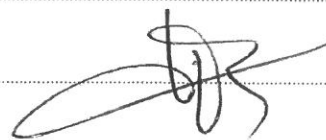
4^{ème} permanence du commissaire enquêteur

le jeudi 11 juillet 2019 de 15 heures à 17 heures

② M. et Mme LEPPEL.

- Il est regrettable de sacrifier un espace boisé classé
alors que le site permet des implantations de bâtiments.
- le projet de réimplantation d'arbres ne compensera

pas la destruction de la faune et de la flore
prévue dans ce projet.



La 6^{ème} permanence s'est terminée le 11 juillet
2019 à 17 heures, lors de la fermeture
des locaux de la Mairie de PESSAC en public.

Le commissaire enquêteur
Bernard JATTES



contenu du message

de "Enquête-SPE2 - DDTM 33/SPE/Protection environnement et Sites emis par COLOMBERA Carine - DDTM 33/SPE/Protection environnement et Sites" <ddtm-spe2@gironde.gouv.fr>
à "Jaymes Bernard" <jaymesbernard@orange.fr>
date 09/07/19 17:03
objet Tr: [INTERNET] Enquête publique concernant le projet de réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnoz à Pessac

Bonjour,

Veuillez trouver ci-dessous une observation reçue pour le projet cité en objet.

Cordialement.

DDTM / SPE

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] Enquête publique concernant le projet de réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnoz à Pessac

Date : Mon, 8 Jul 2019 18:54:09 +0200

De :

Répondre à

Pour : ddtm-spe2@gironde.gouv.fr

3

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je vous écris dans le cadre de l'enquête publique sur le projet concernant l'hôpital Xavier Arnoz à Pessac. En particulier sur la partie concernant le classement du terrain de l'ancienne maison de retraite en zone mixte à dominante résidentielle du PLU (UM13).

Cette procédure n'étant possible qu'en cas d'intérêt général, je comprends mal l'utilisation du plan « 50.000 logements autour des axes de transport collectif » comme justification. En dehors du fait que je ne sais si ce plan peut être considéré comme relevant de l'intérêt général, les nombreux projets immobiliers passés, en cours et à venir ne rendent pas nécessaire la transformation du site de l'hôpital Xavier Arnoz pour cette raison. L'intérêt général dans ce contexte de densification du secteur du carrefour de l'alouette serait plutôt la création d'un parc boisé auquel le site conviendrait parfaitement.

Je m'inquiète également des conditions de réalisation d'un tel projet, en particulier sur la façon dont les riverains seraient prévenus et consultés lors de la conception et de la phase d'avant-projet.

En premier lieu, la concertation préalable mentionnée dans le dossier semble s'être effectuée à minima : planifiée lors d'une période de congés scolaires, un affichage uniquement au niveau de l'entrée principale de l'hôpital (avec une visibilité faible depuis la route), mais aucun sur l'entrée secondaire (coté avenue Pasteur) alors que c'est le coté principalement impacté par le projet. Mais surtout le déroulement de la destruction des anciens bâtiments n'est pas rassurant sur la façon dont se déroulerait un projet immobilier à cet endroit: Les travaux ont débuté sans qu'aucun des riverains ne soient consultés ni prévenus les semaines précédentes. Lors des travaux il a été impossible d'obtenir des informations sur son planning, ni auprès des personnes sur place, ni auprès de l'hôpital auprès de qui il n'a été possible d'obtenir qu'un "on vous rappellera" sans suite.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le délai étant expiré,

le commissaire enquêteur Bernard JAMES déclare clos le présent registre
qui a été mis à la disposition du public pendant Trente et un jours
consécutifs du 11 juin 2019 au 11 juillet 2019
de heures à heures
et de heures à heures

Les observations ont été consignées au registre par 2 personnes
(pages n° 2 - 3 - 4).

En outre, il a été reçu 1 ^{mail} lettres ou notes qui ^a ont été annexées
au présent registre. (page n° 5)

A PESSAC, le 11 juillet 2019



CHU HOPITAUX DE BORDEAUX

Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole et déclaration de projet pour le réaménagement du site de

l'Hôpital Xavier Arnozan Commune de Pessac

ENQUETE PUBLIQUE DU 11 JUIN AU 11 JUILLET 2019

PROCES-VERBAL D'ENQUETE

Par arrêté en date du 13 mai 2019, Madame la Préfète de la Gironde a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole et à la déclaration de projet pour le réaménagement du site de l'Hôpital Xavier Arnozan sur la commune de Pessac .

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 11 juin au jeudi 11 juillet 2019 soit une durée de 31 jours consécutifs , pendant lesquels le public a pu consulter le dossier mis à sa disposition dans les locaux de la mairie de Pessac , et mentionner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet , ou par courrier électronique à l'adresse mail de la DDTM : ddtm-spe2@gironde.gouv.fr .
Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de l'Etat en Gironde (www.gironde.gouv.fr) .

Pour la réception du public par le commissaire enquêteur 5 permanences ont été programmées :

- Le mardi 11 juin 2019 de 10h00 à 12h00
- Le mercredi 19 juin 2019 de 10h00 à 12h00
- Le jeudi 27 juin 2019 de 10h00 à 12h00
- Le jeudi 04 juillet 2019 de 10h00 à 12h00
- Le jeudi 11 juillet 2019 de 15h00 à 17h00

Le commissaire enquêteur tient à préciser , que pour des raisons personnelles il n'a pas pu être présent à la permanence du 4 juillet 2019. Toutefois afin de pouvoir assurer un contact avec le public qui se serait présenté pour le rencontrer , le commissaire enquêteur avait indiqué au service de la Mairie de Pessac en charge du suivi de l'enquête , qu'il était joignable par téléphone et qu'il restait disponible si nécessaire pour recevoir le public à une autre date , avant la fin de l'enquête .

Aucune personne ne s'étant présentée lors de cette permanence , le commissaire enquêteur considère que son absence , le jeudi 4 juillet 2019 , est sans incidence sur le bon déroulement de l'enquête .

Au cours de ces permanences le commissaire enquêteur a reçu trois visites du public .

A la suite d'échanges et d'explications sur le dossier par le commissaire enquêteur , deux observations distinctes ont été exprimées par écrit sur le registre d'enquête .

La troisième visite , Mme Bourgelas représentante du syndicat de quartier de France Alouette a été l'occasion d'échanges avec le commissaire enquêteur , mais n'a pas été suivie d'observation de cette association .

En complément de ces deux contributions du public sur le registre d'enquête , une troisième a été adressée au commissaire enquêteur par mail sur le site internet dédié à l'enquête (ddtm-sp2@gironde.gouv.fr) .

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur le jeudi 11 juillet 2019 à 17 h , heure de fermeture de la mairie de Pessac au public .

Il est à noter que l'enquête s'est déroulée sans incident.

Les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur étaient parfaitement adaptés pour pouvoir recevoir le public avec les meilleures conditions d'accueil et de confidentialité.

Les mesures de publicité relatives à l'information du public tant par voie d'affichage que par voie de presse ont bien été réalisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation n° 1 - Mme CALMON Marie-France .

Cette personne formule deux demandes sur les études à venir :

1 / elle souhaite d'avantage d'espaces paysagers (en cohérence avec la politique de la ville de Pessac) .

2 / elle demande de porter une grande attention aux flux des voitures sur l'avenue Pasteur (entrant et sortant) et au stationnement des véhicules dans cet ensemble assez important , afin que les voitures ne se garent pas sur les trottoirs .

Observation n° 2 - Mme et Mr LESPES (registre d'enquête) .

Ces personnes trouvent " regrettable de sacrifier un espace boisé classé alors que le site permet des implantations de bâtiments " .

Elles estiment que " le projet de réimplantation d'arbres ne compensera pas la destruction de la faune et de la flore prévue dans ce projet " .

Observation n° 3 - Mr X (mail adressé au commissaire enquêteur via le site internet dédié à l'enquête - cette personne a formulé des observations en indiquant son nom , puis est intervenue par la suite auprès de la DDTM pour demander de que son nom n'apparaisse plus dans les divers documents - dont acte) .

Cette personne intervient pour évoquer en particulier le classement en zone UM13 du PLU , de la parcelle de terrain de l'ancienne maison de retraite , elle formule diverses critiques et observations :

- Elle met en doute la justification de l'intérêt général pour ce projet de logements et considère que l'intérêt général dans ce contexte de densification du secteur du carrefour de l'Alouette serait plutôt la création d'un parc boisé auquel le site conviendrait parfaitement .

- Elle attire l'attention sur les conditions de réalisation du projet et notamment sur les possibilités d'information et de consultation des riverains lors des études de la phase d'avant projet .

- Elle considère que l'organisation de la concertation a été effectuée dans une période peu propice et que l'affichage sur le site était insuffisant et peu lisible .

- Elle critique les modalités de mise en oeuvre du chantier de démolition engagé sans information préalable des riverains et surtout l'impossibilité d'obtenir la moindre information , ni auprès des personnes sur place , ni auprès de l'Hôpital où il n'a été possible d'obtenir qu'un " on vous rappellera " sans suite .

REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans le cadre de l'organisation de l'enquête publique et des modalités prévues pour la remise du procès-verbal d'enquête, le commissaire enquêteur souhaite connaître l'avis du CHU sur ces observations du public , afin de pouvoir apporter un éclairage argumenté sur les conclusions et l'avis qui seront donnés à l'issue de l'enquête .

Le présent procès-verbal est communiqué au CHU Hôpitaux de Bordeaux qui doit en prendre connaissance et produire en réponse ses éventuelles observations dans un délai de 15 jours à partir de la date de remise de ce procès verbal , soit le 02 août au plus tard .

* * * * *

Le 18 juillet 2019
Le commissaire enquêteur
Bernard JAYMES



- Procès verbal communiqué au CHU Hôpitaux de Bordeaux le 18 juillet 2019 .

CHU HOPITAUX DE BORDEAUX

Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole et déclaration de projet pour le réaménagement du site de

l'Hôpital Xavier Arnozan Commune de Pessac

ENQUETE PUBLIQUE DU 11 JUIN AU 11 JUILLET 2019

Réponses apportées par le CHU de Bordeaux

Par arrêté en date du 13 mai 2019, Madame la Préfète de la Gironde a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole et à la déclaration de projet pour le réaménagement du site de l'Hôpital Xavier Arnozan sur la commune de Pessac.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation n° 1 - Mme CALMON Marie-France.

Cette personne formule deux demandes sur les études à venir :

1 / elle souhaite davantage d'espaces paysagers (en cohérence avec la politique de la ville de Pessac).

Réponse du CHU : Dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du 27 mars 2019, la Métropole, la Marie de Pessac, le CHU se sont mis d'accord pour qu'un travail soit mené sur les zones de compensation nécessaires à la modification des espaces boisés du site. Les végétaux classés ou non, seront examinés précisément en coordination avec la ville de Pessac pour en préciser l'évaluation environnementale et la densité à mettre en œuvre. Un cahier des charges préalable à la modification des espaces boisés précisera les mesures à prendre en compte pour la préservation du milieu. En tout état de cause, le CHU s'est engagé à replanter plus d'arbres qu'il n'en déplace.

2 / elle demande de porter une grande attention aux flux des voitures sur l'avenue Pasteur (entrant et sortant) et au stationnement des véhicules dans cet ensemble assez important, afin que les voitures ne se garent pas sur les trottoirs.

Réponse du CHU : le projet qui sera mené sur la parcelle libérée par la démolition de la MRA sera aménagé avec des stationnements nécessaires à son activité. Cet environnement sera donc contrôlé, barriéré et en aucun cas le stationnement des résidents à l'extérieur de cette parcelle ne sera toléré ni sur les voiries publiques ni sur les voiries du CHU.

Observation n° 2 - Mme et Mr LESPES (registre d'enquête) .

Ces personnes trouvent " regrettable de sacrifier un espace boisé classé alors que le site permet des implantations de bâtiments ".

Elles estiment que " le projet de réimplantation d'arbres ne compensera pas la destruction de la faune et de la flore prévue dans ce projet ".

Réponse du CHU : La recomposition du site hospitalier qui va permettre au CHU de redispenser d'espace dédié à l'enseignement, à la recherche et aux personnes âgées nécessite une transformation des environnements, et donc des espaces boisés. En accord avec la mairie de Pessac, deux secteurs seront privilégiés, le long de l'avenue Pasteur pour densifier et compléter cette lisière urbaine avec des végétaux nouveaux et le long de la ligne de chemin de fer pour faire un écran visuel et acoustique (pour éviter les nuisances générées par les trains). L'évaluation environnementale réalisée par la Métropole dans le cadre de l'OIM (Opération d'Intérêt Métropolitain) ainsi que l'étude réalisée par la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) nous ont permis de distinguer et d'analyser le potentiel végétal et animal du site de Xavier Arnoz et de préserver les espèces s'y abritant. Le projet de réorganisation du site de Xavier Arnoz sera conduit en préservant les conclusions de ces deux études.

Observation n° 3 - Mr X (mail adressé au commissaire enquêteur via le site internet dédié à l'enquête - cette personne a formulé des observations en indiquant son nom, puis est intervenue par la suite auprès de la DDTM pour demander de que son nom n'apparaisse plus dans les divers documents - dont acte).

Cette personne intervient pour évoquer en particulier le classement en zone UM13 du PLU, de la parcelle de terrain de l'ancienne maison de retraite, elle formule diverses critiques et observations :

- Elle met en doute la justification de l'intérêt général pour ce projet de logements et considère que l'intérêt général dans ce contexte de densification du secteur du carrefour de l'Alouette serait plutôt la création d'un parc boisé auquel le site conviendrait parfaitement.

Réponse du CHU : L'intérêt général du projet de Xavier Arnoz organise le site autour des fonctions essentielles et nécessaires à l'hôpital, en aucun cas, il n'interroge ce qu'il se passe à l'extérieur de ses murs et en particulier sur le secteur du carrefour de l'Alouette. La Métropole a tout loisir d'organiser et de mettre en place un parc boisé dans le cadre du projet d'urbanisation du carrefour de l'Alouette. La densification recherchée par la Métropole dans cette opération prendra bien sûr en compte les différents aspects de ces constructions, des circulations, des stationnements et de l'intérêt général de cette opération.

- Elle attire l'attention sur les conditions de réalisation du projet et notamment sur les possibilités d'information et de consultation des riverains lors des études de la phase d'avant-projet.

Réponse du CHU : En accord la mairie de Pessac et la Métropole, un cahier des charges sera réalisé par l'Assistant à Maître d'ouvrage du CHU pour mettre en place les conditions d'insertion dans le quartier des constructions qui vont se réaliser sur le terrain libéré par la démolition de la MRA. A cette occasion, l'Assistant à Maître d'Ouvrage prendra toutes les dispositions nécessaires à la mise en place des études d'avants projets sommaires puis des études des phases d'avants projets détaillés et de projets. Une information régulière des riverains sera réalisée pendant ces études.

- Elle considère que l'organisation de la concertation a été effectuée dans une période peu propice et que l'affichage sur le site était insuffisant et peu lisible.

Réponse du CHU : Le CHU n'a pas souhaité que cette enquête se réalise au mois d'août pour permettre ainsi aux riverains et à une large concertation de s'effectuer en toute transparence. L'affichage mis en place est constaté par Huissier et est tout à fait réglementaire.

- Elle critique les modalités de mise en oeuvre du chantier de démolition engagé sans information préalable des riverains et surtout l'impossibilité d'obtenir la moindre information, ni auprès des personnes sur place, ni auprès de l'Hôpital où il n'a été possible d'obtenir qu'un " on vous rappellera " sans suite.

Réponse du CHU : Le permis de démolir a été obtenu après examen des autorités compétentes. L'ensemble des procédures ont permis la mise en oeuvre de ces démolitions afin qu'elles se déroulent dans la conformité des règles et des normes. La Direction Générale du CHU et son service des Travaux et de l'Ingénierie n'ont jamais été interpellés sur le sujet de cette démolition. S'il en avait été le cas, une réponse circonstanciée aurait été faite en toute transparence.

Fait à Talence,

Le 2 août 2019

Ingénieur Général
Chargé de Mission accompagnement du Schéma Directeur Immobilier



Patrick FLOESSAT

www.gironde.gouv.fr, rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes-publiques ».

Le public pourra transmettre ses observations à l'attention du commissaire-enquêteur par mail à l'adresse suivante : ddtm-spe2@gironde.gouv.fr en veillant à identifier l'objet de l'enquête ou par courrier adressé à la mairie de Parempuyre, siège de l'enquête.

Un accès gratuit au dossier sera ouvert au public sur le poste informatique situé dans le hall de la cité administrative à l'accueil DDTM - 2, rue Jules-Ferry à Bordeaux.

Le commissaire-enquêteur, M. Rémi BAUDINET, officier supérieur de l'armée de terre retraité, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

jeudi 13 juin 2019 de 9 h à 12 heures à la mairie de Macau ;

lundi 17 juin 2019 de 9 h à 12 heures à la mairie de Ludon-Médoc ;

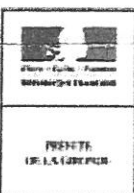
vendredi 28 juin 2019, de 14 h à 18 heures à la mairie de Macau ;

vendredi 12 juillet 2019, de 9 h à 12 heures à la mairie de Ludon-Médoc ;

vendredi 12 juillet 2019, de 13 h 30 à 17 heures à la mairie de Parempuyre.

À la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur seront tenues à la disposition du public dans les mairies de Parempuyre, Ludon-Médoc et Macau et à la Direction départementale des Territoires et de la Mer, service des procédures environnementales, cité administrative, 2, rue Jules-Ferry Bordeaux, ainsi que sur le site Internet des services de l'État de la Gironde : www.gironde.gouv.fr.

La préfète de la Gironde est compétente pour statuer sur la demande d'autorisation environnementale.



Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde Service des procédures environnementales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole et déclaration de projet pour le réaménagement du site de l'hôpital Xavier-Amozan à Pessac

Une enquête publique est prescrite du mardi 11 juin 2019 au jeudi 11 juillet 2019 inclus afin de recueillir l'avis du public sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole et la déclaration de projet en vue du réaménagement du site de l'hôpital Xavier-Amozan sur la commune de Pessac.

Le responsable du projet est le CHU Hôpitaux de Bordeaux - Direction des ressources matérielles dont le siège social est situé au 12, rue Dubernal, 33404 Talence. Les informations relatives au projet peuvent être demandées à M. Pierre Yves SIRAMY (tél. 05 56 79 55 65). Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête, comprenant une évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale, à la mairie de Pessac, aux jours et heures habituels d'ouverture au public où il pourra faire part de ses observations sur un registre d'enquête ouvert à cet effet.

Le dossier sera également consultable sur le site Internet des services de l'État de la Gironde www.gironde.gouv.fr, rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes-publiques ». Le public pourra transmettre ses observations à l'attention du commissaire-enquêteur par mail à l'adresse suivante : ddtm-spe2@gironde.gouv.fr en veillant à identifier l'objet de l'enquête ou par courrier adressé à la mairie de Pessac.

Un accès gratuit au dossier sera ouvert au public sur le poste informatique situé dans le hall de la cité administrative à l'accueil DDTM, 2, rue Jules-Ferry à Bordeaux.

Le commissaire-enquêteur, M. Bernard JAYMES, ingénieur principal de la fonction publique retraité, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de Pessac :

Mardi 11 juin 2019, de 10 h à 12 heures.

Mercredi 19 juin 2019, de 10 h à 12 heures.

Jeudi 27 juin 2019, de 10 h à 12 heures.

Jeudi 4 juillet 2019, de 10 h à 12 heures.

Jeudi 11 juillet 2019, de 15 h à 17 heures.

À la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur seront tenues à la disposition du public à la mairie de Pessac et à la Direction départementale des territoires et de la mer service des procédures environnementales, cité administrative, 2, rue Jules-Ferry, Bordeaux, ainsi que sur le site Internet des services de l'État de la Gironde : www.gironde.gouv.fr.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont transmis à Bordeaux Métropole pour approuver la mise en compatibilité du PLU.

L'organe délibérant de Bordeaux Métropole dispose d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité du PLU.

Dès opposabilité de la mise en compatibilité du PLU, le président du conseil d'administration du CHU Hôpitaux de Bordeaux adopte la déclaration de projet.

disposition du public à la mairie de Gujan-Mestras pour recevoir ses observations :

Mardi 11 juin 2019, de 9 h à 12 heures.

Samedi 29 juin 2019, de 9 h à 12 heures.

Lundi 1^{er} juillet 2019, de 14 h à 17 heures.

Jeudi 11 juillet 2019, de 14 h à 17 heures.

À la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur seront tenues à la disposition du public à la mairie de Gujan-Mestras et à la Direction départementale des territoires de la mer, service des procédures environnementales, cité administrative, 2, rue Jules-Ferry, Bordeaux, ainsi que sur le site Internet des services de l'État de la Gironde : www.gironde.gouv.fr.

La préfète de la Gironde est compétente pour statuer sur la demande d'autorisation environnementale.

Communauté d'agglomération du Libournais



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise à l'enquête publique du projet de modification du plan local d'urbanisme de Les Eglisottes

Par arrêté n° 2019-269, le président de la Communauté d'agglomération du Libournais a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le dossier de modification n° 1 du PLU de Les Eglisottes.

A cet effet, M. Gerard DESSIER, architecte retraité, a été désigné par le président du tribunal administratif de Bordeaux comme commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la Communauté d'agglomération et en mairie de Les Eglisottes du 20 mai 2019 au 21 juin 2019, aux jours et heures habituels d'ouverture :

Au siège de la Cali, 42, rue Jules-Ferry, 33500 Libourne, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30 ; le vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 heures.

À la mairie de Les Eglisottes du lundi à jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 14 h à 18 heures ; le vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 14 h à 17 heures.

Le commissaire-enquêteur recevra en mairie :

Lundi 20 mai 2019, de 9 h à 12 heures.

Vendredi 24 mai 2019, de 14 h à 17 heures.

Vendredi 7 juin 2019, de 14 h à 17 heures.

Mardi 11 juin 2019, de 9 h à 12 heures.

Pendant la durée de l'enquête publique, les observations sur le projet de modification du plan local d'urbanisme pourront être consignées sur le registre déposé au siège de la Communauté d'agglomération en mairie ou reçues au siège de la Communauté d'agglomération au 42, rue Jules-Ferry, 33500 Libourne par voie postale ou communiquées par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@laca.

En complément, le dossier ainsi que toutes les informations relatives à l'enquête publique seront consultables pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : www.lacali.fr.

Des informations complémentaires peuvent également être demandées auprès de M. Benjamin MAUFRE au service urbanisme de la Communauté d'agglomération du Libournais, tél. 05 33 03 00 10.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Le président de la Communauté d'agglomération

Autres avis



Consulat général d'Italie à Marseille

ÉLECTIONS EUROPÉENNES 2019

Les citoyens italiens résidant dans la circonscription de Marseille pourront voter, ainsi que tous les citoyens italiens résidant dans les pays membres de l'Union européenne en dehors du territoire national pour les élections des candidats italiens au Parlement européen, auprès des bureaux de vote institués l'Autorité consulaire. Les électeurs inscrits dans les listes électorales recevront à leur adresse le certificat électoral avec l'indication spécifique du bureau de vote.

Dans la circonscription du consulat général d'Italie à Marseille les horaires d'ouverture des bureaux de vote sont les suivants :

Vendredi 24 mai de 17 h à 22 heures pour tous les bureaux.

Samedi 25 mai de 7 h à 18 heures pour les bureaux à Marseille.

de 7 h à 18 h pour les bureaux à Montpellier.

de 7 h à 18 h pour les bureaux à Toulon.

de 7 h à 16 heures pour les bureaux à Toulouse.

de 7 h à 14 heures pour les bureaux à Bordeaux.

de 7 h à 14 heures pour les bureaux à Bastia.

La liste complète des bureaux de vote mise en place dans la circonscription consulaire de Marseille peut être consultée sur le site du consulat : www.consmarsiglia.esteri.it, section « Elezioni Europee 2019 ».

L'électeur qui n'aurait pas reçu le certificat électoral avant le 18 mai prochain pourra contacter le consulat général pour vérifier sa position électorale et demander un certificat substitutif pour être admis au vote. Dans le cas de retour en Italie, l'électeur pourra voter auprès de sa commune en adressant la demande à la mairie et en présentant le certificat électoral.

Le double vote est sanctionné pénalement.

Consulat général d'Italie à Marseille, tél. (+33) 04 91 18 44 17, courriel : anagrafe.marsiglia@esteri.it.

BORDEAUX
MÉDIÉVAL

GUIDE DU BORDEAUX MÉDIÉVAL

Annick Bellegarde

112 pages couleur, broché, 12,7 x 21 cm

10€

ÉDITIONS SUD OUEST
www.editions-sudouest.com

SUD OUEST 23 mai 2019

observations sur un registre d'enquête ouvert à cet effet.

Le dossier sera également consultable sur le site Internet des services de l'État de la Gironde www.gironde.gouv.fr, rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes-publiques ».

Le public pourra transmettre ses observations à l'attention du commissaire-enquêteur par mail à l'adresse suivante : ddtm-spe2@gironde.gouv.fr en veillant à identifier l'objet de l'enquête ou par courrier adressé à la mairie de Parempuyre, siège de l'enquête.

Un accès gratuit au dossier sera ouvert au public sur le poste informatique situé dans le hall de la cité administrative à l'accueil DDTM, 2, rue Jules-Ferry, à Bordeaux.

Le commissaire-enquêteur, M. Rémi BAUDINET, officier supérieur de l'armée de terre retraité, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations :

mardi 11 juin 2019, de 8 h 30 à 12 heures, à la mairie de Parempuyre ;

jeudi 13 juin 2019, de 9 h à 12 heures, à la mairie de Macau ;

lundi 17 juin 2019, de 9 h à 12 heures, à la mairie de Ludon-Médoc ;

vendredi 28 juin 2019, de 14 h à 18 heures, à la mairie de Macau ;

vendredi 12 juillet 2019, de 9 h à 12 heures, à la mairie de Ludon-Médoc ;

vendredi 12 juillet 2019, de 13 h 30 à 17 heures, à la mairie de Parempuyre.

À la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur seront tenues à la disposition du public dans les mairies de Parempuyre, Ludon-Médoc et Macau et à la Direction départementale des Territoires et de la Mer, service des procédures environnementales, cité administrative, 2, rue Jules-Ferry Bordeaux, ainsi que sur le site Internet des services de l'État de la Gironde : www.gironde.gouv.fr

La préfète de la Gironde est compétente pour statuer sur la demande d'autorisation environnementale.

administrative à l'accueil DDTM, 2, rue Jules-Ferry, à Bordeaux.

Le commissaire-enquêteur M^{me} Céline PADIAL consultante qualité sécurité environnement, se tiendra à la disposition du public à la mairie de Gujan-Mestras pour recevoir ses observations :

Mardi 11 juin 2019, de 9 h à 12 heures.

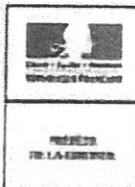
Samedi 29 juin 2019, de 9 h à 12 heures.

Lundi 1^{er} juillet 2019, de 14 h à 17 heures.

Jeudi 11 juillet 2019, de 14 h à 17 heures.

À la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur seront tenues à la disposition du public à la mairie de Gujan-Mestras et à la Direction départementale des Territoires et de la Mer, service des procédures environnementales, cité administrative, 2, rue Jules-Ferry, Bordeaux, ainsi que sur le site Internet des services de l'État de la Gironde : www.gironde.gouv.fr

La préfète de la Gironde est compétente pour statuer sur la demande d'autorisation environnementale.



**Direction départementale des territoires et de la mer
de la Gironde**
Service des procédures environnementales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Permis de construire pour deux projets immobiliers,
quai de Brienne, dans la ZAC Saint-Jean-Belcier,
commune de Bordeaux**

Une enquête publique unique est prescrite sur la commune de Bordeaux, du lundi 1^{er} juillet 2019 au mardi 30 juillet 2019 inclus, afin de recueillir l'avis du public sur les demandes de permis de construire relatives à deux projets immobiliers sur l'ilot 5.1.c et l'ilot 5.1.d.b, situés quai de Brienne, dans la ZAC Saint-Jean-Belcier à Bordeaux.

Les responsables des projets sont : la société Bouygues Immobilier, 1, quai Armand-Lalande, hangar G2, CS 80094, 33070 Bordeaux et la société Sogeprom, 34-40, rue Henri-Régnauld, 92400 Courbevoie. Les informations relatives à ces deux projets peuvent être demandées à l'adresse mail : f.meesmaecker@bouygues-immobilier.com

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête, comprenant les deux demandes de permis de construire, une étude d'impact commune et l'avis de l'autorité environnementale, à la mairie de quartier Bordeaux Sud, 6, cours de la Marne à Bordeaux, aux jours et heures habituels d'ouverture au public où il pourra faire part de ses observations sur un registre d'enquête ouvert à cet effet. Le dossier sera également consultable sur le site Internet des services de l'État en Gironde www.gironde.gouv.fr ; rubriques « Publications », « Publications légales », « Enquêtes publiques ». Le public pourra transmettre ses observations à l'attention du commissaire-enquêteur par mail à l'adresse suivante : ddtm-spe2@gironde.gouv.fr en veillant à identifier l'objet de l'enquête ou par courrier adressé à la mairie de quartier Bordeaux Sud, 6, cours de la Marne, 33800 Bordeaux, en veillant à identifier l'objet de l'enquête. Un accès gratuit au dossier sera ouvert au public sur le poste informatique situé dans le hall de la cité administrative à l'accueil DDTM, 2, rue Jules-Ferry à Bordeaux. Le commissaire-enquêteur M. Jean-Louis LABORDE, président de section honoraire de la chambre régionale des comptes, se tiendra à la disposition du public à la mairie de quartier Bordeaux Sud, 6, cours de la Marne à Bordeaux, pour recevoir ses observations :

lundi 1^{er} juillet 2019, de 9 h à 12 h 30 ;

jeudi 11 juillet 2019, de 9 h à 12 h 30 ;

lundi 22 juillet 2019, de 14 h à 17 h 30 ;

mardi 30 juillet 2019, de 14 h à 17 h 30.

À la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur seront transmis au maire de Bordeaux et tenues à la disposition du public à la mairie de quartier Bordeaux Sud, à la direction départementale des territoires et de la mer, service des procédures environnementales, cité administrative, 2, rue Jules-Ferry à Bordeaux, ainsi que sur le site Internet des services de l'État en Gironde : www.gironde.gouv.fr

Le maire de Bordeaux est compétent pour délivrer au nom de l'État les permis de construire sollicités par les sociétés Bouygues Immobilier et Sogeprom.

Sonia Moumen
Richard Coconnier et Philippe Prévôt

VOGUENT les Vins

Une histoire bordelaise

Depuis des siècles, les vins de Bordeaux sillonnent fleuves, mers et océans pour conquérir le monde. Jamais ce vignoble n'aurait connu un tel destin sans le développement de son port, à la fois ouvert sur l'arrière-pays et sur l'Atlantique.

96 PAGES COULEUR, RELIÉ, 22 x 25 cm

20

ENTREPRISES

Inscrivez-vous aux alertes sur

SudOuest-marchespublics .com

100 % GRATUIT
TOUS LES MARCHÉS
DU SUD-OUEST

Rendez-vous dans la rubrique "Alerte automatique des entreprises"

SUD OUEST 13 Juin 2019



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE Services des Procédures Environnementales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole et déclaration de projet pour le réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnoz à Pessac

Une enquête publique est prescrite du mardi 11 juin 2019 au jeudi 11 juillet 2019 inclus afin de recueillir l'avis du public sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole et la déclaration de projet en vue du réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnoz sur la commune de Pessac.

Le responsable du projet est le CHU HÔPITAUX DE BORDEAUX - Direction des ressources matérielles dont le siège social est situé au 12, rue Dubernat 33404 Talence. Les informations relatives au projet peuvent être demandées à M. Pierre Yves SIRAMY (tél : 05 56 79 55 65).

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête, comprenant une évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale, à la mairie de Pessac, aux jours et heures habituels d'ouverture au public où il pourra faire part de ses observations sur un registre d'enquête ouvert à cet effet.

Le dossier sera également consultable sur le site internet des Services de l'Etat de la Gironde www.gironde.gouv.fr, rubriques « publications », « publications légales », « enquêtes publiques ». Le public pourra transmettre ses observations à l'attention du commissaire enquêteur par mail à l'adresse suivante: ddtm-spe2@gironde.gouv.fr en veillant à identifier l'objet de l'enquête ou par courrier adressé à la Mairie de Pessac.

Un accès gratuit au dossier sera ouvert au public sur le poste informatique situé dans le hall de la cité administrative à l'accueil DDTM-2 rue Jules Ferry à Bordeaux.

Le Commissaire enquêteur M. Bernard JAYMES Ingénieur principal de la fonction publique retraité, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la Mairie de Pessac :

- mardi 11 juin 2019 de 10 h à 12 h
- mercredi 19 juin 2019 de 10 h à 12 h
- jeudi 27 juin 2019 de 10 h à 12 h
- jeudi 04 juillet 2019 de 10 h à 12 h
- jeudi 11 juillet 2019 de 15 h à 17 h

A la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Pessac et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer service des procédures environnementales cité administrative 2 rue Jules Ferry Bordeaux ainsi que sur le site internet des Services de l'Etat de la Gironde: www.gironde.gouv.fr.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont transmis à Bordeaux Métropole pour approuver la mise en compatibilité du PLU. L'organe délibérant de Bordeaux Métropole dispose d'un délai de 2 mois pour approuver la mise en compatibilité du PLU.

Dès opposabilité de la mise en compatibilité du PLU, le président du conseil d'administration du CHU HÔPITAUX DE BORDEAUX adopte la déclaration de projet.

901809



DIRECTION TERRITOIRES E Services des P

AVIS D'ENC

Projet de recalibrage e Communes de Paremp

Une enquête publique est prescrite c
inclus afin de recueillir l'avis du public s
en vue du projet de recalibrage et renf
Parempuyre, Ludon-Médoc et Macau.

La procédure d'autorisation environn
du code de l'environnement, tient lieu
dérogation à l'interdiction d'atteinte aux
de leurs habitats.

La personne responsable du projet
Direction des Infrastructures 1, esplan
deaux Cedex. Les informations relativ
MAGENDIE - Mail: m.magendie@girond

Pendant la durée de l'enquête, le dos
et l'avis de l'autorité environnementale se
ries de Parempuyre, Ludon-Médoc et Ma
au public où les intéressés pourront fai
d'enquête ouvert à cet effet.

Le dossier sera également consultat
de la Gironde www.gironde.gouv.fr, rubric
« enquêtes publiques ».

Le public pourra transmettre ses obse
teur par mail à l'adresse suivante: ddtm
l'objet de l'enquête ou par courrier adres
quête.

Un accès gratuit au dossier sera ouvert
le hall de la cité administrative à l'accueil

Le commissaire enquêteur M. Rémi l
terre, retraité, se tiendra à la disposition d

- mardi 11 juin 2019 de 08h30 à 12h à
- jeudi 13 juin 2019 de 09h à 12h à la M
- lundi 17 juin 2019 de 09h à 12h à la M
- vendredi 28 juin 2019 de 14h à 18h à l
- vendredi 12 juillet 2019 de 09h à 12h
- vendredi 12 juillet 2019 de 13h30 à 17

À la fin de l'enquête, copie du rapport e
seront tenues à la disposition du public da
et Macau et à la Direction Département
procédures environnementales cité admini
sur le site internet des Services de l'Etat d

La Préfète de la Gironde est compétent
environnementale.

901811

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Identification de l'Organisme qui passe le marché : SIEA des Portes de l'Entre
eux Mers, Route de Saint Caprais, 33880 Cambes

Procédure de passation : Marché sur procédure adaptée

Objet du marché : Commune de Latresne - Assainissement des eaux usées -
éhabilitation du réseau du lotissement du stade (consultation 2)

Caractéristiques des travaux : La nouvelle canalisation sera posée à côté de l'an-
ne et l'ancienne canalisation sera injectée de béton.

- 370 m de canalisation FONTE DN 200mm sous voirie communale.
- 22 branchements EU à renouveler y/c le regard de branchement
- 13 regards EU en PEHD DN 1000.

SAFER AQUITAINE

Publication effectuée en app
L 141-2, L141-3 et 1

La SAFER Aquitaine-Atlantique se
propose, sans engagement de sa part,
d'attribuer par rétrocession, échange
ou substitution tout ou partie des biens

Charles de Gaulle 33045 Bordeaux
ropole est l'autorité chargée d'ouvrir
ège de l'enquête publique. Bordeaux
dification et de mise en compatibilité
ête publique et à ces projets pourra
baine de la Direction de l'Urbanisme
Préfet de la Gironde (DRAC) est res-
sélimités des abords des monuments
ets pourra être demandée auprès de
atrimoine de la Gironde à l'adresse

compatibilité du PLUi pour le projet
et d'une évaluation environnementale
n de chaque procédure. Les avis de
dossier d'enquête publique. L'étude
jointe au dossier d'enquête publique.

Bordeaux Métropole se prononcera
ation du PLUi, sur l'intérêt général du
tant ainsi la mise en compatibilité du
és des abords de monuments histo-
crées par arrêté du Préfet de Région.
seront créés par décret en Conseil

aux de Bordeaux Métropole situés
à Bordeaux et dans les mairies des
ibès, Artigues-près-Bordeaux, Bas-
Calixte Camelle), Blanquefort, Bor-
uliac, Bruges, Carbon-Blanc, Cenon,
adignan, Le Bouscat (DSTU - 9 rue
agement - 9 Chemin de Gelès), Lor-
re, Pessac, Saint-Aubin-de-Médoc,
les, Saint-Vincent-de-Paul, Talence,

lic pourra consulter le dossier dans
ix Métropole www.participation.bor-
atique mis à sa disposition dans le
Bordeaux.

propositions sur les registres ouverts
munes concernées et à Bordeaux
aréal Juin à Bordeaux), aux jours
de façon dématérialisée sur le site
ivant le bouton « Donnez votre
uillet 2019 à 17 h. Les observations
ée seront consultables sur le site

adressées par voie postale, avant
dame la Présidente de la commis-
e (Direction de l'Urbanisme), espla-
ège de l'enquête publique, pour être
elles seront consultables.

rais, obtenir communication du doss-
pole (Direction de l'Urbanisme) dès

ésident du Tribunal Administratif de
composée de Madame RONDEAU
ental, en qualité de présidente, Mon-
retraité, en qualité de commissaire
I, docteur en géochimie, en qualité

a le public dans les lieux d'enquête
ours et heures énoncés ci-dessous:

e 13h à 15h 2019 de 9h30 à
11h30

24 juin 2019 Eysines
10 à 11h30 Le lundi 17 juin 2019
de 14h à 16h

ardi 25 juin Floirac
de 9h30 à Le mardi 2 juillet
2019 de 14h30 à
16h30

Blanc Gradignan
ardi 25 juin Le mardi 18 juin
de 14h30 à 2019 de 13h à 15h

Le Bouscat
dredi 28 juin Le lundi 17 juin 2019
de 10h à 12h



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA GIRONDE Services des Procédures Environnementales

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole et déclaration de projet pour le réaménagement du site de l'hôpital Xavier Arnoz à Pessac

Une enquête publique est prescrite du mardi 11 juin 2019 au jeudi 11 juillet 2019
inclus afin de recueillir l'avis du public sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Ur-
banisme de Bordeaux Métropole et la déclaration de projet en vue du réaménagement
du site de l'hôpital Xavier Arnoz sur la commune de Pessac.

Le responsable du projet est le CHU HÔPITAUX DE BORDEAUX - Direction des
ressources matérielles dont le siège social est situé au 12, rue Dubernat 33404 Talence.
Les informations relatives au projet peuvent être demandées à M. Pierre Yves SIRAMY
(tél : 05 56 79 55 65).

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête, com-
prenant une évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale, à la
mairie de Pessac, aux jours et heures habituels d'ouverture au public où il pourra faire
part de ses observations sur un registre d'enquête ouvert à cet effet.

Le dossier sera également consultable sur le site internet des Services de l'Etat de
la Gironde www.gironde.gouv.fr, rubriques « publications », « publications légales »,
« enquêtes-publiques ». Le public pourra transmettre ses observations à l'attention du
commissaire enquêteur par mail à l'adresse suivante: ddtm-spe2@gironde.gouv.fr en
veillant à identifier l'objet de l'enquête ou par courrier adressé à la Mairie de Pessac.

Un accès gratuit au dossier sera ouvert au public sur le poste informatique situé dans
le hall de la cité administrative à l'accueil DDTM-2 rue Jules Ferry à Bordeaux.

Le Commissaire enquêteur M. Bernard JAYMES Ingénieur principal de la fonction
publique retraité, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à
la Mairie de Pessac :

- mardi 11 juin 2019 de 10 h à 12 h
- mercredi 19 juin 2019 de 10 h à 12 h
- jeudi 27 juin 2019 de 10 h à 12 h
- jeudi 04 juillet 2019 de 10 h à 12 h
- jeudi 11 juillet 2019 de 15 h à 17 h

A la fin de l'enquête, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur
seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Pessac et à la Direction Départe-
mentale des Territoires et de la Mer service des procédures environnementales cité
administrative 2 rue Jules Ferry Bordeaux ainsi que sur le site internet des Services de
l'Etat de la Gironde: www.gironde.gouv.fr.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions du commis-
saire enquêteur sont transmis à Bordeaux Métropole pour approuver la mise en compa-
tibilité du PLU. L'organe délibérant de Bordeaux Métropole dispose d'un délai de 2 mois
pour approuver la mise en compatibilité du PLU.

Dès opposabilité de la mise en compatibilité du PLU, le président du conseil d'admi-
nistration du CHU HÔPITAUX DE BORDEAUX adopte la déclaration de projet.

902095

AVIS DE LA COMMISSION NATIONALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL MIOS

La Commission Nationale d'Aménagement Commercial du 07-02-2019 a émis un
avis favorable au projet présenté par la SAS MIODIS, dont le siège social est situé
1 rue Jean-Marie Pelt CS 50510 à Mios représenté par M. Pierre BACALOU son
Président, pour la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au
détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile à l'en-
seigne « E. LECLERC » comprenant 6 pistes de ravitaillement sur une emprise au
sol de 183 m², situé au centre commercial E.LECLERC 1 rue Jean-Marie Pelt à Mios
(33380). Le texte de cet avis est publié au recueil des actes administratifs de la Gironde
et peut être consulté à la DDTM 33/SUAT secrétariat CDAC.

902139

ECHOS JUDICIAIRES GIRONDINS



Madame la Préfète
PREFECTURE DE LA GIRONDE
DDTM – Cité Administrative – BP 90
33090 BORDEAUX CEDEX

Pessac, le **02 JUL. 2019**

Objet : Certificat affichage
Nos références : VB n°1082-1106

DGS : *y* CAB : *L*

CERTIFICAT AFFICHAGE

Je soussigné, Franck RAYNAL, Maire de la Commune de Pessac, certifie que le public a été tenu informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la demande du CHU Hôpitaux de Bordeaux en vue de la déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de l'Hôpital Xavier Arnoz sur la commune de Pessac.

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie de Pessac à l'emplacement habituellement réservé à cet effet, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci.

Le Maire,



Franck Raynal
Franck RAYNAL

Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint du 27 mars 2019

(complété suite à erreur matérielle d'impression)

Déclaration de projet relative au réaménagement du site de Xavier Arnozan sur la commune de Pessac avec une mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole

Participant(e)s :

Nom Prénom Présent(e)s	Organisation	Mail/téléphone
KOZIMOR Frédéric	DDTM	frederic.kozimor@gironde.gouv.fr
PICHENOT Josiane	DDTM	josiane.pichenot@gironde.gouv.fr 05 56 24 82 34
MASSON Anne-Laure	DDTM	anne-laure.masson@gironde.gouv.fr 05 56 24 82 39
BIRGI Julien	Bordeaux Métropole	jbirgi@bordeaux-metropole.fr 05 56 93 65 53
PETITAU Léa	ALTEREO	l.petiteau@altereo.fr 05 56 64 86 25
GAIFFAS Marie-Pierre	Mairie de Pessac	mp.gaiffas@mairie-pessac.fr 05 57 93 63 79
HEISSAT Patrick	CHU de Bordeaux	Patrick.heissat@chu-bordeaux.fr 05 56 79 55 65
SIRAMY Pierre-Yves	CHU de Bordeaux	pierre-yves.siramy@chu-bordeaux.fr 05 56 79 55 65
JAMET Alexis	CHU de Bordeaux	alexis.jamet@chu-bordeaux.fr 05 56 79 87 09
Excusé(e)s		
LECLERC Françoise	Conseil Départemental de la Gironde	f.leclerc@gironde.fr 05 56 99 33 33 (poste 5159)

Absent(e)s :

Organisations	
SYSDAU	Bordeaux Euratlantique
Conseil Régional Nouvelle Aquitaine	Chambre de Commerce et d'Industrie
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Chambre d'agriculture de la Gironde

Ordre du jour :

- 1) Présentation de la stratégie patrimoniale du CHU de Bordeaux
- 2) Présentation du projet, orientations programmatiques
- 3) Détail et réponses au document de la MRAE
- 4) Planning de la déclaration de projet

Documents annexés :

- ✓ Diaporama de présentation de Madame PETITEAU

Synthèse et observations :

Conformément aux articles L. 153-54 à L.153-59, L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, le 27 mars 2019 à 14 h 00, se sont réunies à la Direction Générale du CHU de Bordeaux 12 rue Dubernat à Talence, les personnes publiques associées à la déclaration de projet et mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole pour le site de Xavier Arnozan sur la commune de Pessac.

Le Centre Hospitalier Universitaire de Bordeaux a présenté le dossier de déclaration de projet.

Les participants ont émis plusieurs observations sur le plan présenté :

1) Accessibilité et mobilité :

La Mairie de Pessac (Madame GAFFAS) et la Métropole (Monsieur BIRGI) interrogent le CHU sur les enjeux de mobilité et d'accessibilité du site. Ils soulignent la situation de congestion du carrefour de l'Alouette, qui va se trouver encore plus sollicitée avec la mise en service de la ligne de bus à niveau de service performant Le Haillan-Cité de la Photonique et l'amélioration du service de la ligne 4. D'où la nécessité d'étudier la configuration des accès au moment de la conception du futur projet, comme le préconise l'Autorité environnementale dans son avis.

En effet, le site est desservi par trois accès, un sur l'Avenue du Haut-Lévêque et deux sur l'Avenue Pasteur. L'un des accès sur l'Avenue PASTEUR est dédié uniquement aux entrées et sorties du futur pôle d'habitats qui sera construit sur le terrain libéré par la démolition de la MRA. Cet accès permet actuellement une entrée et une sortie dans les deux directions vers Pessac centre et vers le carrefour de l'Alouette. Cette disposition permettra donc de maintenir la séparation des flux entre l'hôpital et ce nouveau secteur.

Le second accès sur l'Avenue Pasteur permet d'accéder au site en venant du carrefour de l'Alouette par un tourne à droite et en sortie du site de Xavier Arnozan par un tourne à droite vers Pessac centre. Le stationnement aménagé à l'occasion de l'opération de construction du projet immobilier sera géré par un parking souterrain et devra respecter les règles du PLU spécifiques à la zone UM13.

Compte tenu de la configuration de l'ouvrage franchissant la rocade juste après cet accès en allant vers Pessac centre, cet accès sera maintenu en l'état.

Le 3^{ème} accès sur l'Avenue d'Haut-Lévêque permet quant à lui de desservir le carrefour de l'Alouette ou de repartir vers l'hôpital Haut-Lévêque. Ce carrefour a été totalement réaménagé à l'occasion des travaux de mise en place du tramway. Il est à la fois, protégé, sécurisé et en conformité avec le carrefour entrant et sortant du site de Xavier Arnozan. Cet accès sera maintenu en l'état car tout à fait compatible avec les activités du site hospitalier.

Concernant le site hospitalier, il n'y aura aucun report de stationnement à l'extérieur du site, ni dans la configuration actuelle des bâtiments existants, ni dans le regroupement des Instituts des Métiers de la Santé pour le futur. Par contre, une réflexion sera menée ultérieurement lors de la mise en œuvre des projets de gestion du stationnement sur le site car de nombreux véhicules ne dépendant pas des activités hospitalières viennent stationner pour permettre l'utilisation des transports en commun situés Avenue du Haut-Lévêque !

Le CHU sera très vigilant pour empêcher le stationnement des véhicules des futurs projets de construction sur le carrefour de l'alouette dans le site hospitalier.

2) Transports :

Compte-tenu de la desserte du site en transports en commun et en cheminements doux, le report modal sera important.

La Mairie de Pessac souligne le peu de marge de manœuvre sur l'augmentation de la fréquence des transports en commun à proximité du site avec le risque de débordement sur voirie.

Les lianes qui desservent actuellement les deux sites de Haut-Lévêque et de Xavier Arnozan doivent être renforcées par la mise en place d'un transport urbain en site propre (BNSP) par la Métropole. Compte tenu des modalités existantes en périphérie du site et de l'incitation par le CHU auprès de ses salariés à prendre les transports en commun et notamment le train, le bus, le tramway ou le vélo, le CHU et ses employés n'aggraveront pas la densité de mobilité.

Une étude de fermeture du site par barrière sera étudiée en temps voulu, car la création de 480 logements au carrefour de l'Alouette va nécessiter une gestion extrêmement rigoureuse des stationnements pour chacun des aménageurs de ce secteur.

3) Potentiel paysagé du site :

La Métropole suggère qu'un travail soit mené sur les zones de compensation nécessaires à la modification des espaces boisés du site, cela de manière à anticiper cette question qui devra être traitée dans le cadre de l'étude d'impact du futur projet. Des solutions de foisonnement du stationnement entre fonctions résidentielles et économiques ou de formation permettraient de réduire le volume de stationnement nécessaire et partant, de limiter les impacts environnementaux (tout en améliorant l'économie du projet).

De manière générale, la Mairie de Pessac souhaite une préservation optimum des Espaces Boisés Classés, ce que les cartes proposées en séance ne permettent pas de mettre en évidence.

Elle demande également qu'une frange de l'Espace Boisé Classé soit épaissie le long de l'Avenue Pasteur et demande que soient préservés de façon plus importante certains arbres remarquables à proximité de l'amphithéâtre actuel.

Compte tenu des projets à mener dans le cadre de l'utilité publique par le CHU, en l'occurrence, l'intérêt général est lié à différents motifs :

- ✓ Le développement des différentes missions de service public accomplies sur le site de l'hôpital Xavier Arnozan, via notamment l'extension de l'Institut des Métiers de la Santé,
- ✓ Le logement des populations défavorisées ou de ressources modestes, du fait des obligations de mixité sociale qui seront imposées lors de la réalisation de logements le long de l'avenue Pasteur,
- ✓ L'évitement de la consommation d'espaces induite par la densification d'un secteur situé au sein même de l'agglomération,
- ✓ La maîtrise des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre des déplacements quotidiens, grâce aux réseaux de transport collectifs qui desservent la zone,
- ✓ La promotion de la mixité urbaine, avec le renforcement de l'occupation d'un secteur –Pessac Alouette– doté de nombreux commerces et services.

L'implantation des différents projets va nécessiter un certain nombre de modifications et d'implantation des espaces végétaux classés ou non et devra être menée précisément en coordination avec la ville de Pessac. En particulier, le long de l'Avenue Pasteur, la transformation des espaces boisés devra présenter une frange végétale dimensionnée pour donner un aspect agréable le long de cette Avenue. Dans le cadre de l'appel à promoteurs qui sera rédigé par le CHU en association avec la ville de Pessac, une dimension de l'épaisseur du boisement sera définie très précisément pour ménager cet aspect de frange. Il est précisé que nous sommes dans le cadre d'une évaluation environnementale du plan, non du projet. Cette méthodologie d'analyse des espaces boisés sera reproduite sur le futur emplacement de l'Institut des Métiers de la Santé ainsi que sur l'extension du bâtiment des archives. Le CHU convient que les Espaces Boisés Classés le long de l'Avenue Pasteur (correspondant à la frange de cèdres) pourront être retravaillés de façon à augmenter leur surface sans grever la constructibilité du site (la surface projetée en EBC pourrait correspondre à la surface minimum d'espaces verts en pleine terre inscrite au règlement de la zone UM13). Concernant le secteur à l'est du pôle de formation, le projet n'est pas abouti. Les modifications telles qu'elles sont présentées aujourd'hui expriment un scénario maximum qui ne sera pas nécessairement mobilisé dans sa totalité.

De plus, le cahier des charges précisera les mesures à prendre pour la préservation du milieu, notamment concernant les arbres les plus remarquables.

En ce qui concerne le projet d'aménagement du terrain à céder le long de l'Avenue Pasteur, Bordeaux Métropole indique que la mise en place d'activités économiques sur le site et notamment la transformation du bâtiment P1 en hôtel d'hébergements des entreprises ou des start up santé, cette stratégie est totalement compatible avec le classement en zone US1 du terrain abritant ce pavillon.

4) Indicateurs de suivi :

La Métropole souligne que les indicateurs de suivi proposés dans le dossier sont différents de ceux du PLU de Bordeaux Métropole, le bureau d'études ALTEREO précise que les indicateurs de suivi pourront être modifiés ultérieurement de façon à être en accord avec ceux de la Métropole.

Toutes les personnes publiques associées présentes s'étant exprimées, la séance a été levée.

Le présent procès-verbal fera partie du dossier de mise en compatibilité soumis à enquête publique ainsi que de celui soumis à l'issue de l'enquête publique à l'organe délibérant de Bordeaux Métropole pour approbation la mise en compatibilité du plan, conformément aux articles R153-13 et R.153-16 du code de l'urbanisme respectivement.

Signature

Pierre-Yves SIRAMY

Département des Ressources Matérielles

