**Mise en Compatibilité du PLU – Site du CHU Haut-Lévêque  PESSAC – Déclassement d'un EBC**

Je souhaite préciser d'emblée que cette contribution ne remet nullement en cause l'extension du service de radiothérapie. Les besoins en matière de prise en charge des patients sont réels et cette opération précise répond à un objectif d'intérêt général.

Je ne conteste pas davantage le principe de créer une résidence destinée aux personnes âgées. Le vieillissement de la population rend nécessaire le développement de nouvelles solutions d'hébergement. On peut cependant clairement s'interroger sur le choix d'un établissement privé implanté au sein d'un domaine hospitalier public.

Le véritable enjeu de cette enquête est celui du choix du site d'implantation et de la justification du sacrifice d'un espace boisé protégé.

L'enquête publique prévoit le déclassement de 5 562 m² d'Espace Boisé Classé (EBC) afin de permettre la construction d'une résidence seniors privée ainsi que l'extension du bâtiment de radiothérapie.

Or, cet espace n'est pas un simple terrain disponible. Les documents du dossier le qualifient eux-mêmes de patrimoine paysager et historique structurant du site. Il accueille des espèces protégées, notamment des chiroptères, et comprend 74 arbres patrimoniaux dont la valeur écologique et paysagère est reconnue.

Le dossier justifie cette modification du Plan Local d'Urbanisme au nom de l'intérêt général. Cette justification pourrait être recevable concernant l'extension du service de radiothérapie sur un bâtiment déjà existant. En revanche, elle apparaît beaucoup plus fragile lorsqu'il s'agit d'autoriser la construction d'une résidence seniors privée.

Cette réserve n'est d'ailleurs pas isolée. Lors de l'examen conjoint du dossier, Bordeaux Métropole a elle-même demandé au CHU de renforcer la démonstration de l'intérêt général de cette opération ainsi que celle de sa contribution à la mixité sociale. Visiblement, la simple évocation d'un « intérêt général » ne suffit pas !

Cette interrogation est d'autant plus légitime qu'il existe à Pessac et sur la métropole d'autres possibilités foncières pour implanter une résidence sénior en dehors d'un EBC classé.

Le projet interroge directement la nouvelle stratégie ZAN de Bordeaux Métropole

Cette question prend une dimension supplémentaire à la lumière du dossier de concertation de Bordeaux Métropole relatif à la troisième modification simplifiée du PLU 3.1, consacré à la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et publié en octobre 2026.

Ce document rappelle les objectifs de la loi Climat et Résilience et la trajectoire de sobriété foncière désormais fixée pour notre territoire.

Le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, approuvé le 11 décembre 2025, prévoit ainsi une réduction de 55 % de la consommation des ENAF entre 2021 et 2031, puis une réduction d'au moins 50 % à chaque décennie suivante, avec pour objectif l'absence d'artificialisation nette des sols en 2050.

À l'échelle de Bordeaux Métropole, le dossier chiffre à 917 hectares l'enveloppe maximale théorique de consommation des ENAF entre 2021 et 2050.

La Métropole estime par ailleurs que 1 878 hectares d'ENAF situés dans les zones urbaines et à urbaniser devront être préservés de l'urbanisation pour respecter cette trajectoire et que ce sont les ENAF soumis à la plus grosse pression financière. Ils nécessitent à ce titre, pour garantir les objectifs à atteindre, la plus grande attention possible.

Le dossier ZAN précise d'ailleurs que le PLU 3.1 protège déjà environ 400 hectares d'ENAF situés en zones urbaines et à urbaniser, notamment au moyen d'outils réglementaires tels que les Espaces Boisés Classés et les marges de recul.

Autrement dit, les EBC ne sont pas des protections accessoires dont on pourrait se débarrasser au gré des opportunités immobilières : ils participent pleinement à la stratégie métropolitaine de préservation des espaces naturels, celui-ci en fait pleinement partie.

Bordeaux Métropole explique que la sélection des espaces à préserver ou à maintenir constructibles doit désormais reposer sur une analyse multicritère croisant la sensibilité environnementale des terrains et le niveau d'enjeu des projets.

Cette analyse doit notamment prendre en compte :

- les enjeux écologiques, dont les continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité, la qualité et les fonctionnalités des milieux naturels ;
- les fonctions agricoles et paysagères des espaces, notamment les protections paysagères inscrites au PLU ;
- les enjeux de santé, notamment la qualité de l'air ;
- l'intérêt général des projets et leur niveau d'engagement opérationnel ainsi que la maîtrise foncière.

Ces critères correspondent précisément aux interrogations soulevées par le projet du CHU Haut-Lévêque.

Comment justifier la disparition d'un boisement présentant un intérêt écologique, paysager et patrimonial reconnu, alors même que la stratégie métropolitaine prévoit de mieux identifier et protéger les espaces présentant de telles sensibilités ?

Comment apprécier l'intérêt général d'un projet immobilier privé sans examiner sérieusement les solutions alternatives, notamment lorsqu'il existe des possibilités foncières à proximité ?

Il serait pour le moins paradoxal que Bordeaux Métropole affiche une ambition renforcée de protection des ENAF à l'échelle de son territoire tout en acceptant, dans le cadre de cette opération, la disparition d'un espace boisé remarquable sans démonstration convaincante de la nécessité de cette implantation.

Des conséquences environnementales minimisées et une compensation discutable

À la lecture des documents de l'enquête publique, on constate que la majorité des arbres directement concernés par le projet sont qualifiés d'arbres présentant un état sanitaire « moyen ». Cette appréciation, concentrée précisément sur les arbres situés dans l'emprise du projet, mérite d'être objectivée et expliquée afin d'écarter tout doute sur l'impartialité de cette évaluation.

Un arbre, même vieillissant ou présentant un état sanitaire dégradé, conserve des fonctions écologiques et paysagères. Il ne devient pas inutile du seul fait de son état sanitaire. Il n'est par ailleurs pas justifiable dans le cadre du déclassement d'un EBC de se garantir d'un nombre limité de sujets abattus, voire même de l'absence d'abattage. En effet un EBC se juge dans sa globalité et son artificialisation contribue immédiatement à la perte d'une grande partie de ses fonctions écologiques. On ne saurait ramener un EBC à la seule présence d'arbres sur un terrain.

Par ailleurs, les mesures de compensation proposées apparaissent largement insuffisantes.

Le dossier prévoit bien le classement de 5 873 m² de nouveaux Espaces Boisés Classés, soit une surface légèrement supérieure à celle déclassée. Toutefois, il s'agit essentiellement de secteurs déjà boisés qui ne bénéficiaient pas jusqu'alors de cette protection réglementaire. Par ailleurs, on passe d'un espace d'un seul tenant à des espaces attenant à des parkings, ce qui n'est pas comparable.

Autrement dit, cette mesure permet de maintenir un équilibre administratif des surfaces protégées, mais elle ne compense en rien la disparition d'un boisement mature et son artificialisation.

Un espace boisé ne se résume pas à une surface cadastrale. Les arbres adultes assurent des fonctions écologiques irremplaçables : stockage du carbone, régulation des températures, infiltration des eaux pluviales, habitat pour la faune, continuité écologique et qualité paysagère. Ces fonctions ne peuvent être recréées instantanément par un simple changement de zonage.

Ils contribuent à limiter les îlots de chaleur urbains et à améliorer le cadre de vie des habitants. Ils remplissent donc d'évidence un objectif d'intérêt général, et plus encore dans les zones résidentielles et à proximité d'espaces artificialisés comme c'est le cas ici.

Cette compensation apparaît ainsi davantage comme une réponse réglementaire que comme une véritable compensation écologique.

Elle mériterait d'être évaluée au regard des fonctionnalités écologiques réellement perdues et non de la seule équivalence des surfaces classées.

Des interrogations persistantes en matière de transparence

Le dossier ne précise pas les conditions dans lesquelles cette parcelle, son patrimoine arboré et le château ont été cédés au groupe privé STEVA pour la réalisation d'une résidence seniors présentée comme haut de gamme. Il est impossible d'avoir communication du prix de cession. Quant aux critères de mixité sociale, ils sont inexistants dans le dossier et laissent songeur quand on se penche sur le prix pratiqués dans les résidences Stévia.

Cette opération s'inscrit-elle dans la stratégie de retour à l'équilibre financier du CHU ?

Si tel est le cas, quelles garanties existent pour éviter que d'autres Espaces Boisés Classés du domaine hospitalier ne soient progressivement ouverts à des opérations immobilières similaires ? Il n'y a là aucune certitude, sauf celle du déclassement à venir des parcelles de compensations situées à proximité immédiate du parking et des bâtis.

Il s'agit bien ici d'une question portant sur la valorisation d'un patrimoine foncier public au bénéfice d'un opérateur privé, et sur les conditions dans lesquelles un espace bénéficiant d'une protection environnementale particulière peut être ainsi sacrifié.

Ces questions relèvent pleinement du débat public dès lors qu'elles concernent un patrimoine foncier public et un espace bénéficiant d'une protection environnementale particulière.

Un débat public qui mérite d'être approfondi

La nouvelle stratégie ZAN de Bordeaux Métropole devrait précisément être l'occasion de réexaminer les choix d'aménagement à la lumière des enjeux environnementaux, paysagers et sanitaires. Elle ne peut rester un objectif général affiché dans les documents de planification sans se traduire dans les décisions concrètes prises sur le terrain.

La destruction d'un Espace Boisé Classé de cette importance mérite un débat fondé sur une information complète, transparente et objectivement argumentée. Le prix de cession du domaine fait d’évidence partie de ces informations dès lors qu’on ampute un espace appartenant à l’hôpital public.

Pour conclure,

Si l'extension du service de radiothérapie apparaît justifiée au regard de l'intérêt général, rien ne démontre, dans le dossier soumis à enquête, que la construction d'une résidence seniors privée nécessite le sacrifice d'un espace boisé classé présentant un intérêt paysager, écologique et patrimonial reconnu.

Le nouveau cadre de sobriété foncière porté par Bordeaux Métropole renforce encore cette exigence de justification. La collectivité affirme désormais vouloir protéger les ENAF, y compris

ceux situés dans les secteurs urbains, en s'appuyant sur une analyse objective de leur sensibilité environnementale et de l'intérêt des projets susceptibles de les affecter.

Il serait donc incohérent de ne pas appliquer cette même exigence au projet du CHU Haut-Lévêque.

D'autres alternatives existent véritablement dans un rayon proche. Leur examen sérieux aurait dû constituer un préalable au choix de cette implantation et il n'y a dans le dossier aucune démonstration de l'étude d'une autre localisation. La seule réponse objective au lieu d'implantation est une opération financière du CHU ; dans ce cadre d'autres alternatives qu'une résidence privée et notamment la mise en place de service de soins publiques auraient pu être étudiées.

Il est à rappeler que dans la séquence obligatoire ERC (Eviter, Réduire, Compenser). La compensation est la dernière étape lorsqu'une démonstration étayée a aboutit à l'impossibilité d'Eviter cet emplacement, ou de Réduire la taille du projet. Il n'y a, dans l'enquête publique, aucune démonstration de ce type.

On ne peut pas, d'un côté, afficher une stratégie ambitieuse de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels et, de l'autre, accepter la disparition d'un boisement remarquable sans démontrer que cette destruction est réellement nécessaire et absolument inévitable.

En l'absence d'une démonstration convaincante de l'absence totale d'alternative étudiée, d'une justification suffisante de l'intérêt général de la résidence privée et d'une compensation écologique réellement proportionnée aux impacts du projet, j'émets un avis défavorable au déclassement de cet Espace Boisé Classé et à son ouverture à l'urbanisation.

Les objectifs ZAN auront bien du mal à être respectés sans un travail de minimisation des emprises sur les espaces déjà protégés.

Florence Bougault

Conseillère municipale de Pessac