

PLAN LOCAL D'URBANISME

CREATION DE L'INSTITUT DU SPORT ET DU
VIEILLISSEMENT, ET HEBERGEMENTS LIES

DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

A – Notice de présentation du projet

Dossier d'approbation
conseil communautaire du 27 septembre 2025



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

RESUME NON TECHNIQUE	3
PREAMBULE	5
1. PRESENTATION DU PROJET	7
1.1 LA LOCALISATION DU PROJET	8
1.2 LE CHOIX DU SITE D'IMPLANTATION	10
1.3 LES CARACTERISTIQUES DU PROJET	14
1.3.1. LES COMPOSANTES DU PROJET :	14
1.3.2. LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PROJET :	20
2. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET	22
2.1. LE CONTEXTE GENERAL :	22
2.1.1 UN TERRITOIRE QUI CONNAIT UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE	22
2.1.2 UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET UN SYSTEME DE SANTE SATURE	23
2.1.3 LE POLE MEDICAL BELHARRA : UNE NECESSITE DE SE DEVELOPPER POUR REPENDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION LOCALE	23
2.2. L'INTERET GENERAL : UN ENJEU DE SANTE PUBLIQUE ET UN SOUTIEN POUR L'ECONOMIE LOCALE	26
2.3. LES EFFETS DU PROJET ENVISAGÉ SUR LE DOCUMENT D'URBANISME	29
3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	30
3.1 PROFIL ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE DE BAYONNE	30
3.1.1 CONTEXTE TERRITORIAL	30
3.1.2 BIODIVERSITE ET PATRIMOINE NATUREL	32
3.1.3 RESEAU NATURA 2000	32
3.1.4 PATRIMOINE CULTUREL	36
3.1.5 RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	38
3.1.6 RESSOURCES NATURELLES	40
3.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE	42
3.2.1 CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	42
3.2.2 LA BIODIVERSITE	47
3.2.3 LE PATRIMOINE PAYSAGER ET CULTUREL	63
3.2.4 LES RESSOURCES NATURELLES	65
3.2.5 LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	67
3.2.6 LES RESEAUX PUBLICS	71
3.2.7 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE	76
3.3 INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PROJET	79
3.3.1 INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT	79
3.3.2 PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL	83

3.3.3	LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	86
3.3.4	LES RESSOURCES NATURELLES	87
3.4	SYNTHESE	89
3.5	COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	91
3.6	INDICATEURS DE SUIVI	92
3.7	MODALITES DE REALISATION DE L'ETUDE	93

RESUME NON TECHNIQUE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bayonne actuellement opposable intègre, dans son axe 1, l'objectif d'affirmer une politique active en matière de grands équipements, notamment concernant l'accueil d'équipements majeurs de santé.

La commune de Bayonne compte plusieurs établissements de santé dont notamment la clinique Belharra, équipement structurant du territoire. Ouverte depuis août 2015, elle compte près de 250 lits ainsi qu'une équipe de plus de 450 salariés et de 150 praticiens libéraux. L'ensemble du site représente environ 30 000 m² et regroupe des salles de soins en consultation, hospitalisation complète ou ambulatoire, un service d'urgence, une unité de soins continus, une maternité, un centre d'imagerie médicale et un laboratoire d'analyse médicale. Développé avec une approche globale et humaine, son projet médical s'inscrit dans une mission de service public alliant excellence des soins et proximité. Cette activité située aux portes de Bayonne est croissante ces dernières années et nécessite un développement urgent de service ambulatoire pour absorber la demande.

Cependant, compte tenu des infrastructures limitées et de l'impossibilité de s'étendre sur le site actuel, la clinique n'est aujourd'hui pas en mesure de se développer et de répondre aux sollicitations de plus en plus nombreuses. A cela s'ajoute l'absence d'hébergement à proximité immédiate pouvant répondre aux besoins des patients que ce soit en pré hospitalisation mais également en post opératoire.

Dans un contexte de forte croissance démographique et de vieillissement de la population, il apparaît souhaitable d'améliorer et renforcer l'offre de soins sur le territoire. A la demande des chirurgiens orthopédiques exerçant au sein de la clinique Belharra, la Communauté d'Agglomération Pays Basque et la commune de Bayonne ont décidé d'accompagner la réalisation de « l'Institut du Sport, de l'Appareil Locomoteur et du Vieillissement ». Les objectifs sont :

- Compléter l'offre de soins proposée, en développant notamment un service de consultation et de traitement du patient atteint de pathologies orthopédiques, en pré et post hospitalisation. Le départ des chirurgiens orthopédiques de la clinique Belharra permettra d'y développer la chirurgie ambulatoire ;
- Améliorer l'autonomie et le maintien à domicile
- Participer au désengorgement des Urgences : SAS : Service d'Accès aux Soins – Lien avec le 15. Mise en place d'un service de petite urgence.
- Traiter plus de 3 000 nouveaux patients / an
- Garantir une prise en charge post opératoire dans l'attente d'une place en SSR (Soins de Suite et de réadaptions) ou du retour à domicile
- Améliorer et déployer la prise en charge existante des patients atteints de pathologies gériatriques,
- Apporter une solution d'hébergement temporaire non médicalisé (pour les patients en attente d'hospitalisation et/ou en sortie post-opératoire, pour les accompagnants et personnels de la clinique) au plus près des lieux d'intervention pour faciliter le parcours de soin ; solution sollicitée par ailleurs par l'Agence régionale de la Santé (ARS) Nouvelle-Aquitaine ;
- Augmenter les capacités de stationnement de la clinique, trop souvent saturées.

Ce projet soutiendra l'économie locale en créant de nombreux emplois et renforcera l'attractivité du territoire. Il répond à la volonté de la commune d'affirmer ses fonctions de centralité à l'échelle du bassin de vie élargi qu'elle polarise comme défini dans son PADD.

Le site d'implantation retenu, localisé rue de Hiriarte au sud-est de Bayonne, répond à différents critères (proximité d'autres établissements de santé dont la clinique Belharra, desserte par des axes routiers majeurs, desserte par les transports en commun, visibilité, maîtrise foncière...) mais est classé en zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur soit une zone destinée à l'extension future de la commune sur une

échéance à long terme. Il est donc nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bayonne afin d'inscrire, notamment, ce changement de zonage (passage d'un classement 2AU, non constructible et urbanisable sous condition de modification du PLU, vers un classement 1AUg urbanisable à court terme et sous condition de respecter une orientation d'aménagement).

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU doit être révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Compte tenu de l'intérêt général que l'opération représente à l'échelle de la commune voire territoriale, il a été décidé, pour faire évoluer le PLU, de procéder à une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme. Les évolutions du document d'urbanisme envisagées pour prendre en compte les caractéristiques du projet sont décrites au sein du volume B du présent dossier.

PREAMBULE

La Ville de Bayonne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 mai 2007, ayant l'objet de plusieurs changements à l'occasion de procédures d'évolution :

- Trois procédures de révision simplifiée approuvées le 30 juin 2009 ;
- Dix-sept procédures de modification approuvées les 13 mai 2008, 13 février 2009, 18 décembre 2009, 23 juillet 2010, 25 février 2011, 22 juillet 2011, 30 mars 2012, 19 juillet 2013, 21 janvier 2014, 16 décembre 2015, 15 juin 2016, 10 mars 2018, 9 novembre 2019, 14 décembre 2019 et 24 septembre 2022 ;
- Huit procédures de modification simplifiée approuvées les 27 juillet 2009, 23 avril 2010, 15 février 2013, 27 septembre 2013, 15 juin 2016, 21 décembre 2016, 17 juin 2017, 18 décembre 2021 ;
- Quatre procédures de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec des projets d'intérêt général, approuvées les 13 août 2010, 18 décembre 2010, 23 septembre 2015 et 2 octobre 2021.

Par délibération du 4 mars 2015, le conseil de l'Agglomération Côte Basque-Adour a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Cette procédure est actuellement menée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), dans laquelle a fusionné l'Agglomération Côte Basque-Adour à la date du 1er janvier 2017.

Par ailleurs, d'autres procédures d'adaptation du PLU sont menées en parallèle de la présente. Celles-ci vont permettre de répondre aux besoins d'habitat mixte et de cadre de vie des quartiers, d'autre part aux besoins de renforcement d'équipements de santé sur le territoire : la MECDU pour la quatrième phase du quartier du Séqué, la MECDU pour la clinique d'Amade (quartier Saint Bernard), la modification n°18 du PLU pour le projet de renouvellement urbain au quartier Citadelle. Ces évolutions du document d'urbanisme permettent à la collectivité d'être réactive face aux évolutions et besoins du territoire.

La réalisation du projet de création d'un « institut du sport, de l'appareil locomoteur et du vieillissement » et d'hébergements liés implique une adaptation du PLU de Bayonne. Cette procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme a en effet pour objectifs de :

- Ouvrir à l'urbanisation le terrain d'assiette du projet classé en zone 2AU, non urbanisable, pour le classer en secteur urbanisable à court terme indicé 1AUg, en continuité avec le secteur de la clinique Belharra ;
- Établir les règles permettant la mise en œuvre d'un projet d'équipements, de services et d'hébergement hôtelier, compatible avec les orientations du PADD ;
- Établir une orientation d'aménagement déclinant la mixité des fonctions attendue, soucieuse de l'intégration et de la qualité du projet dans son environnement végétal et bâti.

Ce projet, qui a pour objet une opération à vocation de santé revêtant un caractère d'intérêt général, emporte l'adaptation du PLU de Bayonne avec la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme régie par les articles L153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme. C'est donc par délibération du Conseil communautaire de la CAPB en date du 01^{er} juillet 2023 que la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Ville de Bayonne a été engagée.

Une évaluation environnementale de cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Bayonne a été réalisée et est jointe au présent dossier. Cette évaluation environnementale est proportionnée à la nature des modifications réglementaires envisagées et aux enjeux soulevés. Enfin, cette procédure a fait l'objet d'une concertation préalable du public suivant l'article L.121-15-1 du Code de l'environnement. La délibération du Conseil Communautaire de la CAPB du 01^{er} juillet 2023 a défini les modalités de cette concertation préalable.

La concertation préalable s'est déroulée du 9 octobre au 9 novembre 2023 inclus. Pendant toute sa durée, un dossier de concertation exposant les grands principes d'aménagement du projet fut disponible en version numérique accessible sur le site internet de la CAPB, et en version papier, accessible en mairie de Bayonne ainsi qu'au siège de la CAPB. Des registres ont été mis à la disposition du public afin qu'il puisse faire part de ses observations, en version numérique, accessible sur internet et au format papier, accessible en mairie de Bayonne ainsi qu'au siège de la CAPB.

Les observations émises durant cette phase de concertation préalable ont été prises en compte dans le présent dossier.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B).

Les documents A et B finalisés pour approbation comportent les modifications induites par les phases de consultation de l'autorité environnementale (MRAE), de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), observations du public lors de l'enquête publique et d'avis du commissaire enquêteur.

1. PRESENTATION DU PROJET

La déclaration de projet est envisagée afin de permettre l'aménagement d'un nouveau pôle médical au sud-est de la commune de Bayonne. L'objectif principal est la création d'un programme de santé complémentaire à la clinique Belharra, qui permette à la fois d'améliorer son fonctionnement et d'offrir davantage de services sur un site situé à proximité immédiate.

L'objectif de ce nouveau pôle est triple ; il se compose en effet de trois espaces :

- Un bâtiment médical, nommé « l'Institut du Sport, de l'Appareil Locomoteur et du Vieillissement », service unique de consultation, de prévention et de traitement de patients atteints de pathologies orthopédiques et/ou gériatriques dues au vieillissement mais aussi aux aléas de la vie et à la pratique sportive ;
- Un hébergement hôtelier accessible aux patients et leurs familles : une solution d'hébergement temporaire non médicalisé (pour les patients en attente d'hospitalisation et/ou en sortie post-opératoire, pour les accompagnants et personnels de la clinique), solution sollicitée par ailleurs par l'Agence Régionale de Santé (ARS) Nouvelle-Aquitaine ;
- Une offre de parking en silo à mutualiser entre les différents établissements médicaux du secteur afin d'augmenter les capacités de stationnement existants souvent saturés.

Par ailleurs, ce programme sera intégré soigneusement dans l'environnement, veillant à respecter dans la mesure possible la végétation existante afin de créer un environnement apaisé adapté aux patients et au personnel. Il sera soucieux de la prise en compte des enjeux environnementaux à l'échelle urbaine et architecturale. Une réflexion est également menée en vue d'aménager un espace accessible et répondant aux besoins de l'activité médicale en matière de stationnement.

Ce projet s'inscrit dans les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bayonne qui précise que la commune souhaite « affirmer les fonctions de centralité de Bayonne à l'échelle du bassin de vie élargi qu'elle polarise », et notamment « affirmer une politique active en matière de grands équipements » dont ceux liés à la santé.

Toutefois, le site d'implantation choisi est classé en zone à urbaniser sur le long terme (zone 2AU) dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur empêchant donc actuellement la réalisation du projet. Ainsi, ce dernier doit être modifié afin d'inscrire un changement de zonage sur ce le secteur identifié.

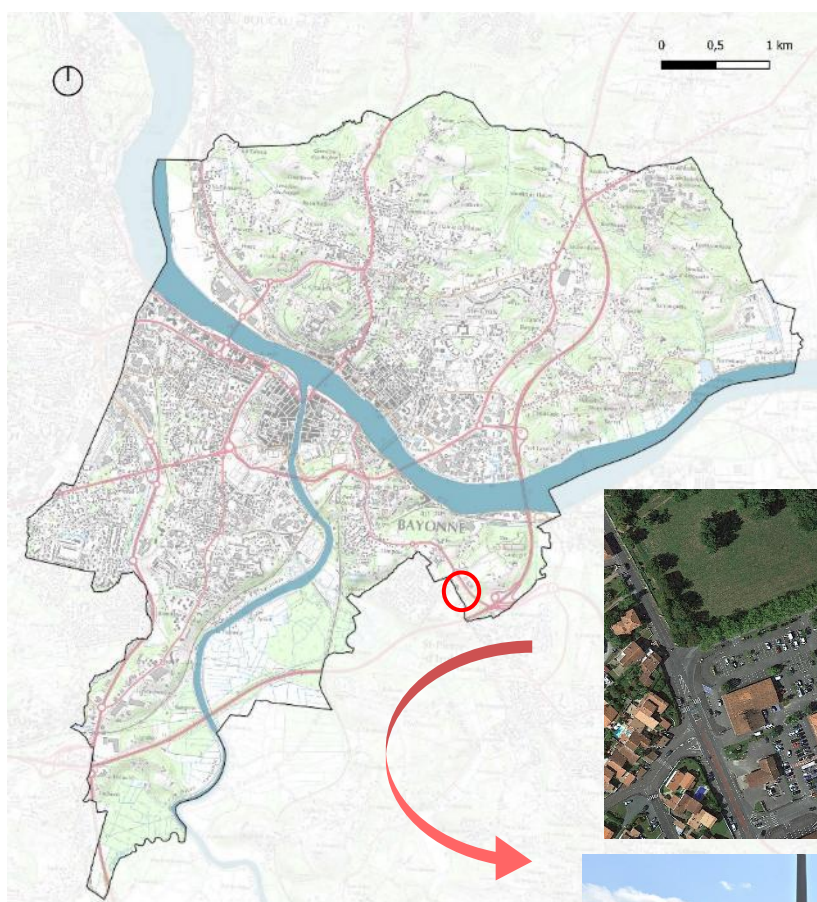
Le renforcement de l'offre de santé sur le territoire présente un intérêt général. Les modifications envisagées du PLU sont alors rendues possibles par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU), procédure régie par les articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

1.1 LA LOCALISATION DU PROJET

Le site du projet est localisé au sud-est de Bayonne, le long de la rue de Hiriarte, en limite avec la commune de Saint-Pierre-d'Irube. Il se situe à proximité du quartier Belharra, secteur comprenant de l'habitat et des équipements collectifs dont une clinique, ainsi que du Pôle de Santé Loratzea qui regroupe un laboratoire d'analyses et plusieurs professionnels de santé.

Il s'agit d'un terrain de forme rectangulaire orientée nord-sud, avec une pente qui descend vers le sud où se trouve une zone naturelle boisée longée par l'autoroute A63.

Le site retenu concerne les parcelles cadastrales section AL n°150, 164 et 249 (parcelles de propriété privée) et couvre une superficie de 1,04 ha ; il fait partie du secteur 2AU (secteur peu ou pas urbanisé et insuffisamment équipé qui a vocation, à terme, à accueillir de nouveaux quartiers de la ville dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes) dans le document d'urbanisme actuellement en vigueur.



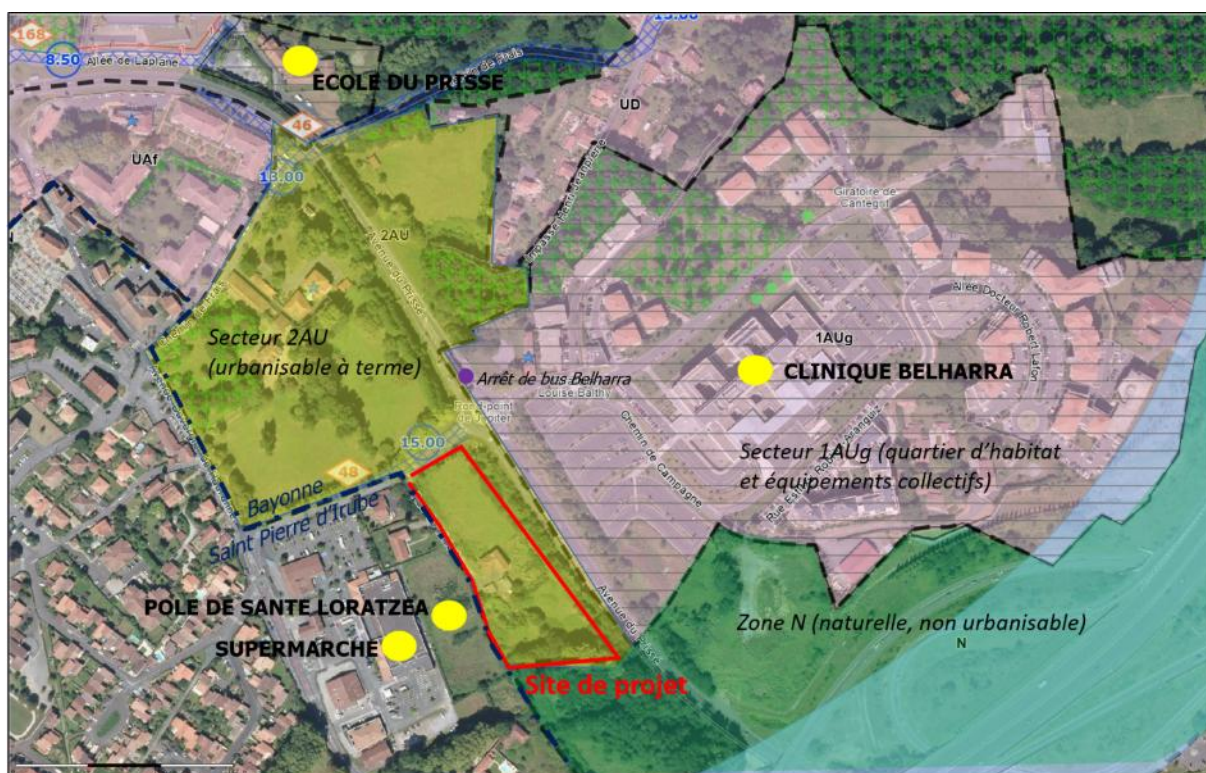
Localisation du projet -
Source : Scan 25 IGN,
Google Maps



Photos : Google Street Map, avec présence de la maison d'origine constatée, juillet 2022



Photo en date du 2 août 2023, avec disparition de la maison d'origine constatée – Source : mairie de Bayonne.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bayonne

1.2 LE CHOIX DU SITE D'IMPLANTATION

Les investigations foncières menées se sont principalement concentrées sur la recherche d'un terrain à proximité de la clinique Belharra et ont concerné 10 sites géographiques (dont un site localisé sur la commune voisine de Saint-Pierre-d'Irube).



Carte des sites envisagés pour le projet - Source : Commune de Bayonne

Nom et localisation des sites potentiels	Proximité à la clinique Favorable (vert) Moyennement favorable (orange) Non favorable (rouge)	Accessibilité (auto, transport en commun, piéton) Favorable (vert) Moyennement favorable (orange) Non favorable (rouge)	Visibilité Favorable (vert) Moyennement favorable (orange) Non favorable (rouge)	Dureté foncière Foncier maîtrisé/mutable/à court terme (vert) Foncier de moyenne dureté (orange) Foncier complexe à acquérir ou faire muter dureté foncière élevée, (rouge)	Zonage favorable Zone U : favorable (vert) Zone 2AU ou UD : relativement favorable (orange) Zone N Zone 1AUy : non favorable (rouge)	Contraintes urbaines (servitudes, sensibilité environnementale, ...) Favorable (vert) Moyennement favorable (orange) Non favorable (rouge)	EVALUATION GLOBALE Vert : favorable Orange : intermédiaire Rouge : impossible
Site A - Rue de Hiriarte (objet du projet de MECDU)					2AU		Site optimal et maîtrisé, aménageable à court terme, de moindre impact connu.
Site B – Parking Belharra					1Aug		Foncier privé, manque de facteurs favorables à la mutation (financements, stratégie interne à la clinique, ...)
Site C – Chemin de Campagne					N		Pas de maîtrise. Zone naturelle N au PLU
Site D – sur Saint Pierre d'Irube							Zone de service de santé remplie, pas d'autre opportunité foncière à proximité
Site E – Allée de Chouhour					2AU		Site de forte qualité paysagère
Site F – Chemin de Frais (terrain du diocèse)					2AU		Site non maîtrisé
Site G – Prissé (projet en cours de construction, par HSA)					1AUbb		Pas d'espace suffisant disponible. Non prévu au programme.
Site H – Domaine de Lana					2AU		Site non maîtrisé. Assez éloigné.
Site I – Avenue D. de Hauranne					UD		Complexité foncière, car nombreuses parcelles
Site J – Resplandy/Frais					1AUy		Sites dédiés à l'activités productive (CAPB)

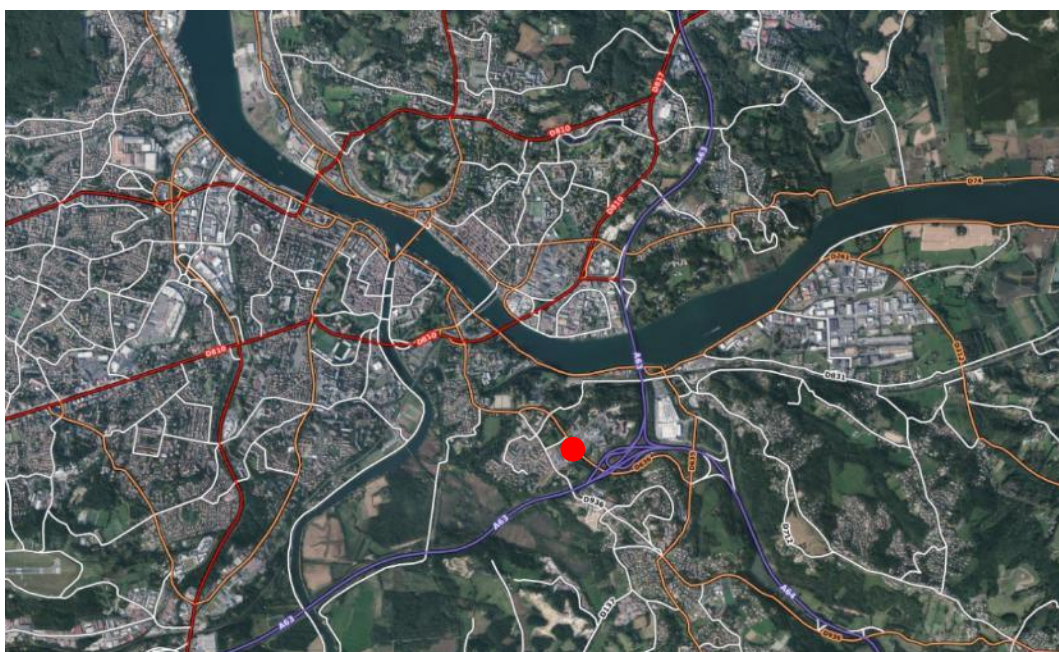
Le choix du site A « rue de Hiriarte » apparaît, au vu des critères détaillés ci-dessus, comme l'hypothèse la plus viable et la plus pertinente à ce jour. En effet, ce site présente plusieurs intérêts techniques et fonctionnels qui lui ont permis de se distinguer des autres secteurs étudiés. Il convient notamment de souligner les points suivants :

- **Un site adapté en termes d'accessibilité et de visibilité :**

Le site d'implantation est localisé au sud-est de Bayonne. La rue de Hiriarte, qui borde la parcelle à l'ouest, définit la limite avec la commune voisine de Saint-Pierre-d'Irube. Il se situe à proximité immédiate de l'échangeur des autoroutes A64 / A63 ce qui lui confère une excellente accessibilité routière à l'échelle du territoire du Pays Basque et du Sud des Landes. Par ailleurs, la RD 636 (avenue du Prissé) à l'Est du secteur est une artère qui permet de relier le centre-ville de Bayonne.

Par son positionnement à l'interface de deux communes et de la proximité de plusieurs axes routiers majeurs, le site bénéficie d'atouts à différentes échelles qui montrent le caractère adapté de ce dernier. Enfin, il existe également une desserte en transport en commun (Ligne 6 de bus, 10 min du centre-ville de Bayonne) et une piste cyclable continue (15 min).

Il s'agit donc d'un emplacement stratégique autant en termes de visibilité que de desserte.



Vue aérienne et réseau viaire. Source : Géoportail

- **La proximité d'autres établissements médicaux dont la clinique Belharra et le pôle de santé Loratzea**

Le site du projet se révèle optimal pour accueillir un programme destiné à la santé, grâce notamment à sa bonne accessibilité et à la proximité d'autres équipements médicaux, dont l'offre complétée contribue au confortement d'un pôle médical d'envergure au niveau du territoire.

À l'échelle locale, le choix du site répond aux synergies locales en matière programmatique. En effet, sur le contexte immédiat, plusieurs équipements médicaux prennent leur place. On trouve notamment la clinique Belharra, équipement médical d'envergure à l'échelle de l'agglomération bayonnaise, qui est seulement séparée du site par l'avenue du Prissé et le Pôle de Santé Loratzea de l'autre côté de la rue de Hiriarte, à Saint-Pierre-d'Irube. Cette proximité immédiate avec des équipements à même vocation permettra de compléter l'offre médicale et de conforter un pôle de santé d'envergure sur le secteur.

La clinique Belharra fait office d'équipement structurant et l'un des objectifs du présent programme est de libérer de l'espace au sein de la clinique en déplaçant une partie de son activité à ce site.



Site d'implantation du projet, avec la Clinique Belharra et le Pôle de Santé Loratzea à proximité. Source : Google.

De plus, le terrain cumule des paramètres prioritaires pour les professionnels de santé, les patients et usagers proches ou éloignés du pôle urbain bayonnais :

- Une proximité immédiate au plateau technique (blocs opératoires) de la clinique, et une proximité au Centre Hospitalier de Côte Basque, permettant une prise en charge post-opératoire dans l'attente d'un retour à domicile ou d'une place en SSR (Soins de suite et Réadaptation) ;
- La facilité d'accès routier (jonction A63/A64) et des transports en commun (lignes de bus 6 et 48 aujourd'hui) ;
- La proximité des praticiens et des différentes spécialités (synergies avec le système de santé local, facilité d'interaction des professionnels de santé) ;

- **Un environnement naturel de qualité :**

Du point de vue urbanistique, le projet est situé en continuité de la tache urbaine, sur des sols majoritairement en friche et déjà viabilisés.

La dimension et les caractéristiques du terrain correspondent aux besoins du projet. La taille et les proportions du périmètre permettent l'implantation du programme prévu qui sera divisé en plusieurs bâtiments pour répondre correctement à sa topographie et éviter l'effet de barre.

La présence du talus paysager à l'Est apporte une présence rapprochée avec la nature. L'espace arboré au sud offre aussi un cadre naturel pour la qualité de l'expérience des patients et du personnel, et permet d'assurer la continuité avec l'environnement. Enfin, ces espaces naturels créent une interface, une zone tampon végétalisée permettant de limiter les nuisances engendrées par la proximité d'infrastructures routières d'importances.



Site d'implantation du projet, vue depuis la clinique Belharra - Source : SITU, APGL, 08-2023

1.3 LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

1.3.1. LES COMPOSANTES DU PROJET :

Le projet prévoit :

- La construction d'un bâtiment médical nommé « l'Institut du Sport, de l'Appareil Locomoteur et du Vieillessement » pour le traitement des pathologies orthopédiques et gériatriques, complémentaire à l'activité de la clinique Belharra ;
- La construction d'un hébergement hôtelier proposant des hébergements temporaires d'urgence non médicalisés accessibles aux patients et leurs familles, solution sollicitée par l'Agence Régionale de Santé Nouvelle-Aquitaine ;
- Une offre de stationnement, en partie mutualisée avec la clinique Belharra.

« L'Institut du Sport, de l'Appareil Locomoteur et du Vieillessement » : développer l'offre de soin spécialisée

Cet institut consiste à la prise en charge globale du patient autour de la notion de mouvement avec l'objectif de la prévention, de la guérison, du gain ou du maintien d'autonomie. Les principales cibles sont les seniors et les sportifs (amateurs ou de haut niveau), principalement en provenance des Pyrénées Atlantiques et du Sud Landes.

Ce pôle a vocation à être reconnu par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Il permettra de proposer à la population à la fois un service de petite urgence et un service supplémentaire unique de consultation et du traitement du patient atteint de pathologies orthopédiques et gériatriques. L'objectif est également de permettre aux chirurgiens orthopédiques d'améliorer le parcours de soins et de développer leur activité aujourd'hui contrainte par un manque de locaux au sein de la clinique.

Enfin, ce projet entraînera la création d'une soixantaine d'emplois.

L'offre de prévention et de soins proposée par l'institut est la suivante :

Diagnostic	Chirurgie	Rééducation
Médecins du sport	Chirurgiens Orthopédiques	Diététiciens – Nutritionnistes
Chirurgiens Orthopédiques	Anesthésistes	Kinésithérapeutes
Médecins Généralistes	Infirmiers	Podologues
Gériatres		Rhumatologues
Radiologues		Ostéopathes
Laborantins		

Ce pôle santé a pour vocation d'être en lien direct avec les autres établissements de santé et praticiens du secteur :

- L'Hôpital de Bayonne et la clinique Belharra pour le suivi de patients sport / gériatrique,
- La Clinique Belharra pour la mise à disposition des blocs opératoires,
- La Médecine de ville (médecins généralistes, kinés, spécialistes, téléconsultation pour consultations avancées et petite urgence...)
- L'intégration d'une communauté professionnelle territoriale de santé (CPTS) qui assurera les liens fonctionnels avec les professionnels de santé ci-dessus et la conciergerie médicale de l'hébergement hôtelier,
- Le CCAS / l'HAD pour la prise en charge des patients en sortie post – hospitalisation,
- L'Institut médical sport / santé de l'Aviron Bayonnais.

Le projet d'hébergement hôtelier : faciliter le séjour des patients

Il est adapté aux besoins de l'activité médicale et permettra à des tarifs privilégiés :

- D'effectuer des séjours de courtes durées pour les patients la veille d'une intervention,
- D'effectuer des plus longs séjours en phase postopératoire et rééducation,
- D'accueillir des familles en chambre communicante,
- De justifier des hébergements temporaires non médicalisés en lien avec le service obstétrique de la clinique Belharra.

Ce dispositif proposera :

- Une aide financière fournie par l'assurance maladie : sous forme de forfait à la nuitée pour un montant de 80€ qui couvrira les frais d'hébergement du patient mais également ceux de son ou ces éventuels accompagnants ainsi que les prestations de repas le cas échéant,
- Des espaces de réunion mutualisables : plusieurs de salles de réunion permettront d'accueillir les formations de jeunes étudiants et des séminaires médicaux,
- Une conciergerie médicale adaptée pour le suivi des rendez-vous médicaux ou chirurgicaux des patients hébergés dans l'hébergement hôtelier.

Enfin, il permettra la création de 20 emplois.

L'hébergement hôtelier peut garantir un équilibre économique à condition de pouvoir composer avec la demande : la demande à portée médicale (HTNM) et la demande touristique. Le programme projeté propose ainsi cette offre double :

- **L'offre de type « hébergement temporaire non médicalisé »** : à proximité immédiate de l'institut du sport et du vieillissement, mais surtout de la clinique Belharra, mais aussi des EHPAD du Prissé notamment. Cette offre sera plus fréquemment utilisée en semaine à l'occasion des actes chirurgicaux ou médicaux à proximité.

L'« hébergement temporaire non médicalisé » (HTNM) est défini par le décret du 25 août 2021 et par arrêté du 8 octobre 2021. Il permet d'offrir une alternative à l'hospitalisation complète pour les patients autonomes, nécessitant un hébergement temporaire non médicalisé. Cet hébergement est conçu pour accueillir les patients qui attendent une intervention en ambulatoire, un examen ou un suivi post-opératoire. Ce type de chambres consiste en des chambres communicantes (patient/accompagnant) aux normes de confort et d'accessibilité adaptées.

A ce jour, l'Agence Régionale de Santé (ARS) identifie la nécessité de proposer une offre d'HTNM à proximité de la clinique Belharra, pour 3 chambres conventionnables à destination de patientes en obstétriques uniquement. A l'avenir, comme dans d'autres territoires français, le conventionnement pour d'autres pathologies pourra être étendu en Aquitaine.

De plus, il ressort du dossier qu'une offre d'hébergement pour le personnel temporaire de la clinique (remplaçant, stagiaires...) est également souhaitée par les établissements voisins. Cette offre identifiée concernerait 30 chambres.

- **L'offre dite « de tourisme »**, utile en semaine mais surtout en fin de semaine, en fonction des capacités de l'établissement.

Lors de la concertation menée autour du projet, la ville de Bayonne a confirmé l'opportunité d'une nouvelle offre hôtelière de type « 3 étoiles ». Ce besoin s'explique par :

- La politique volontariste de réduction de l'offre de meublés de tourisme sur l'agglomération (disparition d'un équivalent de 355 chambres à termes),
- La politique de grands équipements, avec notamment l'ouverture du musée Bonnat-Helleu à portée régionale à l'été 2025, les travaux sur le stade Jean Dauterive, ...
- Une offre suffisante en termes de chambres d'hôtel de niveaux « 2 étoiles » ou « 4 étoiles et plus », mais un manque d'offre pour de l'hébergement « 3 étoiles », combiné avec des salles de réunion et une restauration sur place.

Initialement (cf. projet soumis à l'enquête publique), le programme d'hébergement hôtelier prévoyait 94 chambres dont 30 chambres communicantes. ; une partie des chambres visant à répondre aux critères de l'« hébergement temporaire non médicalisé ». Le bilan de l'occupation, avec un taux d'occupation estimé à 85% (soit 80 chambres), se répartissait de la manière suivante :

- Besoins pour la clinique Belharra (Source RAMSAY Clinique BELHARRA) : 30 chambres, dont 3 conventionnées ARS ;
- Besoins pour l'institut du sport et du vieillissement (selon source IDCOS/IMSS/Porteur de projet – Prévision activité 2026) : 25 chambres (31%) ;
- EHPAD du Prissé : 2 chambres (3%) ;
- Activités touristiques et groupes d'affaires : 23 chambres (29%).

A l'issue de l'enquête publique et pour lever la réserve de Monsieur le commissaire enquêteur, le programme est réduit de 25 chambres pour être ramené à 69 chambres. La capacité d'accueil du projet hôtelier est encadrée par l'Orientation d'Aménagement précisant donc un objectif d'environ 70 chambres dont des chambres d'HTNM.

Programme et adaptation au site :

Le projet de l'Institut du Sport, de l'Appareil Locomoteur et du Vieillissement ainsi que de l'hébergement hôtelier sera réalisé sur un terrain d'environ 10 366 m² (rendu constructible par la présente procédure), comprenant :

- Un bâtiment en R+2 à court terme destiné au programme sanitaire qui intègre environ 2 500 – 3000m² de surface de plancher, avec 2 plateaux comme éléments structurants (plateau rééducation et plateau orthopédie) et 15 locaux médicaux complémentaires qui permettent d'y intégrer une offre médicale diversifiée. Ce pôle permettra de proposer à la population à la fois un service de petite urgence et un service unique de consultation et du traitement du patient atteint de pathologies orthopédiques et gériatriques. Une évolution du bâtiment est permise par les orientations d'aménagement en cas de besoin d'agrandissement (hauteur max 3 étages (R+3)).
- Un bâtiment en R+4 maximum, destiné à l'hébergement hôtelier hospitalier (non médicalisé) qui intègre environ 70 chambres, réparties sur 4 niveaux maximum.
- Un silo de stationnement en R+3 à court terme en partie centrale du site. Il comporte environ 140-150 places permettant de répondre aux besoins induits par le projet mais également de proposer une offre supplémentaire pour la clinique Belharra (50 places mutualisées en journée pour les salariés). Une évolution du bâtiment est permise par les orientations d'aménagement en cas de besoin d'élévation (hauteur max 4 étages (R+4)).

Le projet a pour objectif de conserver environ 6 000 m² de surface de pleine terre, soit environ 50 % de l'emprise totale du terrain, bien au-dessus du taux du 40% minimal demandé par le Schéma directeur des eaux pluviales actuellement opposable, et les 20% de pleine terre qui seront imposés par le futur zonage pluvial (en cours de révision). La limite sud de la parcelle reste végétalisée, assurant la continuité avec le contexte paysager et l'espace arboré existant qui est également préservé. Par ailleurs, la toiture de la cour intérieure de l'hôtel sera végétalisée.

La parcelle comporte une forme allongée et une pente importante qui descend vers le sud. Compte tenu de la topographie du terrain naturel des parcelles, un travail minutieux sera réalisé pour éviter les mouvements de terre dans la mesure du possible, proposant des bâtiments et espaces extérieurs qui suivent les courbes de niveau et s'adaptent ainsi à sa pente. Les niveaux des seuils des constructions suivent la topographie du terrain et assurent l'accessibilité aisée du programme.

L'organisation du programme sur la parcelle répond ainsi de façon adaptée aux contraintes du site et à son environnement.



Plan de masse de l'implantation des constructions (peut être sujet à modification) – Source : cabinet d'architectes SAMAZUZU

Principes d'insertion paysagère, architecturale et environnementale :

La particularité du terrain est qu'il se trouve entouré par des espaces arborés sur ses limites au Nord (talus planté de gestion communale), à l'Est et au Sud, ce qui contribue à un effet d'intimité sur le site et qui limite les nuisances (bruit des voies). De fait, l'intégration du paysage dans le projet est l'une de ses composantes essentielles. Cela contribue au confort d'un environnement apaisé et calme, approprié pour les rythmes des patients et du personnel.

D'un point de vue paysager de nombreux aménagements innovants ont été intégrés :

- Une emprise de pleine terre de 50% sera maintenu au-delà des 40 % demandés,
- La zone boisée de talweg au Sud sera conservée pour préserver la faune et la flore existante,
- Des plantes grimpantes le long du parking silo favoriseront son intégration paysagère en assurant une continuité végétale,
- Les eaux pluviales s'infiltreront naturellement dans la nappe phréatique via la prairie inondable située en partie centrale de l'espace vert du site, améliorant le fonctionnement des sols et la présence de la biodiversité,
- Sur les zones de circulation piétonne, des matériaux drainants seront utilisés, la topographie des zones circulées guidera les eaux pluviales vers des noues paysagères,
- La plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et de graminées adaptées aux changements climatiques viendront bonifier le paysage de la rue de Hiriarte et l'accroche paysagère depuis le chemin de Jupiter, et créer un environnement favorisant la biodiversité,
- Le pôle médical ainsi que l'hébergement hôtelier, seront composés de toitures végétalisées présentant de nombreux atouts : participation à l'isolation thermique et acoustique des bâtiments, rétention des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur, renforcement de la biodiversité.... L'eau pluviale des toitures pourra ainsi être récupérée et stockée dans un dispositif de stockage au niveau du sol. L'eau pluviale stockée pourra être utilisée pour l'arrosage ou

l'alimentation des chasses d'eau de toilettes dans certaines conditions définies par l'article L. 211-1 du code de l'environnement.

L'ensemble de ces aménagements offriront aux usagers un environnement calme et apaisé, propice au bien-être et indispensable à la guérison.



Aménagements paysagers de principe (peuvent être sujet à modification) - Source : cabinet d'architectes SAMAZUZU

Le projet a également prévu une optimisation de l'emploi des matériaux et une réduction des surfaces imperméabilisées. Par exemple, la réalisation des places de stationnement en silo permet d'épargner du foncier, tout en réduisant les surfaces imperméabilisées et aménageant systématiquement toutes les surfaces vertes en pleine terre.

Le choix de faire un parking silo sur le site de projet relève de discussions entre la Ville et les porteurs de projet : la Ville a souhaité, dès le départ, écarter la solution des parkings aériens, sous forme d'espaces bitumés, dans le but d'éviter l'échauffement en période estivale et de limiter le ruissellement pluvial. Il a été demandé de favoriser la pleine terre et la végétation sur le site. L'idée d'un parking silo a tout de suite été intégrée au projet comme une forme urbaine économe en espaces verts et favorable à la mutualisation des usages et à la mutation future de l'édifice (étages reconvertisibles, rehaussement possible).

Au niveau urbain, l'implantation des constructions cherche à s'adapter à son environnement, veillant à conserver une grande partie de la végétation sur le terrain. Plus précisément, les constructions sont poussées dans la mesure possible vers le nord de la parcelle, ce qui répond aux enjeux environnementaux à deux niveaux : cela permet de conserver l'espace boisé existant au sud et de réduire les mouvements de terre grâce à l'implantation du projet dans la partie moins pentue.

Les constructions se veulent exemplaires au niveau architectural mais aussi environnemental. L'architecture des trois constructions prévues restera sobre et épurée, s'intégrant doucement dans le

paysage sans créer un fort impact. Afin de prévoir une architecture cohérente à toutes les échelles qui définit clairement un projet unique et de répondre de manière appropriée aux besoins environnementaux, il est prévu la mise en place de façades double peau pour les trois bâtiments, s'adaptant au cas par cas pour donner une réponse adaptée à chaque construction. Concernant l'hôtel hospitalier et « l'Institut du Sport, de l'Appareil Locomoteur et du Vieillissement », cela passera par la mise en place de protections solaires sur un deuxième plan extérieur, protégeant les constructions du soleil d'été, mais tout en assurant que l'ensoleillement d'hiver pénètre les constructions. Cette deuxième peau protégera à la fois les parties vitrées et les opaques des constructions, améliorant son fonctionnement thermique de manière importante.

Par ailleurs, au niveau esthétique, le jeu entre les deux plans apportera du dynamisme et de la profondeur aux façades des constructions, qui deviendront des volumes riches et attirants. Dans le cas de la façade du silo de stationnement, sa double peau sera constituée de plantes grimpantes, ce qui favorisera l'intégration de la construction dans le paysage végétal du site et diminuant l'impact de son volume grâce à son traitement, assurant une continuité végétale au cœur du projet. Par ailleurs, cela confortera une continuité paysagère en hauteur et multipliera les surfaces vertes du projet. En complément, elle comportera des ombrières photovoltaïques sur la toiture, apportant une source d'énergies renouvelables dans le projet et protégeant les voitures qui se garent sur la toiture.

Il s'agit d'un projet qui combine une conception architecturale et urbaine adaptée aux enjeux environnementaux et paysagers actuels, qui répond aux besoins d'accessibilité et bien être des futurs usagers du site.

Insertion graphique de principe (peut être sujet à modification) - Source : cabinet d'architectes SAMAZUZU



Principes d'accessibilité et de stationnement

Comme mentionné précédemment, le site bénéficie d'une bonne desserte viaire. Il est facilement accessible grâce à sa proximité avec l'échangeur de l'autoroute A64/A63 et à la présence de l'avenue du Prissé, qui relie le secteur avec le centre-ville de Bayonne.

Les accès seront étudiés pour desservir les trois bâtiments, mais seront en nombre limité afin de favoriser la sécurité des déplacements sur les trottoirs et sur la voirie de la rue de Hiriarte. Ces accès suivent la pente descendante de la rue de Hiriarte et s'adaptent à la topographie du site, assurant une accessibilité

aisée. Au niveau interne, un cheminement piéton parallèle à la rue de Hiriarte reliera les différents bâtiments. Un espace apaisé répondant aux normes PMR sera également aménagé au sud du terrain, en lisière de l'espace boisé, permettant ainsi aux patients de l'institut de santé de profiter de la présence de la nature.

Concernant le stationnement, il est à noter que la clinique Belharra souffre actuellement d'un manque d'offre. Les agents venant de loin ne parviennent plus à stationner ; une cinquantaine de places supplémentaires permettrait de soulager ce besoin. De plus, le projet d'institut du sport et du vieillissement estime un accueil de 28 000 patients par an, soit environ 92 patients par jour, hors fin de semaine. In fine, il peut être estimé à environ 170 véhicules supplémentaires entrants et sortants au cours d'une journée en semaine, sur ce nouveau site de projet (hors véhicules logistiques type blanchisserie ou frigorifiques). Il est donc prévu la construction d'un parking silo en partie centrale de la parcelle, entre les deux bâtiments. Ce parti pris permet, du point de vue environnemental, d'éviter les mouvements de terre conséquents dû à la réalisation des places de stationnement en sous-sol, de limiter l'impact du stationnement sur les sols et dans le paysage et le micro climat urbain (échauffement des parkings l'été). Le projet comporte ainsi environ 140-150 places de stationnement*, dédiées à l'hôtel et à l'institut de santé, répondant aux exigences du Plan Local d'Urbanisme : 50 places de l'hôtel seront mutualisées en journée pour les agents de la clinique Belharra. Cette demande émane au départ de la Ville de Bayonne, soucieuse de répondre à la problématique de stationnement sur et autour de la clinique Belharra. Cette proposition convient aussi aux professionnels de santé de la clinique qui pourront stationner aisément sur le site, à proximité de leur lieu de travail. Le principe consiste à ne pas construire 50 places de stationnement uniquement pour l'usage de la Clinique, mais de partager, dans la journée, une cinquantaine de places avec les usages chemin de Hiriarte (L'institut du sport et l'hôtel). Les horaires des uns (salariés) étant décalés des horaires des autres (clients de l'hôtel). En complément, des places de stationnement extérieures pourront être aménagées à proximité des accès aux établissements, mais en nombre limité. La configuration et la capacité d'accueil du parking répondent aux besoins de stationnement induit par le projet, tout en assurant l'accessibilité aux différents éléments du programme.

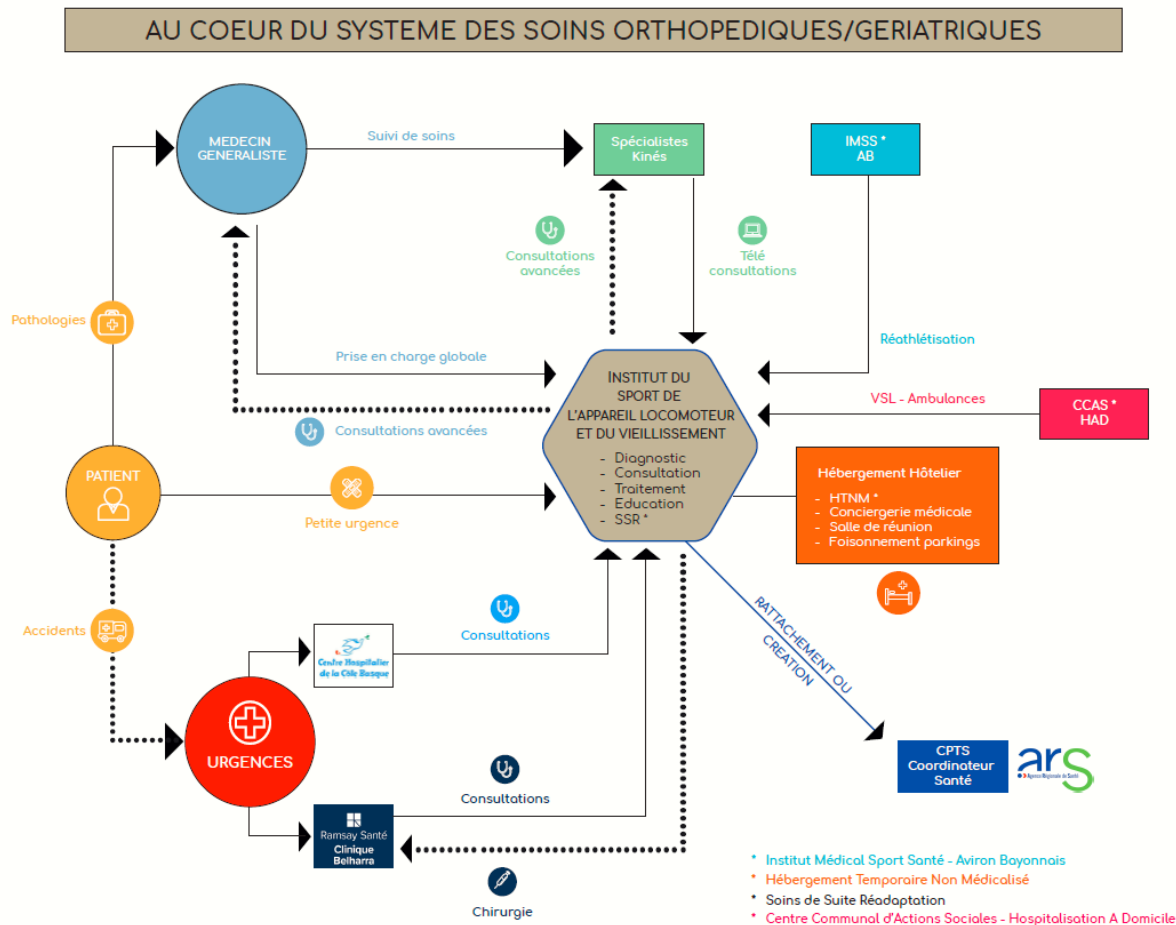
1.3.2. LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PROJET :

- Créer des emplois et compléter l'offre de soin existante sur le secteur de Bayonne.
- Améliorer le traitement des patients en complétant le parcours de soins avec la constitution d'une filière gériatrique-orthopédique complète et en réduisant les délais entre l'indication de prise en charge chirurgicale et la réalisation de l'intervention.
- Garantir une prise en charge pré et post opératoire dans l'attente d'une place en SSR (Soins de Suite et de réadaptations) ou du retour à domicile avec la proposition d'une solution d'hébergement temporaire non médicalisé pour les familles et patients à proximité immédiate.
- Libérer de l'espace au sein de la clinique Belharra pour le développement de cette dernière,
- Participer au désengorgement des Urgences avec la mise en place d'un service de petite urgence.
- Favoriser le maintien à domicile et améliorer l'autonomie notamment avec le développement de la téléconsultation.

Le projet est également conçu pour favoriser les synergies du système de santé local :

- Proximité physique avec la clinique Belharra et les pôles santé de Saint-Pierre-d'Irube,
- Partenariats avec l'hôpital, le CCAS, la médecine de ville, ...
- Emplacement stratégique en termes de desserte et de visibilité (A63, ligne 6 Chronoplus, pistes cyclables) ;

- Compacité des fonctions, capacité d'évolution des volumes et mutualisation du stationnement (mise à disposition de places de l'hôtel le jour pour la clinique),
- Intégration des principes de résilience et d'adaptation aux changements climatiques.



Logigramme autour de « l'institut du sport, de l'appareil locomoteur et du vieillissement »

Source : Aedefim Santé et porteurs de projet

2. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

2.1. LE CONTEXTE GENERAL :

2.1.1 UN TERRITOIRE QUI CONNAIT UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE

La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), est née le 1er janvier 2017 de la fusion de 10 anciennes Communautés d'Agglomérations (CA) et Communautés de Communes (CC) : CA Côte Basque Adour ; CA Sud Pays Basque ; CC Nive-Adour ; CC d'Errobi ; CC du Pays de Bidache ; CC du Pays d'Hasparren ; CC de Garazi-Baigorri ; CC d'Amikuze ; CC d'Iholdi-Oztibarre ; CC de Soule-Xiberoa.

Elle compte 158 communes et 318 709 habitants en 2020 (source INSEE, derniers chiffres détaillés parus le 25/08/2023).

Elle est actuellement dotée de 7 blocs de compétences regroupant différentes missions ayant trait à la gestion et au développement du territoire :

- L'aménagement de l'espace communautaire (élaboration, révision des documents d'urbanisme communaux et infra-communautaires, participation au schéma de cohérence territoriale, organisation de la mobilité...) ;
- Le développement économique du territoire (création, aménagement entretien et gestion des zones d'activités, actions de coopération transfrontalière, soutien au commerce et au tourisme...) ;
- L'équilibre social de l'habitat (Aide à la rénovation des logements, réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ...) ;
- La politique de la ville (projet de développement urbain, élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ...) ;
- La Gestion de l'eau et de l'assainissement et des milieux aquatiques (production, distribution et assainissement de l'eau, prévention des risques d'inondation...) ;
- La protection et mise en valeur du cadre de vie (Prévention collective et traitement des déchets, transition énergétique et écologique, politique linguistique...) ;
- L'aménagement et gestion des équipements culturels et sportifs (partenariats culturels, gestion des piscines intercommunales, salles de spectacles, maisons des services publics...).

La nouvelle Communauté exerce ses activités à trois niveaux :

- À l'échelle de l'ensemble du territoire pour ses compétences obligatoires, déléguant à des syndicats certaines d'entre elles ;
- À l'échelle de 10 pôles territoriaux pour assurer un service public de qualité en décentralisant un certain nombre de ses services ;
- À l'échelle des communes.

La CAPB est la cinquième communauté d'agglomération la plus peuplée de France et la première en superficie et en nombre de communes. Cet EPCI, est le second en termes de population de la région Nouvelle-Aquitaine, après Bordeaux Métropole et le premier du département des Pyrénées-Atlantiques.

En 20 ans, le Pays Basque a connu une croissance démographique et économique remarquable. Cette dynamique s'inscrit dans des tendances nationales voire internationales, celles d'une concentration des populations dans les villes et le long du littoral. La population du Pays Basque croît en moyenne de 1% par an. Une progression essentiellement portée par un solde migratoire positif, l'aire urbaine de Bayonne étant la seule à enregistrer un solde naturel négatif.

Le territoire de Bayonne, en 2023, compte plus de 50 000 habitants (52 006 habitants en 2020, derniers chiffres INSEE détaillés parus le 25/08/2023), et est la commune principale de l'aire urbaine de Bayonne

où elle côtoie Anglet et Biarritz. Important maillon de l'eurocité basque Bayonne - San Sebastian, elle joue le rôle de capitale commerciale et touristique du bassin de l'Adour (la capitale industrielle et administrative étant Pau). L'industrie moderne — métallurgie et produits chimiques — a pu s'y implanter, grâce aux possibilités d'approvisionnement et d'expéditions par mer de son port. Mais ce sont surtout les activités de services qui, aujourd'hui, représentent le plus grand gisement d'emplois. Bayonne est également une capitale culturelle, ville aux influences basques et gasconnes forte d'un riche passé historique.

L'aire urbaine de Bayonne est créatrice d'emploi. Au même titre que la zone d'emploi de Pau, la zone d'emploi de Bayonne dispose selon l'INSEE et la DIRECCTE d'un « fort potentiel de développement et des opportunités de résistance (ou de rebond) importantes ».

La croissance démographique de la commune de Bayonne est de 1,3% par an entre 2014 et 2020 selon le dernier recensement INSEE (chiffres détaillés parus le 25/08/2023). Outre une augmentation de l'emploi continue (33 932 emplois en 2020 contre 30 472 en 2014) qui doit accompagner cette hausse de résidents, la croissance induit également une adaptation continue et un renforcement de l'offre en services et équipements.

2.1.2 UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET UN SYSTEME DE SANTE SATURE

A l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine, 10 % de la population a plus de 75 ans et 100 000 personnes, majoritairement des femmes, ont plus de 90 ans. En 2040, la Nouvelle-Aquitaine comptera 740 000 seniors supplémentaires. En 2050, les plus de 65 ans seront plus nombreux que les moins de 20 ans.

On retrouve les mêmes tendances à l'échelle du Pays Basque. La population représente 318 709 habitants en 2020, avec une part de plus de 30% des plus de 60 ans (32% en 2020 contre 28% en 2009). 12,4 % de la population est âgée de plus de 75 ans, une part également en augmentation sur les dix dernières années. On observe donc un vieillissement des habitants, ce qui induit la nécessité de répondre aux besoins spécifiques de cette population.

Parallèlement, l'activité des praticiens de santé ne cesse d'augmenter, les durées d'hospitalisations se raccourcissent et les délais de prise en charge se rallongent par manque d'offre. Le traitement des patients gériatriques (en constante augmentation) est perturbé faute de structures et de moyens adaptés. Les kinésithérapeutes de ville ne disposent pas de moyens, ni de temps pour le traitement de ces derniers. Les Centres Communaux d'Action Sociale mettant en place l'Hospitalisation à Domicile se retrouvent limités dans le suivi du traitement des patients, faute de lien entre le domicile et les structures de soins.

Dans un contexte d'augmentation et de vieillissement de la population au niveau national comme local, le développement de l'offre de soins apparaît comme indispensable.

2.1.3 LE POLE MEDICAL BELHARRA : UNE NECESSITE DE SE DEVELOPPER POUR REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION LOCALE

La commune de Bayonne compte plusieurs établissements de santé dont notamment la clinique Belharra, équipement structurant du territoire. Ouverte depuis août 2015, elle compte près de 250 lits et places ainsi qu'une équipe de plus de 450 salariés et de 150 praticiens libéraux. Implantée 2 Allée du Docteur Lafond, elle est organisée en deux pôles : médical et chirurgical (spécialités orthopédiques, digestives, cardio-vasculaires, gynécologiques, thoraciques, urologie, neurochirurgie, ORL, esthétique, dentaire et stomatologie).

Développé avec une approche globale et humaine, le projet médical de la clinique Belharra s'inscrit dans une mission de service public alliant excellence des soins et proximité. Il s'inscrit en totale complémentarité avec les réseaux de santé locaux et régionaux (SSR, Maisons Médicales, acteurs de soins à domicile, EHPAD, CCAS). En quelques chiffres, Belharra représente plus de 13 000 hospitalisations en chirurgie et médecine, 20 000 patients pris en charge en chirurgie ambulatoire (moins de 24h), 15 000 passages aux Urgences, 1 450 naissances.

En termes de moyens techniques, elle dispose actuellement :

- d'une surface totale de 30 000 m² dédié aux soins en consultation ou en hospitalisation complète et ambulatoire,
- d'un parking patient/personnels/visiteurs de 435 places,
- d'un bloc opératoire comprenant 18 salles (plus de 26 000 interventions par an)
- d'un centre d'imagerie médicale,
- d'une maternité adossée à un bloc obstétrical de 6 salles de naissances,
- d'un Centre d'Aide Médicale à la Procréation, d'un service de Médecine Oncologique et Chimiothérapie,
- d'un Laboratoire d'analyses de biologie médicale, d'un service d'urgences ouvert 24h/24 et 7j/7 (15 000 passages aux urgences),
- d'une unité de soins continus.

Les chirurgiens orthopédiques exerçant au sein de la clinique traitent les affections touchant toutes les parties du membre et de ses articulations, os, cartilages, tendons, ligaments. Ces affections apparaissent avec le vieillissement de la population et à la suite d'accidents, des pathologies. La croissance démographique et le vieillissement de la population augmentent sans cesse leur activité. Cependant faute de pouvoir disposer de locaux supplémentaires, ceux-ci ne peuvent intégrer de nouveaux professionnels de santé. Ils sont contraints de retarder les délais de prise en charge des patients. L'accès aux consultations spécialisées devient de plus en plus difficile. Les patients accueillis en consultation présentent très souvent un retard de diagnostic par défaut de moyens. Le manque d'action de prévention et d'éducation en sont également des causes. De plus en sortie d'opération, le parcours de soins est très souvent incomplet. Les patients ne disposent pas de place dans des structures de rééducation et de convalescence. Ils se retrouvent très souvent à devoir rentrer à leur domicile sans prise en charge et sont livrés à eux-mêmes dans l'organisation de la mise en place des soins.

Ils sont en recherche de locaux à proximité immédiate de la clinique pour solutionner les problématiques évoquées ci-dessus. Cela doit se traduire par :

- Le regroupement et l'intégration de nouveaux praticiens et paramédicaux pour leur permettre d'établir un diagnostic complet avec des moyens modernes dans des délais raisonnables.
- La création d'un centre de jour d'excellence de l'évaluation physique, de rééducation et de la prise en charge des personnes atteintes de pathologies gériatriques
- La structuration d'un parcours de soins avec les hôpitaux – cliniques – CCAS - médecine de ville – HAD.
- La conception d'un pôle de recherche et d'innovation dans le cadre de l'avancée de la médecine.

De plus, l'activité de la clinique Belharra située aux portes de Bayonne est croissante ces dernières années ; une situation qui devrait se poursuivre dans un contexte d'augmentation et de vieillissement de la population. Sa localisation entraîne également la prise en charge de plus en plus de patients venant des Landes, du Béarn, et de la région frontalière espagnole.

L'augmentation régulière du nombre de consultations médicales et d'hospitalisation nécessite un développement urgent de service ambulatoire pour absorber cette demande et réduire les délais de prise en charge (actuellement l'attente moyenne pour un rendez-vous est de 4 mois environ ne permettant pas un traitement optimal des patients). Cette situation impacte tout particulièrement les chirurgiens orthopédiques qui, faute de place disponible au sein de la clinique pour étendre leur activité, ne peuvent offrir aux patients un parcours de soin complet et optimal.

A cela s'ajoute l'absence d'hébergement à proximité immédiate pouvant répondre aux besoins des patients que ce soit en pré hospitalisation mais également en post opératoire. Pour autant l'activité de la clinique requiert de justifier d'hébergement d'urgence temporaire non médicalisé à proximité (obligation imposée par l'Agence Régionale de Santé).

L'attractivité du territoire fait que la clinique reçoit de nombreuses demandes de professionnels de santé, principalement des médecins spécialistes pour une installation dans l'établissement. Cependant,

compte tenu des infrastructures limitées et de l'impossibilité de s'étendre, celle-ci se voit refuser l'intégration de ces nouveaux praticiens.

Enfin, le site actuel connaît une accessibilité de plus en plus contrainte pour la patientèle comme pour le personnel. Sa capacité actuelle est de 435 places pour un passage d'environ 1000 patients/jours ; il est donc en permanence saturé en journée. La clinique incite le personnel à utiliser d'autres modes de déplacement notamment en finançant l'abonnement des transports en commun ou en attribuant une prime. Toutefois, cela n'est pas suffisant et on observe un manque en journée d'une cinquantaine de places de parking pour le personnel.

Sa localisation et la pression foncière qui s'exerce sur ce secteur ne permettent pas à la clinique de s'agrandir et de réaliser les aménagements nécessaires à son bon fonctionnement ainsi qu'à celui des chirurgiens orthopédiques à ce jour. La recherche d'un terrain par les chirurgiens orthopédiques en dehors de l'enceinte actuelle de la clinique mais à proximité immédiate de celle-ci a donc dû être envisagée.

Le projet de création d'un « institut du sport, de l'appareil locomoteur et du vieillissement » par les chirurgiens orthopédiques de la clinique, permettrait de déplacer une partie de l'activité des soins orthopédiques et par conséquent de libérer l'espace qu'ils occupent à la clinique afin d'y développer la chirurgie ambulatoire. Seul l'acte chirurgical de la spécialité orthopédie serait in fine maintenu au sein de la clinique.

De même, la création d'une nouvelle structure, favoriserait l'intégration d'autres professionnels de santé complémentaires aux objectifs de « l'institut du sport, de l'appareil locomoteur et du vieillissement », permettant d'établir un diagnostic complet avec des moyens modernes dans des délais raisonnables. Actuellement, il existe plusieurs potentiels acquéreurs de cellules médicales (cf. tableau ci-dessous). On peut y retrouver des professionnels libéraux de toutes spécialités, qui participent du parcours de santé et de la stratégie de prévention développée par l'institut, mais aussi par l'ARS et l'hôpital de la Côte Basque, concernant le vieillissement. Certains de ces spécialistes travaillent et travailleront encore en lien avec des établissements de santé (chirurgie à Saint Jean de Luz ou Belharra). La logique de travail inter établissement est favorisée.

BAYONNE - INSTITUT DU SPORT ET DU VIEILLISSEMENT				
Date 07/05/2025		Source Aedifim Santé		
OCCUPATION DU POLE DE SANTE				
PROFESSIONNELS DE SANTE	EFFECTIFS	PROVENANCE	STATUT	Surface (m²) ACQUISITION
LABORATOIRE		Ax Bio Ocean	Indépendant	150,03
CARDIOLOGUES	4	Estrella	Indépendant	176,29
INSTITUT MEDICAL SPORT SANTE (IMSS) = MED GE, KINE, Coach APA	10	Création + recrutement	Indépendant avec leurs propres salariés	428,55
CHIRURGIENS ORTHOPEDISTES MEMBRE INF/SUP	5 / 4	Regroupement St Jean de Luz / Belharra	Libéral (avec opérations chirurgicales sur Belharra et St Jean de Luz)	565,75
MEDECIN DU SPORT	1	Belharra	Libéral	70,46
RADIOLOGIE	2	Océan Imagerie	Indépendant	127,29
RHUMATOLOGUE	1	Belharra	Libéral	54,75
ANESTHESISTES	3	Estrella	Libéral	217,45
KINESITHERAPEUTES MEMBRE SUPERIEUR	4	Rééduc Main (cabinets libéraux)	Libéral	79,60
TOTAL OCCUPE				1870,17 83%
SURFACE RESTANTE A OCCUPER				380,00

Source : Aedifim
Santé
et porteurs de
projet

2.2. L'INTERET GENERAL : UN ENJEU DE SANTE PUBLIQUE ET UN SOUTIEN POUR L'ECONOMIE LOCALE

Répondre aux enjeux supra-communaux de santé publique

Le plan national de santé publique a pour ambition d'améliorer l'état de santé de la population en favorisant l'activité physique et sportive de chacun, au quotidien, avec ou sans pathologie, à tous les moments de la vie.

Le projet de loi de coordination des soins à échéances 2025 entraîne l'obligation pour les praticiens d'intégrer un pôle de santé labellisé et/ou une Communauté Professionnelle Territoriale de Santé.

Le Plan de refondation des Urgences a mis en évidence 12 mesures clés pour créer en cabinet, en maison et centre de santé une alternative complète et attractive, renforcer la qualité et la sécurité des prises en charge dans les services d'urgence, et faciliter la sortie des patients des services d'urgence.

Élaboré en concertation avec tous les acteurs de santé de la région, le Projet Régional de Santé Nouvelle-Aquitaine 2018-2028 a pour vocation de coordonner l'ensemble des politiques publiques de santé au bénéfice d'une ambition collective : améliorer la santé de toutes et tous en Nouvelle-Aquitaine.

Ce projet s'inscrit dans cette volonté législative de mettre la santé au cœur des enjeux et préoccupations de demain. Au-delà des besoins locaux, il est en lien avec les attentes nationales et permet notamment d'apporter une réponse :

- Aux enjeux cités dans le Plan régional de santé 2018-2028 par l'ARS Nouvelle-Aquitaine :
 - Sport, santé,
 - Vieillesse de la population : améliorer le maintien à domicile,
 - Prévention,
 - Amélioration du parcours de soins,
 - Désengorgement des urgences.
- Aux mesures n°1, 2 et 5 du plan de refondation des urgences :
 - Mesure 1 : Mettre en place dans tous les territoires un service distant universel pour répondre à toute heure à la demande de soins des Français : le service d'accès aux soins (SAS),
 - Mesure 2 : Renforcer l'offre de consultations médicales sans rendez-vous en cabinet, maison et centre de santé,
 - Mesure 5 : Généraliser des parcours dédiés aux personnes âgées pour éviter les urgences.
- Aux attentes de l'ARS Nouvelle-Aquitaine en matière d'hébergement temporaire non médicalisé pour les patients en soins ambulatoires, obstétricaux ou les familles.

Par ailleurs, il convient de mentionner que depuis 2023, la commune de Bayonne est membre du Réseau français Villes-santé, organisme regroupant 113 villes et intercommunalités totalisant une population de 13 millions d'habitants. Ce réseau inscrit ses actions dans le cadre du programme européen Villes-santé initié par en 1988 par le bureau Europe de l'Organisation mondiale de la Santé. Il repose sur le principe selon lequel il est possible d'améliorer la santé en aménageant l'environnement urbain, social et économique de la santé.

Améliorer et compléter l'offre de soins sur le territoire basque et sud landes

Dans un contexte d'augmentation et de vieillissement de la population au niveau national comme local, mais également de saturation du système de santé, il apparaît indispensable de renforcer l'offre de santé sur le territoire. La capacité des services de santé à répondre aux besoins présents et à venir ainsi que l'accessibilité à ces services sont des enjeux prioritaires.

De plus, comme inscrit dans le PADD du Plan Local d'Urbanisme de Bayonne, « le positionnement et la fonction indéniable de centralité d'agglomération de Bayonne lui confèrent un rôle de premier plan pour l'accueil à long terme d'équipements structurants d'agglomération ».

« L'Institut du sport, de l'Appareil Locomoteur et du Vieillissement » correspond à la création d'un centre de jour d'excellence de l'évaluation physique et de rééducation. Il s'agit d'un service unique de consultation, prévention et de traitement de patients atteints de pathologie orthopédiques et/ou gériatriques.

Dans le secteur, il serait la seule structure à offrir de tels locaux. Il permettra d'accueillir plus de 3 000 traitements/an à vocation soit curative (dans l'objectif de guérir le patient de sa pathologie-traumatologie) soit préventive (dans l'objectif dépister, prévenir, évaluer, des symptômes inconfortables et de préserver la meilleure qualité de vie possible), avec dans les deux situations, une volonté de prise en charge optimale dans les meilleurs délais. Les autres établissements de ce type au sein de la région les plus proches se situent en Gironde à Bordeaux.

Ce projet permettrait également d'améliorer l'offre de soin :

- Par la participation aux services d'accès aux soins via la mise en place d'un service de petite urgence,
- Par le déploiement d'une offre de formation et recherche sur le sujet orthopédique,
- Par le développement de l'offre de chirurgie ambulatoire (plus de 3000 patients supplémentaires par an).
- Par la mise en place d'une solution d'hébergement temporaire non médicalisé à proximité immédiate du lieu d'intervention.

Au-delà de son lien avec la clinique Belharra, ce projet revêt un caractère interdisciplinaire et bien plus général. Il est le fruit de réflexions menées depuis quatre ans par un comité de pilotage pluridisciplinaire regroupant une douzaine de spécialités médicales et paramédicales, en lien constant avec les autorités politiques et sanitaires locales. Il se mettra en œuvre sous la forme de protocoles de coopération engageant différents intervenant internes et des partenaires externes présents sur le territoire sanitaire local. Il s'agit de mettre en œuvre des actions de décentralisation des soins sur le territoire impliquant un partenariat public/privé s'accompagnant de l'engagement des pouvoirs publics locaux. Les centres hospitaliers publics et privés se mobilisent, pour constituer une chaîne de soins au bénéfice des populations de la Côte basque, notamment les plus fragiles dont les plus âgées, projet dans lequel s'inscrit l'Institut du sport et du vieillissement.

Développer l'économie locale et renforcer l'attractivité du territoire

La création de « l'Institut du Sport, de l'Appareil Locomoteur et du Vieillissement » soutiendra également l'économie locale. Le projet de construction du nouveau centre est favorable au bassin d'emploi bayonnais à plusieurs niveaux.

En phase d'études et de travaux, le centre serait générateur d'emplois pour mener de front l'organisation du déménagement et le fonctionnement actuel. Ce sont près de 19 mois d'Équivalent Temps-Plein (ETP) sur des postes de physiciens et techniciens qui sont envisagés. La réalisation du projet représenterait environ 107 000 heures de chantier pour des entreprises locales (retenues sur ce critère). Ce sont en moyenne 150 ouvriers qui seraient mobilisés pendant 17 mois. Cette phase de travaux aurait des retombées économiques indirectes pour le tissu économique local (restauration, hôtellerie, commerces, etc.).

Dans un second temps, par l'augmentation de la capacité de traitement, ce nouvel institut permettrait la création d'emplois durables (environ 60 emplois équivalents temps plein) tels que des rhumatologues, médecins, médecins du sport, médecins rééducateurs, kiné, ostéopathes, infirmières radiologues, diététiciens...

Les besoins de fonctionnement et partenariats lient l'institut aux domaines médical, paramédical, technique et hôtelier. Ainsi, 20 emplois induits pourraient être générés en lien avec l'activité du centre et

de la conciergerie médicale tels que des infirmières, diététiciennes, sophrologues, transports malades, techniciens maintenance et entretien.

Conclusion

La construction de « l'Institut du Sport, de l'Appareil Locomoteur et du Vieillissement » et de son hébergement hôtelier sur la commune de Bayonne répond aux besoins d'adaptation et de développement de l'offre en soin à l'échelle du Pays Basque et du Sud des Landes. De plus, l'amélioration de l'accessibilité au centre pour la patientèle comme pour le personnel répond à un enjeu plus large d'accès de la population aux équipements et services de soin.

La création d'un pôle de santé spécialisé permet de pallier à la fois aux besoins de développement des chirurgiens orthopédiques et au développement interne de la clinique Belharra, de renforcer et d'améliorer l'offre de soins locale, et de participer à la croissance de l'emploi : elle est considérée comme présentant un intérêt général.

2.3. LES EFFETS DU PROJET ENVISAGÉ SUR LE DOCUMENT D'URBANISME

La réalisation du projet de création d'un « Institut du Sport, de l'Appareil Locomoteur et du Vieillessement » et d'hébergements liés implique l'adaptation du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Bayonne pour :

- Modifier le zonage du secteur afin de le rendre constructible : ouvrir à l'urbanisation le terrain d'assiette du projet classé en zone 2AU, non urbanisable actuellement, pour le classer en zone indicée 1AUg ouverte à l'urbanisation à court terme, en continuité avec le secteur de la clinique Belharra,
- Modifier les règles de ce secteur permettant la mise en œuvre d'un projet d'équipements, de services et d'hébergement hôtelier, compatible avec les orientations du PADD,
- Etablir une orientation d'aménagement sur ce secteur ouvert à l'urbanisation déclinant les différentes fonctions attendues, et soucieuse de l'intégration du projet sur le site ainsi que de sa qualité.

Compte tenu de l'intérêt général que le projet représente, il a été décidé, pour faire évoluer le PLU, de procéder à une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme. Les évolutions du document d'urbanisme envisagées pour prendre en compte les caractéristiques du projet sont décrites au sein du volume B du présent dossier (B-dossier de mise en compatibilité) ; elles entraînent des adaptations des pièces suivantes :

- Le règlement graphique (pièce 3B1 secteur 4),
- Le règlement écrit (pièce 3A),
- Les orientations d'aménagement (pièce 2B),
- Le rapport de présentation.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, exerçant la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », est maître d'ouvrage de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Bayonne, engagée par délibération du conseil communautaire de la CAPB le 1^{er} juillet 2023. Cette délibération a par la même occasion, précisé les modalités de concertation préalable, permettant d'associer le public à l'élaboration du projet.

3. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1. PROFIL ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE DE BAYONNE

Ce chapitre présente une description synthétique du profil environnemental de la commune de Bayonne. Le profil environnemental est abordé sous différentes thématiques :

- la biodiversité ;
- le patrimoine paysager, bâti et architectural ;
- les risques, nuisances et pollutions ;
- les ressources naturelles.

En fonction de la localisation de la zone d'implantation du projet, certaines thématiques seront détaillées dans le chapitre suivant et des zooms cartographiques seront faits afin de mieux apprécier la sensibilité environnementale de la zone d'étude.

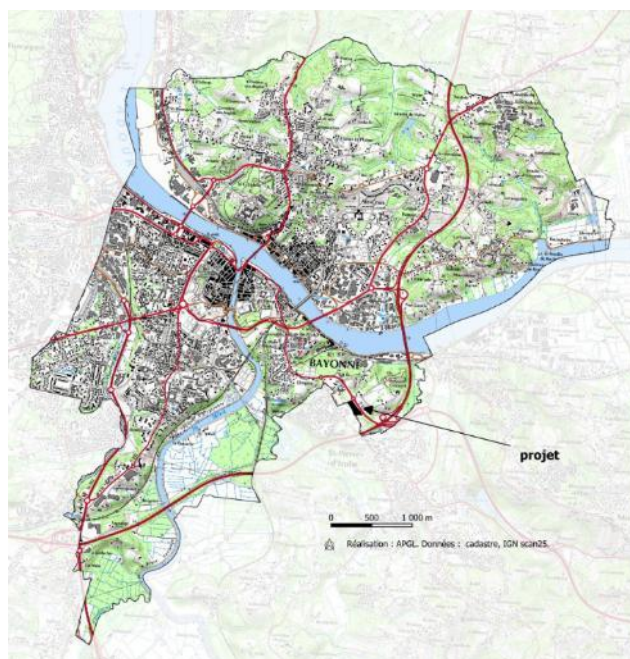
3.1.1. CONTEXTE TERRITORIAL

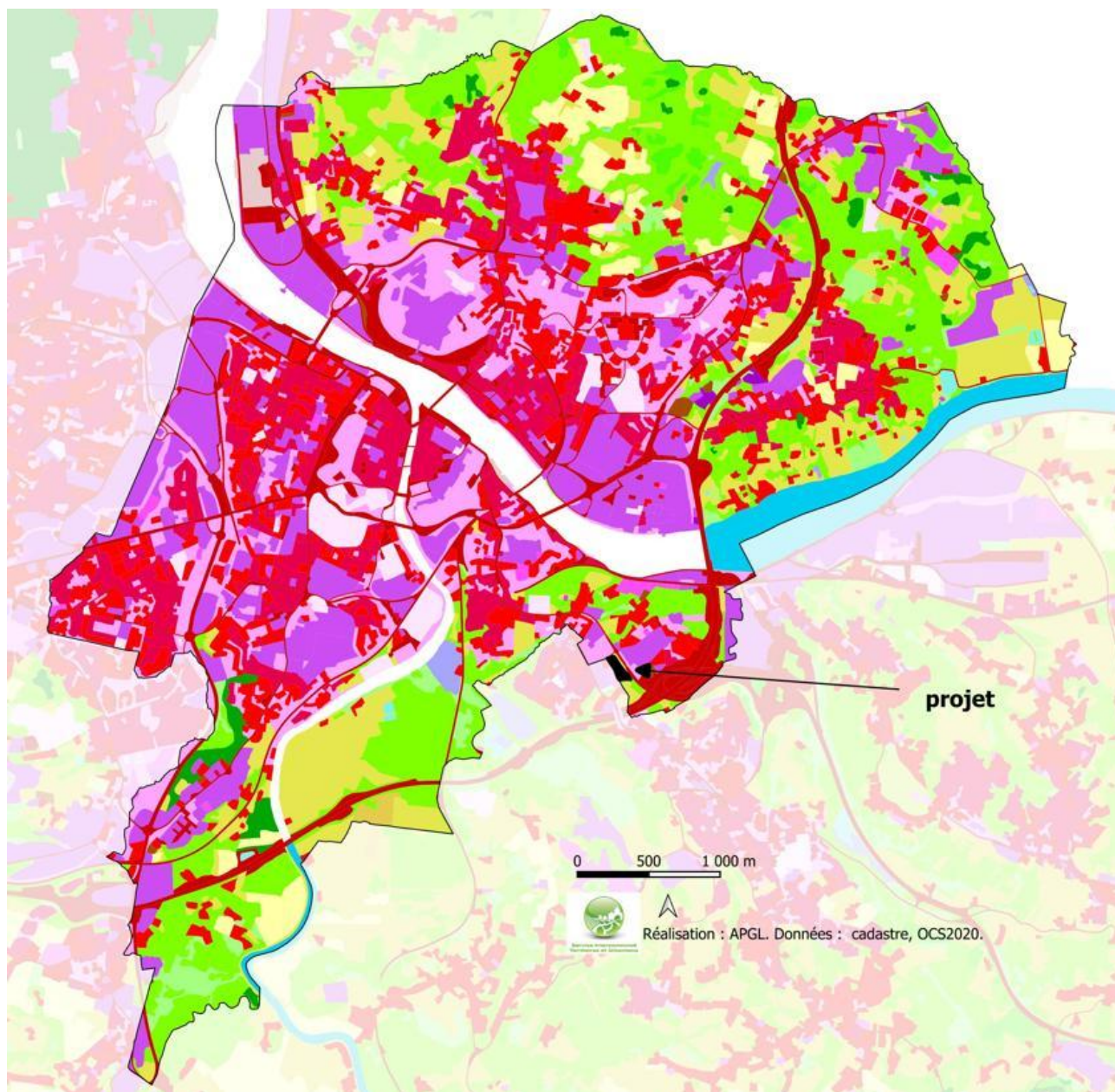
Bayonne est une commune du sud-ouest de la France et l'une des deux sous-préfectures du département des Pyrénées-Atlantiques, en région Nouvelle-Aquitaine. La ville est située au point de confluence de l'Adour et de la Nive, non loin de l'océan Atlantique, aux confins nord du Pays basque et sud de la Gascogne, là où le bassin aquitain rejoint les premiers contreforts du piémont pyrénéen. Elle est frontalière au nord avec le département des Landes, et la limite territoriale franco-espagnole se situe à une trentaine de kilomètres au sud.

La ville s'étend jusqu'à constituer une conurbation avec Anglet et Biarritz, cette agglomération devient le cœur d'une vaste aire urbaine basco-landaise.

Localisation de la commune de Bayonne sur le SCAN25 de l'IGN et zoom sur l'emprise du projet.
Source : APGL, SITU.

Bayonne est, en 2017 (source INSEE – 01/01/2020), une commune de 51 228 habitants, la principale de l'aire urbaine de Bayonne où elle côtoie Anglet et Biarritz. Important maillon de l'eurocité basque Bayonne - San Sebastián, elle joue le rôle de capitale commerciale et touristique du bassin de l'Adour. Bayonne est également une capitale culturelle, ville aux influences basques et gasconnes forte d'un riche passé historique.





111	tissu urbain continu
112	tissu urbain discontinu
121	zones industrielles, commerciales ou d'activité, équipements
122	réseaux routiers et ferroviaires et espaces associés
123	zones portuaires
124	aéroports
132	décharges
133	chantiers
141	espaces verts urbains publics ou privés
142	équipements sportifs et de loisirs
211	terres arables hors périmètres d'irrigation
231	prairies
232	surfaces en herbe non agricoles
243	territoires principalement occupés par l'agriculture avec végétation naturelle importante
311	forêts de feuillus
312	forêts de conifères
313	forêts mixtes
322	landes et broussailles
331	plages, dunes, sable
332	rochers nus
411	marais intérieurs
511	cours et voies d'eau
512	plans d'eau
523	mers et océans



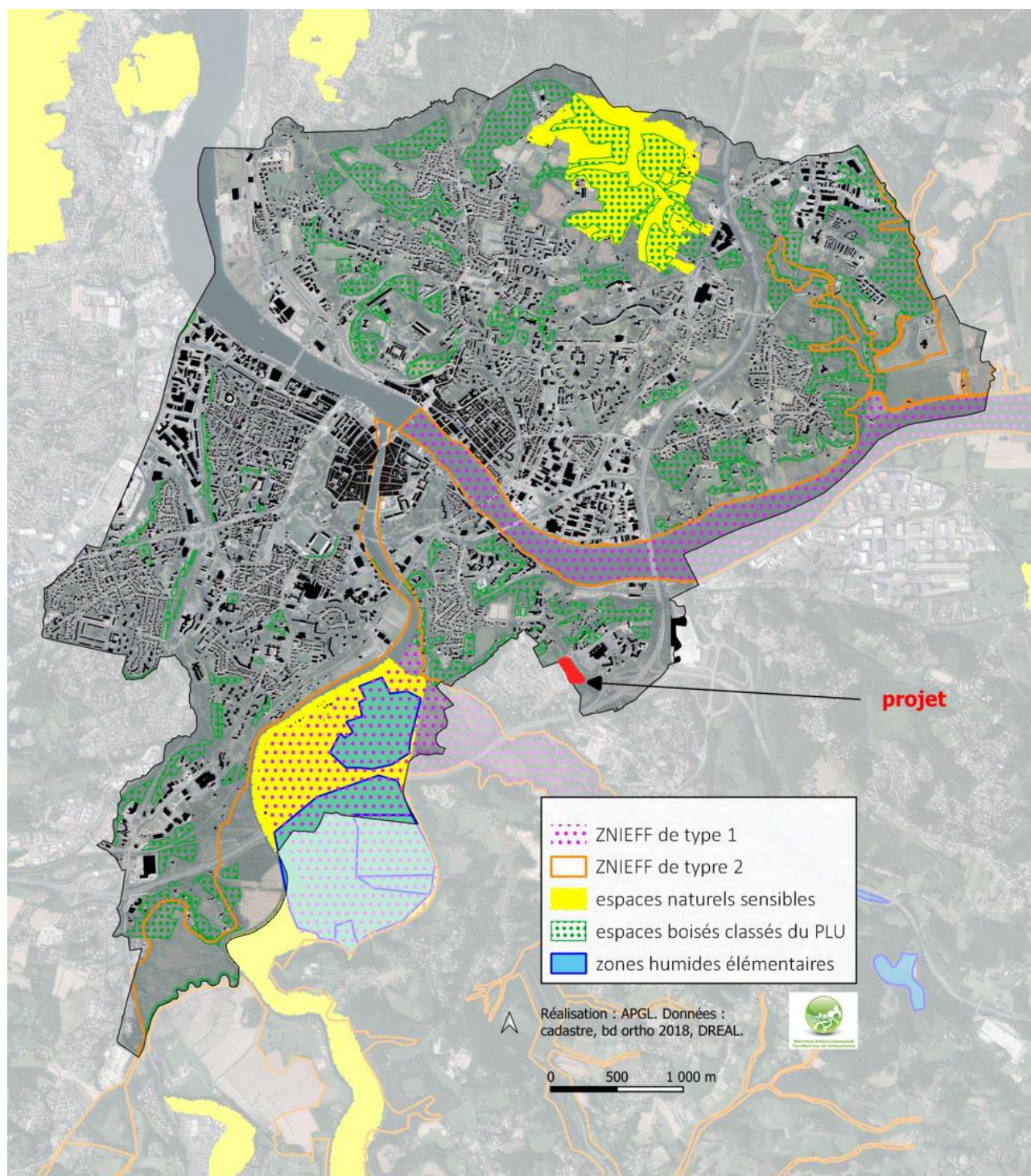
Référentiel régional de l'occupation du sol 2020 sur la commune de Bayonne. Zoom sur l'emprise du projet 'Jupiter'.
Source : APGL, SITU.

1.3.1 BIODIVERSITE ET PATRIMOINE NATUREL

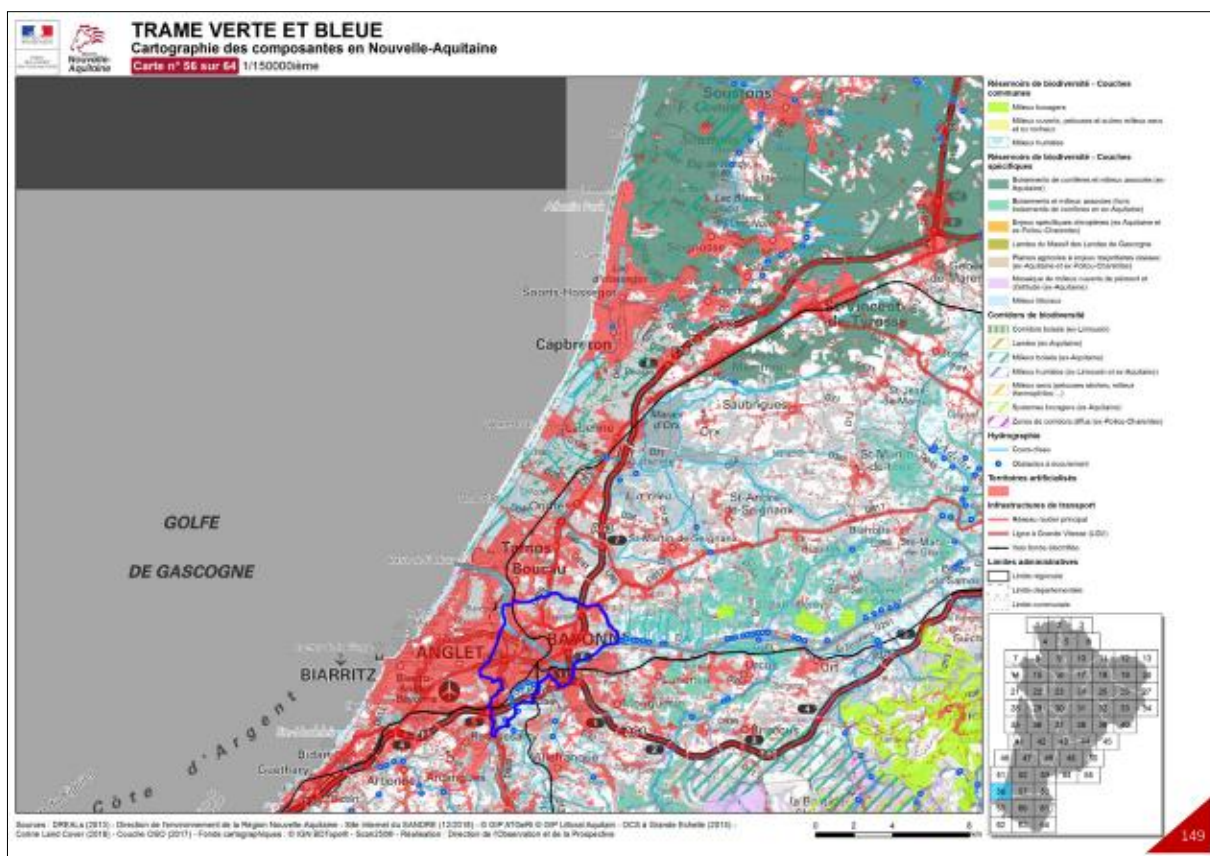
Réserve naturelle régionale ou nationale, parc naturel régional ou national	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, Zone importante pour la conservation des oiseaux	ZNIEFF1 720010808 Barthes de Quartier-Bas ZNIEFF1 720030088 Lit mineur et berges de l'Adour et des gaves réunis ZNIEFF2 720030087 L'Adour de la confluence avec la Midouze à la confluence avec la Nive, tronçon des Barthes ZNIEFF2 720012968 Réseau hydrographique des Nives
Arrêté de protection de biotope	
Espace naturel sensible	Deux sites sont présents sur la commune : aulnaie-chênaie de Habas, aulnaies et prairies hygrophiles de la Nive.
Réservoirs/continuités écologiques repérés par un document de rang supérieur (SCoT ou SRCE)	Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine relève l'intérêt du territoire pour : - les réservoirs de biodiversité des milieux humides, - La Nive et l'Adour sont identifiés dans les listes des arrêtés du préfet coordonnateur du bassin Adour-Garonne comme étant des cours d'eau constitutifs de la trame bleue (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques). La trame verte et bleue de l'EUROCITE BASQUE relève sur la commune : - des réservoirs de biodiversité : barthes et autres plaines alluviales, l'estuaire, les cours d'eau et autres boisements associées, les zones humides ; - des corridors écologiques de la trame verte.
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation ou repérées par un document de rang supérieur	Zones humides élémentaires (boisements humides le long de la Nive). Intérêt du territoire pour la présence de zones humides (relevé par les périmètres Natura 2000, ZNIEFF et ENS).
Forêt de protection / Espaces boisés classés	Le PLU identifie les espaces boisés significatifs (disposition de la Loi littoral) en espaces boisés classés et des espaces verts protégés.

1.3.2 RESEAU NATURA 2000

Directive Habitat	L'Adour (FR-7200724) / présent sur le territoire / DOCOB validé La Nive (FR-7200786) / présent sur le territoire / DOCOB validé Barthes de l'Adour (FR-7210077) / présent en limite communale / DOCOB validé
Directive Oiseaux	Barthes de l'Adour (FR-7200720) / présent en limite communale / DOCOB validé



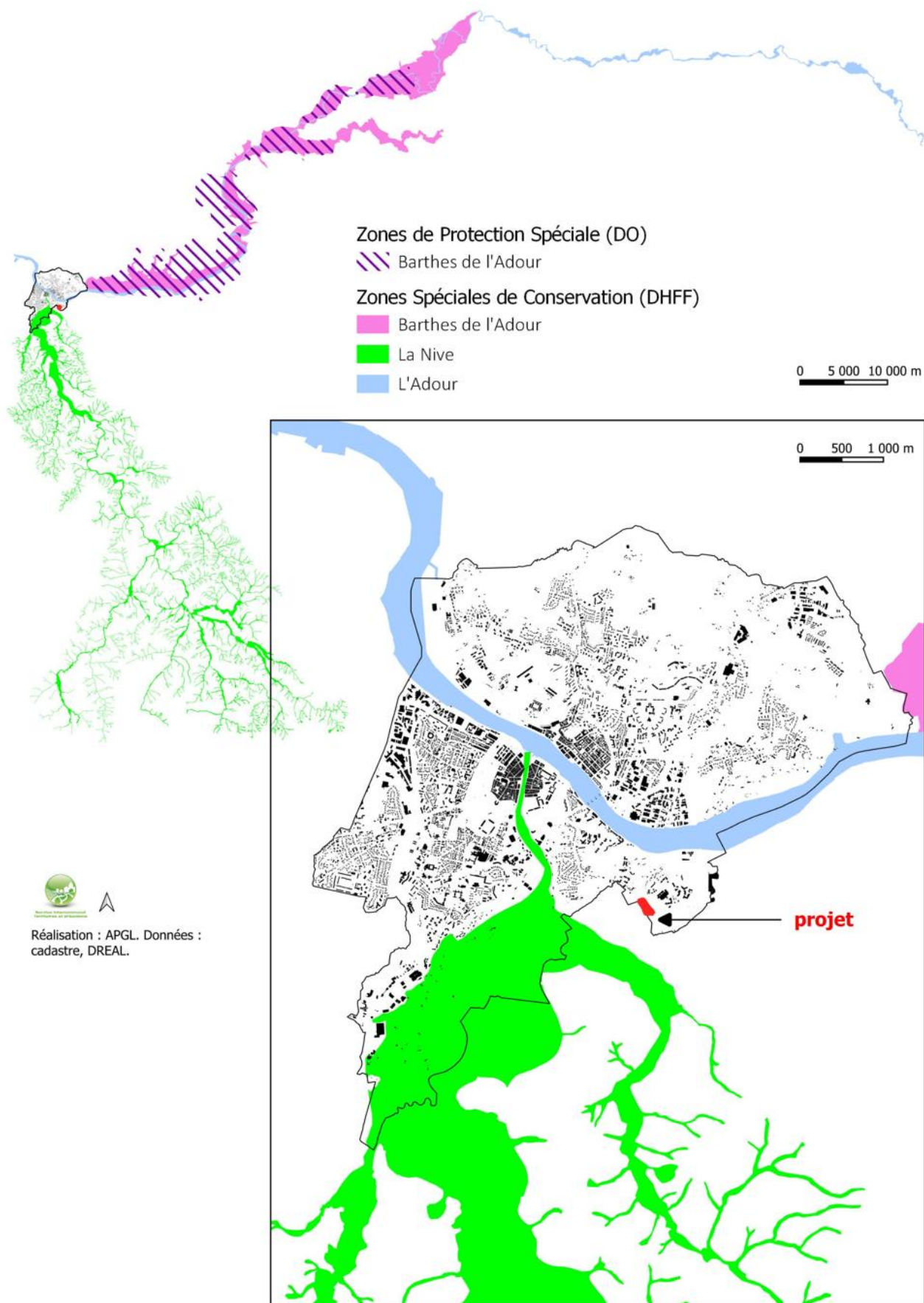
Le patrimoine naturel sur la commune de Bayonne. Localisation du proje. Source : APGL, SITU.



Extrait de l'atlas cartographique de la trame verte et bleue du SRADDET et localisation de la commune de Bayonne.
Source : APGL, SITU.



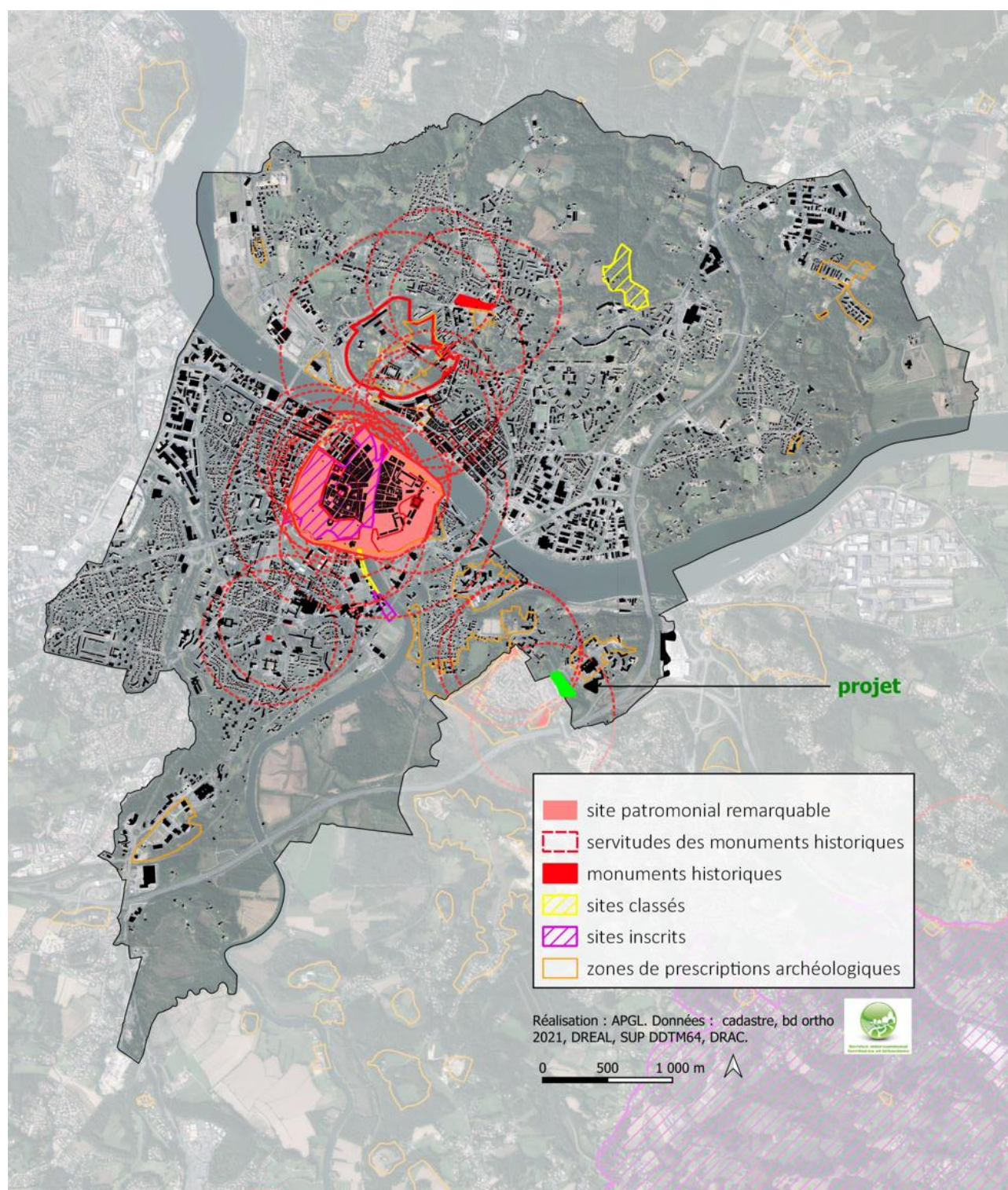
Zoom sur la commune de Bayonne et localisation du projet.. Source : APGL, SITU.



Les sites Natura 2000 sur la commune de Bayonne. Localisation du projet. Source : APGL, SITU.

1.3.3 PATRIMOINE CULTUREL

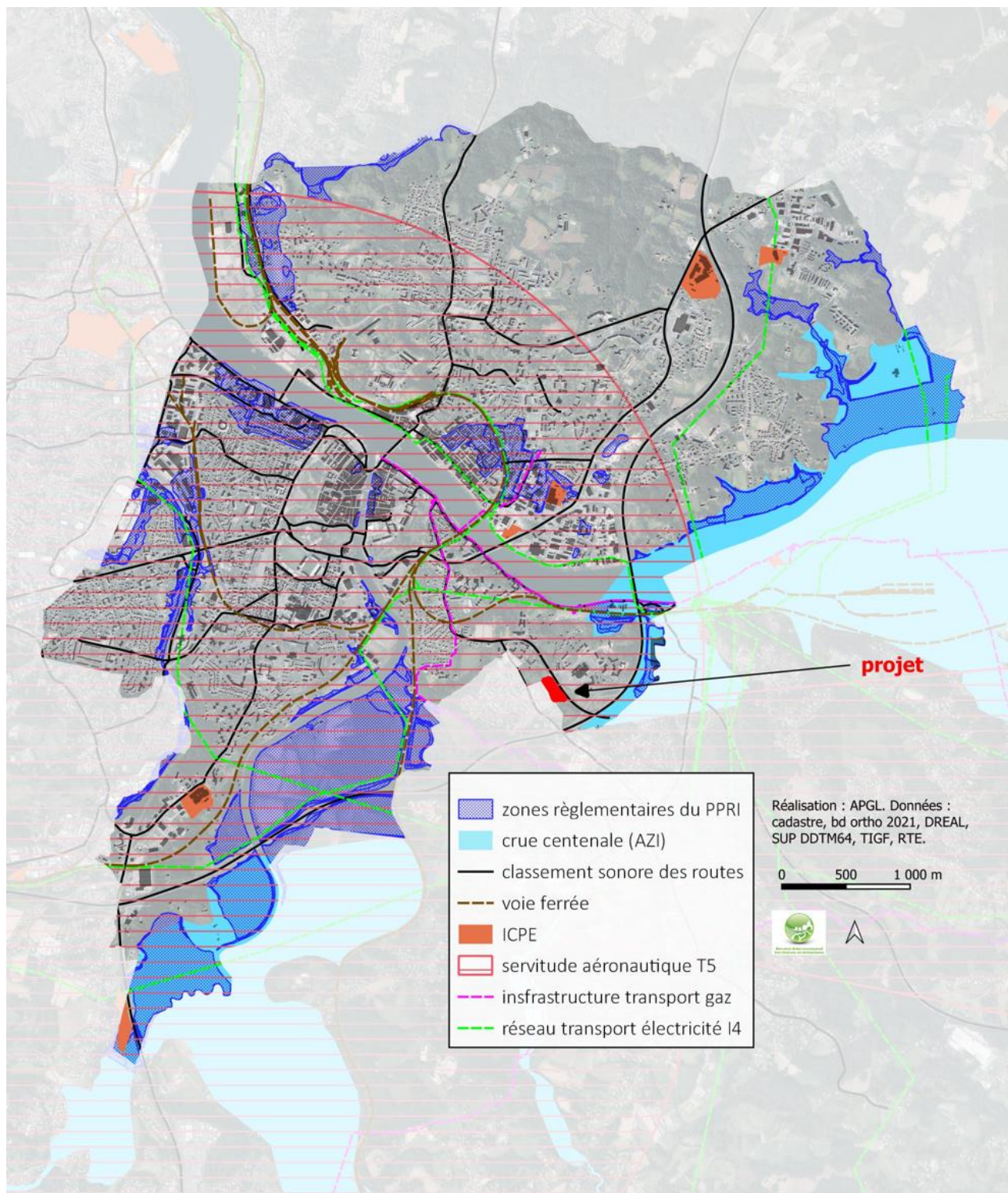
Monuments historiques	Le territoire est concerné par de nombreux sites : enceintes romaines, cathédrale et cloître, château vieux, fortifications et glacis, ruines château de marracq, fontaine saint-Léon, maison Dagourette, synagogue, château neuf, citadelle, remparts du petit Bayonne, cave ancienne (6), maison Lapeyre, église Saint-Esprit, château du Vignau et portail, Mikve, monument aux morts 1914-1918, hôtel de Belzunce, cimetière juif, manège Marracq, benoiterie, cimetière Saint-Pierre.
Eléments inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO	Cathédrale Ste-Marie de Bayonne composante du bien en série "Chemins de St-Jacques de Compostelle" inscrit en 1998 par l'UNESCO
Zones de prescriptions archéologiques	19 sites faisant l'objet de prescriptions archéologiques sur la commune de Bayonne : moulin Saint-Bernard, secteur suavegardé, mousserolles, abri de Bouheben, le Limpou, le Limpou nord, Cantegrit, Larrondouette, moulin d'Arrousets, Séqué, Sanguinat, église et prieuré Saint-Esprit, église et cimetière Saint-Etienne, cidatelle, bastion du réduit Saint-Bernard, chantiers navals du parc de la marine, abbaye Saint-Bernard, le bourg, le basté et falaise d'hillans.
Sites inscrits et sites classés	Deux sites classés : - allée Lauga sur la rive gauche de la Nive ; pépinières Maymou. Deux sites inscrits : - ensemble urbaine ; château Lauga et ses abords immédiats.
Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager / Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine / Site patrimonial remarquable	Site patrimonial remarquable de Bayonne. Plan de sauvegarde et de mise en valeur de la commune de Bayonne approuvé par arrêtés préfectoraux des 24 avril 2007 et 4 mai 2007 (dernière modification approuvée le 3 juin 2016).
Plan paysage	
Autres patrimoines bâtis communaux à préserver	Divers patrimoines d'intérêt local inventoriés dans les bases de données du ministère de la culture.



Le patrimoine culturel sur la commune de Bayonne. Localisation du projet. Source : APGL, SITU.

1.3.4 RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

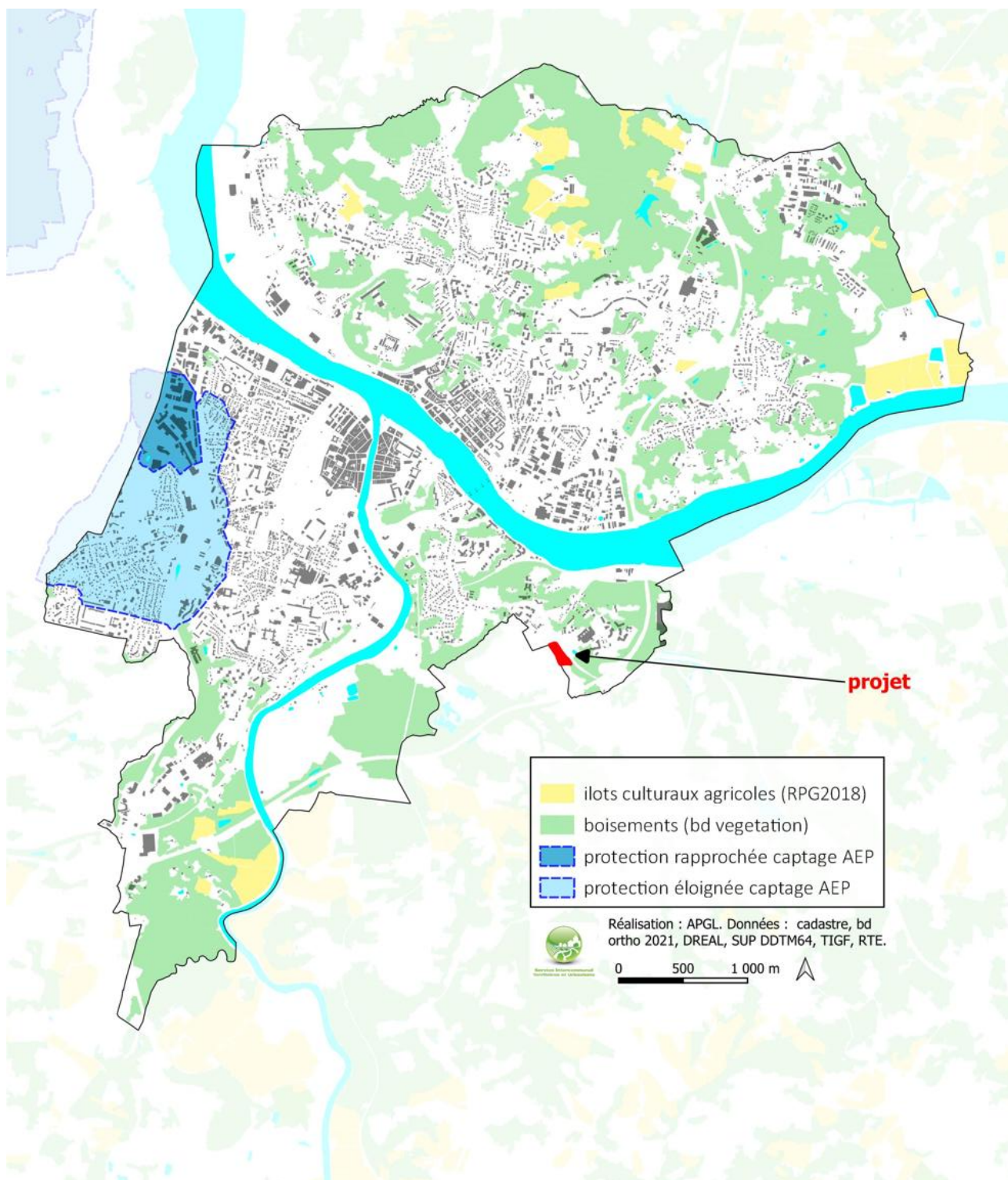
Plan de prévention des risques naturels	PPRI approuvé le 23 juillet 2012
Atlas départemental des zones inondables	Identification des crues de la Nive et l'Adour
Risques ou aléas naturels	Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) côtier basque (débordement des cours d'eau et submersion marine). Aléa de remontée des nappes phréatiques dans la vallée du Mouriscot. Aléa retrait-gonflement des sols argileux faible à moyen. Territoire en zone de sismicité de niveau 3 ou modérée.
Risques technologiques, risques industriels ou miniers (ICPE, TMD, etc.)	13 installations classées pour la protection de l'environnement dont 7 soumises à un régime d'autorisation. Territoire soumis au risque de transport de matière dangereuse : - Passage de canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures. Présence de plusieurs lignes à hautes tensions (63 kv et 225 kv).
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore, arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ou plan de protection du bruit dans l'environnement	La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 juin 2013 portant approbation des cartes de bruit stratégiques des routes départementales. La commune est traversée par les routes départementales RD810, RD932 et RD817 ainsi que par l'autoroute A63 et la voie ferrée. Le territoire est partiellement impacté par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Bayonne Anglet Biarritz.
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)	11 sites identifiés : adour garage commarieux, ancienne usine à gaz 22 allées marines, ancienne usine à gaz 25 allées marines, décharge de Bacheforès, DISTRI-BOIS-MATERIAUX, DMBP, le grand basque, LEDA, Point P, RECYFUTS, SAFAM-LF TECH. 1 secteur d'information sur les sols.
Anciens sites industriels et activités de services (BASIAS)	357 sites dans l'inventaire historique des sites industriels et des activités de services
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières, ISDI, etc.	Installation de collecte, traitement et élimination des déchets (Bil Ta Garbi Batz)



Les risques, nuisances et pollutions sur la commune de Bayonne. Localisation de l'implantation du projet. Source : APGL, SITU.

1.3.5 RESSOURCES NATURELLES

Qualité des cours d'eau identifiées par le SDAGE 2022-2027	1 masse d'eau de transition localisée sur le territoire : - estuaire Adour aval : ''objectif écologique moins strict, bon état chimique 2015''. Pressions significatives : pollutions domestiques, activités de navigation, altération hydromorphologiques et continuités latérales. 5 masses d'eau rivières localisées sur la commune : - la Nive du confluent du latsa au confluent de l'Adour : objectif bon état écologique 2027, objectif bon état chimique 2015. - ruisseau d'Urdainz : objectif bon état écologique 2027, bon état écologique 2015. Pressions significatives dues aux rejets des stations d'épurations domestiques. - ruisseau de Hillans : objectif bon état écologique 2021, bon état chimique 2015. - ruisseau du Moulin Esbouc : objectif bon état écologique 2021, bon état chimique 2015. - ruisseau d'Aritxague : objectif bon potentiel écologique 2021, objectif bon état chimique 2015. Altération élevée de la morphologie.
Captage d'eau potable	Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage d'eau potable 'puits des pontots' situé sur la commune d'Anglet.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle	
Zonages réglementaires portant sur la qualité des eaux (zone de vigilance pesticide, zone de vigilance nitrate, zone sensible à l'eutrophisation, zone de répartition des eaux)	
Boisements	Absence de forêts communales et présence de bois privés.
Energies renouvelables	



Les ressources naturelles sur la commune de Bayonne. Localisation du projet. Source : APGL, SITU.

1.4 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE

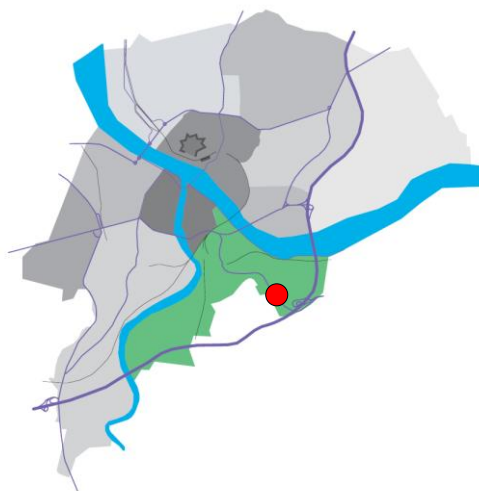
1.4.1 CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Bayonne se trouve au confluent de l'Adour et de la Nive. Les formations géologiques superficielles sont essentiellement constituées par les alluvions apportées par ces deux rivières. Il est ainsi distingué :

- Les basses plaines inondables, plates, dont l'altitude ne dépasse guère 1 à 2 m NGF, encore appelées barthes. Elles correspondent aux alluvions récentes des deux rivières, constituées de matériaux fins (argiles, vases et tourbes) et au sol en permanence humide. Sur la commune de Bayonne, ce sont les barthes de la Nive qui sont les plus développées, notamment en rive droite.
- Les plateaux, occupés par des alluvions anciennes du Quaternaire et par les sables fauves du Pliocène. Ils forment de puissantes accumulations de matériaux détritiques, essentiellement de nature siliceuse : sables, cailloux, galets... Ces plateaux atteignent au maximum 50 m NGF d'altitude et constituent le support de l'urbanisation.
La commune de Bayonne est formée de trois plateaux principaux : Saint-Etienne au Nord de l'Adour, Marracq, Beyris et Mousserolles au Sud. Ceux-ci sont découpés par le réseau hydrographique, constitué par des petits affluents des deux rivières principales : ruisseau de Hillans (affluent rive droite de la Nive), ruisseau d'Escantepan, ruisseau des Anges, ruisseau du Moulin (affluents rive droite de l'Adour), ruisseau d'Aritxague (affluent rive gauche de l'Adour). Au Nord de l'Adour, les ruisseaux forment des vallons étroits (100 à 200 m de large) et encaissés.
- Les plateaux sont séparés des fonds de vallée par des coteaux escarpés où affleurent les formations des calcaires et sables argileux de l'Oligocène inférieur, et des calcaires gréseux de l'Eocène supérieur. Ces deux niveaux, très ressemblants, présentent des bancs de calcaires un peu gréseux, très durs, qui alternent avec des niveaux marneux.

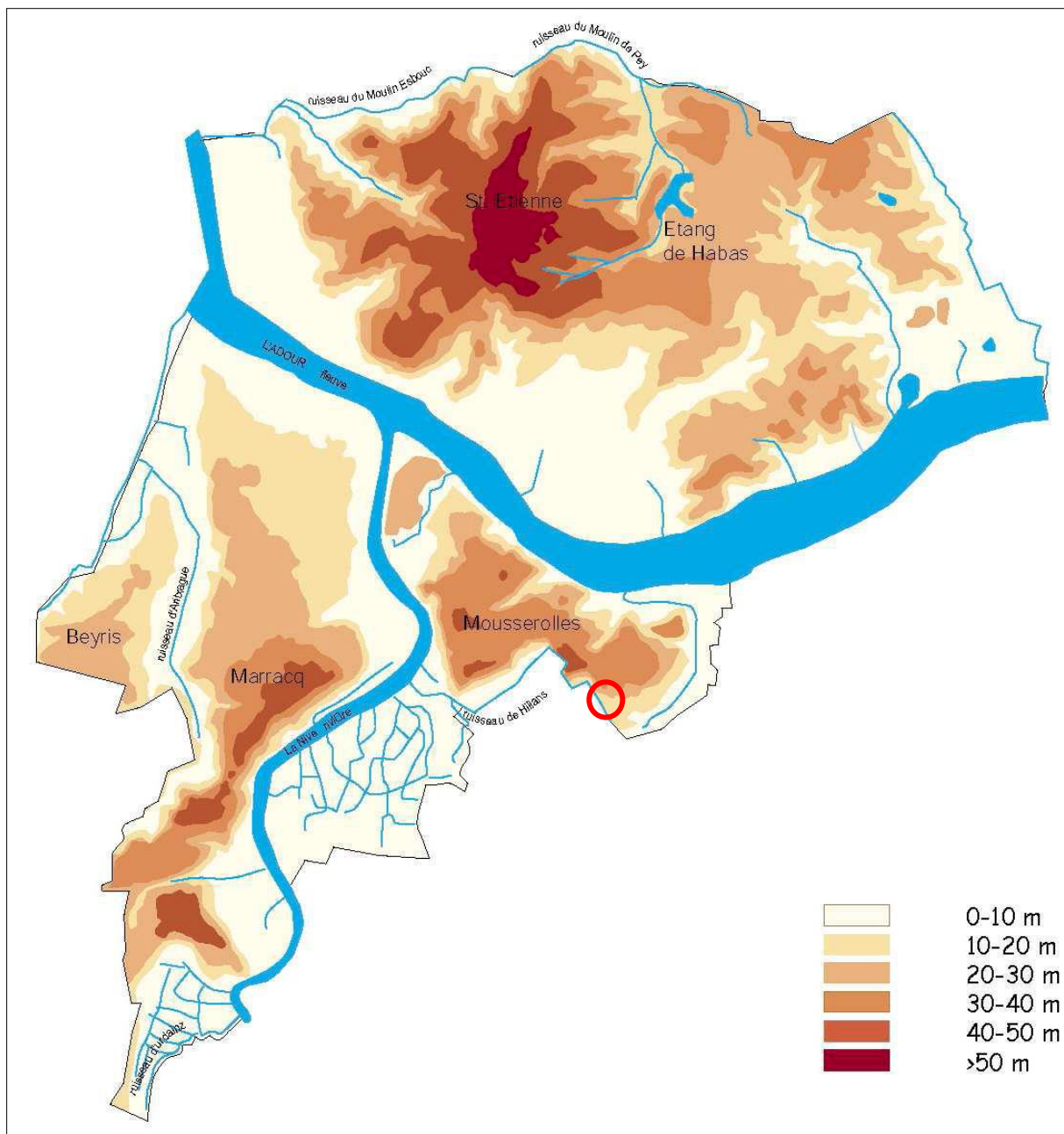
Le site est situé sur le plateau de Mousserolles entre le fleuve de l'Adour au nord, la Nive à l'ouest et la commune de Saint-Pierre-d'Irube au sud. C'est à l'origine un vieux quartier industriel installé le long de l'Adour. Dans une seconde période, l'urbanisation se développe lentement sur le plateau de Mousserolles avec la création de zones à vocation résidentielle.

Ce quartier présente une occupation peu homogène (zone d'activités ancienne et vétuste, coincée entre voies ferrées et Adour, villas bourgeoises et lotissements pavillonnaires plus récents sur le plateau, immeubles sociaux) offre un potentiel de réserves foncières importantes, qui donnent des possibilités d'extension de la ville sur le moyen et long termes.



Localisation du projet sur le quartier Mousserolles. Source : Rapport de présentation du PLU.

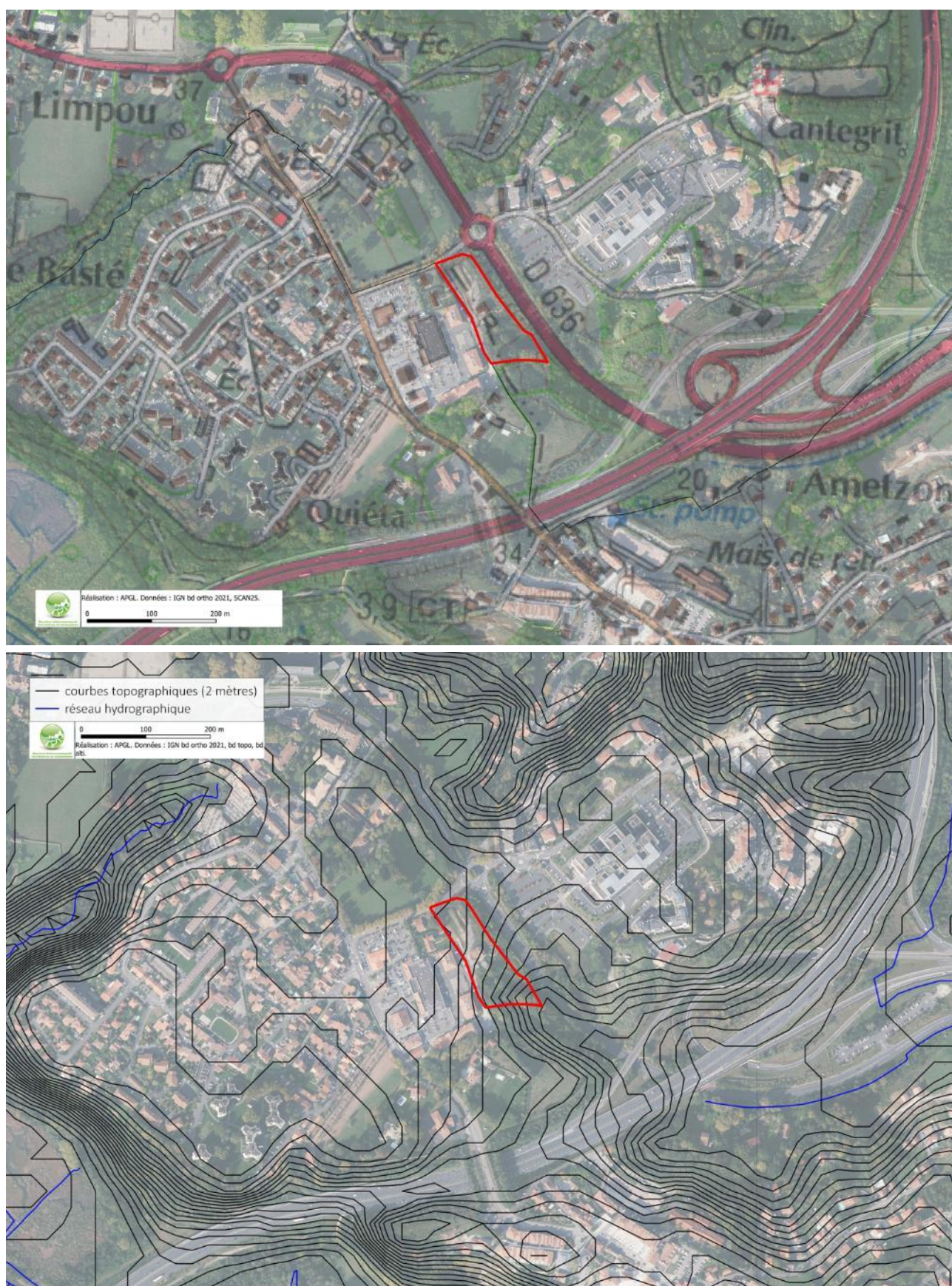
Le projet est situé à l'ouest du quartier du Prissé, sur la rue de Hiriarte, qui constitue la limite communale avec Saint-Pierre-d'Irube. Le site se caractérise par la présence à proximité d'équipements médicaux, avec la clinique Belharra et le pôle de santé Loratzea à moins de 200 m.



Topographie sur la commune de Bayonne et localisation de la zone du projet. Source : Rapport de présentation du PLU.

Par rapport à sa topographie, il est pentu sur la totalité de son emprise, avec une pente plus prononcée en partie sud. Son altimétrie va de 39 mètres NGF en partie haute jusqu'à 21 mètres NGF sur le point bas. Toutefois, une grande partie de ce dénivelé se concentre sur la partie boisée en limite sud, partie dont boisement sera conservé dans le cadre du projet.

Le site s'étend sur une emprise foncière d'environ 10.366 m² et longe la frange Est de la rue de Hiriarte. Un alignement d'arbres sépare le site de l'Avenue du Prissé, artère principale qui dessert le quartier.

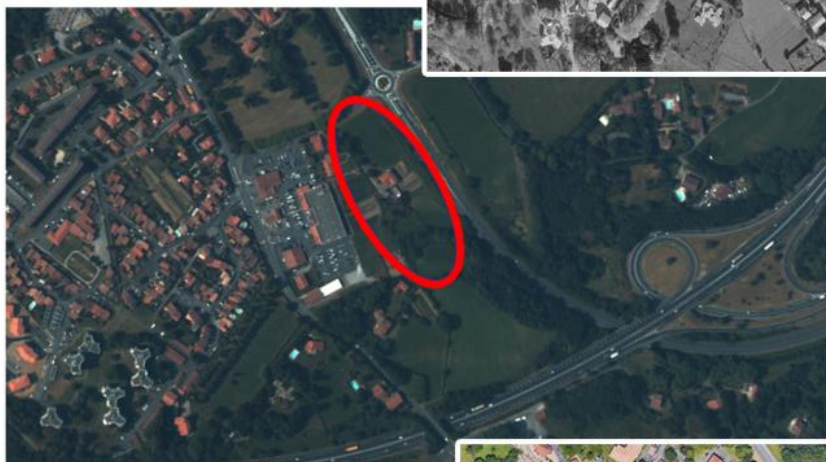


Contexte topographique autour de la zone d'implantation du projet de centre médical (intervalle de 2 mètres entre chaque courbe). Source : APGL, SITU.



1954

1977



2003

2020



Evolution du quartier au fil des décennies, avec la construction de programmes de logements sur Saint-Pierre-d'Irube, la construction de l'A63 et de l'avenue du Prissé, la construction de la clinique Belhara. Source : APGL, SITU.



Vue depuis la clinique Belhara



Vue depuis l'avenue du Prissé



Vue depuis le chemin de Jupiter



Vue depuis la rue de Hiriarte

Planche photographique illustrant l'environnement aux abords du site (août 2023). Source : APGL, SITU.

1.4.2 LA BIODIVERSITE

1.4.2.1 Les périmètres écologiques

➤ L'Adour

L'Adour, de sa source à Bagnère de Bigorre, jusqu'à son embouchure à Bayonne, a été retenu pour intégrer le réseau Natura 2000, qui vise à préserver des habitats et des espèces remarquables de l'Europe. En région Aquitaine, il s'agit du site Natura 2000 « L'Adour », classé principalement pour les poissons : aloses, lamproies, saumon, ainsi que le Vison d'Europe et une fleur, l'Angélique des estuaires. Il est répertorié 21 espèces sauvages et au moins 17 habitats d'intérêt communautaire dans le périmètre du site.

La commune de Bayonne est située en aval du site, qui correspond à la zone estuarienne, zone de transition entre les eaux douces et eaux salées présentant un intérêt écologique majeur pour les espèces de poissons migrateurs amphihalins (saumon atlantique, lamproies). C'est aussi une zone vulnérable en raison de la forte pression anthropique : présence d'ouvrages, problématique de la qualité et quantité d'eau (notamment en période estivale).

➤ La Nive

Elle est le lieu, avec ses rives, d'une succession rare de paysages remarquables.

En milieu urbain, elle offre un paysage exceptionnel, tant par ses alignements de platanes que par la cohérence architecturale des façades, la qualité des quais et des ponts.

Sa qualité paysagère reste très forte en milieu naturel par la présence des coteaux, des barthes et des horizons montagnards.

Cette proximité peu fréquente des paysages urbains et naturels de grande qualité est bien mise en valeur par l'accessibilité remarquable du chemin de halage sur la rive gauche pour les piétons, cyclistes,...

Cette liaison, réservée aux modes de déplacements doux, qui se prolonge en amont de la commune possède un intérêt fort à l'échelle de l'agglomération. La diversité spécifique des barthes (avec ses boisements humides, roselières, canaux, rigoles, estiers et ouvrages hydrauliques,...) est bien présente sur les deux rives où l'agriculture participe au maintien des espaces ouverts (maïsiculture et pâturage).

L'autoroute constitue néanmoins un élément perturbant dans le paysage sonore des grands espaces de la vallée.

En amont de Bayonne, sur l'Adour, les barthes constituent des espaces naturels remarquablement riches et sensibles, au même titre que les barthes de la Nive.

➤ Les Barthes de la Nive

Les barthes sont la désignation locale des basses plaines alluviales des cours d'eau (lit majeur). « Barthe » est une appellation spécifiquement locale, qui désignait jusqu'au 15ème siècle les zones de marécages

autour de la ville de Bayonne. A partir du 16ème siècle, la mise en place d'un système de canaux et de clapets permet d'assainir, d'exploiter et d'urbaniser ces territoires.

Plusieurs dispositifs d'identification sont en place :

- Le site Natura 2000 de la Nive (n°FR7200786) ;
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF) ;
- Un Espace Naturel Sensible (ENS) ;
- Un programme de gestion de la qualité de l'eau dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau Adour-Garonne (Axe bleu et Axe vert).

Les barthes de la Nive, en amont de Bayonne, constituent un ensemble d'environ 284 ha sur les communes de Bayonne, Villefranque et Saint-Pierre d'Irube, dont 110 ha sur la commune de Bayonne, en rive droite de la Nive.

La largeur du lit mineur est de 300 m environ avec un plus fort développement en rive droite. Elles sont séparées du lit mineur par une digue qui ne les protège que contre les crues faibles. Elles sont donc régulièrement inondées et jouent alors un rôle important de zone d'expansion des crues et de protection des zones habitées situées en aval.

La submersion dépend des crues de la Nive, des marées et du ruissellement des eaux pluviales des coteaux. L'évacuation des eaux vers l'exutoire est assurée par un réseau de canaux, fossés, et rigoles, et d'ouvrages hydrauliques (clapets). Le bon fonctionnement de ce système nécessite un entretien manuel régulier qui n'est plus assuré. Les différentes études réalisées sur le site soulignent la dégradation de l'ensemble du réseau hydraulique et des ouvrages suite au manque d'entretien. Cette situation gêne l'évacuation des excédents d'eau et entraîne une humidité croissante du site, en particulier dans les zones les plus basses, en pied de coteau.

Les barthes de la rive droite de la Nive sur les communes de Bayonne, Saint-Pierre d'Irube et Villefranque (barthes de quartier Bas) sont inscrites en zone Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 (secteur caractérisé par son intérêt écologique remarquable dû à la présence d'espèces rares).

Elles contiennent en effet plusieurs types de milieux caractéristiques des zones humides dont des boisements alluviaux (aulnaies, saulaies), des prairies humides pâturées ou fauchées, des mégaphorbiaies ou friches humides à hautes herbes, et une vaste roselière. Cependant, ces habitats présentent tous plus ou moins des signes de dégradation : eutrophisation des eaux, envahissement par des espèces introduites, comblement naturel...

En rive gauche, les barthes sont moins étendues ; une partie est occupée par des jardins familiaux (en cours de transformation en plaine de sport) mais il subsiste en limite Sud de la commune une vaste aulnaie marécageuse caractéristique des forêts alluviales, propriété de la Communauté d'Agglomération, qui mérite d'être préservée (« Lachiste »). Au total, 19 habitats d'intérêt communautaires sont recensés.

Le principal intérêt faunistique réside dans la présence potentielle du Vison d'Europe (*Mustela lutreola*) et de la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*). Les milieux sont aussi favorables à un autre mammifère rare, la Loutre d'Europe (*Lutreola lutreola*), mais il n'existe pas d'indices récents de présence. La faune piscicole est aussi très diversifiée (Saumon atlantique, Lamproies, Grande Alose,...). Au total, 17 espèces d'intérêt communautaire sont recensées.

Globalement on peut estimer que cet espace présente un intérêt certain au niveau régional et surtout local, à l'échelle du Pays Basque, où les écosystèmes alluviaux sont rares et d'une manière générale en régression. C'est un des espaces naturels majeurs de l'agglomération bayonnaise.



Zonages
environnementaux
(source : DREAL NA)

TVB supra
(source : SCoT Bayonne
Sud des Landes)



Le site d'étude est localisé à égale distance de deux sites Natura 2000 de la directive Habitats Faune Flore, soit à environ 600 mètres. Ces deux sites, « La Nive » n°FR7200786 et « L'Adour » n°FR7200724 sont également identifiés en tant que réservoirs de biodiversité d'intérêt communautaire du SCoT Bayonne Sud des Landes : « Barthes de la Nive » et « L'Adour ».

Au regard de la distance séparant le site d'étude et les réservoirs de biodiversité, ainsi que de sa localisation, enclavé entre deux axes de circulation (A63 et l'Avenue du Prissé) et inscrit dans un secteur urbanisé, les connexions entre la zone d'étude et les sites à fort enjeu écologique semblent très limitées. Au sud de l'emprise d'étude, une connexion terrestre peut fonctionner grâce aux boisements et alignements d'arbres, cependant des obstacles y sont présents (habitations et RD936).

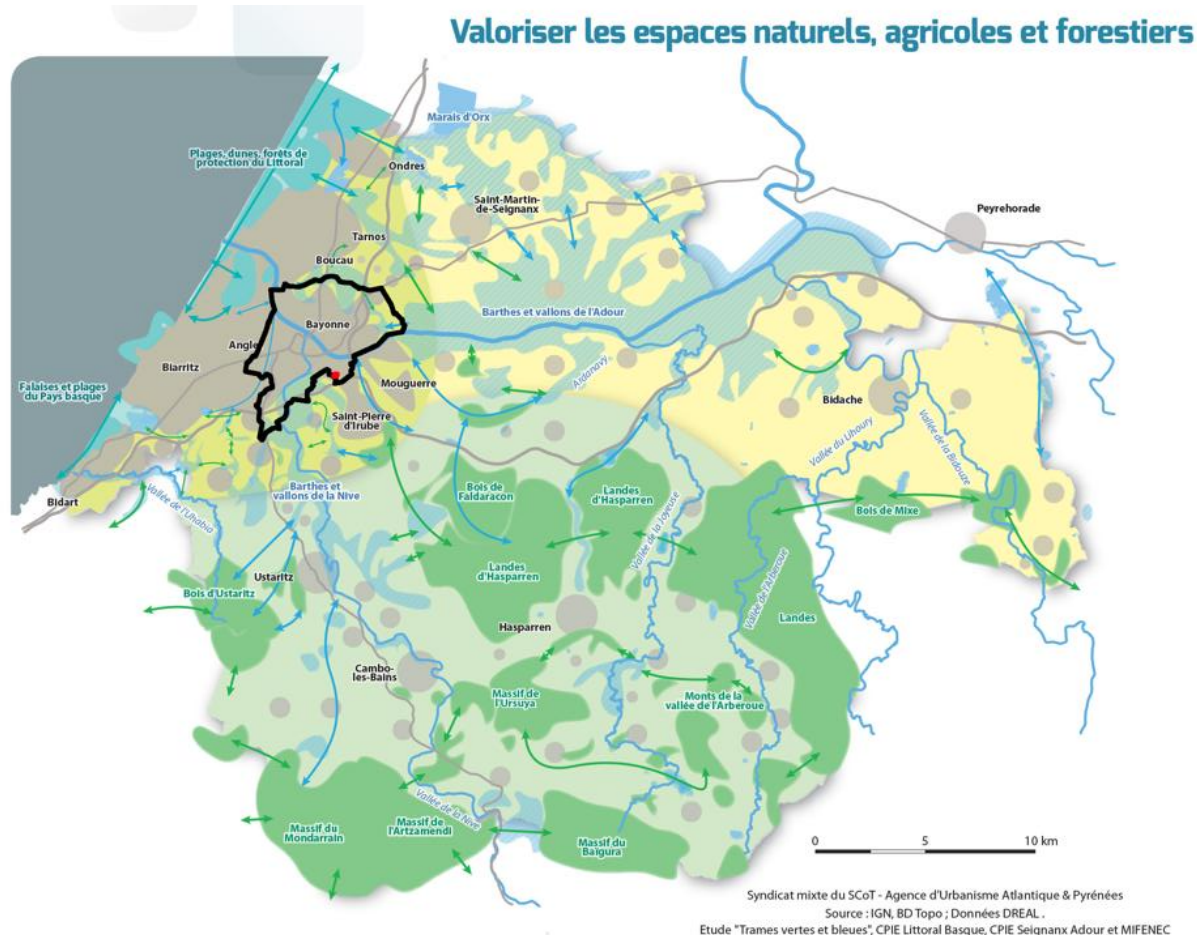
A noter que les sites de l'Adour et des Barthes de la Nive sont également classés en sites ZNIEFFs :

- ZNIEFF de type I :
 - o « Barthes de quartier-bas » n°720010808.
 - o « Lit mineur et berges de l'Adour, des gaves réunis et du Luy » n°720030088 ;
- ZNIEFF de type II :
 - o « Réseau hydrographique des Nives » n°720012968 ;
 - o « L'Adour de la confluence avec la Midouze à la confluence avec la Nive, tronçon des barthes » n°720030087.

Aucun site Natura 2000 de la Directive Oiseaux n'est identifié sur la commune de Bayonne ou Saint Pierre d'Irube.

1.4.2.2 Les continuités écologiques

Le SCOT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes a été approuvé le 6 février 2014. Le Document d'Orientations et d'Objectifs s'appuie sur une orientation visant à préserver les valeurs agricoles, naturelles, paysagères et patrimoniales du territoire. Le DOO schématise l'armature de la trame verte et bleue, laquelle fait apparaître les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.



1. Préserver les espaces naturels remarquables constitutifs de la trame verte et bleue

Protéger les réservoirs reconnus

Préserver les réservoirs de biodiversité complémentaires

- Réservoirs de biodiversité de la trame littorale
- Réservoirs de biodiversité de la trame bleue
- Réservoirs de biodiversité de la trame verte

Préserver le réseau des continuités écologiques

- ↔ Continuités écologiques liées à la trame littorale
- ↔ Continuités écologiques liées à la trame bleue
- ↔ Continuités écologiques liées à la trame verte
- Cours d'eau

2. Préserver/pérenniser le potentiel agricole du territoire dans toute sa diversité

- Préserver les espaces de l'agro-pastoralisme ...
- Préserver les espaces d'élevage et de grandes cultures ...
- Identifier, valoriser, développer les espaces agricoles en milieu urbain et périurbain ...

● Centralités

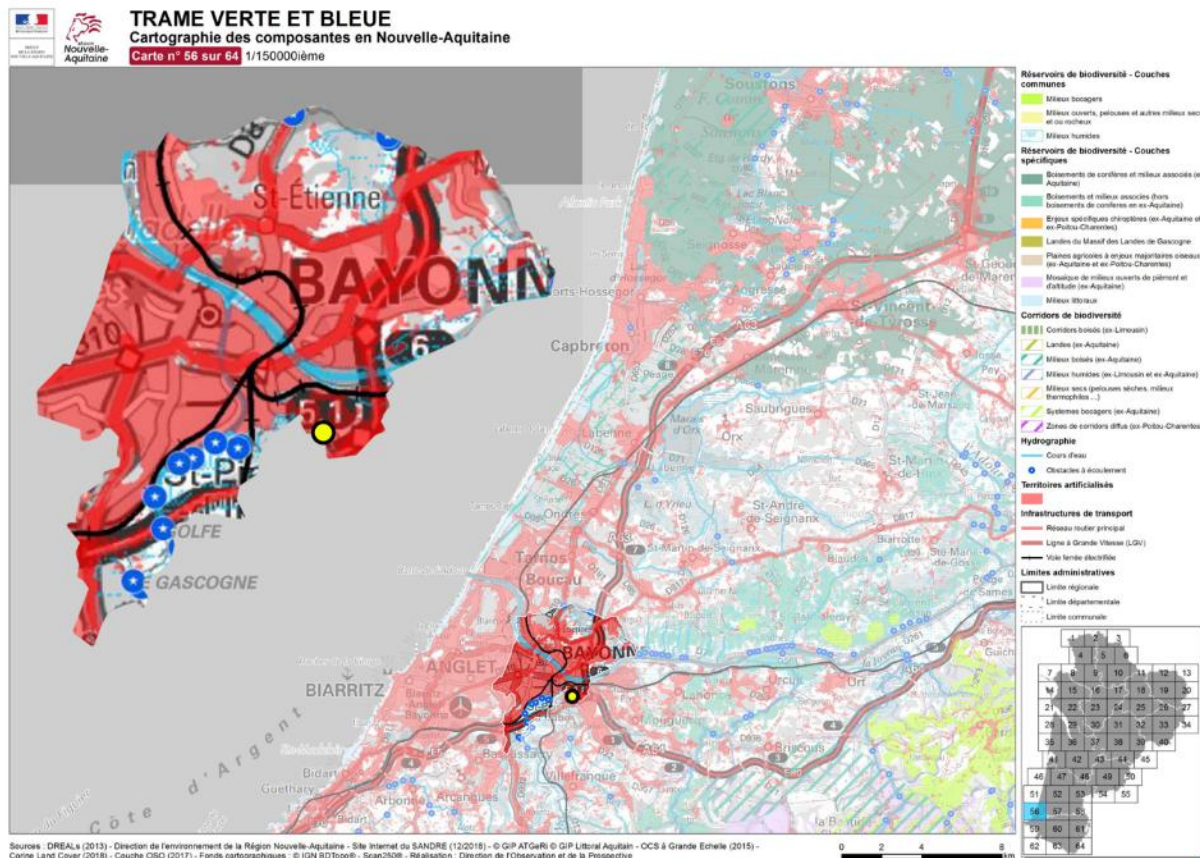
... en affirmant le rôle de l'agriculture dans la gestion des paysages et en tenant compte des enjeux environnementaux

Carte des trames vertes et bleues du DOO du SCOT de Bayonne et du sud des Landes et localisation du projet.

Source : SCOT.

Sur la carte du DOO du SCOT, le projet de création d'insittut du sport, due l'appareil locomoteur et du vieillissement ne se situe pas dans une trame écologique à enjeu pour les continuités écologiques. Le projet se situe dans une trame urbaine (trame grise sur la carte).

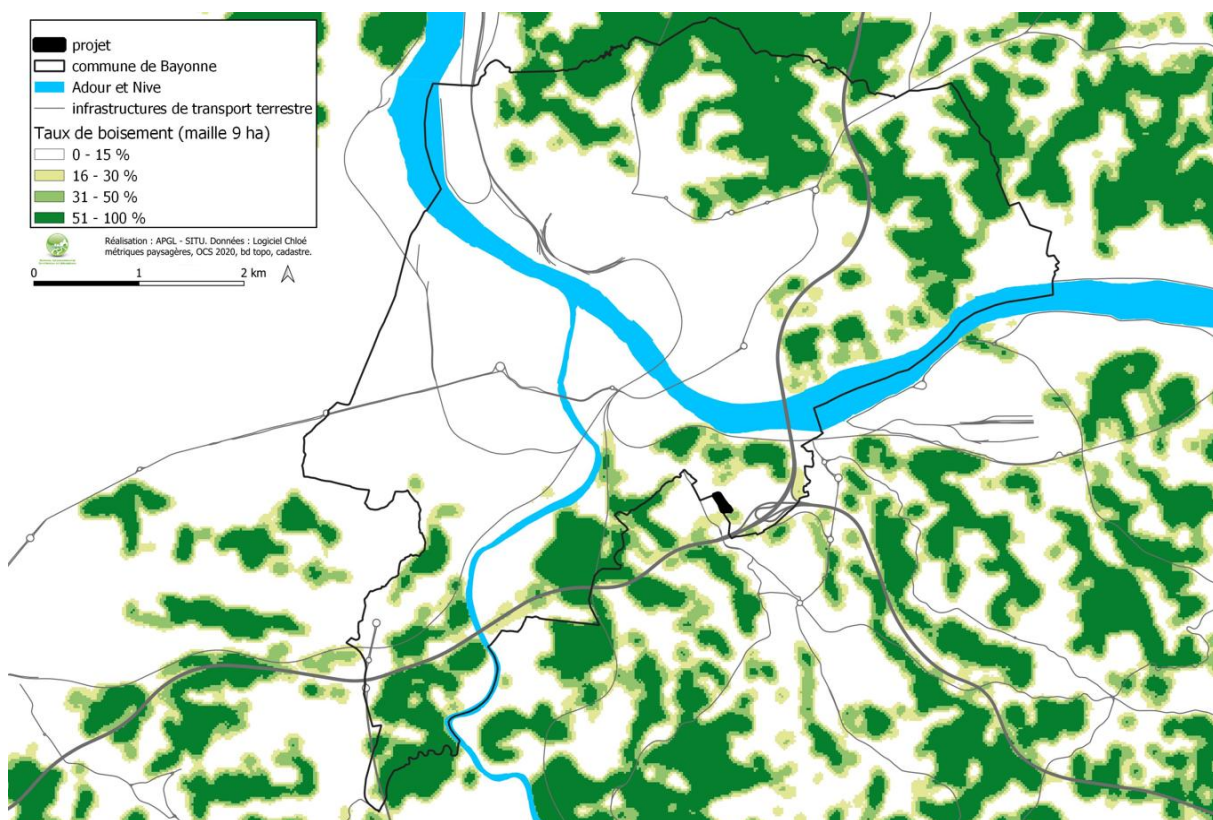
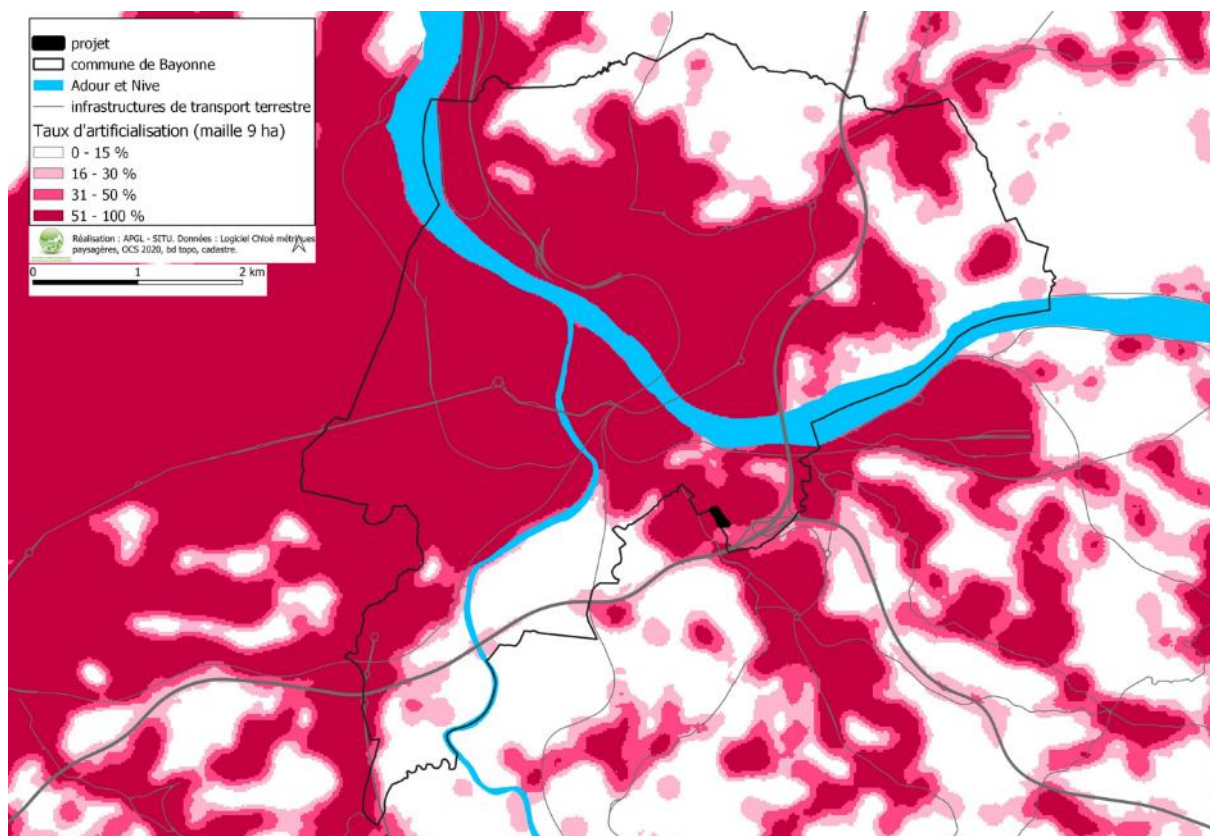
Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé par arrêté préfectoral le 27 mars 2020 relève que le territoire communal offre des ensembles naturels présentant un intérêt en tant que réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides, tel est le cas de l'espace naturel sensible forêts humides du Habas et les Barthes de la Nive et de l'Adour. Le site du projet n'est pas localisé dans un réservoir de biodiversité et est localisé en continuité de l'urbanisation de l'agglomération Bayonnaise.



Extrait de l'atlas cartographique de la trame verte et bleue du SRADDET, localisation du projet. Source : APGL, SITU.

Les cartes suivantes, du taux de boisement et d'artificialisation sont élaborées à une échelle du 40 000° et avec une maille d'analyse du référentiel régional de l'occupation du sol de 2020, de 9 ha. Elles donnent à cette échelle d'analyse, une trame des continuités écologiques de la trame boisée et de l'emprise de la trame urbaine sur la commune de Bayonne.

Au regard de la distance séparant le site d'étude et les réservoirs de biodiversité, ainsi que de sa localisation, enclavée entre deux axes de circulation (A63 et l'Avenue du Prissé) et inscrit dans un secteur urbanisé dense et continu, les connexions entre la zone de projet et les sites à fort enjeu écologique semblent très limitées. Entre la zone de projet de l'A63, au sud de l'emprise d'étude, une connexion boisée semble se dessiner grâce aux boisements et alignements d'arbres, cependant des obstacles y sont présents (habitations et RD936).



Taux d'artificialisation et de boisement du territoire. Analyse géomatique. Source : APGL, SITU.

1.4.2.3 Le diagnostic écologique du site

➤ Description des habitats, de la flore et de la faune rencontrés sur le site.

Données bibliographiques naturalistes existantes :

Les sources de données naturalistes FAUNA, OBV et OpenObs ont été consultées afin de connaître les éventuelles données bibliographiques faunistiques et floristiques existantes sur le site d'étude et ses alentours. Ainsi, aucune espèce protégée n'est recensée au sein du site et sur son aire immédiate.

A noter que les données Faune Aquitaine référencent quelques oiseaux protégés au niveau du site. Toutefois, ces données ne sont pas localisables :

- Chouette hulotte (*Strix aluco*) (2020) ;
- Milan royal (*Milvus milvus*) (2019) ;
- Cisticole des joncs (*Cisticola juncidis*) (2017).

Habitats et flore identifiés lors de la prospection terrain :

Une prospection qualitative a été réalisée sur site le 08 mars 2023 par temps nuageux et doux.

La zone d'étude est composée de cinq habitats naturels et anthropiques principaux : près de 40 % de la surface est occupée par une friche sur sol remanié, 28% par un boisement de feuillus, 13% par un roncier, 7% par un fourré de saule et de ronce et 6% par une clairière.

Au centre, la zone d'étude est occupée par un accès en enrobé et par deux bâtiments, qui servaient d'annexes à une maison autrefois présente et qui a été récemment démolie.

Plusieurs espèces floristiques ont été identifiées selon les habitats présents :

- Fourré de saules et de ronces : Saule marsault (*Salix caprea*), Ronce commune (*Rubus fruticosus*), Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*), Saule roux (*Salix atrocinerea*) ;
- Clairière : Ray grass (*Lolium perenne*), Ronce commune (*Rubus fruticosus*), Renoncule âcre (*Ranunculus acris*), Grand ortie (*Urtica dioica*), Jonquille (*Narcissus jonquilla*), Grande oseille (*Rumex acetosa*), Ficaire printanière (*Ficaria verna*), Gaillet gratteron (*Galium aparine*), ... ;
- Friche sur sol remanié : Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*), Vergerrette du Canada (*Erigeron canadensis*), Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), Trèfle rampant (*Trifolium repens*), Menthe odorant (*Mentha suaveolens*), Lychnis fleur de coucou (*Silene flos-cuculi*), Renoncule âcre (*Ranunculus acris*), Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), Ravenelle (*Raphanus raphanistrum*), ... ;
- Roncier : Ronce commune (*Rubus fruticosus*) ;
- Boisement de feuillus : Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Platane commun (*Platanus hispanicus*), Laurier sauce (*Laurus nobilis*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), ...

NB : Le Laurier sauce est classé selon l'OBV comme une plante exotique envahissante potentielle d'Aquitaine.



Roncier



Boisement de feuillus



Fourré de saule et de ronce



Clairière



Terrain en friche sur sol remanié



Accès en enrobé et bâtiments abandonnés



NB : Lors de la prospection de terrain aucune espèce floristique protégée n'a été contactée. Néanmoins, au vu de la date d'inventaire peu propice à l'observation de la majorité des espèces floristiques, un seul inventaire écologique ne saurait être représentatif.

➤ Caractérisation de zone humide

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 donne une définition des terrains pouvant être considérés comme humides au titre de la réglementation : **« on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »** ; ».

L'analyse de l'état initial sur le site d'étude a permis de contextualiser les éléments suivants :

- la présence d'une zone remaniée au nord de l'emprise d'étude qui de fait exclue la présence de zone humide ;
- aucun cours d'eau n'est présent au droit ou à proximité du site ;
- la topographie est relativement marquée avec une pente de 10% en moyenne et la présence de points bas topographiques, notamment au niveau de la clairière et du boisement de feuillus au sud ;
- la présence d'une zone humide de faible potentialité du SAGE Adour Aval au nord et à l'ouest du site d'étude.

L'arrêté du 24 juin 2008 précise que les investigations sont menées lorsque celles-ci sont nécessaires, c'est-à-dire au droit de la frontière supposée de la zone humide :

- critère végétation : « cet examen porte sur des points à situer de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide, suivant des transects perpendiculaires à cette frontière. »
- critère sol : « Lorsque la végétation n'est pas identifiable ou non spontanée, l'examen des sols doit porter prioritairement sur des points à situer de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide, suivant des transects perpendiculaires à cette frontière. »

La végétation est par nature intégratrice sur le long terme des conditions du milieu, même lorsque la zone n'est humide que pendant une période courte (mais suffisamment régulière pour être significative). Ainsi, dans une zone humide fonctionnelle, si la végétation est spontanée, elle traduira forcément la présence d'un paramètre hydrique prépondérant dans le fonctionnement de l'écosystème au niveau de l'habitat naturel, et donc au niveau de la flore qui le constitue.

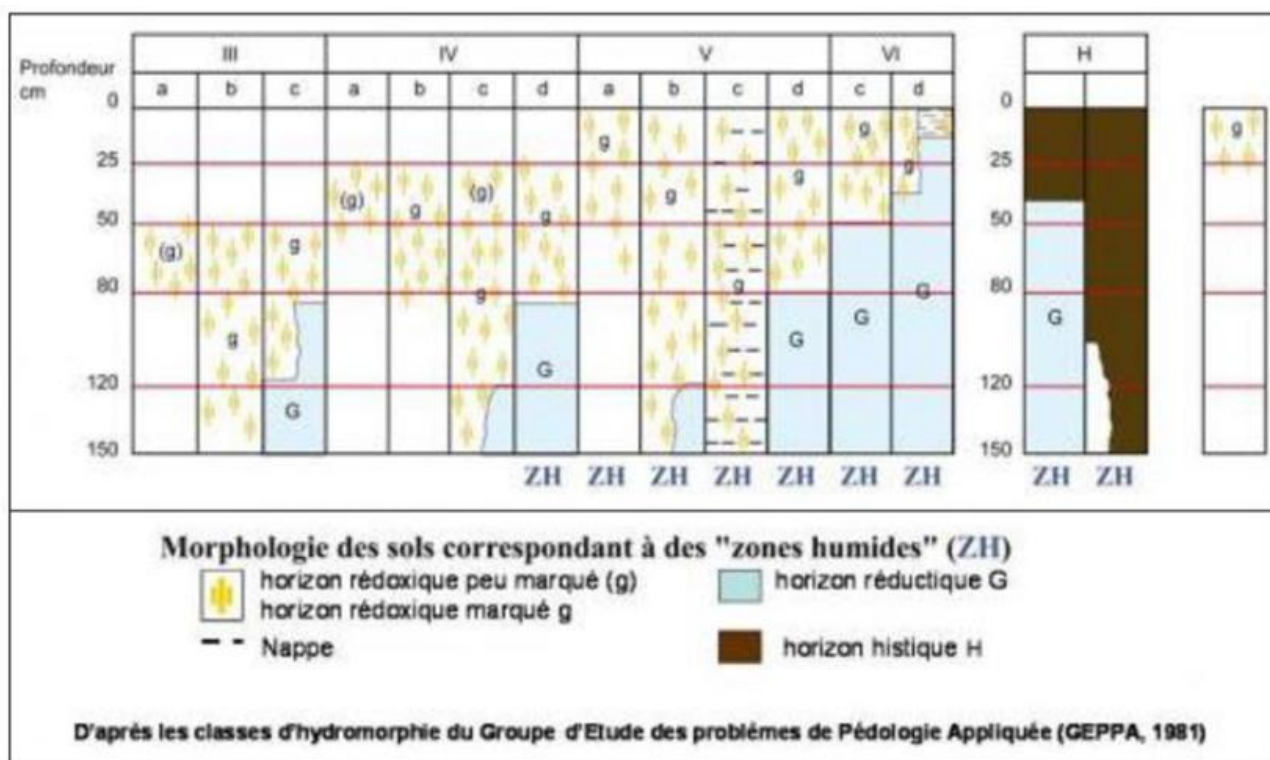
Au droit des habitats naturels, plusieurs espèces floristiques ont été observées et identifiées. Les principales espèces ont été citées précédemment et seules quelques espèces hygrophiles ont été contactées, telles que la Menthe odorante et le Lychnis fleur de coucou, pour un taux de recouvrement largement inférieur à 50%.

NB : la prospection de terrain a été réalisée en mars 2023, en période hivernale. Au vu de la date d'inventaire peu propice à l'observation de la majorité des espèces floristiques, un seul inventaire écologique ne saurait être représentatif et conclusif sur la présence ou l'absence d'une zone humide floristique au droit de la zone d'étude. Des inventaires complémentaires permettraient de statuer sur la détermination des zones humides.

Des essais à la tarière ont également été réalisés, selon les possibilités d'intervention par rapport à la végétation existante rendant difficile d'accès certains habitats (ronce et fourré), afin de confirmer ou infirmer la présence de zone humide pédologique au niveau des points bas topographiques et sur l'ensemble du site. Ainsi, 4 essais ont été effectués.

Les sondages pédologiques ont été réalisés à la tarière manuelle à une profondeur d'environ 1 mètre. Chaque carotte a été disposée successivement par rapport au sol afin de constituer une coupe verticale du profil pédologique.

L'analyse du profil pédologique par rapport aux classes du GEPPA (classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée), permet de conclure en la présence ou l'absence de zones humides sur le site prospecté.

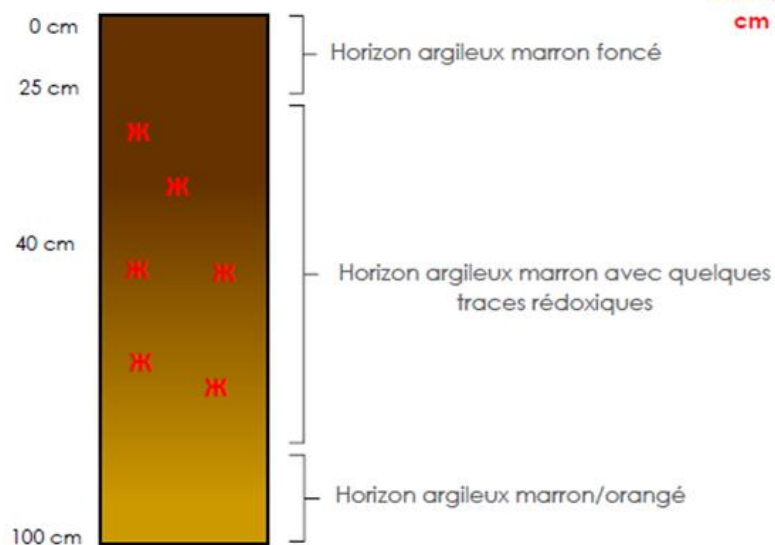


Classes du GEPPA

Au terme de l'expertise pédologique, les sondages effectués permettent de mettre en évidence trois profils pédologiques :

Légende : Trace rédoxique Ж

Profil pédologique : sondage n°1

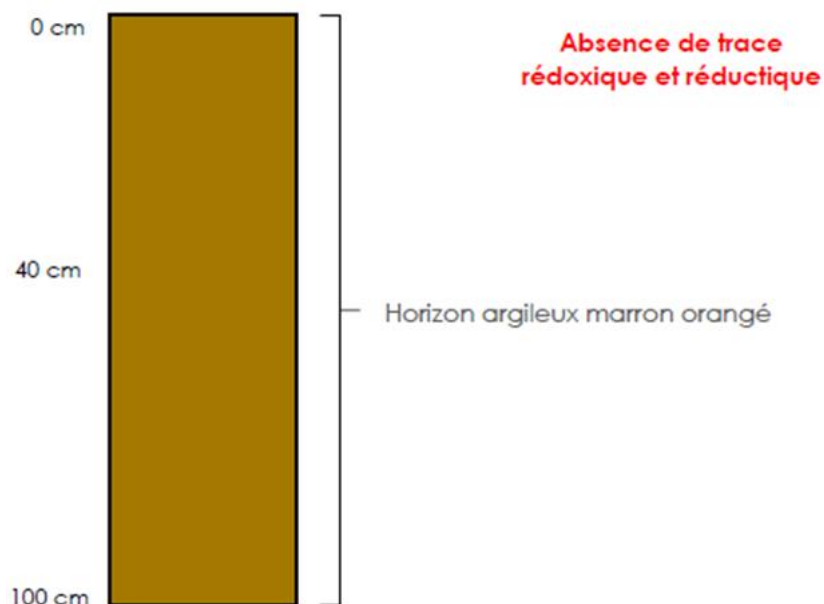


Présence de traces rédoxiques à partir de 25 cm et jusqu'à 80 cm



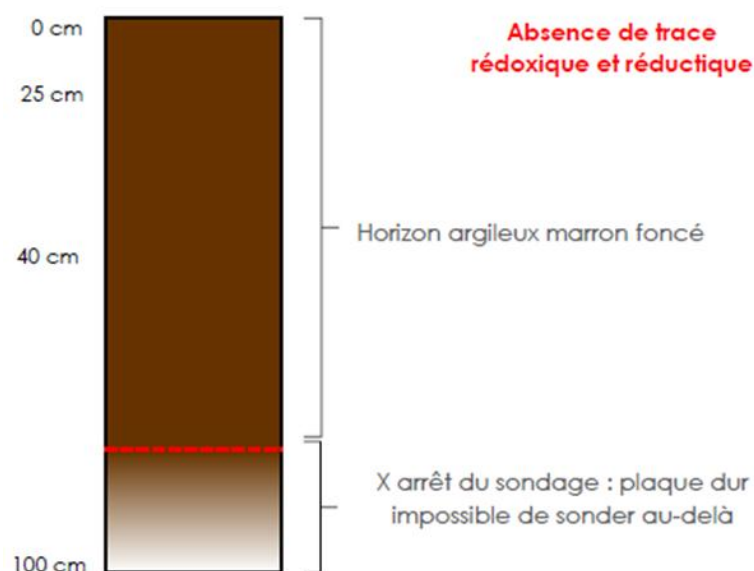
Le sondage à la tarière n°1 a révélé la présence d'un sol argileux avec quelques traces rédoxiques entre 25 et 80 cm. Ce sol au droit du sondage s'apparente à la classe IVb du GEPPA. Il est donc non caractéristique des zones humides.

Profil pédologique : sondage n°2



Le sondage à la tarière a révélé l'absence de traces rédoxiques et réductiques. Ce sol au droit du sondage n'est pas identifié dans les classes du GEPPA. Il est donc non caractéristique des zones humides.

Profil pédologique : sondages n°3 et 4



Les deux sondages à la tarière ont révélé l'absence de traces rédoxiques et réductiques. Ce sol au droit des sondages n'est pas identifié dans les classes du GEPPA. Il est donc non caractéristique des zones humides.



Cette analyse de terrain n'a pas mis en évidence la présence de zone humide au droit du site d'étude.

➤ Faune contactée et potentielle

La zone d'étude est composée d'une mosaïque de milieux (friche sur sol remanié, roncier, boisement, clairière et fourré) et s'inscrit dans un secteur urbanisé, enclavée par des voies de forte circulation et par des pôles de commerces et de services fortement fréquentés.

Au moment de l'investigation de terrain quatre espèces avifaunistiques ont été identifiées, il s'agit de la Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*), de la Tourterelle turque (*Streptopelia decaocto*), du Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*) et du Troglydite mignon (*Troglody troglodyte*). Sur ces quatre espèces, seule la tourterelle n'est pas protégée.

A l'échelle du site prospecté, la friche sur sol remanié et la clairière possèdent un intérêt écologique faible puisqu'elles constituent principalement des zones de transit et d'alimentation pour la faune ordinaire et commune, notamment pour l'avifaune. En revanche, le sud du site présente un intérêt plus spécifique au regard de la présence du fourré, du boisement et du roncier qui peuvent constituer un habitat de transit, d'alimentation, de repos voire de reproduction.

Avifaune

A l'échelle du site, le boisement de feuillus identifié revête une forte potentialité pour la nidification de l'avifaune commune et forestière. La zone d'étude présente une diversité d'habitats favorables à la présence de l'avifaune. En effet, les milieux ouverts constituent des espaces d'alimentation et de transit, tandis que les milieux boisés sont favorables à la reproduction de l'avifaune.

Entomofaune

Les milieux ouverts (friche et clairière) sont des espaces très fréquentés par les insectes communs, notamment en période vernale lorsque la végétation est en fleur.

Par ailleurs, le boisement au sud du site composé d'arbres matures (Chêne pédonculé et Platane commun) peut constituer un habitat favorable pour les insectes saproxyliques ou xylophages, tels que le Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*) ou le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*).

Reptiles et amphibiens

La mosaïque d'habitats est favorable à la présence de reptiles communs. En effet, les espaces ouverts constituent des habitats d'ensoleillement et d'alimentation, quant aux fourrés et aux lisières de boisement, ils participent au transit et au repos des reptiles. L'aire d'étude possède des potentialités en termes de réalisation du cycle biologique de ce taxon.

Concernant les amphibiens, leur présence pour la reproduction est jugée faible compte tenu de l'absence de point et de cours d'eau. Le boisement peut toutefois abriter des espèces ubiquistes et adaptées au milieu urbanisé comme le Crapaud commun (*Bufo bufo*) ou l'Alyte accoucheur (*Alytes obstetricans*).

Mammifères

De manière générale, la petite faune locale peut potentiellement fréquenter le site d'étude qui se compose d'une mosaïque d'habitats (espaces ouverts et forestiers). Ainsi les petits mammifères (hérisson, rat des champs, musaraigne, lapin ...) peuvent trouver refuge, transiter et s'alimenter au niveau du site d'étude. Toutefois, la présence des voies de circulation et des zones urbanisées limitent leurs déplacements vers le sud et le réservoir de biodiversité des Barthes de la Nive. En outre, la présence de la grande faune (sanglier, chevreuil, ...) est jugée très faible au droit de la zone d'étude.

En ce qui concerne les chiroptères, les espèces affectionnent les paysages semi-ouverts, présentant une forte diversité de milieux naturels (bocage, abords des grands parcs et jardins, ...).

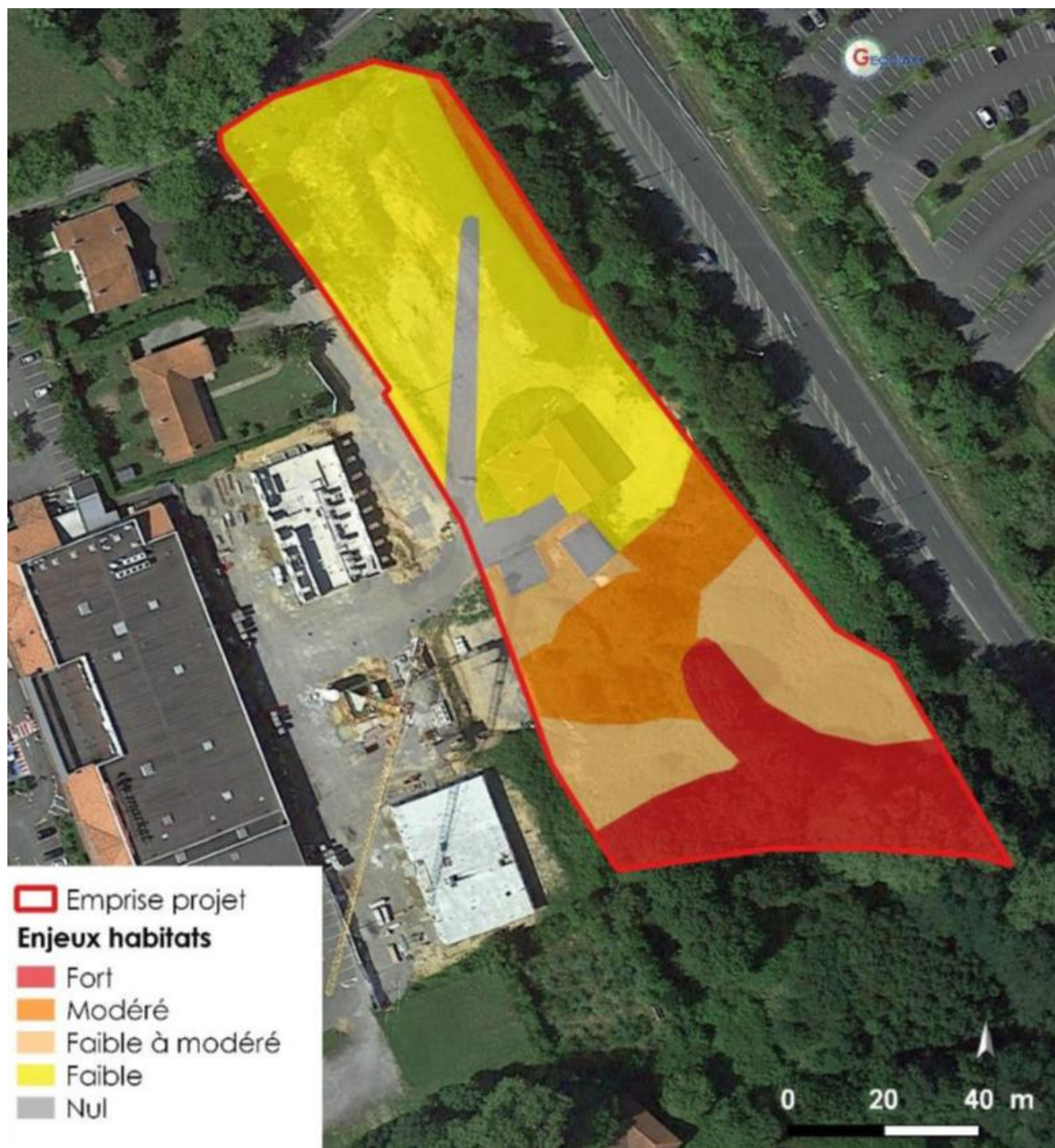
Ces espèces chassent potentiellement au droit du secteur d'étude, notamment en lisière de boisement. Les vieux bâtiments au sein de l'aire d'étude, compte tenu de leur état (toits abîmés, ouvertures et courants d'air), ne sont pas favorables à la présence des chauves-souris pour le repos et la reproduction.

Les habitats inventoriés sur le site constituent une zone potentielle de repos, d'alimentation voire de reproduction (boisement, roncier et fourré) pour la faune locale et ordinaire. Toutefois et au regard de la localisation du site d'étude, les espèces privilégieront davantage le réservoir de biodiversité des Barthes de la Nive pour la réalisation de l'intégralité de leur cycle biologique.

NB : De la même manière que pour la flore, une seule prospection de terrain ayant été effectuée, des inventaires complémentaires en période favorable permettraient de compléter les observations faunistiques, afin de comprendre l'ensemble des mécanismes écologiques (habitat d'espèces), les enjeux associés sur le site et l'éventuelle connexion terrestre avec le réservoir des Barthes de la Nive, qui reste toutefois limitée par la présence de la RD936 et des habitations.

Bioévaluation

Habitat	Code CORINE	Statut	Etat de conservation	Zone humide (à confirmer)	Représentativité de l'habitat	Enjeux locaux de conservation
Boisement de feuillus	41	/	Moyen	Non	28,2 % (~28 ha)	Fort
			Dégradé Présence d'une espèce envahissante	Non		Modéré
Fourré de saule et de ronce	31.8x31.831	/	Bon	Non	7 % (~0,07 ha)	Modéré
Roncier	31.831	/	Bon	Non	12,7 % (~0,13 ha)	Faible à modéré
Clairière	31.87	/	Moyen	Non	6 % (~0,06 ha)	Faible à modéré
Friche sur sol remanié	87.1	/	Moyen	Non	40 % (~0,40 ha)	Faible
Accès en enrobé et bâtiments abandonnés	86	/	/	/	6,6 % (~0,07 ha)	Nul

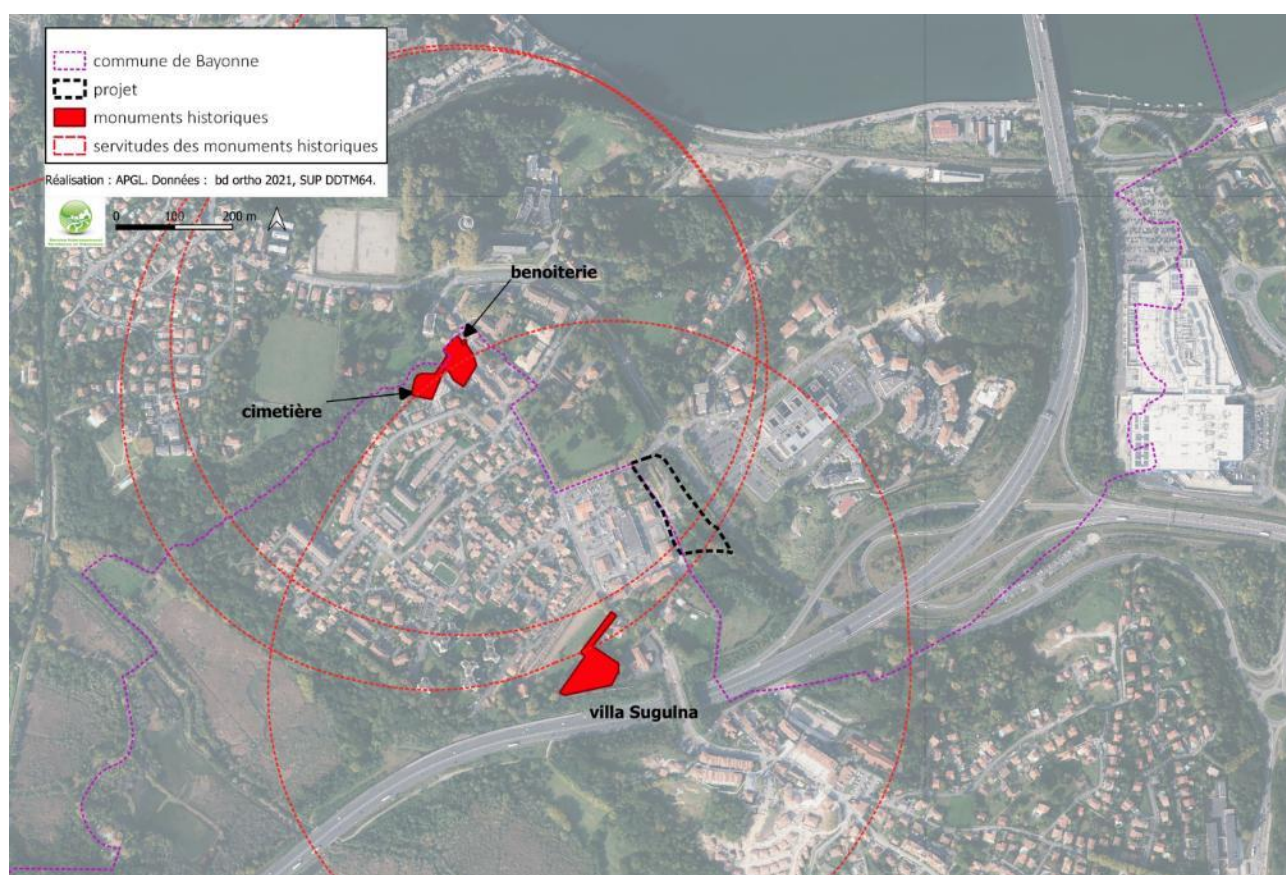


1.4.3 LE PATRIMOINE PAYSAGER ET CULTUREL

L'emprise foncière du projet n'est pas localisée dans le site patrimonial remarquable de la ville de Bayonne ou dans un site inscrit ou classé. L'emprise du projet n'est pas située dans une zone de prescriptions archéologiques.

L'emprise foncière du projet est située à proximité de monuments historiques (situées sur la commune de Saint-Pierre-d'Irube) et est concernée par les servitudes de protection de ces monuments :

- L'ancienne Benoitierie (inscription le 11/01/1991) est située à environ 350 mètres au nord-ouest,
- Le cimetière (inscription le 18/12/1991) est situé à environ 315 mètres au nord-ouest,
- La ville 'Sugulna' (inscription le 30/08/2021) est située à environ 150 mètres au sud-ouest.



Localisation du projet par rapport aux monuments historiques et leurs servitudes. Source : APGL, SITU.

Comme décrit dans le rapport de présentation du PLU, le projet est situé dans une unité de paysage vallonnée et en pleine mutation. Ce paysage est marqué par des infrastructures (autoroute A63, échangeur autoroutier A63 et A64, avenue du Prissé, route départementale 936) et équipements structurants (clinique Belhara, équipement commercial, logements collectifs). La présence de boisements et de bosquets souligne le relief et Extrait des entités paysagères sur la commune de Bayonne.

La composition du quartier autour de la zone de projet rend l'emprise du projet peu perceptible dans le paysage proche et lointain. La végétation sur le talus séparant le projet de l'avenue du Prissé, limite fortement les vues. Les aménagements urbains, les constructions récentes, les infrastructures structurantes, sont autant de volumes qui rendent le site peu perceptible dans le paysage. Il n'existe pas de co-visibilité entre les trois monuments historiques présents à proximité sur la commune de Saint-Pierre-d'Irube et la zone de projet.

Le site de projet n'est également pas perceptible depuis le centre-bourg de la commune de Saint-Pierre-d'Irube.



Vue depuis la rue de Léger (commune de Saint-Pierre-d'Irube)



Vue depuis le fronton à Saint-Pierre-d'Irube

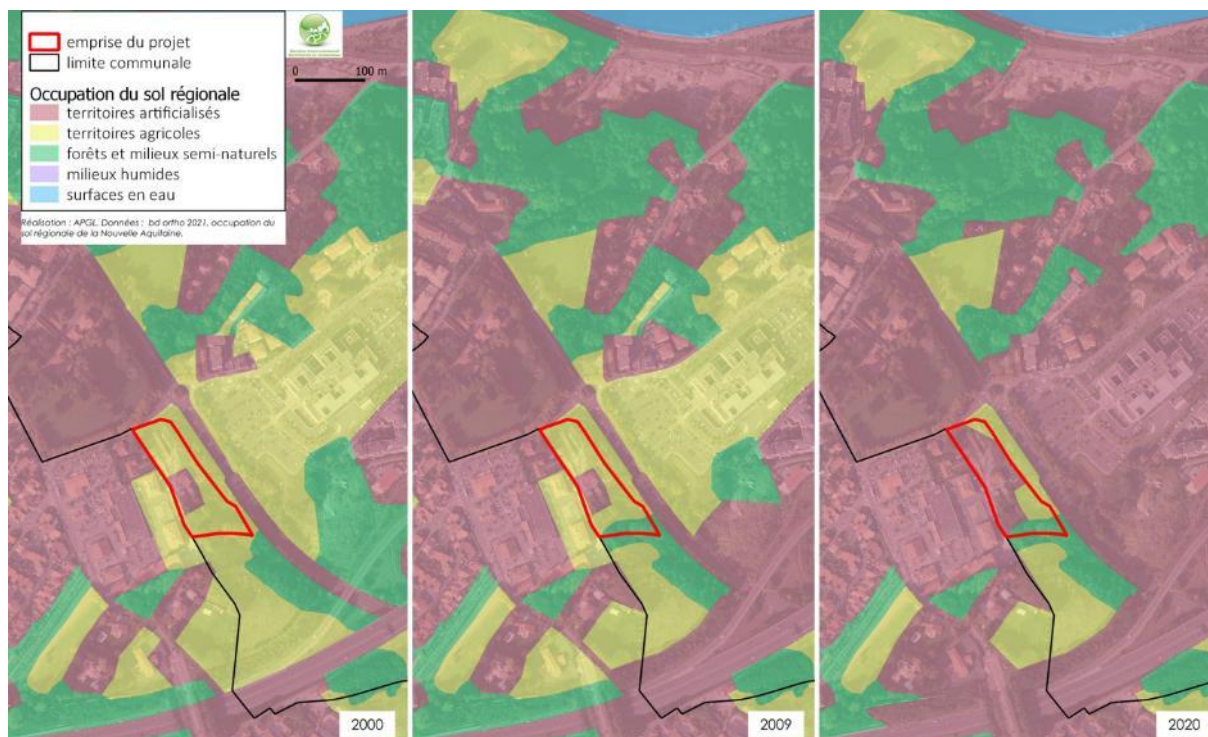


Site de projet non perceptible depuis la commune de Saint-Pierre-d'Irube. Source : APGL, SITU.

L'Architecte des Bâtiments de France a pu analyser les éléments de projet ici présentés, le 21 septembre 2023. Elle a exprimé son égard sur la qualité des matériaux utilisés pour la conception des bâtiments et sur l'environnement paysagé, et elle a fait des recommandations sur la forme des ombrières photovoltaïques. Elle a demandé à pouvoir analyser le dossier avant dépôt de permis de construire ou d'aménager.

1.4.4 LES RESSOURCES NATURELLES

Comme le montre l'évolution de l'occupation du sol entre 2009 et 2020, l'urbanisation sur le quartier s'est effectuée principalement sur des terres agricoles (exemple : clinique Belhara à Bayonne, pôle de santé Loratzea sur Saint-Pierre-d'Irube). L'urbanisation continue sur ce quartier, fait que tènement foncier concerné par le projet ne présente plus d'usage et d'enjeu agricole. Une partie de l'emprise du projet a déjà évolué de territoires agricoles (prairie) à territoires artificialisés (chantier). La frange Sud est identifiée en tant que forêts et milieux semi-naturels (anciennes haies bocagères marquant les limites parcellaires et des parcelles qui se sont enfrichées, formant des fourrés arbustifs). L'emprise du projet ne génère pas une consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers.

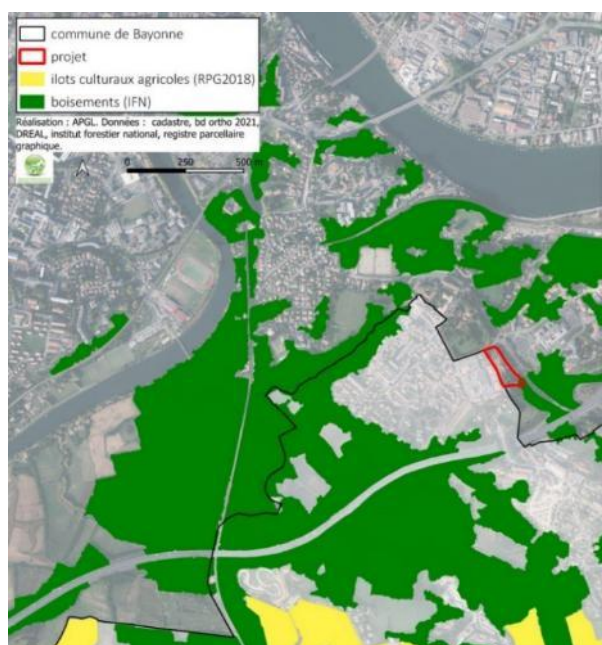


Evolution de l'occupation du sol autour du projet en 2009, 2015 et 2020. Source : APGL, SITU.

On relève toutefois certaines incohérences dans la donnée de l'OCS avec la réalité du terrain, notamment l'identification en 2020, de la frange Est du site en tant que territoires agricoles alors que celle-ci correspond au talus végétalisé, ou bien encore, le classement du jardin de la villa située au 21 avenue du Labourd en tant que territoire agricole.

L'emprise du projet ne faisait pas l'objet d'un classement au registre parcellaire graphique sur les dernières années de 2019, 2020 et 2021. L'intérêt agricole ou sylvicole de cette emprise foncière est nul, compte tenu du contexte urbain prédominant.

Les îlots cultureux du registre parcellaire graphique et boisements de l'institut forestier national. Source : APGL, SITU.



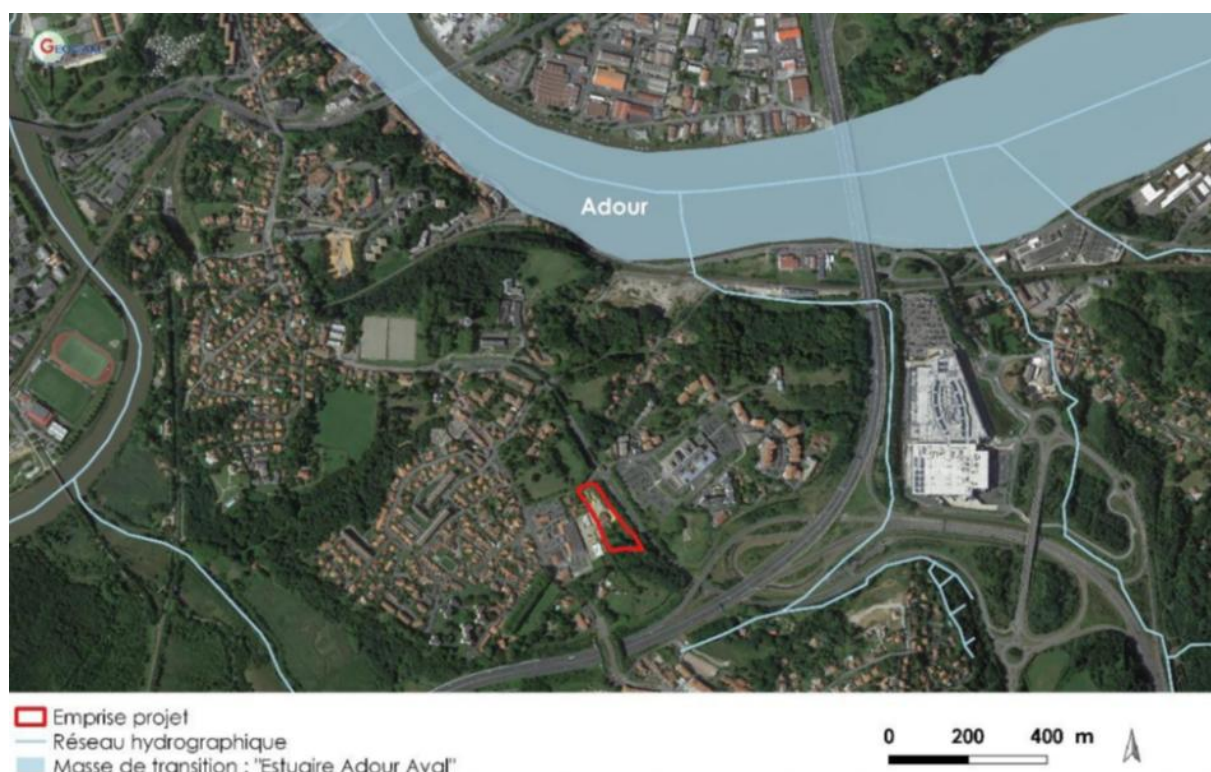
L'emprise du projet n'est pas localisée dans une aire de protection d'un captage d'eau potable.

Au sein du site d'étude et à proximité directe, aucun cours d'eau n'est présent. L'emprise d'étude est toutefois rattachée à une zone hydrographique « L'Adour du confluent de l'Ardanavy au confluent de la Nive » qui est associé au cours d'eau « L'Adour » et au bassin versant « Adour de transition ». La masse d'eau rattachée à ce bassin versant est la masse d'eau de transition n°FRFT07 « Estuaire Adour Aval ».

Les objectifs fixés dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Adour Garonne 2022-2027 pour cette masse d'eau sont :

Objectifs d'état de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)		Etat de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)	
Objectif état écologique	Objectif état chimique (sans ubiquiste)	Etat écologique	Etat chimique (sans ubiquiste)
Objectif moins strict 2027	Bon état 2015	Médiocre	Bon

Cette qualification de l'état écologique pour cette masse d'eau est en lien avec des altérations significatives de l'hydromorphologie et de régulation des écoulements, ainsi que des pressions ponctuelles liées aux pollutions domestiques (Source : SIEAG).



Localisation de l'emprise du projet par rapport à la masse d'eau de l'Adour. Source : Geociam.

1.4.5 LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

1.4.5.1 Les risques inondations

La Ville de Bayonne est concernée par des risques inondations. Ce risque est localisé par l'atlas des zones inondables et un plan de prévention des risques inondations approuvé le 23 juillet 2012. Enfin la commune est située dans un territoire à risque important d'inondation arrêté le 11 janvier 2013. Toutefois, l'emprise du projet n'est pas concernée par ces phénomènes à risques.

1.4.5.2 Les mouvements de terrain

Selon les données du BRGM (géorisques), la Ville de Bayonne est concernée par plusieurs mouvements de terrains : effondrements, glissement, coulée de boue. Aucun de ces phénomènes n'est référencé dans l'emprise du projet et son environnement proche.

La Loi ELAN du 23 novembre 2018 a précisé la carte des zones d'aléas au retrait gonflement des sols argileux. Un arrêté du 22 juillet 2020, précise les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols en application de l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation. Cet arrêté considère que les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

A compter du 1er octobre 2020, une étude géotechnique doit être réalisée avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation, dans les zones d'exposition moyenne et forte, afin de réduire la sinistralité liée au retrait-gonflement des argiles. L'arrêté du 22 juillet 2020 définit le contenu de ces études géotechniques. Le site est localisé dans une zone d'exposition moyenne au retrait-gonflement des sols argileux.

La ville de Bayonne est classée en zone de sismicité modérée (3), zone dans laquelle des prescriptions parasismiques particulières s'appliquent, notamment pour les constructions.

1.4.5.3 Les risques industriels

La Ville de Bayonne n'accueille pas sur son territoire d'établissement industriel classé SEVESO qui stocke des produits dangereux. Toutefois, 13 installations classées pour la protection de l'environnement sont implantées sur la Ville de Bayonne : 7 d'entre elles sont soumises au régime de l'Autorisation. Aucune ICPE n'est identifiée dans les abords du projet.

1.4.5.4 Le transport de matières dangereuses

Sur la Ville de Bayonne, le transport de matières dangereuses s'opère par voies routières, axes ferroviaires, canalisations, voie fluviale.

La circulation des véhicules assurant le transport des matières dangereuses, quel que soit leur tonnage, est interdite sur l'ensemble des voies communales et privées ouvertes à la circulation publique et sur l'ensemble des routes départementales et nationales, situées à l'intérieur de la zone communale urbanisée. L'itinéraire de déviation conseillée est l'autoroute A63.

Cependant, pour assurer les dessertes locales, des itinéraires directs, entre l'autoroute et les points de livraison situés sur la Ville de Bayonne, doivent être utilisés (arrêté municipal du 23 novembre 1995). Le site du projet est situé à une distance d'environ 200 mètres de l'A63 et environ 15 mètres de l'avenue du Prissé. L'avenue du Prissé est moins concernée par la circulation poids lourds.

Le site du projet n'est pas affecté par une servitude relative au transport de gaz ou d'hydrocarbures, ou par le transport de marchandises s'effectuant par voie fluviale ou voie ferrée.

1.4.5.5 La pollution des sols

Il est nécessaire de prendre en compte dans les documents d'urbanisme, les activités industrielles passées et les éventuels sites qui faisaient ou font l'objet de restrictions ou de servitudes d'utilité publique. Tout changement d'usage de ces sites devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution, afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

D'après le site Géorisques du Ministère de l'Environnement :

- aucun site industriel et activité de service n'est recensé dans la base de données BASIAS du BRGM, au droit du projet ;
- aucun site (potentiellement) pollué n'est recensé dans la base de données BASOL du BRGM, au droit de projet.

1.4.5.6 Les nuisances sonores

En application de l'article 13 de la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent. La catégorie 1 étant la plus bruyante.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée. La largeur du secteur dépend de sa catégorie : 300m en catégorie 1, 250m en catégorie 2, 100m en catégorie 3, 30m en catégorie 4, et 10m en catégorie 5. Cette zone est destinée à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée peut être nécessaire.

La zone de projet est concernée par les zones de bruit de :

- L'avenue du Prissé est classée en catégorie 3 sur le tronçon longeant la zone de projet. La zone de bruit de cette infrastructure concerne l'ensemble de l'emprise du projet.
- L'autoroute A63 est classée en catégorie 1. La zone de bruit de cette infrastructure concerne la frange sud de l'emprise du projet.
- La RD936 est classée en catégorie 3, mais la zone de bruit ne concerne pas l'emprise du projet.

Toute construction érigée dans un secteur affecté par le bruit, se verra imposer la prise en compte de normes d'isolation acoustique. Néanmoins, la butte végétalisée à l'est participera à réduire le bruit de l'avenue D. de Hauranne sur le site.



Secteurs affectés par le bruit. Source : APGL, SITU.

1.4.5.7 La sécurité routière

L'emprise du projet est seulement desservie et accessible par la rue de Hiriarte. Sur les limites Est et Sud, le site est enclavé par l'avenue du Prissé et l'autoroute A63. Concernant la rue de Hiriarte, elle ne supporte pas un trafic important actuellement, mais sera augmenté avec la future implantation de l'Institut du Sport, de l'appareil locomoteur et du Vieillissement. Un cheminement piéton relie la parcelle avec le Pôle de Santé Loratzea et avec le chemin de Jupiter, au nord.

De telles sortes, des accès sécurisés seront prévus pour chaque programme du projet, veillant à la sécurisation des entrées-sorties des piétons mais aussi à celle des véhicules.



Les infrastructures routières en périphérie de la zone de projet. Source : GoogleEarth.

1.4.5.8 La gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers et assimilés relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

La commune bénéficie de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif des déchets (plastiques, papiers, verre). Les encombrants, gravats, ferrailles, bois, déchets verts, déchets électriques et électroniques (D3E), éléments d'ameublement (DEA) etc... sont apportés par les usagers en déchèteries et sur les plates-formes de broyage de déchets verts, puis suivent les filières de valorisation et/ou de traitement adaptés.

L'urbanisation du site devra répondre aux pratiques de gestion de déchets développée dans l'agglomération.

Concernant les déchets spécifiques qui seraient issus de l'activité de santé, ils devront être gérés par l'établissement, conformément à la réglementation qui encadre la gestion des déchets des établissements de santé.

1.4.6 LES RESEAUX PUBLICS

1.4.6.1 Les déplacements et transports

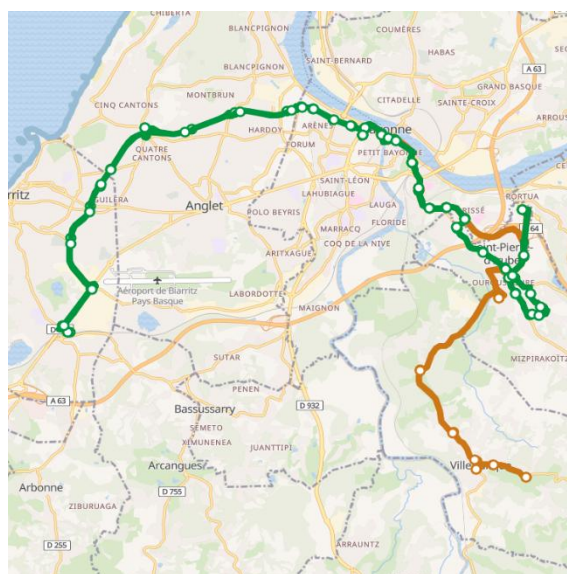
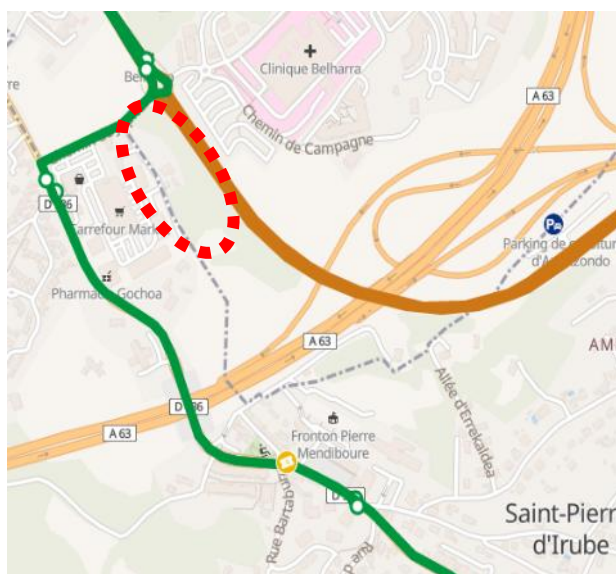
Comme présenté dans la première partie (choix d'implantation du site), le site du projet bénéficie d'une desserte privilégiée par le réseau de transport routier.

Au niveau territorial, il se situe à proximité immédiate de l'échangeur des autoroutes A64 / A63, ce qui lui confère donc une proximité immédiate à l'échelle territoriale dans plusieurs sens. Cela lui apporte une excellente accessibilité routière et autoroutière, qui le rapproche du territoire du Pays Basque et du Sud des Landes, assurant son accessibilité territoriale. Par ailleurs, la présence de la RD 636 (avenue du Prissé) à proximité, artère qui relie le centre-ville de Bayonne avec ce secteur, lui confère aussi une bonne accessibilité au niveau local. Le site est donc parfaitement desservi et accessible au niveau local et territorial.

Le site comporte également une bonne desserte au niveau du transport en commun grâce à la présence à proximité de l'arrêt bus « BELHARRA ». Il est desservi par les lignes 6 et 50 et est situé à environ 100 mètres du terrain, du côté nord du rond-point, sur le carrefour entre l'avenue du Prissé et le chemin de Jupiter. Cet arrêt confère au futur « Institut du Sport et du Vieillissement » une accessibilité et proximité réelle au transport en commun.

Arrêt Belhara. Source : APGL.

L'arrêt « ZELAIA » (ligne 6) est présent environ 150 mètres à l'ouest.



Extrait du plan TxikTxak localisant les lignes 6 (vert) et 50 (marron) et la zone de projet. Source : TxikTxak.

Plusieurs aménagements favorables aux mobilités douces existent en périphérie du site de projet. Un trottoir est aménagé le long du chemin de Jupiter. Le carrefour giratoire de Jupiter bénéficie de franchissements sécurisés pour les piétons et les cyclistes.

La ville de Bayonne porte plusieurs projets ou études sur le quartier du Prissé, en matière de voirie et mobilité, notamment :

- La sécurisation des modes doux par le chemin de Frais,
- La mise en œuvre d'une piste cyclable de la Nautique (Mousserolles) jusqu'au chemin de Jupiter en empruntant l'avenue du Prissé (réalisé), qui sera à terme étendue jusqu'à la zone commerciale d'Ametzondo.

Le Syndicat des Mobilités du Pays Basque Adour (SMPBA) mène une étude sur l'entrée Est de Bayonne pour améliorer l'accessibilité et l'offre en mobilité. L'objectif est notamment de développer l'offre en transport en commun sur l'avenue du Prissé. L'aménagement d'un couloir de bus sur cet axe est étudié, qui pourrait à terme nécessiter la délimitation d'un emplacement réservé sur le document d'urbanisme. Au niveau du chemin de Jupiter, le SMPBA souhaite améliorer l'efficacité du réseau de bus. Un des enjeux de l'étude est également de renforcer le maillage de voies cyclables dans ce secteur.

Le projet de création d'un institut du sport, de l'appareil locomoteur et du vieillissement s'inscrit au cœur de ces réflexions et prendra en compte les aménagements projetés par la collectivité.

1.4.6.2 Le réseau public d'alimentation en eau potable

Le réseau public d'alimentation en eau potable dessert le site. Il existe un branchement au réseau d'eau potable au Nord-Ouest du terrain, donnant sur sur le plan ci-après. Il existe un réseau d'adduction d'eau sous le chemin de Jupiter et sous la rue de Hiriarte sur lesquels le terrain peut être raccordé.



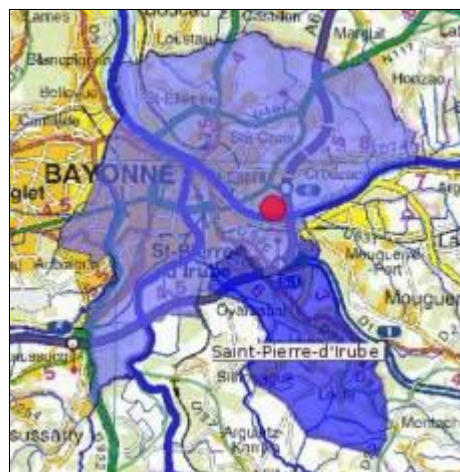
Plan montrant les réseaux d'adduction d'eau potable et l'implantation de l'attente et du compteur AEP au nord-ouest de la parcelle. Source : Aedefim Santé et Samazuzu.

1.4.6.3 Le réseau public d'eaux usées

La gestion des eaux usées sur Bayonne est en partie réalisée par la station d'épuration Saint-Frédéric 2, mise en service en 1998 et qui présente une capacité de traitement de 55 000 équivalents habitants (EH). La STEP gère environ 45% des raccordements de la commune de Bayonne et 100% de la commune de Saint-Pierre-D'Irube. Le rejet est effectué dans l'Adour.

Le bilan MATEMA de 2021, indiquait que la station d'épuration fonctionnait avec un taux de remplissage hydraulique de 54% à 72%. D'un point de vue organique, dans la majorité des cas, le taux de charge organique varie de 50 à 75%. Pour 80% des valeurs, le flux est compris entre 30 000 et 45 500 EH organiques.

Les données d'auto surveillance de l'exploitant indiquent une bonne qualité tout au long de l'année sur les paramètres physico-chimiques (DBO5, DCO) et les matières en suspension. Les rendements épuratoires moyens annuels sont satisfaisants.



La station d'épuration Saint-Frédéric 2 (point rouge) et sa zone de raccordement. Source : SIEAG.

Les services de la CAPB indiquent que la station est en capacité d'accueillir le programme suivant (effectif théorique maximum) :

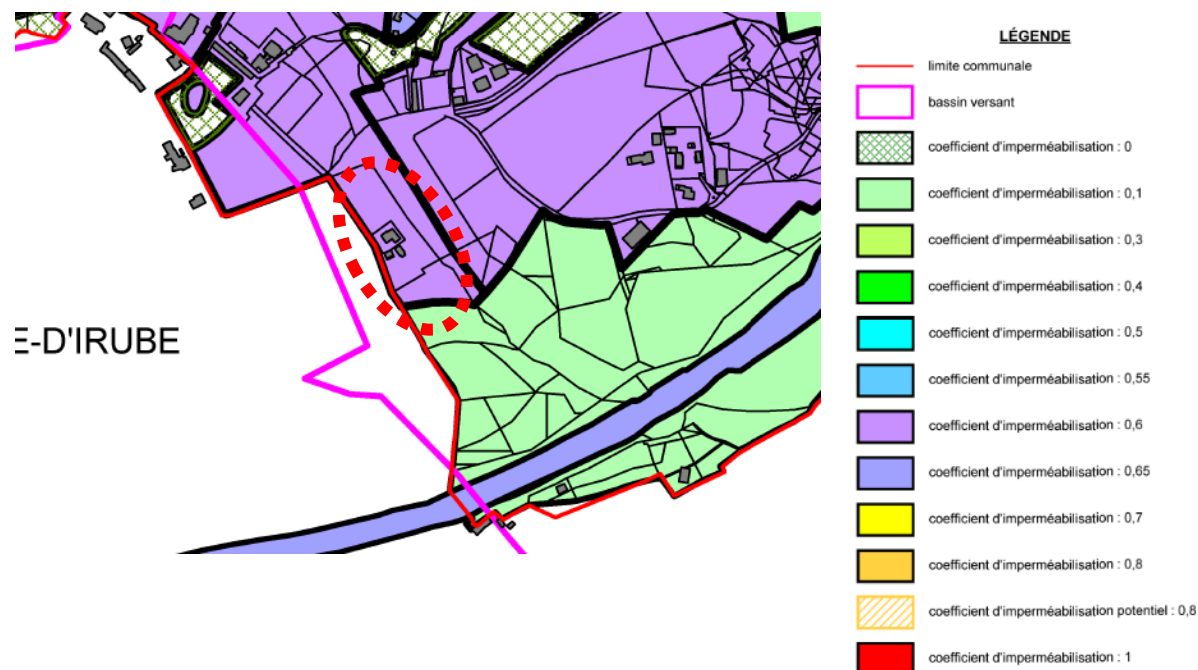
- Hôtel : environ 200 personnes, personnels compris ;
- Pôle de santé : environ 250 personnes.

De plus, les services de la CAPB indiquent que le site de projet est raccordé au réseau d'eaux usées et qu'un raccordement sur la canalisation du chemin de Campagne sera à prévoir lors de la phase opérationnelle.

1.4.6.4 Les eaux pluviales

L'emprise du projet n'est pas desservie par le réseau public. Actuellement, les eaux pluviales se gèrent naturellement par infiltration des eaux dans le sol.

Le projet devra être conforme aux règles du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) du secteur Côte Basque Adour (secteur 2). Le projet est situé dans un secteur d'application stricte des règles concernant les proportions d'espaces de pleine terre et la compensation à l'imperméabilisation.



Zonage d'assainissement pluvial. Limitation du coefficient d'imperméabilisation. Source : Ville de Bayonne.

- **La limitation du coefficient d'imperméabilisation** : Dans l'annexe 3 du SDEP, la zone du projet est localisée dans un secteur où le coefficient d'imperméabilisation doit être limité à 0,6 ce qui correspond à une proportion des espaces de pleine terre de 40% sur les parcelles concernées. Le projet prévoit 50% d'espaces de pleine terre.

A noter : le zonage pluvial en cours de révision prévoit à terme 35% de pleine terre.

- **La compensation à l'imperméabilisation** : Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie 88 mm5 avec un débit de fuite de 3l/s/ha de surface nouvellement aménagée. Ce débit de fuite s'applique aux surfaces imperméabilisées supérieures à 160 m².

Pour les surfaces imperméabilisées comprises entre 40 et 160 m², il s'agira d'un débit régulé à 0,05 l/s. L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaires par rapport à l'existant de plus de 40m².

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

La démolition d'une surface imperméabilisée, la transformation d'usage ou le changement d'affectation entraîne la perte des droits acquis. Pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une

amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88 mm sur une durée de 2 heures. Cette disposition permettra une amélioration de la teneur en MES des eaux pluviales provenant de ces ouvrages. Les MES correspondent aux principaux vecteurs de la pollution urbaine dans les eaux pluviales.

Compte tenu de ces éléments, le terrain devra gérer ses eaux pluviales de manière indépendante. Il existe un exutoire naturel au sud du terrain sur lequel le projet pourra se raccorder. Des ouvrages de rétention et récupération d'eaux pluviales seront prévus afin de limiter l'impact du rejet dans ce ruisseau ((inscrits dans l'orientation d'aménagement : jardin de pluie, infiltration à la parcelle en fonction du résultat de l'étude de sol, toitures végétalisées, 50% de pleine terre, ...))

1.4.6.5 La défense incendie

La défense incendie sur le secteur est assurée par un poteau incendie implanté de l'autre côté de la rue de Hiriarte, entre les deux bâtiments du Pôle de Santé Loratzea. Ce poteau incendie est situé à moins de 200 m de la parcelle.



Plan montrant l'implantation du poteau incendie de l'autre côté de la Rue de Hiriarte. Source : Ville de Bayonne.

1.4.6.6 Autres réseaux

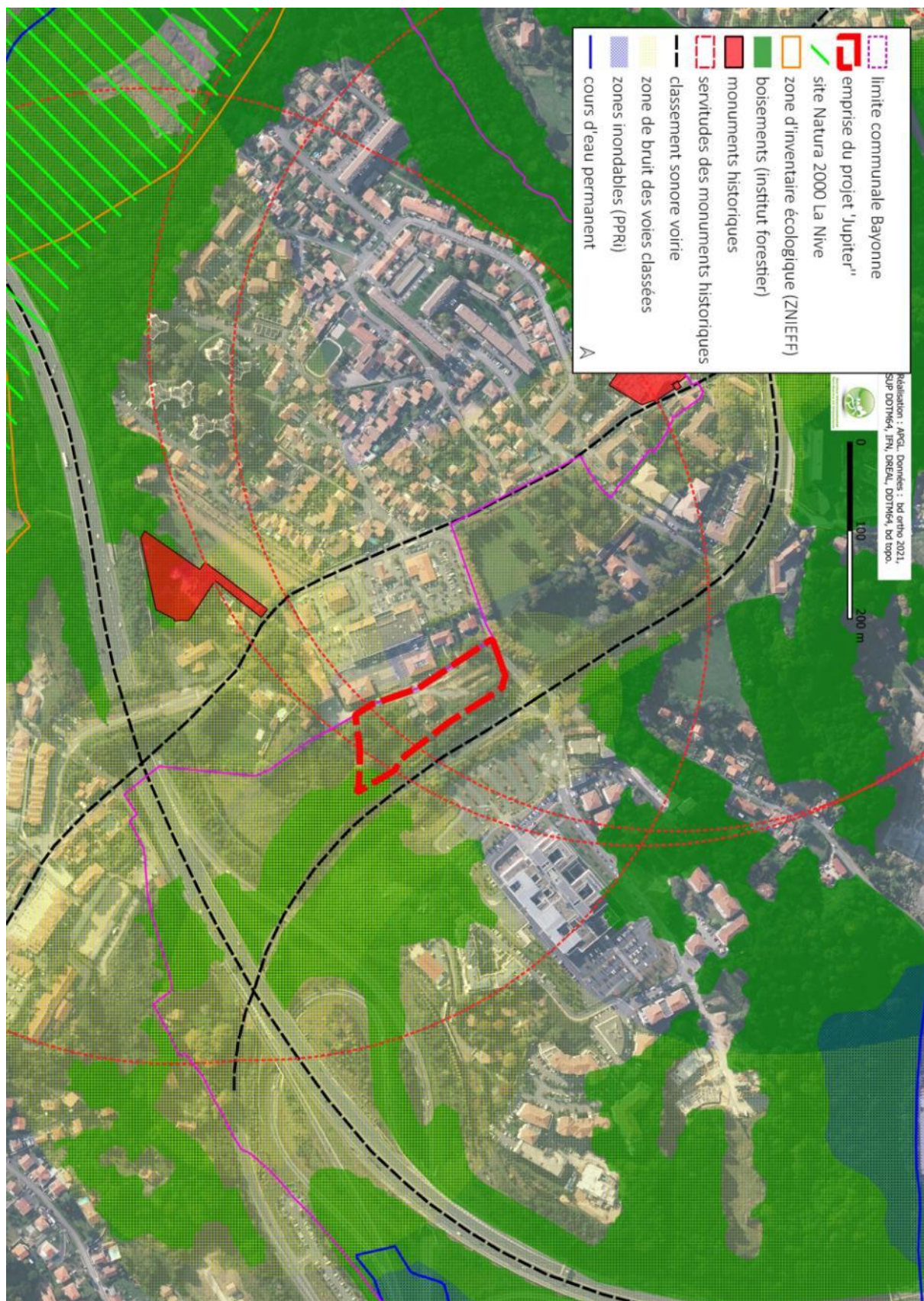
- Gaz naturel : Le chemin de Jupiter est desservi par le réseau de gaz naturel. En fonction d'études ultérieures, la desserte du projet par le gaz sera étudiée.
- Réseau électrique : Le terrain est desservi par deux TPC 160 laissés en attente. Ces deux gaines raccordent le terrain au poste transformateur existant de l'autre côté de la rue de Hiriarte.
- Réseau de chaleur : Le site n'est pas desservi par le réseau de chaleur urbain.

1.4.7 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE

Le tableau suivant présente une synthèse du contexte environnemental autour du secteur de projet. De cette synthèse, plusieurs enjeux peuvent être mis en avant.

Thématique	Synthèse / Sensibilité de la zone	Enjeux (s)
Milieu physique et paysager	Localisation du site sur le plateau de Mousserolles, en limite avec la commune de Saint-Pierre-d'Irube. Le site présente une altimétrie variant de 39 mètres NGF au nord à 21 mètres NGF au sud. La partie nord constitue la continuité du plateau et la partie sud décrit un léger dénivelé qui s'ouvre sur un vallon support des infrastructures autoroutières structurantes et boisé sur les versants. La rue de Hiriarte, constitue la limite communale avec Saint-Pierre-d'Irube. Le site est marqué par la proximité la clinique Belharra, le pôle de santé Loratzea, un supermarché et des opérations récentes de logements collectifs. La présence de nombreux boisements sous formes de bosquets, fourrés, alignements d'arbres, dissimulent fortement le site dans le paysage proche et lointain. Cela est notamment le cas de la végétation arborée au sud de la zone et du talus arbustif le long de l'avenue du Prissé. La présence de l'A63 et de ses aménagements annexes (murs anti-bruit, échangeur) limitent également les vues sur le site.	Intégrer le projet dans la topographie naturelle du site et dans la continuité urbaine du pôle Loratzea. Préserver la ceinture végétale autour de la zone notamment au sud et à l'est.
	Le site est localisé en dehors des périmètres de protection du patrimoine paysager et archéologique. Le site est situé dans la servitude de protection de trois monuments historiques situés sur la commune de Saint-Pierre-d'Irube, cependant il n'existe pas de co-visibilité entre ces monuments et le site de projet.	
Patrimoine naturel	Le projet n'est pas localisé dans un des nombreux périmètres environnementaux présents sur le territoire communal. Les espaces naturels à forts enjeux écologiques (Nive, Adour, Barthes) sont distants de la zone de projet (600 mètres) et séparés de celle-ci par une trame urbaine dense.	Favoriser la végétalisation du site et préserver la frange boisée au sud.
	Le site n'est pas localisé dans des secteurs à enjeux pour la préservation de la trame verte et bleue, le PLU, le SCOT et le SRADDET ne définissant pas d'enjeux sur le périmètre de la zone de projet. La zone de projet est située en densification d'une trame urbaine constituée par l'agglomération Bayonnaise. Plusieurs infrastructures routières structurantes sont présentes à proximité immédiate (avenue du Prissé à l'Est, A63 au sud, RD936 à l'ouest) ce qui limite fortement les connexions de la trame terrestre, notamment boisée.	
	La zone d'étude est concernée par différents milieux (friche, fourrés, clairière, bois et ronciers). On note la présence de boisement de feuillus avec des chênes pédonculés et des platanes communs de grande envergure au sud. Une plante envahissante et notamment repérée au sein du boisement (laurier sauce). Aucune zone humide n'a été observée (critère	

	floristique et pédologique). Aucune espèce protégée n'a été observée. Les habitats observés sur le site d'étude constituent une zone de transit, de repos, d'alimentation voire de reproduction (boisement) pour la faune locale et ordinaire.	
Risques, nuisances et pollutions	L'emprise du projet n'est pas concernée par des risques naturels d'inondations ou des risques d'activités industrielles. Le site n'est pas concerné par des servitudes relatives à des réseaux de transport d'énergie.	Intégrer l'aménagement dans la structure viaire en garantissant la sécurité des usagers. Concevoir le projet dans le respect des normes de construction en vigueur.
	Les bases de données disponibles auprès des services de l'Etat relatives à la pollution des sols et risques industriels, ne relèvent aucune sensibilité sur l'emprise foncière du projet.	
	L'emprise du projet est située dans la zone de bruit de l'avenue du Prissé et de l'autoroute A63.	
	Le projet est situé en zone d'aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux et est situé dans une zone de sismicité modérée.	
	L'aménagement du site répondra aux pratiques de gestion de déchets développées dans l'agglomération.	
Ressources naturelles	Le projet n'est pas localisé dans un secteur présentant des enjeux vis-à-vis de la ressource foncière agricole ou forestière. Seule la frange sud du projet est repérée dans l'OCS2020 en tant que forêt. L'emprise foncière était partiellement bâtie par une habitation et ses annexes. La partie du sud de la zone de projet est boisée et est rattachée à un talweg. Une partie de l'emprise foncière est en friche suite à l'abandon d'entretien des parcelles. Le site est enclavé par l'emprise urbaine de l'agglomération Bayonnaise ce qui limite fortement l'intérêt agricole de cette emprise.	Prévoir la gestion des eaux urbaines afin de préserver la qualité de la ressource naturelle.
	Aucune servitude relative à la protection d'un captage d'eau potable n'est présente et aucun cours d'eau n'est présent au droit et à proximité direct du site. L'emprise du projet est située dans le bassin versant du fleuve Adour. La bonne gestion des futures eaux urbaines générées par l'aménagement du site doit éviter toute pollution du réseau hydrographique en aval.	
Equipements publics	L'ensemble des réseaux publics sont présents en limite ou en périphérie du site. La station d'épuration des eaux usées (Saint-Frédéric 2) dispose d'une capacité résiduelle permettant de nouveaux raccordements.	Prévoir le raccordement du projet aux réseaux publics.
	Situé entre la clinique Belhara (Bayonne) et le nouveau pôle Loratzea (Saint-Pierre-d'Irube), le projet s'insère dans un quartier qui bénéficie d'une desserte par les transports en commun de l'Agglomération. Des aménagements favorables aux mobilités douces existent à proximité de la zone de projet (Piste cyclable reliant le centre-ville jusque le pôle Belharra Loratzea).	Intégrer l'aménagement dans le maillage des mobilités douces du quartier



Etat de lieux environnemental aux abords de la zone de projet. Source : APGL.

1.5 INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PROJET

1.5.1 INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

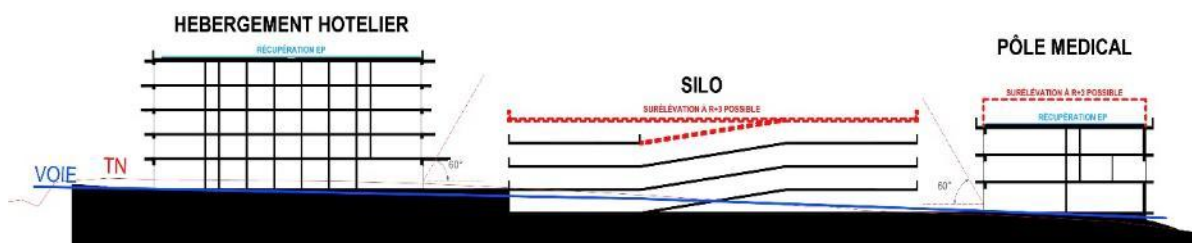
1.5.1.1 Insertion de projet dans la topographie

Comme mentionné précédemment, l'un des enjeux sur l'implantation du projet est son insertion dans la topographie. L'emprise bâtie du projet s'étend sur un terrain pentu, avec une altimétrie qui va de 39 mètres NGF en partie haute jusqu'à 21 mètres NGF sur le point bas. Cependant, la pente la plus prononcée se produit sur la limite sud, où le terrain est fortement boisé. Cette partie prononcée démarre de 32 mètres NGF et descend jusqu'au point bas du terrain.

La parcelle comporte une pente importante qui descend vers le sud. L'objectif est de proposer une implantation qui suit les courbes de niveau afin de réduire dans la mesure possible les mouvements de terre, pour réduire l'impact du projet dans l'existant.

L'implantation des constructions répond à ces contraintes d'une manière appropriée. Au niveau de la parcelle, compte tenu que la topographie la plus contraignante se situe du côté sud, le programme se concentre sur la partie nord tout en libérant la partie sud, la plus pentue et avec la plus forte présence végétale. Cela permet d'implanter les constructions sur la partie la plus horizontale et réduisant les mouvements de terre nécessaires au projet.

De telles sortes, les niveaux des seuils des constructions suivent les niveaux du terrain sur la partie la plus horizontale, ayant seulement une différence de 3 m entre le niveau d'accès à l'hôtel et le niveau d'accès au l'Institut du Sport de l'Arthrose et du Vieillissement. En complément, le parking silo qui se situe entre les deux définit un niveau semi-enterré, ce qui permet de définir un parcours accessible entre ses places de stationnement et les deux bâtiments adjacents.



Coupe longitudinale montrant l'implantation des constructions par rapport à la voirie qui file en parallèle et par rapport au terrain naturel.

1.5.1.2 Insertion paysagère et architecturale

Le projet n'est pas implanté dans des servitudes de protection ou de mise en valeur du patrimoine paysager, bâti, ou archéologique et n'est pas situé dans des perspectives paysagères ou points de vue paysagers remarquables. Le projet n'est pas susceptible d'altérer la qualité de ce patrimoine. Cependant, le site se situe dans un périmètre de protection des monuments historiques.

L'insertion paysagère en lien avec l'architecture proposée est l'une des composantes essentielles du projet. La parcelle comporte une forte présence paysagère, notamment en partie sud. L'objectif du projet est de conserver dans la mesure possible la masse arborée existante même si elle ne fait pas l'objet de protections particulières. Dans la même ligne que ce qu'il a été expliqué sur le chapitre précédant, cela passe par concentrer l'implantation des constructions sur la partie nord du projet, libérant toute la partie sud du site pour le confortement d'un noyau végétalisé et paysager.

L'espace entre le bâti et la masse arborée du talweg offre un espace apaisé et proche des arbres, favorable à la rééducation des patients de l'institut ou à un espace de restauration pour l'hébergement hôtelier.

Par ailleurs, ces arbres se trouvent en continuité de l'alignement qui suit l'avenue du Prissé à l'Est. L'objectif est de préserver l'existant et de le faire pénétrer sur le futur projet. De telles sortes, il est prévu de conforter des continuités écologiques avec les alignements existants au sein du projet, entourant et suivant l'architecture, créant des liens bâti-paysage.

Grâce à ces principes, la partie boisée du sud ne sera pas impactée par les ouvrages ni les travaux, et elle définira le noyau vert du site.

La construction du parking silo en partie centrale permet d'épargner du foncier et de réduire les mouvements de terre qui seraient nécessaires pour la construction d'un parking équivalent en sous-sol. Par ailleurs, le positionnement du parking silo en sous-sol semi enterré permet de réduire les mouvements de terre.

Par conséquent, tous les espaces extérieurs sont systématiquement traités en pleine terre et assurent la continuité avec l'environnement. Les espaces entre les constructions sont fortement végétalisés et agissent comme des espaces tampon qui donnent de l'intimité à chaque bâtiment et tamisent les vues entre les uns et les autres. En complément, la façade du parking silo sera traitée avec une façade végétalisée, assurant une continuité de la végétation en hauteur et sur l'architecture.

Par rapport à la volumétrie et l'architecture des constructions, elle se veut respectueuse de l'environnement et des usagers, patients, accompagnants et personnels. La volumétrie des 3 constructions, qui répond au programme de « l'Institut du Sport de l'appareil locomoteur et du Vieillissement » développe des constructions qui vont en hauteur du R+2 (Institut) au R+4 (hôtel hospitalier).

Le choix d'implantation des deux bâtiments (institut du sport et hôtel) est à ce stade envisagé pour les deux constructions d'un côté soit de l'autre du parking silo mutualisé (nord ou sud, côté talweg).

L'implantation de l'institut du sport au plus près de la clinique Belharra et de la route départementale, mettrait en valeur la fonction première de Santé du site (Belharra, Loratzea, Institut du sport). L'hébergement hôtelier localisé au bout de la rue de Hiriarte, à côté du talweg, limiterait l'impact paysager de l'immeuble en R+4 maximum et la proximité au talweg offrirait un cadre paysager agréable à la fonction d'hôtel et restauration associée. A l'inverse, l'institut du sport installé à côté du talweg permettrait la réalisation d'un espace de récupération et de kinésithérapie tourné vers les arbres. Et l'hôtel installé à côté du carrefour bénéficierait d'une visibilité favorable mais du bruit de la route potentiellement.

L'orientation d'aménagement affiche les deux hypothèses d'implantation et laisse la possibilité d'une implantation au Nord ou au Sud pour les deux bâtiments (la mise en œuvre opérationnelle du projet sera déterminante pour un choix définitif privilégiant à la fois le bien-être du patient, l'insertion paysagère et la moindre imperméabilisation des sols).

Par rapport au traitement architectural des constructions, comme mentionné précédemment, le principe consiste sur la réalisation de façades de double peau qui s'adaptent au cas par cas du programme de chaque bâtiment. L'objectif est de proposer des traitements différents pour chaque construction mais qui se basent sur le même principe, ce qui permet de réaliser une lecture d'ensemble sur les 3 et de concevoir un projet cohérent au niveau global. Cela résulte sur une image dynamique et variée qui s'éloigne de la répétition, montrant une image cohérente à la fois avec chaque programme et avec le reste des constructions de la parcelle.

Au-delà de sa valeur esthétique, la double peau offre un traitement bioclimatique aux constructions, assurant la gestion de l'ensoleillement avec les protections solaires. De telles sortes, la profondeur de la double peau qui entourera toutes les constructions sera différente en fonction de la façade concernée : 1 m pour les orientations les moins exposées (Est et Nord) et 1,5 m pour les plus exposées (Sud et Ouest).

Ce qui caractérise le bâtiment de l'hôtel hospitalier en termes programmatiques est sa régularité. La conception de la construction part de la base de la répétition d'une cellule (la chambre, avec ses différentes légères variations) le long des façades, autour d'une cour centrale. Puisque toutes les chambres ont besoin d'une baie vitrée pour des raisons de confort et d'hygiène, cela résulte sur des façades très régulières sur ses 4 côtés. Dans ce cas, la double peau est l'élément qui lui apporte du dynamisme, ouvrant la double peau sur des rythmes plus irréguliers que la façade opaque, montrant une architecture abstraite, qui s'insère entre la végétation doucement. Ce plan extérieur est composé de lames métalliques verticales inclinées de tonalité dorée, espacées de manière irrégulière, en contraste avec la trame régulière intérieure.

Vue sur l'entrée de l'hôtel hospitalier et le silo à droite, montrant la double peau irrégulière du bâtiment (projet soumis à modification notamment avec les échanges futurs à mener avec l'ABF). Source : Samazuzu.



À contrario, le programme de « l'Institut du Sport et du Vieillessement » varie de manière importante d'étage à étage. Le bâtiment combine des larges plateaux pour des programmes précis avec des bureaux médicaux de taille plus réduite et variée, ce qui résulte sur une construction avec des besoins différents à chaque niveau. Les ouvertures s'adaptent au programme et s'ouvrent de manière « irrégulière » mais elles s'inscrivent dans une trame abstraite de la double peau extérieure, qui est composée de lames verticales espacées irrégulièrement aussi. Par ailleurs, selon le cas, ces lames s'inscrivent dans des plans inclinés par rapport à la façade opaque, ce qui contribue également au dynamisme de la construction.

Vue sur l'entrée de « l'Institut du Sport et du Vieillessement », montrant la trame de la double peau (projet soumis à modification notamment avec les échanges futurs à mener avec l'ABF). Source : Samazuzu.



Dans le cas de l'Institut du Sport de l'Arthrose et du Vieillissement, le rôle de la double peau sera d'apporter du rythme et une trame qu'uniformise le bâtiment, mais qui offre des vues et des transparences différentes en fonction de l'angle de vision par rapport aux lames. Par ailleurs, elle contribue à apporter de l'intimité aux espaces intérieurs et aux patients qui visitent l'équipement.

La peau extérieure de ce bâtiment est constituée par des lames verticales inclinées, qui tamisent les vues et s'appuient sur les nez de dalle, éléments qui marquent l'horizontalité du bâti. La tonalité des lames sera en gris clair, laissant voir ponctuellement la tonalité du fond en ton doré ou similaire.

De telles sortes, les deux constructions auront une lecture « de contraires », avec une double peau similaire qui se développe de manière différente, ce qui permet une lecture cohérente du projet sur les différentes échelles : cohérente avec les constructions différentes et avec leur programme.

La troisième construction de la parcelle, le silo, sera traité avec une façade végétalisée dont objectif sera de se fondre avec la végétation environnante, assurant la continuité de la construction avec le paysage qui l'entoure et veillant à réduire sa présence.



Vue sur le silo de stationnement et sa façade végétalisée, qui vise à se fondre avec l'environnement paysager du site et réduire sa présence (projet soumis à modification notamment avec les échanges avec l'ABF). Source : Samazuzu.

1.5.2 PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL

1.5.2.1 L'absence d'incidence sur les zonages écologiques

Comme indiqué dans l'état initial de l'environnement du site, l'emprise du projet est située en dehors des périmètres de préservation ou d'inventaire du patrimoine écologique. Les ZNIEFF, ENS et sites Natura 2000 sont distants de l'emprise du projet.

Les milieux observés dans l'emprise du projet ne sont pas caractéristiques de milieux et habitats communautaires ou remarquables.

Le projet ne conduit pas à une augmentation de la trame urbaine sur les espaces naturels, notamment sur la trame boisée présente en frange nord. Cette trame boisée est maintenue en espace boisé classé. La prise en compte de la gestion des eaux usées (gestion via l'assainissement collectif) et des eaux pluviales (intégration des mesures de limitation et de compensation à l'imperméabilisation des sols issues du schéma directeur), assure l'absence d'incidence indirecte sur le bassin versant en aval, notamment le milieu boisé et le milieu aquatique.

Le projet n'est pas susceptible d'impacter les périmètres écologiques patrimoniaux, notamment le site Natura 2000 de l'Adour.

1.5.2.2 Impact sur le milieu existant

Le projet d'aménagement va engendrer l'artificialisation d'espaces aujourd'hui végétalisés.

Cependant, la partie nord du terrain, où les futures constructions s'implanteront, est constituée de milieux à faible enjeux écologiques du fait qu'elles ont été déjà affectées par l'activité anthropique.

Vue sur le terrain, 2020, montrant l'accès existant de la parcelle en enrobé et la friche sur sol remanié. Source : Ville de Bayonne.



Vue depuis l'allée de Bordenave sur les emprises bâties et en friche du projet. Source : Google 2022.



Vue depuis l'allée de Bordenave sur l'ancienne emprise bâtie et en friche du projet. Source : APGL, août 2023.

Les aménagements seront projetés sur les trois quarts nord de l'emprise du projet. Seront ainsi impactés des fourrés de saules, des ronciers, terrains en friche colonisés par l'herbe de la pampa et les anciennes emprises bâties (ancienne maison et bâtiments annexes). Ces milieux présentant un intérêt écologique faible et faible à modéré en tant que milieux et habitat pour la faune, les impacts seront limités.

Le boisement de feuillus mixte borde la frange sud de l'emprise du projet et marque la présence d'un talweg. Ce boisement présente un enjeu modéré en termes de milieu et fort en matière d'habitat d'espèce. Ce milieu est maintenu en dehors de l'emprise des futurs bâtiments et aménagements annexes. Il fait l'objet d'une identification dans l'orientation d'aménagement (OA), par une trame intitulée 'espace boisé à conserver', ce qui assure sa protection. De plus, le schéma d'aménagement de l'OA prévoit également une bande de recul de 8 mètres en lisière du boisement, qui sera non bâtie et non déblayée ou remblayée, afin de créer une zone tampon/transition avec l'espace naturel à préserver.

Une fois les aménagements réalisés, la protection de ce talweg sera pérennisée à l'occasion d'une nouvelle évolution du document d'urbanisme (en l'occurrence au sein du PLUi Côte Basque Adour en cours d'élaboration qui se substituera au PLU communal) ; notamment par une identification au document graphique du règlement au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Aucune zone humide, milieu naturel remarquable à ou d'intérêt communautaire ne sera impacté par le projet d'aménagement.

Bien que située en dehors de l'emprise de projet, la frange végétale située à l'Est, matérialisant le talus entre la zone de projet et l'avenue du Prissé, est indiquée dans l'OA comme 'frange végétalisée à conforter' ce qui permettra de maintenir une ceinture à la fois au sud (espace boisé à conserver) et à l'est.

Frange végétalisée du talus (saules, noisetiers, frênes) indiquée comme à conforter. Source : APGL, août 2023.



Vue depuis la clinique Belharra sur la zone de projet. Mise en évidence des masses végétalisées ceinturant la zone de projet qui sont à conserver et à conforter. Source : APGL.

La masse arborée au sud du terrain revêt une qualité paysagère notable non seulement à l'échelle de la parcelle mais aussi du quartier. Ce boisement qui s'étire le long de la limite Est de la parcelle, constitue la limite visuelle entre l'avenue du Prissé et la parcelle. Aussi, ce boisement participe à la structure paysagère du quartier.

La stratégie d'aménagement mentionnée sur les chapitres précédents est cohérente avec cette sensibilité environnementale, car le projet prévoit l'implantation des constructions en partie nord de la parcelle pour libérer toute la partie sud et conserver la masse arborée existante.

1.5.2.3 Végétalisation et espaces libres projetés

Le projet d'aménagement va engendrer une modification de l'occupation du sol, artificialisant et supprimant certains espaces jusqu'alors végétalisés (fourrés, ronciers, friche). L'impact sur ces surfaces végétalisées sera négligeable compte tenu de l'enjeu globalement faible que revêtent ces milieux.

Outre la ceinture végétale est et sud qui sera préservée, le projet d'aménagement global s'inscrit dans une démarche environnementale vertueuse qui dépasse l'unique conception architecturale des bâtiments.

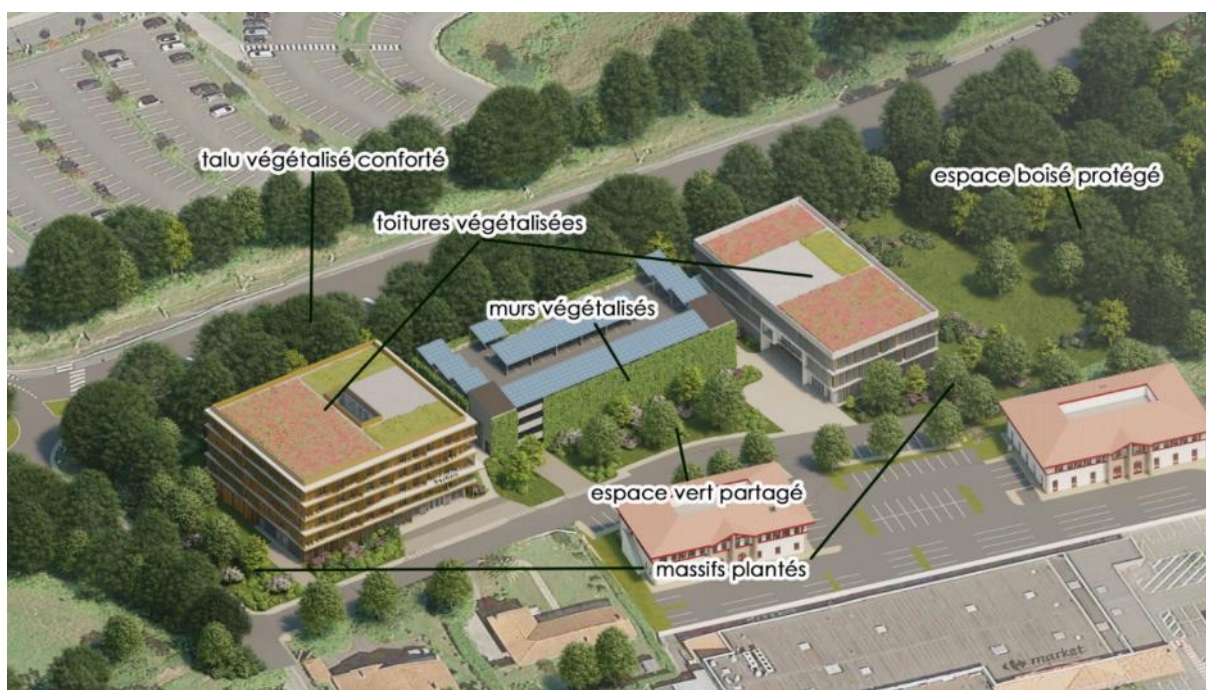
Le végétal prend une place significative dans l'aménagement du site. De nombreux aménagements innovants ont été intégrés.

Une surface de pleine terre de 50% sera maintenue ce qui va au-delà des 40% demandée par le schéma directeur des eaux pluviales.

Les surfaces artificialisées seront limitées aux emprises des bâtiments et surface de circulation viaire. Pour autant, les façades du parking silo seront habillées par des plantes grimpantes, et le pôle médical ainsi que l'hébergement hôtelier seront composés de toitures végétalisées. La végétalisation des bâtiments présentent de nombreux atouts : participation à l'isolation thermique et acoustique des bâtiments, rétention des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur, renforcement de la biodiversité, ...

Les espaces verts enherbés, massifs et parcs, seront plantés d'arbres, d'arbustes, de plantes vivaces et de graminées adaptées au changement climatique et favorable à la biodiversité. Notamment, une prairie inondable au cœur du projet viendra apporter de la diversité végétale également favorable à la faune.

Le choix des essences végétales sera cohérent avec les préconisations prévues par le PLU en vigueur (préférence de certaines essences comme les locales et évitement d'autres, telles que les essences exotiques ou envahissantes).



Identification des espaces de végétalisation sur une perspective axonométrique du projet. Source : Samazuzu.

1.5.3 LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

L'emprise du projet ne s'étend pas sur des zones à risques naturels ou concernées par la pollution des sols. Aucune activité artisanale, industrielle ou agricole susceptible de générer des nuisances sur le cadre de vie, n'est présente dans l'environnement proche du site.

1.5.3.1 La construction en zone d'aléa au retrait-gonflement des sols argileux et zone de sismicité

L'emprise du projet étant située en zone d'aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux et en zone de sismicité modérée, les futures constructions devront prendre en compte les normes de constructions en vigueur, telles qu'elles peuvent figurer dans le Code de la construction et de l'habitat.

1.5.3.2 La proximité de voies à grande circulation

L'emprise du projet est située dans la zone de bruit de l'avenue du Prissé et de l'autoroute A63. Du fait de cette localisation, le projet intégrera les normes de construction en vigueur relative à l'isolation acoustique des bâtiments. La préservation des masses boisées ceinturant la zone de projet, à l'est et au sud, permettra de maintenir des écrans naturels, réduisant les nuisances sonores liées à la circulation automobile.

1.5.3.3 Les accès et le stationnement

Le site bénéficie d'une accessibilité aisée depuis le réseau viaire existant. La zone de projet est bordée à l'ouest par la rue de Hiriarte, elle-même desservie par le chemin de Jupiter, lui-même desservi par l'avenue du Prissé via le giratoire de Jupiter.

La desserte de l'emprise de projet sera réalisée par la rue de Hiriarte. Il s'agit d'une voie de desserte locale, qui à ce jour permet uniquement la desserte du récent îlot urbain sur la commune de Saint-Pierre-d'Irube, compris entre la rue de Hiriarte, le chemin de Jupiter et la RD936. Il s'agit d'une voie uniquement réservée à la desserte locale et aux différents bâtiments d'habitations, de commerces et de services qui composent cet ensemble bâti.

La rue d'Hiriarte constitue pour partie la limite communale entre la ville de Bayonne et de Saint-Pierre-d'Irube. Des places de stationnements en épis ont été réalisées le long de cette voie sur la commune de Saint-Pierre-d'Irube. Afin de concilier au mieux la circulation sur cette voie, la gestion du stationnement, les accès aux futurs bâtiments (hébergement hôtelier, parking silo et institut médical) et la sécurité des usagers, le nombre d'accès au site sera limité en nombre.

Le parti-pris du projet au sujet du stationnement consiste à la réalisation du silo, construction qui, du point de vue environnemental, permet d'éviter les mouvements de terre conséquents dus à la réalisation des places de stationnement en sous-sol et permet de limiter la consommation d'espace.

Le silo comporte 161 places environ, ce qui permet de répondre au besoin de stationnement induit des deux programmes qui prennent place sur la parcelle ainsi que d'ajouter une offre supplémentaire pour la clinique Belharra. Cette offre est complétée ponctuellement par quelques places de stationnement aériennes, plus précisément par des places PMR situées à côté des accès aux deux établissements.

La liaison entre le site de projet de création de l'institut avec les arrêts de transports en commun situés sur l'avenue du Prissé et la clinique Belharra, sera assurée par un trottoir aménagé et sécurisé le long de la rue Hiriarte, connecté à celui existant le long du chemin de Jupiter. Des franchissements piétons sécurisés existent déjà sur l'avenue du Prissé.

Le projet prévoit divers aménagements nécessaires au stationnement des cycles et voitures électriques avec la mise en place de bornes de recharge. La localisation et le dimensionnement de ces équipements est en cours de précision, mais un local vélo est déjà prévu sous la rampe du rez-de-chaussée, pour accueillir 15% des vélos des travailleurs du Pôle de Santé et de l'Hôtel.

1.5.3.4 La gestion des déchets

Les déchets générés par les activités des deux établissements seront triés dans des conteneurs prévus à cet effet, suivant les préconisations de tri sélectif définies par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (plastiques, papiers, verres).

Des bacs pour le compostage seront mis en place, et permettront de diminuer les quantités de déchets et pourront être valorisés dans les jardins partagés et les espaces verts.

Les déchets spéciaux (piles, cartouches d'encre, ampoules, etc.) seront entreposés dans des bacs spécifiques et envoyés vers des sites de recyclage et de traitement.

Une place dédiée aux conteneurs de tri sélectif et d'ordures ménagères sera aménagée en bordure de voirie pour faciliter le ramassage des déchets (choix de l'équipement qui sera précisé avec le syndicat Bil Ta Garbi).

1.5.4 LES RESSOURCES NATURELLES

1.5.4.1 Un impact minime sur la ressource foncière

Le terrain d'assiette du projet représente une surface d'environ 1,04 ha. Cependant cette emprise est aujourd'hui occupée sur les trois quarts nord par des espaces en friche et d'anciennes emprises bâties. Enclavée au milieu de l'agglomération Bayonne, de ses infrastructures de transport et équipements structurants, cette emprise ne présente pas d'intérêt dans une perspective d'activité agricole ou forestière. Le boisement au sud, dont la frange est en partie incluse dans le projet global, est préservé.

L'aménagement de cette emprise n'aura pas d'impact sur la consommation de la ressource foncière agricole ou forestière.

1.5.4.2 La gestion des eaux pluviales

La conception du projet intègre les obligations réglementaires en matière de gestion des eaux pluviales, imposées par le schéma directeur (pas de raccordement possible au réseau public d'eau pluvial).

➤ La limitation du coefficient d'imperméabilisation

Le schéma directeur prévoit un coefficient d'imperméabilisation maximal de 0,6, soit des espaces de pleine terre représentant au moins 40% de la surface du projet (le zonage pluvial en cours de révision prévoit à terme 35% de pleine terre).

Comme mentionné sur les chapitres précédents, le parti-pris au niveau de la conception urbaine et de son insertion dans la parcelle porte sur la préservation systématique des espaces libres en espaces verts, avec l'objectif d'assurer la continuité avec l'environnement et le paysage. Grâce à la proposition d'un programme relativement dense, à la mise en place du parking silo permettant d'épargner du foncier, et à la limitation de l'emploi des surfaces imperméables sur les espaces publics, le projet atteint un taux de pleine terre au-delà du 50% de la parcelle.

➤ La compensation à l'imperméabilisation

L'artificialisation du site va générer une imperméabilisation des sols qui devra être compensée comme le prévoit le schéma directeur des eaux pluviales. Le stockage des eaux pluviales sera assuré par la mise en place d'une prairie inondable en partie centrale de la parcelle, qui infiltrera les eaux pluviales directement sur le terrain. Cela propose une solution pour le traitement des eaux pluviales plus résiliente avec l'environnement. La création de cet ouvrage assurera une gestion des eaux pluviales conforme aux dispositions du schéma directeur (mise en œuvre de l'ouvrage de rétention permettant de stocker la pluie de 88 mm plus une régulation en sortie sur 3l/s/ha).

Les eaux pluviales des toitures pourront être récupérées et stockées dans un dispositif de stockage au niveau du sol. L'eau pluviale stockée pourra être utilisée pour l'arrosage ou l'alimentation des chasses d'eau de toilettes dans certaines conditions définies par l'article L. 211-1 du Code de l'environnement.

1.5.4.3 L'adéquation avec la capacité des réseaux d'eau

Le projet va induire une fréquentation du site par les futurs usagers des bâtiments (personnel professionnel, clients). L'effectif théorique approximatif est le suivant :

- Pôle de santé : Global 250 personnes maximum.
- Hôtel : 70-85 Chambres, soit environ : 170 personnes maximum, personnels compris,

➤ Le projet ne nécessitera pas une extension du réseau public d'eaux usées. Un raccordement des constructions au réseau d'eaux usées pourra être envisagé par une solution en gravitaire via un raccordement sur le collecteur situé sur le chemin de Campagne. Comme vu précédemment, la capacité de la STEP de Saint-Frédéric 2 est suffisante pour recevoir le volume d'eaux usées susceptible d'être généré par le projet.

➤ Le projet ne nécessitera pas une extension du réseau public d'eau potable. Un raccordement au réseau pourra être envisagé sur le chemin de Jupiter ou d'Hiriarte.

La CAPB a lancé en 2020 une étude globale sur la ressource en eau potable dont l'un des objectifs était de mesurer l'impact du changement climatique sur la ressource en eau. Il ressort de cette étude que le réchauffement climatique se traduit par une perte de disponibilité de 30% d'eau pour le Pays Basque à échéance 2040. En conséquence, une partie importante du territoire pourrait, sans actions complémentaires, manquer d'eau. Cette étude a conduit à un plan d'actions sur 15 ans. Il comprend 240 actions et engagent plusieurs types de solution :

- Réduction de fuites de canalisations,
- Utilisation des eaux usées traitées pour l'arrosage (exemple du stade de Bidart),
- Renforcement des capacités de production d'eau potable en optimisant le captage en rivières ou en nappes sous-terraines et en améliorant les dispositifs de traitement,
- Augmentation du périmètre de distribution des sources les plus abondantes,
- Interconnexions des réseaux,
- Augmentation de la capacité des équipements de stockage (châteaux d'eau et réservoirs) en leur permettant notamment de se remplir davantage la nuit, lorsque la consommation est quasi-nulle,
- Études pour trouver de nouvelles ressources.

S'agissant de la commune de Bayonne, l'étude propose dans ces actions de mobiliser davantage l'usine de la Nive pour rééquilibrer les bilans.

1.6 SYNTHÈSE

Le tableau suivant indique les mesures environnementales qui ont été intégrées à la conception du projet afin de prendre en compte les enjeux relevés dans la description environnementale du site.

Objectif(s) / enjeux(s)	Mesures de prise en compte
Intégrer le projet dans la topographie naturelle du site et dans la continuité urbaine du pôle Loratzea. Préserver la ceinture végétale autour de la zone notamment au sud et à l'est.	L'implantation des futurs bâtiments (hébergement hôtelier, stationnement en silo et pôle médical) est matérialisée dans le schéma de l'OA, sur les trois quart nord de la zone de projet. L'implantation des bâtiments cible l'emprise foncière présentant le moins de contrainte topographique. Le quart sud de l'emprise du projet, marqué par un plus fort dénivelé et correspondant à la frange boisée, ne sera pas impactée par les aménagements et les travaux. Ce choix d'implantation des bâtiments, matérialisé dans le schéma de l'OA permet de limiter les mouvements de sol (déblai/remblai). Le talus végétalisé séparant l'emprise du projet de l'avenue du Prissé est indiqué dans l'OA comme étant à conforter. Ce volume végétal situé sur domaine public ne sera pas impacté par l'aménagement. Le maintien de cet écran végétalisé favorisera l'insertion du projet dans l'environnement du site. De même, la frange boisée au sud marquée par la présence d'une végétation arborée plus remarquable sur le talus, est indiquée comme à conserver. La préservation de cette ceinture végétale accompagnera l'insertion paysagère du projet dans le quartier.
Favoriser la végétalisation du site et préserver la frange boisée au sud.	Les zones à forts enjeu écologiques sont situées à plusieurs centaines de mètres et sont séparées de l'emprise du projet par une trame urbaine complexe d'emprises bâties et d'infrastructures de transport. La protection de la ceinture végétale inscrite dans l'OA (frange est et sud) est un des éléments majeurs du parti d'aménagement du site. L'espace boisé conservé au sud, représente une surface d'environ 2000 m², soit 18 % du secteur de l'OA. L'urbanisation du projet se limite aux anciennes emprises bâties et espaces qui sont aujourd'hui en friche. Le projet aura un impact négligeable sur la consommation d'espaces naturels ou agricoles. L'artificialisation des sols et la destruction d'une partie de la végétation, sera compensée par de nombreux espaces plantés. L'OA prévoit de nombreuses dispositions avec lesquelles le projet devra être compatible : éviter les essences toxiques ou allergènes, noues et jardins de pluie, toitures végétalisées, favoriser les massifs aux plantations isolées, etc. La préservation et le développement des surfaces végétales se retrouvent dans un objectif global de préservation de l'espace de pleine terre de 50% minimum (inscrit dans l'OA), qui est plus ambitieux que le pourcentage de pleine terre issu du schéma eau pluvial.
Concevoir le projet dans le respect des normes de construction en vigueur. Intégrer l'aménagement dans la structure	La conception des bâtiments intégrera les différentes normes de constructions liées à la localisation du projet en zone de sismicité moyenne, zone d'aléa au retrait-gonflement des sols argileux, et zone de bruit des infrastructures de transport terrestre. Outre la prise en compte des nuisances sonores dans les normes de construction des bâtiments, la préservation de la ceinture végétale autour du site permettra de réduire le niveau de bruit induit par la circulation routière. Les déchets générés par les nouvelles activités seront triés, entreposés puis collectés dans des bacs dédiés conformément aux modes de gestion et de collecte mis en place par la collectivité.

viaire en garantissant la sécurité des usagers.	La desserte du projet sera réalisée via le chemin d'Hiriarte. Cette voie secondaire assure exclusivement la desserte locale de l'îlot urbain à cheval sur les communes de Bayonne et de Saint-Pierre-d'Irube. Le nombre d'accès au site de projet sera limité, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties et de réduire le risque d'accident. La mutualisation des stationnements automobiles via le parking silo permettra de libérer une place notable aux piétons sur les espaces libres.
Prévoir la gestion des eaux urbaines afin de préserver la qualité de la ressource naturelle.	L'aménagement de la zone s'inscrit en conformité avec les dispositions du schéma directeur d'eaux pluviales, notamment avec les dispositions relatives à la limitation et la compensation de l'imperméabilisation de sols. Ce schéma impose la conservation d'au moins 40% d'espaces de pleine. Le projet prévoit un objectif plus ambitieux, avec un objectif de 50%. La conservation d'une part importante de surfaces perméables, est permis par la conservation des volumes boisés, et la réalisation d'un parking silo, permettant de réduire considérablement les besoins de surface. La compensation de l'imperméabilisation des sols est en partie prévue par l'OA, laquelle indique l'emplacement préférentiel d'un espace vert dédiée à la gestion des eaux pluviales, entre le parking silo et la rue d'Hiriarte. La conception du projet architectural prend le parti d'être plus vertueux en matière de gestion des eaux pluviales, en prévoyant des dispositifs de récupération des eaux de pluie en toiture de l'hébergement hôtelier et du pôle médical. La gestion des eaux usées générées par les futures activités sera réalisée via un raccordement au réseau d'assainissement collectif (imposé par le règlement de la zone 1AUg) et une gestion par la station d'épuration Saint-Frédéric2, laquelle dispose d'une capacité de traitement permettant ce futur raccordement. Ces mesures permettront une gestion des eaux urbaines évitant tout risque de pollution de la ressource en eau.
Prévoir le raccordement du projet aux réseaux publics et intégrer l'aménagement dans le maillage des mobilités douces du quartier	La zone bénéficie de la proximité de l'ensemble des réseaux publics ce qui permettra le raccordement des futurs bâtiments à ceux-ci. La proximité avec la clinique Belharra sera favorable aux déplacements piétonniers entre ces deux pôles. Des aménagements piétonniers sont déjà existants le long du réseau routier permettant d'ores et déjà ces déplacements (trottoirs le long du chemin de Jupiter et passages piétons sécurisés de l'avenue du Prissé). L'aménagement du site devra s'articuler avec les équipements existants afin de favoriser les déplacements doux et l'accès aux établissements situés à proximité, ainsi qu'aux lignes de transport en commun (ligne 6, arrêt Zelaia). La proximité de lignes de transport en commun de l'agglomération, permettra de diminuer la part des déplacements automobiles, favorable au cadre de vie.

1.7 COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'évolution du PLU de la commune de Bayonne ne compromet pas la protection de l'environnement telle qu'elle est notamment établie par les politiques communautaires ou nationales. L'évolution du PLU est compatible avec :

- les objectifs de protection des milieux naturels et de biodiversité d'intérêt communautaire telle qu'elle est établie par les Directives Habitats Faune Flore et Oiseaux. Sur la commune de Bayonne, les objectifs de protection des sites Natura 2000 et tout particulièrement des sites de l'Adour et de la Nive, ne sont pas compromis par les modifications réglementaires envisagées afin de permettre la création de l'institut du sport, de l'appareil locomoteur et du vieillissement.
- les objectifs de protection des trames vertes et bleues. La réalisation de ce projet ne compromet pas les objectifs de protection des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques tels qu'ils sont identifiés par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le SCOT de Bayonne et du sud des Landes et par les premiers éléments d'étude trame verte et bleue du PLUi en cours d'élaboration. La lecture de l'occupation du sol et des trames écologiques dans l'environnement immédiat de l'emprise du projet n'ont pas relevé d'enjeux notables en matière de continuités écologiques sur. La frange boisée au sud de la zone, qui s'inscrit en continuité d'un bois isolé entre les infrastructures de transport terrestre, est matérialisée comme à préserver dans le schéma de l'OA. D'une manière plus générale, le schéma de l'OA prévoit le maintien de la ceinture végétale autour du projet, permettant de conserver un maillage terrestre au sein de la trame urbaine.
- les objectifs de protection de la ressource en eau mentionnés dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne. Les objectifs de qualité chimique et écologique des masses d'eau situées en aval du site, en l'occurrence le fleuve Adour, ne sont pas compromis par le projet de création de l'institut du sport, de l'appareil locomoteur et du vieillissement. La gestion des eaux usées et pluviales envisagée dans le cadre de l'aménagement du site, sera conforme à la réglementation en vigueur (notamment du SDEU) et permettra d'éviter tout risque de pollution de la ressource en eau en aval du site.
- les objectifs de protection des zones humides. Les prospections de terrains dans l'emprise du projet ont permis de confirmer l'absence de zones humides (critère pédologique et critère habitat floristique).
- les objectifs de protection des personnes et des biens face aux risques. Le projet de création de l'institut du sport, de l'appareil locomoteur et du vieillissement n'est pas localisé dans un secteur exposé à des risques naturels ou technologiques majeurs. Bien que situé à proximité d'infrastructures de transport à grande circulation (nuisance sonore, trafic routier important), la desserte viaire du site sera réalisée par une voie secondaire de desserte locale (rue de Hiriarte). Les accès depuis cette voie, aux différents bâtiments, seront mutualisés afin de garantir la sécurité des différents usagers.
- les objectifs de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la limitation de la consommation d'espace. Le projet s'étend sur une emprise déjà classée en zone 2AU, à vocation d'être urbanisée à long terme, sous condition de modification du PLU (évolution vers la zone 1AUg, ouverte à l'urbanisation à court terme dans le respect d'une Orientation d'Aménagement). Les terrains ne présentent pas d'usage agricole ou forestier et ne sont pas valorisés par l'une de ces activités. Une partie de cette emprise est déjà construite (habitation et annexes) et l'autre partie est en friche et en cours d'évolution vers des fourrés arbustifs. La localisation de cette emprise foncière dans un contexte urbanisé réduit d'autant plus son potentiel en vue d'une exploitation agricole.

L'évolution du PLU de Bayonne pour prendre en compte ce projet ne compromet pas les objectifs de protection de l'environnement tels qu'ils sont établis au niveau communautaire et national.

Le choix du site pour la réalisation de ce projet résulte d'une analyse multicritères tels que la proximité de la clinique, l'accessibilité, la visibilité, la disponibilité foncière, le classement au document d'urbanisme, les sensibilités environnementales. S'agissant des sensibilités environnementales, des enjeux faibles à moyens ont été identifiés sur la zone de projet.

Si l'état des lieux environnemental de la zone d'étude n'a pas relevé de forts enjeux environnementaux, des mesures environnementales ont été inscrites dans le projet et notamment l'OA afin de réduire ou compenser certains impacts :

- la réduction des impacts concerne la limitation des surfaces imperméabilisées au profit d'espaces en pleine terre favorables à une gestion naturelle des eaux pluviales par infiltration dans le sol. La limitation de la hauteur des futurs bâtiments et la conservation de la ceinture végétale permet de limiter l'impact paysager de l'aménagement et de favoriser son insertion dans le paysage environnant.
- la compensation est principalement liée à l'augmentation des surfaces de ruissellement des eaux de pluies, qui seront collectées et gérées via des ouvrages hydrauliques avant rejet. La part importante donnée à la végétalisation du site, aussi bien sur les bâtiments (toitures, façades) que sur les espaces libres, permet de compenser l'artificialisation des sols et la destruction des espaces végétalisés existants.

D'une manière générale, le parti pris du projet d'aménagement est vertueux en matière d'environnement (haute qualité environnementale des bâtiments, toitures végétalisées, installations d'énergies renouvelables en toiture, gestion des eaux pluviales sur site, etc.) et s'intègre dans la trame urbaine et le cadre paysager (préservation des masses végétales périphériques, gestion des hauteurs de bâtiments, végétalisation des espaces libres, mutualisation des stationnements de véhicules en parking silo).

1.8 INDICATEURS DE SUIVI

Le document qui fait l'objet d'une évaluation environnementale doit présenter dans son rapport, les indicateurs de suivi qui permettent d'identifier les effets du document sur l'environnement. Dans le cadre de l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme qui couvrent de grands territoires, la définition d'indicateurs de suivi apparaît pertinente afin d'évaluer la mise en œuvre du plan. La définition de ces critères est d'autant plus juste qu'elle permet un suivi de la mise en œuvre du document à la fois dans l'espace (vaste territoire) mais aussi dans le temps (en fonction du rythme de construction par exemple).

Cependant, le plan local d'urbanisme de la ville de Bayonne approuvé en 2007, ne définit pas d'indicateurs de suivi. Par ailleurs, dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet, un seul objet est abordé impliquant le passage d'une partie de la zone 2AU, non urbanisable, en zone 1AUg ouverte à l'urbanisation à court terme. La mise en place d'indicateurs de suivi sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'étude.

1.9 MODALITES DE REALISATION DE L'ETUDE

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Bayonne avec la déclaration de projet en vue de la création d'un institut du sport, de l'appareil locomoteur et du vieillissement a été réalisé avec l'intervention de plusieurs acteurs :

- le maître d'ouvrage du PLU (la Communauté d'Agglomération Pays Basque) en étroite collaboration avec la ville de Bayonne,
- l'Agence Publique de Gestion Locale dans l'étude du dossier de mise en compatibilité,
- Le maître d'ouvrage du projet, le cabinet d'architectes et urbanistes SAMAZUZU, un bureau d'étude paysagiste LORETARRI Paysage, un bureau d'étude écologique GEOCIAM.

La description du contexte environnemental du territoire a été effectuée à travers la constitution d'un recueil d'informations provenant de la consultation de différents documents et études :

- le rapport de présentation du PLU en vigueur, les premiers éléments d'étude du PLUi en cours d'élaboration,
- le SCOT de Bayonne et du sud des Landes et les premiers éléments d'étude du SCOT Pays Basque et Seignaux,
- le schéma directeur eaux pluviales,
- les éléments d'études fournis par les différents intervenants : le maître d'ouvrage, le cabinet d'architecture, le bureau d'étude paysagiste et le bureau d'étude écologue.

De nombreuses autres sources de données ont été consultées, notamment internet : la préfecture des Pyrénées-Atlantiques, la DREAL Nouvelle Aquitaine, l'INPN, le BRGM, GéoRisques, le portail de l'information sur l'eau du bassin Adour-Garonne, le Dossier Départemental des Risques Majeurs, etc.

Deux visites sur le site et son périmètre élargi ont été réalisées en mars et en août 2023, permettant d'apprécier les sensibilités environnementales de la zone d'étude, notamment écologique. La prise en compte des enjeux environnement a pu être rapidement intégrée par le maître d'ouvrage dans l'aménagement global de la zone de projet.

De nombreux échanges entre les intervenants ont permis d'avancer sur le projet de définir les évolutions réglementaires à apporter au PLU. Différents collaborateurs des services de l'agglomération Pays Basque et de la ville de Bayonne sont également intervenus pour apporter une expertise et des avis techniques sur des problématiques spécifiques (sécurisation des accès, viabilisation du site, gestion des eaux pluviales, etc.).

Enfin, le souhait de la collectivité d'avoir réalisé une concertation préalable du public, du projet d'évolution du PLU, a permis de faire participer la population au projet, et de recueillir son avis avant l'enquête publique.

PLAN LOCAL D'URBANISME

CREATION DE L'INSTITUT DU SPORT ET DU
VIEILLISSEMENT, ET HEBERGEMENTS LIES

DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

B - Dossier de mise en compatibilité

Dossier d'approbation
conseil communautaire du 27 septembre 2025



**Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme**
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

1. L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	3
2. LE CONTENU DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU.....	4
2.1. UNE COHERENCE CONSERVEE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	4
2.2. LES JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DE ZONAGE ET DES REGLES ECRITES	5
2.3. L'INTEGRATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT.....	6
2.4. LES COMPLEMENTS DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	6
3. LES PIECES DU PLU A MODIFIER.....	7
3.1. MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	7
3.2. MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT CONCERNANT LA ZONE 1AUG.....	8
3.3. MODIFICATIONS A APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU	10
3.4. MODIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU	19
3.5. MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES PIECES DU PLU.....	19

1. L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La commune de Bayonne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 25 mai 2007. Ce document a, depuis, fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- trois procédures de révision simplifiée approuvées le 30 juin 2009 ;
- dix-sept procédures de modification approuvées les 13 mai 2008, 13 février 2009, 18 décembre 2009, 23 juillet 2010, 25 février 2011, 22 juillet 2011, 30 mars 2012, 19 juillet 2013, 21 janvier 2014, 16 décembre 2015, 15 juin 2016, 10 mars 2018, 9 novembre 2019, 14 décembre 2019 et 24 septembre 2022 ;
- huit procédures de modification simplifiée approuvées les 27 juillet 2009, 23 avril 2010, 15 février 2013, 27 septembre 2013, 15 juin 2016, 21 décembre 2016, 17 juin 2017, 18 décembre 2021 ;
- quatre procédures de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec des projets d'intérêt général, approuvées les 13 août 2010, 18 décembre 2010, 23 septembre 2015 et 2 octobre 2021.

Par ailleurs, des procédures d'adaptation du PLU sont menées en parallèle de la présente, en lien avec la stratégie de développement urbain communal (cf. dossier A) : la MECDU pour le pôle d'oncologie, la MECDU pour le projet Séqué 4, la MECDU pour l'évolution de la clinique AMADE, la modification du PLU pour le projet de renouvellement urbain quartier Citadelle.

Enfin, l'Agglomération Pays Basque poursuit la procédure d'élaboration du PLU intercommunal lancé par l'ancienne Agglomération Côte Basque Adour le 4 mars 2015 sur le territoire des communes de Bayonne, Biarritz, Anglet, Bidart et Boucau.

Aujourd'hui, pour permettre la réalisation de « l'Institut du Sport, de l'Appareil Locomoteur et du Vieillessement » ainsi que d'un hébergement hôtelier adapté à l'activité médicale, objet de la présente Déclaration de Projet, il est nécessaire de procéder à une nouvelle évolution du PLU, sans pouvoir attendre l'approbation du PLUi infracommunautaire en cours d'élaboration.

De manière synthétique, afin de permettre la réalisation de ce nouveau pôle médical, il convient :

- d'adapter le règlement graphique (passage de la zone 2AU à 1AUg) ;
- de modifier le règlement écrit du secteur 1AUg ;
- d'intégrer une orientation d'aménagement sur l'ensemble du périmètre touché par les évolutions de zonage.

Pour procéder à ces évolutions, il a été engagé, par délibération du conseil communautaire en date du 01^{er} juillet 2023, une procédure de déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme tel que défini à l'article L153-54 du code de l'urbanisme.

Une concertation préalable a été conduite du 9 octobre au 09 novembre 2023, conformément aux modalités prévues dans la délibération du 01^{er} juillet 2023. Le bilan de la concertation préalable a été établi par une délibération du Conseil Communautaire le 09 décembre 2023 (cf. annexe du présent dossier).

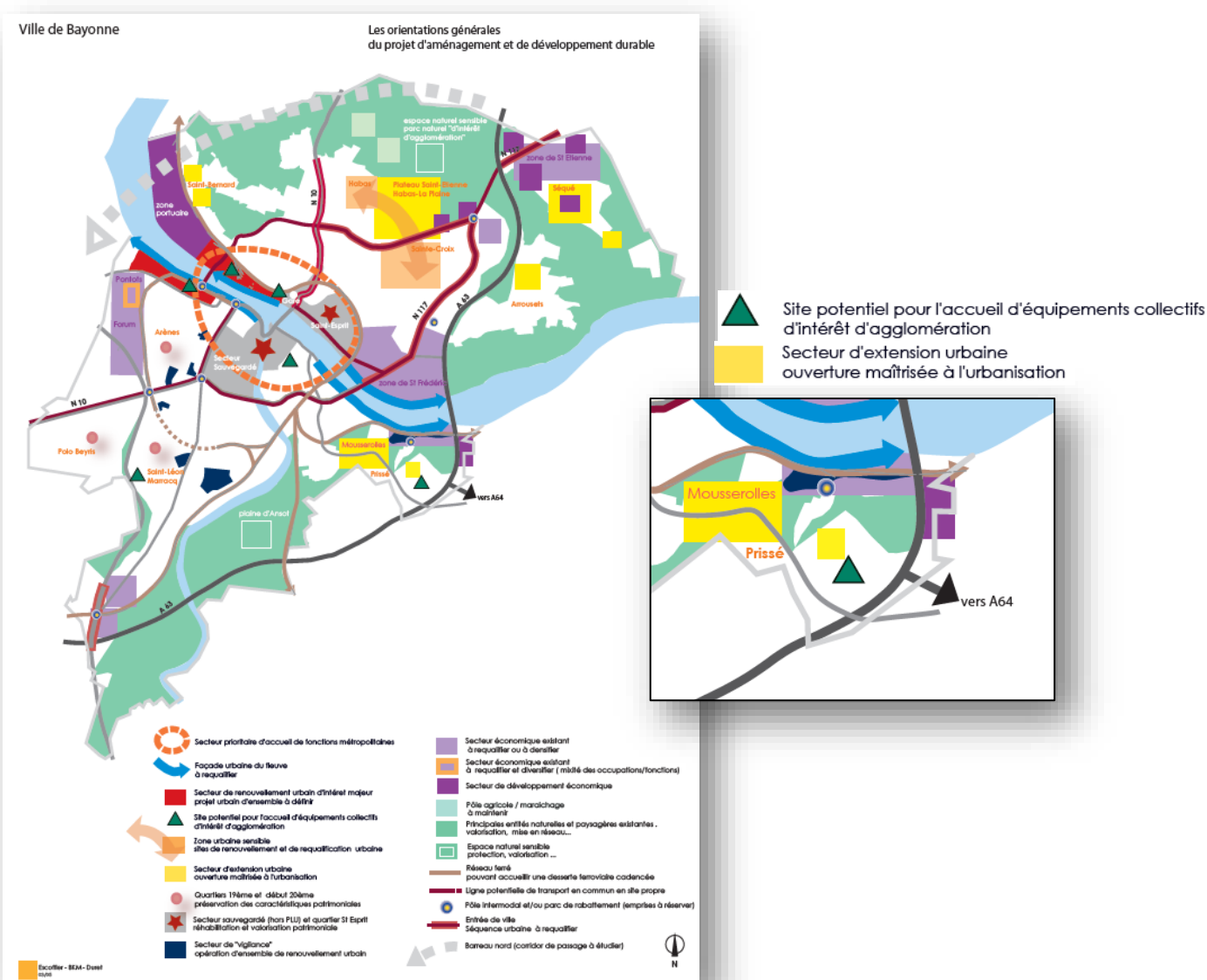
Outre le présent dossier de mise en compatibilité du PLU qui expose les changements qu'il est nécessaire d'apporter à certaines pièces du PLU en vigueur, le dossier comprend une notice de présentation du projet (cf. pièce A).

2. LE CONTENU DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU

2.1. UNE COHERENCE CONSERVEE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

La présente procédure participe à la mise en œuvre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Bayonne approuvé en 2007 et notamment à l'orientation n°2 « Affirmer une politique active en matière de grands équipements » répondant à l'objectif de la municipalité d'offrir aux populations résidentes et aux salariés des équipements de formation, de santé, culturels ou de déplacements, correspondant aux fonctions de centralité d'agglomération que représente Bayonne.

Elle concerne une partie de la zone 2AU au sein du quartier Prissé située au Sud-Est du territoire communal. Le quartier est identifié dans le PADD comme secteur d'extension urbaine et site potentiel pour l'accueil d'équipements collectifs d'intérêt d'agglomération.



Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables
Source : PADD. du PLU de Bayonne

2.2. LES JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DE ZONAGE ET DES REGLES ECRITES

La commune de Bayonne envisage aujourd'hui de revoir le classement d'une partie de la zone 2AU située entre l'avenue du Prissé et la rue de Hiriarte, à proximité de la clinique Belharra et en limite avec la commune de Saint-Pierre-d'Irube. L'objectif est de permettre la réalisation d'un pôle médical spécialisé dans les pathologies orthopédiques, en continuité du pôle de santé Belharra inscrit au PADD, et d'un hébergement hôtelier à destination des patients.

Au vu du projet, il y a lieu de mettre en compatibilité les dispositions suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- le plan de zonage (document graphique 3B1 secteur 4) ;
- le règlement écrit (pièce 3A) ;
- les orientations d'aménagement (pièce 2B) ;
- le rapport de présentation.

Les parcelles cadastrales section AL n°150, 164 et 249, concernées par le projet, sont encadrées :

- à l'Ouest par un secteur 1AUg,
- au Nord par la zone 2AU,
- au sud par un secteur N.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur et identification du secteur concerné par une modification de zonage.

Afin d'une part de rendre le terrain constructible, et d'autre part d'assurer l'insertion de la future construction dans le quartier en lien avec la clinique Belharra et les caractéristiques urbaines environnantes, les parcelles destinées à accueillir le projet Jupiter sont classées en secteur 1AUg. Ainsi, il convient de modifier le zonage (document graphique 3B1 secteur 4).

De plus, les règles actuelles du secteur 1AUg ne permettent pas de concevoir une forme urbaine compatible avec les besoins et les principes d'aménagement adaptés au site et aux enjeux identifiés au projet. Il est pour cela nécessaire de modifier le règlement de la zone 1AUg de la manière suivante :

- le chapeau de zone 1AUg afin de préciser l'existence d'une autre orientation d'aménagement sur le secteur ;
- la modification de l'article 10 concernant la hauteur des constructions.

2.3. L'INTEGRATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Conformément au code de l'urbanisme, une orientation d'aménagement vient encadrer les principes de composition urbaine et d'aménagement pour le secteur nouvellement classé en secteur 1AUg, afin de garantir notamment la bonne intégration du projet au site.

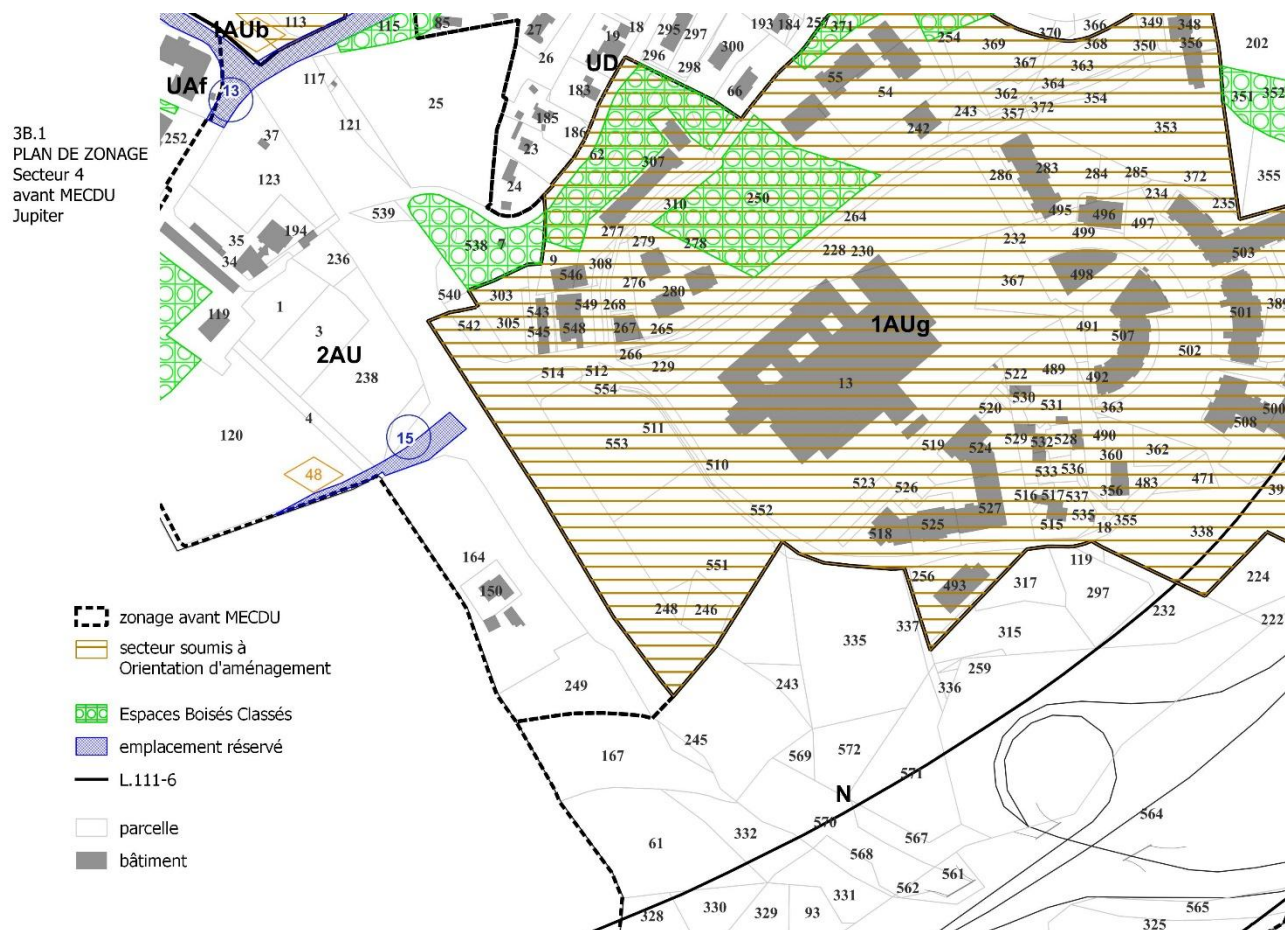
2.4. LES COMPLEMENTS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le dossier A (Notice de Présentation) vient compléter le rapport de présentation du PLU de Bayonne.

3. LES PIÈCES DU PLU A MODIFIER

3.1. MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les cartes suivantes font apparaître les modifications qu'il est nécessaire d'apporter au règlement graphique du PLU.



Extrait du plan de zonage avant la MECDU. Source : APGL, SITU.

3.2.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUG-10 :

1AUG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale de façade ;
- d'une hauteur maximale de toiture.

Ces deux dispositions s'appliquent de façon simultanée et chacune d'entre elles doit être respectée.

10.2. Hauteur des façades

10.2.1. Modalités de calcul

Les hauteurs sont mesurées :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;
Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises sur l'axe de section d'une longueur maximale de 20 mètres (mesurée à partir du point le plus haut) tracée entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel (avant travaux) situés sous l'emprise du bâtiment.

- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade et la sous-face du plan incliné de la toiture, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse. Dans le cas de construction avec un étage en attique, le point haut de la façade est pris au niveau du sol fini de la terrasse d'attique. *(modification simplifiée n°9 du 18 décembre 2021)*

10.2.2. Règles de hauteurs

a. Règles générales

La hauteur des façades d'une construction ne pourra excéder :

- constructions à destination d'équipement de superstructure de service public ou d'intérêt collectif : 28 mètres ;
- constructions à destination d'habitation : 17 mètres

Cette règle ne s'applique pas :

- aux parcelles identifiées au document graphique 3B-1 secteur 4, sur lesquelles ont été apposées des hauteurs de façade spécifiques
- dans le périmètre localisé au nord du secteur de développement résidentiel et intitulé - habitat collectif haut-défini dans l'orientation d'aménagement secteur 5 figurant au document N° 2B, où des bâtiments équivalents R+8 maximum seront admis dans la limite de 30% de la SURFACE DE PLANCHER du programme objet du permis.

- constructions à destination d'hébergement hôtelier et annexes (stationnement...) : 17 mètres

- autres constructions : 11.3 mètres.

Dans le cas de façades pignons, c'est la hauteur de la façade latérale qui est prise en compte.

3.3 MODIFICATIONS A APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU

3.3.1 LA DEFINITION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Les prescriptions suivantes sont ajoutées à la pièce 2B du PLU relative aux orientations d'aménagement.

3.4 MODIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette mise en compatibilité du document d'urbanisme avec un projet d'intérêt général. Les indications suivantes sont ajoutées au préambule du rapport de présentation, dans la partie relative à l'historique du document d'urbanisme.

[...]

En 2024, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, devenue compétente en matière de documents d'urbanisme, en accord avec la commune de Bayonne, a approuvé une sixième mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'un projet d'intérêt général.

Ce projet concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU, située rue de Hiriarte en limite avec la commune de Saint-Pierre-d'Irube et à proximité de la clinique Belharra, pour permettre la construction d'un nouveau pôle de santé, d'un hébergement hôtelier à destination des patients, ainsi que d'une offre de stationnement adaptée aux besoins de l'activité médicale du secteur.

Les changements ont également porté sur la modification du règlement de la zone 1AUg et la mise en place d'une orientation d'aménagement dénommé « l'Institut du Sport, de l'Appareil Locomoteur et du Vieillessement ».

Ces changements ont pu être opérés par le biais d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU), procédure régie par les articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

3.5 MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES PIECES DU PLU

Aucune modification n'est à apporter aux autres pièces du PLU.