



Ville de Bayonne



Communauté d'Agglomération  
de Bayonne - Anglet - Biarritz

## MODIFICATION N°2

### Rapport de présentation complémentaire

Révision prescrite le 28 mars 2003  
Révision arrêtée le 23 juin 2006  
Révision approuvée le 25 mai 2007  
Modification n°1 approuvée le 13 mai 2008

Modification n°2 approuvée le 13 février 2009

# Sommaire

---

**PREAMBULE.....p.2**

**1 : Nature des modifications : Pièces du PLU modifiées.....p.3**

**2 : Présentation des modifications .....p.4**

2-1- Modifications de zonage p.4

- ouverture à la constructibilité de la zone 2 AUy St Etienne
- modification de la zone UE quartier St Bernard-classement en zone UC
- modification de la zone UAp quartier St Esprit - rattachement partiel à la zone UB

2-2- Modifications d'ordre réglementaire p.6

2-3- Modifications d'emplacements réservés p.9

2-4- Modifications diverses graphiques p.11

**3 : Incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy  
- St Etienne sur l'environnement.....p.12**

3-1- Etat initial du site p.12

3-2- Impacts prévisibles du projet  
et mesures compensatoires envisagées p.15

**4 : Tableau de superficie des zones .....p.17**



# PREAMBULE

## Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Le P.L.U. mis en révision le 28 mars 2003 a été approuvé le 25 mai 2007.

Il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 13 mai 2008.

## Les objectifs de la modification n°2

Les documents réglementaires du PLU sont amenés à évoluer au fur et à mesure de l'avancée des études et de l'évolution de certains secteurs. Pour cela, le document d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée, dans la mesure où, notamment, l'économie générale du projet est respectée.

Dans ce cadre, la collectivité a décidé de lancer une procédure pour :

- ouvrir à la constructibilité un des secteurs à urbaniser repéré lors de la révision générale du P.L.U.

- de modifier certains emplacements réservés (ER). Il s'agit de prendre en compte l'avancée des études techniques menées par les différents bénéficiaires

- d'apporter des modifications de zonage et des précisions réglementaires mineures permettant la mise en oeuvre du projet communal.

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes:

- arrêté du président de la CABAB de mise à l'enquête publique du dossier et mesures de publicité,

- **Enquête publique** (1 mois minimum),

- remise des conclusions du commissaire enquêteur (au moins 1 mois après la clôture de l'enquête publique),

- adaptation du document si nécessaire,

- approbation du document par le Conseil Communautaire,

- mesures de publicité.

Le document devient applicable un mois après la dernière mesure de publicité.

## Les changements apportés

Dès lors, et conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, le P.L.U. est modifié; ainsi :

- la zone 2AUy Saint Etienne est ouverte à la construction,

- la zone UE quartier Saint Bernard est reclassée en zone urbaine mixte UC

- une partie de faible importance de la zone UAp quartier St Esprit est rattachée à la zone UB,

- les ER 10, 14, 43, 37, 50, 147 et 152 voient leur tracé modifié,

- l'ER 168 est créé,

- les règlements des zones UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUg, 1AUy et N sont précisés.

### «Article L123-13 du code de l'urbanisme

#### Modifié par la Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 23 (J) JORF 3 juillet 2003

*Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.*

*La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

*a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*

*b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

# 1- Nature des modifications

## Pièces du P.L.U. modifiées

Les modifications concernent :

- le rapport de présentation (pièce 1) ;
- le règlement et la liste des emplacements réservés (pièce 3A) ;
- les documents graphiques réglementaires (pièces 3B).

Les autres dispositions du P.L.U. restent inchangées.

### **MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION**

Le rapport de présentation du PLU est modifié par l'adjonction du présent document exposant l'objet et les motivations de la présente modification du PLU.

### **MODIFICATION DU REGLEMENT (cf.page 6)**

### **MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Modification des documents graphiques suivants :

- 3B 1, secteur 1
- 3B 1, secteur 2
- 3B 1, secteur 3
- 3B 1, secteur 4
- 3B 1, secteur 5.
- 3B.4, zone 1AUs, ZAC du Séqué
- 3B.5, zone St Esprit UAp.

## 2- Présentation des modifications

### 2-1 Modifications de zonage

#### OUVERTURE A LA CONSTRUCTION DE LA ZONE 2 AUy - QUARTIER ST ETIENNE CLASSEMENT EN ZONE 1 AUy

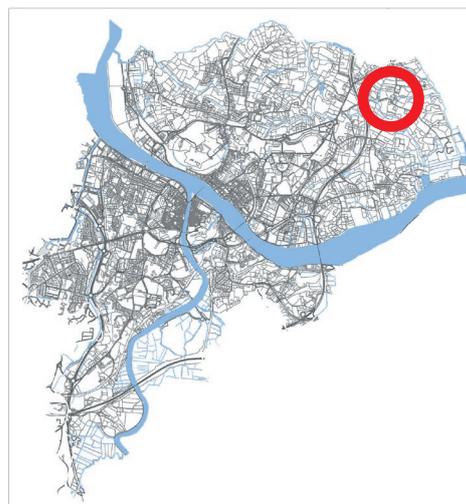
La zone concernée a été classée lors de la révision du PLU approuvé en mai 2007 en zone à urbaniser à vocation future d'activités économiques 2AUy. Cette dernière n'était pas immédiatement constructible puisque insuffisamment desservie en réseau.

Ce secteur rassemble divers terrains, en grande partie non bâtis, limitrophes de la zone industrielle de Saint Etienne sur sa partie est.

L'ouverture à la constructibilité de ce secteur est aujourd'hui possible. En effet, ont été effectuées, depuis l'approbation du PLU, des études qui permettent à la commune de planifier les travaux nécessaires à la viabilisation de la zone.

La zone sera donc classée en 1AUy secteur 1AUyb. En effet, afin de ne pas entraîner de graves risques de nuisances et de cadrer le développement du secteur, plusieurs règles spécifiques sont édictées :

- articles 1 et 2 : les installations classées (ICPE) soumises à autorisation sont interdites ; celles soumises à déclaration sont autorisées sous condition (compatibilité avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage).



- article 6 : une règle d'implantation spécifique de 4m minimum est édictée par rapport aux voies et emprises publiques

Enfin, une bande d'insconstructibilité est mise en place sur le document graphique 3B-1 pour éloigner les constructions de la zone N et de ses boisements.

ZONE 1AUyb		
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites	<i>Ajout, dans le second paragraphe, de l'alinéa suivant : « - dans le secteur 1AUyb, les constructions relevant des installations classées soumises à autorisations.», .</i>
Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<i>Dans le paragraphe «si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage»  - ajout dans le premier alinéa, après «sauf dans les secteurs 1AUya,» de «1AUyb»,  - et ajout de l'alinéa « - dans le secteur 1AUyb, les constructions relevant du régime des installations classées soumises à déclaration»</i>
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<i>Ajout dans le paragraphe 3.2 «Règles spécifiques» de  «Dans le secteur 1AUyb, Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou à la limite qui s'y substitue repérable au document graphique (emplacement réservé)» .</i>

## TRANSFORMATION DE LA ZONE UE EN ZONE UC - QUARTIER ST BERNARD

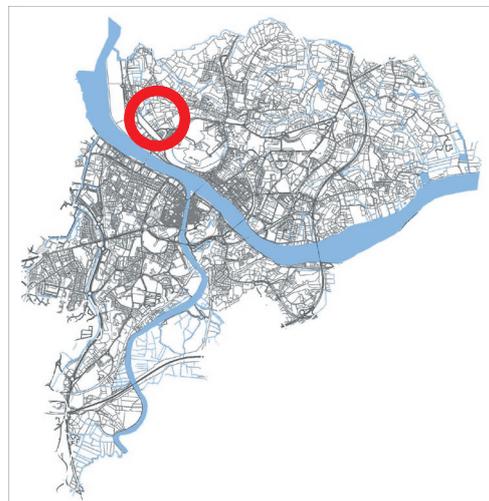
Le secteur dit des «soeurs blanches» a été classé, lors de la révision du PLU approuvé le 25 mai 2007, en zone UE. Cette dernière a vocation à couvrir, comme explicité dans le rapport de présentation, des sites qui accueillent des grands équipements publics ou privés, notamment de santé ou de formation.

Or depuis l'approbation de la révision du document d'urbanisme, la situation a évolué. En effet, l'école d'infirmières que le site abritait déménage dans le quartier Saint Léon.

La reconversion du site en EHPAD a été étudiée mais le projet n'a pu aboutir pour des raisons de surcoûts techniques d'aménagement et de construction importants qui compromettent la faisabilité financière d'un projet d'équipement.

Ainsi aujourd'hui, le site des «soeurs blanches» n'a plus de raisons de conserver cette spécificité. Dès lors, la modification du zonage UE vers une zone urbaine classique apparaît souhaitable.

La collectivité a décidé en conséquence de classer cette parcelle en zone UC afin de respecter ses objectifs sur le quartier ; à savoir, un développement mixte modéré notamment à proximité de la zone portuaire.



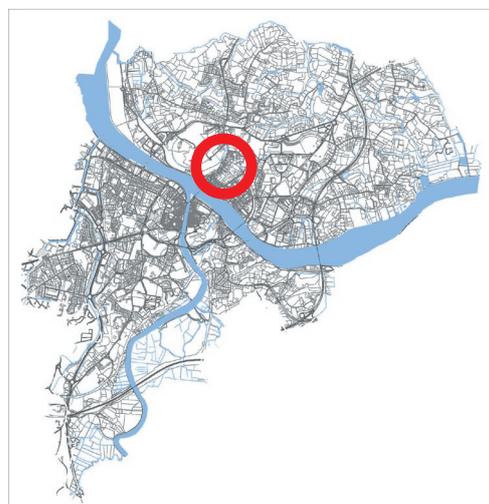
Notons que le site des «soeurs blanches» n'est pas inondable et qu'en conséquence, il n'est pas rattaché aux sous-secteurs UCa déjà existants dans le quartier et correspondants à des zones soumises à ce type de risques.

## MODIFICATION DE LA ZONE UAp QUARTIER ST ESPRIT - RATTACHEMENT PARTIEL À LA ZONE UB

La zone UAp recouvre la partie bâtie la plus ancienne du quartier St Esprit. Elle a pour objectif notamment de préserver les principes généraux de composition urbaine du quartier (obligation d'un front bâti continu, alignement sur rue et volumétrie).

Ainsi plusieurs parcelles du haut de la rue Maubec, dont les caractéristiques diffèrent du reste du quartier notamment de par leur localisation (en arrière de front bâti et en limite de zone UB) et leur occupation (hangars sans intérêt patrimonial) sont rattachées à la zone UB mitoyenne. Il s'agit de permettre un aménagement cohérent de ces terrains.

Cette modification de zonage concerne peu de parcelles et représente environ 3,7% de la zone UAp.



## 2-2 Modifications d'ordre réglementaire

### MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU<sub>s</sub>

Le secteur du Séqué, zone de développement résidentiel, est organisé par une Zone d'Aménagement Concerté créée le 16 février 2006.

Depuis l'approbation du PLU, un concours d'idée sur le thème «habiter autrement et durablement» a été lancé afin d'y établir un développement harmonieux.

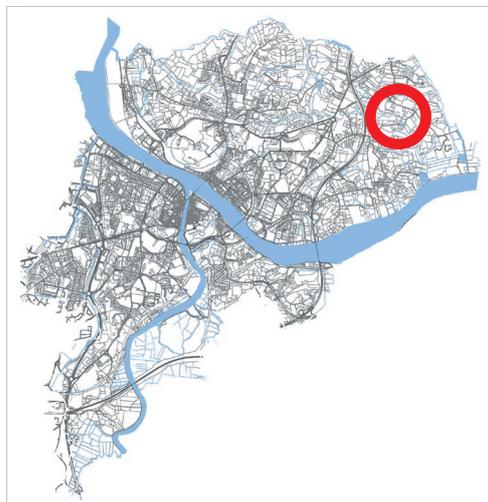
A ce jour, le dossier de réalisation de la ZAC est en cours et des réflexions ont été menées sur le programme des équipements publics.

Suite à la volonté d'accueillir sur le territoire communal plusieurs Etablissements Hospitaliers pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), la collectivité envisage aujourd'hui d'implanter un de ces équipements dans la ZAC du Séqué.

Dans cette perspective et afin de prendre en compte l'avancement des études de réalisation, des modifications réglementaires sont nécessaires. Elles concernent:

- l'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) : la règle sur le secteur 2 est assouplie afin d'offrir plus de possibilités d'implantation aux futures constructions ;

- l'article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives) : il est ajouté une nouvelle règle d'implantation lorsque la limite séparative correspond à une limite d'espace vert ou de zone N. Ces espaces n'étant pas destinés à recevoir de construction, une implantation plus



proche de la limite séparative est autorisée car elle ne porte pas atteinte à l'habitabilité des parcelles voisines .

- l'article 14 (coefficient d'occupation du sol) dont la SHON maximale est augmentée. Il s'agit de permettre la réalisation du projet de maison de retraite. L'augmentation représente 11% de SHON complémentaire.

Par ailleurs, afin d'intégrer l'évolution des études techniques, les contraintes archéologiques ainsi que le projet de maison de retraite, le plan 3B-4 (plan de localisation des zones constructibles, des espaces publics et principaux ouvrages publics) est également modifié (cf page 11).

Ces modifications ne sont pas de nature à engendrer de nuisances supplémentaires.

ZONE 1AU <sub>s</sub>		
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Secteur 2, 1er paragraphe - voies et emprises publiques : - suppression de «et orientées perpendiculairement au dit chemin», - rajout après «5 mètres» de « <b>minimum</b> ».
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives	Ajout dans le 7.1, du paragraphe suivant : <b>« Lorsque la limite séparative correspond à une limite d'espace vert public ou une limite de zone N, la construction pourra être :</b> - implantée à 2 m au moins de la limite - et tout point devra être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur diminuée de 3m (D≥H/2-3)»
Article 14	Coefficient d'Occupation du Sol	Remplacement dans la phrase « Pour l'ensemble de la zone la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) maximale autorisée est de <b>46 000 m<sup>2</sup> dont 44 000 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitat</b> »  par « <b>52 000 m<sup>2</sup> dont 45 550 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination d'habitat</b> ».

## PRECISION DU REGLEMENT DE LA ZONE N : LE PROJET DE MISE EN VALEUR ENVIRONNEMENTALE DE LA PLAINE D'ANSOT

Le projet de la plaine d'Ansot initié par la commune concerne 100 ha de milieux «naturels» sur les barthes de la Nive.

Il prévoit la réhabilitation de ces espaces ouverts par une protection spécifique des milieux et une gestion du réseau hydraulique (fonction de laminage du territoire).

Dans ce cadre, la collectivité encourage l'installation d'exploitations agricoles spécialisées dans l'agriculture biologique. En effet, ces dernières contribuent à l'entretien de la zone et au maintien de sa fonction de zone d'expansion des crues.

La réglementation actuelle se révèle inadaptée aux besoins de ces nouvelles exploitations agricoles respectueuses de l'environnement.

Aussi, l'article 9 du règlement de la zone N est assoupli afin de permettre, sur le site de la plaine d'Ansot, le stockage des récoltes et du matériel nécessaire à ces exploitations.

ZONE N		
Article 9	Emprise au sol	<i>Ajout dans le a. du 9.2 de l'alinéa suivant :</i>  <b>«Sur le site de la plaine d'Ansot, sont autorisées, si elles s'inscrivent dans le projet de gestion agro-environnementale du site, les extensions de constructions existantes dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol».</b>

**PRECISION DU REGLEMENT DE L'ARTICLE 12 DES ZONES UB, UBp, UC, UD, UE, Uy, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUg, 1AUu, 1AUy**  
**et**  
**DE L'ARTICLE 13 DES ZONES UB, UC, UD, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg, 1AUu.**

- Article 12 (stationnement) : la modification proposée vise à préciser la règle de répartition des espaces de stationnement ; l'objectif n'étant pas de mettre du stationnement sur l'ensemble du terrain mais de promouvoir une organisation séquencée par «poches», le terme «dispersés» est remplacé par «fractionnés».

- Article 13 (espaces libres) : le règlement impose de traiter en espaces libres, pour 40% minimum, la bande de retrait d'implantation des constructions par rapport aux voies. Cette disposition s'avère difficile à appliquer lorsque la façade sur voie est étroite. Il est donc proposé, comme pour les commerces, de ne pas appliquer cette règle lorsque la façade fait moins de 12 m de long.

<b>ZONES UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUg, 1AUu, 1AUy.</b>		
Article 12	Stationnement	<i>Remplacement dans 12.4.3, première phrase, et dans 12.4.3 «autres constructions» de la zone 1AUu,</i>  <i>du terme « dispersés» par « fractionnés»</i>
<b>ZONES UB, UC, UD, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg, 1AUu.</b>		
Article 13	Espaces libres et plantations espaces boisés classés	<i>Ajout dans le a. premier point du 13.1. et dans le premier point du 13.1 de la zone 1AUu, de l'alinéa suivant:</i>  <b>«- aux unités foncières dont la longueur de façade sur voie est inférieure à 12m».</b>

**PRECISION DU REGLEMENT DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UAp.**

Dans le règlement actuel, au delà d'une bande de 20m ou lorsque la limite séparative constitue une limite de zone, l'article 7 permet une implantation des constructions en limite séparative si elles s'adossent aux héberges de constructions répertoriées comme bâtiment à préserver.

L'objectif étant d'interdire toute construction dans les autres cas , il est proposé de clarifier la règle en rajoutant une phrase qui la précise.

<b>ZONES UAp.</b>		
Article 7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>Ajout à la fin du paragraphe 7.1.2 de</i>  <b>« Dans les autres cas, les constructions ne sont pas autorisées»</b>

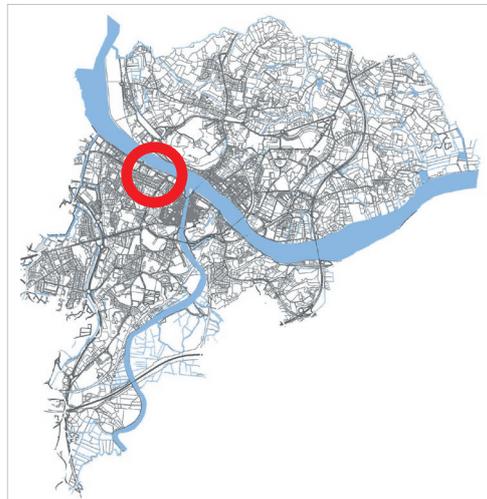
## 2-3 Modifications d'emplacements réservés

### MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°10

Cet emplacement réservé est toujours destiné à l'élargissement de l'avenue Dubrocq à 13m depuis les allées marines jusqu'au Boulevard du BAB.

Les études techniques et urbaines indiquent que l'emplacement réservé doit être reporté sur le côté «Est» de la rue.

L'emplacement réservé n°10 est, en conséquence, modifié.



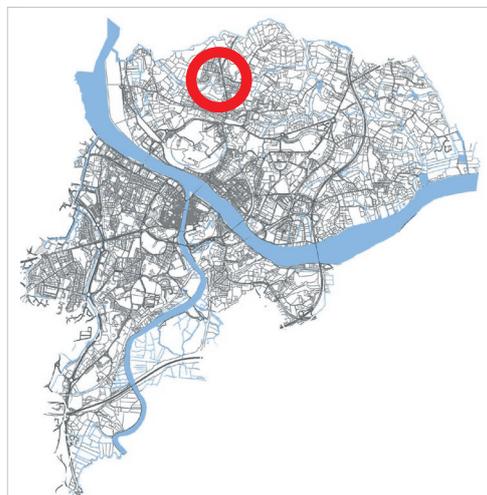
### MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°14

Cet emplacement réservé, destiné à l'élargissement de la rue Latxague, est réduit. En effet, la commune réalisera une partie des aménagements sur l'emprise publique existante.



### MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°37 et N°43

Les emplacements réservés n°37 «Elargissement du chemin de sainsontan» et n°43 «aménagement du carrefour entre le chemin de sainsontan et l'avenue Louis de Foix» sont réduits suite aux études techniques menées par la collectivité.



## MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°50

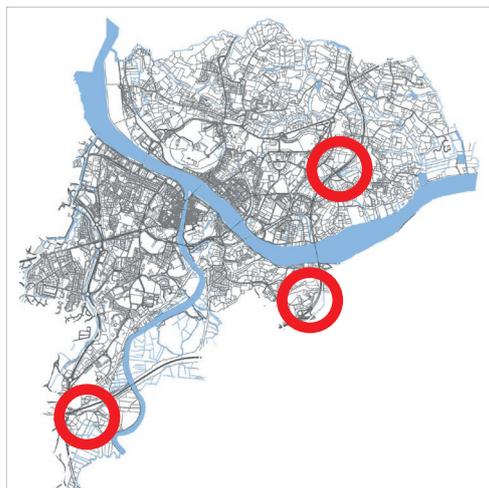
L'emplacement réservé 50 est destiné à la requalification de l'avenue du Capitaine Resplandy sur le bord de l'Adour. Cet aménagement comprend la sécurisation de la voie, notamment pour les circulations douces et celles des personnes à mobilité réduite. Afin de permettre la réalisation du projet, le tracé de l'emplacement réservé est adapté.



## MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°147

Cet emplacement réservé, destiné à l'élargissement de l'autoroute est modifié suite à l'avancement des études menées par les ASF :

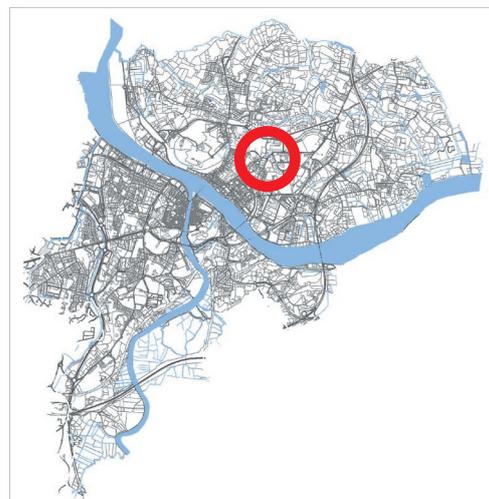
- au niveau, du secteur du Prissé, il est agrandi pour prendre en compte la dernière enquête parcellaire
- au niveau du secteur chemin du grand basque et du secteur chemin de Compagnet, il est réduit pour exclure les parcelles qui ne sont pas nécessaires au projet.



## MODIFICATION DU TRACÉ DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°152

Cet emplacement réservé est toujours destiné à créer une voie entre le chemin de St Etienne et la rue Jules Balasque, mais son tracé doit être revu suite à l'avancement du projet de rénovation de l'ANRU.

En effet, le projet ANRU ne prévoit plus la démolition de l'immeuble de la cité de Caradoc sur lequel passe l'emplacement réservé mais sa réhabilitation. Aussi le tracé de l'emplacement réservé a été modifié afin d'éviter le bâtiment concerné.



## 2-4 Modifications diverses d'ordre graphique

### MODIFICATION DE LA PIECE 3B.4 : ZONE 1AU<sub>s</sub> ZAC DU SEQUE

Suite à la modification du règlement de la zone 1AU<sub>s</sub> et au choix d'implanter dans ce secteur des équipements d'intérêt général (cf. p.6), le projet initial affiché dans la pièce 3B.4 doit être adapté.

Ainsi, la présence de sites archéologiques implique de décaler le secteur constructible n°3 vers le sud-est. Le site archéologique qui jouxte ce secteur est ainsi préservé de toute construction et demeure accessible.

Le positionnement des espaces publics et des zones de stationnement est recalé afin de prendre en compte l'évolution du projet technique.

Enfin, le périmètre du secteur constructible n°1 situé à l'entrée «Est» de la ZAC est étendu vers le sud d'environ 0.7 ha, sur l'emprise d'une parcelle bâtie à usage d'habitat, afin d'accueillir la maison de retraite.

Ces modifications ne sont pas de nature à engendrer de nuisances supplémentaires.

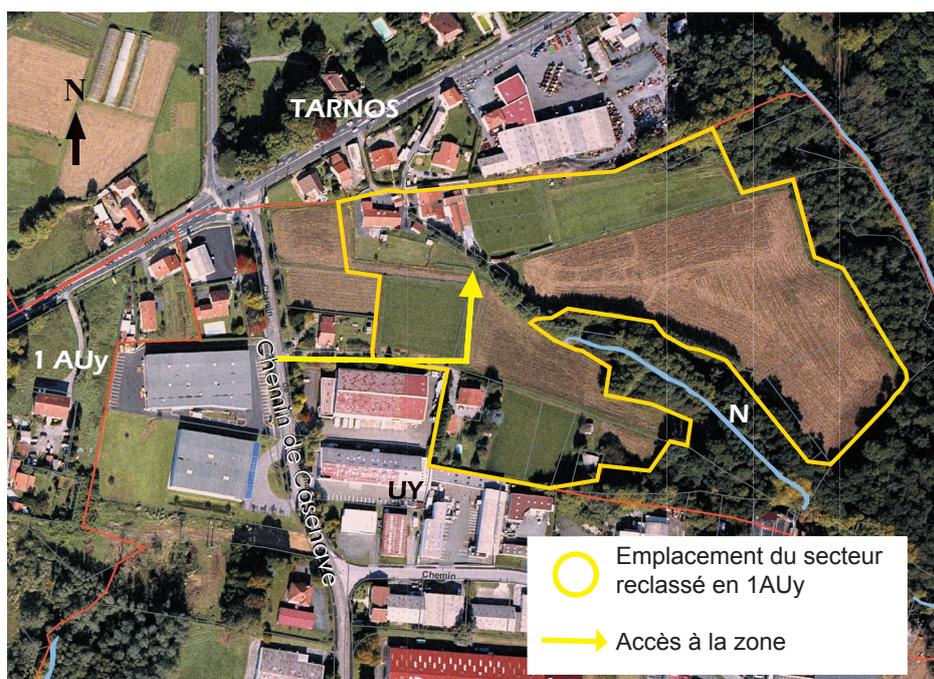
### CREATION D'UNE HAUTEUR SPECIFIQUE - QUARTIER SAINT ESPRIT

Une hauteur de façade spécifique est créée sur St esprit.

Cette hauteur est limitée à 4.5m pour préserver l'habitabilité des résidences limitrophes. Elle permet également de finaliser l'angle de rue en cohérence avec les constructions en rez-de-chaussée voisines existantes.

# 3- Incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement

## 3-1 Etat initial du site



### Situation

Le site objet de l'ouverture à l'urbanisation se situe dans le secteur de Saint Etienne à l'extrême nord-est de la commune, au sud de l'avenue Henri de Navarre.

Il est limitrophe :

- de la commune de Tarnos (secteur bâti à vocation mixte habitat/activités),
- et d'une zone UY, la ZAC de St Etienne à vocation économique déjà largement occupée.

La zone 2 AUy, ouverte à l'urbanisation, couvre une superficie d'environ 5,3 hectares. Elle a été créée lors de la révision du PLU du 25 mai 2007. Elle a pour objectif d'étendre et de conforter la zone économique existante.

Depuis la révision du PLU, les conditions d'accès et de viabilisation de la zone ont été précisées en liaison avec les propriétaires concernés (voie d'accès depuis le chemin de

Cazenave par l'ER n° 138 jusqu'au droit des parcelles AK568 et AK100) Les acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation de la voie sont en cours. Des travaux sont envisagés sur 2009 ce qui permet d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de cette zone à la demande des propriétaires concernés.

### Occupation

Les terrains ouverts à l'urbanisation appartiennent à 6 propriétaires privés.

Ils sont pour partie bâtis (4 maisons d'habitation et leur jardin attenant). Le reste des terrains est constitué de prairies qui ne sont plus utilisées et pour lesquels les propriétaires sont vendeurs.

## Site

### - Topographie et altimétrie

Le secteur se situe en bordure d'un plateau se prolongeant vers Tarnos et surplombant deux vallons liés au ruisseau d'Escantepan, petit affluent de l'Adour.

Le plateau, atteint au maximum sur ce secteur de la commune 37 m NGF. Il accueille aujourd'hui des espaces de prairies et des espaces urbanisés.

### - les eaux de ruissellement

Etant donné la géomorphologie du terrain, les eaux de ruissellement sont naturellement dirigées vers les deux talwegs du sud et le ruisseau d'Escantepan.

Le développement urbain du secteur peut générer une pollution de ces milieux à défaut de traitement des eaux de ruissellement.

### - Espaces naturels (talweg et EBC)

Le plateau accueille actuellement des espaces libres sans valeur agronomique ou écologique particulière.

Les versants boisés des deux talwegs qu'il domine ont été classés au P.L.U. en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés.

Ce classement permet de préserver une continuité spatiale des coteaux boisés intra et intercommunale. Il n'est pas modifié.

Enfin, le secteur du plateau, objet de l'ouverture à l'urbanisation, ne fait pas l'objet de protections environnementales spécifiques de par l'absence de richesse écologique avérée.

### - environnement bâti et paysager

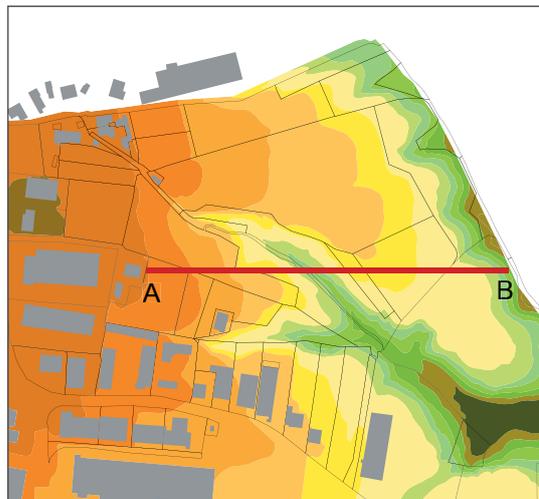
Le secteur ouvert à l'urbanisation s'étend en continuité de la zone urbaine UY déjà existante.

Cette dernière accueille une zone d'activité, dont le paysage se compose d'une multiplicité de grands volumes hétérogènes sur un espace public peu travaillé.

Aucune construction à caractère patrimonial n'a été recensée.

Le développement urbain entraînera une consommation foncière d'espaces libres et modifiera le paysage actuel du secteur non bâti.

## La topographie du site



34 m NGF



## - les risques naturels et technologiques

Le secteur n'est concerné par aucune zone de risque spécifique.

## - Eau potable et défense incendie

Les ressources et les réseaux de desserte en eau potable sont suffisants pour desservir la zone. Toutefois, la desserte arrive à saturation en ce qui concerne la défense incendie. En effet, ce secteur se situe en périphérie de l'agglomération, en «bout de ligne».

## - Assainissement

La gestion de l'assainissement est effectuée par un système de réseaux collectifs séparatifs qui collectent séparément les eaux usées et les eaux pluviales ; ces dernières étant rejetées dans les milieux récepteurs.

Pour les eaux usées, le secteur à urbaniser dépend de la station d'épuration Saint Frédéric. La Z.A.C. de Saint Etienne est raccordée (cf. carte secteur vert) et le secteur à urbaniser est repéré comme zone de développement du réseau d'assainissement (cf. carte secteur orangé).

## - déchets

L'ouverture à l'urbanisation engendrera une augmentation de la production de déchets.

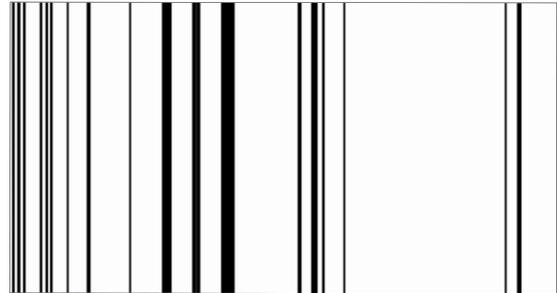
## - les perspectives d'évolutions du secteur

Ce secteur, sans richesse environnementale remarquable et en continuité d'une zone à vocation économique déjà existante a été repéré comme apte à conforter l'offre foncière économique de la commune et de l'agglomération.

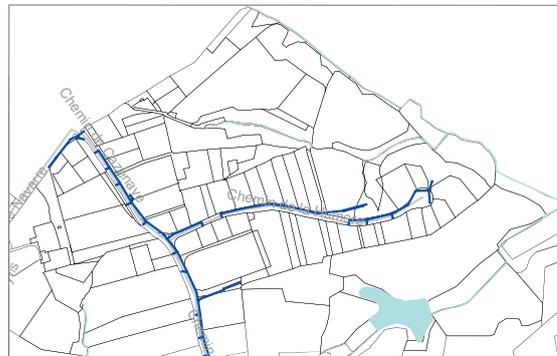
L'avancée des études, notamment en matière de réseaux, permet à la commune de l'ouvrir à la constructibilité en vue d'accueillir des activités économiques (sauf si elles relèvent du régime des Installations classées soumises à autorisation ou si elles sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage).

Une dizaine d'entreprises pourrait être accueillie sur cette zone.

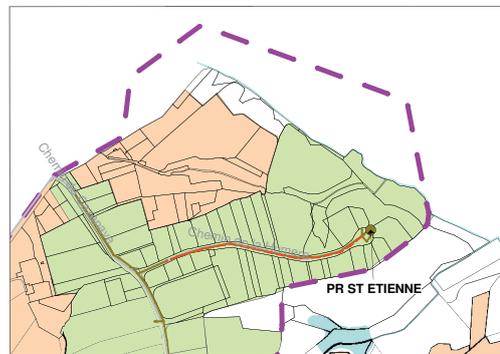
Il faut noter que les habitations situées au nord du terrain ne sont pas vouées à muter dans l'immédiat (seule, celle située au sud sera intégrée par son propriétaire dans le projet de zone économique).



Réseau d'eau potable - état existant au 25 mai 2007



Réseau d'eaux pluviales - état existant au 25 mai 2007



Réseau d'eaux usées - état existant au 25 mai 2007

## 3-2 Impacts prévisibles du projet et mesures compensatoires envisagées

### Sur le milieu naturel et l'environnement paysager :

#### - gestion des ressources et de l'espace

Comme exposé plus haut, l'urbanisation de ce secteur se situe hors des corridors biologiques et des grandes entités écologiques définies comme remarquables lors de la révision du PLU.

Le projet de développement n'aura pas d'impacts spécifiques sur le sous-sol. Par contre, il augmentera les surfaces minéralisées du secteur.

L'impact des eaux de ruissellement sur les milieux récepteurs sera limité (débit de fuite maximum de 3 l/s par hectare avec la mise en place de bassins de rétention et/ou d'infiltration, article 4 du PLU, traitement des eaux avant rejet dans le milieu naturel imposé dans le cadre des permis).

Enfin, les mouvements de terrains sont également limités par l'application de l'article 11 du règlement du PLU.

#### - eau potable et protection incendie

La zone économique existante est actuellement desservie par le chemin de Cazenave.

Les ressources en eau et le calibrage du réseau d'alimentation seront suffisants pour supporter l'urbanisation envisagée. Le secteur à urbaniser y sera, en conséquence, raccordé.

Toutefois, le réseau ne pourra permettre en l'état une défense incendie suffisante. La collectivité a en conséquence prévu des travaux afin d'assurer cette défense incendie. La création d'équipement de type château d'eau n'étant pas planifié dans le secteur, la collectivité planifiera sous la voirie à créer un réservoir d'une capacité de 120 m<sup>3</sup>.

Si des entreprises nécessitant une défense incendie particulière souhaitent s'installer sur le site, elles prendront à leur charge les ouvrages complémentaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

#### - assainissement

Les réseaux de gestion de l'eau pluviale et des eaux usées se situent à proximité de la zone de développement, sous le chemin de Cazenave. Comme pour l'eau potable, la commune réalisera l'extension des réseaux jusqu'au centre de la zone.

L'implantation de nouvelles constructions engendreront une modification de l'écoulement naturel des eaux superficielles. Ces modifications de l'équilibre hydrologique seront compensées tel que le prévoit le règlement du PLU (cf. Précédemment).

De plus, les constructeurs seront incités à mettre en oeuvre «des techniques alternatives d'assainissement des eaux pluviales et de récupération des eaux de pluie sur les bâtiments».

Enfin, les terrains destinés à l'urbanisation se situant à un niveau inférieur par rapport au chemin de Cazenave, la commune installera une station de relevage.

#### - déchets

La collecte des déchets sera assurée comme sur le reste de la commune.

#### - patrimoine végétal

Les terrains du plateau n'accueillent pas d'éléments remarquables repérés au PLU. En effet, comme indiqué précédemment les boisements d'intérêt sont situés en contrebas et inclus dans la zone N qui n'est pas modifiée. Pour conforter cette protection, une bande inconstructible en limite de zone N est prévue dans le PLU sur les unités foncières les plus importantes.

#### - restructuration foncière

La collectivité assurera l'accès et la desserte en réseaux des terrains jusqu'en milieu de zone. Par contre, il n'est pas prévu qu'elle soit maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement foncier.

Ainsi, le contrôle de l'urbanisation interviendra par la biais des autorisations d'urbanisme, à venir.

## - impact paysager

Le paysage actuel sera transformé et deviendra celui d'une zone économique. Les voies, espaces de stationnement et de stockage devront faire l'objet d'un traitement paysager en application du règlement du PLU (art 13). Il est par ailleurs prévu des dispositions pour imposer un traitement cohérent des clôtures et bâtiments (art 11).

A noter tout de même que les enjeux paysagers dans ce secteur restent très modérés étant donné la situation et la perception du site depuis les voies de circulation principales et les espaces publics.

## Sur l'accessibilité au site

L'accessibilité du site sera assurée par une voirie publique réalisée par la commune dans le cadre d'une participation pour voirie et réseau (PVR).

«Article L332-11-1

Modifié par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 49  
() JORF 3 juillet 2003

*Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.. (...)*»

Cette P.V.R. organisera les phases de travaux concernant la desserte ainsi que les extensions et les ouvrages liés aux réseaux qui supporteront le projet de développement urbain.

La voie envisagée aura une emprise de 8 m de large et sera aménagée de manière à permettre le retournement des véhicules à son extrémité. La chaussée sera conçue pour permettre la circulation des poids lourds et un cheminement piéton sécurisé.

Les accès à la zone seront sécurisés. En effet, la création de cette voie raccordée au chemin de Cazenave permet d'éviter toutes sorties directes de véhicules sur l'avenue Henri de Navarre qui connaît un fort trafic. Les circulations devront alors transiter par le carrefour à feux chemin de Cazenave/avenue Henri de Navarre.

La création de ces nouvelles circulations et l'augmentation du trafic créeront une charge polluante nouvelle. Toutefois, les impacts (visuels, bruit, rejets atmosphériques ...) resteront modérés puisque le développement sera maîtrisé par le règlement du PLU (type de

constructions accueillies, installations classées soumises à autorisation interdites, installations classées soumises à déclaration autorisées sous conditions de sécurité et de salubrité, aspects extérieurs, desserte par les réseaux...) et que cette zone se situe loin des zones d'habitat.

De plus, ces nouvelles circulations sont également à considérer à l'échelle intercommunale. On peut penser que l'accueil et le maintien d'entreprises sur le territoire communal peut contribuer à la modération de certains trajets domicile-travail.



Accès à aménager depuis le chemin de Casenave

## Sur l'activité économique communale

### - enjeux communal et communautaire:

La commune de Bayonne a souhaité, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, «placer l'économie et l'emploi au cœur de la stratégie de développement» afin de conforter le rôle moteur de la commune et de la communauté d'agglomération en matière d'économie.

L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains représente donc une opportunité pour conforter cette stratégie.

En effet, le poids économique de la commune est lié à la mise à disposition de nouvelles emprises foncières. Ces dernières seraient susceptibles de répondre à une partie des nombreuses demandes d'entreprises souhaitant s'installer et/ou se relocaliser sur la commune afin de s'agrandir ou de rester sur le territoire bayonnais.

## 4- Tableau de superficies des zones

Le tableau de superficies des zones est modifié pour intégrer :

- le classement de la zone 2AUy, dans le secteur économique de Saint Etienne, en 1AUyb
- le classement du secteur des «soeurs blanches», précédemment classé en UE, en UC,
- et l'intégration de quelques parcelles de la UAp en zone UB.

PLU approuvé le 25 mai 2007			projet de modification du PLU		
Zones et secteurs	Surface en ha		Zones et secteurs	Surface en ha	
	par sect	ens zone		par sect	ens zone
<b>zone UA</b>		<b>58,64</b>	<b>zone UA</b>		<b>58,64</b>
UA	28,48		UA	28,48	
UAa	10,76		UAa	10,76	
UAc	10,33		UAc	10,33	
UAd	7,46		UAd	7,46	
UAe	1,61		UAe	1,61	
<b>zone UAf</b>		<b>31,04</b>	<b>zone UAf</b>		<b>31,04</b>
UAf	26,89		UAf	26,89	
UAfa	1,33		UAfa	1,33	
UAfy	2,82		UAfy	2,82	
<b>zone UAp</b>		<b>10,53</b>	<b>zone UAp</b>		<b>10,13</b>
<b>zone UB</b>		<b>378,71</b>	<b>zone UB</b>		<b>379,11</b>
UB	287,63		UB	288,03	
UBc	81,44		UBc	81,44	
UBe	9,64		UBe	9,64	
<b>zone UBp</b>		<b>45,87</b>	<b>zone UBp</b>		<b>45,87</b>
UBp	34,35		UBp	34,35	
UBpa	7,99		UBpa	7,99	
UBpb	1,09		UBpb	1,09	
UBpc	2,44		UBpc	2,44	
<b>zone UC</b>		<b>129,48</b>	<b>zone UC</b>		<b>131,96</b>
UC	114,17		UC	116,65	
UCa	10,62		UCa	10,62	
UCe	4,69		UCe	4,69	
<b>zone UD</b>		<b>65,11</b>	<b>zone UD</b>		<b>65,11</b>
UD	58,97		UD	58,97	
UDa	6,14		UDa	6,14	
<b>zone UE</b>		<b>109,75</b>	<b>zone UE</b>		<b>107,27</b>
UE	66,01		UE	63,53	
UEm	43,74		UEm	43,74	

zone UY			zone UY		
UY	52,04	184,19	UY	52,04	184,19
UYa	27,56		UYa	27,56	
UYas	5,48		UYas	5,48	
UYc	32,47		UYc	32,47	
UYcf	17,15		UYcf	17,15	
UYcb	5,04		UYcb	5,04	
UYcg	6,04		UYcg	6,04	
UYcs	18,68		UYcs	18,68	
UYs	19,73		UYs	19,73	
<b>Total zones U</b>		<b>1013,34</b>	<b>Total zones U</b>		<b>1013,34</b>

PLU approuvé le 25 mai 2007			projet de modification du PLU		
Zones et secteurs	Surface en ha		Zones et secteurs	Surface en ha	
	par sect	ens zone		par sect	ens zone
<b>zone 1AUb</b>		<b>14,78</b>	<b>zone 1AUb</b>		<b>14,78</b>
1AUb	10,05		1AUb	10,05	
1AUba	4,73		1AUba	4,73	
<b>zone 1AUc</b>		<b>1,94</b>	<b>zone 1AUc</b>		<b>1,94</b>
1AUc	1,94		1AUc	1,94	
<b>zone 1AUd</b>		<b>16,3</b>	<b>zone 1AUd</b>		<b>16,3</b>
1AUd	10,6		1AUd	10,6	
1AUdb	5,7		1AUdb	5,7	
<b>zone 1AUe</b>		<b>11,8</b>	<b>zone 1AUe</b>		<b>11,8</b>
1AUea	6,4		1AUea	6,4	
1AUeb	5,4		1AUeb	5,4	
<b>zone 1AUg</b>		<b>18,26</b>	<b>zone 1AUg</b>		<b>18,26</b>
<b>zone 1Aus</b>		<b>13,77</b>	<b>zone 1Aus</b>		<b>13,77</b>
<b>zone 1AUp</b>		<b>40,33</b>	<b>zone 1AUp</b>		<b>40,33</b>
1AUpa	20,78		1AUpa	20,78	
1AUpb	14,62		1AUpb	14,62	
1AUpc	4,93		1AUpc	4,93	
<b>zone 1AUy</b>		<b>57,74</b>	<b>zone 1AUy</b>		<b>63,04</b>
1AUy	28,36		1AUy	28,36	
1AUya	5,12		1AUya	5,12	
1AUyd	10,02		1AUyb	5,3	
1AUye	5,89		1AUyd	10,02	
1AUyf	3,19		1AUye	5,89	
1AUys	5,16		1AUyf	3,19	
<b>zone 2AU</b>		<b>142,40</b>	<b>zone 2AU</b>		<b>137,1</b>
2AU	114,23		2AU	114,23	
2AUy	28,17		2AUy	22,87	
<b>total zone AU</b>		<b>317,32</b>	<b>total zone AU</b>		<b>317,32</b>

PLU approuvé le 25 mai 2007			projet de modification du PLU		
Zones et secteurs	Surface en ha		Zones et secteurs	Surface en ha	
	par sect	ens zone		par sect	ens zone
<b>zone A</b>		<b>31,97</b>	<b>zone A</b>		<b>31,97</b>
<b>zone N</b>		<b>1131,53</b>	<b>zone N</b>		<b>1131,53</b>
N	904,84		N	904,84	
Nc	3,98		Nc	3,98	
Ne	16,72		Ne	16,72	
Ner	135,54		Ner	135,54	
Nh	13,98		Nh	13,98	
NI	52,4		NI	52,4	
Np	4,3		Np	4,3	
<b>Total zones A et N</b>		<b>1163,50</b>	<b>Total zones A et N</b>		<b>1163,50</b>
<b>Récapitulatif</b>			<b>Récapitulatif</b>		
total zones U		1013,34	total zones U		1013,34
total zones AU, A et N		1480,82	total zones AU, A et N		1480,82
<b>total zones U, AU, A et N</b>		<b>2494,16</b>	<b>total zones U, AU, A et N</b>		<b>2494,16</b>
total Secteur Sauvegardé		80,1	total Secteur Sauvegardé		80,1
<b>TOTAL COMMUNE en hectares</b>		<b>2574,26</b>	<b>TOTAL COMMUNE en hectares</b>		<b>2574,26</b>

Selon calcul CIGEO