



Communauté d'Agglomération
de Bayonne - Anglet - Biarritz

Révision simplifiée n°2

Extension de zone constructible
(ouverture à l'urbanisation d'une
partie de la zone 2AU du Prissé)

Notice de présentation

Révision prescrite le 28 mars 2003

Projet arrêté le 23 Juin 2006

Approuvé le 25 mai 2007

Approbation de la modification n°1 le
13 mai 2008

Projet de révision simplifiée

Sommaire

PREAMBULE.....	p.2
1 : Contenu de la révision simplifiée : présentation et motivation des modifications	p.
2 : Incidence de l'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement	p
2-1- Etat initial du site	
2-2- Impacts prévisibles et mesures envisagées	
3 : Nature et justification des modifications	p.
3-1- Pièces du P.L.U. modifiées	
3-2- Justification des modifications d'ordre réglementaire	
4 : Plan de zonage et tableau de surface modifiés	p.



PREAMBULE

Objectifs de la révision simplifiée N°2 du 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.

Comme prévu par le code de l'urbanisme, les documents réglementaires du P.L.U. sont amenés à évoluer selon l'avancée des études, des projets et des réalités de terrain.

Ces évolutions sont gérées, par les procédures de modification ou de révision simplifiée (cf article L123-1 du code de l'urbanisme ci-contre).

Le P.L.U. a fait l'objet d'une première modification approuvée le 13 mai 2008.

Une deuxième modification est en cours.

La présente révision simplifiée et la concertation qui lui est associée ont été engagées le 25 juillet 2008. Elle a pour objet l'extension de la zone constructible du quartier Prissé/ Mousserolles par ouverture à l'urbanisation d'un site identifié comme zone d'extension urbaine dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et implique une réduction des espaces boisés classés.

Le projet envisagé ne présente pas de graves risques de nuisances. En effet, il va permettre l'implantation des bureaux de l'Office 64 de l'Habitat.



Nota : Le présent document constituera, après approbation du projet de révision simplifiée, un complément au rapport de présentation approuvé le 25 mai 2007.

«Article L123-13
du code de l'urbanisme

Modifié par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art.
23 () 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.

....

«Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.»

1- Contenu de la révision simplifiée

Présentation et motivations des modifications

Contenu de la révision simplifiée

Elle concerne:

- l'extension de la zone constructible par ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU de Prissé/Mousserolles
- le déclassement d'une surface réduite d'Espaces Boisés Classés (environ 600m²) afin de permettre des conditions d'accès sécurisées à la future zone constructible.

Présentation et motivations

- Extension de la zone constructible du PLU : ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2 AU - Prissé/Mousserolles, classement en 1AUb

Le secteur dit du «Prissé» quartier Mousserolles comprend une importante zone 2AU (environ 30,35 hectares) destinée à accueillir une extension de l'urbanisation et identifiée en tant que tel dans le PADD.

Lors de la révision du PLU approuvé en mai 2007, un premier secteur dit de Prissé/Jupiter a été ouvert à l'urbanisation pour accueillir le «pôle clinique».

Depuis les réflexions se sont poursuivies et des études ont été engagées pour préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation des terrains situés au nord du rond point de Prissé et appartenant à la commune.

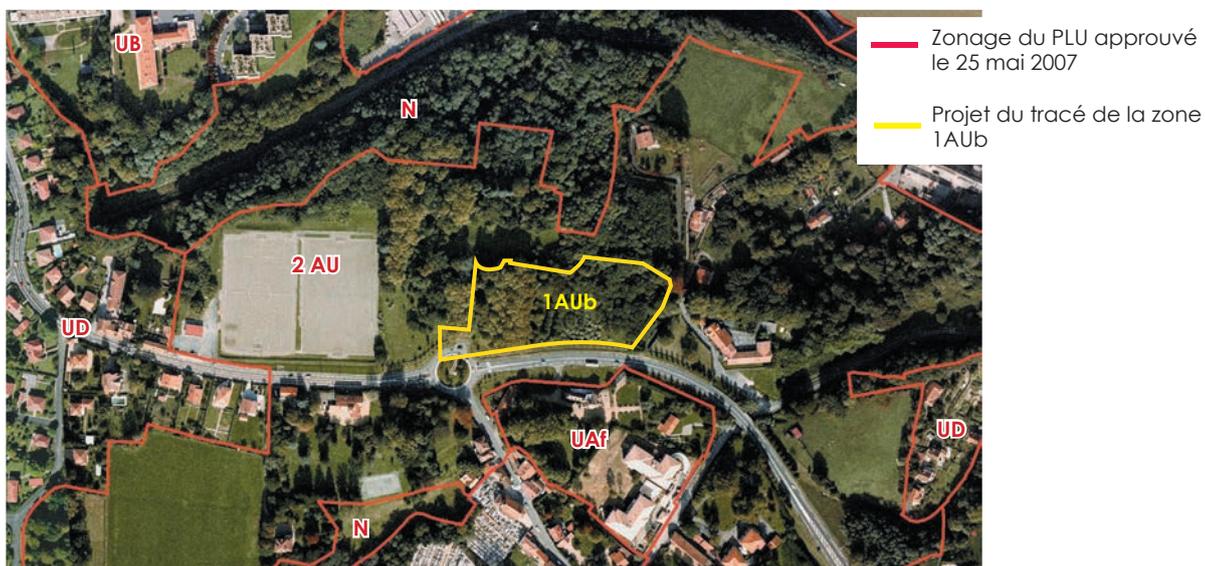
L'ouverture à l'urbanisation envisagée aujourd'hui va permettre d'accueillir le siège de l'Office 64 de l'habitat et constitue une première étape dans l'urbanisation des terrains communaux.

Cette ouverture est permise par l'avancement et la programmation des différents travaux de réseaux et de voiries supportant l'urbanisation envisagée sur ce site.

Ainsi, la partie de la zone 2AU ouverte à l'urbanisation représente 1,38 hectares. En plus du terrain d'assiette du projet, elle comprend la contre-allée et le boisement protégé.

Ce secteur sera rattaché à la réglementation de la zone 1AUb avec une hauteur spécifique pour permettre l'édification d'un bâtiment structurant en entrée d'urbanisation.

Ce projet constitue une amorce au développement urbain du quartier qui comprendra à terme une urbanisation mixte accueillant équipements, commerces et logements.



PROJET DE MODIFICATION DE ZONAGE

- Réduction des EBC pour création d'une contre-allée sécurisée d'accès au site :

Les études techniques réalisées pour préciser les conditions d'accès à la future zone constructible ont conduit à la nécessité de créer une contre-allée à partir du giratoire existant.

Cette contre allée permet en effet d'assurer un accès sécurisé à cette zone constructible mais également d'améliorer l'accessibilité au chemin d'Ibos et aux habitations existantes.

Toutefois, ce projet de voirie touche des terrains figurés comme Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLU. Il s'agit en fait de terrains situés en limite de boisement. Quelques éléments isolés sont repérés sur le tracé envisagé mais ils ne représentent pas d'intérêt écologique ou paysager particulier.

Le déclassement d'une surface d'environ 600 m² d'EBC (cf. plan) a été soumis à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites du 14 octobre 2008 qui a émis un avis favorable.

Le reste de l'Espace Boisé Classé est conservé ainsi que les plantations d'alignements afin de maintenir un paysage arboré à l'entrée principale de la zone à urbaniser.



Vues sur le secteur concerné par le déclassement



PROJET DE DESSERTE

— Projet de voirie

— Réduction EBC

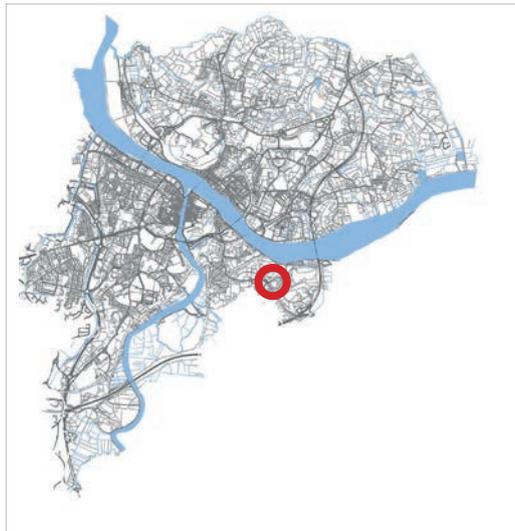
2- Incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement

2-1 Etat initial du site et de son environnement

Situation / accès

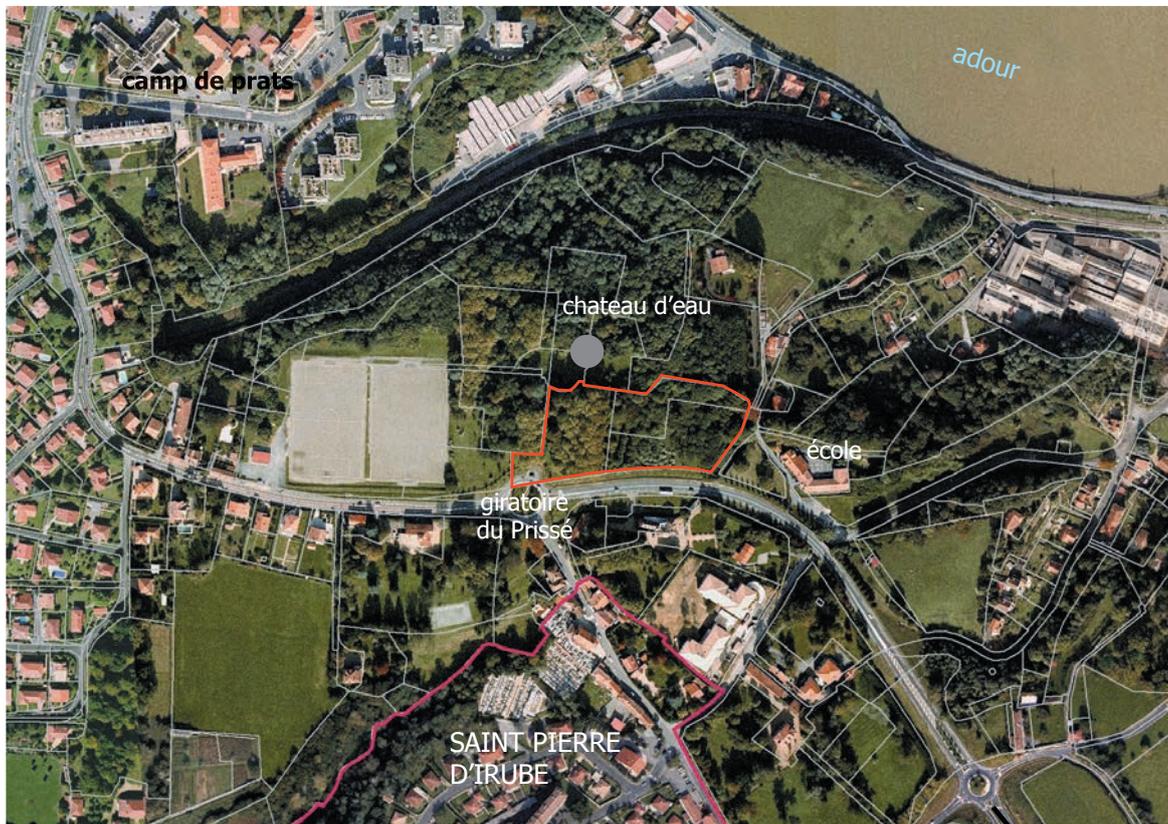
Le secteur concerné se situe en rive gauche de l'Adour le long de l'avenue du Prissé, à l'est du giratoire du même nom. On y accède par l'Av du Prissé en provenance de l'autoroute et par l'Av Duvergier de Hauranne en provenance de Bayonne.

Ce secteur est situé à proximité du centre ancien de la commune de St Pierre d'Irube sur une entrée de ville à densifier et à qualifier. La ligne de bus n°4 dessert le site (arrêt à 300m environ).



Occupation

Les terrains appartiennent à la commune. Il s'agit de terrains non bâtis sans usage particulier.



accès A63 et A64



Milieu Physique

Topographie

Le secteur ouvert à l'urbanisation se situe, entre deux talwegs, en limite du plateau de Mousserolles en surplomb de la vallée de l'Adour au nord.

Les terrains sont en légère pente depuis l'Av du Prissé au sud/ouest (env. 38 mNgf) vers la zone naturelle au nord/est (env. 35 mNgf) ce qui permet une adaptation aisée au terrain .

Hydrographie/ ruissellement

Le talweg situé au nord ouest du terrain d'assiette joue aujourd'hui le rôle de capteur des eaux de ruissellement du site.

Desserte en réseaux

Le terrain est raccordable au réseau d'assainissement situé chemin d'Ibos .

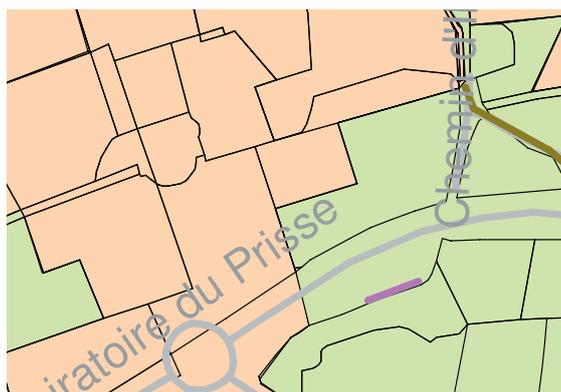
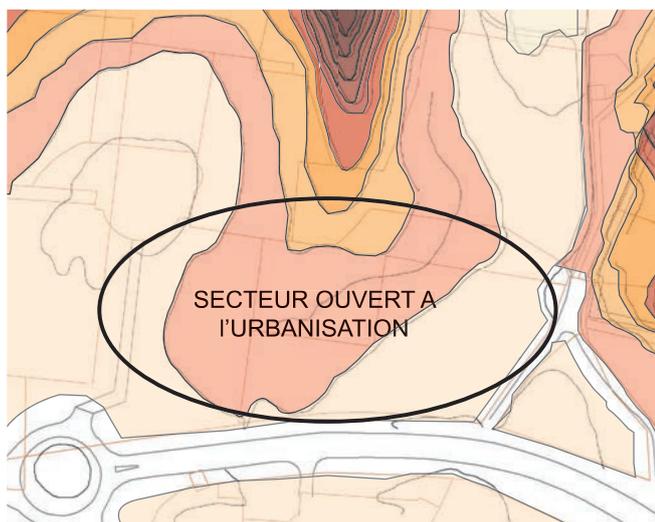
Il sera desservi en eau potable par une canalisation située sous la contre allée à créer. Celle-ci sera alimentée à partir du nouveau chateau d'eau dont la construction a débuté cette année.

Risques naturels et technologiques

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

Nuisances sonores

Le terrain ouvert à l'urbanisation est situé le long de l'av du Prissé, voie classée en catégorie 4 au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres affectées par le bruit.



Réseau d'assainissement
(annexes du PLU 25 mai 2007)



Réseau d'eau potable
(annexes du PLU 25 mai 2007)

Milieux naturels

A proximité du site :

Le site surplombe deux espaces naturels protégés. Il s'agit

- du cours de l'Adour situé en contrebas du coteau (proposée pour le réseau Natura 2000),)
- des versants boisés d'intérêt plongeant vers ce dernier (espaces boisés classés significatifs au titre de la loi littoral - en zone N du PLU).

Sur le site :

Seul un important bosquet de platanes est repéré dans le PLU comme espace boisé classé et protégé à ce titre. Toutefois, ces EBC ne font pas partie des ensembles significatifs de la commune relevant d'un classement au titre de la loi Littoral. Ils sont issus d'un repérage par photographies aériennes effectué lors de la révision du PLU.

Ainsi, on ne dénombre que quelques arbres isolés à proximité du giratoire dans la frange de terrain impactée par le projet de voie pour lequel la réduction de l'EBC est nécessaire (cf précédemment) .

Le reste du site forme un espace en friche constitué de bois de repousse et de ronciers sans intérêt particulier ni protection particulière.

Environnement bâti et paysager

Le secteur ouvert à l'urbanisation fait partie d'une importante zone non bâtie située en limite du faubourg pavillonnaire de l'Av Duvergier de Hauranne.

Ces terrains accueillent actuellement de part et d'autre du giratoire du Prissé :

- à l'ouest, des équipements sportifs utilisés qui ne font pas l'objet d'un projet de relocalisation immédiate ;

- à l'est, des terrains en friche entrecoupés d'espaces boisés dont fait partie le secteur ouvert à l'urbanisation.

Le chemin d'Ibos forme la limite Est de ce secteur et dessert quelques maisons individuelles.

De l'autre côté de l'Av du Prissé, en continuité de la commune de St Pierre d'Irube, on trouve une zone d'habitat collectif de 2 étages sur RDC construite ces dernières années et classée dans le PLU en zone UAf.

Patrimoine bâti et archéologique

Le site est situé dans le périmètre de 500 m de la benoiterie de ST Pierre d'Irube monument historique inscrit . Le projet devra donc être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France . Il est également situé dans une zone archéologique . A ce titre, la réalisation de fouilles préventives pourront être prescrites par la Direction régionale de l'Archéologie.

Secteur ouvert à l'urbanisation (été et hiver)



Environnement bâti proche

2-2 Impacts prévisibles et mesures envisagées

Sur le milieu physique :

Impact sur l'eau et sur l'espace

Comme exposé plus haut, le terrain ouvert à l'urbanisation se situe hors des grandes entités écologiques ou paysagères 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.

La modification de l'écoulement naturel des eaux superficielles sera compensée par la mise en place de dispositifs spécifiques dans le cadre du projet pour limiter le débit de fuite tel que le prévoit le PLU.

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).

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

Les futures constructions seront raccordées aux réseaux existants (eaux usées et eau potable sur le chemin d'Ibos).

Qualité de l'air

8 600 véhicules circulent en moyenne par jour sur l'Av du Prissé dont 780 en moyenne aux heures de pointe. Aussi, le projet de construction envisagé (siège de l'office 64 de l'habitat - 90 employés et env 100 visiteurs/ jour) n'est pas de nature à générer une augmentation notable de la circulation automobile et donc une augmentation des pollutions.

Déchets

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

Nuisances sonores

Le terrain ouvert à l'urbanisation est situé le long de l'Av du Prissé, voie classée à grande circulation de type 4.

Les nuisances sonores liées au trafic automobile sur le site sont générées par l'avenue du Prissé.

Le faible trafic issu du projet n'impactera pas de manière notable l'environnement sonore global et les quelques habitations alentours.

Enfin, l'avenue du Prissé est classée en catégorie 4 au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres.

Ainsi les constructions répondront aux exigences acoustiques conformément aux décrets 95-20 et 95-21 par des prescriptions architecturales, afin d'assurer le confort acoustique des usagers du nouveau bâtiment.

Sur l'environnement bâti et le paysage

Ce projet implique une modification de la perception actuelle du site.

Les boisements de repousse et ronciers laisseront place à une nouvelle construction qui constituera une première étape dans l'urbanisation de ce site. Ce projet structurant marquera la nouvelle image de cette entrée de ville.

Cependant, comme nous l'avons vu précédemment, il implique la suppression de quelques arbres isolés classés en EBC au niveau de la future contre allée en limite du bosquet de platanes. Ce déclassement qui a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale en matière de sites et de paysage sera compensé par de nouvelles plantations.

Par ailleurs le stationnement le long de l'av du Prissé sera limité en application de l'article 12 et devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Sur les accès et la circulation

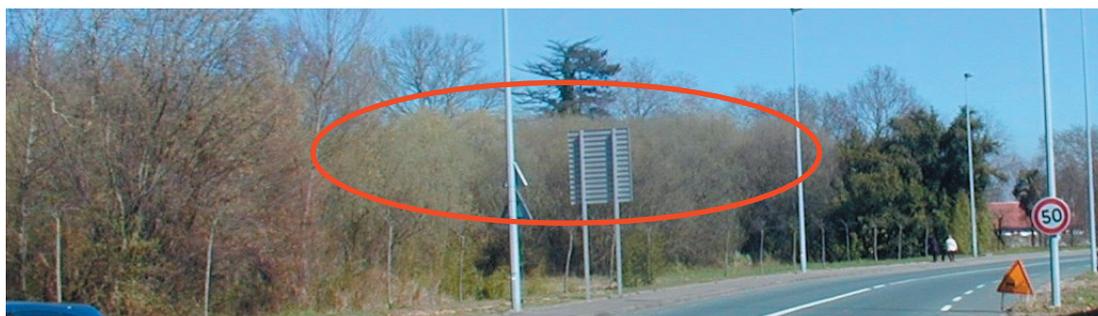
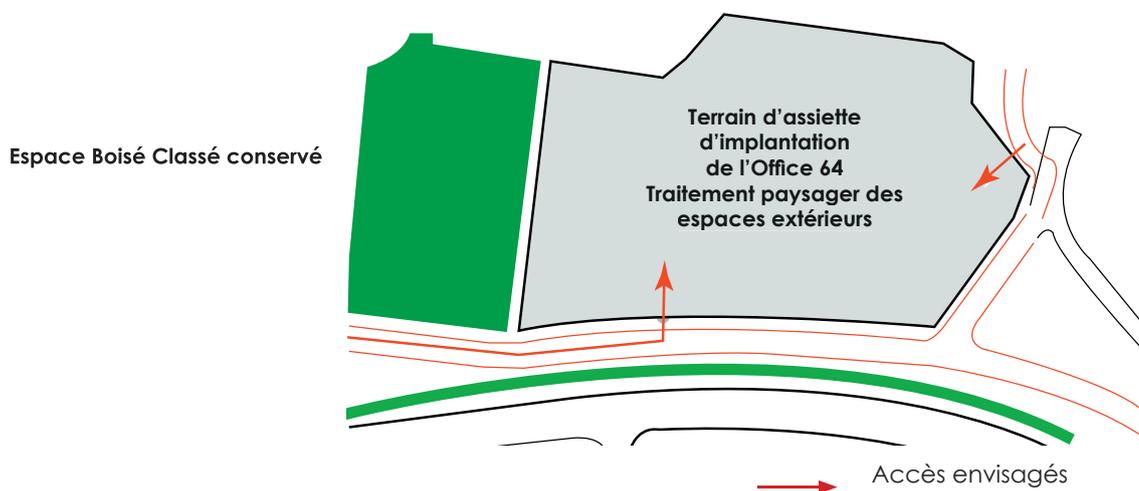
La circulation induite par le projet restera limitée au regard du trafic existant 8600 véhicules/jour en moyenne (90 employés 100 visiteurs par jour environ avec en moyenne de 20 à 30 visiteurs simultanément) .

L'accès au site, comme nous l'avons vu précédemment, sera assuré par une contre-allée aménagée par la ville de Bayonne depuis le giratoire du Prissé. Cette contre-allée permet de garantir un accès sécurisé au site ainsi qu'aux habitations existantes situées sur le chemin d'Ibos.

Sur le plan des services à la population

Ce projet qui vise à permettre la construction du siège de l'office 64 de l'habitat participe d'une amélioration de l'accueil et des services à la population.

Principes d'aménagement envisagés



3 - Nature, présentation et justification des modifications réglementaires

3-1 Nature des pièces du P.L.U. modifiées

Les modifications concernent :

- le rapport de présentation (pièce 1) ;
- les documents graphiques réglementaires (pièces 3B.1 secteur 4).

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 révision simplifiée du PLU.

MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- Modification du document graphique 3.B.1, secteur 4 :

- réduction d'un Espace Boisé Classé (E.B.C.) non défini comme significatif ;
- modification du zonage ;
- création d'une hauteur de façade spécifique graphique de 16m ;
- création d'une marge de recul.

3-2 Justification des modifications réglementaires

Modification de zonage : le secteur ouvert à l'urbanisation est classé en zone 1AUB

La zone 1AUB est destinée à recevoir une extension de l'urbanisation pour accueillir de l'habitat mais également les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'assurer l'animation de ce quartier . Elle vise à favoriser les constructions en retrait de l'alignement et en ordre discontinu.

Elle correspond à l'objectif de développement de ce secteur dont ce projet constitue l'amorce .

Il s'agit en effet de développer un projet mixte alliant équipements, services et habitat en privilégiant :

- dans un premier temps, à l'est du giratoire du Prissé, une urbanisation discontinuée,
- dans un deuxième temps, à l'ouest, une urbanisation de type faubourg en continuité de la zone pavillonnaire existante.

Création d'une hauteur de façade spécifique

L'objectif est de créer, en entrée d'urbanisation, un repère sur le bd du Prissé par l'édification d'un bâtiment structurant. Il s'agit de permettre également une adaptation du bâtiment au terrain. Ainsi, la hauteur de 16 m permet d'édifier un bâtiment de 4 étages sur RDC sur la partie arrière du terrain et de 3 étages sur RDC côté Av. du Prissé.

Création d'une marge de recul

L'application de la réglementation de la zone 1AUB impose un recul de 4m par rapport à l'alignement. Il est apparu souhaitable de diminuer ce recul afin de rapprocher la future construction de l'espace public.



4- Plan de zonage global et tableau des surfaces

Les surfaces des zones définies dans le tableau de surface p 205 du rapport de présentation sont modifiées comme suit :

- la zone 2AU est diminuée de 1,38 ha environ,
- la zone 1AUb est augmentée de 1,38 ha environ.

Les plans de zonage p 182 et 203 et le tableau des surfaces p 205-206 du rapport de présentation du PLU approuvé le 25 mai 2007, seront actualisés à l'issue de la présente procédure et des autres procédures en cours (modification N°2 et révision simplifiée n°1) afin d'intégrer les modifications qui en découlent.