



Ville de Bayonne



Communauté d'Agglomération  
de Bayonne - Anglet - Biarritz

## MODIFICATION N°3

# 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  
Révisions simplifiées n°1, 2 et 3 approuvées le 30 juin 2009  
Modification simplifiée n°1 adoptée le 27 juillet 2009

Modification n°3 approuvée le 18 décembre 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 l'urbanisation de la zone 2AU avenue Jean Darrigrand  
- modification de tracé du périmètre du secteur Np

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

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

2-4- Modifications diverses d'ordre graphique p.11

**3 : Incidences de l'ouverture à l'urbanisation du site  
«avenue Jean Darrigrand» sur l'environnement.....p.13**

3-1- Etat initial du site p.13

3-2- Impacts prévisibles du projet  
et mesures compensatoires envisagées p.16

**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 et modifié le 13 mai 2008 et le 13 février 2009.

Il a fait l'objet de trois révisions simplifiées approuvées le 30 juin 2009.

## Les objectifs de la modification n°3

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 de modification pour :

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

- modifier, supprimer certains emplacements réservés (ER) et en créer un nouveau. Il s'agit de prendre en compte l'avancée des études techniques menées par les différents bénéficiaires et de supprimer les ER dont les objets ont été réalisés.

- apporter des modifications et des précisions réglementaires mineures permettant la mise en oeuvre les orientations communales.

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes :

- envoi du projet de modification aux personnes et organismes publics associés à l'élaboration du PLU,

- 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 sa transmission à la sous-préfecture et les mesures de publicité faites.

## Les changements apportés

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

- la zone 2AU Av. Jean Darrigrand est ouverte à la construction,
- le tracé du secteur Np est modifié (sans modification de sa surface),
- les Emplacements Réservés (ER) 30, 44, 91, 105, 130, 154 et 156 sont supprimés, les ER 55, 68, 81, 95, 129, 131, 132, 135, 136 et 155 voient leur libellé modifié, enfin l'ER 147 est modifié dans son tracé,
- un nouvel ER est créé (n°169)
- un nouvel élément paysager est repéré au titre de l'article L123-1.7,
- la réglementation concernant la reconstruction à l'identique est modifiée dans toutes les zones (sauf 1AUs non concernée dans l'immédiat) suite à la loi n°2009-526 du 12 mai 2009 ,
- les dispositions réglementaires des zones UA (écrites et graphiques), UAf, UAp, UB, UBp, UC, UD, UE, UY, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUg, 1AUy et N sont adaptées.

Ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou forestière, ni une protection édictée et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

**«Article L123-13  
du code de l'urbanisme  
Modifié par la Loi n°2009-179 du 17  
février 2009 - art. 2**

*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.**

## 2- Présentation des modifications

### 2-1 Modifications de zonage

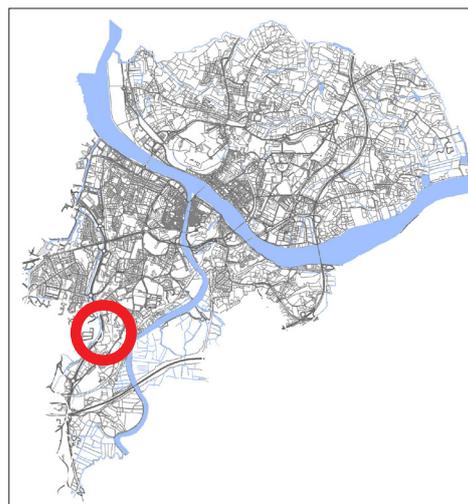
#### **OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU «Av J. DARRIGRAND» RATTACHEMENT A LA ZONE UB**

La zone N située avenue Jean Darrigrand/ giratoire de Beyris a été classée, lors de la révision générale du PLU approuvée en mai 2007, en zone à urbaniser 2AU afin d'accueillir notamment un équipement d'intérêt d'agglomération.

Une partie de cette zone 2AU a été ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la révision simplifiée n°1 du PLU approuvée le 30 juin 2009, afin d'accueillir le pôle territorial de formation de la chambre des métiers.

Il est proposé maintenant d'ouvrir à la construction le terrain 2AU restant, non concerné par le projet de pôle territorial, et de le rattacher à la zone UB limitrophe.

Cette partie de la zone 2AU, d'une superficie de 1.05 ha y compris les voiries, est en effet desservie en réseaux et localisée en continuité de ladite zone UB.



## MODIFICATION DU TRACE DU SECTEUR Np (ZONE N)

Lors de la révision du PLU ont été identifiés sur l'Adour, afin de contribuer à l'animation des berges et des quartiers riverains, des secteurs Np destinés à accueillir des péniches et autres installations flottantes. Ces secteurs ont été localisés en fonction des possibilités de raccordement aux réseaux et des contraintes de courant pour permettre un amarrage satisfaisant.

Afin de faciliter le raccordement aux réseaux des dites installations et de s'adapter de manière plus pertinente aux structures flottantes autorisées, il convient de modifier les limites du secteur Np de la rive gauche. Sa largeur est ainsi réduite et sa longueur augmentée sans que la surface de la zone Np ne soit modifiée.



## 2-2 Modifications d'ordre réglementaire

### ADAPTATION DES ARTICLES 1 et 2 du REGLEMENT POUR PRENDRE EN COMPTE LES EVOLUTIONS LEGISLATIVES : loi n°2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures

La loi n°2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures a modifié le premier alinéa de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

Celui-ci est maintenant rédigé comme suit :  
*«la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.»*

Cette possibilité qui ne s'appliquait avant qu'aux seuls bâtiments détruits après sinistre, est ainsi élargie.

Le PLU de Bayonne permet dans les articles 1 et 2 du règlement la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sauf pour ceux dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.

Cette disposition est maintenue.

Par contre, il n'apparaît pas judicieux de permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de 10 ans si cette reconstruction n'est pas consécutive à un sinistre. Il s'agit d'éviter des démolitions volontaires suivies de reconstructions, qui en s'affranchissant des règles du PLU, pourraient aller à l'encontre de la qualité urbaine souhaitée dans les quartiers.

TOUTES LES ZONES (sauf 1AUs non concernée dans l'immédiat)		
article 1	occupations et utilisations interdites	Remplacement de « la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre dont la destination est listée ci-dessus.» par « <b>la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans excepté dans les cas autorisés à l'article 2 ci-après</b> »
article 2	occupations et utilisations admises sous conditions	Remplacement de «la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dont la destination n'est pas listée ci-avant» par « <b>la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans suite à un sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et dans la mesure où la destination n'est pas listée à l'article 1 ci-avant</b> »

### PRECISION DES ARTICLES 1 et 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE N secteur Np

La zone N comprend un secteur Np sur l'Adour, dans lequel peuvent être autorisés les péniches ou bateaux aménagés à usage d'habitation, de restauration....

Dans un souci de clarifier le type d'installations autorisées et dans le but de conforter l'animation urbaine et l'offre touristique, il est proposé d'élargir le panel des types d'installations flottantes et destinations admises.

Ainsi, il est proposé d'autoriser les constructions flottantes à destination hôtelière.

Le caractère de la zone et les articles 1 et 2 sont complétés dans ce sens.

ZONE N		
caractère de la zone		Rajout au dernier alinéa secteur Np: après «les péniches et bateaux logements..» de « <b>et constructions flottantes..</b> »
article 1	occupations et utilisations du sol interdites	rajout au 4 ième alinéa après « hôtelière» de « <b>sauf dans le secteur Np</b> »
article 2	occupations et utilisation du sol autorisées sous conditions	Remplacement dans le secteur Np: de «les bateaux ou péniches aménagés à usage d'habitation, restauration,..» par « <b>les bateaux, péniches ou constructions flottantes aménagés à usage d'habitation, restauration, hôtelier,...</b> »

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 (clôtures en limites séparatives) DU REGLEMENT DES ZONES UAp, UB, UBp, UC, UD, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUg

Le règlement impose à l'article 11 de traiter les clôtures en limites séparatives, majoritairement à claire-voie et stipule que les parties pleines ne devront pas dépasser 1/5 de leur surface. Cette dernière règle, motivée par un souci de continuité écologique, s'avère très rigide et ne permet pas, en zone urbaine d'édifier des clôtures préservant l'intimité des jardins privés.

Il est donc proposé de l'assouplir en inversant la proportion entre les parties pleines et les parties ajourées. Ainsi, les parties pleines pourront représenter 4/5 de la superficie de la clôture.

ZONES UAp,UB,UBp,UC,UD,1AUb,1AUc,1AUd, 1AUg		
Article 11	aspect extérieur des constructions	suppression dans le 11.3.2 clôtures en limites séparatives de «majoritairement à claire voie» et remplacement de « 1/5 de leur surface» par «4/5 de la surface de la clôture»

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 (dimensions des places de stationnement) DU REGLEMENT DES ZONES UA,UAf,UB,UBp, UC,UD,UE, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUg

Le règlement impose à l'article 12 des dimensions minimales pour le traitement des aires de stationnement.

Dans le but de limiter l'impact spatial et économique des aires de stationnement, il est proposé d'assouplir les dimensions des places dans les zones d'habitat ou d'équipement.

La longueur des places perpendiculaires à la voie pourra être ramenée de 5m à 4.8m en extérieur et en l'absence d'obstacle. Le dégagement est ramené de 6m à 5,5 m et de 5.5m à 5m en extérieur.

Par contre, les dimensions ne sont pas modifiées dans les zones d'activité en raison du stationnement de véhicules souvent de taille plus importante (camionnettes etc...)

ZONES UA,UAf,UB,UBp,UC,UD,UE, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUg,		
Article 12	stationnement	Dans le tableau du 12-4-2 dans la colonne stationnement perpendiculaire à la voie : - rajout sur la ligne longueur après «5,00» de « <b>et 4.8m en extérieur et si absence d'obstacle</b> » - remplacement sur la ligne dégagement de «6.00m ou 5.5m si extérieur ou si..» par « <b>5.5m ou 5m si extérieur ou si..</b> »

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 (espaces libres) DU REGLEMENT DES ZONES UY ET 1AUy

Les zones Uy et 1AUy couvrent les zones destinées à accueillir des activités économiques. Trois objectifs principaux avaient prévalu à l'élaboration du règlement de ces zones : la volonté de spécifier la destination des zones, de les requalifier et de conforter les sites économiques existants en permettant leur densification.

L'article 13 traitant des espaces libres fait partie des règles visant à qualifier les zones. Toutefois la rédaction actuelle a montré des difficultés d'application .

Un traitement de 70% de la bande de retrait en espace libre s'avère en effet contraignant pour l'organisation des activités sur des parcelles parfois de petite taille notamment lorsque la bande de recul est importante.

Il est donc proposé de ramener ce pourcentage à 40% lorsque la bande de recul est supérieure ou égale à 4 m.

ZONES UY et 1AUy		
article 13	espaces libres et plantations d'espaces boisés classés	Rajout dans le 13-1 a. normes générales premier alinéa après «70% au moins de la bande de recul lorsqu'elle existe» de « <b>Ce pourcentage est ramené à 40% lorsque la bande de recul imposée à l'article 6.1, est supérieure ou égale à 4m</b> »

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 (espaces libres) DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUy secteur f

La zone 1AUyf correspond à un secteur enclavé dans la zone UY de St Frédéric en cours de reconversion dont il convient d'accompagner la mutation.

A cet effet, des dispositions particulières en matière d'implantation ont été mises en place dans le cadre de la révision générale du PLU. Afin de faciliter la mutation du site et l'installation de nouvelles activités, il apparaît maintenant nécessaire de les compléter par la mise en place de dispositions particulières en terme de traitement des espaces libres.

En effet, l'application de la règle générale sur ce secteur qui présente un parcellaire de petite taille, n'est pas adaptée car elle compromet la réalisation des espaces de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités.

Il est donc proposé de compléter l'article 13 par l'adjonction de règles spécifiques pour ce secteur 1AUyf et d'imposer en lieu et place d'un pourcentage d'espaces libres, le traitement d'une bande plantée de 1.8m.

ZONE 1AUy		
caractère de la zone	secteur 1AUyf	Rajout secteur 1AUf après « implantation » de « <b>et d'espaces libres</b> »
article 13	espaces libres et plantations d'espaces boisés classés	Rajout dans 13-1 Règle générale du paragraphe suivant : <b>«c-Règles spécifiques secteur 1AUyf La bande de recul d'implantation mentionnée à l'article 1AUy6 lorsqu'elle existe, devra comporter des espaces libres sur une largeur de 1.8 m minimum (hors accès). Ces espaces libres recevront une plantation arbustive.»</b>

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 (espaces libres) DU REGLEMENT DE LA ZONE UA

Le règlement impose à l'article 13 de préserver des espaces libres .

Les espaces libres doivent représenter un % de la surface de la partie de l'unité foncière située au delà de la bande de constructibilité des 20 m.

Ce pourcentage varie en fonction de la superficie de l'unité foncière concernée.

Cette règle a pour objectif de préserver des espaces verts en fond de parcelles dans le but d'éviter notamment des vis-à-vis entre des propriétés distinctes .

Toutefois, dans le cas d'unités foncières traversantes, l'application de la règle des espaces libres peut s'avérer contraignante pour l'organisation du stationnement et peu utile, la superficie résiduelle étant souvent limitée.

Il est donc proposé de ne pas appliquer cette règle aux unités foncières traversantes, les vis-à-vis pouvant être traités dans le cadre d'un projet d'ensemble.

ZONE 1AUy		
article 13	espaces libres et plantations d'espaces boisés classés	Rajout dans 13-1.a troisième alinéa, pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2 000 m <sup>2</sup> de <b>«Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières traversantes donnant sur 2 voies non contiguës.»</b>

## 2-3 Modifications d'emplacements réservés

### SUPPRESSION DES EMBLEMES RESERVES N° 30, 44, 91, 105, 130, 154, 156

Depuis l'approbation du PLU le 25 mai 2007, plusieurs emplacements réservés ont été mis en oeuvre sur le territoire communal. Aussi, cette modification est l'occasion de supprimer les emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être, les aménagements ayant été réalisés ou les bénéficiaires étant devenus propriétaires des terrains.

Il s'agit des emplacements réservés suivants :

30	Ville de Bayonne	Elargissement du chemin de Fortune à 13 m de plate-forme de la rue d'Arrousets jusqu'au sud de la zone 1AUd
44	Ville de Bayonne	Création d'une voie de 9 m de plate-forme entre cimetière de Talouchet / rue Codry / av. Louis de Foix
91	Communauté d'agglomération	Création d'une station de transport en commun en site propre
105	Ville de Bayonne	Création d'un chemin piéton et cyclable de 5 m de plate-forme sur le chemin de halage en bord de Nive avec passerelle
130	Ville de Bayonne	Agrandissement de la place Moracin
154	Ville de Bayonne	Aménagement du carrefour Pinède / Sanguinat
156	Ville de Bayonne	Création d'un parking quai Resplandy

### PRECISION DU LIBELLE DES EMBLEMES RESERVES N°68, 81, 95, 129, 131, 132, 135, 136 et 155

Dans un souci de clarté, la localisation de certains emplacements réservés est précisée dans leur libellé. Ils seront ainsi plus facilement repérables sur le plan de zonage.

Le nom de la voie anciennement RN117 nommée avenue Henri de Navarre et devenue aujourd'hui la RD817 est également rectifié.

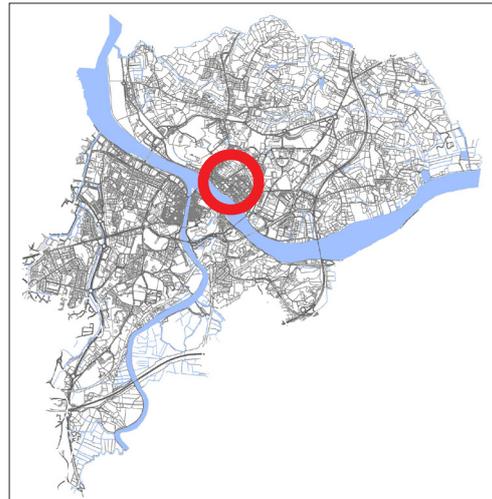
68	Ville de Bayonne	Réalisation d'une place publique <b>Boulevard Jean d'Amou – Quartier Saint Esprit</b>
81	Ville de Bayonne	Espace vert public <b>Chemin de Lasseguette – Quartier Saint Léon</b>
95	Ville de Bayonne	Elargissement de la RN 117 <b>l'avenue Henri de Navarre (RD817)</b> de 24 m à 30 m de plate-forme de la rue de Vainsot jusqu'à l'autoroute
129	Ville de Bayonne	Création d'une voie de <b>Elargissement de la rue de la caserne des douanes</b> à 10,50m de plate-forme permettant la desserte du cœur d'îlot – <b>Quartier Allées Marines</b>
131	Communauté d'Agglomération	Création de liaison piétonnière largeur 2,5m <b>depuis le chemin d'Arancette – Quartier Saint Léon</b>
132	Communauté d'Agglomération	Création de liaison piétonnière largeur 5m <b>depuis l'avenue Jean Darrigrand – Quartier Saint Léon</b>
135	Ville de Bayonne	Aménagement d'un espace public et voirie <b>chemin de Laduché</b>
136	Ville de Bayonne	Création d'une liaison piéton/vélo à 4m de plate-forme – <b>Quartier du Prissé</b>
155	Ville de Bayonne	Aménagement d'espace public et de stationnement <b>avenue du Capitaine Resplandy</b>

## MODIFICATION DE L'OBJET DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°55

L'objet de cet emplacement réservé existant sur le quartier Saint Esprit est modifié afin de prendre en compte les spécificités urbaines du quartier. En effet, la nécessité d'améliorer le stationnement dans le quartier reste d'actualité mais cette problématique doit être abordée de manière plus globale.

Aussi, suite à une première étude urbaine, la collectivité choisit de préserver les possibilités d'un aménagement harmonieux avec l'environnement urbain immédiat et d'une mixité d'usage des espaces publics.

Ainsi la destination de l'emplacement réservé est élargie de l'aménagement d'un parking à celui d'un espace public .



## REDUCTION 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 quai Resplandy. Il est réduit pour exclure les parcelles qui ne sont pas nécessaires au projet et permettre la constructibilité des terrains concernés.



## CREATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°169

Le secteur du Prissé fait actuellement l'objet d'une étude urbaine. Afin d'anticiper les conditions de desserte de ce secteur destiné à être aménagé à moyen, long terme, certains terrains sont réservés pour une future reconfiguration du giratoire du Prissé. L'emplacement réservé n° 169 est ainsi créé.



## 2-4 Modifications diverses d'ordre graphique

### MODIFICATION D'UNE HAUTEUR SPECIFIQUE SUR LE QUARTIER SAINT ESPRIT (règlement graphique du PLU)

La collectivité souhaite, dans le cadre de sa politique de stationnement, augmenter l'offre sur le quartier Saint-Esprit.

En effet, les besoins en stationnement sur le quartier sont importants alors que la capacité reste limitée du fait de la géométrie des espaces publics.

- taux de motorisation des ménages important, comme sur l'ensemble de la côte basque
- nombreux logements construits dans la 1ère moitié du 20ème siècle, sans garage
- commerces et services attirant une chalandise conséquente

Face à cette pénurie, la ville a mis en place une politique de stationnement associant un stationnement sur voirie règlementé pour favoriser les rotations et éviter les véhicules ventouse, tout en créant une offre spécifique pour les résidents.

Par ailleurs, un parc de stationnement public a été construit à côté de la gare, il y a plus de 30 ans. Cet ouvrage a une fonction mixte, à la fois utilisé par des abonnés résidant dans le quartier ou alors par des usagers du train. Si bien qu'il devient désormais insuffisant eu égard au succès croissant du transport ferroviaire et à l'augmentation du nombre d'habitants.

De plus, la requalification urbaine réussie du quai de Lesseps, ancienne friche portuaire, a nécessité une réduction du stationnement pour mettre fin à une anarchie préjudiciable à l'image et au fonctionnement urbain.

Enfin, la nouvelle politique initiée en matière de déplacement urbain, visant à rééquilibrer l'offre entre la voiture particulière et les autobus urbains, impose de réserver à très court terme des espaces sur les chaussées pour créer un transport en commun en site propre.

Sur le boulevard Alsace Lorraine qui voit passer la ligne n°1 Ste Croix / Biarritz, la plus fréquentée du réseau, cela impose la disparition du stationnement longitudinal sur voirie, qu'il faudra cependant recréer ailleurs pour ne pas impacter les activités commerçantes.



Ainsi, il est envisagé la construction d'un parc de stationnement public de 300 à 400 places sur l'îlot Belfort, associé à une opération de logements et de commerces.

Ce projet répond à plusieurs objectifs :

- Répondre aux besoins en stationnement (cf précédemment)
- Réaliser un projet intégré et cohérent qui permette tout à la fois d'offrir de nouveaux logements en centre ville dont des logements à loyer limité et contribuer avec la réalisation de nouveaux commerces à conforter l'offre de services dans le quartier. De plus, la géologie des sols bayonnais interdit un nombre élevé de niveaux souterrains, soit 2 niveaux au plus dans ce secteur. La réalisation d'un programme mixte permettra de masquer les niveaux de parking hors sol, de gagner en qualité architecturale au bénéfice de l'ensemble du quartier.
- Limiter l'étalement urbain en favorisant le renouveau de la ville sur elle-même par la densification de l'existant. En effet, le terrain concerné n'est que partiellement bâti (bâtiment de la poste de 1 niveau sur RDC, immeuble social (dont la relocalisation est envisagée) de 5 niveaux sur RDC et un parc de stationnement au sol de 50 places).
- Limiter les coûts liés à la réalisation de cette opération de renouvellement urbain à travers la mixité du programme de ce projet de construction.

Les parcelles concernées sont classées en zone urbaine UA avec des hauteurs spécifiques : 17m sur le bd Alsace Lorraine et 12.6m sur les rues de Belfort et de l'Esté.

Elles jouxtent un immeuble collectif édifié dans les années 70 qui compte :

- sur le bd Alsace Lorraine , 8 étages sur RDC (22m de hauteur hors niveau d'attique)
- sur la rue de Belfort, 6 étages sur RDC (environ 6m de hauteur hors niveau d'attique).

Les immeubles situés rues de l'Esté et de Belfort, face au terrain concerné par cette modification, présentent en moyenne 3 niveaux sur RDC soit entre 12m et 14m de hauteur de façade.

Le projet considéré s'inscrit ainsi entre des bâtiments aux typologies et hauteurs très contrastées. Aussi, pour assurer une meilleure continuité avec le bâti environnant, il est apparu nécessaire :

- d'autoriser un niveau supplémentaire, sur le bd Alsace Lorraine. Ceci permettra de raccorder de manière plus harmonieuse la future construction au bâtiment mitoyen existant, et éviter un effet de pignon trop prononcé. Dès lors, il est proposé de porter la hauteur de façade de 17m à 20m



vues résidence Ibaiondoa (depuis le site et le boulevard)

- de supprimer la hauteur spécifique et d'appliquer la hauteur communément admise en zone UA soit 14m, sur les rues de l'Esté et de Belfort. Cette modification qui autorise la réalisation d'un demi-niveau supplémentaire par rapport à la hauteur de 12.6m actuellement admise, permettra d'assurer également une meilleure transition entre les hauteurs des différents bâtiments existants.



Ainsi, cette modification répond à deux objectifs complémentaires :

- un objectif de développement durable à travers la densification qu'elle autorise
- un objectif de cohérence urbaine et architecturale

## IDENTIFICATION D'UN ELEMENT PAYSAGER A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1.7 – QUARTIER DES ARENES

La qualité du paysage urbain du quartier des Arènes est en partie liée à la végétalisation et la présence d'arbres à hautes tiges. Afin de préserver certains éléments paysagers incontournables, la collectivité peut les classer au titre de l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, le cèdre situé à l'arrière de la parcelle BP0127 est repéré sur le plan graphique par le symbole correspondant à la protection souhaitée.



# 3- Incidences de l'ouverture à l'urbanisation du site «Av Jean Darrigrand» sur l'environnement

## 3-1 Etat initial du site



### Situation

Le site, objet de l'ouverture à l'urbanisation se situe sur la rive gauche de l'Adour, le long de l'Av J. Darrigrand, au niveau de la STAB.

Ce site couvre une superficie d'environ 1,05 hectare (y compris les voiries). Il a été classé en zone 2AU dans le PLU lors de la révision approuvée le 25 mai 2007, avec pour objectif d'étendre et de conforter la zone urbaine existante.

Depuis la révision générale du PLU:

- les terrains situés au nord et nord-est, classés en zone UB dans le PLU, font l'objet d'un projet de construction (résidence Gabarrus II) ou sont déjà bâtis (résidence étudiante)
- les terrains situés au sud / sud-est ont été ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la révision simplifiée N°1 du PLU approuvée le 30 juin 2009, en vue d'accueillir le pôle territorial de formation des métiers.

Le site, objet du présent projet d'ouverture à l'urbanisation, constitue ainsi aujourd'hui une enclave non bâtie en zone urbanisée.

### Occupation - propriétaires

Ce site présente de part et d'autre de l'av J. Darrigrand des parcelles enherbées:

- au nord-ouest, env 700m<sup>2</sup> de terrain rattaché à un ensemble immobilier objet d'un permis de construire en 2006 (projet Gabarrus II);
- au sud-est, env 8 100 m<sup>2</sup> de talus enherbé sans usage particulier.

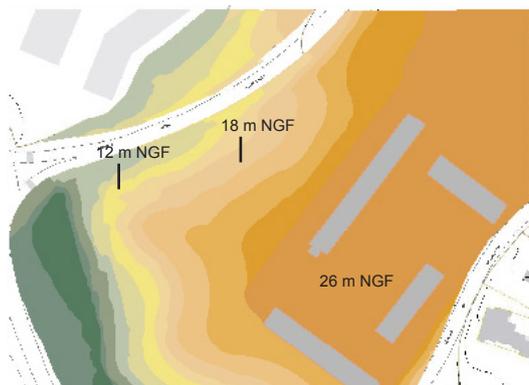


## Site

### - Topographie et altimétrie

Au nord-ouest de l'av J Darrigrand, le terrain présente un dénivelé d'environ 2m entre la voie située entre 10 et 12m NGF et le bas du terrain.

Au sud-est de l'av J Darrigrand, le terrain présente un dénivelé de 8 à 14 m entre l'avenue située entre 12 et 18 m NGF et le plateau où se trouve localisée la résidence Les Palmiers à 26 m NGF.



### - Les eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement sont dirigées pour le terrain situé au sud-est de la voie vers le fossé situé Av. J. Darrigrand .

### - Espaces naturels

Ces terrains constituent actuellement des espaces libres. Il s'agit de talus enherbés.

Le terrain situé au sud-est de l'Av J Darrigrand présente des plantations éparses de graminés. Cet espace ouvert offre une diversité floristique correcte qui sert d'habitat aux insectes pollinisateurs.

En limite nord-ouest de ce terrain, en pied de talus et le long de l'av J.Darrigrand, on remarque un boisement de feuillus (robiniers, chênes) dont l'intérêt réside dans sa masse boisée. Ce boisement serait à maintenir ou à reconstituer.

En résumé, ces espaces ne présentent pas de valeur agronomique ou écologique particulière et ne font pas l'objet de protections environnementales spécifiques.

### - Environnement bâti et paysager

Le secteur ouvert à l'urbanisation s'étend en continuité de la zone UB .

Il se trouve entouré de zones bâties ou en voie d'urbanisation :

- au nord et nord -est, de part et d'autre de la voie un ensemble d'habitations collectives (Résidence Gabarrus I et projet Gabarrus II), et une résidence étudiante de 2 à 3 étages sur RDC;
- au nord-ouest, les bâtiments de la STAB;
- à l'est, la résidence Les Palmiers ensemble d'habitations collectives de 7 étages sur RDC construit dans les années 60;
- au sud-est, le projet de pôle territorial de formation des métiers.

Il s'agit d'un environnement urbain sans caractère patrimonial .



*vue depuis l'Av Jean Darrigrand sur le terrain et la résidence Les Palmiers*



*vue depuis l'Av Jean Darrigrand sur la résidence étudiante et la résidence Les Palmiers*



*vue depuis la résidence les Palmiers sur le terrain et les bâtiments de la STAB*

NOTA : Le projet de pôle territorial de formation des métiers préserve les boisements et la zone humide située en contrebas du talus à proximité du giratoire de Beyris . Il conviendra donc que le projet de construction sur le terrain limitrophe s'intègre dans cette démarche de valorisation paysagère.

## - Les risques naturels et technologiques

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

## - Eau potable et défense incendie

Ce secteur est desservi en eau potable, le réseau est situé sur l'Av J. Darrigrand

## - 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.

Ce secteur est raccordable au réseau d'eaux usées situé Av J. Darrigrand . Le terrain situé au sud-est de la voie est par ailleurs traversé par une canalisation collectant les eaux usées de la résidence Les Palmiers, qu'il conviendra, selon les besoins, de maintenir ou de dévier en accord avec le gestionnaire .

Les eaux pluviales sont collectées sur le fossé situé Av Jean Darrigrand en amont du giratoire de Beyris

## - déchets

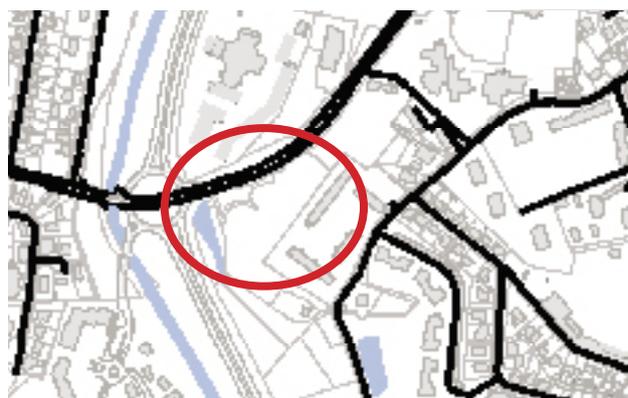
L'ouverture à l'urbanisation engendrera une augmentation de la production de déchets.

## - les perspectives d'évolutions du secteur

Ce secteur, sans richesse environnementale remarquable, se situe en continuité d'une zone bâtie . Il est desservi en réseaux, ainsi il est apte à recevoir une extension de l'urbanisation .

Le terrain situé au nord-ouest de l'Av J Darrigrand, est rattaché à une unité foncière qui a fait l'objet d'un permis de construire en 2006 (projet «résidence Gabarrus II») et figure en tant qu'espace libre, il n'est donc pas destiné à accueillir de nouvelles constructions.

Le terrain situé au sud-est de l'Av J Darrigrand pourra par contre recevoir de nouvelles constructions conformément aux destinations admises par le règlement de la zone UB (le règlement de la zone UB permet notamment d'accueillir des habitations, des activités commerciales, des équipements ...).



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 de modification et mesures compensatoires envisagées

### Sur le milieu naturel :

#### - le relief et le sol

L'urbanisation de ce site 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 régis par l'article 11 du règlement du PLU. Dans le cas présent afin de minimiser l'impact des futures constructions sur les propriétés voisines, le projet devra être intégré dans la pente.

#### - les milieux naturels

Comme nous l'avons vu les terrains ouverts à l'urbanisation ne présentent pas de valeur agronomique ou écologique particulière. La construction du terrain au sud-est de l'Av J Darrigrand va toutefois supprimer de l'espace enherbé, ainsi afin de limiter l'impact de son urbanisation, il est préconisé de reconstituer sur les espaces libres un milieu vivant et diversifié en privilégiant la plantation de graminées et de bosquets arborés.

#### - l'assainissement

##### *Eaux usées*

Les futures constructions seront raccordées au réseau d'eaux usées situé Av. J.Darrigrand conformément aux dispositions prévues à l'article 4 du PLU. La canalisation traversant le terrain sera maintenue ou déviée si nécessaire en accord avec le gestionnaire.

##### *Eaux pluviales*

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».

#### - les déchets

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

### Sur l'environnement paysager et bâti

Le paysage actuel du terrain situé au sud-est de la voie sera transformé en accueillant de nouvelles constructions.

Afin de limiter leur impact sur l'environnement paysager et bâti :

- le boisement de lisière devra être maintenu ou reconstitué ;

- les voies, espaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager en application du règlement du PLU (art 13) et une harmonisation du traitement des espaces libres avec ceux du pôle territorial de formation sera demandée ;

- il sera préconisé d'intégrer les bâtiments à la pente de manière à limiter leur vue depuis les résidences voisines, et de végétaliser les abords des limites séparatives.

### Sur l'accessibilité au site

Environ 12 000 véhicules par jour transitent sur cette voie : 6 131 en provenance du giratoire de Beyris / 6 068 en direction du même giratoire (comptages du 20/10/2008).

Aussi, le potentiel de construction de ce secteur ouvert à l'urbanisation n'est pas de nature à induire une augmentation de trafic significative sur l'avenue Jean Darrigrand.

L'accès au terrain situé au sud-est de l'Av J Darrigrand devra être réalisé en partie haute du terrain afin de l'éloigner du giratoire de Beyris.

Cet accès sera par ailleurs sécurisé avec la mise en place d'un dispositif empêchant l'entrée en tourne à gauche depuis la voie descendante et la sortie en tourne à gauche vers le giratoire de Beyris.

## 4- Tableau de superficies des zones

Le tableau de superficies des zones est modifié pour intégrer :

- et les modifications de surface générées par les révisions simplifiées 1, 2 et 3 aujourd'hui approuvées .

- le classement de la zone 2AU en UB

Ces surfaces tiennent compte des modifications de surfaces de la modification n°2 approuvée le 13 février 2009, des révisions simplifiées n°1, 2 et 3 approuvées le 30 juin 2009 et de la modification n°3 (en rouge).			
Zones et secteurs	Surface en ha		
	par sect	ens zone	
<b>zone UA</b>		<b>58,64</b>	
UA	28,48		
UAa	10,76		
UAc	10,33		
UAd	7,46		
UAe	1,61		
<b>zone UAf</b>		<b>31,04</b>	
UAf	26,89		
UAfa	1,33		
UAfy	2,82		
<b>zone UAp</b>		<b>10,13</b>	
<b>zone UB</b>		<b>380,16</b>	
UB	289,08		+ 1,05
UBc	81,44		
UBe	9,64		
<b>zone UBp</b>		<b>45,87</b>	
UBp	34,35		
UBpa	7,99		
UBpb	1,09		
UBpc	2,44		
<b>zone UC</b>		<b>131,96</b>	
UC	116,65		
UCa	10,62		
UCe	4,69		
<b>zone UD</b>		<b>65,11</b>	
UD	58,97		
UDa	6,14		
<b>zone UE</b>		<b>107,27</b>	
UE	63,53		
UEm	43,74		

zone UY		184,19	
UY	52,04		
UYa	27,56		
UYas	5,48		
UYc	32,47		
UYcf	17,15		
UYcb	5,04		
UYcg	6,04		
UYcs	18,68		
UYs	19,73		
<b>Total zones U</b>		<b>1014,37</b>	

Zones et secteurs	Surface en ha		
	par sect	ens zone	
<b>zone 1AUb</b>		<b>16,16</b>	
1AUb	11,43		
1AUba	4,73		
<b>zone 1AUc</b>		<b>1,94</b>	
1AUc	1,94		
<b>zone 1AUd</b>		<b>16,3</b>	
1AUd	10,6		
1AUdb	5,7		
<b>zone 1AUe</b>		<b>11,8</b>	
1AUea	6,4		
1AUeb	5,4		
<b>zone 1AUf</b>		<b>3</b>	
1AUf	3		
<b>zone 1AUg</b>		<b>18,26</b>	
<b>zone 1AUh</b>		<b>13,77</b>	
<b>zone 1AUi</b>		<b>40,33</b>	
1AUipa	20,78		
1AUipb	14,62		
1AUipc	4,93		
<b>zone 1AUj</b>		<b>63,04</b>	
1AUj	28,36		
1AUja	5,12		
1AUjb	5,3		
1AUjd	10,02		
1AUje	5,89		
1AUjf	3,19		
1AUjs	5,16		
<b>zone 2AU</b>		<b>131,67</b>	
2AU	108,80		- 1,05
2AUj	22,87		
<b>total zone AU</b>		<b>316,27</b>	

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