



Ville de Bayonne



MODIFICATION N°7

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
Modification simplifiée n°2 adoptée le 23 avril 2010
Modification n°4 approuvée le 23 juillet 2010
Mise en compatibilité (arrêté préfectoral 13/08/2010)
Pôle de valorisation des déchets
Mise en compatibilité approuvée le 18 décembre 2010
Projet Zone Ametzondo
Modification n°5 approuvée le 25 février 2011
Modification n°6 approuvée le 22 juillet 2011
Mise à jour le 16 janvier 2012

Modification n°7 approuvée le **30 mars 2012**

Sommaire

PREAMBULE.....p. 1

1 : Nature des modifications : Pièces du PLU modifiées.....p.2

2 : Présentation des modifications.....p 3

2-1- Modifications de zonage p. 3

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

2-3- Modifications diverses d'ordre graphique p. 8

2-4- Rectification d'erreurs matérielles p. 9

2-5- Modifications diverses d'emplacements réservés p. 9

3 : Incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Prissé sur l'environnement.....p. 11

3-1- Etat initial du site p.11

3-2- Impacts prévisibles du projet
et mesures compensatoires envisagées p.14

PREAMBULE

« Vu l'article 20 de la loi 2011-12 du 05 janvier 2011, modifiant l'article 19 de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 relatif au délai d'application des nouvelles dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » en matière de PLU, la présente modification est engagée selon les dispositions du code de l'urbanisme antérieures en vigueur avant le 12 juillet 2010 ».

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, le 13 février 2009, le 18 décembre 2009, le 23 juillet 2010, le 25 février 2011 et le 22 juillet 2011.

Il a fait l'objet de trois révisions simplifiées approuvées le 30 juin 2009 et de deux modifications simplifiées adoptées les 27 juillet 2009 et le 23 avril 2010.

Les objectifs de la modification n°7

Les documents réglementaires du P.L.U. 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 l'urbanisation une partie des terrains de la zone 2AU du Prissé,
- apporter des modifications ou des précisions réglementaires (écrites et graphiques) d'ordre mineur permettant la mise en oeuvre du projet communal,
- supprimer, créer ou modifier des emplacements réservés pour tenir compte de l'avancement des projets (réalisation des projets ou acquisition des terrains par la collectivité).

Cette procédure s'organise en plusieurs étapes :

- envoi du projet de modification aux personnes et organismes publics associés,
- arrêté du président de l'agglomération de mise à l'enquête publique du dossier et mesures de publicité,
- **Enquête publique** (1 mois minimum),
- remise du rapport et 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 :

- les règlements des zones UAf, UB, UE, 2AU et le titre 5 sont modifiés,

- la liste des emplacements réservés est modifiée en fonction des modifications graphiques effectuées,

- les plans de zonage 3B.1 (zonage avec l'ouverture à l'urbanisation dans le secteur du Prissé, modification mineure d'une limite de la zone UA sur le quai Resplandy, emplacements réservés et modifications graphiques diverses) sont modifiés,

- le plan 3B.4 Zone 1AUs ZAC du Séqué de localisation des zones constructibles, des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts est précisé (secteurs constructibles).

Ces différents changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D., 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.

1- Nature des modifications

Pièces du P.L.U. modifiées

Les modifications concernent :

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

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

MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- modifications du plan de zonage 3B.1, secteurs 1, 2, 3 et 4,
- modification du plan 3B.4 Zone 1AUs ZAC du Séqué.

« Vu l'article 20 de la loi 2011-12 du 05 janvier 2011, modifiant l'article 19 de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 relatif au délai d'application des nouvelles dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » en matière de PLU, la présente modification est engagée selon les dispositions du code de l'urbanisme antérieures en vigueur avant le 12 juillet 2010 ».

«Article L123-1

du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 29

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 30

(V)

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 31

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32

(...) Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. (...)

«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 :

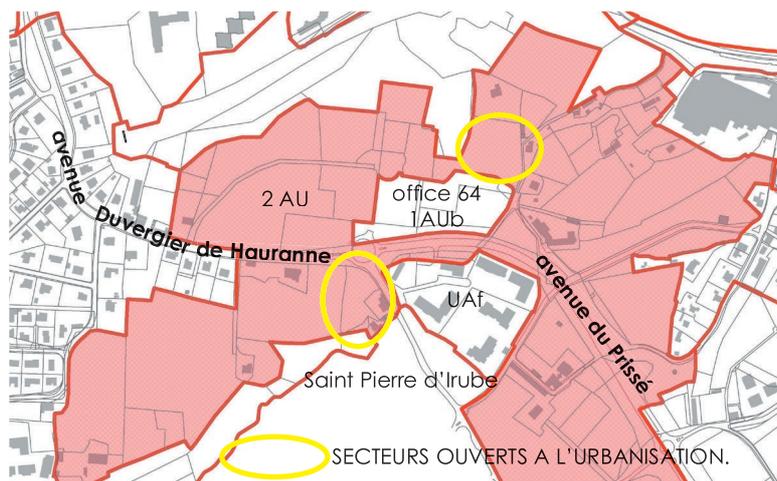
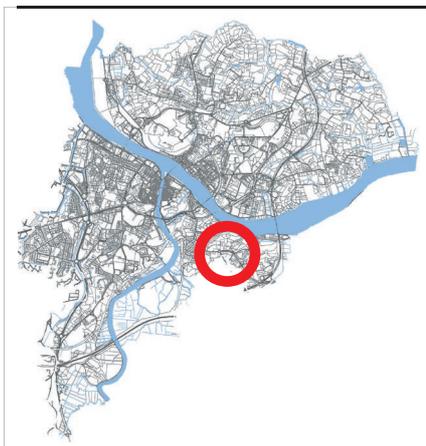
- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.



2- Présentation des modifications

2-1 Modifications de zonage

OUVERTURE A LA CONSTRUCTION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2 AU - QUARTIER DU PRISSÉ - CLASSEMENT EN ZONE 1 AU_b et UA_f



La zone de 2AU du Prissé est une des zones de développement stratégiques pour la commune et l'agglomération. Elle est destinée à accueillir une partie de la croissance démographique du territoire sur un axe de développement de transport en commun (Bus à Haut Niveau de Service) et dans un secteur qui représente un enjeu dans le maintien d'une trame verte urbaine communale.

Ainsi, il s'agit de concilier avec pertinence et prudence ces dimensions. Les études urbaines réalisées sur le secteur ont permis de préciser la capacité d'accueil en logements sur la partie nord de la zone 2AU du Prissé. Cette capacité est estimée à environ 400 logements sur 7 hectares.

L'ouverture à l'urbanisation de toute la zone 2AU, soit 29 ha, pourrait poser des problèmes au vue de la capacité actuelle des réseaux et implique, au préalable, de préciser les conditions techniques de réalisation du TCSP. C'est pourquoi la collectivité s'oriente vers une ouverture progressive du site afin d'éviter l'engorgement des voies de circulation.

La première phase a été enclenchée en 2009 avec l'implantation du siège de l'Office 64.

La présente modification a pour objet d'initier la deuxième phase et ainsi de rendre constructible deux secteurs de la zone du Prissé, un au nord de l'avenue du Prissé (0,7 ha environ) et un au sud de l'avenue Duvergier de Hauranne (0,6 ha environ). Cette ouverture représente environ 4,5 % de la globalité de la zone 2AU.

Exposé des motifs : Enjeux et objectifs du projet

L'ouverture à l'urbanisation de ce site est initiée à la faveur de deux grandes orientations définies par la politique communale et renforcées par les prescriptions des documents de planification supracommunaux. Conformément au P.A.D.D., « il s'agit de consolider la place et le rôle de Bayonne en tant que ville centre d'une grande agglomération, d'affirmer son attractivité résidentielle et de renforcer sa compétitivité économique pour offrir toutes les composantes urbaines, économiques et sociales capables d'attirer et de maintenir sur la commune une population diversifiée, en répondant notamment aux besoins des habitants (présents et futurs) et des personnes qui y travaillent.»

1- Répondre aux besoins des populations âgées et dépendantes

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) établit l'existence d'un déficit avéré en structures aidées :

«Ainsi, en 2009, près de la moitié des objectifs de création de places du schéma départemental en faveur des personnes âgées ont été validés par le Conseil général (environ 200 lits pour la CABAB) mais les projets peinent à voir le jour, pour diverses raisons : question des coûts du foncier ; financements de l'Etat sur le volet soin dont les arrêtés ne sont pas délivrés au même rythme que les réalisations des projets...

Plusieurs projets sont engagés sur les trois communes. Ils devraient permettre d'augmenter l'offre de 142 places supplémentaires en EHPAD conventionnées : extension de l'EHPAD de Biarritz (+ 32 lits), EHPAD du Maharin à Anglet (+ 80 lits), EHPAD au Séqué à Bayonne (50 en reconstitution et 30 lits en +).

Le nombre de lits réalisés par ces projets couvriront les besoins inscrits dans le schéma départemental. Toutefois, conscient du vieillissement de la population et de l'état des établissements existants, la commune fait le choix de lancer, en partenariat avec l'hôpital un projet d'EHPAD.

En effet, conformément au PADD préconisant «une politique active en matière de grands équipements» notamment de santé avec «la restructuration de l'hôpital public», il s'agit pour celui-ci de remplacer l'EHPAD situé sur Cam de Prats (85 lits) aujourd'hui obsolète par un équipement neuf de 105 lits. Ce projet participera donc à la qualification de l'offre proposée aux populations âgées et dépendantes et permettra de conforter l'offre médicale puisque les emprises libérées sur Cam de Prats seront utilisées pour le redéploiement de son service psychiatrique.

2- Encourager la production de logements neufs et diversifier l'offre

La commune de Bayonne constitue, avec les villes d'Anglet et de Biarritz notamment, le cœur d'agglomération. De par sa situation et son rôle administratif et économique, elle doit répondre aux exigences du développement démographique du territoire élargi.

Ainsi, des opérations de développement urbain sont initiées sur les zonages identifiés en ce sens au P.L.U.. Elles répondent aux objectifs visés dans le P.A.D.D. notamment la volonté de «dynamiser la politique d'accueil résidentielle au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la ville». De plus, la vocation de la zone est respectée puisqu'elle est signifiée comme secteur d'extension urbaine dans le P.A.D.D..

L'ouverture à l'urbanisation des terrains situés au sud de l'avenue Duvergier de Hauranne va permettre dans la continuité du bourg de St Pierre d'Irube, la réalisation d'un petit programme immobilier contribuant à conforter l'offre en logement. La capacité de ce projet est évaluée à une vingtaine de logements sous forme d'un petit collectif. Le plan masse devra prendre en considération les exigences en matière de circulation, notamment piétonne, afin de ne pas porter préjudice aux projets ultérieurs.

Il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation de la globalité de la zone est prématurée tant que les infrastructures et les réseaux ne sont pas encore adaptés à un apport plus important de population.

Ainsi, seuls les terrains suffisamment desservis à ce jour en réseau sont ouverts à l'urbanisation. Enfin, les éléments portés au P.L.U. (emplacements réservés notamment) préservent les potentialités des terrains restant à urbaniser.

Présentation des modifications et justifications

EXTENSION DU SECTEUR 1AUB

Les terrains situés au nord de l'avenue Duvergier de Hauranne destinés à l'accueil de l'E.H.P.A.D., constituent la seconde phase de développement du quartier du Prissé-Chala et viennent se greffer sur le terrain d'implantation de l'Office 64.

Ainsi, par souci de cohérence, ils seront rattachés à la zone 1AUB. Les mêmes règles d'occupation du sol y seront appliquées.



Office 64 - zone 1AUB

CREATION D'UNE HAUTEUR GRAPHIQUE

Toujours afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale avec le bâtiment de l'Office 64 et de faciliter l'adaptation du bâtiment à la pente du terrain, la hauteur de façade graphique de 16m est prolongée sur le terrain d'assise du projet de l'E.H.P.A.D..

Cette hauteur avait été instituée lors de la révision simplifiée du 30 juin 2009 pour l'établissement de l'Office 64.

CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE n°171

Un emplacement réservé est créé afin de faire figurer le futur tracé de la voie d'accès à l'EHPAD et aux terrains d'urbanisation future situés plus au nord.



Cet emplacement permettra le réaménagement de la voie existante ainsi que l'intégration d'un accès piétonnier.



chemin à aménager pour l'EHPAD

EXTENSION DU SECTEUR UAf

Les terrains ouverts à l'urbanisation, au sud de l'avenue Duvergier de Hauranne, sont situés sur le rond point du Prissé et en entrée du bourg de Saint Pierre d'Irube.



Maison conservée

Afin de respecter, d'une part, le front urbain existant de ce côté de l'avenue et, d'autre part, le gabarit des constructions du bourg de Saint Pierre d'Irube (centre bourg dense), la zone UAf limitrophe est étendue. Ainsi, conformément à la réglementation de cette zone, la hauteur des constructions sera limitée à 8,60m (R+2).

Enfin, la maison existante directement en lien avec les constructions du centre bourg de Saint Pierre d'Irube sera conservée pour maintenir la cohérence du tissu urbain.

Cette extension permet l'accueil d'une vingtaine de logements soit moins de 5% de la capacité totale estimée. Ainsi, l'affectation envisagée pour cette zone 2AU est respectée ainsi que les règles d'occupation du sol existant à proximité.

MODIFICATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

Le tracé de l'emplacement réservé n°169 «aménagement du rond point du Prissé» est légèrement diminué et précisé suite à l'avancée des études techniques réalisées en vue de l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains.



opérations limitrophes le long de l'avenue du Prissé - zone UAf



Bourg de Saint Pierre d'Irube vue vers l'avenue du Prissé



MODIFICATION DE LA ZONE UB - Quai Resplandy RATTACHEMENT A LA ZONE UA

La modification a pour objet de redresser la limite entre la zone UA et la zone UB au niveau des parcelles CE 114 et CE 24.

Ainsi, la partie de la parcelle concernée, classée aujourd'hui en UB, est urbainement rattachée aux terrains bordant l'Adour et donc à la zone UA les réglementant.

De plus, cette rectification concernant environ 55 m² facilitera la conception des projets et l'application de l'article 7 du règlement (implantation par rapport aux limites parcellaires) par une configuration plus simple des parcelles (suppression du décroché d'une largeur de moins de 7 mètres).

2-2 Modifications diverses d'ordre réglementaire :

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UAf - Article 6

La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies est assouplie, pour les parcelles donnant sur plusieurs voies, afin de faciliter l'implantation des constructions et des espaces libres sur des parcelles aux configurations parfois complexes.

La règle qui impose une implantation dans une bande de retrait maximale de 5m s'appliquera à minima sur une des voies. Sur les autres voies une implantation en retrait pourra être admise si le traitement de cet espace est paysager et affecté majoritairement à de l'espace libre.

| ZONE UAf | | |
|-----------|--|---|
| Article 6 | Implantation des constructions par aux emprises publiques et aux voies | Ajout au paragraphe 6.2.1 <i>Autres implantations admises ou imposées, de l'alinéa suivant :</i> «pour les terrains ayant plusieurs façades sur voies, la règle d'implantation mentionnée à l'article 6.1 s'appliquera à minima sur une des voies. Sur les autres voies une implantation au delà du retrait maximal imposé à l'article 6.1 pourra être admis pour aménager majoritairement de l'espace libre paysager.» |

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 2AU - Article 2

La zone 2AU étant destinée à être aménagée à terme, il apparaît plus intéressant d'autoriser les affouillements et exhaussements sous conditions environnementales (hydrauliques) plutôt que sous conditions de liens à des opérations de constructions ou d'aménagement autorisées dans la zone, qui sont, de fait, quasiment inexistantes en zone 2AU.

Dès lors, il s'agit de pouvoir autoriser les affouillements/exhaussements s'ils apparaissent opportuns pour l'aménagement futur de la zone. La règle générale de l'article 2 (à savoir notamment qu'ils ne doivent pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone) permet à l'autorité compétente de statuer sur l'opportunité de ces remblais et donc d'éviter leur multiplication.

| ZONE 2AU | | |
|-----------|--|---|
| Article 2 | Occupations et utilisations du sol admises sous conditions | Ajout dans le sixième alinéa : “•les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone.» de : “•les affouillements et exhaussements, s'ils ne portent pas atteinte au fonctionnement du réseau hydraulique ; les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone.» |



MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE - Article 12

Le projet de développement communal vise à encourager l'utilisation des transports en commun sur les secteurs centraux et à densifier les zones desservies.

Les grands équipements communaux classés en UE se situent en coeur d'agglomération. Leur desserte est déjà assurée par les transports en commun (desserte scolaire, chronobus, ...).

De plus, ces équipements disposent de stationnements propres et/ou de parcs de

stationnement publics à proximité.

Ainsi, pour encourager l'utilisation des transports en commun, il est proposé de supprimer l'obligation de places de stationnement pour les équipements situés en zone UE sauf dans le secteur UEv non desservi par les transports.

En effet, cette règle s'avère contraignante pour des projets d'évolution qui ne génèrent pas forcément de nouveaux besoins en stationnement.

| ZONES UE | | |
|------------|--------------|--|
| Article 12 | Sationnement | <p>Remplacement des trois derniers alinéas paragraphe 12.3.6. Constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</p> <p><u>b. Equipements de superstructure :</u></p> <p>“• <i>Etablissements d'enseignement</i> - établissements du premier et second degré : 1 place par salle de classe créée ; - établissements d'enseignement supérieur et de formation professionnelle : 2 places par salle de classe créée. Les établissements d'enseignement doivent en outre comporter une aire de stationnement 2 roues.</p> <p>• <i>Etablissements de soins :</i> -1 place pour 2 chambres.</p> <p>• <i>Autres équipements collectifs de superstructures</i> - 1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (ERP) article R.123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation.»</p> <p>par :</p> <p>“•Excepté pour le secteur UEv, il n'est pas fixé de norme de stationnement</p> <p>•Pour le secteur UEv : - 1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (ERP) article R.123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation.»</p> |

2-3 Modifications diverses d'ordre graphique

MODIFICATION DU DOCUMENT 3.B4 : ZONE 1AUs ZAC DU SEQUE

La présente modification a pour objet de préciser, suite à l'avancée des études techniques et du projet, les emprises constructibles de la ZAC du Séqué dans sa partie est. Les règles de construction, applicables sur la zone, restent les mêmes.

En effet, ce secteur qui accueille la seconde phase du projet est destiné à accueillir environ 180 logements. L'avancée des études montre qu'en regard à la zone constructible actuelle, la densité résultante ne permettrait pas de garantir les valeurs d'usage des logements (absence de vis-à-vis, ...) et la qualité du cadre de vie (maintien des vues lointaines, proportion d'espaces libres...).

Aussi, cette augmentation d'environ 6000m² de la zone constructible (7% de la zone constructible) facilitera le respect de ces objectifs qualitatifs. Cette modification génère une réduction minimale de la trame espaces publics inscrite sur le plan.



A noter que le SHON de la zone 1AUs reste inchangée.



2-4 Rectification d'erreurs matérielles :

PRECISION DE L'ARTICLE 10 - ZONE UB, secteur UBf

Le secteur UBf, créé lors de la modification n°6 du P.L.U. (approuvée le 22 juillet 2011), est soumis à une règle spécifique pour l'article 7 «implantation des constructions en limite séparative».

Seule cette règle ayant été modifiée, il convient, afin d'éviter toute ambiguïté concernant l'application de la règle des hauteurs dans ce secteur d'ajouter à l'article 10 la mention du secteur UBf devant la règle de hauteur applicable.

| ZONES UB | | |
|------------|-----------------------------------|--|
| Article 10 | Hauteur maximum des constructions | Ajout dans le paragraphe 10.3.2. <u>a.Règles générales</u> : après le «UB» du premier alinéa de : «et secteur UBf» |

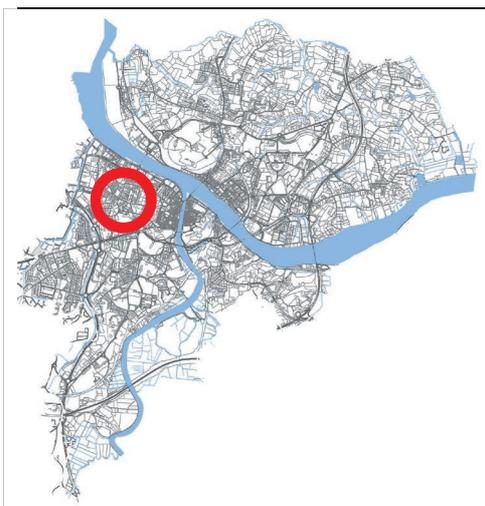
2-5 Modifications diverses d'emplacements réservés

MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

Le tracé de l'emplacement réservé n°2 : «élargissement de l'avenue de la légion tchèque de 10,5m à 20m de plate-forme» est modifié suite à des études techniques.

Le projet de voirie ne nécessite pas l'acquisition de la parcelle BP0182 pour l'aménagement du carrefour à feu. Ainsi, sur cette parcelle, l'emplacement réservé est supprimé.

L'emplacement réservé est donc réduit d'environ 33 m² (surface SIG).



MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°15

Le tracé de l'emplacement réservé n°15 : «élargissement du chemin du Grand Basque et du chemin de Pinède à 15m de plate forme» est précisé quant à son tracé et son intitulé complété.

En effet, les études techniques ont permis de délimiter plus finement les emprises nécessaires à l'aménagement de la voie et aux ouvrages qui y sont liés (bassin de rétention) en vu du passage du futur transport en commun.

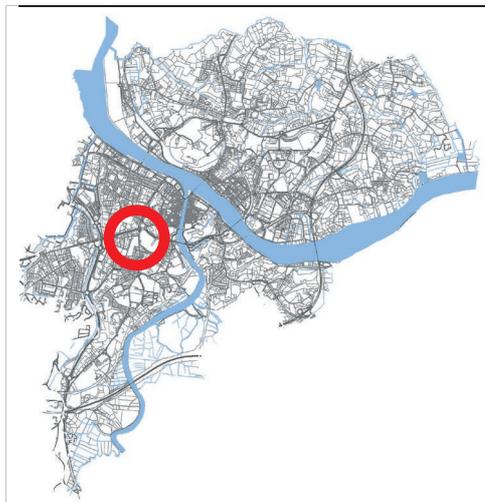
La surface de cet emplacement réservé est augmentée de 1746 m² (surface SIG) soit d'environ 9%.



MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°103

Le tracé de l'emplacement réservé n°103 : «élargissement de la rue du Baltet à 9,5m de plate-forme» est complété par une extension minimale d'environ 20m² sur la parcelle BS0066. Au final, cet emplacement réservé aura une surface d'environ 926m² (surface calculée sur SIG).

En effet, sur cette parcelle les circulations piétonnes sont difficiles. La collectivité souhaite y aggrandir le trottoir pour sécuriser le passage.



CREATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°172 - Avenue Benjamin Gomez

Un emplacement réservé n°172 : «aménagement de l'avenue Benjamin Gomez» est créé afin de permettre l'intégration à la voirie d'une voie destinée aux circulations douces.

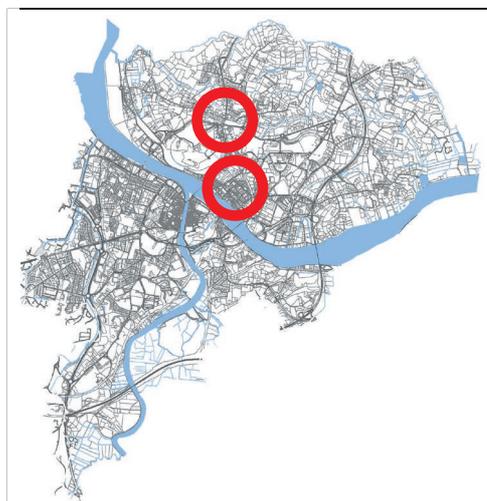
Sa superficie est d'environ 4 200 m² (surface SIG).



SUPPRESSIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°45 - Carrefour Matras et N°55 - Saint Esprit

L'emplacement réservé n°45 : «Aménagement du carrefour Matras» est supprimé suite à l'abandon du projet d'aménagement de ce carrefour par le Conseil Général et de sa non reprise par la Communauté d'Agglomération dans le cadre du projet de développement du BHNS communautaire (Bus à Haut Niveau de Service).

L'emplacement réservé n°55 : «Réalisation d'un espace public» est supprimé suite à l'abandon du projet communal sur ces terrains.



3- Incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du Prissé sur l'environnement

3-1 Etat initial de l'environnement



○ SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION.

Situation

Les terrains ouverts à l'urbanisation se situent sur un plateau dans le secteur de Mousserolles-Prissé en rive gauche de l'Adour. Ce plateau domine l'Adour au nord et les barthes de la Nive au sud.

On y accède par l'Av du Prissé en provenance de l'autoroute et par l'Av Duvergier de Hauranne en provenance de Bayonne.

Ils font partie d'une importante zone en développement située entre les zones de faubourg de l'Av Duvergier de Hauranne et le bourg de la commune de Saint Pierre d'Irube.

1- Occupation générale

Le plateau accueille en coeur d'agglomération, des espaces de réserves foncières qui devront participer aux objectifs de développement définis dans les documents de planification (réalisation de logements et d'équipements adaptés).

Il s'agit d'espaces libres sans valeur agronomique ou écologique particulière.

Les terrains ouverts à l'urbanisation se situent au coeur de ce quartier en pleine mutation. Entrée de ville et d'agglomération, l'urbanisation y est récente avec le développement du secteur Prissé-Jupiter à l'est, la réalisation d'un futur pôle clinique et le renforcement du bourg de Saint-Pierre-d'Irube au sud.

Au nord de l'avenue du Prissé et de l'avenue Duvergier de Hauranne, on trouve 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 un des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Le chemin d'Ibos forme la limite Est de ce secteur. Il dessert quelques maisons individuelles et un terrain repéré pour supporter une partie du développement urbain de la zone.

Au sud, des avenues du Prissé et Duvergier de Hauranne, on trouve :

- à l'ouest, de grandes maisons individuelles et leurs terrains attenants (parcs, jardins ou terrains en friche),
- à l'est, une zone d'habitat collectif de 2 étages sur RDC construite ces dernières années et classée dans le PLU en zone UAf,
- et au sud en continuité, le bourg de la commune de St Pierre d'Irube.

L'existence d'espaces protégés telles que les zones Natura 2000 de l'Adour et de la Nive ainsi que les ZNIEFF existantes sur les barthes doit être noté, même si ces réglementations n'ont pas d'incidences directes sur les projets d'ouverture à l'urbanisation.

Enfin, les opérations envisagées dans le cadre cette ouverture à l'urbanisation (EHPAD et programme immobilier d'une vingtaine de logements) ne sont pas de nature à générer de graves risques de nuisance.

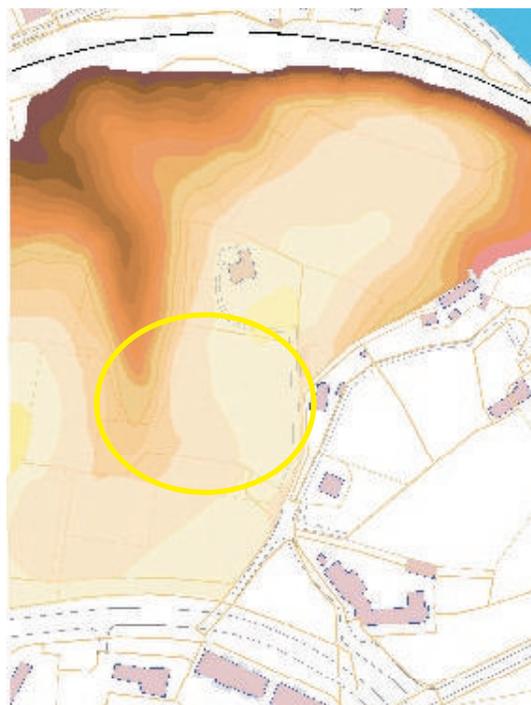
2- environnement paysager et bâti à proximité des terrains ouverts à l'urbanisation

- environnement paysager

Au nord de l'avenue du Prissé, les terrains sont constitués, sur la frange nord, de coteaux boisés perceptibles depuis de nombreux territoires communaux. Ce sont des éléments forts protégés (en Espaces Boisés Classés et zone naturelle dans le Plan Local d'Urbanisme) et qu'il conviendrait d'aménager notamment en lisière. Ils constituent un espace de biodiversité en zone urbaine et participent des corridors écologiques communaux par les liens avec les boisements des bords de l'Adour.

Ils sont également un atout pour un usage urbain notamment par la possible reconstitution de cheminements piétonniers.

Au sud de l'avenue du Prissé, les terrains sont limitrophes, au sud est, de l'extrémité d'un étroit vallon boisé qui constitue une frontière physique avec Saint Pierre d'Irube. Cet espace est classé en espace naturel (zone N au P.L.U. et E.B.C.) afin de préserver sa fonction de corridor naturel entre la plateau de Mousserolles et la plaine d'Ansot.



- environnement bâti

Au nord, le secteur ouvert à l'urbanisation est limitrophe d'une zone 1AUB qui accueille les bureaux de l'Office 64 en cours de construction et jouxte quelques maisons individuelles.

Au sud, les terrains ouverts à l'urbanisation sont limitrophes du bourg de Saint Pierre d'Irube et font face à des opérations immobilières accueillant plus de 150 logements.

3- terrains ouverts à l'urbanisation

- Occupation

Les terrains ouverts à l'urbanisation ne font pas l'objet de protections environnementales spécifiques de par l'absence de richesse écologique remarquable.

Le terrain ouvert à l'urbanisation au nord est pour l'essentiel, un espace de friches et de bois de repousse sans valeur environnementale patrimoniale et situés en retrait des talwegs boisés.

Les terrains ouverts à l'urbanisation au sud sont constitués de parcelles occupées par de l'habitat individuel et des jardins attenants.

D'un point de vue légal, le projet de modification de zonage ne porte atteinte :

- ni à des zones classées naturelles et forestières,
- ni à des zones classées agricoles ni à des EBC.



- ou à une protection réglementaire édictée en faveur de l'environnement.

- Topographie et altimétrie

Le terrain au nord de l'avenue du Prissé se situe en bordure du plateau de Mousserolles et surplombe la vallée de l'Adour et la ville de Bayonne.

Il présente une pente est/ouest qui varie entre 34 m NGf et 39 m NGF.

Le terrain au sud de l'avenue du Prissé est peu accidenté et son altimétrie varie entre 35 et 38 m NGF.

- Gestion des eaux

Les eaux de ruissellement

Etant donné la géomorphologie du terrain, les eaux de ruissellement sont naturellement dirigées vers les talwegs situés en limite des terrains.

Assainissement

La gestion de l'assainissement des eaux usées sera effectuée en gravitaire vers le système de réseaux collectifs existant sur le chemin d'Ibos et sur l'avenue Duvergier de Hauranne.

Eau potable et défense incendie

Les terrains seront desservis depuis les réseaux existants et seront alimentés à partir du nouveau château d'eau.

Les ressources et les réseaux de desserte en eau potable sont suffisants pour les desservir.

- Risques naturels et technologiques

Les terrains ne sont concernés par aucune zone de risque spécifique. Toutefois, il est à noter l'existence de nuisances phoniques en provenance de l'avenue Duvergier de Hauranne, classée en catégorie 3.

Ainsi, dans une bande de 100m de part et d'autre de la voie, les constructions sont soumises à des obligations réglementaires de protection acoustique qui permettent de limiter les nuisances de bruit.

- Patrimoine urbain et archéologique

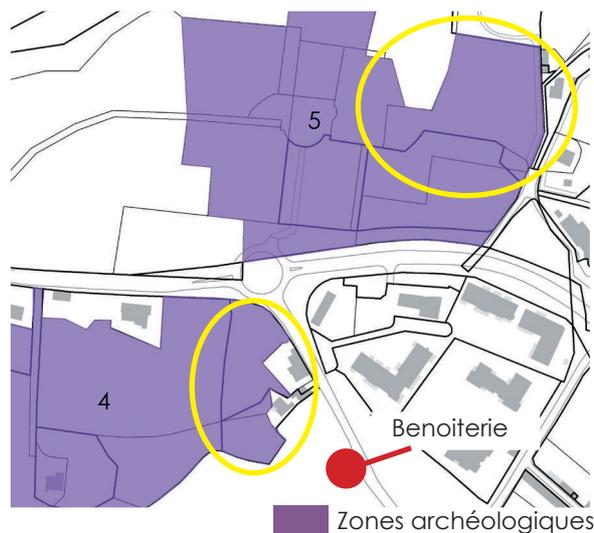
Les terrains sont situés dans le périmètre de protection de 500 m de la benoiterie de St Pierre d'Irube monument historique inscrit. Les projets devront donc être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Ils sont également en grande partie couverts par des «zones archéologiques» définies par l'arrêté préfectoral AZ.04.64.3 : zone 4 «le Limpou» pour le sud et zone 5 «le limpou nord» pour le nord. A ce titre, la réalisation de fouilles préventives pourront être prescrites par la Direction régionale de l'Archéologie.

- Occupation envisagée

Le terrain du nord appartient à la commune et est destiné à accueillir un service public nécessaire aux besoins des résidents de l'agglomération élargie (Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes).

Les terrains au sud sont des propriétés privées et offrent une potentialité constructive à court terme pour une vingtaine de logement.



3-2 Impacts prévisibles du projet et mesures compensatoires envisagées

Sur le milieu naturel et l'environnement paysager :

- gestion des ressources en eau et de l'espace

Comme exposé plus haut, l'urbanisation de ce secteur se situe en marge des corridors biologiques et des grandes entités écologiques définies comme remarquables lors de la révision du PLU. Les terrains en eux-mêmes n'ont pas de valeur environnementale ou agronomique particulière.

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

Ainsi, l'implantation de nouvelles constructions engendrera 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.

L'impact des eaux de ruissellement sur les milieux récepteurs sera limité. L'article 4 impose dans le cadre des permis un traitement des eaux avant rejet dans le milieu naturel : débit de fuite maximum de 3 l/s par hectare avec la mise en place de bassins de rétention et/ou d'infiltration. Cet aspect est géré à la parcelle après avis de l'agglomération. En fonction des résultats de l'étude sur le schéma directeur d'assainissement pluvial en cours de révision, l'agglomération pourra imposer des règles encore plus strictes.

Les eaux usées seront raccordées en gravitaire sur le réseau existant respectivement sur le chemin d'Ibos et l'avenue Duvergier de Hauranne.

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

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

- déchets

Les déchets seront pris en charge par l'Agglomération selon les modalités en fonction sur les autres opérations du secteur.

Pour l'EHPAD, des conditions de ramassage particulières liées à ses besoins spécifiques sont prévues par l'hôpital de Bayonne.

- patrimoine végétal et impact paysager

Ces terrains de Mousserolles n'accueillent pas d'éléments remarquables repérés au PLU. En effet, comme indiqué précédemment les boisements d'intérêt sont situés dans les talwegs et sur les versants boisés. Ils sont intégrés dans la zone naturelle N du P.L.U. et protégés par un repérage comme E.B.C.

Afin de conserver des effets d'alcoves végétales ainsi que des espaces de déplacements pour la petite faune, des plantations seront à prévoir entre les différents projets du secteur.

- nuisances sonores

L'opération au sud de l'avenue Duvergier de Hauranne devra répondre aux exigences des législations en vigueur en matière de protection acoustique. En effet, elle est soumise aux dispositions applicables dans les zones de bruit des infrastructures de catégorie 3.

Il en sera de même pour le projet d'EHPAD, mais il faut noter que celui-ci étant situé derrière le bâtiment de l'office 64, ce dernier constitue de fait un écran contre le bruit.



Sur l'accessibilité au site et la circulation

L'accessibilité des sites sera assurée par les voiries existantes.

Ces dernières seront aménagées par la commune dans le cadre d'un P.A.E. en ce qui concerne la partie nord. La voie envisagée aura une chaussée de 5,5m de large et un cheminement piéton sécurisé sera aménagé en contrebas de la voirie automobile.

Pour le sud, un nouvel accès sera créé sur le rond point du Prissé. Ce dernier est une amorce qui permettra à terme de desservir l'ensemble de la zone à urbaniser au sud. L'urbanisation que ces terrains accueilleront ultérieurement, n'étant pas encore définie, l'accès sera conçu pour pouvoir être adapté aux besoins en équipements et services.

Enfin, l'impact sur la circulation de ces nouvelles opérations (E.H.P.A.D. de 105 lits et vingtaine de logements) sera minime et ne sera pas de nature à engendrer des difficultés de circulation sur la voirie existante.

Il faut noter que les terrains sont déjà desservis par les transports en commun et qu'il est prévu de développer sur l'avenue du Prissé et l'avenue Duvergier de Hauranne un Bus à Haut Niveau de Service afin de réduire à terme la circulation automobile sur cette voie d'accès au centre ville.

Sur le plan des services : une réponse aux enjeux communaux et communautaires :

Les objectifs fixés par les divers documents de planification (projet de SCoT et PLH notamment) établissent clairement la nécessité de renforcer l'offre de services et de logements sur le coeur d'agglomération.

Dans ce cadre et par son projet de développement, la commune de Bayonne a inscrit, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, comme principe fondateur d'«affirmer les fonctions de centralités de Bayonne à l'échelle du bassin de vie élargi» afin d'«offrir toutes les composantes urbaines, économiques et sociales capables d'attirer et de maintenir sur la commune une population diversifiée».

Il s'agit également pour la collectivité de maintenir un équilibre entre l'offre de service et l'apport de population. C'est pour cela, que l'ouverture à l'urbanisation est aujourd'hui limitée à des projets avancés et dont les conséquences sont prévisibles et gérables en l'état actuel des équipements et services publics.

L'ouverture à l'urbanisation du reste de la zone 2AU est, en conséquence, toujours envisagée mais dans le cadre d'un phasage maîtrisé et ultérieur.

Sur le plan des services à la personne, la réalisation d'un EHPAD sur le Prissé vient conforter et compléter l'offre dédiée aux populations âgées sur l'agglomération.

En conséquence, ces projets sont

- conformes aux objectifs du P.A.D.D. :

- Affirmer les fonctions de centralité de Bayonne à l'échelle du bassin de vie élargi qu'elle polarise et dynamiser la politique d'accueil résidentielle au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la ville,
- Améliorer le cadre de vie quotidien de l'ensemble de la population à travers une politique active en matière d'habitat.

- ne réduisent pas un espace boisé classé (E.B.C.), une zone agricole ou forestière, ni une protection édictée,

- et, de par leur nature propre, ne comportent pas de graves risques de nuisance.