



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°14

A- RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du
approuvant la modification n°14 du Plan Local d'Urbanisme de BAYONNE



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

Table des matières

1	PRÉAMBULE.....	3
1.1	LE PLU DE BAYONNE	3
1.2	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°14	3
2	LE CONTENU DE LA MODIFICATION.....	5
2.1	L'EXPOSÉ DES MOTIFS.....	5
2.2	LES PIÈCES DU PLU A MODIFIER	12

1 PRÉAMBULE

1.1 LE PLU DE BAYONNE

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

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

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

Depuis le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » de la Communauté d'Agglomération COTE BASQUE-ADOUR à la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE (entériné par l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 portant création de cette dernière), c'est en effet la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE qui est compétente pour conduire ces procédures.

A noter que la présente procédure s'effectue concomitamment à d'autres démarches d'évolution du PLU de la Ville de BAYONNE.

1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°14

La présente procédure de modification n°14 du P.L.U. a été lancée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 4 novembre 2017, en accord avec la commune.

Le présent projet de modification a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la partie Nord de la zone 2AU du Prissé, située avenue Duvergier de Hauranne, pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement consistant en la réalisation d'un quartier d'habitat mixte avec équipements de proximité.

La modification a fait l'objet d'une délibération motivée justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Ces changements peuvent être effectués dans le cadre d'une procédure de modification du PLU telle qu'elle est définie par le Code de l'urbanisme. En effet, les modifications envisagées :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduisent 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 ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L.122-4 III 3° du Code de l'Environnement et à l'article L.104-2 du Code de l'urbanisme, le projet de modification comprend une évaluation environnementale. Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend donc un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B) ainsi qu'un rapport environnemental (document C).

2 LE CONTENU DE LA MODIFICATION

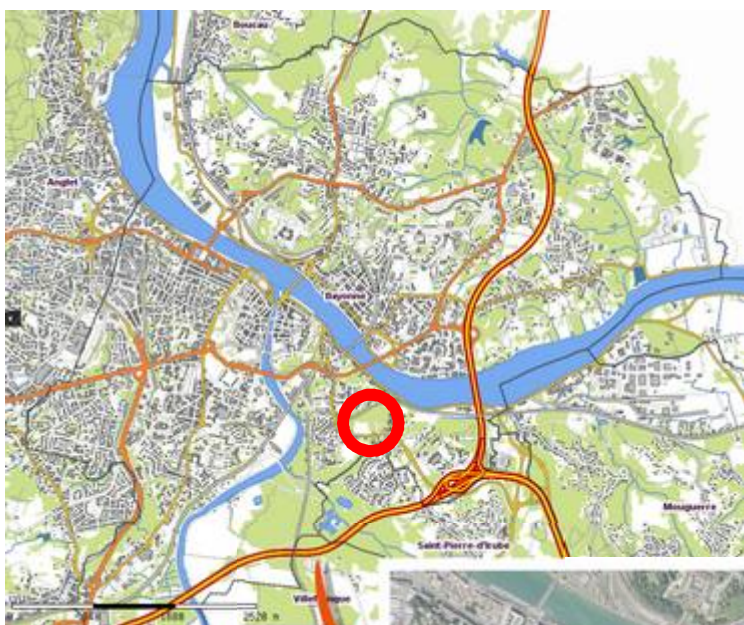
2.1 L'EXPOSÉ DES MOTIFS

▪ La localisation du site

Le secteur dit du Prissé est situé à 2 km du centre historique. Il est facile d'accès et desservi par les transports en commun (Bus ligne C et ligne 15 du réseau de transports de la Communauté d'Agglomération Pays Basque) avec un arrêt au droit du terrain (arrêt château d'eau).

Il est délimité :

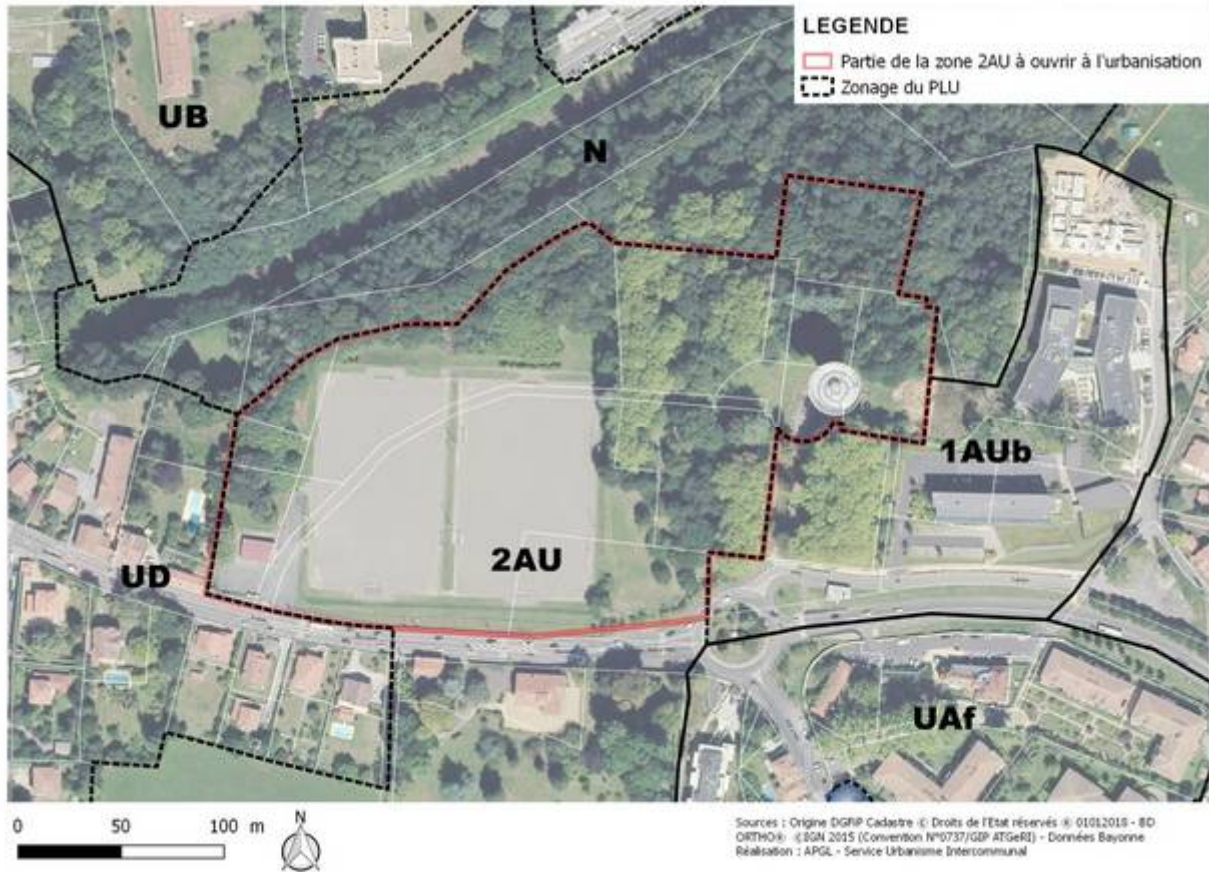
- au nord par des terrains classés en EBC et surplombant la voie ferrée (Toulouse/ Hendaye),
- au sud par l'avenue Duvergier de Hauranne, axe de passage du bus considéré comme un des axes structurants pour le transport en commun de l'agglomération,
- à l'est par les terrains occupés par le siège de l'office 64 et l'EHPAD du Prissé,
- à l'ouest par des terrains en quartier d'habitat (bâtiments anciens et pavillonnaires).



**Plans de situation du
projet.**
Sources : Géo64, BD ORTHO®
©IGN 2015 Réalisation :
APGL - Service Urbanisme
Intercommunal



Source : Données cartographiques Google



▪ L'ouverture à l'urbanisation

La présente procédure participe de la mise en œuvre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du PLU de BAYONNE. Elle concerne la zone 2AU délimitée dans le quartier du Prissé, située au Sud-Est du territoire communal. Le quartier a été identifié comme secteur périphérique mobilisable dans le PLU approuvé le 25 mai 2007. Il fait ainsi partie, dans le P.A.D.D., des territoires susceptibles de porter la politique d'accueil résidentiel en continuité des zones déjà urbanisées.

Le P.A.D.D. prévoit que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension urbaine dont fait partie le quartier Prissé s'effectue de façon maîtrisée. Le classement en zone 2AU était motivé en 2007 par :

- l'absence ou l'insuffisance des réseaux situés à proximité des terrains et des travaux de renforcement non encore envisagés par la collectivité
- des études insuffisamment avancées pour préciser les conditions d'urbanisation et envisager leur ouverture à l'urbanisation à court terme.

La commune de Bayonne envisage aujourd'hui l'ouverture à l'urbanisation de la partie de la zone 2AU Prissé située au Nord de l'avenue Duvergier de Hauranne. Le secteur de projet couvre une surface de 4.99 hectares. La commune de Bayonne est propriétaire depuis 1979 de l'intégralité des parcelles concernées et leur ouverture à l'urbanisation permettrait la réalisation d'une opération d'aménagement devant permettre, à termes, la construction d'environ 350 logements (logements locatifs sociaux, en accession aidée et libres). Il vise à répondre à l'objectif de dynamiser la politique d'accueil résidentielle au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la ville.

Ce secteur périphérique doit également offrir la possibilité de nouvelles formes d'habitat plus économes en foncier.

PLU de Bayonne

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

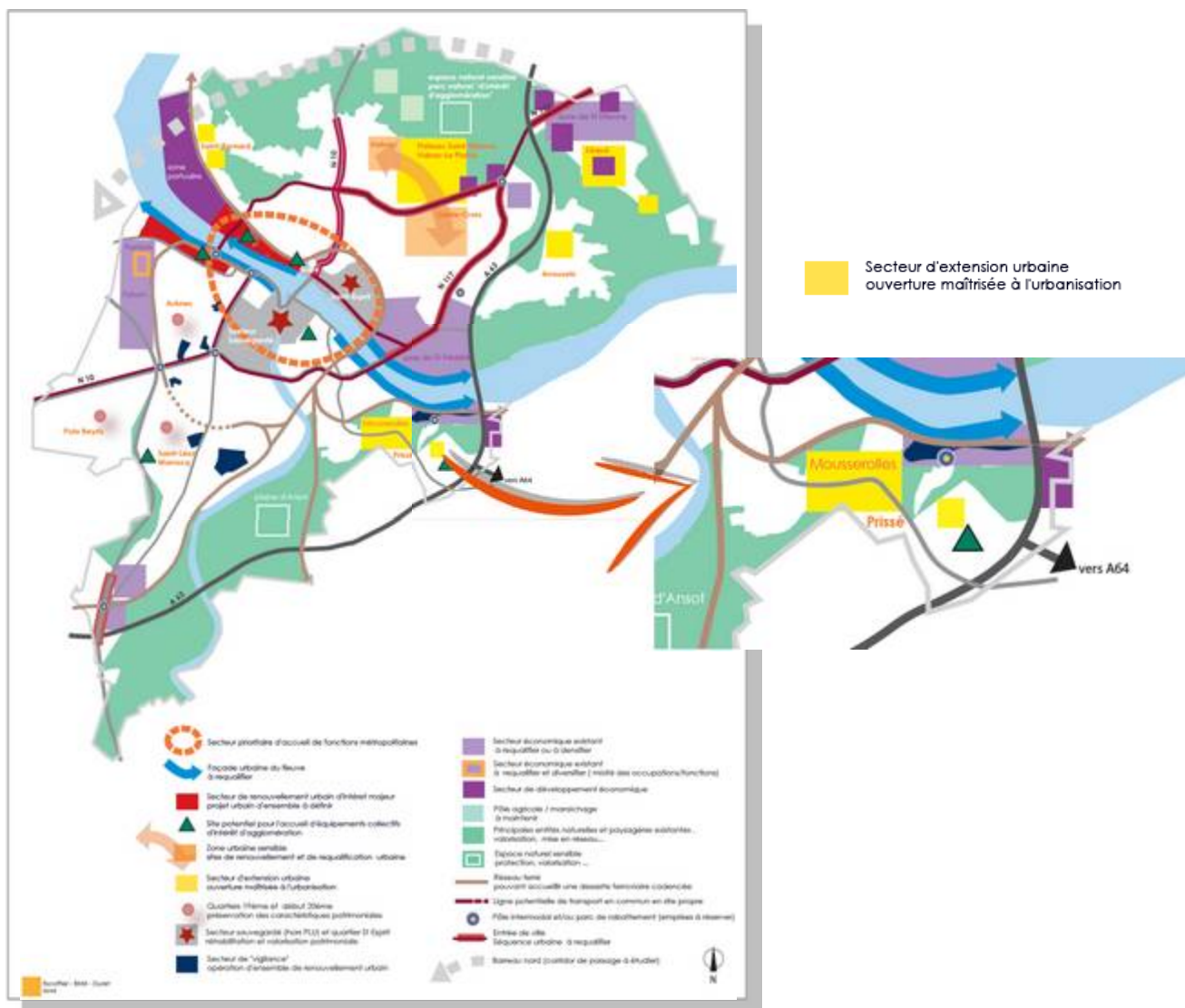
▪ Promouvoir de nouvelles formes d'habitat plus économes de la ressource foncière

Compte tenu de la pénurie foncière, la poursuite pour les années à venir d'une politique soutenue d'accueil de nouveaux ménages devra également passer par des opérations de renouvellement urbain dans les quartiers constitués ainsi que par la définition de formes d'habitat diversifiées et moins consommatrices d'espaces dans les secteurs encore mobilisables.

Des dispositions réglementaires seront définies en conséquence :

- dans les quartiers constitués, pour favoriser des opérations ponctuelles de renouvellement urbain (principalement en rive gauche) dans le respect des typologies d'habitat existantes ;
- dans les secteurs périphériques encore mobilisables, pour favoriser de nouvelles formes de développement plus économes de l'espace : sont principalement concernés, les secteurs du Prissé, Arrousets, le Séqué (dans la perspective d'une opération de mixité urbaine en lien avec le développement d'un site économique à forte valeur qualitative), le secteur Habas-La Plaine.

Source :
P.A.D.D. du
PLU de
BAYONNE



Le secteur est actuellement occupé :

- à l'Est, par la présence d'un château d'eau entouré de boisements qui seront maintenus dans le projet,
- à l'Ouest, par deux terrains de sports communaux et un bâtiment annexe. Ceux-ci dans un souci d'économie, d'optimisation du fonctionnement et de l'usage vont être relocalisés sur le complexe sportif « Didier Deschamps ».

La libération de ces terrains inclus dans l'espace aggloméré, hors zone d'extension urbaine, constitue une opportunité pour compléter l'urbanisation de ce secteur et assurer une continuité urbaine entre les quartiers anciens à l'ouest et ceux récemment construits à l'est.

Sur les 4.99 hectares qui seront ouverts à l'urbanisation, seuls la moitié ont vocation à être aménagés, le caractère d'espace vert avec cheminement doux étant maintenu à l'Est.

Les terrains étant classés en zone 2AU dans le PLU, le projet nécessite une procédure d'ouverture à l'urbanisation pour être réalisé.



Vue sur les terrains de foot en stabilisé existants depuis l'avenue Duvergier de Hauranne.

Source : Google street view

- **Les grandes lignes du projet**

La commune de Bayonne souhaite voir se réaliser sur ces terrains lui appartenant :

- un programme de logements répondant aux objectifs du PLH :
 - Le programme local de l'habitat, approuvé par délibération du conseil de l'Agglomération Côte Basque Adour du 21 juillet 2016, fait en effet état de besoins de 480 logements par an sur la commune, dont 24% de logements locatifs sociaux. La ville de Bayonne avait un taux SRU de 26.29% au 1/1/2015. Elle a un objectif de production de 690 logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS) sur 6 ans pour maintenir son taux SRU à 25% à l'horizon 2022.
 - Le PLH relève l'enjeu pour la ville de Bayonne d'un rééquilibrage de l'offre sociale au sein de la ville, le parc social étant aujourd'hui principalement concentré sur la rive droite de la commune couverte par deux quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- des équipements et services de proximité pour conforter le niveau d'équipements de ce quartier et compléter l'offre existante.

Pour ce faire, la programmation urbaine envisagée pour ce projet est la suivante :

- Construction d'environ 350 logements : logements locatifs sociaux (objectif d'au moins 25 %), logements en accession aidée et libres ;
- Création d'espaces collectifs (voiries, placette, jardins collectifs) ;
- Réalisation d'équipements de quartier (aire de jeux type citystade) ;
- Implantation de services et commerces en RDC d'immeuble ;

Le projet vise à satisfaire les besoins en logements pour des jeunes et des familles qui cherchent à se loger à des prix abordables à proximité du centre de Bayonne et des pôles d'emplois. Il comprendra des logements locatifs ou en accession sociale pour tous les âges, jeunes, étudiants, familles, seniors. Il convient de rappeler que la majorité des emplois du bassin de vie se situe sur Bayonne. La démarche répond donc à une logique de développement durable.

Accessibilité

L'accès automobile au futur projet se fera principalement par le giratoire Mario Solano qui sera réaménagé à cet effet. Deux sorties sont prévues : une par le giratoire et une en fin d'une contre-allée parallèle à l'avenue Duvergier de Hauranne. Cette dernière sortie ne s'effectuera qu'en tourne à droite en direction de Bayonne, la voirie étant réaménagée pour éviter que les véhicules ne coupent l'avenue Duvergier de Hauranne.

Le réaménagement de cet avenue est aussi prévu en lien avec le projet. Il intégrera une piste cyclable et la création, du côté du secteur à aménager, d'une contre allée avec stationnement et plantations afin de desservir de futurs locaux commerciaux et de services. Par ailleurs, l'accès vers le quai du Capitaine de Resplandy par le chemin de Frais sera prochainement amélioré au niveau de sa jonction avec les berges de l'Adour.

S'agissant de la desserte en transports en commun, le terrain concerné est déjà desservi par 2 lignes de bus (n°6 et n°50) et il est prévu, à terme, de renforcer le réseau de transport en commun sur cet axe d'entrée de ville. De même, il est prévu de développer des parkings-relais en amont des lignes pour limiter la circulation automobile en ville et la saturation des grands axes.

Stationnement

Le nombre de stationnement demandé est dimensionné aux besoins et supérieur aux dispositions en vigueur sur le reste de la zone 1Aub (il est demandé 1place pour 12 logements pour les visiteurs en plus des 1,6 places par logement applicable par ailleurs en zone 1Aub). Des places pour les commerces et services viendront s'ajouter (à calculer au prorata des surfaces de plancher) à celles des logements.

Equipements scolaires et de petite enfance

La réhabilitation et l'extension de l'école du Prissé est prévu à court terme. Neuf classes sont programmées (4 maternelles et 5 primaires). Ce projet est dimensionné pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs du quartier. Les modalités de circulation dans le secteur du chemin d'Ibos sont à l'étude, en lien avec le projet de réhabilitation/ extension de l'école.

Les aménagements et le programme de constructions prévus sur le secteur du Prissé sont néanmoins en capacité, si le besoin s'en fait sentir, d'abriter en rez-de-chaussée d'un futur immeuble du quartier, une Maison d'accueil d'assistantes maternelles ou une mini-crèche.

Insertion dans le site

Concernant les hauteurs elles seront étagées, la hauteur des immeubles sera graduée, les constructions les plus hautes (elles ne pourront dépasser les R+5) étant situées à distance des constructions existantes situées aux abords du site (l'objectif est de contenir la hauteur à R+2/R+3 en vis-à-vis des bâtiments existant dans le voisinage).

Le projet d'aménagement préservera les arbres existants puisque les constructions seront limitées au secteur non boisé. Le projet prévoit de végétaliser les cœurs d'ilot et d'aménager une place ou un jardin au cœur du projet qui sera ouverte aux habitants du quartier.

Le stationnement des véhicules sera assuré dans les îlots bâtis, ainsi que le long des voies, pour les visiteurs et les personnes souhaitant accéder aux futurs commerces et services. Une végétalisation des dalles de parking et des voies est prévue.

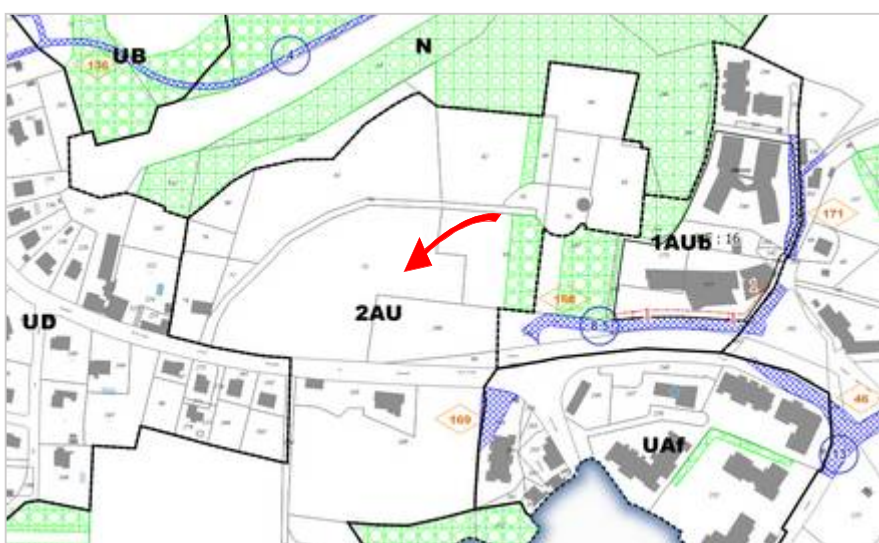
En dehors des secteurs destinés à être construits, les espaces naturels boisés continueront d'être librement accessibles.

Une orientation d'aménagement vient encadrer les principes de composition urbaine.

▪ Les documents graphiques du PLU

Afin de mettre en œuvre ces objectifs, il convient de **modifier le zonage** (plan 3B.1 secteur 4) afin de classer en zone 1AU les parcelles cadastrées section CI n° 63, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 88, 89, 90, 91, 92, 93 et 100 en lieu et place d'un zonage 2AU.

Les terrains sont encadrés à l'Est et au Nord par des zones 1AUb, à l'Ouest par de l'habitat pavillonnaire classé en zone UD. Afin d'assurer l'insertion des futures constructions dans le quartier en lien avec les caractéristiques urbaines environnantes, les parcelles sont classées en zone 1AUb avec la création d'un secteur 1AUb « b » correspondant au site du « Prissé-Chala » qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Proposition de modification du plan de zonage

Le PLU comprend également des secteurs institués en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme dénommés « secteurs de diversité sociale » et délimités au document graphique N° 3B.7. Dans ces secteurs, un pourcentage minimum du nombre de logements ou de la surface de plancher des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement...) à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif au sens de la loi SRU, et/ou à des logements en accession aidée en conformité avec les orientations du PLH.

Ce pourcentage varie en fonction :

- des secteurs de diversité sociale délimités (secteur 1, 2 ou 3)
- de la taille du programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation déterminée par le nombre de logements ou par la surface de plancher (SDP)

Il convient de modifier le document graphique 3B.7 et de classer le secteur 1AUBb correspondant au site du « Prissé-Chala » en secteur de diversité sociale 1, secteur qui s'applique sur les terrains limitrophes, afin de s'assurer que les opérations sur le secteur participeront aux objectifs fixés par le PLH.

2-1 / Dispositions applicables dans les secteurs de diversité sociale N°1

- Opération de plus de 20 logements jusqu'à 50 logements inclus ou de plus de 1 400 m² jusqu'à 3 500 m² de SDP (surface de plancher) inclus

Toute opération de construction ou d'aménagement à destination d'habitation soit de plus de 20 logements jusqu'à 50 logements inclus soit de plus de 1 400 m² jusqu'à 3 500 m² de SDP inclus à destination d'habitation, devra intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux tel que définis au paragraphe 1-2 ci-avant.

Ce pourcentage pourra être réduit sans pouvoir être inférieur à 20% si le programme intègre des logements en accession aidée tel que définis dans le paragraphe 1-2 ci-avant, en complément des logements locatifs sociaux et ce jusqu'à concurrence des 30% minimum exigés. Dans ce cas les logements locatifs sociaux devront être réalisés en PLAI, PLUS.

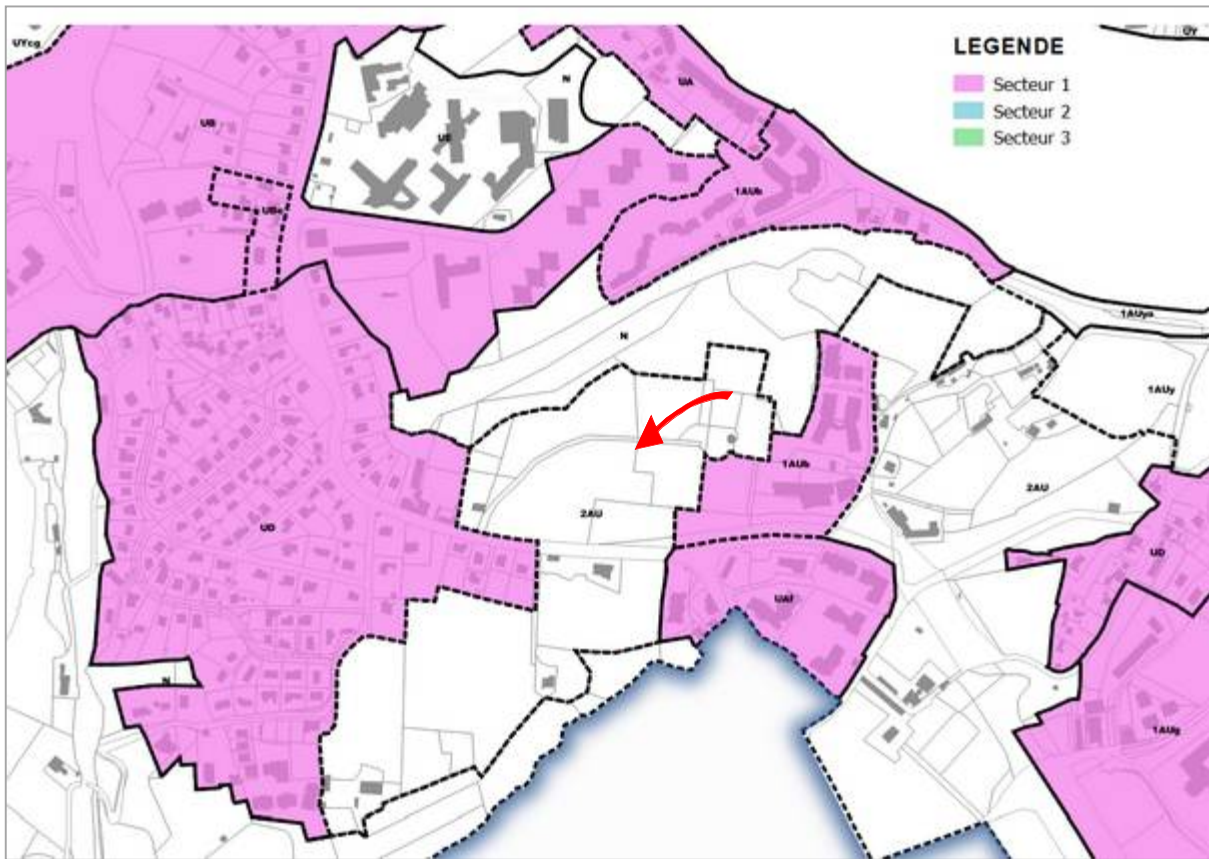
Dans le secteur UAg, ce pourcentage ne s'applique pas par opération mais de manière cumulée afin d'atteindre globalement le % minimum imposé sur l'ensemble du secteur UAg. (modifié le 22 juillet 2011)

- Opération de plus de 50 logements ou de plus de 3500m² de SDP (surface de plancher)

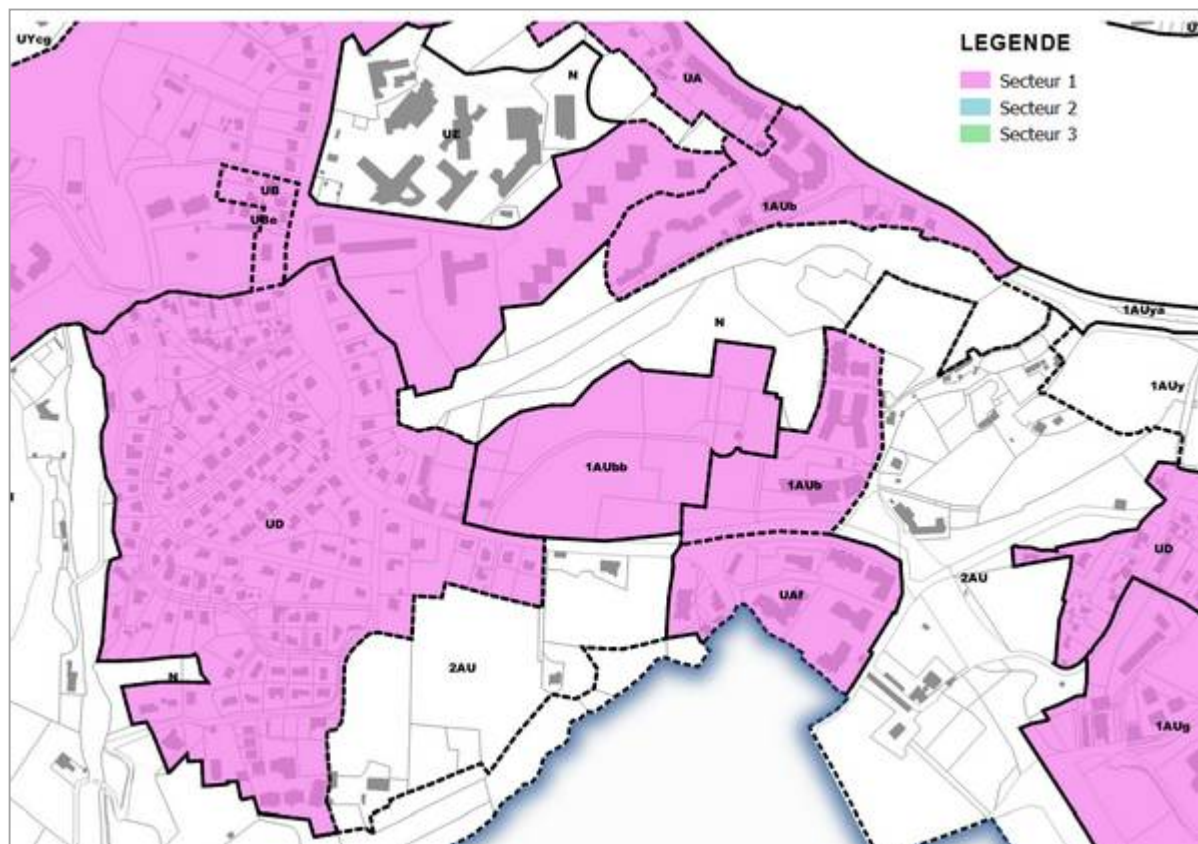
Toute opération de construction ou d'aménagement à destination d'habitation soit de plus de 50 logements soit de plus de 3500 m² de SDP à destination d'habitation devra intégrer un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux et un minimum de 10% de logements en accession aidée (abordable ou maîtrisée) tel que définis au paragraphe 1-2 ci-avant. Le pourcentage de logements locatifs sociaux pourra être ramené à 20% si les 10% minimum de logements en accession aidée (abordable ou maîtrisé) sont réalisés en PSLA. Auquel cas le projet de construction des logements sociaux devra être confié à un organisme HLM.

Disposition applicables en secteur 1.

**Source : Règlement du PLU, TITRE 2, E - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS DE DIVERSITE SOCIALE
Délimités dans le document graphique N°3B-7**



Extrait du document graphique 3B.7 en vigueur



Proposition de modification du plan de délimitation des Secteurs de Diversité Sociale 3B.7

▪ Les Orientations d'aménagement

Il convient également de **définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur 1AUbb** afin d'organiser l'aménagement de ce secteur.

Les enjeux d'aménagement pris en compte dans les orientations d'Aménagement et de Programmation consistent donc à :

- Assurer une mixité de l'habitat sur l'ensemble du secteur et favoriser une densification du bâti (semi-collectif à collectif uniquement autorisé),
- Maintenir les espaces boisés entourant le château d'eau et le nord de la zone et les valoriser par le cheminement doux existant,
- Favoriser l'intégration dans l'environnement urbain des futures constructions en imposant la création d'une bande tampon végétalisée et en intégrant à l'aménagement des percées visuelles,
- Prendre en compte une zone privilégiée le long de l'avenue Duvergier de Hauranne pour l'implantation de commerces et services de proximité afin de valoriser leur façade et faciliter leur accès,
- Proposer un espace central collectif (placette) et des cœurs d'ilots venant structurer le secteur afin d'offrir des espaces de proximité et créer ainsi des espaces de respiration dans le nouveau tissu urbain.
- Proposer un bouclage pour la desserte du secteur, via l'avenue Duvergier de Hauranne.

Une orientation d'aménagement supplémentaire est donc prévue pour ce secteur 1AUbb secteur Prissé – Chala. Le schéma ci-dessous indique les principes d'aménagement pour ce secteur (pour une meilleure lisibilité, l'orientation d'aménagement figure en annexe du présent dossier).



- **Le règlement de la zone 1AUb**

Un secteur 1AUb « b » est délimité afin d'**adapter les dispositions du règlement de la zone 1AUb** au projet urbain et architectural défini.

- **Le rapport de présentation**

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, **le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification.**