



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°15

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 19 juin 2021 approuvant la modification n°15 du Plan Local d'Urbanisme



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@apg164.fr

Table des matières

1	PRÉAMBULE.....	4
1.1	LE PLU DE BAYONNE	4
1.2	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°15	4
2	L'EXPOSÉ DES MOTIFS	6
2.1	L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUY DU QUARTIER DU SÉQUÉ, COMME MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D. EN VIGUEUR	6
2.2	LA SITUATION ACTUELLE CONCERNANT L'AVANCEMENT DES PROJETS D'URBANISATION DANS LE SECTEUR	8
2.3	LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT A METTRE EN PLACE A L'OCCASION DE LA PROCEDURE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONE 2AUY.....	9
2.3.1	LA CREATION D'UN SECTEUR 1AU _{sa}	10
2.3.2	LA DEFINITION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT	11
3.	LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU.....	14
4.	LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	15

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 13 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 18 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 et dont les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues en Conseil d'Agglomération le 21 décembre 2016.

La procédure de modification n°15 du PLU de la Ville de BAYONNE été engagée par la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE (CAPB) le 4 novembre 2017.

1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°15

Aujourd'hui, la CAPB, en accord avec la Commune, souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme de BAYONNE. Ceux-ci visent à définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy du quartier du Séqué.

Ces changements peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

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 du PAYS BASQUE (entériné par l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 portant création de cette dernière), c'est la Communauté d'Agglomération du PAYS BASQUE qui est compétente pour conduire ces modifications.

C'est à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE que la présente procédure de modification a été engagée, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, en accord avec la Commune qui a sollicité ces changements.

Pour ce faire, en application de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent a été prise le 4 novembre 2017 pour justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

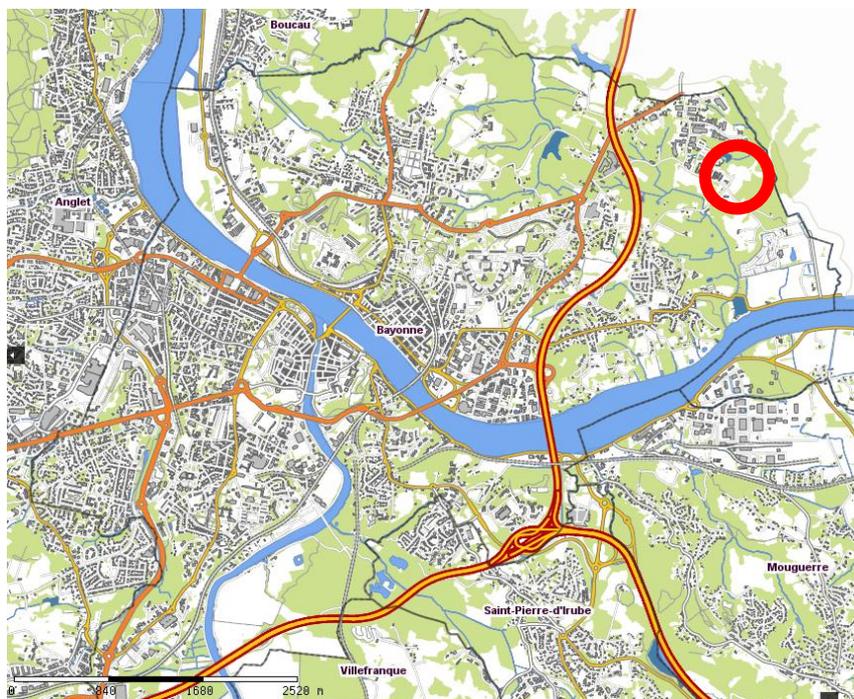
A noter que conformément à l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B) et une notice comportant, conformément aux dispositions de l'article R.104-30 du Code de l'urbanisme, les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement.

2 L'EXPOSÉ DES MOTIFS

2.1 L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUy DU QUARTIER DU SÉQUÉ, COMME MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D. EN VIGUEUR

La modification concerne le règlement, les documents graphiques de zonage du PLU et les orientations d'aménagement.



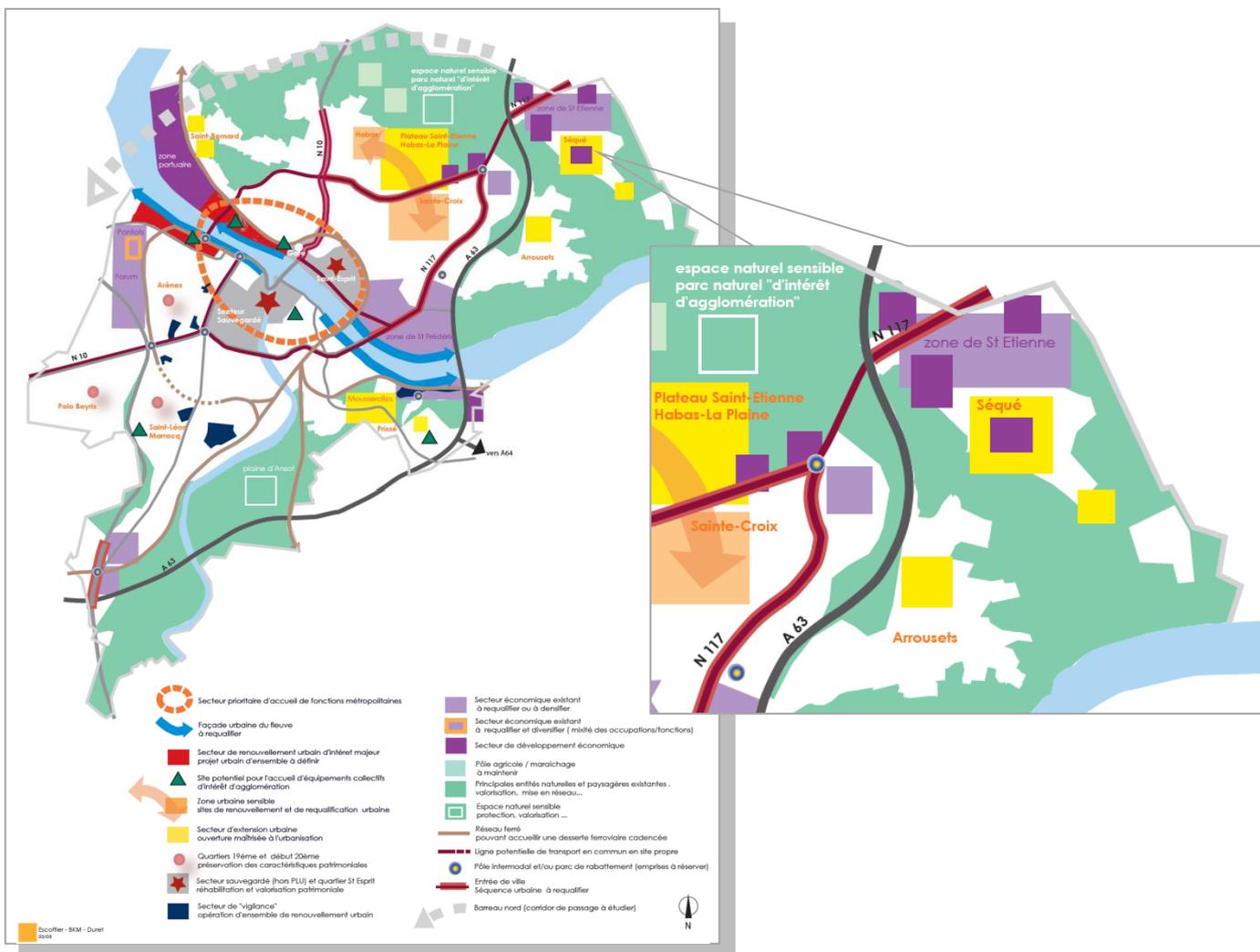
La présente procédure participe de la mise en œuvre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du PLU de BAYONNE. Elle concerne la zone 2AUy délimitée dans le quartier du Séqué, situé au Nord-Est du territoire communal.

Le quartier du Séqué a été identifié comme secteur d'extension urbaine 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 périphérie des zones déjà urbanisées, et ce, afin de poursuivre l'accroissement du parc de logement communal et la diversification de l'offre pour une plus grande mixité sociale.

Plus précisément, ce secteur périphérique doit offrir la possibilité de nouvelles formes d'habitat plus économes en foncier que les tissus pavillonnaires qui caractérisent souvent les territoires de franges urbaines. Il est ainsi ciblé pour accueillir une opération de mixité urbaine, en lien avec le développement du site économique à forte valeur qualitative du secteur de Saint-Etienne.

Le souhait d'une mixité des fonctions urbaines se traduit par ailleurs par la volonté d'offrir la possibilité d'implantation d'activités économiques, en vue de maintenir une économie diversifiée, gage d'attractivité résidentielle.

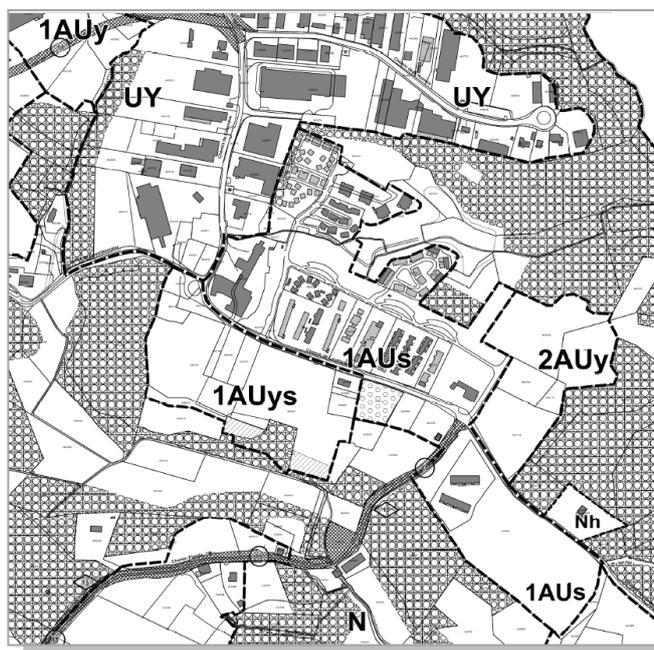
Le PADD prévoit que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension urbaine dont fait partie le quartier du Séqué s'effectue de façon maîtrisée.



Sur le plan réglementaire, ces orientations se traduisent sur le territoire concerné par la délimitation :

- des zones 1AUs et 1AUys, réalisables dès l'entrée en vigueur du PLU et destinées à accueillir, pour la première, des habitations, des équipements collectifs, des commerces et services de proximité, et pour la seconde, des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires ;
- de la 2AUy, réalisable après modification ou révision du PLU, et destinée à des activités économiques et des équipements.

La partie concernée par la zone 1AUs couvre 13,7 hectares. Son urbanisation est en cours, conformément aux dispositions du règlement afférent à la zone, mais aussi à celles de la pièce graphique 3B.4 du PLU qui vient préciser la localisation des secteurs constructibles, celle des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, et des principaux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts, en vue de satisfaire aux dispositions de la Zone D'Aménagement Concerté mise en place à l'échelle de cette zone (Cf. ci-après).



La zone 1AUys porte sur 5,5 hectares et s'inscrit en continuité de la zone d'activités de Saint-Etienne située plus au Nord. Destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires, elle n'a, pour l'heure, fait l'objet d'aucun aménagement significatif.

Enfin la zone 2AUy couvre 3,36 hectares. Bien que les modalités de son ouverture à l'urbanisation soient à établir à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU telle que celle qui est présentement conduite, la vocation de la zone était orientée vers l'accueil d'activités économiques lors de l'approbation du PLU en 2007.

2.2 LA SITUATION ACTUELLE CONCERNANT L'AVANCEMENT DES PROJETS D'URBANISATION DANS LE SECTEUR

▪ dans la zone 1AUs

A ce jour, le cadre réglementaire initialement mis en place a permis l'émergence de l'écoquartier du Séqué. De nombreux logements et équipements ont déjà été réalisés, dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté, créée par délibération du conseil municipal le 16 février 2006, le dossier de réalisation ayant été approuvé le 27 mars 2009.

Les opérations jusqu'ici réalisées font partie de la première tranche qui est aujourd'hui achevée (voir schéma ci-dessous). Celle-ci a notamment permis la réalisation de 339 logements et d'un EHPAD de 98 lits.

La seconde tranche est en cours de réalisation (46 logements participatifs en accession sociale livrés, chantier en cours pour 25 logements, 500m² de commerces et 200m² de bureaux, permis de construire délivré pour la maison de quartier (démarrage du chantier début d'année 2019), 174 logements dont le chantier a démarré.



Extrait de la pièce 3B-4 du PLU en vigueur précisant le périmètre de la ZAC du Séqué et les prescriptions graphiques d'aménagement (secteurs constructibles, localisation des espaces publics à conserver, modifier ou créer et des principaux ouvrages publics et espaces verts)



Phasage du programme d'aménagement sur la ZAC du Séqué

A terme, cet écoquartier comptera 614 logements pouvant accueillir environ 1600 habitants et comprendra des activités commerciales, des services et équipements (maison de quartier, cabinet d'infirmières...). L'ensemble du quartier est desservi par la ligne 11 du bus qui traverse également la zone d'activités de Saint-Etienne.



Opérations réalisées dans le cadre de la phase 1 de la ZAC du Séqué, desservies par la rue de Loustaounaou

- **dans la zone 1AUys**

Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'a, pour l'heure, été mise œuvre dans la zone 1AUys. Si une entreprise a manifesté son intérêt pour le site, la démarche n'a pas aboutie. A ce jour, les terrains n'ont pas trouvé preneur et restent donc disponibles ; ce foncier de 5,5 hectares, dont la majeure partie appartient à la ville, doit pouvoir continuer à satisfaire aux orientations d'aménagement du PADD du PLU en vigueur en ce qui concerne les objectifs de développement économique poursuivis dans le secteur.

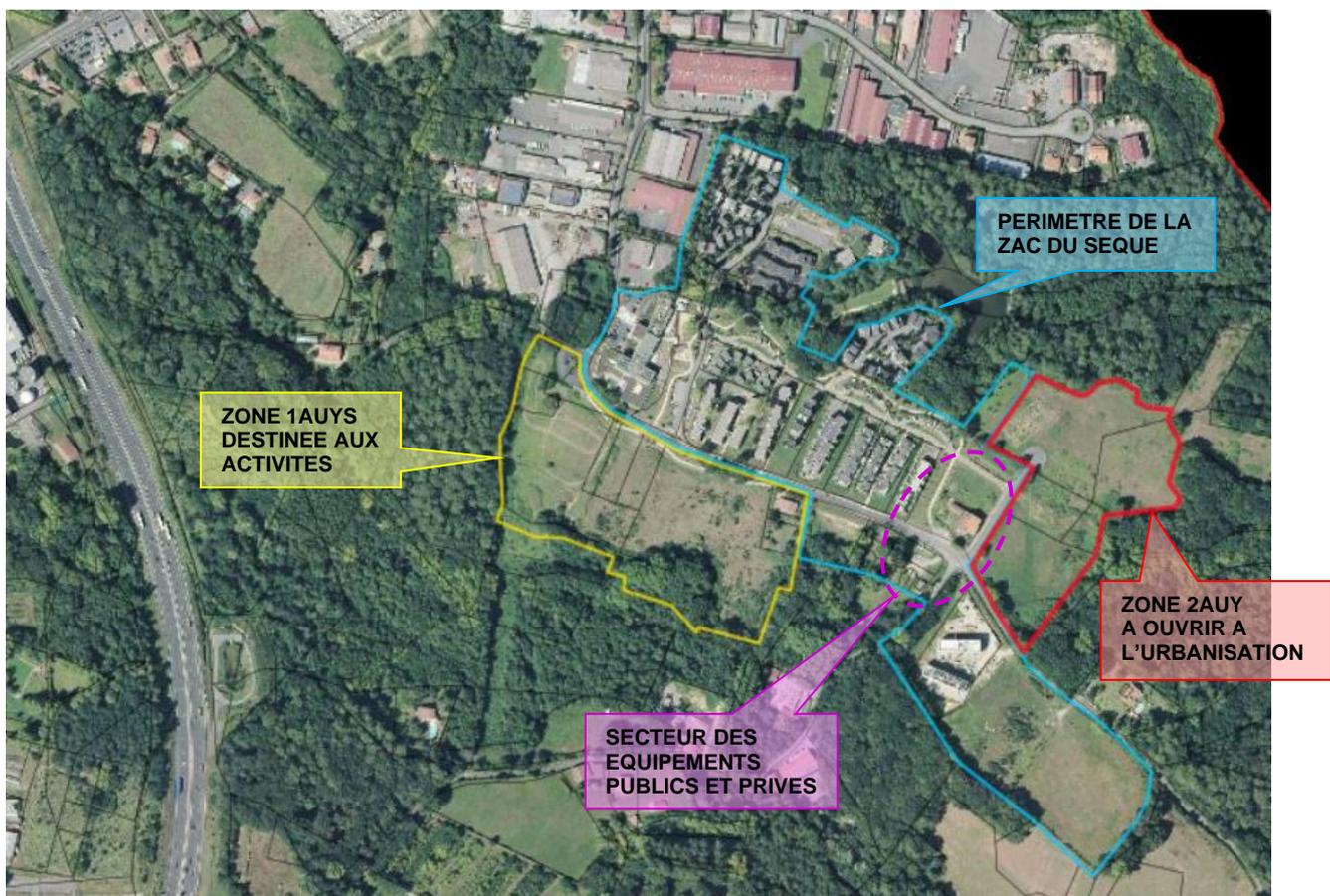


Vue sur la zone 1AUys

2.3 LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT A METTRE EN PLACE A L'OCCASION DE LA PROCEDURE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONE 2AUy

Bien qu'initialement indiqué pour un accueil principal d'activités économiques, le site apparaît aujourd'hui davantage adapté au développement d'un tissu mixte tel que celui prévu sur la ZAC du Séqué.

Ce constat résulte, d'une part, des importantes réserves destinées au développement économique qui subsistent localement au niveau de la zone 1AUys et, d'autre part, des caractéristiques de la zone 2AUy qui la rendent propice à l'accueil d'habitations. En effet, le site s'inscrit dans le prolongement direct de la première tranche de la ZAC et se trouve aux abords immédiats des terrains prévus pour l'accueil de la maison de quartier, de commerces et de services destinés à constituer le cœur du quartier et directement desservi par la ligne de bus 11.



Quand bien même les conditions d’urbanisation désormais prévues élargissent les possibilités de construire à de l’habitat par rapport aux indications initiales relatives au caractère de la zone 2AUy, ces modalités sont cohérentes au regard des orientations du P.A.D.D. concernant la vocation du quartier dans son ensemble.

Elles le sont aussi au regard des projections démographiques à l’échelle du territoire, et des besoins en matière de logement. Le Programme Local de l’Habitat (PLH) tel qu’il a été approuvé en conseil de l’Agglomération côte Basque–Adour le 21 juillet 2016 fait en effet apparaître, pour la période 2016/2021, un besoin de 480 logements par an sur la commune.

La programmation urbaine envisagée sur le périmètre concerné vise à conforter la mixité fonctionnelle du quartier et contribue à satisfaire les objectifs du PLH. Elle prévoit :

- environ 190 logements collectifs et individuels groupés, offrant une diversité de types d’habitat ;
- Des services /activités complémentaires ;
- Des espaces publics/ collectifs (voiries, placettes) ;
- Des espaces à cultiver (jardins partagés, ...).

2.3.1 LA CREATION D’UN SECTEUR 1AU_{sa}

Ce contexte conduit à proposer le classement des parcelles en question, cadastrées section AK n° 157 (partie), 178,179, 180 et 658, en zone 1AU_s dont la vocation correspond à l’évolution souhaitée pour le quartier concerné. Toutefois, il est proposé de les regrouper dans un secteur spécifique 1AU_{sa} afin d’adapter les dispositions réglementaires de la zone au vu des particularités du site. Ces adaptations concernent principalement :

- Les modalités d’accès aux terrains et les caractéristiques des voies à créer ;
- Les conditions d’implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives ;
- La hauteur maximale des constructions ;

- Les obligations en matière de stationnement ;
- Les prescriptions paysagères concernant les espaces libres.

2.3.2 LA DEFINITION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

▪ Les objectifs

Outre les prescriptions du règlement, une orientation d'aménagement prévoit des dispositions complémentaires visant à :

- **Renforcer le pôle de quartier du Séqué et « finaliser » la ZAC voisine du Séqué :**
 - Renforcer la mixité des fonctions urbaines en accueillant de l'habitat et des activités de proximité ;
 - La réalisation d'environ 190 logements à la fois sous la forme d'habitat collectif et d'habitat groupé ;
 - L'accueil d'activités de commerces et de services complémentaires à ceux de la ZAC en rez-de-chaussée des immeubles bordant la rue Armand David.



Vues de l'extrémité Nord de la rue Armand David et de la rue de Loustaounaou au débouché de la rue Armand David

- **Produire une opération exemplaire qui préserve la qualité des paysages naturels.** Il s'agit de s'appuyer sur les principes d'aménagement de la ZAC et une implantation des futures constructions adaptée à un contexte paysager de grande qualité :
 - préserver les perspectives visuelles depuis le plateau du Séqué vers les boisements Est et Nord, et la vallée de l'Adour en proposant une urbanisation discontinue et aérée, offrant un maximum d'échappées visuelles ;
 - assurer la discrétion des futures constructions d'habitat collectif avec des hauteurs maîtrisées et des formes discontinues, modulées selon la topographie du terrain.
- **Tenir compte de la forte sensibilité écologique des boisements de la frange Est et Nord :**
 - Veiller à assurer une implantation des bâtis qui limite les contacts directs avec les boisements attenants au Nord et à l'Est et y créer un espace de transition.



Vue du secteur 1AUsa depuis son extrémité Nord-Est

▪ **Les conditions d'aménagements**

Elles ont pour objet de :

- **Garantir la qualité paysagère du secteur notamment en maintenant des perspectives visuelles selon un axe Sud-Ouest et Nord-Est en s'appuyant sur :**
 - un aménagement des futures constructions en bandes parallèles à cet axe visuel, permettant de garder des échappées entre chaque ligne bâtie et dont chaque espace d'aération pourra être végétalisé ;
 - une urbanisation en 2 îlots principaux distincts pour faciliter l'intégration paysagère des futures constructions grâce un épannelage des hauteurs :
 - un îlot à bâtir pour de l'habitat collectif sur la moitié Sud, sur le segment entre la rue de Candolle et le chemin de Loustaounaou, afin de garder une structure urbaine dense s'inscrivant dans le prolongement des précédentes opérations du Séqué ;
 - un îlot à bâtir pour de l'habitat individuel groupé au Nord afin d'assurer sa discrétion dans le paysage grâce à une hauteur plus faible que le couvert boisé environnant ;
 - la constitution d'un espace de transition, voire une coupure végétalisée, d'une quinzaine de mètres entre les deux îlots bâtis afin d'offrir une grande échappée visuelle sur les paysages de boisements et de la vallée de l'Adour en contrebas ;

- **Conserver les entités naturelles présentant un intérêt pour la faune et la flore locale sur le site ou à ses abords avec :**
 - La préservation des haies arbustives situées au Sud du site ;
 - La création d'une bande tampon non constructible d'au moins 5 m sur la frange Est qui sera aménagée sur la partie au contact des boisements de chêne sous forme de lisière de boisements mixtes afin de créer une transition avec les boisements attenants ;
 - La préservation du talweg de tout aménagement afin de participer à la gestion des eaux pluviales en contrebas de la partie supérieure aménagée.

- **Pour l'accès au site, gérer des flux motorisés, prendre en compte les mobilités douces et l'organisation du stationnement. Il est envisagé de :**
 - Prolonger la rue Armand David pour desservir la partie haute de l'ensemble foncier et s'appuyer sur cette dernière pour y greffer les nouvelles voiries pour la desserte interne de l'opération ;
 - créer des liaisons douces internes permettant de relier les différents secteurs entre-deux et le chemin de Loustaounaou au verger Nord/Est ;
 - aménager une voie d'accès au verger situé au Nord/Est du site ;
 - intégrer aux nouvelles voiries des équipements pour les cheminements doux (piétons et cyclables) ;
 - Intégrer le stationnement aux immeubles collectifs afin de réduire les surfaces imperméabilisées ;
 - La desserte des ensembles collectifs se fera à partir de la rue Armand David en s'y connectant directement.

- **Par ailleurs, le projet s'attachera à :**

- Limiter l'imperméabilisation du terrain pour lutter contre l'augmentation du ruissellement des eaux pluviales, et limiter les surchauffes estivales sur des surfaces minérales aux abords des bâtiments ;
- Proposer des principes d'architecture bioclimatique pour assurer aux habitants un meilleur confort thermique été comme hiver, en combinant architecture et aménagement paysager.

Les jardins partagés présents sur la partie Nord/Ouest seront conservés, voire confortés.



*Vue des jardins familiaux actuels,
au Nord-Ouest du futur secteur
1AUsa*

3. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU

Au vu des modifications à apporter (l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy), il y a lieu, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code d'urbanisme, de modifier les dispositions suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- le plan de zonage (document graphique 3B1 secteur 1) ;
- le règlement de la zone 1AUs du PLU (pièce 3A) ;
- les orientations d'aménagement (pièce 2B) ;
- le rapport de présentation.

Par ailleurs, 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.

Les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur font l'objet d'un document spécifique, distinct du présent rapport de présentation.

4. LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolutions des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, le Président de la communauté d'agglomération Pays Basque a saisi en date du 2 avril 2019 l'autorité environnementale pour qu'elle examine au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification pouvait être dispensée d'une telle évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification du PLU de BAYONNE a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Celle-ci est jointe au présent dossier.

Dans son avis du 23 mai 2019, la MRAE a conclu que le projet de modification n°15 du plan local d'urbanisme de Bayonne présenté par la communauté d'agglomération Pays Basque n'était pas soumis à évaluation environnementale. Celui-ci est joint au présent dossier.