

PLAN LOCAL D'URBANISME



TRANSFERT DU CENTRE D'ONCOLOGIE
ET DE RADIOTHERAPIE DU PAYS BASQUE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

B - Dossier de mise en compatibilité



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

| | |
|---|----|
| TABLE DES MATIERES | 2 |
| 1. L'objet ET le CONTENU DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU..... | 3 |
| UNE COHERENCE CONSERVEE AVEC LES OBJECTIFS du PADD | 4 |
| LES JUSTIFICATIONS DES ModificationS DE ZONAGE ET REGLES ECRITES | 5 |
| Intégration d'une Orientation d'Aménagement | 6 |
| complement du rapport de presentation | 6 |
| 2. Les pièces du PLU modifiées | 7 |
| Modification apportée au règlement graphique | 7 |
| Modification apportées au règlement écrit concernant les dispositions applicables à la zone 1AUy..... | 8 |
| Modification apportée aux orientations d'aménagement | 11 |
| Modification apportée au rapport de présentation au titre du R. 151-5 du Code de l'Urbanisme | 14 |
| Modification apportée aux autres pièces du PLU..... | 14 |

1. L'OBJET ET LE CONTENU DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

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 ;
- seize 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, 10 mars 2018, 9 novembre 2019 et 14 décembre 2019 ;
- 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.

Aujourd'hui, pour permettre le projet de délocalisation du Centre d'Oncologie et de Radiothérapie du Pays Basque objet de la présente Déclaration de Projet, il est nécessaire de procéder à une nouvelle évolution du PLU, sans pouvoir attendre l'approbation du PLU infracommunautaire en cours d'élaboration.

De manière synthétique, afin de permettre la réalisation du nouveau centre d'oncologie et radiothérapie, il convient :

- d'adapter le règlement graphique (passage de la zone 2AU à 1AU pour la partie Sud constructible – passage de la zone 2AU à N pour la partie Nord non constructible) ;
- d'adapter le règlement écrit notamment à travers une évolution des règles du secteur 1AUYk accueillant la partie constructible du projet ;
- d'intégrer une orientation d'aménagement sur l'ensemble du périmètre touché par les évolutions de zonage.

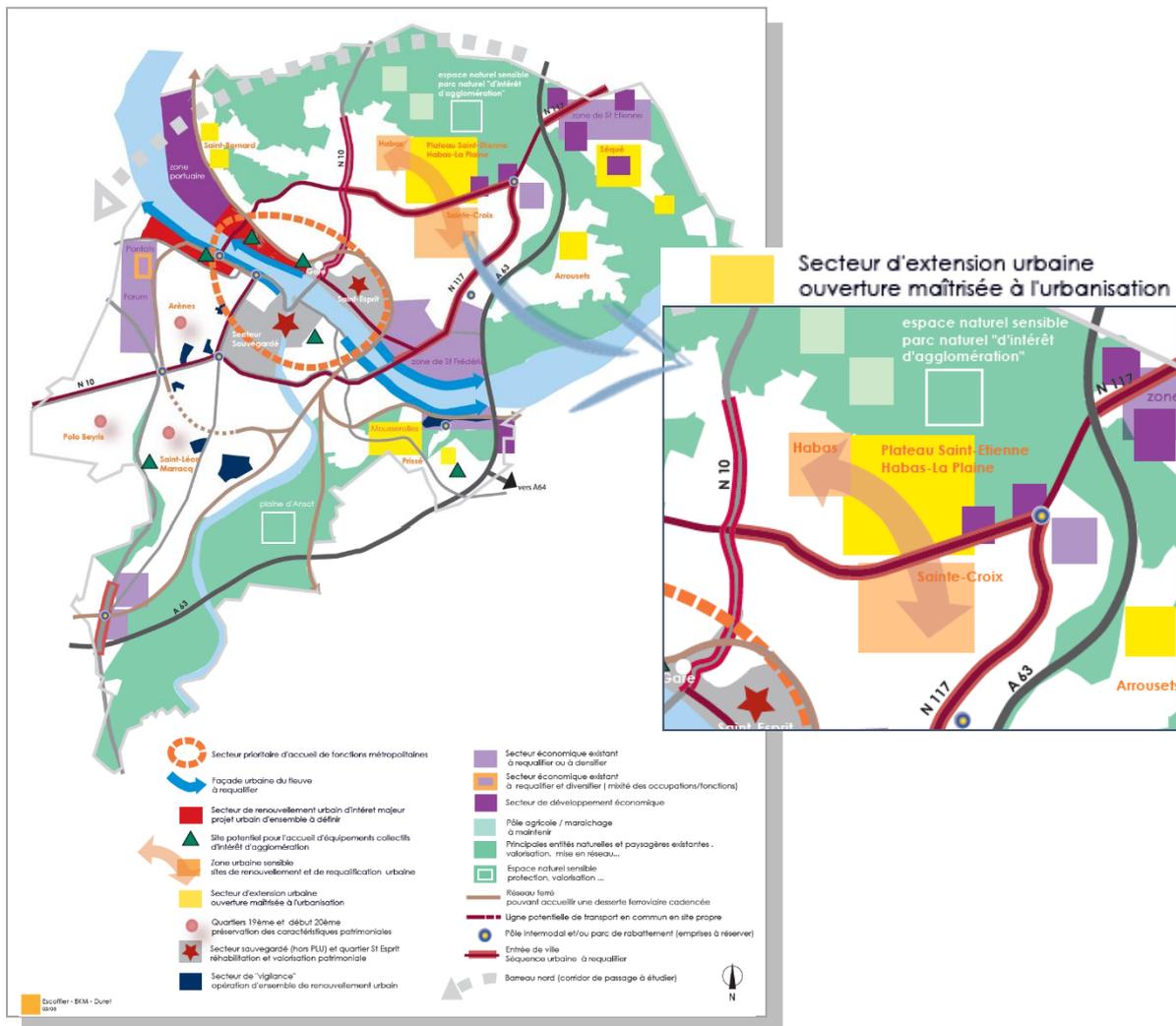
Pour procéder à ces évolutions, il a été engagé, par décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 10 juin 2020, une procédure de déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme tel que défini à l'article L153-54 du code de l'urbanisme.

Outre le présent dossier de mise en compatibilité du PLU qui expose les changements qu'il est nécessaire d'apporter à certaines pièces du PLU en vigueur, le dossier comprend une notice de présentation du projet (cf. volume A).

UNE COHERENCE CONSERVEE AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

La présente procédure participe à la mise en œuvre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du PLU de BAYONNE approuvé en 2007 et notamment à l'orientation n°2 « Affirmer une politique active en matière de grands équipements » répondant à l'objectif de la municipalité d'offrir aux populations résidentes et aux salariés des équipements de formation, de santé, culturels ou de déplacements, correspondant aux fonctions de centralité d'agglomération que représente Bayonne.

Elle concerne la zone 2AU délimitée dans le secteur d'extension urbaine prévu au P.A.D.D. sous l'intitulé « Plateau Saint-Etienne-Habas-La Plaine », situé au Nord-Est du territoire communal. Le quartier a été identifié comme secteur périphérique mobilisable dans le PLU approuvé le 25 mai 2007.



Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

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

LES JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DE ZONAGE ET REGLES ECRITES

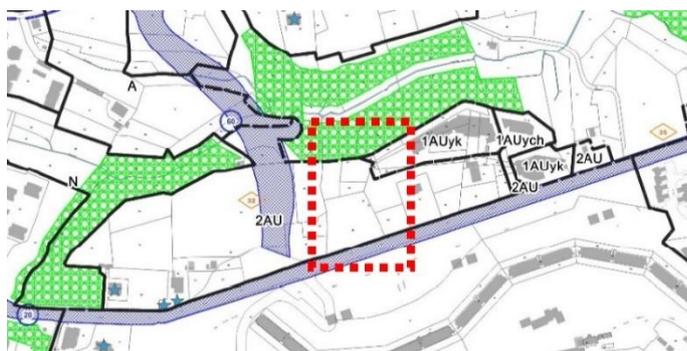
La commune de Bayonne envisage aujourd'hui de revoir le classement d'une partie de la zone 2AU située au Nord de l'avenue du 14 avril 1814 à Bayonne, à proximité du Lycée Benat Etxepare et en face des logements des hauts de Sainte-Croix, afin de permettre la réalisation du nouveau Centre d'Oncologie et de Radiothérapie du Pays Basque.

Au vu du projet, il y a lieu de mettre en compatibilité les dispositions suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

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

Les parcelles concernées par le projet sont encadrées à l'Est par la zone 2AU et secteur 1AUyk et au Nord par la zone naturelle « N ».

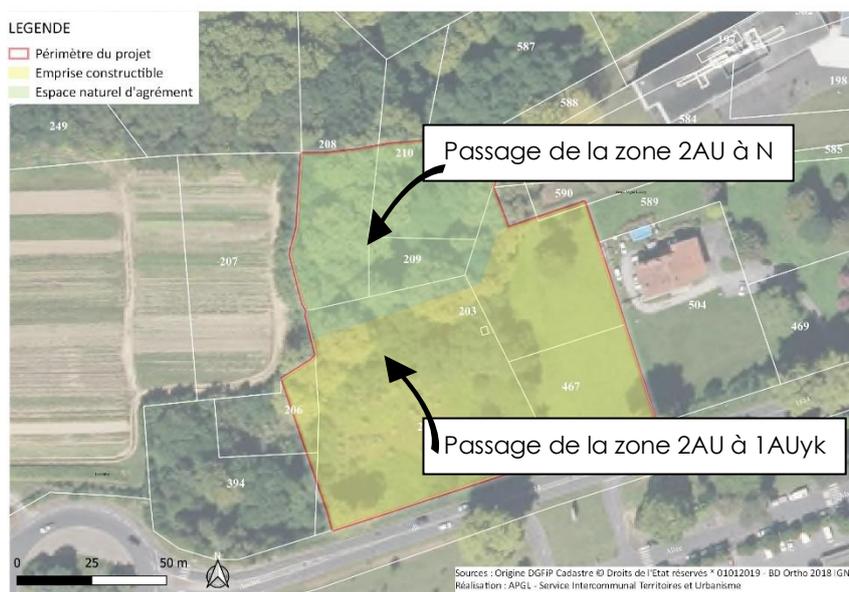
A l'Ouest, la zone 2AU se poursuit. Afin d'assurer l'insertion de la future construction dans le quartier en lien avec les caractéristiques urbaines environnantes, les parcelles destinées à être bâties sont classées en secteur 1AUyk correspondant au classement du site du Lycée Benat Etxepare.



La partie nord, qui pourra être destinée à l'agrément des futurs patients et des soignants, est quant à elle classée en zone naturelle, afin d'assurer le maintien et la protection des boisements présents.

Ainsi, il convient de modifier le zonage (plan 3B.1 secteur 1) afin de classer :

- en zone N, tout ou partie des parcelles cadastrées section AW n° 208, 209 et 210.
- en secteur 1AUyk tout ou partie des parcelles cadastrées section AW n° 203, 204, 206, 394, 467 et 589.



Les dispositions réglementaires du secteur 1AUyk d'ores et déjà existant sont légèrement adaptées.

- Le préambule de la zone 1AUy et l'article 1 sont modifiés afin d'ouvrir la destination du secteur 1AUyk aux équipements d'intérêt collectif en général et non pas exclusivement dédié à l'enseignement
- Les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont modifiées pour intégrer la limite de zone 2AU
- Une mauvaise interprétation à l'article 3 est levée en intégrant les termes « hors agglomération » (suggérés par la suite de la règle mais pas explicitement rédigé)

INTEGRATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Conformément au code de l'urbanisme, une orientation d'aménagement vient encadrer les principes de composition urbaine pour le secteur nouvellement classé en secteur 1AUyk. Elle est étendue par cohérence des principes à la zone N.

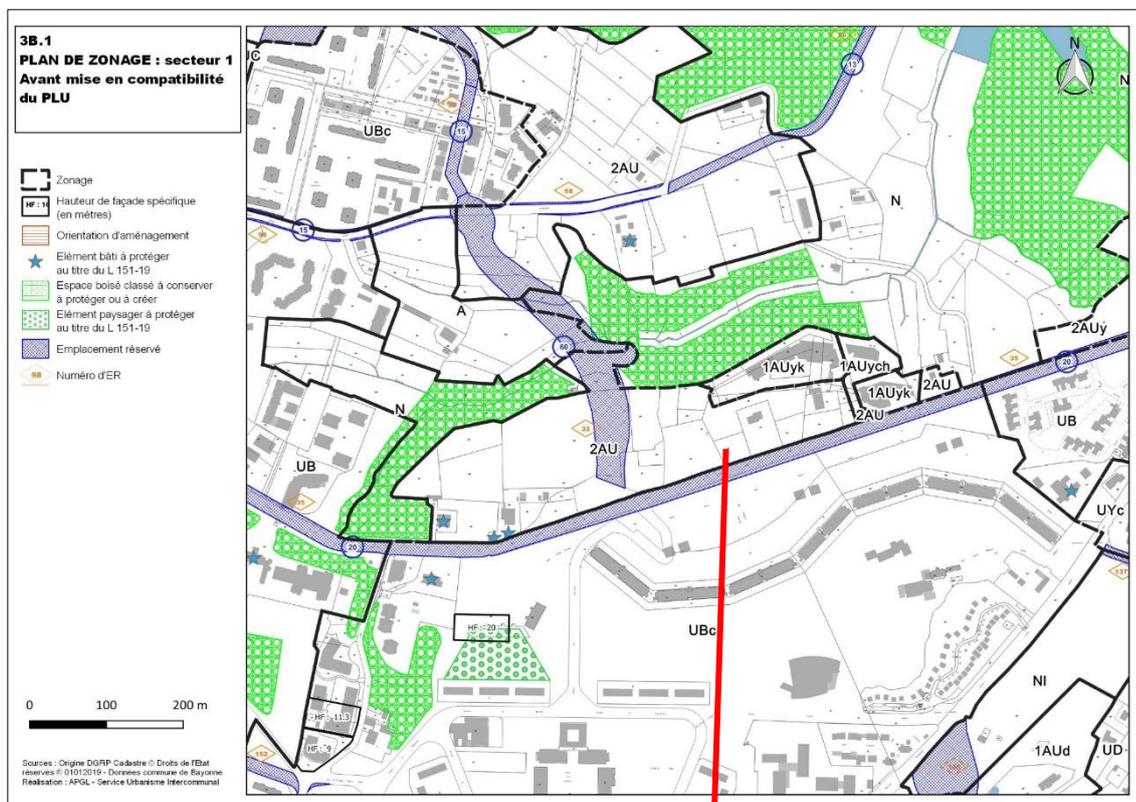
COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le volume A (Notice de Présentation) vient compléter le rapport de présentation du PLU de Bayonne.

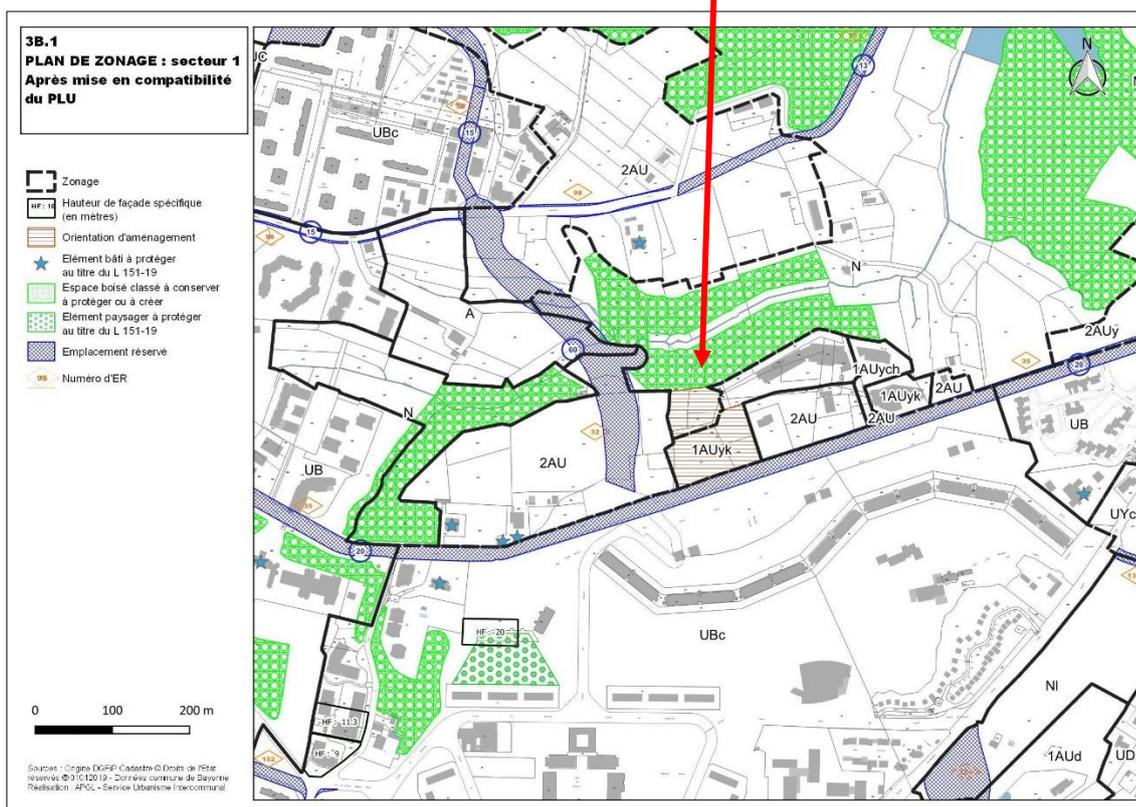
2. LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

MODIFICATION APPOURTE AU RÉGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du plan de zonage avant la modification



Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité du PLU.



MODIFICATION APORTEES AU REGLEMENT ECRIT CONCERNANT LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

Les indications inscrites en caractères *gras italiques et de couleur bleu* sont ajoutées.

Les indications ~~barrées~~ sont supprimées.

➤ **Modification du préambule du règlement de la zone 1AUy (page 2)**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

Caractère de la zone

La zone 1AUy recouvre des secteurs peu ou pas urbanisés, et insuffisamment équipés.

Ils sont destinés à recevoir l'extension de l'urbanisation à court terme dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone (lotissement, projet d'ensemble ou ZAC).

Comme la zone UY, elle est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires, y compris les constructions d'équipements de service public ou d'intérêt collectif et les occupations et utilisations du sol permettant d'assurer l'équipement et l'animation de ces secteurs (modification n°11, 15 juin 2016).

Il est distingué :

- **un secteur 1AUya** à dominante commerciale et artisanale, quai Resplandy, qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'occupation des sols et d'implantation ;
- **un secteur 1AUyb**, qui correspond à une extension de la zone industrielle de Saint Etienne et qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'occupation des sols et d'implantation ; (*modifié le 13 février 2009*)
- **un secteur 1AUych**, qui correspond au site d'implantation de la chaufferie bois de Sainte Croix située à proximité de l'avenue du 14 avril qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'occupation du sol, (*mise en compatibilité du PLU 23 septembre 2015*)
- **un secteur 1AUyd** qui correspond au site situé en bordure du boulevard d'Aritxague, au droit de la route nationale 10, qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'aspect extérieur; (*modifié le 21 janvier 2014*)
- **un secteur 1AUye** qui correspond au site de traitement et récupération des déchets de Bacheforès, qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'occupations des sols ;
- **un secteur 1AUyf** qui correspond à une zone enclavée dans la zone UY de Saint-Frédéric, qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'implantation et d'espaces libres (*modifié le 18 décembre 2009*);
- **un secteur 1AUyk** qui correspond au site d'implantation ~~du Lycée Seaska~~ **d'équipements** situé à proximité de l'avenue du 14 avril qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'occupation du sol, (*modification n°11, 15 juin 2016 et mise en compatibilité du PLU du 2 octobre 2021*);
- **un secteur 1AUys** qui correspond à une zone située au Séqué, qui fait l'objet de dispositions particulières en matière d'implantation, de hauteur et d'espaces libres.

Un secteur, quai Resplandy (site de l'ancienne usine SAFAM) fait l'objet d'orientations d'aménagement.

➤ **Modification de l'article 2 du règlement de la zone 1AUy (page 5)**

- dans le secteur 1AUya, la reconstruction de bâtiments existants dont la démolition sera rendue nécessaire par la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°50 dans la limite de la SURFACE DE PLANCHER existante à la date d'approbation du présent règlement
- les relais pour radiotéléphones.
- dans le secteur 1AUych, toute nouvelle construction ou installation liée et nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. (mise en compatibilité du PLU 23 septembre 2015)
- dans le secteur 1AUyk, les équipements de superstructure de service public ou d'intérêt collectif ~~à vocation d'enseignement~~, y compris dans ses fonctions administratives, culturelles, sportives, d'hébergement, de restauration, et toute autre fonction nécessaire à la vie de l'établissement **l'équipement** (modification n°11, 15 juin 2016 **et mise en compatibilité du PLU du 2 octobre 2021**).

En outre :

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, admis, et les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.
- Dans les zones inondables figurant au document graphique N° 3B.6, les occupations et utilisations du sol admises devront respecter les dispositions applicables dans les zones inondables figurant au titre 2-A du présent règlement.
- Dans le secteur à orientations d'aménagement figurant aux documents graphiques N° 3B.1, les occupations ou utilisations du sol admises devront être compatibles avec les orientations figurant dans le document 2B

SECTION 2

LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUy 3 - ACCES ET VOIRIE PUBLIQUE ET PRIVÉE

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique, par une voie privée ou par une servitude répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées.

Les caractéristiques des accès et des voiries privées et publiques nouvelles, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères...

Les accès et les voies doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité maximale des usagers se déplaçant sur ces infrastructures.

3.1. Accès

- Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.
- Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur le boulevard d'Aritxague, la RN 10 **hors agglomération** et, à l'intérieur du périmètre d'agglomération, sur la RN 117, sauf accord de l'autorité gestionnaire de la voie et aménagement particulier réalisé garantissant la sécurité des usagers.
- L'accès doit permettre l'entrée et la sortie en marche avant des plus gros véhicules, susceptibles d'y accéder, sans manœuvre sur la voie publique.

➤ **Modification de l'article 7 du règlement de la zone 1AUy (page 10)**

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement actuel ou à la limite qui s'y substitue repérable au document graphique (emplacement réservé) ;

6.3. Autres implantations

6.3.1. Autres implantations admises ou imposées

D'autres implantations que celles définies à l'article 6.1. pourront être admises ou imposées :

- pour l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant
- pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les locaux de stockage des ordures ménagères ou des déchets destinés à la collecte qui peuvent être implantés à l'alignement ou dans la bande de retrait ; *(modification simplifiée n°7)*
- pour permettre la sauvegarde d'arbres ou ensemble végétal de qualité, mettre en valeur une perspective, il pourra être imposé un retrait supplémentaire pouvant aller jusqu'à de 10 m ;
- pour respecter la trame bâtie aux abords du projet, il pourra être imposé d'aligner la construction sur la ou les constructions voisines ;
- pour les terrains avec plusieurs façades sur voies, une implantation dans la bande de recul peut être admise pour une des façades. Celle-ci sera alors implantée en recul de 2m minimum par rapport à l'alignement (*Modifié le 13 mai 2008*).

6.3.2. Alignement obligatoire mentionné au document graphique

Lorsqu'il est porté au document graphique une ligne en pointillé correspondant à la légende « alignement obligatoire », les constructions devront être implantées à l'alignement de cette ligne.

1AUy 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES -

7.1 Règle générale

Toute construction doit être :

- implantée en limite, ou à 3 mètres, au moins, des limites ;

Quand la limite séparative correspond à la limite de la zone (sauf si il s'agit d'une zone UY ou AUy **ou 2AU**), une marge de recul de 4 mètres minimum sera imposée, et tout point de la construction devra être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance au moins égale à sa hauteur diminuée de 3 mètres ($D \geq H - 3$)

Un traitement spécifique de cette marge de recul sera demandé en application de l'article 13.2 ci-après (plantation d'une haie).

Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, des mesures devront être prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et la construction ou partie de construction, projetée en limite séparative devra s'harmoniser avec le bâtiment contigu existant.

7.2 Autres implantations (modifié le 21 janvier 2014)

D'autres implantations que celles qui sont définies à l'article 7.1. peuvent être admises ou imposées :

- pour éviter de porter atteinte à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux appartenant à un bâtiment voisin, une implantation en retrait pourra être imposée ;

MODIFICATION APPORTEE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

➤ Définition d'une orientation d'aménagement sur le site du nouveau centre d'oncologie

Les documents suivants sont ajoutés à la pièce 2B du PLU relative aux orientations d'aménagement.



Orientation d'Aménagement Centre d'oncologie

Le site retenu pour le projet de relocalisation du Centre d'Oncologie et de Radiothérapie du Pays Basque se situe le long de l'avenue du 14 avril 1814 à Bayonne, à proximité du Lycée Benat Etxepare et en face des logements des hauts de Sainte-Croix. Il recouvre une surface totale de 1,13 ha et présente un caractère à la fois naturel et artificialisé en raison de l'évolution du quartier depuis l'après-guerre, la partie sud du site ayant présenté du bâti jusqu'en 2010.

L'objectif de cette orientation d'aménagement est d'organiser l'aménagement de ce site dans le respect des caractéristiques urbaines, environnementales et paysagères du quartier.



1 : Les objectifs

- Conforter les fonctions urbaines des Hauts de Sainte-Croix et nouvelles formes bâties

Accueillir un équipement structurant alliant performance énergétique et insertion paysagère dans le site. Organiser l'aménagement autour d'une double façade avec le côté « ville » au Sud pour faciliter l'accès à l'équipement et le côté « nature » au Nord qui représentera une zone calme et piétonne. Aménager une accessibilité automobile et en transports en commun sécurisée pour le nouvel équipement, sécuriser les traversées piétonnes le long de la voirie structurante.

- **Tenir compte de la sensibilité écologique des espaces en frange Nord et préserver le cadre environnemental et paysager**

Veiller à assurer une implantation du bâti qui préservent les boisements attenants au nord du site.

Créer un espace d'agrément pour le personnel et les patients en s'appuyant ce cadre naturel préservé sur la partie nord du site.

Limiter la hauteur des constructions de manière à préserver la ligne végétale constituée par les boisements présents à l'arrière du site.

Limiter les surfaces imperméabilisées et les besoins de rétention d'eau pluviale.

2 : Les conditions d'aménagements

Prendre en compte la sensibilité des milieux et des espèces naturelles présentes :

- Préserver les masses boisées au nord du périmètre afin d'assurer un espace de transition avec le milieu forestier humide à fort intérêt écologique présent plus au nord,
- Limiter les contacts directs des constructions avec les boisements présents et intégrer un recul de l'urbanisation permettant de constituer une bande tampon non bâtie et végétalisée le long de l'avenue du 14 avril 1814,
- Favoriser la « renaturation » de la partie nord en y limitant la progression des espèces horticoles au profit d'une densification de boisements mixtes d'espèces locales.

Développer l'urbanisation principalement sur l'emprise des terrains déjà artificialisés en partie sud du terrain :

- Proposer une forme bâtie compacte et inscrire le bâtiment dans des espaces extérieurs végétalisés et paysagers,
- Limiter l'imperméabilisation du terrain pour lutter contre l'augmentation du ruissèlement des eaux pluviales et limiter les surchauffes estivales sur des surfaces minérales.

Organiser le bâti en tenant compte des vues et de l'ensoleillement :

- Orienter, étager et agencer la construction de façon à favoriser des conditions de co-visibilité avec l'extérieur et à ne pas masquer la ligne végétale constituée par les boisements au nord,
- Créer des ouvertures visuelles du bâtiment de manière différenciée vers les boisements (au Nord) et vers la rue et l'espace public (au Sud),
- Proposer des principes d'architecture bioclimatique pour assurer au personnel et aux patients un meilleur confort thermique été comme hiver, en combinant architecture et aménagements paysagers.

Pour l'accès au site, la gestion des flux motorisés, la prise en compte des mobilités douces et l'organisation du stationnement, il conviendra de :

- Limiter le nombre d'accès au site à 2 accès depuis l'Avenue du 14 avril 1814, à l'est et à l'ouest du terrain (une entrée et une sortie),
- Desservir les différents accès au bâtiment par des aménagements destinés aux véhicules motorisés mais également par des cheminements doux (piétons et cyclables) offrant des dessertes en bouclage.
- Répondre au besoin en stationnement des véhicules motorisés tout en prenant en compte les enjeux paysagers (parkings végétalisés) et environnementaux (limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales).

3 : Le schéma d'aménagement



MODIFICATION APPOREE AU RAPPORT DE PRESENTATION AU TITRE DU R. 151-5 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette mise en compatibilité du document d'urbanisme avec un projet d'intérêt général. Les indications suivantes sont ajoutées au préambule du rapport de présentation, dans la partie relative à l'historique du document d'urbanisme.

[...]

En 2021, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a approuvé, en accord avec la commune de Bayonne, une quatrième mise en compatibilité du PLU avec un projet d'intérêt général qui a porté sur :

- *l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située au nord de l'avenue du 14 avril 1814 pour permettre la construction du nouveau Centre d'Oncologie et de Radiothérapie du Pays Basque.*

Le volume A (Notice de Présentation) du présent dossier vient compléter le rapport de présentation du PLU de Bayonne.

MODIFICATION APPOREE AUX AUTRES PIECES DU PLU

La présente déclaration de projet ne conduit pas à devoir effectuer des modifications aux autres pièces du PLU.