

PLAN LOCAL D'URBANISME

POLE D'ONCOLOGIE

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

B – Dossier de mise en compatibilité

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 17 février 2024 adoptant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bayonne.



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 | 1 |
| 1. L'OBJET ET LE CONTENU DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU | 2 |
| UNE COHERENCE CONSERVEE AVEC LES OBJECTIFS DU PADD | 3 |
| LES JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DE ZONAGE..... | 4 |
| LES COMPLEMENTS A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT 'CENTRE D'ONCOLOGIE' | 5 |
| LES COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION | 5 |
| 2. LES PIECES DU PLU MODIFIEES..... | 5 |
| MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE..... | 5 |
| MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT..... | 7 |
| MODIFICATIONS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION AU TITRE DU R. 151-5 DU CODE DE L'URBANISME | 13 |
| MODIFICATIONS APORTEES AUX AUTRES PIECES DU PLU..... | 13 |

1. L'OBJET ET LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTEES 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 ;
- dix-sept 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, 14 décembre 2019 et 24 septembre 2022 ;
- 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 ;
- quatre procédures de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec des projets d'intérêt général, approuvées les 13 août 2010, 18 décembre 2010, 23 septembre 2015 et 02 octobre 2021.

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 la réalisation d'un centre médical, en continuité 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 intercommunal en cours d'élaboration.

De manière synthétique, afin de permettre la réalisation du centre médical, il convient :

- d'adapter le règlement graphique (passage de la zone 2AU à 1AU) ;
- 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 délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 04 février 2023, 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.

Une concertation préalable a été conduite du 15 mars au 15 avril 2023, conformément aux modalités prévues dans la délibération du 04 février 2023. Le bilan de la concertation préalable a été établi par une délibération du Conseil Communautaire le 13 mai 2023 (cf. annexe du présent dossier).

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 (pièce B), le dossier comprend une notice de présentation du projet (cf. pièce A).

LES COMPLEMENTS A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT 'CENTRE D'ONCOLOGIE'

Conformément au Code de l'urbanisme, une orientation d'aménagement doit venir encadrer les principes d'aménagement pour le secteur nouvellement classé en secteur 1AUyk.

Une orientation d'aménagement 'centre d'oncologie' avait été créée lors du classement en secteur 1AUyk, des terrains nécessaires au déménagement du centre d'oncologie et de radiothérapie.

Le projet de centre médical vient s'implanter en continuité Ouest du centre d'oncologie et radiothérapie, pour former à terme le pôle d'oncologie du Pays Basque. Il apparaît nécessaire d'étendre le périmètre de l'orientation d'aménagement du 'centre d'oncologie' à celui du 'pôle d'oncologie', intégrant ainsi les deux bâtiments.

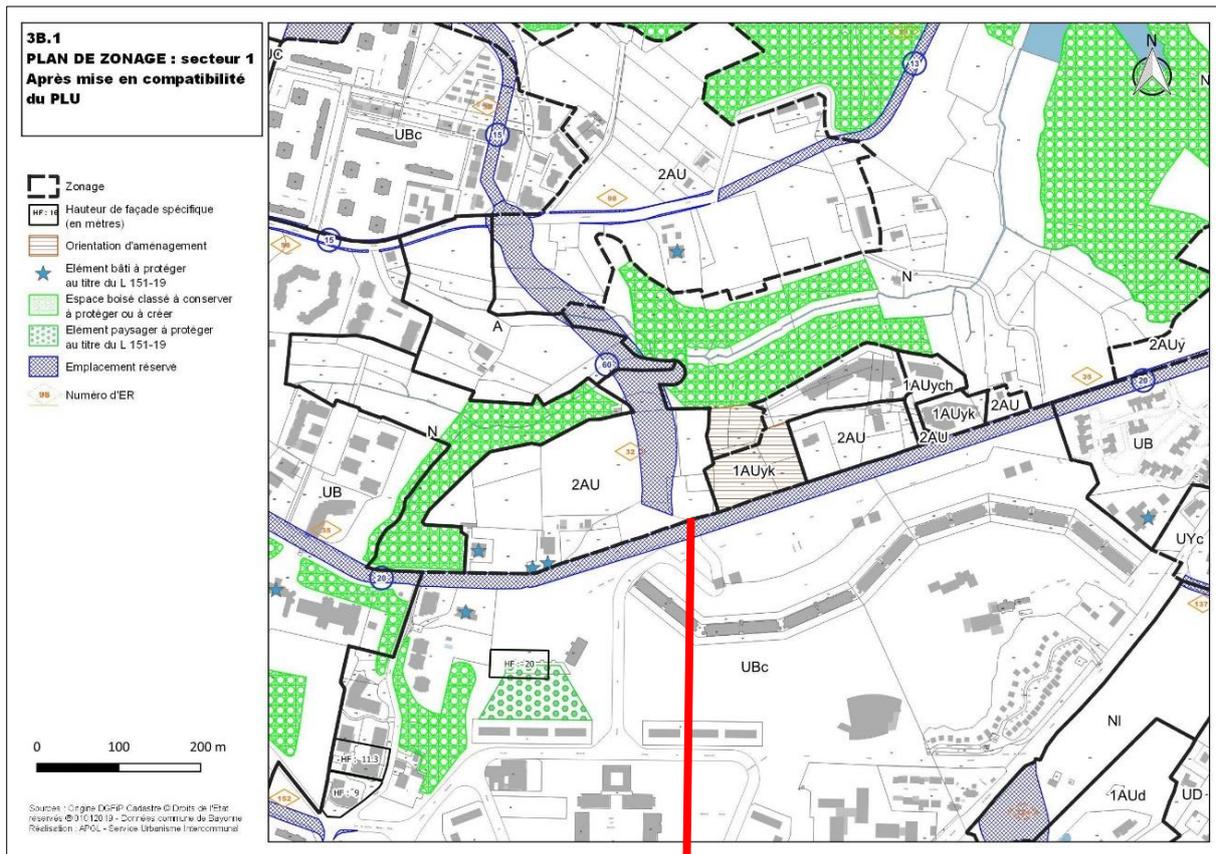
LES COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION

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

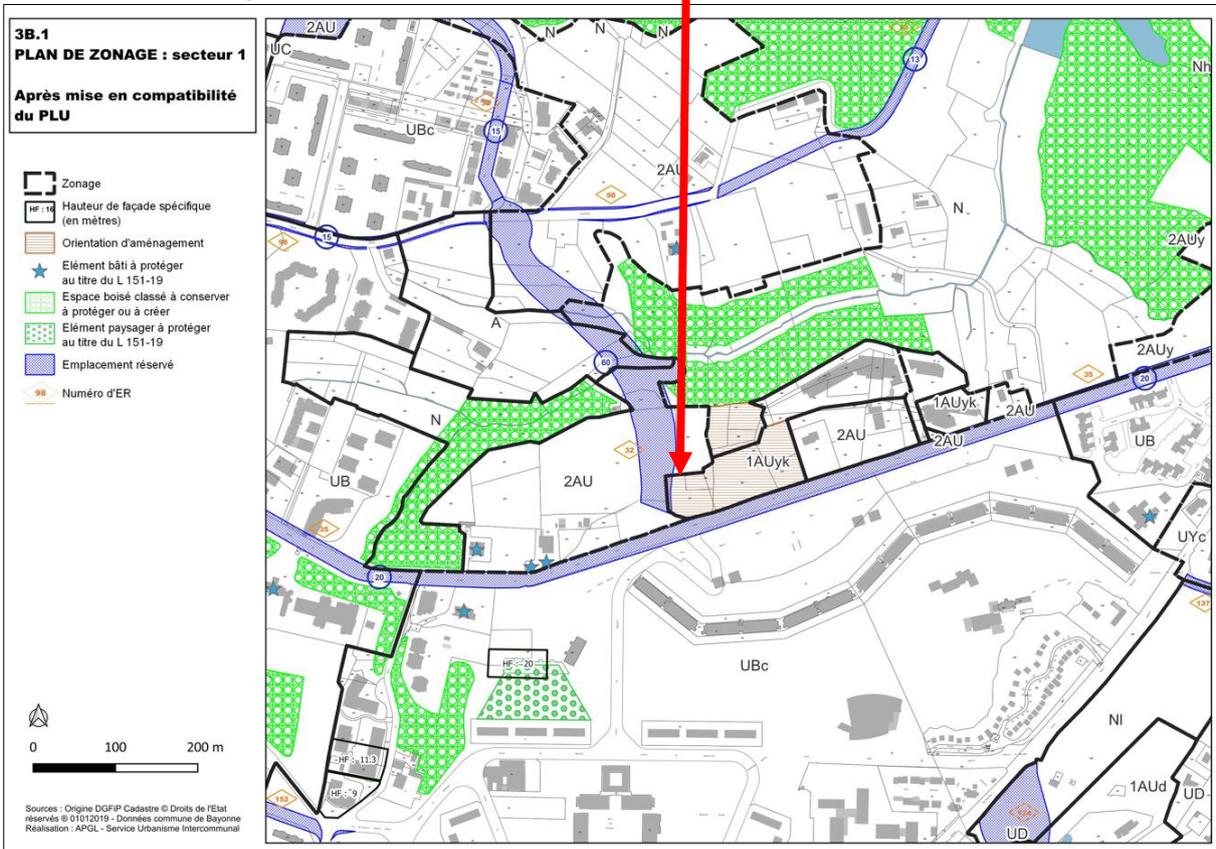
2. LES PIECES DU PLU MODIFIEES

MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les cartes suivantes font apparaître les modifications apportées au règlement graphique du PLU.



Extrait du plan de zonage du PLU avant approbation de la mise en compatibilité du PLU.



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

MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- L'orientation d'aménagement 'Centre d'oncologie' du PLU avant approbation de la mise en compatibilité (pièce 2B du PLU).



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.

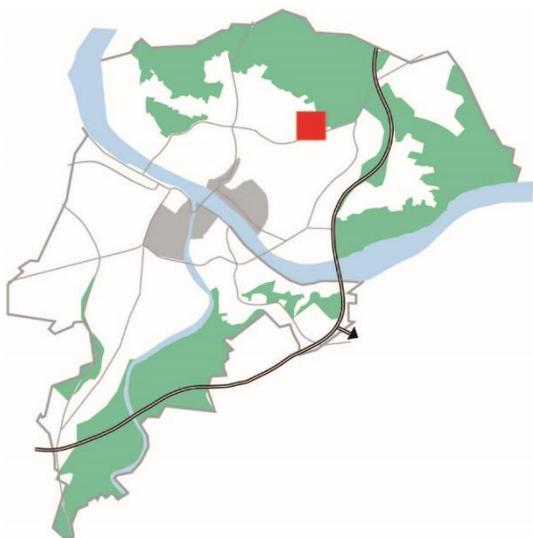
Organiser le bâti en tenant compte des vues et de l'ensoleillement :

- 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).

- Evolution de l'orientation d'aménagement 'Centre d'oncologie' vers 'Pôle d'Oncologie' après approbation de la mise en compatibilité du PLU (pièce 2B du PLU).



Orientation d'Aménagement Pôle d'Oncologie

La création du pôle d'oncologie du Pays Basque est localisée 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. Le pôle d'oncologie regroupe actuellement le centre d'oncologie et de radiothérapie et un projet de centre médical. Le pôle d'oncologie recouvre une surface totale de 1,41 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 du pôle dans le respect des caractéristiques urbaines, environnementales et paysagères du quartier.



1 : Les objectifs

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

- Accueillir des équipements 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 pôle d'oncologie, 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 des bâtiments 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,
- Préserver les arbres les plus remarquables et les intégrer dans les aménagements paysagers de franges,
- 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 ruissellement 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 les constructions 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 des bâtiments 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 et mutualiser le nombre d'accès véhicules au pôle d'oncologie depuis l'Avenue du 14 avril 1814, à l'est et à l'ouest du terrain,
- Prévoir les différents accès aux bâtiments 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



MODIFICATIONS APORTEES 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.

[...]

Le 17 février 2024, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a approuvé, en accord avec la commune de Bayonne, une cinquième mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme 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 d'un centre médical en continuité du Centre d'Oncologie et de Radiothérapie du Pays Basque et à terme constituer un Pôle d'Oncologie du Pays Basque.***

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

MODIFICATIONS APORTEES AUX AUTRES PIECES DU PLU

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