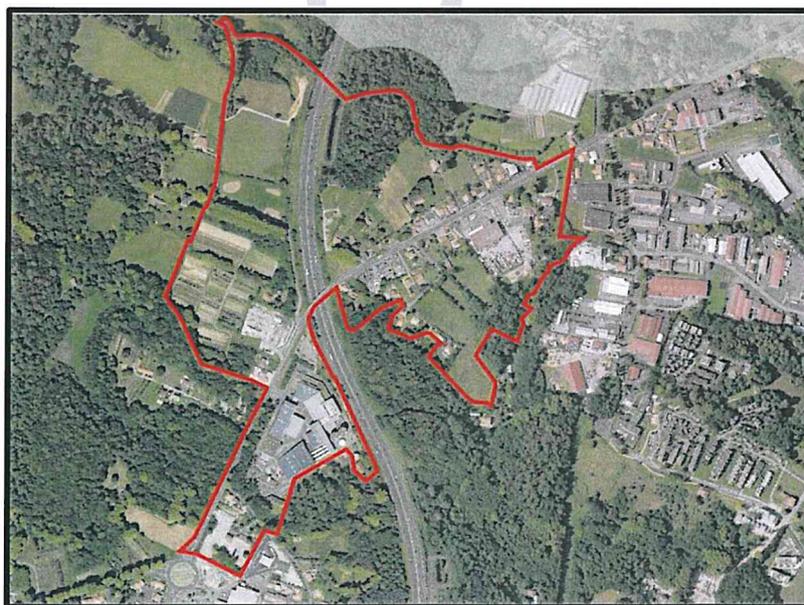


Commune de BAYONNE

Communauté d'Agglomération Pays Basque

Création de la Zone d'Aménagement Différé « Cadran Nord-Est »

Rapport de présentation



Dossier réalisé par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Approbation en Conseil Communautaire du 2 octobre 2021.

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite élaborer un schéma d'aménagement prospectif pour le traitement de l'entrée d'agglomération le long de la RD817 à Bayonne, dans l'épaisseur et jusqu'au giratoire du Seignanx. Elle est guidée par le souci de développement des équipements nécessaires à l'exercice de ses politiques publiques. Des équipements existent déjà : le parking relais du Tram'bus T1 de Navarre, Canopia et des sites du Syndicat Bil Ta Garbi. Des réserves foncières dévolues au développement économique sont en constitution dans les espaces de Deyris Nord et Sud.



Cependant, les interventions communautaires sont diffuses et non coordonnées. Il convient de donner du sens et de la cohérence pour la structuration de ce grand espace d'une soixantaine d'hectares, tout en prenant en compte les situations environnementales du site (espaces boisés et réservoirs de biodiversité, espaces agricoles exploités ou en friche, pépinières, réseau hydrographique). Une délibération du Conseil Permanent de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 25 février 2020 lance cette démarche.

La création d'une Zone d'Aménagement Différé est indispensable pour permettre à la Communauté d'Agglomération Pays Basque de se doter d'un droit de préemption dans des espaces exclus du champ d'application de son droit de préemption urbain.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite créer une ZAD sur le secteur « Cadran Nord-Est » afin de :

- Réguler le marché par l'affichage d'une politique foncière volontariste.
- A une échelle plus opérationnelle, constituer des réserves foncières en vue de permettre le développement des équipements nécessaires à l'exercice des politiques publiques communautaires, notamment le développement économique (future zone d'activités économiques de Deyris), la gestion des déchets (CTE, déchetteries, accueil d'entreprises d'économie circulaire), et les mobilités (parking-relais).

INSERTION URBAINE

Le secteur « Cadran Nord-Est » constitue une assiette foncière d'environ 60 hectares, de part et d'autre de l'A63, à proximité de la frontière délimitant les communes de Bayonne et de Tarnos. Il est délimité au Sud par le Rond-Point du Seignanx, au Nord par la frontière entre les communes de Bayonne et de Tarnos, et à l'Est par l'intersection entre le chemin de Cazenave et l'avenue Henri de Navarre.

Ce secteur se caractérise par des paysages très diversifiés avec des espaces urbains développés mais peu organisés, des équipements publics, des espaces naturels et agricoles encore bien présents, un réseau hydrographique dense et une coupure urbaine créée par l'autoroute des Landes.

Les espaces urbanisés sont le linéaire d'entrée de ville-agglomération, avenue Henri de Navarre entre le pont de l'autoroute et le carrefour St-Etienne, et le front urbain. Ces espaces d'urbanisation sont dénués d'espaces publics, et essentiellement composés d'un habitat pavillonnaire, d'entreprises et de services (notamment funérarium, concessionnaire poids-lourds, auto-école, vendeurs de voitures d'occasion, station-service, quelques rares commerces de proximité et locaux artisanaux). On constate également des accroches avec des sites urbanisés : le carrefour de St-Etienne au Nord-Est, à proximité de la ZAE St-Etienne, et le carrefour du Seignanx au Sud, point de véritable entrée d'agglomération.

Le secteur comporte des équipements publics dispersés en chapelet, notamment le terminus de la ligne 1 du Tram'bus, l'usine Canopia de Bil Ta Garbi, pôle de valorisation des déchets ménagers et assimilés et les réserves foncières communautaires de Deyris, pour une urbanisation différée dédiée à l'économie.

Le secteur « Cadran Nord-Est » se situe à l'extrême marge des tissus urbanisés, comme en témoignent les nombreux espaces naturels et agricoles, notamment les boisements (Espace Naturel Sensible départemental de Habas), véritables réservoirs de biodiversité, mais également les terrains agricoles autour du Moulin de Pey et les pépinières Maymou, situées sur des terrains en pleine propriété (Habas) ou en location (Moulin de Pey).

FONDEMENTS JURIDIQUES

A. Le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.210-1 permet la création d'une zone d'aménagement différé répondant aux objectifs de l'article L.300-1 dudit code :

1. Soit pour réaliser dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement définies à l'article L.300-1 et notamment :

- mettre en œuvre un projet urbain,
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- réaliser des équipements collectifs,
- (...)

2. Soit pour constituer des réserves foncières afin de réaliser lesdites actions ou opérations d'aménagement.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, la procédure de création de ZAD relève des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale à fiscalité propre compétents en matière de PLU ou documents d'urbanisme, par délibération motivée de son organe délibérant.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque est ainsi compétente pour créer la ZAD du fait de sa compétence en matière de documents d'urbanisme.

B. Le Plan Local d'Urbanisme de Bayonne

Approuvé le 25 mai 2007, le Plan Local d'Urbanisme de Bayonne, notamment dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables identifie comme principaux objectifs de « *consolider la place et le rôle de Bayonne en tant que ville centre d'une grande agglomération* », de « *renforcer le dynamisme de la commune et la vitalité des équipements publics* » et de mettre en œuvre « *une politique volontariste visant à améliorer la mobilité pour tous en réduisant la place de la voiture dans la ville au bénéfice des autres modes de déplacements* ».

La ZAD n'a pas à être compatible ni conforme au PLU au jour de sa création.

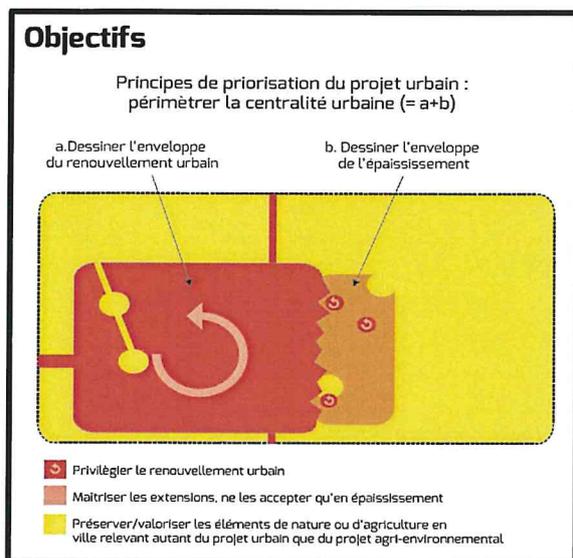
Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Côte Basque Adour**, qui concerne la commune de Bayonne, et débattu en Conseil Communautaire le 21 décembre 2016 prévoit dans son *Orientation générale 1.1* de « Renforcer équipements et fonctions métropolitaines » et de « Coordonner offre d'équipements et développement urbain » (Axe 1 : Une ville rayonnante, qui s'affirme). L'*Orientation générale 3.1* « Jouer la carte de la ville mixte, vivante et active » poursuit cette idée et flèche le quartier Saint-Etienne et Deyris comme espaces d'accueil de nouvelles activités économiques dans lesquels la qualité urbaine des équipements doit être développée afin de répondre aux besoins des entreprises et des habitants.

En outre, l'*Orientation générale 1.2* prévoit de « mettre la mobilité durable au cœur du système urbain » et notamment d'« organiser l'intermodalité aux portes de l'Agglo », à travers des Parcs relais tels que le futur parking-relais du carrefour du Seignanx, ainsi qu'un maillage plus fin de la desserte en transports en commun et en pistes cyclables (p.19), en particulier le long du Tram'Bus. Le PADD insiste également sur l'importance du développement de l'économie circulaire (p.35) (*Orientation générale 2.2* « Répondre aux défis contemporain »), et du ménagement des espaces naturels et agricoles.

C. Le SCoT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes

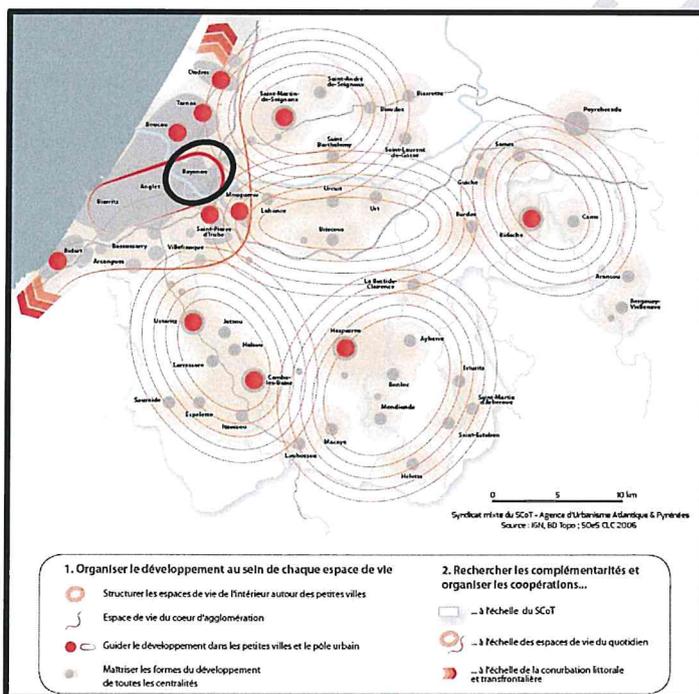
Le socle règlementaire

La création d'une ZAD doit être compatible avec les orientations de son SCoT de référence, en application de l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme.



La politique de maîtrise publique que souhaite matérialiser la Communauté d'Agglomération Pays Basque dans le secteur « Cadran Nord-Est » à Bayonne répond aux enjeux d'aménagement définis à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale. Approuvé le 6 février 2014, le SCoT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes recouvre un vaste territoire marqué par une attractivité générale qui contraint la mise en œuvre des équilibres attendus en matière de déplacements, de développement économique, d'habitat, de préservation des espaces agricoles et naturels. Afin de mettre un terme aux déséquilibres constatés (*mitage, spécialisation des territoires, atteinte aux milieux naturels et aux espaces agricoles*), le SCoT encourage, dans son document

d'orientations et d'objectifs, les collectivités locales à inscrire le développement dans les centralités et tissus urbains les mieux équipés et les mieux desservis.



Ces enjeux de développement urbain requièrent la mise en œuvre d'actions foncières anticipées le plus en amont possible des projets portés par les collectivités. Le SCoT encourage ainsi les collectivités à se mobiliser pour définir des stratégies foncières de court/moyen/long termes permettant de peser sur le coût des investissements, de se prémunir des effets de la spéculation foncière et d'accompagner le recentrage du développement dans les espaces à enjeux (*cf. action 2.3*). Par conséquent, le SCoT incite à mettre en place des outils et partenariats permettant de faire de la veille et de l'action foncière, tels que les ZAD. Dans la hiérarchisation des modes d'organisation spatiale du territoire intercommunal, la commune

de Bayonne se situe dans le pôle urbain Bayonne – Anglet - Biarritz dans lequel le développement des équipements et des fonctions structurantes pour les espaces de vie de l'intérieur et les territoires voisins doit être conforté.

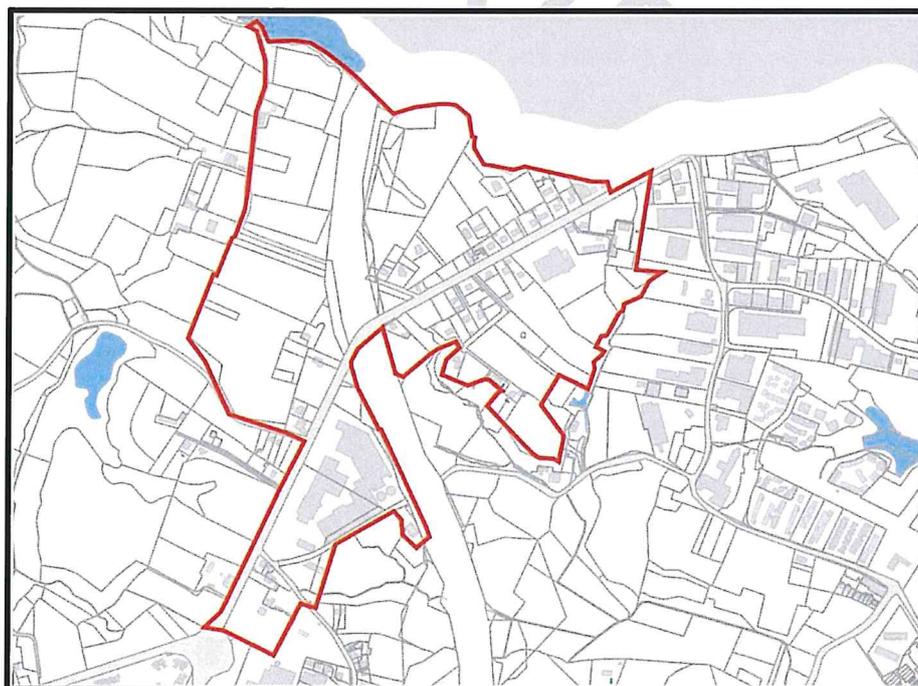
Au regard de ces enjeux de territoire, la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite permettre le développement des équipements nécessaires à l'exercice des politiques publiques communautaires, notamment le développement économique (future zone d'activités économiques de Deyris), la gestion des déchets (CTE, déchetteries, accueil d'entreprises d'économie circulaire), et les mobilités (parking-relais). Par conséquent, il est important d'engager une stratégie d'action foncière ambitieuse, destinée à favoriser la mise en œuvre des politiques publiques communautaires.

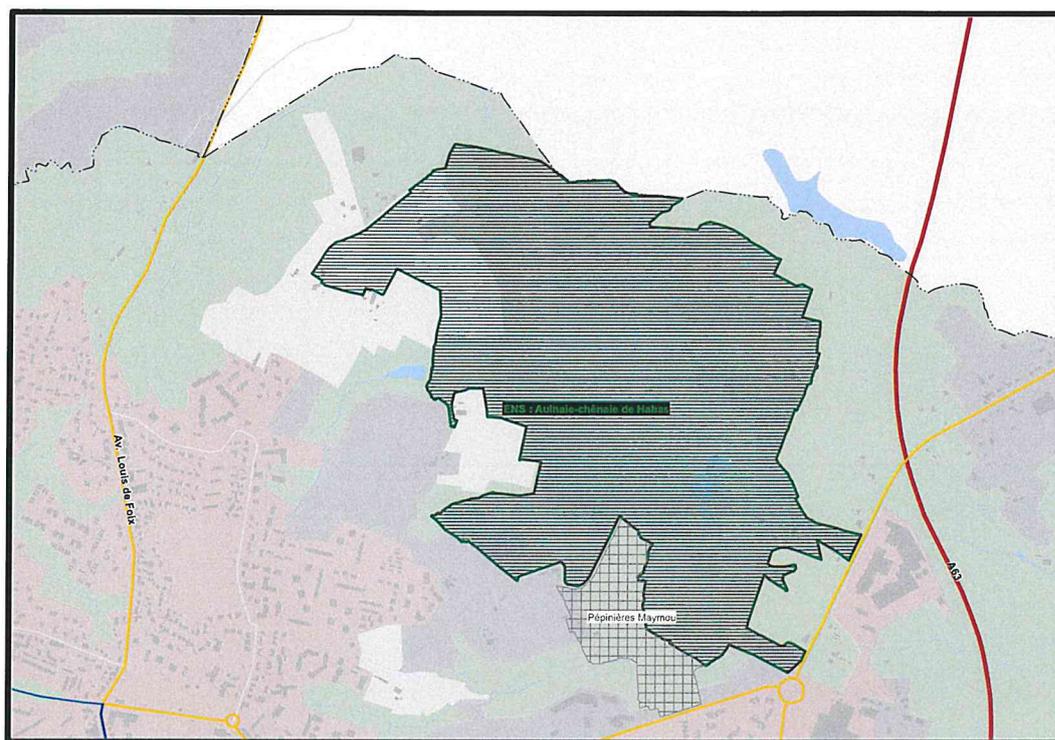
MOTIFS DE LA CREATION DE LA ZAD

La Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite créer une Zone d'Aménagement Différé sur le secteur « Cadran Nord-Est » afin de constituer des réserves foncières en vue de permettre le développement des équipements nécessaires à l'exercice des politiques publiques communautaires, notamment le développement économique (future zone d'activités économiques de Deyris), la gestion et la valorisation des déchets (CTE, déchetteries, accueil d'entreprises d'économie circulaire), et les mobilités (parking-relais).

PERIMETRE DE LA ZAD

La ZAD « Cadran Nord-Est », d'une superficie globale de 48 hectares (en ce compris la voirie non cadastrée), se situe de part et d'autre de l'A63 à proximité de la frontière délimitant les communes de Bayonne et de Tarnos. Le périmètre de la ZAD ne concerne pas l'espace naturel sensible ENS Aulnaie-chênaie de Habas, de compétence du Conseil Départemental.





CARACTERISTIQUES DE LA ZAD

Le foncier

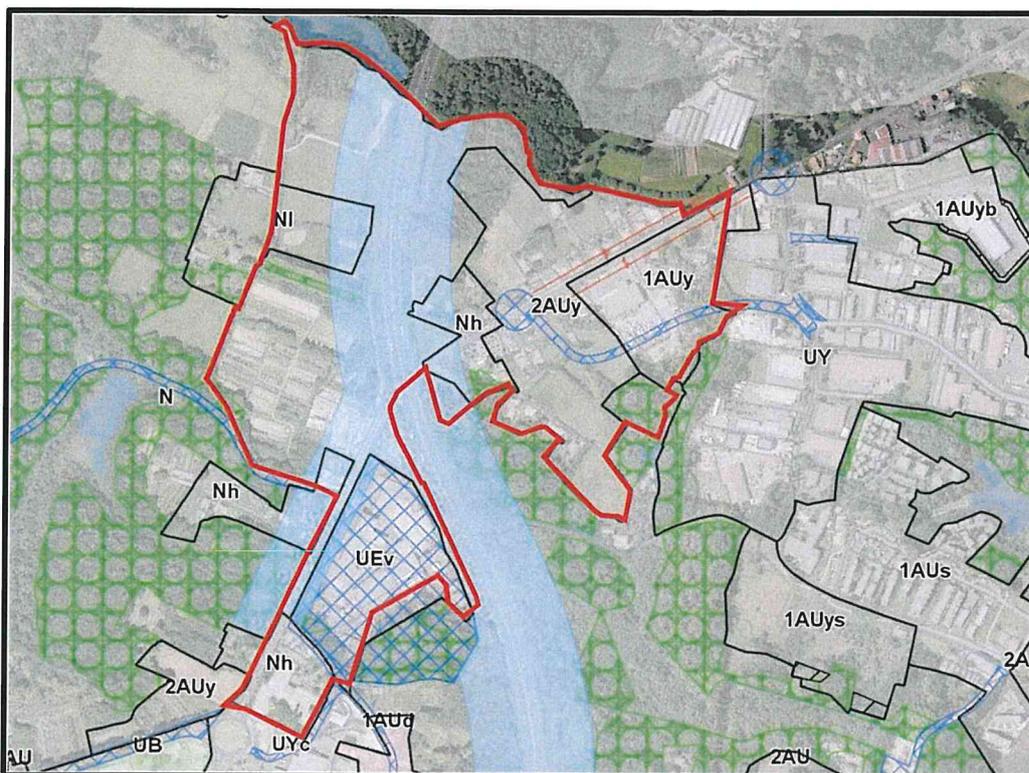
Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

La ZAD permet une action foncière dynamique et l'ambition pour la Communauté d'Agglomération Pays Basque est d'acquérir l'essentiel des biens situés dans le périmètre dans la perspective de son projet d'aménagement d'équipements communautaires.

Le contexte règlementaire du Plan Local d'Urbanisme

Le périmètre de la ZAD est intégralement est situé sur un maillage de zonages très divers, notamment des zones naturelles et des zones urbanisées à vocation principalement économique.

Zones urbanisées	Zones naturelles
1AUy : 4,8 ha	N : 21,2 ha
2AUy : 10,8 ha	Nh : 4,6 ha
UEv : 5 ha	NI : 1,7 ha
UYc : 143 m ²	
UY : 176 m ²	



Droit de préemption existant

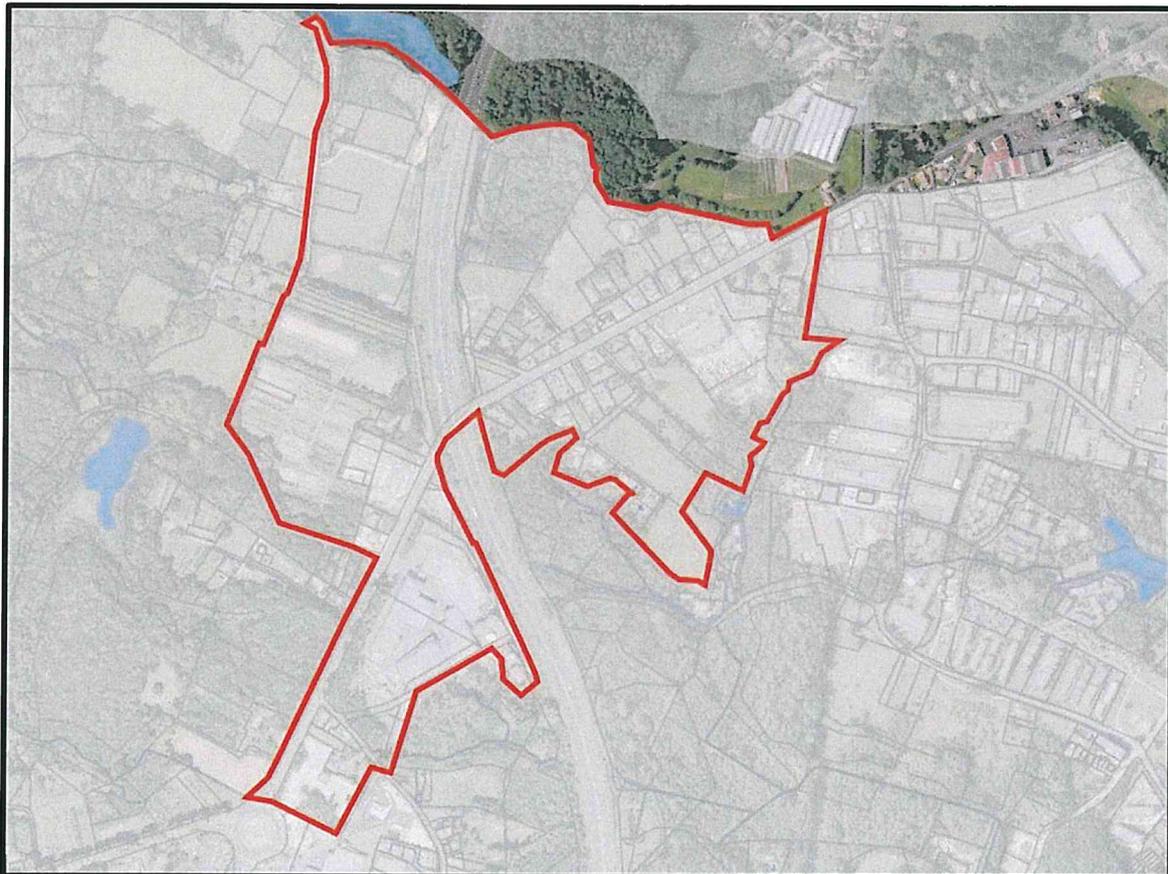
Il existe deux droits de préemption sur ce secteur :

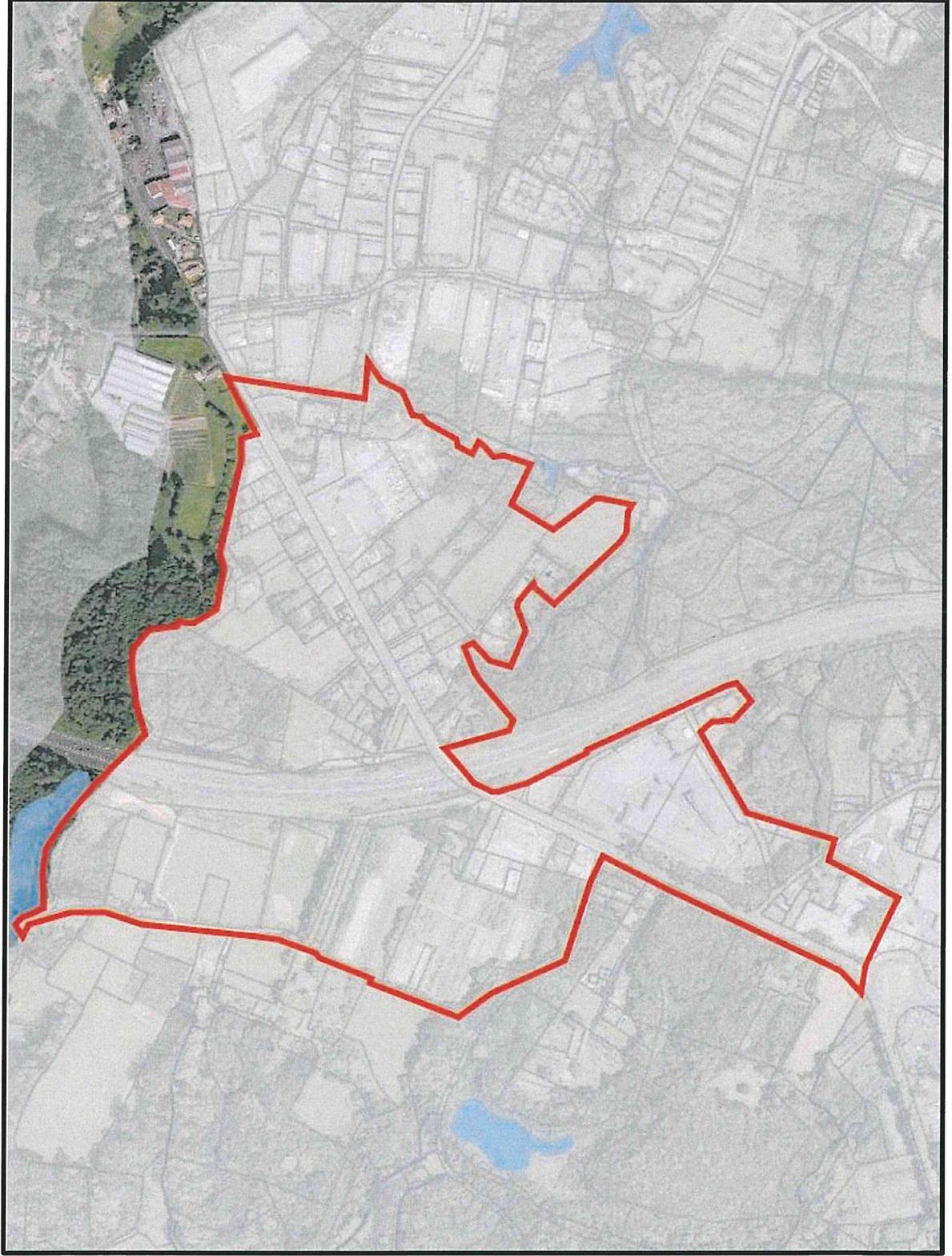
- Le Droit de Préemption Urbain concerne les parcelles situées dans les zones urbanisées (1AUy, 2AUy, UEv, UB, UYc, UY).
- Le Droit de Préemption SAFER concerne les parcelles situées dans les zones naturelles (N, Nh, NI).

Titulaire du droit de préemption et durée

La Communauté d'Agglomération Pays Basque sera titulaire du droit de préemption à compter du caractère exécutoire de la délibération de création de la ZAD, pendant une période de six (6) années renouvelable.

COMMUNE DE BAYONNE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE
CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE « CADRAN NORD-EST »
Plan de périmètre et liste des parcelles





Parcelle	Surface (m ²)
AI0013	4580
AI0024	3090
AI0025	8595
AI0026	1755
AI0027	1560
AI0028	4850
AI0032	16267
AI0033	2025
AI0034	8545
AI0043	1464
AI0044	544
AI0045	1332
AI0046	2020
AI0047	590
AI0048	9075
AI0050	7650
AI0051	2605
AI0052	1582
AI0053	536
AI0054	2852
AI0055	665
AI0056	185
AI0057	1170
AI0058	23
AI0059	1058
AI0060	2090
AI0061	1181
AI0062	1041
AI0063	1194
AI0064	1200
AI0065	933
AI0066	917
AI0067	1210
AI0068	80
AI0069	240
AI0070	400
AI0071	615
AI0072	882
AI0073	724
AI0074	511
AI0081	1230
AI0082	565

AI0083	1021
AI0084	1026
AI0085	4835
AI0086	1965
AI0087	705
AI0088	829
AI0089	630
AI0090	1378
AI0091	802
AI0092	1850
AI0093	32330
AI0094	932
AI0119	1145
AI0120	1153
AI0121	50
AI0122	1002
AI0124	3262
AI0126	125
AI0130	745
AI0131	2028
AI0133	2208
AI0135	17835
AI0137	4296
AI0140	49
AI0142	4995
AI0144	21
AI0146	3318
AI0153	3403
AI0156	271
AI0157	1070
AI0159	36
AI0161	162
AI0162	73
AI0163	160
AI0165	33
AI0166	2439
AI0168	3153
AI0170	1027
AI0171	599
AI0172	1132
AI0174	1120
AI0175	1216
AI0176	2100

AI0177	1411
AI0178	18633
AI0191	695
AI0192	248
AI0193	576
AI0194	91
AI0195	6943
AI0196	16
AI0197	27502
AI0198	483
AI0199	808
AI0200	49
AI0201	129
AK0003	2215
AK0004	775
AK0005	1325
AK0006	1048
AK0007	1415
AK0008	895
AK0009	1293
AK0010	1315
AK0011	712
AK0012	460
AK0013	815
AK0014	975
AK0016	516
AK0017	1183
AK0018	725
AK0026	3185
AK0027	3558
AK0028	578
AK0029	10605
AK0030	1890
AK0032	1410
AK0036	624
AK0037	920
AK0038	858
AK0039	36
AK0050	7410
AK0051	15271
AK0052	2833
AK0053	450
AK0054	740

AK0057	19
AK0059	289
AK0060	1378
AK0063	3535
AK0254	5
AK0255	619
AK0273	1905
AK0274	2730
AK0275	19970
AK0276	1596
AK0287	840
AK0288	80
AK0322	1554
AK0323	166
AK0359	583
AK0362	2222
AK0364	4464
AK0366	910
AK0403	2052
AK0407	158
AK0548	104
AK0549	36
AK0558	102
AK0559	2288
AK0588	8522
AK0620	4606
AK0621	91
AK0622	3112
AK0623	10
AK0624	1733
AK0625	159
AK0626	60
AK0679	431
AK0680	19903
AK0756	2619
AK0823	162
AK0824	1013
AK0825	2198
AK0830	2075
AK0833	1500
AK0834	13883
AT0009	576
AT0010	800

AT0011	925
AT0012	2615
AT0013	10315
AT0137	313
Total :	457 005 m ² (45,7 ha), hors Voirie

PROJET