

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PROJET DU SEQUE 4 DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

### DOSSIER DE CONCERTATION

Concertation préalable du public du 15 mars 2023 au 15 avril 2023 inclus.



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](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
PRÉAMBULE.....	4
L'AMÉNAGEMENT RESIDENTIEL DU SECTEUR « SEQUE 4 ».....	5
LES BIENS FONDÉS DU PROJET.....	6
LE CHOIX DU SITE D'IMPLANTATION .....	8
AU CŒUR DU PROJET.....	9
LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL AUTOUR DU PROJET .....	14
INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'EVOLUTION DU PLU .....	17
LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAYONNE :.....	21
LA CONCERTATION PRÉALABLE.....	28

## PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bayonne actuellement opposable intègre, dans l'axe 1 de son 2ème principe, l'objectif de « Dynamiser la politique d'accueil résidentiel au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la Ville ».

Pour le quartier du Séqué, cet objectif est mis en œuvre dans le cadre d'une « opération de mixité urbaine en lien avec un développement résidentiel ». Le Séqué 1 (initiée en 2009), le Séqué 2 (Terra arte en 2014, Oréka en 2017) et la future opération Séqué 3 participent de cet objectif et répondent aussi au sous-objectif de « promouvoir de nouvelles formes d'habitat plus économes en ressource foncière ».

Ainsi le quartier du Séqué, qui bénéficie de nombreux atouts favorables à l'habitat et à une vie de quartier apaisée (espaces naturels, déambulation et associations de quartier...), a également vocation à poursuivre la diversification fonctionnelle à l'œuvre : maison de quartier, cellules commerciales et de services existantes et à venir via l'opération du Séqué 3.

Aussi, dans un contexte où les demandes en logements locatifs sociaux et en accession à prix abordables pour les revenus intermédiaires se font pressantes, la Commune de Bayonne souhaite poursuivre le développement résidentiel du Séqué tout en permettant l'installation de services d'intérêt collectif complémentaires et d'activités, compatibles avec l'habitat (bureaux, coworking ou équipements dédiés à la petite enfance par exemple).

Néanmoins, l'ensemble de ces attendus sont contraires au PADD du PLU en vigueur, qui prévoit sur ce secteur (Séqué 4) une vocation économique ; la destination purement économique n'est plus cohérente avec l'avenir envisagé pour le quartier.

Dans ce contexte, il est donc nécessaire de faire évoluer le PLU de la commune de Bayonne afin d'inscrire ce changement de destination (économique vers résidentiel) sur la dernière partie du Séqué vouée à une urbanisation future. Les modifications envisagées au PLU, touchant notamment une orientation du PADD, ne peuvent être rendues possibles que par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU), procédure régie par les articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme. Il est précisé que le renforcement de l'offre de logements sociaux, souhaité pour participer aux objectifs du Programme local de l'habitat et accompagné par la collectivité sur l'ensemble du secteur du Séqué, présente un intérêt général.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Elle donne lieu à une évaluation environnementale et fait ainsi l'objet d'une concertation préalable en application de l'article L.103-2/1/c du code de l'urbanisme.

Le présent dossier est établi dans le cadre de cette concertation préalable.

### QU'EST-CE QU'UN DOSSIER DE CONCERTATION ?

Le dossier de concertation est un document de synthèse pédagogique. Il présente le projet dans son ensemble et résume les études à caractère technique, environnemental et socio-économique. Il permet de donner à tous une vision globale et compréhensible du projet. Ce dossier a pour objet de décrire de façon objective les principes généraux du projet et les orientations d'aménagement associées. Ce dossier de concertation est évolutif, il sera complété au fur et à mesure de l'avancée des études, il ne s'agit pas de la présentation du projet définitif. Ce dernier sera finalisé seulement au stade de l'enquête publique unique.

Ce dossier est le support de référence de la concertation préalable à partir duquel chacun peut s'exprimer au travers d'une contribution sur le projet. Ainsi, il constitue le socle pour les échanges permettant d'aboutir à un projet partagé.

## L'AMÉNAGEMENT RESIDENTIEL DU SECTEUR « SEQUE 4 »

Le quartier du Séqué est localisé au nord-est de la ville de Bayonne, à l'est de l'autoroute A63. Le Séqué est un quartier atypique de la ville, au cœur d'un espace paysager remarquable surplombant la vallée de l'Adour et offrant des vues sur les Pyrénées.

### **Le Séqué : un quartier lié à son paysage**

La première tranche de l'éco quartier du Séqué réalisée il y a maintenant plus de 10 ans, offre une grande diversité architecturale de logements. Les formes urbaines font référence aux spécificités paysagères du site, avec une forte interrelation avec le bâti et le végétal : plantations entre les bâtiments, absence de clôture, intégration paysagère de la voiture, cheminement doux multiples en terre-pierre, environnement naturel et boisé, et parfois cultivé, visible et accessible (lac) tout autour du quartier.

La présence du végétal est omniprésente dans le quartier, lui conférant une identité très forte dans Bayonne : la ville au cœur du paysage.

### **Un quartier calme et animé par ses habitants**

Son accessibilité reste discrète, ce qui participe du caractère calme du quartier. En effet, l'accès au quartier est contraint par la topographie (alternance de plateaux et talwegs, de points hauts et de points bas) et par son retrait (accès via la RD817 en passant par la zone St Etienne, accès par le centre de Bayonne en passant par le quartier d'Arroussets ou le Grand Basque). Mais la desserte en transport en commun et en cheminements doux a été développée depuis pour accéder jusqu'à l'arrêt de tram bus (Hauts de Bayonne) et au centre de Bayonne.

Le quartier vit en fonction du rythme des actifs liés à leur travail et aux écoliers ou étudiants, de l'EHPAD, des promeneurs qui profitent des chemins jusqu'au lac du Séqué et du paysage, du rythme de la maison de quartier (associations, marché chaque mercredi, AMAP chaque mardi (association pour le maintien d'une agriculture paysanne)), du fronton et de l'aire de jeux rue du Séqué.

Les premiers habitants et les suivants ont souhaité développer le lien à la nature et la solidarité : un verger et des jardins sont partagés et entretenus tout au long de l'année.

### **La prise en compte des spécificités du site**

Aujourd'hui, le quartier possède quelques services de proximité : cabinet de kinésithérapeute, ostéopathe, d'infirmière, d'esthétique. Les premiers commerces se situent de l'autre côté de l'autoroute (Grand Basque avec la zone Intermarché, le rond-point du Seignanx avec le Leclerc, la place des Gascons sur Sainte Croix, et quelques commerces sur la RD817 en traversant la zone d'activités de Saint Etienne).

Faire venir de nouveaux habitants et consommateurs participeraient à la pérennité ou au développement des commerces et services de proximité sur le quartier.

Par ailleurs, le projet du Séqué 3, rue Armand David, prévoit l'implantation de cellules commerciales. Afin de compléter l'offre, le projet du Séqué 4 a l'opportunité de favoriser l'implantation de services pour la petite enfance, de tiers-lieux et bureaux, compatibles avec les logements et activités en place et à venir.

Le développement de la mixité des fonctions sur le quartier permettrait de limiter certains déplacements subis et animerait d'autant plus la vie du quartier

## LES BIEN-FONDÉS DU PROJET

En 20 ans, le Pays Basque a connu une croissance démographique et économique remarquable. Cette dynamique s'inscrit dans des tendances nationales voire internationales, celles d'une concentration des populations dans les villes et le long du littoral. La population du Pays Basque croît en moyenne de 1% par an. Une progression essentiellement portée par un solde migratoire positif (accueil de nouveaux habitants venant d'ailleurs), l'aire urbaine de Bayonne étant la seule à enregistrer un solde naturel négatif (un déficit en naissances sur le territoire).

La commune de Bayonne est, en 2023, une commune de plus de 50 000 habitants (51 894 habitants, 2019, INSEE, chiffres détaillés parus le 23/01/2023). Elle est la commune principale de l'aire urbaine de Bayonne, dans laquelle elle côtoie Anglet et Biarritz. Elle est aujourd'hui reconnue comme la principale ville du Pays basque français. Important maillon de l'eurocité basque Bayonne - San Sebastian, elle joue le rôle de capitale commerciale et touristique du bassin de l'Adour (la capitale industrielle et administrative étant Pau). L'industrie moderne — métallurgie et produits chimiques — a pu s'y implanter, grâce aux possibilités d'approvisionnement et d'expéditions par mer de son port. Mais ce sont surtout les activités de services qui, aujourd'hui, représentent le plus grand gisement d'emplois. Bayonne est également une capitale culturelle, ville aux influences basques et gasconnes forte d'un riche passé historique.

L'aire urbaine de Bayonne est créatrice d'emploi. Selon l'INSEE et la DIRECCTE, la zone d'emploi de Bayonne dispose d'un « fort potentiel de développement et des opportunités de résistance (ou de rebond) importantes ».

La croissance démographique de la commune de Bayonne est de 1,5% par an entre 2013 et 2019 selon le dernier recensement INSEE (chiffres détaillés parus le 23/01/2023). Outre une croissance de l'emploi continue (33 179 emplois en 2019 contre 30487 en 2013) qui doit accompagner cette augmentation de résidents, la croissance induit également une adaptation continue et un renforcement de l'offre en logements, notamment des logements abordables pour les foyers moyens et/ou plus modestes.

Les tensions grandissantes liées à l'attractivité du territoire et aux prix du foncier et de l'immobilier sur les communes du littoral se traduisent par plusieurs phénomènes :

- un phénomène de redécoupage parcellaire qui se développe et qui se traduit par une production croissante de terrains à bâtir de plus en plus petits à l'initiative de particuliers ;
- une « rétention foncière » liée à l'attachement au patrimoine familial même inoccupé qui tend à diminuer, ce qui se traduit dans certains cas par la démolition des maisons existantes pour l'accueil de petites opérations immobilières ;
- des objectifs de mixité sociale de plus en plus difficiles à tenir en dehors des grandes opérations d'aménagement public, par les effets de seuils des règles, mais également par la diminution de la taille moyenne des opérations, qui se spécialisent et se positionnent sur les « espaces de niche ».

Bayonne, particulièrement, connaît un marché immobilier très singulier :

- du fait de son rôle de polarité principale de la ville (en termes d'emplois, d'équipements, de services et d'offre universitaire), avec pour conséquence une forte demande en logement notamment pour limiter les migrations pendulaires,
- de la très forte proportion de logements locatifs (privés ou sociaux),
- un taux de résidence secondaire moyen (4,4% INSEE 2019) par rapport aux communes littorales submergées par ce phénomène, mais qui, avec le développement des meublés de tourisme, tendent à priver le marché du logement en accession et locatif pour les ménages locaux.
- un taux de vacance convenable, de 6.4% (INSEE 2019), qui est principalement concentré sur le centre ancien du fait de la complexité du tissu urbain, de son ancienneté et du contexte immobilier et foncier (Petit Bayonne, Grand Bayonne et secteur Uap sur Saint Esprit).

Néanmoins, la vacance et les cas d'insalubrité sont traités avec des actions fortes en faveur de la requalification des logements (OPAH-RU, PNRQAD).

De fait, la Ville de Bayonne constitue à la fois :

- une étape du parcours résidentiel de beaucoup de ménages locaux, en particulier la première étape résidentielle de nombreux jeunes (étudiants et actifs),
- une « porte d'entrée » sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour beaucoup de nouveaux arrivants.

### **Produire du logement pour tous, et maintenir une production suffisante pour Bayonne**

Face à ce constat, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a élaboré un Plan Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle de l'ensemble du territoire communautaire, qui a été approuvé le 2 octobre 2021.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLH rappelle que les communes littorales, avec Bayonne, concentrent la croissance démographique, l'emploi et l'activité de la promotion immobilière. La demande exogène y est forte en résidences principales comme secondaires, induisant des prix élevés et une tension forte du marché du logement. Les parcours résidentiels sont fréquemment bloqués comme en témoignent les durées longues de résidence en locatif libre comme social.

Aussi, le PLH a fixé un enjeu principal pour les communes littorales : sur ces marchés, il convient d'amplifier l'effort engagé de développement de l'offre en logements à prix maîtrisé, en particulier sociale (en locatif et en accession) et plus généralement de ne pas diminuer trop fortement le rythme de construction pour que la demande exogène ne se traduise par une trop forte inflation des prix immobiliers.

Il met également en avant des enjeux spécifiques pour la ville de Bayonne :

- maintenir le rythme de construction à un niveau élevé, même si celui-ci est plus bas que ces dernières années : avec 500 logements à produire par an,
- maintenir à un niveau élevé l'offre sociale, avec 35% de logement sociaux neufs par an, dont 15% de PLAI, 30% de PLUS et 55% de PLS et d'accession sociale,
- produire des logements adaptés à la demande, avec notamment des petits logements favorables à la décohabitation et au vieillissement de la population, mais aussi des logements familiaux.

### **Besoin de logements à prix abordable**

Un autre défi pour le territoire est de produire du logement abordable pour les ménages à revenus intermédiaires qui composent l'agglomération : le PLH arrêté indique qu'une part de 72% des ménages est éligible au logement social, jusqu'au BRS ou PLS.

De plus, les produits de type « accession directe », produit d'accession non comptabilisés SRU (loi Solidarité et Renouvellement Urbain, de 2000), à destination des ménages aux revenus modestes, sont particulièrement recherchés et participent de l'ouverture du marché aux revenus moyens non éligibles au logement social.

Par conséquent, la Ville souhaite soutenir une offre de logement à prix maîtrisé pour ces ménages.

### **Une nouvelle stratégie de production de logements**

In fine, les objectifs du PLH ne pourront être atteints avec les seules servitudes de mixité sociales inscrites au PLU en zone urbaine, qui s'imposent aux opérations immobilières (dites « dans le diffus »).

Il est donc nécessaire de mobiliser d'autres outils à cette fin, dans un contexte où les demandes en logements sociaux et en accession à prix abordables pour les revenus intermédiaires se font pressantes.

Ainsi, afin de répondre en partie à ces besoins, la commune souhaite orienter la zone classée aujourd'hui 1AUys vers la destination d'habitat pour continuer à développer une offre en logement social et accessibles.

**Le projet de créer des logements sociaux et à prix maîtrisé sur le Séqué 4 présente un intérêt général participant aux objectifs publics inscrits au PLH 2021-2026.**

## LE CHOIX DU SITE D'IMPLANTATION

### Un foncier maîtrisé et encadré par la puissance publique

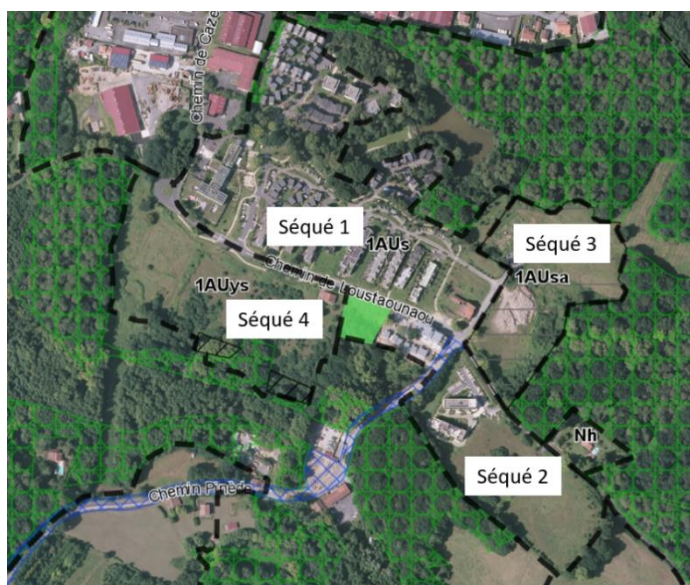
Les terrains actuellement classés en zone 1AUys au sud du chemin de Loustaounaou sont majoritairement non bâtis et sont propriétés de la Commune de Bayonne et de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Seule une maison existe sur les parcelles AK0202 et AK0656 (1331 m<sup>2</sup>, soit 3% du secteur de projet): le projet donne la possibilité aux propriétaires de transformer ou non leur maison avec jardin dans le cadre de l'orientation d'aménagement. Mais le document d'urbanisme prévoit qu'en cas de mutation, celle-ci se fasse dans le respect du règlement et de l'orientation d'aménagement au PLU.

Au vu des enjeux d'accroche urbaine au quartier existant, de qualité paysagère et environnementale inhérente au site, la maîtrise publique de l'aménagement constitue une garantie dans l'application des principes d'accessibilité des logements, de pérennité des espaces publics et de recherche des meilleures solutions de conception.

### Un projet stratégique pour l'achèvement du quartier

Les terrains jouxtent les opérations successives de logements qui ont été réalisées depuis 2009 sur ce quartier : Séqué 1, Séqué 2, ou projetées : Séqué 3.



Localisation des phases de développement du quartier du Séqué

Source : ISIGEO, données PLU de Bayonne, orthophotoplan IGN 2018.

Le quartier du Séqué a aujourd'hui une dominante résidentielle, en cours de diversification en termes d'équipements publics et de services de proximité, avec la maison de quartier, des cellules commerciales et de services existantes et à venir.

Les mobilités dans le quartier sont très largement liées à la voiture, mais le maillage des mobilités douces s'est fortement amélioré depuis 2019 (voie verte vers Arroussets et Grand Basque, puis piste jusqu'au centre-ville) : les connexions avec le reste de la ville sont aujourd'hui clairement définies. De



plus, les transports en commun sont en cours de déploiement autour de ce secteur en développement (Arrousets, Séqué) avec la ligne 32 qui dessert quotidiennement le quartier jusqu'à Anglet, et la ligne de tram'bus à l'arrêt Hauts de Bayonne, accessible en bus (7 min), en vélo (8min) ou à pied (20 min).

In fine, ce secteur de projet bénéficie d'un positionnement stratégique : il vient renforcer la centralité en cours de développement, il vient s'appuyer sur le chemin de Loustaounaou, véritable colonne vertébrale des différentes phases de développement du Séqué. Et il viendra se greffer aux cheminements empruntés par les habitants et usagers.

### **L'impossibilité de faire des logements variés ailleurs**

A ce jour, les outils de production de logement social au PLU sont insuffisants : les servitudes de mixité sociale seront modifiées. Une procédure de modification simplifiée est prescrite en ce sens par arrêté du Président de la CAPB, afin de contraindre davantage la production de logement dans le diffus.

Par ailleurs, on assiste à un contexte de ralentissement globale de la construction (fonciers au coût élevé, difficultés des bailleurs à produire du logement social).

Par conséquent, à ce jour, la seule possibilité pour la Ville d'espérer répondre aux objectifs du PLH et aux besoins en logements variés, est d'intervenir sur un foncier maîtrisé afin de répondre aux besoins en logement.

Le site du chemin de Loustaounaou est fléché pour accueillir ce projet de logement mixte et ainsi clôturer l'aménagement du quartier du Séqué.

### **Le choix de recentrer le développement économique ailleurs afin de favoriser l'habitat au Séqué**

Dans le PADD du PLU approuvé en 2007, ce site classé 1AUys était à vocation économique. Or, aujourd'hui, cette destination purement économique n'est plus cohérente avec l'avenir envisagé pour ce quartier, réellement adapté pour l'accueil d'opérations à portée résidentielles et d'activités compatibles avec l'habitat.

De plus, un complément d'activités économiques sur le territoire communal de Bayonne serait à terme davantage orienté vers les secteurs Saint-Etienne Deyris.

## **AU CŒUR DU PROJET**

Le projet Séqué 4 est situé au sud du chemin de Loustaounaou, sur des parcelles propriétés de la commune de Bayonne, (parcelles cadastrées section AK n°194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 (partie), 219), une parcelle propriété de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (AK0655), et deux parcelles de propriété privée (cadastrées AK0202 et AK0656).

Le projet doit tenir compte des trois enjeux cités plus haut :

- mixité des fonctions et des types de logements,
- intégration urbaine et paysagère,
- réduction des impacts sur l'environnement.

Pour y parvenir, des orientations d'aménagement sont proposées, en complément de règles d'urbanisme et d'une modification du périmètre constructible.

### **Périmètre constructible**

La zone 1AUys fait à ce jour 5,16 hectares. Environ 6200m<sup>2</sup>, en partie sud, sont inconstructibles du fait d'un classement partiel en Espaces Boisés Classés et d'une inconstructibilité inscrite au PLU, pour cause de pente forte. Afin de restreindre la zone d'aménagement et de respecter le principe d'évitement des impacts sur l'environnement, il est décidé de classer ces parties en zone Naturelle.

Ainsi, la zone constructible conservée à vocation résidentielle mixte sera d'une superficie de 4,54 ha.

## Programme et maîtrise d'ouvrage

Ce projet sera de maîtrise d'ouvrage publique pour la majorité du foncier, maîtrisée par les collectivités. Il vise à proposer un programme résidentiel mixte en lien avec l'ensemble du quartier du Séqué existant et à venir (Séqué 3, rue Armand David).

Afin de développer une offre en logements diversifiés, le programme du projet prévoit 45% logements sociaux, et 15% de logements en accession à prix maîtrisé.

Une haute qualité environnementale et une diversité architecturale est à mettre en œuvre pour correspondre à l'identité du quartier du Séqué, en particulier de la première tranche datant de la ZAC de 2009.

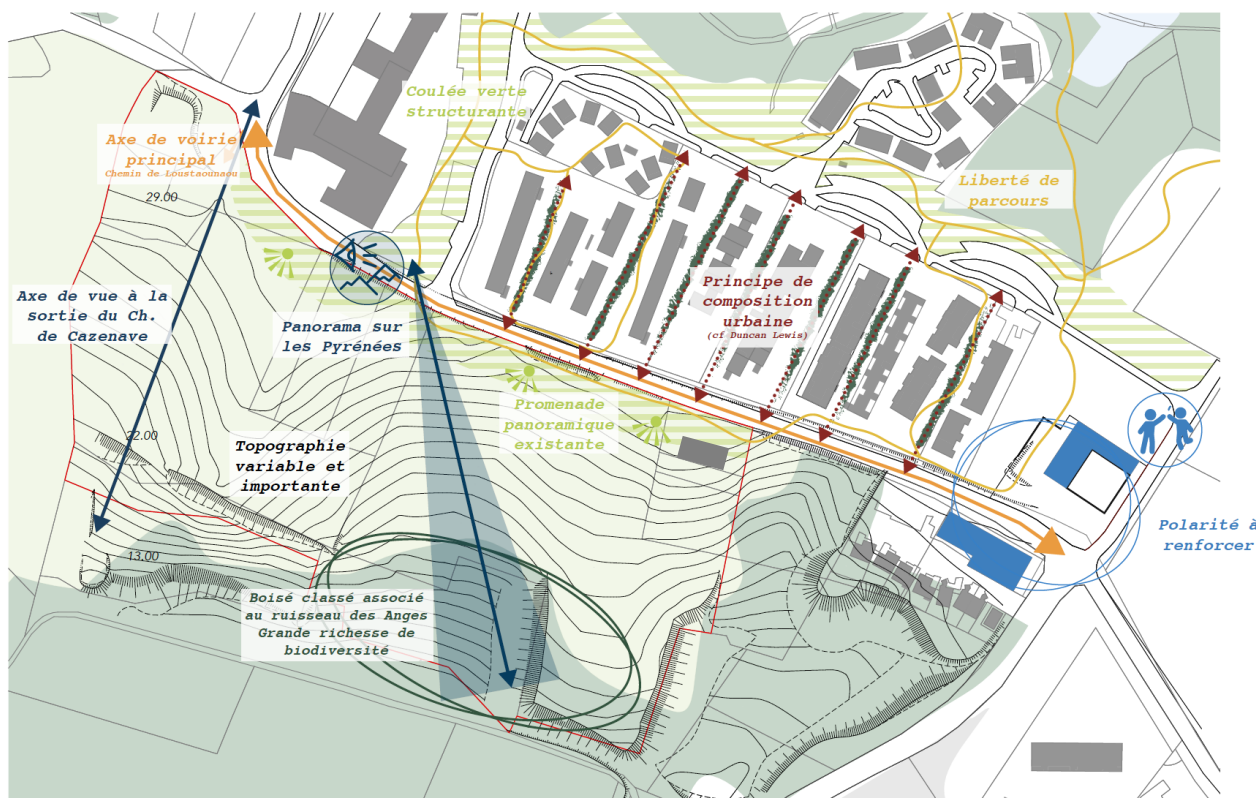
Afin d'optimiser le foncier, une densité de près de 60 logements par hectare sera recherchée. Les formes urbaines plus compactes et économes en sols seront privilégiées, avec une dominante d'immeubles collectifs et possiblement de l'habitat semi-collectifs (cf Définition ci-dessous).

La valorisation du terrain passe à la fois par la production de logements, mais également par :

- la variété des fonctions urbaines possibles (services de petite enfance, bureaux, tiers-lieux type coworking, ...),
- par des espaces publics complémentaires à ceux existants sur le quartier (promenade, cheminements doux, voies, espaces vert central),
- et par le confort de vie (plantations entre les bâtiments pour la gestion de l'intimité et des vis-à-vis et la présence de nature, maximisation de la pleine terre et fraîcheur urbaine, vues lointaines sur le paysage, ...).

## Intégration au site : reprendre les codes paysagers du quartier

Le schéma suivant synthétise les grands enjeux du projet d'aménagement repérés sur le site du Séqué 4 :



(réalisation : Les Architectes Anonymes, Architectes)

Les formes urbaines existantes sur le Séqué (phase 1, en 2009) font références aux spécificités paysagères du site et permettent une bonne insertion dans ce dernier. Or, le site du Séqué 4, au sud du chemin de Loustaounaou, bénéficie d'une particularité : une pente importante qui descend jusqu'au ruisseau des Anges. Les principes paysagers ne pourront être intégralement les mêmes que pour les autres phases de développement du quartier, qui se sont déroulées sur des terrains plats.

Ainsi, afin de poursuivre un projet de haute qualité, les défis à relever sont :

- d'accommoder la promenade publique le long du chemin de Loustaounaou, avec un nouveau paysage urbain, alternant bâti et paysage, et modulé dans la pente,
- d'offrir des percées visuelles vers les boisements au sud du site, et des vues lointaines sur les Pyrénées,
- d'inscrire des formes urbaines et architectures faisant référence aux bâtiments existants, en reprenant le principe de la prégnance de la végétation et de plantations d'arbres que l'on retrouve sur le Séqué 1 au nord ;
- de limiter son impact sur son environnement : d'une part sur les espaces boisés limitrophes, le ruisseau des Anges en particulier au sud du site, d'autre part les eaux de ruissellement par une optimisation de l'emprise des constructions (compacité, hauteurs) et une maximisation de la pleine terre et des surfaces perméables sur l'emprise du projet. Et enfin de limiter les modelages de terrain, les déblais et remblais.
- de concilier le confort de vie des futurs habitants avec les économies d'énergie et de ressources : par une conception du projet fondée sur les principes du bioclimatisme par exemple, par des aménagements conçus pour minimiser l'inconfort d'été intérieur et extérieur, par des techniques et usages alternatifs : récupération (eaux de pluie), valorisation (compostage, espaces partagés), mobilités (usages des transports en commun, de la marche et du vélo, ...)

### **Grands principes d'aménagement**

La collectivité propose de fixer aux futurs porteurs de respecter les principes et objectifs suivants :

- Principes d'insertion paysagère et environnementale et de gestion des risques :
  - Favoriser l'accroche urbaine et paysagère du nouvel îlot :
    - o Renforcer l'espace public de promenade le long du chemin de Loustaounaou,
    - o Favoriser des percées paysagères sur le chemin de Loustaounaou, offrant des vues sur les Pyrénées et le reste de la Ville,
    - o Apporter un soin particulier dans l'implantation et l'architecture des bâtiments en bord du chemin de Loustaounaou,
    - o Aménager des espaces paysagers et plantés entre les constructions,
    - o Aménager un espace vert public au centre du secteur, afin d'offrir une vue lointaine et de continuer la trame verte qui traverse le quartier du Séqué,
  - Composer avec les qualités du site et limiter les impacts sur l'environnement :
    - o Préserver les éléments végétaux existants, intéressants pour la biodiversité et le paysage ;
    - o Inscrire un espace de transition avec la zone naturelle du Ruisseau des Anges en contre-bas (sud), favorable à la gestion intégrée des eaux pluviales et à la biodiversité,
    - o Inscrire un espace tampon non constructible d'au moins 5 m sur les lisières du projet avec les espaces classés naturels, aux caractéristiques respectueuses de la biodiversité spécifique au secteur et à son déplacement,
    - o Inscrire les constructions dans la pente, en veillant à limiter les déblais/remblais,
    - o Mettre à distance les constructions de minimum 7mètres par rapport à la ligne à haute tension située à l'ouest du site,

- Inscrire un projet d'habitat exemplaire :
  - o Inscrire les principes du bioclimatisme dans la conception du projet global et dans l'architecture des constructions, et justifier de leur prise en considération ;
  - o Approcher l'objectif de 50% de pleine terre sur le site de projet, et l'objectif minimum de 6% d'espaces verts partagés,
- Principes de composition urbaine :
  - Composer la densité de l'habitat avec le principe de la mixité :
    - o Réaliser un maximum de 260 logements, sous la forme d'immeubles d'habitat collectif principalement, et d'habitat semi collectif ;
    - o Respecter les principes de mixité sociale suivants : 45% de logements sociaux, dont 30% de locatifs et 15% en accession, et une offre de logements en accession à prix maîtrisé de l'ordre de 15% de la production totale ;
    - o Répartir les formes urbaines et l'architecture en fonction de la localisation dans la pente, du rapport à l'espace public et de l'impact paysager (épannelage, espacement, transparence, implantation des constructions en bandes parallèles...) ;
  - Renforcer la mixité des fonctions urbaines avec des activités de proximité compatibles avec la vie de quartier :
    - o Accueillir des locaux d'activités de services complémentaires à ceux existant ou projetés sur le quartier du Séqué : service de petite enfance, tiers-lieux, bureaux, ...
  - Aménager les espaces et bâtiments afin de qualifier le confort d'été du secteur :
    - o Minimiser les surfaces minéralisées aux abords des immeubles ;
    - o Planter du végétal de façon réfléchie afin de concilier la pérennité des sujets et le confort de vie des extérieurs et des logements ;
    - o Choisir des matériaux et revêtements (bâti et non bâti) qui limitent l'effet d'échauffement urbain et compatible avec le confort global des usagers ;
- Principe d'accessibilité, de mobilité et de stationnement :
  - Accès :
    - o Inscrire une voirie principale accessible depuis le chemin de Loustaounaou. Un sens unique sera privilégié ;
    - o Limiter l'impact de la voirie sur l'imperméabilisation des sols et le modelage de la pente ;
  - Mobilités
    - o Mailler le secteur de cheminements paysagers et agréables afin de favoriser la marche et l'usage du vélo ;
    - o Inscrire les cheminements doux en continuité des chemins existants sur le Séqué, et en projeter de potentiels : long Ruisseau des Anges par exemple, vers les arrêts de transport en commun et les aménités du quartier (aire de jeux, maison de quartier, ...) ;
  - Stationnement
    - o Privilégier l'intégration du stationnement dans les volumes bâtis, dans le respect de la topographie ;
    - o En complément, organiser des poches de stationnement collectif et partagé, judicieusement positionnées le long de la voirie principale, paysagers et perméables, et prévoir une gestion compatible pour une réversibilité future (espace vert, renouvellement urbain, ...) ;
    - o Prévoir du stationnement vélo et mobilités alternatives à la voiture ;

Nota :

Définition de l'habitat semi-collectif, appelé également « habitat intermédiaire »: immeuble d'habitation comptant au moins un étage, dans lequel les logements superposés ont chacun un accès individuel depuis l'extérieur de la construction et disposent d'espaces extérieurs privatifs importants (jardin, terrasse, loggia, ...)

Définition des logements en accession à prix maîtrisé : des logements en accession, non considérés comme logement social, dont le prix de vente est inférieur aux prix du marché et dont les conditions de vente sont encadrés (ménages aux revenus légèrement supérieurs aux seuils du logement social, clauses anti spéculatives, ...). L'accession directe est un produit qui répond à cette définition.

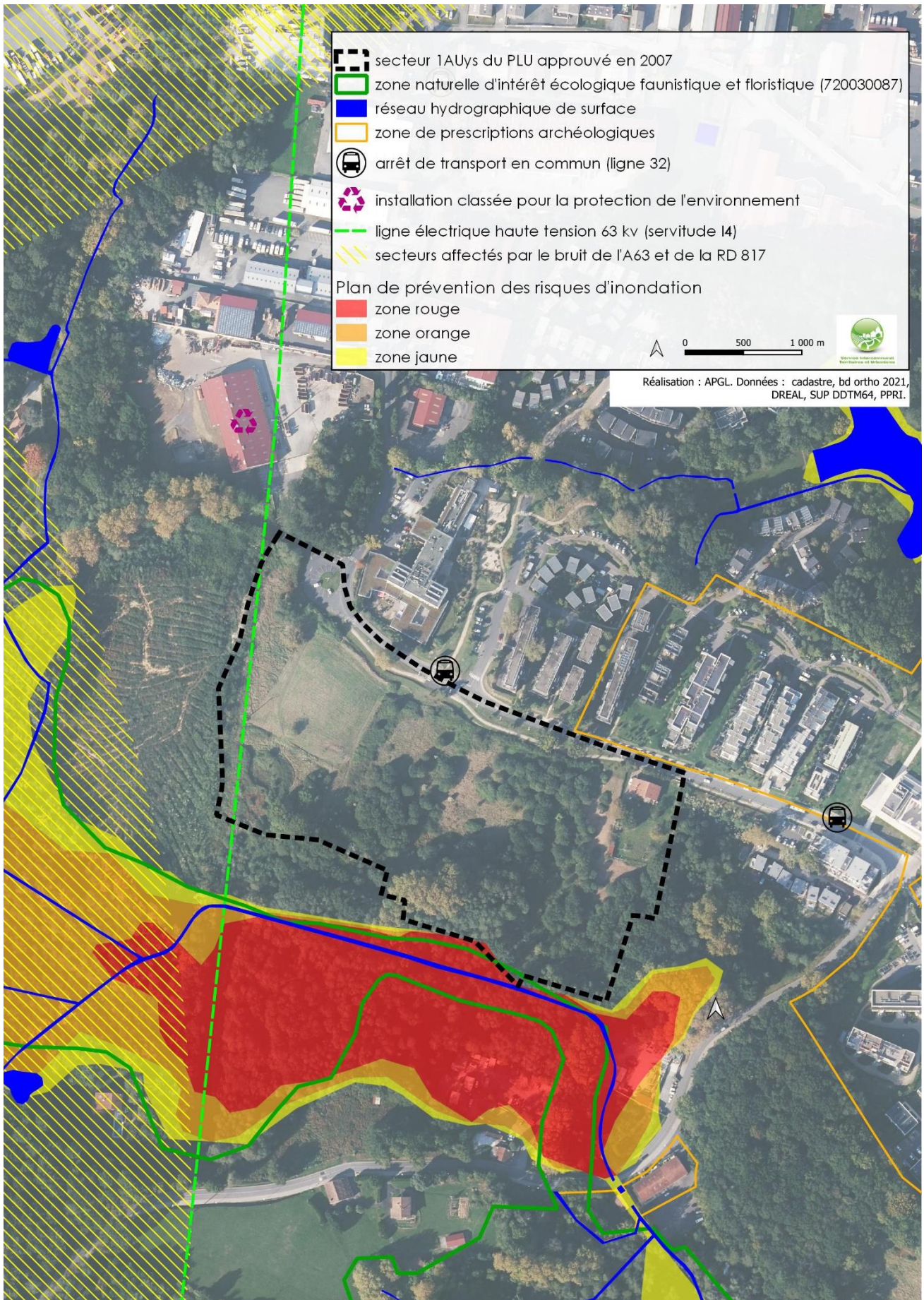
## LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL AUTOUR DU PROJET

Le tableau suivant présente une description du contexte environnemental autour du secteur de projet. Plusieurs enjeux environnementaux ont pu être mis en avant.

Thématique	Synthèse	Enjeux (s)
Milieu physique et paysager	<p>Le secteur est situé en dehors des périmètres de préservation/valorisation du patrimoine bâti, paysager et archéologique présents.</p> <p>Localisation du secteur au quartier d'Arrousets, quartier vallonné et boisée.</p> <p>Secteur situé en transition d'une trame urbaine au nord avec la zone d'activité Saint-Etienne et les logements collectifs récents du Séqué, et au sud une trame boisée s'étendant que le vallon et talwegs du ruisseau des Anges.</p> <p>Le secteur s'étend depuis la ligne de crête matérialisée par le chemin de Loustaounaou et verse vers le sud progressivement vers le ruisseau des Anges.</p> <p>Cette implantation en point haut avec une exposition au sud, offre des vues qualitatives et des perspectives paysagères importantes au sud, sur les volumes boisés, les Pyrénées.</p> <p>Présence ponctuelle d'arbres de haut jet qualitatif au sud du secteur et le long du chemin Loustaounaou.</p>	<p><b>Intégrer le projet dans la topographie du site et conserver des vues sur le grand paysage au sud.</b></p> <p><b>Préserver les transitions vers le vallon boisé et la végétation qualitative.</b></p>
Biodiversité	<p>Le secteur jouxte en frange sud, une zone naturelle boisée présentant un fort enjeu écologique. Cette zone naturelle est classée en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (720030087). Elle constitue également un réservoir de biodiversité au titre de la trame verte et bleue (relevé par le SRADDET, le SCOT et l'étude en cours du PLU intercommunal).</p> <p>Des zones humides fonctionnelles boisées sont identifiées au sud du secteur, en continuité du ruisseau des Anges. Les formations végétales observées sur le reste de l'emprise foncière du secteur, présentent des enjeux très faibles (friche, jardins) à modérés (fourré pré-forestier).</p>	<p><b>Protéger la zone humide en frange sud.</b></p> <p><b>Aménager des franges végétales avec les boisements périphériques.</b></p>
Risques, nuisances et pollutions	<p>Le secteur est en partie impacté sur sa frange sud, par une zone d'aléa fort à l'inondation par débordement du ruisseau des Anges (zone rouge du PPRI).</p> <p>Le secteur est traversé sur sa frange Ouest par une ligne à haute tension de 63 kv, dont la servitude s'imposera au futur aménagement.</p>	<p><b>Maintenir en zone naturelle les zones d'expansion des crues du ruisseau des Anges.</b></p>

	<p>Le site n'est pas affecté par les zones de bruit de l'A63 et de la RD817. Une installation classée pour la protection de l'environnement est présente en limite nord-ouest, mais les prescriptions mentionnées dans l'autorisation préfectorale n'induisent pas de contraintes d'aménagement au site.</p>	<p><b>Aménager l'espace en prenant en compte les sources de nuisances.</b></p> <p><b>Prendre en compte les réglementations en vigueur relatives aux normes de construction.</b></p>
	<p>Le secteur est situé dans une zone de sismicité modérée ainsi que dans une zone d'aléa au retrait-gonflement des argiles.</p>	
	<p>L'aménagement du secteur devra répondre aux pratiques de gestion et de collecte des déchets développées dans l'agglomération.</p>	
Ressources naturelles	<p>Le secteur 1AUys qui représente une surface d'environ 5,2 ha ne fait pas l'objet d'une valorisation agricole ou forestière. Une partie de cette emprise correspond à d'anciennes terres agricoles, mais qui ne sont plus valorisées depuis plusieurs années.</p> <p>Le ruisseau des Anges est présent en aval du secteur d'étude. Il est situé à quelques mètres de la limite sud-est du secteur 1AUys. Les eaux de ruissellement du secteur versent naturellement vers ce ruisseau. Si le cours d'eau n'est pas présent dans le secteur, celui-ci intercepte indirectement son fonctionnement hydraulique (zone d'expansion des crues) et son fonctionnement écologique (zone humide boisée).</p> <p>Le ruisseau des Anges présente un bon état fonctionnel suivant diagnostic réalisé par la CAPB en 2018.</p>	<p><b>Limiter l'artificialisation des sols.</b></p> <p><b>Prévoir la gestion des eaux urbaines afin de préserver la qualité du ruisseau des Anges.</b></p>
Equipements	<p>Le secteur est bordé en limite nord par le chemin Loustaounaou. Les différents réseaux publics (eau potable, assainissement des eaux usées, électrique) sont présents le long de ce chemin.</p> <p>Le secteur est desservi par les transports en commun. Des aménagements piétonniers permettent de rejoindre depuis le site, le terminus de la ligne T1.</p>	<p><b>Prévoir le raccordement du projet aux réseaux publics.</b></p> <p><b>Favoriser les mobilités douces.</b></p>

Les principaux éléments décrivant le contexte environnemental autour du secteur de projet sont repris sur la carte suivante.



Contexte environnemental autour du secteur 1AUys du PLU approuvé en 2007. Source : APGL.



## INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'EVOLUTION DU PLU

La procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Bayonne, est l'occasion de prendre en compte ces enjeux environnementaux, et de les traduire autant que possible dans les pièces règlementaires du PLU.

La prise en compte de ces enjeux prend la forme de mesures traduites dans les pièces règlementaires.

**Règlement : zonage + règles rédigées :** Afin de construire les règles du futur secteur résidentiel Séqué 4, il a été pris appui sur le règlement du secteur 1AU<sub>a</sub> créé sur le secteur du Séqué 3. Néanmoins, les principes d'intégration des futures constructions dans le paysage environnant, les exigences en matière de recul, d'optimisation du foncier, de surfaces laissées perméables (cf. chapitres précédents) vont nécessiter la création d'un nouveau secteur prenant en compte ces objectifs. Ce nouveau secteur circonscrit aux parties constructibles du Séqué 4 à vocation résidentielle mixte prendra le nom dans le futur PLU de « 1AU<sub>b</sub> ». Comme exposé précédemment ce nouveau secteur est limité aux parties réellement vouées à être aménagées, les terrains au sud, pentus et boisés, seront reclassés en zone non-constructible.

Il sera par ailleurs attaché à ce nouveau secteur une *orientation d'aménagement* « le quartier du Séqué 4 » qui intégrera l'ensemble des pré-requis en matière de composition urbaine exigés auprès des futurs porteurs de projet.

Le détail des modifications envisagées au PLU pour intégrer cette prise en compte des enjeux environnementaux est décrite au chapitre suivant consacré à l'exposé de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Aussi, la prise en compte des enjeux peut relever d'autres réglementations que celle liée au document d'urbanisme (référence « *autres* » dans le tableau qui suit).

Plan de zonage	Règlement écrit	Orientation d'Aménagement	Autres
----------------	-----------------	---------------------------	--------

Enjeux	Mesures mise en œuvre
<b>Intégrer le projet dans la topographie du site et conserver des vues sur le grand paysage au sud.</b>	L'article 1AU <sub>s</sub> 11 donne d'ores et déjà un cadre règlementaire à l'aspect architectural des constructions qui doit respecter l'identité urbaine et paysagère du lieu.
	Le règlement rappelle que l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non-respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
	Le règlement spécifique du secteur nouvellement créé 1AU <sub>b</sub> prévoira des règles pour préserver les vues sur le grand paysage.
	Il est proposé d'intégrer aux principes de l'orientation d'aménagement que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'épannelage des constructions s'adapte à la topographie du secteur afin de permettre de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage.</li> <li>- Les principes de composition urbaine du secteur conservent des vues sur le grand paysage. Depuis le chemin de Loustaounaou, des points de vue vers le sud devront être conservés, par le maintien d'espaces vers sur le point le plus haut.</li> <li>- L'aménagement du maillage viaire interne permette depuis le carrefour giratoire de maintenir une percée visuelle. L'alternance de secteurs</li> </ul>

	constructibles et d'espaces paysagers permettra de maintenir des percées visuelles.
<b>Préserver les transitions vers le vallon boisé et la végétation qualitative.</b>	Le bosquet de platanes remarquables observé sur la partie sud du secteur 1AUys sera reclassé en zone non constructible : en zone naturelle (N).
	Les arbres de hauts jets relevés dans le diagnostic du site comme présentant un intérêt particulier, seront identifiés dans l'orientation d'aménagement en tant que 'arbre remarquable' ou 'alignement notable à préserver/conforter'.
	Afin de renforcer la végétalisation du site et la diversité de la flore il est proposé que le règlement spécifique au secteur 1AUsb indique que : - les futures clôtures soient constituées d'une haie végétale d'essences locales et variées. - les haies monospécifiques soient interdites.
<b>Protéger la zone humide en frange sud.</b>	Le milieu humide boisé identifié dans le cadre du diagnostic écologique du secteur, évoluera d'un classement de zone à urbaniser (1AUys) vers un classement en zone naturelle à protéger (N). Cette mesure permettra d'éviter tout impact du projet sur la zone humide.
<b>Aménager des franges végétales avec les boisements périphériques.</b>	L'orientation d'aménagement inscrira le principe d'espaces paysagers à aménager sur les franges de la zone. Ces franges non constructibles établies à ce stade à au moins 5 mètres de large seraient vouées à être végétalisées avec des essences végétales locales.
<b>Maintenir en zone naturelle les zones d'expansion des crues du ruisseau des Anges.</b>	La frange sud-est du secteur 1AUys en partie impactée par la zone d'aléa inondation évoluera vers un classement en zone naturelle (N). Un recul de la future zone à urbaniser (1AUsb) par rapport à la zone inondable sera davantage marqué afin d'assurer une zone tampon suffisante des aménagements vis-à-vis de cette zone à risque naturel.
<b>Aménager l'espace en prenant en compte les sources de nuisances.</b>	La présence en frange ouest d'une ligne électrique aérienne à haute tension, imposera des contraintes d'aménagement. Les dispositions de cette servitude d'utilité publique (I4) s'imposeront à l'aménagement du secteur dans un rapport de conformité, notamment en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux infrastructures (câble, pylône).
	Il est proposé de prévoir dans les futurs aménagements un retrait paysager des constructions par rapport aux limites du secteur favorables au maintien de zones tampons végétales notamment par rapport aux activités économiques présentent au nord.
<b>Prendre en compte les réglementations en vigueur relatives aux normes de construction.</b>	Le secteur est situé dans une zone de sismicité moyenne et est concerné par un aléa moyen au retrait-gonflement des argiles. Ces deux aléas naturels, imposeront à un futur aménageur, la prise en compte de dispositions spécifiques, notamment en ce qui concerne la réalisation d'études géotechniques et de normes de constructions. Ces dispositions particulières sont notamment traduites dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

<b>Limiter l'artificialisation des sols.</b>	Le secteur 1AUys du PLU approuvé en 2007 représente une surface d'environ 5,16 ha. Le futur secteur 1AUsb représentera une surface d'environ 4,54 ha. La réduction de la zone à urbaniser de 12% est réalisée au profit de l'augmentation de la zone naturelle à protéger (N) présente en frange sud. Cette mesure permettra de réduire l'impact sur la consommation d'espaces.
	Le règlement renverra aux dispositions de l'orientation d'aménagement pour des objectifs d'espaces libres plus importants.
	Dans un principe de compatibilité, l'aménagement du secteur devra poursuivre un objectif de maintien de 50% d'espaces de pleine terre. L'orientation d'aménagement indiquera la localisation des emprises d'espaces libres qui prennent la forme d'espaces paysagers et végétalisés à aménager en frange du secteur et dans la composition urbaine du secteur.
<b>Prévoir la gestion des eaux urbaines afin de préserver la qualité du ruisseau des Anges.</b>	L'orientation d'aménagement matérialisera la localisation privilégiée d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. Cela se traduira par l'indication d'emplacements sur les points bas du secteur d'aménagements paysagers qui pourront notamment prendre la forme de noues ou bassins végétalisés. La proximité de ces ouvrages avec les zones humides et le ruisseau des Anges permettra le cas échéant de renforcer la biodiversité sur la frange sud du secteur.
	Le schéma directeur d'assainissement pluvial (SDAP) applicable sur la commune de Bayonne, prévoit des mesures qui s'imposent aux projets d'aménagements. Notamment le SDAP impose une limitation et une compensation de l'imperméabilisation des sols. L'imperméabilisation sur le futur secteur sera limitée à 70 %. La compensation de l'imperméabilisation des sols devra être réalisée via la réalisation d'ouvrages hydrauliques de rétention.
<b>Prévoir le raccordement du projet aux réseaux publics.</b>	L'orientation d'aménagement inscrira le principe de voie de desserte principale du secteur, en indiquant le raccordement sur le chemin de Loustaounaou.
	Les différents réseaux d'eau et énergie sont présents le long du chemin de Loustaounaou. L'autorité compétente et les gestionnaires de réseau étudient les éventuels renforcements de réseaux pour répondre aux futurs besoins.
<b>Favoriser les mobilités douces.</b>	L'orientation d'aménagement indiquera les principes de cheminements piétonniers du secteur et la façon dont ils pourraient se raccrocher aux cheminements existants, notamment le long du chemin de Loustaounaou. Des indications de cheminements qui poursuivraient sur les franges Ouest et Est, permettraient d'envisager à plus long terme des possibilités de maillage piétonnier notamment au chemin de Pinède qui dispose déjà d'une voie douce.
	Le règlement de la zone 1AUS impose d'ores et déjà la réalisation de locaux réservés aux deux-roues (1,5 m <sup>2</sup> réservé par logement).

Le diagnostic environnemental a relevé des enjeux environnementaux dans le secteur 1AUys du PLU approuvé en 2007. Dans le cadre de l'évolution du PLU par la présente déclaration de projet du Séqué 4, plusieurs mesures seront traduites dans les pièces règlementaires du PLU afin d'éviter, réduire et compenser certaines incidences. Notamment :

- les mesures d'évitements concernent le classement en zone naturelle (N) d'une partie du secteur 1AUys. La réduction de la zone à urbaniser permettra d'éviter la zone inondable, la zone humide et le réservoir de biodiversité du ruisseau des Anges.
- les mesures de réduction des incidences concernent entre autres la consommation d'espaces par la réduction de la zone à urbaniser. La réduction des impacts concerne également la végétalisation du secteur par l'indication d'espaces de pleine terre et d'espaces verts à créer notamment sur les franges.
- la compensation est principalement liée à l'augmentation des surfaces de ruissellement des eaux de pluies, qui seront collectées et gérées via des aménagements paysagers sur la partie aval du secteur.



Proposition de classement en zone naturelle de la frange boisée au sud. Source : APGL.

# LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAYONNE :

## DE QUOI PARLE-T-ON ?

La procédure de Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU), concerne ici le Plan Local d'Urbanisme de Bayonne (PLU). Elle fait suite à la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) en date du 4 février 2023 (annexe n°1).

La réalisation de l'aménagement de la phase 4 du Séqué implique une adaptation du PLU de Bayonne. Cette procédure a pour objectifs :

- de changer la destination du secteur : économique (1AUy) vers habitat (1AUs),
- d'établir les règles de ce nouveau secteur permettant la mise en œuvre d'un projet aux « formes d'habitat plus économes en ressource foncière » (hauteur, accès, traitement des voies, distance inter bâtiment, ...),
- d'établir une orientation d'aménagement sur ce secteur ouvert à l'urbanisation, soucieuse de l'intégration du projet sur le site et d'une programmation de logements mixte,
- de reverser les parcelles boisées et classées en EBC non retenues dans l'opération de logements en zone naturelle.

Comme exposé dans les chapitres précédents, l'ensemble de ces attendus sont contraires au PADD du PLU en vigueur, qui prévoit une vocation économique sur un secteur qui serait finalement destinée à une opération urbaine mixte (Le Séqué 4).

Il est donc nécessaire de faire évoluer le PLU de la commune de Bayonne afin d'inscrire ce changement de destination (économique vers résidentiel) sur la dernière partie du Séqué vouée à une urbanisation future.

Les modifications envisagées au PLU, touchant notamment une orientation du PADD, ne peuvent être rendues possibles que par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU), procédure régie par les articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Il est précisé que le renforcement de l'offre de logements sociaux, souhaité pour participer aux objectifs du Programme local de l'Habitat (PLH) et accompagné par la collectivité sur l'ensemble du secteur du Séqué, présente un intérêt général.

En tant qu'autorité compétente, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a engagé, par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération en date du 4 février 2023, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bayonne et fixant les modalités de la concertation.



## LE CONTENU DES MODIFICATIONS

---

Au vu des principes qui seraient retenus pour aménager ce nouveau secteur, il y aura lieu de mettre en compatibilité les dispositions suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)
- Le règlement graphique (zonage),
- Le règlement écrit,
- Les Orientations d'Aménagement,
- Le rapport de présentation.

### 1.1. MODIFICATION DU P.A.D.D. :

---

**Concernant le P.A.D.D.**, il conviendra de lui apporter les modifications suivantes (*éléments rouge et barrés dans le texte qui suit*) :

#### **1<sup>ER</sup> PRINCIPE : AFFIRMER LES FONCTIONS DE CENTRALITÉ DE BAYONNE À L'ÉCHELLE DU BASSIN DE VIE ÉLARGI QU'ELLE POLARISE**

**Orientation 1** *Placer l'économie et l'emploi au cœur de la stratégie de développement de Bayonne*

**Orientation 2** *Affirmer une politique active en matière de grands équipements*

**Orientation 3** *Renforcer l'accessibilité à la ville depuis les grandes infrastructures de déplacement et favoriser la multi-modalité*

#### **1 – PLACER L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DE BAYONNE**

- **Définir une stratégie d'accueil économique ciblée à l'échelle de la ville**

*L'attractivité urbaine et le poids économique de Bayonne lui confèrent incontestablement dans l'agglomération une place de premier ordre. Cependant, au cours des dernières décennies, l'activité et l'emploi ont globalement régressé sur la commune, tendant parallèlement à fortement se tertiariser autour des activités commerciales et des administrations.*

***Le renforcement de l'attractivité résidentielle de Bayonne passe dès lors par la capacité pour la ville à renforcer et dynamiser le tissu économique local, afin de maintenir une économie active et diversifiée, gage d'attractivité urbaine et résidentielle autant que de stabilité économique et fiscale.***

*Le contexte de pénurie foncière qui caractérise Bayonne et le BAB, comparé à une offre importante en périphérie de l'agglomération, supposent inévitablement de raisonner à une échelle territoriale élargie, afin de favoriser les logiques de complémentarité plutôt que de concurrence (distinction à faire entre les activités propres, non bruyantes et aptes à s'insérer dans le tissu urbain par rapport à des activités fortement consommatrices d'espaces ou bruyantes).*

*Aujourd'hui, l'absence de SCOT approuvé ne permet pas à la ville de Bayonne d'inscrire sa politique économique dans le cadre d'une stratégie globale à l'échelle de l'agglomération. Le PLU constitue*

néanmoins un levier important pour créer les conditions favorables au développement de l'activité économique sur son territoire, en fixant un certain nombre d'orientations visant à cibler la typologie des activités souhaitées selon les différents contextes rencontrés.

Ces orientations se traduiront par :

- La valorisation et la requalification des sites économiques existants dans la perspective de favoriser une diversification économique ainsi que l'évolution des activités existantes (passant y compris par une densification plus importante des parcelles) : sont principalement concernés, le secteur de Ruwel et ses abords immédiats de part et d'autre du 8 mai 1945, le site des Pontots / Forum, le site de Saint-Frédéric, le linéaire commercial en entrée de ville sur la N 117 ;
- La définition de nouveaux sites de développement économique dans la perspective de dégager une offre foncière nouvelle et structurée : sont concernés en priorité le quartier du bas Saint-Bernard à l'ouest de la voie ferrée en liaison avec la zone portuaire (supposant à long terme la mutation du bas Saint-Bernard et l'accueil d'activités économiques diversifiées autres que maritimes ou portuaires), le site d'Ametzondo, ~~le secteur du Séqué (dans la perspective d'une opération de mixité urbaine en lien avec un développement résidentiel ;~~
- La définition de dispositions règlementaires favorisant la mixité économique et urbaine dans les quartiers aptes à la recevoir : sont principalement concernés les quartiers de la rive droite et tout particulièrement le plateau Saint-Etienne (Habas, Sainte Croix).

## 2ÈME PRINCIPE : AMÉLIORER LE CADRE DE VIE QUOTIDIEN DE L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

**Orientation 1** Dynamiser la politique d'accueil résidentielle au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la ville

**Orientation 2** Assurer la diversification et l'intégration des quartiers d'habitat social de la rive droite

**Orientation 3** Assurer progressivement pour l'ensemble des habitants la possibilité de se déplacer dans la ville prioritairement en transports collectifs

**Orientation 4** Poursuivre la politique d'amélioration et de mise en valeur des espaces publics

**Orientation 5** Poursuivre et renforcer la politique de mise en valeur du patrimoine bâti dans les quartiers centraux

**Orientation 6** Maîtriser le renouvellement de la ville constituée tout en l'ouvrant à la modernité

### 1 – DYNAMISER LA POLITIQUE D'ACCUEIL RESIDENTIELLE AU SERVICE D'UNE PLUS GRANDE MIXITE SOCIALE A L'ECHELLE DE LA VILLE

La poursuite de l'effort de construction nouvelle constitue un enjeu important et central de la politique municipale. Le parc de logement de Bayonne est en effet fortement dominé par le parc collectif (plus de 80% du parc total) au sein duquel existe une forte représentation du locatif et particulièrement du locatif social (au sens de la loi SRU) qui représente près de 30% des résidences principales à Bayonne. Les caractéristiques actuelles de l'offre bayonnaise révèlent par ailleurs des besoins insuffisamment pris en compte ou non couverts :

- le faible poids du locatif privé, segment du marché jouant traditionnellement un rôle d'accueil des jeunes ménages et des populations les plus mobiles ;
- l'offre réduite en logements de grande taille, dont les caractéristiques participent au maintien des familles sur une commune ;

- l'offre limitée de produits en accession intermédiaire pour des revenus moyens, qui permettrait de fixer sur la ville les actifs primo accédants et les doubles actifs avec enfants constituant le cœur de la classe moyenne.
- **Maintenir l'effort et le rythme de construction engagés depuis 1995 et diversifier l'offre pour une plus grande mixité sociale**
- Poursuivre la réhabilitation du parc social public existant (en particulier sur la rive droite) ainsi que celle du parc social de fait (notamment dans le centre historique).
- Soutenir une politique active d'accueil de nouveaux ménages et mieux répondre aux parcours résidentiels sur la commune, notamment par la production en plus grand nombre de grands logements et de logements locatifs intermédiaires. Cet objectif est défini conformément aux orientations du PLH.

**Pour répondre à cette ambition, la ville de Bayonne devra mobiliser la totalité de son territoire urbanisable et promouvoir deux politiques complémentaires et indissociables :**

- Une politique de développement axée sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires pouvant inclure partiellement des zones naturelles, (en ouvrant prioritairement à l'urbanisation les terrains maîtrisés par la collectivité publique ou acquis par le futur Etablissement Public Foncier Local (EPFL), au travers de ZAC ou lotissements / en mobilisant le foncier disponible dans les quartiers périphériques )
- Une politique de renouvellement urbain, axée sur la reconquête de quelques sites fédérateurs (Rives d'Adour, Têtes de Pont, Allées Marines) ainsi que sur la maîtrise de l'évolution de plusieurs sites péri-centraux stratégiques susceptibles de muter à moyen ou long terme et pour lesquels la ville entend encadrer les conditions de leur mutation éventuelle (secteurs de « vigilance »).
- **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.





**PADD actuellement en vigueur :  
développement économique indiquée  
au Séqué**

**Modification envisagée :  
n'indiquer que la vocation  
résidentielle mixte**



## 1.2. MODIFICATION DU ZONAGE :

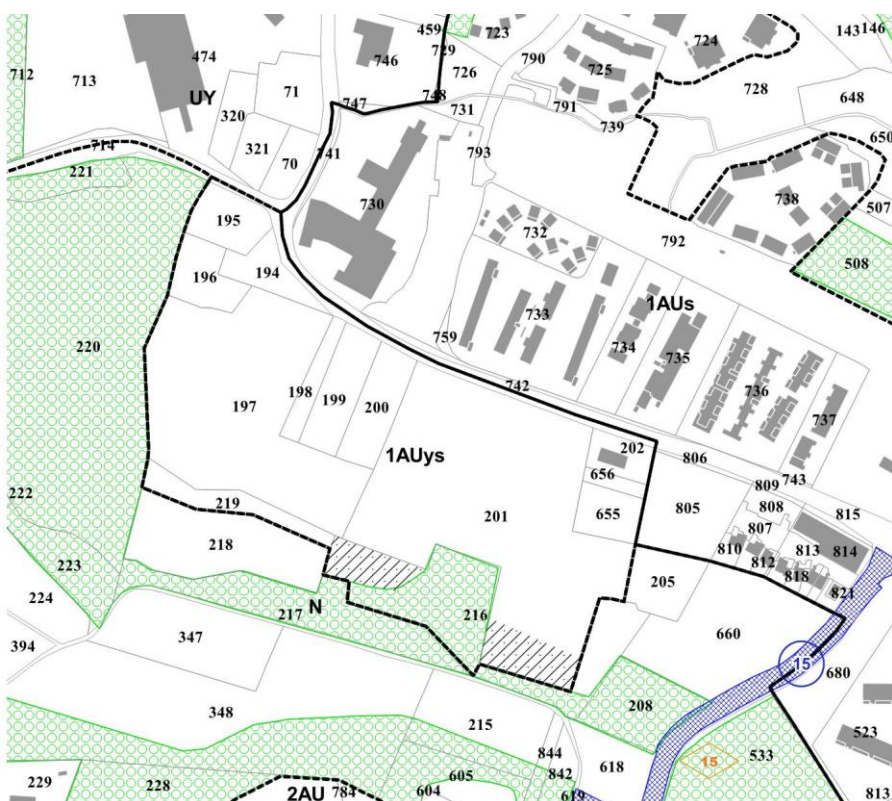
Concernant le zonage, il conviendra de modifier le secteur actuellement classé en secteur 1AUys :

- **en secteur 1AU**s**** (nouvellement créée par la présente déclaration de projet) les parcelles cadastrées section AK n°194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 (partie), 202, 219, 655, 656 ;
- **en zone N** les parcelles cadastrées section AK n°216 et 201 (partie)

**Zonage du PLU  
actuellement  
en vigueur :**

**L'ensemble du  
secteur est  
classé 1AUys**

3B.1  
PLAN DE ZONAGE :  
Secteur 1  
avant MECDU Séqué 4

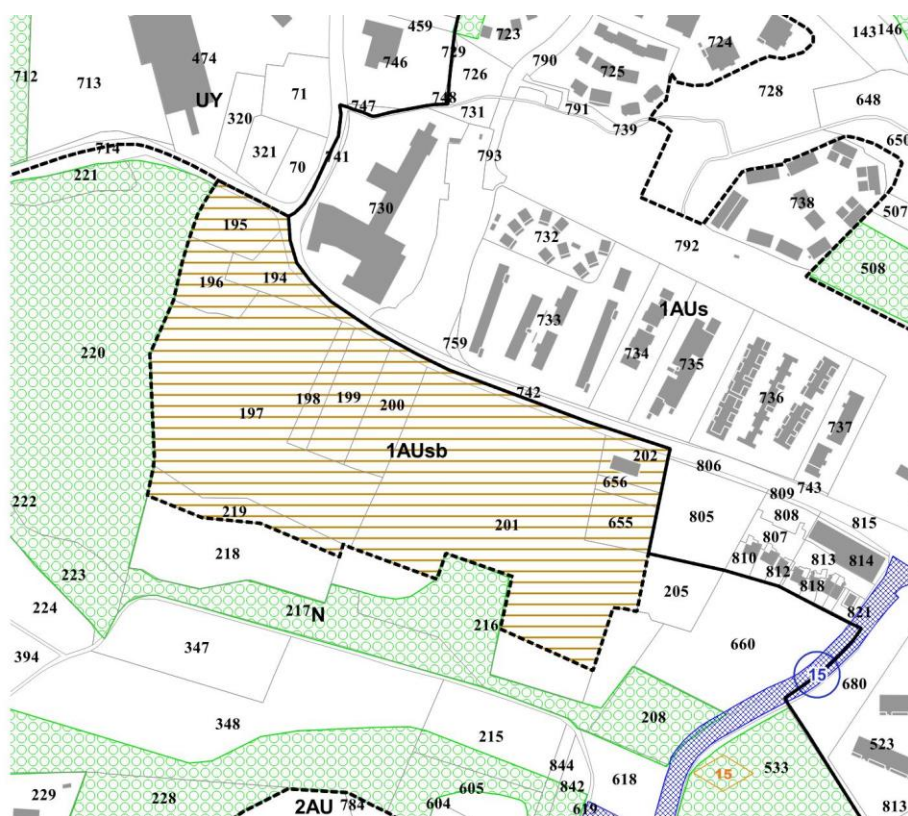


**Proposition de  
modification  
du zonage :**

**Secteur 1AUs**b**  
au Nord**

**Zone N au Sud**

3B.1  
PLAN DE ZONAGE :  
Secteur 1  
Après MECDU Séqué 4



### 1.3. MODIFICATION DU REGLEMENT : L'AJOUT D'UN SECTEUR 1AUSB :

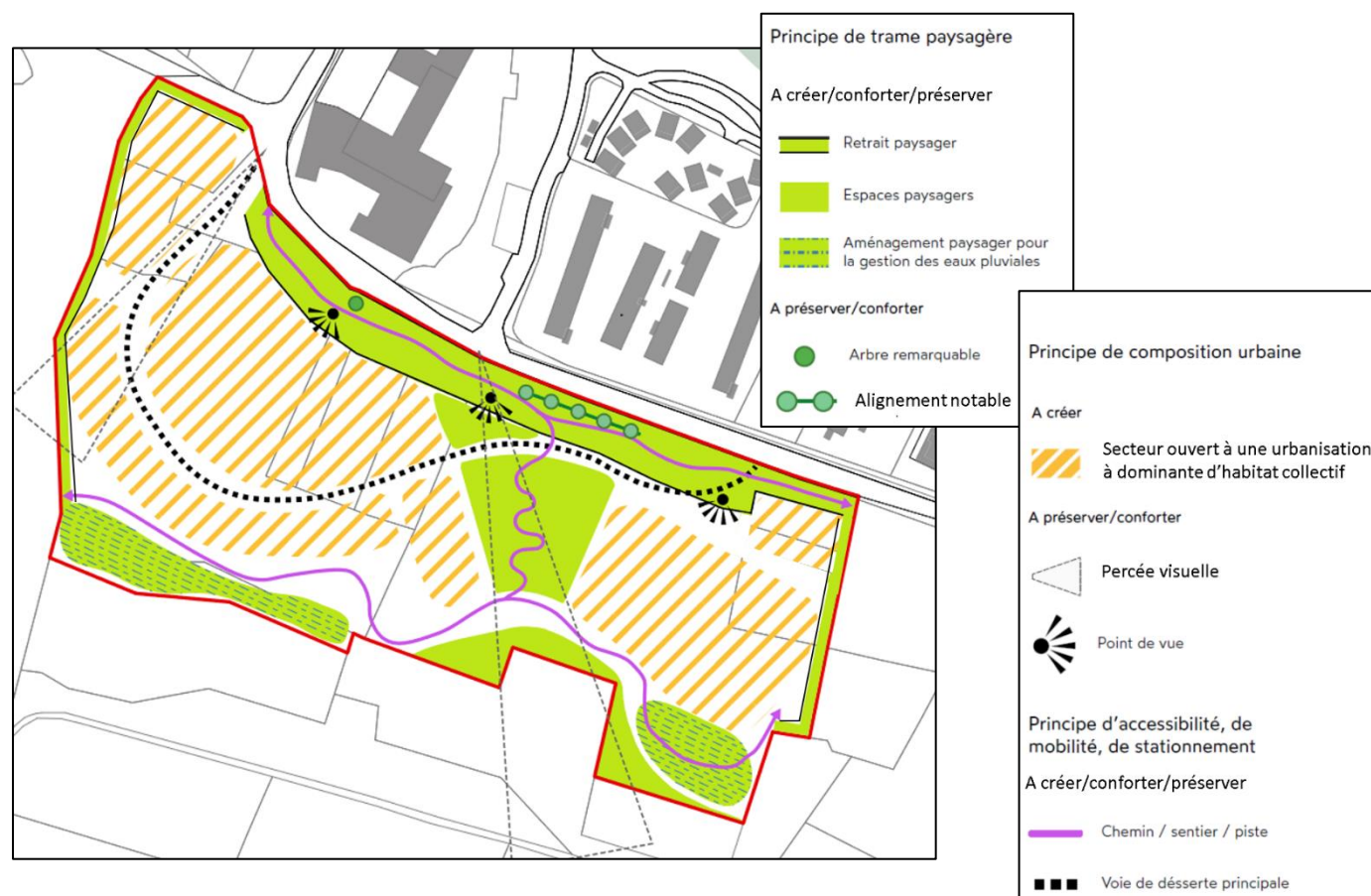
Concernant le règlement, il conviendra de créer un secteur 1Ausb, qui viendra apporter des règles spécifiques vis-à-vis de la zone 1AU au niveau des articles :

- Article 1AU2 relatif aux occupations et utilisations admises sous conditions,
- Article 1AU3 relatif aux accès et aux caractéristiques de la voirie publique et privée,
- Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques
- Article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- Article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- Article 10 relatif à la hauteur maximum des constructions,
- Article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions (plus particulièrement adaptations des règles pour les clôtures et les aires de stationnement et de stockage)
- Article 12 relatif au nombre de stationnement
- Article 13 relatif aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés

### 1.4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : L'AJOUT D'UNE O.A. « QUARTIER DU SEQUE 4 » :

Il est proposé de reprendre l'ensemble des principes évoqués en pages 10 et 11 du présent dossier pour fixer le cadre de l'aménagement du futur quartier.

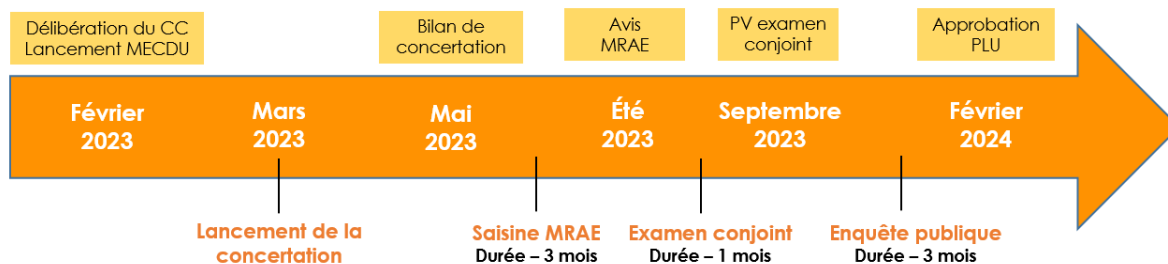
Ces principes rédigés pourront être accompagnés d'un schéma illustratif tel que proposé ci-dessous :



## 1.5. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette mise en compatibilité du document d'urbanisme avec un projet d'intérêt général.

## LE CALENDRIER DE LA PROCEDURE



## LA CONCERTATION PRÉALABLE

### LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le projet d'aménagement du quartier du Séqué 4 pour une opération à vocation résidentielle revêtant un caractère d'intérêt général emporte l'adaptation du PLU de Bayonne avec la mise en œuvre d'une procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme régie par les articles L153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Elle donne lieu à une évaluation environnementale et fait ainsi l'objet d'une concertation préalable en application de l'article L.103-2/1/c du code de l'urbanisme.

### LES MODALITES D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION DU PUBLIC

La concertation préalable se déroule du 15 mars 2023 au 15 avril 2023 inclus.

Pendant toute sa durée, le présent dossier de concertation exposant les grands principes d'aménagement pour le Séqué 4 est disponible :

- en version numérique accessible sur le site internet de la CAPB : <https://www.communaute-paysbasque.fr/concertation-reglementaires-1/concertation/mise-en-compatibilite-du-plu-de-bayonne-projet-seque-4>
- en version papier, accessible en mairie de Bayonne (avenue Maréchal Leclerc) ainsi qu'au siège de la CAPB (15 avenue Foch, Bayonne), aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

Des registres sont mis à la disposition du public afin qu'il puisse faire part de ses observations :

- en version numérique, accessible sur internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/4528/>
- en papier, accessible en mairie de Bayonne (avenue Maréchal Leclerc) ainsi qu'au siège de la CAPB (15 av. Foch, Bayonne) aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

Une réunion publique est également organisée à destination de l'ensemble des habitants et des usagers le lundi 3 avril 2023, à 18h30, à la maison du Séqué, 35 Chemin de Loustaounaou à Bayonne.

A son issue, la concertation préalable fera l'objet d'un bilan dressé par l'organe délibérant de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique où l'ensemble des modifications envisagées au PLU sera à nouveau exposé.