



COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION

—  
HIRIGUNE  
ELKARGOA

—  
COMUNAUTAT  
D'AGLOMERACION

# PROJET DU SEQUE 4

## DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

REUNION PUBLIQUE  
DANS LE CADRE DE LA  
CONCERTATION PREALABLE

### Compte rendu

Maison du Séqué  
Bayonne

Lundi 3 avril 2023  
18h30-20h30



## Intervenants en tribune

- Jean-René ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque – Maire de de la ville de Bayonne
- Alain LACASSAGNE, Adjoint au maire de la ville de Bayonne – Aménagement, urbanisme et habitat
- Laurence HARDOUIN, Adjointe au maire de la ville de Bayonne, Transition écologique, solidaire et citoyenne
- Simon CORBIN, Directeur de l'urbanisme, Ville de Bayonne
- Marie ANTIGNY-HULEUX, Cheffe de projet Planification – Direction Stratégie Territoriale, Aménagement et Habitat, Communauté d'Agglomération du Pays Basque
- Diane BEUCARD, animatrice-modératrice des échanges, agence Neorama

## Intervenants en salle

- Christian MILLET-BARBE, Adjoint au maire de la ville de Bayonne, Prévention de la délinquance, de la tranquillité et de la sécurité publiques, de la lutte contre les incivilités, Adjoint de quartier "Les rives droites de l'Adour"
- Jean-Baptiste MARINOT, Directeur général des services techniques, Ville de Bayonne
- Aline VILAMITJANA, Chargée de mission Stratégie Urbaine, Ville de Bayonne

## Déroulement :

- Introduction
- Le site du projet et ses enjeux
- La procédure de Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU)
- Les grands principes d'aménagement et la réponse aux enjeux environnementaux pour le futur projet
- Temps d'échanges avec la salle

La réunion publique d'information s'inscrit dans le cadre de la concertation préalable menée dans le cadre de la procédure de MECDU (Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme) se déroulant du 15 mars au 15 avril 2023 inclus et a accueilli 55 participants.

## Mots introductifs de Jean-René Etchegaray

Au-delà des questions de procédures ou d'ordre administratif, il s'agit de présenter à l'occasion de cette réunion les raisons pour lesquelles la collectivité souhaite réaliser le projet de construction du Séqué 4 à l'extrémité du chemin de Loustaounaou dans la continuité géographique des projets Séqué 1, 2 et 3.

A la fin des années 1980, l'urbanisation du secteur ciblé pour ce projet avait été définie selon des orientations économiques par les élus en poste. Cependant, cet axe d'aménagement n'apparaît plus pertinent à ce jour et la mairie de Bayonne souhaite y réaliser un projet au profit de l'habitat.

Cette nouvelle orientation est confortée par sa cohérence avec la présence d'une zone résidentielle déjà existante. Il s'agit de ne pas exposer une zone résidentielle à des risques industriels, comme l'a illustré en 2016 l'explosion de l'usine Derichebourg dans la zone d'activité de Saint Etienne. Cet événement renforce le choix de la commune de ne plus attribuer de fonction économique pure au secteur du Séqué.

Par ailleurs, et comme première motivation, cette orientation répond à une insuffisance de logements. 71% des personnes interrogées lors d'un colloque organisé récemment à Bayonne ont déclaré un manque de logements évident dans le Pays Basque. De plus, 70% de la population est éligible à un logement social. Aujourd'hui, les demandes des habitants adressées à la mairie sont très majoritairement centrées sur le logement et non plus l'emploi comme cela était le cas historiquement.

Ainsi, si la puissance publique n'intervient pas dans la production de logements sociaux, les bas revenus et les revenus moyens au sein de la population risquent d'être exclus du territoire au profit des personnes ayant des revenus plus importants. Par exemple, sous l'impulsion de son ancien maire Jean Grenet, la ville de Bayonne a initié à la fin des années 1960 la construction de la ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité) du quartier de Beaulieu-Montchauvet au bénéfice de 1150 familles.

Des conséquences de la pénurie des logements découle aussi une spéculation foncière déraisonnable dont la ville de Bayonne et l'agglomération se sont saisies. Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023, la mesure portée par l'agglomération de limitation des logements meublés de tourisme est appliquée. La Ville de Bayonne souhaite imposer au moyen de sa Charte de mixité sociale un taux de résidences secondaires qui ne franchirait pas le seuil des 5% (aujourd'hui à 4,4%). La communauté d'agglomération a également lancé une procédure connexe d'encadrement du montant des loyers sur le territoire afin que les propriétaires ne puissent pas augmenter les loyers librement et pénaliser en conséquence les ménages cherchant à se loger.

Mais la mise en place de nouveaux règlements ne suffit pas pour répondre aux enjeux d'habitat. Il faut rappeler aux maires des 158 communes qui composent la CAPB que le rôle des opérations sous maîtrise publique sur des emprises

appartenant à la collectivité est primordial pour régler la question du manque de logements dans le Pays Basque.

Avec près de 28% de logements sociaux, la ville de Bayonne dépasse l'objectif imposé par les autorités publiques cependant le territoire ne parvient pas à répondre à la demande en logement de la population (55% de la population basque est éligible à un Prêt Locatif Aidé d'Intégration ou à un Prêt locatif intermédiaire). Les opérations de maîtrise publique comme le Séqué 4 cherchent à répondre à ces problématiques en prévoyant 45 % de logements sociaux et 15 % de logements aux prix de sortie encadrés.

Les phases de concertation préalable et d'enquête publique permettront à tous de donner un avis sur ces questions et notamment au sein du Séqué. Le projet n'est pas encore défini, mais les densités d'habitat seront abordées en prenant exemple sur les réflexions émises pour l'aménagement d'Oreka. Ainsi le seuil théorique à ne pas dépasser est donc de 60 logements par hectare pour rester à un niveau de l'acceptable tout en répondant aux nécessités contemporaines.

En France, il existe plusieurs injonctions concernant l'urbanisation, et récemment au travers de la loi Climat et Résilience impliquant de construire des logements accessibles à tous, tout en veillant à limiter l'artificialisation des sols. Le maintien d'une forte proportion d'espaces de pleine terre implique notamment de construire en hauteur pour limiter l'emprise au sol et le prix du foncier.

Le constat est établi et la demande en logements prévaut sur la demande en emploi sur le territoire. Il est donc nécessaire que nos politiques puissent permettre aux nouvelles générations de s'établir et s'épanouir dans notre région.

## PRESENTATION

### Le site du projet et ses enjeux

*Laurence HARDOUIN*

Le Séqué 4, en tant que dernière phase d'extension du Séqué a l'ambition de s'inscrire dans une logique de continuation de la vie de quartier afin de pouvoir poursuivre le développement de loisirs, liens sociaux et autres activités dans le secteur. Le Séqué n'a ainsi pas vocation à servir de quartier dortoir, il s'agit donc de prendre en compte l'entièreté des spécificités du quartier au sens où il est un « village dans la ville ».

Le quartier apparaît donc comme lié à son paysage, calme et animé par ses habitants. C'est dans cette logique que le projet d'aménagement doit venir renforcer cette centralité en proposant davantage d'aménités urbaines.

Afin de conserver cette doctrine qui définit le quartier, un certain nombre d'outils sont à la disposition de la puissance publique et des habitants pour tenir compte de l'environnement du quartier au sein de l'opération. L'imperméabilisation des sols doit donc être réduite par une logique de construction en hauteur afin de

limiter l'emprise du bâti au sol. Les aménagements devront donc répondre à des enjeux de densité.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la partie sud de la parcelle d'une superficie d'environ 6 200 m<sup>2</sup>, pour partie identifiée en « Espaces Boisés Classés (EBC) » va être sanctuarisée et classée en zone Naturelle dans le Plan local d'urbanisme afin de la rendre définitivement inconstructible.

Le respect des principes de construction en matière de bio climatisme fait aussi partie des contraintes concernant le choix des matériaux spécifiques. Il s'agit en effet d'établir un processus de construction sobre. Des réflexions sont aussi portées sur les services à mettre en place en complément de l'habitat, tels que des crèches, des tiers lieux ou encore des espaces de coworking. Le travail de configuration du secteur s'effectuera en collaboration aussi avec le Syndicat des mobilités afin de pouvoir fournir une offre de transport adaptée aux usages.

## Historique d'aménagement et changement d'orientation du Séqué 4

*Alain LACASSAGNE*

Le quartier du Séqué doit donc délaissé les problématiques économiques au profit du renforcement de sa vocation résidentielle. Il se divise en quatre zones ayant toutes plus ou moins une fonction d'habitat.

Le Séqué 1 et le Séqué 2, ayant fait partie du projet de la ZAC initiale (Zone d'Aménagement Concerté), se caractérisent par des logements de toutes les typologies (collectifs et individuels). Un EHPAD (*Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes*) y a également été construit et a ainsi pu participer à la vie du quartier en accueillant un certain nombre d'animations. Plus spécifiquement, le Séqué 2 s'est inscrit dans un cadre urbain de performance énergétique et de renforcement des liens sociaux avec la réalisation d'opérations innovantes telles que la création de logements participatifs. Regroupant aussi bien des habitats collectifs qu'individuels, il a été labélisé BEPOS (Bâtiment à Energie POSitive).

Ensuite, le projet dit du Séqué 3, pour lequel une procédure de modification n°15 du PLU (Plan Local D'urbanisme) avait été effectuée, va permettre d'accueillir à terme des logements et plus de 300 m<sup>2</sup> destinés à l'accueil de commerces et de services.

Le PLU de 2007 prévoyait pour le Séqué 4 une orientation économique-

La présente réunion s'inscrit dans une démarche de modification de l'orientation économique initialement prévue dans les documents d'urbanisme au profit d'une orientation résidentielle cohérente avec le reste des aménagements du secteur et avec l'objectif de répondre aux besoins en logements dans la région. Le but étant en partie de ne pas amener des nuisances dans cette zone à vocation résidentielle et de déplacer vers un autre secteur la vocation économique. Ce projet piloté par une maîtrise d'ouvrage publique a vocation à créer de la mixité sociale pour répondre aux nécessités communales et intercommunales en encadrant notamment le montant des loyers.

Le Séqué 4 est constitué d'une majorité de propriétés communales, d'une partie moindre appartenant à la Communauté d'agglomération et d'une propriété privée qui ne sera pas concernée par le projet.

Bien que le projet soit essentiellement résidentiel, un certain nombre de services compatibles avec l'habitat sont envisagés tels que la présence d'un espace pour la petite enfance ou des bureaux. Le développement de la mixité des fonctions est aussi programmé afin de limiter les déplacements pour atteindre l'idéal de « la ville du quart d'heure » (où tous les équipements sont accessibles à moins de quinze minutes).

## La Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme

Marie ANTIGNY-HULEUX

Il existe plusieurs manières de modifier un document d'urbanisme en fonction du degré de changement d'orientation :

- Par modification classique
- Par modification simplifiée
- Par Mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU)

Le parti pris de l'orientation résidentielle du Séqué 4 implique une modification des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) alors rendue possible par une procédure de **mise en compatibilité du document d'urbanisme** dans la mesure où le projet d'aménagement du Séqué 4 est d'intérêt général ; en l'occurrence parce qu'il contribue à la nécessité de produire du logement dont du logement social. La MECDU est par ailleurs soumise à évaluation environnementale et donc à concertation préalable.

Concrètement **les objectifs** de la MECDU sont les suivants :

- Changer la destination économique du secteur vers l'habitat
- Etablir des règles d'habitat plus économes en ressources foncières (limiter l'imperméabilisation des sols)
- Orienter le projet vers une intégration à son environnement
- Programmer une offre de logement mixte
- Classer les espaces sensibles en zone Naturelle

Factuellement, vont ainsi être modifiés les documents d'urbanisme<sup>1</sup> suivants :

- Le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- Le zonage
- Le règlement
- Les orientations d'aménagement
- Le rapport de présentation

Plus précisément, sur le plan du règlement et du zonage du Plan local d'urbanisme, le secteur initialement classé en *1AUys* à vocation économique va être reclassé en secteur *1AUsb* à vocation résidentielle. La partie Sud du secteur initial *1AUys* va

---

<sup>1</sup> Le PLU (échelle communale) découle des orientations définies par le SCoT. Le SCoT concerne à une échelle plus importante les principes d'aménagements des Trames vertes et bleues, de la répartition des logements sur le territoire, de l'environnement... Le PADD quant à lui traduit la philosophie du PLU auquel il est intégré.

être reclassée en zone N naturelle (inconstructible) pour une surface environ égale à 6200 m<sup>2</sup>.

La concertation préalable du public organisée du **15 mars au 15 avril 2023** inclus, intervient à la suite de la délibération du Conseil communautaire regroupant les élus de la CAPB. Vient ensuite la Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dont le but sera de donner son avis sur les impacts sur l'environnement des principes d'aménagement retenus et les mesures de réduction prises pour les atténuer.

En amont de l'enquête publique, les personnes publiques associées (PPA) rendront un avis lors d'une réunion d'examen conjoint (Etat, Région, Département, Chambres consulaires, Syndicat mixte du SCoT...). Le procès-verbal de cet examen sera aussi mis à disposition des habitants durant l'enquête publique. Le dossier mis à l'enquête publique sera identique à celui présenté lors de l'examen conjoint des PPA. Les éventuelles modifications issues de la prise en compte de leurs avis seront ainsi exposées au sein du procès-verbal joint au dossier d'enquête publique.

Durant l'enquête publique, les observations émises par la population seront analysées par un commissaire enquêteur qui donnera son avis à travers la transmission de son rapport à la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui en tiendra compte le cas échéant pour éventuellement modifier le dossier avant approbation par le Conseil communautaire.

*Février 2023*

**Délibération du Président de la Communauté d'Agglomération pour engager la procédure**

*Mars – Avril – Mai 2023*

**Concertation préalable (bilan en Conseil Communautaire) > finalisation du dossier**

*Mai – Septembre 2023*

**Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Avis sur l'évaluation environnementale**

*Septembre 2023*

**Réunion d'examen conjoint du projet avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Chambres consulaires, SCoT...)**

*Automne 2023 (3 mois)*

**Enquête publique**

*Fin 2023 – début 2024*

**Modification/complément du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relevant des avis et/ou de l'enquête publique**

*1er trimestre 2024*

**Approbation de la déclaration de projet par délibération de la CAPB et MECDU**

## La concertation préalable

La concertation préalable à vocation à informer les habitants des grands principes d'aménagement envisagés pour le Séqué 4 induisant les changements à apporter

au plan local d'urbanisme tout en leur permettant de s'exprimer le plus largement possible sur le sujet via le recueil de contributions.

Pour ce faire, le dossier de concertation ainsi que des registres de contributions libres sont disponibles durant toute la période à la mairie de Bayonne, au siège et sur le site internet de la CAPB. La présente réunion publique répond aussi à ces enjeux de diffusion de l'information.

## **Le cadre d'élaboration du projet d'aménagement urbain du Séqué 4**

*Simon CORBIN*

Le quartier du Séqué actuel pose de très bonnes conditions d'habitabilité. Il y a donc un cadre existant qu'il faut préserver et y ajouter des éléments répondant aux besoins de la région et des habitants en termes de logement.

Des impératifs d'aménagement ont donc été fixés :

- Créer de la mixité en renforçant les polarités existantes
- Se fixer des objectifs vertueux sur le plan environnemental
- Intégrer les nouveaux aménagements au reste du quartier

La topographie chahutée du site du Séqué 4 impose ainsi un certain nombre d'invariants d'aménagement à respecter et implique de nombreuses adaptations. Il s'agit donc de conserver la proximité que le secteur entretient avec son environnement.

A cela s'ajoute les enjeux d'aménagement répondant aux besoins actuels du territoire et des habitants. Il sera donc nécessaire de proposer une offre de logements fixée avec un maximum de 260 logements, favorisant la mixité sociale et présentant une densité n'altérant pas les conditions d'habitabilité du secteur. Le tout doit aussi être intégré pleinement au reste du quartier du Séqué afin de mettre en place le prolongement de la vie de quartier.

## **Intégration des enjeux environnementaux**

*Composer avec la trame paysagère et environnementale*

Le projet de MECDU emporte la volonté de déclasser environ 6200 m<sup>2</sup> de la zone à urbaniser au profit d'une augmentation de la zone naturelle. Ce choix au profit de l'environnement se justifie par l'importance de la biodiversité sur le site avec la présence du Ruisseau des Angés et par la classification en « Réserve de biodiversité » au SCoT de la partie Sud de la parcelle.

La classification du Ruisseau des Angés en « Espace Boisé Classé » permet l'application de réglementations préservant la biodiversité et limitant l'impact des manœuvres d'entretien.

En réutilisant le réseau de cheminements existant, le Séqué doit pouvoir répondre aux enjeux de connexion avec le reste du secteur. De surcroît, la proximité avec l'environnement se verrait renforcée et chacun serait libre de parcourir le quartier



en profitant des vues existantes préservées par la mise en place d'interstices paysagers entre les bâtiments. Le Séqué 4 pourrait alors se rapprocher de l'expression urbaine spacieuse qui caractérise le Séqué 1 et sa forte présence végétale.

En reprenant donc l'ambition architecturale des autres parties du Séqué, il est possible d'envisager des logements traversants et tournés vers le paysage.

Concernant la pleine terre, le schéma des eaux pluviales actuelles prescrit 35% de terres perméables. Le Séqué 4 porte un taux ambitieux de pleine terre fixé à 50%. Cette donnée traduit la volonté de la Ville de Bayonne de réduire l'imperméabilisation des sols sur son territoire et de conforter une place pour la nature dans le projet : en effet, plus de 40% d'espaces naturels, agricoles forestiers composent la commune.

Le Séqué 4 porte aussi une ambition de conception bioclimatique : celle-ci vise à économiser davantage d'énergie en abordant des sujets tels que l'opportunité de l'aération naturelle des logements, l'implantation d'essences d'arbres particulière,

...

### *Composition urbaine mixte*

Dans le but de créer de la mixité, l'offre de logements prévoit 45% de logements sociaux sur le projet du Séqué 4 dont 30% de logements locatifs sociaux et 15% en accession sociale. L'offre de logements sociaux propose différents types de biens permettant aux différentes catégories de ménages de pouvoir accéder à un logement. Elle regroupe ainsi les P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), les P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) et les P.L.S. (Prêt Locatif Social).

Pour que les revenus intermédiaires puissent aussi accéder à la propriété, le site du Séqué 4 prévoit 15% de logements à prix maîtrisé (non sociaux).

### *Accessibilité, mobilité et stationnement*

L'intégration des espaces de stationnements le long des voiries principales et sous le volume du bâti traduit la nécessité de ne pas imperméabiliser tous les sols dans le secteur.

En favorisant un maillage piéton tourné vers le paysage et en réduisant la place de la voiture au profit des modes actifs, le projet du Séqué s'inscrit dans le paradigme des mobilités de demain, moins nécessiteuses en énergies et plus proches de l'environnement.

Issu d'une politique de préservation de l'environnement et du cadre de vie très volontariste, le projet du Séqué cherche à établir un cadre de vie apaisé et préservé. L'effort de végétalisation, l'élaboration d'un véritable maillage piéton, l'intégration du stationnement au maximum sous les volumes du bâti et la conservation des points de vue existants y contribuent pleinement.

## TEMPS D'ÉCHANGES

*La retranscription des échanges effectuée ci-dessous entre les intervenants et les participants lors de la réunion publique d'information est proposée chronologiquement et dans un style journalistique proche du verbatim.*

### La hauteur des futurs aménagements du Séqué 4 est-elle définie ?

Le projet n'étant pas défini, la hauteur des bâtiments n'est pas connue. L'objectif est de veiller à limiter voire à prohiber toute obstruction visuelle. Pour ce faire, la topographie sera prise en compte afin de limiter/adapter l'impact de la hauteur des bâtiments. Les hauteurs des aménagements diminueront donc en remontant la pente.

### Les habitants actuels du Séqué et notamment du Séqué 1 auront-ils des vis-à-vis ?

Des marges végétales vont être créées et élargies entre les bâtiments ainsi que sur tous les contours du Séqué 4. Les distances consacrées entre les bâtiments seront donc confortables et limiteront l'impact des vis-à-vis entre les habitats.

Par ailleurs, à la bande végétale prévue au Nord du Séqué 4 (15-20m) s'ajoutera l'espace dégagé situé au Sud du Séqué 1 ; permettant la mise en place d'une distance importante entre les deux secteurs et leurs bâtiments.

### La luminosité sera-t-elle moins importante pour les habitations existantes ? Un impact sur l'ensoleillement sera-t-il sensible ?

A priori, l'ensoleillement ne sera pas impacté sur le secteur tant sur le plan des logements que sur celui de l'aménagement de l'espace.

### Le quartier va-t-il perdre son label « d'Eco quartier » ?

Le quartier du Séqué a été labellisé lors de sa conception. Mais la labellisation postérieure à sa réalisation n'a pas été demandée. Le Séqué 1 regroupe toutefois toutes les caractéristiques pour être identifié comme tel. La considération de l'environnement dans les démarches d'urbanisme et la multiplication des approches bioclimatiques y contribuent largement.

### La préconisation de ne pas dépasser une hauteur de trois étages sur les aménagements est-elle toujours en vigueur ?

Le seuil de trois étages n'a jamais été évoqué. La densité est un enjeu important pour l'aménagement du Séqué pour répondre en partie à la demande de logements sur le territoire et à limiter l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, la topographie chahutée de la parcelle permettra de travailler sur différentes hauteurs et de ne pas nuire à la qualité de vie dont dispose actuellement le Séqué.

L'offre de stationnement sera-t-elle adaptée et proportionnelle au nombre de logements ? A combien estimez-vous les places disponibles par logement dans l'offre de stationnement ?

Le stationnement est un problème structurant dans le secteur. Cependant l'objectif n'est pas de démultiplier le nombre de places de stationnement alors même que la collectivité cherche à réduire l'importance de la voiture sur le plan des mobilités urbaines.

Il est donc projeté d'implanter le nombre de places adapté à la densité du quartier en prenant en compte que l'arrivée de populations nouvelles profitera au développement d'une offre de report modal plus diversifiée et performante (augmentation des fréquences de bus de la ligne 32).

A proprement parler, des solutions telles que l'autopartage ou la mise à disposition de vélos doivent être envisagées. Le Séqué est intégré au réseau cyclable et devrait accueillir prochainement un espace destiné à des vélos électriques en libre-service.

Plus précisément sur la ligne de bus 32, l'amplitude horaire peut être améliorée et la ligne 32 renforcée dans le but de s'adapter à l'activité des habitants. La mairie en outre cherche des solutions pour répondre à ces problématiques. Les services mobilités de la ville vont ainsi mettre en concurrence le prestataire Keolis afin de pouvoir en 2024 proposer de nouvelles lignes de bus et renforcer les fréquences de passage. L'enjeu est de pouvoir élargir l'amplitude horaire afin que tous les habitants puissent avoir accès à tous types de services indépendamment de leur localisation.

A l'image du maillage des commerces de proximité et des services dans le secteur, l'offre de transport s'améliorera au pro rata de l'arrivée de nouveaux habitants. Il est possible de dire qu'aujourd'hui, la masse critique actuelle ne permet pas encore une offre de mobilité agréable et une densité de services importante. Toutefois, le centre-ville reste accessible dans un temps restreint par les pistes cyclables et la ligne 27.

Parmi les logements sociaux prévus sur le projet du Séqué 4, quels sont les pourcentages envisagés pour les P.L.A.I., les P.L.U.S., les P.L.S. et notamment les B.R.S. ? Avez-vous prévu des clauses anti spéculatives ?

Il est prévu 45% de logements sociaux sur le projet du Séqué 4 parmi lesquels sont comptabilisés 30% de logements locatifs sociaux sur lesquels se répartissent les P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), les P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social), les P.L.S. (Prêt Locatif Social) et 15% de logements sociaux en accession en B.R.S, une accession sociale qui intègre des propriétés anti spéculatives. Les élus de Bayonne au même titre que certaines communes de France ont œuvré pour une mise en place rapide des B.R.S. afin que chacun puisse accéder à la propriété.

A cela s'ajoutent aussi 15% de logements à prix maîtrisé, des produits en accession non sociale mais encadrés par des clauses anti spéculatives.

Les mesures d'encadrement des programmes s'appliquent déjà, avec par exemple le projet du Prissé, qui vise 15% d'accession maîtrisée avec un plafond d'acquisition à 3 900euros/m<sup>2</sup>.

La mairie de Bayonne, en ouvrant le dialogue avec les promoteurs immobiliers, a permis la mise en place de ces mesures à portée sociale et solidaire. A cette victoire s'ajoute des clauses anti-spéculatives encadrant les prix de revente pendant 10 ans.

L'enjeu est de taille puisqu'il s'agit de pallier la démographie vieillissante du Pays Basque et de permettre aux jeunes et aux familles de s'installer. Bayonne est aujourd'hui à près de 28% de logements sociaux mais ce chiffre ne peut être maintenu que s'il existe des opérations sous maîtrise publique proposant 45% de logements sociaux.

### Le dispositif envisagé permettra-t-il de limiter l'impact des résidences secondaires dans le secteur ?

La mise en place de la Charte de mixité sociale que la collectivité souhaite rendre opposable en l'intégrant au document d'urbanisme très prochainement, prévoit un taux maximal de 5% de résidences secondaires dans les programmes concernés par la charte afin de pouvoir répondre à la demande en logements tout en limitant les abus de la spéculation.

### Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, et de la limitation de l'artificialisation des sols, quelle est la logique de la ville de Bayonne pour compenser la création des logements du Séqué 4 ?

Concernant l'artificialisation des sols, la loi « climat et résilience » voté récemment et les décrets d'application qui en découlent sont attaqués aujourd'hui devant le Conseil d'Etat. Malgré cela, cette loi est utile et a du sens et devrait permettre à l'horizon 2030-2050 une réduction du rythme d'imperméabilisation des sols via le mécanisme réglementaire « zéro artificialisation nette ». Il s'agit donc de trouver un compromis entre la création de logements pour permettre aux jeunes générations de pouvoir s'installer et la vigilance qu'il faut porter sur l'artificialisation des sols.

### La situation du stationnement et de la circulation dans le quartier présente déjà des disfonctionnements. Avec la création de 200 logements sur le Séqué 3 et de 260 logements sur le Séqué 4, comment ces questions vont être traitées ?

Pour des raisons de limitation de l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement sont donc prévues au maximum sous les volumes des bâtiments afin d'atteindre les objectifs de zéro artificialisation nette.

Concernant les dérives de la circulation sur le secteur, il est prévu conjointement de mener des opérations de contrôle (pédagogiques puis punitifs) dans la zone tout en réduisant à 30 km/h la vitesse des automobilistes. Le chemin de Loustaounaou, sur lesquels se concentrent certaines dérives, sera concerné. Il est aussi prévu de mettre en place un certain nombre de dispositifs pour pacifier la circulation.

Les zones de loisirs pour les enfants sont limitées dans le secteur du Séqué. Des espaces sont-ils prévus pour les enfants au sein du projet ?

Les interrogations sont légitimes mais les vues sur le projet ne sont pas encore définies dans la mesure où le projet n'est encore qu'au commencement des étapes d'aménagement. Les avis des habitants seront pris en compte concernant l'installation d'équipements supplémentaires dans le quartier.

Il s'agit cependant d'établir un consensus afin de ne pas créer de nuisances qui viendraient déséquilibrer le calme du quartier.

## CLOTURE DE LA REUNION

La démarche de concertation se poursuit jusqu'au 15 avril 2023 inclus.

Pour plus d'informations ou pour contribuer au projet, vous pouvez :

- Consulter le dossier de concertation disponible en mairie, au siège de la CAPB et sur son site internet (<https://www.communaute-paysbasque.fr/concertations-reglementaires-1/concertation/mise-en-compatibilite-du-plu-de-bayonne-projet-seque-4>)
- Compléter le registre de la concertation, disponible à la mairie de Bayonne, au siège de la CAPB et à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4528/>