

# PLAN LOCAL D'URBANISME

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

### BILAN DE LA CONCERTATION

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

# SOMMAIRE

Le contexte.....	3
Le dispositif de concertation.....	4
Le déploiement de la concertation.....	4
Le bilan et suites de la concertation .....	6
Annexes.....	20

## Le contexte

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 ».

Le 2 octobre 2021, le Conseil Communautaire adoptait le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2021-2026 ; document qui prévoit pour la commune de Bayonne de produire 35% de logements sociaux par an dans la production annuelle. Or, les objectifs du PLH ne pourront être atteints avec les seules servitudes de mixité sociales inscrites au PLU en zone urbaine. Il est donc nécessaire de mobiliser d'autres outils à cette fin. Ceci dans un contexte où les demandes en logements locatifs 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 cette offre sur la commune centre.

L'évolution réglementaire de ce secteur du quartier du Séqué – quartier 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. La Commune souhaite également favoriser l'installation de services d'intérêt collectif et d'activités, compatibles avec l'habitat (bureaux, coworking ou équipements dédiés à la petite enfance par exemple).

L'ensemble de ces attendus sont contraires au PADD du PLU en vigueur, qui prévoit une vocation économique sur un secteur capable de recevoir une opération urbaine mixte dénommée Séqué 4. Ainsi, à ce jour, la destination purement économique n'est plus cohérente avec l'avenir envisagé pour le quartier.

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.

Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de Bayonne dans le cadre de l'opération Séqué 4 sont les suivants :

- Changer la destination du secteur : économique (1AUy) vers habitat (1AUs),
- Etablir 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, ...),
- Etablir 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,
- Reverser les parcelles boisées et classées en EBC non retenues dans l'opération de logements en zone naturelle.

## **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 concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme.**

La concertation préalable est une procédure qui permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet. Elle permet également de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique. Il appartient à l'organe délibérant de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation (article L.103-3 du code de l'urbanisme).

Ladite procédure est conduite par la Communauté d'Agglomération Pays Basque compétente, conformément à l'article R.153-15 du code de l'urbanisme. Elle a été engagée par le Conseil Communautaire du 4 février 2023.

Le présent document en dresse ainsi le bilan de la concertation préalable menée dans le cadre de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Bayonne induite par la déclaration de projet « Séqué4 ».

## Le dispositif de concertation

Par délibération du 4 février 2023, le Conseil Communautaire de la CAPB a engagé la procédure de déclaration de projet « Séqué4 » emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Bayonne et a défini les modalités de concertation préalable suivantes :

- au moins quinze jours avant le début de la concertation, publication d'un avis par voie dématérialisée sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ([www.communaute-paysbasque.fr](http://www.communaute-paysbasque.fr)) et par voie d'affichage sur le lieu du projet, indiquant les modalités retenues ;
- mise en ligne d'un dossier de concertation, complété au fur et à mesure des études, sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ([www.communaute-paysbasque.fr](http://www.communaute-paysbasque.fr)) accompagné d'un registre électronique afin que le public puisse faire part de ses observations et suggestions éventuelles ;
- mise à disposition du dossier de concertation, complété au fur et à mesure des études, et d'un registre papier au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (15 avenue Foch, à Bayonne) et en Mairie de Bayonne (1 avenue du Maréchal Leclerc), où ils pourront être consultés par le public aux jours et heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir ses observations et suggestions éventuelles.
- Organisation d'une réunion publique.

## Le déploiement de la concertation

### Les mesures de publicités mises en œuvre

La **délibération du 4 février 2023** a été affichée au siège de la CAPB (14/02/2023) ainsi qu'en Mairie de Bayonne (15/02/2023) pendant 1 mois au moins. Mention de cet affichage a été faite dans la presse (Les Petites Affiches des Pyrénées Atlantiques 15/02/2023, rubrique Publication légales). En outre, cette délibération a été mise en ligne sur le site internet de la CAPB.

Un **avis de concertation** préalable du public a été rédigé pour préciser les modalités de la concertation et notamment :

- la durée : du mercredi 15 mars 2023 au mercredi 15 avril 2023 inclus.
- les « lieux » de mise à disposition du dossier de concertation :
  - o sur le site internet de la CAPB : <https://www.communaute-paysbasque.fr/concertations-reglementaires-1/concertation/mise-en-compatibilite-du-plu-de-bavonne-proiet-seque-4>

- o en mairie de Bayonne (avenue Maréchal Leclerc) aux jours et heures d'ouverture des bureaux.
- o au siège de la CAPB (15 avenue Foch, Bayonne) aux jours et heures d'ouverture des bureaux.
- les lieux de mise à disposition des registres de concertation :
  - o sur internet <https://www.registre-dematerialise.fr/4528/>
  - o en mairie de Bayonne (avenue Maréchal Leclerc) aux jours et heures d'ouverture des bureaux.
  - o au siège de la CAPB (15 avenue Foch, Bayonne) aux jours et heures d'ouverture des bureaux.
- la date et le lieu de la réunion publique : le lundi 3 avril 2023 à 18h30 à la maison du Séqué, 35 chemin de Loustaounaou à Bayonne.

Les 27 et 28 février 2023, soit 15 jours avant le démarrage de la concertation, cet avis d'information, synthétisé, a été publié à la rubrique des annonces légales Sud-Ouest Pays basque et la République des Pyrénées ; dans son intégralité, mis à la disposition du public sur le site internet de la communauté d'agglomération (sur la page dédiée : <https://www.communaute-paysbasque.fr/concertations-règlementaires-1/concertation/mise-en-compatibilite-du-plu-de-bayonne-proiet-seque-4>) et affiché au tableau d'affichage du siège d'agglomération de la CAPB (15 avenue Foch, Bayonne) ainsi qu'à celui de la mairie de Bayonne côté Adour et sur le site de projet Chemin Loustanaou.

## La page internet dédiée

Une page web dédiée au projet ainsi qu'au dispositif de concertation a été mise en ligne sur le site internet de la CAPB 15 jours avant le démarrage de la concertation à l'adresse suivante :

<https://www.communaute-paysbasque.fr/concertations-règlementaires-1/concertation/mise-en-compatibilite-du-plu-de-bayonne-proiet-seque-4>.

A sa mise en ligne, un texte synthétique présentait à la fois l'objet de la procédure engagée, les modalités de la concertation préalable (avec notamment un lien vers le registre dématérialisé) et les suites qui pourraient être données à l'issue de celle-ci. Dès sa mise en ligne, la délibération du 4 février 2023 ainsi que l'avis de concertation y ont été intégrés. Cette page a fait l'objet de mises à jour et compléments au fur et à mesure de l'avancement de la démarche. Le dossier de concertation lui a été intégré la veille du démarrage de la concertation ainsi que les contenus propres à la réunion publique (le support de présentation le 11 avril 2023 et le compte-rendu le 13 avril).

Cette page continuera à être actualisée et complétée au fur et à mesure de l'avancement de la démarche jusqu'à l'approbation de la procédure. Il en a par ailleurs été fait le relais sur le site internet de la ville de Bayonne au sein de la rubrique urbanisme.

## Le dossier de concertation

Le dossier de concertation a été établi de façon à donner les informations nécessaires à toute personne s'enquérant du projet et des modalités de la concertation préalable.

Composé d'une vingtaine de pages, le dossier présentait :

- les éléments saillants du projet (ses objectifs et ses principales caractéristiques techniques, environnementales et socio-économiques),
- les éventuels impacts sur l'environnement des principes d'aménagement retenus et les mesures de réduction prises pour réduire ceux-ci,
- les principaux changements devant être apportés au plan local d'urbanisme,
- les principales étapes de la procédure de MECDU (Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme) permettant d'effectuer ces changements,
- les modalités de concertation préalable mises en place pour l'information et l'expression du public.

## Les registres mis à disposition du public pour recueillir ses observations

Le **registre dématérialisé** : Disponible 24h/24 et 7j/7 à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/4528/>, le registre dématérialisé (registre web) a permis à toute personne qui le souhaitait (sous réserve d'un accès internet) de contribuer sur le projet, à tout moment et en tout lieu (via internet), pendant toute la durée de la concertation préalable.

Pour accéder à ce registre, le lien d'accès direct était indiqué sur l'avis d'information publié dans la presse et affiché au siège de la CAPB, en mairie de Bayonne et sur le site de projet. Il a été directement rendu accessible depuis la page web dédiée au projet sur le site internet de la CAPB.

Au côté du dossier de concertation papier (cf. ci-avant), un **registre papier** a été mis à disposition du public au siège de la CAPB (15 avenue Foch, Bayonne) et en mairie de Bayonne (avenue Maréchal Leclerc) pendant toute la durée de la concertation préalable, aux jours/horaires d'ouverture habituels.

## La réunion publique

Une réunion publique a également été organisée le lundi 3 avril 2023, à 18h30, à la maison du Séqué, 35 Chemin de Loustaounaou à Bayonne. A destination de l'ensemble des habitants et des usagers, elle a été l'occasion de présenter 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 et a été conclue par un temps d'échanges avec la salle.

## Le bilan et suites de la concertation

### Une mobilisation assez significative du public

**278 visites** ont été comptabilisées sur le registre dématérialisé et **10 contributions** ont été recensées au 15 avril 2023 (date de clôture du registre).

Seul le registre dématérialisé a recueilli des observations (absence de remarque sur les registres mis à disposition en mairie de Bayonne et au siège de l'agglomération).

La page internet dédiée sur le site internet de la CAPB a recueilli 79 visites.

Au 17/04/2023, ont été téléchargés :

17 fois la délibération du Conseil Communautaire du 4 février 2023

17 fois l'avis de concertation

21 fois le dossier de concertation

1 fois le support de présentation utilisé pendant la réunion publique

2 fois le compte-rendu de la réunion du 3 avril 2023

La réunion publique du 3 avril 2023 a accueilli 55 personnes et a fait l'objet de 11 interventions.

### Une acceptabilité du projet présenté

L'ensemble des modalités mis en place a permis au public de s'informer sur le projet et s'exprimer le cas échéant. Compte tenu du nombre assez important de visites des sites internet (CAPB et registre dématérialisé) et des personnes présentes en réunion publique, en comparaison au nombre finalement réduit de contributions, il semble possible de conclure à une acceptabilité du projet par la majorité du public. L'objet principal de la MECDU, à savoir le changement de destination (économie vers habitat) du secteur concerné au document d'urbanisme est validé.

### Des sujets récurrents émanant de la participation du public à prendre à prendre en compte dans la suite de la démarche

Les observations (portés au registre dématérialisé ou intervenues lors de la réunion publique) sont principalement de quatre ordres :

- Les bien-fondés du projet et en particulier la consommation d'espace qu'il génère avec un questionnement sur le choix du site et l'opportunité de retenir davantage un site en renouvellement urbain qui n'induirait pas d'artificialisation supplémentaire des sols ;
- La répartition au sein du futur programme de construction entre logements sociaux et libres avec l'expression d'une volonté pour que la part de logements sociaux (et plus particulièrement des logements locatifs sociaux) soit augmentée et éviter ainsi une part trop importante de résidences secondaires au sein du quartier ;
- Les conditions de vie du quartier, actuelles et futures, en pointant notamment une offre de commerces et services de proximité insuffisantes, des conditions de circulation dangereuses et une offre de transports en commun inadaptée aux travailleurs et scolaires ;
- L'impact des nouvelles constructions sur son environnement ; à travers notamment des garanties sollicitées quant à la préservation des sujets végétaux les plus significatifs et la conservation des vues des promeneurs et habitants des constructions existantes sur le grand paysage.

Plus en détail chacune des observations issues des registres de concertation est reprise ci-dessous. La collectivité apporte une réponse à chacune d'entre elle.

### Contribution n°1 (Web)

*« Bonjour. Ce quartier du Séqué présenté comme éco-quartier est en passe de devenir un quartier dortoir aux antipodes de ce qu'il était il y a encore quelques années. Bientôt il ne régnera que le bruit et les incivilités et l'absence de places pour les véhicules engendrera de nouvelles tensions entre les habitants ! Quelle déception de mettre installé ici moi qui cherchait une qualité de vie qui est en passe de disparaître ! »*

#### Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte :

Le quartier du Séqué bénéficie d'une situation privilégiée, avec de nombreux équipements publics et d'une association qui participe à l'animation sur le quartier : marché hebdomadaire, évènements le weekend, ... Le développement du quartier était prévu depuis le PLU approuvé en 2007. Cette nouvelle phase de développement à destination résidentielle et d'activités annexes a pour objectif de conforter les services et commerces qui se sont déjà implantés et les futurs, qui viendront renforcer le caractère vivant du quartier.

Par ailleurs, le développement du Séqué est mixte, et se fixe comme objectif de conforter une centralité de quartier.

Des réponses à la problématique du stationnement, et de la voiture en général, sont en cours de réflexion pour inciter à limiter, voire abandonner, l'usage de la voiture. Comme par exemple l'offre de vélos électriques en libre-service, une réflexion de places à louer dans les projets, ou encore l'amélioration de la qualité de service de la ligne de bus n°32.

### Contribution n°2 (Web)

*« Alors même que l'on oblige aujourd'hui un propriétaire de logement meublé touristique à proposer un logement équivalent à l'année, on continue de construire dans un quartier qui n'a d'éco que le nom. Pour preuve, la résidence construite par Bouygues Immobilier en green washing "écoquartier, vue sur les Pyrénées" et à côté de cela, un nombre de place de parking par logement supérieur aux normes prévues pour ce type de quartier. Nous n'attendons même pas les effets de l'obligation de compensation pour encore et encore urbaniser, construire à tout va, bétoniser, vendre la terre basque à des promoteurs voraces. Il n'y a dans ce quartier aucun commerce de proximité (les seuls locaux commerciaux étant proposés à des loyers exorbitants). La maison de quartier ne fonctionne que sur la base du bénévolat, pas une réflexion de la mairie pour mettre du personnel à disposition, pour penser cet espace en transversal avec du coworking et des espaces pour faire vivre le quartier autrement que sous la forme d'un dortoir. Le développement du Séqué est ubuesque mais caractéristique des élans politiques sans projection vers l'urgence climatique. Il faut que ça tourne,*

*surtout la planche à billets. Et l'on oubliera volontiers la composante "éco" du dossier. Du béton, du béton. Je m'oppose au projet de Séqué 4 pour la bonne et simple raison qu'avant, de nouvelles mesures fortes peuvent être prises en matière de logement pour libérer l'existant (contacter la ville de Saint Malo si vous voulez de l'inspiration sur le sujet). »*

#### Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte :

Comme indiqué dans le dossier de concertation préalable, le projet du Séqué 4 se justifie par le besoin de produire du logement social et du logement abordable pour répondre en partie aux objectifs du Programme local de l'habitat (PLH). La propriété publique de la majorité du foncier permettra de maîtriser la qualité et les impacts du projet : le projet de MECDU prévoit déjà le déclassement de 6000m<sup>2</sup> en zone Naturelle, 50% de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation durable des sols et des espaces de stationnement mutables à terme.

Par ailleurs, la ville est attentive aux enjeux de moindre consommation foncière, en utilisant notamment de nombreux leviers d'action disponibles (résorption de l'habitat insalubre et vacant, en centre ancien avec les dispositifs HOBETU, et le Programme d'intérêt général pour l'habitat (PIG) sur le reste de la commune, de nouvelles servitudes de la mixité sociale à venir et une charte de la mixité sociale pour encadrer la mixité sociale) dans la production neuve en zone déjà urbanisée.

Sur la question de l'animation du quartier, le Séqué a en effet l'avantage d'être doté d'une association de bénévoles qui l'anime. Peu de quartier à Bayonne peuvent se prévaloir de cet atout. C'est pour cette raison que la Ville met à disposition de l'association les locaux de la ferme de Loustaounaou, des jardins partagés et de vergers publics. L'apport de nouvelles populations et services doit permettre de conforter et d'accroître l'animation du quartier et d'offrir la possibilité à de nouveaux ménages de jouir également des atouts du quartier et de participer à son animation.

#### Contribution n°3 (Web)

*« Le projet Séqué 4, de même que les Séqué 1, 2 et 3, sous couvert d'éco-quartiers et de besoin en logement sociaux, masquent une tout autre réalité : celle de la création quasiment hors sol d'une nouvelle ville, où tout est à construire... sur des terrains naturels et agricoles. Ce projet est caractéristique de la prédation de l'homme sur les espaces naturels. Plutôt que d'interroger les besoins de volumes à construire, plutôt que de repenser de façon ambitieuse la politique d'occupation et de transformation des infrastructures et logements existants sur le territoire, plutôt que de venir transformer les zones déjà sur-bétonnées de parkings et de centres commerciaux, on préfère dire qu'on manque d'espace et de logement sociaux pour justifier la construction d'ensembles urbains sur des terres encore vierges de béton. Parce qu'il est toujours "plus facile" de construire sur la nature que sur la ville. Il s'agit d'une vision court-termiste qui ne sait penser la ville que dans son étalement plutôt que dans sa transformation qualitative. L'éco-construction est un cache-sexe d'un modèle business as usual d'urbanisme. On voit bien à travers le dossier de concertation l'emploi d'arguments de marketing "vert" et "social" pour nous faire croire que ce quartier est d'utilité publique : des espaces pour la petite enfance, espaces de coworking, mobilité douce, etc. Sans remettre en cause ces besoins on peut néanmoins s'interroger : car en faisant preuve de créativité, d'innovation et d'ambition territoriale on se rend compte que d'autres solutions existent pour y répondre sans avoir à construire et imperméabiliser des sols naturels. "La ville au coeur de la nature" est un faux argument : cette nature évoquée n'existera plus dès lors qu'on la fragmentera, appauvrira, fragilisera par des immeubles, des voies aussi vertes soient-elles. Si l'on suit la logique des projets de ces 20 dernières années, mêmes les quelques espaces naturels conservés dans le projet pourraient être menacés à l'avenir car on voudra alors densifier encore plus la zone. Le béton appelle le béton dans les projets actuels de la CAPB. C'est l'ensemble des 5 ha qui devraient être classés en zone N, et non pas 13% liés directement au ruisseau aval. Ou bien, pourquoi ne pas plutôt valoriser ces terrains en espaces agricoles en circuit-court ? La vraie innovation écologique n'est pas la construction d'un nouvel éco-quartier hors sol, la vraie innovation vient de notre capacité à faire avec l'existant et y apporter de la résilience. On peut s'interroger sur le discours employé pour justifier le projet Séqué : on met (ou il existe) quelques logements dans la nature (cf captures d'écran – cf. annexes). Puis, on décide que cette zone aura une vocation de développement économique. Et puis en fait non, ça sera du logement. Maintenant qu'il y a ces logements, il est NECESSAIRE de compléter ces logements par un quartier (Saqué 1 et 2), il ne peut en être autrement. Et pour que*



ce quartier vive, il FAUT des commerces (Séqué 3). Et pour que ces commerces vivent il FAUT PLUS d'habitants (Séqué 4). Et pour que tout cela circule mieux, il FAUT AJOUTER des infrastructures publiques. Etc. Et en un clin d'oeil, une ville a été créée de toute pièce par l'homme, sans avoir vraiment interrogé les besoins initiaux. Sans avoir osé penser la ville autrement que par la construction sur des terres naturelles. Le fait de donner des statuts à des parcelles, justifiés par des PLU souvent obsolètes, ne sont pas une raison suffisante pour excuser la prédation incontrôlée de l'homme sur les sols perméables. On s'étonnera enfin du manque d'informations sur l'impact environnementale du projet et sur les mesures compensatoires, qui ne sont pas vraiment détaillées. Et de l'absence de mention de la nouvelle manque d'informations sur l'impact environnementale du projet et sur les mesures compensatoires Loi Climat et Résilience : ce projet entre en contradiction avec les trajectoires que nos villes et notre pays doivent prendre concernant l'artificialisation des sols. Pour toutes ces raisons, je m'oppose à la réalisation du Séqué 4 et demande la valorisation de ces terres naturelles, soit en espace agricole en circuit-court, soit en espace naturel protégé. »

#### Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte :

La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 fixe l'objectif de zéro artificialisation nette des sols d'ici à 2050 avec un premier palier sur la période 2021-2031 conduisant à une réduction de 50 % de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021.

En 2023, la collectivité justifie le besoin de mobiliser 4,5ha d'espaces naturels pour achever le quartier du Séqué, le consolider et le doter ainsi à terme d'un meilleur dynamisme (renforcement des services et équipements) et d'une meilleure accessibilité et desserte (renforcement des transports en commun). Rappelons que ces 4,5ha ont toujours été inscrits au PLU pour faire partie intégrante du quartier du Séqué et qu'il s'agit dans le cadre de cette procédure d'interroger la population sur le changement de destination souhaité par la commune : ne plus destiner cette dernière phase d'aménagement à de l'activité économique mais la destiner au renforcement de l'offre en logements). En effet, construire d'un seul tenant sur ces 4,5 ha qu'elle maîtrise permet à la collectivité d'offrir un maximum de logements adaptés aux besoins de sa population. La création d'un « véritable » quartier sur le Séqué fait partie des ambitions inscrites depuis 2007, au plan local d'urbanisme (PLU) de Bayonne.

Il a été présenté au dossier de concertation une synthèse des enjeux environnementaux et des impacts résiduels sur l'environnement des principes d'aménagement retenus au regard des mesures de réduction envisagés pour limiter les incidences. Le projet de construction aura nécessairement des impacts mais il est étudié l'ensemble des solutions pour limiter ceux-ci tout en optimisant le foncier dédié à l'opération. Les espaces boisés et naturels avoisinants le secteur 1AUys et le Séqué en général sont et seront préservés en zone naturelle et n'auront pas vocation à être urbanisés. L'urbanisation du quartier va être complétée ; son cadre naturel environnant restera préservé. L'évaluation environnementale complète intégrée au dossier de mise en compatibilité du PLU sera à la disposition du public lors de l'enquête publique.

La destination agricole n'est donc pas envisagée sur cet espace, mais un jardin partagé est mis à disposition des habitants dans le quartier et une AMAP (association pour le maintien d'une agriculture paysanne) propose ses produits.

#### Contribution n°4 (Web)

##### Contribution(s) web provenant de la même adresse IP : N°3

« Je m'interroge sur la notion de « manque d'espace disponible » évoquée pour justifier ce grand projet Séqué. Il me semble pourtant que de nombreuses zones déjà artificialisées à Bayonne pourraient gagner à être densifiées tout en faisant appel aux principes d'éco-quartier évoqués dans le dossier de concertation (parkings, zones commerciales et pavillons). Pourriez-vous indiquer les raisons qui ont amené à préférer la construction sur des terrains naturels plutôt que sur des terrains déjà artificialisés ? - pourquoi prévoir "seulement" 40% de logements sociaux si la vocation première de ces logements est sociale ? si l'argument de la rentabilité du projet est évoquée, pourquoi ne pas dimensionner le projet pour garantir une plus grande part de logement social ? - pourquoi ne pas plutôt prévoir la réhabilitation des terres agricoles pour nourrir en circuit-court les habitants déjà présents ? Il est mentionné que les terrains concernés sont "réellement adapté pour l'accueil d'opérations à portée résidentielles et d'activités compatibles avec l'habitat." : pourtant, ils sont à

*l'origine des espaces agricoles. N'est-ce pas la meilleure fonction qu'on puisse leur attribuer ? - Le report de la zone économique, notamment vers Saint-Etienne Deyris, engendrera l'imperméabilisation de combien d'hectares supplémentaires ? - Le caractère atypique du Séqué, par son paysage remarquable, perdra cette qualité en construisant toujours plus autour. La conservation des "vues" n'est pas suffisante pour garantir la viabilité d'un écosystème. - Est-il prévu de sanctuariser les espaces naturels autour du Séqué en N ou A (et non pas AU ou autre variante) ? Afin de garantir sur le long terme la présence réelle d'une nature qualitative bénéfique au quartier - Pouvez-vous quantifier le flux de circulation supplémentaire apporter par ce nouveau quartier ? Et le flux de biens de consommation ? - Pouvez-vous prouver que le projet ne se fera pas au détriment de la nature et n'impactera pas l'écosystème environnant ? »*

Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte :

Sur la question de la disponibilité de foncier urbanisé ou de friche comme potentielle alternative au projet du Séqué 4, la collectivité étudie en parallèle ces opportunités (sur la Rive Droite de l'Adour par exemple). Cependant, le temps long de négociation foncière, d'études et de mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain ne permet pas de retenir cette alternative à court-moyen terme. La nécessité de continuer à produire une offre de logements accessibles à la population permanente conduit à mobiliser des secteurs ouverts à l'urbanisation en extension de l'urbanisation. Le choix du site « Séqué 4 » est également justifié par la volonté de la collectivité d'achever le quartier du Séqué, le consolider et le doter ainsi à terme d'un meilleur dynamisme (renforcement des services et équipements) et d'une meilleure accessibilité et desserte (renforcement des transports en commun).

Concernant la programmation, 45% de logement social est prévu au projet Séqué 4, avec 30% de logement locatif et 15% d'accession sociale. Les logements en accession sociale sont prévus en Bail Réel Solidaire (BRS). Il est prévu, en plus, 15% de logement en accession à prix maîtrisé pour les populations n'ayant pas droit au logement social.

La destination agricole n'est pas envisagée sur cet espace destiné à l'urbanisation. Un jardin partagé est néanmoins mis à disposition des habitants dans le quartier et une AMAP propose ses produits.

Il a été présenté au dossier de concertation une synthèse des enjeux environnementaux et des impacts résiduels sur l'environnement des principes d'aménagement retenus au regard des mesures de réduction envisagées pour limiter les incidences. Le projet de construction aura nécessairement des impacts mais il est étudié l'ensemble des solutions pour limiter ceux-ci tout en optimisant le foncier dédié à l'opération. Les espaces boisés et naturels avoisinants le secteur 1AUys et le Séqué en général sont et seront préservés en zone naturelle et n'auront pas vocation à être urbanisés. L'urbanisation du quartier va être complétée ; son cadre naturel environnant restera préservé. L'évaluation environnementale complète intégrée au dossier de mise en compatibilité du PLU sera à la disposition du public lors de l'enquête publique.

Au sujet des flux de circulation supplémentaires, il n'y a pas de projection à ce stade. Mais les principes inscrits au projet ont pour objectif de limiter le nombre de voitures (auto-partage, accompagnement par les aménagements à un renforcement des mobilités actives).

**Contribution n°5 (Web)**

« Je voudrais 4 remarques sur le dossier de concertation préalable : 1°) Lors de l'enquête publique pour la modification du PLU concernant le secteur Séqué 3 (modification n°15, validée en juin 2021 par le conseil de la CAPB), une comparaison avait été faite entre deux terrains à urbaniser : celui retenu pour Séqué 3 au final, et celui qui aujourd'hui est proposé pour Séqué 4. De nombreux arguments avaient été avancés pour expliquer que la zone 4 était impropre pour la construction de logements : où donc sont passés ces arguments ? Peut-on les présenter et les discuter de nouveau dans le futur dossier d'enquête publique, qui compléterait ainsi le dossier de concertation préalable. 2°) Le besoin de nouveaux logements est considérable pour Bayonne. Mais pourquoi choisir une zone végétalisée, qui sera largement artificialisée. Dans le cadre des perspectives ZAN 2030/2050, n'est-il pas temps de rechercher des emplacements déjà artificialisés, des friches, des îlots avec des bâtiments déjà condamnés. N'existe-t-il à Bayonne aucun autre lieu possible, ou plusieurs

emplacement permettant de construire le même nombre de logements ? Il serait justifié que le dossier d'enquête publique fasse état d'une telle recherche et explique aux habitants pourquoi il n'y a pas d'autre solution que construire sur le secteur Séqué 4. Et si la proposition de Séqué 4 devait être maintenue, quelles seraient les mesures compensatoires de renaturation ? 3°) Le principal besoin en matière de logement est celui de locations sociales, au regard du pourcentage d'habitants éligibles à ces locations, et du nombre de demandes en attente. La proposition faite de mettre la priorité sur l'accession (qu'elle soit dite sociale, maîtrisée, ou libre) ne permet pas de répondre à cette demande. D'autres hypothèses de répartition ne peuvent-elles être présentées, et les choix vraiment argumentés ? 4°) Lors de la réunion publique de concertation au Séqué début avril, il a été affirmé plusieurs fois que ce quartier était un véritable village ? On aurait pu espérer qu'avec Séqué 3 et Séqué 4, cela passe effectivement d'une cité dortoir à un véritable quartier, autour d'une centralité avec la maison de quartier en son cœur. Ecole ? Commerces avec forte implication municipale ? Activités associatives ? Economie sociale et solidaire ? Espaces publics valorisés ? Projet culturel, avec résidences d'artistes, séances délocalisées de l'Atalante ? Maison de quartier davantage boostée ?... Comment construire tant de nouveaux logements sans une intervention publique et des engagements financiers pour faire du Séqué un vrai quartier urbain avec son urbanité ? Où est la volonté politique ? Le dossier d'enquête publique, le dossier de construction devrait être complété par des engagements en ce sens Patrick Petitjean 3 rue Aristide Briand 64100 Bayonne »

#### Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte :

Après consultation du dossier d'enquête publique de la procédure de Modification n°15 du PLU de Bayonne qui visait à ouvrir la zone 1AUY à l'urbanisation pour de l'habitat et vu le rapport du commissaire enquêteur établi dans le cadre de cette procédure, il n'est pas indiqué que le secteur 1AUYs était impropre à une destination résidentielle. Il était indiqué qu'elle conservait une destination économique à l'époque.

Sur la question de la disponibilité de foncier d'ores et déjà bâti pouvant être une alternative au projet du Séqué 4, la collectivité étudie en parallèle ce type d'opportunité (sur la Rive Droite de l'Adour par exemple). Cependant, le temps long de négociation foncière, d'études et de mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain ne permet pas de retenir cette alternative à court-moyen terme. La nécessité de continuer à produire une offre de logements accessibles à la population permanente conduit à mobiliser des secteurs ouverts à l'urbanisation en extension de l'urbanisation.

La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 fixe l'objectif de zéro artificialisation nette des sols d'ici à 2050 avec un premier palier sur la période 2021-2031 conduisant à une réduction de 50 % de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021. Dans ce cadre il n'est pas fixé d'objectifs de compensation.

Concernant la programmation, 45% de logement social est prévu au projet Séqué 4, avec 30% de logement locatif et 15% d'accession sociale. Les logements en accession sociale sont prévus en Bail Réel Solidaire (BRS). Il est prévu, en plus, 15% de logement en accession à prix maîtrisé pour les populations n'ayant pas droit au logement social. L'accession n'est pas privilégiée dans le projet. En effet, dans les 40% de logements qui seront vendus dans le marché libre, une part sera certainement dédiée à de la mise en location. La charte de la mixité sociale récemment adoptée en conseil municipal de Bayonne vise à favoriser 95% de logement en résidence principale (accession ou location) afin de limiter l'implantation de résidences secondaires.

Sur la question de l'animation du quartier, le Séqué a en effet l'avantage d'être doté d'une association de bénévoles qui l'anime. Peu de quartier à Bayonne peuvent se prévaloir de cet atout. C'est pour cette raison que la Ville met à disposition de l'association les locaux de la ferme de Loustaounaou, des jardins partagés et de vergers publics. L'apport de nouvelles populations et services doit permettre de conforter et d'accroître l'animation du quartier et d'offrir la possibilité à de nouveaux ménages de jouir également des atouts du quartier et de participer à son animation.

Enfin, la question de la création d'une centralité, répondant aux besoins et aux usages des habitants est un principe qui guide la conception globale du quartier.

### Contribution n°6 (Web)

« Eco-quartier ? Nous avons appris, lors de la réunion publique de concertation préalable Séqué 4 du 3 avril, que l'éco-quartier ne concernait que les tranches Séqué 1 et 2. Cela veut donc dire que pour les autres projets : Oreka de Bouygues (sorti de terre il y a 3 ans avec 174 logements), Séqué 3 (avec 190 logements prévus) et Séqué 4 (avec 260 logements prévus), on peut bétonner encore et encore. Si on avait choisi de vivre ici pour avoir un peu de nature, on a eu le temps d'oublier. Heureusement, 6 arbres sur le Chemin de Loustaounaou vont être conservés et 6 000 m<sup>2</sup> de bois vont être classés. Quel geste fort pour la préservation de notre environnement !! Par contre, aucun détail sur le nombre d'arbres qui vont être abattus pour ce vaste projet ? On plantera probablement quelques jeunes arbres. Mais, combien d'arbres existants seront préservés ? Sur les 40 % de logements sans vocation sociale quel encadrement est prévu pour éviter la spéculation et les Airbnb ? Avec les logements actuels, les Chemins de Pinède et du Grand Basque ressemblent déjà à un autoroute. Avec 450 logements supplémentaires à quoi peut-on s'attendre ? Ne parlons pas des difficultés de parking avec nos rues déjà saturées par du parking sauvage ? Et comment encourager les habitants à renoncer à la voiture quand le quartier est si mal desservi ? Et le soir, inutile d'envisager une sortie culturelle ou de voir des amis. Sinon, quelles infrastructures commerciales, pour les enfants (petite enfance et scolaires) et services de proximité ? La mairie de Bayonne a déjà éliminé les arbres sur nos places à l'occasion de leur requalification. Elle est très loin des enjeux climatiques connus de toutes et tous. Mais, soyons rassuré.es, elle encourage les habitant.es à végétaliser leurs façades... Bienvenue dans le béton-quartier !! »

#### Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte :

Comme indiqué à la réunion publique, la ZAC du Séqué (tranches 1 et 2, incluant le projet Oreka et Terra Arte) a été labellisée écoquartier lors de sa création en 2009, et plus spécifiquement sur la thématique de la gestion des déchets ; ceci dans le cadre du premier appel à projet Ecoquartier du ministère en 2009. L'évaluation s'était basée sur les principes d'aménagement prévus au projet. Depuis 2022, la labellisation peut être renouvelée au stade de la réalisation, mais le Séqué n'a pas fait l'objet de cette seconde phase de labellisation.

Afin de participer à l'animation du quartier et de s'insérer le mieux possible au quartier, les projets Séqué 3 et 4 suivront les mêmes grands principes d'aménagement que la ZAC du Séqué : avec notamment des formes urbaines économes en foncier, une présence forte du végétal et des percées paysagères sur le cadre naturel environnant.

Concernant la préservation des arbres, le platane et l'alignement de chênes sur le chemin de Loustaounaou ont été identifiés dans le schéma d'orientation pour être préservés. Dans le cadre de la conception même du projet, un inventaire sera de nouveau mené afin de préciser les autres sujets qui seront conservés de ceux qui seront compensés. Enfin, la zone au sud du site de projet, la plus sensible du point de vue écologique, sera déclassée de la zone constructible (1AU) pour intégrer la zone naturelle (N) inconstructible.

Concernant la part de 40% de logement dit "en accession libre" prévu au projet, il est prévu de limiter à 5% la part de résidence secondaire (via la charte de la mixité sociale adoptée par la Ville le 5 avril dernier) et à 95% vers un statut de résidence principale. La commune de Bayonne est aussi concernée par le règlement entré en vigueur le 1er mars 2023, date à partir de laquelle l'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme est soumise au principe de compensation ; ce qui permet de garantir le statut de résidence principale de la majorité des nouveaux logements à terme.

Au sujet de la place de la voiture, la Ville note les difficultés de vitesse sur les chemins. Une zone 30 est à l'étude sur le chemin de Loustaounaou. Par ailleurs, des réponses à la problématique du stationnement, et de la voiture en général, sont en cours de réflexion pour inciter à limiter, voire abandonner, l'usage de la voiture (comme une offre de vélos électriques en libre-service avec abonnement, une offre de places à louer, ou encore l'amélioration de la qualité de service de la ligne de bus n° 32.)

Concernant les infrastructures demandées, le projet Séqué 4 prévoit de développer une structure d'accueil de la petite enfance et des bureaux de type coworking. Le projet Séqué 3, rue Armand David, accueillera à terme un commerce de proximité.

### Contribution n°7 (Web)

« Stop béton !!!! »

#### Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte :

Dont Acte

### Contribution n°8 (Web)

« Je ne suis pas spécialement contre ce projet mais construire c'est bien mais construire intelligemment c'est mieux! Continuer à privilégier le calme du quartier et les espaces verts pour garder son charme. Ne construisez pas à outrance, cela défigurera le paysage et le quartier définitivement. Limiter la hauteur des bâtis à R+2 ou R+3). Gardez le maximum de forêt et de la verdure et organisez des cheminements de balades sans dénaturer l'existant. Planter au maximum d'arbres. Ce sont les éléments fondamentaux du quartier! Faire des aménagements sur le chemin de Loustaounaou pour faire ralentir les « fous du volant » ! Est-il envisager des constructions de maisons individuelles ou mitoyennes? Imposez une close anti spéculative pour l'ensemble du projet, vous n'êtes pas sans savoir que les « locaux » ne peuvent plus acheter tant les prix sont exorbitants! Exit les investisseurs. Attention à ne pas implanter n'importe quel type commerce, trop de monde dans le quartier pourrait amener à sa saturation! Et suivant le type, des problèmes de sécurité et de tranquillité. Enfin, renforcer les transporteurs en communs par des lignes vers Tarnos par exemple et également renforcer les fréquences. Une seule ligne avec des fréquences aléatoires n'incitent pas à l'utiliser. Même si je sais que ma contribution n'apportera rien dans les projets puisque tout est « déjà joué » malgré ce qu'on a pu nous dire à la réunion publique, au moins j'aurai pu exprimer mon point de vue.. »

#### Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte :

Comme indiqué dans le dossier, les principes d'aménagement retenus pour cadrer le futur projet de construction sont guidés par les atouts du quartier (calme, place du végétal et des vues, de la promenade) et poursuivent les grands principes d'aménagement du Séqué pour mieux s'y intégrer. Des espaces verts et de promenade sont prévus dans l'Orientation d'Aménagement, 50% de pleine terre seront préservés.

Sur la question des hauteurs, une variation (épannelage) de celles-ci est prévue dans le projet en fonction de la topographie du site. Ces précisions seront disponibles dans le dossier de MECDU (voir Orientation d'Aménagement). Par ailleurs, comme inscrits au PLU de Bayonne depuis 2007 (PADD : "recherche de formes d'habitat plus économes en ressource foncières"), et depuis 2021 avec la loi Climat et Résilience, les enjeux d'optimisation du foncier et de préservation des sols amèneront à trouver un équilibre entre hauteur et pleine terre afin de limiter les impacts environnementaux tout en conservant un maximum d'espaces perméables dans la future opération.

Concernant le problème de la vitesse, une réflexion est en cours pour limiter le chemin de Loustaounaou à 30km/h.

Sur la question du commerce, la Ville veille au type de commerces qui seront implantés sur le Séqué 3. A ce stade, l'accueil de commerces est priorisé autour de la maison du Séqué (rue Armand David).

Comme indiqué lors de la réunion publique, l'amélioration de la qualité de service de la ligne de bus n°32 est à l'étude.

### Contribution n°9 (Web)

« Le projet du séqué 4 qui nous a été présenté début avril ne répondra que partiellement aux problèmes de logement actuel. Pourquoi rester sur le territoire de Bayonne alors que cette problématique est à minima à construire au niveau de l'Agglo ? Où sont les réflexions sur l'existant ? On nous promet une concertation avec les habitants, mais on attend toujours celle pour le séqué 3. Ce projet va à l'encontre de l'urgence climatique actuelle : il faut végétaliser, vous coupez des

arbres ! Il faut arrêter l'artificialisation des sols, vous avancez 260 logements (programme de grande ampleur pour ce quartier). Modifiez le PLU mais en le passant en espace naturel sur la totalité du terrain ! »

#### Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte :

Le 2 octobre 2021, le Conseil Communautaire adoptait le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2021-2026, dans lequel il définit la politique de l'habitat de la communauté et fixe les objectifs à atteindre pour assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements sur les territoires favorisant la mixité sociale. Comme indiqué dans le dossier de concertation préalable, le projet du Séqué 4 se justifie par le besoin de produire du logement social et du logement abordable dans le cadre des objectifs fixés du PLH ; à savoir, pour la commune de Bayonne, environ 500 logements par an. A ce jour, ces objectifs ne sont pas atteints, notamment en matière de production de logement social. Le projet Séqué 4 participera à ces objectifs, et de manière complémentaire à la stratégie de renouvellement urbain.

#### Contribution n°10 (Web)

« Après lecture du dossier de concertation concernant la modification du PLU pour la tranche Séqué 4, je vous soumetts ces quelques observations. La première observation est d'un point de vue social et environnemental : • On peut se poser la question du bien-fondé de la construction de logements à Bayonne. M. le maire nous dit que la commune manque de logements, soit. Mais ne serait-ce pas plutôt une insuffisance d'accès au logement à l'année ? Ce qui n'est pas la même chose, car plus on construit, plus on artificialise les sols et plus il y a de résidences secondaires et de locations touristiques. Deuxième observation, d'un point de vue social : • Il est noté en page 7 que 72% des ménages est éligible au logement social et jusqu'au bail réel solidaire (BRS) ou PLS et que la volonté du territoire est d'arriver à 35% de logements sociaux répartis en 15% de PLAI, 30% de PLUS, 55% de PLS et accession sociale. Or en Page 11, nous pouvons lire que pour le projet Séqué 4, il est prévu 45% de logements sociaux répartis en 30% en locatifs et 15% en accession sociale mais sans déterminer la répartition en PLAI, PLUS, PLS ou accession sociale (il serait bon d'augmenter la part de logements pour les foyers les moins aisés) ; ainsi que 15% de logements en accession à prix maîtrisé. Ce qui signifie que ces 30% des logements en accession (sociale ou à prix maîtrisé) seront potentiellement sur le marché à prix totalement libre dans 10 ans (durée réglementaire) ; en plus des 40% qui dès l'origine sont prévus à prix totalement libre. • A aucun moment n'est mentionné le fait que l'accession sociale serait en BRS, seul dispositif anti-spéculatif possible pour de l'accession. • N'est pas non plus mentionné quel dispositif sera mis en place pour limiter voire interdire la possibilité d'utiliser les futurs logements en accession en résidences secondaires ou en locatifs touristiques. • Est noté en page 10 qu'il est prévu des locaux autres que logements : quid de leur superficie, de leur usage, et du prix au m<sup>2</sup> à l'achat ou en location ? En effet le quartier du Séqué est petit et à la lisière de la ville. Si les tarifs sont trop élevés cela compromettrait l'équilibre financier de commerces ou autres activités de proximité. Troisième observation, d'un point de vue environnemental : • Je commencerai par le noyer remarquable : Il faut noter la présence d'un très bel et grand noyer au Nord-Ouest de l'opération Séqué 4 (sur la parcelle 194 ou 196 probablement). Il possède une belle et grande couronne superbement régulière, il est très productif. Il s'agit de celui de la ferme anciennement située à cet endroit. En se basant sur les « Grands principes d'aménagement » décrits en page 11, notamment « Préserver les éléments végétaux existants, intéressants pour la biodiversité et le paysage » ainsi que sur les orientations d'aménagement décrites en page 18, notamment « 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 », serait-il possible de classer ce grand noyer comme arbre remarquable ? • N'y a-t-il aucun terrain déjà artificialisé et abandonné de toute activité à Bayonne ou à proximité ? L'utilisation de tels terrains serait préférable pour éviter d'artificialiser une zone agricole laissée en friche comme l'est le Séqué 4 aujourd'hui. • En page 12 du projet, on peut lire qu'il est prévu 50% de pleine terre (et ou dont ?) 6% d'espaces verts partagés. Or on peut aussi lire en page 19 qu'il est prévu 70% d'imperméabilisation. Où est l'erreur : 50% ou 70% d'imperméabilisation ? • Il semble que la loi prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols à 35%. Cela fait une différence avec les 70% ou 50% déjà cités. • En page 11, est mentionné que DES percées visuelles... et DES vues lointaines sont envisagées pour que les habitantes et les habitants du

quartier puissent continuer à bénéficier du paysage sur la chaîne des Pyrénées. Or sur le schéma de la page 27, une seule percée visuelle apparaît. • Enfin, 4 à l'aune de la sixième extinction de masse des espèces et des dérèglements climatiques, ne devrait-on pas d'ores et déjà anticiper la loi prévoyant Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ? Quel(s) terrain(s) déjà artificialisé(s) la ville de Bayonne se propose de renaturaliser en compensation de l'imperméabilisation de plusieurs hectares de terres agricoles en cas de construction des logements sur la tranche Séqué 4 ? »

Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte :

Sur le premier point, concernant la question du manque de logements, le premier levier d'action des collectivités pour offrir du logement accessible est bien de construire et de chercher à encadrer les ventes pour éviter de les destiner à de la résidence secondaire. La part minimale de logements sociaux prévus dans l'opération en parallèle de la charte de mixité sociale adoptée par la ville en avril 2023 et du règlement entré en vigueur le 1er mars 2023 autorisation le changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme sous-condition d'une compensation donnent des garanties pour que le statut de résidence principale de la majorité des nouveaux logements à terme soit conservé.

Au sujet de la programmation en logement ; en effet, 45% de logement social est prévu au sein du projet Séqué 4, avec 30% de logement locatif et 15% d'accession sociale (à travers le Bail Réel Solidaire (BRS), dispositif qui garantit les clauses antispéculatives à durée indéterminée). Il est, en plus, prévu 15% de logement en accession à prix maîtrisé pour les populations n'ayant pas droit au logement social. L'accession n'est pas privilégiée dans le projet. En effet, dans les 40% de logements qui seront vendus dans le marché libre, une part sera certainement dédiée à de la mise en location à l'année. La charte de la mixité sociale récemment adoptée en conseil municipal vise à favoriser 95% de logement en résidence principale (accession ou location) afin de limiter les résidences secondaires.

Sur la question de la répartition du logement locatif social, entre PLAI, PLUS et PLS, la programmation sera fixée lors de la phase opérationnelle du projet (dans le respect des objectifs du PLH fixés à l'échelle de la commune, et non pas à l'échelle de chaque opération).

Concernant l'interrogation sur la programmation en locaux autre que d'habitation, il est indiqué au dossier de concertation des destinations de services d'intérêt collectif et d'activités compatibles avec l'habitat (bureaux, tiers lieux type coworking, services de petite enfance). Les précisions en termes de superficie, localisation et loyers ne seront définis qu'en phase opérationnelle, postérieure à la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Au sujet des arbres notables pour le site, la question du noyer est à étudier, au regard de son état sanitaire notamment. A ce stade, il n'est pas possible de l'identifier à la préservation, mais cette demande pourra être étudiée d'ici l'enquête publique.

Par ailleurs, un diagnostic exhaustif des arbres sera imposé lors de la conception du projet.

Sur la question de la disponibilité de foncier urbanisé ou de friche comme potentielle alternative au projet du Séqué 4, la collectivité étudie en parallèle ces opportunités (sur la Rive Droite de l'Adour par exemple). Cependant, le temps long de négociation foncière, d'études et de mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain ne permet pas de retenir cette alternative à court-moyen terme. La nécessité de continuer à produire une offre de logements accessibles à la population permanente conduit à mobiliser des secteurs ouverts à l'urbanisation en extension de l'urbanisation. Le choix du site « Séqué 4 » (terrain maîtrisé par ailleurs par la collectivité) est également justifié par la volonté de la collectivité d'achever le quartier du Séqué, le consolider et le doter ainsi à terme d'un meilleur dynamisme (renforcement des services et équipements) et d'une meilleure accessibilité et desserte (renforcement des transports en commun).

Concernant la pleine terre, il est indiqué page 19 du dossier de concertation que le schéma directeur des eaux pluviales (SDEP), prévoit un coefficient d'imperméabilisation de 70%, soit 30% de pleine terre. Comme indiqué pages 19 et 12, il est prévu au projet de MECDU d'inscrire un principe de 50% de pleine terre pour le projet Séqué 4. Par conséquent, avec cette disposition de 50% de pleine terre pour le Séqué 4, le projet respectera la disposition du SDEP (et va même au-delà).

Concernant la remarque sur la percée visuelle, sur le graphique de l'Orientation d'Aménagement page 27 du dossier de concertation, il y a deux percées visuelles indiquées (une du chemin du Séqué, une du chemin de Cazenave) et trois points de vue prévus. Les percées visuelles ont pour objet d'offrir des vues lointaines sur les Pyrénées, quand les points de vue offriront plus favorablement une vue ouverte sur des espaces paysagers de proximité.

Enfin, concernant la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 ; celle-ci s'impose à l'ensemble du territoire et fixe l'objectif de zéro artificialisation nette des sols d'ici à 2050 avec un premier palier sur la période 2021-2031 conduisant à une réduction de 50 % de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021.

La réunion publique du 3 avril 2023 a également été l'occasion de recueillir un certain nombre d'observations reportés ci-après avec les réponses de la collectivité en séance (cf. compte-rendu de réunion annexé au présent bilan) :

**Invention n°1 (Réunion Publique)** *La hauteur des futurs aménagements du Séqué 4 est-elle définie ?*

Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte : 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.

**Invention n°2 (Réunion Publique)** *Les habitants actuels du Séqué et notamment du Séqué 1 auront-ils des vis-à-vis ?*

Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte : 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.

**Invention n°3 (Réunion Publique)** *La luminosité sera-t-elle moins importante pour les habitations existantes ? Un impact sur l'ensoleillement sera-t-il sensible ?*

Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte : 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.

**Invention n°4 (Réunion Publique)** *Le quartier va-t-il perdre son label « d'Eco quartier » ?*

Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte : 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.

**Invention n°5 (Réunion Publique)** *La préconisation de ne pas dépasser une hauteur de trois étages sur les aménagements est-elle toujours en vigueur ?*



Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte : 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.

**Invention n°6 (Réunion Publique)** *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 ?*

Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte : 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.

**Invention n°7 (Réunion Publique)** *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 ?*

Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte : 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.

**Invention n°8 (Réunion Publique)** *Le dispositif envisagé permettra-t-il de limiter l'impact des résidences secondaires dans le secteur ?*

Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte : 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.

**Invention n°9 (Réunion Publique)** *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 ?*

Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte : 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.

**Invention n°10 (Réunion Publique)** *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 ?*

Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte : 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.

**Invention n°11 (Réunion Publique)** *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 ?*

Réponse de la collectivité et proposition de prise en compte : 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.

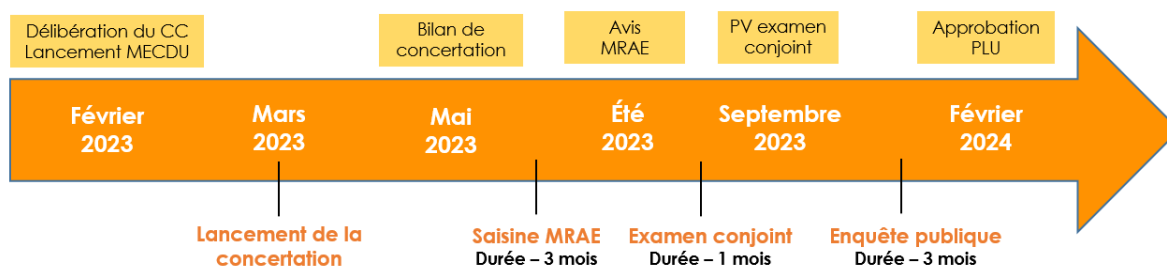
Il s'agit cependant d'établir un consensus afin de ne pas créer de nuisances qui viendraient déséquilibrer le calme du quartier.

## Les prochaines étapes (post-bilan de la concertation)

Une fois formalisé, le dossier complet du projet de MECDU, tenant compte, le cas échéant, des observations issues de la concertation préalable, sera soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAE) et des Personnes Publiques Associées (services de l'Etat, chambres consulaires...), avant de faire l'objet d'une enquête publique (et donc soumis aux observations du public).

Ce n'est qu'au terme de l'enquête publique que le projet de MECDU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations formulées, sera soumis au vote du Conseil Communautaire de la CAPB pour approbation.

Cette procédure règlementaire (MECDU) pourrait aboutir au 1er trimestre 2024.



Avis dans la presse :

Mardi 28 février 2023 **SUD OUEST**

Communauté d'Agglomération Pays Basque

**DECLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE  
BAYONNE - PROJET SEQUÉ 4**

**Avis de concertation préalable du public**

Par délibération du 4 février 2023, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a engagé une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bayonne pour le projet Séqué 4 à Bayonne.

Cette concertation se déroulera du **mercredi 15 mars 2023 au mercredi 15 avril 2023 inclus**. Un dossier de concertation exposant le projet Séqué 4 (programme de logements) et la mise en compatibilité du PLU sera mis à disposition du public en version numérique sur le site internet de la CAPB :

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

Des registres seront ouverts sur internet (<https://www.registre-dematerialise.fr/4528/>) ou en papier en mairie de Bayonne et au siège de la CAPB.

**Une réunion publique est organisée le lundi 3 avril 2023 à 18h30 à la maison du Séqué, 35 chemin de Loustaouaou à Bayonne.**

L'ensemble des informations relatives à la présente concertation sont consultables sur les tableaux d'affichage de CAPB et de la mairie de Bayonne ainsi que sur <http://www.communaute-paysbasque.fr>.

*Le Président*

Avis d'information affiché :

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE / COMMUNE DE BAYONNE

# AVIS D'INFORMATION

## Concertation préalable du **15 mars 2023 au 15 avril 2023** menée dans le cadre de la déclaration de projet Séqué 4 emportant mise en compatibilité du PLU de Bayonne

Par délibération du 4 février 2023, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a engagé une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Bayonne pour le projet Séqué 4 à Bayonne, qui vise les objectifs suivants :

- Changer la destination du secteur : économique (1AUy) vers habitat (1AUs) afin de poursuivre le développement de l'offre en logements et une mixité des fonctions sur le quartier,
- Etablir 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, ...),
- Etablir 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,
- Reverser les parcelles boisées et classées en EBC non retenues dans l'opération de logements en zone naturelle.

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.

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

Pendant toute sa durée :

- **Un dossier de concertation** exposant le projet Séqué 4 et la mise en compatibilité du PLU sera mis à disposition du public :
  - en version numérique accessible sur le site internet de la CAPB : <https://www.communaute-paysbasque.fr/concertations-reglementaires-1/concertation/mise-en-compatibilite-du-plu-de-bayonne-projet-sequé-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** seront mis à disposition du public afin qu'il puisse faire part de ses observations :
  - un registre numérique, accessible sur internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/4528/>
  - des registres papier, accessibles 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 organisée le lundi 3 avril 2023 à 18h30 à la maison du Séqué, 35 Chemin de Loustaouaou 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.

Page internet dédiée :



[DANS CETTE PAGE](#)

**AVIS D'INFORMATION /  
CONCERTATION  
PREALABLE / PROJET  
SEQUE 4 A BAYONNE**

## AVIS D'INFORMATION / CONCERTATION PREALABLE / PROJET SEQUE 4 A BAYONNE

Par délibération du 4 février 2023, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a engagé une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Bayonne pour le projet Séqué 4 à Bayonne, qui vise les objectifs suivants :

- Changer la destination du secteur : économique (1AUy) vers habitat (1AU) afin de poursuivre le développement de l'offre en logements et une mixité des fonctions sur le quartier,
- Etablir 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, ...),
- Etablir 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,
- Reverser les parcelles boisées et classées en EBC non retenues dans l'opération de logements en zone naturelle.

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.

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

**Pendant toute sa durée :**

- **Un dossier de concertation exposant le projet Séqué 4 et la mise en compatibilité du PLU sera mis à disposition du public :**
  - **en version numérique** accessible sur le site internet de la CAPB : <https://www.communaute-paysbasque.fr/concertations-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 seront mis à disposition du public afin qu'il puisse faire part de ses observations :**
  - **un registre numérique**, accessible sur internet : [www.registre-dematerialise.fr/4528/](http://www.registre-dematerialise.fr/4528/)
  - **des registres papier**, accessibles 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 organisée le lundi 3 avril 2023 à 18h30 à la maison du Séqué**, 35 Chemin de Loustaounaou à Bayonne. Vous trouverez en téléchargement ci-dessous le support de présentation utilisé pendant celle-ci et compte-rendu des échanges.

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.

### A TÉLÉCHARGER

- 1 **0\_OJ28\_DelibEngagement\_MECDU\_PLU\_Bayonne\_Sequ4\_04022023.pdf**  
PDF - 7 pages - 395,53 Ko  
[TÉLÉCHARGER](#)
- 2 **1\_Avis\_AfficheA2\_ConcertationPrealable\_Sequ4.pdf**  
PDF - 1 page - 157,49 Ko  
[TÉLÉCHARGER](#)
- 3 **2\_DossierDeConcertation\_MECDU-Seque4.pdf**  
PDF - 28 pages - 2,95 Mo  
[TÉLÉCHARGER](#)
- 4 **3\_SupportReunionPublique\_MECDU\_Sequ4.pdf**  
PDF - 23 pages - 3,10 Mo  
[TÉLÉCHARGER](#)
- 5 **4\_CompteRendu\_ReunionPublique\_MECDU\_Sequ4.pdf**  
PDF - 13 pages - 472,13 Ko  
[TÉLÉCHARGER](#)

## Registre dématérialisé :

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ  
CONSULTATION & ENQUÊTE PUBLIQUE

BAYONNE : concertation préalable - déclaration de projet Séqué 4 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Présentation

### Présentation de la concertation

Ce site web est clos depuis le samedi 15 avril 2023 à 23:59



#### Information du public

Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents

[Avis de concertation](#)

L'objectif de ce site web est de permettre au public de prendre connaissance plus facilement du projet puis de consigner ses contributions et propositions.

#### Partagez sur les réseaux sociaux

l'adresse de ce site web de participation citoyenne.

[Partager 0](#) [Tweeter](#)

### BAYONNE : concertation préalable - déclaration de projet Séqué 4 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibération du 4 février 2023, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a engagé une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Bayonne pour le projet Séqué 4 à Bayonne, qui vise les objectifs suivants :

- > Changer la destination du secteur : économique (1AUy) vers habitat (1AUs) afin de poursuivre le développement de l'offre en logements et une mixité des fonctions sur le quartier,
- > 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, ...),
- > 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,
- > Reverser les parcelles boisées et classées en EBC non retenues dans l'opération de logements en zone naturelle.

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.103-21/c du code de l'urbanisme.

#### A propos

Ceci est la version dématérialisée de ou des registre(s) de la participation citoyenne "BAYONNE : concertation préalable - déclaration de projet Séqué 4 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)".

Retrouvez tous les registres dématérialisés du département suivant : Pyrénées-Atlantiques (64)

#### Plan du site

- Présentation

#### COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE (CAPB)

Adresse  
5 avenue Foch  
64100 BAYONNE

[Voir les horaires d'ouverture](#)

## Rapport du registre dématérialisé :



### Votre avis nous intéresse !

Dans un souci d'**amélioration continue**, nous aimerions connaître votre avis sur le produit mis à votre disposition et la qualité du service rendu. Merci de prendre 5 minutes pour nous **donner votre retour d'expérience**.

[Je donne mon avis](#)

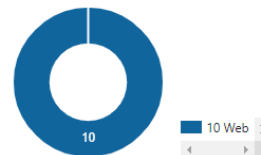
### Contributions

**10** contributions ont été déposées

**1** contributions d'origine "web" a été détectée comme **provenant de la même origine** (adresse IP) qu'une autre  
Soit 10% des contributions d'origine web

**4** contributions ont été déposées par une personne **anonyme**  
Soit 40% des contributions

**0** contribution **modérée**

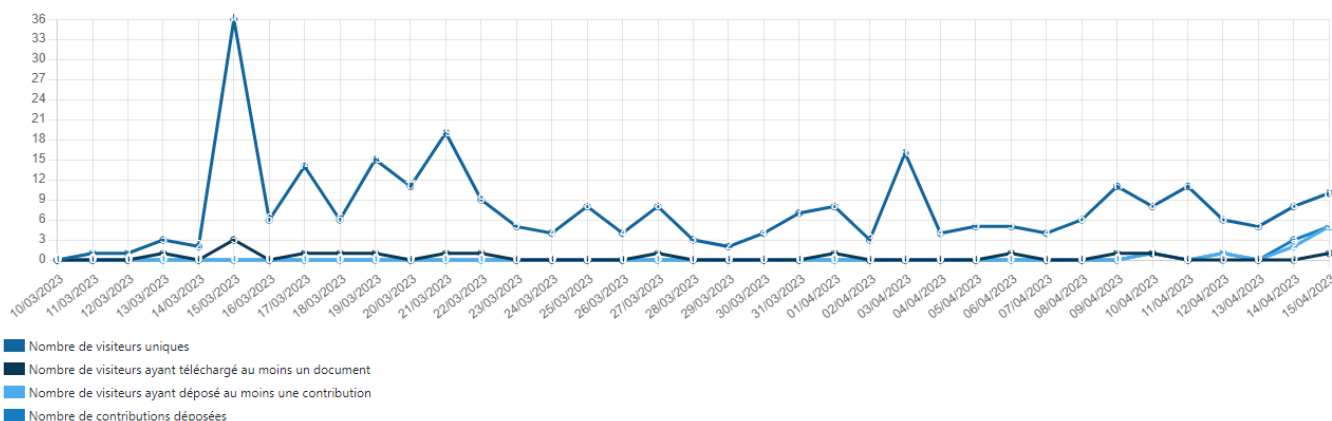


### Fréquentation

**278** visiteurs uniques ont consulté le site web

**15** visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation  
Soit 5.3% des visiteurs

**9** visiteurs ont déposé au moins une contribution  
Soit 3.2% des visiteurs





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

### RÉUNION PUBLIQUE

DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION PREALABLE

Lundi 3 avril 2023



**Jean-René ETCHEGARAY**  
*Maire de la ville de Bayonne*  
*Président de la Communauté*  
*d'Agglomération Pays Basque*

## LES ENJEUX

- 1 Répondre à la forte demande en logements sur le Pays Basque (attractivité du territoire)
- 2 Participer au Programme local de l'habitat dans le cadre du renforcement de l'offre de logements sociaux. Dynamiser la politique d'accueil résidentiel au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la Ville
- 3 Répondre à la demande en logements en accession à prix abordables pour les revenus intermédiaires
- 4 Prendre en compte des enjeux environnementaux et économie des ressources





## LES OBJECTIFS DE LA RÉUNION PUBLIQUE



**Bayonne**  
BAIONA - PAYS BASQUE

**PAYS  
BASQUE  
EUSKAL  
HERRIA**  
COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
-  
IRERORRE  
ELERROA  
KOMUNITAT  
D'AGGLOMERAZIEN

- Présenter le projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme
- Partager les grands principes d'aménagement
- Échanger et répondre aux questions



## DÉROULE DE LA RÉUNION

1. Introduction
2. Le site
3. La procédure de Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU)
4. Les grands principes d'aménagement et réponse aux enjeux environnementaux
5. Questions-réponses



## LES INTERVENANTS

**Alain LACASSAGNE**

*Adjoint au maire  
Aménagement, urbanisme et habitat  
Ville de Bayonne*

**Laurence HARDOUIN**

*Adjointe au maire  
Transition écologique, solidaire et citoyenne  
Ville de Bayonne*

**Marie ANTIGNY-HULEUX**

*Cheffe de projet Planification -  
Direction Stratégie Territoriale,  
Aménagement et Habitat  
Communauté d'Agglomération  
Pays Basque*

**Simon CORBIN**

*Directeur de l'Urbanisme  
Ville de Bayonne*

**Jean-Baptiste MARINOT**

*Directeur général  
des services techniques  
Ville de Bayonne*



## LE SITE DU PROJET ET SES ENJEUX

### LE QUARTIER DU SEQUE



Un village dans la Ville



## LE PÉRIMÈTRE DE PROJET



Séqué 1 (aménagé)	Habitat/Résidentiel
Séqué 2 (aménagé)	Habitat/Résidentiel
Séqué 3 (en cours d'aménagement)	Commerces Services Habitat
Séqué 4 (projet)	Habitat/Résidentiel

 Mise en compatibilité du document d'urbanisme

 **Pays  
Basque**  
euskal  
herria

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
—  
HIRIGUNE  
ELKARGOA  
—  
COMUNAUTAT  
D'AGLOMERACION

 **Bayonne**  
BAYONNE - PAYS BASQUE

## LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## CONCEPTION D'UN PROJET POUR LE SEQUE 4





# L'ÉTAPE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

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 du public.



## Les objectifs de la concertation préalable :

- INFORMER le plus largement possible
- PERMETTRE DE S'EXPRIMER en recueillant les contributions du public

## LES ENGAGEMENTS PRIS PAR LA CAPB ET LA VILLE DE BAYONNE

- Permettre aux habitants d'exprimer leurs points de vue
- Proposer une diversité de moyens d'information et d'expression
- Répondre aux questions posées
- Prendre en compte toutes les contributions
- Rendre publiques les mesures qui sont envisagées



# LES MODALITÉS D'INFORMATION ET DE PARTICIPATION



## S'INFORMER PENDANT LA CONCERTATION

Le dossier de concertation présente le projet dans son ensemble.

Disponible depuis le 15 mars 2023 jusqu'au 15 Avril :

→ En version papier à la mairie de Bayonne et au siège de la CAPB

→ En version numérique sur le site de la CAPB



## S'EXPRIMER ET DONNER SON AVIS

Des registres de contributions permettant de recueillir les remarques, questionnements et avis sont mis à disposition :

→ A la mairie de Bayonne et au siège de la CAPB

→ Sur le site internet à l'adresse :

<https://www.registre-dematerialise.fr/4528/>



## ECHANGER AUTOUR DU PROJET

Organisation d'une réunion d'information :

→ Le 3 avril 2023 à 18h30 à la Maison du Séqué



COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
—  
HIRIGUNE  
ELKARGOA  
—  
COMUNAUTAT  
D'AGLOMERACION



# LE CADRE D'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT URBAIN SEQUÉ 4

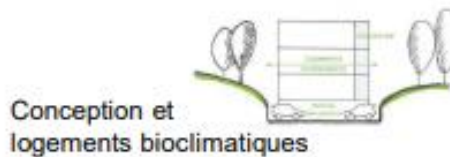
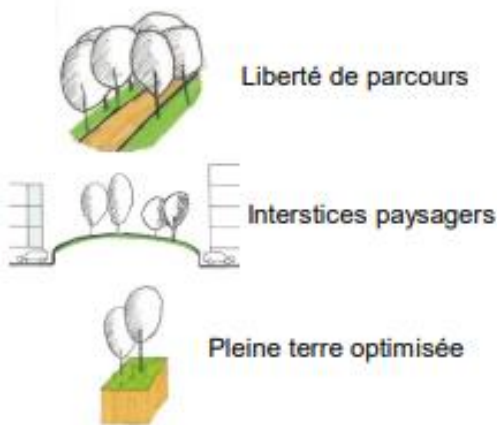
# INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



- Le besoin de logements variés
- Les vues lointaines sur les Pyrénées
- La topographie
- Les espaces naturels sensibles
- L'accroche au reste du quartier
- Une propriété existante



## Les attendus sur le séqué 4



## LES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



### Les invariants à respecter :

- |   |   |
|---|---|
| <p><b>Principe de composition urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A créer                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur ouvert à une urbanisation à dominante d'habitat collectif</li> </ul> </li> <li>A préserver/comforter                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Percée visuelle</li> <li>Point de vue</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Principe d'accessibilité, de mobilité, de stationnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A créer/comforter/préserver                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Chemin / sentier / piste</li> </ul> </li> <li>Voie de desserte principale</li> </ul> | <p><b>Principe de trame paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A créer/comforter/préserver                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Retrait paysager</li> <li>Espaces paysagers</li> <li>Aménagement paysager pour la gestion des eaux pluviales</li> </ul> </li> <li>A préserver/comforter                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Arbre remarquable</li> <li>Alignement notable</li> </ul> </li> </ul> |
|---|---|





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 délaisser les problématiques économiques au profit du renforcement de sa vocation résidentielle. Il se divise en quatre zones ayant toutes plus une 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 *IAUys* à vocation économique va être reclassé en secteur *IAUsb* à vocation résidentielle. La partie Sud du secteur initial *IAUys* 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.



### 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 Anges et par la classification en « Réserve de biodiversité » au SCoT de la partie Sud de la parcelle.

La classification du Ruisseau des Anges 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/>