



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA

—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

PROJET « SEQUE 4 »

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE
EN COMPATIBILITE DU PLU DE BAYONNE**

DOSSIER ADMINISTRATIF D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DU VENDREDI 10 NOVEMBRE 2023 (A PARTIR DE 9H),
AU LUNDI 11 DECEMBRE 2023 (JUSQU'À 17H).

Annexe 2

**Décision de l'Autorité Environnementale (MRAe) du 19/09/2023
Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes
Publiques Associées organisée le 10 octobre 2023
Synthèse des avis et proposition de prise en compte par la
collectivité**

***Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de mise en compatibilité par
déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la
commune de Bayonne (64) pour permettre la réalisation d'un
programme de logements porté par la communauté
d'agglomération du Pays-Basque***

n°MRAe 2023ANA83

dossier PP-2023-14341

Porteur du Plan : Communauté d'agglomération du Pays-Basque

Date de saisine de l'Autorité environnementale : le 16 juin 2023

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : le 4 juillet 2023

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 13 septembre 2023 par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à M. Pierre LEVAVASSEUR.

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

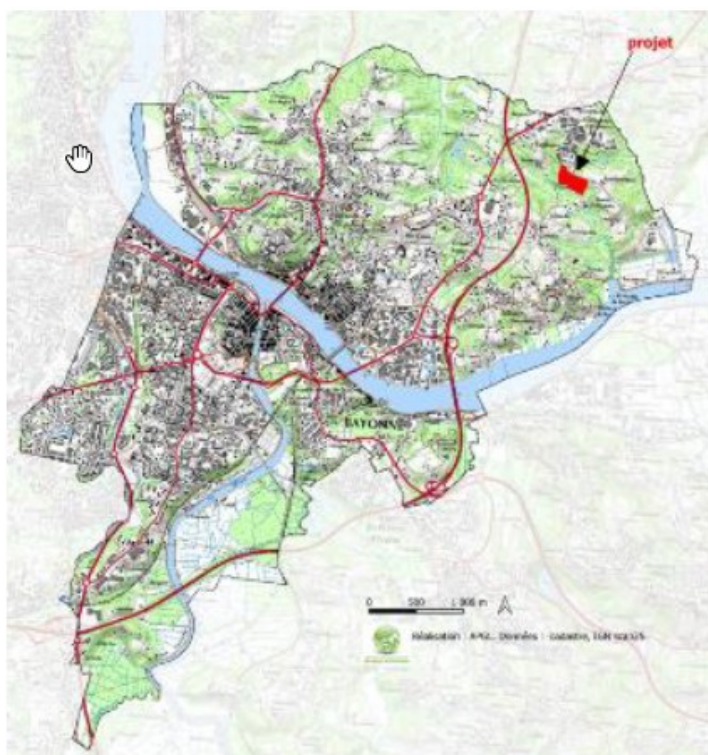
I. Contexte général

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bayonne (64), approuvé le 25 mai 2007.

Cette procédure, portée par la communauté d'agglomération du Pays-Basque, vise à permettre une évolution des aménagements prévus sur l'un des secteurs de l'écoquartier Sequé, dit « Sequé 4 », situé au nord-est de la commune.

Bayonne (52 006 habitants en 2020 pour une superficie de 21,68 km²) est située dans le département des Pyrénées-Atlantiques. Un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), porté par la communauté d'agglomération du Pays-Basque, est en cours d'élaboration sur le périmètre du territoire Côte-Basque-Adour.

Bayonne est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes approuvé le 6 février 2014. Le SCoT du Pays-Basque et du Seignanx, qui doit se substituer au SCoT précité, a été prescrit le 13 décembre 2018.



Localisation du projet Sequé 4 (source : notice de présentation, p. 23 et p. 8)

Le programme initial de l'écoquartier portait sur la réalisation d'environ 614 logements pouvant accueillir 1 600 habitants, avec des activités commerciales, des services et des équipements. L'écoquartier est divisé en quatre phases :

- les phases 1 et 2, classées en secteur à urbaniser 1AU du PLU, destiné à accueillir de l'habitat, des équipements collectifs, des commerces et services de proximité ;
- la phase 3, initialement destiné à des activités (2AUy), a été reclassé en sous-secteur 1AUa dans le cadre de la modification n°15 du PLU de Bayonne en 2019. Le sous-secteur 1AUa autorise les mêmes destinations que le secteur 1AU. Il est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) visant à assurer la complémentarité des équipements avec les secteurs 1 et 2. La modification n°15 a fait l'objet d'une décision de non-soumission à évaluation environnementale de la MRAe datée du 23 mai 2019¹ ;
- la phase 4, actuellement classée en secteur économique 1AUy.

L'objet de la présente procédure est de reclasser les parcelles correspondant à la phase 4 en secteur

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/kpp_2019_8122_m15_plu_bayonne_d_dh_signe.pdf

destiné à de l'habitat, des équipements collectifs, des commerces et services de proximité afin de poursuivre le développement de l'offre de logements et d'équipements de proximité sur ce quartier.

Cette mise en compatibilité concerne un ensemble de parcelles représentant une surface de 5,16 hectares qui emporte la modification du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) et du règlement. Elle est soumise à évaluation environnementale au titre de l'alinéa c) de l'article R. 104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au pétitionnaire, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser les incidences négatives. La procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

II. Objet de la mise en compatibilité du PLUi

La présente mise en compatibilité est justifiée par un besoin de foncier pour réaliser les objectifs du plan local de l'habitat (PLH) de l'agglomération de Bayonne approuvé le 2 octobre 2021. Le PLH met en exergue un besoin de 500 logements à produire par an sur la commune de Bayonne, dans un contexte de forte pression foncière.

Le dossier rappelle à cet égard que la commune de Bayonne, commune de l'aire urbaine qu'elle constitue avec Anglet et Biarritz, a connu une croissance démographique de 1,5 % entre 2013 et 2019.

Le dossier précise que l'implantation d'activités économiques sur le secteur « Sequé 4 » ne correspond plus à l'évolution souhaitée pour l'écoquartier, dont l'ambiance est qualifiée de calme et familiale. La mise en compatibilité doit à cet égard être l'occasion de prévoir des équipements complémentaires par rapport aux phases 1, 2 et 3.

La collectivité souhaite donc apporter les modifications suivantes au PLU de Bayonne :

- modifier le PADD afin de supprimer la référence à un site de développement économique sur le secteur « Sequé 4 » ;
- reclasser les parcelles correspondant au secteur « Sequé 4 » en un sous-secteur 1AUsb couvert par une OAP sectorielle et en zone naturelle N ;
- introduire dans le PLU les règles s'appliquant sur le sous-secteur 1AUsb, ainsi que l'OAP *ad hoc* précisant les modalités d'aménagement du sous-secteur.



Règlement graphique avant et après la mise en compatibilité du PLU (Source : rapport de présentation page 12)

La collectivité envisage la création de 260 logements, dont 45 % de logements sociaux. La collectivité prévoit également l'implantation d'équipements tels que des services pour la petite-enfance, des bureaux, et des espaces publics aménagés. Le dossier précise que le développement des activités économiques initialement envisagé pourrait se reporter sur les secteurs de Saint-Etienne et Deyris.

Étant donné l'ancienneté du PLU en vigueur, la MRAe recommande de présenter un bilan du PLU depuis son approbation pour mettre en perspective cette opération dans la dynamique de croissance démographique et de production de logements. Elle recommande ensuite de préciser en particulier

l'espace déjà consommé pour de l'habitat et les secteurs urbains ou à urbaniser encore disponibles dans le PLU pour la construction de logements afin de justifier ce projet de mise en compatibilité. Enfin, la MRAe recommande de préciser les éventuelles incidences environnementales du report des activités économiques, initialement envisagées sur la zone de projet, sur d'autres secteurs de la commune.

A. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité

Le dossier est constitué de la déclaration de projet présentant les motifs et le contenu de la mise en compatibilité du PLU, incluant les incidences de la mise en compatibilité et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées.

Il permet d'identifier les principaux enjeux du site, et la démarche d'évitement et de réduction des incidences mise en œuvre à travers les évolutions apportées au PLU. Ces enjeux portent sur :

- le ruisseau nommé « ruisseau des Anges », situé à proximité immédiate du site de projet, couvert par une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 *L'Adour de la confluence avec la Midouze à la confluence avec la Nive*, référencée 720030087 ;
- les risques naturels et technologiques, les abords du ruisseau des Anges étant identifiés par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de Bayonne en tant que zone d'aléa fort. En outre, une partie du site est grevée par une servitude d'inconstructibilité liée au passage d'une ligne électrique en limite ouest, tandis qu'une canalisation de gaz en longe la limite nord sans servitude identifiée dans le dossier ;
- l'intégration paysagère du secteur, l'écoquartier se situant en point haut en transition entre le tissu urbain et une trame boisée au sud, avec des vues ouvertes sur les Pyrénées ;

1. Milieux, biodiversité

D'après le dossier, le site de projet constitue une friche agricole, originellement une prairie, sur laquelle se développe depuis la fin de l'exploitation du site diverses espèces pionnières (arbustes, ronces, fougères). Le terrain présente une pente orientée nord-sud, vers le ruisseau des Anges, qui borde la limite sud du site.

En lien avec le ruisseau des Anges, le dossier signale la proximité immédiate de la ZNIEFF « *L'Adour de la confluence avec la Midouze à la confluence avec la Nive* », et la présence à environ un kilomètre du site Natura 2000 de « *L'Adour* », référencé au titre de la directive « habitats, faune, flore ». Le ruisseau des Anges et sa ripisylve constituent également une continuité écologique identifiée par le SCoT en vigueur.

Le dossier fait état des résultats d'un inventaire de terrain réalisé le 7 juillet 2020. Cet inventaire conclut à l'intérêt du site en tant que zone de chasse pour différents groupes d'espèces (mammifères, reptiles, oiseaux). De plus, la présence d'une zone humide dans la partie basse du site, la plus proche du ruisseau, a été repérée. Une partie de cette zone est déjà protégée par un espace boisé classé (EBC). Le dossier signale la présence d'arbres matures présentant un intérêt pour la nidification des oiseaux, sans les localiser.



Résultats de l'inventaire de terrain du 7 juillet 2023 (source : notice de présentation, p. 45)

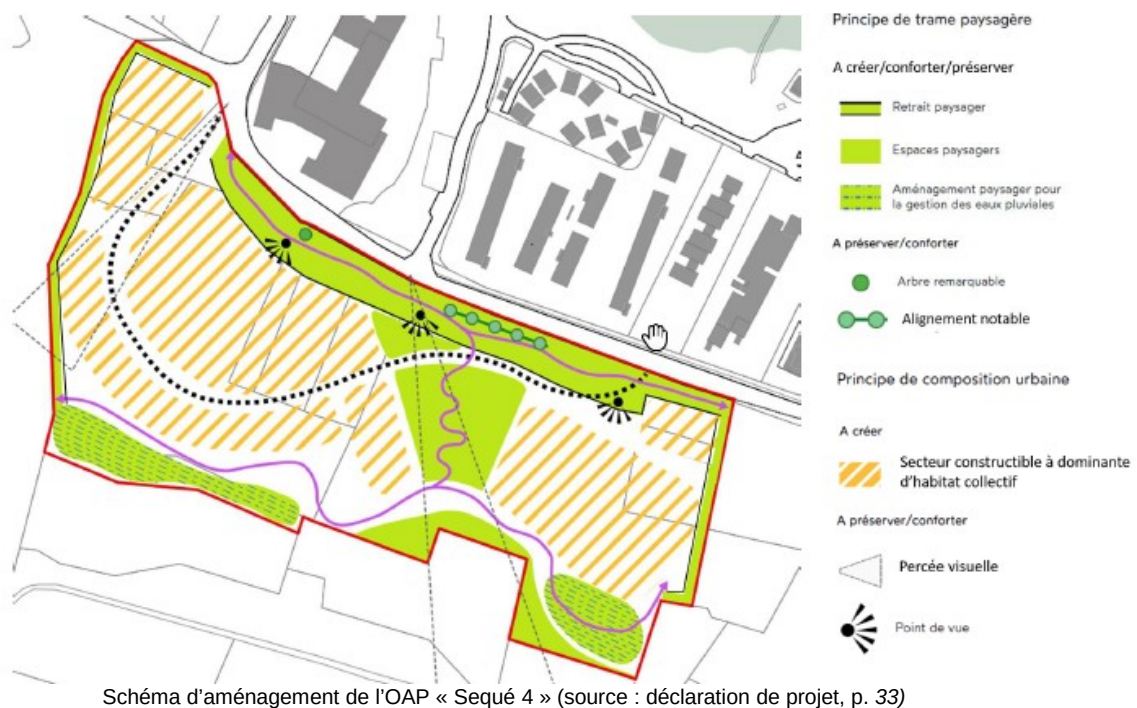
La MRAe recommande à la collectivité d'ajouter, pour la clarté du dossier, une carte identifiant les points de contact avec les espèces rencontrées lors de l'inventaire, ainsi que les arbres susmentionnés présentant un intérêt pour la nidification (en sus des arbres remarquables et alignements notables déjà repérés au nord de la parcelle).

Les observations évoquées ci-dessus conduisent à une hiérarchisation des enjeux caractérisant la zone humide en tant que zone à enjeu fort, la prairie évoluant en zones de fourrés en zone à enjeu modéré, et la « friche anthropophile » en zone à enjeu faible.

Les enjeux identifiés portent sur la préservation de la zone à enjeu fort (zone humide et boisements anciens associés), et, compte-tenu de la topographie, sur la gestion des ruissellements afin d'éviter les pollutions diffuses du milieu.

En réponse à ces enjeux, la collectivité prévoit de reclasser en zone naturelle N la partie du site à enjeu fort, soit une surface de 6 200 m². Pour la gestion des ruissellements, la collectivité retient en outre un coefficient d'espace de pleine terre de 50 %, supérieur au taux de 35 % prévu par le schéma directeur des eaux pluviales. La création de noues paysagères dédiées à la gestion des eaux pluviales en point bas du site est également prévue par l'OAP.

Le dossier mentionne enfin que le quartier est raccordé au réseau d'assainissement collectif, qui dispose de capacités résiduelles pour accueillir les effluents générés par le projet.



Au regard de ces mesures, le dossier conclut à la compatibilité du projet avec les objectifs de préservation de la biodiversité.

2. Risques naturels et technologiques

Les risques recensés sur le territoire communal concernent le risque sismique (aléa moyen) et l'aléa-retrait gonflement des argiles (modéré). Ils devront être pris en compte par des dispositions de construction adaptées qui seront examinées dans le cadre des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet.

Le site de projet est impacté à la marge par la zone rouge du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de Bayonne, liée au risque de débordement du ruisseau des Anges. Selon le dossier, la préservation de la zone humide au sud du site (zone d'expansion des crues du ruisseau), et le maintien en pleine terre de 50 % des surfaces, visent à ne pas aggraver ce risque.

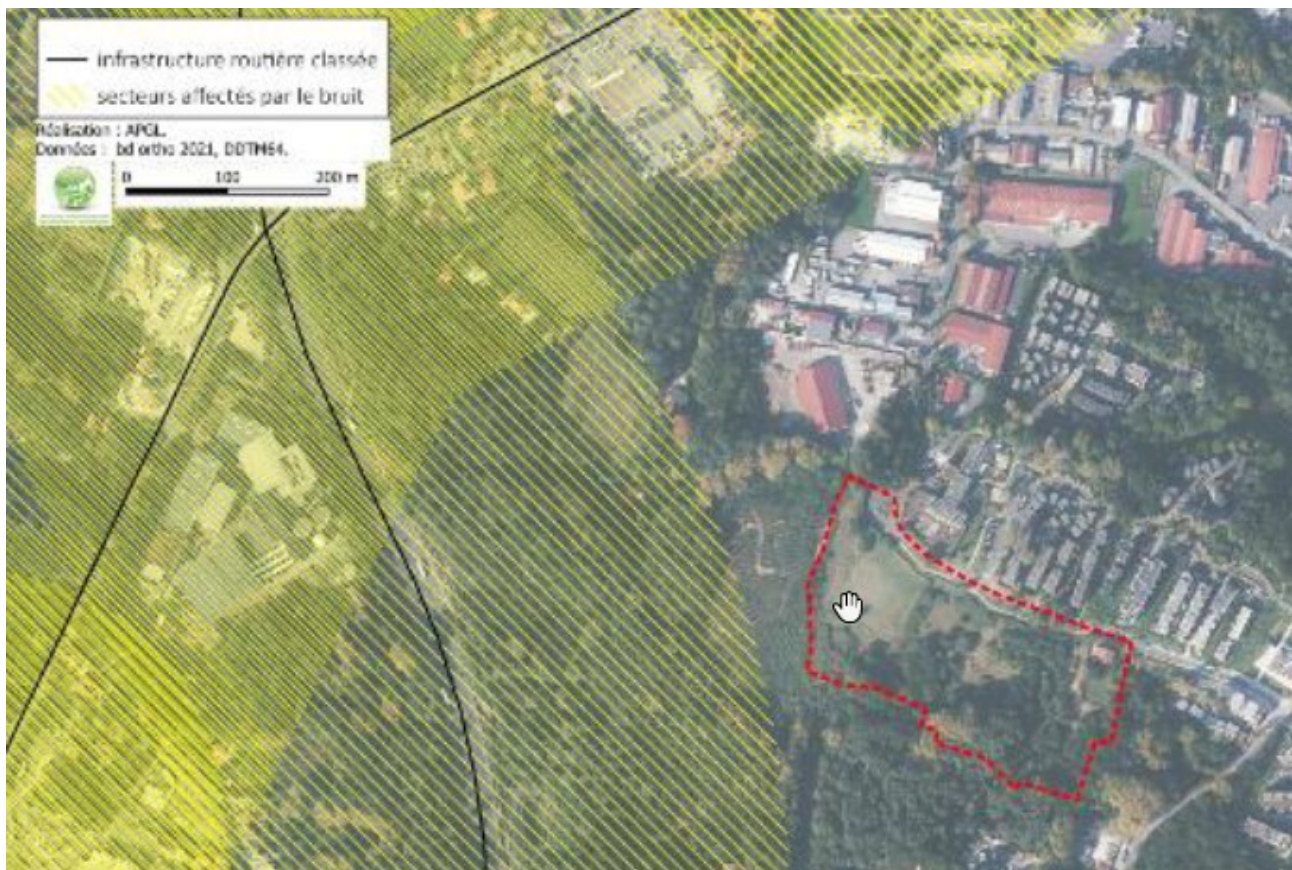
Le passage d'une ligne électrique haute tension en frange ouest impose une servitude d'utilité publique et un recul des constructions d'au moins sept mètres. L'OAP prévoit ainsi l'aménagement d'une noue paysagère en limites nord et ouest du site pour la prendre en compte.

Le site de projet se situe en dehors du secteur affecté par le bruit associé à l'autoroute A 63 à l'ouest (marge de recul de 300 mètres), et à la route départementale RD 817 au nord (250 mètres). La présence d'une entreprise de recyclage de métaux, installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), est en outre signalée, sans précision sur les nuisances occasionnées par cette activité et leurs incidences potentielles sur le secteur de projet.

Selon le dossier, les aménagements paysagers et les reculs des constructions prévus pourront constituer une zone tampon contre le bruit. Le respect d'une distance de 100m est par ailleurs prévu par la réglementation.

La MRAe recommande la réalisation de mesures de bruit, afin de vérifier le caractère suffisant des aménagements prévus, et le cas échéant, d'étudier des mesures de réduction complémentaires pouvant être intégrées dans le PLU.

Elle recommande aussi de présenter les incidences occasionnées par l'entreprise de recyclage de métaux et les mesures de protections d'évitement-réduction éventuelles mise en place dans le PLU.



Secteurs de bruit associés à l'A63 et à la RD 817 (source : notice de présentation, p. 63)

S'agissant de la végétalisation, l'OAP précise qu'elle devra être réfléchiée pour être pérenne et utile au confort d'été. **Dans cette perspective, la MRAe recommande d'ajouter que les plantes allergènes devront être proscrites afin d'éviter les effets de certains pollens sur la santé des populations sensibles.**

3. Paysage, cadre de vie

Le site de projet n'intersecte aucun périmètre de protection des monuments historiques. Les enjeux tiennent à l'insertion du site dans le grand paysage. À cet égard, compte-tenu de la position du site en surplomb, le dossier identifie l'enjeu de préserver des vues vers les Pyrénées dans l'axe nord-sud.

L'OAP fait bien apparaître ce principe de percées visuelles, faisant notamment référence à « une alternance de bâtis et de percées visuelles et paysagère, avec un épannelage adapté ».

Le dossier précise que le quartier est desservi par les transports en commun, une ligne de bus passe devant le site permettant notamment de rejoindre le centre-ville. Des cheminements doux permettent également de rejoindre à pied ou à vélo le terminus d'une ligne de bus à haut niveau de service desservant le centre et la gare de Bayonne.

Le règlement réserve 1,5 m² par logement pour les véhicules à deux roues.

Pour les voitures, le règlement prévoit 1,5 places de stationnement par logement, ce qui représente un potentiel de 390 places de stationnements pour 260 logements. Il convient de signaler en outre que le règlement prévoit 1,2 place sur le secteur « Sequé 1 », et 1,5 place sur le secteur « Sequé 2 », 1 place visiteur minimum pour 4 lots étant en outre prévue pour les opérations de lotissements.

La MRAe recommande à la collectivité de justifier le dimensionnement retenu pour les places de stationnement des voitures. Elle l'invite à étudier les possibilités de mutualisation des stationnements entre les différentes phases de l'écoquartier, dans une perspective de réduction des consommations d'espace dédiées aux parkings.

III. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

La mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Bayonne vise à permettre l'évolution de la phase 4 de l'écoquartier « Sequé » initialement envisagée pour développer des activités économiques, afin de permettre une opération mixte de logements, d'équipements et d'activités.

L'évolution du PLU envisagée s'attache à préserver la zone humide aux abords du ruisseau en limite sud du site, qui concentre les enjeux les plus forts en termes de biodiversité et de maîtrise du risque inondation.

Un bilan du PLU, notamment en termes de consommation foncière, serait néanmoins opportun pour remettre cette opération en perspective dans la dynamique de croissance démographique et de production de logements depuis l'approbation du PLU en 2007.

La collectivité est invitée à étudier, dans une optique de réduction de l'artificialisation du site, les possibilités d'optimisation des stationnements pour les voitures.

Des mesures de bruit mériteraient également d'être réalisées pour caractériser l'exposition du quartier aux nuisances sonores, compte-tenu de la proximité de l'A63, de la RD 817 et d'une entreprise de recyclage de métaux classée ICPE.

La MRAe fait d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier, ce qui peut amener à modifier le projet communal.

À Bordeaux, le 13 septembre 2023

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

P. Levavasseur

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAYONNE

Réunion d'Examen Conjoint Des Personnes Publiques Associées

Mardi 10 octobre 2023

Mairie de Bayonne - Salon carré - 14h00

PROCES-VERBAL

Structure	NOM / Prénom	Présent(e)	Excusé(e)	Absent(e)
Communauté d'Agglomération Pays Basque	ANTIGNY-HULEUX Marie	x		
Agence Publique de Gestion Locale (AMO CAPB)	LECA Paul-François			
Ville de Bayonne	HARDOUIN Laurence (élue) LACASSAGNE Alain (élu) CORBIN Simon (Dir. Urba.) VILAMITJANA Aline (CE Urba.)	x		
DDTM 64	LARRAMENDY Armelle LARRE Christian ESCONOBIET Emma	x		
SM SCOT Pays Basque et Seignanx	FRANCESCHETTI Cécile	x		
Commune de Bayonne	VILAMITJANA Aline	x		
CAPB – EPCI PLH	HOURQUET Marie-Hélène	x		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)	ALONSO Patrick	x		
Syndicat des Mobilités Pays Basque – Adour			x	
Chambre d'agriculture			x	
Conseil Départemental 64			x	
Région Nouvelle Aquitaine				x
Centre Régional Propriété de la Forêt				x
Chambre des Métiers et de l'Artisanat				x
Chambre du commerce et de l'industrie				x
Architecte des Bâtiments de France				x
Comité Régional de la Conchyliculture				x

Madame Antigny-Huleux introduit la réunion après un tour de table. Elle rappelle le contexte de cette rencontre, à savoir : réunion de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées dans le cadre de la déclaration de projet relative au projet d'aménagement « Séqué 4 » emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Ville de Bayonne.

Elle rappelle que l'ensemble des Personnes Publiques Associées ont reçu l'ensemble du dossier en date du 27 septembre 2023 afin de préparer cette rencontre et recueillir en séance les observations des participants (ou en amont de celle-ci en cas d'absence).

L'introduction de cette réunion est poursuivie par Monsieur Lacassagne. Il indique que cette nouvelle phase d'aménagement du Séqué fait suite aux précédents aménagements réalisés dans les phases 1 et 2. Il rappelle que cette nouvelle phase d'aménagement, participe à la prise en compte de plusieurs enjeux :

- répondre à la forte demande en logements du territoire,
- renforcer l'offre en logements sociaux et en logements à prix maîtrisé,

- achever et renforcer l'aménagement du quartier du Séqué,
- prendre en compte les enjeux environnementaux du site.

Madame Vilamitjana présente le support de réunion. Il est notamment rappelé le contexte et l'histoire du développement du quartier, ses qualités paysagères. Elle indique la volonté des élus de renforcer la démographie sur ce quartier en vue de conforter sa centralité de proximité et les équipements publics. Elle rappelle les investissements réalisés par la collectivité, en matière de desserte par les transports en commun et voies douces. L'augmentation de la démographie sur le quartier du Séqué doit permettre de renforcer les activités de commerces et de services existantes, toute en laissant la possibilité d'en créer de nouvelles. Madame Vilamitjana, indique la nécessaire évolution de la vocation économique, vers une vocation d'habitat résidentiel et de service.

Madame Antigny-Huleux poursuit la présentation, en indiquant les évolutions qu'il est nécessaire d'apporter au document d'urbanisme (projet d'aménagement et de développement durables, règlement écrit et graphique, orientation d'aménagement) ; et rappelle que ces évolutions qui impliquent une procédure de MECDU du fait de la modification du PADD.

Monsieur Alonso (CMA) indique que les artisans éprouvent des difficultés à trouver du foncier pour développer leurs entreprises. Il souhaite savoir si cette zone à urbaniser à vocation économique supprimée ici sera compensée ou reclassée ailleurs.

Madame Antigny-Huleux répond que l'étude du besoin en foncier économique s'effectue à une échelle plus large que celle de la commune ; et que la réflexion s'effectue notamment à l'échelle intercommunale et celle des bassins de vie. Elle précise également qu'à cette échelle, les opportunités foncières existent au sein des tissus bâtis à vocation d'activités économiques et que la mobilisation de foncier nouveau est aussi à l'étude. Elle indique enfin que la question du foncier disponible est peut-être moins un frein que celle du prix du foncier ou encore de son accessibilité quant à l'installation de nouveaux artisans sur le secteur.

Monsieur Lacassagne complète en indiquant que la Ville de Bayonne travaille sur la thématique du développement économique dans le cadre de l'étude du PLUi. Il rappelle que ce travail porte sur l'identification de zones dédiées, mais également sur la gestion et la requalification de zones d'activités existantes, comme c'est le cas de la zone d'activités Saint-Etienne.

Madame Vilamitjana termine la présentation en abordant les enjeux environnementaux de la zone, et les grands principes d'aménagements, tels qu'ils figurent dans le projet d'OA (Orientation d'Aménagement).

Monsieur Alonso (CMA) indique qu'aujourd'hui la circulation automobile est déjà compliquée au carrefour de la RD817 et du chemin de Cazenave, et que l'arrivée d'habitants supplémentaires sur le quartier accentuera les difficultés de circulation. Il souhaite savoir si la collectivité a prévu des aménagements pour répondre à cette problématique.

Monsieur Lacassagne répond que plusieurs réflexions sont menées par la collectivité à ce sujet. En matière d'aménagement public, il indique que des zones d'apaisements peuvent être aménagées sur les carrefours. Il évoque également les différentes réflexions qui sont menées par la collectivité pour reporter une part des déplacements automobiles sur les transports en commun et les mobilités douces. Il évoque notamment l'aménagement de voies douces le long du chemin de la Pinède. Il indique qu'un travail est mené avec le syndicat des transports pour augmenter la fréquence des bus en matinée et en fin de journée.

Madame Franceschetti (SCoT) rapporte les observations qui ont été formulées par le bureau syndical du SCOT réuni le 5 octobre. Celui-ci souhaiterait que le projet soit recontextualisé à l'échelle de la commune et des différentes phases d'aménagement du Séqué, pour mieux juger de l'intérêt de changer la vocation de la zone vers une destination de logements. Elle indique que la succession de procédures d'évolution du document d'urbanisme approuvé en 2007 ne permet pas aux élus du bureau syndical du SCOT de comprendre la stratégie globale de la commune. Le bureau souhaiterait disposer d'une vision globale de la stratégie communale en matière de production de logements au regard du parc de logements existants et des projets envisagés à court et moyen terme ; mais aussi en cohérence avec l'offre en équipements présente à l'Est de l'autoroute. Le bureau demande par ailleurs que la ventilation du logement locatif social soit précisée ou dans le règlement ou dans l'OA, que la part de logements libres à prix maîtrisé soit plus conséquente, et demande que des compléments sur la stratégie globale

d'aménagement du quartier du Séqué soient apportés (cf. avis du bureau du SM SCot Pays Basque et Seignanx en annexe du présent PV).

Monsieur Lacassagne rappelle que la Ville de Bayonne s'engage pleinement sur la question du logement sur son territoire. Il fait notamment référence à la charte de la mixité sociale votée par le conseil municipal du 5 avril 2023, qui participe à la mise en œuvre du PLH (Programme local de l'habitat adopté par le Conseil Communautaire du 2 octobre 2021).

Il explique que l'aménagement du quartier Séqué se fait certes par phases, mais qu'il relève d'une réflexion globale impulsée initialement par la création d'une zone d'aménagement concertée. Il indique que la volonté, est depuis le début, de créer une vie de quartier par la création de logements, d'espaces publics, l'implantation d'associations, de commerces et services, la mise en place d'un marché, et d'une école à terme pour le Séqué et Arrousets. Il indique qu'aujourd'hui il est nécessaire de renforcer la vocation résidentielle à travers un apport d'habitants nouveaux permettant d'atteindre une densité de population nécessaire pour maintenir et développer les services/commerces de proximité présents et futurs, gages d'une vie de quartier dynamique. Les étapes de concertation notamment avec les associations et la population (préalable dans le cadre de la présente procédure et à venir dans le cadre de la réalisation opérationnelle de la phase 3) ont permis et permettront de mieux cerner les attentes des habitants pour ajuster le projet et renforcer la vie de quartier. Monsieur Lacassagne cite également le souhait de revoir la fréquence de la desserte du quartier par les transports en commun.

Les compléments sollicités concernant la justification du projet intégré à la stratégie globale de développement de la commune seront apportés au dossier. Il sera étudié les évolutions possibles en matière d'objectifs chiffrés de production de logements sociaux et à prix maîtrisés sans nuire à la faisabilité de l'opération. Néanmoins, rappelons que la commune, dans le cadre de cette opération, respecte les obligations fixées par le PLH.

A ce titre, madame Hourquet (CAPB / habitat) indique ne pas avoir d'objection à ce projet ; les actions de la commune sont compatibles avec les objectifs du programme local de l'habitat adopté par le conseil communautaire.

Madame Larramendy et Monsieur Larre (DDTM 64) font part de plusieurs remarques.

La DDTM indique que le dossier doit être complété pour mieux démontrer l'intérêt général du projet. Elle indique que le dossier ne fait pas apparaître l'état actuel et à venir du nombre de logements sociaux sur la commune (de manière quantitative et spatialisée). Il est nécessaire de démontrer comment ce projet s'articule avec les objectifs de production de logements sociaux sur la commune définis par le PLH ; et qu'il est nécessaire pour y répondre.

La DDTM indique qu'une démonstration est nécessaire afin d'argumenter que la production des logements envisagés ne peut pas se faire en densification des espaces urbains existants. La justification du choix de ce site, par rapport à d'autres sites alternatifs, doit également être apportée dans le dossier.

Monsieur Corbin indique que la Ville de Bayonne réalise et a déjà réalisé plusieurs opérations de renouvellement urbain afin de produire du logement (OPAH-RU et PNRQAD en centre ancien). Il indique que plusieurs outils règlementaires vont être mis en œuvre pour favoriser la densification et la requalification d'espaces bâtis, notamment des orientations d'aménagement et de programmation, des périmètres d'attente de projet d'aménagement global ou périmètre d'études sur des secteurs stratégiques. Il exprime néanmoins les difficultés auxquelles la Ville est confrontée pour maîtriser la production de logements et l'évolution du parc bâti privé dans le diffus.

La collectivité (CAPB/ville de Bayonne) s'engage à ce que ces éléments soient autant que possible intégrés au dossier après l'enquête publique en vue de son approbation. Néanmoins, elle rappelle que l'intérêt général se justifie avant tout par l'achèvement du quartier du Séqué et de le doter d'une densité de population suffisante au maintien mais surtout au renforcement de ses équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. Là aussi la rédaction sera complétée pour mieux exposer ce parti pris.

La DDTM recommande qu'un bilan de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) soit apporté au dossier ; ceci afin de montrer comment ce projet s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation des ENAF et de réduction de l'artificialisation des sols fixés par le

SRADDET (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire) et confirmés par la loi Climat et Résilience d'août 2021. En effet, la DDTM remarque que la succession de procédures d'évolution du PLU (Plan Local d'Urbanisme) ne permettent pas de savoir où la Ville se situe par rapport à ces objectifs de modération fixés (50% par rapport à la décennie précédente).

Monsieur. Lacassagne indique que la commune travaille actuellement dans le cadre de l'élaboration du PLUi Côte Basque Adour sur le bilan de la consommation des ENAF. Il indique que ce travail s'inscrit dans le cadre d'une démarche d'élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal et qu'il est délicat de présenter des données provisoires de cette étude à l'échelle de la seule commune de Bayonne.

En effet, madame Antigny-Huleux confirme que l'étude de la consommation des ENAF s'inscrit dans le processus de révision générale du document d'urbanisme ; qui dans le cas du PLU de Bayonne, passe par l'élaboration du PLUi Côte Basque Adour et prochainement dans celle du PLUi Littoral Labourd Ouest à plus grande échelle. Les analyses ont été lancées et la CAPB devrait être en possession des résultats courant du 1^{er} trimestre 2024.

La DDTM indique aussi que le dossier devra être complété par un chapitre présentant comment les dispositions de la loi littoral sont prises en compte, notamment concernant la notion de capacité d'accueil du territoire (qui est traitée certes ; mais le dossier mérite de faire apparaître clairement ces termes liés aux dispositions spécifiques de la loi littoral). La collectivité s'engage là aussi à compléter le dossier et montrer que le projet se réalise en cohérence avec les capacités des réseaux d'infrastructures et de superstructure, en continuité de l'urbanisation existante et en dehors d'espaces remarquables et boisés significatifs inscrits au PLU en vigueur.

La DDTM conclue en émettant un avis favorable à ce projet, sous réserve que les compléments sollicités (cf. paragraphes ci-dessus) soient apportés au dossier avant son approbation en conseil communautaire afin de sécuriser juridiquement sur le fond la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Les participants n'ayant plus d'avis ou d'observation à formuler concernant le projet de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de la Ville de Bayonne, la collectivité remercie l'ensemble des personnes présentes pour leur participation à cette réunion.

Ce procès-verbal de réunion sera joint au dossier mis à l'enquête publique.
La réunion est levée à 16h30.

Annexes au présent PV :

- Support de Présentation de la réunion d'examen conjoint du 10 octobre 2023
- Avis du bureau du Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx du 5 octobre 2023



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA

—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION



Projet de pôle d'oncologie du Pays Basque

Projet d'aménagement du Séqué 4

**Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme de Bayonne**

Examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Mardi 10 octobre 2023

DÉROULE DE LA RÉUNION

Intro – calendrier de la procédure

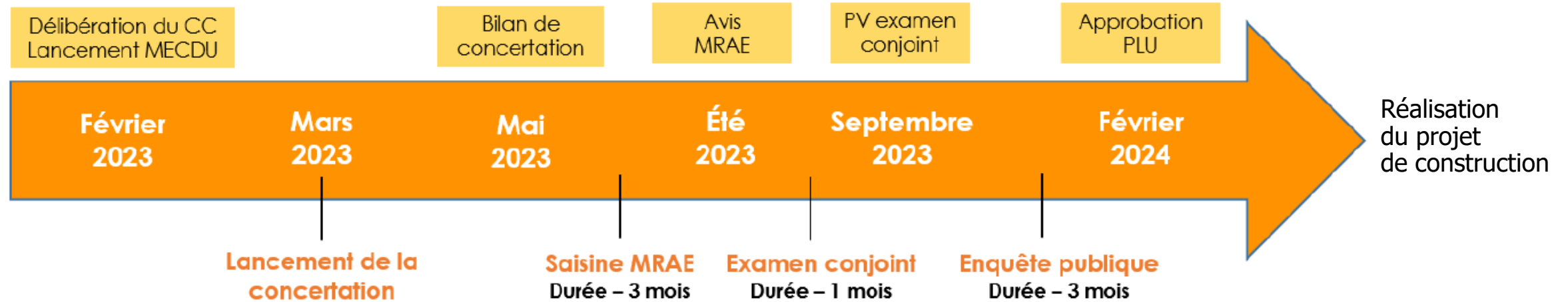
1. Le site de projet et ses enjeux

2. Les évolutions du PLU de Bayonne

4. Les grands principes d'aménagement et réponse aux enjeux environnementaux

5. Questions-réponses

La procédure et son calendrier



Pour rappel, s'est tenue une concertation préalable du mercredi 15 mars 2023 au mercredi 15 avril 2023 inclus
278 visites / 10 observations (acceptation du projet par la population)
Réunion publique le 3 avril 2023 réunissant env. 55 personnes



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA

—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

Bayonne*
BAIONA-PAYS BASQUE

LE SITE DU PROJET ET SES ENJEUX

LES ENJEUX

- 1 **Répondre à la forte demande en logements
(attractivité du territoire, ralentissement de la production)**
- 2 **Participer au Programme Local de l'Habitat : renforcement
de l'offre de logements sociaux, et une accession à prix
abordable**
- 3 **Achever le quartier du Séqué : pérenniser ses
qualités et sa centralité de proximité**
- 4 **Prendre en compte les enjeux
environnementaux et économie des ressources**

LE QUARTIER DU SEQUE

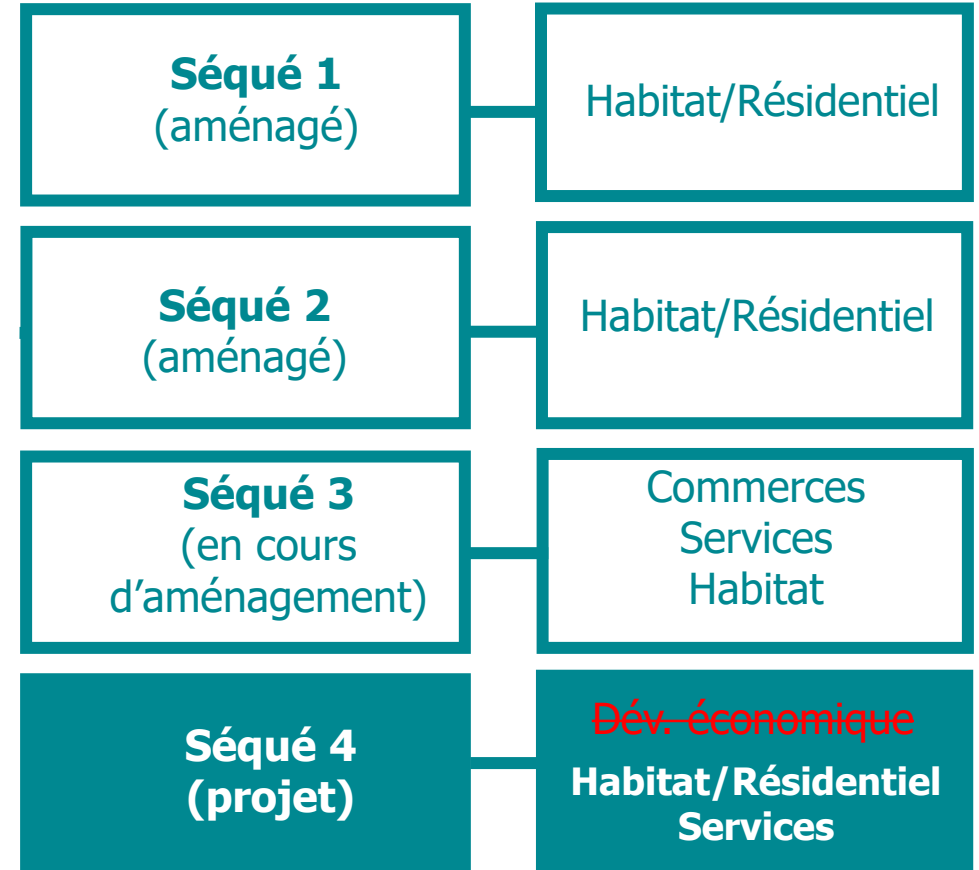
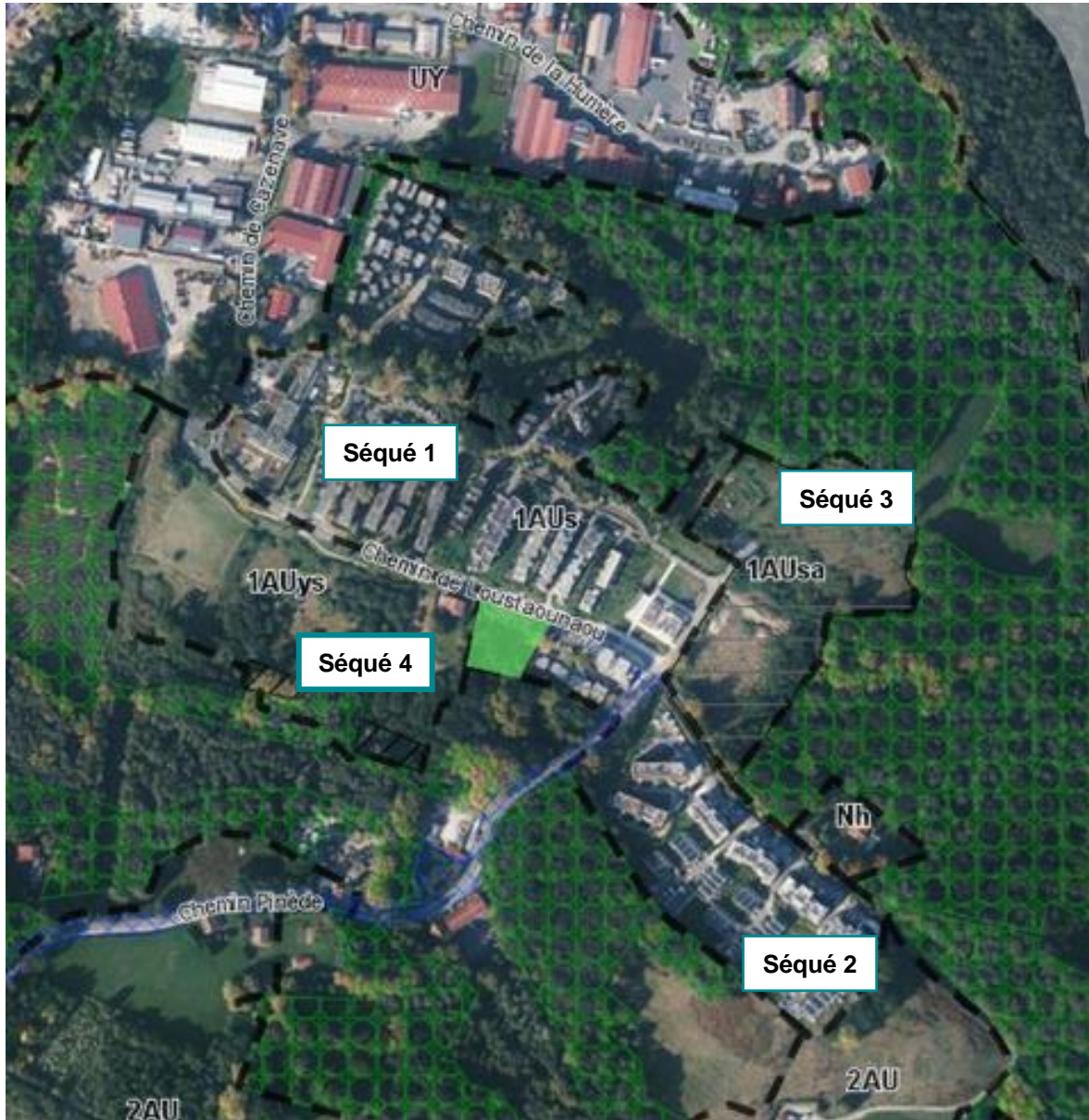


Un village dans la Ville

- Un quartier lié à son paysage (omniprésence végétale)
- Un quartier calme et animé par ses habitants (accessibilité et visibilité discrètes, association, marché/AMAP...)
- ⇒ Le choix de **recentrer le développement économique (initialement prévu au PLU) ailleurs**, afin de favoriser **l'habitat, la mixité sociale et la vie de quartier au Séqué**
- La nécessité de renforcer le poids démographique du quartier (prévu depuis 2007)
- De soutenir sa centralité de proximité (kinés, infirmières, supérette à venir)
- De faire bénéficier les aménités urbaines à plus de monde (maison de quartier, fronton, lac, verger, jardins partagés, promenade, jeux pour enfants, ...) + (ligne de bus, pistes cycles vers Arroussets, T1, ...)
- ⇒ Un projet stratégique pour **l'achèvement du quartier**
- ⇒ Un foncier maîtrisé et **encadré par la puissance publique**



LE PÉRIMÈTRE DE PROJET



Mise en compatibilité du document
d'urbanisme



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA

—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

Bayonne*
BAIONA-PAYS BASQUE

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME



Les objectifs

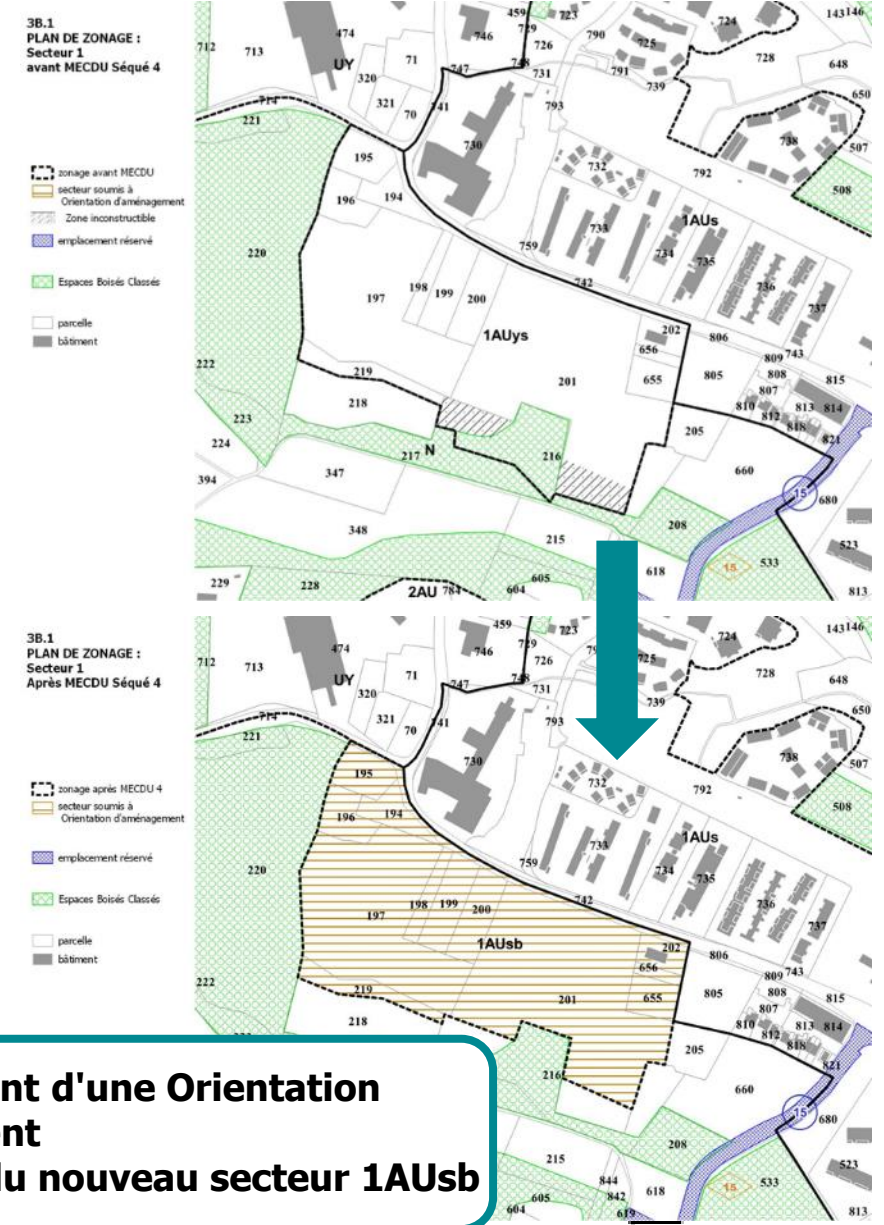
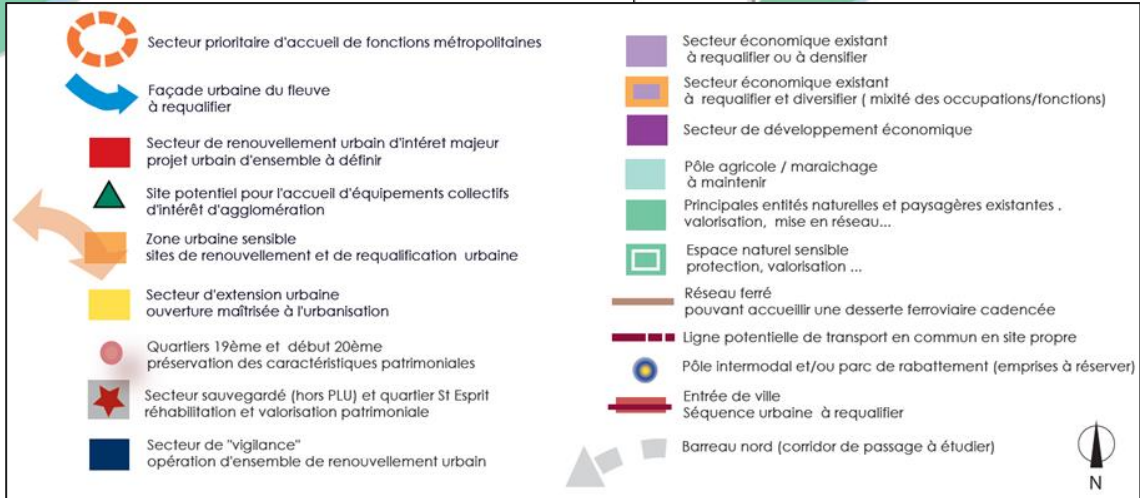
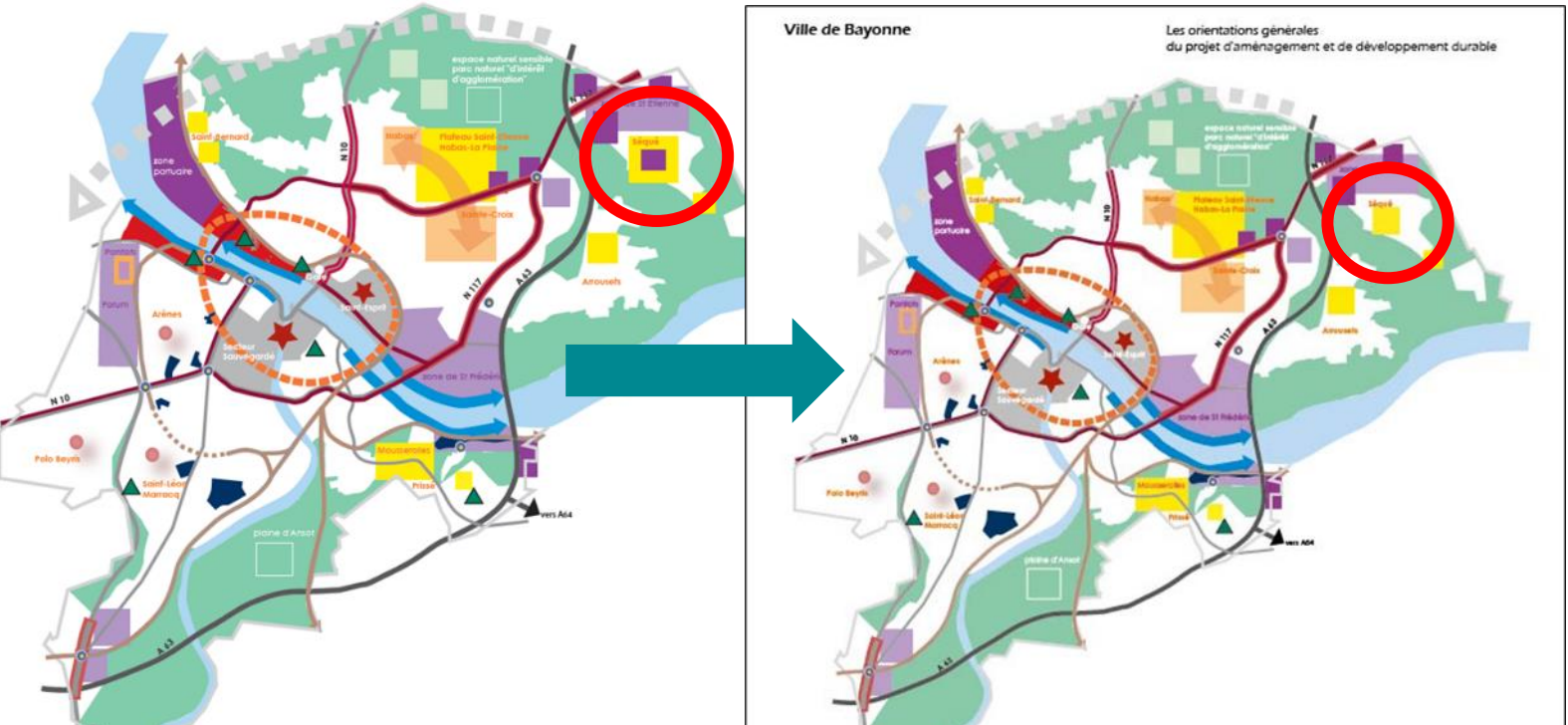
- **Changer la destination économique** du secteur vers de l'habitat avec fonctions compatibles (services (crèche), bureaux (tiers-lieux)...))
- **Etablir des règles d'habitat plus économes** en ressources foncières
- **Orienter le projet vers une intégration à son environnement**
- **Programmer une offre de logement mixte**
- Classer les espaces sensibles en zone Naturelle (*déclassement de 6200m² de 1AU en zone N*)



Les modifications portent sur :

- Le P.A.D.D.
- Le règlement écrit et graphique
- Les orientations d'aménagement

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU



+ établissement d'une Orientation d'Aménagement
+ règlement du nouveau secteur 1AUsb



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

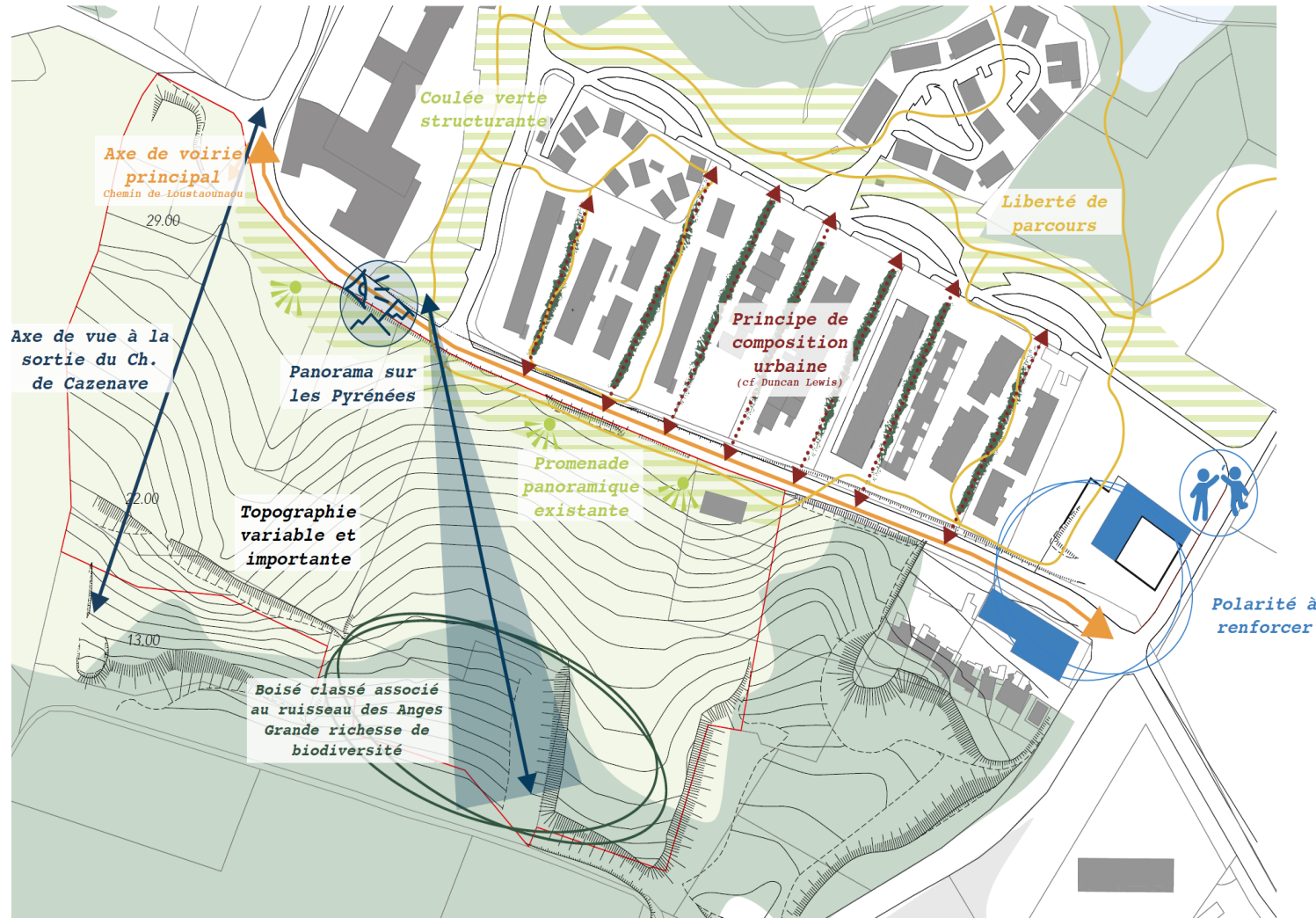
—
HIRIGUNE
ELKARGOA

—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION

LE CADRE D'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT URBAIN SEQUE 4



INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



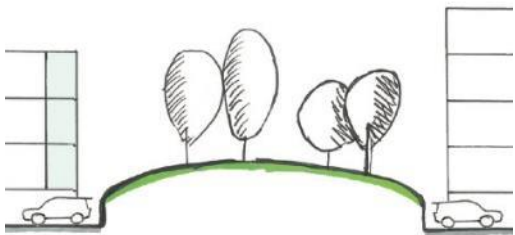
Les spécificités du projet :

- Les vues lointaines sur les Pyrénées
- La topographie (*pente >10%*)
- Des espaces naturels sensibles au sud, retirés du projet
4,54 ha à urbaniser, au lieu de 5,14ha au PLU actuel
- Le besoin de logements variés
- L'accroche au reste du quartier
- Une propriété existante

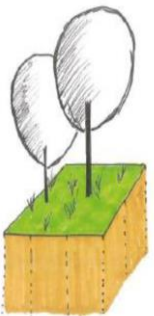
Les attendus sur le séqué 4



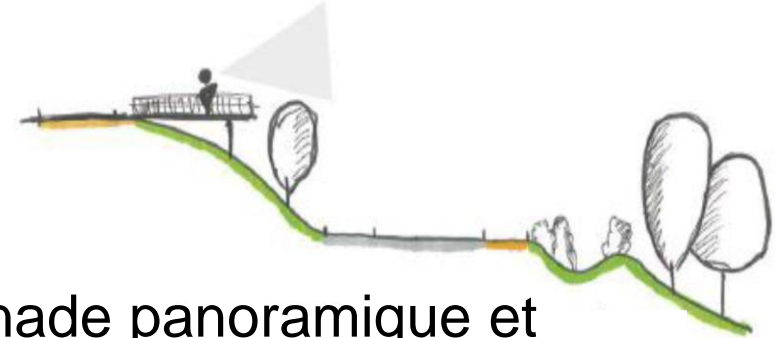
Liberté de parcours



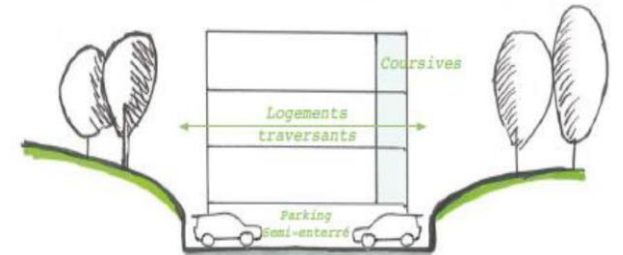
Interstices paysagers



Pleine terre optimisée
(50% de pleine terre,
Hauteurs à R+5)



Promenade panoramique et
distance au bâti existant



Conception et
logements bioclimatiques


LES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT




Extrait de l'Orientation d'Aménagement ainsi établie dans le PLU :

Principe de composition urbaine

A créer

 Secteur ouvert à une urbanisation à dominante d'habitat collectif

A préserver/conforter

 Percée visuelle

 Point de vue

Principe d'accessibilité, de mobilité, de stationnement

A créer/conforter/préserver

 Chemin / sentier / piste


 Voie de desserte principale

Principe de trame paysagère

A créer/conforter/préserver


 Retrait paysager

 Espaces paysagers

 Aménagement paysager pour la gestion des eaux pluviales

A préserver/conforter

 Arbre remarquable

 Alignement notable



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

—
HIRIGUNE
ELKARGOA

—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION



Merci de votre attention
Place aux questions – réponses



Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx

19 rue Jean Molinié- 64100 BAYONNE- Tél : 05.59.74.02.57

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 5 OCTOBRE 2023

Extrait du registre des décisions du Bureau

	Territoires	Présents	Excusés
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	CASCINO Maud
		LACASSAGNE Alain	DE PAREDES Xavier
	Sud Pays Basque	DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine	
		GOYHETCHE Ramuntxo	
		MAUROU Hervé	
	Errobi	CARRERE Bruno	
	Nive-Adour	CIER Vianney	
		HARGUINDEGUY Jérôme	
	Pays de Hasparren	GASTAMBIDE Arño	
		HARAN Gilles	
	Amikuze	ETCHEBER Peio	
	Garazi-Baïgorry	COSCARAT Jean-Michel	
		OÇAFRAIN Jean-Marc	
Soule Xiberoa	IRIART Jean-Pierre	ELGART Xabi	
Iholdy-Ostibarre	GOYTY Xalbat		
Pays de Bidache	AIME Thierry		
C.de communes du Seignanx	DUFAU Isabelle	PEYNOCHE Gilles	

Absents : (CAPB) LABEGUERIE Marc, LARRALDE André et NOBLIA Félix.

Date d'envoi de la convocation : 28/09/2023

Membres du Bureau en exercice : 24 (et 1 vacant)

Membres du Bureau présents : 17

Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 16

. (Alain LACASSAGNE n'a pas pris part au vote)

Le Bureau syndical s'est réuni à Ustaritz (Salle du Conseil municipal), le 5 octobre 2023 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 28 septembre 2023.

Président de séance : Marc BERARD

Secrétaire de séance : Xalbat GOYTY

Décision n°2023-24 – Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Bayonne en vue de l'aménagement du quartier du Séqué – phase 4

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la CAPB, en tant que Personne Publique Associée (PPA), sur la mise en compatibilité du PLU de Bayonne.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA constitue pour le Syndicat un moyen important de s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur ; c'est également l'occasion d'y intégrer les réflexions du SCoT Pays Basque & Seignanx en cours d'élaboration.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt du projet de mise en compatibilité du PLU, en présence de Monsieur Alain LACASSAGNE, Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme et de Madame Aline VILAMITJANA, Responsable et Chargée de mission, Pôle Planification et Stratégie Urbaine à la Direction de l'urbanisme de la mairie de Bayonne.

Cette procédure fait l'objet d'un examen conjoint le 10 octobre 2023, au cours duquel la représentante technique du Syndicat demande que l'avis du Bureau soit joint au procès-verbal.

Cette modification propose un changement de zonage (emportant modification du PADD du PLU) d'un secteur du Séqué actuellement à destination économique et de propriété publique vers un zonage permettant le développement d'un projet d'habitat.

Aujourd'hui, le ville de Bayonne dépasse les 25% de logements sociaux demandés par la loi SRU. La commune est soumise à une forte demande en logement, notamment en tant que première étape du parcours résidentiel.

Aussi, le projet porte sur la réalisation d'un maximum de 260 logements dont 45% de logements sociaux (30% de locatif et 15% de BRS). La zone se déploie sur 5,16 ha. 4,54 hectares passeraient constructible, à destination mixte habitat avec un objectif de 50% de pleine terre, des prescriptions paysagères et des principes de bio-climatisme.

L'AVIS DU BUREAU DU SCOT

Pour les élus syndicaux, la puissance publique doit jouer un rôle décisif dans l'impulsion et la mise en œuvre de projets ambitieux, en poussant systématiquement les qualités sociales, écologiques et climatiques des projets qu'elle accompagne.

Le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées :

- ➔ **COMPREND LA NECESSITE DE REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENTS SUR BAYONNE** mais souhaite que le projet du Séqué soit recontextualisé à l'échelle de la commune et des différentes phases qui guident l'aménagement de ce quartier, afin de s'assurer du bien-fondé du changement de destination proposé.

La succession des procédures (17 modifications, 9 modifications simplifiées et au moins 4 mises en compatibilité du PLU de Bayonne) ne permet pas aux élus syndicaux d'appréhender le projet global de la commune.

Fait et décidé en séance les jours, mois et an que dessus, et le présent extrait certifié conforme au registre.

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 10/10/2023 - Certifié exécutoire le : 10/10/2023

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

LE BUREAU SOUHAITERAIT DONC DISPOSER D'UNE VISION COMPLETE ET GLOBALE DE LA STRATEGIE COMMUNALE, permettant de comprendre l'étendue réelle de la production de logements envisagée dans le quartier du Séqué, en comparaison avec le parc existant et au regard des autres projets envisagés à court, moyen et long terme dans les différents quartiers de la ville ; ainsi que la part de la production de logements envisagée en extension de l'urbanisation et en renouvellement / densification des espaces déjà urbanisés.

Cela devrait permettre au Bureau de mieux évaluer l'impact réel de cette mise en compatibilité sur les objectifs et les équilibres de la commune et d'évaluer en quelle mesure la mobilisation de fonciers déjà artificialisés par ailleurs serait insuffisante pour répondre aux objectifs communaux.

➔ **CONCERNANT LA PROGRAMMATION, LE BUREAU :**

- ➔ Demande que soit précisée la ventilation du logement locatif social à savoir les parts de PLAI, PLUS et/ou PLS envisagées dans le projet, conformément au PLH, et qu'elle soit inscrite, selon les modalités choisies par la collectivité, dans les documents réglementaires ;
- ➔ Invite la collectivité à rechercher la production d'une part de logement libre à « prix maîtrisé » plus conséquente que les 15 % proposés, et tel que rendu possible par le PLH et la charte de mixité bayonnaise ;
- ➔ S'interroge sur la bonne cohérence entre l'accueil d'un nombre d'habitants conséquent sur les secteurs à l'Est de l'autoroute, dont le quartier du Séqué, et les équipements, notamment publics, prévus pour structurer cet accueil. Là aussi, des compléments sur la stratégie globale communale pourront montrer la capacité de la commune à répondre aux besoins des nouvelles populations notamment en équipements de proximité venant conforter la « ville du ¼ d'heure ».

Le Président,



Marc BERARD

Remarques MRAe / PPA sur projet avant enquête publique	Prise en compte envisagée par le maître d'ouvrage pour modifier le dossier après enquête publique et pour approbation en Conseil Communautaire
Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 13 septembre 2023	
<p>En préambule à l'ensemble des réponses que la collectivité apporte aux observations de la MRAe, il est rappelé que l'ensemble des zones AU du Séqué ont été confirmées et inscrites au plan local d'urbanisme approuvé en 2007. De plus, en 2019, il est procédé à une modification du PLU pour classer la zone initialement 2AUy à l'Est du futur quartier en secteur 1AUa. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne fait l'objet d'aucune remarque de l'autorité environnementale qui ne soumet pas la procédure à évaluation environnementale (décision de la MRAe du 23 mai 2019). La présente procédure concerne un périmètre de zone 1AU d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation. Son objet se limite à changer la destination du secteur dans un contexte en 2023 où l'implantation d'activités économiques n'est plus recensée comme nécessaire contrairement au complément de l'offre en logements adaptés à la population résidente décohabitante ou monoparentale devenant de plus en plus présent face à la hausse des prix du marché immobilier sur l'agglomération Pays Basque ; ce qui va dans le sens par ailleurs d'une meilleure prise en compte des impacts sur la santé humaine (impacts générés par les activités économiques pouvant être considérés comme supérieurs à ceux générés par la construction de logements). Ces changements vont dans le sens aussi d'une meilleure efficacité (efficacité, rentabilité) des équipements publics d'infrastructure (réseaux, transports) et de superstructure induite par une augmentation à terme de la densité de population du quartier. Néanmoins, dans un souci de prise en compte de l'état initial de l'environnement du site, d'une démarche ERC circonscrit à la zone de projet et information du public sur les changements apportés aux orientations initiales, la collectivité a décidé de soumettre directement la procédure à évaluation environnementale et concertation préalable. La présente procédure de modification n'a pas à être le support d'une éventuelle remise en cause des zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU en vigueur. Cette réflexion sur l'adaptation du plan aux besoins recensés est traitée dans le cadre d'une révision générale du document, en l'occurrence, à travers l'élaboration en cours du PLUi Côte Basque Adour (CBA) et à terme celui du PLUi Littoral Labourd Ouest.</p>	
<p><u>1) Objet de la mise en compatibilité du PLU</u> « Étant donné l'ancienneté du PLU en vigueur, la MRAe recommande de présenter un bilan du PLU depuis son approbation pour mettre en perspective cette opération dans la dynamique de croissance démographique et de production de logements. »</p> <p>« Elle recommande ensuite de préciser en particulier l'espace déjà consommé pour de l'habitat et les secteurs urbains ou à urbaniser encore disponibles dans le PLU pour la construction de logements afin de justifier ce</p>	<p>La population bayonnaise représente 16% de l'ensemble de la population du Pays Basque. Quand la population sur l'ensemble de l'intercommunalité connaît une croissance de 1% par an depuis 10 ans, c'est 1,3% d'augmentation que l'on constate sur la commune de Bayonne. Le parc de logements bayonnais représente lui entre 13 et 15% de l'ensemble du parc intercommunal. Ces données seront intégrées au chapitre « UN TERRITOIRE QUI CONNAIT UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE » en page 15 de la notice explicative.</p> <p>Cette analyse est menée à l'échelle globale de la commune de Bayonne et de son bassin de vie dans le cadre de l'élaboration du PLUi CBA en cours et le sera à terme dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi Littoral Labourd Ouest.</p>

<p>projet de mise en compatibilité. Enfin, la MRAe recommande de préciser les éventuelles incidences environnementales du report des activités économiques, initialement envisagées sur la zone de projet, sur d'autres secteurs de la commune. »</p>	
<p><u>A. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité</u></p> <p>1. Milieux, biodiversité</p> <p>« La MRAe recommande à la collectivité d'ajouter, pour la clarté du dossier, une carte identifiant les points de contact avec les espèces rencontrées lors de l'inventaire, ainsi que les arbres susmentionnés présentant un intérêt pour la nidification (en sus des arbres remarquables et alignements notables déjà repérés au nord de la parcelle). »</p>	<p>Il est utilisé pour la présente procédure les études en cours menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi CBA ; en l'occurrence, les inventaires et analyses environnementales ainsi établis. Il a été conclu pour ce site que les enjeux les plus forts sont localisés au sud, en bas de pente en se rapprochant du ruisseau des Anges, là où la végétation est la plus naturelle.</p> <p>Les conclusions formulées dans le cadre de la démarche ERC menée à l'échelle globale du PLUi et reprise pour la présente procédure affichent les préconisations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eviter la zone humide réglementaire associée au ruisseau des Anges (boisement humide) ; - Maintenir une zone tampon « écotone » non aedificandi en bas de pente à proximité du réservoir de biodiversité associé au ruisseau des Anges : prévoir un aménagement éco-paysager des dispositifs de gestion des eaux pluviales en lien avec le réservoir ; - Conserver les arbres remarquables situés au droit du cheminement piéton le long du chemin Loustaounaou. <p>L'ensemble de ces préconisations est pris en compte dans l'orientation d'aménagement (OA) établie dans le cadre de cette modification du PLU et jusque-là absente du PLU en vigueur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'OA prévoit un retrait de 5m minimum des constructions par rapport aux limites naturelles (classées N) avec un traitement respectueux de la biodiversité locale, - la zone tampon dessinée doit limiter les nuisances avec les milieux et notamment l'espace sensible du point de vue biodiversité (ruisseau des Anges), reclassé en N, - les arbres notables sont identifiés pour être conserver. Les distanciations par rapport à la ligne à haute tension qui passe par le site et par rapport à l'entreprise de matériaux permettront également de préserver/aménager un espace paysager planté (arbres arbustes herbacées, ...), favorables à la nidification notamment. <p>Des précisions sur les points de contact avec les espèces rencontrées lors de l'inventaire, ainsi que les arbres présentant un intérêt pour la nidification en sus des arbres remarquables et alignements notables déjà repérés au nord de la parcelle ne pourront être apportées dans le dossier.</p>

<p>2. Risques naturels et technologiques</p> <p>« La MRAe recommande la réalisation de mesures de bruit, afin de vérifier le caractère suffisant des aménagements prévus, et le cas échéant, d'étudier des mesures de réduction complémentaires pouvant être intégrées dans le PLU.</p> <p>« Elle recommande aussi de présenter les incidences occasionnées par l'entreprise de recyclage de métaux et les mesures de protections d'évitement-réduction éventuelles mise en place dans le PLU. »</p> <p>« S'agissant de la végétalisation, l'OAP précise qu'elle devra être réfléchie pour être pérenne et utile au confort d'été. Dans cette perspective, la MRAe recommande d'ajouter que les plantes allergènes devront être proscrites afin d'éviter les effets de certains pollens sur la santé des populations sensibles. »</p>	<p>La zone de projet est située en dehors de la servitude de bruit liée au classement des infrastructures de transport terrestre liée à l'A63 et la RD817. Les espaces boisés (par ailleurs protégés dans le PLU en EBC et reclassés en zone N) s'interposant entre la zone de projet et ces voies classées, permettent de limiter la propagation du bruit.</p> <p>Il ne sera pas mené d'analyse complémentaire.</p> <p>Le rapport de présentation fait mention de la réglementation qui encadre l'ICPE (page 61) par l'arrêté préfectoral du 29/03/2019. L'OA prévoit déjà la prise en compte du principe d'éloignement par rapport à l'ICPE.</p> <p>Les pièces du dossier intègrent déjà la notion de végétaux déconseillés pour raison écologiques. Il sera néanmoins ajouté à l'OA la recommandation de la MRAe pour proscrire les essences allergènes.</p>
<p>3. Paysage, cadre de vie</p> <p>« La MRAe recommande à la collectivité de justifier le dimensionnement retenu pour les places de stationnement des voitures. Elle l'invite à étudier les possibilités de mutualisation des stationnements entre les différentes phases de l'écoquartier, dans une perspective de réduction des consommations d'espace dédiées aux parkings. »</p>	<p>Le règlement du PLU prévoyait 1.2 place de stationnement par logement en zone 1AUs (phase 1 et 2 du quartier du >Séqué). les phases 3 (1AUa) et quatre (1AUsb), prévoient 1.5 places par logement. Ce changement s'explique par la difficulté pour les premiers habitants du Séqué à stationner leur second véhicule sur site : les projets suivants ont fait le choix de proposer davantage de place à la voiture, mais de prévoir l'effacement de celle-ci du paysage (réalisation des parkings en ouvrage) et surtout la mutabilité à terme des espaces de stationnement (parking silo habité sur le Séqué 3, places de stationnement aériennes en poche avec une conception favorable à leur mutabilité (aire de jeux, espaces constructible, ...)).</p>
<p>Avis des personnes publiques associées lors de la réunion d'examen conjoint du 10 octobre 2023 (extraits PV joint au dossier d'EP)</p>	
<p>Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées Atlantiques (CMA)</p>	
<p>La CMA fait part de la difficulté des artisans à trouver du foncier pour développer leurs entreprises et souhaite savoir si cette zone à urbaniser à vocation économique supprimée ici sera compensée ou reclassée ailleurs.</p>	<p>L'étude du besoin en foncier économique s'effectue sur un territoire plus large que celui de la commune. Elle s'effectue notamment à l'échelle intercommunale et celle des bassins de vie, correspondant au périmètre d'étude des PLUi. A cette échelle, les opportunités foncières existent au sein des tissus bâtis (requalification, renouvellement) à vocation d'activités économiques et la mobilisation de foncier nouveau est aussi à l'étude.</p> <p>Ces éléments seront ajoutés à la notice de présentation du dossier.</p>
<p>La CMA fait part des difficultés de circulation automobile déjà présentes au carrefour de la RD817 et du chemin de Cazenave, et que l'arrivée d'habitants supplémentaires sur le quartier accentuera les difficultés de circulation. La CMA souhaite savoir si la collectivité a prévu des aménagements pour répondre à cette problématique.</p>	<p>La collectivité mène plusieurs réflexions sur ce sujet. En matière d'aménagement public, des zones d'apaisements peuvent être aménagées.</p> <p>D'autres réflexions sont menées pour reporter une part des déplacements automobiles sur les transports en commun et les mobilités douces. Sur le quartier, l'aménagement de voies douces le long du chemin de la Pinède en est un exemple.</p>

	<p>Par ailleurs, la collectivité travaille avec le syndicat des transports pour augmenter la fréquence des bus en matinée et en fin de journée. Ces éléments seront ajoutés à la notice de présentation du dossier.</p>
<p>Avis du service de l'habitat et de la politique de la ville de la CAPB (EPCI compétent en matière de Programma Local de l'Habitat)</p>	
<p>Le service de la CAPB en charge du PLH 2021-2026 n'émet pas d'objection au projet, indiquant que les actions menées par la commune sont compatibles avec les objectifs du PLH.</p>	<p>Observation n'induisant pas de modification du dossier.</p>
<p>Avis du Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx</p>	
<p>Le SCOT souhaite que le projet soit recontextualisé à l'échelle de la commune et des différentes phases d'aménagement du Séqué, pour mieux juger de l'intérêt de changer la vocation de la zone vers une destination de logements. La succession de procédures d'évolution du document d'urbanisme approuvé en 2007 ne permet pas aux élus du bureau syndical du SCOT de comprendre la stratégie globale de la commune. Le SCOT demande que des compléments sur la stratégie globale d'aménagement du quartier du Séqué soient apportés.</p>	<p>L'aménagement du quartier Séqué relève d'une réflexion globale impulsée initialement par la création d'une zone d'aménagement concertée. Le souhait de la commune, est depuis le début, de créer une vie de quartier par la création de logements, d'espaces publics, l'implantation d'associations, de commerces et services, la mise en place d'un marché, et d'une école à terme pour les quartiers du Séqué et d'Arrousets. Aujourd'hui il est nécessaire de renforcer la vocation résidentielle à travers un apport d'habitants nouveaux permettant d'atteindre une densité de population nécessaire pour maintenir et développer les services/commerces de proximité présents et futurs, gages d'une vie de quartier dynamique. Les étapes de concertation notamment avec les associations et la population (préalable dans le cadre de la présente procédure et à venir dans le cadre de la réalisation opérationnelle de la phase 3) ont permis et permettront de mieux cerner les attentes des habitants pour ajuster le projet et renforcer la vie de quartier. Le travail mené entre la collectivité et le syndicat des transports pour revoir la fréquence de la desserte du quartier par les transports en commun a également pour objet de dynamiser la vie du quartier. Ces éléments seront autant que possible intégrés à la notice de présentation du dossier.</p>
<p>Le bureau souhaiterait disposer d'une vision globale de la stratégie communale en matière de production de logements au regard du parc de logements existants et des projets envisagés à court et moyen terme ; mais aussi en cohérence avec l'offre en équipements présente à l'Est de l'autoroute.</p>	<p>La commune, dans le cadre de cette opération, respecte les obligations fixées par le PLH. Il sera étudié les évolutions possibles en matière d'objectifs chiffrés de production de logements sociaux et à prix maîtrisés sans nuire à la faisabilité de l'opération.</p>
<p>Le bureau demande par ailleurs que la ventilation du logement locatif social soit précisée ou dans le règlement ou dans l'OA, que la part de logements libres à prix maîtrisé soit plus conséquente.</p>	<p>La commune s'engage pleinement sur la question du logement ; en témoigne le vote en CM du 5/04/2023 de la charte de la mixité sociale (pour mise en œuvre du PLH). Dans le cadre de cette opération, la commune respecte les obligations fixées par le PLH. Les objectifs de mixité sociale sont déjà précisés dans l'OA. Néanmoins, il sera étudié les évolutions possibles en matière d'objectifs chiffrés de production de logements sociaux et à prix maîtrisés sans nuire à la faisabilité de l'opération ; si augmentation possible du pourcentage, le dossier sera alors modifié.</p>

Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées Atlantiques (DDTM)

La DDTM émet un avis favorable au projet, sous réserve que des compléments soient apportés au dossier avant son approbation en conseil communautaire afin de sécuriser juridiquement sur le fond la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

La DDTM indique que le dossier doit être complété pour mieux démontrer l'intérêt général du projet. Elle indique que le dossier ne fait pas apparaître l'état actuel et à venir du nombre de logements sociaux sur la commune (de manière quantitative et spatialisée). Il est nécessaire de démontrer comment ce projet s'articule avec les objectifs de production de logements sociaux sur la commune définis par le PLH ; et qu'il est nécessaire pour y répondre.

La DDTM indique qu'une démonstration est nécessaire afin d'argumenter que la production des logements envisagés ne peut pas se faire en densification des espaces urbains existants. La justification du choix de ce site, par rapport à d'autres sites alternatifs, doit également être apportée dans le dossier.

La Ville de Bayonne réalise et a déjà réalisé plusieurs opérations de renouvellement urbain afin de produire du logement (OPAH-RU et PNRQAD en centre ancien). Plusieurs outils règlementaires vont être mis en œuvre pour favoriser la densification et la requalification d'espaces bâtis, notamment des orientations d'aménagement et de programmation, des périmètres d'attente de projet d'aménagement global ou périmètre d'études sur des secteurs stratégiques. La ville de Bayonne reste néanmoins confrontée à des difficultés pour maîtriser la production de logements et l'évolution du parc bâti privé dans le diffus.

La collectivité s'engage à ce que ces éléments soient autant que possible intégrés au dossier après l'enquête publique en vue de son approbation. Néanmoins, elle rappelle que l'intérêt général se justifie avant tout par l'achèvement du quartier du Séqué et de le doter d'une densité de population suffisante au maintien mais surtout au renforcement de ses équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. La notice de présentation du projet sera complétée pour mieux exposer ce parti pris.

La DDTM recommande qu'un bilan de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) soit apporté au dossier ; ceci afin de montrer comment ce projet s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation des ENAF et de réduction de l'artificialisation des sols fixés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire) et confirmés par la loi Climat et Résilience d'août 2021. En effet, la DDTM remarque que la succession de procédures d'évolution du PLU (Plan Local d'Urbanisme) ne permettent pas de savoir où la Ville se situe par rapport à ces objectifs de modération fixés (50% par rapport à la décennie précédente).

L'étude de la consommation des ENAF s'inscrit dans le processus de révision générale du document d'urbanisme ; qui dans le cas du PLU de Bayonne, passe par l'élaboration du PLUi Côte Basque Adour et prochainement dans celle du PLUi Littoral Labourd Ouest à plus grande échelle. La commune de Bayonne et les communes concernées par le PLUi, travaillent actuellement sur ce sujet. Les analyses ont été lancées et la CAPB devrait être en possession des résultats courant du 1er trimestre 2024.

L'étude est en cours et les données sont actuellement provisoires. Elles ne peuvent être présentées dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU communal de la ville de Bayonne.

La DDTM indique que le dossier devra être complété par un chapitre présentant comment les dispositions de la loi littoral sont prises en compte, notamment concernant la notion de capacité d'accueil du territoire (qui est traitée certes ; mais le dossier mérite de faire apparaître clairement ces termes liés aux dispositions spécifiques de la Loi littoral).

La notice de présentation du projet sera complétée afin de démontrer que le projet se réalise en cohérence avec les dispositions de la Loi littoral.

Avis favorable sans observation de la chambre d'agriculture 64, conseil départemental 64 et syndicat des mobilités

Absence de réponses des autres PPA