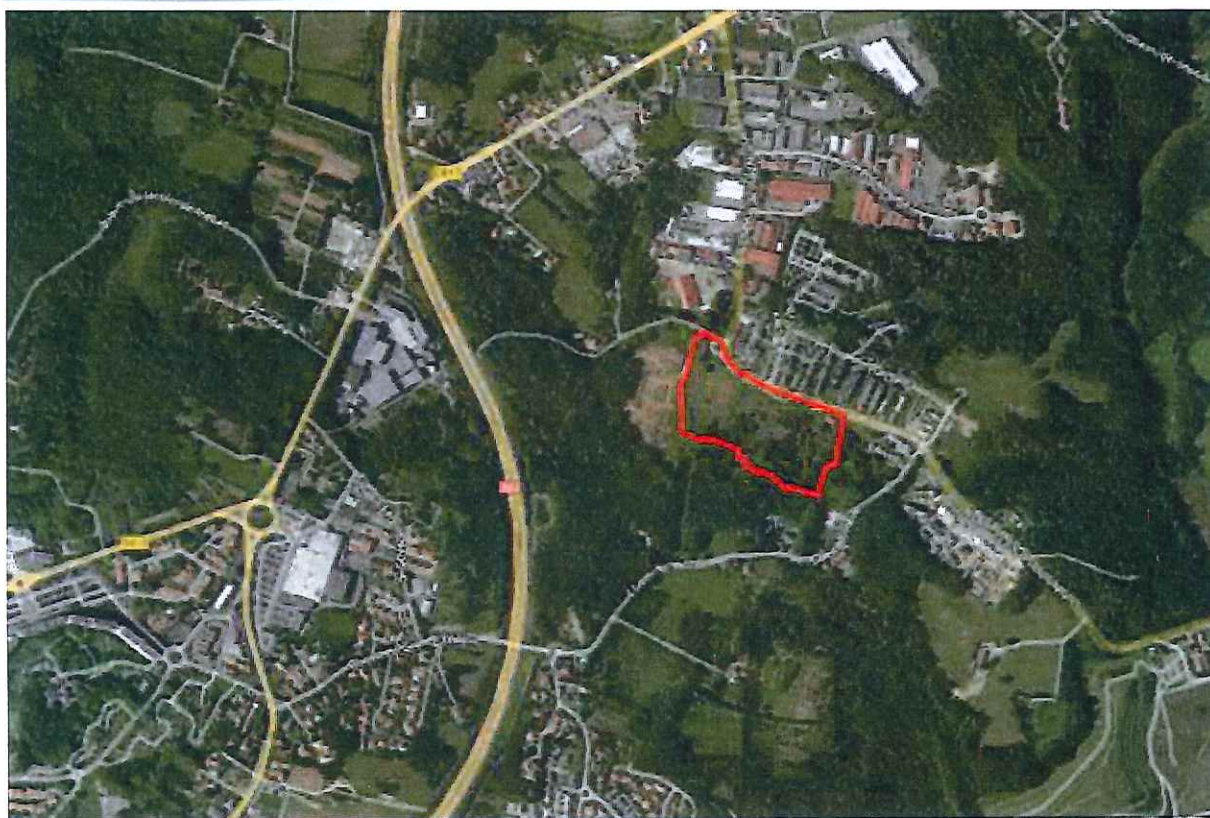


ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLARATION DU PROJET « SEQUE 4 » EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BAYONNE



Rapport du commissaire enquêteur

(conclusions motivées par document séparé)

Je soussignée, Michèle BORDENAVE, expert foncier et agricole, ai rédigé le présent rapport destiné à rappeler l'objet de l'enquête publique (I), son cadre juridique (II), la composition du dossier (III), donner des informations sur l'organisation et le déroulement de l'enquête publique (IV) ; dans le rapport sont enfin examinés les avis des personnes publiques associées et les observations du public (observations accompagnées de celles de la collectivité ainsi que des miennes en retour (V).

I. – Le projet.

La ville de Bayonne connaît depuis plusieurs années une augmentation de sa population (liée notamment à une croissance économique) et elle manque de logements pour tous, surtout que le projet d'aménagement et de développement durables de son plan local d'urbanisme intègre l'objectif de « dynamiser la politique d'accueil résidentiel au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la ville ».

La majeure partie des terrains du « Séqué 4 » (quelque 45.400 mètres carrés) paraissent propices à la réalisation de logements, surtout que des opérations de mixité urbaine ont déjà vu le jour à proximité d'eux (« Séqué 1 », en 2009, « Séqué 2 », en 2014 et en 2017) ou sont en passe de l'être (« Séqué 3 »).

Le projet vise donc, dans le « Séqué 4 », à poursuivre cette politique d'accueil résidentiel au service d'une plus grande mixité sociale.

Cependant, cette partie du quartier de Bayonne a, dans le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur, une vocation économique. Force est donc de l'inclure en zone résidentielle, vouée à une urbanisation future (1AUs), de modifier, ponctuellement, le projet de développement et d'aménagement durables ainsi que le règlement écrit de la zone 1AUs, d'établir enfin une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur concerné.

II. – Le cadre juridique.

1. – Textes applicables à l'enquête publique.

Il s'agit des articles L. 123-1 sqq., R. 123-1 sqq. du code de l'environnement.

2. – Textes applicables à la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Il s'agit des articles L. 153-54 sqq. du code de l'urbanisme.

Plus précisément, la présente enquête est menée en application de l'arrêté du président de la Communauté d'agglomération Pays Basque du 19 octobre 2023.

III. – La composition du dossier.

Le dossier présenté au public était disponible :

- en mairie de Bayonne sous format papier (avec un registre à feuillets non mobiles) et sous format dématérialisé, sur un poste informatique dédié,
- sur le site internet.

Il comprenait les documents suivants :

- notice de présentation du projet (avec un résumé non technique),
- dossier de mise en compatibilité,
- dossier administratif avec :

- . inscription de l'enquête publique dans la procédure de modification du plan local d'urbanisme,
- . engagement de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (délibération du conseil communautaire du 4 février 2023),
- . arrêté du président de la Communauté d'agglomération Pays Basque, du 19 octobre 2023, prescrivant la mise à enquête publique du projet,
- . avis d'information,
- . certificats d'affichage (au siège de la Communauté d'agglomération Pays Basque, en mairie de Bayonne – côté Adour et côté rue Bernède –, chemin de Loustaounaou),
- . insertion dans la presse (République des Pyrénées et Sud-Ouest des 25 octobre 2023 et 14 novembre 2023),
- . textes réglementaires,
- . délibération du conseil communautaire du 13 mai 2023 tirant le bilan de la concertation tenue du 15 mars au 15 avril 2023,
- . délibération de la Mission régionale d'autorité environnementale du 19 septembre 2023,
- . procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées organisée le 10 octobre 2023,
- . synthèse des avis et propositions de prise en compte par la collectivité.

A la demande de Madame Ory LALIE, le dossier papier a été complété en cours d'enquête par celui de la modification n° 15 du plan local d'urbanisme de la ville de Bayonne.

IV. – Organisation et déroulement de l'enquête publique.

Par décision du 13 octobre 2023, Madame la vice-présidente du tribunal administratif de Pau m'a désignée pour conduire l'enquête publique et a désigné Monsieur Pierre LAFFORE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Après avoir pris connaissance du dossier, j'ai – le 7 novembre 2023 – rencontré en mairie de Bayonne Madame Marie ANTIGNY-HULEUX, chef de projet planification à la Communauté d'agglomération Pays Basque, et Monsieur Simon CORBIN, directeur de l'urbanisme à la mairie de Bayonne.

Puis j'ai paraphé chacune des pages du dossier papier (en ce compris le registre).

Conformément à l'arrêté du 19 octobre 2023 par lequel le président de la Communauté d'agglomération Pays Basque a prescrit l'enquête publique, cette dernière s'est déroulée du 10 novembre 2023, 9 heures, au 11 décembre 2023, 17 heures.

Je me suis tenue à la disposition du public, en mairie de Bayonne :

- le 10 novembre 2023 de 9 heures à 12 heures,
- le 23 novembre 2023 de 9 heures à 12 heures,
- le 11 décembre 2023 de 14 heures à 17 heures.

Durant ces permanences, j'ai reçu trois personnes.

A l'issue de l'enquête, j'ai clos le registre papier (qui comportait trois observations – dont l'une n'a pas été reportée sur le registre dématérialisé (car déposée, en mairie, juste avant la clôture de l'enquête).

Le registre dématérialisé, immédiatement clos à 17 heures, le 11 décembre, comptait 41 observations.

Le 13 décembre, j'ai remis un procès-verbal de synthèse à la Communauté d'agglomération Pays Basque ; cette dernière a formulé ses observations, reçues par moi le 23 décembre (ce procès-verbal – avec les observations de la collectivité – se trouve intégralement annexé au présent rapport).

V. – Les observations appelées par le projet.

1. – Synthèse des avis des personnes publiques associées et de la Mission régionale d'autorité environnementale.

Si la Chambre d'agriculture 64, le Conseil départemental 64 et le Syndicat des mobilités ont donné un avis favorable au projet, la Chambre des métiers et de l'artisanat des Pyrénées Atlantiques a fait part de ses inquiétudes quant à la difficulté des artisans à trouver du foncier ainsi qu'aux difficultés de circulation automobile, déjà existantes, au carrefour de la RD 817 et du chemin de Cazenave, et que le projet, s'il est réalisé, va aggraver.

Le bureau du Syndicat mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx a souhaité que le projet soit recontextualisé à l'échelle de la commune et des différentes phases d'aménagement du Séqué (manque notamment, selon lui, une vision globale de la stratégie communale en matière de production de logements) ; il a également souhaité disposer d'une ventilation du logement locatif social et que la part de logements libres à prix maîtrisés soit plus conséquente.

La Direction départementale des territoires et de la mer des Pyrénées Atlantiques a émis un avis favorable sous réserve de la production de documents et renseignements supplémentaires, afin de sécuriser juridiquement sur le fond la procédure d'évolution du document d'urbanisme. Elle a recommandé aussi la production d'un bilan de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers, et exigé que le dossier soit complété par un chapitre présentant comment les dispositions de la loi Littoral sont prises en compte, notamment au regard de la notion de capacité d'accueil du territoire.

La Mission régionale d'autorité environnementale a recommandé de présenter un bilan du plan local d'urbanisme depuis son approbation afin de mettre en perspective l'opération projetée dans la dynamique de croissance démographique et de production de logements ; elle a également recommandé de préciser les éventuelles incidences environnementales du projet (parmi lesquelles le dimensionnement retenu pour les places de stationnement des voitures).

Si la collectivité a apporté une réponse – parfois précise – à certaines de ces recommandations, demandes, souhaits..., elle a trop souvent renvoyé à des études diligentées dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal Côte Basque-Adour. Ou bien ces études sont en cours, ou bien leurs résultats sont connus de la collectivité, mais cette dernière n'a pas estimé nécessaire de les communiquer.

2. – Observations du public.

Les observations ont été synthétisées et classées par thèmes dans le procès-verbal de synthèse ; le maître d'ouvrage y a répondu (réponses à l'encre bleue) et le commissaire enquêteur a répondu aux précédentes (à l'encre rouge).

A. – Sur l'organisation de l'enquête.

De nombreuses personnes ont demandé une prolongation de l'enquête publique (contribution n° 25) avec une permanence au Séqué (contributions n° 16 à 20, 24, 26, 31 à 34, 36 et 37) pour que la population puisse débattre sur le projet soumis à enquête (contributions n° 1, 2 à 5, 7 à 15, 27 à 30, 35).

➤ Observations de la collectivité :

En concertation avec Madame le Commissaire Enquêteur, il n'a pas été donné suite à cette demande : l'enquête publique n'a pas été prolongée et une nouvelle réunion publique n'a pas été organisée. En effet il a été convenu (et rappelé) :

- que le projet a été porté à la connaissance de la population lors de la concertation préalable organisée en avril 2023 qu'une réunion publique avait rassemblé une cinquantaine de personnes et que, sur la totalité des personnes s'étant intéressée au projet, il avait été conclu à une acceptabilité du projet et surtout aucune opposition au changement de destination de la zone,

- que l'information effectuée pour prévenir du démarrage de l'enquête publique était suffisante (affichage en mairie, au siège de l'agglomération, sur site, double publication dans le Sud-Ouest et la République des Pyrénées, sur le site internet de l'agglomération).

Au final, le registre dématérialisé a reçu la visite de 597 personnes. Seulement 6% d'entre elles ont déposé une contribution (38 contributions). Ce qui montre là encore une acceptabilité du projet par la majorité des personnes s'y étant intéressée.

Afin de poursuivre la concertation avec les habitants (existants et futurs) et usagers du quartier, de nouvelles réunions d'information seront programmées dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle des projets au sein du quartier du Séqué.

➤ Observations du commissaire-enquêteur :

Certains des arguments avancés par la collectivité pour ne pas organiser une réunion publique ou ne pas prolonger la durée de l'enquête publique méritent d'être nuancés.

S'il y a eu, effectivement, concertation entre elle et le commissaire-enquêteur, ce dernier ne saurait valider le terme d' « acceptabilité » du projet par la population à l'issue de la concertation préalable : le nombre – très réduit – des contributions durant cette phase-là ne permet pas d'en déduire que la population considérait alors le projet comme « méritant d'être accepté » ou « assez bon, admissible » – le mot « acceptable » ayant deux sens.

Une personne s'est plainte de ce que la ville de Bayonne ait lancé trois enquêtes publiques en même temps, « ce qui ne permet pas au citoyen de se saisir correctement de ces 3 projets et d'en débattre dans un cadre favorable et clairement défini » (contribution n° 2).

➤ Observations de la collectivité :

Effectivement, la mise en œuvre de plusieurs projets sur la commune de Bayonne est concomitante et génère des temps de procédure là aussi concomitants. Sont en cours les enquêtes publiques pour les MECDU Pôle d'oncologie et Séqué 4 ; qui néanmoins font suite, toutes deux, à temps de concertation préalable menée au printemps 2023 et qui a permis à la population d'appréhender à partir du mois d'avril ces deux projets. La troisième enquête publique est, elle, liée à la révision du zonage pluvial. Afin de permettre une mise à disposition la plus élargie possible, l'ensemble des dossiers est accessible à la mairie, au siège de la CAPB ou sur internet.

B. – Avis favorables au projet.

Rares sont les personnes qui se sont manifestées en faveur du projet, l'une voyant en lui le moyen de dynamiser les commerces et les services dont les habitants ont grandement besoin (contribution n° 22), l'autre estimant qu'il convient, effectivement, de résoudre le problème du logement (contribution n° 23).

➤ Observations de la collectivité :

Le registre dématérialisé a reçu la visite de 597 personnes. Seulement 6% d'entre elles ont déposé une contribution (38 contributions). Ce qui montre une acceptabilité du projet par la majorité des personnes s'y étant intéressée. Nous pourrions aussi conclure de la façon suivante : « rares (38 personnes sur 597) ont été les personnes à exprimer un avis après avoir consulté le dossier témoignant de l'acceptabilité de celui-ci par le plus grand nombre ».

➤ Observations du commissaire-enquêteur :

L'« acceptabilité » du projet peut-elle raisonnablement se déduire du fait que seulement 6 % des personnes qui ont visité le site ont déposé une contribution ? Surtout que ces personnes ont presque toutes exprimé une opposition au projet.

C. – Avis opposés au projet.

La quasi-totalité des personnes qui ont déposé leur contribution sur les registres ont exprimé un avis défavorable, en évoquant, pour le justifier, divers thèmes – lesquels se trouvent amplement développés dans les contributions n° 2 et 41 –.

a) Consommation de « terres naturelles nourricières ».

Monsieur GOENAGA et Madame FONTANG (dernière observation sur le registre papier) relatent l'évolution du quartier du Séqué depuis 2007, année au cours de laquelle existaient trois fermes maraîchères ; ils demandent que les terres du Séqué 4 soient rendues à leur vocation agricole.

Cette demande figure aussi dans les contributions n° 2, 4, 7 à 20, 24 à 26, 28 et 29, 31 à 37 ...

De plus, artificialiser ces terres :

- va à l'encontre des deuxième et troisième principes du projet d'aménagement et de développement durables actuellement en vigueur,

- ne respecte pas la loi Climat et résilience qui demande de préserver en priorité ce type de terres et, éventuellement, de prévoir une compensation – ce qui n'est pas le cas ici (pas plus que ça ne l'est pour le Séqué 3) –.

Bayonne aurait consommé, au cours des quinze dernières années, au moins 50 hectares de terres naturelles (contributions n° 2, 3 à 5, 7 ...). Un bilan de la consommation foncière, depuis 2007, est indispensable pour mettre l'opération projetée « *en perspective dans la dynamique de croissance démographique et de production de logements* » (contribution n° 2).

Par ailleurs, fait défaut, dans le dossier, une vision d'ensemble de la préservation des terres naturelles (contribution n° 24).

Même si la réalisation de grands ensembles d'habitat collectif entraîne une artificialisation moindre que celle qu'entraînerait la réalisation d'un habitat pavillonnaire, cette artificialisation reste prégnante.

La ville de Bayonne ne figure-t-elle pas au nombre des villes françaises les plus consommatrices de terres naturelles agricoles ?

« *Cela suffit de bétonner encore et encore sans de vraies réflexions à long terme* », lit-on dans la contribution n° 27 et de « *revégétaliser* » au bout de quelques temps (comme cela semble être le cas à Anglet).

Les 4,5 hectares de terres concernés par le projet pourraient être utilisés pour nourrir les habitants du Séqué 1 et du Séqué 2 (contributions n°4, 6, 20, 25 ...) : la pente du terrain est une contrainte que la permaculture sait gérer (contribution n° 2).

D'autres localisations d'un programme identique ont-elles été recherchées ? Un tableau comparatif avantages / inconvénients a-t-il été dressé avec d'autres localisations sur des sites déjà artificialisés ? (contribution n° 30).

La requalification du quartier du Quai de Lesseps ne peut-elle répondre au besoin de logements (contribution n° 29) ?

➤ **Observations de la collectivité :**

La collectivité rappelle ses objectifs mis en œuvre à travers ce dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

- achever le quartier du Séqué en développant sa portée résidentielle qui s'est construite depuis 2009, tout en favorisant l'installation de services d'intérêt collectif, compatibles avec l'habitat, accueillir un nombre d'habitant favorable à la vie d'un commerce à venir (sur Séqué 3), s'appuyer sur les équipements publics investis (espaces, réseaux et voirie, maison de quartier, jardin partagé...) et ainsi faire bénéficier ces aménités à d'autres nouveaux habitants,

- modifier en conséquence la destination « économie » du dernier secteur sur le Séqué ouvert à l'urbanisation dans le PLU approuvé en 2007 pour une destination privilégiée « habitat » en 2023,

- profiter de cette opportunité d'un nouveau projet d'ensemble (conséquent) pour produire du « logement pour tous », et maintenir une production de logements accessibles suffisante sur Bayonne, du fait des objectifs au PLH (500 logements par an en moyenne) et de la production moyenne annuelle en baisse (395 logements par an depuis 2019, source Sitadel).

➤ **Observations du commissaire-enquêteur :**

Tout d'abord, à lire la présentation du projet, on comprend que le « Séqué 4 » est la dernière tranche de l'« écoquartier de la ZAC du Séqué », ZAC créée en 2006 ; cependant, le « Séqué 4 » est exclu

du périmètre de la ZAC (la précision semble importante).

L'on notera, ensuite, que la première tranche de constructions (Séqué 1) s'est achevée en 2012, la deuxième (Séqué 2) en 2018 ; le Séqué 3 n'est pas encore sorti de terre (aucune autorisation d'urbanisme n'a été, à l'heure actuelle, délivrée sur les 28.927 m² détachés, en 2021, pour être bâtis).

Le bilan que dressent certains des habitants des résidences déjà construites paraît pour le moins mitigé, tant en ce qui concerne la qualité du bâti qu'en ce qui concerne l'éloignement du quartier par rapport au centre-ville (bus trop peu fréquents, recours obligatoire à la voiture), l'absence de commerces...). Effectivement, ce n'est pas une maison de quartier seule qui peut répondre aux attentes des habitants ... L'augmentation escomptée du nombre d'habitants du quartier, une fois la tranche du Séqué 3 achevée (si elle l'est, tant les problèmes rencontrés par la promotion immobilière et l'immobilier de manière générale laissent planer un doute), ne résoudra pas les inconvénients précédemment relevés. Le projet du « Séqué 4 », s'il se réalise, pourra-t-il résoudre les problématiques existantes (si tant est qu'il n'en n'ajoute d'autres) ?

➤ Observations de la collectivité :

La commune choisit de maintenir le projet initial d'une ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs initialement identifiés pour l'être dans le PLU de 2007 sur le quartier du Séqué.

Cependant, dans le cadre de l'élaboration en cours du PLU infracommunautaire Côte Basque Adour, la commune réfléchit à un reclassement en zone agricole ou naturelle d'environ 40 autres hectares de zones classées 1AU et 2AU au PLU actuellement en vigueur, notamment concernant la zone 2AU à proximité du chemin de Loustaounaou (Est de l'opération Oréka). Ces éléments seront communiqués courant de l'année 2024 dans le cadre de la concertation préalable liée au PLU en cours d'élaboration.

➤ Observations du commissaire-enquêteur :

L'argument selon lequel le projet d'aménagement du Séqué 4 pourrait utilement être contrebalancé par le reclassement en zone agricole naturelle d'environ 40 hectares actuellement classés au plan local d'urbanisme en zone 1AU et 2AU paraît – pour l'heure – inopérant : un tel reclassement ne peut intervenir que dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal, qui n'est que prescrit.

➤ Observations de la collectivité :

Comme indiqué au dossier page 6, le projet est compatible avec l'axe 2 du PADD. Le projet n'entre pas en contradiction avec les principes de l'axe 3 au PADD, favorables à une politique environnementale globale. En effet, de nombreux efforts sont mis en œuvre :

- à l'échelle de la Ville (classement en zone N des terrains remarquables, classement EBC des boisements d'intérêt en 2007 au PLU, inventaire d'arbres remarquables, charte de l'arbre, ...),

- ou sur le Séqué, pour protéger des espaces sensibles et d'intérêt particulier.

On peut ainsi voir au PLU de 2007 : les zones classées N dont la plaine d'Ansot, les boisements du plateau Saint Etienne, les abords peu urbanisés de cours d'eau dont le ruisseau des Anges, sont les plus visibles... Les parcelles du projet Séqué 4 sont ouvertes à l'urbanisation depuis 2007.

Rappelons par ailleurs que le projet de réinterroger la destination du dernier secteur ouvert à l'urbanisation sur le Séqué (économie vers habitat) est l'occasion aussi de reclasser 6000m² en zone

naturelle au sud du site, pour valoriser le patrimoine (points de vue lointains, plantations denses) et pour limiter les impacts sur l'environnement (bande de retrait, 50% de pleine terre, faible emprise des constructions).

Comme évoqué précédemment, le PLUi Côte Basque Adour est en cours d'élaboration et est l'occasion de mener un bilan global de la consommation passée et de la consommation future nécessaire pour répondre aux besoins de la collectivité et de ses habitants à l'horizon de 10 ans. C'est dans ce cadre-là qu'il sera démontré le respect du cadre réglementaire et législatif qui s'impose aux collectivités dans la construction de leur document d'urbanisme et en prenant en compte la consommation effectivement générée par les dernières opérations en extension des espaces bâtis sur la commune de Bayonne. Le cadre de travail respecte la mise en œuvre d'une modération de 50% de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers des 10 dernières années à l'horizon 2031, pour une trajectoire ZAN à horizon 2050.

L'analyse du « portail de l'artificialisation des sols », indique une consommation de 50ha entre 2011 et 2021 ; c'est une des références. Dans le cadre du PLUI, les services de l'Etat et la CAPB mettent en place une méthode d'analyse permettant d'affiner et qualifier les résultats. Les résultats sont attendus dans le cadre du PLUI, au premier semestre 2024.

➤ Observations du commissaire-enquêteur :

L'on ne peut que regretter que la collectivité se base, pour répondre aux observations du public, sur des études dont le résultat ne sera véritablement connu que, dans un premier temps, lors de la concertation prévue dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal.

L'argument selon lequel le projet serait l'occasion de reclasser 6.000 m² en zone naturelle mérite d'être nuancé, dans la mesure où, dans le document d'urbanisme actuellement en vigueur, la partie méridionale des terrains du Séqué 4 figure en espaces boisés classés.

➤ Observations de la collectivité :

Sur quoi se base la remarque qui évoque « la ville de Bayonne ne figure-t-elle pas au nombre des villes françaises les plus consommatrices de terres naturelles agricoles ? ». Cette remarque aurait mérité d'être illustrée et justifiée. Dans le cadre des documents en cours d'élaboration sur le territoire, le futur SCoT amènera ce type d'analyse qui viendra sans doute confirmer une certaine optimisation de la consommation foncière au regard du nombre d'emplois produits et du nombre d'habitants accueillis sur la commune de Bayonne en comparaison à son bassin de vie.

➤ Observations du commissaire-enquêteur :

Si le public a affirmé – sans en apporter la preuve – que la ville de Bayonne figure au nombre des villes françaises les plus consommatrices de terres agricoles, la collectivité n'apporte pas une réponse satisfaisante en ce qu'elle renvoie à une analyse qui n'existe pas au niveau de la commune (ni de la Communauté d'agglomération Pays Basque) puisqu'elle sera « *sans doute* » menée dans le cadre de l'élaboration du « *futur SCOT* ».

➤ Observations de la collectivité :

Ainsi, dans ce contexte de modération (réduction) de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, de manière globale et dans le respect des textes qui s'appliquent, certains projets inscrits en extension des espaces bâtis dans le PLU en vigueur restent néanmoins nécessaires pour répondre aux besoins en logements, en équipements, ou encore implantations d'activités économiques ; le quartier du Séqué, parmi d'autres en fait partie.

Rappelons à ce titre que l'objet premier de la déclaration de projet réside en la volonté de la commune d'achever le quartier du Séqué, lui donner de l'épaisseur pour lui garantir son dynamisme. Le choix d'un site alternatif dans ce contexte ne se pose pas. Cette volonté offre par ailleurs une réponse à l'enjeu préoccupant du territoire quant à la poursuite d'un développement de l'offre de logements accessibles. Des sites alternatifs peuvent là être étudiés. On démontre néanmoins que « l'urgence » de continuer à produire du logement abordable ne peut être atteinte sur les autres sites étudiés en renouvellement urbain. Ces sites sont en cours d'études et seront effectivement des sites prioritaires dans les 10 (parfois 15 selon la complexité des opérations de renouvellement) prochaines années.

En effet comme indiqué page 9 du dossier, les études ou les actions de maîtrise foncière sont en cours et seront prêtes pour le PLUI (La Feuillée, Rive Droite de l'Adour, Montalibet, ...).

➤ **Observations du commissaire-enquêteur :**

Même si la majeure partie des terrains inclus dans le « Séqué 4 » figurent actuellement en zone économique et que l'objet de la présente enquête est de les faire figurer en zone résidentielle, l'on ne peut pas ne pas se demander si, compte tenu de ce qu'ils étaient, il y a encore peu de temps, cultivés, ils ne pourraient pas, précisément, retrouver leur vocation initiale, dans l'intérêt tant de la population du Séqué que de la population bayonnaise.

➤ **Observations de la collectivité :**

Par exemple, concernant le quai de Lesseps (projet Rive Droite Adour) cité dans les observations, la concertation préalable avec les habitants est en cours. Le calendrier prévisionnel prévoit le partage de scénarios du plan guide aux habitants au premier semestre 2024 et une validation du plan guide finale pour le second semestre 2024. Les premiers pas opérationnels du projet ne seront possibles qu'après cette validation et répartis sur plusieurs années.

Dans ce contexte, la solution de réorienter la destination de la zone 1AUys - sous maîtrise publique - vers de l'habitat reste la solution privilégiée par la collectivité pour produire du logement à court terme et soutenir le fonctionnement des activités actuelles et futures sur le quartier du Séqué, comme inscrit au PLU depuis 2007.

➤ **Observations du commissaire-enquêteur :**

A voir le calendrier des premiers aménagements du Séqué 1, du Séqué 2 et compte tenu de ce que le Séqué 3 n'a pas encore donné lieu à des autorisations d'urbanisme (alors qu'il a été créé en 2018), ne paraît-il pas hasardeux d'envisager la production du logement « à court terme » dans le Séqué 4 ?

➤ **Observations de la collectivité :**

Mais tout en urbanisant à terme le Séqué 4, la Ville agit sur les différents leviers du logement :

- en renouvellement urbain, au quotidien sur le centre ancien (OPAH RU et PIG et PNRQAD) à hauteur de 35 logements créés par an (cf Programme local de l'habitat) ;

- en renouvellement urbain et en extension limitée pour le reste de la commune. cette production de logement annuelle a baissé depuis 2019 et la Ville observe un retard pour répondre aux besoins et objectifs du PLH à court terme, avec une moyenne de 395 logements créés par an en moyenne depuis 2019 (données Sitadel2) au lieu de l'objectif de 500 logements environ inscrit

au PLH.

Aussi, le projet du Séqué 4 est vigilant à garantir une qualité d'urbanisation et la place de végétalisation en ville. En plus du déclassement de 6000m² en zone naturelle, les orientations d'aménagement soulignent cet objectif : 50% de pleine terre, bandes tampons avec les espaces naturelles, espaces verts publics conservés en bord du chemin de Loustaounaou, ...

Par ailleurs, au-delà du projet qui occupe l'enquête publique, la Ville de Bayonne s'est engagée dans un projet de transition écologique et solidaire, dont une des orientations est « la ville nature ». Les actions en faveur de micro forêt urbaine, d'inventaire des arbres remarquables et de charte de l'arbre vont également dans le sens d'une revégétalisation de la ville.

➤ **Observations du commissaire-enquêteur :**

L'orientation d'aménagement proposé montre, effectivement, le souci de préserver les espaces boisés classés – ce qui est à tout le moins normal puisqu'ils le sont déjà dans le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur –.

b) Le projet ne répond pas véritablement aux besoins de la population locale en matière de logements.

Le besoin de logements est indéniable, comme le reconnaissent les personnes qui se sont exprimées. Cependant, la difficulté, que rencontrent les jeunes, particulièrement, pour se loger trouve son origine, non pas dans le manque de logements, mais, notamment, dans :

- la spéculation foncière,
- le nombre élevé de résidences secondaires,
- le phénomène Airbnb ...

Le projet prévoit seulement 45 % de logements sociaux, afin d'assurer une mixité sociale, alors que 72 % de la population du Pays Basque pourrait prétendre à ces logements.

Le projet est susceptible d'alimenter le marché de la spéculation dans la mesure où 40 % des logements seraient à prix libre. Ainsi, comme cela a pu être constaté dans la première tranche d'aménagement du quartier, les appartements ont été revendus, après une dizaine d'années, à des prix largement supérieurs, ce qui entraîne une gentrification dudit quartier (et va à l'encontre de la volonté affichée au départ).

Les prix d'achat – qui vont nécessairement grimper (ne serait-ce qu'en raison de la hausse des prix des matériaux) –, et de location vont écarter les habitants dont le niveau de vie est modeste.

Créer des logements sociaux n'est pas synonyme de « construction de logements neufs ». D'autres outils plus efficaces, plus économiques et plus résilients sont disponibles pour répondre à cet objectif. Tout est une question de volonté, de l'équipe municipale, d'y avoir recours :

- la rénovation du bâti existant,
- l'habitat léger,
- l'accès à la propriété collective...

➤ **Observations de la collectivité :**

La CAPB a mis en place le règlement de changement d'usage, visant à limiter fortement les meublés de tourisme et à compenser ce phénomène. Aussi, en octobre dernier, le Gouvernement a décidé

de permettre la mise en place du dispositif d'encadrement des loyers sur le périmètre proposé par les élus de la CAPB, comprenant Bayonne. Cette partie du Pays Basque pourra ainsi bénéficier de l'encadrement des loyers jusqu'à la fin de l'expérimentation, fixée en 2026. Enfin, en septembre dernier, la CAPB a décidé d'étendre la fiscalité sur les logements vacants à partir du 1er janvier 2024, afin d'inciter leurs propriétaires à les remettre sur le marché. 12 000 biens sont concernés.

Concernant la commune de Bayonne, celle-ci respecte la part de plus de 25% de logement social dans son parc de résidences principales (obligation Loi SRU), avec en 2022 27,4% de logement social. Elle compte conserver cette part suffisante et nécessaire à l'avenir, et pour y parvenir, la Ville a bâti sa stratégie au travers de sa charte de mixité sociale (<https://www.bayonne.fr/information-transversale/le-kiosque/charte-de-la-mixite-sociale-31412>) qui prévoit :

- pour les projets de plus de 9 logements, produire 20% à 30% de logement social, et 30% d'accession à prix maîtrisés, selon la typologie de quartier ;

- pour les grands projets, de plus de 49 logements, sont imposés 45% de logement social et 15% d'accession maîtrisée.

De manière générale, la commune souhaite limiter la part de logements libres à hauteur de 40% maximum, sur les projets publics comme privés. De plus, sur toutes les opérations récentes et à venir, elle reste vigilante pour privilégier les ventes de logements libres à destination de résidences principales (propriété ou location) auprès des opérateurs, à hauteur de 95% minimum.

L'ensemble de ces actions (au-delà du simple document d'urbanisme) visent à participer à la lutte contre la spéculation foncière et immobilière. Ceci afin de pouvoir offrir du logement pour tous, quel que soit le quartier et dans le sens d'une variété des ménages.

Le projet Séqué 4 prévoit, lui, au moins 15% d'accession à prix maîtrisé, dont les reventes seront encadrées sur 10 ans minimum, en plus des 45% de logements sociaux.

Par ailleurs, comme l'indique l'une des remarques, les produits sociaux de type PSLA (prêt social location accession), qui avaient été en partie mis en œuvre sur le Séqué 1 et 2 sont, au bout de 10 ans, retournés dans le marché libre avec parfois une hausse des prix par rapport au prix initial à portée sociale. Ce phénomène dû aux produits PSLA ne peut néanmoins plus être contrôlé. La commune souhaite alors privilégier le BRS (bail réel solidaire), logement social en accession, à hauteur de 15% du programme sur le projet Séqué 4 : il a l'avantage de limiter la hausse des prix de revente pour garantir la portée sociale du logement en accession.

La Ville et l'aménageur public qui encadrera le projet seront vigilants sur les prix de sortie même du libre développé en minorité au sein du programme.

Enfin comme évoqué plus haut, le programme de construction de logements neufs au Séqué est une réponse à la volonté d'achever le quartier mais aussi à la nécessité (urgente) de poursuivre le développement du logement abordable sur le territoire. Et dans ce contexte, la production de logements neufs participe à la production en nombre de nouveaux logements sociaux.

D'autres leviers d'action existent et sont déjà activés par la Ville (cités précédemment). En centre ancien, la Ville sort de la vacance, réhabilite ou crée de logement social et maîtrisé, à hauteur moyenne de 35 logements par an (cf PLH) et impose au moins 30% de logements sociaux dans chaque opération de réhabilitation complète d'immeuble (cf charte de mixité sociale). Les actions menées avec l'OPAH RU et le programme d'intérêt général y participent également.

La solution proposée de « l'habitat léger » reste selon la Ville une proposition non adaptée pour

produire du logement social et répondre aux besoins en logement en contexte urbain. Notamment du fait de la densité faible associée à ce type d'initiative et du caractère temporaire, qui jusqu'alors, n'est pas proposé par les bailleurs sociaux pour répondre aux besoins durables en logement social. A ce jour, l'habitat modulaire est uniquement envisagé en zone urbaine pour des besoins d'hébergement d'urgence, avec d'Atherbéa à Bayonne avec le bailleur HSA, mais en guise d'expérimentation.

Néanmoins, des initiatives peuvent s'exprimer à condition de prendre en compte les exigences d'optimisation de l'espace et de mixité de l'offre.

Nous comprenons par « accès à la propriété collective », les modes d'habitat partagé : il s'agit d'un mode de concevoir du logement en interrelation avec les futurs usagers (espaces et équipements communes notamment). Ce mode de faire du logement n'est pas incompatible avec la forme de logement collectif proposé dans le projet Séqué 4 mais doit tout de même respecter les autres règles et orientations inscrites au PLU (mixité sociale, densité, pleine terre, ...) et un équilibre financier. Cette possibilité pourrait être envisagée au stade opérationnel, auprès de l'opérateur.

Cette proposition sera inscrite à l'orientation d'aménagement.

➤ **Observations du commissaire-enquêteur :**

Le commissaire-enquêteur prend acte de ce que la Ville de Bayonne recourt à des outils lui permettant de résoudre la question du logement. Reste, peut-être, à étudier :

- la construction de la ville sur la ville,
- la lutte contre Airbnb et autres plateformes semblables...

c) La centralité de Bayonne est un piège pour justifier la nécessité de créer des logements.

En affichant sa volonté d'accroître son rôle de centralité, qui se traduit par une concentration des activités et des services, la ville de Bayonne alimente les tensions sur le marché du logement, induit des phénomènes pendulaires, en « voul(ant) résorber le phénomène pendulaire et construisant toujours plus de logements à Bayonne », sans remettre en question une des sources de ce phénomène (à savoir cette politique de centralisation et de concentration), la ville propose une « réponse de court-terme », qui « ne pense pas le territoire ni dans la durée ni dans l'espace » (contribution n° 2).

La concentration excessive des activités à Bayonne génère des tensions sur le logement. Répondre au programme local de l'habitat n'est pas synonyme d'artificialisation des sols. Il convient que la Ville mette en place une politique de logement innovant qui allie les deux plutôt qu'elle ne les oppose (contributions n° 3, 5, 7, 8, 9, 12).

C'est le problème de la spéculation et de la surconcentration des activités à Bayonne qui augmente la tension sur le logement. Ces questions doivent être encadrées plutôt que d'artificialiser de façon irréversible des terres naturelles dont la société a et aura besoin pour faire face au changement climatique (contributions n° 10, 16, 18 à 20, 26, 32 à 34, 36 et 37).

Pas de vision d'ensemble de préservation des terres naturelles. On aurait dit à la population qu'après Séqué 2 ce serait fini ; puis il y a eu Séqué 3, maintenant Séqué 4 (contributions n° 11, 13 à 15, 24).

➤ **Observations de la collectivité :**

La CAPB a adopté en 2020 une « charte d'aménagement et de développement durables », qui se traduit dans le PLH, le PDU, le PCAET et dans les futurs PLUI.

Ces ambitions sont notamment de mailler le territoire de centralités (villes, bourgs-centres), destinées à accueillir et renforcer l'offre en matière d'activités, services, emplois et espaces d'accueil de la population (page 4 dudit document) : « 1. une production de logements contenue et adaptée aux revenus des ménages sur le secteur tendu de l'espace littoral et rétro-littoral et une production augmentée de logements en Pays Basque intérieur, s'appuyant notamment sur la remobilisation du parc existant ; 2. un développement de l'attractivité économique sur l'ensemble du territoire, passant notamment par l'accompagnement à l'installation et au développement des entreprises »

Le PLH a inscrit cette limitation de la constructibilité pour Bayonne, en passant de plus de 700 logements produits par an entre 2010 et 2018, à 500 par an lors du PLH 2021-2026. In fine, la stratégie de développement de Bayonne, au travers notamment du projet Séqué 4, se fonde sur cet objectif moyen pour répondre aux besoins locaux et intercommunaux (cf. PLH, page 33 du document d'orientations et d'objectifs).

Comme indiqué page 9 du dossier et déjà évoqué précédemment, des sites alternatifs, sans consommation d'espace, sont également étudiés pour participer au développement de l'agglomération. Néanmoins le besoin actuel de produire de manière significative du logement abordable ne peut être atteint sur ces autres sites étudiés en renouvellement urbain. Ces sites sont en cours d'études et seront effectivement des sites prioritaires dans les 10 (parfois 15 selon la complexité des opérations de renouvellement) prochaines années.

Dans ce contexte, la solution de réorienter la destination de la zone 1AUys - sous maîtrise publique - vers de l'habitat reste la solution privilégiée par la collectivité pour produire du logement à court terme et soutenir le fonctionnement des activités actuelles et futures sur le quartier du Séqué, comme inscrit au PLU depuis 2007.

Mais tout en urbanisant à terme le Séqué 4, la Ville agit sur les différents leviers du logement :

- en renouvellement urbain, au quotidien sur le centre ancien (OPAH RU et PIG et PNRQAD) à hauteur de 35 logements créés par an (cf Programme local de l'habitat) ;

- en renouvellement urbain et en extension limitée pour le reste de la commune. cette production de logement annuelle a baissé depuis 2019 et la Ville observe un retard pour répondre aux besoins et objectifs du PLH à court terme, avec une moyenne de 395 logements créés par an en moyenne depuis 2019 (données Sitadel2) au lieu de l'objectif de 500 logements environ inscrit au PLH.

Rappelons enfin que le projet de créer un « quarter neuf » sur le Séqué date au moins de 2007 (approbation du PLU). Les zones avaient été classées en 1AU et 2AU, entre destination résidentielle et d'activités économiques. Jusqu'à 2019, date de la modification n°15 du PLU visant à réorienter le Séqué 3 vers de l'habitat, le développement économique était encore envisagé sur le Séqué. En 2023, le contexte du quartier, de la commune et de l'agglomération modifie les orientations initiales du Séqué 4 et visent à :

- achever le Séqué, lui donner de l'épaisseur (renforcement de sa population) pour lui assurer pérennité et développement de ses équipements, infrastructures et services et activités tertiaires,

- optimiser le foncier à destination de l'activité économique notamment sur le secteur Cadran Nord Est RD817 depuis Tarnos jusqu'à l'avenue du 14 avril 1814),

- conserver la qualité de vie résidentielle sur le Séqué.

➤ Observations du commissaire-enquêteur :

Il est indéniable que la Ville cherche à répondre aux exigences du Programme local de l'habitat (mais les objectifs fixés par lui ne devront-ils pas être revus à la baisse concernant Bayonne ?).

d) Le projet ne répond pas à un authentique écoquartier.

Pour que ce soit un véritable écoquartier, il faudrait que les terres du Séqué 4 soient utilisées pour un projet de permaculture, avec installation de commerces écologiques et solidaires en habitat léger, favorisant un mode de vie durable et résilient, tout en préservant l'environnement existant (contributions n° 3 à 5, 7 à 10, 12, 16, 18 à 20, 26, 31 à 34, 36, 37).

Or, l'existant montre déjà les faiblesses de ce qui a été voulu par la municipalité comme un écoquartier (contribution n° 21) :

- transports en commun quasi inexistants, chemin Loustaounaou dangereux (alors que des travaux ont été annoncés voilà bien longtemps), manque criant de places de stationnement (les trottoirs sont occupés par des véhicules),

- pas de commerces de première nécessité, de bureau de poste, de lieu de vie ouvert.

Pourquoi ne pas envisager un Séqué 4 autonome en eau, électricité avec la collecte des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts, panneaux solaires sur tous les toits pour alimenter les parties communes... ?

Une réflexion autour des bâtiments à construire doit être menée : orientation, isolation, protection contre le chaud en été, possibilité de tirer parti du soleil en hiver.

Création d'une place publique conviviale, arborée, permettant d'épanouissement d'une vie de village (contribution n° 22).

Actuellement, les habitants du Séqué constatent que le quartier « est davantage une zone dortoir, faite de bâtiments aux designs inspirés, mais où les conditions de vie sont rendues peu écologiques » (contribution n° 4) : ils sont rendus dépendants de la voiture, ont très peu de commerces sur place (contribution n° 6) ; il faut prendre la voiture pour effectuer le moindre achat de première nécessité (contributions n° 11, 13 à 15, 24).

Ne faut-il pas améliorer la vie dans l'existant plutôt que de construire encore plus (contributions n° 11, 28, 35) ?

Les orientations d'aménagement pour le Séqué 1 et le Séqué 2 n'ont pas été franchement suivies d'effets en ce qui concerne les activités et commerces. « On ne peut que rester sceptique sur ce qu'il en sera pour Séqué 3. Alors, les promesses du Séqué 4 ... » (contribution n° 30).

➤ Observations de la collectivité :

Comme évoqué plus haut, en phase opérationnelle du projet (comme il l'a été fait pour le Séqué 3), de nouvelles réunions publiques dans le quartier seront organisées et ce sera l'occasion de partager le programme avec les habitants (autant sur les bâtiments que les espaces collectifs qui seront créés).

A ce stade, dans le cadre du projet Séqué 4, la promenade verte existante, le long du chemin de Loustaounaou, sera maintenue en tant qu'espace vert « belvédère ». Par ailleurs, la création d'une

place publique est inscrite dans le projet Séqué 3 en face de la maison du Séqué, afin de renforcer la centralité autour de celle-ci. Elle fera face aux futures cellules avec commerce et crèche.

La solution proposée de « l'habitat léger » reste selon la Ville une proposition non adaptée pour produire du logement social et répondre aux besoins en logement en contexte urbain. Notamment du fait de la densité faible associée à ce type d'initiative et du caractère temporaire, qui jusqu'alors, n'est pas proposé par les bailleurs sociaux pour répondre aux besoins durables en logement social. A ce jour, l'habitat modulaire est uniquement envisagé en zone urbaine pour des besoins d'hébergement d'urgence, avec d'Atherbéa à Bayonne avec le bailleur HSA, mais en guise d'expérimentation

Néanmoins, des initiatives peuvent s'exprimer à condition de prendre en compte les exigences d'optimisation de l'espace et de mixité de l'offre.

Concernant la proposition de commerces solidaires, la ville ne compte pas se substituer aux initiatives habitantes existantes et actives sur le Séqué. Par ailleurs, tout projet d'épicerie solidaire de type SCOP, ou boulangerie solaire pourra être proposée et soutenue par la Ville au travers du budget participatif : une motivation habitante et néanmoins indispensable pour animer et pérenniser le projet, sans autre soutien public.

De même, les propositions d'économie d'eau pourront être étudiées en phase opérationnelle. De la même manière, l'implantation de panneaux photovoltaïques sera étudiée en fonction de calculs et choix de conception qui sauront évaluer le meilleur choix énergétique.

Aussi, comme indiqué page 29 du dossier B, les orientations d'aménagement prescrivent d'adopter une conception bioclimatique (répondant aux remarques faites sur l'orientation et caractéristiques des futurs bâtiments).

La densification des tissus bâtis et l'extension de ceux-ci à travers ici l'achèvement du quartier du Séqué ne sont pas incompatibles, ceux dont deux outils complémentaires pour répondre aux besoins de la collectivité.

Pour pallier les faiblesses du quartier qui pourrait devenir zone dortoir, la volonté de la commune d'achever le quartier à travers cette opération Séqué 4, lui donner de l'épaisseur (renforcement de sa population) est bien guidée par la volonté de pérenniser mais surtout renforcer les équipements présents, les infrastructures (desserte en transport en commun) et les services, dont les commerces de proximité ; et donc que ce quartier ne devienne pas dortoir.

Le quartier bénéficie de nombreux avantages que les autres quartiers de la Ville n'ont pas : maison de quartier gérée par une association habitante, jardin partagé et verger, lac, environnement boisé. Le quartier reste desservi par une ligne de transport en commun (ligne 32) avec la mairie accessible en 20 minutes : le service n'est pas inexistant mais actuellement insuffisant. Il y a également une voie dédiée aux mobilités douces qui dessert le quartier vers le quartier d'Arroussets et vers le quartier du Grand Basque.

Lors de la réunion publique d'avril 2023, il a bien été indiqué que la fréquence de la ligne 32 pourra être renforcée dans le cadre de la négociation de la délégation de service public et en lien avec le renforcement de la demande et de l'usage sur le Séqué.

L'association du quartier (ferme de Loustaounaou) bénéficie de la mise à disposition de la maison du Séqué par la Ville. Ainsi, l'association anime un lieu de rencontre et de partage, véritable lieu de vie ouvert, comme le fronton ou le terrain de boules.

Néanmoins, situé à moins de 20 minutes en transport public du centre-ville de Bayonne et des services de première nécessité s'y trouvant, la mise en place de service de poste ou autre lieu de service public au Séqué, ne se justifie pas.

La ZAC du Séqué (phases 1 et 2 de développement du quartier) prévoyait la création de cellules commerciales et de services : ceux-ci existent toujours à ce jour. Cependant, le premier commerce

implanté n'a pas réussi à s'installer durablement. Des services fonctionnent (cabinet d'infirmière, kinésithérapeute, cabinet d'esthétique). Un des leviers permettant la pérennité d'un commerce est d'avoir un nombre suffisant de clients au quotidien. L'apport de nouvelles habitations et de nouvelles activités sur le quartier ont pour but de renforcer cette attractivité et la durabilité du futur commerce qui s'installera sur le projet Séqué 3.

Concernant le manque de stationnement et la sécurisation du carrefour Loustaounaou/Pinède, en lien avec le projet Séqué 3, des aménagements sont prévus :

- aménagement du chemin de Loustaounaou à côté de Terra Arte et du projet Oreka (création d'un trottoir, écluses pour limiter la vitesse),
- offre de quelques places en parking silo sur le Séqué 3,
- création de nouvelles places rue de Candolle,

Dans la mise en œuvre du projet Séqué 4, le passage en zone 30 du chemin de Loustaounaou est envisagé.

Ainsi, comme indiqué précédemment, les projets Séqué 3 et Séqué 4 comptent améliorer la mixité de services (Séqué 4, bureaux et services ; Séqué 3, commerce et crèche). Le quartier bénéficie de nombreuses aménités (espaces verts publics, salle associative mise à disposition par la Ville, fronton, boulodrome, boisements environnants).

L'écologie peut être apportée par des ambitions en termes de constructibilité (usages de matériaux, augmentation de l'usage des alternatives à la voiture individuelle, optimisation des sols), ce que la Ville vise à atteindre avec les orientations au projet Séqué 4.

Néanmoins, la question écologique s'organise également à l'échelle du comportement de chacun. Ainsi, des vélos « pony » en libre-service sont à disposition des habitants du Séqué, des voitures en autopartage seront proposées dans le cadre du Séqué 3.

e) L'environnement n'est pas suffisamment protégé.

La zone humide et le ruisseau Les Anges font partie d'un écosystème global et indépendant ; dans un terrain en forte pente comme celui du projet, le rôle tampon du sol et des végétaux en amont est vital pour limiter les risques en aval (contribution n° 2).

Mais qu'en sera-t-il pendant les travaux de construction ?

➤ Observations de la collectivité :

Les sensibilités écologiques (mais aussi paysagère et d'intégration) sont prises en compte dans le projet d'Orientation d'Aménagement (OA), OA qui dans le PLU actuellement en vigueur où, rappelons-le la zone est immédiatement constructible, mais à vocation d'activités économiques, n'existe pas. L'orientation d'aménagement est créée par cette procédure de MECDU. L'établissement de cette OA et son contenu démontre la prise en compte par la collectivité d'une meilleure intégration du projet dans son environnement et la volonté d'un moindre impact du projet sur celui-ci.

Cette orientation d'aménagement intègre aussi un objectif de 50% minimum de pleine terre quand le schéma pluvial en impose 35% et des aménagements paysagers généreux par rapport à la limite sud du projet afin de restreindre l'impact sur la zone sensible (cf OA pages 32 et 33 du dossier B). ces 50% de pleine terre devront être plantés et gérés de façon à absorber le maximum d'eau de

pluie (multistrade, sol non compacté, ...).

Elle oblige aussi à la réalisation d'un espace tampon non constructible d'au moins 5 m sur les lisières du projet avec les espaces classés naturels, aux caractéristiques respectueuses de la biodiversité spécifique au secteur et à son déplacement.

Comme évoqué précédemment, les milieux les plus sensibles sont évités par le projet ; celui-ci ne portera pas atteinte aux sensibilités environnementales du Ruisseau des Anges au sud, où les abords restent protégés dans le projet soumis à enquête publique.

Ces sensibilités environnementales seront pendant la phase travaux également prises en compte. Les réunions publiques organisées en phase opérationnelle seront l'occasion de le montrer à la population.

f) Autres sujets abordés.

La dangerosité du site. Un accident industriel a eu lieu en 2016, dans l'usine de recyclage Derichebourg, entraînant la mort de deux employés. Quelles dispositions sont prévues pour assurer la sécurité des futurs habitants du Séqué 4 ?

Il est demandé (contribution n° 2) que la mairie et la communauté d'agglomération :

- fournissent des aides pour les mobilités douces des habitants du Séqué,
- installent des locaux pour nourrir le lien social, pour répondre aux besoins de santé,
- permettent l'installation de commerces.

➤ Observations de la collectivité :

L'établissement Derichebourg AFM Recyclage est une société de collecte et recyclage de déchets de fers et de métaux. Il est classé ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) : ainsi, son activité est soumise à autorisation de la préfecture.

Suite à l'accident du 12 mai 2016, des mesures ont été prises et un arrêté préfectoral de 2019 (n°2451/2019/050) prévoit la mise à distance des projets d'habitat et des Etablissements Recevant du Public (ERP) à plus de 100 mètres de l'ICPE. La page 61 du dossier A indique cette disposition, et l'orientation d'aménagement indique la nécessité de la respecter.

Pour le soutien aux mobilités douces, des aides publiques individuelles existent pour les ménages de l'ensemble du territoire communautaire : <https://www.communaute-paysbasque.fr/vivre/se-deplacer/les-services-velos>. Comme l'indique cette page internet de la CAPB, il existe une offre de vélo en libre-service, avec une station notamment au Séqué, et une offre à la location de vélo moyenne durée. Néanmoins, les aides à l'achat de vélo électrique se limitent aux aides de l'Etat, car le syndicat de mobilité a atteint son quota financier sur ce point.

Par ailleurs, une alternative à la voiture individuelle sera proposée dans le cadre du projet Séqué 3 : il s'agit d'autopartage, proposé par la société AUPA.

Pour nourrir le lien social, l'association du quartier (ferme de Loustaounaou) bénéficie de la mise à disposition de la maison du Séqué par la Ville. Ainsi, le quartier bénéficie actuellement d'un espace de rencontre et de partage mis à disposition des associations.

Pour le besoin de santé, un cabinet d'infirmières et de kiné existent sur le quartier.

Pour l'implantation de commerce, tout projet d'épicerie solidaire de type SCOP, ou boulangerie solaire, ou autre, pourra être proposé à l'opérateur du projet Séqué 3 (le bailleur HSA Habitat Sud Atlantique). D'autre part, ce type d'initiatives pourrait être proposé et soutenu par la Ville au travers du budget participatif : un soutien citoyen important reste néanmoins indispensable pour valider le

projet au budget participatif, puis pour animer et pérenniser le projet, sans autre aide publique.

Ces demandes d'un dynamisme renforcé du quartier plaident pour une densité de population supérieure sur l'ensemble du Séqué. Cette celle-ci pourra être garantie par l'achèvement du quartier du Séqué à travers l'aménagement du Séqué 4.

Pau, le 10 janvier 2024.



Michèle BORDENAVE

Pièce jointe : le procès-verbal de synthèse, avec les observations de la collectivité