

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET SEQUE 4

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

A – Notice de présentation du projet

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 15 juin 2024
approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Bayonne*



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	2
RESUME NON TECHNIQUE.....	3
PREAMBULE.....	4
1. PRESENTATION DU PROJET	6
1.1 LA LOCALISATION DU PROJET	7
1.2 LE CHOIX DU SITE D'IMPLANTATION	8
1.3 LES CARACTERISTIQUES DU PROJET	12
2. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET.....	18
2.1. LE CONTEXTE GENERAL :	18
2.2. L'INTERET GENERAL : UN PLAN LOCAL DE L'HABITAT QUI MET EN EXERGUE UN BESOIN DE LOGEMENTS SUR BAYONNE.....	20
2.3. LES EFFETS DU PROJET ENVISAGÉ SUR LE DOCUMENT D'URBANISME.....	21
3. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	23
3.1. PRESENTATION DU PROFIL ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE DE BAYONNE.....	23
3.2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE	37
3.3. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'EVOLUTION DU PLU	72
3.4. COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	75
3.5. INDICATEURS DE SUIVI	78
3.6. MODALITES DE REALISATION DE L'ETUDE.....	78

RESUME NON TECHNIQUE

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

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

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

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

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

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

Les modifications envisagées au PLU, touchant notamment une orientation du PADD, ne peuvent être rendues possibles que par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU), procédure régie par les articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme. Il est précisé que le renforcement de l'offre de logements sociaux, souhaité pour participer aux objectifs du Programme local de l'habitat et accompagné par la collectivité sur l'ensemble du secteur du Séqué, présente un intérêt général.

PREAMBULE

La Ville de Bayonne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 mai 2007, ayant l'objet de plusieurs changements à l'occasion de procédures d'évolution :

- trois procédures de révision simplifiée approuvées le 30 juin 2009 ;
- dix-sept procédures de modification approuvées les 13 mai 2008, 13 février 2009, 18 décembre 2009, 23 juillet 2010, 25 février 2011, 22 juillet 2011, 30 mars 2012, 19 juillet 2013, 21 janvier 2014, 16 décembre 2015, 15 juin 2016, 10 mars 2018, 9 novembre 2019, 14 décembre 2019 et 24 septembre 2022 ;
- huit procédures de modification simplifiée approuvées les 27 juillet 2009, 23 avril 2010, 15 février 2013, 27 septembre 2013, 15 juin 2016, 21 décembre 2016, 17 juin 2017, 18 décembre 2021 ;
- quatre procédures de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec des projets d'intérêt général, approuvées les 13 août 2010, 18 décembre 2010, 23 septembre 2015 et 2 octobre 2021.

A noter que, par délibération du 4 mars 2015, le conseil de l'Agglomération Côte Basque-Adour a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Cette procédure est actuellement menée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), dans laquelle a fusionné l'Agglomération Côte Basque-Adour à la date du 1er janvier 2017.

La réalisation de l'aménagement de la phase 4 du Séqué implique une adaptation du PLU de Bayonne.

Cette procédure a en effet pour objectifs :

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

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

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

C'est donc par délibération du Conseil communautaire de la CAPB en date du 4 février 2023 que la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Ville de Bayonne a été engagée.

Une évaluation environnementale de cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Bayonne a été réalisée et est intégrée au présent dossier. Cette évaluation environnementale est proportionnée à la nature des modifications réglementaires envisagées et aux enjeux soulevés.

Enfin, cette procédure a fait l'objet d'une concertation préalable du public suivant l'article L.121-15-1 du Code de l'environnement. La délibération du Conseil Communautaire de la CAPB du 4 février 2023 a défini les modalités de cette concertation préalable.

La concertation préalable s'est déroulée du 15 mars 2023 au 15 avril 2023 inclus.

Pendant toute sa durée, le présent dossier de concertation exposant les grands principes d'aménagement pour le Séqué 4 fut disponible en version numérique accessible sur le site internet de la CAPB, et en version papier, accessible en mairie de Bayonne ainsi qu'au siège de la CAPB

Des registres ont été mis à la disposition du public afin qu'il puisse faire part de ses observations, en version numérique, accessible sur internet et au format papier, accessible en mairie de Bayonne ainsi qu'au siège de la CAPB.

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

Les observations émises durant cette phase de concertation préalable ont été prises en compte dans le présent dossier : des précisions ont notamment été apportées sur la présentation du projet, l'évaluation environnementale a été complétée.

L'enquête publique s'est déroulée du 10 novembre au 10 décembre 2023 inclus. Le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations du public le 13 décembre, la CAPB a remis un mémoire en réponse le 23 décembre 2023. Le rapport et conclusions du Commissaire enquêteur ont été rendus en date du 10 janvier 2024.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B).

1. PRESENTATION DU PROJET

La déclaration de projet est envisagée afin de donner une vocation résidentielle au secteur Séqué 4, situé au sud de l'éco-quartier du Séqué et plus spécifiquement du chemin de Loustaounaou.

En effet, le Plan Local d'Urbanisme de la commune Bayonne actuellement opposable inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans l'axe 1 de son 2ème principe l'objectif de « Dynamiser la politique d'accueil résidentiel au service d'une plus grande mixité sociale à l'échelle de la Ville ». Pour le quartier du Séqué, cela se traduit par « une opération de mixité urbaine en lien avec un développement résidentiel » : les opérations du Séqué 1 initiées en 2009, du Séqué phase 2 (terra arte accordé en 2014, Oréka accordé en 2017), et de la future opération Séqué 3 (procédure de modification n°15 du PLU) participent et participeront de cet objectif et répondent aussi au sous-objectif de « promouvoir de nouvelles formes d'habitat plus économes en ressource foncière ».

L'objectif de développer une offre « d'accueil résidentiel au service d'une plus grande mixité sociale » reste d'actualité : les objectifs inscrits au Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par le Conseil Communautaire du 2 octobre 2021 pour la période 2021-2026, à savoir produire 35% de logements sociaux par an dans la production annuelle, ne sont pas atteints avec les seules servitudes de mixité sociales inscrites au PLU en zone urbaine.

Les demandes en logements locatif sociaux et d'accession à prix abordables pour les revenus intermédiaires se font pressantes à l'échelle locale mais aussi communautaire. Pour répondre en partie à ces besoins, la Ville souhaite orienter la zone classée aujourd'hui 1AUys vers la destination d'habitat pour continuer à développer cette offre sur la commune centre.

Aujourd'hui, le quartier du Séqué a une dominante résidentielle en cours de diversification avec la maison de quartier, des cellules commerciales et services existantes et à venir via l'opération du Séqué 3. Le secteur bénéficie de nombreux atouts favorables à l'habitat et à une vie de quartier apaisée : espaces naturels, déambulation, services et associations de quartier.

La Ville souhaite entretenir la portée résidentielle du Séqué qui s'est construite depuis 2009, tout en favorisant l'installation de services d'intérêt collectif, compatibles avec l'habitat (crèches par exemple).

Or, au PADD du PLU approuvé en 2007, ce secteur (Séqué 4) a été destiné à une vocation économique : l'axe 1 du 1er principe du PADD prévoit « une opération de mixité urbaine en lien avec le développement d'un site économique à forte valeur qualitative ». A ce jour, la destination purement économique n'est plus cohérente avec l'avenir envisagé pour le quartier et sa finalisation/

Cette destination économique est dorénavant orientée vers les secteurs de St Etienne Deyris, dont l'opportunité est étudiée par l'Agglomération Pays Basque (étude Cadran Nord Est en cours).

Ainsi, le PLU de la commune de Bayonne doit être modifié afin d'inscrire ce changement de destination (économique vers résidentiel) sur ce dernier quartier du Séqué voué à une urbanisation future.

Le renforcement de l'offre de logements sociaux souhaité et accompagné par la collectivité sur l'ensemble du secteur du Séqué présente un intérêt général.

Les modifications envisagées du PLU touchant notamment une des orientations du PADD sont alors rendues possibles par une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU), procédure régie par les articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Par ailleurs, la proximité du terrain avec des boisements et le ruisseau des Anges, faisant partie de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II « l'Adour de la confluence avec la Midouze à la confluence avec la Nive, tronçon des Barthes » n° 720030087, ainsi que la présence à moins d'un kilomètre en aval de la zone Natura 2000 n°FR7200724 « L'Adour » induit, conformément aux dispositions du code de l'environnement, la réalisation d'une évaluation environnementale portant sur les incidences sur l'environnement des évolutions du PLU.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, exerçant la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », est maître d'ouvrage de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Bayonne, engagée par délibération du Conseil Communautaire en date du 4 février 2023.

Les objectifs mis en œuvre à travers ce dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sont donc :

- 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'habitants 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).

La réalisation du projet sur le secteur Séqué 4 s'avère donc aujourd'hui prioritaire à tout autre site envisageable sur Bayonne.

1.1 LA LOCALISATION DU PROJET

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

Le projet Séqué 4 est situé au sud du chemin de Loustaounaou

La zone analysée 1AUys fait 5.16 ha concerne des parcelles propriétés de la commune de Bayonne, (parcelles cadastrées section AK n°194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 (partie), 216, 219), une parcelle propriété de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (AK0655), et deux parcelles de propriété privée (cadastrées AK0202 et AK0656).



Localisation du projet. Source : Géo64, photo Google earth, SITU

1.2 LE CHOIX DU SITE D'IMPLANTATION

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 donc 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. Néanmoins, « l'urgence » de continuer à produire du logement abordable ne peut être atteinte sur les autres sites actuellement 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.

Un foncier maîtrisé et encadré par la puissance publique

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

Seule une maison existe sur les parcelles AK0202 et AK0656 (1331 m², soit 3% du secteur de projet): le projet donne la possibilité aux propriétaires de transformer ou non leur maison avec jardin dans le cadre de l'orientation d'aménagement. Mais le document d'urbanisme prévoit qu'en cas de mutation, celle-ci se fasse dans le respect des principes d'aménagement édictés par le règlement et l'orientation d'aménagement au PLU.

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

Un projet stratégique pour l'achèvement du quartier :

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

Ces projets se sont inscrit et s'inscrivent encore dans la stratégie de développement du quartier du Séqué, indiqué au PLU de Bayonne approuvé en 2007.

Localisation des phases de développement du quartier du Séqué



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

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

Les mobilités dans le quartier sont très largement liées à la voiture, mais le maillage des mobilités douces s'est fortement amélioré depuis 2019 (voie verte vers Arrousets et Grand Basque, puis piste jusqu'au centre-ville) : les connexions avec le reste de la ville sont aujourd'hui clairement définies. De plus, les transports en commun sont en cours de déploiement autour de ce secteur en développement (Arrousets, Séqué) avec la ligne 32 qui dessert quotidiennement le quartier jusqu'à Anglet, et la ligne de tram'bus à l'arrêt Hauts de Bayonne, accessible en bus (7 min), en vélo (8min) ou à pied (20 min).

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

Une stratégie globale de production de logements et de limitation de la consommation d'espace :

La Ville de Bayonne mène une politique de production de logements tout en limitant la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers :

- sur le logement existant, via la résorption de l'habitat insalubre et vacant, en centre ancien avec les dispositifs HOBETU, et le Programme d'intérêt général pour l'habitat (PIG) sur le reste de la commune, et via le règlement sur les meublés de tourisme de l'agglomération ;
- sur la production neuve de logement en zones déjà urbanisées : une charte de mixité sociale récemment instaurée participera aux efforts de mixité sociale. Cette charte a vocation à être traduite au PLU. Cette charte prévoit :
 - o Pour les projets de plus de 9 logements, produire 20% à 40% de logement social, et 30% d'accession à prix maîtrisés, selon la typologie de quartier ;
 - o pour les grands projets, de plus de 49 logements, sont imposés 45% de logement social et 15% d'accession à prix maîtrisé.

De manière générale, la commune souhaite limiter la part de logements libres (hors logements sociaux et hors accession à prix maîtrisés) à hauteur de 50% maximum dans les petits projets, 40% maximum dans les grands projets, 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.

En parallèle, la Ville et l'Agglomération mènent des projets de renouvellement urbain (Quai de Lesseps, sur la Rive Droite de l'Adour par exemple, ou encore La Feuillée, Montalibet,...). Cependant, les étapes de négociations foncières, d'études et de mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain nécessitent beaucoup de temps. 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.

L'activation de ces projets ne permet pas de répondre aux besoins en logements variés à court et moyen terme.

La nécessité de continuer à produire une offre de logements accessibles à la population permanente et de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) conduit la collectivité à mobiliser des secteurs ouverts à l'urbanisation - en particulier les secteurs maîtrisés par les collectivités territoriales, comme le site du Séqué 4 - tout en restant vigilant sur la consommation foncière globale.

L'impossibilité de faire des logements variés ailleurs :

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

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

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

Le site du chemin de Loustaounaou est fléché pour accueillir ce projet de logement mixte avec activités compatibles et complémentaires à l'offre du quartier. Ce projet permettra ainsi de clôturer l'aménagement du quartier du Séqué.

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

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

En effet, il est nécessaire de pallier les faiblesses du quartier qui pourrait devenir zone dortoir ; la volonté de la commune est donc d'achever le quartier à travers cette opération Séqué 4, lui donner de l'épaisseur (renforcement de sa population). ceci 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.

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.

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

1.3 LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

1.3.1.CONTEXTE ET ENJEUX IDENTIFIES : UN QUARTIER ATYPIQUE A RESPECTER ET A CONFORTER :

Le Séqué est un quartier atypique de la ville, au cœur d'un espace paysager remarquable surplombant la vallée de l'Adour et offrant des vues sur les Pyrénées.

Le Séqué : un quartier lié à son paysage

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

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

Un quartier calme et animé par ses habitants

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

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

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

La prise en compte des spécificités du site

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

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

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

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

Le quartier reste desservi par une ligne de transport en commun (ligne 32) avec la mairie accessible en 20 minutes : le service est cependant actuellement insuffisant en terme de fréquence. Il y a également une voie dédiée aux mobilités douces qui dessert le quartier vers le quartier d'Arrousets et vers le quartier du Grand Basque.

Lors de la réunion publique organisée en avril 2023 pour présenter aux habitants le projet Séqué 4, 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.

1.3.2. LES REPONSES DU PROJET :

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

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

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

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

Périmètre constructible

La zone 1AUys fait à ce jour 5,16 hectares. Environ 6200m², en partie sud, sont inconstructibles du fait d'un classement partiel en Espaces Boisés Classés et d'une in constructibilité inscrite au PLU, pour cause de pente forte. Afin de restreindre la zone d'aménagement et de respecter le principe d'évitement des impacts sur l'environnement, il est décidé de classer ces parties en zone Naturelle.

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

Programme et maîtrise d'ouvrage

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

Afin de développer une offre en logements diversifiés, le programme du projet prévoit 45% logements sociaux, dont au moins 15% de PLAI et au moins 30% de PLUS, avec un maximum de 55% de PLS et BRS (comme inscrit au PLH), ainsi que 15% de logements en accession à prix maîtrisé.

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

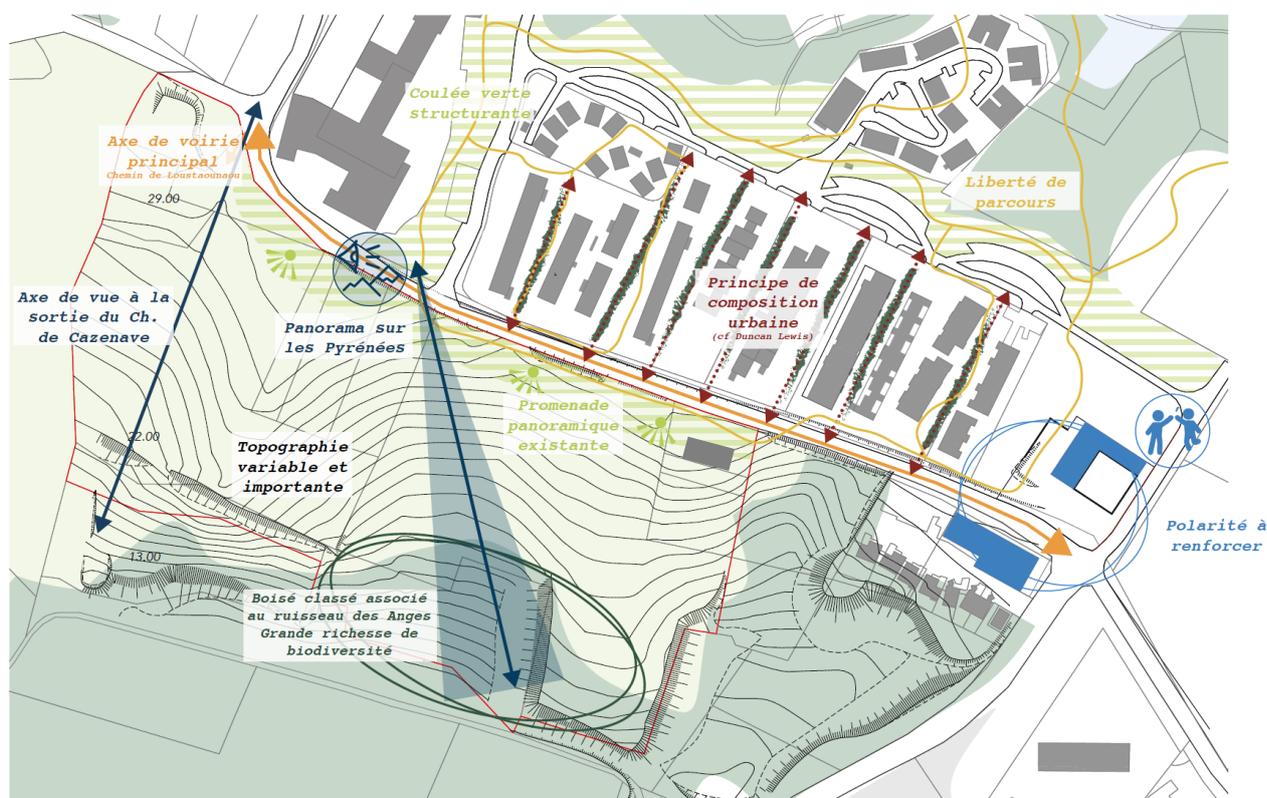
Afin d'optimiser le foncier, une densité de près de 60 logements par hectare sera recherchée. Les formes urbaines plus compactes et économes en sols seront privilégiées, avec une dominante d'immeubles collectifs et possiblement de l'habitat semi-collectifs (cf Définition ci-dessous).

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

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

Intégration au site : reprendre les codes paysagers du quartier

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



(réalisation : Les Architectes Anonymes, Architectes)

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

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

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

et usages alternatifs : récupération (eaux de pluie), valorisation (compostage, espaces partagés), mobilités (usages des transports en commun, de la marche et du vélo, ...)

Grands principes d'aménagement

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

➤ Principes d'insertion paysagère et environnementale et de gestion des risques

- Favoriser l'accroche urbaine et paysagère du nouvel îlot :

- Renforcer l'espace public de promenade le long du chemin de Loustaounaou,
- Favoriser des percées paysagères sur le chemin de Loustaounaou, offrant des vues sur les Pyrénées et sur le site,
- Apporter un soin particulier dans l'implantation et l'architecture des bâtiments en bord du chemin de Loustaounaou,
- Aménager des espaces paysagers et plantés entre les constructions,
- Aménager un espace vert public au centre du secteur, afin d'offrir une vue lointaine et de continuer la trame verte qui traverse le quartier du Séqué,

- Composer avec les qualités du site et limiter les impacts sur l'environnement :

- Identifier et préserver les éléments végétaux existants, qui présentent un intérêt pour la biodiversité et le paysage, et compatibles avec le projet ;
- Inscrire un espace de transition avec la zone naturelle du Ruisseau des Anges en contre-bas (sud), favorable à la gestion intégrée des eaux pluviales et à la biodiversité,
- Inscrire un espace tampon non constructible d'au moins 5 m sur les lisières du projet avec les espaces classés naturels, aux caractéristiques respectueuses de la biodiversité spécifique au secteur et à son déplacement,
- Inscrire les constructions dans la pente, en veillant à limiter les déblais/remblais,
- Mettre à distance suffisante les constructions par rapport à la ligne à haute tension située à l'ouest du site et à l'installation classée pour l'environnement (ICPE);

- Inscrire un projet d'habitat exemplaire :

- Inscrire les principes du bioclimatisme dans la conception du projet global et dans l'architecture des constructions, et justifier de leur prise en considération ;
- Approcher l'objectif de 50% de pleine terre sur le site de projet, et l'objectif minimum de 6% d'espaces verts partagés,

➤ Principes de composition urbaine :

- Composer la densité de l'habitat avec le principe de la mixité :

- Réaliser un maximum de 260 logements, sous la forme d'immeubles d'habitat collectif principalement, d'habitat semi collectif, ... ;
- Respecter les principes de mixité sociale suivants : 45% de logements sociaux, dont au moins 15% de PLAI et 30% de PLUS, avec un maximum de 55% de PLS et/ou Bail Réel Solidaire (BRS)), et une offre de logements en accession à prix maîtrisé de l'ordre de 15% de la production totale ;

- Répartir les formes urbaines et l'architecture en fonction de la localisation dans la pente, du rapport à l'espace public et au bâti existant, et de l'impact paysager (épannelage (variation des hauteurs), espacement, transparence, implantation des constructions en bandes parallèles...);
- Favoriser les modes d'habitat partagé (mode de concevoir du logement en interrelation avec les futurs usagers, pour les espaces et équipements communs notamment)
 - **Renforcer la mixité des fonctions urbaines avec des activités de proximité compatibles avec la vie de quartier :**
 - Accueillir des locaux d'activités de services complémentaires à ceux existant ou projetés sur le quartier du Séqué : par exemple service de petite enfance, tiers-lieux, bureaux, ...
 - **Aménager les espaces et bâtiments afin de qualifier le confort d'été du secteur :**
 - Minimiser les surfaces minéralisées aux abords des immeubles ;
 - Planter du végétal de façon réfléchie afin de concilier la pérennité des sujets et le confort de vie des extérieurs et des logements ;
 - Choisir des matériaux et revêtements (bâti et non bâti) qui limitent l'effet d'échauffement urbain et compatibles avec le confort global des usagers ;
- **Principe d'accessibilité, de mobilité et de stationnement :**
 - **Accès :**
 - Inscrire une voirie principale accessible depuis le chemin de Loustaounaou. Un sens unique sera privilégié ;
 - Limiter l'impact de la voirie sur l'imperméabilisation des sols et le modelage de la pente ;
 - **Mobilités :**
 - Mailler le secteur de cheminements paysagers et agréables afin de favoriser la marche et l'usage du vélo ;
 - Inscrire les cheminements doux en continuité des chemins existants sur le Séqué, et en projeter de potentiels : long Ruisseau des Anges par exemple, vers les arrêts de transport en commun et les aménités du quartier (aire de jeux, maison de quartier, ...) ;
 - **Stationnement :**
 - Privilégier l'intégration du stationnement dans les volumes bâtis, dans le respect de la topographie ;
 - En complément, organiser des poches de stationnement collectif et partagé, judicieusement positionnées le long de la voirie principale, paysagers et perméables, et prévoir une gestion compatible pour une réversibilité future (espace vert, renouvellement urbain, ...) ;
 - Prévoir du stationnement vélo et mobilités alternatives à la voiture ;

Nota :

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

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

2. LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

2.1. LE CONTEXTE GENERAL :

2.1.1. UN TERRITOIRE QUI CONNAIT UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE...

La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), est née le 1er janvier 2017 de la fusion de 10 anciennes Communautés d'Agglomérations (CA) et Communautés de Communes (CC) : CA Côte Basque Adour ; CA Sud Pays Basque ; CC Nive-Adour ; CC d'Errobi ; CC du Pays de Bidache ; CC du Pays d'Hasparren ; CC de Garazi-Baigorri ; CC d'Amikuze ; CC d'Iholdi-Oztibarre ; CC de Soule-Xiberoa.

Elle compte 158 communes et plus de 315 195 habitants en 2019 (source INSEE, derniers chiffres détaillés parus le 23/01/2023).

Elle est actuellement dotée de 7 blocs de compétences regroupant différentes missions ayant trait à la gestion et au développement du territoire :

- L'aménagement de l'espace communautaire (élaboration, révision des documents d'urbanisme communaux et infra-communautaires, participation au schéma de cohérence territoriale, organisation de la mobilité...)
- Le développement économique du territoire (création, aménagement entretien et gestion des zones d'activités, actions de coopération transfrontalière, soutien au commerce et au tourisme...)
- L'équilibre social de l'habitat (Aide à la rénovation des logements, réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ...)
- La politique de la ville (projet de développement urbain, élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ...)
- La Gestion de l'eau et de l'assainissement et des milieux aquatiques (production, distribution et assainissement de l'eau, prévention des risques d'inondation...)
- La protection et mise en valeur du cadre de vie (Prévention collecte et traitement des déchets, transition énergétique et écologique, politique linguistique...)
- L'aménagement et gestion des équipements culturels et sportifs (partenariats culturels, gestion des piscines intercommunales, salles de spectacles, maisons des services...).

La nouvelle Communauté exerce ses activités à trois niveaux :

- À l'échelle de l'ensemble du territoire pour ses compétences obligatoires, déléguant à des syndicats certaines d'entre elles ;
- À l'échelle de 10 pôles territoriaux pour assurer un service public de qualité en décentralisant un certain nombre de ses services ;
- À l'échelle des communes.

La CAPB est la cinquième communauté d'agglomération la plus peuplée de France et la première en superficie et en nombre de communes. Cet EPCI, est le second en termes de population de la région Nouvelle-Aquitaine, après Bordeaux Métropole et le premier du département des Pyrénées-Atlantiques.

En 20 ans, le Pays Basque a connu une croissance démographique et économique remarquable. Cette dynamique s'inscrit dans des tendances nationales voire internationales, celles d'une concentration des

populations dans les villes et le long du littoral. La population du Pays Basque croît en moyenne de 1% par an. Une progression essentiellement portée par un solde migratoire positif, l'aire urbaine de Bayonne étant la seule à enregistrer un solde naturel négatif.

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

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.

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

2.1.2....ET QUI SUBIT UNE FORTE PRESSION IMMOBILIERE

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

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

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

Bayonne, particulièrement, connaît un marché immobilier très singulier :

- du fait de son rôle de polarité principale de la ville (en termes d'emplois, d'équipements, de services et d'offre universitaire), avec pour conséquence une forte demande en logement notamment pour limiter les migrations pendulaires,
- de la très forte proportion de logements locatifs (privés ou sociaux),
- un taux de résidence secondaire moyen (4,4% INSEE 2019) par rapport aux communes littorales submergées par ce phénomène, mais qui, avec le développement des meublés de tourisme, tendent à priver le marché du logement en accession et locatif pour les ménages locaux.
- un taux de vacance convenable, de 6,4% (INSEE 2019), qui est principalement concentré sur le centre ancien du fait de la complexité du tissu urbain, de son ancienneté et du contexte immobilier et foncier (Petit Bayonne, Grand Bayonne et secteur Uap sur Saint Esprit).

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

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

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

2.2. L'INTERET GENERAL : UN PLAN LOCAL DE L'HABITAT QUI MET EN EXERGUE UN BESOIN DE LOGEMENTS SUR BAYONNE

a. Produire du logement pour tous, et maintenir une production suffisante pour Bayonne

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

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

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

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

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

b. Besoin de logements à prix abordable

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

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

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

c. Une solution pour produire des logements rapidement

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 donc 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 existent. Néanmoins, « l'urgence » de continuer à produire du logement abordable ne peut être atteinte sur les autres sites actuellement 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.

Les études ou les actions de maîtrise foncière sont en cours et seront prêtes pour le PLU, et prévus durant la prochaine décennie (La Feuillée, Rive Droite de l'Adour, Montalibet, ...). 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.

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.

Néanmoins, 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.

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

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

2.3. LES EFFETS DU PROJET ENVISAGÉ SUR LE DOCUMENT D'URBANISME

La réalisation du projet d'aménagement de la 4^{ème} phase du quartier du Séqué implique l'adaptation du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Bayonne, pour :

- Changer la destination du secteur : économique (1AUy) vers habitat (1AU) afin de poursuivre le développement de l'offre en logements et une mixité des fonctions sur le quartier,
- Etablir les règles de ce nouveau secteur permettant la mise en œuvre d'un projet aux « formes d'habitat plus économes en ressource foncière » (hauteur, accès, traitement des voies, distance inter bâtiment, ...),
- Etablir une orientation d'aménagement sur ce secteur ouvert à l'urbanisation, soucieuse de l'intégration du projet sur le site et d'une programmation de logements mixte,
- Reverser les parcelles boisées et classées en Espaces Boisés Classés (EBC) non retenues dans l'opération de logements en zone naturelle.

Compte tenu de l'intérêt général que le projet représente il a été décidé, pour faire évoluer le PLU, de procéder à une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme. Les évolutions du document d'urbanisme envisagées pour prendre en compte les caractéristiques du projet sont décrites

au sein du volume B du présent dossier (B-dossier de mise en compatibilité) ; elles entraînent des adaptations des pièces suivantes :

- le P.A.D.D. (suppression au 1^{er} principe_ Orientation 1, et 2^{ème} principe_ orientation 1, l'identification du secteur du Séqué en tant que site de développement économique)
- le règlement graphique (pièce 3B1 secteur 1) ;
- le règlement écrit (pièce 3A) ;
- les orientations d'aménagement (pièce 2B) ;
- le rapport de présentation.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), exerçant la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », est maître d'ouvrage de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Bayonne, engagée par délibération du conseil communautaire de la CAPB le 04 février 2023. Cette délibération a par la même occasion, précisé les modalités de concertation préalable, permettant d'associer le public à l'élaboration du projet.

3. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1. PRESENTATION DU PROFIL ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE DE BAYONNE

Ce chapitre présente une description synthétique du profil environnemental de la commune de Bayonne. Le profil environnemental est abordé sous différentes thématiques :

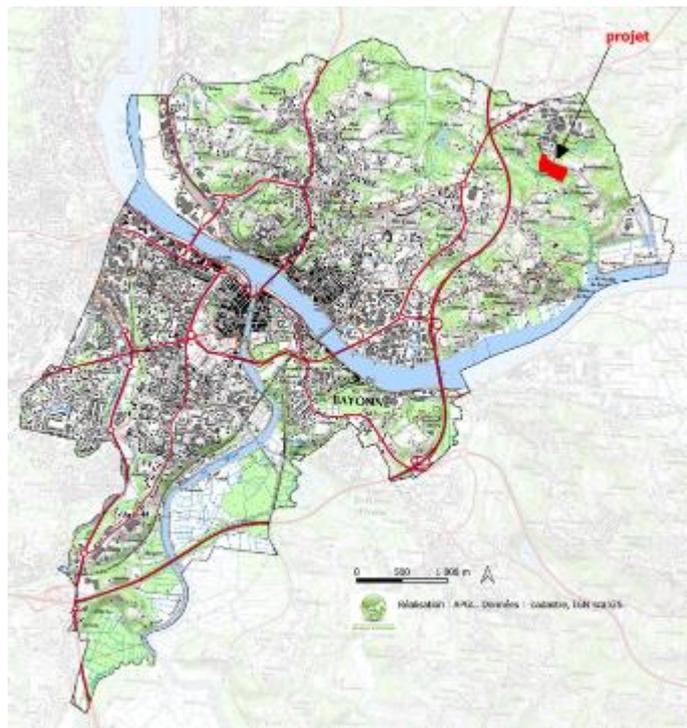
- la biodiversité ;
- le patrimoine paysager, bâti et architectural ;
- les risques, nuisances et pollutions ;
- les ressources naturelles.

En fonction de la localisation de la zone d'implantation du projet, certaines thématiques seront détaillées dans le chapitre suivant et des zooms cartographiques seront faits afin de mieux apprécier la sensibilité environnementale de la zone d'étude.

3.1.1. LE CONTEXTE TERRITORIAL

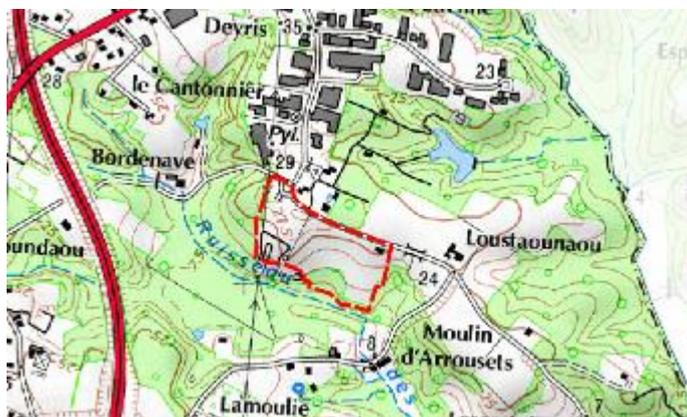
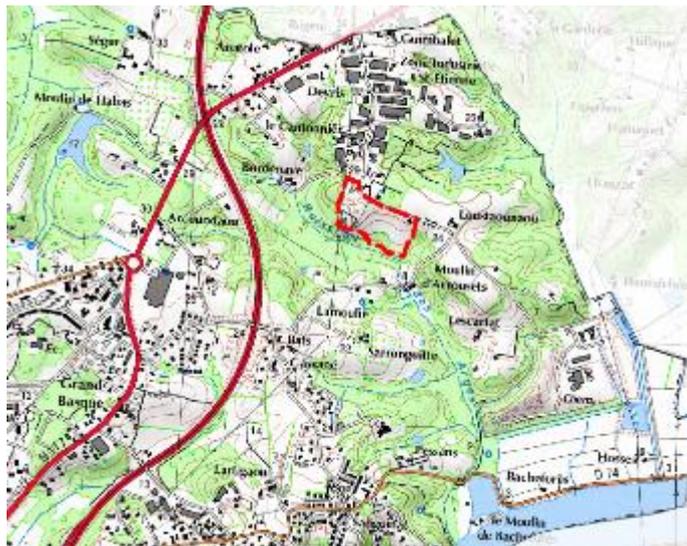
Bayonne est une commune du sud-ouest de la France et l'une des deux sous-préfectures du département des Pyrénées-Atlantiques, en région Nouvelle-Aquitaine. La ville est située au point de confluence de l'Adour et de la Nive, non loin de l'océan Atlantique, aux confins nord du Pays basque et sud de la Gascogne, là où le bassin aquitain rejoint les premiers contreforts du piémont pyrénéen. Elle est frontalière au nord avec le département des Landes, et la limite territoriale franco-espagnole se situe à une trentaine de kilomètres au sud.

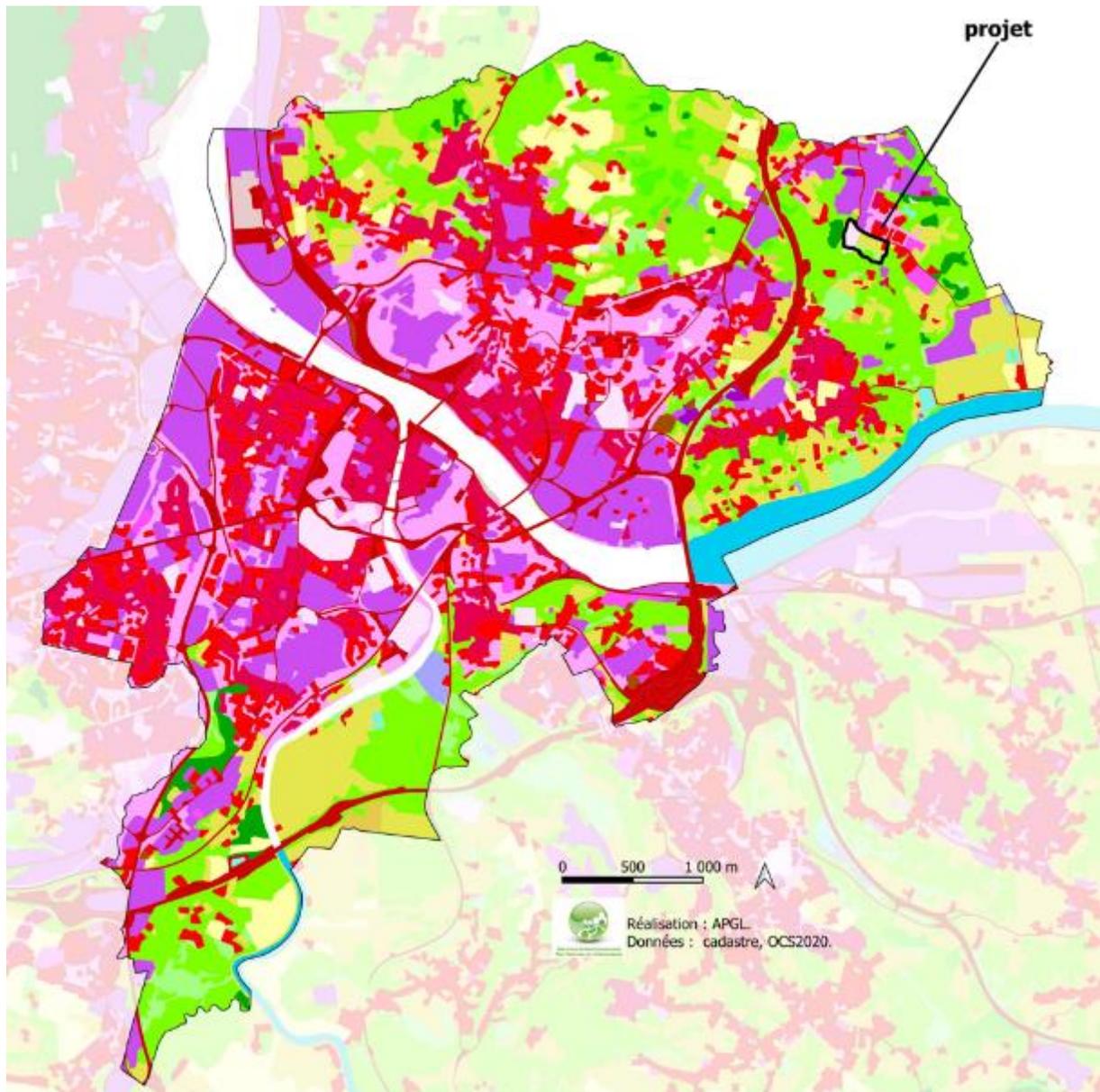
La ville s'étend jusqu'à constituer une conurbation avec Anglet et Biarritz, cette agglomération devient le cœur d'une vaste aire urbaine basco-landaise.



Localisation de la commune de Bayonne sur le SCAN25 de l'IGN et zoom sur l'emprise du secteur 1AUys. Source : APGL, SITU.

Bayonne est, en 2019 une commune de 51 894 habitants (derniers chiffres INSEE détaillés parus le 23/01/2023) et est la principale de l'aire urbaine de Bayonne où elle côtoie Anglet et Biarritz. Important maillon de l'eurocité basque Bayonne - San Sebastián, elle joue le rôle de capitale commerciale et touristique du bassin de l'Adour. Bayonne est également une capitale culturelle, ville aux influences basques et gasconnes forte d'un riche passé historique.





111	tissu urbain continu
112	tissu urbain discontinu
121	zones industrielles, commerciales ou d'activité, équipements
122	réseaux routiers et ferroviaires et espaces associés
123	zones portuaires
124	aéroports
132	décharges
133	chantiers
141	espaces verts urbains publics ou privés
142	équipements sportifs et de loisirs
211	terres arables hors périmètres d'irrigation
231	prairies
232	surfaces en herbe non agricoles
243	territoires principalement occupés par l'agriculture avec végétation naturelle importante
311	forêts de feuillus
312	forêts de conifères
313	forêts mélangées
322	landes et broussailles
331	plages, dunes, sable
332	roches nues
411	marais intérieurs
511	cours et voies d'eau
512	plans d'eau
523	mers et océans



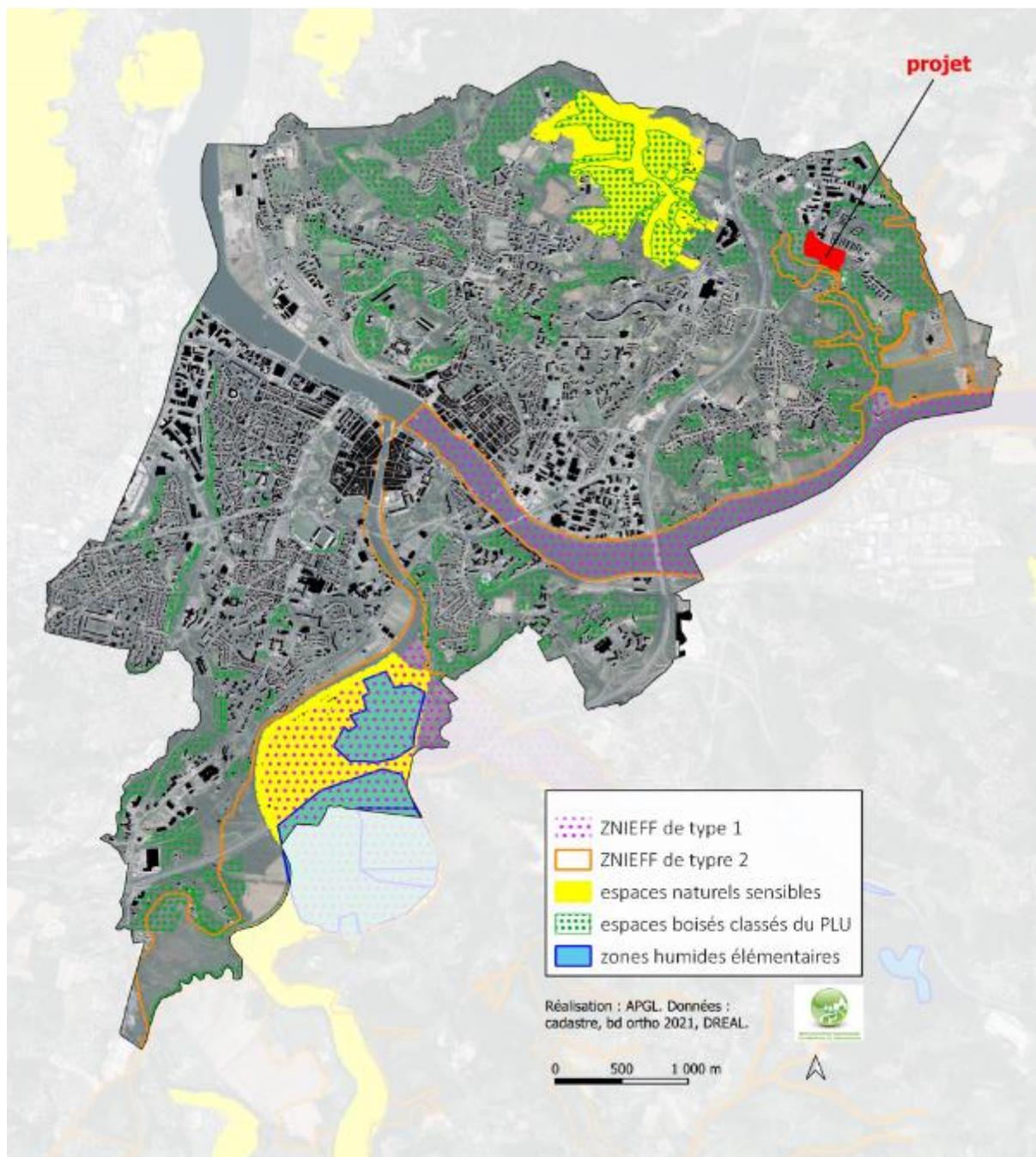
Référentiel régional de l'occupation du sol 2020 sur la commune de Bayonne. Zoom sur l'emprise du projet. Source : APGL, SITU.

3.1.2. LA BIODIVERSITE ET LE PATRIMOINE NATUREL

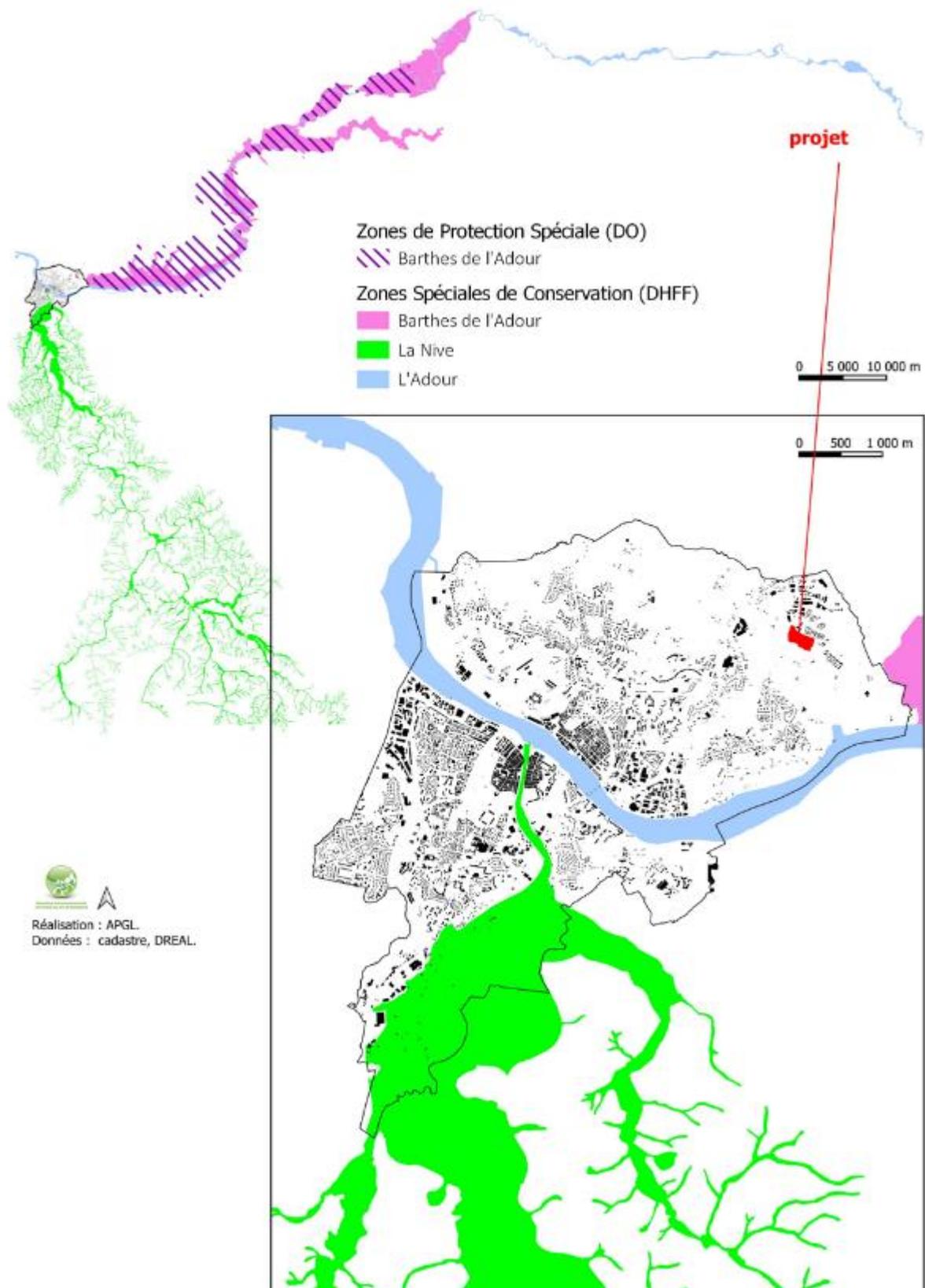
Réserve naturelle régionale ou nationale, parc naturel régional ou national	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, Zone importante pour la conservation des oiseaux	ZNIEFF1 720010808 Barthes de Quartier-Bas ZNIEFF1 720030088 Lit mineur et berges de l'Adour et des gaves réunis ZNIEFF2 720030087 L'Adour de la confluence avec la Midouze à la confluence avec la Nive, tronçon des Barthes ZNIEFF2 720012968 Réseau hydrographique des Nives
Arrêté de protection de biotope	
Espace naturel sensible	Deux sites sont présents sur la commune : aulnaie-chênaie de Habas, aulnaies et prairies hygrophiles de la Nive.
Réservoirs/continuités écologiques repérés par un document de rang supérieur (SCoT ou SRCE)	Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine relève l'intérêt du territoire pour : - les réservoirs de biodiversité des milieux humides, - La Nive et l'Adour sont identifiés dans les listes des arrêtés du préfet coordonnateur du bassin Adour-Garonne comme étant des cours d'eau constitutifs de la trame bleue (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques). La trame verte et bleue de l'EUROCITE BASQUE relève sur la commune : - des réservoirs de biodiversité : barthes et autres plaines alluviales, l'estuaire, les cours d'eau et autres boisements associées, les zones humides ; - des corridors écologiques de la trame verte.
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation ou repérées par un document de rang supérieur	Zones humides élémentaires (boisements humides le long de la Nive). Intérêt du territoire pour la présence de zones humides (relevé par les périmètres Natura 2000, ZNIEFF et ENS).
Forêt de protection / Espaces boisés classés	Le PLU identifie les espaces boisés significatifs (disposition de la Loi littoral) en espaces boisés classés et des espaces verts protégés.

3.1.3. LE RESEAU NATURA 2000

Directive Habitat	L'Adour (FR-7200724) / présent sur le territoire / DOCOB validé La Nive (FR-7200786) / présent sur le territoire / DOCOB validé Barthes de l'Adour (FR-7210077) / présent en limite communale / DOCOB validé
Directive Oiseaux	Barthes de l'Adour (FR-7200720) / présent en limite communale / DOCOB validé



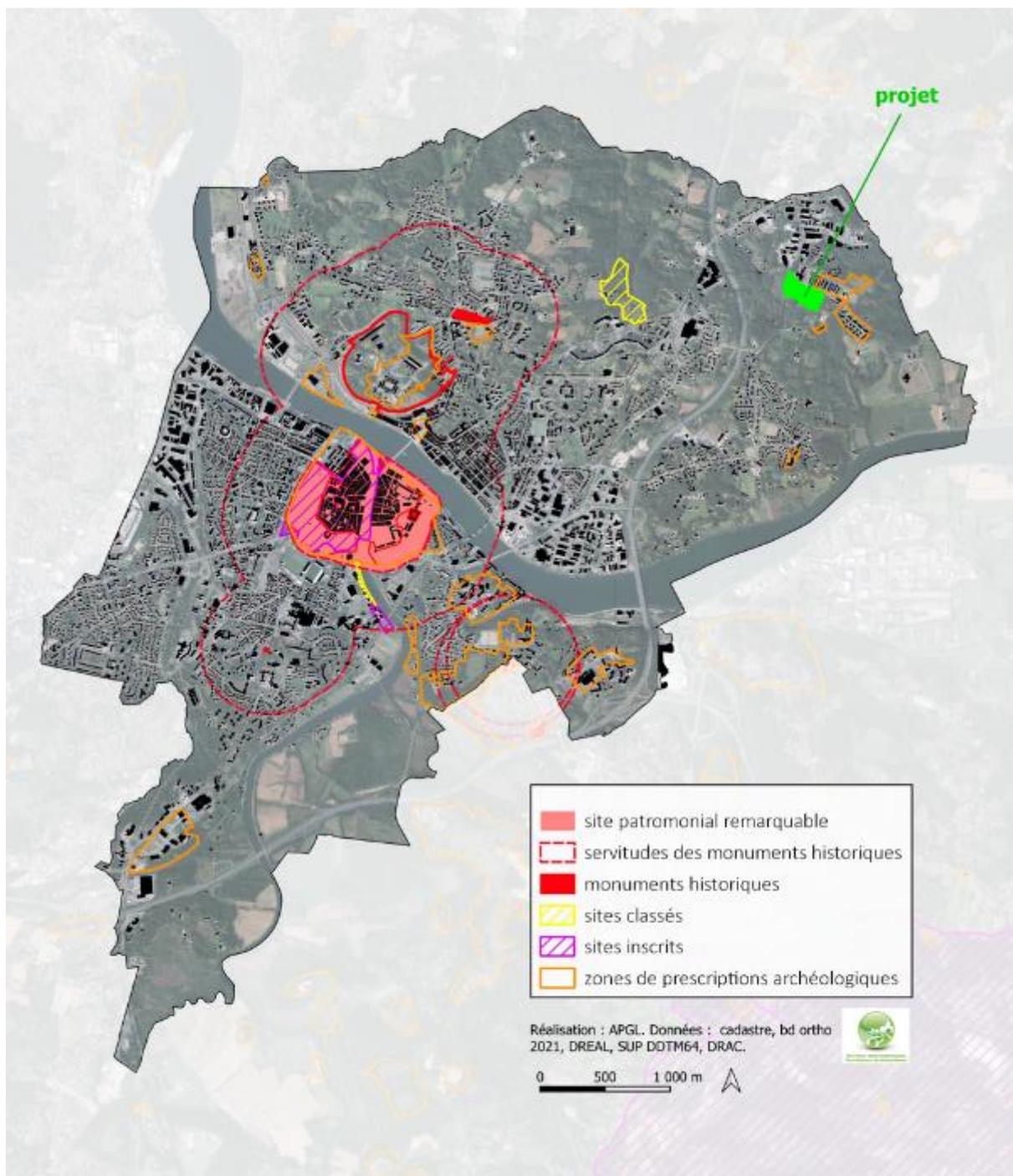
Le patrimoine naturel sur la commune de Bayonne. Localisation du projet. Source : APGL, SITU.



Les sites Natura 2000 sur la commune de Bayonne. Localisation du projet. Source : APGL, SITU.

3.1.4. LE PATRIMOINE CULTUREL

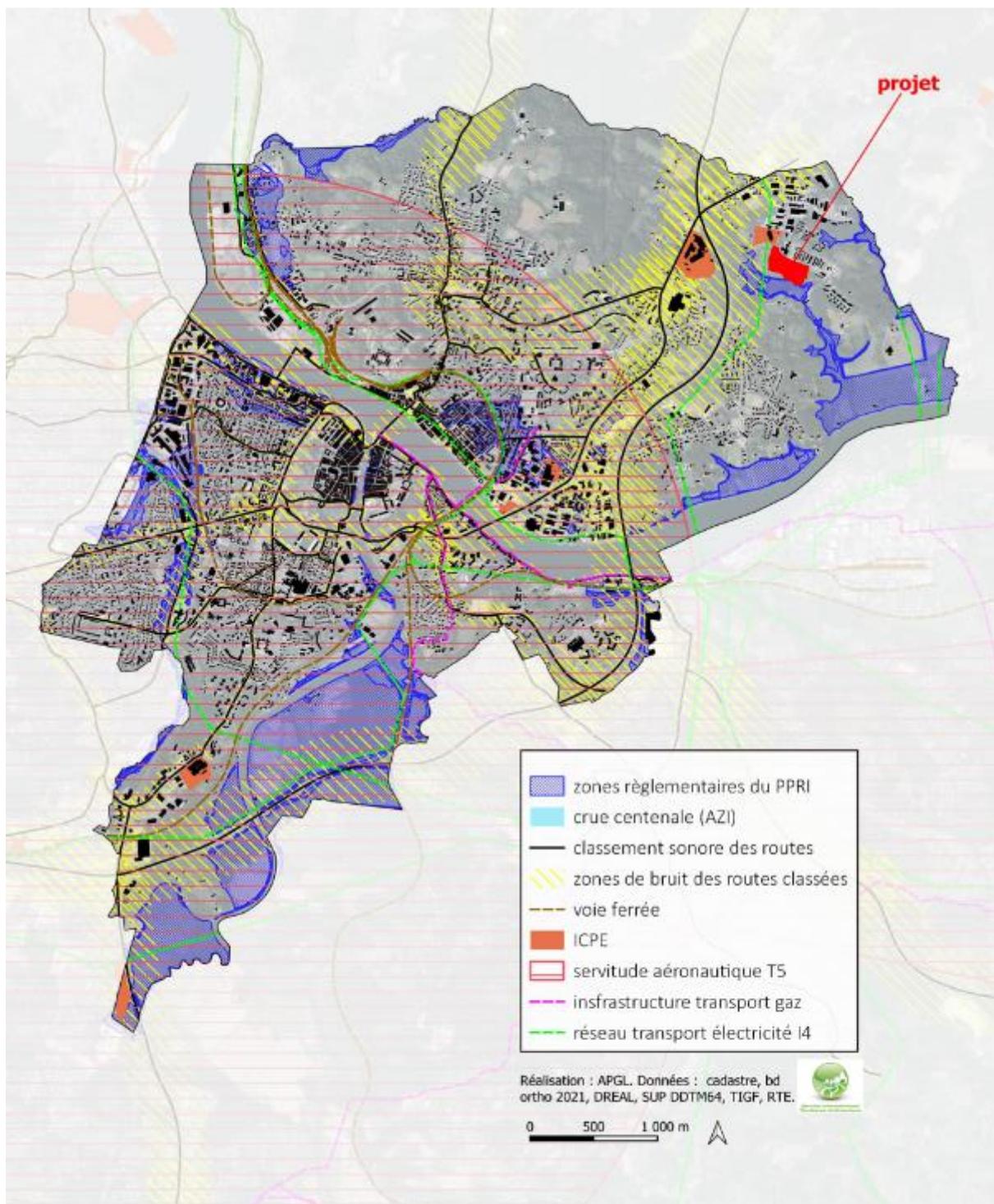
Monuments historiques	Le territoire est concerné par de nombreux sites : enceintes romaines, cathédrale et cloître, château vieux, fortifications et glacis, ruines château de marracq, fontaine saint-Léon, maison Dagourette, synagogue, château neuf, citadelle, remparts du petit Bayonne, cave ancienne (6), maison Lapeyre, église Saint-Esprit, château du Vignau et portail, Mikve, monument aux morts 1914-1918, hôtel de Belzunce, cimetière juif, manège Marracq, benoiterie, cimetière Saint-Pierre.
Eléments inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO	Cathédrale Ste-Marie de Bayonne composante du bien en série "Chemins de St-Jacques de Compostelle" inscrit en 1998 par l'UNESCO
Zones de prescriptions archéologiques	19 sites faisant l'objet de prescriptions archéologiques sur la commune de Bayonne : moulin Saint-Bernard, secteur suavegardé, mousserolles, abri de Bouheben, le Limpou, le Limpou nord, Cantegrit, Larrondouette, moulin d'Arrousets, Séqué, Sanguinat, église et prieuré Saint-Esprit, église et cimetière Saint-Etienne, cidatelle, bastion du réduit Saint-Bernard, chantiers navals du parc de la marine, abbaye Saint-Bernard, le bourg, le basté et falaise d'hillans.
Sites inscrits et sites classés	Deux sites classés : - allée Lauga sur la rive gauche de la Nive ; pépinières Maymou. Deux sites inscrits : - ensemble urbaine ; château Lauga et ses abords immédiats.
Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager / Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine / Site patrimonial remarquable	Site patrimonial remarquable de Bayonne. Plan de sauvegarde et de mise en valeur de la commune de Bayonne approuvé par arrêtés préfectoraux des 24 avril 2007 et 4 mai 2007 (dernière modification approuvée le 3 juin 2016).
Plan paysage	
Autres patrimoines bâtis communaux à préserver	Divers patrimoines d'intérêt local inventoriés dans les bases de données du ministère de la culture.



Le patrimoine culturel sur la commune de Bayonne. Localisation du projet. Source : APGL, SITU.

3.1.5. LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

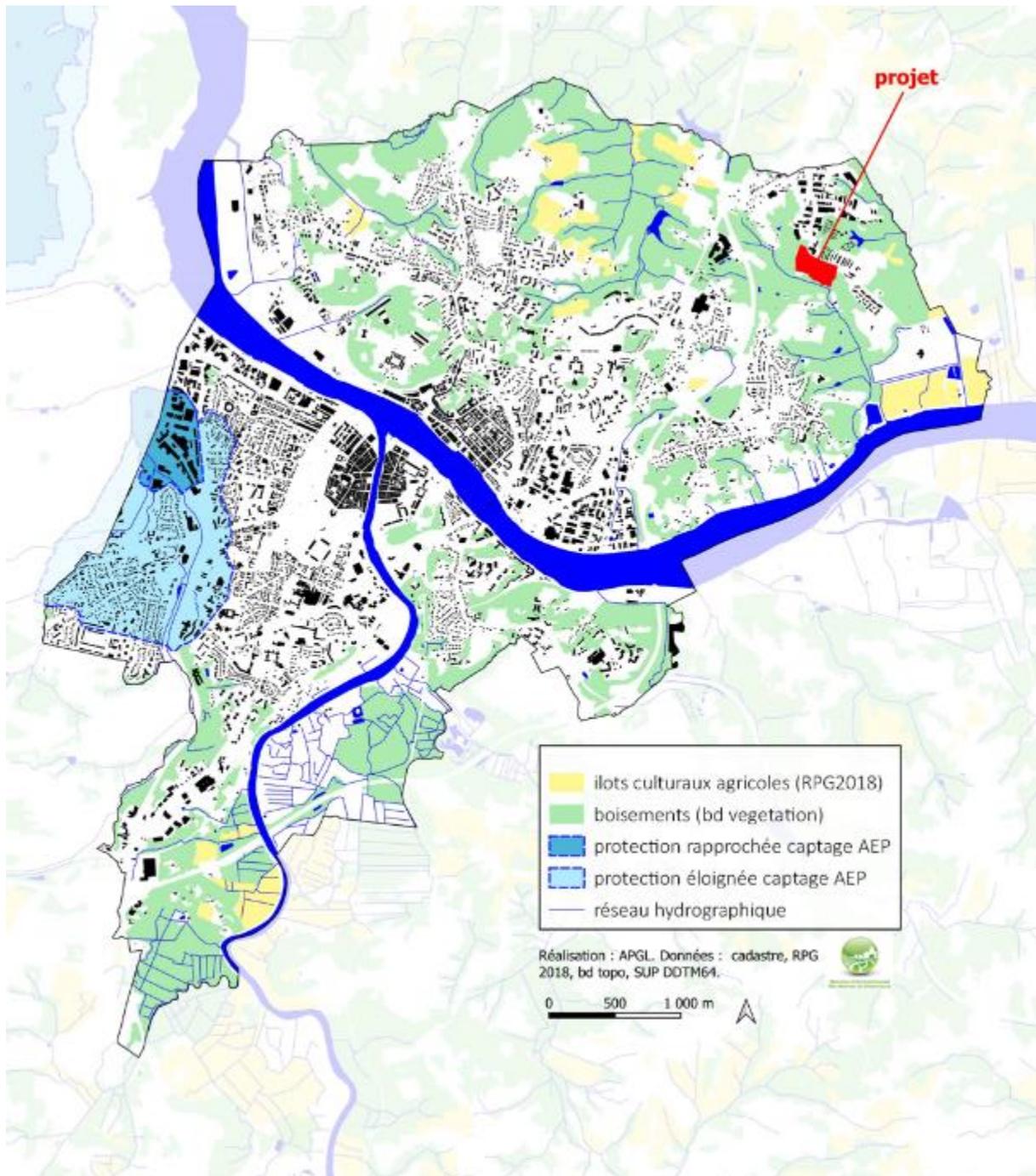
Plan de prévention des risques naturels	PPRI approuvé le 23 juillet 2012
Atlas départemental des zones inondables	Identification des crues de la Nive et l'Adour
Risques ou aléas naturels	Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) côtier basque (débordement des cours d'eau et submersion marine). Aléa de remontée des nappes phréatiques dans la vallée du Mouriscot. Aléa retrait-gonflement des sols argileux faible à moyen. Territoire en zone de sismicité de niveau 3 ou modérée.
Risques technologiques, risques industriels ou miniers (ICPE, TMD, etc.)	13 installations classées pour la protection de l'environnement dont 7 soumises à un régime d'autorisation. Territoire soumis au risque de transport de matière dangereuse : - Passage de canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures. Présence de plusieurs lignes à hautes tensions (63 kv et 225 kv).
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore, arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ou plan de protection du bruit dans l'environnement	La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 12 juin 2013 portant approbation des cartes de bruit stratégiques des routes départementales. La commune est traversée par les routes départementales RD810, RD932 et RD817 ainsi que par l'autoroute A63 et la voie ferrée. Le territoire est partiellement impacté par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Bayonne Anglet Biarritz.
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)	11 sites identifiés : adour garage commarieux, ancienne usine à gaz 22 allées marines, ancienne usine à gaz 25 allées marines, décharge de Bacheforès, DISTRI-BOIS-MATERIAUX, DMBP, le grand basque, LEDA, Point P, RECYFUTS, SAFAM-LF TECH. 1 secteur d'information sur les sols.
Anciens sites industriels et activités de services (BASIAS)	357 sites dans l'inventaire historique des sites industriels et des activités de services
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières, ISDI, etc.	Installation de collecte, traitement et élimination des déchets (Bil Ta Garbi Batz)



Les risques, nuisances et pollutions sur la commune de Bayonne. Localisation du projet. Source : APGL, SITU.

3.1.6. LES RESSOURCES NATURELLES

<p>Qualité des cours d'eau identifiées par le SDAGE 2022-2027</p>	<p>1 masse d'eau de transition localisée sur le territoire : - estuaire Adour aval : ''objectif écologique moins strict, bon état chimique 2015''. Pressions significatives : pollutions domestiques, activités de navigation, altération hydromorphologiques et continuités latérales. 5 masses d'eau rivières localisées sur la commune : - la Nive du confluent du latsa au confluent de l'Adour : objectif bon état écologique 2027, objectif bon état chimique 2015. - ruisseau d'Urdaiz : objectif bon état écologique 2027, bon état écologique 2015. Pressions significatives dues aux rejets des stations d'épurations domestiques. - ruisseau de Hillans : objectif bon état écologique 2021, bon état chimique 2015. - ruisseau du Moulin Esbouc : objectif bon état écologique 2021, bon état chimique 2015. - ruisseau d'Aritxague : objectif bon potentiel écologique 2021, objectif bon état chimique 2015. Altération élevée de la morphologie.</p>
<p>Captage d'eau potable</p>	<p>Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage d'eau potable 'puits des pontots' situé sur la commune d'Anglet.</p>
<p>Présence d'un captage prioritaire Grenelle</p>	<p></p>
<p>Zonages réglementaires portant sur la qualité des eaux (zone de vigilance pesticide, zone de vigilance nitrate, zone sensible à l'eutrophisation, zone de répartition des eaux)</p>	<p></p>
<p>Boisements</p>	<p>Absence de forêts communales et présence de bois privés.</p>
<p>Energies renouvelables</p>	<p>Déploiement d'un réseau de chaleur nommé Egurretik, alimenté par une chaufferie bois dans le quartier des Hauts de Sainte Croix (3200 foyers).</p>



Les ressources naturelles sur la commune de Bayonne. Localisation du projet. Source : APGL, SITU.

3.2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE

3.2.2. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

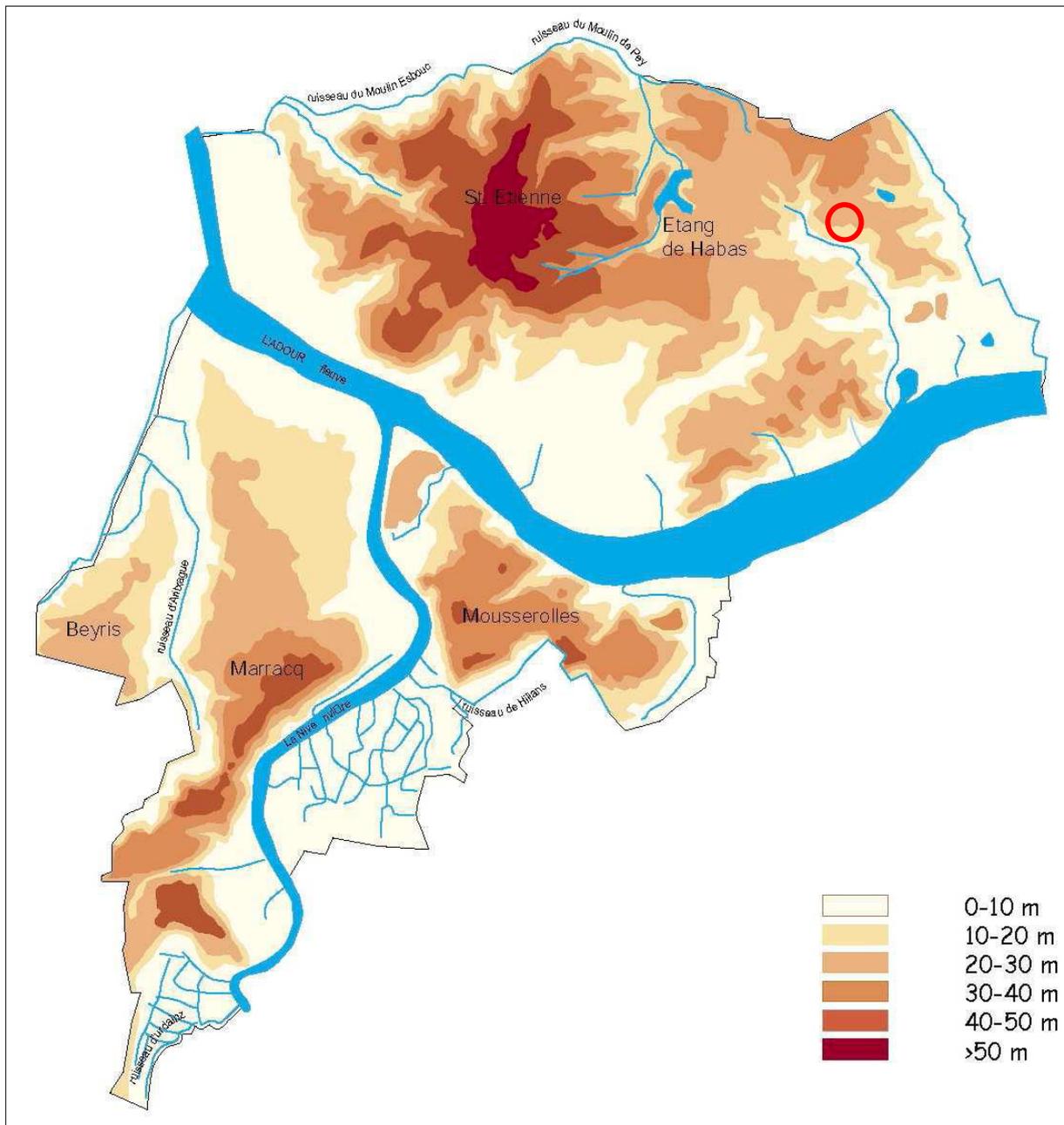
La commune de Bayonne se trouve au confluent de l'Adour et de la Nive. Les formations géologiques superficielles sont essentiellement constituées par les alluvions apportées par ces deux rivières. Il est ainsi distingué :

- Les basses plaines inondables, plates, dont l'altitude ne dépasse guère 1 à 2 m NGF, encore appelées barthes. Elles correspondent aux alluvions récentes des deux rivières, constituées de matériaux fins (argiles, vases et tourbes) et au sol en permanence humide. Sur la commune de Bayonne, ce sont les barthes de la Nive qui sont les plus développées, notamment en rive droite.
- Les plateaux, occupés par des alluvions anciennes du Quaternaire et par les sables fauves du Pliocène. Ils forment de puissantes accumulations de matériaux détritiques, essentiellement de nature siliceuse : sables, cailloux, galets... Ces plateaux atteignent au maximum 50 m NGF d'altitude et constituent le support de l'urbanisation.
La commune de Bayonne est formée de trois plateaux principaux : Saint-Etienne au Nord de l'Adour, Marracq, Beyris et Mousserolles au Sud. Ceux-ci sont découpés par le réseau hydrographique, constitué par des petits affluents des deux rivières principales : ruisseau de Hillans (affluent rive droite de la Nive), ruisseau d'Escantepan, ruisseau des Anges, ruisseau du Moulin (affluents rive droite de l'Adour), ruisseau d'Aritxague (affluent rive gauche de l'Adour). Au Nord de l'Adour, les ruisseaux forment des vallons étroits (100 à 200 m de large) et encaissés.
- Les plateaux sont séparés des fonds de vallée par des coteaux escarpés où affleurent les formations des calcaires et sables argileux de l'Oligocène inférieur, et des calcaires gréseux de l'Eocène supérieur. Ces deux niveaux, très ressemblants, présentent des bancs de calcaires un peu gréseux, très durs, qui alternent avec des niveaux marneux.

Le projet est situé au quartier d'Arrousets. Situé au nord-est de la commune, sur des vallons boisés, le quartier d'Arrousets est limité à l'ouest par l'A63 et par le fleuve de l'Adour au sud. C'est un quartier à l'origine rural qui s'est urbanisé petit à petit le long de chemins ruraux. Le quartier offre un cadre de vie agréable, grâce à la qualité paysagère du site en bordure de l'Adour et aux couronnes de vallons boisés.

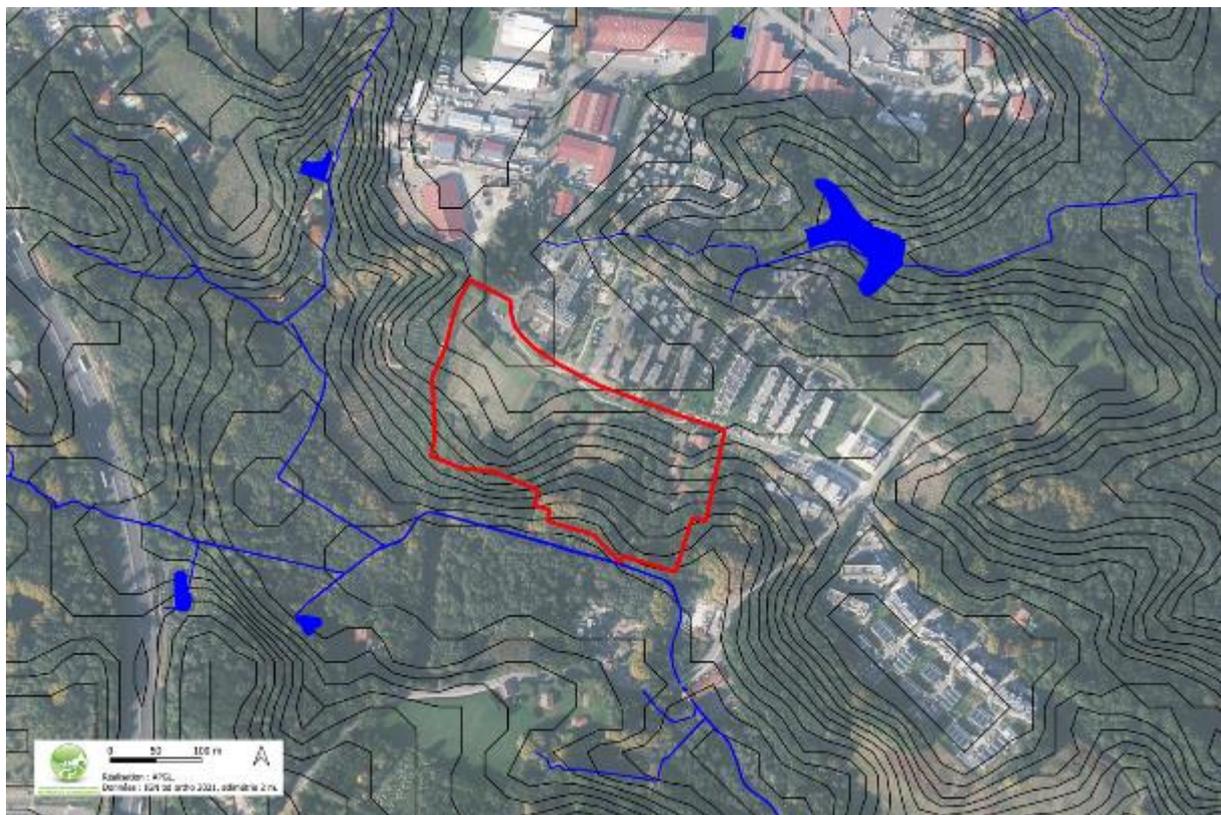
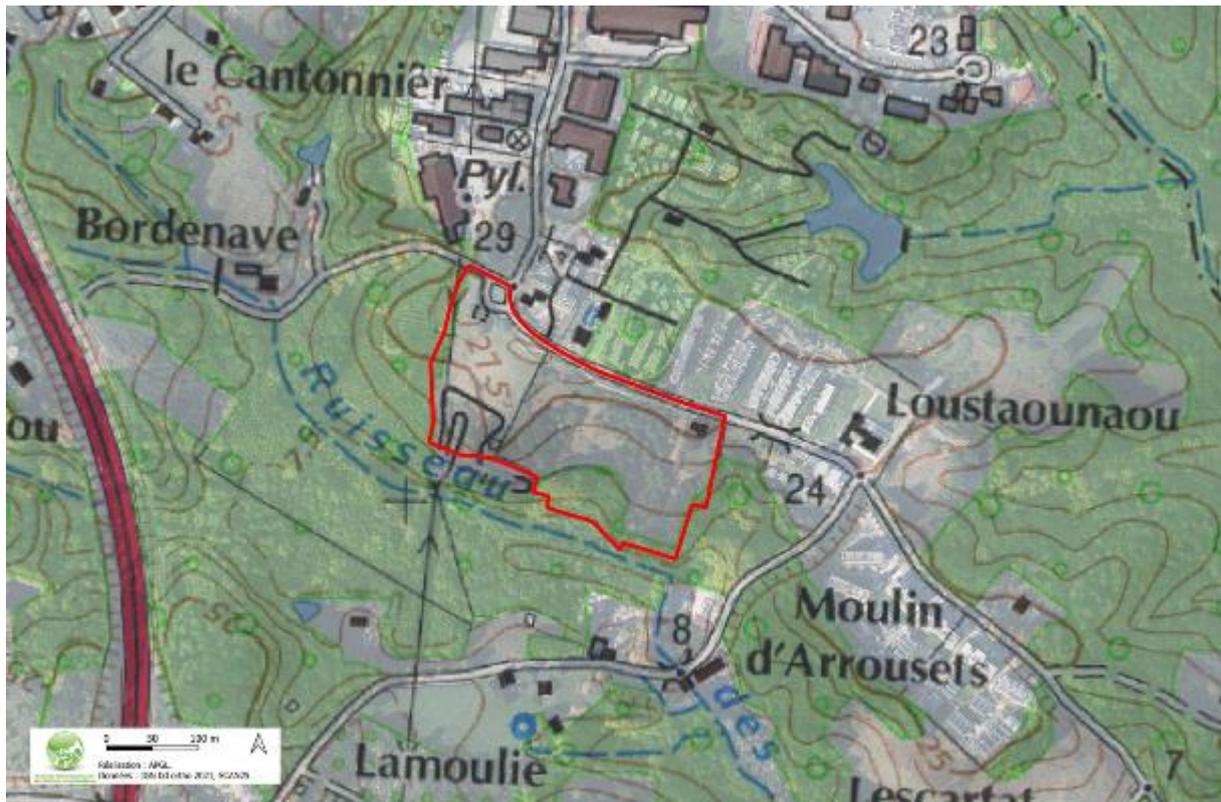
*Localisation du projet dans le quartier d'Arrousets.
Source : Rapport de présentation du PLU – Contexte urbain et paysager de la ville.*





Topographie sur la commune de Bayonne et localisation du projet. Source : Rapport de présentation du PLU.

Le secteur 1AUys du PLU en vigueur s'étend sur une emprise d'environ 5,16 ha. Le chemin de Loustaounaou constitue la limite nord du secteur. Au nord de ce chemin, est présent l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) 'le Séqué' et des logements collectifs réalisés dans le cadre du développement de la phase 1 et 2 du quartier du Séqué. Le secteur 1AUys est une ancienne emprise agricole aujourd'hui en friche. Le secteur est bordé sur les franges Sud et Ouest par des formations arbustives et boisées. Le secteur présente une pente douce vers le sud, et le ruisseau des Anges.



Contexte topographique autour de l'actuel secteur 1AUys du Plan Local d'Urbanisme. Source : APGL, SITU.

1966



1979



Réalisation : APGL, SITU. Données : IGN.

1992



Evolution du quartier au fil des décennies. Source : APGL.

2003



2014



Réalisation : APGL, SITU. Données : IGN.

2021



Evolution du quartier au fil des décennies. Source : APGL.



Réalisation : APGL, SITU, février 2023.

Planche photographique illustrant l'environnement autour du secteur 1AUys du PLU en vigueur. Source : APGL, SITU.

3.2.3. LA BIODIVERSITE - GENERALITES

3.2.3.1. Les périmètres écologiques

➤ L'Adour

L'Adour, de sa source à Bagnère de Bigorre, jusqu'à son embouchure à Bayonne, a été retenu pour intégrer le réseau Natura 2000, qui vise à préserver des habitats et des espèces remarquables de l'Europe. En région Aquitaine, il s'agit du site Natura 2000 « L'Adour », classé principalement pour les poissons : aloses, lamproies, saumon, ainsi que le Vison d'Europe et une fleur, l'Angélique des estuaires. Il est répertorié 21 espèces sauvages et au moins 17 habitats d'intérêt communautaire dans le périmètre du site.

La commune de Bayonne est située en aval du site, qui correspond à la zone estuarienne, zone de transition entre les eaux douces et eaux salées présentant un intérêt écologique majeur pour les espèces de poissons migrateurs amphihalins (saumon atlantique, lamproies). C'est aussi une zone vulnérable en raison de la forte pression anthropique : présence d'ouvrages, problématique de la qualité et quantité d'eau (notamment en période estivale).

➤ La Nive

Elle est le lieu, avec ses rives, d'une succession rare de paysages remarquables.

En milieu urbain, elle offre un paysage exceptionnel, tant par ses alignements de platanes que par la cohérence architecturale des façades, la qualité des quais et des ponts.

Sa qualité paysagère reste très forte en milieu naturel par la présence des coteaux, des barthes et des horizons montagnards.

Cette proximité peu fréquente des paysages urbains et naturels de grande qualité est bien mise en valeur par l'accessibilité remarquable du chemin de halage sur la rive gauche pour les piétons, cyclistes,...

Cette liaison, réservée aux modes de déplacements doux, qui se prolonge en amont de la commune possède un intérêt fort à l'échelle de l'agglomération. La diversité spécifique des barthes (avec ses boisements humides, roselières, canaux, rigoles, estiers et ouvrages hydrauliques,...) est bien présente sur les deux rives où l'agriculture participe au maintien des espaces ouverts (maïsiculture et pâturage).

L'autoroute constitue néanmoins un élément perturbant dans le paysage sonore des grands espaces de la vallée.

En amont de Bayonne, sur l'Adour, les barthes constituent des espaces naturels remarquablement riches et sensibles, au même titre que les barthes de la Nive.

➤ Les Barthes de la Nive

Les barthes sont la désignation locale des basses plaines alluviales des cours d'eau (lit majeur). « Barthe » est une appellation spécifiquement locale, qui désignait jusqu'au 15ème siècle les zones de marécages autour de la ville de Bayonne. A partir du 16ème siècle, la mise en place d'un système de canaux et de clapets permet d'assainir, d'exploiter et d'urbaniser ces territoires.

Plusieurs dispositifs d'identification sont en place :

- Le site Natura 2000 de la Nive (n°FR7200786) ;
- Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF) ;
- Un Espace Naturel Sensible (ENS) ;
- Un programme de gestion de la qualité de l'eau dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau Adour-Garonne (Axe bleu et Axe vert).

Les barthes de la Nive, en amont de Bayonne, constituent un ensemble d'environ 284 ha sur les communes de Bayonne, Villefranque et Saint-Pierre d'Irube, dont 110 ha sur la commune de Bayonne, en rive droite de la Nive.

La largeur du lit mineur est de 300 m environ avec un plus fort développement en rive droite. Elles sont séparées du lit mineur par une digue qui ne les protège que contre les crues faibles. Elles sont donc régulièrement inondées et jouent alors un rôle important de zone d'expansion des crues et de protection des zones habitées situées en aval.

La submersion dépend des crues de la Nive, des marées et du ruissellement des eaux pluviales des coteaux. L'évacuation des eaux vers l'exutoire est assurée par un réseau de canaux, fossés, et rigoles, et d'ouvrages hydrauliques (clapets). Le bon fonctionnement de ce système nécessite un entretien manuel régulier qui n'est plus assuré. Les différentes études réalisées sur le site soulignent la dégradation de l'ensemble du réseau hydraulique et des ouvrages suite au manque d'entretien. Cette situation gêne l'évacuation des excédents d'eau et entraîne une humidité croissante du site, en particulier dans les zones les plus basses, en pied de coteau.

Les barthes de la rive droite de la Nive sur les communes de Bayonne, Saint-Pierre d'Irube et Villefranque (barthes de quartier Bas) sont inscrites en zone Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 (secteur caractérisé par son intérêt écologique remarquable dû à la présence d'espèces rares).

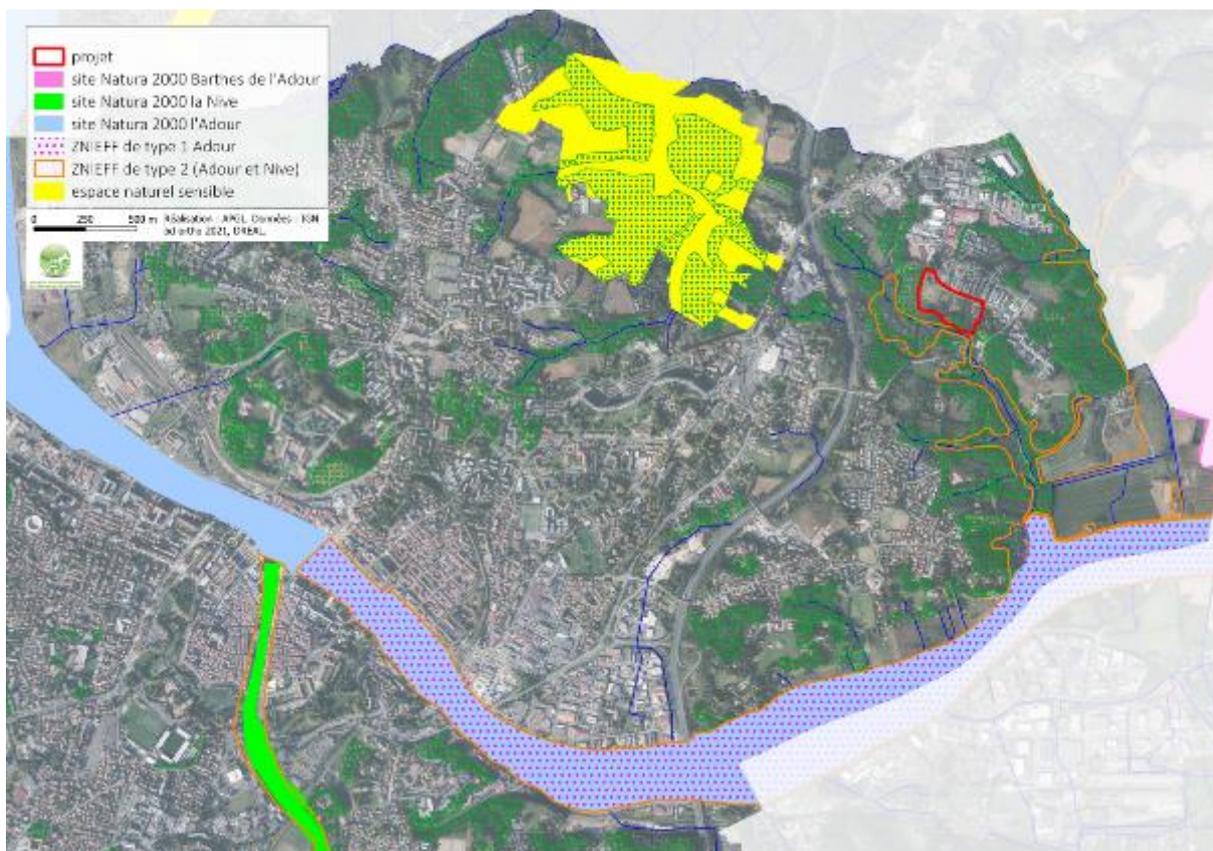
Elles contiennent en effet plusieurs types de milieux caractéristiques des zones humides dont des boisements alluviaux (aulnaies, saulaies), des prairies humides pâturées ou fauchées, des mégaphorbiaies ou friches humides à hautes herbes, et une vaste roselière. Cependant, ces habitats présentent tous plus ou moins des signes de dégradation : eutrophisation des eaux, envahissement par des espèces introduites, comblement naturel...

En rive gauche, les barthes sont moins étendues ; une partie est occupée par des jardins familiaux (en cours de transformation en plaine de sport) mais il subsiste en limite Sud de la commune une vaste aulnaie marécageuse caractéristique des forêts alluviales, propriété de la Communauté d'Agglomération, qui mérite d'être préservée (« Lachiste »). Au total, 19 habitats d'intérêt communautaires sont recensés.

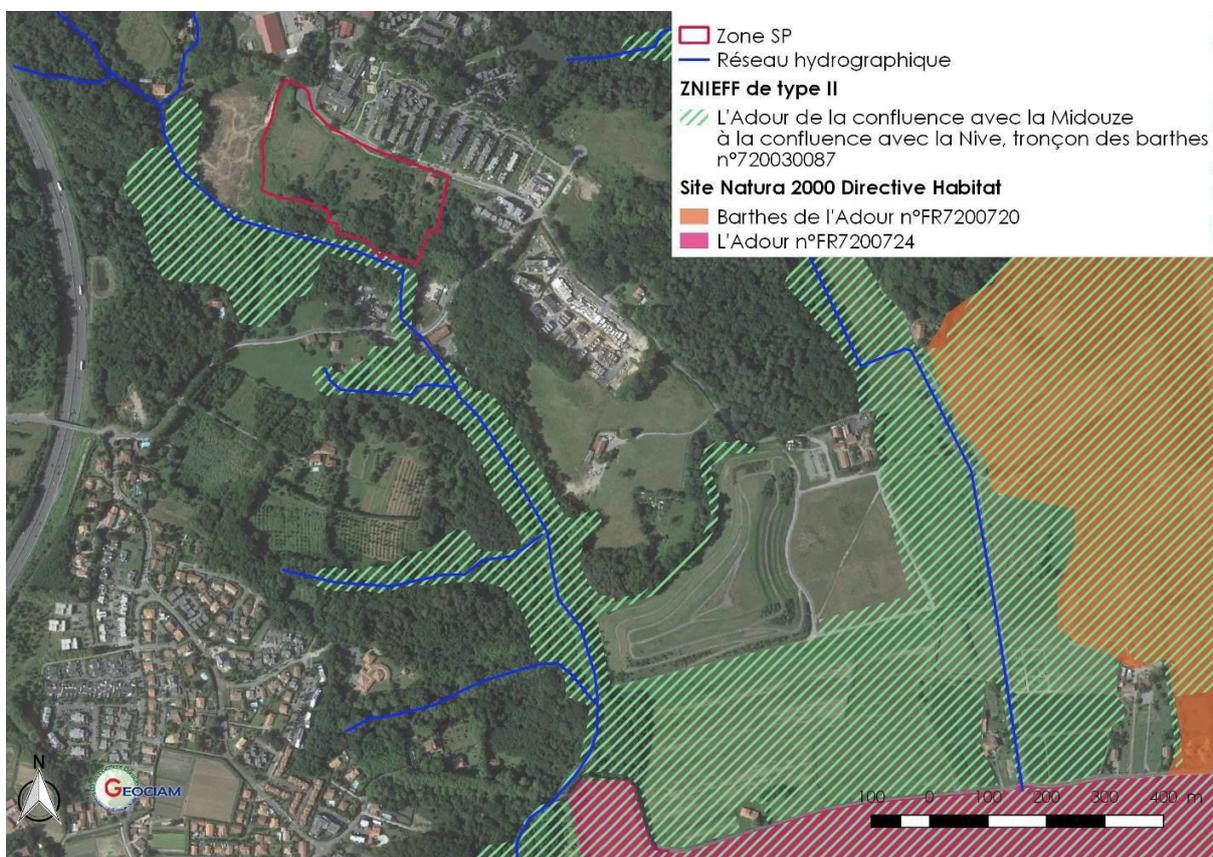
Le principal intérêt faunistique réside dans la présence potentielle du Vison d'Europe (*Mustela lutreola*) et de la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*). Les milieux sont aussi favorables à un autre mammifère rare, la Loutre d'Europe (*Lutreola lutreola*), mais il n'existe pas d'indices récents de présence. La faune piscicole est aussi très diversifiée (Saumon atlantique, Lamproies, Grande Alose,...). Au total, 17 espèces d'intérêt communautaire sont recensées.

Globalement on peut estimer que cet espace présente un intérêt certain au niveau régional et surtout local, à l'échelle du Pays Basque, où les écosystèmes alluviaux sont rares et d'une manière générale en régression. C'est un des espaces naturels majeurs de l'agglomération bayonnaise.

Le secteur 1AUys est situé à proximité de la Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II « l'Adour de la confluence avec la Midouze à la confluence avec la Nive, tronçon des Barthes » n°720030087 et à moins d'un kilomètre en amont de l'Adour, classé site Natura 2000 n°FR7200724.



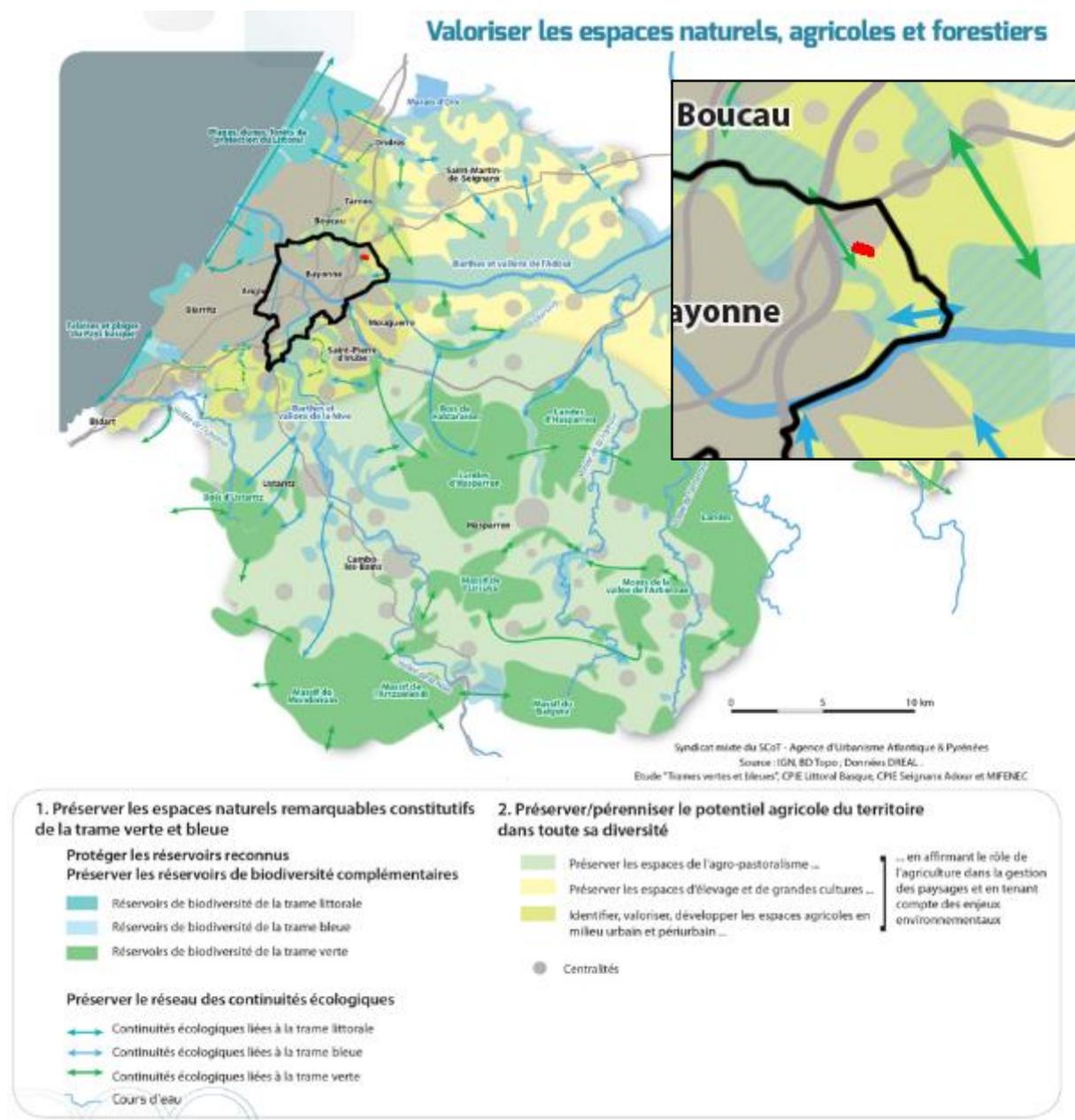
Zoom sur les périmètres écologiques présents sur la commune de Bayonne, par rapport à la zone de projet. Source : APGL, SITU.



Zonage environnementaux à proximité. Source : GEOCIAM.

3.2.3.2. Les continuités écologiques

Le SCOT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes a été approuvé le 6 février 2014. Le Document d'Orientations et d'Objectifs s'appuie sur une orientation visant à préserver les valeurs agricoles, naturelles, paysagères et patrimoniales du territoire. Le DOO schématise l'armature de la trame verte et bleue, laquelle fait apparaître les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.



Carte des trames vertes et bleues du DOO du SCOT de Bayonne et du sud des Landes. Source : SCOT.

La carte trame verte et bleue du DOO du SCOT identifie l'ensemble de vallons et versants boisés autour du ruisseau des Anges en tant que continuité écologique de la trame verte (flèche verte orientée nord-sud sur la carte du DOO). Le secteur IAUys borde cette continuité écologique.

3.2.4. LE DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE DU SECTEUR

Source : Bureau d'étude GEOCIAM

3.2.4.1. Description des habitats et de la flore rencontrés sur le secteur

Une prospection qualitative a été réalisée sur site le 07 juillet 2020 par beau temps. La zone est occupée par une friche plus ou moins arbustive, évoluant naturellement depuis l'arrêt de l'activité agricole sur le terrain, autrefois fauché. Seul le sud du terrain (classé en Espaces Boisés Classés (EBC)) est occupé par un boisement plus ancien (entouré en vert ci-dessous) :



La friche est composée d'espèces pionnières telles que des graminées (poacées), mauve sylvestre (*Malva sylvestris*), onagre bisannuelle (*Oenothera biennis*) des arbustes de types saules, des jeunes chênes (*Quercus robur*), des robiniers (*Robinia pseudoaccacia*). Par endroit, la végétation s'apparente à un fourré dense composé de ronces et d'herbe de la pampa (*Cortaderia selloana* – espèce invasive), ou bien tend vers une fougèraie (fougère aigle-*Pteridium aquilinum*).

Le terrain est marqué par une pente significative orientée du nord au sud : la végétation s'épaissit en bas de pente, à proximité du boisement historique associé au ruisseau des Anges.



Friche landicole.



Roncier dense et fourré arbustif en arrière-plan.

La végétation présente sur la zone du secteur de projet (SPO), est transitoire et ne correspond pas à la situation climacique. En l'absence de l'intervention humaine, le milieu a tendance à se refermer et évolue naturellement vers la reconstitution d'une chênaie atlantique de versant.

La zone est située majoritairement en surplomb du réseau hydrographique. Seul l'habitat « boisement humide », à proximité du ruisseau des Anges, est classé H dans l'annexe de l'arrêté du 24 juin 2008, relatif à la détermination des zones humides réglementaires.

Les relevés de végétation n'ont pas permis d'identifier le caractère hygrophile des autres habitats présents et notamment en bas de pente au sud : quelques espèces hygrophiles sont présentes (listées à l'annexe de l'arrêté du 24 juin 2008), avec notamment le saule roux (*Salix atrocinerea* ou *acuminata*), sans toutefois recouvrir plus de 50 % de la strate végétale associée.

Une zone humide réglementaire est présente sur l'emprise de la zone SP, au droit du boisement humide associé au ruisseau des Anges.

Habitat naturel	Code CORINE	Statut	Etat de conservation	Zone humide	Représentativité de l'habitat
Boisement humide	44.3	EU 91E0	Bon	Oui	13 % (~ 0,65 ha)
Fourré pré-forestier	31.8	/	Moyen	Non	40 % (~2 ha)
Friche anthropophile	87.1	/	/	Non	37 % (1,83 ha)
Jardin et habitation	85.3 x 86	/	/	Non	5 % (~0,25 ha)
Zone anthropisée	86	/	/	Non	5 % (~0,25 ha)



Carte des habitats naturels et anthropiques.



Les enjeux les plus forts sont localisés au sud, en bas de pente en se rapprochant du ruisseau des Angès, là où la végétation est la plus naturelle.

Pour rappel, un EBC (Espace Boisé Classé) et une zone inconstructible sont présents au sud de la zone et protègent déjà partiellement de fait les enjeux forts (voir ci-contre, parcelles 216 et 201 en partie).

3.2.4.2. Intégration à la trame verte et bleue locale

La zone SP « Séqué » est située en marge du réservoir « **Ruisseau des Angès et boisements associés** ». Une partie de la zone SP est directement concernée par le réservoir, au sud (boisement de feuillus). Ce réservoir est caractérisé par une topographie complexe marquée par un réseau hydrographique développé (cours d'eau, suintements intermittents de pente, petits étangs) qui engendre des pentes et des ruptures de pente souvent fortes au niveau des coteaux boisés. Ces caractéristiques physiques ont permis le développement d'une mosaïque de milieux naturels (zones humides, cours d'eau, plans d'eau,

coteaux, fourrés, prairies humides, etc...). Les milieux ouverts et forestiers présents sur la zone SP contribuent au fonctionnement écologique du réservoir notamment à proximité du ruisseau des Anges.

Ce réservoir, connecté à l'Adour au sud, possède également une connexion via un corridor terrestre avec le réservoir « **Escantepam** » à l'est.

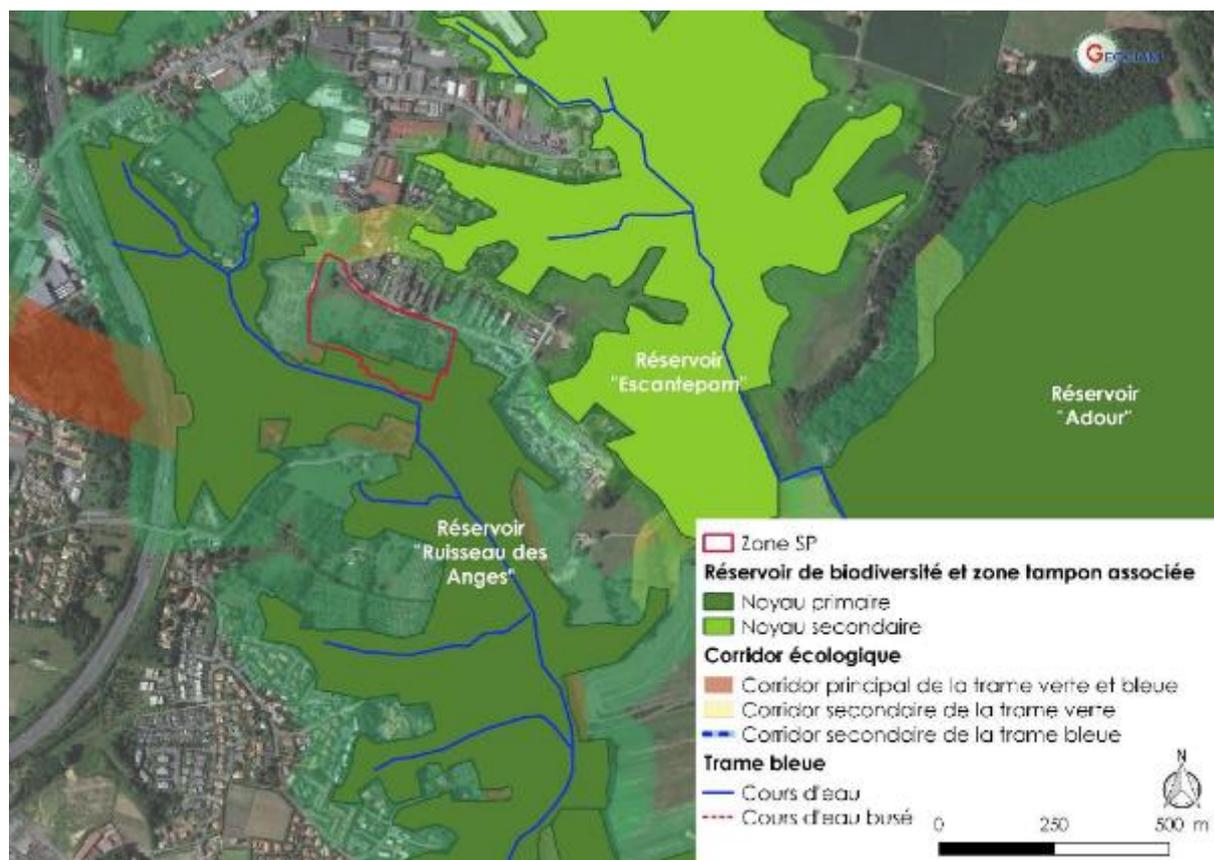
La zone SP est située sur le bassin versant du ruisseau des Anges et en contact direct avec le réservoir associé. Il s'insère dans les continuités écologiques locales. Les habitats présents sur la zone possèdent un intérêt pour la faune qui pourra y trouver à la fois des habitats de quiétude et d'alimentation, en lien avec le réservoir proche.

La faune susceptible de fréquenter la zone SP est ainsi constituée de :

- **Mammifères** : Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*), Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*). Les lisières forestières présentes sont favorables à la chasse des chiroptères telles que le murin de Daubenton (*Myotis daubentoni*), l'oreillard gris (*Plecotus austriacus*) et la noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*) ;

- **Oiseaux** : Le milieu ouvert est favorable à la chasse des rapaces tels que le milan noir (*Milvus migrans*), l'aigle botté (*Hieraetus pennatus*) et le faucon hobereau (*Falco subbuteo*). Le loriot d'Europe (*Oriolus oriolus*) et la huppe fasciée (*Upupa epops*) sont également potentiels sur la zone SP (alimentation). **Les arbres mûres de la zone sont susceptibles d'accueillir les oiseaux forestiers pour la nidification ;**

- **Reptiles** : Le lézard des murailles (*Podarcis muralis*) est courant, la couleuvre verte et jaune (*Coluber viridiflavus*) est probable sur la zone.

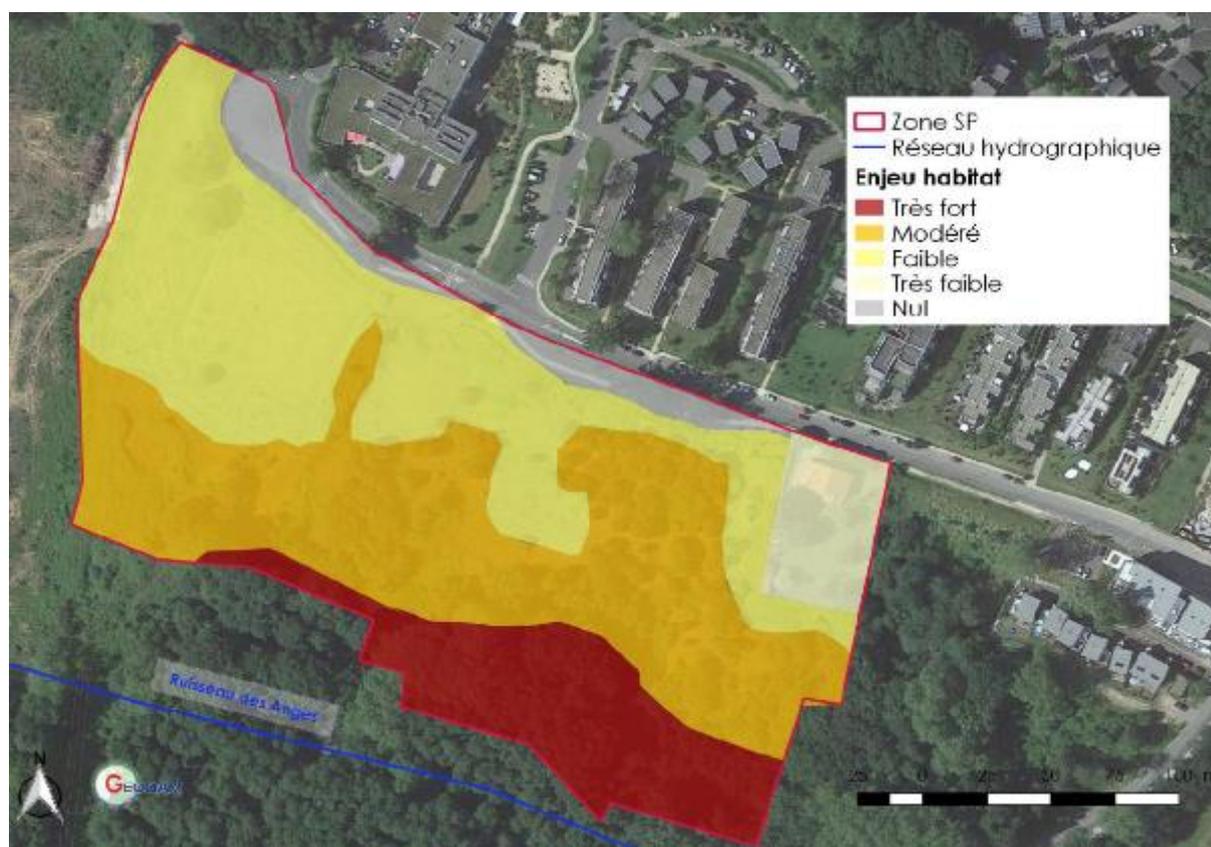


Identification du secteur 1AUys par rapport à la trame verte et bleue locale.

La zone SP BAY07 revêt un enjeu lié à sa proximité avec le réservoir de biodiversité « Ruisseau des Anges ». Sa position sur le bassin versant impose de maintenir des habitats ouverts en lien avec le réservoir et d'éviter tout impact notamment indirect (ruissellement) sur la qualité du ruisseau menacée par un contexte urbain développé sur les coteaux associés.

3.2.4.3. Bioévaluation des enjeux écologiques

Habitat naturel	Etat de conservation	Enjeux locaux de conservation
Boisement humide	Bon	Très fort
Fourré pré-forestier	Moyen	Modéré
Friche anthropophile	/	Faible
Jardin et habitation	/	Très faible
Zone anthropisée	/	Nul

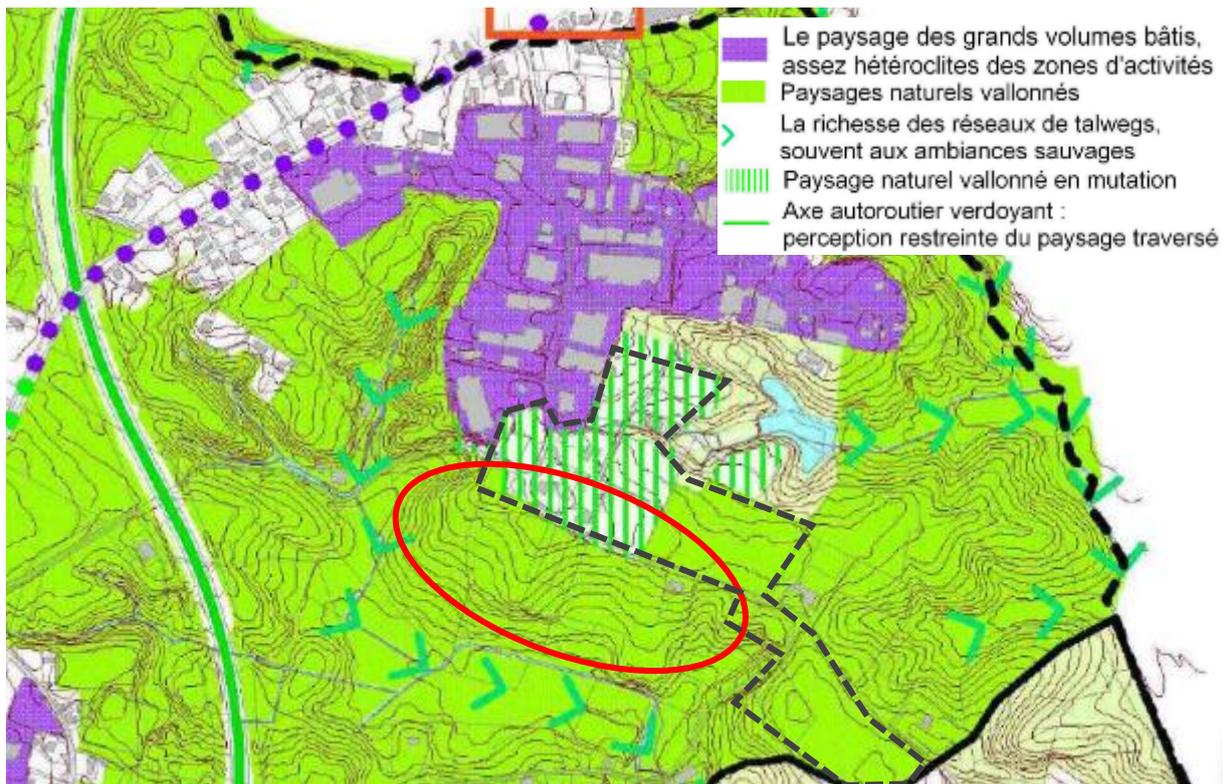


Carte des enjeux écologiques sur le secteur 1AUys.

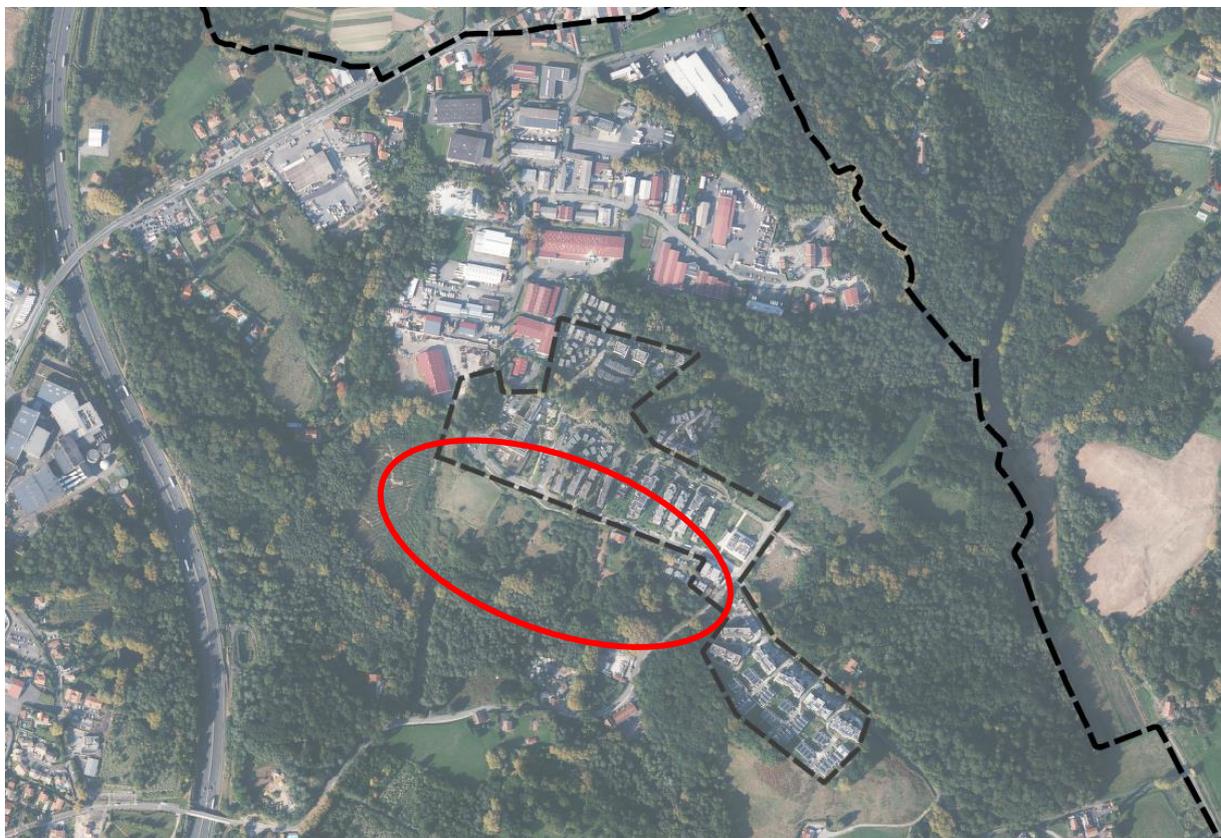
3.2.5. LE PATRIMOINE PAYSAGER ET CULTUREL

Comme décrit dans le rapport de présentation du PLU, le secteur 1AUys se situe dans une trame paysagère caractérisée par des paysages vallonnés à dominante boisé. Le projet se situe en extension d'un quartier à dominante d'activité au nord et résidentiel au sud, en pleine mutation.

Le secteur est implanté sur le versant exposé sud d'une ligne de crête qui sépare les bassins versants du ruisseau des Anges à l'ouest et du ruisseau d'Escantepan à l'est. Cette implantation en point haut avec une exposition au sud, offre des vues qualitatives et des perspectives paysagères importantes au sud, sur les volumes boisés, les Pyrénées.



Localisation de la zone de projet (en rouge), sur un extrait de la carte des paysages du rapport de présentation du PLU. Source : PLU ville de Bayonne, 2007.



Localisation de la zone de projet (en rouge), sur la photo-aérienne de 2021. Source : IGN 2021.

Le secteur est majoritairement recouvert par une végétation rase et broussaillantes de landes, arbustives et pré-forestières sur les lisières. Quelques arbres plus anciens de haut jet sont présents ponctuellement sur le site. Notamment des chênes pédonculés et un platane, entre le chemin Loustaounaou et le chemin piétonnier qui le longe. D'autres platanes relativement anciens sont présents au sud du secteur, à proximité du ruisseau des Anges.



Vue sur des arbres de hauts jets observés dans l'emprise du secteur 1AUys : chênes pédonculés et platane le long du chemin Loustaounaou, et bosquet de platane au sud du secteur. Source : APGL.

L'emprise foncière du projet n'est pas localisée dans un des nombreux périmètres de préservation/valorisation du patrimoine bâti, paysager présents sur la commune de Bayonne. Le site classé des pépinières Maymou est situé à plus d'un kilomètre à l'ouest du projet. Il n'existe pas de covisibilité entre ces deux sites et l'emprise du projet.

Deux zones de prescriptions archéologiques sont présentes à proximité du projet :

- La zone **du Séqué** (occupation préhistoriques et médiévales) est présente limite nord-est. Cette zone a été en quasi-totalité aménagée dans le cadre des opérations Séqué 1 et 2.
- La zone **du Moulin d'Arrousets** est présente en dehors du projet, plus au sud.



Localisation des pépinières Maymou et des zones archéologiques sensible par rapport au projet. Source : APGL, SITU.

3.2.6. LES RESSOURCES NATURELLES

Le secteur 1AUys n'est pas localisé dans une servitude de protection d'un captage d'eau potable.

L'emprise foncière correspond pour partie à d'anciens espaces agricoles. Ces espaces étaient cultivés jusqu'au début des années 1970, puis été en prairies jusqu'au début des années 2010. A partir des années 2010, ces emprises ont été délaissées et les terrains se sont peu à peu enfichés. Aucune déclaration en tant qu'ilot culturel n'est connue sur la dernière décennie, sur les parcelles concernées.

Ces terrains ne font pas aujourd'hui l'objet d'une valorisation agricole ou pastorale.



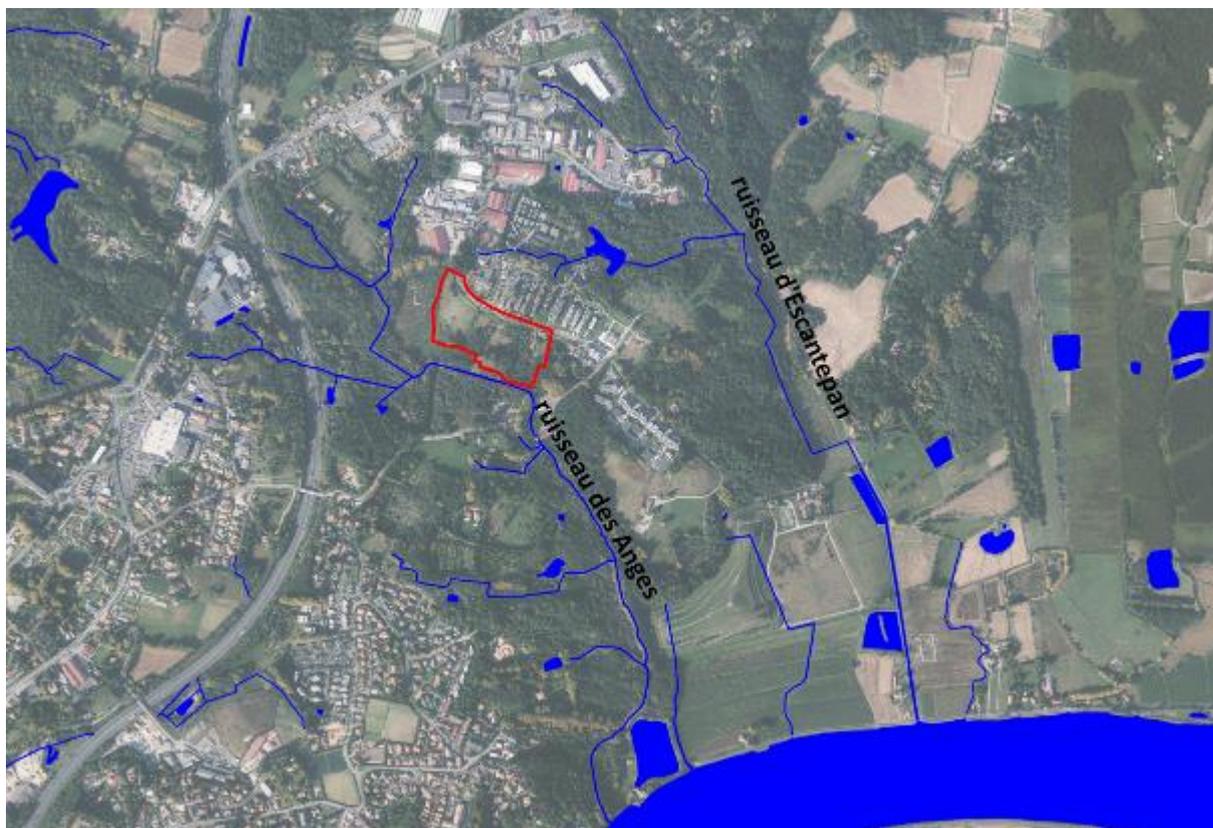
Evolution de l'usage des terrains : 1951 (cultures), 1976 (prairies), 2014 (enfichement). Source : IGN.

Certaines lisières boisées sont localisées en limite du secteur 1AUys et correspondent à des fourrés préforestiers. L'environnement immédiat du secteur notamment les franges Sud et Ouest, est boisée. La parcelle à l'Ouest (AK n°220) fait l'objet d'une gestion sylvicole (conifères) et est identifiée en espace boisé classé du PLU. Les boisements situés en frange sud et couvrant le fond du vallon du ruisseau des Anges sont des boisements de feuillus mixte et pour partie humide. Il s'agit de bois privés qui sont préservés en zone naturelle et pour partie préservés en espace boisé classé du PLU. Le secteur 1AUys n'impacte pas les boisements périphériques.



Extrait de la carte forestière. Source : Géoportail.

Aucun cours d'eau ou source n'est localisée dans l'emprise du secteur 1AUys. Le site est localisé en amont du bassin versant du ruisseau des Anges. Ce cours d'eau est présent à environ 10 mètres de la limite du secteur, au sud. Le ruisseau des Anges se jette directement dans le fleuve de l'Adour environ 1300 mètres en aval.



Réseau hydrographique autour du secteur 1AUys. Source : APGL.

Un diagnostic de l'état et des enjeux des cours d'eau urbains du pôle territorial Côte Basque Adour a été réalisé par le bureau d'étude Rivière Environnement en 2018. L'étude avait pour objectif d'approfondir les connaissances sur la trame bleue afin d'en améliorer la fonctionnalité, de la restaurer, de la mettre en valeur et d'en assurer une gestion adéquate. Le ruisseau des Anges a été étudié.

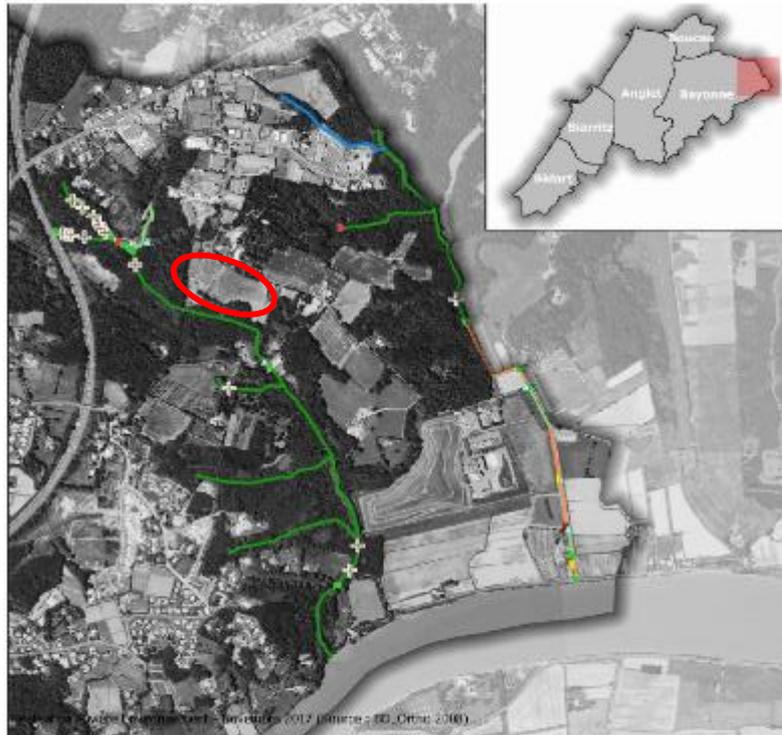
Le ruisseau des Anges présente un débit annuel moyen d'environ 18,06 l/s. Les écoulements se font sur du substrat sableux. Des petites fosses et des systèmes racinaires immergés sont également notés et présentant un habitat d'accueil pour la microfaune. De nombreux embâcles sont présents tout le long de la partie boisée.



Vues du ruisseau des Anges. Source : Diagnostic d'état et d'enjeux des ruisseaux urbains du pôle territorial Côte Basque Adour. CAPB.

Synthèse fonctionnelle qualitative vis-à-vis de la trame bleue : Le ruisseau des Anges et la partie amont du ruisseau d'Escantepam sont de qualité globalement bonne avec des lits majeurs et mineurs bien préservés, sauf sur le secteur aval du ruisseau d'Escantepam impacté par les aménagements (recalibrage) et dont le fonctionnement global est dégradé. Les IBGN relativisent toutefois quelque peu le niveau qualitatif du ruisseau des Anges.

- Etat fonctionnel du ruisseau des Anges et la partie amont du ruisseau d'Escantepam : Bon,
- Etat fonctionnel de la partie aval du ruisseau d'Escantepam : Médiocre,
- Etat fonctionnel global : Moyen.



Le ruisseau des Anges et le ruisseau d'Escantepam. Source : Diagnostic d'état et d'enjeux des ruisseaux urbains du pôle territorial Côte Basque Adour. CAPB.

Légende

- Bassin de rétention
- Protection des berges
- Erosion des berges
- Rejet
- Foyer d'espèce exotique envahissante
- Entâble
- Atterrissement

- Dépôt de déchets
 - Patrimoine bâti
- Continuité écologique des ouvrages :**
- Bonne
 - Mauvaise
 - Moyenne
 - Indéterminée



- Répartition de la ripisylve :**
- Continue
 - Discontinue
 - Ponctuelle
 - Absente
 - Indéterminée
 - Cours d'eau busé



L'étude pose des préconisations de gestion pour la restauration et la mise en valeur des cours d'eau. Dans le périmètre proche du secteur 1AUys, il peut être retenu la suivante :

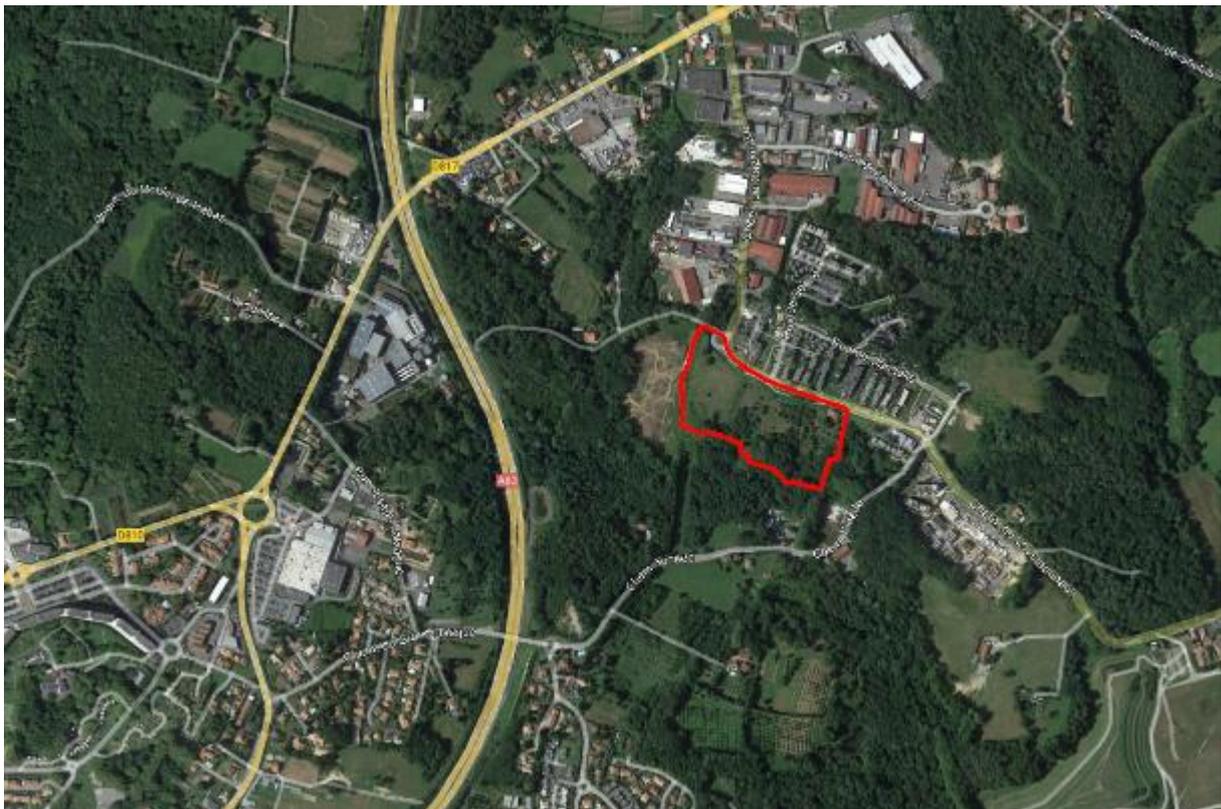
« En milieu naturel, sur l'ensemble des boisements, il s'agit de protéger ces espaces de biodiversité, mais également maintenir leurs capacités de rétention et de régulation des ruissellements, afin de limiter les inondations en l'aval. Il est préconisé une non intervention contrôlée permettant la pérennisation de ces espaces fonctionnels. »

3.2.7. LES RESEAUX PUBLICS

3.2.7.1. Le réseau viaire et les transports

Le secteur 1AUys est bordé au nord par le chemin de Loustaounaou. Cette axe constitue la voie structurante du quartier. Elle est connectée au nord à la RD n° 817. Une seconde connexion à la RD n° 817 se fait au sud-ouest par l'intermédiaire du chemin Pinède et du chemin du Grand Basque. Ces deux chemins ont un trafic de moins de 5000 véhicules/jour. La vitesse des véhicules y est limitée à 50 km/h.

L'accès au quartier est rapide depuis les autoroutes A63 (sortie 6) et A64 (embranchement avec A63), via la route département RD n°817.

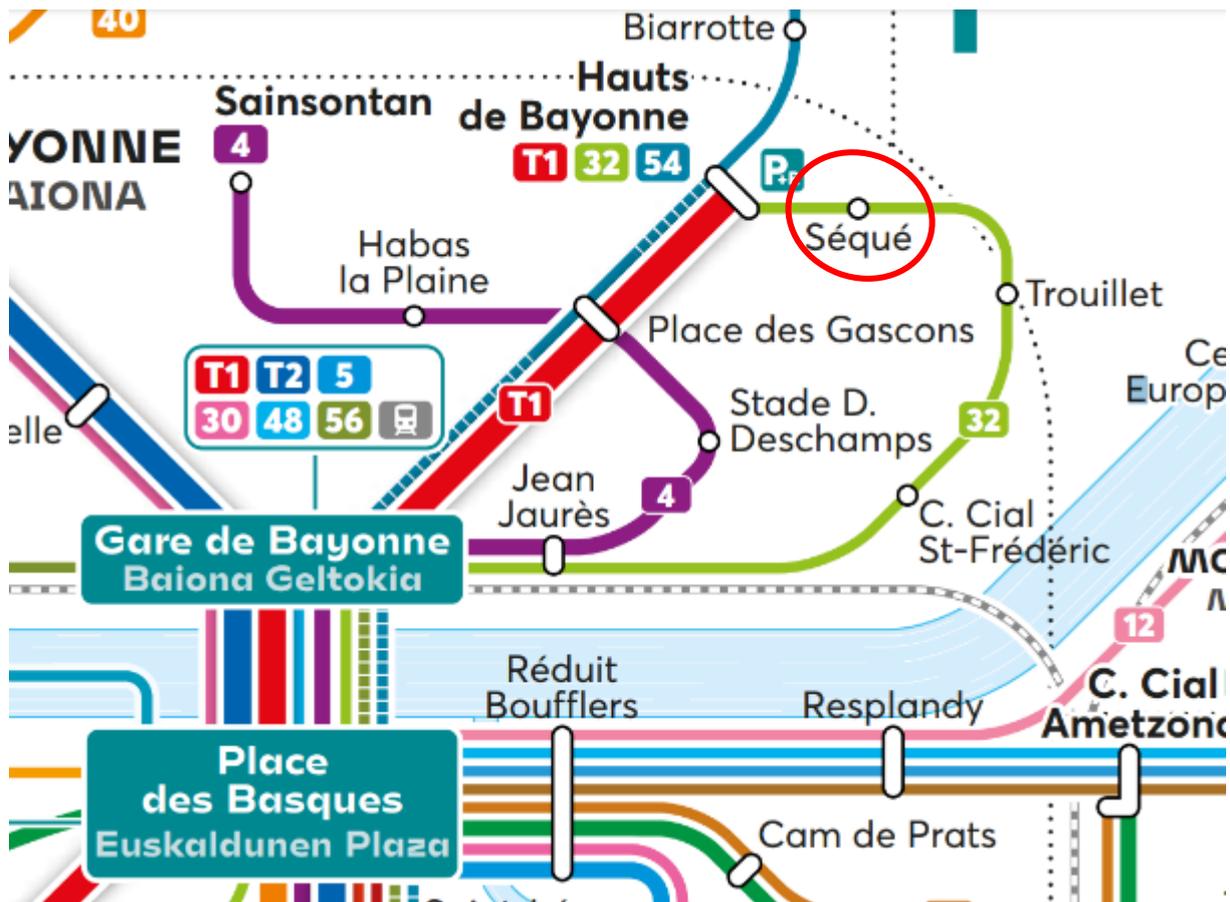


Le réseau viaire à proximité du secteur 1AUys. Source : GoogleEarth.

Le quartier du Séqué est desservi par la ligne de transport en commun n°32. Cette ligne de bus va des Hauts de Bayonne jusqu'aux plages d'Anglet. Deux arrêts de bus desservent le quartier : arrêt EHPAD et arrêt Séqué, de part et d'autres du chemin Loustaounaou.

Actuellement la ligne 32 dessert le site vers la Mairie de Bayonne avec des horaires de 6h54 à 17h56. Les retours du centre-ville se font de 07h29 à 18h13.

Le terminus de la ligne de bus à haut niveau de service T1 (Hauts de Bayonne – Mairie de Biarritz) est situé à environ 2000 mètres du secteur 1AUys : elle est accessible en bus (7 min), en vélo (8min) ou à pied (20 min).



Extrait du plan de réseau de transport en commun avec la localisation du projet. Source : Txiktak.

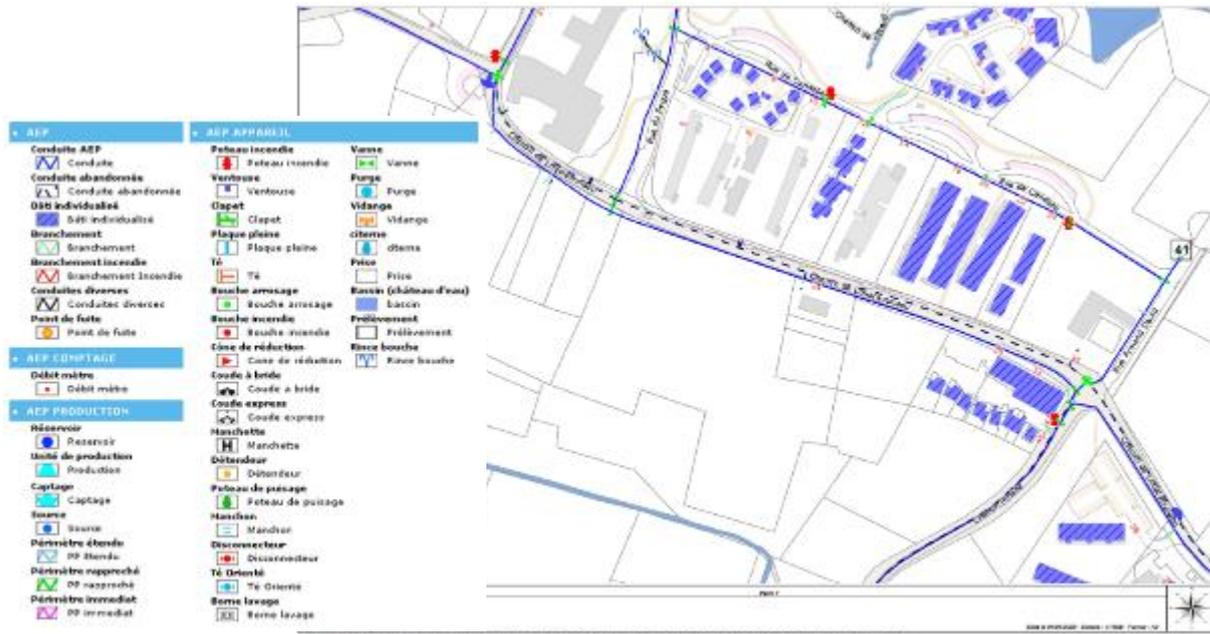
La distance entre le centre-ville de Bayonne et le secteur de projet est d'environ 5 km. Le temps de trajet à pied est d'environ 1 heure et à vélo d'environ 20 minutes. L'itinéraire empruntant le chemin de Pinède et le chemin du Grand Basque est le plus direct pour les déplacements à pied et à vélo vers la centralité. Une voie dédiée (piéton, cycle) est aménagée le long de ces deux chemins. L'itinéraire piétonnier empruntant le chemin de Pinède, le chemin du Grand Basque et la rue Joseph Latxague permet de rejoindre le terminus de la ligne T1 (Hauts de Bayonne) en près de 20 minutes.



Vue la voie douce aménagée le long des chemins de Pinède et du Grand Basque. Source : Google Street View.

3.2.7.2. Le réseau public d'alimentation en eau potable

Le réseau public d'alimentation en eau potable dessert le quartier du Séqué. Le réseau est présent le long du chemin Loustaounaou. L'emprise foncière du secteur 1AUys est desservie par le réseau public d'eau potable.



Le réseau public d'eau potable. Source : Ville de Bayonne.

3.2.7.3. Les eaux usées

Le réseau public d'assainissement des eaux usées dessert le quartier du Séqué. Le réseau est présent le long du chemin Loustaounaou. L'emprise foncière du secteur 1AUys est desservie par le réseau public d'assainissement collectif.

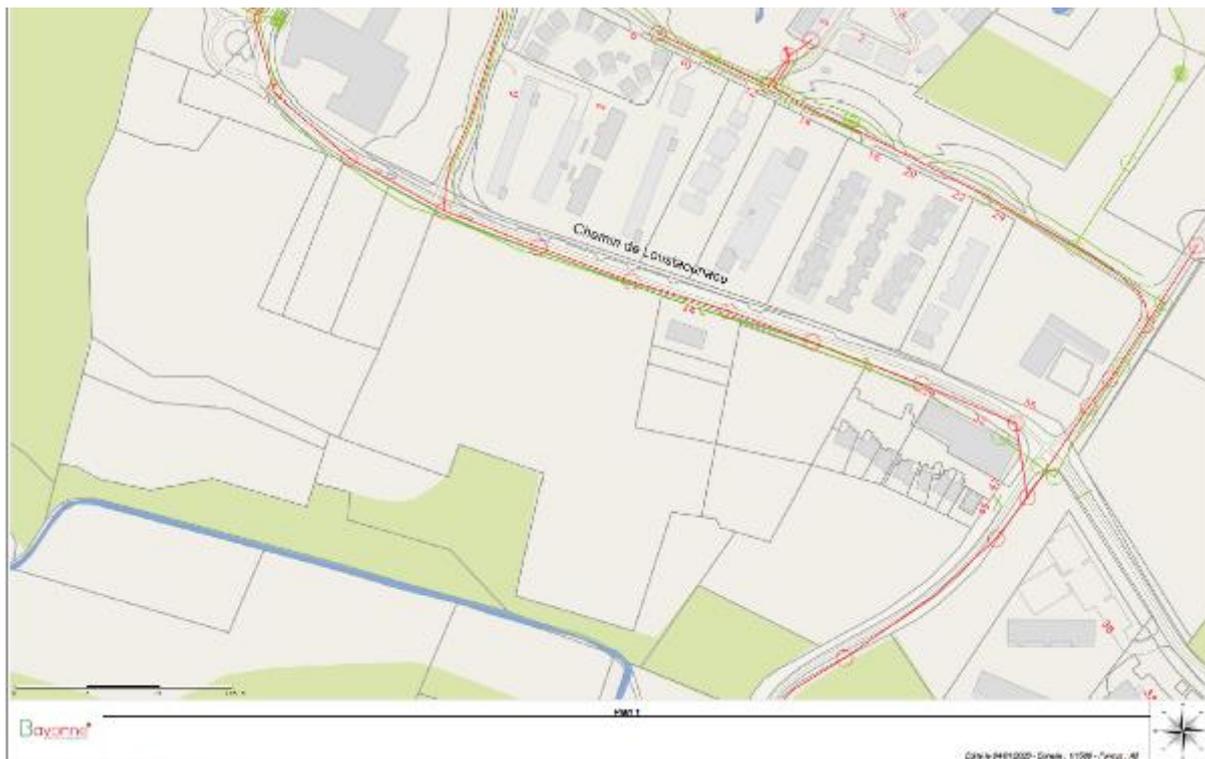
Le poste de relevage TANNERIE (rue Pinède) collecte et transfère les effluents du quartier vers la station d'épuration Saint-Frédéric.

La station d'épuration Saint-Frédéric, mise en service en 1998, présente une capacité de traitement de 55 000 eq-hab. La STEP gère, en 2021, environ 45% des raccordements de la commune de Bayonne et 100% de la commune de Saint-Pierre-d'Irube. Le rejet est effectué dans l'Adour.

La station de Saint-Frédéric connaît en 2021 un taux de charge polluante de 91% et de 85% en volume.

Elle sera « allégée » à terme par les transferts vers la nouvelle station de Saint-Bernard mise en service en mai 2021 [D'une capacité de 5000 EH, la station d'épuration de Saint Bernard traite les effluents d'une partie de Bayonne et d'une partie de Boucau. Sous dimensionnée par rapport aux charges à traiter actuelles et à venir avec le développement de l'urbanisme sur ces deux communes, la station d'épuration a dû être entièrement réhabilitée pour porter sa capacité de traitement à 26 000 EH en 2021 extensible à 39 000 EH en 2035/2040].

Les données d'auto-surveillance de l'exploitant indiquent par ailleurs une bonne qualité de rejet tout au long de l'année. La station d'épuration est en capacité résiduelle de recevoir le raccordement du projet de centre médical.



Le réseau d'assainissement collectif. Source : Ville de Bayonne.

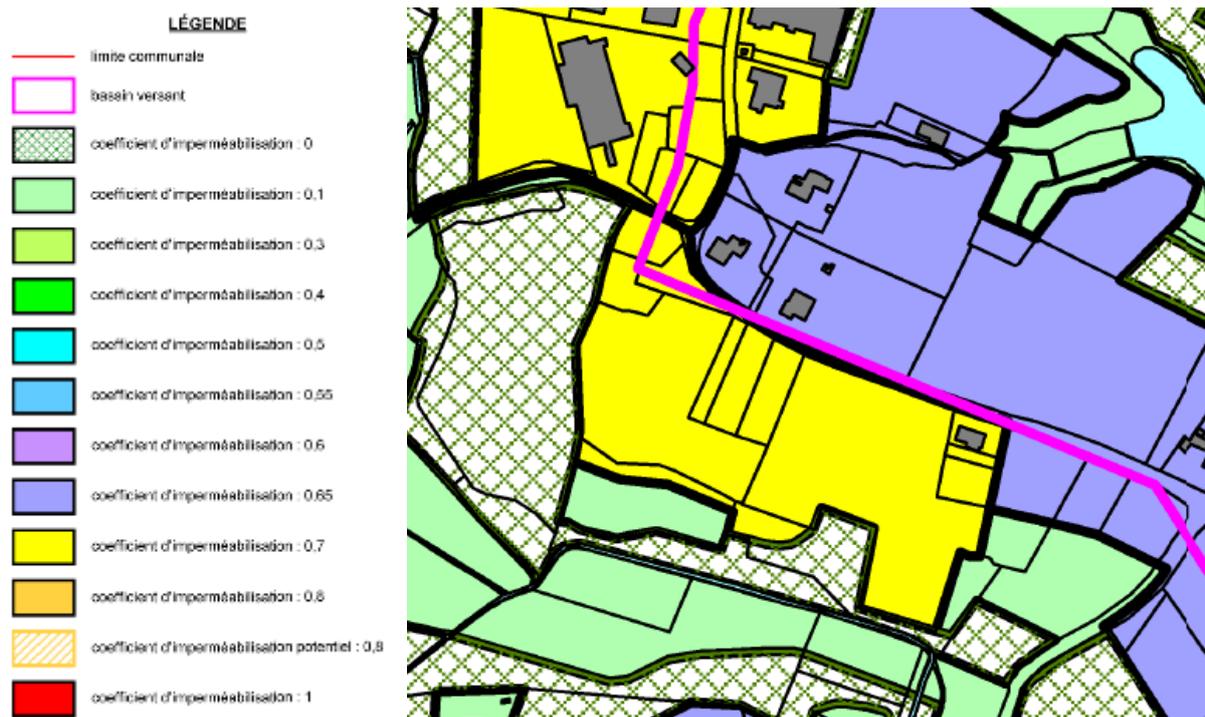
3.2.7.4. Les eaux pluviales

Le secteur n'est pas desservi par le réseau public d'eau pluviale. Les eaux pluviales se gèrent naturellement par infiltration des eaux dans le sol.

En l'absence de réseau public, l'aménagement du secteur devra être conforme aux règles du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) du secteur Côte Basque Adour (secteur 2).

Le secteur est situé dans un secteur d'application stricte des règles concernant les proportions d'espaces de pleine terre et la compensation à l'imperméabilisation.

- **La limitation du coefficient d'imperméabilisation** : Au regard de l'annexe 3 du SDEP, le secteur 1AUYs à vocation économique doit respecter un coefficient d'imperméabilisation de maximum 0,7 (jaune) ce qui correspond à une proportion minimale d'espaces de pleine terre de 30% sur les parcelles concernées. Avec une évolution de la destination du secteur vers de l'habitat, le coefficient d'imperméabilisation maximum serait de 0,65 (violet) ce qui correspond à une proportion minimale d'espaces de pleine terre de 35%, à respecter sur les parcelles concernées.
- **La compensation à l'imperméabilisation** : Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm5 avec un débit de fuite de 3l/s/ha de surface nouvellement aménagée. Ce débit de fuite s'applique aux surfaces imperméabilisées supérieures à 160 m².

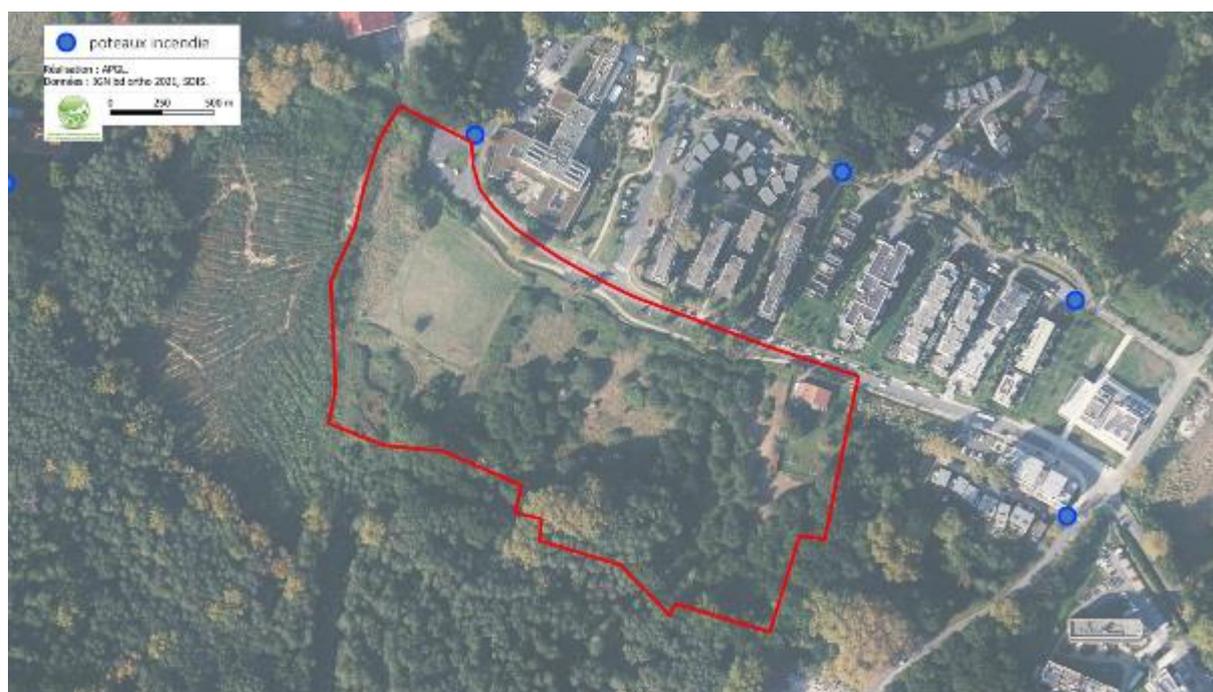


Secteurs d'application des règles du SDEP. Source : CAPB.

3.2.7.5. La défense incendie

Sur le quartier du Séqué, la défense incendie est assurée par plusieurs poteaux incendie. Les plus proche du secteur d'étude 1AUys, sont située :

- En limite du secteur, Nord-Ouest : à l'intersection des chemins de Cazenave et de Loustaounaou ;
- A 170 mètres à l'Est, à l'intersection des chemins Pinède et Loustaounaou ;
- A 115 mètres au Nord, le long de la rue de Candolle.



Localisation des hydrants les plus proches du secteur étudié 1AUys. Source : APGL.

3.2.7.6. Les réseaux électrique et de gaz

Le secteur étudié 1AUys est desservi par le réseau électrique et de gaz. Une ligne électrique moyenne tension (HTA) et le réseau de gaz sont présents le long du chemin Loustaounaou, en limite nord.



Localisation des réseaux d'électricité et de gaz. Source : ENEDIS, GRDF.

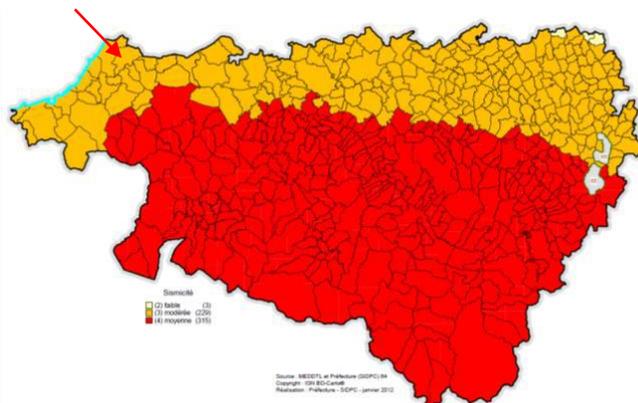
3.2.8. LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

De nombreux secteurs sur la commune de Bayonne sont concernés par des risques naturels ou des nuisances d'origine humaine.

3.2.8.1. Les risques naturels relatifs aux mouvements de sol

➤ Le Département des Pyrénées-Atlantiques est classé en **zone de sismicité** modérée (3) et moyenne (4). La commune de Bayonne est classée en zone de sismicité modérée (3), zone dans laquelle des prescriptions parasismiques particulières s'appliquent, notamment pour les constructions.

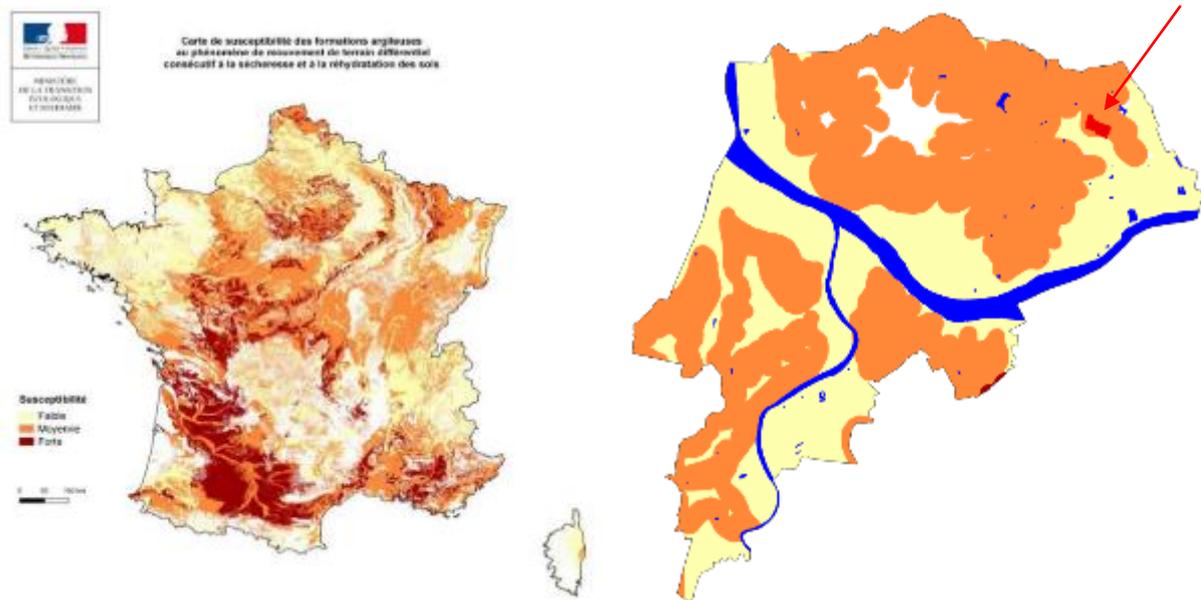
Carte de la sismicité départementale. Source : Préfecture des Pyrénées-Atlantiques.



➤ La Loi ELAN du 23 novembre 2018 a précisé la carte des **zones d'aléas au retrait gonflement des sols argileux**.

Un arrêté du 22 juillet 2020, précise les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols en application de l'article R. 112-5 du code de la construction et de l'habitation. Cet arrêté considère que les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

A compter du 1er octobre 2020, une étude géotechnique doit être réalisée avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation, dans les zones d'exposition moyenne et forte, afin de réduire la sinistralité liée au retrait-gonflement des argiles. L'arrêté du 22 juillet 2020 définit le contenu de ces études géotechniques. Le secteur d'étude 1AUys est localisé dans une zone d'aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux



Carte de susceptibilité des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Source : Ministère de la transition écologique et solidaire.

Zoom sur la commune de Bayonne et localisation d'un point rouge du secteur étudié. Source : APGL, SITU.

3.2.8.2. Les risques naturels relatifs aux inondations

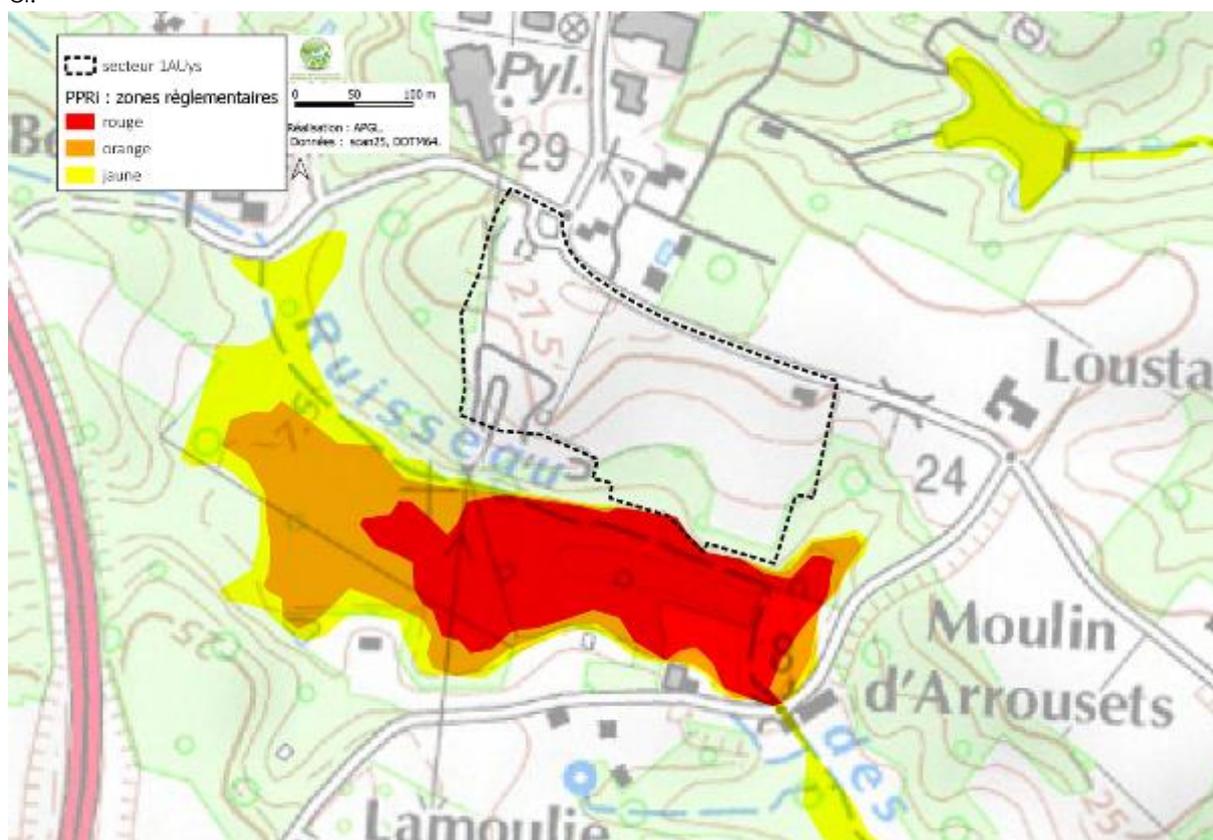
Le secteur 1AUys longe en limite sud, le ruisseau des Anges. Ce cours d'eau fait l'objet de débordements lors d'épisodes pluvieux soutenus, engendrant des inondations sur ses abords.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la commune de Bayonne a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 juillet 2012. Le PPRI est un outil de gestion des risques naturels qui vise à définir des zones exposées à un risque d'inondation et qui réglemente l'aménagement et les usages du sol en vue de la protection des personnes, des biens et de l'environnement. Cette réglementation va de la possibilité de construire sous certaines conditions à l'interdiction de construire.

Le PPRI cartographie des zones à risque inondation du ruisseau des Anges :

- **Zone rouge** : zone estimée exposée à un aléa d'inondation fort caractérisé par une hauteur d'eau supérieure à 1 m et/ou une vitesse d'écoulement supérieure à 1 m/s ; c'est une zone inconstructible.
- **Zone orange** : zone estimée exposée à un aléa d'inondation moyen caractérisé par une hauteur d'eau inférieure à 1 m et par une vitesse d'écoulement inférieure à 1 m/s, la hauteur d'eau étant supérieure à 0.5 m ou la vitesse supérieure à 0.5 m/s ; c'est une zone inconstructible à quelques exceptions près.
- **Zone jaune** : zone non urbanisée et exposée à un aléa d'inondation faible caractérisé par une hauteur d'eau inférieure à 0.50 m et une vitesse d'écoulement inférieure à 0.50 m/s ; c'est une zone non ou peu urbanisée, qui est à protéger, notamment pour permettre l'expansion ou l'écoulement des crues.

Le secteur étudié 1AUys, est situé en frange d'une zone rouge et est marginalement impacté par celle-ci.



Localisation du secteur 1AUys par rapport aux zones réglementaires du PPRI de Bayonne. Source : APGL.

3.2.8.3. Les nuisances et risques liés aux activités humaines

Le secteur d'étude 1AUys est localisé en extension sud du quartier du Séqué. Ce secteur est bordé au nord par des logements collectifs (aménagement Séqué 1) et l'EHPAD. Le secteur est également bordé sur la frange Nord-Ouest par la limite de la zone d'activité Saint-Etienne.

➤ Entre le chemin de Loustaounaou et le chemin de Cazenave se trouve une entreprise de recyclage de fers et métaux. L'établissement AFM Recyclage est une activité relevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). L'activité est autorisée par arrêté préfectoral du 29 mars 2019 n°2451/2019/050 qui actualise les prescriptions applicables à l'établissement et porte agrément pour l'exploitation d'une installation de dépollution et de démontage de véhicules hors d'usage.



Vue sur l'entrée de l'établissement depuis le chemin de Loustaounaou.
Source : APGL.

Par ailleurs, l'article 5 de l'arrêté ministériel du 26 novembre 2012 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique 2712.1 (<https://aida.ineris.fr/reglementation/arrete-261112-relatif-prescriptions-generales-applicables-installations-classees>) précise :

« Les zones de stockage de l'installation ainsi que toutes les parties de l'installation où sont exercées des activités de traitement de dépollution, démontage ou découpage non situées dans des locaux fermés sont implantées à une distance d'au moins 100 mètres des hôpitaux, crèches, écoles, habitations ou des zones destinées à l'habitation par les documents d'urbanisme, à l'exception des logements habités par les salariés de l'installation. »

Dans un rapport de réciprocité, le projet devra prendre en compte ce principe et prévoir une distanciation des constructions susmentionnées.

➤ Sur la frange Ouest du secteur étudié, est présente une ligne électrique à haute tension de 63 Kilovolts (kvolts) (Boucau-Mouguerre) dont le gestionnaire est le Réseau de Transport d'Electricité (RTE). Cette infrastructure de transport d'énergie constitue une servitude d'utilité publique (servitude I4). Cette infrastructure concerne pour partie les parcelles cadastrées section AK n° 195, 196, 197 et 219.



Vue sur la ligne aérienne et un pylône sur la parcelle AK n° 197. Source : APGL.

La servitude permet d'effectuer l'installation, la maintenance (y compris élagage à proximité) et l'exploitation des ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du système électrique. Dans la bande de servitude le propriétaire doit faire face à certaines obligations, prévues dans la convention de servitude. Notamment, pour des questions de sécurité, le propriétaire s'engage à ne pas faire de plantation, de travaux, ou de construction qui soient susceptibles d'interférer avec la ligne, sans en référer préalablement à RTE.

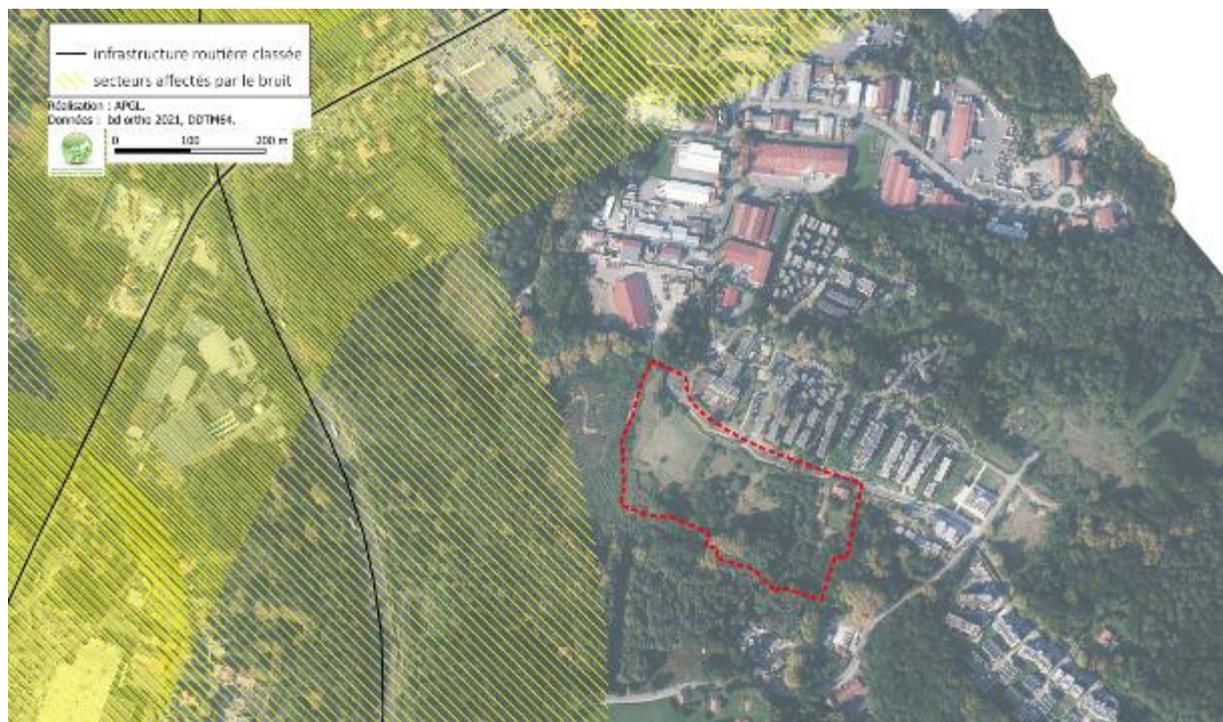
Dans le cadre du projet, il conviendrait de prévoir une distance minimale de 7 mètres entre le câble le plus proche et les constructions. RTE se réserve le droit d'imposer une distance différente au stade des permis d'aménager et de construire.

Réseau aérien 63 kvolts (kilovolts) (tracé violet) et assiette de la servitude (emprise bleue). Source : Extrait RTE servitudes lignes électriques.



➤ L'autoroute A63 et la route départementale n°817 sont des voies classées par arrêté préfectoral du 03 juin 2019, au titre du classement sonore des infrastructures de transports routières terrestre. Le classement distingue 5 catégories de voie, la catégorie 1 étant la plus bruyante. L'A63 fait l'objet d'un classement en catégorie 1 et la RD817 en catégorie 2.

Ces classements induisent des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des voies (300 mètres pour la catégorie 1 et 250 mètres pour la catégorie 2), à l'intérieur desquels la construction de bâtiments sensibles est soumise à un isolement acoustique renforcé (bâtiment d'habitation, établissement d'enseignement, etc.).



Localisation du secteur 1AUys par rapport aux secteurs affectés par le bruit de l'A63 et de la RD 817. Source : APGL.

Le secteur 1AUys, bien que localisé à proximité de ces deux voies classées, est situé en dehors des secteurs affectés par le bruit.

➤ Le secteur n'est pas localisé dans la servitude du plan d'exposition au bruit de l'aéroport et n'est pas concerné par la servitude d'une canalisation de transport de gaz. Les données disponibles auprès du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, n'indiquent pas la présence de sites avec pollution des sols dans l'emprise du secteur 1AUys.

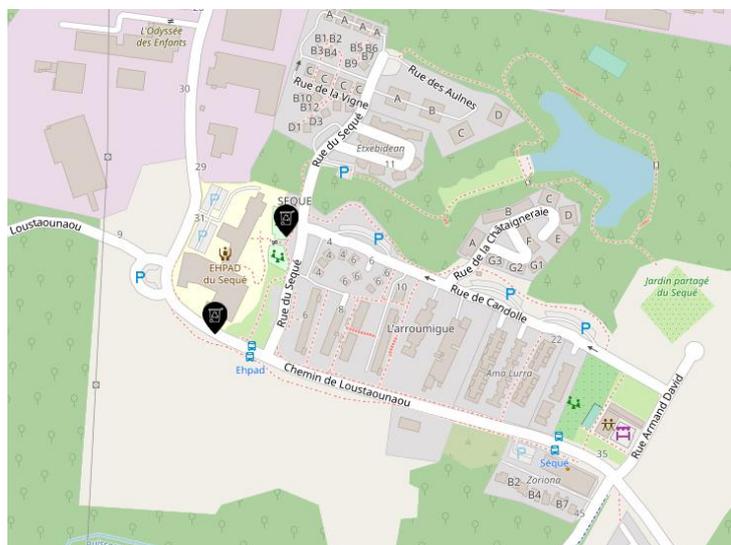
3.2.8.4. La gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers et assimilés relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

La commune bénéficie de la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif des déchets (plastiques, papiers, verre).

A l'échelle des logements collectifs réalisés sur le quartier du Séqué, la collecte des ordures ménagères et des déchets issus du tri sélectif, est assurée par des points d'apport volontaire, via des conteneurs enterrés. Des bacs de compostage collectif des déchets organiques sont également mis à disposition des habitants.

Localisation des actuels points d'apport volontaire des déchets autour du secteur étudié. Source : CAPB.



Les encombrants, gravats, ferrailles, bois, déchets verts, déchets électriques et électroniques (D3E), éléments d'ameublement (DEA) etc... sont apportés par les usagers en déchèteries et sur les plateformes de broyage de déchets verts, puis suivent les filières de valorisation et/ou de traitement adaptés.

L'urbanisation du secteur devra répondre aux pratiques de gestion de déchets développée dans l'agglomération.

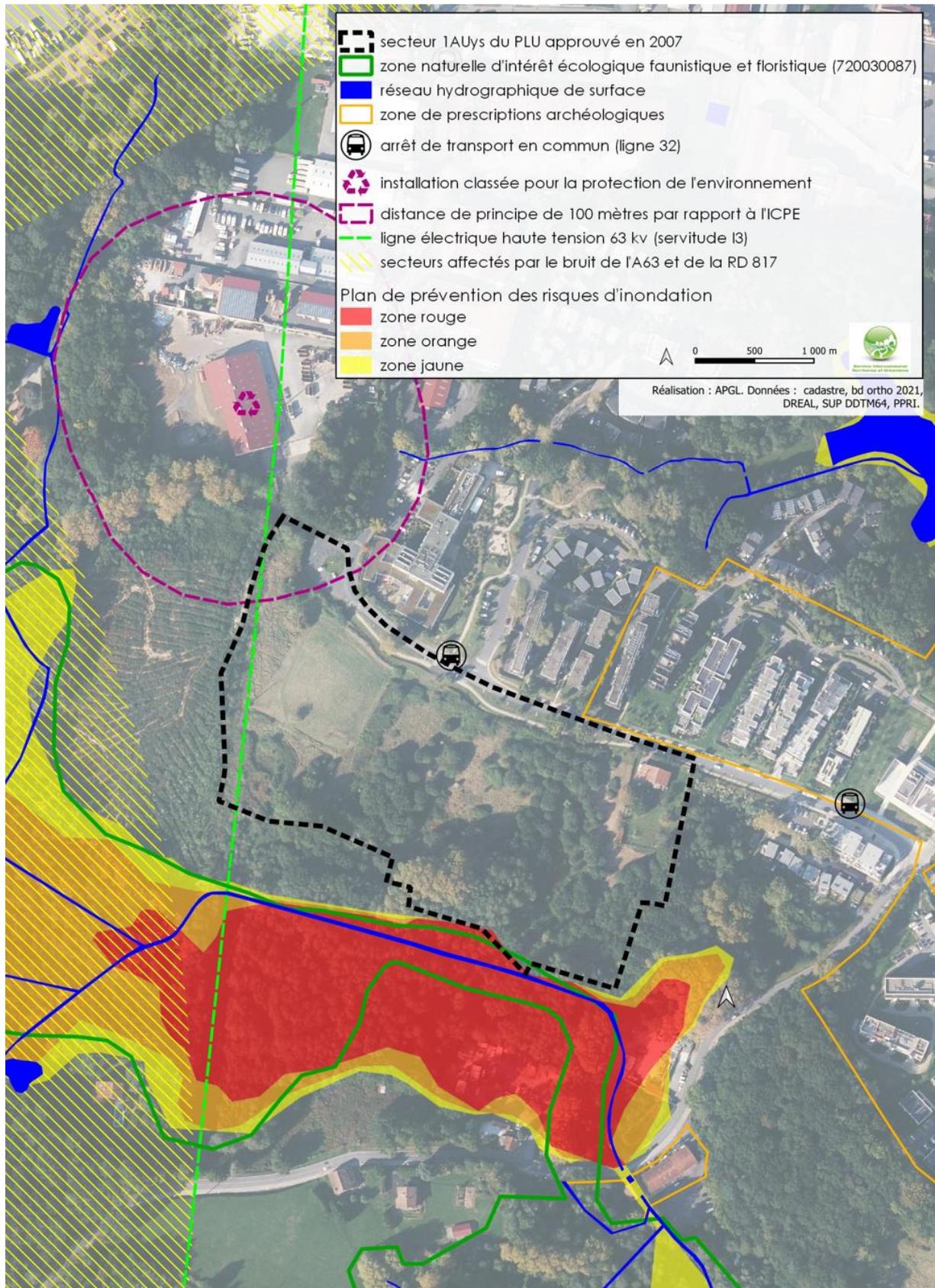
3.2.9. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE

Le tableau suivant présente une synthèse du contexte environnemental autour du secteur de projet. De cette synthèse, plusieurs enjeux peuvent être mis en avant.

Thématique	Synthèse	Enjeux (s)
Milieu physique et paysager	<p>Le secteur est situé en dehors des périmètres de préservation/valorisation du patrimoine bâti, paysager et archéologique présents.</p> <p>Localisation du secteur au quartier d'Arrousets, quartier vallonné et boisée.</p> <p>Secteur situé en transition d'une trame urbaine au nord avec la zone d'activité Saint-Etienne et les logements collectifs récents du Séqué, et au sud une trame boisée s'étendant que le vallon et talwegs du ruisseau des Anges.</p> <p>Le secteur s'étend depuis la ligne de crête matérialisée par le chemin de Loustaounaou et verse vers le sud progressivement vers le ruisseau des Anges.</p> <p>Cette implantation en point haut avec une exposition au sud, offre des vues qualitatives et des perspectives paysagères importantes au sud, sur les volumes boisés, les Pyrénées.</p> <p>Présence ponctuelle d'arbres de haut jet qualitatif au sud du secteur et le long du chemin Loustaounaou.</p>	<p>Intégrer le projet dans la topographie du site et conserver des vues sur le grand paysage au sud.</p> <p>Préserver les transitions vers le vallon boisé et la végétation qualitative.</p>
Biodiversité	<p>Le secteur jouxte en frange sud, une zone naturelle boisée présentant un fort enjeu écologique. Cette zone naturelle est classée en zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (720030087). Elle constitue également un réservoir de biodiversité au titre de la trame verte et bleue (relevé par le SRADDET, le SCOT et l'étude en cours du PLU intercommunal).</p> <p>Des zones humides fonctionnelles boisées sont identifiées au sud du secteur, en continuité du ruisseau des Anges. Les formations végétales observées sur le reste de l'emprise foncière du secteur, présentent des enjeux très faibles (friche, jardins) à modérés (fourré pré-forestier).</p>	<p>Protéger la zone humide en frange sud.</p> <p>Aménager des franges végétales avec les boisements périphériques.</p>
Risques, nuisances et pollutions	<p>Le secteur est en partie impacté sur sa frange sud, par une zone d'aléa fort à l'inondation par débordement du ruisseau des Anges (zone rouge du PPRi (plan de prévention du risque inondation)).</p> <p>Le secteur est traversé sur sa frange Ouest par une ligne à haute tension de 63 kv, dont la servitude s'imposera au futur aménagement.</p> <p>Le site n'est pas affecté par les zones de bruit de l'A63 et de la RD817.</p> <p>Une installation classée pour la protection de l'environnement est présente en limite nord-ouest ; les prescriptions mentionnées dans l'autorisation préfectorale prévoient notamment de respecter des distances entre les aires de stockages de 4 mètres, à l'intérieur de l'ICPE. Par</p>	<p>Maintenir en zone naturelle les zones d'expansion des crues du ruisseau des Anges.</p> <p>Aménager l'espace en prenant en compte les sources de nuisances.</p> <p>Prendre en compte les réglementations en vigueur relatives aux normes de construction.</p>

	<p>ailleurs, une distance de réciprocité de 100 mètres entre l'ICPE et certaines constructions tierces (notamment constructions destinées à l'habitation) doit être respectée suivant l'indication de l'arrêté ministériel du 26/11/2012. Le projet devra prendre en compte ce principe.</p> <p>Le secteur est situé dans une zone de sismicité modérée ainsi que dans une zone d'aléa au retrait-gonflement des argiles.</p> <p>L'aménagement du secteur devra répondre aux pratiques de gestion et de collecte des déchets développées dans l'agglomération.</p>	
Ressources naturelles	<p>Le secteur 1AUys qui représente une surface d'environ 5.16 ha ne fait pas l'objet d'une valorisation agricole ou forestière. Une partie de cette emprise correspond à d'anciennes terres agricoles, mais qui ne sont plus valorisées depuis plusieurs années.</p> <p>Le ruisseau des Anges est présent en aval du secteur d'étude. Il est situé à quelques mètres de la limite sud-est du secteur 1AUys. Les eaux de ruissellement du secteur versent naturellement vers ce ruisseau.</p> <p>Si le cours d'eau n'est pas présent dans le secteur, celui-ci intercepte indirectement son fonctionnement hydraulique (zone d'expansion des crues) et son fonctionnement écologique (zone humide boisée).</p> <p>Le ruisseau des Anges présente un bon état fonctionnel suivant diagnostic réalisé par la CAPB en 2018.</p>	<p>Limiter l'artificialisation des sols.</p> <p>Prévoir la gestion des eaux urbaines afin de préserver la qualité du ruisseau des Anges.</p>
Equipements	<p>Le secteur est bordé en limite nord par le chemin Loustaounaou. Les différents réseaux publics (eau potable, assainissement des eaux usées, électrique) sont présents le long de ce chemin.</p> <p>Le secteur est desservi par les transports en commun. Des aménagements piétonniers permettent de rejoindre depuis le site, le terminus de la ligne T1.</p>	<p>Prévoir le raccordement du projet aux réseaux publics.</p> <p>Favoriser les mobilités douces.</p>

La carte page suivante reprend les différents éléments décrivant le contexte environnemental du secteur.



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

3.3. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'EVOLUTION DU PLU

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

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

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

Il est par ailleurs attaché à ce nouveau secteur une orientation d'aménagement « le quartier du Séqué 4 » qui intègre l'ensemble des prérequis en matière de composition urbaine exigés auprès des futurs porteurs de projet.

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

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

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

Enjeux	Mesures mise en œuvre
Intégrer le projet dans la topographie du site et conserver des vues sur le grand paysage au sud.	L'article 1AUs 11 donne un cadre réglementaire à l'aspect architectural des constructions qui doit respecter l'identité urbaine et paysagère du lieu. L'article 10 du règlement de la zone 1AUs prévoit une hauteur de façade de construction qui ne peut excéder 18 mètres, encadrée par une orientation d'aménagement pour l'ensemble de la zone 1AU _b , qui ménage les hauteurs vis-à-vis de l'existant. Le règlement rappelle que l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non-respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le règlement spécifique du secteur nouvellement créé 1AU _b se réfère à l'orientation d'aménagement pour préserver les vues sur le grand paysage.
	Les orientations d'aménagement prévoient que : - L'épannelage (variation des hauteurs) des constructions s'adapte à la topographie du secteur et à son environnement urbain afin de favoriser l'intégration et limiter l'impact des futures constructions sur le paysage et sur l'existant. - Les principes de composition urbaine du secteur conservent des vues sur le grand paysage. Depuis le chemin de Loustaounaou et de Cazenave, des points de vue vers le sud devront être conservés, par le maintien d'espaces libres.

	- l'aménagement du maillage viaire interne permette une percée visuelle (via chemin de Cazenave).
Préserver les transitions vers le vallon boisé et la végétation qualitative.	Le bosquet de platanes remarquables, observé sur la partie sud du secteur 1AUys, évolue vers un classement en zone naturelle (N), du fait de sa sensibilité écologique aux abords du ruisseau des Anges.
	Les arbres de hauts jets relevés dans le diagnostic du site comme présentant un intérêt particulier, sont identifiés dans l'orientation d'aménagement en tant que 'arbre remarquable' ou 'alignement notable à préserver/conforter'. L'orientation d'aménagement prévoit que soient identifiés de nouveaux arbres qui présenteraient un intérêt, au stade de la phase opérationnelle du projet. L'orientation d'aménagement prévoit que les zones tampons, ou bandes de retrait, soient plantées d'essences locales et des espaces favorables aux mobilités de la faune sauvage (passage).
	Afin de renforcer la végétalisation du site et la diversité de la flore, le règlement spécifique au secteur 1AUsb indique que : - les futures clôtures soient constituées d'une haie végétale d'essences locales et variées. - les haies monospécifiques soient interdites.
Protéger la zone humide en frange sud.	Le milieu humide boisé identifié dans le cadre du diagnostic écologique du secteur, évolue d'un classement de zone à urbaniser (1AUys) vers un classement en zone naturelle à protéger (N). Cette mesure d'évitement permet d'éviter tout impact du projet sur la zone humide.
Aménager des franges végétales avec les boisements périphériques.	L'orientation d'aménagement inscrit le principe d'espaces paysagers à aménager sur les franges de la zone. Ces franges non constructibles d'au moins 5 mètres de large devront être végétalisées avec des essences végétales locales.
Maintenir en zone naturelle les zones d'expansion des crues du ruisseau des Anges.	La frange sud-est du secteur 1AUys en partie impactée par la zone d'aléa inondation évolue vers un classement en zone naturelle (N). Un recul de la future zone à urbaniser (1AUsb) par rapport à la zone inondable est davantage marqué afin d'assurer une zone tampon suffisante des aménagements vis-à-vis de cette zone à risque naturel.
Aménager l'espace en prenant en compte les sources de nuisances.	La présence en frange ouest d'une ligne électrique aérienne à haute tension (63kVotls), impose des contraintes d'aménagement. Les dispositions de cette servitude d'utilité publique (I4) s'imposeront à l'aménagement du secteur dans un rapport de conformité, notamment en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux infrastructures (câble, pylône).
	L'indication d'un retrait paysager des constructions par rapport aux limites du secteur (zone tampon), met à distance les sources de nuisances potentielles, notamment par rapport aux activités économiques présentes au nord. De même, l'inscription d'une distanciation suffisante des constructions par rapport à la ligne RTE et par rapport à l'ICPE dans l'orientation d'aménagement permet de prendre en compte l'installation classée située à proximité.
Prendre en compte les réglementations en vigueur relatives aux normes de construction.	Le secteur est situé dans une zone de sismicité moyenne et est concerné par un aléa moyen au retrait-gonflement des argiles. Ces deux aléas naturels, imposeront à l'aménageur, la prise en compte de dispositions spécifiques, notamment en ce qui concerne la réalisation d'études géotechniques et de normes de constructions. Ces dispositions particulières sont notamment traduites dans le Code de la Construction et de l'Habitat.

Limiter l'artificialisation des sols.	Le secteur 1AUys du PLU approuvé en 2007 représente une surface d'environ 5,16 ha. Le futur secteur 1AUsb représente une surface d'environ 4,54 ha. La réduction de la zone à urbaniser de 12% est réalisée au profit de l'augmentation de la zone naturelle à protéger (N) présente en frange sud. Cette mesure permet de réduire l'impact sur la consommation d'espaces.
	Le règlement renverra aux dispositions de l'orientation d'aménagement pour des objectifs d'espaces libres plus importants.
	Dans un principe de compatibilité dans l'orientation d'aménagement, il est demandé que le projet poursuive un objectif de 50% d'espaces de pleine terre, afin d'optimiser la place du paysage, de la pleine terre et de sols vivants, favorables aux plantations et au tamponnement de l'eau pluviale. Cet objectif est supérieur aux règles du SDEP (30 à 35% de pleine terre). L'orientation d'aménagement indique la localisation des emprises d'espaces libres qui prennent la forme d'espaces paysagers et végétalisés à aménager en frange du secteur et dans la composition urbaine du secteur.
Prévoir la gestion des eaux urbaines afin de préserver la qualité du ruisseau des Anges.	L'orientation d'aménagement matérialise la localisation privilégiée d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. Cela se traduit par l'indication d'emplacements sur les points bas du secteur d'aménagements paysagers qui pourront notamment prendre la forme de noues ou bassins végétalisés. La proximité de ces ouvrages avec les zones humides et le ruisseau des Anges permettra le cas échéant de renforcer la biodiversité sur la frange sud du secteur.
	Le schéma directeur des eaux pluviales (SDEP) applicable sur la commune de Bayonne, prévoit des mesures qui s'imposent aux projets d'aménagements : il prévoit notamment une limitation de l'imperméabilisation de 70% en zone économique (1AUys), de 65% en zone mixte sur le quartier (1AUs, 1Ausa, ...). Soit 30% à 35% de pleine terre. Avec une cible de 50% de pleine terre dans l'orientation d'aménagement, le projet sera plus vertueux que les prescriptions. Par ailleurs, la compensation de l'imperméabilisation des sols devra être réalisée via la réalisation d'ouvrages hydrauliques de rétention.
Prévoir le raccordement du projet aux réseaux publics.	L'orientation d'aménagement inscrit le principe de voie de desserte principale du secteur, en indiquant le raccordement sur le chemin de Loustaounaou.
	Les différents réseaux d'eau et énergie sont présents le long du chemin de Loustaounaou. L'autorité compétente et les gestionnaires de réseau étudient les éventuels renforcements de réseaux pour répondre aux futurs besoins.
Favoriser les mobilités douces.	L'orientation d'aménagement indique les principes de cheminements piétonniers du secteur et la façon dont ils pourraient se raccrocher aux cheminements existants, notamment le long du chemin de Loustaounaou. Des indications de cheminements qui poursuivraient sur les franges Ouest et Est, permettent d'envisager à plus long terme des possibilités de maillage piétonnier notamment au chemin Pinède qui dispose déjà d'une voie douce.
	Le règlement de la zone impose la réalisation de locaux réservés aux deux-roues (1,5 m ² réservé par logement).

3.4. COMPATIBILITE DU PROJET AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les références à l'évolution du zonage (1AUys vers 1AUsb et N) sont détaillées au sein du volume 2 du présent dossier (dossier de mise en compatibilité du PLU).

L'évolution du PLU de la commune de Bayonne ne compromet pas la protection de l'environnement telle qu'elle est notamment établie par les politiques communautaires ou nationales. L'évolution du PLU est compatible avec :

- les objectifs de protection des milieux naturels et de biodiversité d'intérêt communautaire telle qu'elle est établie par les Directives Habitats Faune Flore et Oiseaux. Sur la commune de Bayonne, les objectifs de protection des sites Natura 2000 et tout particulièrement de l'Adour et de la Nive, ne sont pas compromis par les modifications réglementaires envisagées. L'évolution du plan de zonage du document d'urbanisme est favorable à la protection de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (n° 720030087) en ce qu'il prévoit le classement de la partie sud du secteur 1AUys (surface d'environ 0,61 ha) en zone naturelle à préserver (N).
- les objectifs de protection des trames vertes et bleues. Plusieurs études apportent une connaissance des réseaux écologiques sur le secteur. Ces données sont apportées par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le SCOT de Bayonne et du sud des Landes et l'étude trame verte et bleue en cours du PLU intercommunal. La frange boisée humide au sud du secteur est identifiée comme appartenant au réservoir de biodiversité du ruisseau des Angès (trame verte et bleue). Cet enjeu a été pris en compte par un classement en zone naturelle du PLU. Par ailleurs, les indications apportées dans l'orientation d'aménagement du secteur Séqué4, permettront de renforcer la frange au sud, par la réalisation d'aménagements paysagers notamment dédiées à la gestion des eaux pluviales.
- Les objectifs de préservation de la ressource en eau. La préservation de la qualité écologique et chimique du ruisseau des Angès, situé en aval, a été prise en compte. Le boisement humide jouxtant le secteur de projet et le ruisseau des Angès est reclassé en zone naturelle, ce qui permet d'assurer la préservation de la ripisylve. Les eaux urbaines qui seront générées par l'aménagement du secteur seront gérées à la fois par le réseau d'assainissement collectif (pour ce qui concerne les eaux usées), et par des ouvrages de gestion des eaux pluviales conformément aux dispositions prévues par le SDEP. La limitation de l'imperméabilisation des sols et le maintien d'environ 50% de pleine terre (compatibilité avec l'orientation d'aménagement) permettront de limiter les effets de l'artificialisation des sols sur le milieu hydraulique situé en aval.
- les objectifs de protection des zones humides. Les prospections de terrain sur le secteur, ont permis de relever la présence de milieux humides sur la partie sud du secteur 1AUys (boisements humides). La mise en évidence de ces milieux naturels à forts enjeux a conduit à faire évoluer en partie le zonage du PLU vers la zone naturelle.
- les objectifs de protection des personnes et des biens face aux risques. La frange sud du secteur 1AUys est en partie impactée par une zone d'aléa fort au risque inondation du PPRI (zone rouge inconstructible). L'évolution du PLU a conduit à reclasser cette emprise en zone naturelle. L'indication dans l'orientation d'aménagement de franges paysagères à aménager, permettra des reculs des constructions notamment vis-à-vis de la frange sud de la zone d'activité Saint-Etienne et des réseaux électriques aériens.
- Le développement des modes de transports alternatifs. Le secteur du Séqué est desservi par une ligne de transport en commun (ligne 32) qui se connecte entre autre avec le terminus de la ligne de bus à haut niveau de service (ligne T1 Hauts de Bayonne). L'accès à la ligne T1 est également permis par des voies et cheminements doux aménagés le long des chemins communaux (Pinèdes, Grand Basque, Latxague). L'aménagement du Séqué 4 intégrera des circulations douces se connectant au maillage existant. Le quartier reste desservi par une ligne de transport en commun (ligne 32) avec la

mairie accessible en 20 minutes, mais avec une fréquence actuellement insuffisante. Lors de la réunion publique organisée pour présenter le projet aux habitants en 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.

- Des aménagements de voirie sont également 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,

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

- les objectifs de limitation de la consommation d'espace. Le secteur 1AUys délimité dans le PLU approuvé en 2007 représentait une surface d'environ 5,16 ha. L'évolution du PLU prévoit de reclasser 12% de cette surface (espaces boisés au sud) en zone naturelle ce qui permet de réduire la consommation d'espace à environ 4,6 ha.

Les efforts sur la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles sont également envisagés par un objectif de conservation d'espaces de pleine terre d'environ 50% (compatibilité avec l'orientation d'aménagement) et une production de logements sous la forme d'habitats collectifs et semi-collectifs.

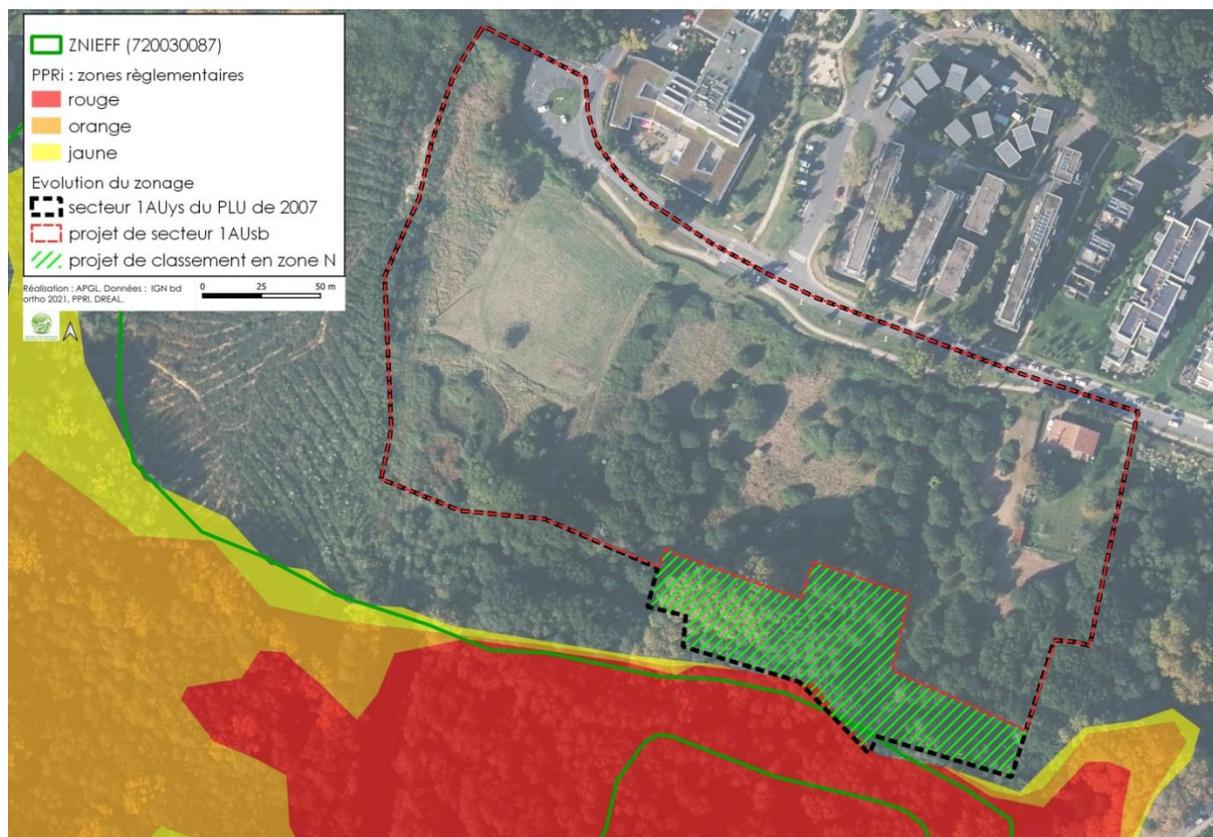
Le PLUi Côte Basque Adour est en cours d'élaboration et est l'occasion de mener un bilan global de la consommation passée et de la consommation future nécessaire pour répondre aux besoins de la collectivité et de ses habitants à l'horizon de 10 ans. C'est dans ce cadre-là qu'il sera démontré le respect 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 de l'élaboration dont la finalisation est programmée courant 2024.

L'évolution du PLU de Bayonne pour prendre en compte l'aménagement du secteur 4 du quartier du Séqué, ne compromet pas les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau communautaire et national.

Le diagnostic environnemental a relevé des enjeux environnementaux dans le secteur 1AUys du PLU approuvé en 2007. Au stade de l'évolution du PLU, des mesures sont mises en œuvre, afin d'éviter, réduire et compenser certains impacts :

- Les mesures d'évitements concernent le reclassement en zone naturelle (N) d'une partie du secteur 1AUys. La réduction de la zone à urbaniser permet d'éviter la zone inondable, la zone humide et le réservoir de biodiversité du ruisseau des Anges.
- Les mesures de réduction des incidences concernent entre autre la consommation d'espaces par la réduction de la zone à urbaniser. La réduction des impacts concerne également la végétalisation du secteur par l'indication d'espaces de pleine terre de superficie supérieure à la norme actuelle, et d'espaces verts à créer notamment sur les franges.

- la compensation est principalement liée à l'augmentation des surfaces de ruissellement des eaux de pluies : celles-ci seront collectées et gérées via des aménagements paysagers sur la partie aval du secteur.



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

Aussi et enfin, commune estuarienne, Bayonne est soumise aux dispositions de la loi littoral ; et notamment aux principes d'extension en continuité de l'urbanisation, protection des espaces naturels remarquables et espaces boisés significatifs.

Comme démontré précédemment, le projet n'impacte ni espace remarquable, ni espace boisé significatif.

Par ailleurs, l'extension de l'urbanisation induite par le projet se réalisera en continuité d'une zone déjà urbanisée, considérée comme « agglomération » au SCoT (cf. partie B.3.2.a du DOO).

Enfin, concernant la notion de capacité d'accueil du secteur, on se référera à l'analyse décrite précédemment en partie 3, « les incidences du projet sur l'environnement » et qui évalue les ressources potentiellement impactées, les potentiels impacts et les mesures à prendre pour éviter, réduire ou compenser ces impacts. En conclusion, le secteur dispose des ressources suffisantes pour le nouveau projet, et le projet veille à réduire ses impacts sur son environnement et les ressources.

3.5. INDICATEURS DE SUIVI

Le document qui fait l'objet d'une évaluation environnementale doit présenter dans son rapport, les indicateurs de suivi qui permettent d'identifier les effets du document sur l'environnement. Dans le cadre de l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme qui couvrent de grands territoires, la définition d'indicateurs de suivi apparaît pertinente afin d'évaluer la mise en œuvre du plan. La définition de ces critères est d'autant plus juste qu'elle permet un suivi de la mise en œuvre du document à la fois dans l'espace (vaste territoire) mais aussi dans le temps (en fonction du rythme de construction par exemple).

Cependant, le plan local d'urbanisme de la ville de Bayonne approuvé en 2007, ne définit pas d'indicateurs de suivi. Par ailleurs, dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU, un seul objet est abordé et concerne le changement de destination d'une zone à urbaniser et le classement d'une partie de cette zone, en zone naturelle. La mise en place d'indicateurs de suivi sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'étude.

3.6. MODALITES DE REALISATION DE L'ETUDE

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Bayonne avec la déclaration de projet en vue de permettre l'aménagement de la phase 4 du quartier du Séqué, a été réalisé avec l'intervention de plusieurs acteurs :

- le maître d'ouvrage du PLU (la Communauté d'Agglomération Pays Basque) en étroite collaboration avec la commune de Bayonne,
- l'Agence Publique de Gestion Locale dans l'étude du dossier de mise en compatibilité,
- le cabinet Les Architectes Anonymes pour l'étude de l'orientation d'aménagement,
- le bureau d'études GEOCIAM pour le diagnostic écologique du secteur (prospection de terrain réalisée en juillet 2020).

La description du contexte environnemental du territoire a été effectuée à travers la constitution d'un recueil d'informations provenant de la consultation de différents documents et études :

- le rapport de présentation du PLU en vigueur,
- les éléments de projet du PLUI Côte Basque Adour,
- le schéma directeur eaux pluviales,
- le Plan de Prévention du Risque Inondation,
- le diagnostic d'état et d'enjeux des cours d'eau urbains du pôle territorial Côte Basque Adour,
- le diagnostic écologique du secteur (GEOCIAM),
- l'étude urbaine de l'orientation d'aménagement du Séqué 4 (Les Architectes Anonymes).

D'autres sources de données ont été consultées, notamment internet : la préfecture des Pyrénées-Atlantiques, la DREAL Nouvelle Aquitaine, l'INPN, le BRGM, GéoRisques, le portail de l'information sur l'eau du bassin Adour-Garonne, le Dossier Départemental des Risques Majeurs, etc.

Une prospection de terrain a été réalisée en juillet 2020 dans le cadre du diagnostic écologique du secteur. La mise en évidence de forts enjeux au sud du secteur a permis, de rapidement faire évoluer les limites de la zone constructible. Une seconde prospection de terrain a été réalisée en février 2023 pour apprécier le contexte environnemental général du secteur.

De nombreux échanges entre les intervenants ont permis d'avancer sur le projet de définir les évolutions règlementaires à apporter au PLU. Différents collaborateurs des services de l'agglomération Pays Basque et de la ville de Bayonne sont également intervenus pour apporter une expertise et des avis techniques sur des problématiques spécifiques (viabilisation du site, gestion des eaux pluviales, etc.).

Enfin, le souhait de la collectivité de soumettre le projet de mise en compatibilité du PLU à concertation préalable du public, a permis de faire participer la population au projet, et de recueillir son avis avant l'enquête publique.

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET DU SEQUE 4

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
EN COMPATIBILITE DU PLU

B - Dossier de mise en compatibilité

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 15 juin 2024
approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Bayonne*



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

Table des matières.....	3
1. L'objet de la mise en compatibilité du PLU.....	4
2. le contenu des modifications a apporter au pLU	5
3. les pièces du PLU à modifier	7
3.1. Modification à apporter au P.A.D.D. - 1er principe - Orientation 1 (page 4).....	7
3.2. Modifications à apporter au règlement graphique	12
3.3. Modifications à apporter au règlement écrit concernant l'ajout d'un secteur 1AUsb à la zone 1AUs	13
1. Les modifications à apporter aux orientations d'aménagement du PLU (pièce 2B).....	26
3.1 La définition d'une orientation d'aménagement dans le quartier du Séqué.....	26
2. Les modifications à apporter au rapport de présentation du PLU	35
4.1 Les indications à ajouter en préambule du rapport de présentation	35
3. Les modifications à apporter aux autres pièces du PLU	35

1. L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La Ville de BAYONNE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 25 mai 2007. Ce document a, depuis, fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- trois procédures de révision simplifiée approuvées le 30 juin 2009 ;
- dix-sept procédures de modification approuvées les 13 mai 2008, 13 février 2009, 18 décembre 2009, 23 juillet 2010, 25 février 2011, 22 juillet 2011, 30 mars 2012, 19 juillet 2013, 21 janvier 2014, 16 décembre 2015, 15 juin 2016, 10 mars 2018, 9 novembre 2019, 14 décembre 2019 et 24 septembre 2022 ;
- huit procédures de modification simplifiée approuvées les 27 juillet 2009, 23 avril 2010, 15 février 2013, 27 septembre 2013, 15 juin 2016, 21 décembre 2016, 17 juin 2017, 18 décembre 2021 ;
- quatre procédures de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec des projets d'intérêt général, approuvées les 13 août 2010, 18 décembre 2010, 23 septembre 2015 et 2 octobre 2021.

Par ailleurs, l'Agglomération Pays Basque poursuit la procédure d'élaboration du PLU intercommunal lancé par l'ancienne Agglomération Côte Basque Adour le 4 mars 2015 sur le territoire des communes de Bayonne, Biarritz, Anglet, Bidart et Boucau.

Aujourd'hui, pour entretenir la vocation résidentielle du secteur du Séqué et y développer une offre de logements sociaux, objet de la présente Déclaration de Projet, il est nécessaire de procéder à une nouvelle évolution du PLU, sans pouvoir attendre l'approbation du PLU infracommunautaire en cours d'élaboration.

De manière synthétique, afin de renforcer l'offre en logements sociaux sur le secteur du Séqué, il convient :

- De ne plus identifier dans le P.A.D. le secteur du Séqué comme faisant partie des nouveaux sites de développement économique
- d'adapter le règlement graphique (passage de la zone 1AUYs à 1AUsb – passage de la zone 1AUYs à N pour la partie Sud, en partie boisée, faisant l'objet d'un classement en EBC et d'une zone inconstructible dans le PLU actuellement en vigueur) ;
- de définir le règlement écrit de ce nouveau secteur 1AUsb ;
- d'intégrer une orientation d'aménagement sur l'ensemble du périmètre touché par les évolutions de zonage.

Pour procéder à ces évolutions, il a été engagé, par délibération du conseil communautaire en date du 4 février 2023, une procédure de déclaration de projet d'intérêt général emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme tel que défini à l'article L153-54 du code de l'urbanisme.

Outre le présent dossier de mise en compatibilité du PLU qui expose les changements qu'il est nécessaire d'apporter à certaines pièces du PLU en vigueur, le dossier comprend une notice de présentation du projet (cf. volume A).

2. LE CONTENU DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU

LES JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU P.A.D.D., DU ZONAGE ET DES REGLES ECRITES

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

Pour le quartier du Séqué, cela se traduit par « une opération de mixité urbaine en lien avec un développement résidentiel » : les opérations du Séqué 1 initiées en 2009, du Séqué phase 2 (terra arte accordé en 2014, Oréka accordé en 2017), et de la future opération Séqué 3 participent et participeront de cet objectif et répondent aussi au sous-objectif de « promouvoir de nouvelles formes d'habitat plus économes en ressource foncière ».

L'objectif de développer une offre « d'accueil résidentiel au service d'une plus grande mixité sociale » reste d'actualité : les objectifs inscrits au Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par le Conseil Communautaire du 2 octobre 2021 pour la période 2021-2026, à savoir produire 35% de logements sociaux par an dans la production annuelle, ne sont pas atteints avec les seules servitudes de mixité sociales inscrites au PLU en zone urbaine. Les demandes en logements locatif sociaux et d'accession à prix abordables pour les revenus intermédiaires se font pressantes à l'échelle locale mais aussi communautaire. Pour répondre en partie à ces besoins, la Ville souhaite orienter la zone classée aujourd'hui 1AUys vers la destination d'habitat pour continuer à développer cette offre sur la commune centre.

Aujourd'hui, le quartier du Séqué a une dominante résidentielle en cours de diversification avec la maison de quartier, des cellules commerciales et services existantes et à venir via l'opération du Séqué 3. Le secteur bénéficie de nombreux atouts favorables à l'habitat et à une vie de quartier apaisée : espaces naturels, déambulation, services et associations de quartier.

La Ville souhaite entretenir la vocation résidentielle du Séqué qui s'est construite depuis 2009, autour de la centralité de la maison du Séqué, tout en favorisant l'installation de services d'intérêt collectif, compatibles avec l'habitat (services de petite enfance comme une crèche, bureaux, tiers-lieux comme un espace de coworking)).

Enfin, le site constitue la possibilité pour la commune de produire du logement pour répondre aux besoins en logements social et accessibles et pour répondre aux objectifs inscrits au PLH.

Or, au PADD du PLU approuvé en 2007, ce secteur (Séqué 4) a été destiné à une vocation économique : l'axe 1 du 1er principe du PADD prévoit « une opération de mixité urbaine en lien avec le développement d'un site économique à forte valeur qualitative ». A ce jour, la destination purement économique n'est plus cohérente avec l'avenir envisagé pour le quartier et sa finalisation ; cette destination économique est dorénavant orientée vers les secteurs de St Etienne Deyris, dont l'opportunité est étudiée par l'Agglomération Pays Basque (étude Cadran Nord Est en cours).

Ainsi, le PLU de la commune de Bayonne doit être modifié afin d'inscrire ce changement de destination (économique vers résidentiel) sur ce dernier quartier du Séqué voué à une urbanisation future.

Au vu du projet, il y a ainsi lieu de mettre en compatibilité les dispositions suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- le P.A.D.D. (suppression au 1^{er} principe_ Orientation 1, et 2ème principe_ orientation 1, l'identification du secteur du Séqué en tant que site de développement économique)
- le règlement graphique (pièce 3B1 secteur 1) ;
- le règlement écrit (pièce 3A) ;
- les orientations d'aménagement (pièce 2B) ;
- le rapport de présentation.

Les parcelles concernées par la présente mise en compatibilité du PLU sont actuellement classées en zone 1AUys. Il est proposé de les classer en 1AU_{sb}, hormis pour la partie Sud ; pour cette partie Sud, en partie boisée, jouxtant le ruisseau des Anges et faisant l'objet d'un classement en EBC et d'une zone inconstructible dans le PLU actuellement en vigueur, il est proposé un reversement en zone N.

Il convient donc de modifier le zonage (pièce 3B1 secteur 1) afin de classer :

- en zone 1AU_{sb} les parcelles cadastrées section AK n°194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201 (partie), 202, 219, 655, 656 ;
- en zone N les parcelles cadastrées section AK n°216, et 201 (partie)

L'objectif étant de mettre en œuvre un projet d'aménagement visant des formes urbaines plus économes en ressource foncière, il convient de créer un nouveau secteur, dénommé 1AUsb, à la zone 1AU. De plus, le secteur 1AUys est réduit pour correspondre à l'emprise du projet, et pour préserver les espaces rendus en zone naturelle (ruisseau des Anges).

En effet, les règles du secteur 1AUs délimité sur les opérations dites « Séqué 1 et 2 » et du secteur 1AUsa, pour l'opération du « Séqué 3 » ne permettent pas de concevoir une forme urbaine compatible avec les exigences du site (pente, vue sur les Pyrénées) et à haute qualité environnementale recherchée au PADD. Il est pour cela nécessaire de modifier le règlement de la zone 1AU de la manière suivante :

- le chapeau de zone afin de préciser la vocation de ce nouveau secteur 1AUsb,
- la modification des articles 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13.

INTEGRATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Conformément au code de l'urbanisme, une orientation d'aménagement vient encadrer les principes de composition urbaine retenus sur le site 1AUsb, afin de garantir la bonne intégration du projet au site.

COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le volume A (Notice de Présentation) vient compléter le rapport de présentation du PLU de Bayonne.

3. LES PIÈCES DU PLU A MODIFIER

3.1. MODIFICATION A APPORTER AU P.A.D.D.

3.1.1. – MODIFICATION A APPORTER AU SCHEMA DU P.A.D.D.

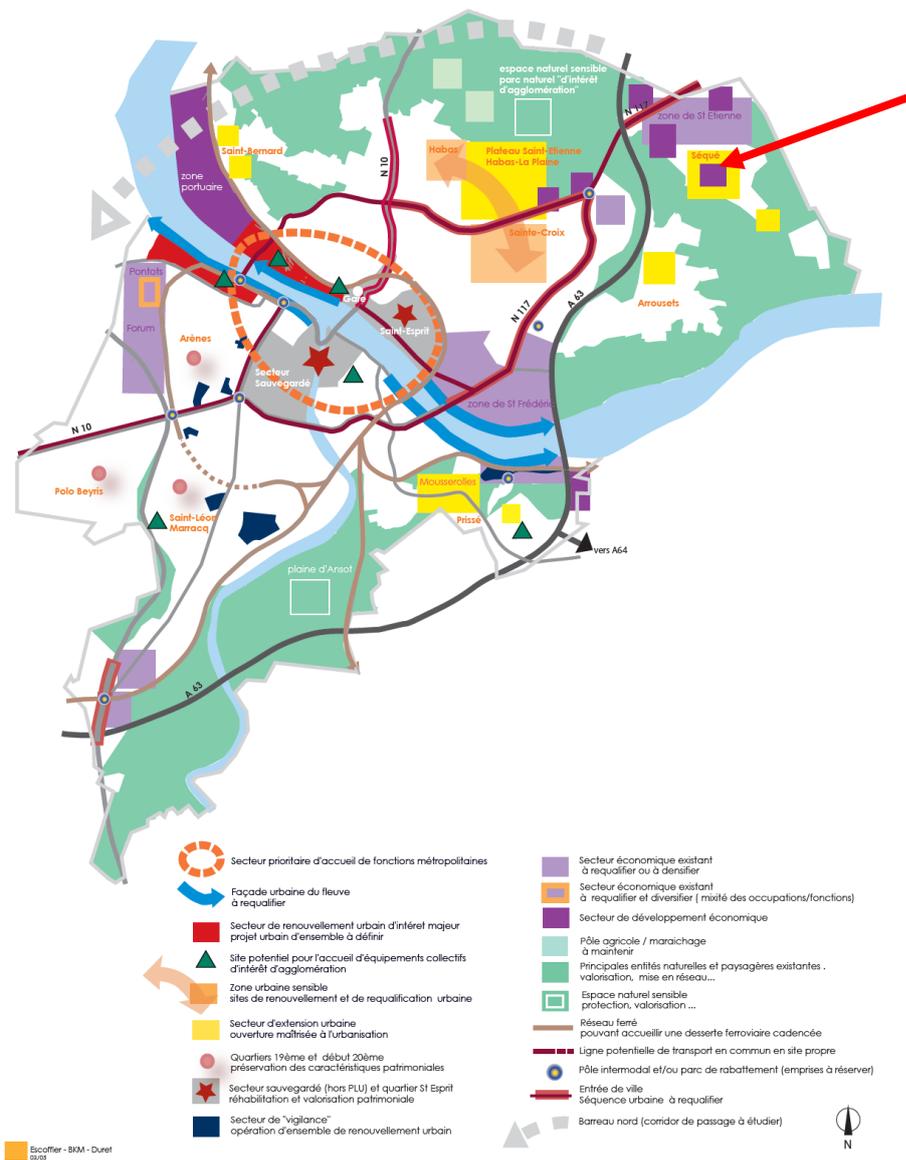


Schéma du PADD du PLU en vigueur avant la MECDU

3.1.2. MODIFICATION A APPORTER AU P.A.D.D. - 1ER PRINCIPE - ORIENTATION 1 (PAGE 4)

Les indications barrées et de couleur **bleu** sont supprimées.

1^{er} principe : Affirmer les fonctions de centralité de Bayonne à l'échelle du bassin de vie élargi qu'elle polarise

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

Orientation 2 Affirmer une politique active en matière de grands équipements

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

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

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

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

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

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

Aujourd'hui, l'absence de SCOT approuvé ne permet pas à la ville de Bayonne d'inscrire sa politique économique dans le cadre d'une stratégie globale à l'échelle de l'agglomération. Le PLU constitue néanmoins un levier important pour créer les conditions favorables au développement de l'activité économique sur son territoire, en fixant un certain nombre d'orientations visant à cibler la typologie des activités souhaitées selon les différents contextes rencontrés.

Ces orientations se traduiront **par** :

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

▪ Préparer, en partenariat avec la CABAB et le futur Etablissement Public foncier Local, une politique foncière publique et partenariale anticipatrice à long terme des choix stratégiques énoncés dans le PADD.

3.1.3. MODIFICATION A APPORTER AU P.A.D.D. – 2EME PRINCIPE - ORIENTATION 1 (PAGE 7)

Les indications barrées et de couleur **bleu** sont supprimées.

2ème principe : Améliorer le cadre de vie quotidien de l'ensemble de la population

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compte tenu de la pénurie foncière, la poursuite pour les années à venir d'une politique soutenue d'accueil de nouveaux ménages devra également passer par des opérations de renouvellement urbain dans les quartiers

constitués ainsi que par la définition de formes d'habitat diversifiées et moins consommatrices d'espaces dans les secteurs encore mobilisables.

Des dispositions réglementaires seront définies en conséquence :

- dans les quartiers constitués, pour favoriser des opérations ponctuelles de renouvellement urbain (principalement en rive gauche) dans le respect des typologies d'habitat existantes ;
- dans les secteurs périphériques encore mobilisables, pour favoriser de nouvelles formes de développement plus économes de l'espace : sont principalement concernés, les secteurs du Prissé, Arroussets, le Séqué (~~dans la perspective d'une opération de mixité urbaine en lien avec le développement d'un site économique à forte valeur qualitative~~), le secteur Habas-La Plaine.

3.3. MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT CONCERNANT L'AJOUT D'UN SECTEUR 1AUSB A LA ZONE 1AUS

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées.

3.3.1. MODIFICATION DU CHAPEAU DE LA ZONE 1AUS

Caractère de la zone

La zone 1AUs recouvre des terrains pas encore urbanisés et insuffisamment équipés.

L'urbanisation de cette zone est conditionnée d'une part à la réalisation des équipements nécessaires à sa desserte, correspondant à sa capacité potentielle d'accueil et, d'autre part, à la mise en œuvre des opérations dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble. Elle est destinée à accueillir de l'habitat, des équipements collectifs, des commerces et services de proximité.

Le document 3-B.4 précise la localisation des secteurs constructibles ainsi que celle des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, des principaux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

La zone 1AUs comprend :

- un secteur 1AU_{sa} situé au croisement entre le chemin Loustaounaou et la rue Armand David, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement (OA) site du Séqué 3.

Un secteur 1AU_{sb} situé au sud du chemin de Loustaounaou, qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement (OA) site du Séqué 4.

3.3.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-2 :

1AUs 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, dès lors:

a. qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement d'ensemble;

b. et que la desserte en équipements internes (voirie, accès et réseaux) existante ou programmée est suffisante au regard de l'opération projetée ;

· les constructions à destination :

- d'habitation;

- de commerce de détail ;

- d'hôtellerie ;

- de bureaux et services ;

- de stationnement ;

- d'équipements d'infrastructure ou de superstructure de service public ou d'intérêt collectif ;

· les lotissements ;

· s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage :

- les travaux, installations et aménagements visés aux articles R.421-19 (alinéas j et h) et R.421-23 (alinéa e) du Code de l'Urbanisme ;

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre dans la mesure où la destination n'est pas visée à l'article 1 ci-avant. A « l'identique » signifie que le bâtiment détruit, peut-être reconstruit selon les mêmes implantations, hauteurs, densités qui sont les siennes à la date du sinistre. En ce sens, elle pourra ne pas se conformer aux dispositions des articles 1AUs 3 à 1AUs 14.

Au sein de la zone 1AUs (ZAC du Séqué), hors secteurs 1AU_{sa} et 1AU_{sb}, la SURFACE DE PLANCHER maximale autorisée est de **52 000 m² dont 45 550 m²** pour les constructions à destination d'habitation

Sont admis également :

- les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- les relais pour radiotéléphones, s'ils sont implantés sur un bâtiment.

En outre :

- **en bordure des cours d'eau**, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, admis en application de l'article 1AUs 2, et les clôtures ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques, nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

3.3.3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-3

SECTION 2**LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****1AUs 3 - ACCES ET VOIRIE PUBLIQUE ET PRIVÉE**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique, par une voie privée ou par une servitude répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées.

Les caractéristiques des accès et des voiries privées et publiques nouvelles, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères...

Les accès et les voies doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité maximale des usagers se déplaçant sur ces infrastructures.

3.1. Accès

- Les accès sur une voie publique peuvent être limités ou refusés dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

- Les accès directs depuis le chemin de Loustaounaou sont interdits dans le secteur constructible 2 figuré au plan 3B.4. (*modifié le 27 septembre 2013*) ainsi que dans le secteur 1AUsa.

- **Les accès directs depuis le chemin de Loustaounaou sont autorisés dans le secteur 1AUsb**

3.2. Voirie

La réalisation d'une voie nouvelle peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

a. Caractéristiques minimales :

Les largeurs de plateforme des voies à créer devront être conformes aux indications portées dans le document graphique 3-B.4 (secteur 1AUs - ZAC du Séqué : plan de localisation des secteurs constructibles et plan des espaces publics, des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts)

En l'absence d'indication, elles auront les caractéristiques minimales suivantes:

- Voies de plus de 50 mètres de long et desservant plus de 20 logements ou 20 lots à double sens de circulation : (*Modifié le 23 juillet 2010*)

- largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres ;

- largeur minimale des espaces libres dont trottoirs : 3 mètres.

- Autres voies :

- largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres (double sens) et 3,5 m (sens unique)

(*Modifié le 23 juillet 2010*)

- Les dimensions ci-dessus définies pourront être réduites :

- dans des contextes très contraints par le relief,

- pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ;

- pour les voies desservant moins de 4 lots ou logements

- ponctuellement, pour créer un effet d'écluse, la largeur de la chaussée pourra être réduite à 3,50m. (Modifié le 13 mai 2008)
- dans le secteur 1AUsa qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement (modification n°15).
- **dans le secteur 1AU**sb** qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement.**

b. Autres dispositions :

- Pour toute opération d'ensemble réalisée aux abords du réseau hydrographique, ou de boisements, il peut être imposé la création d'une voie ou d'un espace collectif permettant leur accès.
- Pour toute unité foncière traversant un îlot et dont l'une des façades sur rue a plus de 20 mètres de largeur, il peut être exigé entre les deux voies, la réalisation d'une liaison piétonne.

· Les voies nouvelles en impasses peuvent être autorisées.

Dans tous les cas, elles doivent permettre la manœuvre en toute sécurité des véhicules automobiles (croisement, sortie sur la voie publique...).

Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles devront être équipées d'un dispositif de retournement permettant la manœuvre aisée des véhicules de

secours et de ramassage des ordures ménagères (un diamètre de 24 mètres pourra être imposé si ces derniers doivent y accéder.

3.3.4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-6 :

1AUs 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

6.1. Règles générales (hors secteurs 1AUsa et 1AUsb**)**

Nota : pour l'application du présent article, lorsqu'un élargissement est prévu, c'est la largeur de l'emplacement réservé qui est prise en considération et non la largeur de la voie (ou de l'emprise publique) existante.

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des « secteurs constructibles » portées au document graphique N°3B.4 (secteur 1AUs - ZAC du Séqué : plan de localisation des secteurs constructibles et plan des espaces publics, des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts)

· Secteur 1

Les implantations sont libres.

· Secteur 2

Voies ou emprises publiques : Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait minimal 12 mètres par rapport à l'axe du chemin de Loustaounaou; (modifié le 23 avril 2010)

- à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum des autres voies ou emprises publiques. (modifié le 13 février 2009)

Voies privées : l'implantation est libre.

· Secteur 3:

Voies ou emprises publiques : Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement futur du chemin de Loustaounaou ;

- à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum des autres voies ou emprises publiques.

Voies privées : l'implantation est libre.

Ouvrages en saillie : Les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres, garde-corps de balcons, auvents, marquises...peuvent être édifiés en saillie de façade. Les surplombs sur la voie publique seront limités à 20cm et devront respecter les dispositions du règlement municipal de voirie.

6.2. Dans le secteur 1AU_{sa}

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des îlots à bâtir figurant dans le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement site du « Séqué 3 » et respecter un recul de 5m minimum par rapport à la rue Armand David et au chemin de Loustaounaou.

6.3. Dans le secteur 1AU_{sb}

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des secteurs constructibles figurant dans l'orientation d'aménagement «site du Séqué 4 » et respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du chemin de Loustaounaou.

6.4. Autres implantations

D'autres implantations que celles définies à l'article 6.1 pourront être admises ou imposées pour :

- l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- pour les équipements d'infrastructure de services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les locaux de stockage des ordures ménagères ou des déchets destinés à la collecte qui peuvent être implantés à l'alignement ou dans la bande de retrait ;
- pour permettre la sauvegarde d'arbres ou ensemble végétal de qualité, mettre en valeur une perspective, il pourra être imposé un retrait supplémentaire pouvant aller jusqu'à 10 mètres.
- les dispositifs (type treilles, pergolas...) destinés à masquer les stationnements ainsi que les murets qui peuvent être implantés dans la bande de recul. *(modifié le 27 septembre 2013)*

3.3.5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-7 :

1AUS 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES –

7.1. Règle générale (hors secteurs 1AU_{sa} et 1AU_{sb})

Toute construction doit être implantée en limite ou à 1m minimum des limites séparatives *(modifié le 23 avril 2010)*

7.2. Autres implantations

D'autres implantations que celles qui sont définies à l'article 7.1. peuvent être admises ou imposées pour :

- les saillies telles que débords de toits, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert l'implantation dans les marges de reculement définies au 7.1. ci-dessus est admise ;
- les équipements d'infrastructures de services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres ;
- pour l'extension de constructions existantes implantées différemment sous réserve de ne pas diminuer le retrait existant ;
- lorsque la construction projetée s'appuie sur un bâtiment contigu existant en bon état situé sur la propriété mitoyenne, et que la partie de la construction implantée en limite séparative correspond, dans le respect de l'article 10, au maximum à la volumétrie du bâtiment contigu (hauteur et largeur du bâtiment) et sous réserve que la construction ne soit pas déjà implantée sur l'autre mitoyenneté ; *(Modifié le 13 mai 2008)*
- pour permettre la sauvegarde d'arbres ou ensemble végétal de qualité, il pourra être imposé une implantation à une distance entre 0 et 10 mètres de la ou les limites séparatives
- les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3m qui peuvent être implantées en limite séparative. *(Modifié le 13 mai 2008)*

7.3. Dans le secteur 1AU_{sa} :

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des ilots à bâtir figurant dans le schéma d'aménagement de l'OA site du « Séqué 3 » et respecter les reculs minima de 15m ou 5m mentionnés sur le schéma d'aménagement de l'OA par rapport aux boisements existants.

7.4. Dans le secteur 1AUsb :

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des secteurs constructibles figurant dans l'OA « site du Séqué 4 » et respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives avec la zone classée N.

3.3.6. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-8 :

1AUs 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Règles générales (sauf secteur 1AUsb)

Les baies des pièces principales des habitations et des bureaux ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

8.2. Autres implantations

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité.

8.3. Secteur 1AUsb

Non réglementé.

3.3.7. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-10 :

1AUs 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle générale

La hauteur des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'un gabarit en bordure de voie (ou d'emprise publique) ;
- d'une hauteur maximale de façade ;
- d'une hauteur maximale de toiture.

Ces trois dispositions s'appliquent de façon simultanée et chacune d'entre elles doit être respectée. Dans le secteur 1AUsa, l'épannelage des constructions devra être compatible avec les indications portées au schéma d'aménagement de l'OA site du « Séqué 3 ».

Dans le secteur 1AUsb, l'épannelage des constructions devra être compatible avec les indications portées dans l'OA site du « Séqué 4 ».

10.2. Gabarit en bordure de voie et d'emprise publique

Le gabarit s'applique exclusivement aux terrains ou parties de terrains bordant la voie (ou l'emprise publique).

10.2.1. Règle générale (sauf secteur 1AUsb)

· La hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du sol fini de la voie (ou de l'emprise publique) ne peut être supérieure à la distance (L) -calculée horizontalement de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite indiquée au document graphique qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul, plan général d'alignement), soit : $H \leq L+3$

· Seuls les éléments définis à l'article 1 AU 6.1 peuvent être édifiés en saillie du gabarit.

10.2.2. Implantation spécifique

· Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'emprises inégales, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut s'inscrire dans un gabarit équivalent à celui défini pour la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 20 mètres à compter du point d'intersection des alignements des deux voies, en dehors des pans coupés (cf. Titre 4, croquis illustratifs).

· Pour les terrains ayant des façades sur deux tronçons de voies non contigus distants de moins de 30 mètres, l'intersection des gabarits peut être modulée pour des raisons architecturales (cf. Titre 4, croquis illustratifs).

En secteur 1AUsb : non réglementé.

10.3. Hauteur des façades

10.3.1. Modalités de calcul

Les hauteurs sont mesurées :

- **à partir** du niveau du sol naturel apparent existant avant tous travaux d'affouillement et d'exhaussement ;

Hors secteurs 1AUsa et 1AUsb, lorsque le terrain est en pente (supérieure à 10%), les cotes sont prises sur l'axe de section d'une longueur maximale de 20 mètres (mesurée à partir du point le plus haut) tracée entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel (avant travaux) situés sous l'emprise du bâtiment ;

- **jusqu'au** point d'intersection du plan vertical de la façade et la sous-face du plan incliné de la toiture, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse. Dans le cas de construction avec un étage en attique, le point haut de la façade est pris au niveau du sol fini de la terrasse d'attique. (modification simplifiée n°9 du 18 décembre 2021)

10.3.2. Règles de hauteurs

a. Règles générales (hors secteurs 1AUsa et 1AUsb)

Sauf « hauteur de façade spécifique » mentionnée au document graphique, la hauteur des façades d'une construction ne pourra excéder : **13,5 mètres** (modifié le 23 avril 2010).

Dans le cas des façades pignons, c'est la hauteur de la façade latérale qui est prise en compte.

Dans le secteur 3 de la Z.A.C. du Séqué figuré au plan 3B.4, la hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder : **15,5 mètres**. (modifié le 27 septembre 2013)

b. Dans le secteur 1AUsa: La hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder: 17 mètres. Le long de la rue Armand David au niveau du recul imposé, la hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder 7 mètres. Dans le secteur d'habitat individuel groupé figuré dans le schéma d'aménagement de l'OA site du « Séqué 3 », la hauteur de façade d'une construction ne pourra dépasser 6 mètres. Dans le cas des façades pignons, c'est la hauteur de la façade latérale qui est prise en compte.

c. Dans le secteur 1AUsb: La hauteur de façade d'une construction ne pourra excéder: 18 mètres.

d. Dépassement autorisé sous conditions

Les hauteurs définies ci-dessus peuvent être majorées d'une hauteur maximale de 1,50 mètre sous réserve que cette hauteur supplémentaire soit :

- répartie sur 1 ou plusieurs niveaux (hors logements en combles), pour permettre la création de hauteurs sous plafond supérieures à 2,50 mètres ;

- **et/ou** affectée au rez-de-chaussée si celui-ci est destiné à tout autre usage que l'habitat et le stationnement et si sa hauteur sous plafond est supérieure à 3 mètres.

10.4. Hauteur des toitures

10.4.1. Gabarit enveloppe des toitures

La toiture ou l'attique doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe de 45° qui prend assise au maximum de la hauteur de façade autorisée (modifié le 25 Février 2011). Dans le cas de façade pignons c'est la façade latérale qui est prise en compte.

Les ouvrages suivants peuvent être réalisés en saillie de ce gabarit :

- les garde-corps des terrasses d'attique (modifié le 27 septembre 2013)

- les lucarnes ;
- les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée
- les systèmes ajourés (pare-soleil,...) dans la limite de 1.5m (*modifié le 25 Février 2011*).

10.4.2. Hauteurs des toitures

Sauf « hauteur de toiture spécifique » mentionnée au document graphique, la hauteur des toitures ne doit pas dépasser la hauteur de la façade de la construction :

- de plus de 4 mètres au faîtage hors secteur 1AUsa,
- de plus de 3 mètres au faîtage dans le secteur 1AUsa,
- de plus de 3 mètres à l'acrotère de l'attique.

Toutefois, lorsque la construction est bordée par deux voies non contiguës distantes de moins de 15 mètres, cette hauteur est mesurée par rapport à la façade la plus élevée (cf. Titre 4, croquis illustratifs).

10.5. Autres hauteurs

D'autres hauteurs que celles qui sont définies au 10.3. et 10.4. ci-dessus, peuvent être admises, pour :

- L'extension de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, d'une hauteur supérieure aux hauteurs définies au présent article, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.
- Les équipements d'infrastructures de services publics ou d'intérêt collectifs en raison de contraintes techniques ou de fonctionnement.
- Dans la limite d'un mètre supplémentaire, les acrotères et dispositifs d'occultation afin de permettre l'installation de complexes d'isolation ou de masquer les dispositifs techniques en toiture. (*modifié le 27 septembre 2013*)

3.3.8. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-11 :

1AUs 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Règles générales

Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité urbaine et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit et doit respecter l'intérêt architectural de l'édifice qu'elle modifie.

Aucune référence stylistique n'est à privilégier. La création architecturale, l'interprétation contemporaine ou l'imitation fidèle des architectures traditionnelles peuvent constituer des réponses satisfaisantes selon leur cohérence propre et selon le parti d'insertion retenu.

Selon le contexte et la nature de l'ouvrage, l'insertion du projet peut se faire par la recherche de continuités, de transitions ou d'effets de contraste.

Les architectures qui se réfèrent, sans les interpréter à des architectures traditionnelles sont admises à conditions :

- qu'elles ne soient pas issues de références traditionnelles étrangères au contexte ;
- qu'elles ne soient pas issues d'une confusion de référence suite à des emprunts de différentes natures, (mélange des genres) ;
- qu'elles participent à conforter et mettre en valeur l'identité des lieux ;
- qu'elles s'accompagnent d'un souci d'authenticité dans le choix des matériaux, et dans la recherche du détail (calepinage, modénature...).

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserves de prescriptions, si du fait du non-respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

11.2 : Constructions existantes et nouvelles

11.2.1 Implantations

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants sauf si ces travaux de terrassement permettent de limiter l'impact visuel des parcs de stationnement

11.2.2 Constructions existantes

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de constructions apparents. À l'occasion de la restauration, même partielle, de constructions anciennes présentant un intérêt architectural, les prescriptions en matière de restauration édictées dans le titre 2-B du présent règlement seront à privilégier.

11.2.3 : Nouvelles constructions

a. Façades : composition, couleurs et matériaux

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».

Sauf parti de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Les matériaux utilisés devront être choisis en cohérence avec la destination de la construction et mis en oeuvre de manière soignée.

Sont interdits : sauf s'ils sont mis en oeuvre dans le cadre d'un projet architectural cohérent et sobre :

- l'emploi à nu -ou juste recouvert d'une peinture- en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- les bardages plastiques nervurés, les plaques plastiques ;
- les carreaux vernissés ou de grès, les placages de pierres étrangères à l'architecture traditionnelle de la région.

b. Toitures en pente

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant.

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante. Les toitures incluant des pentes différentes que celles qui sont déterminées par les pentes de couvertures traditionnelles (35% à 45%), peuvent être admises dans le cadre de la mise en oeuvre de technologies particulières.

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimensionnement est proportionné au bâtiment et à sa toiture.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public.

c. Toitures-terrasses

Les terrasses en toiture sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas intégrées dans une toiture en pente. Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage ou tout autre type de protection destinée à masquer le matériau d'étanchéité.

Les terrasses et toitures-terrasses végétalisées ainsi que les toitures permettant techniquement le traitement des eaux pluviales sont à privilégier.

11.2.4 Devantures commerciales et enseignes

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services... situés en rez-dechaussée, devront préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percement, modénature, matériaux et couleurs).

L'implantation d'enseigne sur façade devra répondre aux mêmes exigences et à la réglementation en vigueur.

11.3. Clôtures

11.3.1 Règles générales

Dans les lotissements et dans toute opération d'ensemble (permis groupé), les clôtures devront présenter une unité d'aspect.

Hors secteur 1AUsb, elles devront être constituées :

- soit d'un muret maçonné de 1 mètre maximum de hauteur,
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

En secteur 1AUsb, les clôtures seront constituées d'une haie végétale d'essences locales et variées, doublée ou non d'un grillage à large maille. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les grillages visibles depuis l'espace public et non associés à une haie dense sont interdits. Les clôtures composées de grillages non doublés d'une haie, et celles constituées de panneaux en béton, en plastique, (poly carbonate...), ou en clin de bois, sont interdites.

Les haies devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol fini de la voie (ou de l'emprise publique) ou à partir du niveau du sol avant affouillement et exhaussement liés aux travaux, au droit de la clôture.

Si la voie ou le terrain est en pente (supérieure à 5%) les hauteurs sont mesurées sur l'axe de sections de clôture d'une longueur maximum de 5 mètres.

La hauteur est limitée à 1,80 mètres.

11.3.2 Autres traitements et hauteurs admis ou imposés

Des traitements et hauteurs différents peuvent être admis pour des motifs liés à la nature spécifique des constructions (ex : dispositif pare-ballons) ou pour respecter des règles de sécurité particulières.

Dans les ensembles de logements collectifs, les clôtures pourront être soumises à des dispositions particulières pour préserver des perspectives. Elles pourront être interdites si elles empêchent le passage vers des espaces publics

11.4. Locaux et dispositifs techniques (Modifié le 23 juillet 2010)

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être soit intégrés au bâti principal soit faire l'objet d'une intégration soignée dans leur environnement.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets verts sur le terrain de l'opération

Les locaux techniques devront être intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les escaliers d'accès, machineries d'ascenseurs, tours de refroidissement... peuvent être aménagés en terrasses. Dans ce cas, ils devront être inscrits dans le gabarit enveloppe de toiture défini à l'article 10.3. et ne pas être visibles depuis la voie publique exception faite des dispositifs techniques liés aux énergies renouvelables qui pourront s'inscrire en dépassement dudit gabarit. Leur positionnement devra alors être étudié de manière à limiter leur impact paysage.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

11.5. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie des façades, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Les pylônes doivent être positionnés et étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11.6. Aires de stationnement et de stockage

Les aires de stationnement de surface doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées d'au moins un arbre de hautes tiges pour quatre emplacements.

Dans les secteurs 1AUsa et 1AUsb, les arbres pourront être regroupés au sein de l'opération. Les éventuels dépôts, aires de stockage, aires de stationnement, ou de présentation de marchandises à l'air libre, visibles depuis une voie principale, seront masqués par des haies arbustives à port libre (non taillée).

3.3.9. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-12 :

1AUS 12 - STATIONNEMENT

12.1. Règles générales

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement et leurs annexes (rampes d'accès, aires de manœuvre, aires de refuges...) doivent être réalisées à l'intérieur de l'unité foncière faisant l'objet de la demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol. Pour les opérations réalisées sous forme de permis groupés (R.431-24) ou les lotissements, la moitié des places exigées pourra être réalisée sur les espaces communs de l'opération. Sauf dispositions particulières définies dans les normes à l'article suivant, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ;
- aux modifications d'une construction existante (extension, réhabilitation, restauration ou changement de destination) pour le surplus requis (augmentation de la SURFACE DE PLANCHER, augmentation du nombre de logements, augmentation de la capacité d'accueil).

Les normes de stationnement ne s'appliquent pas, lorsque les travaux ne génèrent pas l'application de ces normes (ex. modification de façades) ou rendent la construction plus conforme aux dispositions relatives au stationnement.

12.2. Modalités de calcul du nombre de places

Le nombre de places de stationnement minimum calculé en fonction des normes ci-après est arrondi :

- à l'entier inférieur : jusqu'à la décimale 5 ;
- à l'entier supérieur : au-delà de la décimale 5.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations définies ci-après (programmes mixtes), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface, nombre de logements, ou capacité), sauf pour les équipements collectifs de superstructures.

Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (E.R.P.).

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

Les normes ci-après sont définies en fonction de la destination de chaque construction et visent notamment à faciliter la détermination du nombre de places de stationnement à créer.

Néanmoins, lorsque la nature ou la situation du projet présente des caractéristiques particulières rendant notamment possible une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement au sein de l'unité foncière, ces normes pourront être modulées. Il sera alors réalisé le nombre de places correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. On peut citer comme exemple :

- projet de construction comportant plusieurs affectations dont les périodes de fonctionnement sont décalées ;
- projet de construction comportant plusieurs affectations destinées aux seuls mêmes utilisateurs.

12.3. Nombre de places de stationnement

Le nombre de places minimal, suivant la destination, est fixé comme suit :

12.3.1. Constructions à destination d'habitation

a Logements locatifs aidés par l'État

En application de l'article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est précisé :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par

l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État. »

b Autres logements

Dans la zone 1AUs (hors secteurs 1AUsa et 1AUsb) :

• 1,2 place de stationnement par logement. (Modifié le 23 juillet 2010)

Dans les programmes collectifs :

10 % des places exigées seront banalisées pour les visiteurs (Modifié le 23 juillet 2010)

50 % au moins des places exigées (hors places banalisées supplémentaires) devront être localisées dans ou sous le volume de la construction ou masquées par un dispositif approprié (pergola, treille...). (modifié le 27 septembre 2013)

Il sera en outre réservé 1,5 m² par logement pour la création d'aires de stationnement des 2 roues et voitures d'enfants.

Dans le secteur 1AUsa :

• 1,5 place de stationnement par logement.

• Dans les programmes collectifs, ces places devront être localisées dans ou sous le volume de la construction. Il sera en outre réservé 1,5 m² par logement pour la création d'aires de stationnement des 2 roues et voitures d'enfants.

Opérations réalisées sous forme de lotissements:

Il sera réalisé des stationnements supplémentaires banalisés (visiteurs) sur les parties communes et représentant au minimum 1 place pour 4 lots.

Dans le secteur 1AUsb :

• **1,5 place de stationnement par logement.**

Il sera en outre réservé 1,5 m² par logement pour la création d'aires de stationnement des 2 roues et voitures d'enfants.

c Foyer-logement : 1 place de stationnement par chambre.

12.3.2. Constructions à destination d'hôtellerie

Application de la règle la plus contraignante entre :

- 1 place par unité d'hébergement ;
- et 1 place par 50 m² de SURFACE DE PLANCHER.

12.3.3. Constructions à destination de commerce

- SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m² : 1 place ;
- SURFACE DE PLANCHER supérieure ou égale à 50 m² : 1 place par 50 m²; (modification n°10)

12.3.4. Constructions à destination de bureaux et services

- SURFACE DE PLANCHER inférieure à 50 m²: 1 place ;
- SURFACE DE PLANCHER supérieure ou égale à 50 m² : 1 place par 50 m² de (modification n°10)

12.3.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

a Équipements d'infrastructures

Il n'est pas fixé de norme de stationnement. Il sera réalisé le nombre de places de stationnement répondant aux besoins de l'équipement.

b Équipements de superstructures

- 1 place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (ERP) article R. 123-19 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les équipements nécessaires aux services publics, il ne sera pas exigé de place de stationnement s'il existe à proximité un parc public de stationnement.

(Modifié le 13 mai 2008)

12.3.6. Travaux, installations et aménagements-Articles R.421-19 (alinéas h, j, k) et R.421-23 (alinéa e) du Code de l'Urbanisme

Il n'est pas fixé de norme de stationnement. Il sera réalisé le nombre de places de stationnement répondant aux besoins de l'installation.

12.4. Conception et traitement des aires de stationnement

12.4.1. Généralités

Les accès, dégagements et voies de circulation interne des stationnements doivent être conçus et dimensionnés de façon à permettre la manoeuvre aisée des véhicules et l'accessibilité effective des places.

En raison d'impossibilités objectives et insurmontables, résultant de motifs techniques, d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisée la réalisation de places commandées, dont le nombre maximum est de 2 places par opération.

Tout parc de stationnement dépendant d'une installation recevant du public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Nonobstant les dispositions de la réglementation en vigueur, il sera réservé au minimum une place, plus une place par tranche de 50 places.

12.4.2. Dimension des places

Excepté pour les dispositifs techniques permettant d'accéder automatiquement aux places de stationnement, les places de stationnement (extérieures, couvertes ou enterrées) devront avoir les caractéristiques minimales suivantes.

Type stationnement Caractéristiques	Perpendiculaire à la voie de circulation (Modifié le 23 juillet 2010)	En épis 45 ° voie circulation	Longitudinale à la voie de circulation
Longueur	5.00 m ou 4.80 m en extérieur et si absence d'obstacle	5.00 m	5.00 m
Largeur standard	2.30 m	2.30 m	2.00 m
Handicapés	3.30 m	3.30 m	impossible
Dégagement	5.50 m ou 5.00 m en extérieur ou si la largeur fait 2.50 mètres	4.00 m	-

Nota : les normes de dégagement peuvent être modulées dans le cas où aucun obstacle ne vient gêner la manoeuvre des véhicules (exemple : dégagement bordé d'une haie...).

12.4.3. Répartition du stationnement (modifié le 27 septembre 2013)

Constructions autres qu'habitations : Au-delà de 20 places, les espaces de stationnement à l'air libre devront être fractionnés au sein de l'opération et les stationnements visibles depuis

les voies publiques seront limités. (modifié le 13 février 2009)

3.3.10. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUS-13 :

1AUS 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS -

13.1. Règle générale

Rappel : tout projet devra respecter les dispositions graphiques et écrites du Zonage pluvial de l'Agglomération Côte Basque – Adour annexé au PLU, notamment au regard de la limitation de l'imperméabilisation des sols. (Modification simplifiée n°5)

Les espaces libres doivent être paysagés et végétalisés : Dans le cas de destinations mixtes, le coefficient sera applicable au prorata des

SURFACES DE PLANCHER affectées à chaque destination

· Les espaces libres représentent 30 % au moins de la surface de l'unité foncière. Et ces espaces libres doivent recouvrir 40 % au moins de la surface de la bande de retrait visée à l'article 1AUs 6. (Modifié le 13 mai 2008)

Cette deuxième règle ne s'applique pas :

- dans les cas d'implantation à l'alignement prévus à l'article 6.1,
- aux unités foncières dont la longueur de façade sur voie est inférieure à 12m.

(modifié le 13 février 2009)

- dans le secteur 1AUsa qui fait l'objet de l'OA site du « Séqué 3 ».
- **dans le secteur 1AUsb qui fait l'objet de l'OA site du « Séqué 4 ».**

· Si la construction est à destination de commerce, les espaces libres représentent 10% au moins de la surface de l'unité foncière. Et ces espaces libres doivent recouvrir 30% au moins de la surface de la bande de retrait visée à l'article 1AUs 6. (Modifié le 13 mai 2008)

Cette deuxième règle ne s'applique pas :

- dans les cas d'implantation à l'alignement prévus à l'article 6.1.
- aux unités foncières dont la longueur de façade sur voie est inférieure à 12 m
- dans le secteur 1AUsa qui fait l'objet de l'OA site du « Séqué 3 ».
- **dans le secteur 1AUsb qui fait l'objet de l'OA site du « Séqué 4 ».**

· En dehors de la bande de retrait imposée à l'article 1AUs 6, ces espaces peuvent être aménagés pour moitié sur dalles, si celles-ci ne se situent pas à plus de 1,20 m par rapport au sol naturel. Dans ce cas, celles-ci doivent être recouvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur. *Nota : la bande de retrait est mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite de l'alignement ou de l'emplacement réservé ou de la marge de recul, indiqués au document graphique qui s'y substitue.*

13.2. Traitement

Les espaces libres seront, autant que possible, conçus en légère dépression, afin de constituer des volumes de rétention d'eaux supplémentaires par temps de pluie.

a Types de plantations

Tout type de plantation est admis à l'exclusion des végétaux notoirement connus pour leur fragilité sanitaire. Les végétaux choisis devront être en rapport avec la taille du terrain objet du projet. Ainsi pourront être interdits les végétaux à fort développement sur les terrains d'une superficie inférieure à 2000 m² (cf. document 3C annexes du règlement)

Les haies de plus de 20 mètres de longueur, devront être réalisées en associant plusieurs espèces végétales.

b Voies, accès, espaces collectifs

Dans tous les cas les espaces libres imposés au titre du présent article, devront être organisés de façon à conforter et valoriser les espaces collectifs d'accès et de desserte.

Les voies devront être plantées à raison d'une rangée d'arbres de hautes tiges sauf dans le secteur 1AUsa qui fait l'objet de l'OA site du « Séqué 3 » **et dans le secteur 1AUsb qui fait l'objet de l'OA «site du Séqué 4 »**

13.3. Espaces protégés

· Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

· Dans les espaces repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article **L 123-1-5 III 2°** (à compter du 01/01/2016 nouvel article L. 151-19) (Modification n°10) sont admis uniquement les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur.

· Dans le secteur 1AUsa:

Les constructions doivent respecter les reculs minima de 15m ou 5m mentionnés sur le schéma d'aménagement de l'OA site du Prissé par rapport aux boisements existants.

3.4. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PLU (PIECE 2B)

3.4.1. LA DEFINITION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT DANS LE QUARTIER DU SEQUE

Les prescriptions suivantes sont ajoutées à la pièce 2B du PLU relative aux orientations d'aménagement.

Orientation d'Aménagement

LE « SEQUE 4 »



Orientation d'Aménagement Le quartier du Séqué 4

Le site de projet est situé sur la frange sud du quartier du Séqué. Il couvre une surface de 4,58 hectares de caractère naturel.

Cette orientation d'aménagement a pour objet d'organiser l'aménagement de ce site dans le respect des caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales du quartier.



Localisation du site

1 : Les objectifs

- **Achever l'aménagement du quartier du Séqué**

Accueillir des nouveaux habitants afin de faire vivre la centralité de quartier, ses équipements et services ;

Prévoir une forte mixité de logements : du logement social et abordable, du logement locatif ou en accession, participant au parcours résidentiel sur la commune ;

Renforcer la mixité des fonctions urbaines en accueillant de l'habitat et des activités de proximité compatibles avec la vie de quartier ;

Favoriser l'accroche urbaine et paysagère du nouvel îlot dans le quartier ;

- **Produire une opération exemplaire sur le volet du paysage et du bioclimatisme**

Prendre en compte les qualités du quartier existant :

- Dessiner un nouveau paysage urbain sur le chemin de Loustaounaou, avec un grand soin apporté sur le traitement de l'interface avec le quartier existant (promenade, échappées visuelles, architectures, gabarits, alternance bâti/non bâti, ...) ;
- Inscrire deux principales percées paysagères vers le sud ;
- S'inspirer des principes urbains du quartier du Séqué, favorables à : l'intimité (alternance de bâtis et d'interstices paysagers), l'optimisation des sols (pleine terre favorisée, plantations d'essences locales, voitures dans les volumes bâtis, ...), une conception bioclimatique, ...

S'insérer dans un terrain en pente et gérer les eaux pluviales:

- Dessiner un quartier limitant son impact environnemental : limiter les déblais/remblais, prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales,...
- Favoriser l'intégration des futures constructions avec des hauteurs modulées selon la topographie du terrain ;
- Limiter la place de la voiture dans le paysage et son impact sur les sols, et prévoir la mutabilité du stationnement ;

- **Tenir compte de la sensibilité écologique environnant le site**

Limiter l'impact sur les espaces naturels environnants le secteur :

- Prévoir et adapter un espace tampon avec le cours d'eau du ruisseau des Anges au sud du site, et avec les lisières de zones naturelles ;

Favoriser la biodiversité et ses déplacements :

- Inscrire des espaces de transition paysagère et favorables à la biodiversité, entre les espaces bâtis et aux bords des espaces naturels en frange du site ;
- Prévoir des aménagements favorables à la biodiversité spécifique du site ;

Tenir les constructions à distance des sources de nuisances :

- Respecter une distanciation des constructions par rapport à la ligne électrique à l'ouest du secteur et à l'entreprise ICPE chemin de Loustaounaou (AFM Recyclage)

2 : Les conditions d'aménagements

Insertion paysagère et environnementale et gestion des risques :

- Favoriser l'accroche urbaine et paysagère du nouvel îlot :
 - o Renforcer l'espace public de promenade le long du chemin de Loustaounaou,
 - o Favoriser des percées paysagères sur le chemin de Loustaounaou, offrant des vues sur les Pyrénées et le reste le site,
 - o Apporter un soin particulier dans l'implantation et l'architecture des bâtiments en bord du chemin de Loustaounaou,
 - o Aménager des espaces paysagers et plantés entre les constructions,
 - o Aménager un espace vert public au centre du secteur, afin d'offrir une vue lointaine et de continuer la trame verte qui traverse le quartier du Séqué,
- Composer avec les qualités du site et limiter les impacts sur l'environnement :
 - o Identifier et préserver les éléments végétaux existants, qui présentent un intérêt pour la biodiversité et le paysage, et compatibles avec le projet ;
 - o Inscrire un espace de transition avec la zone naturelle du Ruisseau des Anges en contre-bas (sud), favorable à la gestion intégrée des eaux pluviales et à la biodiversité,
 - o Inscrire un espace tampon non constructible d'au moins 5 m sur les lisières du projet avec les espaces classés naturels, aux caractéristiques respectueuses de la biodiversité spécifique au secteur et à son déplacement,
 - o Inscrire les constructions dans la pente, en veillant à limiter les déblais/remblais,
 - o Mettre à distance suffisante les constructions par rapport à la ligne à haute tension située à l'ouest du site et à l'installation classée pour l'environnement (ICPE);
- Inscrire un projet d'habitat exemplaire :
 - o Inscrire les principes du bioclimatisme dans la conception du projet global et dans l'architecture des constructions, et justifier de leur prise en considération ;
 - o Approcher l'objectif de 50% de pleine terre sur le site de projet, et l'objectif minimum de 6% d'espaces verts partagés,

Principes de composition urbaine

- Composer la densité de l'habitat avec le principe de la mixité
 - o Réaliser environ 260 logements, sous la forme d'immeubles d'habitat collectif principalement, d'habitat semi-collectif,... ;
 - o Respecter les principes de mixité sociale suivants : au moins 45% de logements sociaux, dont 30% de locatifs sociaux et 15% en accession sociale (en Bail Réel Solidaire) et une offre de logements en accession à prix maîtrisé de l'ordre de 15% de la production totale (version initiale conservée svp) Pour la part de logement social, viser les objectifs suivants : au moins 15% de PLAI et 30% de PLUS, avec un maximum de 55% de PLS et/ou Bail réel Solidaire (BRS).

- Répartir les formes urbaines et l'architecture en fonction de la localisation dans la pente, du rapport à l'espace public et du bâti existant, et de l'impact paysager (épannelage (variation des hauteurs), espacement, transparence, points de vue sur le paysage, ...)
- Favoriser les modes d'habitat partagé (mode de concevoir du logement en interrelation avec les futurs usagers, pour les espaces et équipements communs notamment)
- Renforcer la mixité des fonctions urbaines en proposant aussi des activités de proximité compatibles avec la vie de quartier :
 - Accueillir des locaux d'activités de services complémentaires à ceux existant ou projetés sur le quartier du Séqué : par exemple service de petite enfance, tiers-lieux, bureaux, ...
- Aménager les espaces et bâtiments afin de qualifier le confort d'été du secteur :
 - Minimiser les surfaces minéralisées aux abords des immeubles ;
 - Planter du végétal de façon réfléchie afin de concilier la pérennité des sujets et le confort de vie des extérieurs et des logements ;
 - Choisir des matériaux et revêtements (bâti et non bâti) qui limitent l'effet d'échauffement urbain et compatible avec le confort global des usagers ;

Principe d'accessibilité, de mobilité et de stationnement

- Accès :

- Inscrire une voirie principale accessible depuis le chemin de Loustaounaou. Un sens unique sera privilégié.
- Limiter l'impact de la voirie sur l'imperméabilisation des sols et le modelage de la pente,

- Mobilités :

- Mailler le secteur de cheminements paysagers et agréables afin de favoriser la marche et l'usage du vélo.
- Inscrire les cheminements doux en continuité des chemins existants sur le Séqué, et en projeter de potentiels : le long Ruisseau des Anges par exemple, vers les arrêts de transport en commun et les aménités du quartier (aire de jeux, maison de quartier, ...)

- Stationnement :

- Privilégier l'intégration du stationnement dans les volumes bâtis, dans le respect de la topographie,
- En complément, organiser des poches de stationnement collectif et partagé, judicieusement positionnées le long de la voirie principale, paysagers et perméables, et prévoir une gestion compatible pour une réversibilité future (espace vert, renouvellement urbain, ...)
- Prévoir du stationnement vélo et mobilités alternatives à la voiture ;

Nota :

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

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

Séqué 4 : l'orientation d'aménagement – les conditions d'aménagements

Thématiques	Dispositions soumises à compatibilité dont l'esprit doit-être respecté	Dispositions indicatives à simple titre de conseil
Circulations, voirie et stationnement	<p>Accès : dessiner une voirie principale depuis le chemin de Loustaounaou,</p> <p>Stationnement : privilégier son intégration dans les volumes bâtis tout en limitant les déblais/remblais, sous forme de poche sinon,</p> <p>Chemins doux : inscrire un maillage de cheminements piétons, en continuité des cheminements existants notamment</p>	<p>Voie principale : privilégier un sens unique. Le tracé de la voie et les deux accès inscrits sur le dessin sont donnés à titre indicatif.</p> <p>Pour le stationnement en poche : prévoir un aménagement mutable, avec des revêtements perméables Favoriser le regroupement des plantations Penser au stationnement des vélos et mobilités alternatives</p> <p>Chemins doux : développer le maillage existant (vers les aménités), favoriser des revêtements perméables, ...</p> <p>Limitier l'impact de la voirie et du stationnement : limiter l'imperméabilisation au minimum nécessaire, le modelage de la pente, mettre à distance les constructions, éléments sous terrains et les voiries et parkings du pied des arbres et sujets végétaux existants, ...</p> <p>Prévoir un traitement des espaces publics favorables à la marche et au vélo et à la sécurité des modes doux</p>
Forme urbaine, type du bâti <i>Composition urbaine et programmation</i>	<p>Viser la production d'environ 260 logements</p> <p>Privilégier le logement sous forme d'immeubles collectifs, et à titre secondaire sous forme d'habitat semi-collectifs et d'habitat dense.</p> <p>Cibler les objectifs de mixité sociale suivants : 45% de logement social, répartis entre 30% de logements en locatif social et 15% accession sociale (type BRS). S'ajoutent 15% de logement en accession à prix maîtrisé (en lien avec la charte de la mixité sociale de la Ville).</p> <p>Composer un nouveau paysage urbain sur le chemin de Loustaounaou, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une promenade publique généreuse, - une alternance de bâtis et de percées visuelles et paysagères 	<p>Permettre l'implantation d'activités compatibles avec la vie du quartier : tiers lieux de type coworking, bureaux, services en particulier pour la petite enfance</p> <p>Intégrer des initiatives d'habitat partagé.</p> <p>Pour la part sociale du projet, viser la répartition recommandée au PLH : soit 15% de PLAI, 30% de PLUS et 55% de BRS/PLS maximum.</p> <p>Répartir les hauteurs et les formes urbaines en fonction de la pente, de l'impact paysager et écologiques (déblais/remblais) et du rapport à l'espace public et au bâti existant.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - un épannelage adapté, progressif des constructions, visant à trouver un équilibre entre inscription dans la pente, intégration au quartier existant et économie de sols. 	
Insertion paysagère et environnementale gestion des risques	<p>Viser l'objectif d'environ 50% de pleine terre sur le secteur</p> <p>Protéger les espaces boisés existants, et arbres repères identifiés au PLU. Un inventaire des arbres aura lieu dès la phase opérationnelle afin de protéger les sujets qui auront un intérêt paysager et pour la biodiversité locale et qui seront compatibles avec le projet.</p> <p>Conforter l'espace public de promenade et sa fonction de belvédère, avec au moins 2 percées visuelles sur les paysages orientés Sud</p> <p>Créer un espace vert public central qui ouvre une vue lointaine et conforte la trame verte qui traverse le quartier Séqué</p> <p>Aménager des espaces paysagers et plantés entre les constructions</p> <p>Respecter une distance de 5m entre les constructions et les limites aux zones naturelles, Aménager ces zones tampons d'un traitement paysager favorable au tamponnement des eaux pluviales et à la biodiversité locale (essences locales et mixtes, mobilités de la faune)</p> <p>Inscrire les principes du bioclimatisme dans la conception et l'architecture et les justifier</p> <p>Réfléchir à la végétalisation et aux plantations, afin qu'elles soient pérennes et utiles au confort d'été</p> <p>Favoriser des aménagements et constructions favorables au confort d'été : limiter la minéralité en pied d'immeuble, adapter les matériaux et revêtement, favoriser la pleine terre dès que possible, anticiper les ombres portées et vents dominants, ...</p> <p>Prévoir une distance suffisante des constructions par rapport à l'installation classée pour l'environnement ; Inscrire une distance de 7m minimum par rapport à l'axe de la ligne 63kVolts</p>	<p>Inscrire construction dans la pente, limiter déblais remblais</p> <p>Prévoir environ 6% d'espaces verts existants à valoriser</p> <p>Inscrire une liste contenant des essences végétales à favoriser sur le site (essences locales et adaptées au climat, arbres fruitiers ou favorables à la biodiversité, ...) et d'autres à proscrire pour raisons sanitaires (essences végétales allergènes, urticantes, ...)</p>

3 : le schéma d'aménagement



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

Principe de composition urbaine

A créer

-  Secteur constructible 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

3.5. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

3.5.1. LES INDICATIONS A AJOUTER EN PREAMBULE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette mise en compatibilité du document d'urbanisme avec un projet d'intérêt général. Les indications suivantes sont ajoutées au préambule du rapport de présentation, dans la partie relative à l'historique du document d'urbanisme.

(...)

En 2024, la communauté d'agglomération Pays Basque, devenue compétente en matière de documents d'urbanisme, a procédé, en accord avec la Commune de BAYONNE, à de nouveaux changements sur son document d'urbanisme. Ceux-ci ont visé à faire évoluer le document pour modifier la vocation de la zone 1AUYs, située dans le quartier du Séqué.

Les changements ont consisté en la délimitation d'un nouveau secteur 1AUsb aux documents graphiques de zonage, en la modification du règlement de la zone 1AUs et en la mise en place d'une orientation d'aménagement dénommé « le quartier du Séqué 4 ».

Ces changements ont pu être opérés par le biais d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU), procédure régie par les articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

3.6. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES PIECES DU PLU

Aucune modification n'est à apporter aux autres pièces du PLU.