

## COMMUNE DE CIBOURE

### Elaboration du PLU

Compte rendu de la réunion publique tenue à la salle polyvalente de Ciboure le 8 juillet 2021 à 18h

#### Intervenants :

NOM	FONCTION
Bruno CARRERE	Vice-Président Stratégie d'aménagement Durable du Territoire - Planification urbaine, patrimoniale et publicitaire de la CAPB
Eneko ALDANA-DOUAT	Maire de CIBOURE
Peio DUFAU	Adjoint au Maire de CIBOURE, en charge de l'urbanisme, de la voirie, des ports et infrastructures
Didier LAHOURNERE	Directeur Général des Services, Mairie de CIBOURE
Gérard BRONDY	Directeur des services techniques, Mairie de CIBOURE
Marie-Clémence SURZUR	Responsable communication, Mairie de Ciboure
Marie ANTIGNY-HULEUX	Cheffe de projet planification, CAPB
Johanna SICART	Cheffe du service administratif & financier - suivi de la concertation réglementaire, CAPB
Hélène TEMPS	Chargée d'études, APGL 64
Paul-François LECA	Chargé d'études, APGL 64

#### Participation du public :

Environ une centaine de personnes présentes

Conformément aux modalités de la concertation décidées par délibération du Conseil municipal de Ciboure en date du 20 mai 2015, la CAPB et la mairie de Ciboure ont souhaité présenter l'état d'avancement du projet de PLU en réunion publique.

Celle-ci intervient après la tenue de nouveaux débats sur les orientations du PADD en Conseil municipal le 25 mars 2021 et en Conseil communautaire le 10 avril 2021 et après l'avancement de la réflexion sur la traduction réglementaire des orientations et objectifs du PADD.

Le déroulé de la réunion était le suivant :

- Introduction (la démarche PLU)
- Les principaux objectifs du Plan Local d'Urbanisme de Ciboure
- Les points clés du projet réglementaire (explication de la délimitation des zones et des règles à venir)
- Les prochaines étapes

M. ALDANA-DOUAT introduit la réunion. Il présente les raisons qui ont conduit la CAPB et la Commune à organiser une réunion publique et remercie les services de la CAPB, de la Commune et de l'APGL.

M. CARRERE précise les modalités de reprise et de poursuite de la procédure d'élaboration du PLU de Ciboure lorsque La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) est devenue compétente en la matière, le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Il présente la stratégie de la CAPB pour l'élaboration prochaine de 5 PLU intercommunaux infra-communautaires. Les trois premiers PLUi, sur le territoire du Pays Basque intérieur, ont été prescrits par le Conseil communautaire du 19 juin 2021. Les deux PLUi sur les territoires littoraux et retro-littoraux seront prescrits ultérieurement (2022, cf. délibération du conseil communautaire du 22 février 2020), les communes étant déjà largement dotées de documents d'urbanisme.

M. ALDANA-DOUAT présente le contexte communal en matière d'urbanisme. Ciboure est une commune littorale concernée par une pression foncière importante et des obligations en matière de production de logements sociaux. Or, les demandes d'autorisation du droit des sols sont instruites au regard du règlement national d'urbanisme (RNU) depuis l'annulation par le juge administratif en 2015 du PLU approuvé en 2013. Cette situation freine le développement de la Commune et notamment les possibilités de construire des logements sociaux.

L'équipe municipale élue en 2020 souhaite que le territoire soit rapidement doté d'un PLU afin de pouvoir répondre aux importants enjeux immobiliers et fonciers. Il s'agit également de faire des efforts en matière de production de logements sociaux afin de ne pas être soumis à une pénalité de carence dont le montant est élevé pour le budget de la commune.

Il rappelle que les débats sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se sont tenus au sein du Conseil municipal le 25 mars puis au sein du Conseil communautaire de la CAPB le 10 avril 2021. L'arrêt du projet de PLU est prévue pour le mois de septembre.

Mme ANTIGNY-HULEUX présente l'objet du Plan Local d'urbanisme, son contenu ainsi que les grandes étapes de l'élaboration du PLU de Ciboure depuis sa prescription en mai 2015.

Elle présente également les principaux objectifs poursuivis par le PLU de Ciboure, issus du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- inverser les tendances des dernières années en matière d'évolution démographique et de production de résidences principales et de logements sociaux,
- modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en consommant moins de 50% par rapport aux dix dernières années,
- prendre en compte les dispositions de la Loi Littoral pour assurer la sécurité juridique du document.

Mme TEMPS et par M. LECA expliquent ensuite la délimitation des zones et des règles à venir sur le territoire, comme présenté dans le support d'animation de la réunion : projets de zones agricoles, naturelles et forestières et urbaines.

Mme TEMPS exprime les potentiels de l'agglomération en matière de création de logements et notamment de résidences principales et de logements sociaux. Elle explique que l'insuffisance de ce potentiel au regard de la satisfaction des besoins de la commune justifie le recours aux extensions de l'agglomération sur des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Elle présente les deux sites identifiés en continuité, sur Erreka Zahar et sur la route d'Ohlette ainsi que les perspectives immobilières envisagées au travers des orientations d'aménagement et de programmation.

Elle présente enfin les perspectives foncières et immobilières maximales du projet de PLU.

M. ALDANA-DOUAT présente ce qu'il estime correspondre aux perspectives immobilières réelles du projet, soit des perspectives inférieures au potentiel maximal.

Mme ANTIGNY-HULEUX présente les prochaines étapes de l'élaboration du PLU jusqu'à son approbation prévue mi 2022. D'ici-là, le projet sera arrêté lors du Conseil communautaire du 2 octobre 2022 et une enquête publique se tiendra au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

Les participants sont invités à s'exprimer oralement et/ou par écrit.

Les interventions appellent les remarques suivantes de la part des participants :

#### → **Sur le devenir des activités existantes sur le quartier de l'Encan**

M. ALDANA-DOUAT rappelle que le projet de l'Encan n'a pas pour objet la reconversion industrielle du site et qu'il ne s'agit pas de créer une zone d'activités économiques (ZAE). La CAPB compétente en matière de développement économique n'a pas fléchi cette zone.

La commune sera cependant très attentive à la pérennité des activités existantes. Des solutions de relocalisation sont trouvées au fur et à mesure des acquisitions. L'Etablissement public foncier local (EPFL) procède aux acquisitions pour le compte de la CAPB.

Des alternatives sont étudiées par la commune, la CAPB et l'EPFL au cas par cas. Le maire rappelle que personne ne doit rester sans solution, et que les situations sont étudiées individuellement. A ce titre, les administrés concernés sont invités à prendre contact avec l'EPFL, ou avec le maire afin que des solutions pérennes puissent être trouvées.

#### → **Sur le relogement des habitants actuels du quartier de l'Encan**

Messieurs ALDANA-DOUAT et DUFAU invitent les personnes concernées par une possible acquisition de leur logement par l'EPFL à se rapprocher de la commune pour que des solutions soient aussi trouvées le jour venu.

Pour le moment, certaines grandes intentions sont exprimées (construction de logements, implantation d'activités de services, création d'équipements publics, ...), les acquisitions démarrent mais le projet d'aménagement n'existe pas et sera travaillé ultérieurement. A ce stade, la commune ignore quels bâtiments seront détruits et quelles seront les premières constructions. Il pourra y avoir des relogements dans les premières constructions sur Encan ou dans un parc de logements acquis dans ce but au nord de la voie ferrée (ilot Valentin).

De même que pour les activités économiques, « une solution doit être trouvée pour chaque cas particulier et personne ne doit être laissé pour compte » précisent les élus.

#### → **Sur la nouvelle délimitation du périmètre de la zone d'aménagement différé (ZAD) de l'Encan et sur sa superficie**

M. ALDANA-DOUAT explique que la ZAD de l'Encan avait été définie en 2015 pour une durée de 6 ans. Il convenait de la renouveler pour pérenniser le périmètre du projet de renouvellement urbain. Ce renouvellement (validé en conseil communautaire du 19 juin 2021) a été l'occasion d'élargir le périmètre et de l'adapter à l'évolution des réflexions sur une surface totale de 6,6 hectares.

La Commune et la CAPB ont choisi de faire évoluer le périmètre en intégrant les entrées et sorties du quartier, soit l'îlot dit Valentin Bourousse au Nord et l'avenue François Mitterrand jusqu'à l'avenue du Golf au Sud. Il s'agissait de laisser à la collectivité la possibilité de traiter ces entrées de quartier en vue de les intégrer dans un fonctionnement urbain cohérent entre Marinella et le Bourg.

Messieurs ALDANA-DOUAT et DUFAU précisent qu'ils sont bien conscients des incidences de ce choix sur la vie des personnes qui habitent et travaillent dans le secteur et que « la décision n'a pas été prise à la légère ». Seulement, le projet est trop important à l'échelle du développement de Ciboure pour prendre le risque de passer à côté d'un aménagement cohérent : « Un aménagement sur une zone de plus de 6 hectares à Ciboure, cela ne se reproduira plus avant des dizaines d'années. L'Encan est le seul projet d'aménagement que verra Ciboure dans les prochaines décennies. Nous ne pouvons donc pas nous permettre de le rater, car il engage la ville sur le très long terme. »

Ils répètent à nouveau que le projet n'est pas suffisamment avancé pour savoir si les immeubles intégrés dans le périmètre seront détruits ou non, ni quel sera leur devenir. En attendant, ils invitent toutes les personnes concernées à se rapprocher de la mairie pour une gestion fine des problématiques individuelles au cas par cas.

Ils précisent qu'une concertation particulière autour de l'aménagement de l'Encan sera organisée au fur et à mesure des étapes du projet, au cours des prochaines années et au-delà du PLU.

Mme ANTIGNY-HULEUX précise à nouveau que le projet de l'Encan est en phase d'acquisition du foncier par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la CAPB. Aussi, au regard de l'importance des opérations envisagées, l'intérêt communautaire de ce projet est étudié. Sa construction et sa mise en œuvre feront l'objet d'une concertation spécifique dédiée. En attendant l'avancement des réflexions, cela se traduit dans le PLU en cours d'élaboration par l'instauration, pendant maximum cinq ans, d'une « servitude de gel » sur le périmètre de ZAD : toute nouvelle construction y sera interdite ; seuls les travaux de réfection et mise aux normes, voire des extensions extrêmement limitées seront permis. Les constructions présentes au sein du périmètre seront classées en zone urbaine. Ainsi, les activités existantes pourront perdurer.

#### → **Sur la question des mobilités dans le quartier de l'Encan et à l'échelle de la commune**

Messieurs ALDANA-DOUAT et DUFAU expliquent que pour les besoins de l'exercice de synthèse pour la réunion publique, la présentation est principalement axée sur la question du logement car il s'agit d'une problématique largement prédominante. Néanmoins, le PLU intègre également d'autres problématiques comme celles de la préservation de l'environnement et de l'organisation des mobilités. Il est à ce sujet rappelé que la question des mobilités fait partie intégrante du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et fait l'objet d'une orientation propre.

Concernant plus spécifiquement le secteur de l'Encan, c'est pour intégrer cette question que le périmètre de la ZAD a notamment été modifié afin d'intégrer dans la réflexion la problématique des accès au quartier de part et d'autre de l'avenue François Mitterrand.

Le PLU prévoit également des emplacements réservés pour la réalisation de cheminement destinés aux mobilités actives.

→ **Sur la possibilité de construire une maison individuelle à Ciboure dans les prochaines années**

M. ALDANA-DOUAT explique que des maisons individuelles pourront être construites dans les secteurs en extension, à condition de s'inscrire en conformité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

M. DUFAU ajoute que des maisons individuelles pourront être construites en densification, en dents creuses ou après divisions parcellaires, dans l'agglomération au sein des tissus des urbanisés.

→ **Sur la possibilité de consulter l'ensemble des pièces du dossier avant l'enquête publique**

Mme ANTIGNY-HULEUX explique que l'ensemble des pièces du PLU sera finalisé courant d'été (juillet/août) avant validation du projet par le conseil municipal de Ciboure en septembre puis arrêt en conseil communautaire de la CAPB le 2 octobre. La population aura accès à l'ensemble des pièces du dossier de PLU lors de l'enquête publique qui sera programmée courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 après consultation des personnes publiques associées pendant trois mois après l'arrêt (environ mi-octobre 2021 à mi-janvier 2022). Le présent compte-rendu ainsi que le support de présentation de la réunion ont été annoncés comme consultables sur les sites internet de l'agglomération et de la commune courant de la semaine suivant la réunion publique.

Elle ajoute que la présente réunion publique a en effet pour objet de présenter les principes généraux retenus permettant à la population de comprendre les choix de la commune et ainsi la classification du parcellaire dans le futur PLU ; la présentation faite ainsi en réunion donne les clés de lecture aux participants en vue d'une prochaine prise de connaissance de l'ensemble des pièces du dossier à l'occasion de l'enquête publique à venir.

→ **Sur la préservation des cours et des jardins identifiés dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) :**

M. ALDANA-DOUAT explique que le PLU est un document destiné à organiser l'aménagement de l'ensemble du territoire de Ciboure. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) ou ZPPAUP est destiné à régler l'aspect architectural et paysager sur une partie du territoire. Ces deux documents, ainsi que toutes les autres dispositions opposables, devront être respectées par les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Sur un terrain qui peut sembler disponible dans le PLU ; si le SPR prévoit une inconstructibilité pour des raisons paysagères, aucune construction ne pourra être acceptée. Les autorisations d'urbanisme qui seront accordées dans le périmètre couvert par le SPR devront être conformes avec le PLU mais aussi avec le SPR.

Bien qu'une cohérence soit assurée entre SPR et PLU, ces deux documents ont leur propre démarche et le SPR reste supérieur au PLU dans la hiérarchie des normes.

→ **Sur l'échéancier de réalisation de l'opération Erreka Zahar, sur un terrain privé déjà bâti**

M. ALDANA-DOUAT précise que le terrain de l'extension dite Erreka Zahar correspond à une parcelle de 1,22 ha qui appartient à un privé. Le classement en zone à urbaniser lui donne le droit d'urbaniser à condition que le projet soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation

prévues dans la zone : voie traversante à sens unique, cheminements doux, construction d'une soixantaine de logements dont au moins 75% de logements sociaux, aménagement d'un espace de rencontre destiné aux habitants du quartier, préservation des lisières vertes et respect des hauteurs indiquées.

Le projet pourrait se réaliser après l'approbation du PLU en 2022, si le propriétaire souhaitait le vendre. S'il ne souhaitait pas le vendre, cela ne se ferait pas.

→ **Sur la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire, y compris dans les bâtiments publics**

M. ALDANA-DOUAT rappelle que 80% des cibouriens sont éligibles aux barèmes d'attribution des logements sociaux, en locatif ou en accession à la propriété. Il s'agit d'une question très importante à Ciboure où les prix dans le parc privé le rende désormais inaccessible à une part importante de la population. Il est régulièrement interpellé à ce sujet par certains habitants qui ne trouvent pas à se reloger alors que leurs enfants sont scolarisés à Ciboure. L'une des conséquences, rappelée alors par le maire, de cette problématique, est la baisse des effectifs dans les écoles et la crèche publique.

M. DUFAU précise que la commune a étudié toutes les possibilités pour créer des logements sociaux, y compris sur des petites opérations de renouvellement urbain au sein de l'agglomération. Quand elle en a l'opportunité, la commune réalise les opérations. Sinon il est envisagé dans le futur PLU l'obligation de réaliser un logement social dans les opérations privées à partir de 4 logements créés ; puis deux logements sociaux pour les opérations d'au moins 5 logements, et jusqu'à un minimum de 75% de logements sociaux dans les grosses opérations en extension de l'agglomération ou potentiellement sur l'Encan. Sur un terrain communal, la production de logements sociaux pourra être de 100%.

Il précise que la commune paye des pénalités chaque année car le nombre de logements sociaux est insuffisant : 11% au lieu des 25% (des résidences principales) fixés par la Loi dite de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU). La pénalité est d'environ 130 000 euros par an ces dernières années.

M. ALDANA-DOUAT explique que les possibilités de créer des logements sociaux dans les bâtiments publics ont aussi été étudiées ; pas dans tous les bâtiments publics car la commune assure également d'autres missions.

Ainsi, dans l'ancienne école Aristide Briand, l'Office HLM 64 porte un projet de création de 10 à 15 logements à l'intérieur du bâtiment existant. Mais il n'y a pas de projet sur l'ancienne école de la Croix Rouge.

La commune est aussi en discussion pour acquérir l'ancien bâtiment de la DDE à Socoa afin d'y créer 15 logements sociaux en accession à la propriété par bail réel solidaire (BRS).

→ **Sur le risque de spéculation sur les logements sociaux en accession à la propriété**

M. ALDANA-DOUAT précise que contrairement à ce qui s'est fait sur des opérations passées en matière de spéculation, l'accession sociale à la propriété doit désormais prendre la forme d'un bail réel solidaire. La collectivité reste propriétaire d'un terrain dont elle loue des parts sur un bail très long tandis que l'acquéreur n'achète que les murs de son logement. La commune ou l'opérateur HLM garde

ainsi un regard sur les ventes à venir qui ne peuvent s'effectuer qu'entre personnes dont les revenus sont conformes aux critères d'attribution du logement social en question.

→ **Sur la réalisation d'un terrain familial destiné à la sédentarisation de la population des gens du voyages**

M. BRONDY explique qu'en l'état actuel des réflexions menées par la commune et la CAPB, l'aménagement de ces terrains familiaux sont envisagés en extension du quartier Sainte-Croix ou à côté de l'espace polyvalent de Ciboure.

→ **Sur la remise sur le marché des bâtiments délabrés du centre-ville**

M. ALDANA-DOUAT précise que la commune a effectué un recensement de l'ensemble des logements vacants (et donc souvent vétustes ou insalubres) sur le territoire de Ciboure. Le taux de vacance est très bas car la zone est en tension immobilière.

Il est prévu de favoriser la remise sur le marché des logements vacants et vétustes mais cela restera insuffisant pour répondre aux besoins en matière de résidences principales et de logements sociaux.

Cette réhabilitation ne pourra émaner par ailleurs que d'une volonté des propriétaires privés concernés.

→ **Sur le climat apaisé de la réunion**

MM. CARRERE et ALDANA-DOUAT se félicitent de cette évolution par rapport aux tensions passées dans l'élaboration du PLU.

→ **Sur le coût total des études du PLU**

M. ALDANA-DOUAT répond que depuis le lancement de l'étude en 2015, le coût des études et prestations liées à l'élaboration du PLU est estimé à environ 110 000 Euros ; réparti entre la commune avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 puis la CAPB après sa création et prise de compétence au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

M. DUFAU compare cette somme aux pénalités annuelles de 130 000 euros payées par la commune en raison du manque de logements sociaux sur son territoire.

→ **Sur la transmission des documents d'études par la CAPB**

M. CARRERE explique que la CAPB met tout en œuvre pour travailler de manière transparente, dans le respect de la réglementation en vigueur et pour assurer la sécurité juridique des documents d'urbanisme approuvés. Il approfondira en interne les recherches nécessaires pour répondre à la question soulevée en matière de transmission de documents.

→ **Sur la part des propriétaires dans le parc des résidences principales**

M. ALDANA-DOUAT rappelle que les propriétaires sont en partie âgés ; la plupart d'entre eux ont acquis leur logement plusieurs années auparavant, voire quelques dizaines d'années auparavant.

Aujourd'hui, il constate que les jeunes et les moins jeunes peinent aujourd'hui à se loger, du fait de l'absence de logement (mis en location saisonnière) et de leur prix très élevé. Il y a, actuellement sur la commune, un logement accessible pour 11 demandes en moyenne ; et une partie des demandes provient de locataires dont le bail a pris fin car le propriétaire préfère louer en logement touristique de courte durée.

En 2020, seuls 20 logements sociaux se sont libérés à Ciboure, la situation est extrêmement tendue et urgente pour maintenir des habitants permanents sur la commune.

→ **Sur la sécurité des piétons, notamment aux abords des pistes cyclables dans le quartier des plages**

M. ALDANA-DOUAT explique qu'il est conscient de la difficile cohabitation entre les vélos et les piétons, notamment le long de la Vélodyssée. Les trottoirs de cet itinéraire cyclables appartiennent cependant au département. Des discussions sont en cours en vue d'améliorer les conditions de circulation, notamment au niveau de la Caravelle.

Par ailleurs, une passerelle doit être aménagée pour doubler le Pont Charles de Gaulle, afin de dissocier les usages piétonniers et cyclistes. Se pose également la question de la connexion de cette passerelle aux axes de circulation sur Ciboure.

Vers 20h15, après environ 45 minutes de présentation et 1h30 d'échanges avec les participants, M. ALDANA-DOUAT conclut la réunion en remerciant l'ensemble des participants. Il précise que si des questions doivent être posées, les services de la mairie et les élus se tiennent à la disposition du public pour y répondre avant finalisation du projet en septembre 2021.