ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CIBOURE

Les points clés du projet règlementaire

REUNION PUBLIQUE
8 juillet 2021 – 18h

Déroulé de la réunion

1- Introduction (la démarche de PLU)

2- Les principaux objectifs du Plan Local d'Urbanisme de Ciboure

3- Les points clés du projet règlementaire (explication de la délimitation des zones et des règles à venir)

4- Les prochaines étapes

La démarche de PLU : comment ? Pourquoi ?

Doter la commune d'un document de planification établi à partir d'un projet de territoire partagé, devant respecter les principes du développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace, et la réponse aux besoins de développement local : habitat, services, mobilité, économie…

Qui a pour finalité de règlementer l'ensemble des parcelles de la commune : où puis-je construire ? Comment ?

En prenant en compte servitude et règlementations supérieures qui s'imposent

Le PLU est composé de :

Le rapport de présentation dont le diagnostic et la justification du projet et des règles

L'exposé du projet politique : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le règlement et sa traduction graphique (zonage)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de développement

Les annexes (servitudes, réseaux d'infrastructures)

Pour mémoire :

- → Janvier 2015 : Annulation du PLU approuvé en 2013
- → Mai 2015 : Nouvelle délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU (par l'ancienne équipe municipale)

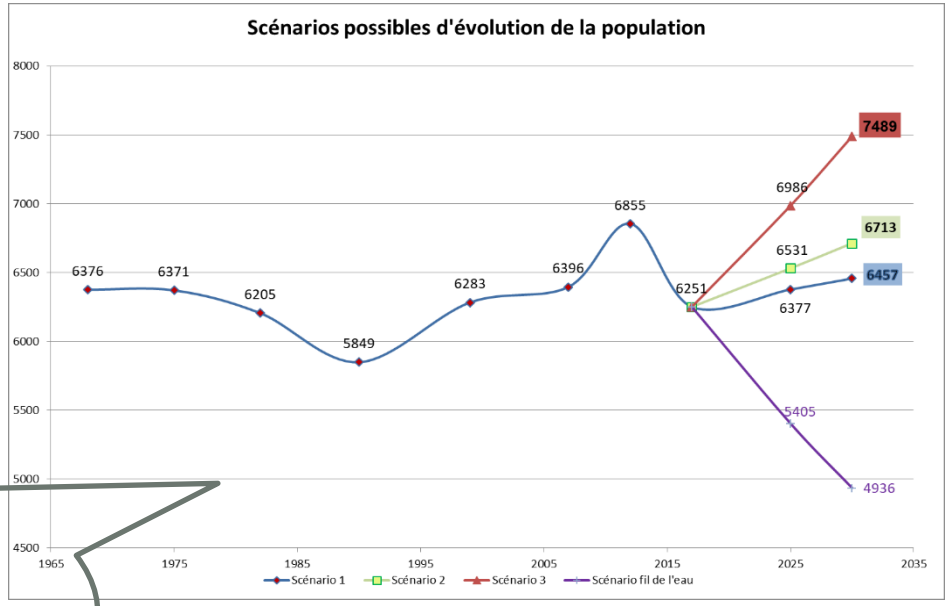
2017 : Transfert de la compétence PLU(i) à la CAPB

- → Juin 2020 : nouvelle équipe municipale, poursuite de l'élaboration du PLU intégrant de nouvelles orientations
- → Mars 2021 : Réunion publique (présentation du diagnostic et du projet politique)
- → Avril 2021 : Débat sur les orientations générales du projet politique en conseil communautaire après tenue d'un conseil municipal
- → Février et juin 2021 : présentation de l'avancement de la démarche et du projet aux personnes publiques associées
- → Juillet 2021 : présentation du projet avant sa finalisation en réunion publique

Les principaux objectifs poursuivis par le Plan Local d'Urbanisme de Ciboure

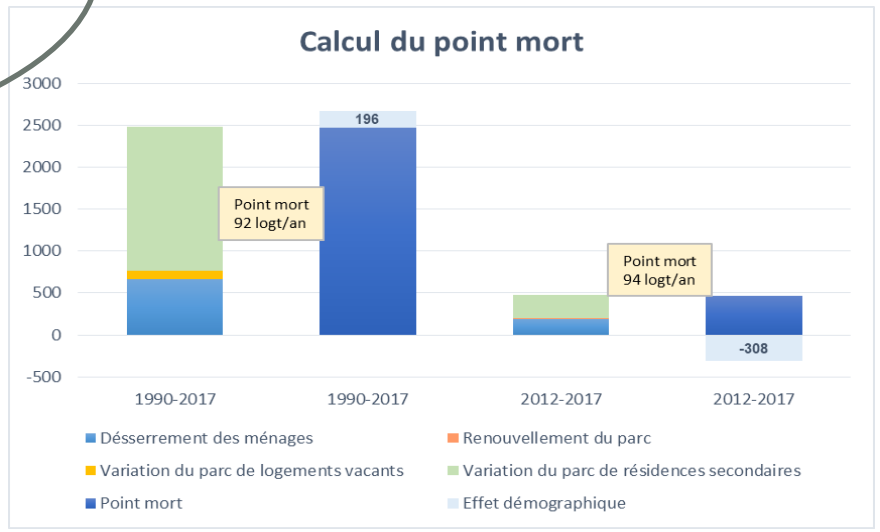
Inverser les tendances de ces dernières années

- Objectif principal du PLU : **inverser les tendances** (baisse de population, augmentation des résidences secondaires) **et favoriser au contraire le développement des résidences principales par la création de logements sociaux.**



Pour maintenir la population ces cinq dernières années, il aurait fallu continuer à construire environ 90 logements par an
Il n'en a été construit que 30, ce qui explique la baisse

- Objectif principal du PLU : **rattraper le « déficit SRU » en logements sociaux** (11% des résidences principales au lieu de 25%) **> 505 nouveaux logements nécessaires**

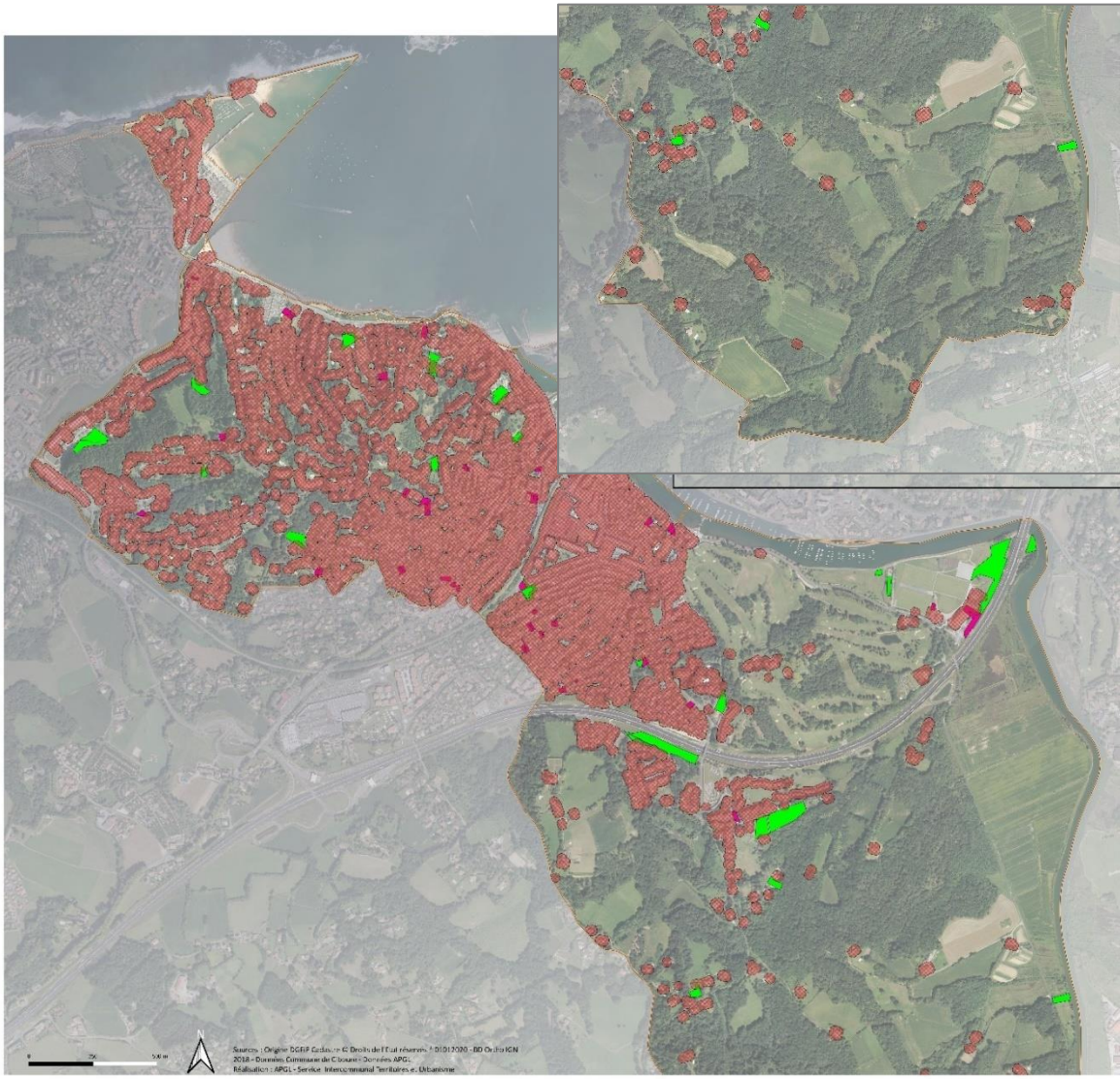


Consommer moins d'Espaces naturels, agricoles et forestiers > un objectif de moins 50% par rapport aux dix dernières années

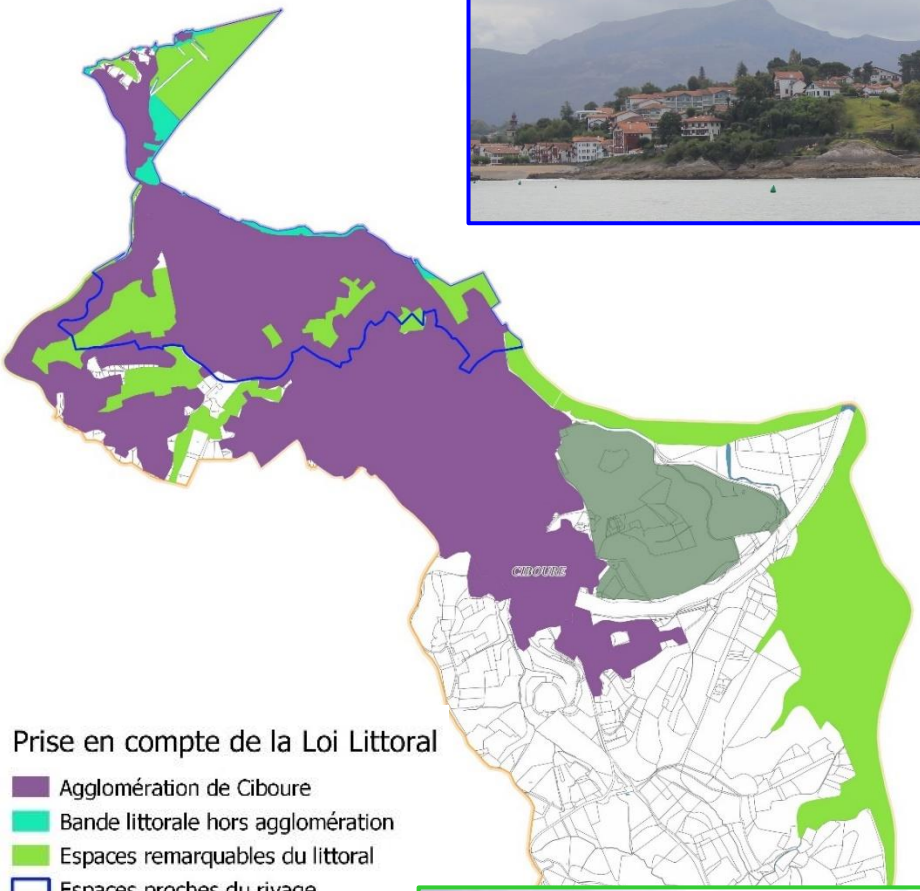
L'analyse a été faite pour la période 2011 et 2021 :
4,65 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ont été consommés pour construire une partie des logements nouveaux
(les autres ont été créés au sein des zones déjà bâties)

- **Dans le projet : moins 50% = 2,3ha à ne pas dépasser**

NB : les travaux de l'A63 ont consommés 2,7 ha



La nécessaire prise en compte des dispositions de la loi littoral



Collines de Bordagain. Source: DDTM64

Le golf. Source: APGL.

Falaises rocheuses. Source: APGL.

Barthes de la Nivelle. Source: APGL.

Le PLU de Ciboure :

L'explication de la délimitation des zones et des règles à venir

Zone Agricole – A

Zone Naturelle – N

Zone urbaine – U

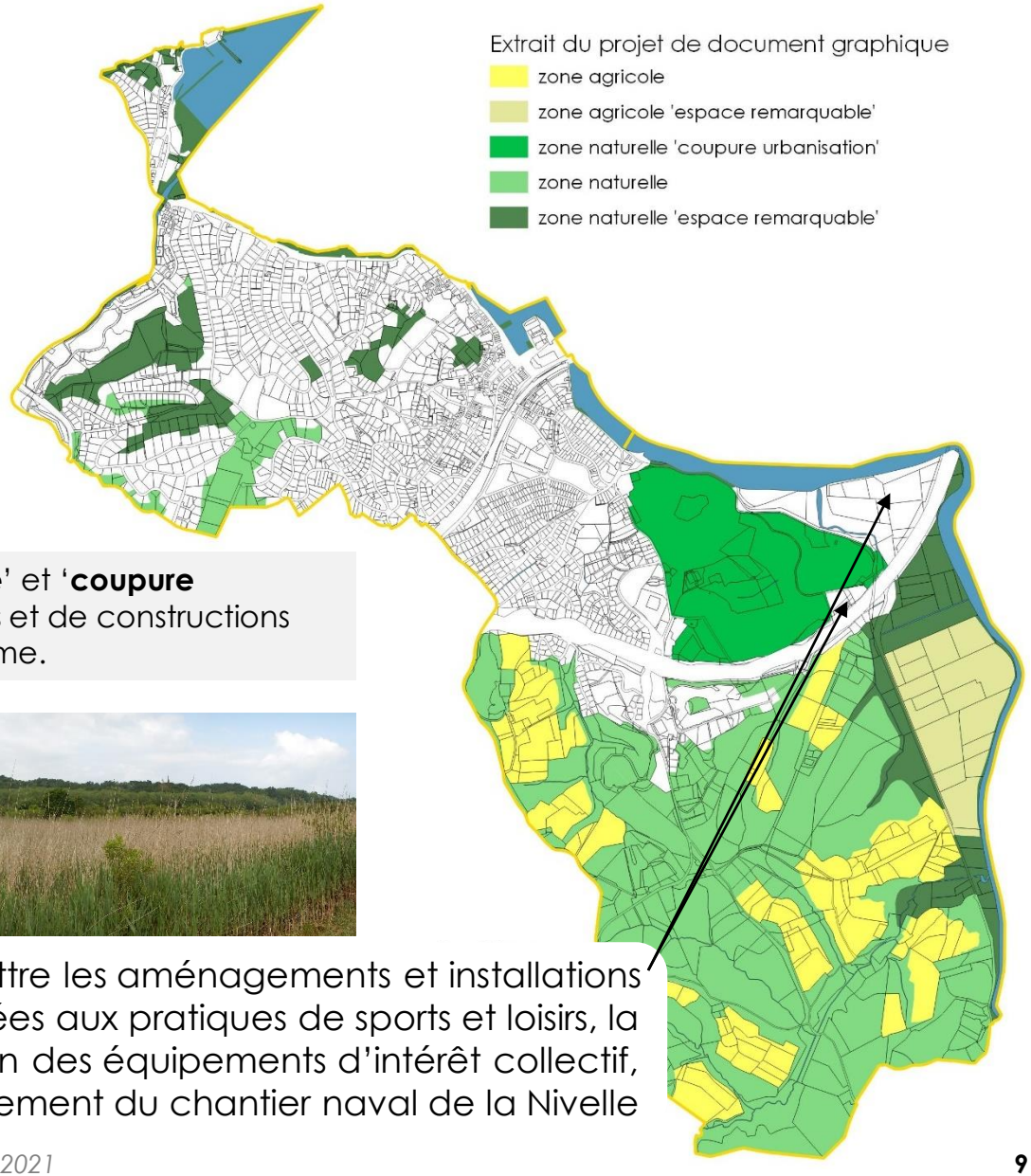
Zone à Urbaniser – AU

Les zones agricoles (A) , naturelles et forestières (N)

Dans la **zone agricole (A)** sont autorisées les constructions est installations nécessaires à l'activité agricole**.**
Sont également autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

Dans la **zone naturelle (N)** sont autorisées les constructions est installations nécessaires à l'activité forestière et agricole.
Sont également autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.

Dans les zones spécifiques '**espace remarquable**' et '**coupure d'urbanisation**', les possibilités d'aménagements et de constructions sont limitées et définies par le Code de l'urbanisme.

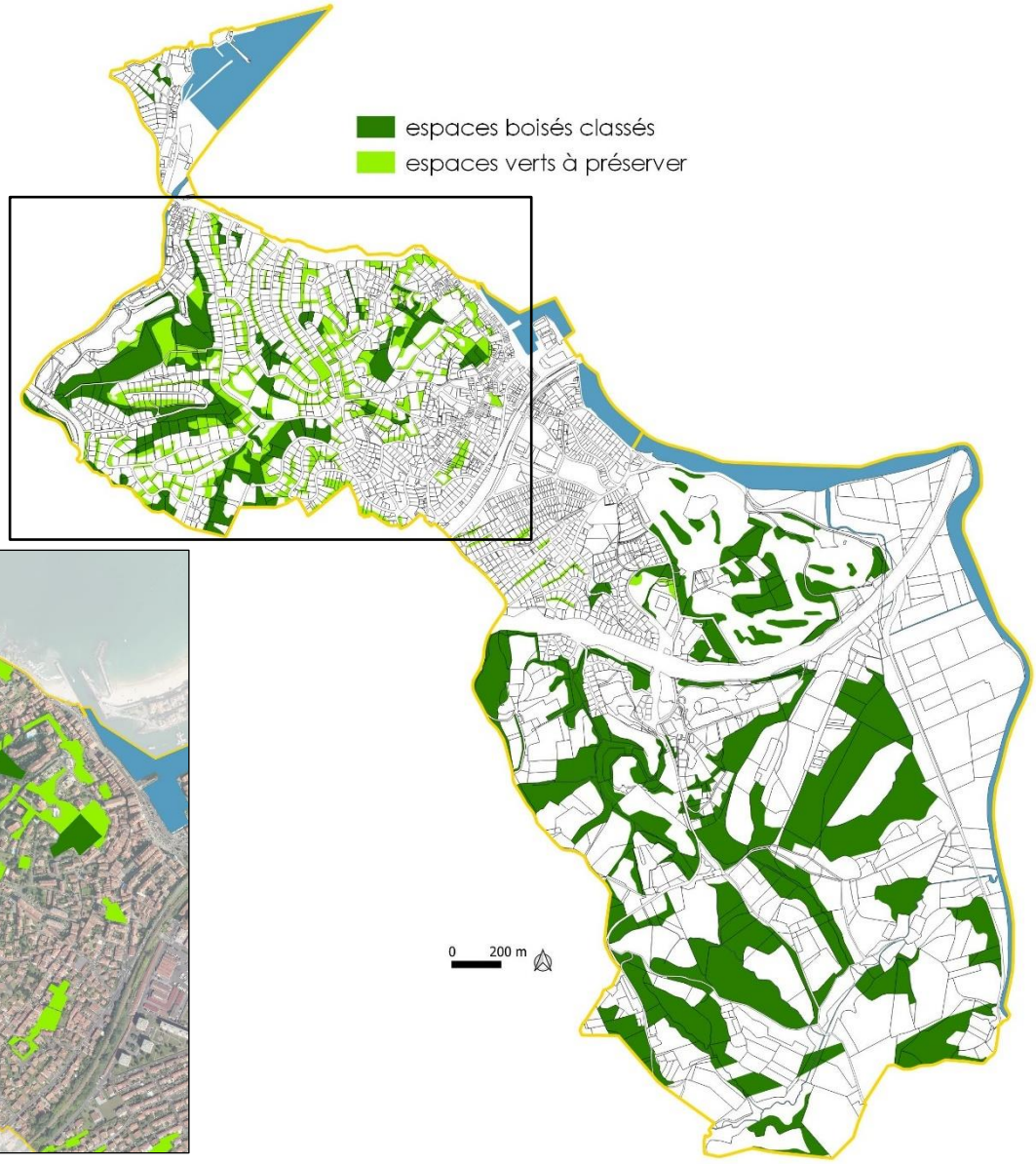


Mais aussi : permettre les aménagements et installations destinées aux pratiques de sports et loisirs, la pérennisation/extension des équipements d'intérêt collectif, le déplacement du chantier naval de la Nivelle

Les trames de protection de la biodiversité et du paysage

Protection des espaces boisés les plus significatifs. Règlementation de l'espace boisé classé. Les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Préservation des principaux espaces verts et jardins. Des constructions, installations et aménagements légers y sont possibles dès lors que l'intégrité de l'espace vert est maintenue.



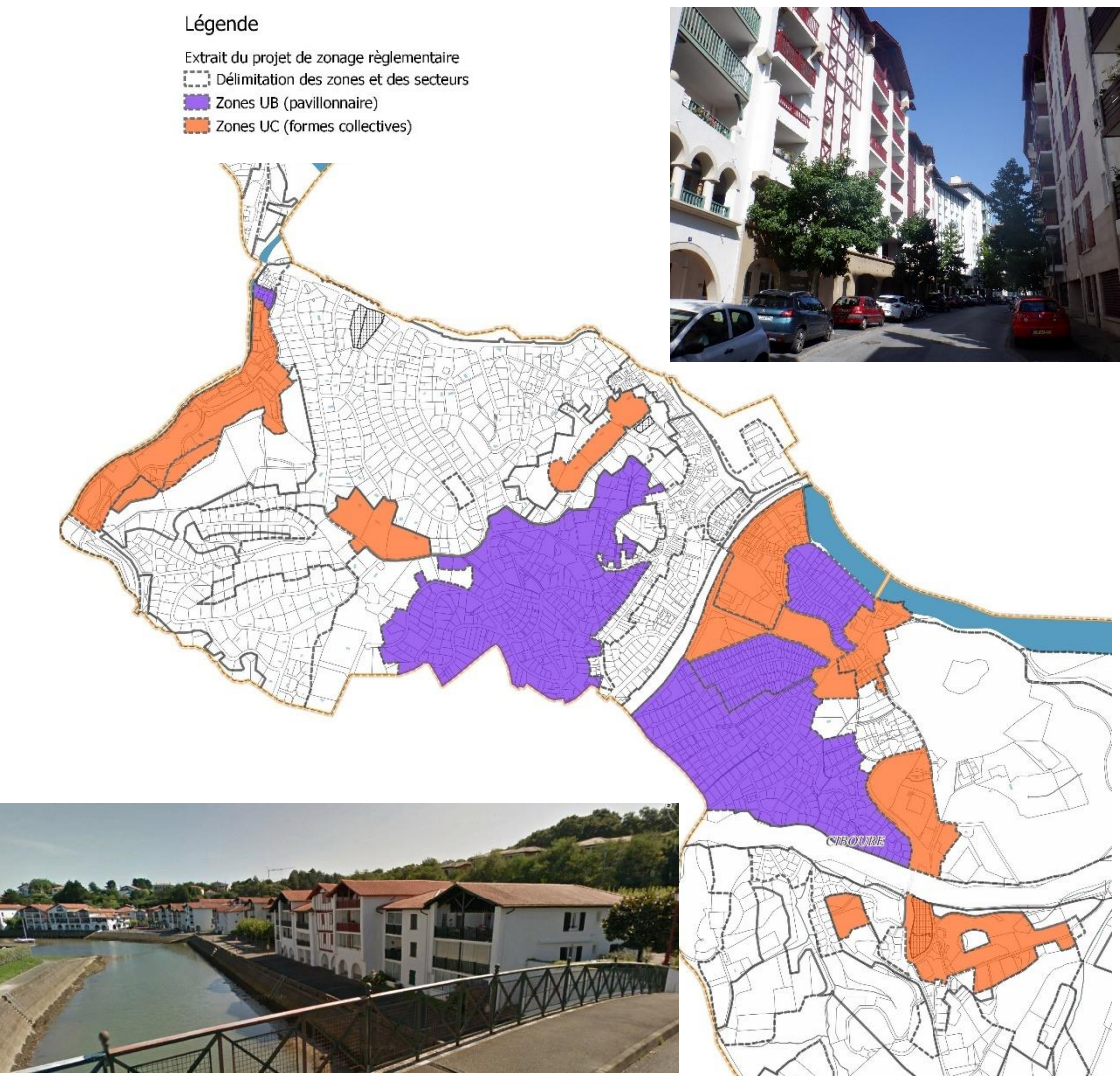
La préservation des centres anciens et des quartiers pavillonnaires

Bourgs de Ciboure et de Socoa

Collines de Bordagain, Socoa et Sainte-Croix

+ secteurs adaptés au découpage du SPR

La pérennisation de formes urbaines pavillonaires et collectives existantes dans des tissus plus denses



+ secteurs adaptés au découpage du SPR

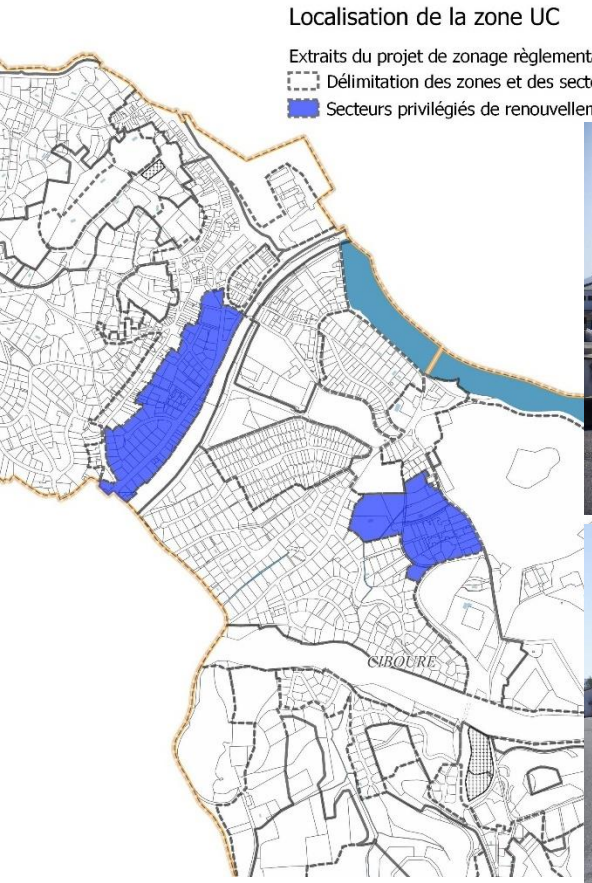
Tissus pavillonnaires pérennisés :
- Sud de la Colline de Bordagain
- Entre la voie ferrée et l'autoroute
- Marinella

Tissus collectifs pérennisés :
- Secteur de l'Untxin
- Colline de Bordagain
- Marinella
- Collectifs de part et d'autres de l'autoroute

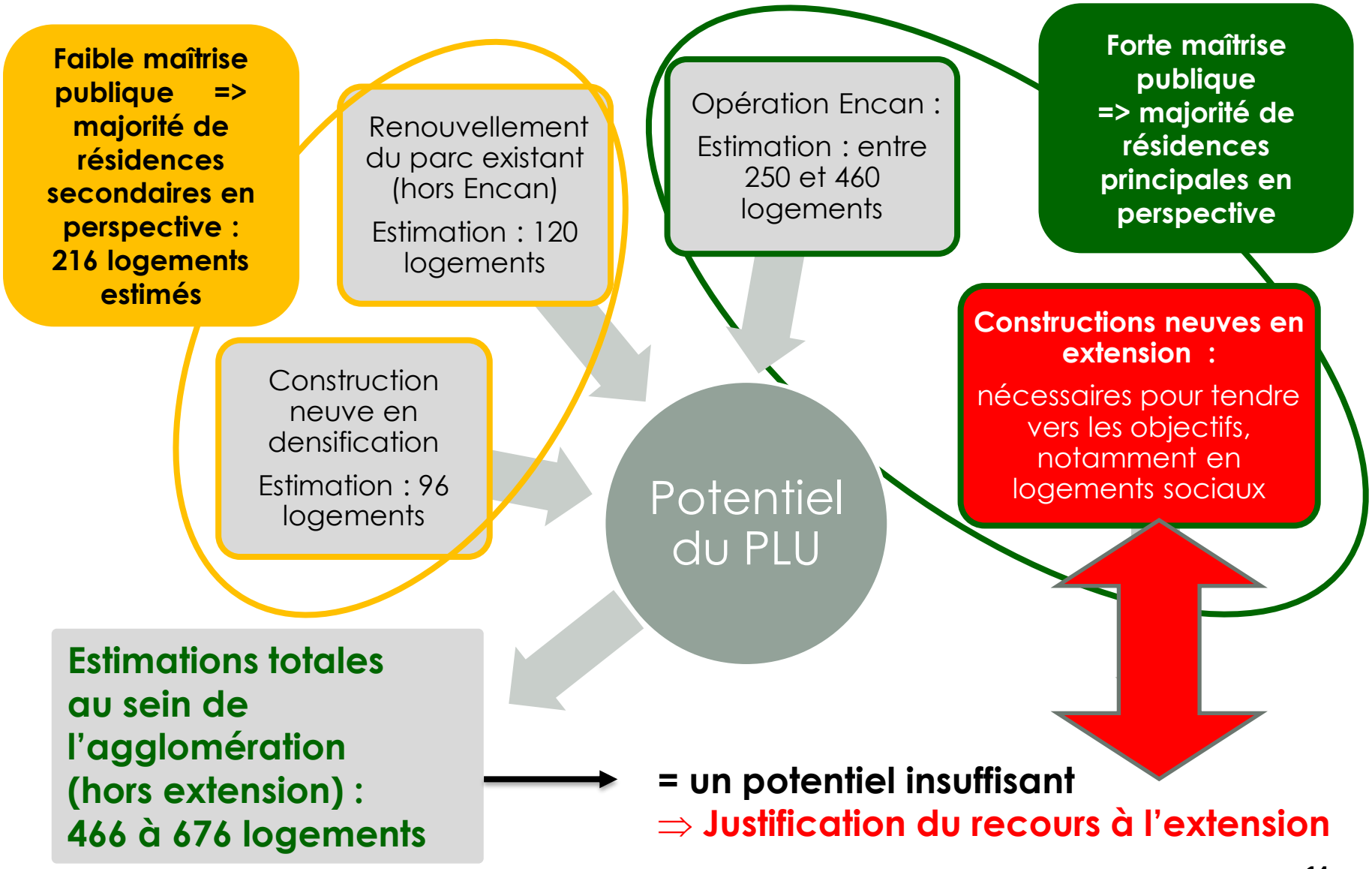
Des sites privilégiés de renouvellement urbain

RD 810 et sud de Marinella
>Le règlement permet le renouvellement urbain en densification

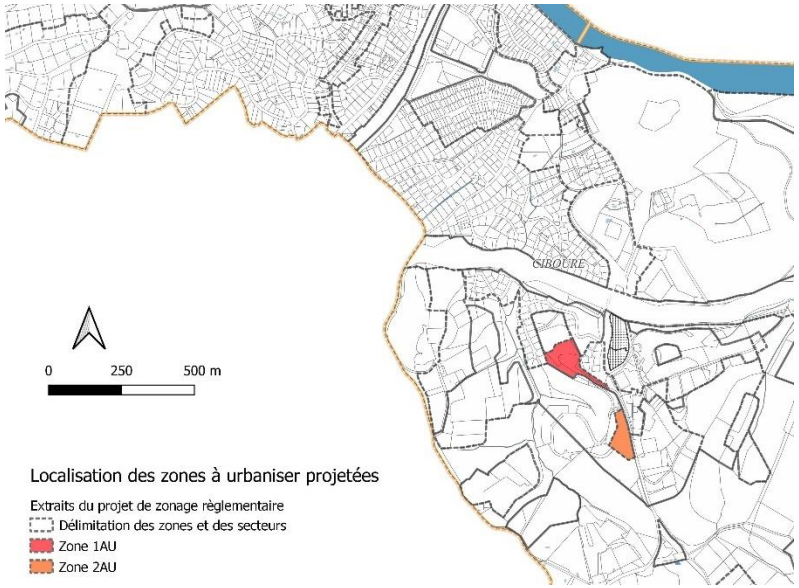
Zone d'aménagement différée de l'Encan
→ Acquisition et maîtrise foncière des terrains
→ Définition d'un projet de renouvellement urbain

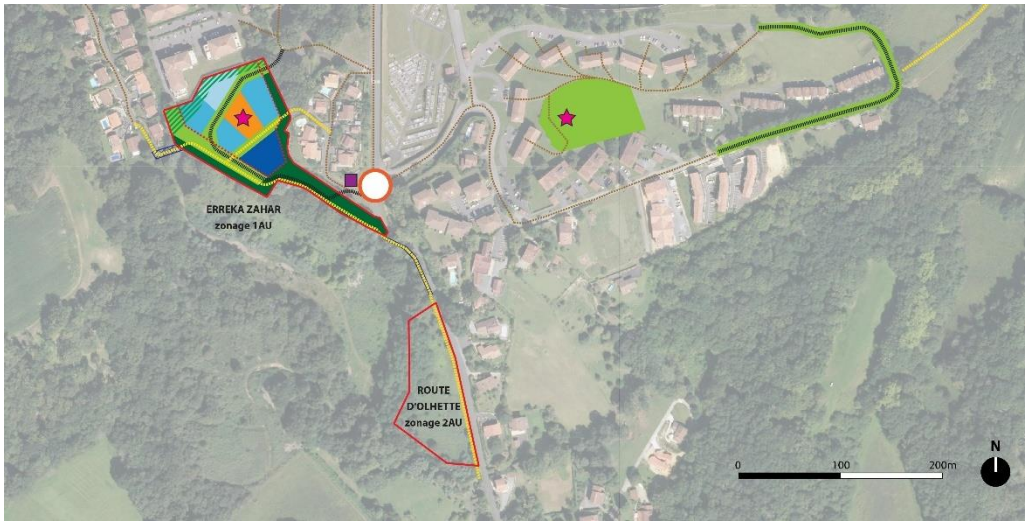


Un potentiel foncier insuffisant au sein de l'agglomération (espaces bâtis) de Ciboure



Des extensions de l'urbanisation au Sud de l'autoroute





Consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

- Superficie totale des zones AU : 2 ha

Nombre de logements estimés

- 100 à 130 logements
- Dont au moins 75 à 98 logements principaux et sociaux (75 à 100% de logements sociaux)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone 1AU

Schéma d'aménagement

RESEAU VIAIRE ET DEPLACEMENTS

- VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE DU SECTEUR A SENS UNIQUE
- CHEMINEMENTS POUR MODES ACTIFS
- TROTTOIRS ET CHEMINEMENTS EXISTANTS
- INTERSECTION A AMENAGER

FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES :

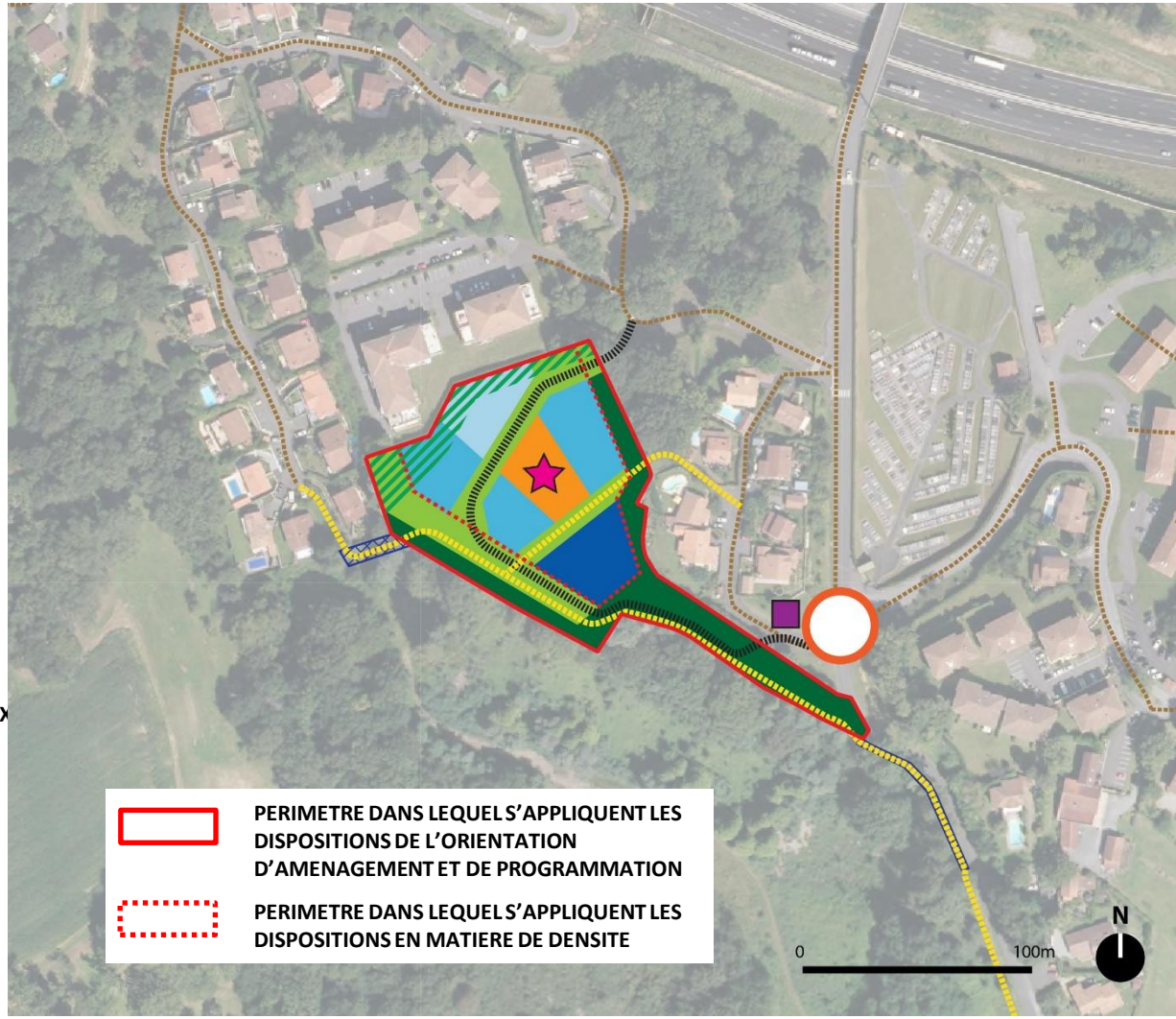
- **HABITAT GROUPE OU PETITS COLLECTIF** (gabarit de l'habitat individuel avoisinant H<7m)
- **HABITAT GROUPE OU COLLECTIF** (gabarit des bâtis traditionnels avoisinants H<9m)
- **HABITAT COLLECTIF** (gabarit des logements collectifs avoisinants H<11m)

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ESPACES PUBLICS

- ESPACES EXTERIEURS PAYSAGERS
- ESPACES PLANTES DEDIE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- BOISEMENTS A MAINTENIR
- ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE DE TYPE PLACETTE

FONCTIONS URBAINES A L'ECHELLE DU QUARTIER

- SERVICES ET COMMERCES
- AIRE DE JEUX
- EMPLACEMENTS RESERVES



Autre sujet traité par le PLU : la sédentarisation des gens du voyage (Ciboure identifiée au sein du schéma départemental)

> deux hypothèses étudiées pour l'aménagement de 10 terrains familiaux sur env. 3000 m²

Hypothèse 1 : parcelle libre située entre l'espace polyvalent et les jardins familiaux

Un site potentiellement contraint par l'application de la loi littoral

Hypothèse 2 : aménagement en continuité Est du quartier Sainte-Croix

Un site en extension de l'urbanisation aux impacts environnementaux plus sensibles

Le foncier mobilisé et nombre de logements attendus dans le projet de PLU

Type de levier	Nombre de logements estimés	Dont production de résidences principales / logements sociaux	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Constructions en densification	96 logements		
Renouvellement urbain en parc privé	120 logements		
Renouvellement urbain Encan	250 à 460 logements	187 à 345 logements (75%)	
Extensions en zones à urbaniser	100 à 130 logements	75 à 98 logements (75%)	2 ha
Aire d'accueil des gens du voyage	10 logements	10 logements (100%)	0,3 ha
TOTAL	576 à 816 logements	272 à 453 (47% à 56%)	2, 3 ha
Potentiel réel	**360 à 600 logements**	**272 à 453 logements (75%)**	

Consommation ENAF < 50% à la dernière décennie

Les prochaines étapes

Les principales échéances jusqu'à l'approbation du PLU

→ **Juillet 2021** : finalisation du dossier par le bureau d'études

→ **Août 2021** : relecture par la commune et les services de l'agglomération et ajustements éventuels avec le bureau d'études

→ **Septembre 2021** : Avis du Conseil municipal sur le projet finalisé avant arrêt par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Pays Basque

→ **2 octobre 2021**: Arrêt du projet de PLU de la commune de Ciboure et bilan de la concertation par délibération du Conseil communautaire de la CAPB :

→ **Octobre à Décembre 2021** : Consultation des personnes publiques associées (Etat, Département, Région, Chambres consulaires, etc.)

→ **1er trimestre 2022 :** Enquête publique

→ **Mi 2022** : Approbation du PLU en Conseil communautaire après modification / compléments éventuels et avis du conseil municipal

Merci pour votre attention
Avez-vous des questions ?