

Communauté D'Agglomération Pays Basque
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ciboure

Compte rendu de la réunion publique tenue en visio-conférence le 5 mars 2021 (de 18h à 19h50)

Présents à la CAPB

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

Participation du public sur le logiciel zoom us® : une soixantaine de connexions sur le lien affiché sur les sites Internet de la CAPB et de la mairie de Ciboure.

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 avant la tenue de nouveaux débats sur les orientations du PADD prévus en Conseil municipal le 25 mars 2021 et en Conseil communautaire le 10 avril 2021.

En raison du contexte sanitaire particulier que chacun connaît, cette réunion a été organisée en visio-conférence, le lien de connexion ayant été largement diffusé au préalable par affichages sur le territoire de Ciboure, sur le site Internet de la Commune et de la CAPB et par voie de presse. Une soixantaine de connexions ont ainsi été enregistrées.

Le déroulé de la réunion était le suivant :

- Introduction et précisions quant au règlement d'intervention lors de cette visio-conférence

- Rappel du contexte de l'étude du PLU de la commune de Ciboure
- Présentation de l'objet, du contenu et des effets d'un PLU en zone littorale
- Présentation des principaux éléments de l'état initial de l'environnement et des enjeux environnementaux
- Présentation des principaux éléments du diagnostic et des enjeux démographiques, immobiliers et fonciers
- Présentation des orientations générales du projet de PADD à débattre en Conseil municipal puis en Conseil communautaire
- Présentation des prochaines échéances de l'étude
- Réponses aux questions du public

Mme ANTIGNY-HULEUX introduit la réunion. Elle présente les raisons qui ont conduit la CAPB et la Commune a organisé une réunion publique en visio-conférence. Elle fixe les règles à respecter pour le bon déroulement technique de la réunion.

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^{er} janvier 2017. Il présente la stratégie de la CAPB pour l'élaboration prochaine de 5 PLU intercommunaux intra-communautaires. La prescription de ces documents de planification par le Conseil communautaire devrait intervenir au deuxième semestre 2021.

M. ALDANA-DOUAT présente le contexte communal en matière d'urbanisme. Ciboure est une commune littorale soumise à 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 du PLU par le juge administratif en 2015.

Il rappelle les étapes de la procédure depuis la prescription par le Conseil municipal en 2015 jusqu'à ce qu'il soit élu Maire de la Commune en juin 2020.

L'équipe municipale élue souhaite que le territoire soit rapidement doté d'un PLU afin de pouvoir répondre aux importants enjeux immobiliers et fonciers sur son territoire.

Un débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est prévu au sein du Conseil municipal le 25 mars puis au sein Conseil communautaire de la CAPB le 10 avril 2021. L'arrêt du projet de PLU par le Conseil communautaire de la CAPB est prévue pour le 19 juin 2021.

Une présentation technique est effectuée par Mme TEMPS et par M. LECA. Sont abordés :

- l'objet d'un PLU, son contenu et ses effets, sa procédure d'élaboration ainsi que les spécificités propres à un PLU établi en zone littorale,
- les principaux éléments de l'état initial de l'environnement (EIE) et les enjeux environnementaux,
- les principales mises à jour du diagnostic socio-démographiques et les éléments fondateurs du projet démographique, foncier et immobilier à exprimer dans le PLU.

MM. ALDANA-DOUAT et DUFAU présentent ensuite les 5 orientations générales du PADD qui seront débattues en Conseil Municipal puis en Conseil communautaire.

Mme ANTIGNY-HULEUX présente les prochaines étapes de l'élaboration du PLU jusqu'à son approbation prévue au premier trimestre 2022. Une nouvelle réunion publique sera organisée à la fin avril ou début mai 2021. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement seront mis en ligne sur le site Internet de la CAPB à partir du 15 mars 2021.

Les participants sont invités à s'exprimer et à poser des questions par le biais de la messagerie instantanée du logiciel de visio-conférence.

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

→ **Sur la part des logements qui ne sont ni des résidences principales, ni des résidences secondaires**

La présentation évoque la part des résidences principales et des résidences secondaires dans le parc de logements en 2017. Un participant s'interroge quant aux 4,6% restants qui n'ont pas été évoqués.

Il lui est répondu qu'il s'agit des logements vacants lors du recensement INSEE en question.

→ **Sur la baisse de la population résidente**

Un participant s'interroge quant au lien entre la baisse de la population et le manque d'emplois qualifiés à Ciboure, que les cibouriens trouveraient dans les grandes métropoles.

La question de l'emploi des cibouriens et celle du taux de chômage sont réabordées plus loin dans la présentation.

M. ALDANA-DOUAT répond que le PLU ne traite pas que des questions de logements. Il intègre également un volet développement économique, comme cela a été présenté à travers les orientations du projet de PADD. La Commune souhaite pérenniser voire développer les commerces de proximité et pérenniser les activités portuaires et balnéaires.

→ **Sur les aménagements de renouvellement urbain à venir dans le quartier de l'Encan**

Le nombre de logements à créer annoncé dans la présentation semble élevé pour un participant (460 logements).

M. ALDANA-DOUAT répond qu'il s'agit d'une enveloppe maximale à laquelle ont conclu les études menées par la CAPB et la Commune sur ce secteur. Le PLU doit prendre en compte ce potentiel maximal. Le nombre de logements qui sera réellement créé sera certainement inférieur à 460.

Un autre participant s'interroge quant à la gestion du stationnement dans les aménagements à venir du quartier Encan - Marinella.

M. ALDANA-DOUAT rappelle que le PLU doit traiter de l'ensemble des problématiques de l'aménagement et que la question du stationnement sera règlementée pour les constructions à venir. Le PLU de Ciboure doit également faire face à un déficit de places de stationnement constaté dans les opérations de logements collectifs des années précédentes.

→ **Sur la procédure d'élaboration du PLU**

Un participant s'interroge quant au transfert de la compétence PLU à la CAPB et au pouvoir de décision du Conseil Municipal en la matière.

Mme ANTIGNY-HULEUX répond au sujet de la gouvernance des procédures de planification communales poursuivies par la CAPB. Elle précise que la charte de gouvernance établie entre la CAPB et la Commune met en avant le rôle des conseils municipaux qui doivent se prononcer avant chaque vote au sein du Conseil communautaire de la CAPB. Ainsi, le débat sur les orientations du PADD se tiendra d'abord en Conseil municipal et le projet de PLU finalisé sera validé par le Conseil municipal avant d'être arrêté par délibération du Conseil communautaire.

→ **Sur les analyses conduites dans le diagnostic**

Le Collectif Lapurdi qui regroupe plusieurs associations locales a travaillé la question de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le chiffre obtenu à l'issue de leur analyse de consommation ENAF des 10 dernières années est inférieur à celui obtenu par l'APGL. Il s'interroge quant à la publicité de ces analyses à l'issue de la réunion publique.

Mme ANTIGNY-HULEUX répond que la CAPB a bien reçu les analyses transmises par le collectif Lapurdi et que le diagnostic du PLU évoqué lors de la présentation sera mis en ligne sur le site Internet de la CAPB à partir du 15 mars 2021.

→ **Sur la délimitation des trames vertes et bleues (TVB) au Sud de l'autoroute A63**

Un participant s'interroge quant à l'absence de TVB au Sud de l'autoroute A63. *« Pourtant les ruisseaux assurent le rôle de réservoir, de corridor rivulaire (avec les ripisylves, les zones enherbées). Même si la carte du SRADDET ne cartographie pas de trames, il est important d'intégrer l'ensemble des boisements humides (talwegs) dans la cartographie, au niveau parcellaire dans le PLU. C'est d'autant plus important que la commune est concernée par un PPRI. Dans notre commune voisine, St Jean de Luz, des boisements similaires ont été considérés comme des trames vertes. L'état initial de l'environnement sincère est important pour assurer un aménagement fonctionnel. »*

M. LECA répond que la présentation effectuée n'évoque que les principaux éléments étudiés dans l'Etat initial de l'environnement (EIE). Ce dernier tient bien évidemment compte des corridors rivulaires et des boisements présents au Sud de l'A63. Il précise que pour analyser l'EIE de la commune de Ciboure, il s'est appuyé sur tous les éléments à disposition, y compris les analyses menées par les associations.

Mme ANTIGNY-HULEUX rappelle que l'ensemble de l'Etat initial de l'environnement sera mis en ligne sur le site Internet de la CAPB à partir du 15 mars 2021 et que la présentation de ce soir n'est qu'une synthèse des grandes thématiques abordées et méthodologies retenues.

→ **Sur le projet démographique de la Commune exprimé dans le projet présenté**

Un participant s'interroge quant à la nécessité d'accroître encore la population dans une commune déjà dense.

Un autre pose la question de la nécessité d'augmenter le nombre d'habitants à Ciboure.

M. ALDANA-DOUAT répond qu'il ne s'agit pas d'accroître la population à tout prix. A travers son PLU, la Commune souhaite simplement permettre le maintien de la population entre 6000 et 7000 habitants, en favorisant les résidences principales. Il s'agit de mettre un frein à l'hémorragie démographique constatée lors du mandat précédent, de 2014 à 2020. Sinon, la population résidente risque de continuer à baisser au profit des logements de villégiature sur Ciboure.

→ **Sur le projet de requalification des sites emblématiques de la Commune : le fort de Socoa et le sentier littoral**

Un participant s'interroge quant au devenir du Fort de Socoa et du sentier Littoral.

M. DUFAU répond que la commune de Ciboure souhaite que le Fort de Socoa soit requalifié dans le cadre d'une opération d'aménagement globale du Port de Socoa, pour devenir un site destiné au patrimoine maritime par exemple. Concernant le sentier littoral, en concertation avec le Département des Pyrénées-Atlantiques, il fera l'objet d'une déviation par la route de la Corniche afin d'éviter le chemin privé de la route du Sémaphore.

→ **Sur un éventuel projet pour le terrain des Douanes en haut de la rue du Phare**

MM. ALDANA-DOUAT et DUFAU répondent qu'il n'y a pas de projet sur ce terrain.

→ **Sur le coût de la procédure d'élaboration du PLU de Ciboure**

Le collectif Lapurdi s'interroge quant au cout global de l'élaboration du PLU de Ciboure.

Mme ANTIGNY-HULEUX répond que cette réponse nécessite une analyse des coûts englobant la prestation du groupement conduite par le bureau d'études EREA financée par la Commune jusqu'au transfert de compétence à la CAPB puis par la CAPB jusqu'à la faillite d'EREA, puis le montant de la convention appelé par l'APGL depuis juillet 2019. Elle précise ne pas être en capacité de répondre à cette question. Une demande peut néanmoins être adressée au Président d'Agglomération.

M. DUFAU considère qu'il est normal que les citoyens s'interrogent au sujet de l'usage de l'argent public et que la Commune sera transparente à ce sujet.

→ **Sur l'implantation d'antennes 5G sur le territoire de Ciboure**

Un participant interroge la Commune au sujet de ses possibilités d'opposition à l'implantation d'antennes 5G sur Ciboure ; Ciboure et Guethary étant les seules communes littorales basques non concernées à ce stade.

M. ALDANA-DOUAT répond que si sa majorité est opposée à l'implantation d'antennes 5G, la Commune ne peut s'y opposer que sur les terrains lui appartenant, pas sur le reste du territoire.

→ **Sur le choix de la Commune entre la production de logements sociaux ou le paiement d'une pénalité**

Sur l'obligation de réalisation des 25% de logements sociaux parmi les résidences secondaires, un participant interroge la Commune quant à la possibilité qu'elle aurait de préférer payer des pénalités plutôt que de les réaliser.

MM ALDANA-DOUAT et DUFAU répondent qu'ils sont convaincus par la nécessité de produire des logements sociaux qui s'adressent à 70% de la population. Ils considèrent que c'est un levier nécessaire pour freiner la baisse de la population résidente. Pour eux, le paiement de pénalité en lieu et place de la réalisation de logements sociaux n'est pas une option.

→ **Sur les outils existants pour éviter la spéculation immobilière sur des biens acquis en accession sociale à la propriété**

Un participant interroge la Commune quant à la maîtrise des logements sociaux afin d'éviter une revente au prix du marché.

M. ALDANA-DOUAT précise que les logements sociaux en accession sociale seront commercialisés sous forme de bail réel solidaire (BRS). Il s'agit d'un outil permettant à la collectivité de rester propriétaire du foncier sur lequel est implantée la construction. Ainsi les logements ne pourront être revendus qu'entre personnes situées dans les mêmes critères sociaux.

→ **Sur les contentieux en matière d'urbanisme et les recours contre les documents d'urbanisme élaborés par la CAPB**

Un participant interroge la CAPB au sujet des recours dont font l'objet les documents d'urbanisme sous sa maîtrise d'ouvrage.

M. CARRERE explique la complexité des problématiques et les injonctions contradictoires qui s'imposent aux procédures d'urbanisme réglementaires. Au regard des enjeux, beaucoup de procédures font l'objet de recours. Il déplore que les succès de la CAPB au tribunal administratif ne soient pas autant commentés que ses rares défaites.

Avant de laisser la parole aux élus pour les conclusions de cette réunion, Mme ANTIGNY-HULEUX remercie l'ensemble des participants. Elle indique que le support de présentation de la réunion sera mis en ligne dans les jours suivants ; et à partir du 15 mars 2021, le diagnostic et l'Etat Initial de L'Environnement le seront eux aussi. Elle invite d'ores et déjà les participants à la prochaine réunion publique qui se tiendra fin avril - début mai.

M. ALDANA-DOUAT remercie également l'ensemble des participants ainsi que les techniciens de la Commune de Ciboure, de la CAPB et de l'APGL qui ont rendus possible la tenue de la réunion. Il ajoute que lui-même et les membres du Conseil Municipal se tiennent à disposition des habitants de Ciboure pour échanger au sujet du PLU en cours d'élaboration.

Il rappelle également que des documents d'études ainsi qu'un registre de concertation sont tenus à disposition du public dans les locaux du service urbanisme de la mairie de Ciboure.

M. CARRERE conclut la réunion en remerciant également l'ensemble des participants. Il rappelle le prochain lancement des élaborations de 5 PLU intra-communautaires.