



Réunion de restitution du plan-guide

Gida-maparen aurkezpen bilkura

Quartier de l'Encan

Encan auzoa

Réunion des 12 et 13 novembre 2025

2025eko azaroaren 12ko bilkura

PROGRAMME DE LA SOIRÉE

GAUALDIAREN EGITARAUA



18h35



18h45

Introduction

Sar hitza

18h45



19h10

Table ronde sur la concertation

Elkar-aditzeari buruzko mahai ingurua

19h10



19h55

Table ronde sur le plan-guide

Gida-mapari buruzko mahai ingurua

19h55



21H00

Contributions aux tables

Ekarpenak mahaika

INTRODUCTION

Sar hitza

◆ — — — — — ◆
Eneko ALDANA-DOUAT,

Maire de Ciboure/ Ziburuko auzapeza

Claire CHAUSSADE

Agence Débats Demos by Lissen/ Débats Demos by Lissen Agentzia



LE PÉRIMÈTRE DU PROJET

PROIEKTUAREN EREMUA



UN QUARTIER BENEFICIANT
D'UNE LOCALISATION
STRATEGIQUE A PROXIMITE
DU COEUR DE VILLE, DE LA
NIVELLE ET DE LA GARE

KOKAPEN ESTRATEGIKOA
DUEN AUZOTEGIA, HIRI
BARNETIK, URDAZURITIK
ETA GELTOKITIK HURBIL

LES AMBITIONS DU PROJET

PROIEKTUAREN XEDEAK

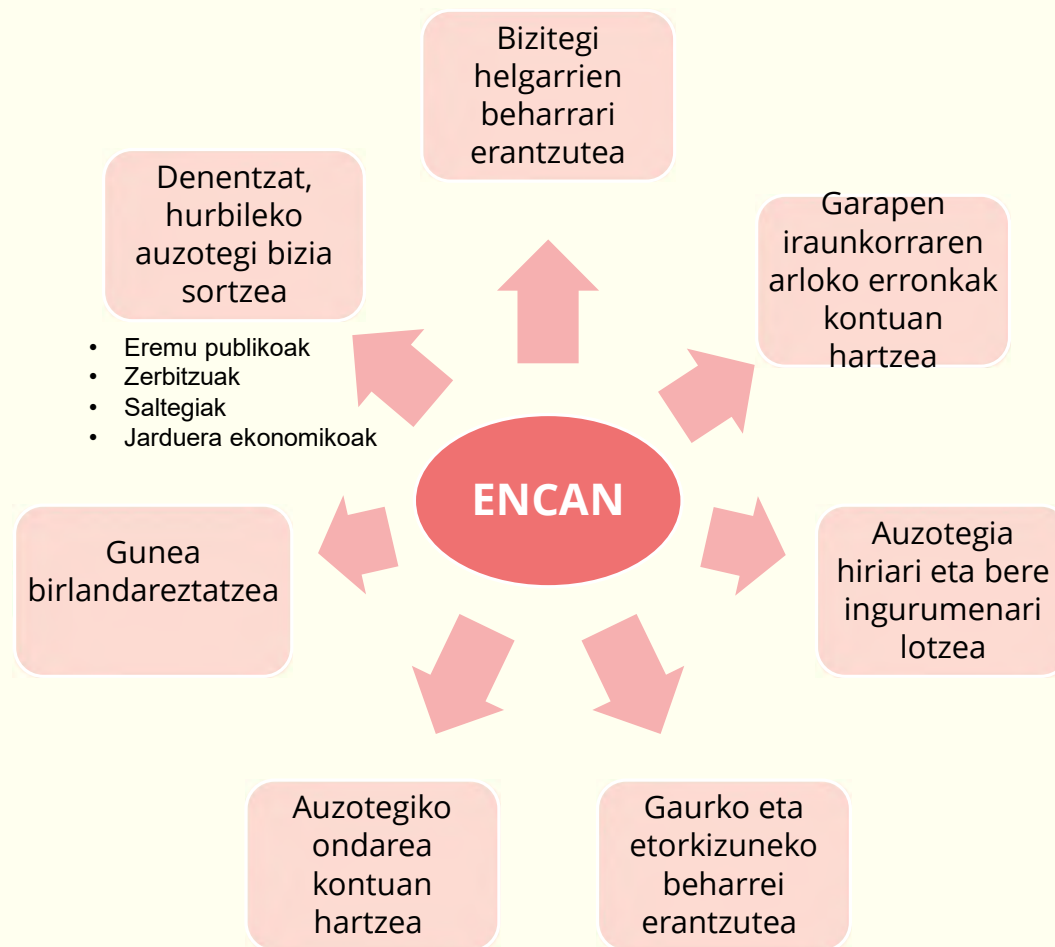
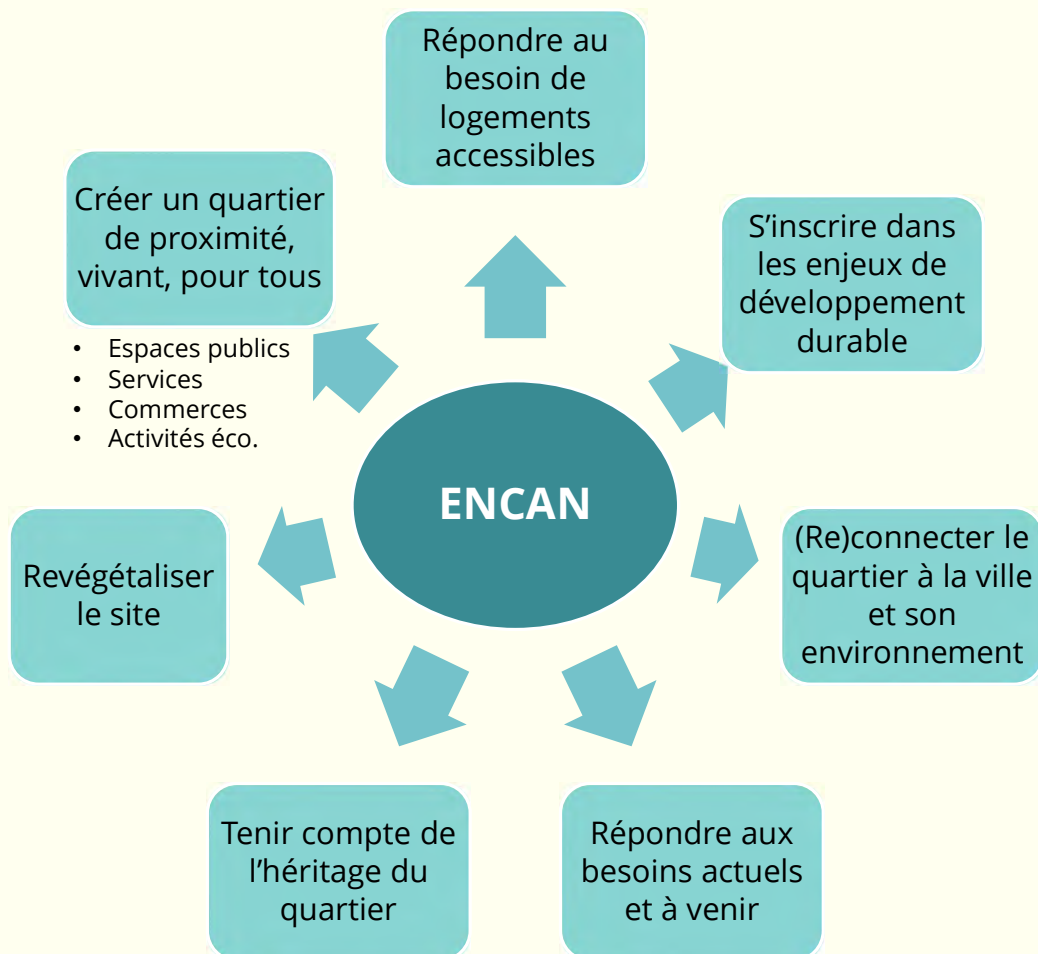


TABLE RONDE 1 : La démarche de concertation

1. MAHAI INGURUA: Hitzartzearen urratsa

◆ — — — — — ◆
Les participants à la démarche/ **Les parte hartzaile** urratsean

Gérard BRONDY, Ville de Ciboure/ **Ziburuko Herriko Etxea**

Marine BAREILLE, CAPB/ **Euskal Elkargoa**



LES ÉTAPES DE LA CONCERTATION

HITZARTZEAREN URRATSAK



of df h

of df h

30 septembre

Irailaren 30a

Rencontre Comités de quartier

Biltzarra auzotegietako
batzordeekin

11 octobre

Urriaren 11

Enquête in situ

Ikerketa lekuan berean

12 octobre

Urriaren 12a

Visite de site/ Gunearen bisita

5 novembre

Azaroaren 5a

Atelier recueil des attentes

Itxaropenak biltzeko tailerra

6

of df h

f df i

z

of df h af df i

16/ 17 décembre

Abenduaren 16a / 17a

Atelier du programmiste

Programa egilearen tailerra

26 février

Otsailaren 26a

Atelier jeunes

Gazteen tailerra

of df i

f df k

a

of df i af df k

24/25 mars 2025

2025eko martxoak 24/25

Atelier analyse des scenarii

Aukerak ikertzeko tailerra

**Restitution du plan
guide finalisé**

Bukatutako gida-maparen
aurkezpena

RETOUR SUR LES ETAPES PRECEDENTES

AITZINEKO URRATSEN BERRI



103 répondants au questionnaire

60 participants aux visites de site

200 participants aux ateliers « Recueil des attentes

130 participants aux ateliers du programmiste

10 jeunes lors de l'atelier « Jeunes »

140 participants à l'atelier « Analyse des scenarii »

Au total, près de 1 400 propositions et attentes formulées autour de 5 thèmes

312 propositions sur le quartier habité

252 propositions sur les déplacements et le stationnement

304 propositions sur le quartier de proximité

244 propositions sur les enjeux environnementaux

227 propositions sur le quartier convivial

28 analyses des scenarii

19 visions du projet (16 adultes et 3 jeunes)

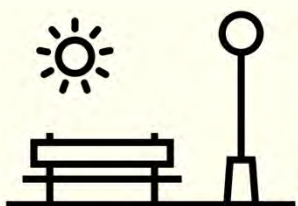
- **103k** erantzun diote galdeketari
- **60k** parte hartu dute gunearen bisitetan
- **200ek** parte hartu dute itxaropenak biltzeko tailerretan
- **130ek** parte hartu dute programa egilearen tailerretan
- **10** gaztek parte hartu dute gazteen tailerrean
- **104** parte hartzaile "Aukeren ikerketa" tailerrean

Orotara, 1 400 proposamen eta itxaropen inguru adieraziak izan dira 5 gaiei buruz

- **312** proposamen auzotegi biztanledunari buruz
- **252** proposamen mugikortasunei eta aparkatzeari buruz
- **304** proposamen hurbileko auzotegiari buruz
- **244** proposamen ingurumen arloko erronkei buruz
- **227** proposamen auzotegi goxoari buruz
- **28** aukera azterketa
- **19 proiektu ikuspegi** (16 heldu eta 3 gazte)

SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS CITOYENNES

Herritarren ekarpenen bilduma



Espaces publics

Eremu publikoak



Enjeux environnementaux

Ingurumen arloko erronkak



Habitats

Bizilekua



Déplacements

Mugikortasuna



Commerces

Saltegiak



Equipements publics

Ekipamendu publikoak



Artisanat

Ofizialeak

Témoignages des participants

Parte hartzaileen lekukotasunak



Ce que la démarche de concertation **vous a apporté**

Un **moment fort** de la démarche

Les améliorations à apporter pour la suite de la démarche

Témoignages des techniciens

Teknikarien lekukotasunak



Ce que la démarche de concertation **a apporté à la collectivité**

Comment **les contributions ont été intégrées** dans les réflexions ?

Comment est **envisagée la poursuite** de la démarche de concertation

Les suites de la concertation

Hitzartzearen ondorioak



La concertation en lien avec l'aménagement opérationnel

Les projets dans le projet

Poursuite de la thématique "patrimoine" avec l'AUDAP

Table ronde 2 : Le plan-guide finalisé

2. mahai-ingurua: Gida-mapa bururatua



Orane FABECK, Atelier d'Urbanité Roland Castro/ Roland Castro Hirigintza Bulegoa

Marie CHEREAU, Direction de l'aménagement de la CAPB/ Euskal Elkargoko antolaketa zuzendaritza



45'

LE PLAN GUIDE : SOCLE DU PROJET

GIDA-MAPA: PROIEKTUAREN OINARRIA



Objectif 2024-2025-2026 :

L'élaboration concertée du plan-guide de l'Encan

Plan-masse du quartier :

- fixe les grands principes d'organisation spatiale et urbaine
- propose les temporalités des secteurs à aménager

2024-2025-2026ko helburua:

Encan auzotegiko gida-maparen apailatze hitzartua

Auzotegiko masa-mapa:

- espazio- eta hiri-antolaketaren ardatz nagusiak finkatzen ditu
- antolatu beharreko sektoreen denborazkotasunak proposatzen ditu



LES ÉTAPES DU PLAN-GUIDE

GIDA-MAPAREN URRATSAK



Démarche projet Proiektu urraspidea

**1. Etude de
programmation**
Programatze ikerketa

2.
Validation
du plan guide
Gida-maparen onartzea

3.
Les projets
dans le projet
Proiektuaren barneko
proiektuak

Concertation micro
Mikro hitzartzea

4.
Chantiers
Obrak

Infos – visites
Argibideak - bisitak

**5. Activation
du site**
Gunea martxan
jartzea

Diagnostic → Programme → Plan guide
Diagnostikoa → Programa → Gida-mapa

Concertation macro Makro hitzartzea

Ateliers, enquête in situ, visites, etc.
Tailerrak, gunean berean egindako ikerketa, bisitak, etab.

Rappel des enjeux et invariants du projet

Proiektuaren erronken eta aldagaitzen gogorazpena



- **Des points durs à prendre en compte** : un quartier enclavé, des barrières visuelles et physiques
- **Des atouts à valoriser** : s'appuyer sur les qualités du site, tirer parti de son identité
- **Produire des logements accessibles pour tous** : vers une production de logements au service du territoire
- **Proposer un programme attractif et adapté** : vers une programmation mixte, animée en lien avec les polarités
- **Désenclaver et accompagner le report modal** : inscrire le projet dans les dynamiques de transformation territoriales
- **Les enjeux climatiques et le développement durable** : vers un quartier où il fait bon vivre

Vue d'ensemble du plan-guide

Gida-maparen ikuspegi orokorra

SCHÉMA D'INTENTIONS



LES AMBITIONS DU PROJET

- Composer avec l'existant, trouver un équilibre entre conservation de l'existant et rentabilité, valoriser le patrimoine architectural et les formes urbaines identitaires
- Repenser les accès au quartier, le lien avec les quartiers environnants et plus largement entre le centre-ville et le sud de Ciboure
- Penser des aménagements qui accompagnent le report modal
- Créer une grande place centrale au cœur du quartier, parcourir le quartier à pied
- Une programmation mixte avec une place importante pour de l'activité productive, les commerces et équipements

Vue d'ensemble du plan-guide

Gida-maparen ikuspegi orokorra



Vue d'ensemble du plan-guide

Gida-maparen ikuspegi orokorra



Vue d'ensemble du plan-guide

Gida-maparen ikuspegi orokorra



ENVIRON 250 LOGEMENTS

DES BÂTIMENTS IDENTITAIRES CONSERVÉS

- l'école Marinela réhabilitée, une plus grande surface d'accueil et une emprise foncière réduite
- la cité Elissalt et les chais au nord de Delaunay reconstruits dans l'esprit des bâtiments existants
- les deux tiers de la barre Marinela conservés
- les deux hangars VFDM conservés

UNE PROGRAMMATION MIXTE

- des hangars qui accueillent les programmes moteurs du site
 - un hangar réhabilité en halle gourmande + médiathèque
 - un hangar dédié à l'activité productive + points de vente possibles
- des commerces et des équipements pour faire vivre le quartier : crèche, service enfants jeunesse
- des professions libérales et de l'activité tertiaire en entrée de quartier
- un parking silo le long des voies de chemin de fer

DES ESPACES PUBLICS QUALITATIFS

- une place animée
- un axe piéton ponctué de commerces et d'équipements qui accompagne le parcours du centre-ville vers le sud de Ciboure
- un grand jardin en cœur de quartier
- une modification du tracé de la rue Delaunay avec un passage à sens unique et un accès restreint : une voie dédiée aux ayants droit
- des espaces verts et espaces publics qui bordent le quartier

LES ESPACES PUBLICS ET LE PAYSAGE



ESPAZIO PUBLIKOAK ETA PAISAIA

Rappel des contributions citoyennes :

- **Espaces publics bien répartis**, accessibles et lisibles favorisant des circulations lisibles et de la convivialité.
- **Espaces publics pouvant accueillir des évènements** (grande place ou jardin avec kiosque) combinés à des espaces plus confidentiels et calmes
- **Aménagements sportifs et de loisirs** (mur à gauche semi couvert ou couvert, mur d'escalade, aires de jeux pour les enfants, paniers de baskets...)
- **Environnement convivial**, de quiétude et sécurisé
- **Mobilier urbain favorisant les temps de repos** (bancs, tables...), la convivialité (place pour des évènements...) et autres (fontaine, boîtes à livres, street-art, éclairage...)
- **Place importante pour le végétal**: augmentation des surfaces plantées, réseau de jardin, présence d'arbres, développement des îlots de fraîcheur ... avec une vigilance sur l'entretien
- **Espaces dédiés à l'agriculture urbaine** : potager, jardin partagé, verger
- **Sols perméables**
- **Prise en compte du risque inondation** dans l'aménagement du quartier : récupération des eaux pluviales, un parc inondable
- **Aménagements acoustiques** pour limiter les nuisances sonores liées à la voie ferrée notamment
- **Voie verte** plantée, équipée, agréable et sécurisée
- **Prise en compte des nuisances du bassin de rétention** : traiter le problème d'odeur et de risque de débordement

Rappel des enjeux et invariants du projet

Proiektuaren erronken eta aldagaitzen gogorazpena



UNE OMNIPRÉSENCE DE LA VOITURE

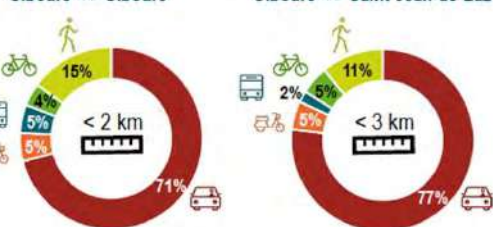
UNE TRAME VERTE ET BLEUE À ENRICHIR

UNE IMPERMÉABILISATION QUASI-TOTALE DES SURFACES

VERS UN QUARTIER OÙ IL FAIT BON VIVRE

Ciboure <-> Ciboure

Ciboure <-> Saint-Jean-de-Luz



La part prépondérante de la voiture se retrouve sur plusieurs aspects :

- +70% des déplacements de faible distance (<3km) sont réalisés en voiture
- L'espace public actuel est fortement utilisé par du stationnement : 25% des ménages doivent obligatoirement stationner sur l'espace public faute de parking privé
- Bien que des projets soient en étude, absence d'aménagements actuels en faveur des déplacements à vélo sur le site



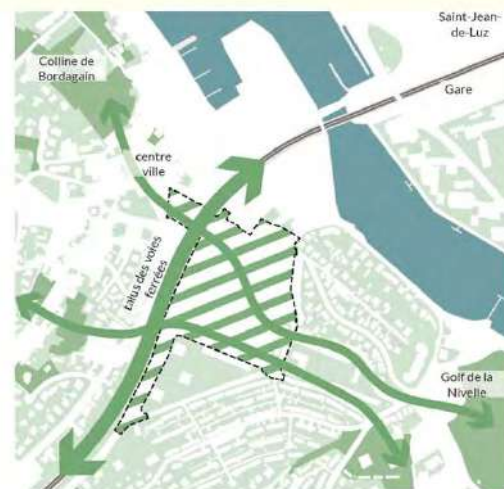
Aucun espace en pleine terre dans le secteur d'étude. Quelques espaces perméables aux abords du site apportent un potentiel pour recréer des continuités écologiques :

- Le talus le long des voies de chemin de fer
- La trame de jardins du tissu pavillonnaire
- Les espaces végétalisés au pied des grands ensembles
- Plus loin, le golf de la Nivelle et, au-delà des voies de chemin de fer, les parcelles boisées de la colline de Bordagain



Ces phénomènes de débordements sont aussi aggravés du fait de l'imperméabilisation quasi-totale du secteur. Les eaux de pluies sont ainsi toutes canalisées dans les réseaux enterrés, qui sont alors surchargés et dont les exutoires sont limités par le niveau de la rivière.

- Une grande proportion de zones imperméabilisées avec une capacité d'infiltration du sol faible
- Des zones de stagnation de l'eau
- Des berges très minéralisées
- De grands espaces logistiques dans l'espace privé qui accentuent la présence de la voiture et l'imperméabilisation des sols



- Développer des îlots de fraîcheur
- Encourager la sobriété énergétique
- Prendre en compte le risque inondation
- Étudier le développement des énergies renouvelables
- Relier les grandes entités paysagères du territoire

Le paysage

Paisaia



TRAME VERTE PUBLIQUE-PRIVÉE



La trame verte du quartier est imbriquée entre les espaces publics et les espaces privés. Dans l'espace public, la connexion au bassin versant de la Nivelle sera consolidée par le verdissement de la voie verte.

Deux axes s'accrochent à la voie verte : l'avenue François Mitterrand et l'avenue Errepira, elles créent un lien à l'intérieur du quartier.

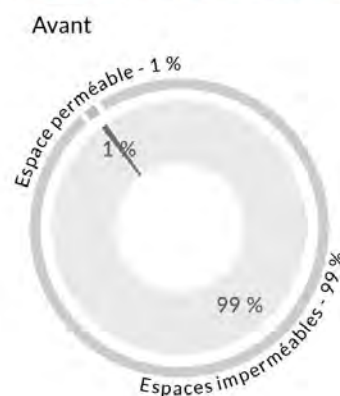
Cette dynamique s'inscrit également dans les ensembles résidentiels existants.

Dans l'espace privé, les cœurs d'îlot créés permettent d'abriter des niches d'habitat d'espèces d'oiseaux, chiroptères, amphibiens et mammifères.

Les espaces publics

Espazio publikoak

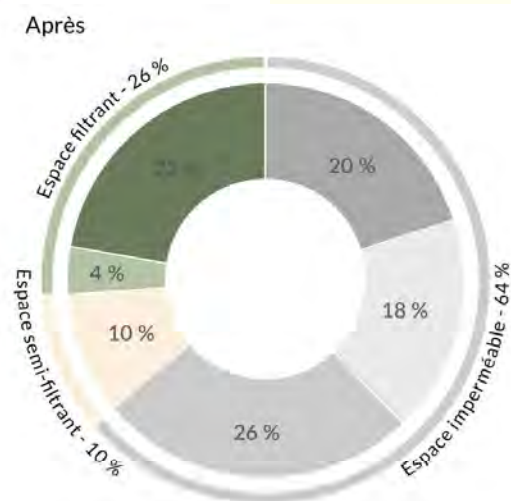
RETROUVER DE LA PLEINE TERRE - ESPACES PUBLICS



+ 35 %
d'espace perméable

Le quartier passe d'un espace public d'environ 10 700m² à 42 700 m² dans la proposition. Un gain de près de 3,2 ha en espace public reconfiguré.

Dans les espaces publics la proportion d'un tiers de surface perméable retrouvée du bilan global, est maintenue. 36% des espaces publics sont filtrants et semi-filtrants (26% et 10% respectivement).



- Pleine terre
- Pleine terre (type prairie)
- Pavé en joint enherbé (places, jardins, stationnement)
- Enrobé (voies)
- Enrobé grenailé (trottoirs et voie verte)
- Béton désactivé (places)

Les espaces publics

Espazio publikoak



UNE PLACE CENTRALE ET VIVANTE



UN GRAND JARDIN



UN PARVIS ET DES ESPACES APPROPRIABLES



Gestion des eaux pluviales dans l'espace public

Euri-uren kudeaketa espazio publikoan

03

L'approche intégrée de la gestion des eaux pluviales articule résilience climatique, qualité paysagère et usages urbains. Les espaces publics deviennent de véritables supports de gestion durable de l'eau :

- les places et venelles comme lieux d'infiltration et de stockage,
- les jardins comme zones tampons et de régulation,
- l'ensemble du quartier comme système cohérent associant végétal, sol et parcours de l'eau.

Cette stratégie contribue à la fois à la sécurité du quartier inondable, à la durabilité des aménagements, et à la mise en valeur paysagère du cycle de l'eau.



1. Un quartier inondable et une gestion intégrée

La gestion des eaux pluviales doit être pensée en cohérence avec l'aménagement urbain, le dessin des espaces publics et les essences végétales. Dans un quartier inondable, elle constitue une stratégie incontournable pour renforcer la sécurité et l'adaptation au climat.



2. Le Grand Jardin et le Jardin Marinela

Ces deux jardins accueilleront des espaces plantés en légère dépression, capables de recueillir et d'absorber une partie des eaux de pluie tout en valorisant le paysage.



3. La Place de l'Encan

La place sera revêtue de sols poreux. Des parcours de l'eau seront mis en scène, rendant le cycle de l'eau visible et pédagogique dans l'espace public.



4. Les venelles végétalisées

Les venelles, généreusement végétalisées, offriront une possibilité de stockage temporaire des eaux de pluie et participeront au confort climatique et à la qualité d'usage du quartier.

LES MOBILITES

MUGIKORTASUNAK



Rappel des contributions citoyennes :

- **Trottoirs piétons plantés**
- **Passage en zone 30** de la rue F. Mitterrand et de l'av. Errepira
- **Circulation apaisée**, voire une circulation interdite dans le centre du quartier
- **Cheminements sécurisés pour les enfants** à proximité de l'école
- **Aménagements qui favorisent une cohabitation sécurisée** entre piétons/ vélos et voitures
- **Pistes cyclables/ trottinettes continues**, sécurisées et du stationnement vélo
- **Davantage d'arrêts de bus** (notamment rue F. Mitterrand, Av Errepira et Delaunay, au niveau du centre commercial Marinela) et des fréquences de passage plus régulières
- **Création d'un souterrain d'accès supplémentaire** localisé à l'angle Delaunay/ Errepira

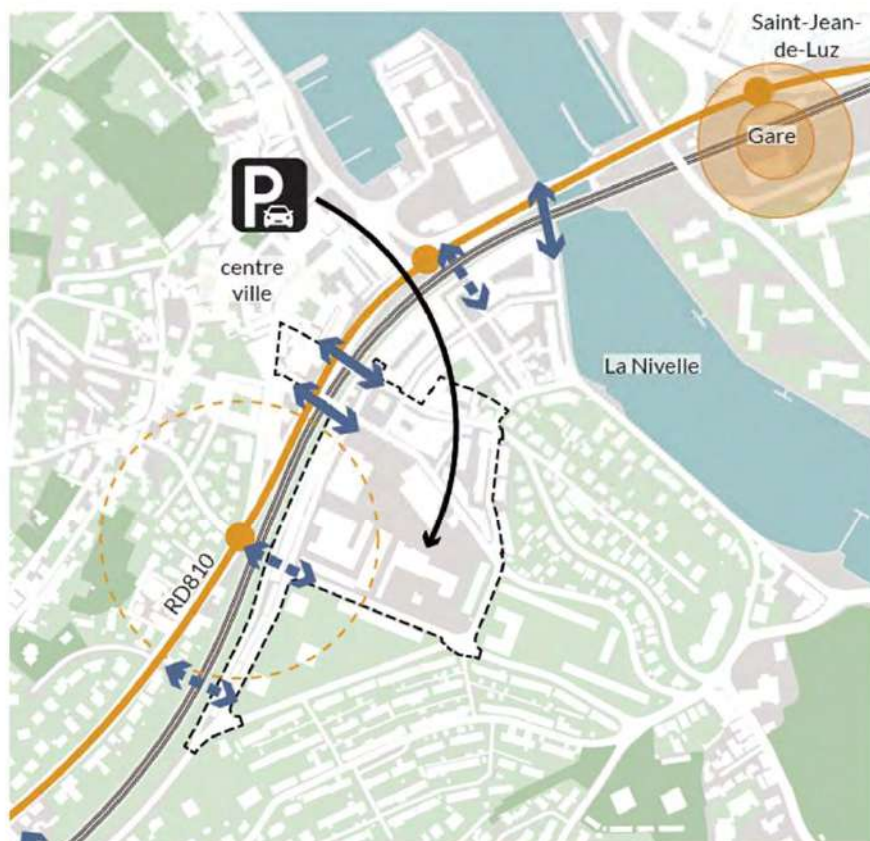
Rappel des enjeux et invariants du projet

Proiektuaren erronken eta aldagaitzen gogorazpena



DÉSENCLAVER ET ACCOMPAGNER LE REPORT MODAL

INSCRIRE LE PROJET DANS LES DYNAMIQUES DE TRANSFORMATION TERRITORIALES



DÉSENCLAVER LE SECTEUR

- Améliorer la perméabilité vers le centre-ville, la future Ligne Express Littorale, le PEM St- Jean-de-Luz - Ciboure et la future piste cyclable
- Améliorer les franchissements existants
- Étudier la création d'un nouveau franchissement sous voie ferrée
- Aplanir la RD 810
- Améliorer l'accès piéton/cycle au pont C. de Gaulle



ACCOMPAGNER LE REPORT MODAL VERS LES TRANSPORTS EN COMMUN ET VERS LE VÉLO

- Améliorer l'accès piéton/PMR/vélo aux futures stations de la Liaison Express Littorale et au PEM St-Jean-de- Luz - Ciboure
- Connecter le quartier aux axes cyclables de la RD810 et de la voie littorale
- Résorber les discontinuités cyclables
- Aménager les berges de la Nivelle

Mobilités : un quartier connecté et multimodal

Mugikortasunak: auzoalde konektatua eta multimodala



Les transports en commun

- Les RER basco-landais **toutes les 30'** de Dax à Saint-Sébastien desservant la gare de SJDL-Ciboure (2032)
- La ligne Express Littorale (37 kms entre Bayonne et Hendaye le long de la RD 810): un bus **toutes les 15'** vers Bayonne et **toutes les 30'** vers Hendaye

Les mobilités douces

- Une piste cyclable double sens le long de la RD810
- Un centre-ville piétonnier

Déplacements tous modes

- Franchissement sous les voies de chemin de fer à l'étude dans le prolongement de l'avenue Errepira



Les mobilités

MugikortasunaK



LA TRAME VIAIRE STRUCTURANTE



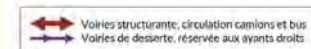
CONFORTER LA VOIRIE STRUCTURANTE EXISTANTE

- Fonction : accès au secteur pour les riverains et accès aux commerces et services
- Permettre la circulation des bus
- Accueillir les flux de transit qui empruntent le tunnel François Mitterrand
- Privilégier la séparation des flux voiture-vélo-piétons (itinéraires cyclables séparés, larges trottoirs)
- Apaiser la circulation
 - Vitesse de circulation limitée à 30 km/h
 - Réduire la largeur de la voirie afin de limiter les vitesses
 - Créer des « effets de porte » en entrée de quartier afin de marquer l'amorce en zone 30
 - Privilégier les trottoirs traversants pour les itinéraires piétons les plus importants
 - Multiplier les traversées piétonnes et systématiser les avancées de trottoirs pour protéger les traversées piétonnes
 - Privilégier les pistes cyclables traversantes pour les itinéraires vélos les plus importants (voie verte existante)



LIMITER LE TRAFIC AU SEIN DU QUARTIER AU STRICT NÉCESSAIRE

- Une seule voie de desserte au sein du quartier (dévoisement de G. Delaunay)
- Un accès limité aux ayants droits (activité productive et résidents) : mise en place d'une borne rétractable ou d'une barrière à clef
- Un axe apaisé à sens unique
 - Aire piétonne
 - Ou zone de rencontre
- Pas de trafic de shunt

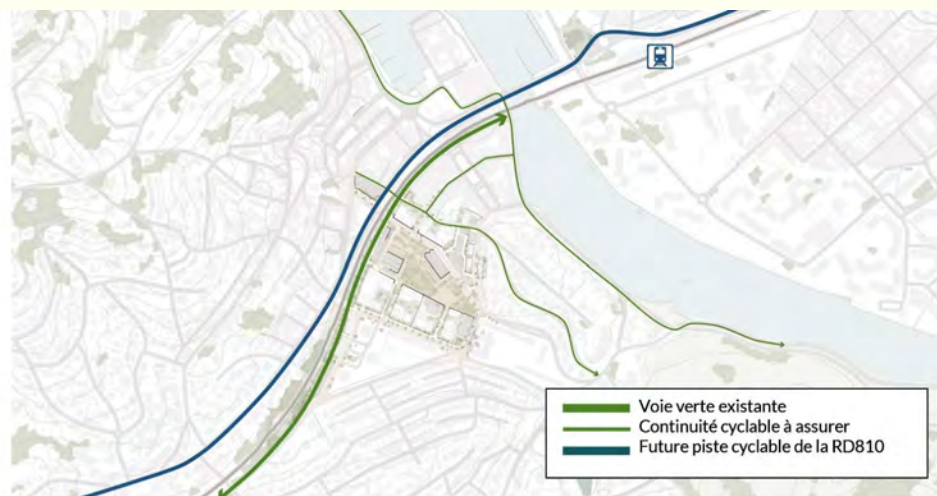


Les mobilités

Mugikortasunak



LES MODES ACTIFS



PRIVILÉGIER LES MODES ACTIFS AU SEIN DU QUARTIER ET POUR Y ACCÉDER

- Piétonnisation du tunnel et de la rue Aristide Bourousse
- Amélioration du confort du franchissement sous le pont Charles de Gaulles et de la rampe piétonne vélo permettant d'accéder au pont
- Mise à sens unique et élargissement des trottoirs rue Georges Olascuaga et passage Urean
- Création piste cyclable rue Georges Olascuaga et quai Jean Poulou
- Préserver le quartier Zubiburu des reports de flux
- Déployer une trame piétonne et vélo au sein du quartier
- Assurer une bonne accessibilité aux arrêts de bus
- Assurer les continuités cyclables vers les grands axes aménagés

LA PROGRAMMATION DU QUARTIER

AUZOALDEKO PROGRAMAZIOA



Rappel des contributions citoyennes :

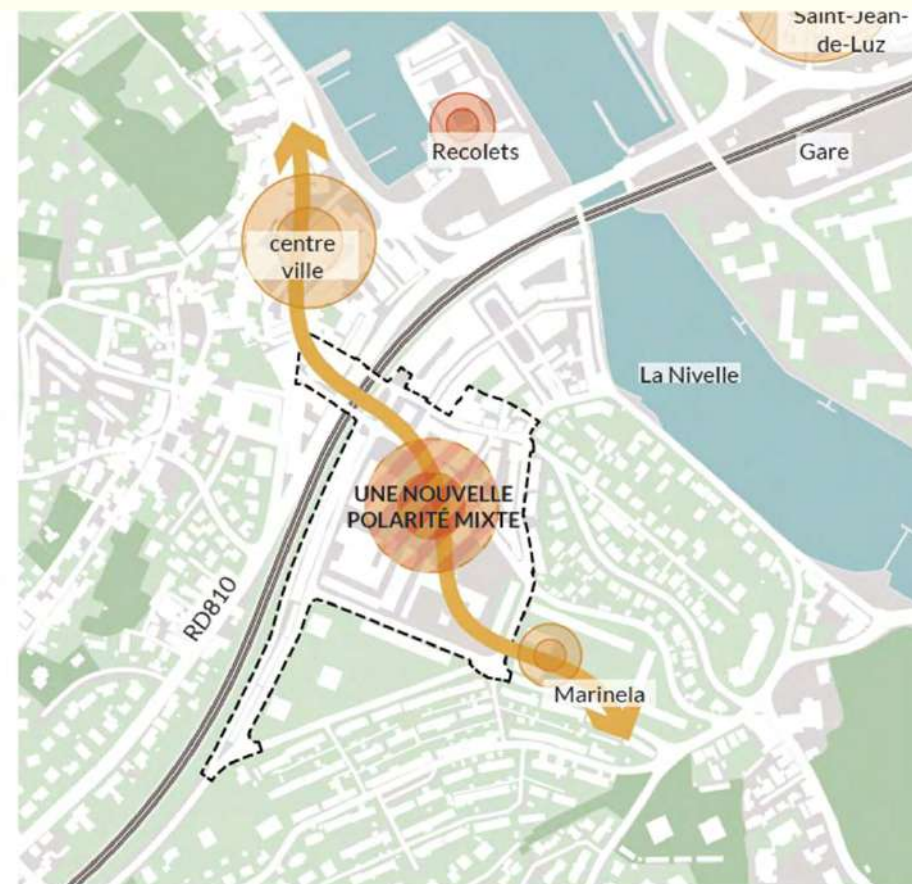
- **Construction de logements** : entre 212 et 399
- **Stationnement suffisant pour les habitants, usagers et visiteurs** du quartier
- **Production de logements spécifiques** : saisonniers, résidence intergénérationnelle, logements pour les seniors...
- **Préservation de la mémoire du lieu à travers la programmation**, la signalétique, la conservation ou la réhabilitation de certains bâtiments (reconversion des chais, préservation de l'esprit des maisons ouvrières et la réutilisation des hangars)
- **Offre commerciale diversifiée et complémentaire** aux commerces existants notamment dans le centre commercial Marinela
- **Halle gourmande** et des commerces en RDC des immeubles
- **Préservation et le développement des activités artisanales** (notamment liées à la pêche, la conserverie, la réparation des vélos, le garage...) / Un village artisanal à la place des chais existants
- **Pôle santé** au cœur du quartier
- **Maintien de l'école à son emplacement actuel** et son redimensionnement pour pouvoir accueillir les enfants nouveaux arrivants
- **Regroupement des activités liées à l'enfance** (école/ crèche, médiathèque)
- **Elargir l'offre des équipements publics** : espace jeunes, lieu intergénérationnel

Rappel des enjeux et invariants du projet

Proiektuaren erronken eta aldagaitzen gogorazpena



- Répondre aux besoins des ménages locaux en leur permettant de vivre sur le territoire
- Un programme ambitieux en matière de mixité sociale
- Renouer avec une dynamique de construction, pour porter la trajectoire démographique
- Permettre aux Cibouriens de rester sur le territoire, notamment les jeunes et les familles
- Maîtriser la demande en stationnement : adapter l'offre à l'évolution des besoins
- Structurer un pôle de proximité, complémentaire du centre-ville
- Structurer la polarité autour d'un équipement mixte : faire de l'Encan un lieu de destination
- Epaissir la polarité pour répondre aux besoins des nouveaux ménages, sans trop densifier en commerces pour maintenir le centre commercial Marinela



Traitement des bâtiments conservés

Atxikiak diren eraikinen tratamendua



BÂTIMENTS CONSERVÉS SANS INTERVENTIONS

- Conservation du front Jean Jaurès de l'îlot Valentin
- Conservation du logement social
- Conservation des chais au sud de Delaunay
- Conservation de la maison à l'angle de la rue Turnaco
- Conservation des deux tiers de la barre Marinela

RÉHABILITATION

- Réhabilitation des logements de l'îlot Valentin donnant sur la rue Bourousse + extension
- Réhabilitation de la partie conservée de l'école Marinela + extension
- Réhabilitation des hangars des anciens dépôts VFDM pour accueillir de l'activité productive, la médiathèque et halle gourmande

STRUCTURE CONSERVÉE

- Conservation de la structure d'une des trames du hangar n°2 pour créer un espace extérieur couvert

RECONSTRUCTION DANS L'ESPRIT DES BÂTIMENTS EXISTANTS

- Construction de logements dans l'esprit de la cité Elissalt
- Construction de locaux destinés à accueillir de l'activité productive, dans l'esprit des chais mais avec une hauteur plus conséquente, au nord de la rue Delaunay

- Conservés sans interventions
- Réhabilitation
- Conservation de la structure
- Construction reprenant l'esprit du bâtiment existant
- Déconstruction

Les logements Bizitegiak

DES OBJECTIFS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES



RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES LOCAUX EN LEUR PERMETTANT DE VIVRE SUR LE TERRITOIRE :
UN PROGRAMME AMBITIEUX EN MATIÈRE DE MIXITÉ SOCIALE

75% de logements sociaux (locatif et accession).

Plusieurs objectifs sous-tendent cette programmation :

- Renouer avec une dynamique de construction, pour porter la trajectoire démographique
- Permettre aux Cibouriens de rester sur le territoire, notamment les jeunes et les familles

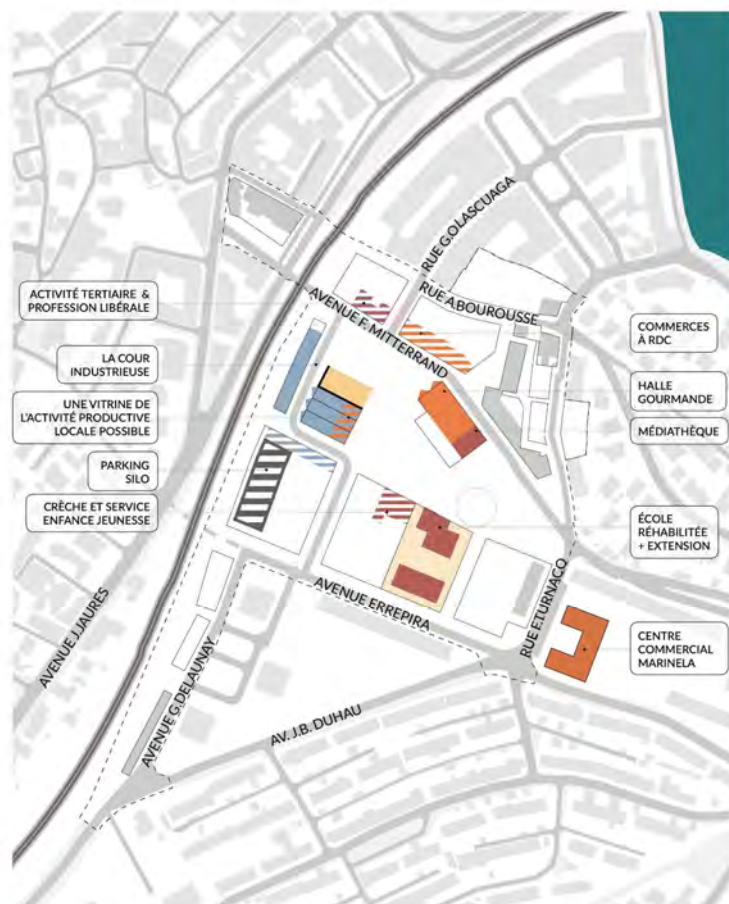
En termes de granulométrie : une majorité de T2/T3/T4.

Des programmes actifs à l'Encan

Programa aktiboak Encanen



DES PROGRAMMES MOTEURS PORTÉS PAR DES ESPACES PUBLICS MAJEURS



IMPLANTATION DES PROGRAMMES

- Une activité commerciale et des équipements concentrés au cœur du site, sur la trajectoire qui lie le centre-ville au sud de Ciboure

LES COMMERCE

- Compléter et diversifier l'offre existante sur Marinela
- Envisager la possibilité pour les commerces de Marinela de transférer leur activité sur le site

LES ÉQUIPEMENTS

- Une école en partie réhabilitée et une extension plus compacte pour réduire l'emprise foncière de l'école existante
- Replacer la crèche et le service jeunesse au cœur du quartier, relocaliser la crèche à côté de l'école
- La médiathèque relocalisée dans la halle

L'ACTIVITÉ TERTIAIRE ET LES PROFESSIONS LIBÉRALES

- De l'activité tertiaire et des locaux pour les professions libérales à l'entrée du quartier

L'ACTIVITÉ PRODUCTIVE

- Conserver une part importante d'activité productive sur site, offrir la possibilité de produire et de vendre sur le quartier
- Créer une cour industrielle sur le tronçon nord de Delaunay

LE STATIONNEMENT

- Implanter un parking silo le long des voies ferrées

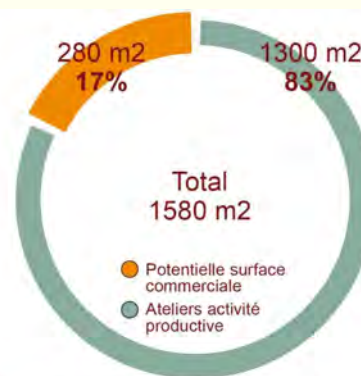
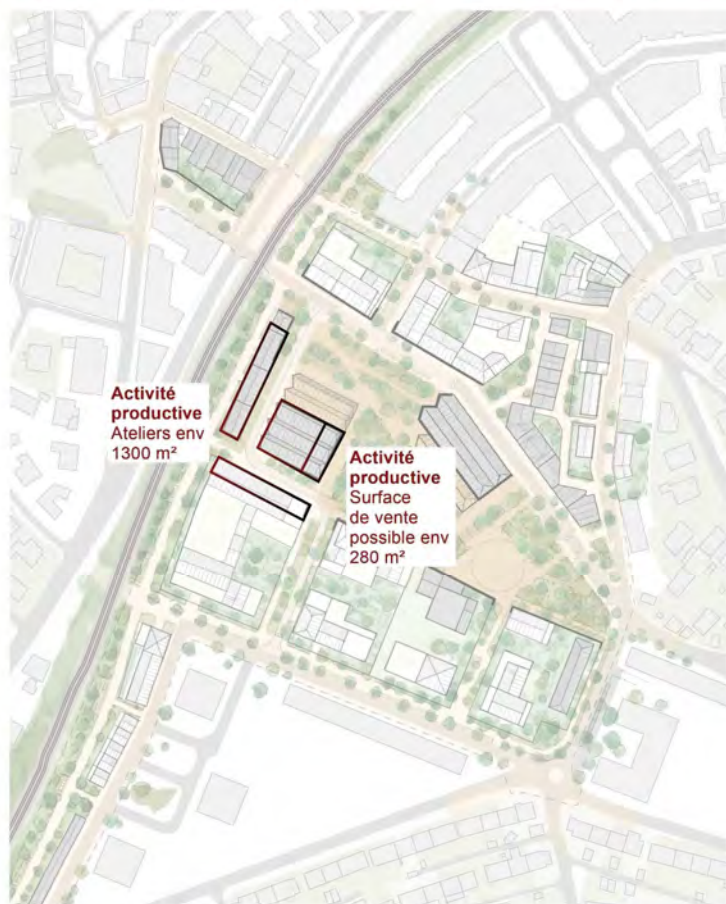


Des programmes actifs à l'Encan

Programa aktiboak Encanen



PROGRAMMATION PRODUCTIVE



Le projet propose un pôle activité productive de 1 300 m², complété par 280 m² de potentiels espaces de vente, destiné à accueillir de petites entreprises de production (différents artisans du bâtiment (peintre, plaquiste, plombier, menuisier, etc), pêcheurs, transformation du poisson, etc.). L'ambition est de favoriser l'artisanat local en offrant des espaces de travail adaptés, mutualisés et ouverts sur le quartier.

Ce pôle vise à créer un écosystème de proximité entre production, transmission et commercialisation.

Les publics cibles de cette typologie sont :

- les petites entreprises, aux activités compatibles avec un centre urbain, en début de parcours résidentiel qui ont besoin de petites cellules souples aux loyers abordables ;
- les petites entreprises de services de proximité ayant un modèle économique frugal et pérenne (entretien du bâtiment) et nécessitant des petites cellules au loyer abordable.



Le stationnement

Aparkalekuak



STRATÉGIE DE GESTION DU STATIONNEMENT



Le nombre de places de parking prévu est conforme au code de l'urbanisme et la stratégie développée dans ce domaine s'inscrit en continuité du PDM (plan de mobilité).

Une moyenne de 1,6 places de stationnement par logements dans le périmètre du projet avec :

- 1 place privative par logement, à RDC des lots privés
- la mutualisation de places dans un parking en ouvrage :
 - la reprise d'une partie des places supprimées au centre-ville et/ou sur le quartier (chais)
 - une partie destinée aux chalands et visiteurs
 - la possibilité pour les habitants du quartier de disposer d'une place supplémentaire selon un tarif résident

Le projet comporte également une série de places de proximité en surface.

Dans cette réflexion sur le futur quartier, il faut prendre en compte les futurs aménagements qui faciliteront les déplacements des modes actifs sur le quartier et au delà

En effet, pour dimensionner les besoins en stationnement du quartier nous nous sommes basés sur les conditions de mobilités de 2035, soit une offre de transports en commun incomparable avec celle d'aujourd'hui : RER + LEL + réseaux de bus, des infrastructures cyclables développées et continues, une piétonisation du centre ville ...

Le stationnement

Aparkalekuak



SCHÉMA DIRECTEUR



VARIANTE DU SCHÉMA DIRECTEUR



Un quartier durable

Auzo iraunkorra



Rappel des contributions citoyennes :

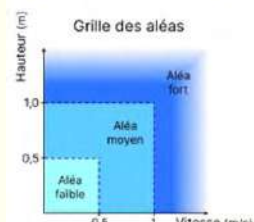
- **Prise en compte du risque inondation** dans l'aménagement du quartier : récupération des eaux pluviales, un parc inondable

Aménager avec le risque d'inondation

Uholde arriskua izanez antolatzea



Projet de zonage des aléas



Aménagement et prise en compte du risque d'inondation

Le quartier de l'Encan est connu pour être inondable lorsque certaines conditions d'épisodes de crues, de pluies intenses et de marées hautes sont concomitantes. De plus, la montée des eaux va aggraver sensiblement la situation.

Pour tenir compte des ces aléas, il s'agira donc de penser le projet avec :

- L'implantation des équipements publics sensibles hors des zones inondables
- Le positionnement des logements en étages (pas de logement à RDC)
- La désimperméabilisation des sols
- Le renforcement des pompes de relevages
- La protection des équipements, commerces, ateliers artisanaux par la surélévation des organes techniques et la mise en œuvre de solutions de protection à l'échelle des bâtiments de type « batardeau ».

Aménagement et développement durable

- Un objectif de désimperméabilisation et de plantation pour lutter contre les îlots de chaleur
 - + 30 % de surfaces perméables
 - Au moins 85 arbres plantés
- L'intégration des mobilités douces dans l'aménagement du quartier
 - Limiter le trafic au sein du quartier au strict nécessaire
 - Privilégier les modes actifs pour accéder et desservir le quartier

Les énergies renouvelables

Energia berriztagarriak



RÉSEAU DE CHALEUR



A - SCÉNARIO INTERCOMMUNAL :

Raccordement des bâtiments de l'Encan ayant des besoins en chauffage et ECS (eau chaude sanitaire) au réseau de chaleur intercommunal Saint-Jean de Luz + Ciboure. Dans ce cadre, limiter le nombre de sous-stations en pied d'immeubles.

- Pour chaque bâtiment ou groupe de bâtiment, prévoir une sous station de 15 à 20 m² pour positionnement de l'échangeur. Ceci en substitution d'un Local technique « Chaufferie » réalisé traditionnellement.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES



Qualité de l'habitat

Bizilekuaren kalitatea



Rappel des contributions citoyennes :

- **Équilibre entre les pleins et les vides**
- **Perspectives dégagées et des hauteurs de bâtiment respectant le tissu urbain existant et ne dépassant pas les R+4/R+5**
- **Répartition du bâti limitant les vis-à-vis**

Habiter l'Encan

Encan auzoan bizitzea



FORMES, IMPLANTATION ET ÉPANNELAGE : TROUVER DES PRINCIPES QUI FONT SENS AVEC LE SITE ET SON CONTEXTE



DES HAUTEURS BÂTIES QUI DIALOGUENT AVEC L'EXISTANT

Sur la Rue Aristide Bourrousse

- **Façade sud**
- des hauteurs cohérentes avec le quartier Zubiburu jusqu'à R+5 ponctuellement
- une extension de la maison existante à R+2
- **Façade nord**
Un profil qui conserve l'esprit de la rue Bourrousse, R+2 moyen

Sur la rue Delaunay et la rue Errepira

Face à l'ensemble Marinela extension, les lots ont une hauteur qui préserve les vues des logements existants, R+3 moyen

Sur la Rue Turnaco

- **La cité Élisalt**
Un gabarit bâti qui s'inspire du bâtiment existant
- **L'îlot Turnaco**
Un gabarit bâti qui fait face et s'inspire de la cité Élisalt reconstruite
- **La barre Marinela et les logements sociaux**
Les bâtiments qui entourent la barre Marinela et les logements sociaux ont pour hauteur maximale la hauteur des bâtiments existants conservés : Marinela R+4, logements sociaux R+2/R+3

DES HAUTEURS QUI TIRENT PARTI DES IMPLANTATIONS URBAINES

Sur la grande place

Des hauteurs qui vont ponctuellement jusqu'à R+5, implantées sur les espaces publics principaux. Des bâtiments qui profitent d'une grande profondeur de champ et qui participent à cadrer la grande place.

Sur les rues résidentielles créées ou requalifiées, sur les venelles

Des hauteurs qui s'adaptent à la largeur des voies et des venelles afin de conserver un profil à échelle humaine, du ciel et des vues. Des hauteurs à R+3 moyen

En cœur d'îlot

Des hauteurs plus modestes qui préservent la qualité des vues et la domesticité des îlots. Des hauteurs à R+2 moyen

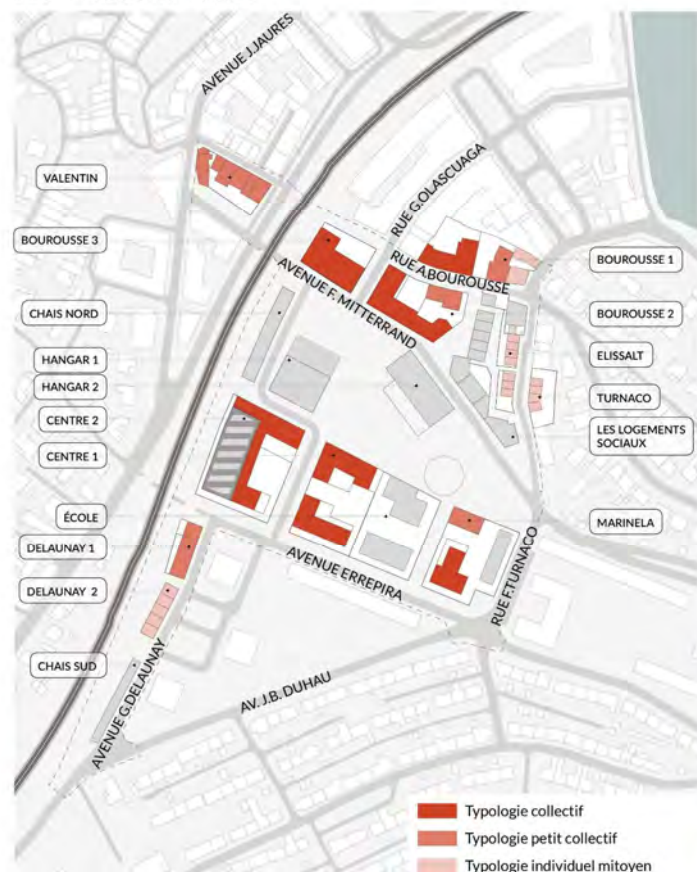


Habiter l'Encan

Encan auzoan bizitzea

DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES ET DES MODES D'HABITER

DES TYPOLOGIES VARIÉES



DE GRANDS JARDINS



Habiter l'Encan

Encan auzoan bizitzea

L'HABITAT COLLECTIF

L'habitat collectif revêt différentes formes selon le contexte dans lequel il s'implante et comporte, dans notre cas, des bâtiments en moyenne à R+3/R+4 avec du R+5 ponctuel. Il est principalement implanté le long des axes structurants, ou sur les espaces publics majeurs pour leur donner front et profiter des vues dégagées.

Cette typologie permet d'atteindre une densité

élevée et véhicule l'idée du vivre ensemble autour de grands cœurs d'îlots plantés et d'espaces mutualisables accessibles à tous. Les rez-de-chaussée peuvent accueillir des commerces, des équipements publics ou des services, favorisant la mixité fonctionnelle.

Les parkings communs en RDC pourront muter

en espaces communs au besoin, ou laisser place à d'autres possibilités : commerces, équipements ...

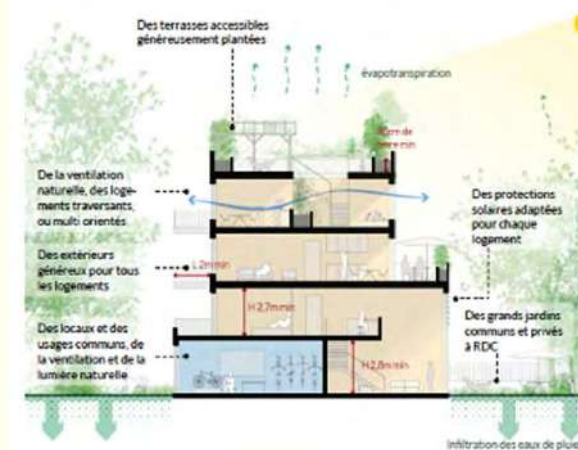
LOCALISATION DE L'HABITAT COLLECTIF



RÉFÉRENCES

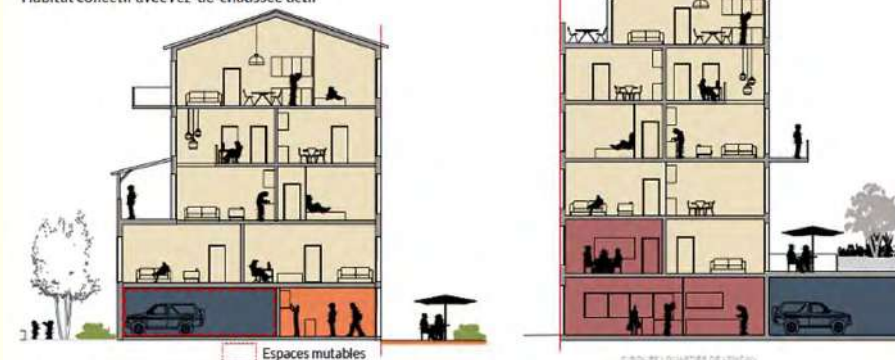


COUPE DE PRINCIPE QUALITÉ DE L'HABITAT



COUPES DE PRINCIPE DE L'HABITAT COLLECTIF

Habitat collectif avec rez-de-chaussée actif



Habiter l'Encan

Encan auzoan bizitzea

L'HABITAT PETIT COLLECTIF

Le petit collectif est une forme d'habitat intermédiaire, généralement limitée à R+2 ou R+3, accueillant un nombre restreint de logements. Il s'implante sur des voies secondaires ou en cœur d'îlot et fait le lien entre les typologies individuelles et le logement collectif. Son gabarit contenu et son architecture souvent plus domestique permettent une insertion urbaine peu contrainte. Il favorise le vivre-ensemble à une échelle humaine grâce à des espaces partagés de proximité (jardins communs, locaux mutualisés, etc.).

LOCALISATION DE L'HABITAT PETIT COLLECTIF



RÉFÉRENCES

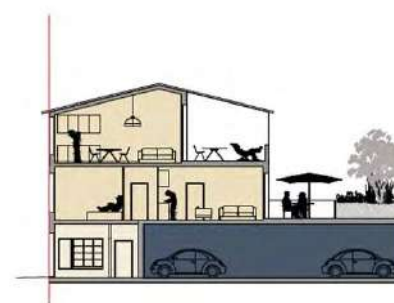


COUPES DE PRINCIPE DE L'HABITAT PETIT COLLECTIF

Petits collectifs sans stationnement, sur cœur d'îlot ou jardin



Petit collectif avec stationnement et terrasse végétalisée



Petit collectif, stationnement et jardins



Habiter l'Encan

Encan auzoan bizitzea

L'HABITAT INDIVIDUEL MITOYEN

Le logement individuel mitoyen est généralement à R+1 ou R+2. Il offre une densité modérée tout en conservant les avantages de l'habitat individuel.

Caractérisé par des maisons mitoyennes avec une terrasse ou un jardin, des accès et des stationnements privés, il se développe le long des voies carrossables et crée un front urbain résidentiel.

Principalement à l'alignement sur rue pour éviter la multiplication des entrées charretières et préserver la pleine terre en cœur d'îlot, il peut également se reculer pour créer des séquences d'entrée appropriables.

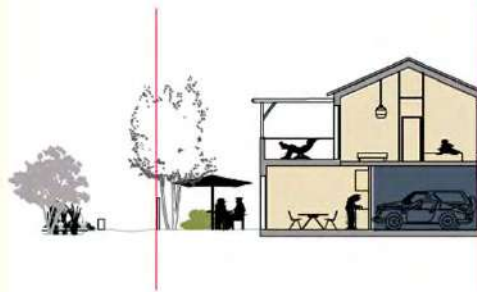
Le stationnement est intégré au RDC du logement sous la forme de box individuels. Il peut être envisagé qu'avec l'évolution de l'usage et des besoins de ses occupants, l'espace du parking change partiellement ou intégralement de vocation (une chambre en plus, un bureau, le cabinet d'un praticien ...)

LOCALISATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL MITOYEN

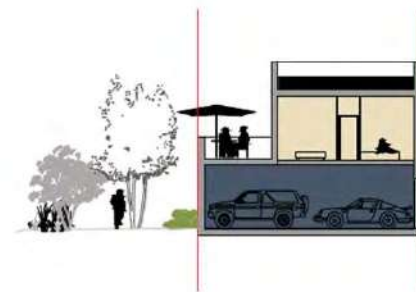


COUPES DE PRINCIPE HABITAT INDIVIDUEL MITOYEN

Option 1 parking juxtaposé



Option 2 Parking longitudinal

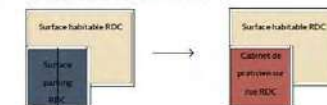


RÉFÉRENCES

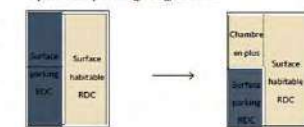


MUTABILITÉ DE L'HABITAT INDIVIDUEL MITOYEN

Option 1 : parking juxtaposé



Option 2 : parking longitudinal



Habiter l'Encan

Encan auzoan bizitzea



Habiter l'Encan

Encan auzoan bizitzea



Contributions par tables

Ekarpenak mahaika



Temps contributif

Ekarpen denborak



Par table, indiquez, par thématiques, vos retours sur le plan-guide

LE QUARTIER DURABLE

Sur la trame de fraîcheur, l'adaptation aux risques, le traitement et l'aménagement de la voie verte

LE QUARTIER HABITÉ

Sur le bâti (densité, insertion et distribution du bâti dans le quartier) & l'intégration de la mémoire des lieux

LA VITALITÉ DU QUARTIER

Sur la mixité générale du quartier; le quartier commercial, artisanal et économique; les équipements publics

LE VIVRE-ENSEMBLE ET LE BIEN-ÊTRE

Sur les espaces publics, les activités sportives et de loisirs, le cadre de vie

LES MOBILITÉS ET LE STATIONNEMENT

Sur les déplacements doux (marche, vélos, transports en commun...), les déplacements automobiles et le stationnement

LA CONCERTATION

Sur l'intégralité des contributions citoyennes dans le plan-guide

Merci de votre participation

Milesker zuen parte hartzeagatik



Annexes

Gehigarriak

06



LES INVARIANTS : Ce qui n'est pas en débat

- L'opportunité du projet

- Le projet devra :

- ✓ Créer des **logements accessibles** à la population locale :
75% logements sociaux
- ✓ Respecter une hauteur de construction **pas plus haute que l'environnant**
- ✓ Présenter une mixité fonctionnelle pour **créer une vraie vie de quartier** avec commerces, activités économiques, espaces publics, logements, services, transports, etc.
- ✓ **Connecter le quartier** au reste de la ville, à la gare et à la ligne express littorale
- ✓ Appréhender la question du **stationnement**
- ✓ **Revégétaliser cet espace** et apporter des îlots de fraîcheur
- ✓ Appréhender le **risque inondation**
- ✓ Conserver les **équipements publics** sur le site

LES VARIANTS : À définir avec vous

Typologie des logements :
T2 / T3 / T4 ?

Pour qui ? Familles ? Seniors ?

Comment combiner hauteur et surface laissée au sol pour d'autres équipements, aménagements ?

Combien de commerces ?

Quelle articulation avec ceux de Marinela, de Zubiburu, du centre-ville ?

Quelle cohabitation mobilités actives / voiture ?

Combien ? En silo / De surface / Sous-terrain ?

Quels espaces verts ? Quelles solutions techniques perméables ?

Quelle infiltration des eaux ?

A leur place actuelle ? Sur un autre espace ?

ALDAGAITZAK: Eztabaidan ez dena

- Proiektuaren aukera

- Proiektuak beharko ditu :

- ✓ Tokiko herritarrei helgarriak zaizkien bizitegiak sortu: %75 bizitegi sozialak
- ✓ Inguruko eraikinak baino gorago ez den eraikuntza goratasuna errespetatu
- ✓ Nahasketa praktikoa ukan egiazko auzotegiko bizia sortzeko, saltegiak, jarduera ekonomikoak, eremu publikoak, bizitegiak, zerbitzuak, garraioak eta abar barne.
- ✓ Auzotegia hiriko beste eremuekin, geltokiarekin, eta itsasbazterreko espres linearekin lotu
- ✓ Aparkatzearen gaia kontuan hartu
- ✓ Eremua birlandareztatu eta fresko guneak sortu
- ✓ Uholdeen arriskua kontuan hartu
- ✓ Guneak ekipamendu publikoak atxiki

ALDAKORRAK: Zuekin finkatzekoak

Bizitegien tipologia: T2 / T3/ T4?
Norentzat? Familiak? Adinekoak?

Nola bateratu goratasuna eta lurrean utzitako azalera beste ekipamendu eta antolaketetarako?

Zenbat saltegi? Zer lotura Marinela, Zubiburu edo hiri barneko saltegiekin?

Nola elkar biziara mugikortasun aktiboak / beribilak?

Zenbat aparkaleku? Solairutan / Azalera / Lurpekoak?

Zer berdegune mota? Zer aterabide tekniko iragazkor?

Zer ur-sartze mota?

Gaur egunko tokian? Beste leku batean?

Les cheminements vers l'école

Eskolara heltzeko bideak



Borne de stationnement
minute côté avenue Errepira

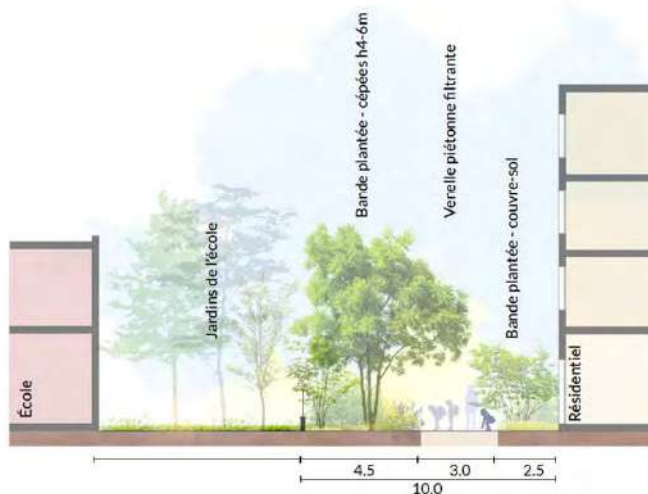


ACCÈS À L'ÉCOLE ET DÉPOSES MINUTES



**DÉPOSE
MINUTE**

*Dépose minute :
Prévoir une contre-allée le long du
jardin des écoles pour fluidifier le
trafic sur l'avenue F. Mitterrand



GROUPEMENT ATELIER D'URBANISME POLYNÉSIEN / ARRENTIERES / CITY LINE / CÉPES ASSET CONSULTING