



# CIBOURE - ZIBURU

- SECTEUR L'ENCAN -

Réunion publique d'information

21 avril 2016

Tour de Bordagain



**Anticipons...**

Préparons aujourd'hui  
le Pays Basque de demain

# RÉUNION PUBLIQUE :

- **Expliquer la démarche entreprise par la municipalité :**  
anticiper le devenir d'un secteur urbain pour être garant de son évolution dans le temps et dans l'espace.
- **Préciser les objectifs poursuivis :** travailler à la requalification urbaine du quartier l'ENCAN dans une vision d'ensemble pour répondre aux besoins du territoire (*logements, services, équipements/espaces publics...*)

> **Préambule** : *Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ?*

1. Repères contextuels

2. L'ENCAN : un quartier en mutation

3. La démarche « foncière » engagée

> Synthèse et perspectives d'action

- **Structure publique autonome** qui a pour mission d'apporter **aux communes et intercommunalités un soutien technique et financier** pour toute problématique et action foncière liée à l'aménagement de leur territoire.
- **Les instances décisionnaires** > émanation des adhérents : 10 EPCI + Conseil Départemental et Régional
  - une Assemblée Générale
  - un Conseil d'Administration
- **A la demande de ses adhérents**, l'EPFL intervient sur les 3 volets suivants :

### Conseils & Ingénierie foncière :

accompagnement des collectivités dans l'élaboration et la mise en œuvre de stratégies foncières (*analyses préalables, outils, procédures...*)

### Négociation et acquisition foncière :

l'EPFL réalise des réserves foncières pour le compte de ses membres (*acquisition à l'amiable, par préemption, par voie d'expropriation*)

### Portage foncier :

l'EPFL gère les biens acquis pour le compte de ses membres durant une période pouvant aller de 4 à 20 ans

### Contexte d'intervention de l'EPFL Pays Basque :

La commune de Ciboure a sollicité l'appui de l'EPFL pour l'accompagner dans sa réflexion portant sur la requalification du secteur de l'Encan.

### Interventions de l'EPFL :

- 3<sup>ème</sup> trimestre : appui à la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Différé (outil foncier),
- 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 : réalisation d'un diagnostic foncier préalable (*caractéristiques des établissements et des logements, nature d'occupation...*)
- 2016 : acquisitions pour le compte de la commune par usage du droit de préemption, engagement de négociations amiables dans les ilots prioritaires.

> **Préambule** : *Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ?*

### **1. Repères contextuels**

2. L'ENCAN : un quartier en mutation

3. La démarche « foncière » engagée

> **Synthèse et perspectives d'action**



### **Ciboure : des indicateurs qui interpellent la collectivité**

- un volume de résidents relativement stagnant depuis le début des années 70 malgré un regain depuis 2007 (*vieillessement, faible renouvellement...*)
- dans la même temporalité, le nombre de logements a été multiplié par 2,6
- forte pression foncière et immobilière, concurrence d'accès aux logements (*45% de résidences secondaires*), marchés immobiliers ségrégatifs

### **Ciboure : un territoire contraint en matière d'urbanisation présentant peu de disponibilités foncières**

- par la richesse de son patrimoine historique, de son environnement et de ses paysages
- par ses limites administratives et géographiques (*océan, voie ferrée, A63, Barthes...*)
- par le durcissement des directives supra-communales en matière de planification urbaine

### **Ciboure : des exigences en matière de production de logements**

- les dispositions de la loi SRU obligent la commune de Ciboure à disposer de 25% de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales ce qui induit la réalisation de 660 LLS à horizon 2025
- au-delà des implications réglementaires, permettre aux cibouriens d'accéder à des logements à prix abordables



### Questions générales :

A travers le filtre des contraintes évoquées, **où produire** des logements pour respecter le cadre réglementaire et assurer le parcours résidentiel des ménages locaux ?

> *Identifier des secteurs potentiels de renouvellement urbain*

**Comment favoriser** la production de logements abordables ?

> *Initiative publique pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement dans lesquelles la collectivité fixe les règles (action foncière volontariste)*

> **Préambule** : *Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ?*

1. Repères contextuels

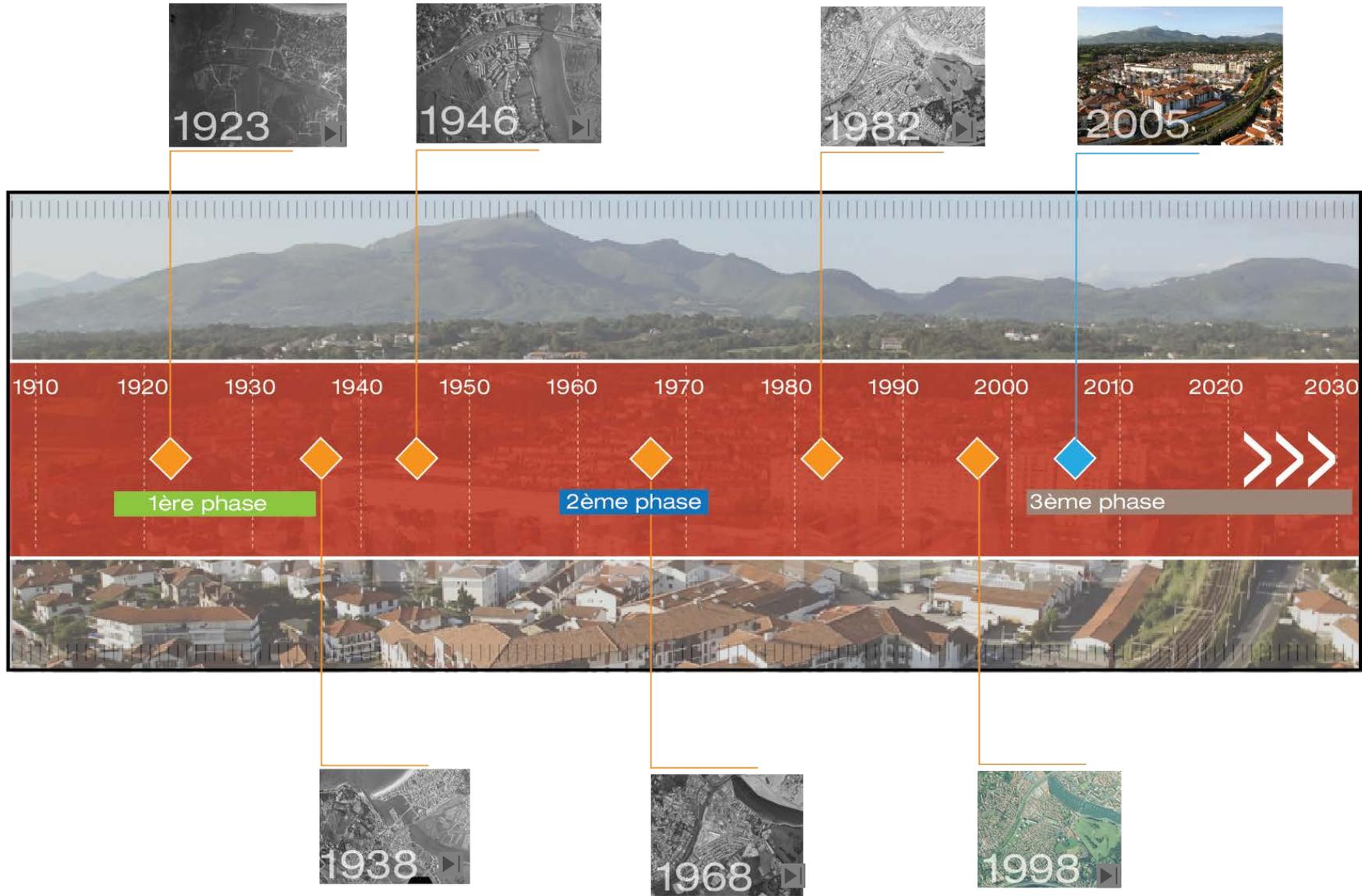
**2. L'ENCAN : un quartier en mutation**

3. La démarche « foncière » engagée

> **Synthèse et perspectives d'action**

### 2. L'ENCAN, un quartier en mutation

*Partager un regard commun sur le passé de ce quartier et son évolution*

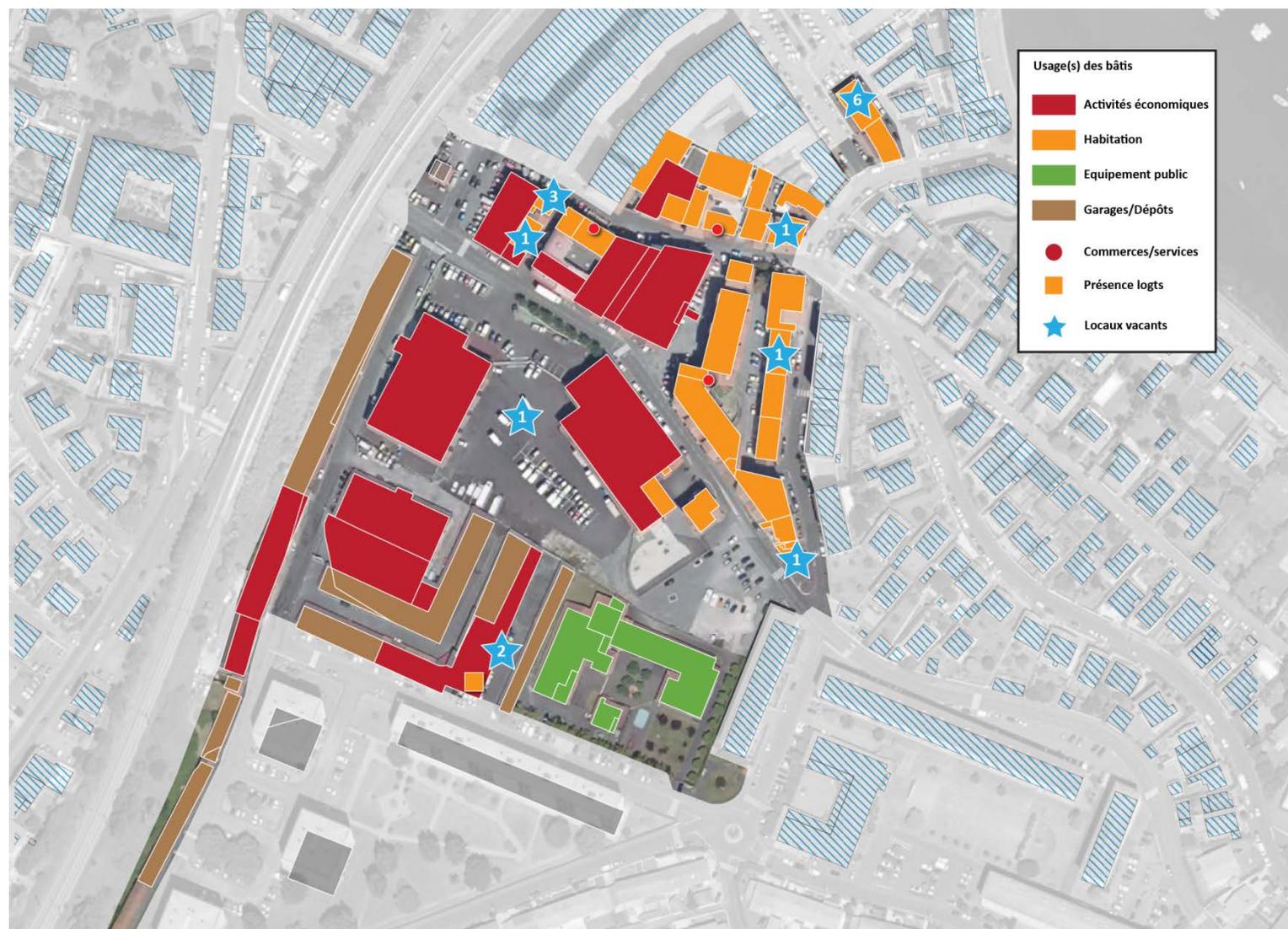


## 2. L'ENCAN, un quartier en mutation



L'analyse synthétique des usages et de la nature des biens fait ressortir :

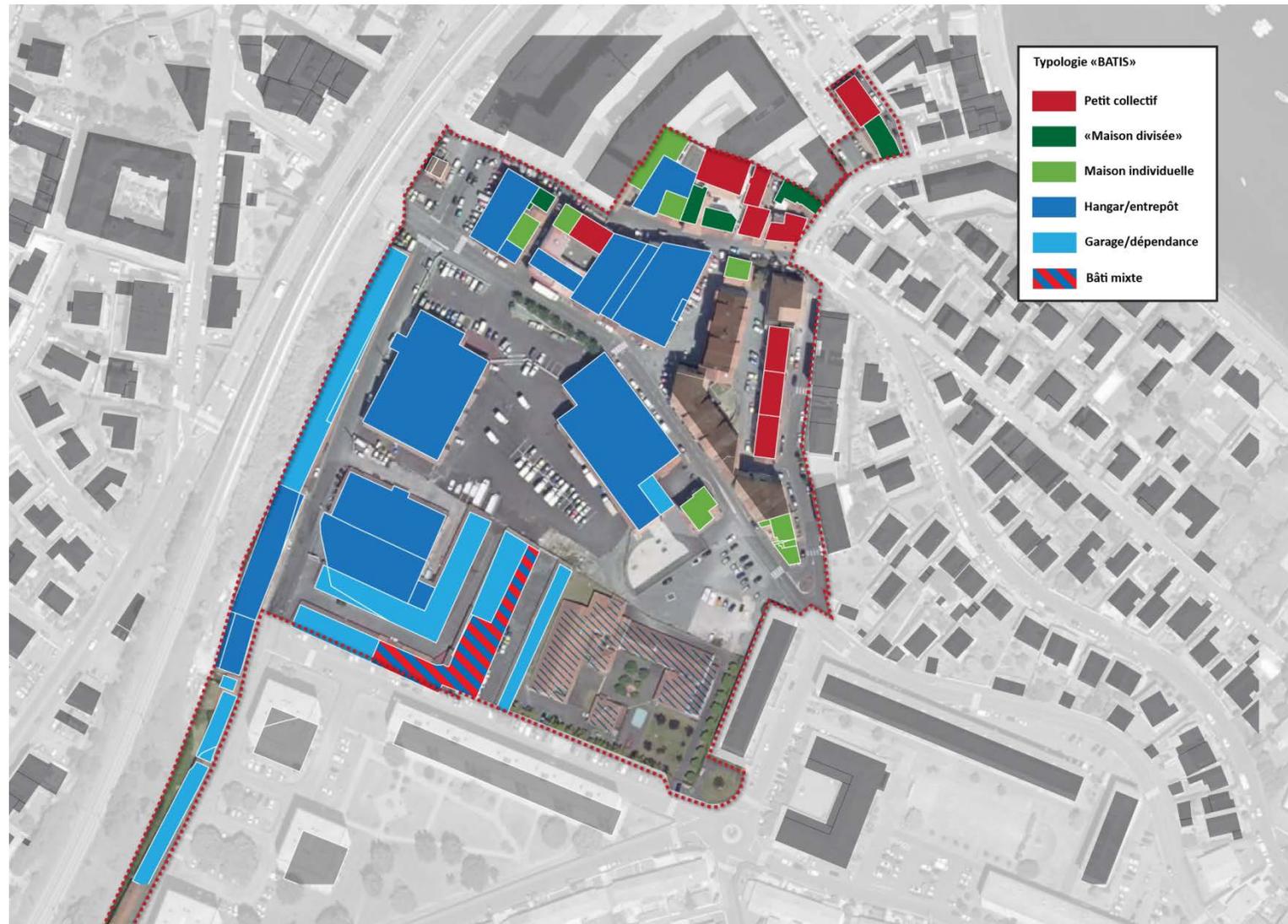
- un espace mixant une diversité d'usages qui restent relativement organisés dans des îlots spécifiques,
- des espaces dont les travaux récents n'appellent pas de mutation : école publique requalifiée,
- des bâtiments à usage d'habitation à considérer dans la réflexion globale mais ne semblant pas présenter d'enjeu d'intervention.



## 2. L'ENCAN, un quartier en mutation

La représentation de la typologie des bâtiments présents dans le secteur d'étude montre :

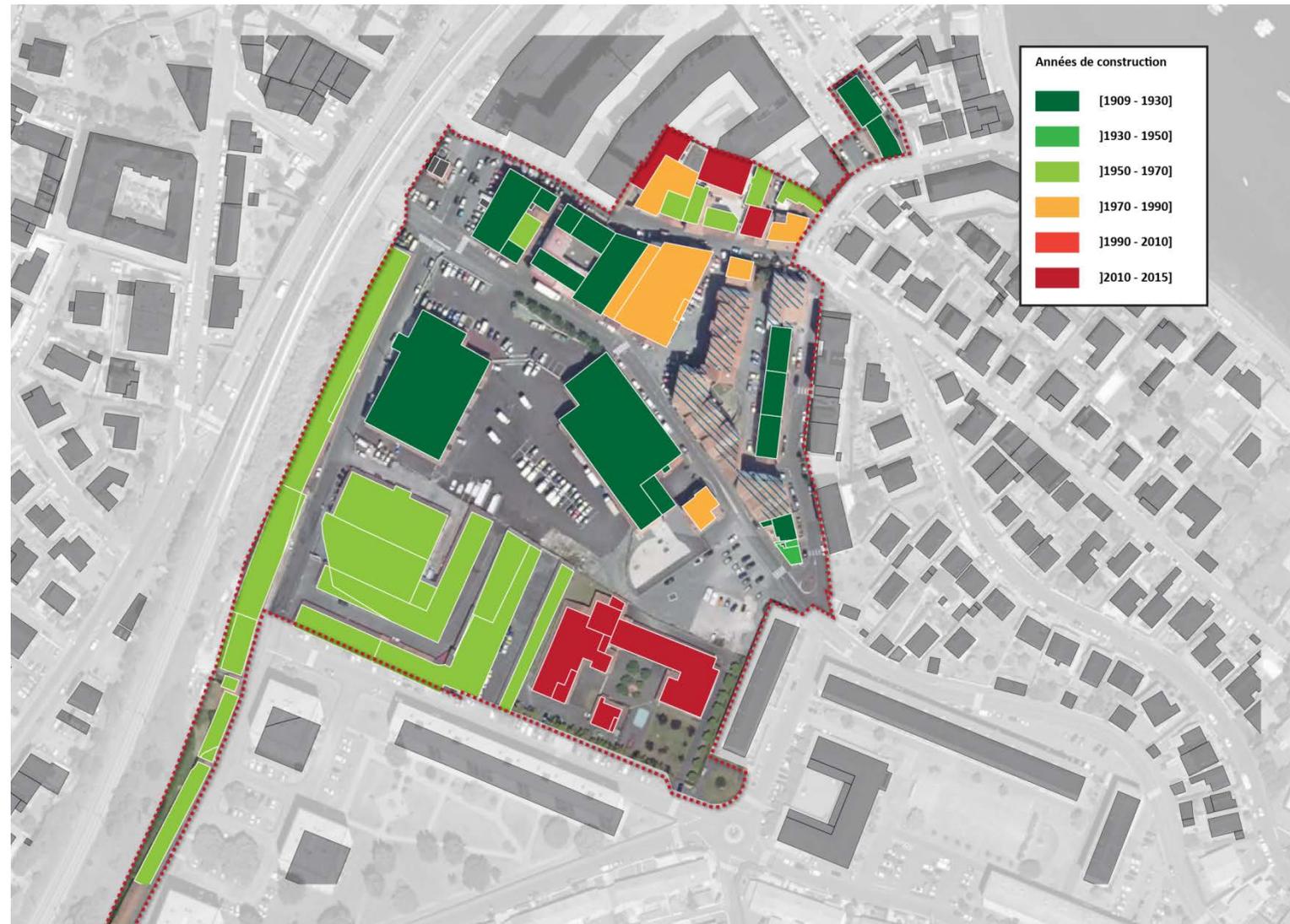
- une imbrication de formes urbaines identifiée dans certains ilots,
- À l'inverse, certains espaces sont caractérisés par la prédominance de hangars à usage d'activité.



## 2. L'ENCAN, un quartier en mutation

Le regard porté sur l'ancienneté du bâti révèle :

- que le secteur se distingue par une certaine ancienneté du bâti,
- que certains espaces à l'intérieur de ce périmètre ont subi des mutations progressives au fil du temps (*opérations ponctuelles de transformation*)
- d'autres espaces, davantage spécialisés, ne subissent pas de transformation en profondeur ce qui n'obère pas l'évolution des usages.



## 2. L'ENCAN, un quartier en mutation

Répartition de la surface brute cadastrale dans la totalité du périmètre ( $\approx 43.000 m^2$ ) :

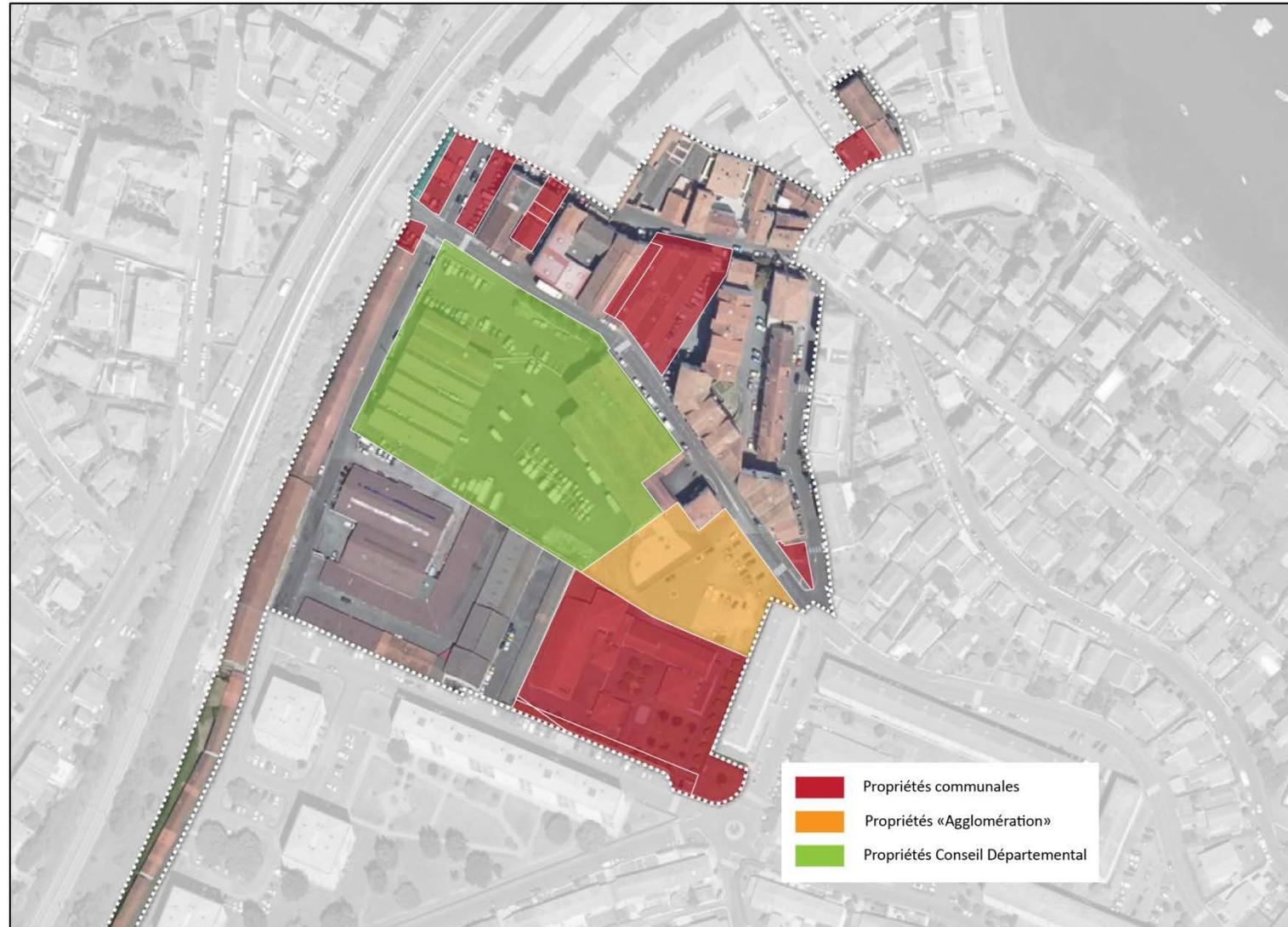
### Foncier Public :

- Commune : 23 %
- Agglomération : 6,5 %
- CG 64 : 23 %

\*\*\*

### Foncier Privé :

- tout confondu  $\approx 48$  %



*Représentations des propriétés publiques*

## 2. L'ENCAN, un quartier en mutation

Répartition de la surface brute cadastrale dans la totalité du périmètre ( $\approx 43.000 m^2$ ) :

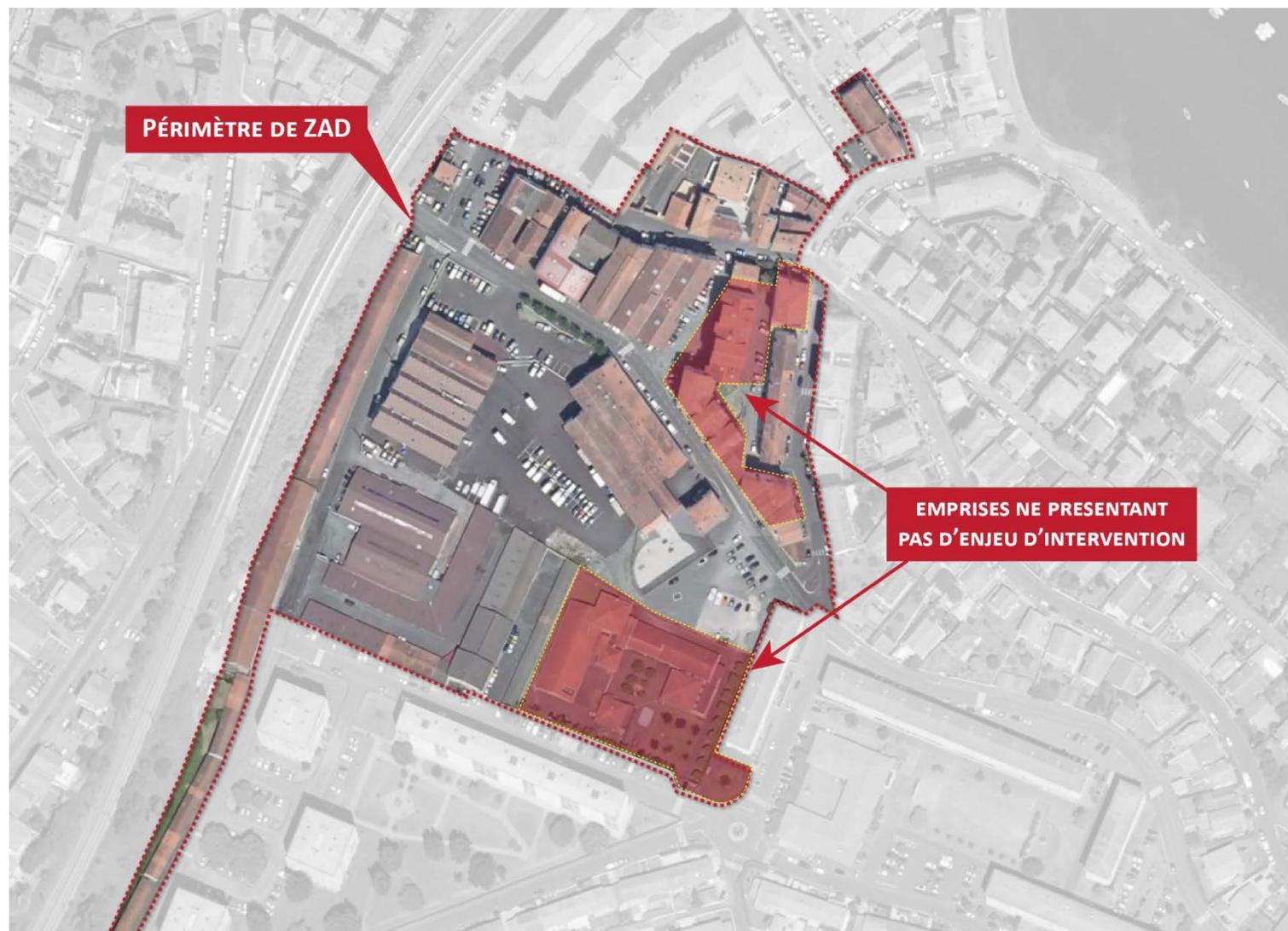
### Foncier Public :

- Commune : 23 %
- Agglomération : 6,5 %
- CG 64 : 23 %

\*\*\*

### Foncier Privé :

- tout confondu  $\approx 48$  %



*Représentations des propriétés publiques*

### En résumé :

- Un quartier situé en plein cœur urbain,
- Imbrication d'usages en cœur urbain interrogeant leur complémentarité à long terme ?
- Présence de bâtiments totalement ou partiellement vacants (*25% des locaux*),
- Des bâtiments relativement défraîchis,
- Des transformations ponctuelles sans organisation globale,
- Une part importante de propriétés publiques,

**La combinaison de ces facteurs met en évidence des caractéristiques favorables au renouvellement urbain de ce quartier dans le cadre d'un projet d'ensemble.**

**>> Engagement d'une intervention foncière publique volontariste pour encadrer, maîtriser et décider de l'avenir de ce quartier.**

> **Préambule** : *Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ?*

1. Repères contextuels

2. L'ENCAN : un quartier en mutation

**3. La démarche « foncière » engagée**

> **Synthèse et perspectives d'action**

### **Un positionnement nécessaire de la collectivité pour :**

- déterminer une vision d'ensemble garante de l'intérêt général,
- définir un projet global cohérent adapté aux besoins du territoire,
- rendre possible la réalisation d'une opération d'aménagement complexe.

### **Une dynamique de projet de cette envergure se traduit inévitablement par des actions foncières volontaristes de la collectivité :**

- mise en place d'une Zone d'Aménagement Différé,
- sollicitation de l'EPFL Pays Basque pour engager des négociations amiables

### **La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) : un outil de préemption**

- *outil foncier régi par le Code de l'Urbanisme dotant la collectivité d'un droit de préemption dans un périmètre déterminé.*
- *Durée de vie de la ZAD : 6 ans (renouvelable).*

### **Droit de préemption :**

- *capacité pour la collectivité (ou un délégataire désigné) à se substituer à un acquéreur en cas de cession d'un bien.*
- *Fait déclencheur : signature d'un compromis de vente entre un propriétaire vendeur et un acquéreur (Déclaration d'Intention d'Aliéner)*
- *IMPORTANT : la ZAD ne force pas un propriétaire à vendre, de la même manière il n'a aucun impact sur les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...).*

\* 78 ZAD en Pays Basque : un outil fréquemment mise en œuvre par les collectivités locales.

\* Sur 40 communes dotées d'un PLU/POS, 39 ont instauré un droit de préemption dans les zones U et AU des PLU.

### 3. La démarche foncière engagée



#### Des dynamiques d'actions foncières aux temporalités différentes :

- Un périmètre global de veille foncière (*saisies d'opportunité*) : ensemble de la ZAD
- des ilots prioritaires avec engagement de négociations amiables et délégation à l'EPFL du droit de préemption.

#### Découpage des ilots au regard de :

- la trame viaire,
- du fonctionnement des espaces

> **Préambule** : *Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ?*

1. Repères contextuels

2. L'ENCAN : un quartier en mutation

3. La démarche « foncière » engagée

> **Synthèse et perspectives d'action**

A travers ces éléments d'analyse, le secteur de l'Encan se caractérise par une sensible complexité foncière, juridique et technique qui requiert la **mise en synergie des acteurs publics** :

> **par son rayonnement et ses modalités de mise en œuvre, la démarche de projet engagée dépasse le strict cadre de la ZAD de l'ENCAN mais également le cadre communal** (*relocalisation des activités économiques, changement potentiel de destination du secteur VFDM...*)

#### **SUITE :**

#### **Le périmètre de ZAD, un périmètre d'intervention foncière publique :**

- Veille foncière dans l'intégralité du périmètre,
- Engagement d'une démarche active de négociations amiables dans les ilots 1, 2 et 4 pour prendre le temps d'identifier les besoins, les attentes...

#### **Le périmètre de ZAD, un périmètre d'études :**

- Engagement à court terme d'une « étude urbaine » pour définir les conditions de faisabilité puis esquisser les orientations d'une opération globale,
- Engagement d'une réflexion partenariale sur les conditions et modalités de relocalisation des activités économiques (*Quoi ? Où ? Quand ? Comment ?*) avec les partenaires compétents.



# CIBOURE - ZIBURU

## - SECTEUR L'ENCAN -

**Fin**

*21 avril 2016*



**Anticipons...**

Préparons aujourd'hui  
le Pays Basque de demain