



## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique :  
« Synthèse du diagnostic  
et présentation des enjeux »  
**25 février 2016**



P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
*Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique*

### Sommaire

#### Contexte

- I. Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU)
- II. Analyse de l'état initial de l'environnement
- III. Diagnostic territorial
- IV. Echanges



**CONTEXTE** P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Aujourd’hui : application du Règlement National d’Urbanisme (RNU)**

- Avis conforme de l’État
- Règles Nationales généralistes

**Volonté Politique: répondre aux besoins et spécificités du territoire**

**LE PROJET DE NOTRE TERRITOIRE**

- Définir l’armature spatiale du territoire
- Anticiper le développement économique et l’aménagement commercial
- Planifier l’habitat et améliorer la cohésion sociale
- Organiser les déplacements et les mobilités
- limiter la consommation d’espace
- Protéger la biodiversité et la Trame Verte et Bleue (TVB)
- Préserver les espaces à usage ou à potentiels agricoles, forestiers
- Valoriser le paysage et le patrimoine bâti
- Maîtriser les énergies et les émissions de Gaz à effet de Serre
- Prévenir les risques
- Utiliser avec efficacité des ressources naturelles
- Prévenir les pollutions et les nuisances
- Développer les communications électroniques
- Autres spécifiques du territoire

**ere**

3

**CONTEXTE** P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**La commande communale : Phases d’élaboration du P.L.U. de Ciboure**

**Phase 1**  
Diagnostic territorial et Etat initial de l’environnement & Enjeux

**Phase 2**  
P.A.D.D. & Orientations d’aménagement et de programmation

**Phase 3**  
Règlement et zonage

**Phase 4**  
Finalisation du dossier de PLU et procédures administratives de consultation

**APPROBATION**

**Evaluation Environnementale & actualisations**

**2015** → **2016** → **2017**

**Actuellement fin de la phase du diagnostic**

**ere**

4

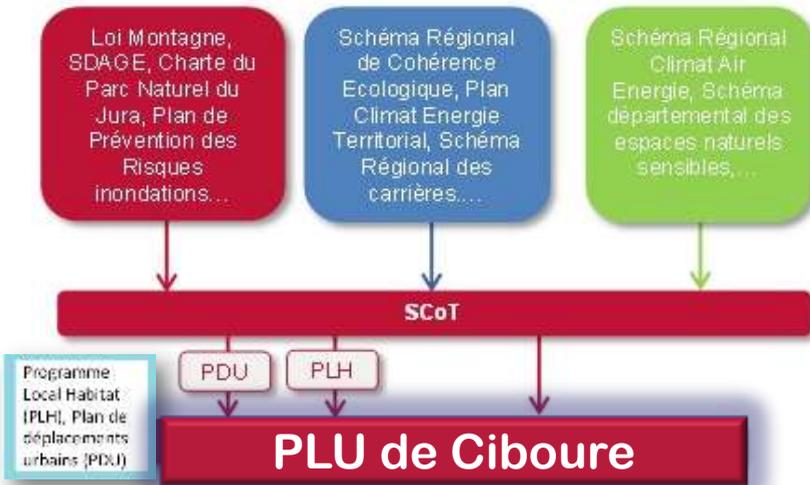


**Partie 1.**  
**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**



**1**

**Le PLU**



**1 Le PLU** P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**PLU : délimitation à la parcelle**

**SCOT : orientations à grande échelle**

**CIBOURE**  
ereia

7

**1 Le PLU** P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Les principales pièces du dossier de PLU**

**Rapport de présentation**  
Expose le diagnostic, état initial de l'environnement  
Analyse les choix de développement et impact du PLU sur l'environnement

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**  
Présente et décline le projet communal à travers différentes thématiques

**Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**  
Définissent sur les secteurs d'enjeux les conditions d'aménagement

**Plan de zonage**  
Document graphique qui délimite :  
- les zones urbaines U  
- les zones à urbaniser AU  
- les zones agricoles A  
- les zones naturelles et forestières N

**Règlement**  
Edicte les règles de construction et d'occupation du sol pour chaque zone défini au plan de zonage

**Annexes et documents complémentaires**  
Notamment les servitudes d'utilité publique, les Plans de Prévention des Risques, les annexes sanitaires

**CIBOURE**  
ereia



## Partie 2.

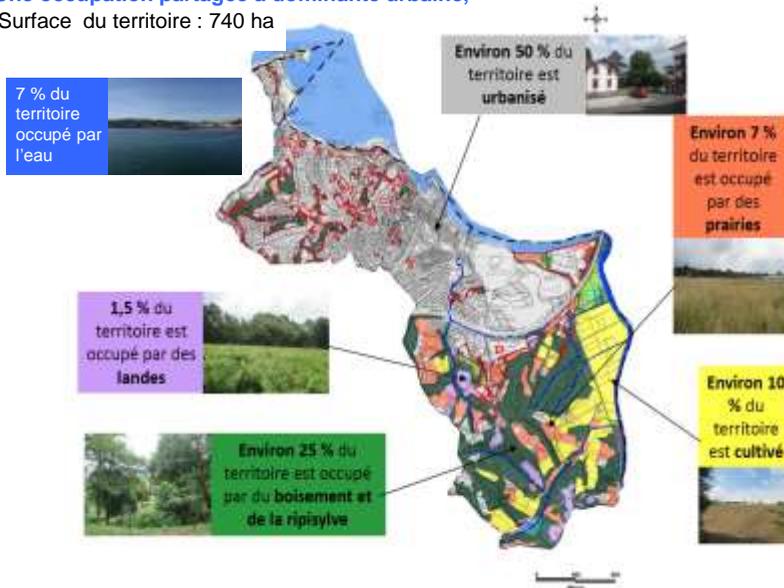
### Analyse de l'état initial de l'environnement

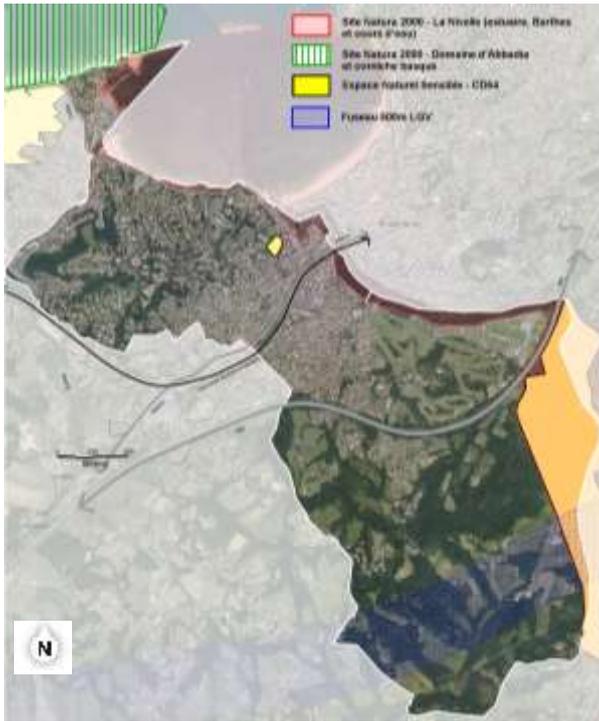


## 2

### ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

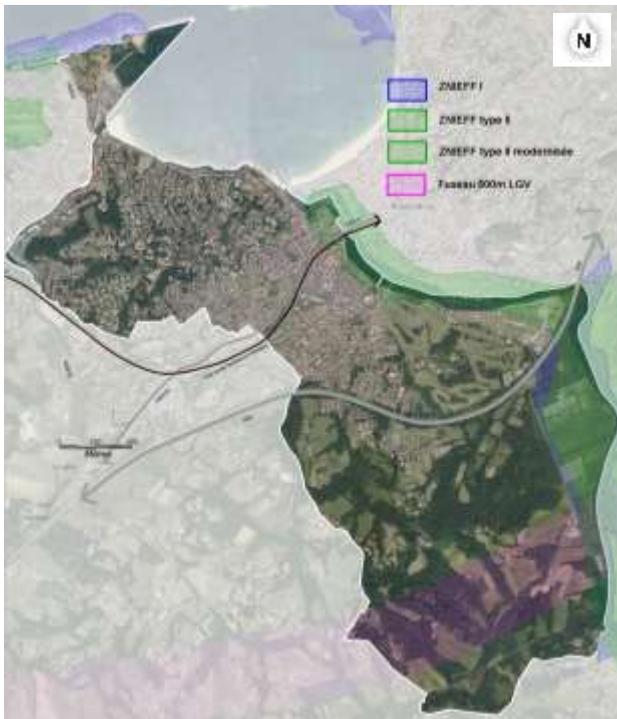
Une occupation partagée à dominante urbaine,  
Surface du territoire : 740 ha





P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
*Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique*

### SITES D'INTERET ECOLOGIQUES



P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
*Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique*

### SITES D'INVENTAIRES ECOLOGIQUES

**2** ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Inventaires et protections des milieux sensibles**

**La trame verte et bleue sur Ciboure**

**Réservoirs biologiques**

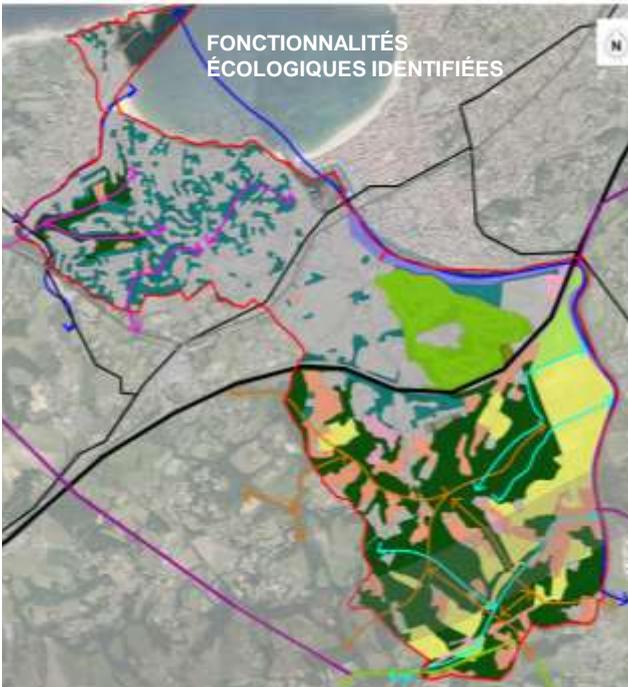
Zones de refuge et zones vitales pour la réalisation du cycle biologique d'un cortège faunistique et floristique remarquable

- Principal réservoir : **Marais de Landaburia**



**Corridors écologiques**

- Eléments de la trame verte (corridors) : **forêts et prairies**
- Eléments de la trame bleue (corridors) : **cours d'eau et zones humides**
- Corridor aquatique majeur : **réseau hydrographique** (Nivelles, Untxin et affluents)
  - ✓ Axe également favorable aux espèces ne présentant pas d'affinités aquatiques comme : Chiroptères ou grands mammifères
  - ✓ Le cours d'eau assure les continuités biologiques sur l'ensemble du territoire
- Corridor forestier : **ripisylves, haies et alignements d'arbres**
  - ✓ Liaisons entre les différents boisements et entre les milieux naturels (fourrés et prairies)
  - ✓ Trame végétale urbaines, boisements parcs & jardins urbains



P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Trame verte (Espaces Bleus)**

- Fonctionnel
- Non-fonctionnel

**Flux d'espèces à l'échelle communale**

- Potentiel végétal et mammifères semi-aquatiques
- Potentiel piscicole et mammifères semi-aquatiques
- Mammifères terrestres, et oiseaux
- Mammifères terrestres et amphibiens, et oiseaux amphibiens

**Trames de corridors**

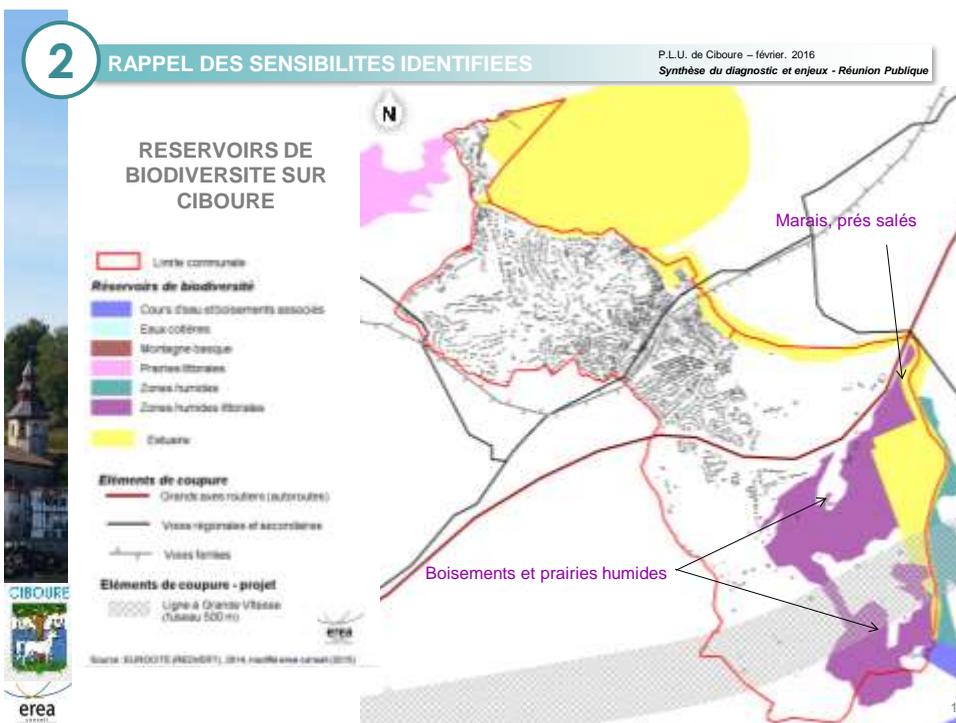
- Corridor de cours d'eau
- Corridor haies et alignements

**Projet générique de zonage**

PLU de Ciboure (2016)

**Type d'occupation de sol**

- Cours d'eau
- Marais, prairies
- Mars et vasières
- Plages
- Boisements
- Landes et zones pastorales
- Prairies
- Cultures
- Urbs
- Espaces verts urbains et parcs
- Jardins urbains



**1 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Inventaires et protections des milieux sensibles**

**La trame verte et bleue sur Ciboure**

**Principales coupures**

- Les zones urbaines existantes
- Les routes (A63, RD 810) et voies ferroviaires (voire les fossés bordant les pistes forestières), impactant directement les flux des espèces à faible pouvoir de déplacement
- Le projet de LGV (coupure au Sud du territoire communal): la nécessité de compenser des fonctionnalités écologiques dégradées
- Les projets au Sud de l'autoroute sur des zones non minéralisées (altération des milieux naturels et perturbations des espèces sauvages dans leur déplacement)

Les espaces verts, souvent composés d'espèces horticoles, permettent de maintenir une continuité écologique au sein des espaces urbains

→ La densification des zones urbaines existantes constitue une réponse au risque de fragmentation accrue des milieux, représenté par l'urbanisation de nouveaux secteurs

→ Maintenir, préserver et renforcer les éléments constitutifs de la TVB (ex : réseau de haies, massifs boisés) et gestion différenciée des espaces publics

→ Appréhender les compensations du Projet LGV sur le territoire communal

erec

2

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

Evaluation des sensibilités écologiques et des enjeux du territoire

**Au Sud de l'A63 : enjeux globalement « forts » à « très forts »**

Une orientation essentiellement pastorale

Une conservation d'ensembles prairiaux, boisés et d'une zone humide, témoins d'une importante biodiversité abritant de nombreuses espèces protégées tel que : la Cistude d'Europe, la Loutre d'Europe, le Milan noir, le Cuivré des marais...

**Dans la moitié Nord : enjeux globalement « faibles »**

Un **secteur fortement urbanisé** où les espaces naturels ne sont présents qu'à l'état relictuel

Une **déconnexion** des différentes unités et de faibles surfaces occupées : **perte de fonctionnalité**

Des **espèces anthropophiles**, montrant une bonne capacité à s'adapter au contexte urbain : Lézard des murailles, Merle noir, Moineau domestique

Des parcs et jardins, habitats de chasse pour certaines espèces de chauve-souris

Des milieux d'importance dans l'accomplissement du cycle biologique des coléoptères, dont plusieurs espèces bénéficient d'un statut de protection à l'échelle européenne

Un vaste **espace de naturalité en bord du tissu urbain** : le golf de La Nivelles



17

2

RAPPEL DES SENSIBILITES IDENTIFIEES

P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

Evaluation des sensibilités écologiques et des enjeux du territoire

Les 5 niveaux d'enjeux

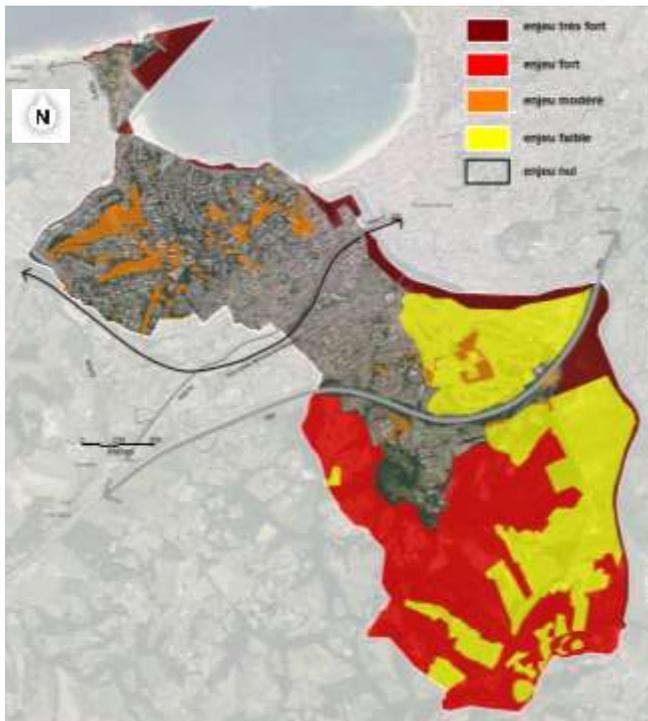
Nul	zone bâtie ou minérale
Faible	zone présentant un intérêt pour la faune ou la flore
Modéré	Espèces ou habitats rares, ayant une aire de répartition assez large en Europe ou en France. Ils se développent dans des milieux particuliers. Menacés à moyen terme
Fort	Espèces ou habitats d'intérêt communautaire, ou protégés, ou très rares, ayant une aire de répartition restreinte en Europe ou en France et qui soient menacés à court ou moyen terme
Très fort	Espèces ou habitats d'intérêt communautaire prioritaire et/ou menacés d'extinction

Les sites associés

- enjeux très fort : la baie, le site NATURA 2000, la Nivelles, les secteurs de marais, les corniches et falaises
- enjeux fort : l'ensemble des boisements à l'arrière de l'A63, les espaces ouverts et prairies au Sud
- enjeux modéré : l'ensemble de boisements de la partie urbanisée
- enjeux faible : le golf, la plaine des sports, les parcelles agricoles



18



P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
 Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**SYNTHESE DES ENJEUX ECOLOGIQUES**

**2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
 Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Gestion durable des ressources naturelles**

**Economiser les ressources et assurer leur renouvellement**

**Une qualité de l'air satisfaisante mais déclinante**

Une qualité a minima « bonne » pour l'ensemble des paramètres mesurés, en deçà des normes réglementaires  
 Une inscription en « zone sensible » au SRCAE

**L'eau, une ressource locale fragile**

Des masses d'eau souterraines et superficielles justifiant d'un « bon » état écologique et chimique

- Une consommation d'eau journalière importante liée à l'activité touristique
- Une STEP dimensionnée pour les développements urbains futurs (60 000 EH), dont 3 500 EH réservés à Ciboure

Une gestion des eaux pluviales à améliorer  
 Une bonne qualité des eaux de baignade de la baie, mais dépendante de la pluviométrie et de la performance des systèmes d'assainissement

**Une consommation d'espace maîtrisée**

Une faible consommation d'espace ces 10 dernières années(2005-2014) : 16,3 ha de surfaces consommées, dont 11,6 ha en extension sur les espaces agricoles ou forestiers ou naturels



2

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

Evolution et contraintes de l'espace communal

La présence de risques majeurs et de nuisances

**Des risques littoraux :** submersion marine, érosion et recul du trait de côte

Dés 2020, les 1<sup>ères</sup> constructions menacées, puis en 2040 le Fort de Socoa et quai passicot

La mise en place d'une stratégie de gestion du trait de côte à l'échelle de la CASPB est en cours



Façade littorale sur Ciboure (source : Mairie)

**Un risque d'inondation élevé**

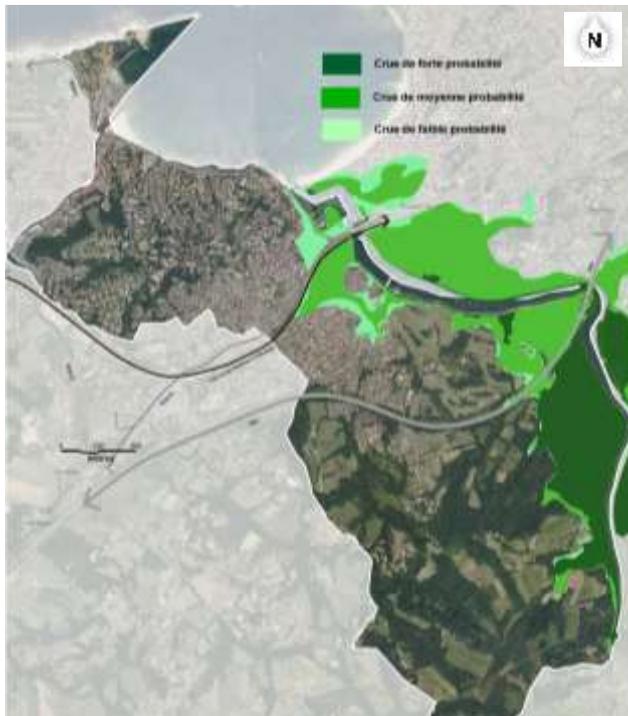
La conjugaison de plusieurs aléas et facteurs :

- Un relief marqué et l'imperméabilisation des sols concentrant les ruissellements en aval
- Les crues de la Nivelle, de l'untxin et de leurs affluents provoquant des débordements
- L'impact de fortes tempêtes (vent+houle+état dépressionnaire+marée) pouvant provoquer une submersion des secteurs bordant la baie

Une connaissance affinée du risque inondation sur Ciboure (TRI Côtier Basque 2014)

- Submersion marine : 595 habitants permanents + 1 établissement scolaire impactés
- Débordement de cours d'eau : 1 815 habitants permanents impactés + 2 établissements scolaires impactés

Un PPR Multi-Risques en cours d'élaboration portant sur l'inondation et la submersion (PPRI Nivelle, PPRI Untxin et PPRSubmersion)



P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

RISQUE INONDATION PAR SUBMERSION ET DEBORDEMENTS DE COURS D'EAU

Carte des surfaces inondables de la Nivelle (source : TRI Côtier Basque)  
Sera complétée du risque Untxin et submersion

## 2

## ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

## Evolution et contraintes de l'espace communal

La présence de risques et de nuisances

**Aléa retrait-gonflement des argiles**

Plus des 2/3 du territoire communal est concerné par la présence importante d'argile, imposant des normes techniques aux constructions

**Une zone de sismicité reconnue**

La commune est classée en zone 3 (à risque modéré), imposant des normes techniques aux constructions

**Le transport de marchandises dangereuses**

Le rôle des infrastructures de transports qui parcourent la commune : routières (A63, RD810, RD912), ferroviaire (ligne Bordeaux – Hendaye) et énergétique (gazoduc), imposent des servitudes sur les espaces contigus

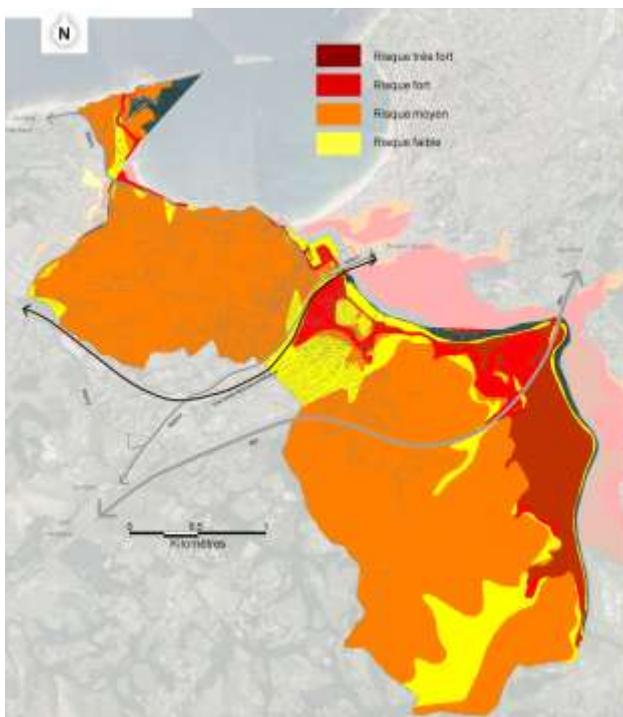
**De fortes nuisances sonores**

Plusieurs infrastructures de transports classées bruyantes en raison des trafics supportés et bruits générés : A63, RD 810, RD 912 et RD913 et voie ferrée (Hendaye – Paris)

**La présence de sites industriels et de services (actifs ou anciens) potentiellement pollués**

46 sites imposent une vérification de l'état du sol avant de permettre une nouvelle affectation des terrains

23

P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion PubliqueSYNTHESE  
DES RISQUES  
MAJEURS

24

**2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
 Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Contexte paysager et motifs identitaires**  
 8 entités paysagères

**1** Centre historique : front urbain remarquable, vu depuis St-Jean-de-Luz

**2** Colline de Bordagain : écrin et arrière plan de la ville

**3** Presqu'île de Socoa

**4** Vallée de l'Utxin : berges bâties, quartier dense et récent

25

**2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
 Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Contexte paysager et motifs identitaires**  
 8 entités paysagères

**5** Baie de St-Jean-de-Luz

**6** Quartiers rétro-littoral : quartier de l'Encan

**7** Collines boisées et agricoles

**8** Vallée de la basse Nivelles : barthes, paysages ouverts

26

2

DIAGNOSTIC PAYSAGER ET PATRIMONIAL

P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

Contexte paysager et motifs identitaires

Fonctionnement visuel

- ❖ Nombreux panoramas liées au :
  - Relief vallonné
  - Etendues d'eau (baie, Nivelles)
  - Espaces ouverts (jardins, prairies)
  - Faible hauteur et espacement des constructions
- ❖ Echappées visuelles : création de liens avec le grand paysage (vues vers la Baie, la Nivelles, la Rhune, les Pyrénées) et valorisation du paysage de proximité (collines et vallons riverains, vues vers St-Jean de Luz)
- ❖ Des repères visuels bâtis :
  - Tour de Bordagain
  - Fort de Socoa
  - Eglise St-Vincent
  - Sémaphore

→Le lien visuel avec les grands paysages naturels assure l'identité et la cohésion paysagères de la commune

→Plusieurs édifices bâtis, valorisés par la composition paysagère, composent des repères visuels identitaires



27

2

BILAN DE LA ZPPAUP

P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

La ZPPAUP

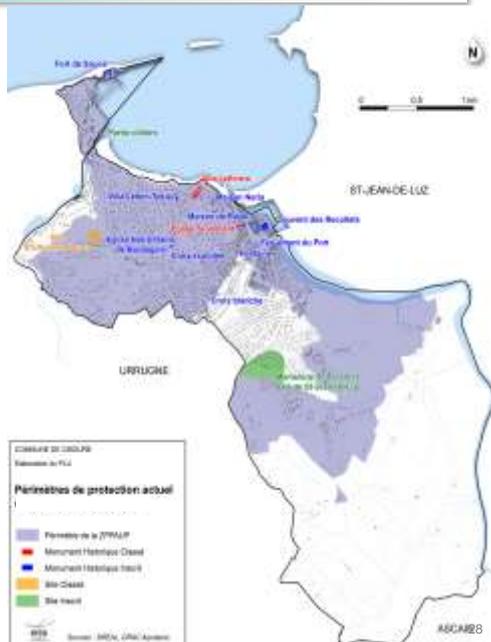
Une simplification des périmètres de protection antérieurs

- Disparition de la servitude des abords des MH
- Réduction de la servitude des Sites Inscrits
- Les règles inhérentes au Site Classé demeurent

L'application de la ZPPAUP

- Un large périmètre de protection, offrant une continuité des Sites protégés entre eux
- Division en 4 secteurs :
  - ✓ Ville historique
  - ✓ Quartiers urbains en devenir
  - ✓ Collines et reliefs
  - ✓ Espace d'urbanisation en cours entre Ste-Croix et Ste-Anne

Une caducité annoncée pour juillet 2016



2

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

Une richesse patrimoniale sur le territoire

Des éléments bâtis remarquables, porteurs d'identité

Un patrimoine diversifié et riche d'histoire

- Habitations
- Edifices publics
- Bâtiments religieux
- Bâti rural
- Edifice portuaire
- Objets : sculptures, fontaines, bornes,...



29

2

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

Une richesse patrimoniale sur le territoire

Un patrimoine végétal, participant à l'ambiance paysagère

Un tissu végétal urbain d'intérêt

- Une composition d'espaces de respiration
- Une diversité des essences locales ou non
- Des arbres remarquables isolés ou groupés
- Des parcs, jardins privé ou public

La possibilité de créer une trame végétale urbaine, notamment sur le quartier Bordagain



30

2

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

Une richesse patrimoniale sur le territoire

Des panoramas et perspectives de grande qualité



Paysage ouvert de la Baie (vue depuis le cimetiere de Bordagain)



La Rhune, repère visuel quasi omniprésent



Clocher de l'église St-Vincent



Panoramas dans les collines boisées



Échappée visuelle vers la baie depuis le Bordagain (quartier Machotarreta)



Ouverture paysagère depuis les berges de la Nivelles



Échappée visuelle vers St-Jean-de-Luz



2

RAPPEL DES SENSIBILITES IDENTIFIEES

P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

Synthèse des enjeux

Les constats

- Une façade littorale représentant un attrait touristique majeur... mais exposant le territoire aux risques littoraux
- Un relief communal accentué permettant des points de vue remarquables, mais constituant une contrainte pour l'urbanisation
- Une urbanisation au contact d'écosystèmes sensibles (Natura 2000, ENS, ZNIEFF, zones humides)
- Une trame verte et bleue bien identifiée, mais quelquefois impactée par des éléments de coupure
- Une gestion des ressources naturelles perfectible
- Une commune concernée par la présence de risques naturels et technologiques

Les enjeux

- Réduire la consommation d'espace (< 12 ha), en optimisant l'utilisation des zones urbaines existantes (Loi ALUR)
- Gérer durablement la ressource en eau
- Préserver et améliorer la biodiversité et les continuités écologiques, notamment en zone urbaine
- Intégrer les aléas naturels et technologiques à l'aménagement communal
- Appréhender et anticiper la caducité de la ZPPAUP : Protection du patrimoine bâti, végétal et perspectives visuelles.





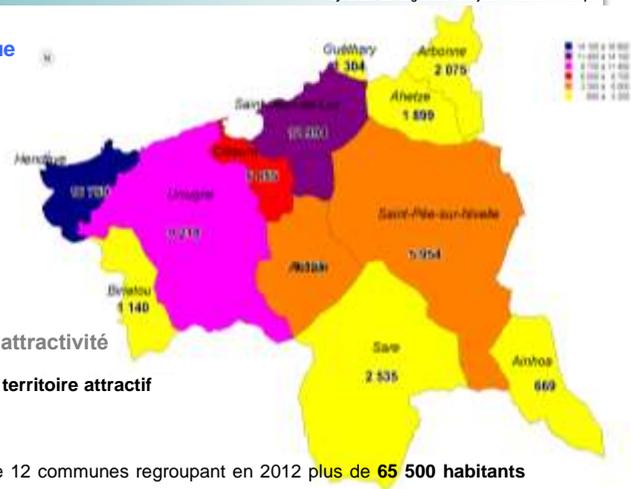
## Partie 3. Diagnostic territorial

### 3

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

### Contexte démographique



**Le littoral, un facteur d'attractivité**  
**Le périmètre du SCoT : un territoire attractif**

Une intercommunalité de 12 communes regroupant en 2012 **plus de 65 500 habitants** (+56 % en 40 ans)

La CASPB, l'une des intercommunalités **les plus dynamiques** du département :

- 1 habitant du département sur 10 y réside en 2012
- depuis 2007, **l'une des plus fortes croissances des Pyrénées-Atlantiques** (+10 %) 3 fois celle du département

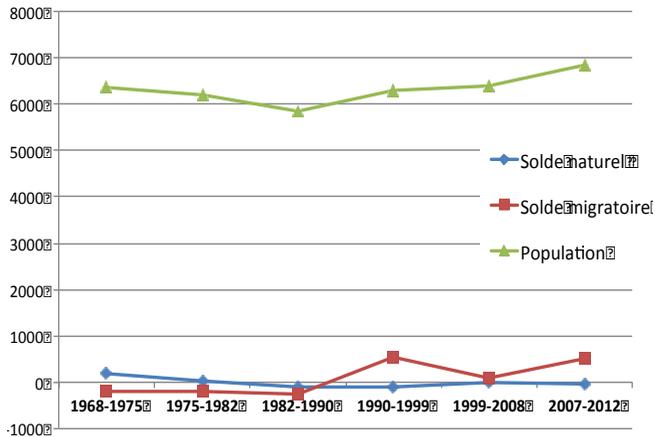




**3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL** P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Caractéristiques et profil de la commune**

**Les Composantes de l'évolution démographique de Ciboure depuis 1968**



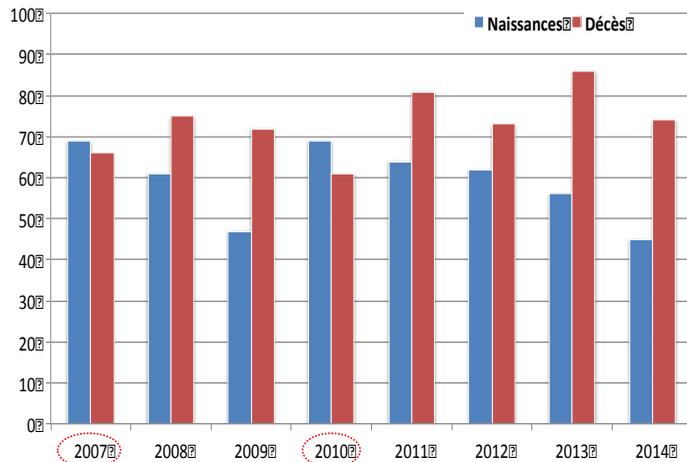
35



**3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL** P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Caractéristiques et profil de la commune**

**Evolution du Solde naturel de Ciboure entre 2007 et 2014**



36

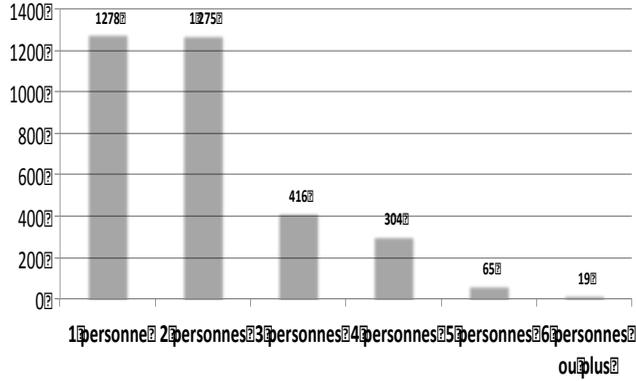
3

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

Caractéristiques et profil de la commune

Composition des ménages de Ciboure en 2012



37

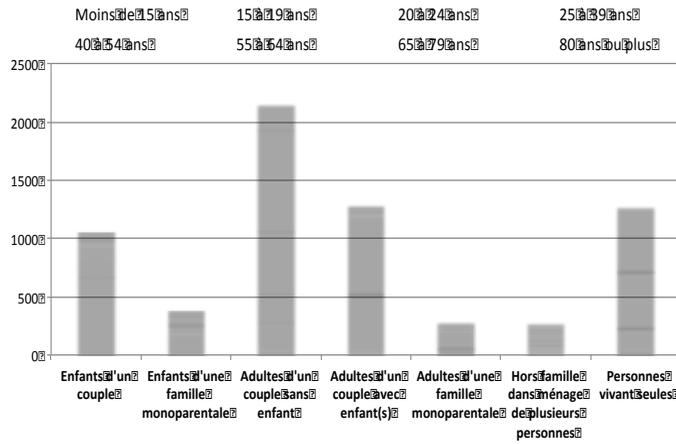
3

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

Caractéristiques et profil de la commune

Population des ménages par sexe, âge et mode de cohabitation sur Ciboure en 2012



38

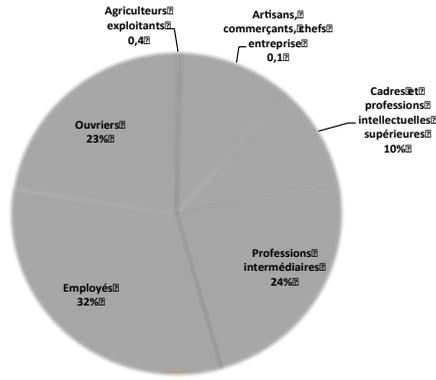
3

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

Le cadre économique

Les catégories socioprofessionnelles des actifs de Ciboure en 2012



L'impact des nouveaux arrivants sur la population active

- Une population moins active
- Une évolution sociale de la population depuis 2007



3

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

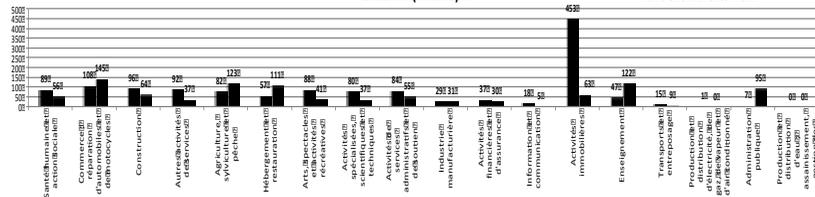
Le cadre économique

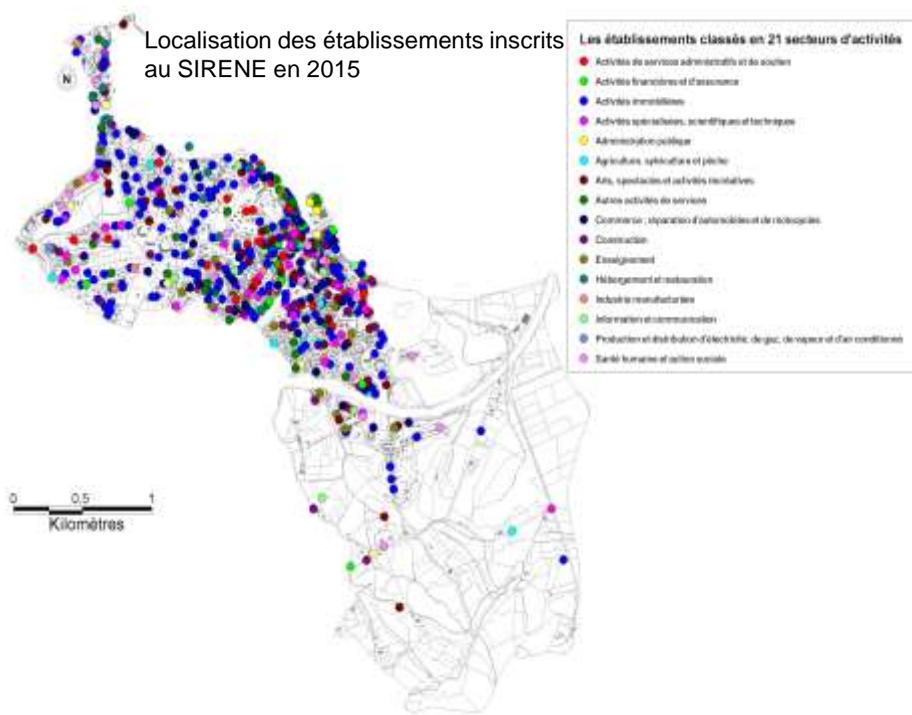
Un tissu économique développé et varié

Une économie de services

- 1 382 établissements
- 1400 emplois en 2012 selon l'INSEE, soit +25 % depuis 2007

Activités économiques et emplois sur Ciboure en 2015 (SIRENE)





41

## 3

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

## Accueil et foncier économique

L'absence d'espace de développement pour l'action économique

**Une implantation relativement dispersée, sans véritable centralité marquée**

- 2 sites à vocation spécifique :
  - ✓ la zone portuaire de la criée, le secteur des Usines/Encan, regroupant des hangars à vocation maritime, industrielle et agroalimentaire : des bâtiments en devenir
  - ✓ à l'Ouest, en bordure d'Urrugne et de la RD 913, la zone portuaire de l'Untxin accueillant des chais pour les pêcheurs
- L'absence de site économique reconnu d'intérêt communautaire

**Une structure commerciale limitée par la proximité de Saint-Jean-de-Luz et d'Urrugne**

- pas de réelle centralité commerciale significative, une implantation en pointillé
- une offre qui répond principalement aux achats de proximité et à la fréquentation touristique
- la concurrence des centres commerciaux des villes proches de Saint-Jean-de-Luz et d'Urrugne
- une dynamique commerciale en panne et une occupation faible en centre ville
- une accessibilité du centre bourg difficile (Pb Stationnement et place donnée à la voiture)



erea

42

## 3

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

## Le tourisme

La valorisation d'un cadre attractif

## Une offre structurée sur l'hébergement de confort

Une capacité d'accueil de près de **12 000 lits**, dont 20 % de l'offre est marchande

Hébergements marchands	Nombre de structures	Nombre de lits	Classement
<i>Meublés</i>	39	155	
<i>Chambres d'Hôtes</i>	10	21	référéncées
<i>Hôtels</i>	5	411	2 à 3 étoiles
<i>Résidences de tourisme</i>	3	1473	3 à 4 étoiles
<b>TOTAL Hébergement marchand</b>	<b>57</b>	<b>2465</b>	
<i>Résidences secondaires au sens strict</i>	2460	9594	
<b>TOTAL Hébergements</b>	<b>2517</b>	<b>12039</b>	



43

## 3

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

## Le tourisme

La valorisation d'un cadre attractif

## Une fréquentation régionale à dynamiser

- près de 26 000 touristes accueillis à l'Office de Tourisme en 2014, (X2 en 10 ans), mais qui se tasse depuis 2009
- Une fréquentation essentiellement française, qui reste majoritairement régionale

## Des incidences positives pour l'emploi et l'économie locale

- 196 établissements impliqués et près de 200 emplois concernés, dont ½ en hôtellerie/restauration
- Une estimation de 100 000 de nuitées passées et de 40 M€/an de dépenses touristiques cumulées

## L'ambition d'organiser une politique touristique à l'échelle intercommunale

- Elargir la clientèle : depuis 2014, le label tourisme et handicap
- Adhésion à l'association Terre et côte Basque regroupant les office de tourisme de la CASPB



44

## 3

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016

Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**La pêche**

Une activité fragile

**Des infrastructures et des outils de production modernisés****Une flottille âgée qui pose la question de son avenir**

**Le lycée maritime de Ciboure** : seul centre de formation (initiale et continue) aquitain aux métiers de la mer

**Une « activité secondaire » économiquement :**

70 entreprises liées directement ou indirectement à la filière de la pêche en 2015

**Un horizon qui demeure incertain :**

les quotas de pêche, la baisse des aides à la construction, le prix du pétrole

Le port de Ciboure/Saint-Jean-de-Luz



La flottille de pêche du port



45

## 3

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016

Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Agriculture et sylviculture**

Une activité déclinante

**Une qualité agronomique qui restreint les pratiques**

Une Superficie Agricole Utilisée (S.A.U.) par les exploitations de 90 ha, soit 12 % du territoire communal

**Une présence d'argiles et d'un relief marqué, limitant les pratiques**

- 5 sièges exploitent la SAU : 3 exploitations sur la commune et 2 situées sur Urrugne
- un système de production orientée sur la polyculture (55 ha)

**Assurer la pérennisation des exploitations**

- la maîtrise de l'urbanisation
- la transmission des exploitations
- la maîtrise du foncier et la disponibilité de nouveaux espaces à valoriser

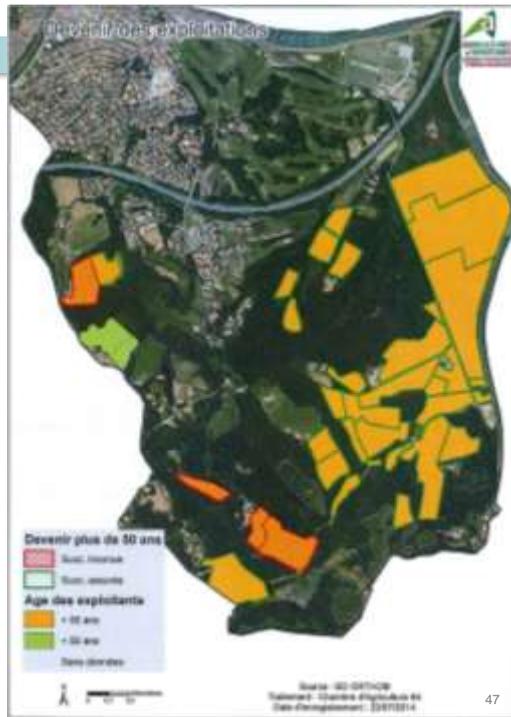


46



**3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

**Agriculture et sylviculture**



47



**3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
 Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Habitat et logements**

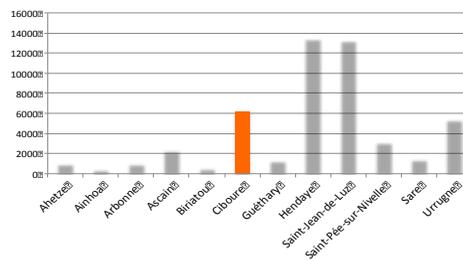
Le parc de logements

**Un contexte immobilier très dynamique**

En 2012, la CASPB compte plus de 48 500 logements. Près de 5 000 logements ont été construits en 4 ans :

- Plus des 2/3 de cette croissance sont imputables à 3 communes : Hendaye (41%) Urrugne (17%), Saint-Jean-de-Luz (9%)
- Ciboure :
  - ✓ avec 6150 logements, elle est la 3<sup>ème</sup> commune par l'importance de son parc immobilier
  - ✓ de 2008 à 2012, elle a accueilli 1 logement produit sur 12 à l'échelle intercommunale (405)

**Nombre de logements en 2012 sur la CASPB**



48

3

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

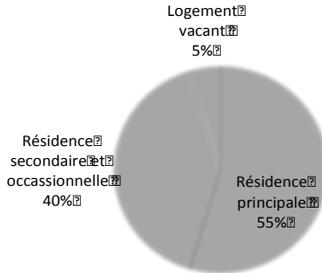
Habitat et logements

Un parc de logements avec une part touristique importante

L'importance des résidences secondaires

- Plus de 40% des logements sont des résidences secondaires (+4% depuis 2008)
- Un marché immobilier qui se détend
- Un parc locatif très important avec 48 % des résidences principales

Répartition du parc de logements en 2012 sur Ciboure



3

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

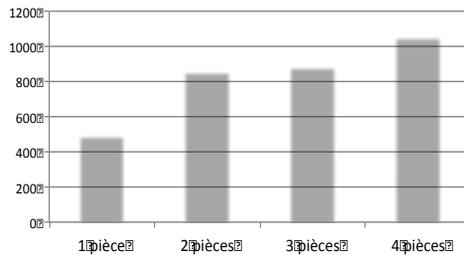
Habitat et logements

Un parc de logements confortables

Des logements grands, peu en adéquation avec la composition des ménages

- près de 60 % des logements comptent 4 pièces et plus
- À peine 17 % de T1 et T2, alors que près de 40 % des ménages se composent d'une seule personne

Taille des logements en 2012 sur Ciboure



Le statut de propriétaire domine avec 2/3 des logements occupés à ce titre





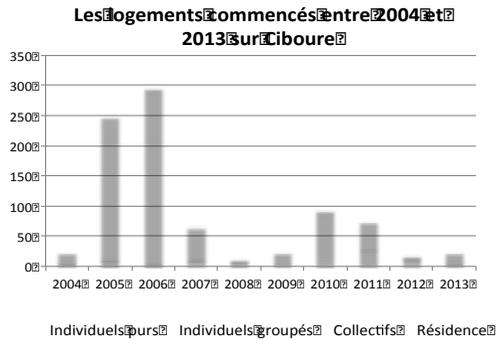
**3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL** P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Habitat et logements**

Une dynamique d'opération d'ampleur

**Un parc qui se diversifie par à-coup**

- Entre 2004 et 2013, la commune a construit près de 852 logements,
  - ✓ 9 constructions sur 10 sont du logement collectif
  - ✓ 2/3 des nouveaux logements ont été réalisés en 2005 et 2006 d'importantes opérations
- Un rythme moyen de 95 logements/an
- Des mises en chantiers réduites depuis 2007 : la crise économique et l'absence de documents d'urbanisme (30 logements/an)



51



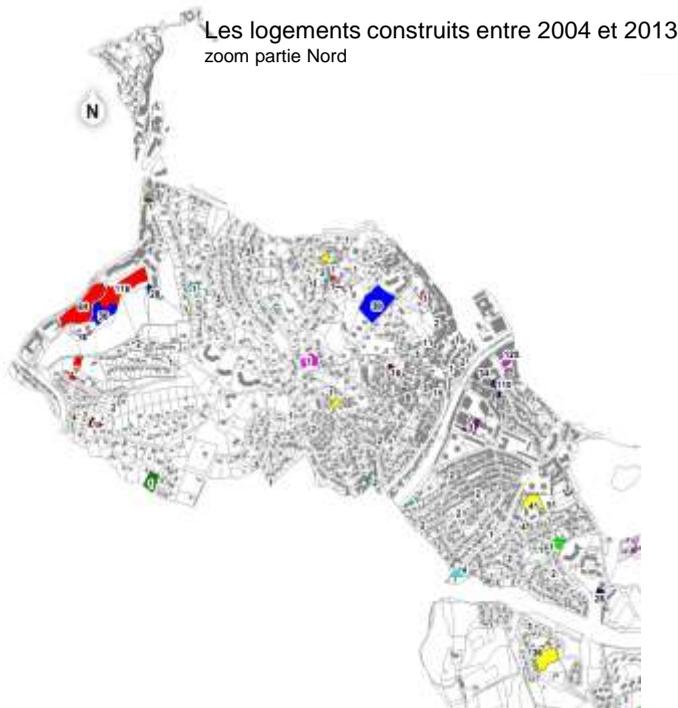
**3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL** P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Habitat et logements**

**Une urbanisation principalement de « remplissage »**

- L'urbanisation nouvelle se concentre majoritairement autour de la voie ferrée dans le tissu urbain existant dont zubiburru
- Le quartier Bordagain est peu concerné
- La consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles sur la frange Est et Sud qui prolonge les limites de l'enveloppe bâtie

52



53

**3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL** P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Habitat et logement**

Le logement solidaire

**Un parc locatif social en retard historiquement**

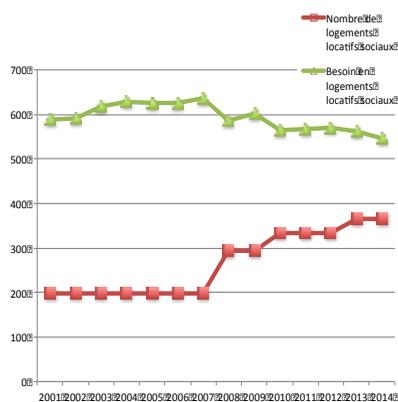
- Jusqu'aux années 90, une politique communale de l'habitat promouvant l'accession sociale à la propriété
- en 2014, une situation de carence par rapport à l'objectif de 25 % de logements sociaux
  - ✓ 10 % de logements sociaux, soit un manque de 545 logements,
  - ✓ malgré une demande faible (200 par an)
  - ✓ un rattrapage qui s'accélère depuis 2014 mais des difficultés structurelles

**De nouveaux objectifs territorialisés pour la période 2016-2022 avec la révision du PLH de la CASPB**

**Organiser le rattrapage de l'offre sociale d'ici à 2025**

Etablissement d'un programme pluriannuel sur 10 ans avec l'Etat : un objectif de 660 logements locatifs sociaux en cours (contrat mixité sociale)

Evolution de l'offre et du besoin en logements locatifs sociaux sur Ciboure



54



3

UN ENVIRONNEMENT VALORISANT LE CADRE DE VIE

P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

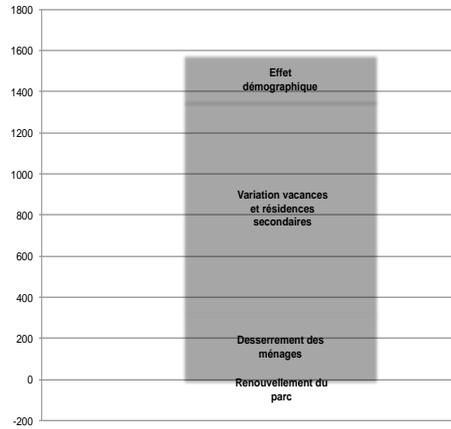
Habitat et logement

Calcul du point mort : évaluer le besoin en logement

Sur la période 1999-2012, 1 571 logements ont été construits :

- 1343 logements neufs ont été nécessaires pour maintenir la population de 1999 à 6 283 habitants
- 228 logements neufs ont été nécessaires pour accueillir 572 nouveaux habitants
- un besoin de logement neuf élevé lié à la forte demande en résidence secondaire (76%) et à la baisse de la taille des ménages (24%)

Calcul du point mort sur la période 1999-2012 : l'usage des logements neufs



3

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février, 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

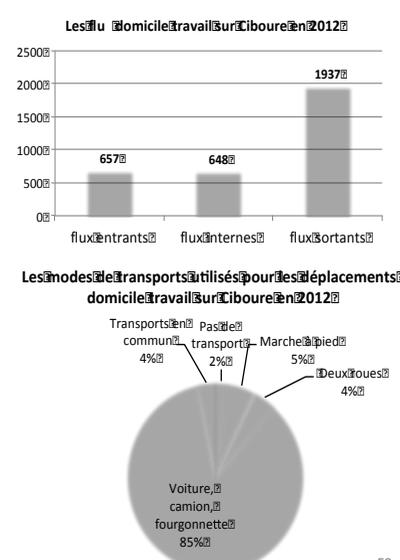
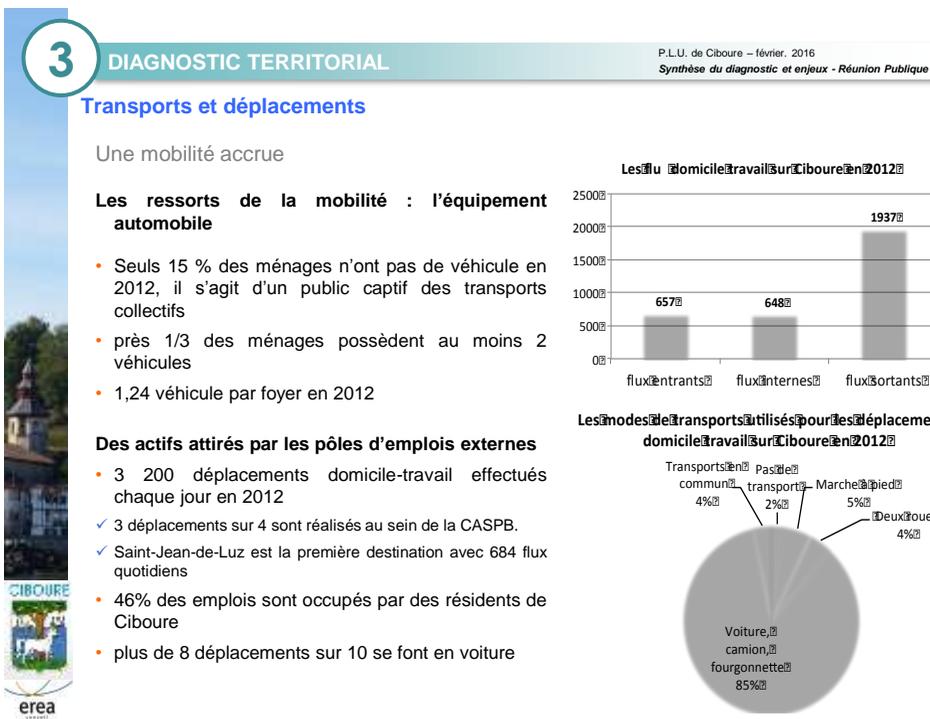
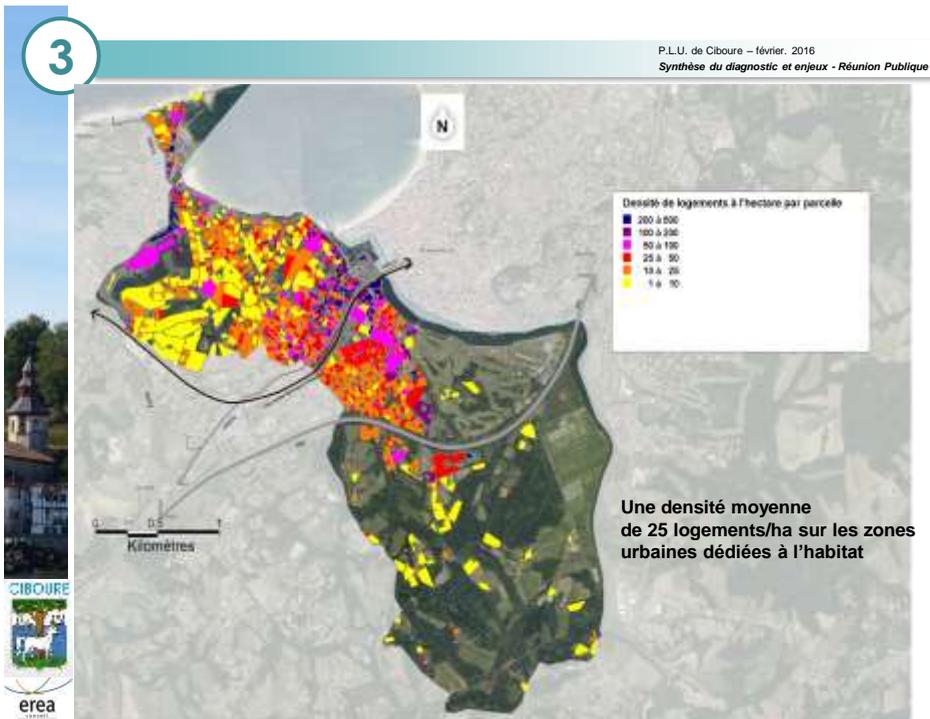
Le fonctionnement urbain

Morphologie et entités urbaines

Un découpage du tissu en 8 entités :

- Quartier bas de Socoa
- Quartier haut de Socoa
- Quartier de l'Untxin
- Centre historique
- Collines du Bordagain
- Quartiers de L'Encan – Marinela
- Quartiers Sud et Golf
- Collines boisées





## 3

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février. 2016

Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

## Transports et déplacements

Des transports collectif

## Une offre, mais qui doit évoluer

- la proximité du pôle multimodal : la gare Saint-Jean-de-Luz - Ciboure proposant 18 AR/jour
- la ligne interurbaine n° 816 desservant la commune (Hendaye/Bayonne) avec 16 AR/jour
- hors saison, seule la ligne 1 du réseau ITZULIA dessert la commune avec 6 AR/jour

## Le projet de réseau de transport public de la CASPB

- mettre en complémentarité les 4 composantes du transport collectif du territoire :
  - ✓ le Ter
  - ✓ Une ligne littorale Hendaye - Bidart – (BAB)
  - ✓ Des transports collectifs urbains consolidés sur Saint-Jean-de-Luz et Hendaye
  - ✓ Des liaisons régulières et à la demande
- un réseau ITZULIA « retendu » avec 3 lignes fonctionnant à l'année, dont 2 desservant Ciboure



Principes de desserte du futur réseau

59



## 3

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février. 2016

Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

## Transports et déplacements

Des espaces publics favorisant la voiture

## Une capacité et une gestion du stationnement insuffisante

- une capacité de près de 2 300 places sur le domaine public, 232 places payantes sur 2 parcs de stationnement public : place de Recollets et port de Socoa
- pas de possibilité de mutualiser davantage l'usage des parkings publics actuels
- Des difficultés :
  - ✓ en saison estivale, le centre historique et le quartier Zubiburu sont en sous-capacité pour répondre aux besoins des résidents et de la fréquentation touristique
  - ✓ l'absence d'une offre spécifique pour le stationnement des camping-cars
  - ✓ la quasi absence de gestion tarifaire qui attire les véhicules extérieurs à la ville

## Encore peu d'infrastructures dédiées aux modes doux

- l'absence de rue piétonne en centre ville
- la réalisation d'une unique piste cyclable le long de la Nivele jusqu'au centre ville
- l'itinéraire de la vélodissée, permettant de relier Saint-Jean-de-Luz à Hendaye en passant par Ciboure : liaison depuis la RD 810 à la route de la Corniche
- des projets d'interconnexion avec les itinéraires vélos-route et voies-vertes en cours dont une connexion avec le centre commerciale d'urrugne

60



**3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL** P.L.U. de Ciboure – février. 2016  
Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**Les disponibilités foncières et mobilières potentielles**

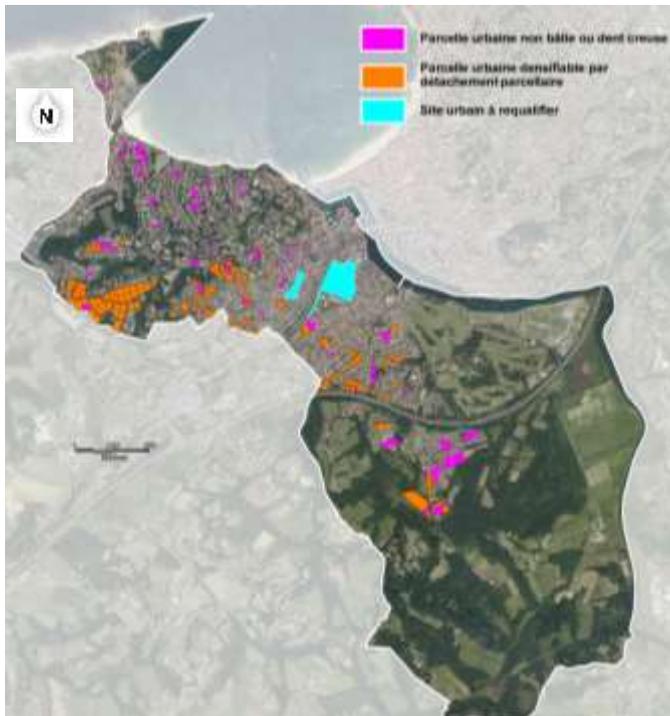
Bilan des capacités d'urbanisation et d'accueil pour l'habitat

Un potentiel foncier et immobilier *théoriquement mobilisable*

Modalité d'urbanisation	Surface mobilisable retenue* (en ha)	Capacité d'accueil potentielle		Répartition
		Logements	Population	
Logements vacants et résidences secondaires	/	125	250**	16%
Sites urbains à requalifier	5,8	380***	760	49%
Parcelles non bâties ou « dents creuses »	6,6	140	280	18%
Densification des zones urbaines par détachement parcellaire	14,6	130	260	17%
<b>TOTAL</b>	<b>18,2</b>	<b>775</b>	<b>1550</b>	

\*sur la base d'une hypothèse de 2 personnes par foyer  
\*\* Chiffres issus des hypothèses hautes de densité

La nouvelle capacité d'accueil théorique environ 8 500 habitants à terme mais insuffisant avec l'obligation de 660 LLS d'ici 2025 (soit ¼ de la potentialité)



U. de Ciboure – février. 2016  
thèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

**SYNTHESE DE L'EVALUATION DES CAPACITES D'ACCUEIL DES ZONES URBAINES**

## 3

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

P.L.U. de Ciboure – février. 2016

Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

## Synthèse des enjeux

## Les constats

- Une démographie maîtrisée, favorisée par l'attractivité du littoral
- Un phénomène migratoire conjugué à une baisse de la natalité qui accentue le vieillissement de la population
- Un tissu économique et d'emplois en croissance, mais sans « véritable locomotive »
- L'importance des résidences secondaires et une rareté du foncier qui accentue les carences du parc de logements en matière de diversification
- Une mobilité mue par la voiture pour laquelle les transports collectifs et les espaces publics ne favorisent pas encore les pratiques alternatives

## Les enjeux

- Favoriser un renouvellement de la population résidente en assurant prioritairement le maintien et la venue de jeunes
- Apporter des réponses à l'emploi pour favoriser l'ancrage des jeunes actifs sur la commune en dynamisant le tissu économique et commercial
- Élaborer un projet urbain qui devra accélérer la diversification et la mixité de l'offre d'habitat pour répondre aux besoins d'hébergement des populations locales
- Définir un projet urbain qui limite son expansion pour intensifier la ville dans son enveloppe tout en préservant les qualités paysagères et architecturales de son environnement
- Conduire un développement communal s'appuyant sur l'armature et le renforcement de l'offre des transports collectifs, ainsi que des modes dit « actifs »

63



P.L.U. de Ciboure – février. 2016

Synthèse du diagnostic et enjeux - Réunion Publique

## Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

## Réunion Publique N° 1 :

## « Synthèse du diagnostic et présentation des enjeux »

## Échanges



64

