

C I B O U R E

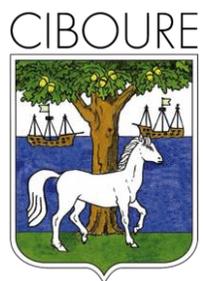


## Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

**Conseil Municipal du 20/09/2018**

Débat sans vote



## Préambule

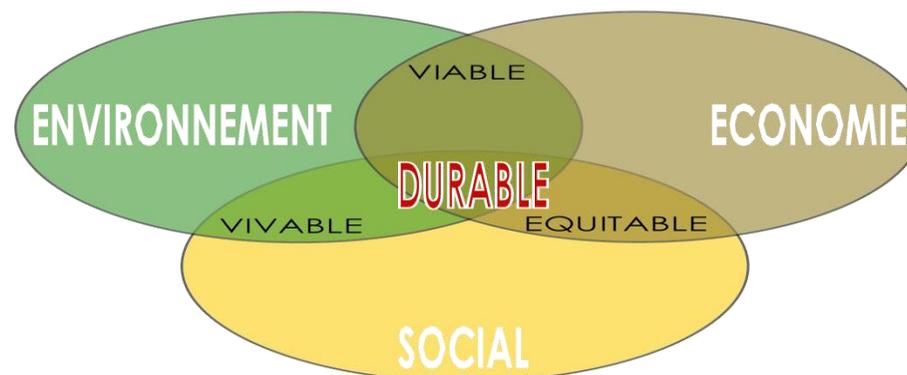
Avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement et de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la notion de « projet de territoire » qui est mise en avant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme.

Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il décrit les orientations de politique générale adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville pour les dix prochaines années.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Ciboure s'appuie sur les enjeux et besoins présentés dans la partie diagnostic du Rapport de Présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de ses atouts et de ses faiblesses, qu'est proposé un faisceau de pistes d'intervention.

Il est soumis à un débat sans vote du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire.



## Introduction

Ciboure, station balnéaire du littoral basque, est dotée d'un patrimoine riche et d'une identité bien marquée. Elle connaît depuis plusieurs décennies une attractivité forte qui induit un important déséquilibre sur son parc de logements. Ciboure est une commune en déficit de logements locatifs sociaux selon la loi SRU. Si, le projet urbain porté par Ciboure se veut particulièrement ambitieux et volontariste pour résorber cette situation d'ici à 2025, il l'est tout autant pour apporter des réponses aux enjeux environnementaux et climatiques.

Ce PADD fixe pour les dix prochaines années les conditions d'un développement urbain équilibré, maîtrisé et économe en ressources. Ainsi, il est nécessaire pour la commune d'anticiper les effets sociodémographiques liés à cette évolution résidentielle rapide et au vieillissement de sa population permanente, tout en garantissant la préservation de son cadre de vie. Il s'agit de proposer un cadre urbain renouvelé, capable de répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitats, d'équipements, de services et de commerces. Il s'appuie sur la restitution d'un espace public apaisé, attractif et convivial et la valorisation des caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères exceptionnelles qui lui confèrent une ambiance unique.

Ce projet est aussi l'occasion d'affirmer la vocation touristique de Ciboure, ainsi que la relation historique et particulière qu'elle entretient avec l'eau, élément structurant de son développement et de son avenir. La préservation des richesses floristiques et faunistiques, agricoles, patrimoniales et paysagères constitue un axe fort du projet communal. En outre, la démarche environnementale portée par le PADD se veut plus globale dans son approche. Elle vise à préparer la commune aux défis du changement climatique et entend faire la part belle à toutes les problématiques liées à l'eau, à la consommation d'espace, au respect de la biodiversité, aux risques naturels et au développement des « énergies propres ».

## Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune s'organise autour de **5 grandes orientations en synergie** :

- 1 Engager une politique de l'habitat dynamique dans un cadre urbain renouvelé et maîtrisé, répondant aux besoins de tous
- 2 Reconquérir l'attractivité commerciale et conforter le dynamisme touristique de la commune
- 3 Faire de la ville un espace de mobilités partagées, dont l'offre en équipements et services répond aux évolutions sociodémographiques
- 4 Faire de la protection du patrimoine et des ressources naturelles un vecteur de l'identité communale
- 5 Préserver et valoriser l'eau, richesse naturelle et élément structurant du territoire communal

- **Conduire une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste pour résorber le déficit en logements locatifs sociaux d'ici à 2025**
  - Viser un objectif de production de logements permettant de résorber le déficit en logements locatifs sociaux
  - Réserver les propriétés communales de l'Untxin (Harrobia), Croix-Rouge et l'école Aristide Briand pour des opérations visant à produire exclusivement de l'habitat social
  - Imposer à minima 50 % de logements locatifs sociaux dans les opérations situées sur les secteurs en extension de l'urbanisation existante de Sainte-Croix et Sainte-Thérèse
  - Prévoir un minimum de 50% de logements locatifs sociaux dans les opérations de requalification qui prendront place dans le secteur de l'Encan
  - Mobiliser l'ensemble des outils règlementaires pour respecter cet objectif

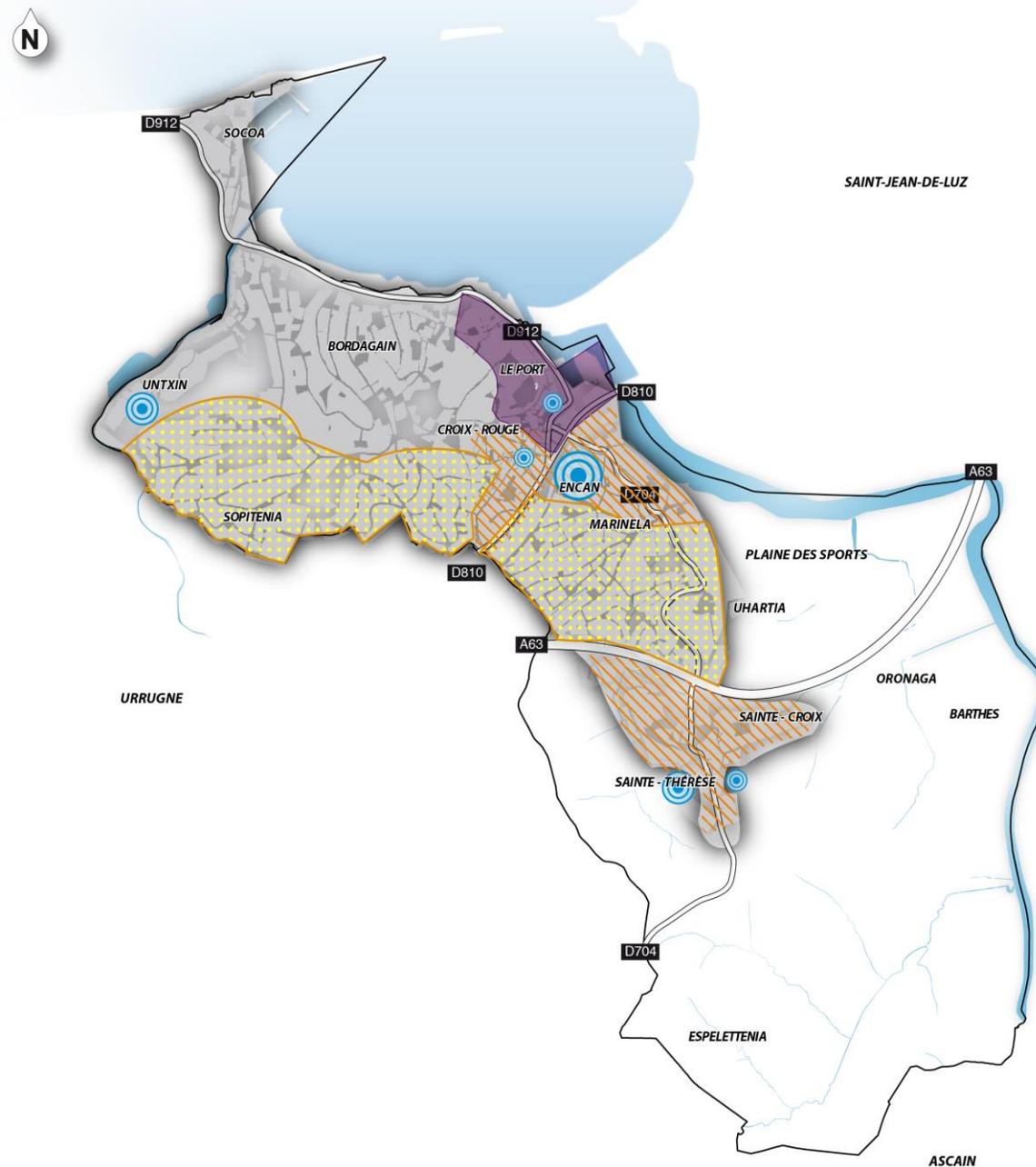
- **Contenir au maximum la ville dans son enveloppe en la densifiant et en favorisant son renouvellement**
  - Mobiliser les gisements fonciers et immobiliers existants au sein du tissu aggloméré actuel : « dents creuses » et processus de division parcellaire
  - Engager la requalification urbaine des secteurs de l'Encan, Croix-Rouge et dans l'emprise de l'école A. Briand
  - Mettre en œuvre une politique de rénovation/réhabilitation du bâti ancien vacant
  - Densifier les quartiers rétro-littoraux et intensifier l'urbanisation le long des axes de transports collectifs structurants
  - Maîtriser l'extension de l'urbanisation en fixant la limite Sud du périmètre aggloméré
  - Imposer un objectif de densité minimale de logements à produire pour chaque site faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

**▪ Engager une diversification du parc de logements pour satisfaire les besoins locaux et répondre aux enjeux sociétaux**

- Améliorer le parcours résidentiel communal à destination des séniors, jeunes, actifs et familles
- Proposer une diversification de l'offre de logements sectorisée afin de répondre aux besoins de chaque quartier et des résidents Cibourien

**▪ Promouvoir des opérations urbaines de qualité et s'intégrant à l'environnement proche**

- Concevoir et aménager des sites d'extension urbaine respectueux de l'environnement
- Assurer la mixité des fonctions urbaines au sein des nouveaux quartiers en confortant la présence des aménités et en aménageant de véritables espaces de vie et de convivialité
- Développer des trames viaires perméables aux différentes mobilités et connectées aux quartiers existants proches



## THEME 1

Engager une politique de l'habitat dynamique dans un cadre urbain renouvelé et maîtrisé, répondant aux besoins de tous

-  Enveloppe urbaine
-  Réhabilitation des logements anciens du cœur historique
-  Intensification urbaine autour des arrêts de transports collectifs structurants
-  Secteur de densification
-  Sites potentiels d'urbanisation

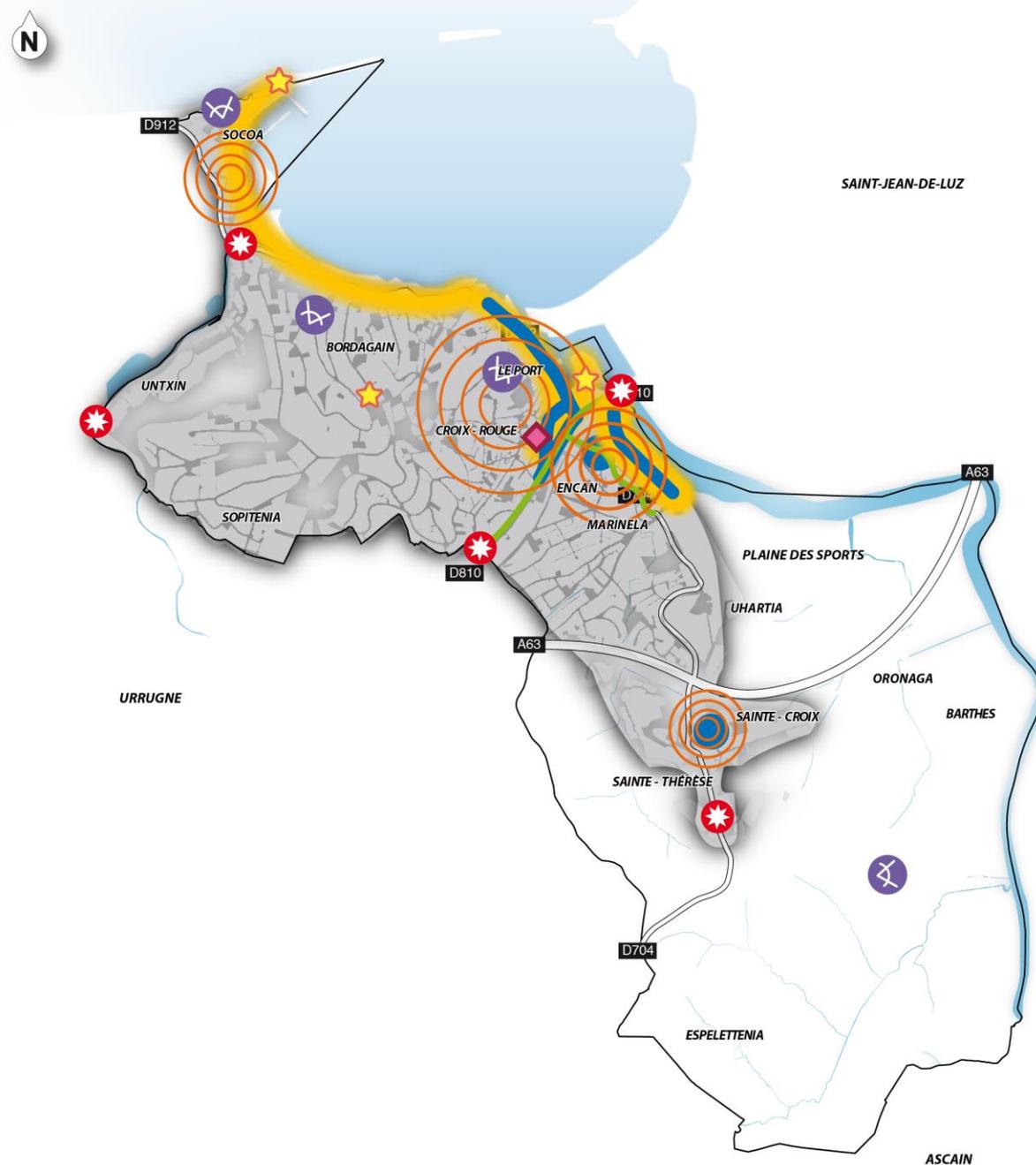
0 0,5 1 km



- **Repositionner l'activité commerciale et économique de la ville autour de ses centralités historiques et en devenir**
  - Réinvestir et redynamiser le centre-ville historique afin de le rendre à nouveau attractif et retrouver un « parcours commercial » de proximité
    - ✓ *Agir sur les espaces publics pour redonner une lisibilité et une attractivité économique au cœur historique et aux quais*
    - ✓ *Valoriser les quais et le port pour renforcer significativement la présence de commerces*
    - ✓ *Lutter contre la vacance commerciale en préservant les fronts commerciaux existants et en empêchant la transformation des locaux inoccupés*
    - ✓ *Faire de la pêche et du port un vecteur de la promotion touristique*
  - Renforcer l'animation économique de SOCOA pour en faire un pôle majeur des activités nautiques et de la connaissance de la mer
    - ✓ *Accompagner l'implantation d'un pôle d'excellence universitaire au fort de SOCOA*
    - ✓ *Favoriser le réaménagement des activités nautiques autour du port*

- Soutenir l'émergence d'une centralité commerciale sur le secteur Zubiburu/Encan/Marinela
    - ✓ *Raccrocher la façade de Zubiburu à l'espace économique de Marinela en favorisant l'implantation d'un tissu commercial dans le cadre de la requalification du quartier de l'Encan*
    - ✓ *Créer sur l'Encan une halle ayant également vocation d'espace de convivialité*
  - Renforcer le développement économique de l'agglomération au Sud de l'A63
- **Valoriser le caractère touristique de la ville en s'appuyant sur la promotion de ses atouts patrimoniaux, historiques et culturels**
- Améliorer l'accessibilité et la visibilité du centre historique pour en faire un espace central de découvertes et d'accueil touristique grâce à la reconquête de ses espaces publics
  - Accompagner la réhabilitation du site des Récollets en y créant un centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP)

- S'appuyer sur le label Ville et Pays d'Art et d'Histoire pour favoriser l'accueil d'artisans, d'activités artistiques et de services
- Développer et animer des circuits thématiques de découverte de l'architecture, du patrimoine et du paysage
- **Garantir un cadre de vie de qualité par l'amélioration et l'embellissement des espaces publics**
  - Redonner aux quartiers anciens une identité propre en recréant/réaménageant des espaces publics centraux
  - Créer un jardin public paysager au cœur du quartier de l'Encan
  - Mettre en valeur les entrées de ville
  - Engager la requalification et l'embellissement d'espaces publics du centre ville :
    - ✓ *Place Camille Jullian*
    - ✓ *Avenue Jean-Jaurès et avenue François Mitterrand*

**THEME 2**

**Reconquérir l'attractivité commerciale du centre-ville et conforter le dynamisme touristique de la commune**

-  Enveloppe urbaine
-  Développement du jalonnement des éléments de patrimoine
-  Centralités urbaines à renforcer
-  Mise en valeur des entrées de ville
-  Redonner une lisibilité aux quais : valorisation touristique, patrimoniale et commerciale
-  Renforcement des activités commerciales de proximité
-  Traitements qualitatifs des espaces publics
-  Requalification des avenues Jean-Jaurès et F. Mitterrand
-  Points de panorama remarquables à valoriser

0 0,5 1 km



**■ Apporter des réponses aux besoins de mobilités actuels et futurs**

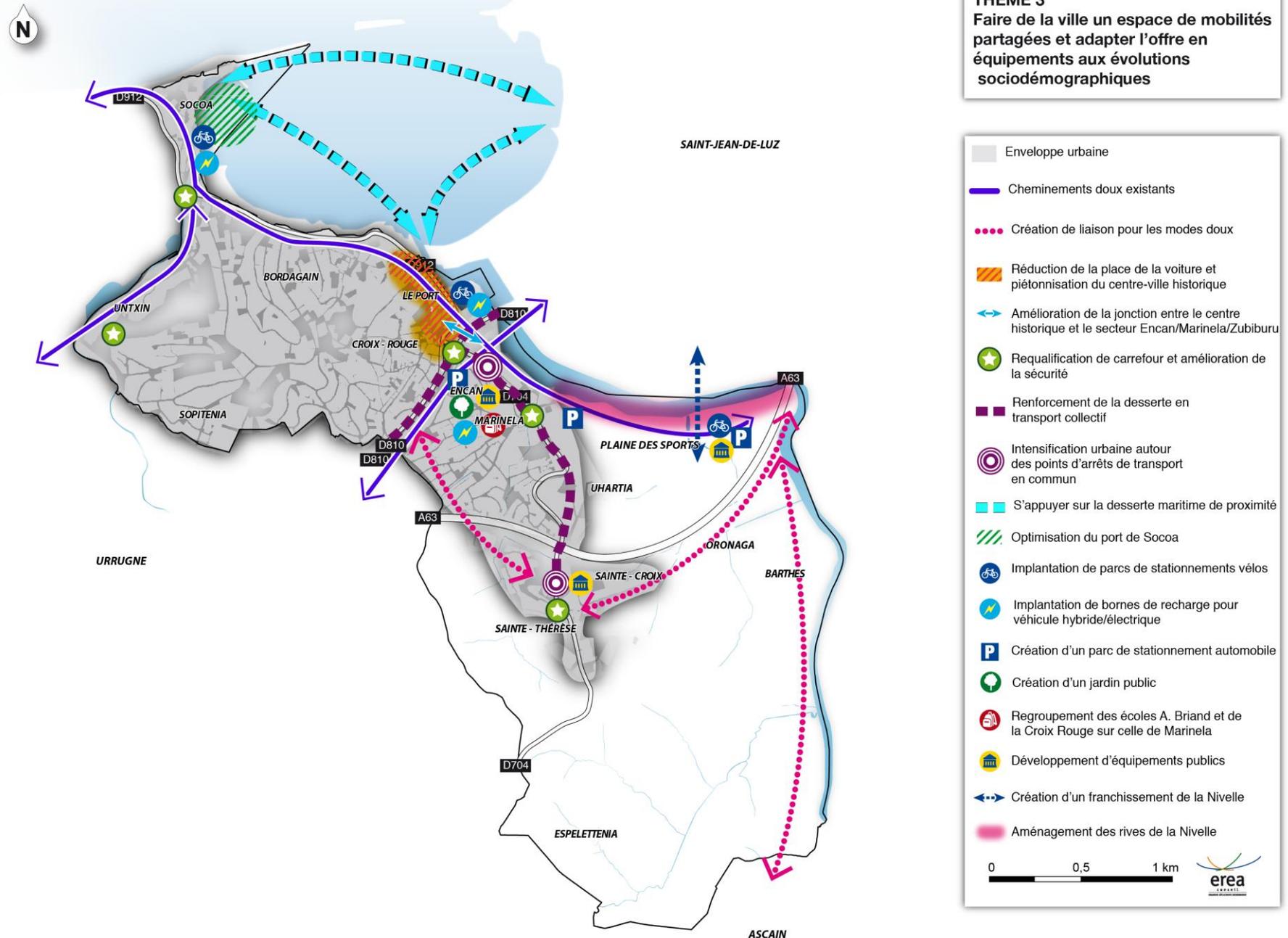
- Organiser un schéma de liaisons douces
- Mettre en œuvre une politique du stationnement visant à réduire la place de la voiture en centre-ville
- Développer la piétonisation du centre-ville et aménager des zones de rencontre
- Mettre en œuvre une liaison parking relais/centre-ville avec une desserte en navette de préférence électrique
- Implanter les infrastructures nécessaires à l'usage de mobilités « propres » en centre ville : parkings vélos sécurisés et bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Proposer de nouveaux franchissements de la Nivelle
- Contribuer à la création d'une aire de covoiturage aux abords de la sortie d'autoroute A63/St-Jean de Luz Sud – Urrugne
- S'appuyer sur les liaisons maritimes de proximité pour les intégrer aux alternatives de mobilité

- **Développer une urbanisation compatible avec l'évolution de l'offre de transports collectifs**
  - Positionner les projets urbains préférentiellement autour du nouveau réseau de desserte en transports collectifs de l'agglomération
  - Favoriser une intensification urbaine le long des axes de transport en commun structurants
  
- **Sécuriser les déplacements internes par la requalification et l'aménagement des « nœuds de mobilités »**
  
- **Optimiser l'aménagement du port de Socoa dans ses limites actuelles**
  
- **Mettre en œuvre la transition numérique**

- **Anticiper les évolutions sociodémographiques et les besoins futurs de la population en adaptant les équipements et les services**
  - Développer un pôle scolaire à Marinela
  - Accroître l'offre d'équipements et de services à destination de l'enfance, des jeunes et personnes âgées
  - Renforcer la présence des équipements de proximité sur le site de l'Encan
  - Compléter l'offre d'équipements sportifs et ludiques pour tous les âges sur la plaine des sports et ses abords
  - Aménager des accès sécurisés en bordure de la Nivelle permettant les activités ludiques liées à l'eau
  - Contribuer à la réflexion sur la création d'aires d'accueil des gens du voyage au sein de l'intercommunalité Pays Basque

# 3

## Faire de la ville un espace de mobilités partagées dont l'offre en équipements et services répond aux évolutions sociodémographiques



- **Protéger durablement les espaces qui constituent l'armature du réseau écologique communal**
  - Assurer une protection des espaces majeurs de la trame verte et bleue
  - Préserver les zones humides relictuelles au Sud de l'A63
  - Engager la réhabilitation et la remise en état de corridor écologique humide dans la partie Sud de la commune
  - Encadrer, voire préserver, les sites naturels les plus fragiles et sensibles de la sur-fréquentation
  - Conforter le rôle des coupures d'urbanisation au Sud du tissu aggloméré

**▪ Renforcer l'identité communale autour de la préservation de ses richesses patrimoniales**

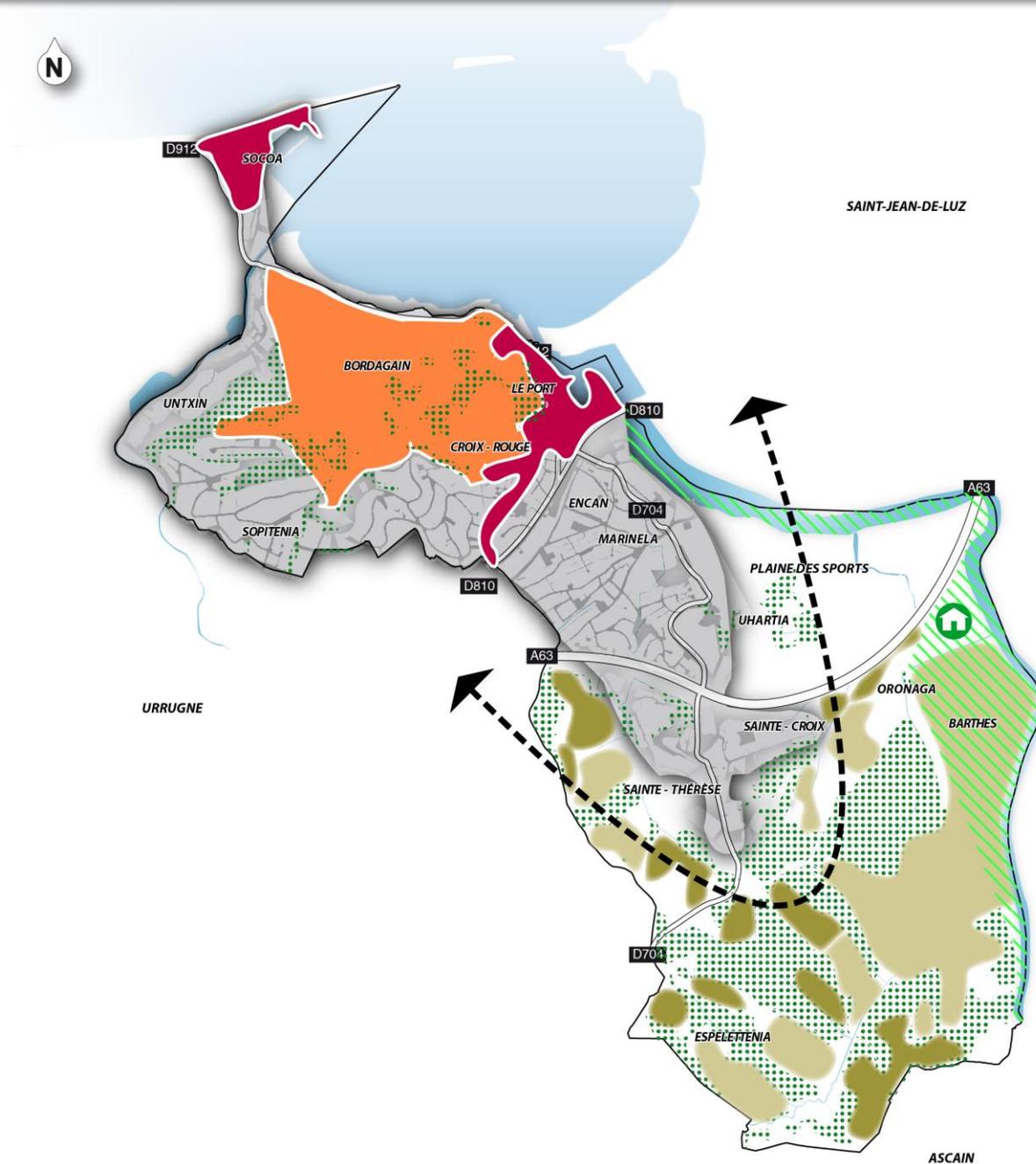
- S'appuyer sur le Site Patrimonial Remarquable (SPR-ZPPAUP) pour définir une stratégie de protection et de valorisation des éléments majeurs du patrimoine bâti et paysager
- Identifier et préserver les éléments du petit patrimoine bâti
- Préserver les ensembles boisés constituant un élément structurant et de respiration du tissu urbain
- Maintenir les perspectives visuelles des grands paysages littoraux, urbains, naturels et ruraux
- Maîtriser la densification de l'urbanisation dans les zones portant un intérêt paysager ou naturel fort
- Permettre l'appropriation des sites identitaires par le public

- **S'adapter aux enjeux du changement climatique et promouvoir les énergies renouvelables**
  - Améliorer la performance énergétique et les économies d'énergie des bâtiments
  - Permettre la production d'énergies renouvelables
  
- **Lutter contre les nuisances dans le domaine de l'air et du bruit**
  - Réduire les déplacements routiers intra-urbains par la mise en œuvre d'une ville de proximités
  - Développer les infrastructures et les services pour les déplacements alternatifs à la voiture
  
- **Réduire les besoins en consommation d'espace de 13% par rapport à la précédente décennie**

- **Soutenir le développement des activités agricoles et l'implantation de nouvelles filières**
  - Assurer la protection des terroirs agricoles existants afin de pérenniser les exploitations utilisant ces espaces
  - Permettre la valorisation de nouveaux espaces afin d'accueillir de nouvelles filières et/ou de nouvelles exploitations et notamment des jeunes agriculteurs
  - Encourager le développement de l'agriculture biologique
  - Organiser le développement des circuits courts par la mise en place d'installations spécifiques adaptées à la commercialisation directe

# 4

## Faire de la protection du patrimoine et des ressources naturelles un vecteur de l'identité communale



### THEME 4

Faire de la protection du patrimoine et des ressources naturelles un vecteur de l'identité locale

- Enveloppe urbaine
  - Protection paysagère des quartiers littoraux
  - Protection des ensembles bâtis patrimoniaux d'intérêt majeur
  - Protection des espaces agricoles
  - Valorisation d'un potentiel agricole
- Préservation de la trame verte :**
- Protection des boisements significatifs et de la trame végétale urbaine
  - Protection d'espace naturel majeur
- Aménagements pour la découverte des milieux humides et de la nature
  - Maintien des coupures d'urbanisation



**■ Redonner à l'élément « eau » son rôle structurant du territoire**

- Construire un projet qui s'appuie sur la présence de l'eau pour en faire une véritable colonne vertébrale structurant les espaces traversés du Sud au Nord de la commune.
- Créer une liaison Nord/Sud s'appuyant sur les différents ouvrages et patrimoines hydrauliques parcourus
- Se réapproprier le secteur des moulins, des retenues d'eau et les Barthes
- Soutenir la protection du site des Barthes et préserver un territoire d'expression à l'agriculture

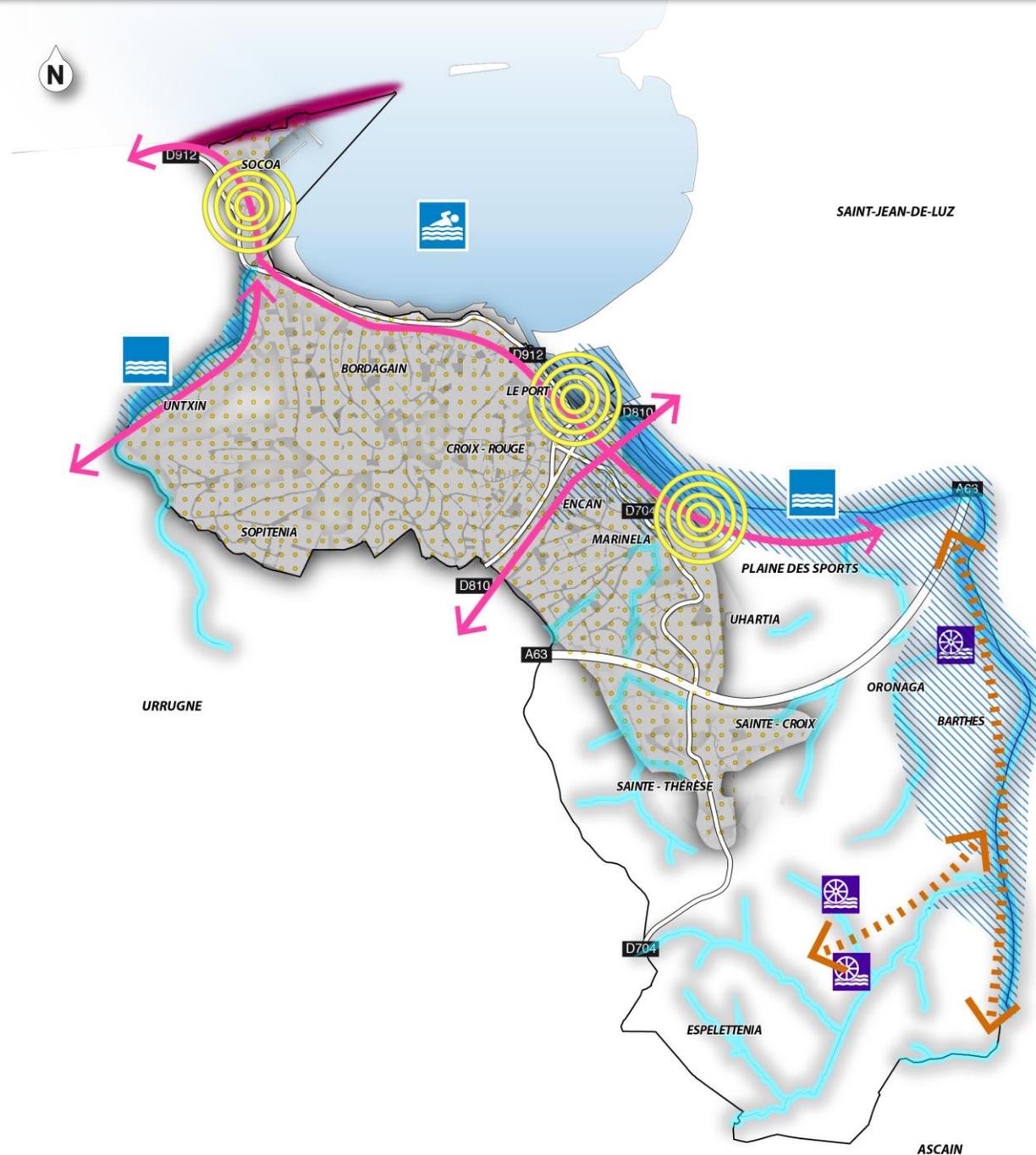
**■ Accompagner toutes les activités économiques liées à la présence de l'eau**

- Engager une modernisation et une réorganisation des installations nautiques et portuaires notamment sur Socoa
- Sécuriser et moderniser les installations nautiques du site de Larraldénia
- Faire évoluer la capacité d'accueil du port de plaisance de Socoa
- Soutenir l'activité portuaire en centre-ville en tenant compte des contraintes liées à cette implantation

**▪ Gérer et préserver l'eau, une ressource fragile et sensible**

- Préserver la qualité des eaux de baignade et du réseau hydrologique en :
  - ✓ adoptant une gestion des eaux pluviales intégrée aux espaces à urbaniser et en s'appuyant aussi sur des dispositifs et aménagements paysagers
  - ✓ incitant au maintien d'espaces libres de toute construction et à la gestion des eaux pluviales au sein de chaque parcelle urbanisable ou opération d'aménagement
  - ✓ poursuivant la mise à niveau des capacités d'assainissement, de séparation des réseaux, la limitation de l'imperméabilisation
- Économiser la ressource et gérer ses usages
- Développer des actions de sensibilisation auprès du public sur les différentes sources de pollutions et les moyens d'économiser l'eau potable

- **Protéger les personnes et les biens des risques naturels et y adapter le territoire**
  - Améliorer l'acceptabilité du risque par le public
  - Adapter l'urbanisation aux risques naturels :
    - ✓ *Mettre en œuvre les dispositions réglementaires des futurs plans de prévention des risques naturels*
    - ✓ *Limiter strictement l'urbanisation sur la façade littorale soumise au risque d'érosion et d'effondrement de falaises secteur Socoa*
    - ✓ *S'appuyer sur la stratégie locale des risques littoraux pour permettre l'adaptation de l'urbanisation*
    - ✓ *Développer une urbanisation capable de s'adapter à ces risques*
    - ✓ *Favoriser l'implantation d'équipements et d'aménagements permettant de réduire l'impact des eaux de ruissellement lors d'événement pluvieux soudain et intense*
    - ✓ *Réfléchir à l'évolution des conditions de circulation et d'accessibilité au centre ville en cas d'inondation et/ou de submersion*

**THEME 5**

L'eau, un élément structurant du territoire communal, richesse naturelle à valoriser et à préserver

-  Enveloppe urbaine
  -  Cheminement doux existants
  -  Pôle d'activités portuaires et nautiques à conforter
- Préservation de la trame bleue :**
-  Protection des milieux maritimes
  -  Protection du réseau hydrographique et des zones humides associées
  -  Amélioration de la qualité de l'eau et lutte contre les sources de pollutions
  -  Protection du patrimoine et ouvrage hydraulique
  -  Valorisation des berges de la Nivelle pour créer un cheminement piéton
  -  Prise en compte du risque de ruissellement et économies d'eau
  -  Prise en compte du recul du trait de côte et de l'effondrement de falaise
  -  Prise en compte du risque inondation

0 0,5 1 km

