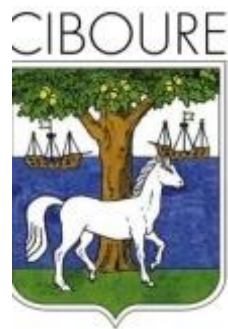


ENQUETE PUBLIQUE DU 4 AVRIL AU 4 MAI 2022
DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES
COMMUNE DE CIBOURE

PLAN LOCAL D'URBANISME





COMMISSAIRE ENQUETEUR: PIERRE LAFFORE

*Vue la lettre du Président de la CAPB le 21/12/2022 demandant la désignation d'un Commissaire enquêteur pour l'enquête publique **Elaboration du PLU de la commune de Ciboure** mentionnée ci-dessus*

Décision de nomination du commissaire enquêteur N°2200021/64 / 64 en date du 25 /02/2022 prise par Mme la Présidente du Tribunal administratif de Pau .

Arrêté concernant la décision de prescription de l'enquête publique relative au PLU de Ciboure en date du le 11Mars 2022 pris par Monsieur le président de la Communauté d'agglomération Pays Basque..

Le présent rapport rend compte de cette enquête.

SOMMAIRE

I GENERALITES: p 8

Le cadre juridique P 12

Compatibilité avec les documents supérieurs P 13

Remarques sur les documents supérieurs P 16

le SCOT /le PLH . P 16

Gouvernance P 19

II CARACTERISTIQUES DU PROJET: présentation, et analyse P21

II1 présentation de la méthode:P 22

II.1 première grille de lecture mise à plat linéaire : un axe unique de déroulement chronologique qui le déploie en trois temps : la question , les réponses , l'évaluation.P22

II.2deuxième grille de lecture structurale : cohérence entre le PADD et le Rapport de présentation non opposables et l'OAP et les règlements opposables P 24

II.2 Première approche: le déroulement

II.2.1 La question :La démographie et son évolution P 25

II.2.2 Les réponses : P29

Le logement: Obligations en termes de logement et de logement social. L'accueil des gens du voyage.P30

Les mobilités: Objectifs de mobilité en matière de mobilité partagée P42

Le dynamisme économique de la commune P44

II.2.3 Validation du projet : l'évaluation environnementale examen du projet fait par la Mrae : synthèse ; rappel conclusions du préfet.P 45

Avis des PPA page P 51

II.3 Deuxième approche : la structure P 78

II.3.1 Le PADD: descriptif P79

II.3.2 Le rapport de présentation: descriptif P 80

II.3.3 La cohérence avec les documents opposables : le _tableau de correspondance. P84

III ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE P108

III.1 La concertation préalable à l'enquête P 108

III.2 Désignation du Commissaire Enquêteur P 108

III.3 Rencontres préalables P 113

III.4 Visite du site P 114

III.5 Publicité Avis d'enquête P 115

III.6 Permanences P 119

III.7 Climat de l'enquête P 120

III.8 Transmission du PV de synthèse P 120

IV OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DU PORTEUR DE PROJET voir Annexe P 121

IV.2 Observations de synthèse du Commissaire enquêteur. P 123

V ANALYSE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SERVANT DE MOTIVATION A SON AVIS .P 131

VI AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU DE CIBOURE. P 149

CHAPITRE 1

GENERALITES

GENERALITES

La commune de Ciboure est située au sud-ouest. Accueillant 6 220 habitants¹,.

La commune de Ciboure se situe au Sud-Ouest de la région Aquitaine et du Département des Pyrénées Atlantiques. et est desservie par la RD 810, l'autoroute A63 et la ligne ferroviaire Paris-Hendaye Frange de la Côte Basque sur l'océan Atlantique, elle appartient à la province du Labourd et au canton d'Hendaye qui compte quatre communes (Biratou, Ciboure, Hendaye et Urrugne).

De par la continuité du bâti et les liens qu'elle entretient à l'échelle du bassin de vie du littoral basque, elle est rattachée à l'Unité Urbaine de Bayonne¹. cette commune de 744 hectares se partage la baie de la Nivelle, avec la commune voisine, Le territoire communal s'étend sur les terres marécageuses ou sableuses qui accompagnent la rive gauche de la Nivelle et sur le flanc des collines qui dominent la vallée et la rade

elle dispose d'une population de 6 251 habitants, soit une densité de 840 habitant/km², bien supérieure à celle du Département (89 hab. / km²).

A l'échelle géographique, la commune est limitée au Nord par la baie de Saint-Jean-de-Luz et l'océan Atlantique, à l'Est par la Nivelle (rivière séparant Ciboure de Saint-Jean-de-Luz), au Sud par la commune d'Ascain, à l'Ouest par la commune d'Urrugne.

La commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral.

Ciboure est desservie par l'autoroute A63 Paris/Espagne et traversée par de RD 810. Ce réseau routier met Ciboure en relation au niveau local avec Saint-Jean-de-Luz, Biarritz, Bayonne, à l'échelle régionale avec Bordeaux Paris au Nord, et Irun, San Sébastien, Bilbao et Madrid au Sud mais aussi Pau et Toulouse à l'Est.

¹ Définition d'une Unité urbaine, INSEE : On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Données de cadrage

Population	6251 habitants (Population municipale, 2017)
Surface de la commune	745 hectares
Altitude	Min. 0 m – Max. 83 m
Liste des communes limitrophes	<ul style="list-style-type: none">• Saint-Jean-de-Luz à l'est ;• Urrugne à l'ouest ;• Ascain au sud.

La commune de Ciboure adhère à plusieurs structures intercommunales de nature juridique et de compétences diverses :

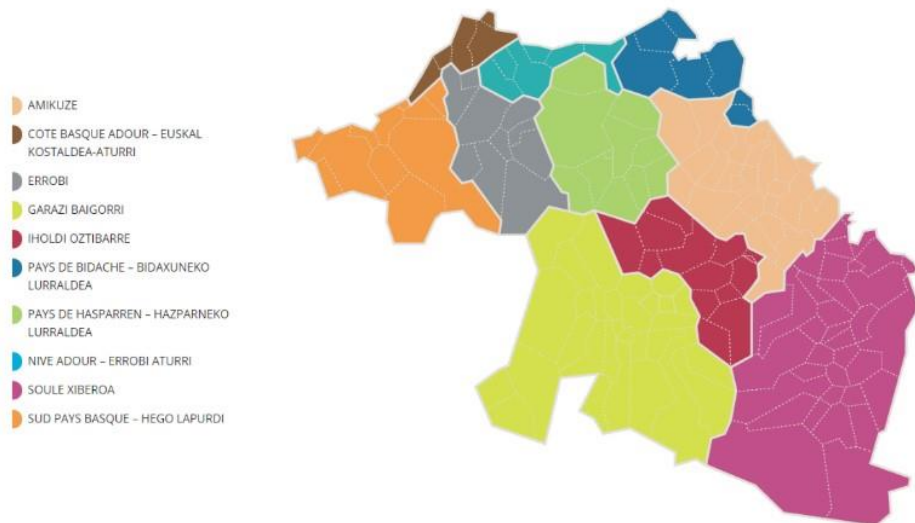
Dept	N° SIREN	Raison sociale	Nature juridique
64	200067106	CA du Pays Basque	CA
64	246400048	SI de la baie de Saint-Jean-de-Luz - Ciboure	SIVOM
64	246400428	SI de la basse vallée de l'Untxin et de voirie de Ciboure et Urrugne	SIVOM
64	256402041	Syndicat d'énergie des Pyrénées-Atlantiques	SIVU
64	256403452	SIVU des écoles maternelles et primaires de Ciboure et d'Urrugne	SIVU
64	256404393	Agence publique de gestion locale	SM ouvert

La commune appartient à la communauté d'agglomération Pays Basque qui comprend 158 communes représentant une population de 306 306 habitants (Source INSEE, 2016) et exerce 58 compétences.

La communauté d'agglomération Pays Basque est issue de la fusion de la communauté d'agglomération Côte Basque Adour, de la communauté d'agglomération Sud Pays Basque, de la communauté de communes d'Amikuze, de la communauté de communes d'Iholdi-Ostibarre, de la communauté de communes de Garazi-Baigorri, de la communauté de communes de Soule-Xiberoa, de la communauté de communes du pays d'Hasparren, de la communauté de communes du pays de Bidache, de la communauté de communes Errobi et de la communauté de communes de Nive-Adour. Elle a été créée à la date du 1er janvier 2017.

Depuis le 1er janvier 2017, la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » est exercée par la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

10 agglomérations et communautés de communes fusionnées,
devenues aujourd'hui 10 pôles territoriaux
10 Hirigune eta Herri elkargo bildurik gaur egun 10 Lurralde eremu bilakatuak



RAPPEL

.La commune de Ciboure disposait d'un Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 24 juin 2013. Toutefois, celui-ci a été annulé par le Tribunal Administratif de Pau le 27 janvier 2015. Depuis cette date, les demandes d'autorisation d'urbanisme de la commune sont soumises aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.), ce qui ne permet pas de répondre aux spécificités, besoins et enjeux du territoire communal.

Le cadre juridique:

L'établissement du PLU s'inscrit dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme, notamment des articles L.151-1 à L.151-43 ainsi que des dispositions énoncées aux articles L.101-1 et L.101-2 relatifs aux principes généraux d'équilibre entre développement urbain, gestion économe de l'espace et protection des espaces agricoles et naturels.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de CIBOURE rentre dans le cadre de l'article R.104-9 du Code de l'urbanisme qui indique que l'élaboration d'un PLU qui comporte en tout ou partie un site Natura 2000 fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le territoire communal est concerné par la présence du site Natura 2000 « FR7200785 - Zone Spéciale de Conservation de La Nivelles (estuaire, barthes et cours d'eau) », ce qui impose qu'une évaluation environnementale du document soit réalisée

. L'article R.151-3 du Code de l'urbanisme décrit le contenu du rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale :

- « *Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :*
- *1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- *2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones*

susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ; 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

- *4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
- *5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
- *6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

COMPATIBILITE:

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. La compatibilité n'est pas définie juridiquement. Il

s'agit d'une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation. Cette notion est différente de celle de conformité, au sens où la conformité interdit toute différence entre la norme supérieure et la norme subordonnée

Le PLU de la commune de Ciboure devra être compatible ou prendre en compte les plans et programmes suivants .

Document intégrateur	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)	Approuvé le 16 décembre 2019	Oui	Compatibilité
Aménagement et urbanisme	Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du sud Pays Basque	Approuvé le 5/11/2005 (en révision)	Oui	Compatibilité
	SCOT du Pays Basque et du Seignanx	Prescrit en 2018	Non	

Eaux	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne 2016/2021	Adopté le 1/12/2015	Oui	Compatibilité
	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Côtiers Basques	Approuvé le 8/12/2015	Oui	Compatibilité
	Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016/2021	Approuvé le 1/12/2015	Oui	Compatibilité
Biodiversité	Schéma Interrégional d'Aménagement des forêts pyrénéennes	Approuvé le 11/12/2006	Non	Prise en compte
Climat, Air et Énergie	Plan Climat Air, énergie territorial (PCAET) du Pays Basque	Approuvé en 2018	Oui	Prise en compte
Déplacements et transports	Plan de mobilités du Pays Basque	En cours d'élaboration	Non	Compatibilité
Sols	Schéma Départemental des carrières	Approuvé le 12/04/2003	Oui	Prise en compte
Déchets	Plan des déchets non dangereux	Approuvé le 12/09/2009	Oui	Prise en compte
	Plan des déchets du BTP	En cours de révision	Oui	Prise en compte

Déchets	Plan des déchets dangereux	En cours de révision	Oui	Prise en compte
Logement	Schéma Départemental de l'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage	Approuvé	Oui	Prise en compte
	Plan Local de l'Habitat (PLH) de Pays Basque	Arrêté le 10 avril 2021	Non	Compatibilité
Développement Durable	Agenda 21 du Conseil Général des Pyrénées Atlantiques	Validé en 2012		Prise en compte
	Agenda 21 du Conseil régional Aquitaine	En cours de réalisation	Oui	Prise en compte

REMARQUES SUR LES DOCUMENTS SUPERIEURS: La liste est longue des documents supérieurs auxquels le PLU et le SCOT doivent être compatibles et le Ce ne voit pas figurer sur le tableau ni les Plan de Prévention des Risques Naturels, ni le Plan de Prévention des Risques Technologiques, les PIG prescrits par le Préfet ou encore les servitudes publiques (L.152-7)

le SCOT :

Le SCOT a un rôle intégrateur, c'est à dire qu'il intègre les dispositions des documents de planification de rang supérieurs.

Les orientations du SCOT doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme ou Carte Communale), qui sont soumis à un rapport de compatibilité au SCOT. Si un territoire est couvert par un SCOT, c'est ce SCOT qui doit être compatible avec les différents documents sectoriels et non le plan local d'urbanisme (PLU). L'élaboration du PLU s'en trouve simplifiée La

commune est couverte par le SCOT Sud Pays Basque, approuvé le 5 novembre 2005 à l'échelle de l'ancienne Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque.

Un bilan du SCOT 2005-2015 avait été réalisé en vue de sa révision. Le bilan a montré que la croissance de population sur le territoire a été deux fois plus rapide que prévu, l'objectif pour 2015 ayant été quasiment atteint en 2010.

Pour l'accueil de sa population, toutes vocations comprises (logements, activités, équipements), le SCOT estimait à 600 hectares les besoins en extension urbaine. Entre 2005 et 2010, 246 hectares ont été consommés. En revanche, la répartition territoriale de cette consommation foncière n'a pas répondu aux ambitions définies par le SCoT, à savoir la priorité de densification de l'existant et de renouvellement urbain.

Dans l'attente de l'approbation du SCOT Pays Basque et du Seignanx en cours d'étude, c'est le SCOT Sud Pays Basque approuvé en 2005 qui s'applique. Le PLU de Ciboure est ainsi compatible avec celui-ci. Cette compatibilité porte sur les orientations en matière de développement résidentiel, économique, d'environnement et de cadre de vie, de mobilités et de déplacements. Pour information, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCOT Pays Basque et du Seignanx en cours d'élaboration a été débattu en 2021. L'arrêt du SCoT est prévu en 2023 et son approbation en 2024

.Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le projet de PLH a été arrêté par le Conseil communautaire de la CAPB le 10 avril 2021. Il s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le PLU.

Le projet de PLH prévoit la réalisation de 90 logements par an à Ciboure, dont 55% de logements sociaux dans les 6 prochaines années.

L'accueil des gens du voyage

Le Schéma départemental des gens du voyage prévoit la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage sur Ciboure. Il s'agit de permettre la sédentarisation d'une dizaine de familles dans des modes d'habitat traditionnels habituellement liés au nomadisme : cuisine et sanitaires communs et emplacements pour des caravanes en stationnement permanent. La CAPB compétente en la matière doit acquérir et aménager le foncier dédié.

Le PLU de Ciboure prend donc en compte ces objectifs fixés au rang supérieur .

On comprend dès lors que vu la multiplicité de ces documents supérieurs qui sont en révision régulière chacun à son tour dans la file d'attente il est très difficile pour le PLU de CIBOURE de satisfaire la légitime attente des élus et des administrés de stabilité et de sécurité juridique puisqu'il devra être révisé pour satisfaire à l'exigence de compatibilité de tel ou tel document supérieur.

S'agissant de zones spécifiques relevant d'un encadrement particulier Il faut signaler enfin la Zone d'aménagement différencié (ZAD) de l'Encan et le projet route d'Olette.

Le quartier de l'Encan a été identifié comme stratégique dès 2015, avec la délimitation d'un périmètre de ZAD pour la période 2015-2021.

Cette ZAD a été renouvelée par le Conseil communautaire de la CAPB le 24 juin 2021, en vue de la réalisation d'un projet de renouvellement d'intérêt communautaire. Les acquisitions foncières et immobilières sont actuellement en cours, réalisées par l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) du Pays Basque pour le compte de la CAPB.

Cette ZAD témoigne que la création de logements et principalement de logements sociaux dans un fonctionnement harmonieux avec le Bourg de Ciboure et le quartier Marinella est au cœur des préoccupations de la collectivité.

Enfin le Commissaire enquêteur fait enfin observer que s'agissant de la gouvernance

Par délibération en date du 8 avril 2017, la Communauté d'Agglomération Pays Basque s'est engagée à poursuivre les procédures communales et intercommunales engagées préalablement à sa création. Pour ce faire, la Communauté d'Agglomération souhaite que la mise en œuvre de la compétence urbanisme soit un exercice partagé qui s'appuie sur des fondements communs.

Il est convenu que **la Commune est le pilote opérationnel de la finalisation de ces procédures engagées avant la création de la CAPB; la Communauté prend à sa charge l'ensemble des étapes administratives de ces procédures** Les objectifs du PLU de Ciboure :

La délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2015 prescrivant l'élaboration du P.L.U. en précise les principaux objectifs :

Favoriser la mixité de l'habitat en permettant une diversification de l'offre en logements dans le respect du cadre de vie propre au territoire communal,

Préserver et mettre en valeur les patrimoines bâtis, naturels et paysagers, remarquables du territoire communal,

Développer et favoriser les déplacements doux sur le territoire communal et en connexion avec les communes limitrophes,

Intégrer les évolutions et effets du développement économique et démographique constaté lors du bilan du SCoT SUD PAYS BASQUE et en cours de révision depuis le 20 novembre 2014²³,

Prendre en considération l'impact des nouveaux risques identifiés sur le territoire communal ou en cours d'élaboration par les services de l'Etat (PPRS, PPRI Untxin et Révision PPRI Nivelle),

Intégrer les effets de la Loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 avec le relèvement de la part exigible de "logement locatif social" à 25% (article 55 loi SRU),

Intégrer les critères définis par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II qui se traduit dans l'application des PLU par de nouvelles exigences et missions assignées. Les objectifs reprennent entre autres ceux de la loi SRU du 13 décembre 2000 à savoir les principes d'utilisation économe et équilibrée des espaces, de la mixité urbaine et sociale. Ces objectifs pouvant être complétés en fonction :

Des besoins ou contraintes qui pourront émerger en cours de procédure,

Des apports résultant de la concertation.

²²

³ La commune appartient désormais au périmètre du Syndicat mixte du SCoT Pays Basque & Seignaux dont l'élaboration a été prescrite par délibération du Comité syndical en date du 13 décembre 2018.

CHAPITRE 2 :

CARACTERISTIQUES DU PROJET

CARACTERISTIQUES DU PROJET: présentation, et analyse.

Quelques considerations de méthode.

Le PLU est l'occasion de faire des choix politiques afin d'organiser la cohabitation des activités et éventuellement **d'en privilégier certaines** dans le but d'un **rattrapage comme c'est le cas à Ciboure**. La présentation du dossier soumis à l'enquête est une simple taxinomie trop cloisonnée ,une énumération calquée sur les items des articles du code de l'urbanisme qui fixent le contenu du PLU

C'est pourquoi la présentation et l'analyse du projet combineront deux approches

première grille de lecture :

Elle aura un caractère dynamique par déroulement en 3 étapes du PLU et fera la synthèse des différentes politiques sectorielles retenues

Le CE souhaite établir **le mode d'emploi du PLU** en suivant un axe unique de déroulement **chronologique** qui le déploie **en trois temps**:

1. **la question** ,
2. **les réponses thématique et /ou sectorielles** ,
3. **les conditions de sa validation** : les différents avis.

Il est nécessaire de mettre le projet de PLU en tension entre :

LA QUESTION : la Démographie et le logement : A quel prix en terme de consommation d'espace .

La diminution de la population à Ciboure tient au trop fort développement des résidences secondaires et au détriment des logements en résidence principale et en location à l'année.

La problématisation fait appel:

- à l'étude de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers La methode retenue : Inventaire exhaustif de l'occupation des sols par traitement de référentiels géographiques et de données administratives géoréférencées mis à jour annuellement. - Mesure des changements d'occupation (pertes et gains - Actualisation annuelle. - Millésimes 2009, 2011, 2012 et 2013 sont d'ores et déjà disponibles.(cerema) Le rapport de présentation fait la presentation de cette méthode (analyse de la consommation d'espace du 1er Janvier 2012 au 1er Juillet 2021)⁴
- à la superposition du plan parcellaire avec la photographie aérienne (méthodologie utilisée page 12)

LES REPONSES:

à partir des principales politiques sectorielles à mettre en oeuvre

2.1 Le logement et la limitation de l'artificialisation des sol.

2.2 Les déplacements urbains

2.3 L'activité économique

LA VALIDATION

Enfin nous aborderons le contrôle de la préservation de l'environnement comme condition de la validation du PLU.

Le PLU porte les éléments de son examen en miroir :

⁴ La méthode est insuffisamment expliquée dans le rapport de présentation Le CE invite à consulter le *memo technique à l'usage des collectivités de la cci de Normandie Mesure des changements d'occupation (pertes et gains)* qui explique clairement la technique

- ✓ avec des documents (évaluation environnementale : il s'agit d'une analyse environnementale)
- ✓ des avis : les ppa et tout particulièrement la Mrae qui sont synthétisés par un tableau qui leur est dédié
- ✓ Les observations du public qui font l'objet d'une ANNEXE au rapport d'enquête,
- ✓ l'avis du CE il est développé dans un document séparé

DEUXIEME GRILLE DE LECTURE: la structure

Du discours aux actes.

Après la présentation des principaux éléments (PADD et Rapport de présentation) nous abordons dans cette seconde approche la notion de cohérence.

Quelle cohérence entre le PADD et le Rapport de présentation (orientations générales non opposables) et l'OAP et les règlements opposables de zones qui doivent en être l'application.

Il s'agira d'analyser la nécessaire articulation du narratif descriptif théorique avec son application prescriptive concrète sur zone. Un tableau de correspondance a été ajouté au dossier.

On peut regretter que tout soit mis en équivalence et que les documents constitutifs du PLU , documents certes séparés mais qui ne font qu'un tout qui doit être cohérent soient présentés sans tenir compte de leur statut : certains sont opposables au tiers d'autres pas : certains opposables Règlement/Oap) doivent être compatibles à d'autres (PADD /rapport de Présentation). Tout est mis à plat avec pour résultat pour le non initié une confusion qui rend le PLU de Ciboure parfois difficile à déchiffrer en raison de cette ambiguïté (qui s'ajoute à celle et c'est fâcheux de confondre actions (1AU et intentions 2AU ce qui aboutit évidemment à fausser les calculs de consommation réelle de surface).

PREMIERE APPROCHE: L' élément clé du diagnostic :

1 La question centrale posée par le PLU de Ciboure: la baisse de la démographie due à la forte augmentation des résidences secondaires

La démographie : évolution .

Ciboure est identifiée dans le PLH comme faisant partie des communes littorales qui concentrent la croissance démographique, l'emploi et l'activité de la promotion immobilière: La demande exogène y est forte en résidences principales comme secondaires, induisant des prix élevés et une tension forte du marché du logement.

Les parcours résidentiels y sont fréquemment bloqués .

Une croissance démographique continue entre 1990 et 2010 puis une baisse rapide de la population depuis 2011 (environ – 9% en 6 ans entre 2011 et 2017) : un solde naturel déficitaire qui n'est plus compensé par la dynamique migratoire (solde migratoire de -1,5 % pour la période 2012-2017)

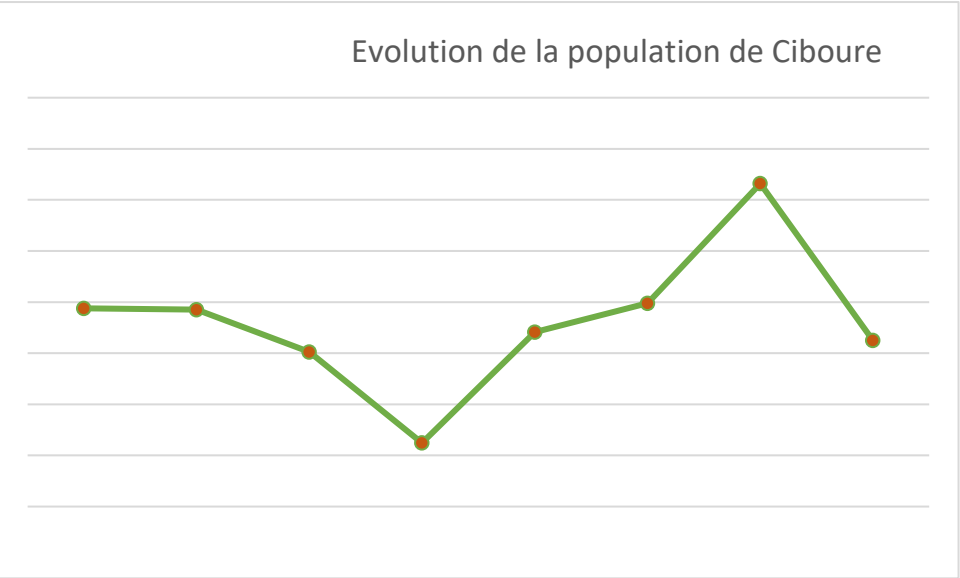
La croissance de la population au Pays basque ne s'est pas opérée de façon homogène sur tout le territoire basque .

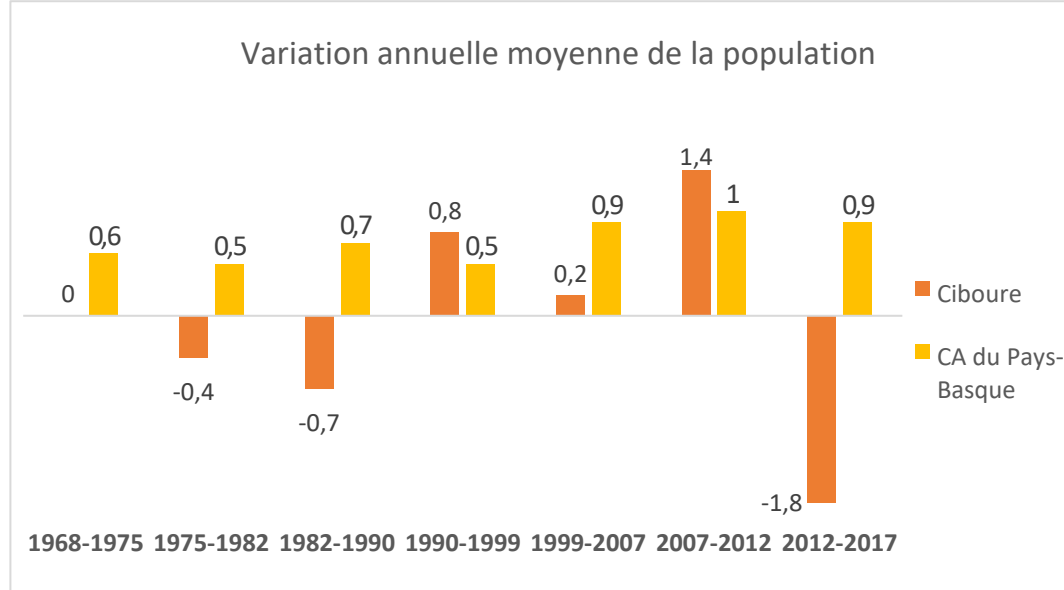
Sur la période 2012-2017, les communes littorales et celles situées en deuxième couronne ont majoritairement connu une évolution positive de leur population, contrairement à de nombreuses communes du pays basque intérieur.

On peut noter quelques exceptions, dont **la commune de Ciboure, qui présente une évolution démographique négative (-1,8 %)**, ainsi que les communes d'Hendaye, d'Anglet et de Tarnos (-0,1 % à -0,3 %). Ces pertes démographiques sur le littoral s'expliquent notamment **par la captation d'une part importante du développement par les résidences secondaires**. Ciboure présente tout de même une importante densité avec, en 2017, 806 habitants par km². Comparativement, la moyenne nationale est de 105 hab/km², et celle du département est de 88 hab/km².

Une population assez âgée : 40 % des habitants qui ont 60 ans et plus en 2017 et à contrario une faible représentation des personnes de moins de 20 ans

Evolution de la population de Ciboure





des perspectives démographiques doivent être retenues à l'horizon de 10 ans.

des projections de population ont été établies. Ces projections ne prétendent pas prévoir l'avenir du territoire sur les prochaines années mais visent à mettre en évidence les enjeux quantitatifs du PLU.

Trois variantes d'évolution démographiques contrastées ont été étudiées :

- Scénario 0 de maintien de la population à son niveau actuel Ce scénario s'appuie sur la recherche d'un taux de croissance annuel moyen de la population à 0% en vue d'une stabilisation de la population à son niveau du début des années 2020.
- Scénario 1 : scénario de légère reprise démographique à +0,25% an Ce scénario correspond à une reprise de la croissance démographique qui se traduirait notamment par le retour d'un solde migratoire positif venant compenser le solde naturel. Il reprend l'évolution d'une période longue (taux d'évolution de population pour la période 1990-2017).
- Scénario 2 : scénario de reprise démographique significative à + 0,55%/an Ce scénario s'appuie sur une reprise de la construction et des apports migratoires sur la commune. Il s'appuie sur le taux d'évolution annuel qu'a connu la commune sur la période 1990-2007 (+0,53%/an).
- Scénario 3 : scénario de forte reprise démographique à + 1,4%/an Cette hypothèse haute correspond à l'évolution démographique projetée pour l'élaboration des schémas directeurs d'alimentation en eau potable et en assainissement. Il correspond au taux d'évolution annuel qu'a connu la commune sur la période récente 2007-2012.

Le PLU doit être l'occasion de renverser le bilan migratoire négatif et tendre vers un solde naturel nul. Répondre aux besoins résidentiels des Cibouriens et "fixer" sur la ville les jeunes et les trentenaires implique **une intervention dans la politique sociale et commerciale en faveur des jeunes ainsi que dans la production de l'habitat pour adapter les logements à la demande (offre locative, notamment sociale)**

Ciboure a choisi le scénario n°0 .

Les élus du territoire refusent en effet la réalisation d'un scénario « au fil de l'eau » qui pourrait conduire :

- à une dévitalisation des communes de la façade littorale comme des communes de montagne et de Soule (concurrences notamment liées aux pressions touristiques, dévitalisation des espaces ruraux éloignés ou difficiles d'accès) ;
- et une concentration de l'économie conduisant à un étalement urbain non contrôlé dans les espaces situés à moins d'une heure du littoral.

Les réponses :

Un PLU à enjeux multiples: Le PLU de Ciboure ne se limite pas au binôme démographie habitat et habitat social qui sont son corpus de base mais comme tout PLU il cumule les enjeux.

Il vise une diversité de réponses sectorielles qui peuvent aussi parfois se contredire urbanisation et environnement , tourisme et loi littoral etc et que l'un des principaux défis de ce Plan est d'assumer et de traiter ces contradictions.

La déclinaison du Plu retenue selon le triptyque question / réponses/ évaluation environnementale ne fait pas apparaître suffisamment les sous thèmes des réseaux et de l'eau ainsi que celui des risques.

Entre l'exhaustivité au prix de la lourdeur inutile de la re-transmission du dossier soumis à l'enquête dans son ensemble (les thématiques imposées par les textes sont développées et bien documentées dans le rapport de présentation , protection du patrimoine , réseaux , risques , l'eau.)

et la synthèse à partir des domaines clés (démographie/ logements /mobilités / économie) ,selon la logique:

comprendre le problème posé par le territoire,

agir avec réponses ayant un effet démultiplicateur ,

analyser mesurer et contrôler avec l' évaluation environnementale et les avis du public et des PPA

le CE a choisi la synthèse;

Nous présenterons 3 réponses :le logement ,(le logement social , l'accueil des gens du voyage) ,les mobilités,le développement économique;

Enfin le Ce fera une observation sur l'eau.

Réponse sectorielle à la diminution : le logement.

Il constitue donc la base de la politique urbaine à Ciboure. L'espace habité est le **point d'ancrage des mobilités des personnes vers le travail, les loisirs, la consommation ou l'école**

1. Il constitue donc la base de la politique urbaine à Ciboure.

2. Parmi ces politiques nous avons examiné l'habitat et l'habitat social , les mobilités et l'activité économique il est important de souligner la baisse du nombre de résidences principales entre 2012 et 2017, passant de 3360 à 3235.

En parallèle, le nombre de résidences secondaires ne cesse de croître (1991 résidences secondaires supplémentaires de 1982 à 2017) du fait de l'attractivité touristique du littoral basque faisant de la commune un lieu de villégiature. En 2017, ces dernières représentent une part conséquente du parc immobilier (43,8 %), typique des zones littorales, soulevant des questions quant à l'occupation de ces logements en dehors de la saison estivale. En comparaison, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en 2017, les résidences secondaires sont au nombre de 42 238 soit 21 % du parc total. Au niveau départemental, elles représentent 13,6 % de l'ensemble des logements.

		1982	1990	1999	2007	2012	2017
Résidences principales	Nb	2 250	2 373	2 801	2 977	3 360	3 235
	%	71,1 %	65,7 %	61,4 %	54,8 %	54,6 %	51,4 %
Résidences	Nb	765	1 035	1 549	2 250	2 479	2 756

secondaires	%	24,2 %	28,6 %	34 %	41,4 %	40,3 %	43,8 %
Logements vacants	Nb	150	206	212	204	312	305
	%	4,7 %	5,7 %	4,6 %	3,8 %	5,1 %	4,8 %
Total		3 165	3 614	4 562	5 431	6 150	6 296

		1982	1990	1999	2007	2012	2017
Résidences principales	Nb	2 250	2 373	2 801	2 977	3 360	3 235
	%	71,1 %	65,7 %	61,4 %	54,8 %	54,6 %	51,4 %
Résidences secondaires	Nb	765	1 035	1 549	2 250	2 479	2 756
	%	24,2 %	28,6 %	34 %	41,4 %	40,3 %	43,8 %
Logements vacants	Nb	150	206	212	204	312	305
	%	4,7 %	5,7 %	4,6 %	3,8 %	5,1 %	4,8 %
Total		3 165	3 614	4 562	5 431	6 150	6 296

Pour répondre à cette carence le PLU de Ciboure a recours à l'ensemble des solutions pour construire plus en artificialisant moins

DENTS CREUSES: des terrains non bâtis entourés par des terrains bâtis au sein des zones urbaines et pouvant être urbanisés.

BIMBY Le dispositif connu sous l'appellation « Bimby » (Build In My Back Yard » ou construire dans mon jardin) se concrétise par la densification des zones pavillonnaires ou des lotissements dont les parcelles possèdent suffisamment de droit à construire

EXTENSION D'AJUSTEMENT Ce type de densification concerne des logements individuels qui font l'objet d'une extension ou d'une surélévation ne produisant pas un nouveau logement. Elle suppose que le propriétaire dispose de droits résiduels de construction l'extension (ou à la surélévation

DÉMOLITION-RECONSTRUCTION La construction au sein des espaces bâtis peut aussi se faire par des opérations plus lourdes et plus complexes à mettre en œuvre à travers la démolition-reconstruction. Ce type de densification est liée à une volonté d'optimisation d'un foncier mal occupé

Classification du potentiel supplémentaire constructible: Quelle surface supplémentaire et quelle localisation cadastrale par type d'opération?

LA CLASSIFICATION DES POSSIBLES PAR TYPE D' OPERATION RESTE A FAIRE

Le document ne contextualise pas ce glossaire (les 4 types d'opérations en densification voir supra) : **L'inventaire cadastral des parcelles classées par type de réponse technique en densification au besoin en logement n'est pas fait.**

Cette mise à plat des différents gisements d'urbanisation est le socle nécessaire à toute urbanisation présente et future.

Il manque cette banque de données seule à même de poser les limites et les contraintes de l'évolutions de la ville de CIBOURE en densification.

Faire du cadastre un véritable outil prospectif: La commune aurait cependant intérêt à se doter de cet outil de la planification qu'il faut évidemment actualiser régulièrement : **Cela éviterait une recherche ,toujours recommencée ,de potentiel à terme encore plus contrainte avec la loi Climat et Résilience qui interdit toute nouvelle artificialisation . Le découpage parcellaire de la commune en zones doit être couplé avec l'état du zonage tel qu'il pourrait être en actionnant chacun de ces 4 leviers DENTS CREUSES BIMBY EXTENSION D'AJUSTEMENT DÉMOLITION-RECONSTRUCTION et donnerait de la visibilité à la planification urbaine.**

- Il souligne cependant le caractère très complexe voire aléatoire de certaines de ces estimations dès lors qu'elles doivent intégrer des facteurs qui relèvent de stratégies individuelles que le porteur de projet ignore. Il ignore tout des intentions des propriétaires à retenir la vente ou non de leur foncier (rétention spéculative ,propriétaire en attente financière avant de pouvoir construire) et enfin les conditions réelles d'accès au terrain ne sont pas toujours connues..
- Le porteur de projet le reconnaît qui dans son tableau "potentiel de création de logements offert par le PLU " p92 du rapport de présentation , indique que le degré de maîtrise publique des opérations pour les constructions en densification (82) et le renouvellement urbain au fil de l'eau (120) **est faible**.

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté du porteur de projet d'établir un état des lieux du potentiel d'évolution de l'offre de logement à Ciboure sur des bases objectives . La méthode de calcul décrite est par ailleurs **très complexe et réservée sans doute aux seuls initiés** Le porteur de projet indique clairement que l'analyse proposée dans le rapport de présentation **n'est qu'une aide à la décision** ;

le Commissaire **fait la part ici** :

de ce qui relève d'une approche technique qui s'interroge elle-même sur son degré de fiabilité

et de ce qui est la manifestation d'une volonté politique d'agir massivement sur la construction de logements en raison de l'urgence.

Obligations en termes d'habitat et d'habitat social:

1.1 Ciboure est soumise à l'obligation de produire le nombre de logements sociaux nécessaires pour que ces derniers atteignent une part de 25% de son parc de résidences principales d'ici 2025. Malgré une importante évolution de la part des logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales, la commune est encore loin d'atteindre le quota imposé. Une stratégie foncière est donc à mettre en place afin de respecter les objectifs de construction de logements sociaux, à travers l'utilisation d'outils réglementaires tels que les emplacements réservés, le droit de préemption urbain ou les procédures de Déclaration d'Utilité Publique. La commune travaille actuellement avec l'EPFL et la CAPB sur la requalification urbaine du quartier de l'ENCAN dans une vision d'ensemble pour répondre aux besoins du territoire (logements, services, équipements/espaces publics...). Le secteur a fait l'objet d'une création de zone d'aménagement différé (ZAD) en 2015, renouvelée sur un périmètre adapté en 2021.

Taux de logements locatifs sociaux						Taux légal de logements sociaux à atteindre
2002	2005	2008	2011	2014	2015	2025
6,26 %	6 %	8,33 %	9,28 %	10,04 %	10,39 %	25%

La production de logements sociaux est fragilisée sur le territoire du fait de nombreux recours administratifs sur des permis de construire, de l'annulation du Plan Local d'Urbanisme par le juge du tribunal administratif en date du 27/01/2015, et du peu de disponibilité foncière sur le territoire communal. Les obligations en matière de création de logements sociaux à produire sous forme de *logements locatifs sociaux* issus d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), de logements locatifs sociaux issu d'un Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou via un dispositif de Bail réel solidaire (BRS):

Le PLU de Ciboure propose dans son règlement des dispositions applicable à la zone UA une méthode interessante sous forme de tableau qui doit produire par un effet de quota donc mécanique l'obligation de construire du logement social .

Opérations ayant pour effet la création de 4 logements	1 logement social
Opération ayant pour effet la création de 5 logements	2 logements sociaux
Opération ayant pour effet - la création de 6 à 10 logements inclus - ou de 400 m ² à 699 m ² de surface de plancher	50% de logements sociaux
Opération ayant pour effet - la création de 11 à 30 logements inclus - ou d'au moins 700 m ² de surface de plancher	60% de logements sociaux
Opération ayant pour effet la création de plus de 31 logements	75% de logements sociaux

Le PORTEUR DE PROJET indique cependant au Commissaire enquêteur que sans en changer le fond, afin de garantir la bonne mise en œuvre des objectifs de mixité sociale, il est ajouté l'indication de la surface de plancher déclenchant les obligations en plus du nombre de logement > la modification concerne cet extrait du courrier de la commune Extrait mémoire en réponse :

MIXITE SOCIALE :

Les obligations en matière de création de logements sociaux à produire sous forme de logements locaux sociaux issus d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou d'un Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou via un dispositif de Bail réel solidaire (BRS) ³ :

Type d'opération	Obligation en matière de création de logements sociaux
Opérations ayant pour effet la création de 4 logements	1 logement social
Opération ayant pour effet la création de 5 logements	2 logements sociaux
Opération ayant pour effet : - la création de 6 à 10 logements inclus - ou de 400 m ² à 699 m ² de surface de plancher	50% de logements sociaux
Opération ayant pour effet : - la création de 11 à 30 logements inclus - ou d'au moins 700 m ² de surface de plancher	60% de logements sociaux
Opération ayant pour effet la création de plus de 31 logements	75% de logements sociaux

La typologie des logements à créer (surface habitable et nombre de pièces) au sein des opérations doit être compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat.

Règlement :

Ajouter à l'article 3 de l'ensemble des zones concernées, au § « MIXITE SOCIALE » l'obligation de production d'un minimum de 1 logement social dès la création de 300m² de surface de plancher ceci afin d'assurer l'application de la loi SRU par l'obligation de réaliser du logement social dès les plus petites opérations. Soit la formulation suivante :

Opérations ayant pour effet

- la création de 4 logements
- ou de 300 m² à 399 m² de surface de plancher

Seule l'introduction de quotas à l'intérieur d'une opération permet d'éviter les effets pervers de la concentration du parc social et de contrecarrer les égoïsmes locaux (cf. annexe 3). On peut cependant légitimement s'interroger sur la question de savoir si ce système de quota ne peut pas être parfois dissuasif et contre productif en inhibant toute volonté de construire en raison du surcoût **pour les acheteurs privés, en raison de l'écart de prix** entre prix de marché et prix des logements sociaux; : les autres acheteurs paient pour les logements sociaux ? . Autrement dit, ce transfert au profit des HLM se traduirait par un surcoût pour les acheteurs privés ⁵:

. Il s'agit d'une politique volontariste qui se donne les moyens et les outils d'agir en faisant le pari que les gains seront plus forts que les pertes dans le respect de la loi.

lenteur des processus

on peut contester ce mécanisme de péréquation qui se traduit par une subvention implicite au logement social payée par une augmentation du prix des logements libres et le considérer comme contre productif mais outre que la loi SRU s'impose il faut aussi prendre en compte que si la commune choisit délibérément la sanction financière c'est l'impôt local qui intègre le prix de la défense d'une catégorie d'occupants saisonniers au détriment des locaux ;

On estime qu'entre la prise de décision, par un promoteur ou un bailleur social, du lancement de la construction d'un immeuble et la remise des clés à ses premiers occupants, il faut compter entre trois et quatre ans.

Le CE tient à souligner la difficulté, en raison du temps nécessaire, d'évaluer l'impact réel de ces décisions. Cela ne fait que renforcer **l'urgente nécessité d'agir** pour rattraper le retard pris par Ciboure. Cette **inertie** qui se rajoute à d'autres, n'est pas prise en compte dans les engagements prévisionnels du nombre de logements ; A construire certainement, construits à voir : décider de l'ouverture d'un chantier pour x logements n'autorise pas à les compter dans le potentiel à offrir ; on sait bien qu'un engagement à construire n'est pas toujours respecté pour le logement social notamment

*Le commissaire enquêteur observe que le porteur de projet estime la construction en densification à **96** logements dans un compte rendu de réunion publique (tableau ci dessous alors que dans le rapport de présentation, diagnostic communal page 137, le nombre de logements est estimé à **82** , 26 dans les espaces proches du village et 56 logements au sein du reste de l'agglomération de Ciboure .*

Type de levier	Nombre de logements estimés	Dont production de résidences principales / logements sociaux	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Constructions en densification	96 logements		
Renouvellement urbain en parc privé	120 logements		
Renouvellement urbain Encan	250 à 460 logements	187 à 345 logements (75%)	
Extensions en zones à urbaniser	100 à 130 logements	75 à 98 logements (75%)	2 ha
Aire d'accueil des gens du voyage	10 logements	10 logements (100%)	0,3 ha
TOTAL	576 à 816 logements	272 à 453 (47% à 56%)	2, 3 ha
Potentiel réel	360 à 600 logements	272 à 453 logements (75%)	

Consommation ENAF < 50% à la dernière décennie

Typologie communale détaillée	Communes	Moyenne annuelle de logts construits 2010-2018	Production annuelle de logts prévue 2021-2026	Taux de logement social à produire	Nombre annuel de logts sociaux à produire
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Ahetze	15,9	20,0	30 %	6,0
Village du Labourd	Ainhoa	2,7	0,8	20 %	0,2
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Arbonne	19,3	33,0	25 %	8,3
Polarité structurante du rétro-littoral	Ascaïn	61,2	66,0	60 %	39,6
Village du Labourd	Biriatou	8,3	6,7	20 %	1,3
Commune littorale	Ciboure	30,4	90,0	55 %	49,5
Commune littorale	Guéthary	17,2	12,0	30 %	3,6
Commune littorale	Hendaye	158,4	134,0	55 %	74,0
Commune littorale	Saint-Jean-de-Luz	198,4	100,0	55 %	55,0
Polarité structurante du rétro-littoral	Saint-Pée-sur-Nivelle	82,0	65,0	60 %	39,0
Polarité intermédiaire du rétro-littoral	Sare	30,7	10,0	25 %	2,5
Commune littorale	Urrugne	124,4	90,0	60 %	54,0
		749,1	627,5	53,1 %	333

1.2 obligation d'accueil des gens du voyage:

Le Schéma départemental des gens du voyage prévoit la réalisation de terrains familiaux pour la sédentarisation d'une dizaine de familles sous une forme d'habitat adapté : cuisine et sanitaires collectifs pour une dizaine d'emplacements pour des caravanes installées de façon permanente. **Le terrain familial répond à une demande des gens du voyage qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial à**

travers la jouissance d'un lieu stable aménagé et privatif, sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année. Les bailleurs sociaux peuvent en réaliser

Le choix du site n'est pas encore acté par la CAPB compétente en la matière. Ainsi, deux secteurs Ngv dédiés ont été délimités, assortis de deux emplacements réservés au bénéfice de la CAPB.

Le premier est situé entre la salle polyvalente et les jardins familiaux au Nord de l'autoroute A63 (emplacement réservé A). Le second est situé en extension du quartier Sainte-Croix à l'Est (emplacement réservé B). Le premier terrain présente des difficultés d'évacuation lors de la crue de référence; le porteur de projet avance comme réponse la création d'un emplacement réservé n°10 pour la création d'une voie d'accès aux véhicules de secours afin de permettre l'évacuation des personnes

“A l'issue des investigations menées par la CAPB et la Commune, un seul de ces deux sites sera finalement retenu pour l'aménagement des terrains d'accueil. “

Pourquoi alors maintenir cette interrogation si le choix a déjà été fait avec un emplacement réservé qui lève les préventions des services de l'Etat ?

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la commune de Ciboure d'avancer sur ce dossier ; Il fait observer que le choix ne saurait se réduire aux seules opportunités foncières . La réussite de ce projet tient aussi à la qualité de la communication faite par la collectivité permettant une meilleure compréhension des familles comme par l'ensemble des habitants concernés . **Il s'agit là aussi d'associer le public dans un effort de concertation préalable** .Le commissaire enquêteur comprend cependant que tant que la maîtrise foncière n'est pas assurée la commune reste aux commandes mais elle pourra ensuite s'effacer derrière un EPCI;



Emplacements réservés A et B

3. Objectifs de mobilité en matière de mobilité partagée et des besoins en matière d'équipements et services adaptés aux évolutions socio-démographiques

Le PLU de la Commune de Ciboure doit permettre d'apporter des réponses aux besoins de mobilités actuels et futurs, c'est-à-dire pour faire face aux difficultés rencontrées en zones urbaines mais aussi anticiper les besoins de connexions à venir avec les zones à urbaniser. En la matière, les objectifs identifiés sont notamment d'organiser un schéma de liaisons douces, au Nord et au Sud de l'A63, en intégrant les futures extensions de l'agglomération ;

- **Le CE observe qu'il est fait mention dans le plu de ciboure** du PDU:

On retrouve les memes objectifs dans les deux documents .

Le PDU II recommande en effet:

- la réduction de la part modale de la voiture de 70 à 52%
- Une augmentation de l'utilisation des transports en commun de 4 à 11%
- Une augmentation de la part modale de la marche de 15 à 25 %
- Une augmentation de la part modale du vélo de 1 à 8%

L'axe mobilités du Plu de Ciboure retient aussi de diminuer régulièrement l'usage individuel de la voiture avec ,

- les transports en commun efficaces, les aménagements cyclistes et piétons pour les mobilités douces.
 - Cela se traduit par des emplacements réservés pour l'aménagement de liaisons douces et des dispositions règlementaires relatives au stationnement des véhicules et des cycles en zones urbaines et à urbaniser
 - Des aménagements sécurisants doivent être envisagés en entrée de ville au Sud de l'autoroute A63, sur la route d'Olhette et les entrées de ville sont à requalifier en zones urbaines (plaine des Sport, Encan, Lycée maritime et Socoa).
 - L'objectif de la Commune est également de développer une urbanisation compatible avec l'évolution de l'offre de transports collectifs. Cela va dans le sens d'une densification de l'urbanisation à proximité des arrêts de bus interurbains existants (RD 918, et route

d'Olhette).

- Par ailleurs, dans le cadre de l'objectif d'adaptation des mobilités aux besoins de tous, le PLU doit prendre en compte les possibilités de réduire le nombre de places de stationnements exigées pour la création de certains types de logements aidés ou à proximité de la gare de Saint-Jean-de-Luz, considérée comme un arrêt de transport en commun structurant en site propre.

Conclusion le PLU fixe comme enjeux principaux :

Renforcer et adapter l'offre de stationnement :

- Mettre en place un plan de circulation et de stationnement, en relation avec la commune voisine de Saint-Jean-de-Luz
- Développer l'offre de stationnement pour les véhicules de tourisme

Faciliter la pratique d'une mobilité douce au quotidien :

- Développer le réseau de liaisons piétons-cycles en connexion avec les arrêts de bus : créer un maillage vers le sud du territoire et entre les principaux quartiers du centre, rendre plus lisible et étendre la piste existante entre le centre-bourg et la plaine des sports Jean Poulou
- Valoriser et signaler les cheminements doux existants
- Requalifier certaines voies pour sécuriser la déambulation piétonne (aménagement de rétrécissements et de ralentissements laissant plus de place aux modes de déplacements doux, création de trottoirs...)
- Favoriser les modes de déplacement doux pour tous (accessibilité PMR)
- Aménager des espaces de stationnement pour les vélos

Développer l'intermodalité :

- Créer une connexion entre le réseau de bus, la gare ferroviaire Saint-Jean-de-Luz-Ciboure, et les quartiers d'habitation

- Promouvoir et valoriser les transports alternatifs (communication, création de stationnements vélos, mis en place d'une plateforme ou aire de covoiturage...)
- **Le Commissaire enquêteur n'a pas trouvé dans le dossier l'inscription formelle d'un véritable pôle multimodal comme il en a été fait dans d'autres agglomérations.**

Objectif équipements services

Concernant les besoins en matière d'équipements et de services, la Commune souhaite notamment compléter l'offre d'équipements sportifs et ludiques pour tous les âges sur la plaine des sports et contribuer à la réflexion sur la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. Une réflexion doit également être menée pour l'aménagement du port de Socoa, dans les limites respectives de l'agglomération de Ciboure et de la bande littorale.

A cela s'ajoute le souci de maintenir les services pour la petite enfance (crèches) et pour l'enfance (écoles).

LE SOCLE DU PLU : LA VOLONTE DE RENFORCER LE DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

Dans la mesure des outils offerts par le PLU, la Commune de Ciboure souhaite œuvrer en faveur du dynamisme économique de la Commune. Elle souhaite notamment agir sur plusieurs leviers :

- Le maintien de façades commerciales diversifiées dans les rues les plus animées des centres bourgs de Ciboure et de Socoa,
- L'action en faveur de l'implantation d'activités économiques dans le quartier de Marinella, en bordure du futur quartier de l'Encan,
- Des dispositions règlementaires spécifiques aux activités économiques portuaires,
- La prise en compte des besoins spécifiques d'un chantier naval fluvial.

Les enjeux :

Renforcer le tissu économique local

- Soutenir et mettre en valeur l'activité de pêche ainsi que le patrimoine maritime

- Valoriser les produits de la pêche locale et leur qualité
- Requalifier le secteur de l'EncanFaciliter et encourager la transmission des entreprises, notamment en lien avec le lycée maritime de Ciboure
- Conforter le tissu commercial afin de proposer une offre de proximité adaptée et en capacité de répondre aux besoins des habitants permanents
- Favoriser la création d'une centralité commerciale via des linéaires de diversité commerciale sur les principaux axes du centre-ville
- Faciliter les reprises et cessions des commerces de proximité

Enfin **le CE fait les observations suivantes sur l'eau , approvisionnement et traitement des eaux usées:**

Le scénario retenu par le Porteur de projet est celui du point mort **soit zero augmentation de la population** :*"Scénario 0 de maintien de la population à son niveau actuel."*

Les difficultés inhérentes à une insuffisance de la capacité en eau potable ou en traitement des eaux usées s'en trouvent donc **a priori exclues à population constante** ; on voit mal comment ce qui vaut aujourd'hui serait demain pour le même niveau de population insuffisant ? Quant à celles liées à la fréquentation estivale elles sont aussi encadrées par les nouvelles règles d'indexation de la construction de résidence secondaires sur celle de la construction à l'année qui visent à en réduire l'ampleur .

Un suivi et un contrôle du fonctionnement de la ressource et de l'assainissement sont à effectuer régulièrement cependant sans lien avec le PLU.

Le Commissaire enquêteur souhaite ajouter à cette énumération une activité économique non négligeable des politiques du logement en rappelant la formule prononcée en 1850 par le député Martin Nadaud : « À Paris, lorsque le bâtiment va, tout profite de son activité » (assertion déformée ensuite pour donner le célèbre dicton « Quand le bâtiment va, tout va »). La construction de logements et, plus largement, les travaux auxquels ils donneront lieu, constitueront un puissant moteur pour l'économie locale.

EXAMEN ANALYSE ET VALIDATION DU PROJET.

Le PLU comprend plusieurs documents qui renvoient l'image du projet tel qu'il est perçu :

par le Public (voir dialogue avec le public)

les PPA : un tableau de synthèse de leurs observations et des réponses du porteur de projet est joint en annexe
l'évaluation environnementale et l'avis de la Mrae.

L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE tient une place centrale dans l'enquête publique environnementale dont le CE tient compte en donnant en synthèse l'avis porté par la MRAE :

Le rapport de présentation dans sa partie 5

- ✓ **Analyse les incidences du projet de PLU sur les sites natura 2000**
- ✓ **Analyse les incidences indirectes du projet de PLU sur les sites natura 2000**
- ✓ **Analyse les incidences environnementale du Projet de PLU**
- ✓ **Analyse l'intégration des documents supra communaux au Projet de PLU**
- ✓ **Le suivi environnemental**

L'examen du projet est fait par la Mrae : synthèse.

Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Ciboure vise à encadrer le développement de son territoire littoral à l'horizon 2030 en envisageant le maintien de sa population à son niveau actuel et la réalisation de 900 nouveaux logements. Tel que présenté il respecte les orientations nationales et régionales de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers Néanmoins, les analyses présentées dans l'état initial de l'environnement ne permettent pas d'appréhender de manière suffisamment complète ni précise les enjeux du territoire en matière de biodiversité. Il convient de consolider et de compléter la définition des continuités écologiques y compris en milieu urbain et de montrer la manière dont le projet de PLU les prend en compte. Les explications fournies sur les incidences potentielles des emprises constructibles des secteurs « Erreka Zahar », « route d'Ohlette » et des emplacements réservés ne permettent pas d'appréhender l'ensemble des enjeux environnementaux des secteurs concernés. Une analyse fine des enjeux environnementaux sur les secteurs ouverts à l'urbanisation est attendue. Le dossier doit démontrer que le traitement effectif des dysfonctionnements du réseau de collecte des eaux usées est en adéquation avec le projet de développement communal et que la station d'épuration est bien en capacité d'accueillir le développement envisagé. De la même manière, le projet de PLU doit montrer la prise en compte des éléments de connaissance en matière de risque d'inondation par submersion marine. Les incidences de la fréquentation touristique en période estivale ne sont pas suffisamment analysées.

La MRAe considère que ces éléments sont indispensables pour apprécier le dimensionnement du projet de développement communal, appréhender ses impacts potentiels en évaluant notamment si la capacité d'accueil du territoire est suffisante pour éviter de porter atteinte à ses ressources et à son patrimoine, et pour ne pas accentuer les nuisances. La MRAe fait par ailleurs

A cette synthèse le Ce souhaite ajouter d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis de la MRAE.

Compte tenu des besoins en eau supplémentaires en période estivale, la MRAe considère qu'il est nécessaire d'apporter des informations précises et prospectives sur la ressource en eau potable, sa disponibilité et sa suffisance, tout particulièrement en période estivale, afin de s'assurer de la faisabilité du projet démographique communal. Elle recommande de préciser en particulier la performance du réseau d'adduction d'eau potable et d'intégrer dans le dossier des données récentes et détaillées sur les volumes prélevés et les capacités résiduelles des captages au regard des autorisations de prélèvements existantes.

La MRAe recommande de préciser dans le rapport de présentation l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie et de cartographier les secteurs urbanisés couverts de façon satisfaisante afin de permettre une prise en compte suffisante de la défense incendie dans le document d'urbanisme

La MRAe recommande d'approfondir les capacités avérées de la station d'épuration pour les années à venir, tenant compte de l'ensemble des projets de développement des communes raccordées. Elle recommande également de préciser dans le rapport la nature et le calendrier de réalisation des travaux d'amélioration prévus pour limiter l'arrivée d'eau (pluie ou eau de mer) dans les réseaux de collecte des eaux usées.

La MRAe recommande d'apporter, dans le rapport, des informations complémentaires sur les systèmes d'assainissement des eaux usées afin d'évaluer précisément les enjeux pour le projet communal en matière de prévention des pollutions, de santé humaine et de préservation de la qualité des milieux récepteurs

La MRAe considère que la représentation cartographique de la trame verte et bleue proposée ne permet pas d'appréhender le fonctionnement écologique du territoire communal et doit être redéfinie. Elle recommande d'y faire figurer également les enjeux relatifs aux continuités écologiques.

La MRAe relève que l'état initial de l'environnement devrait en outre présenter les éléments de connaissance du PPRi potentiellement produits dans le cadre de sa révision.

La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse du risque inondation par ruissellement en lien avec la gestion des eaux pluviales et de produire une cartographie des zones sensibles permettant de s'assurer d'une prise en compte de ce risque dans le projet de PLU

La MRAe recommande d'apporter des compléments d'explication sur les différents scénarios étudiés au regard des éléments dégagés au sein du diagnostic socio-économique et de leurs incidences potentielles sur l'environnement, afin de permettre leur comparaison et la justification du scénario de développement retenu.

La méthode de calcul du point mort présentée, sur la période 2017-2030, n'est pas compréhensible. La MRAe recommande de mieux expliquer les paramètres utilisés et les calculs réalisés sur cette période en tenant compte des hypothèses liées au phénomène de desserrement des ménages, au potentiel issu du renouvellement du parc de logements existants et au maintien de la fluidité des parcours résidentiels (nombre de logements vacants et de résidences secondaires). Ceci afin de justifier le nombre de logements nécessaires pour assurer la stabilité démographique projetée

La MRAe considère qu'il est nécessaire de présenter finement la sélection des parcelles susceptibles d'être urbanisées en densification (dents creuses, division parcellaire et projets de renouvellement urbain) ou écartées, afin que le potentiel mobilisable pour l'habitat en densification des tissus urbanisés puisse être distinctement évalué

La MRAe recommande de préciser l'analyse avec la répartition par typologie des espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés et de fournir la cartographie correspondante.

La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver. Une protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) devrait être préférée pour garantir plus efficacement cette préservation.

La MRAe recommande d'apporter des explications complémentaires justifiant la délimitation de l'agglomération de Ciboure au regard des dispositions de la loi Littoral et d'ajuster en cohérence le périmètre des secteurs constructibles de la commune

La MRAe demande de démontrer le respect du principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante imposé par la loi Littoral

le Ce prend acte de cet avis et dont il tiendra compte dans son avis.

Enfin il paraît aussi nécessaire de rappeler les conclusions de l'avis du Préfet

L'avis du préfet:

Objectif de modération de la consommation d'espace :le document graphique et le rapport de présentation traduisent bien une modération d'environ 80% de la consommation d'espaces naturels agricole et forestiers par rapport à celle de la décennie passée

Objectif de diversification: diversifier les quartiers retro -littoraux et intensifier le log des axes de transport collectives est peu perceptible dans les dispositions règlementaires prévues por chaque zone; Le PLU conforte le cractère de chaque zone sans evolution notable . Des évolutions futures pourraient intégrer cette nouvelle maîtrise de la forme urbaine

Le projet de PLU prend globalement en compte les enjeux portés par l'Etat:

Sobriété foncière , production de logements pour maintenir la population et reorientation forte vers une production majoritaire de logements sociaux.

L e Commissaire enquêteur prend acte de cet avis et le prend en compte dans son avis.

Avis des Personnes Publiques Associées:

Personnes publiques & organismes associés au projet :

Le projet d'élaboration du PLU de Ciboure a été notifié pour avis, en amont de l'enquête publique, à :

- Monsieur le Préfet

- Monsieur le Sous-Préfet

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, de la Commission De Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

- Monsieur le Président du Conseil Régional

- Monsieur le Président du Conseil Départemental

- Monsieur le Président de la CAPB, EPCI compétent en matière de PLH

- Monsieur le Maire de Ciboure

- Monsieur le Président du SCoT

- Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière

- Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière

- Monsieur le Président du Syndicat des Mobilités

- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture

- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie

- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

- Monsieur le Directeur de la Délégation Territoriale de l'INAO

- Monsieur le Président du Syndicat Régional de Conchyliculture Monsieur le Président Directeur Général de SNCF Réseau

-

Le CE ne formule pas d'avis sur les avis des PPA .Il en prend compte ainsi que des réponses du Porteur de Projet pour forger son opinion. (cf Secrétaire général du Conseil d'Etat (Janvier 2022)

Commission départementale des Paysages, de la Nature et des Sites (CDNPS) - Avis de la Commission en date du 16 novembre 2021/ Courrier du Préfet en date du 3 décembre 2021

Thème	Observation et avis	Prise en compte envisagée par la collectivité	Pièces du PLU à modifier
Espaces boisés significatif	Avis favorable	La méthodologie de délimitation des espaces boisés significatifs sera complétée suivant le dossier présenté à la CDNPS.	Rapport de présentation

Commission départementale de Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) - Avis de la Commission en date du 13 janvier 2022

Thème	Observation et avis	Prise en compte envisagée par la collectivité	Pièces du PLU à modifier
	Avis favorable		-

Syndicat Mixte pour l'élaboration su SCOT du Pays Basque et du Seignanx - Avis du Bureau en date du 9 décembre 2021

Thème	Observation et avis	Prise en compte envisagée par la collectivité	Pièces du PLU à modifier
	Le bureau syndical émet un avis favorable sur le projet.		
	Le bureau syndical encourage la collectivité à poursuivre ses réflexions au sein du PLUi pour accroître les capacités d'adaptation de la commune : restauration des fonctions naturelles et productives du territoire ; sobriété énergétique, anticipation changement climatique, ...	Ces réflexions et notamment les objectifs du PCAET seront intégrés dans l'étude du PLUi intracommunautaire du Labourd qui sera lancée prochainement.	-

Préfet des Pyrénées-Atlantiques - Avis en date du 27 décembre 2021

Thème	Observation et avis	Prise en compte envisagée par la collectivité	Pièces du PLU à modifier

2. Prise en compte des principes définis par les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme

2.2 Gestion économe de l'espace

Objectifs de densification	L'objectif du PADD de « densifier les quartiers littoraux et intensifier l'urbanisation le long des axes de transports collectifs structurants » ne se traduit pas dans le règlement, notamment celui de la zone UB > intégrer une meilleure maîtrise de la forme urbaine (OAP, ER, suppression de la disposition « lot par lot » ...).	Des évolutions seront apportées dans les dispositions réglementaires applicables en zone UB : <ul style="list-style-type: none"> - Dans toute la zone UB, hors secteur UBc, la hauteur maximale des constructions admise, au faitage, est portée à 10 m (au lieu de 9 m dans le projet de PLU arrêté) - Dans le secteur UBb, la distance minimale d'éloignement des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est portée à 2 m (au lieu de 3 m dans le projet de PLU arrêté) - Dans le secteur UBb, il est fait obstacle à l'application de l'article R.111-17 du Code de l'urbanisme (règle de proportionnalité entre la distance d'éloignement d'un bâtiment par rapport à la limite séparative et sa hauteur) 	Rapport de présentation de Règlement écrit
----------------------------	---	---	--

2.3 Le logement

Ventilation des produits sociaux pour les opérations de production neuve et de réhabilitation lourde	Le PLH préconise une ventilation qu'il s'agira de respecter en accord avec les dispositions législatives : taux minimum de 30% de PLAi et de 40% de PLUS, taux maximum de 30% pour les autres produits (PLS, PSLA et BRS).	En matière de comptabilité des logements sociaux produits sur son territoire, la Commune de Ciboure fonctionne par analyses triennales. Au terme de cette analyse, la Commune veillera au respect des objectifs globaux du PLH. La collectivité n'envisage donc pas d'évolution du règlement sur ce point.	-
Hébergement des travailleurs saisonniers	Aborder cette question et rappeler les conclusions du PLH en la matière.	A l'échelle communale, Ciboure ne possède pas d'outil réglementaire permettant de gérer la question de l'hébergement des travailleurs saisonniers. Cette réflexion doit être menée à l'échelle infracommunautaire lors de l'établissement du PLUi. Il y a par ailleurs peu d'enjeux sur la	-

		commune de Ciboure en lien avec cette problématique.	
--	--	--	--

Accueil et habitat des gens du voyage	Le terrain envisagé au Nord de l'autoroute, à proximité de la salle polyvalente, présente des difficultés d'évacuations lors de la crue de référence, ce qui doit conduire à retirer ce secteur au profit de celui situé au Sud.	Un emplacement réservé n°10 pour la création d'une voie d'accès aux véhicules de secours a été délimité en frange nord de l'autoroute, afin de permettre l'évacuation des personnes en cas d'inondation.	-
2.4 La prise en compte des risques			
Phénomène inondation	Faire figurer les nouvelles données relatives au risque d'inondation dans le règlement graphique.	Le PPRi en vigueur est une servitude d'utilité publique qui s'impose aux demandes d'urbanisme. Il est annexé au PLU avec les autres servitudes. Les annexes du PLU seront complétées si le projet de révision du PPRi venait à rentrer en vigueur avant l'approbation. Une mise à jour sera effectuée à posteriori le cas échéant. Dans l'attente de cette nouvelle Servitude d'Utilité Publique, le Préfet est consulté et donne son avis sur les autorisations en prenant en compte les nouveaux aléas. La collectivité ne possède pas les données graphiques du projet de règlement du futur PPRi.	-
	Intégrer des dispositions réglementaires relatives aux risques dans le règlement des secteurs Ns, Ns-3c, Ne, Ner, Ner-2b, Ner-3c, Nj, Ngv Sud (à ne pas maintenir de toute façon).	Le règlement écrit sera complété aux articles 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), pour rappeler que dans les secteurs soumis au risque inondation, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du PPRi.	Règlement écrit
Risque d'érosion côtière	Le risque d'érosion côtière doit être matérialisé dans le projet de PLU. Les dispositions contenues dans le PAC et d'Etat n'ont pas été traduites dans le règlement écrit (exemple : Ner-3c).	La collectivité va étudier la prise en compte du porter à connaissance de l'Etat dans le PLU. La projection du recul du trait de côte sera indiquée sur le document graphique réglementaire.	Règlement graphique

Autres phénomènes naturels connus	La parcelle AD474 a été concernée par un risque de glissement de terrain. Il conviendra de trouver une solution adéquate visant à rendre la parcelle inconstructible.	Ce glissement de terrain apparaît page 102 de l'état initial de l'environnement. Il s'agit d'un glissement de terrain d'origine anthropique (terrassment). Cette parcelle communale est située en cœur d'agglomération et a une vocation d'espace vert. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
	Le secteur 1AU est sujet au risque de retrait-gonflement des argiles. Le règlement veillera à mentionner la nécessité de respecter la réglementation applicable depuis le 1 ^{er} janvier 2020.	L'état initial de l'environnement mentionne cet aléa naturel et fait le rappel de la réglementation applicable. Cette réglementation relève du code de la construction et de l'habitation. L'évaluation des incidences mentionne la présence de cet aléa sur la zone 1AU. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
	Répertorier et localiser les catastrophes naturelles recensées sur le territoire.	L'état initial de l'environnement fait déjà état des arrêtés préfectoraux de reconnaissance de catastrophe naturelle (p.91 de l'EIE). Les données géographiques, si elles existent et sont récupérées, seront intégrées.	-
2.5 La préservation de l'environnement			
Analyse de la prise en compte des questions Energie-Climat	Le projet de territoire intègre les questions liées à la transition énergétique, écologique et climatique bien qu'il aurait gagné à être plus engagé sur l'amélioration des performances énergétiques pour le secteur de l'habitat, en particulier concernant l'OAP sectorielle Erreka Zahar.	Le règlement définit aux articles 10 les obligations en matière de performance énergétique et environnementale. Les réflexions en matière de performance énergétique et notamment les objectifs du PCAET seront étudiés à plus grande échelle dans le cadre du futur PLUi Labourd Ouest.	-
2.6 La salubrité publique			
Traitement des eaux usées	Bien que la STEP soit en capacité d'absorber le flux de pollution supplémentaire, tout doit être mis en œuvre pour supprimer les désordres sur le réseau d'assainissement avant la réalisation des premières opérations majeures d'urbanisation.	Le schéma directeur d'assainissement est annexé au PLU. Il indique le programme des travaux à réaliser sur Ciboure dans les prochaines années.	-
3- La prise en compte de la Loi Littoral			

La capacité d'accueil	Approfondir les enjeux présentés dans le tableau pour estimer le niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations permanentes ou saisonnières pouvant être supporté par le système de ressources du territoire, sans que soient mises en péril ses spécificités.	Les schémas directeurs annexés au PLU prennent en compte la capacité d'accueil. Il sera étudié les éventuels compléments possibles.	Rapport de présentation
	Des indicateurs devront être proposés pour faciliter la réalisation du bilan du document d'urbanisme, car ceux indiqués ne permettent pas de dresser un bilan complet sur la capacité d'accueil.	Le PLU propose des indicateurs de suivi répartis suivant les principaux axes du PADD. Ils concernent le logement, la démographie, l'économie, les déplacements, les boisements, l'agriculture, les énergies renouvelables, la qualité de la ressource en eau, l'assainissement, les risques. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
La bande littorale des 100 m	L'emprise du Bd Pierre Benoit n'est pas constitutive d'agglomération et doit donc intégrer la bande littorale.	Le projet sera modifié pour prendre en compte cette observation.	Rapport de présentation Règlement graphique
Les espaces remarquables	Certains espaces remarquables identifiés sur le règlement graphique ne sont pas identifiés dans l'EIE et inversement, certains espaces identifiés dans l'EIE ne présentent pas d'indice 'er' dans le règlement graphique. La mise en cohérence entre les deux documents est donc nécessaire.	Le projet sera modifié pour mettre en cohérence le rapport de présentation avec le règlement graphique.	Rapport de présentation
	Les articles A2 et N2 ne reprennent pas l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme et, pour le secteur Ner, sont autorisées d'autres travaux non prévus par le Code de l'Urbanisme : supprimer les occupations et utilisations du sol qui n'y apparaissaient pas et ajouter les autres.	Le règlement sera modifié pour tenir compte de cette observation.	Règlement écrit Rapport de présentation
Les coupures d'urbanisation	Le projet de règlement autorise en coupure d'urbanisation les aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sont pas admis par la Loi littoral.	Le règlement sera modifié pour tenir compte de cette observation.	Règlement écrit Rapport de présentation
Les espaces proches du rivage	Compléter la justification des dispositions réglementaires, notamment des règles d'emprise au sol spécifiques aux EPR.	Il sera étudié les éventuels compléments nécessaires.	Rapport de présentation

Les espaces boisés significatifs	Mettre à jour le dossier de PLU avec les éléments complémentaires présentés en CDNPS.	La méthodologie de délimitation des espaces boisés significatifs sera complétée suivant le dossier présenté à la CDNPS.	Rapport de présentation
L'urbanisation en continuité	La délimitation de la zone urbaine est trop étendue par rapport à ce que doit être la délimitation de l'agglomération, sur Socoa. L'enveloppe du zonage U doit être reprise pour s'appuyer sur le bâti existant, en particulier vis-à-vis de la bande inconstructible de 100 m.	Cet espace portuaire ne constitue pas une zone naturelle et forestière. Malgré son classement en zone urbaine « par défaut » (zone urbanisée/artificialisée), le règlement applicable est celui de la bande littorale hors agglomération. Le projet n'évoluera pas sur ce point.	-
Annexe : composition du dossier			
Rapport de présentation	La dispersion des éléments chiffrés et descriptifs, complexifie la compréhension du projet de territoire dans sa globalité.	Le dossier de PLU comprend un sommaire général. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	
	Il est nécessaire que les éléments du dossier présenté à la CDNPS soient repris dans le rapport de présentation.	La méthodologie de délimitation des espaces boisés significatifs sera complétée suivant le dossier présenté à la CDNPS.	Rapport de présentation
	Incohérence parcelle AE 270 à classer entièrement en EBS	Un permis d'aménager a été accordé sur une partie de la parcelle AE270 ce qui a conduit à ne pas classer en totalité cette parcelle en espace boisé significative. Le rapport de présentation sera modifié pour être en cohérence avec le document graphique.	Rapport de présentation
OAP	De manière générale, représenter les courbes de niveau.	Possible sur les cartes d'analyses mais pourrait compliquer la lecture et la compréhension des schémas OAP. Les cartes et schémas seront adaptés pour une prise en compte lisible des courbes de niveau lorsque leur figuration s'avère pertinente.	Orientations d'aménagement programmation Rapport de présentation
- Erreka Zahar	Préférable de localiser les collectifs sur le point bas du secteur, au Nord, afin de les mettre en relation avec les collectifs existants / éviter de les situer en hauteur au Sud pour favoriser leur intégration.	La Collectivité envisage une gradation des hauteurs afin de maintenir une vue dégagée pour l'ensemble des habitations de l'opération. La Collectivité n'envisage pas de faire évoluer l'OAP sur ce point.	-

	Localiser les MI sur le haut de la parcelle au Sud et envisager la réhabilitation de la maison existante qui semble en excellent état.	L'enjeu de densité sur l'OAP n'est pas compatible avec la réhabilitation de la maison existante. La Collectivité n'envisage pas de faire évoluer l'OAP sur ce point.	-
	Les tracés viaires semblent trop importants et la voirie trop large à sens unique > veiller à l'aspect qualitatif des espaces publics.	L'OAP prévoit des aspects qualitatifs, notamment en termes d'usages. La largeur de voirie est entendue comme un « maximum » et correspond aux prérogatives de l'accès des bâtiments aux engins de secours et des services de ramassage des déchets. La Collectivité n'envisage pas de faire évoluer l'OAP sur ce point.	-
	Traiter l'insertion paysagère qualitative de l'entrée de ville.	La Collectivité n'envisage pas de faire évoluer l'OAP sur ce point.	-
- Route d'Ohlette	Envisager de localiser les collectifs sur le point bas au Nord.	Il ne s'agit pas d'une OAP car zone 2AU non desservie en assainissement collectif. Schéma à titre indicatif dans le RP. Les OAP opposables en compatibilité aux ADS seront affinées à l'occasion d'une évolution du PLU.	-
	La localisation du rond-point ne semble pas logique.		
	Traitement paysager des espaces publics		
	Mettre en valeur l'entrée de ville		

Règlement écrit			
Cohérence globale	Incohérences et renvois inexistant / exemple article UB4 et secteurs N-3a, Ner-3a et Ner3b > reprendre le règlement afin de lever ces incohérences et renvois manquants.	Les erreurs matérielles identifiées dans le projet arrêté seront corrigées.	Toutes les pièces du dossier

Salubrité publique	Le recours à l'ANC doit être limité à la réhabilitation de l'existant dans les zones non desservies par l'assainissement collectif > corriger le règlement dans ce sens, en particulier dans la zone 2AU.	En zone 2AU, les seules constructions admises sont les équipements d'intérêt collectifs et ils ne sont pas concernés par l'ANC. Ces restrictions pouvant conduire à limiter les projets agricoles, ces dispositions ne seront pas reprises en zones A et N.	-
Phénomène inondation	En préambule de chaque zone affectée par un risque d'inondation, exposer clairement les faits avec une rédaction spécifique. Également intégrer un alinéa explicatif (cf. rédaction proposée p 18 à 20 /21).	Le règlement écrit sera complété aux articles 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), pour rappeler que dans les secteurs soumis au risque inondation, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du PPRi.	Règlement écrit
Recul du trait de côte	Le règlement écrit des zones concernées doit être adapté pour traduire les dispositions contenues dans le PAC complémentaire.	La collectivité va étudier la prise en compte du porter à connaissance de l'Etat dans le PLU. La projection du recul du trait de côte sera indiquée sur le document graphique réglementaire.	Règlement graphique
Phénomène de remontée de nappe	Souhaitable qu'une rédaction relative au phénomène soit intégrée en renvoyant sur les informations élaborées par le BRGM, notamment dans les zones à enjeux (dispositions p 20/21).	L'aléa inondation par remontée de nappe phréatique est mentionné dans l'état initial de l'environnement. Cette donnée réalisée par le BRGM est communiquée à titre d'information mais n'a pas de valeur réglementaire. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
Phénomène de retraitgonflement des argiles	Dans les zones à enjeux, des éléments relatifs au respect de la nouvelle réglementation applicable depuis le 1 ^{er} janvier 2020 doivent être apportés.	L'état initial de l'environnement mentionne cet aléa naturel et fait le rappel de la réglementation applicable. Cette réglementation relève du code de la construction et de l'habitation. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
Document graphique			
Graphisme	Les limites entre les zones ne sont pas suffisamment lisibles.	Le graphisme du document graphique réglementaire sera modifié pour une meilleure lisibilité.	Règlement graphique
Loi Littoral	La bande littorale doit être représentée distinctement sur le document graphique.	Le graphisme du document graphique réglementaire sera modifié pour une meilleure lisibilité.	Règlement graphique

Prise en compte des risques	Il convient de s'interroger et de mettre en œuvre la solution la plus appropriée et la plus lisible pour matérialiser les zones inondables.	Le règlement écrit sera complété aux articles 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), pour rappeler que dans les secteurs soumis au risque inondation, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du PPRI. Le PPRI en vigueur est une servitude d'utilité publique qui s'impose aux demandes d'urbanisme. Il est annexé au PLU avec les autres servitudes. Le cas échéant, les annexes du PLU seront complétées, par le projet de révision du PPRI.	Règlement écrit Annexes
	Le recul du trait de côte et les secteurs ayant subi des glissements de terrain doivent être matérialisés sur le règlement graphique.	La collectivité va étudier la prise en compte du porter à connaissance de l'Etat dans le PLU. La projection du recul du trait de côte sera indiquée sur le document graphique règlementaire. Les glissements de terrains connus sont mentionnés dans le rapport de présentation.	Règlement
Les annexes	La servitude PT1 (centre radioélectrique) ne semble pas être placée au bon endroit.	Les données SIG des servitudes sont celles communiquées par l'Etat. La donnée sera vérifiée et l'annexe sera le cas échéant, modifiée.	Annexes

Centre régional de la propriété forestière de Nouvelle-Aquitaine (CRPF) - Avis du Directeur en date du 14 janvier 2022

Diagnostic sylvicole	Nous regrettons le manque d'informations contenues dans le diagnostic sylvicole. Afin de compléter le document, nous vous fournissons des données statistiques concernant la forêt privée sur la commune.	Ces données sont déjà renseignées dans l'état initial de l'environnement. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
Diagnostic économiques	Nous regrettons qu'il ne soit pas fait de réelle distinction entre agriculture et sylviculture.	Les données relatives aux entreprises et postes salariés sont reprises de l'INSEE, qui regroupe agriculture, sylviculture et pêche dans la même catégorie. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-

EBC	Certains boisements classés en EBC sont gérés selon un Document de gestion durable, cela peut être un frein à la bonne gestion sylvicole.	La délimitation des EBS a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
-----	---	---	---

INAO - Avis du Directeur en date du 11 janvier 2022

	L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet.	-	-

Autorité Environnementale - Avis en date du 28 janvier 2022

Remarques générales	La MRAe recommande l'ajout d'un sommaire unifié détaillé dans le rapport de présentation, afin de faciliter l'appréhension des différentes thématiques étudiées et une localisation rapide des informations recherchées. Atlas cartographique des cartes.	Une table des matières sera ajoutée au rapport de présentation.	Rapport de présentation
Démographie et logements	La MRAe demande d'apporter des données détaillées relatives à la fréquentation touristique et à ses incidences sur les espaces naturels, les réseaux et les infrastructures du territoire.	Le projet souhaite valoriser l'attractivité du territoire mais ne prévoit pas de développer l'offre en hébergement touristique du territoire.	-
Equipements et activités	La MRAe recommande que le diagnostic agricole cartographie les espaces agricoles productifs ou ayant un potentiel de production au regard de la valeur agronomique des sols et analyse les enjeux liés à l'accès aux exploitations et aux conflits d'usages avec les secteurs habités.	Le projet a fait l'objet d'un avis favorable de la Chambre d'Agriculture et de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le diagnostic agricole est proportionné aux enjeux du territoire. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-

	Le rapport fait état des différentes offres de transports collectifs dont dispose le territoire en lien avec les offres de mobilité supra-communales, mais ne propose pas d'analyse de leur fonctionnement ni de leur fréquentation, en particulier en période estivale. L'ajout de ces compléments dans le rapport doit permettre d'identifier les besoins éventuels pour le territoire.	Absence de données disponibles. Cette thématique qui s'étudie à l'échelle supra-communale sera approfondie dans le futur PLUi intracommunautaire du Labourd.	-
Eau potable et défense incendie	Compte tenu des besoins en eau supplémentaires en période estivale, la MRAe considère qu'il est nécessaire d'apporter des informations précises et prospectives sur la ressource en eau potable, sa disponibilité et sa suffisance, tout particulièrement en période estivale, afin de s'assurer de la faisabilité du projet démographique communal.	Les schémas directeurs concernés sont d'ores et déjà annexés au projet de PLU. Des éléments seront repris dans le rapport de présentation.	Rapport de présentation
	Elle recommande de préciser en particulier la performance du réseau d'adduction d'eau potable et d'intégrer dans le dossier des données récentes et détaillées sur les volumes prélevés et les capacités résiduelles des captages au regard des autorisations de prélèvements existantes.		Rapport de présentation
	La MRAe recommande de préciser dans le rapport de présentation l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie et de cartographier les secteurs urbanisés couverts de façon satisfaisante afin de permettre une prise en compte suffisante de la défense incendie dans le document d'urbanisme.	Le rapport de présentation sera complété par le dernier bilan de fonctionnement des hydrants de 2020.	Rapport de présentation
Assainissement des eaux usées	La MRAe recommande d'approfondir les capacités avérées de la station d'épuration pour les années à venir, tenant compte de l'ensemble des projets de développement des communes raccordées. Elle recommande également de préciser dans le rapport la nature et le calendrier de réalisation des travaux d'amélioration prévus pour limiter l'arrivée d'eau (pluie ou eau de mer) dans les réseaux de collecte des eaux	Le schéma directeur d'assainissement est annexé au PLU. Des éléments seront repris dans le rapport de présentation. Absence de données disponibles relatives au fonctionnement des installations d'assainissement non collectif sur le territoire.	Rapport de présentation

	usées.		
	La MRAe recommande d'apporter, dans le rapport, des informations complémentaires sur les systèmes d'assainissement des eaux usées afin d'évaluer précisément les enjeux pour le projet communal en matière de prévention des pollutions, de santé humaine et de préservation de la qualité des milieux récepteurs.		Rapport de présentation
Eaux de baignade	La MRAe recommande de préciser, pour une bonne information du public et une appréhension pertinente des enjeux, la part que prend la gestion active des sites de baignade dans le maintien du niveau de classement relatif à la qualité des eaux.	Absence de donnée disponible. Cette thématique n'a aucune incidence sur le projet de PLU.	-
Patrimoine bâti et paysager	La MRAe recommande de produire une cartographie permettant de localiser les points de vue présentant des enjeux pour le territoire.	La commune est concernée par le site patrimonial remarquable de Ciboure. Le SPR est une servitude d'utilité publique qui est annexée au PLU, et s'impose aux demandes d'urbanisme. Le SPR identifie les cônes de vues remarquables à préserver et définit les dispositions réglementaires. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
Milieux naturels	La MRAe recommande de cartographier l'ensemble des zones humides recensées afin d'identifier précisément ces secteurs sensibles sur le territoire et leurs enjeux.	Le rapport de présentation reprend les zones humides délimitées par le SAGE. Le rapport de présentation explique que le territoire est favorable à la présence de tels milieux (p.50 et suivants) et illustre par des photos de terrains d'autres milieux humides qui ont été observés sur le territoire. La caractérisation des milieux humides dans l'état initial de l'environnement repose sur l'analyse des associations végétales par simple observation de la végétation sur site. La volonté de préserver ces milieux a été acquise dès le début d'élaboration du projet de PLU. Ce choix n'a pas conduit à mener des investigations complémentaires sur ces espaces et donc à caractériser les	-

	<p>zones humides règlementaires suivant les dispositions de l'article L2.11-1 du C.E. Il n'est donc pas possible de produire dans l'état initial de l'environnement une cartographie des zones humides du territoire. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.</p>	
<p>La MRAe recommande de présenter une carte de synthèse des milieux naturels présents sur Ciboure et de leurs enjeux écologiques sur le territoire afin de bénéficier d'une appréhension aisée de cette thématique, d'inventaires de terrain plus récents et ainsi d'identifier clairement les secteurs à enjeux.</p>	<p>Le rapport de présentation présente une carte générale de l'occupation du sol du territoire. Les principaux milieux naturels et semi-naturels observés en 2014 sont présentés. Malgré les évolutions de certains habitats suivant des processus naturels (évolution de la prairie mésophile vers la lande, évolution de la lande atlantique vers la chênaie atlantique) ou des interventions de l'homme (défrichement, urbanisation, changement des pratiques culturelles), les habitats indiqués dans l'état initial de l'environnement sont toujours représentatifs des habitats présents en 2022.</p> <p>Des inventaires de terrains ont été conduits durant l'année 2021 sur les secteurs faisant l'objet d'intentions d'aménagement (zone 1AU, secteurs d'aménagements) La carte de l'occupation du sol sera actualisée suivant la dernière version de l'OCS 2020.</p>	<p>Rapport de présentation</p>

	<p>L'état initial de l'environnement, basé uniquement sur des données bibliographiques (datant de 2014), détaille les espèces floristiques et faunistiques potentiellement présentes sur le territoire de la commune de Ciboure. Des inventaires de terrain récents permettraient un meilleur état des lieux de la biodiversité présente et notamment de confirmer par exemple de la Cistude d'Europe, et de l'Angélique des estuaires. De plus, il est attendu que soient soulignés leurs enjeux de préservation et les mesures permettant la protection de la biodiversité. Par exemple, la présence et la pérennité des migrateurs amphihalins tels que le Saumon atlantique, la Grande alose et l'Anguille d'Europe, espèces à forte valeur patrimoniale et sensibles à la qualité des eaux superficielles, nécessite la préservation et le maintien de la qualité des cours d'eaux de la Nivelle et de l'Untxin.</p>	<p>La démarche d'évaluation environnementale a permis dès en amont de l'élaboration du projet, d'identifier les secteurs du territoire présentant des sensibilités écologiques. La mesure d'évitement, première mesure à mettre en œuvre, a donc été appliquée. La protection de ces milieux à forts enjeux écologiques (Nivelle, Barthes, milieux remarquables du littoral, etc.) étant reconnue, il n'a pas été nécessaire de mener des investigations supplémentaires dans le cadre du PLU. Les actions et mesures à mettre en œuvre pour préserver et favoriser certaines espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial trouvent difficilement une traduction dans le PLU. D'autres outils sont plus pertinents et opérationnels : documents d'objectifs des sites Natura 2000, action de conservation des espaces naturels sensibles, mesures agro-environnementales, etc. Le projet n'évoluera pas sur cette demande</p>	
Fonctionnalités écologiques	<p>La MRAe note que l'étude des continuités écologiques ne prend pas en compte les espaces littoraux et estime que les enjeux de préservation, voire de restauration ou de création des continuités écologiques ne sont pas analysés.</p>	<p>L'état initial de l'environnement indique page 79 « Cela est également le cas de la trame des milieux littoraux (plage, milieux rupestres, landes) qui sont trop peu représentés sur la commune de Ciboure (à la différence de la commune d'Urrugne) pour apparaître en tant qu'éco paysage et constituer un enjeu de continuité écologique. En effet, compte tenu de l'urbanisation importante du littoral, ces milieux sont cantonnés à la falaise de Socoa. » Le projet n'évoluera pas sur cette demande.</p>	-
	<p>La MRAe considère que la représentation cartographique de la trame verte et bleue proposée ne permet pas d'appréhender le fonctionnement écologique du territoire communal et doit être redéfinie. Elle recommande d'y faire figurer également les enjeux relatifs aux continuités écologiques.</p>	<p>La carte de synthèse de la TVB sera complétée par l'indication des corridors écologiques.</p>	Rapport de présentation
	<p>La MRAe recommande d'analyser et de cartographier finement les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés en milieu urbain.</p>	<p>La carte de synthèse de la TVB sera complétée par l'indication des corridors écologiques.</p>	Rapport de présentation

Risques naturels	<p>Ciboure fait partie du territoire à risque important d'inondation (TRI) Côtier Basque au titre des risques d'inondations par submersion marine et débordement des cours d'eau.</p> <p>Les cartes fournies à titre illustratif s'avèrent toutefois illisibles.</p>	<p>Les cartes figurant page 93 de l'état initial de l'environnement seront agrandies.</p>	<p>Rapport de présentation</p>
	<p>Si le PPRi en vigueur est fourni en annexe du PLU, le rapport devrait rappeler les principes Réglementaires associés, notamment les principes d'inconstructibilité et présenter une cartographie permettant d'identifier précisément les secteurs exposés au risque. La MRAe relève que l'état initial de l'environnement devrait en outre présenter les éléments de connaissance du PPRi potentiellement produits dans le cadre de sa révision.</p>	<p>La carte page 93 de l'état initial de l'environnement sera agrandie et le texte sera complété par la présentation de chaque zone réglementaire.</p> <p>Le rapport de présentation et les annexes seront le cas échéant, complétés par les éléments d'étude de la révision du PPRi.</p>	<p>Rapport de présentation Annexes</p>
	<p>Le rapport devrait rappeler que la stratégie locale d'adaptation au recul du trait de côte constitue un des objectifs prioritaires du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020. La loi Climat et résilience du 22 août 2021 demande en outre de définir des zones d'exposition au recul du trait de côte à moyen terme (+ 30 ans) et long terme (+ 100 ans).</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété pour faire mention du lancement de cette étude par la CAPB.</p>	<p>Rapport de présentation</p>
	<p>La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse du risque inondation par ruissellement en lien avec la gestion des eaux pluviales et de produire une cartographie des zones sensibles permettant de s'assurer d'une prise en compte de ce risque dans le projet de PLU.</p>	<p>Un schéma directeur de gestion des eaux pluviales est en cours de finalisation. Ce document prévoit des mesures préventives visant à maîtriser les ruissellements (limiter et compenser l'imperméabilisation) qui sont pour partie reprise dans le règlement du PLU. Une fois approuvé ce document sera intégré au PLU. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.</p>	<p>-</p>

	<p>La MRAe recommande de compléter l'analyse du risque feu de forêt par la cartographie des secteurs exposés et la description des moyens de défense existants.</p>	<p>Il n'existe pas de cartographie localisant ce risque sur la commune. Le rapport de présentation sera complété en faisant mention du plan départemental de protection des forêts contre les incendies pour le département des Pyrénées-Atlantiques 2020-2030, qui a été approuvé le 18 septembre 2020.</p>	Rapport de présentation
	<p>La commune est par ailleurs classée en zone de sismicité modérée et exposée sur une grande partie de son territoire à des risques forts de retrait et gonflement des argiles. L'état initial de l'environnement devrait décrire les incidences potentielles de ces risques sur les constructions.</p>	<p>L'état initial de l'environnement mentionne déjà l'existence de ces risques naturels sur la commune. Il rappelle entre autres les obligations des constructeurs et aménageurs à prendre en compte la réglementation issue d'autres réglementations. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.</p>	-
Risques technologiques et nuisances	<p>La MRAe recommande de compléter le rapport avec la cartographie des secteurs exposés au risque de rupture du barrage Lurberria.</p>	<p>Le rapport de présentation sera le cas échéant, complété par cette information (en attente du retour de la DDTM).</p>	Rapport de présentation
Scénarios de développement	<p>La MRAe recommande d'apporter des compléments d'explication sur les différents scénarios étudiés au regard des éléments dégagés au sein du diagnostic socioéconomique et de leurs incidences potentielles sur l'environnement, afin de permettre leur comparaison et la justification du scénario de développement retenu.</p>	<p>Le scénario de développement retenu est celui qui permet de répondre au mieux aux obligations légales en matière de production de logements abordables et sociaux par la puissance publique, sans remettre en cause les équilibres écologiques et le fonctionnement du territoire, notamment via la diminution par deux de la consommation ENAF par rapport à la décennie précédente. Le choix des terrains mobilisés en extension découle d'une volonté de resserrer l'urbanisation au Sud de l'A63.</p>	Rapport de présentation
Accueil de population et construction de logements	<p>La MRAe recommande de mieux expliquer les paramètres utilisés et les calculs réalisés sur cette période en tenant compte des hypothèses liées au phénomène de desserrement des ménages, au potentiel issu du renouvellement du parc de logements existants et au maintien de la fluidité des parcours résidentiels (nombre de logements vacants et de résidences secondaires). Ceci afin de justifier le nombre de logements nécessaires pour assurer la stabilité</p>	<p>Toutes les explications possibles ont été données, la collectivité n'envisage pas d'analyses ni de justifications supplémentaires.</p>	-

	démographique projetée.		
Analyse des capacités de densification des espaces bâtis	La MRAe considère qu'il est nécessaire de présenter finement la sélection des parcelles susceptibles d'être urbanisées en densification (dents creuses, division parcellaire et projets de renouvellement urbain) ou écartées, afin que le potentiel mobilisable pour l'habitat en densification des tissus urbanisés puisse être distinctement évalué.	Des zooms vont être réalisés au sein des cartographies.	Rapport de présentation
Consommation d'espace	La MRAe recommande de préciser l'analyse avec la répartition par typologie des espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés et de fournir la cartographie correspondante.	Les données d'analyses pourront être précisées sur la base des données disponibles (OCS 2009, OCS 2015 et photo interprétation).	Rapport de présentation
	La MRAe relève que le principe d'aménagement prévu dans l'OAP mentionne un « potentiel de logements », ce qui ne permet pas d'imposer sur ces espaces un minimum de logements à réaliser.	Le Code de l'urbanisme ne permet pas d'imposer une densité minimale en dehors des abords des arrêts de transports en commun structurants. Seule la gare de Saint-Jean-de-Luz-Ciboure est concernée pour le présent PLU. Néanmoins, l'opération d'urbanisme à venir sur le terrain Erreka Zahar devra être compatible avec les préconisations de l'OAP. La Collectivité n'envisage pas d'évolution du projet sur ce point.	-
Préservation des milieux	La MRAe recommande de montrer la pertinence et la suffisance des protections adoptées pour ces espaces par une superposition cartographique entre les zonages retenus et les périmètres de ces sites sensibles.	La méthodologie de délimitation des espaces remarquables est rédigée et illustrée pages 176 et suivantes de l'EIE. La méthodologie utilisée pour la délimitation des espaces naturels remarquables s'appuie sur les zonages environnementaux. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-

	La MRAe recommande d'évaluer les incidences potentielles des aménagements envisagés dans les espaces remarquables du littoral afin de s'assurer d'une préservation satisfaisante de ces espaces sensibles.	Les aménagements autorisés dans les secteurs 'espaces remarquables' des zones agricoles et naturelles du PLU sont ceux prévus par le Code de l'urbanisme et mentionnés à l'article R.121-5 du C.U. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
	La MRAe recommande de compléter le dossier par la définition et la cartographie de la trame verte et bleue urbaine de Ciboure afin de permettre un renforcement éventuel des protections mises en œuvre pour la préservation de la biodiversité et une prise en compte accrue de l'environnement par le projet.	La carte de synthèse de la TVB sera complétée par l'indication des corridors écologiques.	Rapport de présentation
	La MRAe recommande d'apporter les explications suffisantes pour justifier l'absence d'identification de coupures d'urbanisation rétro-littorales.	La méthodologie de délimitation des coupures d'urbanisation est présentée pages 180 et suivants de l'EIE. Comme déjà démontré dans l'EIE, au sud de l'autoroute, sur la commune de Ciboure, il n'y a pas d'enjeu à séparer des agglomérations par une coupure d'urbanisation. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
Protection du patrimoine bâti et paysager	La MRAe recommande de situer les perspectives paysagères remarquables du territoire et d'expliquer la manière dont les dispositions du PLU permettent de les préserver.	La commune est concernée par le site patrimonial remarquable de Ciboure. Le SPR est une servitude d'utilité publique qui est annexée au PLU, et s'impose aux demandes d'urbanisme. Le SPR identifie les cônes de vues remarquables à préserver et définit les dispositions réglementaires. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
Prise en compte des risques	Globalement, le projet de PLU ne prévoit aucune trame graphique permettant de localiser les secteurs à risque. La MRAe considère que tous les éléments graphiques permettant une meilleure appréhension des risques dans le PLU devraient apparaître dans le plan de zonage.	Le règlement écrit sera complété aux articles 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières), pour rappeler que dans les secteurs soumis au risque inondation, les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du PPRI. Le PPRI en vigueur est une servitude d'utilité publique qui s'impose aux demandes d'urbanisme. Il est annexé au PLU avec les autres servitudes. Le cas échéant, les annexes du PLU seront complétées si le projet de révision du PPRI venait à rentrer en vigueur avant l'approbation. La collectivité va étudier la prise en compte du porter à connaissance de l'Etat dans le PLU. La projection du recul du	Règlement écrit Annexes

		trait de côte sera indiquée sur le document graphique réglementaire.	
	De plus, l'ajout dans le rapport de présentation d'une carte superposant les zones à risques et les espaces urbanisés ou à urbaniser faciliterait l'appréhension des secteurs à risque par le public.	L'EIE illustre dès que c'est possible, une cartographie des aléas naturels, dans la limite des données disponibles et de leurs échelles de lecture et de représentations. L'analyse des incidences fait état des aléas naturels sur les zones de projets (zones AU, secteurs à OAP, etc.). Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
	De la même manière, le rapport ne permet pas de garantir la prise en compte des risques liés au passage de la canalisation de gaz.	La canalisation de transport de gaz est une servitude d'utilité publique (servitude I3) qui figure en annexe du PLU et qui s'impose le cas échéant aux demandes d'urbanisme. Le PLU ne projette pas d'aménagement ou de projet dans la servitude I3. Le projet n'évoluera pas sur cette demande.	-
	Le rapport ne fait pas la démonstration d'une prise en compte suffisante des nuisances sonores. Les secteurs affectés par le bruit, notamment les nuisances sonores générées par l'autoroute et la route départementale RD 810, devraient figurer sur les plans de zonage. La MRAe relève ainsi que l'emplacement réservé B est particulièrement exposé aux nuisances sonores générées par l'autoroute.	L'EIE fait état des infrastructures de transport terrestre faisant l'objet d'un classement sonore, suivant l'arrêté préfectoral du 03 juin 2019. Les secteurs affectés par le bruit des routes faisant l'objet d'un classement sonore, seront reportées en annexe du PLU (R.151-53-5° du C.U.).	Annexes
Choix des secteurs ouverts à l'urbanisation	La MRAe recommande d'ajouter les informations relatives aux sites potentiels étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLU de Ciboure afin de permettre la réalisation du projet de développement communal, en particulier les sites alternatifs étudiés dans une démarche de recherche d'évitement des secteurs à enjeux.	Des explications complémentaires (capacité des réseaux, desserte foncière, volume de l'opération) seront apportées dans le rapport de présentation.	Rapport de présentation

<p>Cependant, la MRAe relève que le seul inventaire en avril est insuffisant pour permettre une meilleure connaissance des espèces présentes sur le site. De plus, aucun résultat sur l'inventaire de terrain (identification des espèces floristiques et faunistiques) n'a été présenté dans le dossier. Le dossier ne comporte en outre pas d'analyse des fonctionnalités écologiques de ces secteurs ni aucune identification et hiérarchisation de leurs enjeux environnementaux. En l'état, la démarche d'évaluation environnementale est insuffisante.</p>	<p>La méthode d'évaluation est présentée pages 49 et suivantes de l'EE. L'observation des formations végétales sur les zones de projet a été réalisée à plusieurs reprises, au printemps et à l'été 2021 (période la plus propice). La démarche d'évaluation environnementale a été menée tout au long de l'élaboration du projet. De nombreuses mesures d'évitement ont permis de protéger les secteurs à forts enjeux écologiques et de proposer des zonages protecteurs. La bonne prise en compte de la Loi littoral a conduit à limiter fortement les zones d'urbanisation et les extensions de l'agglomération. Une analyse multicritère et l'évaluation de la capacité d'accueil du territoire a permis d'identifier des secteurs de projets. L'évaluation des incidences environnementales de ces secteurs de projet a été réalisée, mettant en avant les enjeux des secteurs, les incidences pressenties, et les mesures de réductions.</p>	-
<p>La MRAe rappelle que le lien juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver. Une protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) devrait être préférée pour garantir plus efficacement cette préservation.</p>	<p>L'orientation inscrite dans l'OAP 'boisements à maintenir' est appropriée à la préservation de la végétation du site ainsi qu'à l'aménagement d'une zone de projet. Le projet n'évoluera pas sur cette demande. Une fois les aménagements réalisés, le règlement prendra le relais en cohérence avec l'occupation du sol dans une future procédure d'évolution du document d'urbanisme.</p>	-
<p>La MRAe recommande d'apporter des explications complémentaires justifiant la délimitation de l'agglomération de Ciboure au regard des dispositions de la loi Littoral et d'ajuster en cohérence le périmètre des secteurs constructibles de la commune.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété.</p>	Rapport de présentation
<p>La MRAe demande de démontrer le respect du principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante imposé par la loi Littoral.</p>	<p>Des éléments d'analyse seront ajoutés au rapport de présentation.</p>	Rapport de présentation

CAPB – PLH - Avis du Président en date du 28 janvier 2022

	Le projet de PLU fait le choix de ne pas imposer de ventilation dans le financement du logement social aux opérations et dans la typologie des logements.	En matière de comptabilité des logements sociaux produits sur son territoire, la Commune de Ciboure fonctionne par analyses triennales. Au terme de cette analyse, la Commune veillera au respect des objectifs globaux du PLH. La collectivité n'envisage donc pas d'évolution du règlement sur ce point.	-

Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Atlantiques - Avis en date du 31 janvier 2022

	Avis favorable au projet de PLU.	-	-

Département des Pyrénées-Atlantiques - Courrier du Président en date du 25 janvier 2022

PADD Orientation 1	Orientation 1 : L'inclusion du port au niveau des Récollets dans la zone de logements anciens du cœur historique ne semble pas appropriée par rapport aux destinations existantes sur le port.	La Collectivité n'envisage pas de faire évoluer le PADD sur ce point.	-
PADD Orientation 2	<i>Valoriser les quais et le port pour renforcer significativement la présence de commerces en centre-ville.</i> : les quais du port de Saint-Jean-de-Luz-Ciboure n'ont pas vocation à accueillir d'activité commerciale non liée à l'activité maritime.	La Collectivité n'envisage pas de faire évoluer le PADD sur ce point.	-

PADD Orientation 5	Cet axe identifie des Pôles d'activités portuaires et nautiques à conforter ou à déplacer. Il conviendrait de représenter clairement la distinction, le déplacement concernant à priori le chantier Larmanou ; il ne saurait concerner les ports départementaux.	La Collectivité n'envisage pas de faire évoluer le PADD sur ce point.	-
Quartier Socoa / plusieurs études en cours	Etude de faisabilité et de préprogrammation urbaine pour la structuration des pôles d'activités du port de Socoa. L'objectif est d'améliorer l'organisation du site compte tenu de la multiplicité des usages, et notamment de structurer le pôle nautique. L'étude, portée par la Département, a démarré en juillet 2021 et doit s'achever au printemps 2022. Elle permettra de retenir le schéma d'aménagement futur. A noter que la limite de la zone d'aléa figurant dans le projet de Plan de Prévention du Risque Inondations est très contraignante pour la réorganisation du site.	Le PPRI constitue une servitude qui s'impose au PLU et aux ADS.	-
Zonage du PLU	Le Département demande la classification de l'ensemble du domaine public maritime portuaire en zone spécifique dédiée à cette affectation (sauf pour les Ateliers maritimes qui sont classés en UA) : les zones terrestres en Up et les zones en eau en Np. Les limites à reprendre sont celles définies par arrêté du Président du Département du 8 juillet 2014 (joint). 4 Les zonages Np et UP 2b répondent à cet objectif, mais la carte présentée ne permet pas de vérifier les périmètres respectifs avec précision. Notamment avenue du commandant Passicot et esplanade de Socoa, il semble qu'une partie du DPM est non compris dans la zone UP (la limite devrait venir au pied des bâtiments, voir carte cjointe).	Les erreurs constatées seront corrigées. En attente des données SIG afin de limiter les erreurs d'interprétation.	Règlement graphique de Rapport de présentation
	Concernant plus spécifiquement les digues, et dans un souci de cohérence avec le PLU de Saint-Jean-de-Luz, et en prévision du futur PLUi, un classement identique en Np est souhaité. Il semble que cela soit le cas sur la représentation cartographique.	A la différence de Saint-Jean-De-Luz, l'ensemble des infrastructures portuaires sont en continuité des espaces bâtis sur la commune de Ciboure et sont totalement intégrés aux espaces artificialisés. Ni naturels, ni forestiers, ils sont en ce sens intégrés à la zone Urbaine. La collectivité n'envisage pas de faire évoluer le document graphique sur ce point.	-

Règlement	Up Sous réserve que les activités maritimes comprennent les activités nautiques qui ne sont pas citées, la rédaction de l'article 2 convient.	Les activités nautiques seront mentionnées expressément dans l'article UP 2 du règlement.	Règlement écrit
	UA 2b Les Ateliers maritimes du Département sont désormais classés en zone UA. Le Département adhère au projet de reconversion de ce foncier. La relocalisation des Ateliers maritimes au sein d'une zone cohérente dédiée aux activités portuaires sur Socoa est souhaitable mais ne sera pourtant pas réalisée à court terme car elle passe par un certain nombre d'étapes, dont éventuellement des échanges fonciers. En attendant, les Ateliers maritimes doivent pouvoir continuer à fonctionner. Pour rappel ces Ateliers ont pour mission : • d'assurer l'opération de mouillage des blocs en renforcement du système d'endiguement du port, de la fabrication à la pose • L'entretien des infrastructures portuaires et des superstructures • L'entretien des machines	Il sera ajouté à l'article UA 1 que « les activités industrielles et portuaires nouvelles » sont interdites > les activités existantes avant l'approbation du PLU sont donc admises.	Règlement écrit Rapport de présentation
Secteur des Récollets	Même demande que pour Socoa : Le Département demande la classification de l'ensemble du domaine public maritime portuaire en zone spécifique dédiée à cette affectation : les zones terrestres en UP et les zones en eau en NP. Selon les limites définies dans l'arrêté du Président du Département du 8 juillet 2014 ci-joint. La carte des zonages (Np1 et UP1) répond à cette demande.	Les erreurs constatées seront corrigées. En attente des données SIG afin de limiter les erreurs d'interprétation.	Règlement graphique Rapport de présentation
Site de l'Untxin	Le Département souhaite étudier la possibilité de construire un hangar supplémentaire sur ce site classé en zone UP. Il serait destiné à entreposer et réparer les filets de pêche. Le règlement du PLU permettrait la réalisation de ce projet, envisagé en bout de parcelle AD 154. Par contre, la zone d'aléa du projet de PPRI n'est pas favorable au projet, la parcelle se situant en	Le PPRI constitue une servitude qui s'impose au PLU et aux ADS.	-

	zone d'aléa fort de la crue centennale de l'Untxin.		
--	---	--	--

Chambre des métiers et de l'artisanat – Absence d'avis rendu au 28 février 2022
Chambre de commerce et d'industrie – Absence d'avis rendu au 28 février 2022
Syndicat des mobilités – Absence d'avis rendu au 28 février 2022
SNCF – Absence d'avis rendu au 28 février 2022
Comité régional de conchyliculture Arcachon-Aquitaine – Absence d'avis rendu au 28 février 2022
Région Nouvelle Aquitaine – Absence d'avis rendu au 28 février 2022

Le Commissaire enquêteur n'a pas à donner "un avis sur l'avis "des PPA et autres personnes associées à l'élaboration du projet. Il s'agit d'un élément à prendre en compte au même titre que les observations du Public pour forger son opinion et prendre position dans l'avis final

Les questions du Public font l'objet d'une ANNEXE dédiée : Dialogue avec le Public

Les questions du Commissaire Enquêteur au Porteur de Projet et les réponses apportées par la CAPB:

Questions du CE du 23-04-2022/ réponses de la CAPB du 26-04-2022

1. la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est référencée dans le corpus juridique mais je ne l'ai pas trouvée pouvez-vous svp m'indiquer où elle se trouve dans le dossier ?

Le diagnostic communal du rapport de présentation (document 1.3) ne mentionne pas le contexte législatif en vigueur et des différentes lois qui l'ont fait évoluer. Il fait uniquement référence aux articles du Code de l'Urbanisme propres à l'élaboration du plan local d'urbanisme et rappels des objectifs généraux de développement durable. Afin de prendre en compte votre remarque et répondre favorablement également au collectif Lapurdi soulevant ce point, il pourra être ajouté à la pièce 1.4 du Rapport de Présentation (parti d'aménagement) en pages 6 et 93, conjointement à l'objectif de réduction de consommation foncière de 50%, la compatibilité avec loi Climat et Résilience.

2. conformément à l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation devrait figurer dans la seule OAP du PLU .

Il est proposé de rajouter au dossier : « *La réalisation du projet est envisagée à court terme. A titre informatif, il est projeté le calendrier suivant : Projet/Etudes : 2023-2024 / Réalisation (viabilisation et construction) : 2024-2025 / Livraison : 2025-2026* ».

NB : L'OAP ne prévoit pas et ne nécessite pas d'extension de réseaux, notamment eaux usées.

3. la capacité d'accueil devrait être complétée par des éléments chiffrés ex : le rapport surface à urbaniser sur la surface déjà urbanisée (coefficient de densification)

En page 130 à 136 du diagnostic communal (document 1.3 du rapport de présentation), les capacités foncières brutes en densification/renouvellement urbain sont exposées. Elles représentent 12.1 ha en intégrant le périmètre PAPAG de l'Encan et le site de projet des Recollets. En dehors de ces périmètres (Recollets + Encan), et en prenant en compte les contraintes à la constructibilité et coefficient de mutabilité, le potentiel de densification diffus au sein des espaces bâtis « réel » est estimé 4.6 ha.

Les surfaces à urbaniser en extensions représentent quant à elles une surface de 2.3 ha (document 1.4 parti d'aménagement).

La densification en zone déjà urbanisée représente donc 84% du foncier mobilisable pour la construction de logements neufs à l'échelle du PLU ($12,1 / (12,1 + 2,3) * 100$).

En attente retour BE pour connaître la superficie des espaces urbanisés/artificialisés de l'agglomération (cf. page 204 de l'EIE) et indiquer ainsi la proportion d'ha libres mobilisables en densification / renouvellement urbain au sein des espaces bâtis > 12,1/...ha = ... % des espaces urbanisés)

4. assainissement : l'étude des besoins en travaux en cours s'agissant de l'assainissement en période hivernale sera publiée, le public informé et les travaux nécessaires effectués : quand ?

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées a été adopté par le Conseil Communautaire du 5 février 2022. Le document sera annexé au PLU approuvé. En page 25, sont résumées les extensions de réseau retenues. Le programme de travaux est détaillé en page 27. Ce programme de travaux a été établi pour les 20 prochaines années (objectif 2040).

5. déversement par temps de pluie des eaux pluviales : quand les travaux seront-ils effectués ?

Le Schéma Directeur d'assainissement pluvial a été adopté par le Conseil Communautaire du 5 février 2022. Le document sera annexé au PLU approuvé. En page 28, sont exposés les travaux prévus sur la commune de Ciboure pour limiter les débordements. En page 34, sont exposés les travaux prévus sur la commune de Ciboure pour améliorer la qualité des rejets. Les travaux relatifs au renouvellement des réseaux sur la commune de Ciboure sont exposés en page 36.

6. un échéancier annuel prévisionnel des opérations prévues dans le PLU serait de nature à rendre la compréhension plus aisée.
7. Une planification qui fasse le départ entre ce qui est de l'ordre de la mise en œuvre à court terme OAP 1AU et ce qui n'est que, à moyen et long terme, de l'ordre de l'intention de faire 2AU Olhette ou ZAD PAPAL ENCLAN, serait de nature à rendre la compréhension plus aisée.

8. 2 agendas et la connexion entre les deux : faire apparaître la construction par étapes d'une planification échelonnée dans le temps qui permet d'adapter le projet aux contraintes qui le font évoluer, de coller à la réalité du terrain. Cela permettrait d'éviter de cumuler abusivement des surfaces qui ne sont pas de même nature dans le Projet et d'éviter qu'un Projet autarcique se referme sur lui-même et devienne inopérant.

Ces 3 questions peuvent être traitées en une seule et même réponse.

Il peut être indiqué l'échéancier prévisionnel suivant :

- Densification / renouvellement urbain diffus dans les espaces bâtis (dont les Recollets / hors Encan) > 2022-....
- OAP ErrekaZahar : urbanisable dès l'approbation du PLU >2022-23 (études-PC)- 2023-24-25 (réalisation-livraison)
- PAPAG Encan : 2022(foncier)- 2023-24-25(études) -2026-27-28 (réalisation/livraison)

⇒ L'évaluation du PLU en 2027-2028 (6 ans maximum après son approbation) viendra analyser et comptabiliser le nombre de logements réellement produits par rapport au potentiel identifié au PLU approuvé en 2022. Au regard de cette évaluation et des effets constatés sur la mise en œuvre du PLU notamment sur la démographie et production de logements sociaux, le recours à la zone 2AU (Olhette) sera ou non confirmé et il sera ou non le cas échéant procédé à son ouverture à l'urbanisation (par voie de modification).

9. S'agissant du développement économique peut-on avoir un projet type jalday bis qui serait en vue avec les principaux opérateurs du jalday (olano) ou rien d'autre qu'un projet de halles?

⇒ **Pas de projet dév éco porté par la CAPB –**

Deuxième grille de lecture

Elle s'appuie sur la structure du PLU et plus précisément les différents documents qui composent le dossier du PLU (règlement, orientations générales, PADD, rapport de présentation, annexes) ;

Le code de l'urbanisme introduit **une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme** s'appliquant sur un territoire.

Le PADD est placé au dessus des OAP et du règlement. Ils doivent, selon les cas, le respecter ou être cohérent avec lui ; ce qui correspond à la place prééminente que l'on souhaite lui donner dans le PLU ; celle de « clé de voûte » qui tient tout l'édifice .

La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement, cependant, la doctrine permet de la distinguer de la conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

La cohérence se situe entre les deux.

Le contrôle de la cohérence interne du PLU de Ciboure doit être posé

La seconde grille de lecture aura un double objectif:

- **Présenter chacun des documents du PLU**
- **S'assurer de leur complétude et de leur cohérence avec le PADD.**

La portée juridique et contentieuse de cette obligation de respect ou de cohérence ne sera effective que **si le contenu du PADD** correspond au rôle que veut lui faire jouer le législateur. Il doit être autre chose que de simples généralités

PRESENTATION DU PADD ET DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le PADD

Assez étonnamment le document concerné par cette préoccupation essentielle diverge des autres quant à son format (lecture en format paysage) et sa présentation qui relève plus d'un support de communication d'un plan-guide que d'un document technique .C'est parce qu'il s'agit bien ici d'un engagement politique .

Le PADD de Ciboure s'organise autour de 5 grandes orientations en synergie qui utilisent le logement pour atteindre d'autres objectifs ;

- ✓ **Engager une politique de l'habitat dynamique dans un cadre urbain renouvelé et maîtrisé, répondant aux besoins de tous**
- ✓ **Renforcer le dynamisme économique de la commune**
- ✓ **Faire de la ville un espace de mobilités partagées, dont l'offre en équipements et services réponde aux évolutions sociodémographiques**
- ✓ **Faire de la protection du patrimoine et des ressources naturelles un vecteur de l'identité communale**
- ✓ **Valoriser et préserver l'eau, richesse naturelle et élément structurant du territoire communal**

On a donc un projet de territoire dans un cadre national prescript :

Le PADD de Clboure trace bien avec 5 logiques transversales plus ou moins bien contextualisées et conformément aux attentes nationales, une politique authentique volontariste et locale du logement et de l'habitat. bien ancrée dans le territoire pour certaines orientations et objectifs , pour d'autres trop "passe partout" car ces orientations peuvent être retrouvées dans beaucoup de PADD (la réglementation est nationale).

La presentation fait apparaître la hierarchie des objectifs sous forme de **gradation des items en 3 niveaux** Orientations ,sous sections ,objectifs cibles . Elle a le mérite de la clarté mais n'évite pas l'effet catalogue lié à la volonté sans aucun doute difficile à contenir dans un document de synthèse de couvrir l'ensemble des priorités nationales fixées en la matière.(toutes les thématiques que l'on peut retrouver dans l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme:

Le PADD est concis et général parfois à l'excès ce qui peut limiter sa portée à de bonnes intentions déclaratives , un peu hors sol : « S'appuyer sur la stratégie locale des risques littoraux pour permettre l'adaptation de l'urbanisation » , *sans doute mais encore ?* Il n'évite pas l'écueil de termes « passe-partout; mais l'exercice est difficile de savoir où doit-on arrêter la focale

Les orientations sont déclinées **en plus d'une centaines d'objectifs** cibles qui fixent véritablement la feuille de route , de l'action ponctuelle ex "developper un pôle scolaire à Marinella " à l'action transversale « 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 ».

Difficile de trouver une unité de mesure pour séquencer de façon opérationnelle des opérations qui embrassent tous les secteurs des politiques publiques qui fabriquent la ville.

Le PADD présenté expose bien la stratégie de développement et d'aménagement de la Ciboure. Il est compréhensible, justifié point par point par le rapport de présentation (voir rapport de présentation).

RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation constitue une pièce essentielle du dossier PLU avec le PADD. Les dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme sont d'ailleurs révélatrices en ce qu'elles placent le rapport en première position dans l'énumération des documents que comporte le PLU.

Le contenu du rapport de présentation est défini à l'article L. 151-4 : « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement,

notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services

Le rapport est “ une exigence comparable, pour les décisions individuelles, à celle de la motivation” .

C'est pourquoi nous en faisons une présentation sommaire:

le rapport de présentation doit comporter **trois grands volets** :

-le diagnostic du territoire couvert par le plan ;

-la justification des choix retenus ;

-une analyse de la consommation des sols.

On trouve dans les documents du Plu de Ciboure sous l'entête **Dossier de présentation** pas moins de 5 documents qui traitent successivement :

1. Résumé non technique
2. Etat initial de l'environnement
3. diagnostic communal
4. Parti d'aménagement
5. Evaluation environnementale
6. Annexes

Le diagnostic de territoire: commentaires

Le Commissaire enquêteur constate que:

Dans un souci de clarté, **une synthèse est établie à l'issue de l'étude de chaque thématique** permettant d'en **dégager les principales conclusions**: c'est la cas pour les enjeux socio démographiques ,l' habitat , pour les enjeux économiques ,pour les équipements et les réseaux , pour les déplacements et les transports,

La liste des thèmes qui doivent faire l'objet de ce diagnostic reprend la liste établie par la loi SRU, les prévisions économiques et démographiques et les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement (auquel la loi ALUR rattachera expressément la biodiversité), d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Le diagnostic du territoire est un élément essentiel car il va servir de fondement aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable autour desquelles toutes les autres pièces du PLU vont se décliner.

Le Commissaire enquêteur constate que le diagnostic communal permet de comprendre l'économie générale du plan et de s'assurer que les normes ou préoccupations supérieures ont été respectées: voir préambule et contexte territorial;

Un tableau concernant les documents supra-communaux qui s'appuient sur le territoire de Ciboure est au dossier page 8 qui fait la synthèse de la compatibilité ou de la prise en compte.

Le diagnostic est établi dans **le strict cadre des limites communales**, ce qui limite l'appréhension des enjeux. **Un élargissement du champ géographique d'étude** aurait été souhaitable dès lors que **les politiques sectorielles concernées sont transversales et inter communales avec Saint Jean de Luz**. Ciboure fait gare commune avec Saint Jean de Luz. Cela aurait permis d'anticiper sur l'élargissement du périmètre d'étude au PLUi qui reste encore à prescrire;

L'appellation de **diagnostic communal** (et non pas de territoire) n'est pas neutre et ne s'inscrit décidément pas dans cette perspective plus **globale de l'intercommunalité**. On peut le regretter : la responsabilité en incombe à une planification urbaine en construction . On attend toujours le Plui littoral pas encore prescrit ;La date de 2030 pour son approbation est avancée qui laisse du temps à la réflexion. **On attend l'impossible alignement des planètes**.

Il aurait fallu expliquer clairement pour quoi alors que Ciboure est actuellement en RNU c.a.d au niveau zéro de la planification territoriale (ce qui est indiqué page 6) on active une procédure de PLU. Le rattrapage idéal aurait été de passer directement au Plui comme cela avait été autorisé par dérogation du Préfet qui avait permis à la CAPB de fonctionner avec 5 Plui infra communautaires dont un Plui littoral. C'est sans connaître les difficultés d'harmoniser des projets qui touchent au coeur de l'action locale au travers de la valorisation du foncier.

Les travaux de réflexion sur le Plu étaient engagés et en l'absence de plui la CAPB a validé leur poursuite . le Commissaire enquêteur comprend les difficultés du Public à suivre les méandres d'une gouvernance de la planification urbaine compliquée où chacun avance

prudemment à son rythme Il faudra donc reprendre et recoudre les PLU récemment approuvés ou en cours de réflexion (Ciboure) pour les intégrer ,dans une réflexion commune.

Il faut ajouter que le Scot actuellement en cours de réflexion et prescrit en 2018 n'est pas approuvé; C'est donc le SCOT de 2015 qui est le document supérieur de référence.

Le diagnostic est détaillé et fondé sur des données récentes (souvent 2017 cependant)

Pour la démographie et l'estimation prévisible de l'évolution du besoin en logements une double analyse est faite qui permet d' établir selon **cette double approche**

- « factuelle » (la situation actuelle du territoire communal)
- et « prospective » (sa situation future) les enjeux et les besoins. . C'est aussi ce qui fonde le choix de la projection d'un point mort passé à 90 logements/an et l'objectif de maintien de la population à son niveau actuel

LA COHERENCE

Après la présentation des principaux éléments nous abordons la notion de cohérence.

Quelle cohérence entre le PADD et le Rapport de présentation (orientations générales non opposables) et l'OAP et les règlements opposables de zones qui doivent en être l'application.

La nécessaire articulation du narratif descriptif théorique avec son application prescriptive concrète sur zone.

Du discours aux actes.

Le Commissaire enquêteur a fait le constat que le dossier du PLU tel qu'il était présenté ne permettait pas d'attester de cette cohérence Le Commissaire enquêteur ne pouvait valider un catalogue de bonnes intentions même s'il était conforme aux attentes fixées par la réglementation et bien présenté.

C'est pourquoi un tableau de correspondance reprenant chaque orientation et objectif du PADD et précisant la manière dont il est été décliné voire prolongé a été joint au dossier dont il est en quelque sorte la pierre de touche.

La seule façon d'attester de l'authenticité du PLU est bien de confronter le PADD et le rapport de présentation (non opposables) aux documents opposables qui en garantissent la mise en oeuvre par la règle explicite.

C'est ce qui donne au PLU toute sa cohérence et sa crédibilité. Le tableau ci dessous atteste bien de la traduction dans le règlement opposable des orientations générales

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 **Renforcer le dynamisme économique de la commune**
- ③ **Faire de la ville un espace de mobilités partagées, dont l'offre en équipements et services réponde aux évolutions sociodémographiques**
- ④ **Faire de la protection du patrimoine et des ressources naturelles un vecteur de l'identité communale**
- ⑤ **Valoriser et préserver l'eau, richesse naturelle et élément structurant du territoire communal**

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

▪ Conduire une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste pour résorber la carence de logements sociaux d'ici à 2025

- Viser un objectif de production de logements permettant de résorber le déficit en logements sociaux
- Réserver les propriétés communales qui le permettent pour des opérations visant à produire exclusivement de l'habitat social
- Imposer à minima 75 % de logements sociaux dans les opérations situées sur les secteurs en extension de l'urbanisation existante au Sud de l'autoroute A63
- Prévoir un minimum de 75% de logements sociaux dans les opérations qui prendront place dans le futur secteur de l'Encan
- Intégrer la réalisation du logement social dans le tissu urbain en l'imposant aux opérations de plus de trois logements.
- Mobiliser l'ensemble des outils réglementaires pour respecter cet objectif

Objectif de production de logements > exposé au sein du rapport de présentation > cf. tableau page suivante
Potentiel de densification / nature des tissus / règles > voir justifications page 4

Rappel de la règle de mixité sociale en zone urbaine et à urbaniser (article 3):

Type d'opération	Obligation en matière de création de logements sociaux
Opérations ayant pour effet la création de 4 logements	1 logement social
Opération ayant pour effet la création de 6 logements	2 logements sociaux
Opération ayant pour effet <ul style="list-style-type: none">- la création de 6 à 10 logements inclus- ou de 400 m² à 699 m² de surface de plancher	50% de logements sociaux
Opération ayant pour effet <ul style="list-style-type: none">- la création de 11 à 30 logements inclus- ou d'au moins 700 m² de surface de plancher	60% de logements sociaux
Opération ayant pour effet la création de plus de 31 logements	75% de logements sociaux

La typologie des logements à créer (surface habitable et nombre de pièces) au sein des opérations doit être compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat.

5.5. LA SYTHÈSE DES POTENTIELS DU PLU POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Les méthodes d'analyse de ce potentiel sont précisées dans le rapport de présentation.

Type	Nombre de logements estimés	Degré de maîtrise publique des opérations	Nombre et part des résidences principales (logements sociaux)
Constructions en densification	82	Faible	Inconnu
Renouvellement urbain au fil de l'eau	120	Faible	Inconnu
Renouvellement urbain de l'Encan	250 à 460	Forte	187 à 345 (75%)
Total en zones urbaines mixtes (agglomération)	452 à 662		187 à 345 (41% à 53%)
Zones à urbaniser (1AU et 2AU)	105 à 135 logements	Forte	93 à 119 logements sociaux (89%)
Aire d'accueil des gens du voyage	10	Forte	10 (100%)
Total en extension de l'agglomération	115 à 145		103 à 130 (90%)
TOTAL	567 à 807 logements		290 à 475 (51% à 59%)

L'urbanisation réalisée en extension de l'agglomération permet de tendre vers les objectifs en matière de création de logements sociaux et de résidences principales, pour l'accueil de nouveaux habitants.

Avec une fourchette haute de 816 logements dont 58% de logements sociaux, le PLU est compatible avec le projet de Programme Local de l'Habitat de la CAPB.

- **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 de Ciboure et accompagner la politique de rénovation / réhabilitation du bâti ancien
 - Densifier les quartiers retro-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 et conserver la coupure d'urbanisation marquée par le golf entre les agglomérations de Ciboure et de Saint-Jean-de-Luz (**zone A et N au plan de zonage**)
 - Favoriser la densité urbaine sans compromettre la qualité paysagère des sites (**voir page suivante**)

cf. tableau page précédente sur le calcul du potentiel de densification des espaces bâtis

Tout en conservant la cohérence avec les règles du SPR, des règles ont été instaurées dans le règlement du PLU pour permettre la densification des tissus bâtis :

- **Constructions possibles en fond de parcelle** (bande au-delà de 17 mètres) avec une hauteur maximale à respecter (et une distance entre bâtiments à respecter (distance de façade à façade d'au moins 2m) en zones UA, UB et UC
- Extensions et annexes autorisées en zones UA, UB et UC
- En zone UB et UC, à l'exception du secteur UBc, **les bâtiments anciens pourront être surélevés**, dans la mesure où la hauteur maximale permise au faitage sera l'altitude moyenne calculée à partir des immeubles mitoyens du terrain d'assiette de la construction.
- En zone UBa, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit se faire sur **une limite latérale ou à minimum 2m**
- En zone UBa et UBb, les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de **1 à 6m maximum par rapport à l'alignement**
- En zone UC (article UC8 du règlement), Hors secteurs UCa, UCa-2a et UCb-3a, la **hauteur des constructions peut aller jusqu'à 17 m** au faitage ; dans les secteurs UCa et UCa-2a, **possible jusqu'à 24 m au faitage** (idem les plus hautes hauteurs identifiées au sein des tissus existants). Dans le secteur UCb-2a, la **hauteur des constructions est limitée à 15 m**.

Prise en compte avis Etat > des évolutions seront apportées en zone UB (zone urbaine mixte pavillonnaire) :

- Dans toute la zone UB, hors secteur UBc, **la hauteur maximale des constructions admise, au faitage, est portée à 10 m** (au lieu de 9 m dans le projet de PLU arrêté)
- Dans le secteur UBb, la **distance minimale d'éloignement des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est portée à 2 m** (au lieu de 3 m dans le projet de PLU arrêté)
- Dans le secteur UBb, il est fait obstacle à l'application de l'article R.111-17 du Code de l'urbanisme (règle de proportionnalité entre la distance d'éloignement d'un bâtiment par rapport à la limite séparative et sa hauteur)

Evolution possible des tissus bâtis au regard des règles retenus > extraits des objectifs

Cf. pages 30 à 49 de la pièce « 1.4 Le parti d'aménagement » du rapport de présentation en lien avec carte PADD page 7

Le règlement prévoit des distinctions issues de l'analyse des formes urbaines existantes ou souhaitées. Celles-ci sont déclinées dans les dispositions applicables en zones UA (centres anciens de Ciboure et de Socoa), UB (quartiers pavillonnaires) et UC (quartiers d'habitat collectif existants ou souhaités en renouvellement urbain).

Les différences portent sur les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, ainsi que sur les hauteurs maximales admises. Elles portent également sur les dispositions relatives à la prise en compte des espaces proches du rivage (emprise au sol ou hauteur maximale des constructions) ainsi que sur la mixité fonctionnelle.

UA : respect des alignements, implantations en lamelle et hauteurs historiques

UB : Les secteurs UBa correspondent aux zones pavillonnaires les plus denses, d'implantation le plus souvent continue sur l'alignement, Les secteurs UBb correspondent à des formes pavillonnaires mixtes, d'implantations continues et discontinues sur l'alignement, Les secteurs UBc correspondent aux formes pavillonnaires les moins denses (Bordagain et lotissements au Sud de l'autoroute A63), d'implantations majoritairement discontinues et à l'alignement, dont il convient de pérenniser l'aspect aéré propre aux villes jardins.

La définition de dispositions propres à chaque secteur de la zone UB est destinée à pérenniser les formes urbaines actuelles (tout en permettant une hauteur un peu plus importante à terme > + 1 mètre cf. page précédente)

Dans le secteur UBa le plus dense caractérisé par des implantations le plus souvent continues, les constructions sont implantées sur les deux limites latérales sur les parcelles présentant une longueur en façade inférieure à 10 m. Lorsque cette longueur est supérieure ou égale à 10 m, les constructions sont implantées sur au moins une limite latérale.

Dans le secteur UBb d'implantations pavillonnaires mixtes sur un parcellaire en lamelles, dans le prolongement du Centre de Ciboure et du quartier Marinella, la notion de bande de 17 m de profondeur par rapport à l'alignement, déjà définie pour la zone UA, retrouve sa pertinence. Ainsi, dans cette bande, les constructions sont implantées sur une limite séparative ou en retrait.

Dans le secteur UBc caractérisé par une implantation majoritairement discontinue et où la commune souhaite pérenniser des espaces de respiration et une forme urbaine de type ville jardin, les constructions sont implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

UC > quartiers d'habitat collectif dont la Commune souhaite pérenniser la forme urbaine + quartiers de formes urbaines diverses, pavillonnaires et collectives, dont la mutation vers la densification a déjà été amorcée au fil de l'eau. Dans ces quartiers, la Commune souhaite favoriser le renouvellement urbain en faveur de formes urbaines collectives plus denses. Il s'agit de densifier autour d'axes de circulation importants (RD 810 et entre les routes d'Ascain et d'Olhette).

UC : les quartiers situés au Sud de la voie ferrée et de Marinella le long de la route d'Olhette, le quartier Sainte-Croix et le quartier de l'Untxin. Elle concerne également les quartiers fléchés pour du renouvellement urbain au fil de l'eau, le long de la RD 810 et entre les routes d'Ascain et d'Olhette.

UCa : le plus dense : Marinella et Harobia.

UCb : les hauteurs sont moins importantes. Il comprend les opérations situées en limite du quartier Bordagain, dans les espaces proches du rivage et donc en covisibilité avec le littoral.

1

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

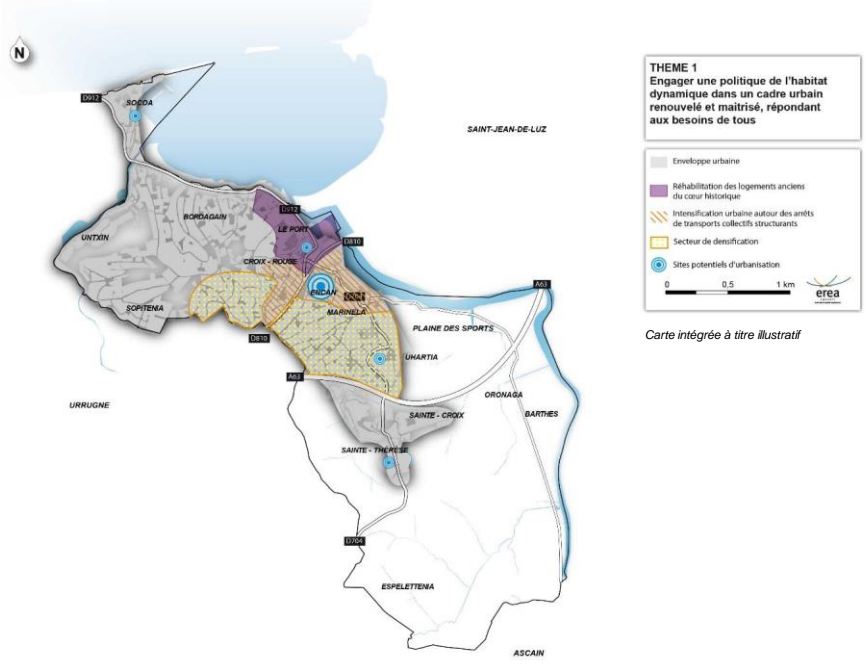
- **Engager une diversification du parc de logements pour satisfaire les besoins locaux et répondre aux enjeux sociétaux**
 - Améliorer le parcours résidentiel communal à destination des séniors, jeunes, actifs et familles et favoriser une diversification des typologies de logements

Cf. règles de mixité sociale rappelée en page 2
+ emplacement réservé pour terrains familiaux (gens du voyage)

- **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 naturel, urbain et paysager
 - 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

Cf. OAP Erreka Zahar + carte page 59 de la pièce « 1.4 Le parti d'aménagement » du rapport de présentation

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



Carte intégrée à titre illustratif

2

Renforcer le dynamisme économique de la commune

▪ Repositionner l'activité économique, commerciale et touristique de la ville autour de ses centralités historiques et en devenir

- Réinvestir et redynamiser le centre-ville historique afin de le rendre de 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 développement économique*

Espaces publics : maîtrise publique actée (pas de règle spécifique au PLU)

Linéaire de diversité commerciale instauré sur les rues les plus « actives » (dont le port) :

Sur les linéaires dits stricts, au sein de la destination « commerce et activités de service » (art. L151-18 du Code de l'Urbanisme) seules sont admises les sous destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration ».

Sur les linéaires dits toutes activités, sont également admises les sous-destination « cinéma » et « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- Renforcer l'animation économique de SOCOA pour en faire un pôle majeur des activités nautiques et du patrimoine maritime
 - ✓ *Accompagner la requalification du fort de SOCOA*
 - ✓ *Favoriser le réaménagement des activités nautiques autour du port*

Cf. page 72 de la pièce « 1.4 Le parti d'aménagement » du rapport de présentation :

Le règlement applicable en zones UP autorise les constructions liées et nécessaires aux activités portuaires.

Elles concernent le port maritime de Saint-Jean-de-Luz – Ciboure, le port maritime de Socoa et le port fluvial de l'Untxin qui sont gérés par le Département des Pyrénées-Atlantiques. Elle contient également le fort et les digues de Socoa.

Le Département projette des travaux de restructuration, de requalification et de diversification dans ces espaces, notamment sur Socoa. Il est notamment prévu la construction d'un chantier naval ouvert au public pour la reconstruction de la réplique du Biscaye, un trois-mâts de 1878. Ce projet est porté par l'association Trois-mâts basque.

Le règlement du PLU doit permettre l'implantation du chantier naval et de ses équipements (billetterie, sanitaires) dans le domaine public fluvial.

2

Renforcer le dynamisme économique de la commune

- 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

Pas de règles spécifiques à intégrer au PLU

Mais emplacements réservés pour conforter le maillage en modes doux de la commune (cf. document graphique + page 83 de la pièce « 1.4 Le parti d'aménagement » du rapport de présentation

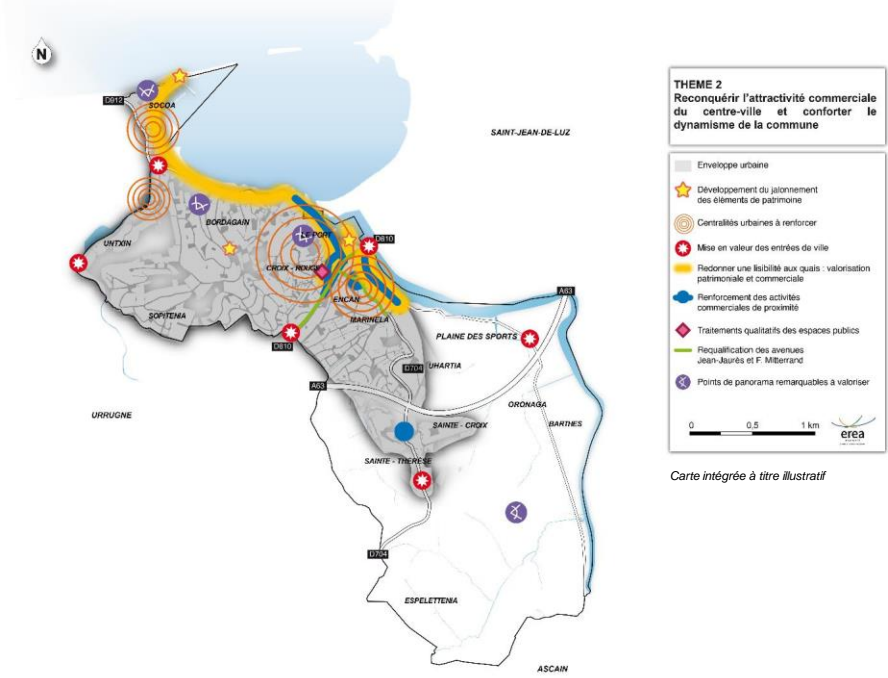
+ Par la prise en compte du patrimoine paysager (L151-19 et 23 du CU) et la prévision d'équipements visant à l'amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers de son territoire (liaisons douce, aménagement d'une entrée de ville, aménagement de la Plaine des Sports, espaces verts protégés), le PLU de Ciboure favorise la qualité de vie et le tourisme de qualité.

- **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 futur quartier de l'Encan
 - Mettre en valeur les entrées de ville
 - Engager la requalification et l'embellissement des espaces publics du centre ville

Pas de règles spécifiques intégrées au PLU pour les espaces publics et voirie de maîtrise communale

Encan : périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimité en application des dispositions de l'article L. 151-41 5 du CU
> Les constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol sont interdites à l'intérieur de ce périmètre, pour une durée de 5 ans.
Il s'agit d'attendre l'avancement du projet de renouvellement urbain en cours de définition par la Commune et la CAPB. L'Établissement Foncier Local du Pays Basque (EPFL) a débuté la phase d'acquisition du foncier et de relogement des habitants et relocalisation des activités présentes à l'intérieur de ce périmètre. Ces dispositions sont prévues dans les articles UA 2 et UC 2 du règlement.

2 Renforcer le dynamisme économique de la commune



Carte intégrée à titre illustratif

3

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

- **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
 - 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**

Cf. emplacements réservés dessinés sur le document graphique pour une meilleure mobilité/sécurité des déplacements (+ justifications en pages 83-84 de la pièce « 1.4 Le parti d'aménagement » du rapport de présentation)

Espaces publics ou fonciers publics : Pas de règles spécifiques à intégrer au PLU

NB : Parallèlement à l'élaboration du PLU, la Commune de Ciboure participe activement aux démarches de sécurisation des accès à la Corniche et de réflexions sur l'organisation du réseau viaire.

3

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

- **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 Nivelles 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

Encan : périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimité en application des dispositions de l'article L. 151-41 5 du CU

> Les constructions de plus de 20 m² d'emprise au sol sont interdites à l'intérieur de ce périmètre, pour une durée de 5 ans.

Il s'agit d'attendre l'avancement du projet de renouvellement urbain en cours de définition par la Commune et la CAPB. L'Etablissement Foncier Local du Pays Basque (EPFL) a débuté la phase d'acquisition du foncier et de relogement des habitants et relocalisation des activités présentes à l'intérieur de ce périmètre. Ces dispositions sont prévues dans les articles UA 2 et UC 2 du règlement.

Plaine des sports

Le secteur Ne, d'une superficie de 5,5 ha, correspond au secteur d'équipement bâti de la plaine des sports : il est destiné à permettre d'une part la gestion des équipements publics déjà présents dans la zone, et d'autre part, à accueillir une plateforme de carénage pour le déplacement du chantier naval fluvial de l'Armanou.

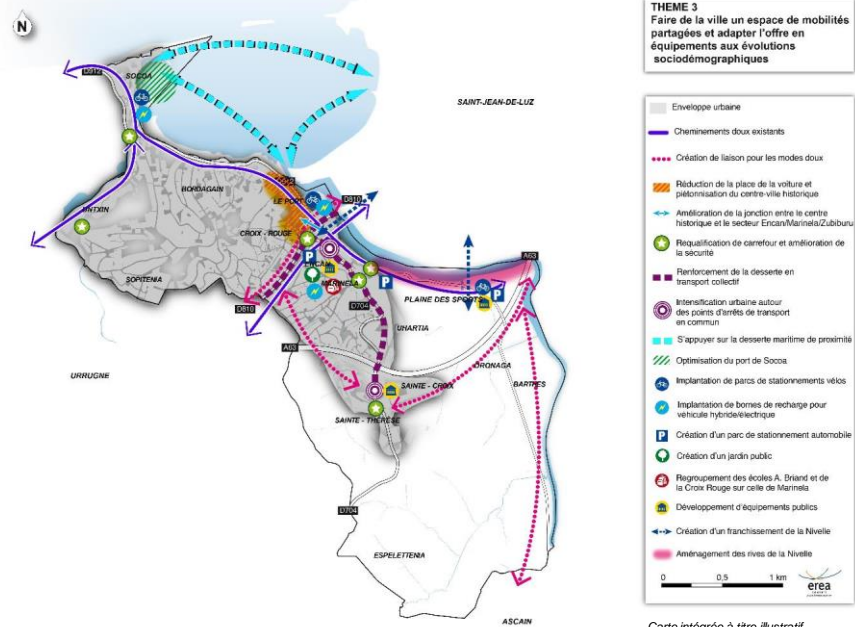
- Le secteur Ns, d'une superficie de 10,5 ha, correspond au secteur d'équipements sportifs non bâti de la plaine des sports : il est destiné à permettre des aménagements légers de sports et de loisirs

Gens du voyage :

Les secteurs Ngv, d'une superficie d'environ 0,45 ha, correspond aux aires d'accueil des gens du voyage. Deux sites sont en cours d'investigation par la CAPB compétente en la matière : le premier est situé entre la salle des fêtes et les jardins familiaux, le second est situé en extension de l'agglomération à l'Est du quartier Sainte-Croix. Un seul des deux sites sera finalement retenu, en vue de permettre la sédentarisation d'une dizaine de ménages sur des emplacements de caravanes avec cuisines et sanitaires communs en dur.

3

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



Plan Local d'Urbanisme de Ciboure – Du PADD au règlement et mise en œuvre des objectifs > document réalisé pour le CE – mars 2022

14

4

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

- **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 à l'Est du tissu aggloméré

Trame verte et bleue :

*Le PLU s'appuie sur différentes analyses de trames vertes et bleues connues sur le territoire, notamment l'atlas cartographique des composantes de la TVB du SRADDET. A l'échelle plus locale de la commune, le PLU identifie les enjeux des continuités écologiques à partir d'une analyse des écopaysages et d'outils de métriques paysagères. Le projet de PLU limite la fragmentation des trames écologiques, en évitant de créer de nouvelles zones urbaines en discontinuité de l'agglomération et en réduisant considérablement l'extension de l'urbanisation.
Cf. zonage A/N + Aer/Ner + espaces verts protégés au sein des tissus bâtis (L.151-23 du CU) et espaces boisés classés (L.113-1 du CU) participant à la trame verte urbaine, notamment sur les collines de Bordagain et Elhorriemborda.*

Zones humides

*Le PLU de Ciboure participe activement à la politique de préservation de l'eau sous ces différents aspects, en encadrant la gestion des eaux urbaines (intégration des projets de SDEP et SDA), en priorisant le développement du territoire au cœur de l'agglomération, en prenant en compte les enjeux de trame bleue et verte, en préservant les zones humides et milieux caractéristiques du littoral.
Cf. analyse environnementale Erreka Zahar > zone humide évitée*

Coupure d'urbanisation > Golf en NCU

4

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

▪ 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
- 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 > zones A / N : Aeri / Ner
- Maîtriser la densification de l'urbanisation dans les zones portant un intérêt paysager ou naturel fort
- Rendre accessibles et mettre en valeur les sites emblématiques > zones A / N : Aeri / Ner
- Maintenir la coupure d'urbanisation formée par le Golf, à l'Est > Zone NCu sur le golf

SPR :

Clés de lecture du règlement : Par soucis d'information des lecteurs et des pétitionnaires, la Commune de Ciboure a souhaité faire apparaître une sectorisation liée à l'application du règlement du Site Patrimonial Remarquable sur son territoire > Les indices de sectorisation (1, 1a, 2a, 2b et 3a) indiquent le secteur du SPR dans lequel sont situés les terrains concernés. Dans ces secteurs, les autorisations d'urbanisme doivent également respecter le règlement du SPR annexé au PLU.

Préservation des paysages : l'identité du paysage urbain sur la commune de Ciboure est marquée par prépondérance des espaces végétalisés. Cette qualité paysagère est relevée par de nombreux périmètres patrimoniaux (site patrimonial remarquable, sites inscrits). Il convient de préserver ce paysage en maintenant les principaux parcs, jardins et espaces verts. > quand espace identifié au sein de la TVB = protégé au titre de l'article L151-23 CU – quand non identifié au sein de la TVB = protégé au titre de l'article L151-19 du CU

Les espaces verts protégés (EVP), identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. < objectif = maintenir l'intégrité de l'EVP > les constructions sont admises à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 15 m².

Espaces boisés

Cf. page 88 de la pièce « 1.4 Le parti d'aménagement » du rapport de présentation) : Le projet de PLU de Ciboure préserve sous le régime de l'espace boisé classé, les espaces boisés significatifs identifiés au titre de la Loi littoral ainsi que les bosquets, alignements d'arbres, haies participant à la TVB urbaine ou participant à l'identité boisée de certains quartiers ou identifiés sur les franges de sud l'agglomération et le long de l'autoroute (maintien des sols, préservation des franges naturelles, maintien du cadre de vie (paysage, qualité de l'air)).

Maîtrise de la densification

Différenciation des règles en zone urbaine (cf. page 5 précédente) + le projet de PLU identifie au titre de l'article L. 151-19 du CU plusieurs espaces verts, parcs et jardins, tout particulièrement sur les collines de Bordagain.

4

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

- **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

Energie : En toute zone du règlement : encouragement tout en maintenant la qualité paysagère et architecturale de la commune

Pour rappel, les dispositions intégrées :

MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère, notamment s'ils sont installés du côté des limites séparatives latérales et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

Bruit : chaque projet devra respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur, telles qu'elles sont notamment prévues dans le code de la construction. + Le PLU protège en espaces boisés classés les principaux boisements et bosquets dans le quartier, ces boisements participant à limiter les nuisances de l'autoroute sur les habitations riveraines. Dans la zone 1AU, l'OAP indique les franges boisées constituées d'arbres de hauts jets, comme à préserver. + Les emplacements réservés délimités en vue de l'aménagement de cheminements doux ont pour objet d'encourager et faciliter les modes de déplacements alternatifs à la voiture sur le territoire. L'incitation aux déplacements piétonniers et cyclables, permet de réduire la part de l'usage de la voiture individuelle, de réduire les nuisances et pollutions liées aux moteurs thermiques.

Les indications d'emplacements réservés en faveur des mobilités douces, outre l'impact positif sur la réduction des nuisances, offrira une meilleure qualité aux habitants et un meilleur fonctionnement du territoire, en facilitant les connexions inter-quartiers, l'accès aux commerces et services du centre-ville, aux équipements sportifs de la plaine des sports, etc.

4

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

- **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
- Faciliter le développement des circuits courts par la mise en place d'installations spécifiques adaptées à la commercialisation directe

Objectif : La Commune souhaite pérenniser les terres agricoles au bénéfice du développement d'une agriculture de proximité sur son territoire ainsi que préserver les éléments de sa trame verte et bleue. > Le PLU prend en compte les activités économiques dont l'activité agricole, tout en assurant la préservation des secteurs les plus sensibles de la trame bleue identifiés par l'Etat initial de l'environnement.

Sont classées en zone agricole les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le diagnostic du territoire présente un état de l'activité agricole sur la commune de Ciboure. Malgré une diminution du nombre d'exploitations agricoles et des surfaces exploitées, des espaces au sud de l'autoroute sont encore voués à l'agriculture. Le PLU a fait le choix de préserver ces espaces en les classant en zone agricole. Ce classement s'appuie sur le croisement de plusieurs données :

- L'inscription des terres au registre parcellaire graphique de 2018,
- La présence de sièges d'exploitations, de bâtiments d'élevage et autres bâtis agricoles,
- Les parcelles entretenues mais non déclarées à la PAC (donnée de la chambre d'agriculture),
- Le parcellaire agricole.

Ces données agricoles ont également été croisées avec les enjeux environnementaux notamment ceux induits par les espaces remarquables de la Loi littoral, les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, les sites Natura 2000, les trames écologiques forestières.

Au sein de la zone agricole, il est distingué un secteur agricole indicé 'espace remarquable' (Aer). Ce secteur Aer identifie une partie des barthes de la Nivelle qui est exploitée en céréaliculture.

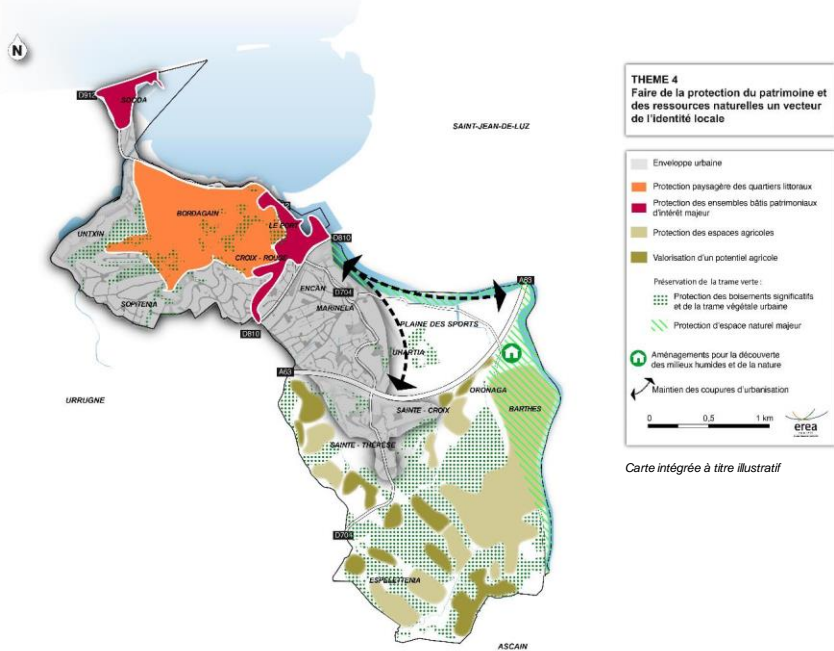
- **Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à moins de 4,3 hectares pour les 10 prochaines années et tendre vers un objectif de réduction de 50% par rapport à la décennie passée**

Sur les 7,35 ha (75%) consommés sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), 2,7 ha ont été destinés aux besoins du chantier d'extension de l'autoroute A63, soit 28% de la consommation totale et 37% de la consommation ENAF estimée > la consommation ENAF retenue comme support des objectifs chiffrés de modération à exprimer dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'élève donc à 4,65 ha.

Le PADD affiche donc la volonté de tendre vers une modération de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle de la décennie passée, soit une consommation maximale d'environ 2,3 ha.

Cf. page 93 de la pièce « 1.4 Le parti d'aménagement » du rapport de présentation : « La consommation ENAF de 2,3 ha correspond à 50% de la superficie consommée dans la décennie précédente. Le PLU traduit ainsi les orientations du PADD. »

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



Carte intégrée à titre illustratif

5

Préserver et valoriser l'eau, richesse naturelle et élément structurant du territoire communal**▪ 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 et la Nivelles
- Sécuriser et moderniser les installations nautiques du site de Larraldénia
- Soutenir l'activité portuaire en centre-ville en tenant compte des contraintes liées à cette implantation

Le règlement applicable en zone UP autorise les constructions liées et nécessaires aux activités portuaires. Elles concernent le port maritime de Saint-Jean-de-Luz – Ciboure, le port maritime de Socoa et le port fluvial de l'Untxin qui sont gérés par le Département des Pyrénées-Atlantiques. Elle contient également le fort et les digues de Socoa. Le Département projette des travaux de restructuration, de requalification et de diversification dans ces espaces, notamment sur Socoa. Il est notamment prévu la construction d'un chantier naval ouvert au public pour la reconstruction de la réplique du Biscaye, un trois-mâts de 1878. Ce projet est porté par l'association Trois-mâts basque.

Le règlement du PLU doit permettre l'implantation du chantier naval et de ses équipements (billetterie, sanitaires) dans le domaine public fluvial. Les secteurs Np, d'une superficie de 5,98 ha, correspondent aux plans d'eaux en prolongement des zones portuaires départementales (Saint-Jean,-de-Luz/ciboure, Socoa et Untxin)

Le secteur Ne, d'une superficie de 5,5 ha, correspond au secteur d'équipement bâti de la plaine des sports : il est destiné à permettre d'une part la gestion des équipements publics déjà présents dans la zone, et d'autre part, à accueillir une plateforme de carénage pour le déplacement du chantier naval fluvial de l'Armanou à proximité de la Nivelles. L'enjeu est fort pour la Commune de Ciboure qui souhaite maintenir cette activité économique à proximité du site existant, ce dernier étant désormais contraint par les habitations et les infrastructures voisines.

Les barthes de la Nivelles ont été identifiées en tant qu'espaces remarquables de la Loi littoral. Compte tenu de l'usage agricole d'une partie des terrains (classement RPG, céréaliculture, proximité de l'exploitation agricole), le parti pris a été de les classer en secteur Aer

▪ **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 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

Le développement de la commune est cohérent avec les capacités d'alimentation en eau potable du territoire et les capacités de traitement de la station d'épuration de Laburrenia. Une fois approuvé, le SDEP sera intégré au PLU et s'imposera aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Cf. article 14 des différentes zones du règlement

Le PLU impose des bandes inconstructibles de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (10 mètres pour l'Untxin et la Nivelles). Le PLU ne compromet pas les installations visant à la valorisation des eaux pluviales et eaux grises.

Les terrains situés en zone urbaines mixtes (existantes et projetées) sont (seront) raccordés aux réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif, conformément aux règlements établis par la CAPB gestionnaire de ces réseaux.

Des dispositions sont également prévues pour garantir le libre écoulement des eaux de pluie et éviter les phénomènes de ruissellements. Les aménagements et ouvrages doivent être conformes au schéma directeur des eaux pluviales de la CAPB en cours d'adoption.

Dans toutes les zones du PLU, l'emprise au sol des constructions devra être conforme aux dispositions du Schéma directeur des eaux pluviales de manière à garantir le libre écoulement des eaux de pluie et à éviter les phénomènes de ruissellement.

Le règlement du PLU prévoit dans l'ensemble des zones du PLU l'obligation de dispositifs de rétention des eaux pluviales en cas d'imperméabilisation. Le projet de SDEP imposera également le maintien d'espaces de pleine terre.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les espaces libres et plantations sont dimensionnées conformément aux dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales).

Les deux secteurs Ngv (gens du voyage) bénéficient de la desserte des réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif. Afin de prendre en compte les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, l'aménagement des terrains devra être compatible avec les règles du SDEP relatives à la limitation et la compensation à l'imperméabilisation des sols.

Le développement urbain ainsi programmé en densification ou en extension de l'agglomération de Ciboure raccordé au réseau d'assainissement collectif limitera le risque de pollution des eaux de baignade via des installations autonomes.

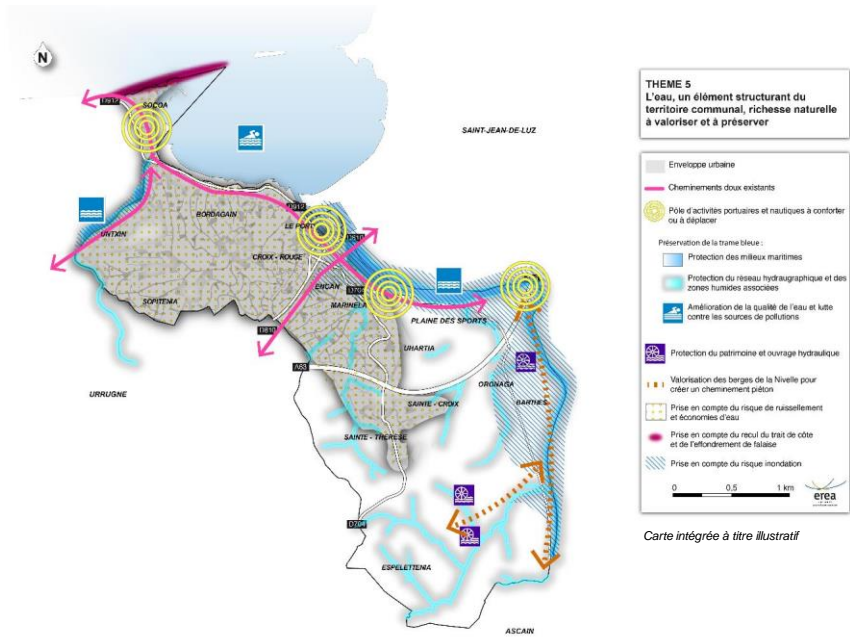
- **Protéger les personnes et les biens des risques naturels et y adapter le territoire**

- Améliorer l'acceptabilité du risque par le public
- Adapter l'urbanisation aux risques naturels :
 - ✓ *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*
 - ✓ *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*
 - ✓ *Développer une urbanisation capable de s'adapter à ces risques*

En complément de la page précédente, pour mémoire : Le PPRn approuvé en 1997 s'impose au PLU et est annexé à celui-ci. Le PPR multi risques actuellement en cours d'élaboration sera annexé au PLU lorsqu'il sera approuvé.

Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'agglomération dans des zones soumises au risque inondation. Les projets de renouvellement urbain sur le quartier Marinela/Encan, prendront en compte, le cas échéant, les prescriptions réglementaires relatives au PPR. Pour des raisons de sécurité face aux risques d'inondations et de gestion de l'écoulement des eaux de pluie, les constructions et installations ne sont pas admises à moins de 6 m des berges des cours d'eaux et à 10 m des berges de la Nivelles et de l'Untxin. Le PLU prend en compte l'évolution du trait de côte en s'appuyant sur la stratégie locale de gestion des risques littoraux (SLGRL) validée par la CAPB en 2017. Le PLU prend en compte la bande littorale des 100 mètres de la Loi littoral (cf. prise en compte de l'avis de l'Etat > le règlement devra être complété sur ce point).

5 Préserver et valoriser l'eau, richesse naturelle et élément structurant du territoire communal



Carte intégrée à titre illustratif

CHAPITRE 3 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

COMMUNE DE CIBOURE Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Bilan de la concertation Annexe à la délibération du Conseil Communautaire du 2 octobre 2021

LA CONCERTATION PREALABLE:

L'association des habitants de Ciboure passe par la mise en place de deux dispositifs de participation citoyenne qui sont indissociables dans l'élaboration du PLU à savoir la concertation préalable et l'enquête publique qui peuvent être complétées par d'autres outils ou procédures comme la mise à disposition au public du projet ou l'organisations de réunions et de débats. Ces deux procédures s'inscrivent dans un continuum qui débute au début de l'élaboration du projet.

La concertation préalable s'impose avant l'adoption des plans et décisions touchant l'environnement. Elle est s'agissant du PLU de Ciboure obligatoire ;

La bonne organisation de cette concertation conditionne le bon déroulement de l'enquête et l'information du public avant enquête publique. Il apparaît nécessaire de faire la présentation de cette procédure concernant le PLU de Ciboure exigence qui est une garantie préalable et nécessaire à la légitimité du projet présenté .Le commissaire enquêteur considère comme prioritaire avant même d'analyser le projet de PLU de faire une analyse spécifique de la concertation telle qu'il en est rendu compte dans le document de 19 pages intitulé

L'article L. 103-2 du code de l'urbanisme reprend le contenu de l'article L. 300-2 I dans sa version antérieure à la recodification de 2015. Font obligatoirement l'objet d'une concertation l'élaboration et la révision du Scot et du PLU,

Bilan de la concertation Annexe à la délibération du Conseil Communautaire du 2 octobre 2021

La concertation doit avoir lieu « pendant toute la durée de l'élaboration du 23 projet ». Cette contrainte pèse sur le processus d'organisation de la concertation et sur ses modalités.

En effet, il en résulte que la décision que l'administration prend pour mettre sur pied la concertation doit intervenir au début de l'élaboration du projet. Par exemple, s'il s'agit de l'adoption d'un PLU, le conseil municipal ou Communautaire doit prendre une délibération sur la concertation au moment où il se prononce sur l'opportunité de lancer le processus d'élaboration de ce plan : la concertation du PLU de CIBOURE a été présentée le 2 Octobre en conseil communautaire voir Annexe à la délibération du Conseil Communautaire du 2 octobre 2021 .

Le Commissaire enquête fait observer que la délibération du CC du 2 octobre même si elle renvoie aux débats qui ont défini les contenus du projet n'indique rien sur les objectifs de la concertation ,ce sur quoi elle doit porter. Il s'agit bien d'exposer dans le corps de la délibération elle-même les premiers jalons de son projet.Il ne s'agit pas simplement de renvoyer aux débats . **La communauté Pays Basque doit indiquer ses projets « au moins dans leurs grandes lignes »** : « Un débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables s'est tenu le 20 mai 2017 en Conseil municipal de la commune de Ciboure et le 21 juillet 2017 en Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, compétente depuis le 1er janvier 2017. L'évolution du projet a suscité un deuxième débat qui s'est tenu le 20 septembre 2018 en Conseil municipal et le 3 novembre 2018 en Conseil communautaire. Le changement de municipalité en 2020 et l'évolution du projet ont induit en 2021 un troisième et dernier débat sur le PADD permettant de finaliser le projet et d'assurer la sécurité juridique de l'ensemble de la procédure. Ces débats se sont tenus le 25 mars 2021 en Conseil municipal et le 10 avril 2021 en Conseil communautaire. »

Le commissaire enquêteur note que la seconde obligation de la délibération définir les modalités de la concertation est observée.. Le législateur lui impose que « les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrés et conservés par l'autorité compétente ». Comme l'ampleur de la concertation doit être en adéquation avec l'importance du projet et ses caractéristiques, la loi ne prévoit pas un délai précis ; celui-ci doit juste être suffisant (C. urb., art. L. 103-4)

La conciliation de cette exigence de la durée suffisante de la concertation et de celle selon laquelle elle accompagne l'élaboration du projet sur toute sa durée conduit à exclure que ce délai soit trop court afin que les personnes impliquées dans cette consultation aient le temps d'émettre leur avis

il faut que la concertation passe par des rencontres avec le public et que celui-ci puisse faire acter ses remarques. D'où l'obligation pour l'administration de les enregistrer et de les conserver.

La communauté Pays Basque dispose d'une large liberté quant aux modalités et elle a eu recours à un ensemble de moyens qui répondent à l'objectif :

création de pages internet dédiées sur le site de la commune 3 et de l'agglomération

La publication d'articles dans la presse locale 6 3.3 La publication d'articles sur les réseaux sociaux

La réalisation d'une exposition à chaque étape 9 3.

L'organisation de réunions d'information et de travail avec les associations 10 3

La tenue de réunions publiques d'information et d'échanges tout au long de la procédure 13 3

observations recueillies par courrier, courriel ou déposées sur le registre en mairie 16

contributions des associations et citoyens initiés

Le Commissaire enquêteur constate que les modalités de la concertation ont permis , pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui ont été enregistrées et conservées (voir bilan de la concertation).

C'est la Communauté Pays Basque qui a arrêté les conditions de la consultation relative au PLU de CIBOURE , c'est bien le conseil communautaire qui a délibéré sur cette opération. Il dispose du bilan de la concertation à ce stade et le vise dans sa délibération. Afin d'assurer qu'il n'a pas été faussé, ce bilan doit de plus être mis à la disposition du public dans certains cas. Comme il s'agit d'une concertation obligatoire , le projet doit aussi faire l'objet d'une enquête publique environnementale. Le bilan est donc joint au dossier de l'enquête (C. urb., art. L. 103-6)

Conclusion : Le public a pu prendre connaissance du projet de PLU de CIBOURE avant qu'il soit entièrement défini et formuler ses observations ou propositions de modification

L'ensemble de ces observations et productions a été intégré au registre de concertation et a été analysé tout au long de la démarche d'élaboration du PLU. Leur prise en compte par la collectivité publique s'est alors principalement traduite par :

- Une actualisation du diagnostic socio-démographique continue jusqu'à l'établissement de la version finalisée du diagnostic avec les derniers chiffres diffusés de l'INSEE de l'époque (2017 ou 2018), du dernier bilan triennal et contrat de mixité sociale avec l'Etat, etc. ;
- Une actualisation et complément du diagnostic territorial intégrant notamment la prise en compte des projets de constructions récents réalisés ou programmés et actualisant l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années ;
- Des compléments apportés à l'état initial de l'environnement notamment en matière d'inventaire écologique, identification des continuités écologiques, caractéristiques du sol et du sous-sol,
- Une prise en compte des dispositions de la loi littoral et ses effets sur le document d'urbanisme ;
- Une intégration des dispositions du site patrimonial remarquable au PLU (règlement écrit et graphique) même si le SPR est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU ; Urbanisme et Aménagement. Planification. Commune de Ciboure – Arrêt du Plan Local d'Urbanisme et Bilan de la concertation – délibération du 2-10-2021 / annexe 19/19
- Un approfondissement de la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » de la démarche d'évaluation environnementale ayant conduit à retenir uniquement 2,5ha en extension de l'urbanisation contre une dizaine d'hectares au lancement de la démarche, à l'extérieur de toute zone à forts enjeux écologiques et après inventaire écologique complémentaire ;
- Des compléments au dossier pour exposer davantage les choix retenus et justifier le principe fondamental du projet politique : modérer au maximum la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tout en rattrapant le retard de la commune en matière de construction de logements sociaux lui permettant de stabiliser sa population en assurant son renouvellement.

Les demandes particulières

Au total, il a été comptabilisé une vingtaine de demandes. Exceptées deux demandes identifiées comme hors sujet, le reste des demandes a été classé et analysé de la manière suivante :

- Les demandes recevables (un quart des demandes) : elles s'inscrivent dans les orientations du projet arrêté et ne remettent pas en cause le parti pris retenu et son économie générale ; elles concernent des demandes quant à la préservation de terrains agricoles, protection d'espaces verts, boisés ou arbres isolés, modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; ou maintien en zone constructible d'espaces bâtis intégrés à l'agglomération Cibourienne ;

- Les demandes non recevables (les trois quarts des demandes) : elles ne s'inscrivent pas dans les orientations du projet arrêté et remettent en cause le parti pris retenu et son économie générale ; elles concernent des demandes incompatibles avec la prise en compte des dispositions de la loi littoral (préservation des espaces naturels remarquables, constructibilité exclusivement admises en continuité des espaces bâtis de l'agglomération, protection des espaces boisés significatifs, maîtrise de l'urbanisation en espaces proches du rivage), remettent en cause une protection édictée par le Site Patrimonial Remarquable (servitude qui s'impose au PLU) ou sont en opposition avec le parti pris retenu par le projet politique (urbanisation d'environ 2ha sur le site Erreka Zahar)

La communauté Pays basque responsable du plan n'a pas l'obligation de retenir ces propositions. Elle l'a fait pour certaines d'entrelles en prenant soin faire attention à ne pas modifier l'économie générale de son projet..

La concertation préalable comme le bilan très complet qui en a été fait témoignent d'une volonté d'associer le public.

DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La communauté d'agglomération Pays Basque a formulé par lettre enregistrée en date du 21/02/2022 la demande de désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet :

L'élaboration du PLU de la commune de Ciboure.

La Présidente du Tribunal administratif de Pau m'a désigné par décision E220000 21/64 en date du 25 /02/2022

Le Maire de Ciboure du 20/05/2015 a prescrit par arrêté la décision engageant la procédure d'élaboration du PLU de Ciboure

Le Maire de Ciboure a pris par arrêté du 07/03/2017 la décision accordant à la communauté d'agglomération Pays Basque la poursuite de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme suite au transfert de compétence .

Le 11 Mars 2022 le Président de la communauté d'agglomération Pays Basque a pris par arrêté la décision de prescription de l'enquête publique relative au PLU de Ciboure du 4 Avril 2022 au 4 Mai 2022 inclus soit 31 consécutifs. L'article 3 fixe les dates de permanence en accord avec le commissaire enquêteur.

Rencontres préalables :

Le 9 Mars 2022 le Commissaire enquêteur a rencontré à sa demande

Le Maire de Ciboure

L'Adjoint à l'Urbanisme

La Cheffe de projet planification à la Direction générale adjointe de la stratégie territoriale de la CAPB

Le DST de la commune de Ciboure

Au cours de cette réunion monsieur le Maire et ses adjoints ont fait la présentation du projet de PLU à l'enquête :

Contexte historique et territorial

Le PLU

Les enjeux

Les principales orientations

Visite du site

Le Mardi 15 Mars le Directeur des Services Techniques a présenté au Commissaire Enquêteur les principaux sites concernés par le PLU de Ciboure : Encan , Marinella , Bordagain , l'OAP Sainte Croix, la ZAU , Socoa.

Information du Public :Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du Public à la Mairie du 4 Avril au 4 Mai . Le Public a consigné ses observations sur le registre papier coté et paraphé par le commissaire enquêteur . Il a pu aussi le faire sur le dossier dématérialisé. L'information a été également faite sur le site internet de la Communauté d'agglomération Pays Basque.

Avis d'enquête :

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CIBOURE

→ Par arrêté du 8 mars 2022, le Président de la Communauté a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Ciboure.
Cette enquête publique unique se déroulera sur 31 jours consécutifs.

du lundi 4 avril 2022 à 9h au mercredi 4 mai 2022 inclus jusqu'à 16h30.

- Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Ciboure poursuit les objectifs suivants :
- Engager une politique de habitat dynamique dans un cadre urbain renouvelé et maîtrisé, répondant aux besoins de tous ;
 - Renforcer le dynamisme économique de la commune ;
 - Faire de la ville un espace de mobilités partagées, dont l'offre en équipements et services réponde aux évolutions sociodémographiques ;
 - Faire de la protection du patrimoine et des ressources naturelles un vecteur de l'identité communale ;
 - Valoriser et préserver l'eau, richesse naturelle et élément structurant du territoire communal.

Par ailleurs, s'agissant d'une procédure soumise à évaluation environnementale, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a saisi le 29 octobre 2021 la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine qui a rendu son avis, consultable sur le site <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-685.html>, le 26 janvier 2022.

→ Monsieur Pierre Laffore, Représentant de la fonction publique, a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur par décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Pau n°E22000021 du 25 février 2022.

- Le dossier d'enquête publique, composé des pièces et éléments requis, pourra être consulté pendant toute la durée de l'enquête :
- **sous format papier, en Mairie de CIBOURE** (14 place Camille Julian, 64500 CIBOURE) aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de la mairie,
 - **sous format numérique** sur le site du registre dématérialisé accessible en suivant le lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/2979>, ainsi que sur les sites internet de l'Agglomération www.communaute-paysbasque.fr et de la Ville de Ciboure www.mairie-ciboure.fr.

Un accès gratuit au dossier d'enquête et au registre dématérialisé est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Ciboure (14 place Camille Julian, 64500 CIBOURE) aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de la mairie.
Toute personne peut également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

- Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations et propositions, ou les adresser au Commissaire-enquêteur :
- **Par courrier**, au siège de l'enquête publique, à l'adresse : Monsieur le Commissaire-Enquêteur – Mairie de Ciboure, 14 place Camille Julian 64500 Ciboure, avec la mention « N° PAS OLIVIER » ;
 - **Sur le registre en version papier** tenu en Mairie de Ciboure (14 place Camille Julian 64500 Ciboure) aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
 - **Par voie électronique**, sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2979> qui permet la transmission de courriers électroniques et la consultation du dossier ou à m.antiqny-huleux@communaute-paysbasque.fr, en indiquant comme objet : « enquête publique PLU Ciboure ».
- Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public (permanences) en Mairie de Ciboure (14 place Camille Julian 64500 Ciboure), les :
- **lundi 4 avril (de 13h30 à 16h30)**
 - **mercredi 13 avril (de 8h30 à 12h)**
 - **samedi 23 avril (de 8h30 à 12h)**
 - **mercredi 4 mai (de 13h30 à 16h30)**

Afin d'assurer la sécurité de chacun, les consignes sanitaires en vigueur en Mairie de Ciboure à la date de l'enquête seront appliquées, et ce, pendant toute la durée de l'enquête publique et lors des permanences du Commissaire-enquêteur.

- A l'issue de l'enquête publique :
- le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur pourront être consultés à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (15 avenue Foch, Bayonne) aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant une durée d'un an ainsi que sur les sites internet de la Communauté www.communaute-paysbasque.fr et de la Ville de Ciboure www.mairie-ciboure.fr ;
 - le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Ciboure, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur, sera soumis pour approbation au Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, autorité compétente en matière d'urbanisme et de planification.

Les informations peuvent être demandées auprès de :

- la Communauté d'Agglomération Pays Basque (DGA de la stratégie territoriale) ;
- Mme Marie Antigny-Huleux, chef de projet planification : m.antiqny-huleux@communaute-paysbasque.fr en indiquant comme objet : « enquête publique PLU Ciboure ».

Le Président

L'avis d'enquête publique a été affiché aux emplacements habituels d'affichage de la commune de Ciboure . .

Parutions dans la presse :

Annonces légales et officielles sudouest-legales.fr et République des Pyrénées 17 MARS et 5 AVRIL

Voir dossier administratif



Communauté d'agglomération Pays Basque

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Ciboure

Par arrêté du 8 mars 2022, le Président de la Communauté d'agglomération a décidé de prescrire l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Ciboure. Cette enquête publique se déroulera pendant une durée de 31 jours consécutifs **du lundi 4 avril 2022 à partir de 9 heures au mercredi 4 mai 2022 jusqu'à 16 h 30.**

Le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Ciboure poursuit les objectifs suivants : Engager une politique de l'habitat dynamique dans un cadre urbain renouvelé et maîtrisé, répondant aux besoins de tous ; renforcer le dynamisme économique de la commune ; faire de la ville un espace de mobilités partagées, dont l'offre en équipements et service réponde aux évolutions socio-démographiques ; faire de la protection du patrimoine et des ressources naturelles un vecteur de l'identité communale ; valoriser et préserver l'eau, richesse naturelle et élément structurant du territoire communal.

Ces objectifs constituent les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme de Ciboure. Une délibération en date du 2 octobre 2021 a pour objet l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ciboure et le bilan de la concertation.

Par ailleurs, s'agissant d'une procédure soumise à évaluation environnementale, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a saisi le 29 octobre 2021 la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine qui a rendu son avis, consultable sur le site <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r85.html>, le 26 janvier 2022, décision jointe au dossier d'enquête publique.

M. Pierre LAFFORE, Retraité de la fonction publique, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision de la Présidente du Tribunal administratif de Pau n°E22000021 du 25 février 2022. Le dossier d'enquête publique, composé des pièces et éléments requis, pourra être consulté pendant toute la durée de l'enquête :

- sous format papier, en Mairie de Ciboure (14 place Camille Jullian), 64500 Ciboure, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de la mairie,
- sous format numérique, sur le site du registre dématérialisé accessible en suivant le lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/2979>, ainsi que sur les sites internet de l'Agglomération www.communaute-paysbasque.fr et de la Ville de Ciboure www.mairie-ciboure.fr.

Un accès gratuit au dossier d'enquête et au registre dématérialisé est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Ciboure (14 place Camille Jullian, 64500 Ciboure), aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de la mairie. Toute personne peut également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de la

Communauté d'agglomération Pays Basque

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Ciboure

Par arrêté du 8 mars 2022, le Président de la Communauté d'agglomération a décidé de prescrire l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Ciboure. Cette enquête publique se déroulera pendant une durée de 31 jours consécutifs **du lundi 4 avril 2022 à partir de 9 heures au mercredi 4 mai 2022 jusqu'à 16 h 30**.

Le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Ciboure poursuit les objectifs suivants : Engager une politique de l'habitat dynamique dans un cadre urbain renouvelé et maîtrisé, répondant aux besoins de tous ; renforcer le dynamisme économique de la commune ; faire de la ville un espace de mobilités partagées, dont l'offre en équipements et service réponde aux évolutions socio-démographiques ; faire de la protection du patrimoine et des ressources naturelles un vecteur de l'identité communale ; valoriser et préserver l'eau, richesse naturelle et élément structurant du territoire communal.

Ces objectifs constituent les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme de Ciboure. Une délibération en date du 2 octobre 2021 a pour objet l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ciboure et le bilan de la concertation.

Par ailleurs, s'agissant d'une procédure soumise à évaluation environnementale, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a saisi le 29 octobre 2021 la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine qui a rendu son avis, consultable sur le site <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-plans-et-programmes-r85.html>, le 26 janvier 2022, décision jointe au dossier d'enquête publique.

M. Pierre LAFFORE, Représentant de la fonction publique, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision de la Présidente du Tribunal administratif de Pau n°E22000021 du 25 février 2022. Le dossier d'enquête publique, composé des pièces et éléments requis, pourra être consulté pendant toute la durée de l'enquête :

- sous format papier, en Mairie de Ciboure (14 place Camille Jullian), 64500 Ciboure, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de la mairie,
- sous format numérique, sur le site du registre dématérialisé accessible en suivant le lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/2979>, ainsi que sur les sites internet de l'Agglomération www.communaute-paysbasque.fr et de la Ville de Ciboure www.mairie-ciboure.fr.

Un accès gratuit au dossier d'enquête et au registre dématérialisé est garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Ciboure (14 place Camille Jullian, 64500 Ciboure), aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de la mairie. Toute personne peut également, à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête auprès de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Ciboure (14 place Camille Jullian, 64500 Ciboure), les lundi 4 avril (de 13 h 30 à 16 h 30), mercredi 13 avril (de 8 h 30 à 12 heures), samedi 23 avril (de 8 h 30 à 12 heures), mercredi 4 mai (de 13 h 30 à 16 h 30).

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations et propositions, ou les adresser au commissaire enquêteur : par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse : M. le Commissaire-Enquêteur - Mairie de Ciboure, 14 place Camille Jullian, 64500 Ciboure, avec la mention « NE PAS OUVRIR » ; sur le registre en version papier tenu en mairie de Ciboure (14 place Camille Jullian, 64500 Ciboure) aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public ; par voie électronique, sur le registre dématérialisé <https://www.registredematerialise.fr/2979> permet la transmission de courriers électroniques et la consultation du dossier ou à l'adresse m.antigny-haleux@communaute-paysbasque.fr en indiquant comme objet: « enquête publique PLU Ciboure ».

Afin d'assurer la sécurité de chacun, les consignes sanitaires en vigueur en Mairie de Ciboure à la date de l'enquête seront appliquées, et ce, pendant toute la durée de l'enquête publique et lors des permanences du Commissaire-enquêteur.

À l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur pourront être consultés à la Communauté d'agglomération Pays Basque (15 avenue Foch, Bayonne) aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux pendant une durée d'un an ainsi que sur les sites internet de la Communauté www.communaute-paysbasque.fr et de la Ville de Ciboure www.mairie-ciboure.fr. Le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de Ciboure, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur, sera soumis pour approbation au Conseil communautaire.

L'avis d'enquête ci dessus a été publié dans les journaux Sud Ouest et La République des Pyrénées

En date du Jeudi 17 Mars

Et du Mardi 5 avril

Ces publications sont intégrées au dossier administratif.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, les avis d'enquête ont été affichés :

- Au siège de la Communauté d'agglomération Pays Basque à Bayonne
- Sur le tableau d'affichage de la mairie de Ciboure, 14 rue Camille Jullian et sur différents panneaux d'informations de la ville. il y en a une douzaine , j'ai pu constater leur présence à l'occasion de mes diverses pérégrinations à Ciboure .

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la Communauté d'agglomération Pays Basque et sur le site internet de la mairie de Ciboure.

Permanences : 4 permanences ont été tenues par le Commissaire Enquêteur en dae du :

Lundi 4 Avril de 13h30 à 16H30

Mercredi 16 Avril de 8h30 à 12H

Samedi 23 Avril de 8h30 à 12H

Mercredi 4 Mai de 13H30 à 16H30

Climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée sans incident dans un climat permettant les échanges avec l'ensemble des acteurs

Transmission du PV de synthèse :

Le PV a été transmis le 5 Mai à la communauté d'agglomération Pays basque le 30/05/2022

DIALOGUE AVEC LE PUBLIC: OBSERVATIONS DU PUBLIC ET REPONSES DU PORTEUR DE PROJET

La totalité des questions du Public ainsi que les réponses du Porteur de Projet se trouvent en annexe du présent rapport.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR:

Le CE ne formule pas d'avis sur les observations du Public .Il en prend compte pour forger son opinion.

L'acceptation sociale:

Le nombre de questions du public 97 par rapport au nombre de visiteurs 2135 (4%) conduit le CE a constater que la très grande majorité de ceux qui ont pris connaissance du PLU n'ont pas d'observation à formuler sur le projet (et donc pas d'opposition explicite à prendre en compte).

Ce constat est encore plus probant s'agissant du nombre d'observations par rapport à la population totale de Ciboure: seuls 1.55% des habitants ont formulé des observations ;

Enfin le Commissaire enquêteur constate que l'intérêt porté pour la planification urbaine de Ciboure est important : 2135 ont visité le site ,34% soit environ 1/3 de la population

l'analyse quantitative de la ventilation des observations fait apparaître:

➤ **Ventilation par type de support.**

Observations sur le registre papier :14

Observations sur registre dematerialize 71:

Observations par courirer électronique :5

Observations par courrier postal :11

Ventilation par porteur de l'observation:

Particuliers:51

Associations:48 /

Le poids relatif des contributions des particullers et des association s'équilibre.

Il faut souligner l'importance numérique des observations de l'association Lapurdi qui indique:.

Les contributions ont été établies par des citoyens Cibouriens initiés avec l'aval et les moyens financiers des :. - Collectif des Associations de la Défense de l'Environnement du Pays basque et du Sud des Landes. (CADE). Association agréée au titre de l'article L.141-1 du code de l'urbanisme (N°W641002512 du 31 12 2009, confirmé en décembre 2013. Adresse : 124 chemin de Galharet 64990 Mouguerre. –

Association de Protection du Centre historique de Ciboure. Adresse : 8 rue Jules Paquier 64500 Ciboure –

Association de Protection du Site de Bordagain (APSB) de Ciboure (membre du CADE). Adresse : Résidence les Marines 4 avenue de la Rade 64500 Ciboure. - Association Sainte-Croix Préservée (ASCP) de Ciboure. Adresse : 3 allée des Mimosas, 64500 Ciboure.

- Association Sainte-Anne Pendichenea. Adresse : 590 chemin de Sainte-Anne 64500 Ciboure.

- Association Sainte-Thérèse Préservée (ASTP) de Ciboure (membre du CADE). Adresse : route d'Olhette 64500 Ciboure. –

Association ZIBEZPAT de Ciboure. Adresse : 13 allée Pataren 64500 Ciboure.

On peut toutefois nuancer cette typologie entre questions des particuliers /questions des associations car il est parfois délicat et abusif de cloisonner ainsi la répartition:

4 observations peuvent être rattachées aussi bien à un particulier qu'à une association car la personne qui l'a déposée sous son identité se réclame d'une association.

➤ **thématique des questions / observations :**
une même observation peut correspondre à plusieurs thématiques

Observation concernant l'incidence du projet sur une situation personnelle:

Classement de zone

27/26//22/21/24/19/18/7/10/9/7/6/4/3/1/94/92/91/88/86/85/84/83/80/7776/73

Observation concernant un PROJET sur un périmètre infra communal:

SOCOA :32/29/11/5

OAP 1AU: 31/23/17/14//12/

2AU: 8/

Observation sur le projet de PLU global
:32/31/29/23/17/14/12/6/5/81/87/82/75/74/72/71/69/68/67/66/65/64/63/62/61/60/59/58/57/56/55/54/53/51/52/50/49/48/47/46/45/44/43/42/41/40/39/38/37/38/35/34/33

Observations sur un projet infra communal:81/79/78

Autres sujets traités sur les thématiques suivantes:

Mobilités: 30/25/2

Concertation préalable:20/

Respect du SPR: 16/15

Conclusion provisoire:

La lecture attentive des observations, avis, questions des Cibouriens en réaction à ce PLU conduit le commissaire enquêteur à constater que leurs attentes sont diverses, multiples mais surtout paradoxales, contradictoires

Faut-il mettre en présence les défenseurs initiés de l'environnement experts en sciences appliquées habitants des quartiers du haut Bordagain avec ceux qui s'étonnent et s'insurgent contre l'interdiction de construire sur des terrains qui leur appartiennent et qui sont désormais classés en zone N et voient leur projet de vie s'écrouler pour eux et leurs enfants ? ou ceux qui ne trouvent pas à se loger à Ciboure alors qu'il y travaillent ?

Le Commissaire enquêteur souhaite faire les observations suivantes:

Une univocité des contre positions qui ne répond pas aux exigences du projet étudié:

Le plu est un document pluri- scalaire et multi-fonctionnel avec différentes temporalités d'urbanisation qui ne saurait être réduit à un seul quartier sur un seul objectif : il doit être perçu sur l'ensemble du territoire communal et rendre compatibles plusieurs objectifs.

La lecture du PLU qui consisterait à proposer des orientations fondées sur un seul périmètre et un seul axe ex. la préservation de la BIO diversité serait sans doute abusivement réductrice en ignorant les autres finalités du document à savoir la construction de la Ville; l'acronyme PLU contient le U de urbanisme et le droit au logement est aussi opposable .

Le commissaire enquêteur aurait souhaité que les éventuelles contre propositions alternatives permettent la conciliation des objectifs .La proposition d'aller construire ailleurs (l'Encan) ne peut répondre à l'exigence de **rattrapper** le retard pris .On connaît la complexité de cette

zone qui exige l'acquisition du foncier par un établissement public avant toute cession à la commune (PAPAL); Cette étape est en cours et attendre que la commune dispose de l'outil foncier nécessaire retarderait évidemment l'avancée du PLU.
Attendre pour faire ailleurs?

Zonage et droit de propriété: articulation entre le droit de construire et principe de mutabilité du PLU

Le Commissaire enquêteur rappelle que les auteurs du PLU (CAPB et Commune de Ciboure) ne sont pas liés par les modalités d'utilisation existante des sols, un classement antérieur en zone constructible n'empêche pas par la suite un classement en zone N sous réserve d'une erreur manifeste d'appréciation. C'est le principe de mutabilité du droit de l'urbanisme qui confère à la CAPB un pouvoir discrétionnaire qui méconnaît le principe d'égalité , le zonage en tant que technique de planification engendre des inégalités et il est discrétionnaire car il est mis en place par la commune conformément au principe de libre administration des collectivités locales cf rapport du Conseil d'Etat de 1997: "*il est de nature de toute réglementation d'urbanisme de distinguer des zones où les possibilités de construire sont différentes, ainsi que des zones inconstructibles*".

Le Commissaire enquêteur fait le constat que le porteur de Projet a répondu de façon circonstanciée à chacune des questions du Public

Ainsi certaines demandes de modification de zonage trouvent elles une réponse favorable , d'autres pas; Il faut attribuer cette disparité à l'étude au cas par cas qui fait apparaître l'importance du contexte géographique: ici l'accord sera donné pour un parcelle non agricole en friche herbacée/ lande à fougère et boisée sur la moitié Ouest, bordée au Nord Sud et Est par des constructions, longée par l'avenue d'Ibardin reconnue comme potentiellement constructible en dent creuse pour une seule partie la partie ouest restant en zone N; Un autre parcelle ne pourra pas être reconnue comme faisant partie de l'urbanisation de Ciboure alors qu'il est possible d'envisager que cette analyse puisse s'envisager dans le cadre du futur PLU labourd Ouest avec une appréciation à mener sur le caractère urbanisé du secteur et la notion de village ou agglomération et cette analyse pourrait être menée en prenant en compte la commune d'Ascain.

Ces deux problématiques et la finesse de l'étude en réponse témoignent de la prise en compte des observations du Public

Le Ce tient à faire observer **que certaines observations relèvent d'études scientifiques spontanées** qui portent sur les méfaits de l'OAP 1AU sur la biodiversité; le Ce les prend en compte dans une analyse du PLU dont **le périmètre est le territoire communal** .Ces observations enrichissent le projet sans doute mais **le Ce n'a aucune expertise scientifique pour les valider** et n'est pas mandaté pour cela. Il fait le constat d'interrogations pointues .

Toutefois le Commissaire enquêteur observe que les contributions produites par le Public et les Associations portent pour beaucoup sur l'OAP 1AU et le quartier Erreka Zahar.

Il a lu avec intérêt l'Atlas qui lui a été transmis qui témoigne d'un travail d'investigation certain . Il a acquis la conviction pour le quartier Erreka Zahar qu'il s'agissait bien d'un " réservoir de diversité" où la biodiversité est plus riche ou bien représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant une taille suffisante , - notamment dans les grands chênes qui persistent- (extrait d'orientations nationales TVB 14) Il ne considère pas pour autant qu'il doive limiter son appréciation à la monofonctionnalité de ces espaces sur le seul registre de la préservation de St Thérèse par exemple..

Il appartient au Commissaire Enquêteur de rappeler que le PLU est un document intégrateur au même titre que le SCOT qui lui est supérieur: Le CE doit veiller à élargir sa focale aux enjeux sociétaux qui reposent sur 2 autres piliers du développement durable le pilier économique (trop peu développé dans ce PLU (mis à part le développement du Pôle nautisme et la future halle de l'Encan) avec le pilier social très fragilisé par le retard pris pour le logement à l'année et le logement social.

Ce qui est à construire à Ciboure c'est la feuille de route d'un intérêt collectif qui formalise une vision stratégique à court / moyen /long terme . Il ne s'agit pour le Commissaire enquêteur d'opposer les savoirs naturalistes et le droit mais dans toute la mesure du possible de les concilier: Pas de ségrégation spatiale qui oriente ailleurs les futurs habitants mais une intégration d'objectifs multiples voilà ce que le PLU doit permettre;

Le CE invite tous les acteurs de ce PLU à se rapporter utilement à l'article L 101-2 qui remplace le L-121-1 du Code de l'Urbanisme pour s'en convaincre si besoin .

Article L101-2

Article L101-2

Version en vigueur depuis le 25 août 2021

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 192

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Ces contributions proposées et très documentées n'ont pas fait l'objet de l'analyse de l'Autorité environnementale.

la MRAE est dans le cadre du PLU **la seule autorité** à même sur ces sujets de l'impact environnemental qui peut porter des avis d'intérêt général à caractère scientifique; Le CE fait observer que certaines des affirmations portées par les documents proposés comme références alternatives ne sont pas dénuées elles mêmes d'erreur ou d'approximation:

Ainsi donc le PLU de Ciboure s'inscrit dans un cadre en évolution permanente: Opportunité et transgression naguère ,qui ont permis l'édification des résidences actuelles , précautions renforcées aujourd'hui , interdictions demain (2050).

CHAPITRE 6 : ANALYSE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SERVANT DE MOTIVATION A SON AVIS

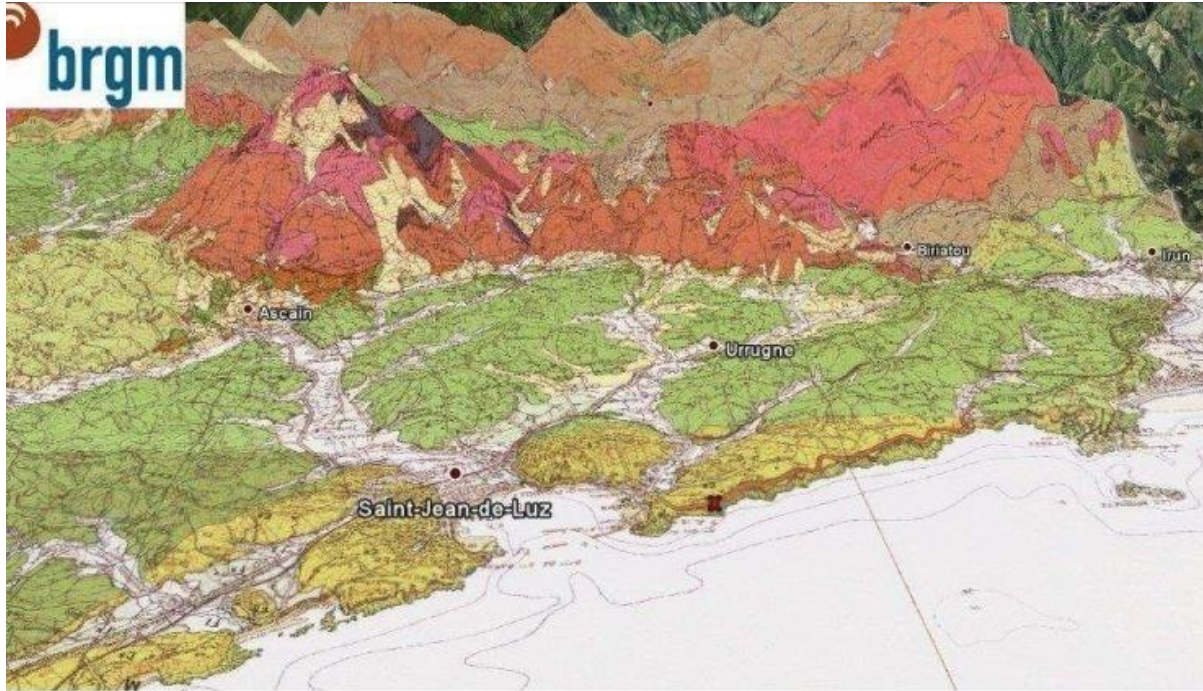
ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Quelques considérations liminaires :

Le contexte:

demande importante de logements, comme sur d'autres espaces littoraux, mais elle est ici encore davantage **concentrée sur une mince bande littorale disponible**. La topographie limite localement encore davantage l'offre foncière utilisable pour toute une série d'usages, accentuant les conflits entre eux.

difficulté des ménages locaux à se loger sur place, monopolisation des terrains et logements par des ménages plus âgés, financièrement plus aisés et de mentalité citadine (gentrification), urbanisation sous la forme de résidences secondaires et d'équipements touristiques



Le PLU de Ciboure répond à deux enjeux contradictoires :

Le premier est un enjeu de production de logements abordables actuellement lourdement déficitaire permettant l'habitat à l'année .

Le second est celui de la préservation des espaces non urbanisés concernés par les diverses politiques publiques relatives à la perte de biodiversité , la consommation des terres agricoles, l'augmentation des déplacements ,la dégradation du littoral et des paysages , le retrait de cote, la gestion de l'eau potable de ruissellement et des eaux de baignade .

Pour le PLU, l'évaluation de la consommation d'espace doit intervenir dans les six ans (et non plus neuf) après approbation, modification ou maintien en vigueur du plan.⁶

Face à ces enjeux sociaux prégnants sur cet espace, une politique d'aménagement interventionniste, et **notamment une politique foncière volontariste**, semble pouvoir être une clé pourra trapper le retard pris par Ciboure . C'est bien le parti de la commune de Ciboure .

La conjonction des enjeux **génère des tensions** qui font de la réalisation d'un PLU pour CIBOURE une urgente obligation après 7 ans de RNU et l'accumulation de retards dans l'indispensable planification urbaine. S'il fallait répondre à la question de la capacité des marchés foncier à s'autoréguler la réponse est ici faite ; elle est nulle.⁷

Il faut ajouter à cela deux caractéristiques cumulées de cette partie du littoral basque : **La littoralisation qui est un processus de concentration des populations et des activités humaines le long ou à proximité du littoral et l'agglomération avec la proximité immédiate de Saint Jean de Luz.**

⁶ Le CE constate que l'objectif de réduction par deux du rythme d'artificialisation (art. 191) de la loi Climat et Résilience est bien respecté par le PLU de CIBOURE . "Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050", l'article 191 prévoit la diminution par deux du rythme de l'artificialisation dans les dix années suivant la date de promulgation de la loi. La consommation de référence à l'échelle nationale est celle observée sur les dix années précédant cette date. Cependant, "ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée", précise le texte. Le CE observe que la loi climat et résilience n'est pas citée dans le cadre juridique du PLU .(voir questions au porteur de projet)

⁷ Le Commissaire enquêteur a été étonné d'apprendre Ciboure que n'était couverte par aucun document de planification urbaine sinon par des documents supérieurs qui dépassent son territoire et qui sont pour certains d'entre eux en cours de réécriture. (ppri, SCOT ..)Le CE constate la difficulté de la CAPB à mettre en place le PLUi littoral qui traduit sans doute la craintes des élus de ne plus maîtriser l'évolution de leur commune .La gestion des transports , la collecte des déchets , l'assainissement en inter communal sont bien soutenus par les élus : force est de constater que pour le droit des sols et les autorisations de constructions , ils ont le transfert difficile. On peut le regretter même si pour Ciboure il a été répondu au Ce que les réflexions sur la planification urbaine sont souvent partagées avec Saint Jean de Luz.. Dans une logique d'anticipation ?

Il faut souligner enfin que la bande côtière à Ciboure sur laquelle se concentrent toutes les activités qui entrent en compétition pour s'approprier le sol et l'espace est mince et coincée entre l'Océan et l'autoroute.

COMPRENDRE :

Le diagnostic communal permet de comprendre et de connaître les éléments constitutifs du Territoire (*voir analyse du dossier d'enquête*).

Le diagnostic présente de façon claire les éléments constitutifs du Territoire communal . Les grands ensembles géographiques et paysagers sont délimités :le Littoral, le port et l'estuaire de la Nivelle, la zone de loisir et de pratique sportive, le cœur de ville, le quartier Marinella , la ZAC de l'Encan, la route d'Olette, la colline de Bordaguin, les rives de l'Untxin, Socoa. ; le CE aurait souhaité qu'une carte localisant chacune des opérations projetées dans ces zones figure au dossier d'enquête. Cette localisation est nécessaire pour mettre en scène les espaces et appréhender de façon globale le plan/projet de CIBOURE. La prise de connaissance est immédiate. Les cartes sont l'outil indispensable de compréhension de la mise en territoire non pas du projet mais d'un ensemble de projets .Le PLU a plusieurs périmètres.L'intérêt du PLU est d'intégrer avec plus ou moins de lisibilité les différentes échelles quartiers qui font la ville grâce à un réseau de mobilités rénové.

SITUER / CONCRETISER

Le CE aurait souhaité une définition des zones plus précise qui permette de mieux comprendre le périmètre des actions ex le centre-ville quelle vision faut-il en retenir celle de l'hyper-centre ou faut-il l'élargir aux quartiers anciens est ce qu'on tient compte des usages ou du bâti où commence et où s'arrête le ville de Ciboure ?

Le Commissaire enquêteur considère **comme utile et nécessaire la présentation en complément d'une dizaine de fiches** synthétiques qui présentent chacune des opérations projetées **dans leur particularité** non pas simplement du point de vue de la localisation **mais de l'objectif poursuivi :**

Protection d'un espace

Edification de logements

Création / requalification d'espaces publics

Création d'équipements publics ou commerciaux

Il recommande la réalisation de zooms qui explicitent le mode d'emploi du PLU pour chaque projet d'aménagement concerné qui en fassent apparaître les données essentielles. Il ne s'agit pas ici d'orientation stratégiques du PADD mais bien de leur déclinaison opérationnelle ; le PLU n'est pas un document hors sol mais il obéit à une logique de passage à l'acte.

Certes on peut objecter que ces focus existent dans le dossier à l'enquête concernant la ZAC de L'Encan , cohérente au sein de son périmètre d'intervention .Ils contrastent avec la confusion de SOCOA pourtant zone phare de Ciboure où s'entremêlent les propriétaires (commune, département, , communauté d'agglomération,), les projets d'un hangar pour la construction d'un bateau le BISCAYE avec une billetterie pour l'ouverture au public, la rénovation /restructuration du chantier naval, structuration des pôles d'activité du port, la construction de logements sociaux dans un ancien bâtiment des services de l'Etat la dde, l'implantation d'un centre d'architecture tout cela dans un contexte d'incertitudes liées à la prise en compte du retrait de côte qui a déjà reculé de 15 mètres en 2008 ET 2009 et au devenir des maisons concernées (c'est ici qu'il est le plus fort pour Ciboure) .Par deux fois un pan s'est effondré de la façade maritime de Socoa On garde en mémoire les travaux de consolidation qu'il a fallu réaliser après une perte de surface considérable pour plus d'un million d'euros :450 tonnes avaient disparu quelques mètres avant le Fort..Cinq mois, de travaux de consolidation qui avaient permis de combler cette disparition pour un coût total d'un million d'euros.

Il faut enfin ajouter à cela la mauvaise définition de l'emprise de l'agglomération jugée excessive et devant être révisée ; la rédaction d'une fiche- projet serait le moyen de clarifier le « story-board » .

L'avis de la Mission pêche et ports peut servir de base à cette fiche dans sa partie « remarques spécifiques pour Socoa » le quartier de Socoa où chacun apporte sa réflexion témoigne que **le projet de ville pour Ciboure selon la formule est en train de se faire**.

le Ce rappelle que la loi climat et résilience prévoit que "des stratégies locales de gestion intégrée du trait de côte peuvent être élaborées par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents en matière de défense contre les inondations et contre la mer, afin de renforcer la résilience des espaces littoraux et de faciliter l'adaptation des territoires à ces changements: construction, adaptation ou maintien en l'état d'ouvrages de défense contre la mer, dispositifs de suivi de l'évolution du recul du trait de côte, élaboration d'une carte locale d'exposition au

recul du trait de côte et opérations d'aménagement liées au recul du trait de côte. Ce cadre existe à horizon 2043 . C'est dans ce cadre que le PLU de CIBOURE devra arrêter sa réflexion pour SOCOA qui n'est qu'au stade de l'esquisse.

8

L' espace littoral de SOCOA peut être considéré comme un archétype de l'espace littoral basque , puisque ici sur des espaces limités et contraints se concentrent une multitude d'activités qui ne doivent pas entrer en compétition mais au contraire doivent inventer de nouvelles synergies. L'élu adjoint à l'Urbanisme a bien insisté sur ce point en répondant à une question du Commissaire Enquêteur l'ensemble des acteurs travaille en bonne intelligence dans l'échange pour ajuster au mieux les projets de chacun de façon à construire un ensemble cohérent et durable.

Le CE a compris qu'il s'agit bien d'affirmer sur un lieu emblématique , phare de cette côte à la topographie tant appréciée et où pour Ciboure l'érosion est ici la plus forte ,de préserver et d'affirmer une identité fortement marquée et spatialisée.

⁸ 1° **Interdiction ou restrictions de construction dans les zones exposées au recul du trait de côte** (article 242 loi climat et résilience). Dans les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans, seuls peuvent être autorisés les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes, ainsi que les constructions ou installations nouvelles – ou les extensions de constructions existantes – nécessaires à des services publics ou à **des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau**, à condition toutefois qu'elles présentent un caractère démontable. **Ces dispositions s'appliquent aux espaces urbanisés de ces zones, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'habitation des constructions.** Dans les espaces non urbanisés de ces zones, **seules peuvent être autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles** présentent un caractère démontable. Cette interdiction de construire de façon durable existe déjà dans les plans de prévention des risques littoraux (PPRL). Dans les zones exposées au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans, seront obligatoires la démolition de toute construction nouvelle, à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU intégrant ces zones, et celle des extensions de constructions existantes, ainsi que la remise en état du terrain, sous la responsabilité et aux frais de leur propriétaire. **Cette obligation de démolition interviendra "lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de trois ans".Le ce demande que les projets envisagés sur Socoa tiennent compte de ces exigences ainsi que celles de l'ordonnance du 6 avril 2022 qui vient compléter les mesures déjà adoptées par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 afin d'adapter les zones littorales au recul du trait de côte .**

Le rapport de présentation partie état initial de l'environnement fait état du Porter à connaissance de l'Etat du 17 avril 2019;Il est rappelé que le secteur de Socoa plus en front direct avec le front de mer et avec l'influence maritime reste soumis à l'érosion ;il s'agit bien d'une zone d'aléas qui interdit les nouvelles implantations sauf démontables, pas d'extension de constructions existantes, reconstruction à l'identique possible en cas de destruction, par un sinistre sauf si lié à l'érosion

Il faut veiller à ce que les projets nombreux sur SOCOA tiennent compte de la particularité de cet espace qui cumule les contraintes liées à un espace proche du rivage⁹, un espace remarquable, un espace concerné par la loi littoral, un espace concerné par le retrait de côte, un espace doté d'un monument historique, un espace qui relève de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. A ce stade d'étude du dossier pour Socoa les projets sont évoqués certes mais il n'est pas fait état des précautions à prendre pour respecter ces sensibilités particulières. Il n'est pas en l'état possible de valider ces différentes esquisses

INTERROGER LA COHERENCE DU PLAN :

Le PLU relève tout aussi bien

D'une véritable planification

avec l'arrêt de l'évolution tendancielle à la baisse de la démographie par une politique volontariste de construction de logement offert à l'habitat à l'année vs les résidences secondaires. Le but ultime c'est bien le maintien et la maîtrise d'un niveau de population identique à ce qu'il est : c'est le scénario zéro comme objectif à 6250 habitants avec une vision prospective à 10 ans ;

Le PLU trace à partir de son état actuel (identique à d'autres villes côtières , Hendaye, Anglet , Tarnos en perte d'habitants) son devenir après évocation de différents scénarii ,son devenir souhaitable : CIBOURE a identifié un seuil de population et de logements à atteindre pour combler ses retards Le maintien au niveau actuel avec la diversité fonctionnelle (éviter la mono activité touristique et balnéaire ,préserver la pêche et l'agriculture) et sociale (logements sociaux) est la perspective unique projetée. Ce premier pari quantitatif se double d'une autre ambition plus qualitative : modifier la structure par âge et la relation des habitants avec le territoire par une présence à l'année en liaison avec des activités de productions autres que le tourisme , sans en entraver l'essor et ses effets positifs en retour.

⁹ La notion d'espace proche du rivage (article L.121-13) permet sous certaines conditions une extension limitée de l'urbanisation : il revient aux élus du littoral de préciser cette notion en fonction du contexte local idem pour les coupures d'urbanisation et les hameaux nouveaux.Le PLU présenté doit être précisé quant à la définition des projets pour SOCOA ;

De projets infra communaux

il s'agit ici d'un dessein avec différents degrés de précision (dessins ou simples esquisses) qui doivent prefigure et encadre la programmation de projets opérationnels :

le scénario n'est écrit que pour la seule OAP de construction de logement sociaux C'est là une des difficultés pour la municipalité de Ciboure que de parvenir à consolider une planification globale ¹⁰qui arrive à concilier dans un seul document ce qui relève du projet global à l'échelle de la commune et des projets qui relèvent de l'échelle du quartier ,ex. colline de Bordagain avec la densification mais aussi la préservation de mini coulées vertes dans les arrières jardins ou de la zone (ENCAN ,zone 2AU route d'Olette) .

La validation du PLU dépend de sa cohérence :

Nous avons souligné que le PLU était cohérent

- dans son déroulement chronologique linéaire
- comme dans le respect du rôle et de la place de chacun des documents qui le composent dans sa structure pyramidale (voir les deux grilles de lecture et_ le tableau de correspondance entre le PADD et le Règlement page à page condition sine qua non de sa validation .

Le PLU de Ciboure est d'abord un objet de communication mais le récit à ce stade du PLU est dans la démonstration , la communication ,il n'est pas dans la preuve.

La seule preuve est dans la traduction précise concrète de la vision prospective dans les règles. Les conditions, concrètes et opposables de la réflexion pour CIBOURE contenue dans le PADD , de mise en œuvre au travers du Règlement sont répertoriées dans le tableau de correspondance précise et documentée . Il atteste de la double dimension du PLU objet de l'enquête, interface entre les 2 modalités de l'urbanisme qui sont liées dans une convergence objective et concrète : il est à la fois une planification

¹⁰ La planification urbaine est la méthode suivant laquelle l'autorité publique détermine la configuration des villes par une ensemble de décisions concertées et successives selon un plan et des méthodes déterminées.

globale traduite par des projets opérationnels (à des degrés très divers).Ce tableau atteste de l'application et de l'articulation de ces deux volets (cohérence).

INTERROGER LA RELATION PLANIFICATION /PROJECTION DES PROJETS SUR LE TERRITOIRE : une méthode pour piloter dans un contexte incertain suivant une pensée forte capable d'adaptation et de souplesse en fonction des opportunités qui se raréfient .

La cohérence n'est pas la seule exigence à laquelle répond le PLU de CIBOURE Il démontre aussi dans sa méthode une capacité à s'adapter , à évoluer en intégrant ce qui relève de l'incertitude , sans remettre en question l'économie générale du projet mais pour lui permettre de tenir ses objectifs.

- **DES CHOIX FORTS ET CLAIRS** : pour éviter la dilution et la perte de sens ,
- **LA CAPACITE A S'ADAPTER** : pour éviter la trop grande rigidité et l'inadaptation aux changements du contexte.

Le Porteur de Projet le reconnaît lui-même : il ignore ce que les propriétaires de logements et de foncier veulent faire de leur bien .

Cet aveu de faiblesse ne saurait lui être opposé : il est le reflet de la complexité d'un domaine d'intervention , l'urbanisme , pour les politiques publiques dans leur rapport avec la propriété privée. Sa maîtrise est faible s'agissant de stratégies individuelles de propriétaires , de leur indécision en attente d'opportunités pour 200 logements tout de même (tableau page).

La méthode selon la logique du stock et le principe de précaution (vs logique du guichet au fil de l'eau du RNU) : un scénario compensatoire ou comment construire quand les constructeurs privés sont défaillants ou comment maîtriser ce risque sans avoir une information complète sur ce qu'ils veulent faire.

L'originalité de ce PLU est qu'il prévoit plusieurs scenarii de projection sur différentes zones fonction du degré d'avancement du projet.

On trouve aussi cette même flexibilité dans l'approche pour l'accueil des gens du voyage avec la présentation de 2 aires possibles en planification mais sans choix à ce stade au niveau opérationnel.¹¹

L'intérêt de ce plu est qu'il n'arrête pas un image figée de Ciboure pour les 6/10 ans à venir

Il donne une ligne directrice , maintien de la population à son niveau actuel avec développement de l'habitat à l'année et rattrapage pour l'habitat social

le processus est suffisamment souple pour qu'il permette des ajustements et accepte des variations en fonction du rythme des constructions. Plutôt que d'attendre d'être dans le constat d'une impossibilité de tenir l'objectif au risque d'inachèvement du PLU dans les délais raccourcis à 6 ans la prise en compte de prévisions aléatoires¹² sur lesquelles la puissance publique n'a pas de prise ou une faible prise le Porteur de Projet a recours à la constitution de réserves avec la ZAC de l'Encan qui joue le rôle de Papal comme avec l'opération 2AU route d'Olette qui peuvent être considérées comme variables d'ajustement pour du foncier à bâtir avec plus ou moins de densité et une temporalité qui tient compte de l'évolution propre aux autres projets Le CE constate que la réserve envisagée rue d'Olette est conditionnée par une révision du PLU et la condition de transférer une consommation de surface qui n'aura pas pu se faire ailleurs ; Il s'agit non pas d'un consommation supplémentaire mais d'une consommation alternative ; le raisonnement qui consisterait à cumuler ce qui de l'ordre du projet arrêté (OAP 1AU) avec ce qui relève de l'anticipation et nécessiterait une modification du PLU est une erreur . Ne pas confondre inscription d'une action et intention de faire : le PLU est une planification et non une programmation . Un projet à géométrie variable : La difficulté pour le Ce et le lecteur est de différencier les actions des intentions dès lors que tout est mis en équivalence ; l'ensemble du potentiel des zones 1AU et 2AU est pris en compte dans le présent PLU.(En extension de l'urbanisation (objectif 50% de modération), au tableau p 93 du rapport de présentation qui

¹¹ Le Ce constate que le projet au Nord de l'autoroute bénéficie d'un emplacement réservé n°10 pour une route destinée aux services de secours alors qu'il s'agit précisément là de l'objection faite par les services de l'Etat sur ce projet : risque d'inondation ; La réponse serait donc apportée à cette objection ; Pourquoi alors maintenir l'autre projet au Sud ?

¹² Voir tableau synthèse des potentiels du PLU pour le logement degré de maîtrise publique des opérations, construction en densification 82 : faible, renouvellement urbain au fil de l'eau120: faible .

affiche effectivement 2,3 ha autorisés en extension dans le PLU (zone 1AU + zone 2 AU + terrains familiaux gens du voyage). Cette présentation dessert le porteur de projet lui-même car elle conduit à considérer comme effectives l'utilisation de zones qui ne seront sollicitées que par défaut dans l'incapacité de satisfaire le besoin en 1AU ,

C'est bien la faiblesse de ce dossier qui poursuit une réflexion forte mais dont le biais de présentation conduit non pas à la clarté mais à la confusion entre ce qui se fera et ce qui peut être fait , on s'y perd et la mise en commun par addition de chiffres qui participent à des opérations de différente nature ne fait qu'accroître cette obscurité renforcée par l'absence de tout échéancier. La capacité d'accueil : article L121-21 pour les communes littorales analyse de la capacité d'accueil du territoire doit être faite (en parallèle avec la consommation des espaces agricoles , naturels et forestiers) qui fasse apparaître aussi la complémentarité des projets en train de se faire ; cet inventaire n'est pas fait même s'il existe des cartes du foncier disponible dont le CE ignore leur exactitude. Le CE aurait apprécié qu'un coefficient de densification qui établisse le rapport entre zone à urbaniser dans le nouveau PLU sur les zones déjà urbanisées permette d'évaluer le % de ce qui sera fait ; il ne l'a pas obtenu. La capacité d'accueil devrait être complétée par des éléments chiffrés ex : le rapport surface à urbaniser sur la surface déjà urbanisée(coefficient de densification) La note de la CAPB en réponse au CE page 50 de ce rapport apporte des éléments mais une réponse est en attente pour connaître la proportion d'ha libres mobilisables en densification /renouvellement espaces bâtis et établir le % des espaces urbanisés." *En page 130 à 136 du diagnostic communal (document 1.3 du rapport de présentation), les capacités foncières brutes en densification/renouvellement urbain sont exposées. Elles représentent 12.1 ha en intégrant le périmètre PAPAG de l'Encan et le site de projet des Recollets. Le CE ne comprend toujours pas s'il faut compter ou non ces surfaces qui sont en cours d'acquisition et considérées comme des réserves*****

En dehors de ces périmètres (Recollets + Encan), et en prenant en compte les contraintes à la constructibilité et coefficient de mutabilité, le potentiel de densification diffus au sein des espaces bâtis « réel » est estimé 4.6 ha." Les surfaces à urbaniser en extensions représentent quant à elles une surface de 2.3 ha (document 1.4 parti d'aménagement). La densification en zone déjà urbanisée représente donc 84% du foncier mobilisable pour la construction de logements neufs à l'échelle du PLU(12,1/(12,1+2,3)*100).

La double dimension du **PLU (lourd) dossier physique** produit par la réflexion de la CAPB et de la municipalité, **mais aussi méthode de construction en pointillé du projet lui-même** qui peut rendre la lecture et la compréhension difficile pour le lecteur lambda non initié et pour le Commissaire Enquêteur lui-même car le statut des projets est mal défini et demeure flou (ENCAN et surtout 2AU) et pour cause ils sont en attente , en réserve car il n'y a pas fermeture des étapes mais ouverture entre les étapes et les zones: entre un PLU rigide, hors sol

refermé sur lui même qui s'éloigne de la réalité pour rester utopique et un PLU ouvert et souple adapté aux besoin ,le PLU de Ciboure a choisi ;C'est le pragmatisme avant tout.

Il est clair que le diagnostic évoluant avec le territoire, les actions à mener sont conduites à s'ajuster au cours du temps et que des modifications seront à prévoir au cours des années à venir et notamment dans le cadre du futur PLUi littoral) des coopérations déjà existantes ou encore à inventer avec les communes de Saint jean de luz et d'Ascain et d'Urrugne pour mutualiser les ressources ou partager les études de diagnostic du document d'urbanisme sont à encourager pour préparer le passage à la planification intercommunale. Le CE aurait apprécié que dans une logique d'anticipation les Porteurs de projet élaborent leur PLU dans la perspective d'intégration des différents éléments au futur PLUi. Cela n'est pas fait de façon explicite même si des échanges informels entre les communes existent.

Les tensions sur le littoral cibourien s'agissant du logement nécessitent la mise en place d'outils :

Un diagnostic territorial évolutif ,l'outil manquant du PLU qui doit permettre l' ajustement des actions en continu qui est à l'opposé du stop and go de Ciboure dans sa planification ,plu 2013 annulé en 2015 ,nouveau plu en 2022 :

Il s'agit de construire un atlas de Ciboure avec des cartes qui soient le reflet de l'évolution du territoire à partir d'une banque de données mise à jour régulièrement annuellement avec l'évolution des gisements de foncier consommé et de foncier disponible .

QUELQUES LACUNES A COMBLER

La diversité fonctionnelle :

Le projet pour Ciboure est principalement centré sur l'axe démographie /logement/ mobilités.Les autre échelles de valeur relatives à l'économie et la vigilance s'agissant de l'environnement sont traitées de façon annexe comme complément nécessaire en accompagnement de cet axe.

L'économie : Pas de projet développement économique porté par la CAPB –

La dimension économique est présente dans le projet de façon trop générale pas assez détaillée. Le développement économique du territoire ne précise pas concrètement les actions à mener pour faire venir les investisseurs et les entreprises

A part un projet de halles à l'Encan le Ce n'a pas trouvé dans le dossier un projet économique d'envergure.

Agriculture et Pêche : la terre et l'Océan .

Agriculture : le Ce note l'avis favorable au projet de la part de la Chambre d'agriculture « agriculture et territoires » s'agissant de la diminution de moitié de la superficie consommée dans la décennie précédente soit 2,3 hectares. L'impact sur les terres agricoles est très réduit et le zonage agricole A permet de protéger les surfaces et les activités agricoles de la commune de façon satisfaisante.

Pêche : les pêcheurs sont absents du dossier. Le CE souligne l'intérêt de la note de 6 pages produite par la commission de la Pêche et des Ports du Département qui indique que celui-ci partage la vision stratégique de ces zones même si les contraintes liées à la mixité fonctionnelle et à l'activité entre les activités portuaires et l'ouverture au public restent entières

SYNTHESE :

CONCLUSION :

Le choix porté par le PLU de CIBOURE .

Maintien des grands objectifs territoriaux et adaptation des projets aux opportunités

Le PLU de CIBOURE est **un projet d'urbanisation complexe** qui implique des zonages multi fonctionnels avec différentes temporalités d'urbanisation (zone 1AU zone 2AU) qui doit faire face à des enjeux majeurs tels que la spéculation foncière du littoral basque ,la préservation des terres en zone A et N et l'accès à un logement abordable pour les nouveaux ménages qui travaillent à l'année sur le site (**droit au logement**)

Il met en ordre de marche **un projet pragmatique** qui tente de prévoir à 10 ans ,de façon globale, le développement souhaitable de son territoire .

➤ **L'espace :**

la mise en espace est faite qui rend compte des systèmes en questions.

Le CE tient a souligner l'intérêt d'une cartographie abondante représentant les projet du territoire par thème (leur lisibilité est parfois difficile) qui rend bien compte de l'approche globale (systémique) de chaque opération mise en œuvre (des cartes à l'échelle de la Ville, des cartes de secteurs en projet, des cartes des bourgs , bourg de Ciboure et bourg de Socoa)

Ainsi s'agissant des mobilités le Commissaire enquêteur apprécie la carte qui leur est consacrée et qui témoigne de la la complémentarité des actions qui articulent les politiques ayant trait aux déplacements comme le stationnement, les transports en commun, , le développement des modes doux (on aurait aimé que le distingue soit fait entre le vélo et la marche). Il reste à faire **la liaison entre fluidité / accesibilité / réajustement des transports en liaison avec les logements sociaux (l'étude des flux des transports en commun notamment actuelle et prospective n'est pas faite)**

➤ **Le temps : l'inscription sur l'agenda des opérations reste à construire.**

Le CE aurait souhaité sans que cela ne remette en question la qualité de la réflexion , que chaque projet soit affecté d'une temporalité estimée , relative au court terme ,moyen terme et au delà. Sans aller jusqu'à la programmation , il s'agit de bien planification , ce découpage temporel aurait permis d'affiner les projections et les interactions entre projets : qui commence ? quelles liaisons ? La possibilité de prévoir, depuis la loi Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, un échancier prévisionnel de l'ouverture à compréhension du PLU: l'urbanisation des zones à urbaniser a été pointée comme utile et nécessaire à la bonne

Enfin un échéancier prévisionnel des zones à urbaniser dans les PLU (art. 199). **est prévu par la loi climat et résilience . Le texte a créé un nouvel article L.151-6-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que** "les orientations d'aménagement et de programmation **définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant" Cet échéancier doit être ajouté à l' OAP du PLU qui en l'état n'en prévoit pas. A la question posée par le CE (voir question posée par le ce page 50) **il est proposé de rajouter au dossier : « La réalisation du projet est envisagée à court terme. A titre informatif, il est projeté le calendrier suivant : Projet/Etudes : 2023-2024 / Réalisation (viabilisation et construction) : 2024-2025 / Livraison : 2025-2026 ».**Reste la question du suivi du contrôle et du pilotage .

La prédiction est ici rendue difficile non pas en raison d'une imprévisibilité due à l'abondance des possibles : **les marges de manœuvre sont bien au contraire très étroites** et les contraintes liées au croisement entre la densité du bâti, la minceur du territoire et l'augmentation de l'exigence réglementaire **rendent les choix lourds de conséquence** , ce qui explique la valeur résiduelle **des derniers ajustements** encore possibles dans la méthode de construction du Projet.

LES MOYENS UTILISES :documents de planification et outils d'intervention directe sur le marché

1°) L'Encadrement par le Règlement et le zonage :

Les cinq types de zones A,N,U ,1AU,2AU sont déclinés en pas moins de 47 sous sections correspondant aux différentes dispositions des règlements associés avec un second niveau de classification à chaque sous type de zone. **Le CE constate que le découpage territorial de Ciboure est très fin et rend bien compte de l'adaptation des contraintes aux différents espaces qui le composent** : la constructibilité et la densification qui en résultent varient selon les zones en fixant les différents types de bâtiments possibles et ensuite l'intensité et la volumétrie des constructions (hauteur etc) ¹³

¹³ On aurait apprécié d'un point de vue pratique que les nouveaux découpages en fond de jardin de « mini trames vertes » pour la zone océane de Bordagain soient mieux précisés sur la carte , de façon plus précise(le trait sur la carte ne suffit pas) car ils sont de fait prescriptifs pour les propriétaires en termes d'impossibilité de constructions. Quel est concrètement leur surface ? Cette surface a-t-elle été intégrée dans le décompte de la surface en zone N ? Les propriétaires ont-ils été informés?

De même que les changements de zones pour certaines parcelles qui ,du statut de parcelles constructibles sous le régime au cas par cas du RNU ,passent désormais dans la catégorie des zones inconstructibles, soient **mieux expliqués en se plaçant du point de vue de l'intérêt général** .

Des solutions doivent être trouvées quand il s'agit de dents creuses dont l'une des limites est contiguë à une zone constructible et de fait construite de la commune voisine (Urrugne) ou contiguë à une parcelle artificialisée par un équipement public type voie ferrée sur une autre commune parcelle qui n'appartient pas de fait par l'équipement qu'elle porte à une zone naturelle . Si la

2°) **Le droit de préemption** : la faculté accordée à la Commune ou à son délégataire , ici le EPLF d'acquérir un bien dans le but de réaliser une opération d'intérêt général en se substituant à un autre acquéreur ;Le PLU de Ciboure prévoit ce type d'opération pour la zad de l'Encan avec l'EPFL agissant pour son compte et s'engageant à rétrocéder les biens acquis à celle-ci qui les rachètera (voir OAP).La ZAD ne force pas le propriétaire à vendre

3°) l'OAP de l'ENCAN :

L' Encan la dernière chance ?

La zone de l'Encan est à juste titre identifiée par le Porteur de Projet comme la dernière zone de cette taille (6 hectares) dont le traitement conditionne dans la durée le devenir de la Ville ;quelles sont les modalités d'observation et de suivi de l'avancée des travaux , quand décide - t-on de basculer sur les zones réserves ? quels sont les instruments de pilotage, existe-t-il une plateforme centralisant les données qui sert d'interface entre les projets ?

4 °) **Enfin le CE constate que la place des citoyens** et des usagers est prise en compte dans l'élaboration du projet de PLU ,au travers d'une concertation préalable très complète (elle a recours à l'ensemble des moyens de communications et d'échange) Sans lui déléguer la maîtrise des usages , il s'agit bien d'intérêt général dont les élus sont porteurs il ,est reconnu au Public une connaissance du territoire par la prise en compte de certaines de ses observations. Il en est de même pour les avis des PPA et des questions recensées à l'occasion de l'enquête publique.

dérogation ou l'adaptation n'est pas possible il faudrait indiquer que le PLU futur a vocation à intégrer ces problématiques que l'élargissement du périmètre aura vocation à résoudre . Est -il envisageable que le PLU dans la perspective d'une intégration **obligatoire** des éléments au plan local d'urbanisme intercommunal anticipe après les avoir recensées ces types de solutions intercommunales à venir et les inscrive sur l'agenda ou pas ?Cette anticipation devrait être faite.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PLU DE CIBOURE.

Le plu de Ciboure répond à l'injonction paradoxale de maintenir son niveau de population et donc de construire plus en diminuant de moitié sa consommation de surface

Le PLU de CIBOURE est un plan équilibré entre :

La planification : Le padd retient 5 grandes orientations autour d'un axe central démographie /habitat /mobilités sur le socle d'une économie diversifiée. Le padd intègre aussi les problématiques environnementales, la création et /ou le maintien de services publics. ,

Les projets : Le PLU est appréhendé dans l'ensemble du territoire communal afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité, alors qu'il sera fractionné dans le temps, En effet la planification se décline en projet infra communaux qui peuvent évoluer car certains ne sont pas encore finalisés car les acquisitions démarrent. Il n'existe pas d'agenda précis qui fixe les étapes intermédiaires ; toutefois l'équilibre est recherché entre le maintien des grands objectifs et l'adaptation des projets avec des zones foncières en réserve .Les ajustements seront possibles en utilisant les délais qui permettent de remettre à plus tard les difficultés pour les projets les moins aboutis .

C'est là toute la difficulté de l'exercice qui fait la force aussi bien que la faiblesse du dossier présenté :

la force tient à la cohérence et au volontarisme d'une planification structurée autour d'un axe unique démographie/logement/environnement/évaluation avec une capacité d'adaptation qui permet de basculer tout ou partie des constructions à réaliser sur une autre zone.

La force tient ainsi à la méthode d'un PLU non pas figé mais dynamique, itératif : la réalité de la nouvelle Ciboure produite par la version du projet soumis à l'enquête sera en fonction du nombre de logements qui pourront ou non être produits ,réinterrogée et redynamisée sur de nouvelles zones aujourd'hui en pointillés et donc en réserve pour dessiner non pas un nouveau projet mais une nouvelle version du projet initial qui sera ainsi actualisé pour répondre aux besoins.

Le Ce tient à faire observer toutefois que les travaux et les opérations prévus en 2023/2024/2025 etc (?) n'ont encore été étudiés qu'au niveau de l'avant-projet sommaire et ce sont les grands principes d'aménagements qui sont dessinés à ce jour et présentés notamment pour l'Encan . Des compléments à l'étude d'impact seront donc à apporter : rien n'est dit sur les compléments futurs à apporter aux études d'impact et à l'évaluation environnementale qui tiennent compte du contenu réel des projets arrêtés in fine.

la faiblesse :

incertitude juridique

absence de frise temporelle

pauvreté du foncier communal

manque d'indicateur de suivi

le trait de côte en recul, insuffisamment pris en compte

L'incertitude juridique liée à l'actualisation permanente de nombreux documents supérieurs – dont le SCOT- auxquels le PLU doit être adapté pour demeurer en conformité ainsi qu'au changement de format pour passer enfin au PLUi littoral

une frise chronologique, fait défaut. qui remplace les différents éléments du PLU dans le temps. en identifiant les points de basculement en fonction de l'évolution des opérations dans chaque zone :

Un échéancier annuel prévisionnel des opérations prévues dans le PLU serait de nature à rendre la compréhension plus aisée une planification qui fasse le départ entre ce qui est de l'ordre de la mise en œuvre à court terme OAP 1AU et ce qui n'est que, à moyen et long terme ,de l'ordre de l'intention de faire 2AU Olhette ou ZAD PAPAL ENCLAN ,serait de nature à rendre la compréhension plus aisée . **Une ébauche de calendrier** a été fournie au Ce à sa demande:

Densification / renouvellement urbain diffus dans les espaces bâtis (dont les Recollets / hors Encan) > 2022-....

OAP ErrekaZahar : urbanisable dès l'approbation du PLU >2022-23 (études-PC)- 2023-24-25 (réalisation-livraison)

PAPAG Encan : 2022(foncier)- 2023-24-25(études) -2026-27-28 (réalisation/livraison)

Cette planification devra être justifiée par des considérations liées à l'évolution de la densification relative sur chacune des zones concernées. On pourrait attendre une règle de basculement sur une zone en réserve à partir d'un seuil en % de terrains en espace urbanisé déjà utilisés (un coef de densification -80% par exemple ?) - mais cela renvoie à une connaissance chiffrée de cette consommation

La question du temps a été évoquée à plusieurs reprises par le Ce auprès du Porteur de Projet Il lui a été répondu que l'évaluation du PLU en 2027-2028 (6 ans maximum après son approbation) viendra analyser et comptabiliser le nombre de logements réellement produits par rapport au potentiel identifié au PLU approuvé en 2022. Au regard de cette évaluation et des effets constatés sur la mise en œuvre du PLU notamment sur la démographie et production de logements sociaux, le recours à la zone 2AU (Olhette) sera ou non confirmé et il sera ou non le cas échéant procédé à son ouverture à l'urbanisation (par voie de modification).

Donc si Encan est lancé/réalisé et que les logements programmés suffisent à atteindre les objectifs PLU alors la zone 2AU ne sera pas ouverte.

Cela va sans dire sans doute quand on connaît le projet ,son ambition et les textes qui le régissent mais cela va beaucoup mieux en le disant et l'effort de communication sur ce point est notoirement insuffisant

La pauvreté du foncier communal (un seul terrain celui de la 2AU route d'Olette) alors que la souplesse , l'adaptation voulue devrait pouvoir s'appuyer sur un pluralité de solutions alternatives de sorte que la fragilité des décideurs locaux est renforcée par leur dépendance aux décisions des propriétaires privés toujours imprévisibles.

Dans un monde idéal qui est trop souvent celui des spécialistes ,il suffirait de positionner les secteurs à urbaniser sur les zones présentant le moins de contraintes environnementales , produisant le moins de désagréments . Il suffirait de choisir des zones qui permettent une préservation écologique bien comprise en saisissant des opportunités offrant pourquoi s'en priver , la proximité de réseaux ou de transports en communs. Comment n'y a -t-on pas pensé ?

C'est un peu plus compliqué que cela :

le PLU étant un document prescriptif et performatif qui vise des résultats chiffrés dans un univers complexe et incertain en prenant en compte des contraintes et des exigences paradoxales dans un but d'intérêt général ,**le Commissaire Enquêteur considère que le PLU présenté à l'enquête publique a fait l'inventaire des possibles et pose bien les limites de ce qui peut être fait en matière d'urbanisme à Ciboure** en tenant compte des nouvelles exigences règlementaires, **sous ce format.**

Les solutions alternatives à trouver résident dans une intercommunalité qui reste à encore inventer pour le PLUi littoral. Pour produire des logements au bénéfice des Cibouriens qui souhaite y vivre et y travailler à l'année , pour desserrer les ménages , il faut desserrer les espaces , pour desserrer les espaces il faut élargir le périmètre c.a. d. passer au PLUi qui harmonise la règle sur les parcelles mitoyennes entre deux communes avec Ascain ou Urrugne notamment pour permettre que ce qui est autorisé sur l'une le soit aussi sur l'autre; on ne peut que déplorer que la planification infra communautaire n'ait toujours pas trouvé pour le PLUi littoral la moindre mise en oeuvre ni même étude d'anticipation au motif paradoxal de l'application de la loi littoral qui s'applique commune par commune.

Le trait de côte : est une faiblesse qui relève ou du déni ou de la mise à distance qui peut avoir de graves conséquences sur la préservation des opérations projetées sur le littoral cibourien et tout particulièrement Socoa: le CE constate que le trait de côte n'est pas explicitement pris en compte :quelles dispositions pour appliquer localement les contraintes nationales en la matière telles qu'elles ressortissent de la loi climat ete resilience.

Enfin sans ignorer l'existence d'indicateurs que la Responsable de la planification a rappelés très justement au Commissaire Enquêteur (évaluation environnementale p 51, tableaux p 52/53 indicateurs sur le logement les habitants , l'économie, la qualité de l'eau , l'assainissement , la voiture, l'utilisation des sols , les surfaces boisées celui ci indique qu'il serait souhaitable de les completer.

On conviendra que la densification des espaces urbains **par zone** est un indicateur de suivi essentiel au pilotage du PLU ;Il aurait été utile de pouvoir comparer la valeur de cet indicateur avec l'actuel document d'urbanisme en fait l'application du RNU et ce qui est projeté avec le PLU proposé à l'enquête.

Les indicateurs chiffrés sont la condition impérative pour mesurer les enjeux d'urbanisme réglementaire principaux à savoir:

la constructibilité , nombre de permis par zone , dispersion des permis sur le territoire communal , relation surface bâtie , surface libre et aménités des zones (équipements publics).

Le PLU de Ciboure a le mérite d'exister et le commissaire enquêteur constate que peu nombreux sont ceux qui en ayant pris connaissance le mettent en défaut pour la simple raison qu'il porterait atteinte à un intérêt particulier très légitimement affiché comme tel (et/ou relevant de préoccupations vertueuses, très remarquablement documentées de défense de telle ou telle espèce rare) .

Il y a bien cohérence entre le PADD et le Règlement entre le plan et les projets qui en découlent), mais il reste à améliorer la justification de certaines décisions . Dans ce contexte, l'appréciation de sa « performance » doit porter sur les liens entre les différents projets leur mise en ordre chronologique qui donnera du sens au PLU et permettra de mieux justifier les décisions prises à partir de données chiffrées qui encadrent les règles..

Le PLU doit être complété.

RECOMMANDATIONS

C'est pourquoi:

Le Commissaire enquêteur fait les recommandations suivantes:

Construire des tableaux de bord chiffrés de suivi et de contrôle du PLU

Le choix des indicateurs est important. Ils doivent être : utilisables comme outil de suivi adaptés à la nature de l'évaluation, représentatifs des enjeux considérés à l'échelle communale, suffisamment synthétiques, et cartographiés lorsqu'ils concernent des enjeux territoriaux.

Quelques exemples d'indicateurs qui font défaut:

Des indicateurs chiffrés de logements construits /an , de surface consommé/ par zone /an, d'acquisitions foncières, **mesure du lien entre la densification et l'augmentation du taux d'usage des transports en commun** .La « cohérence urbanisme-transport » n'apparaît pas dans le chapitre consacré aux mobilités)

Propositions pour compléter les indicateurs chiffrés:

En quoi **un bâti plus dense** le long du grand axe saturé vers Saint jean de Luz peut provoquer une augmentation du taux d'usage des transports en commun et une limitation des déplacements motorisés.

coef de densification surface NAF consommé sur surface Naf totale
evolution de la densité bâtie entre le RNU et le PLU
dispersion des permis de construire obtenus par zone etc

évaluation des zones par rapport à leur degré d'aménités (équipements) à partir de 4 types d'aménités: réseau de transport en commun, commerces de proximité, espaces et linéaires verts, écoles et crèches:
évolution de la densité dans les zones de transport en commun
évolution de la densité dans zones d'influences des centralités commerciales
évolution de la densité dans zone d'influence d'une école ou d'un établissement d'accueil de la petite enfance

logements construits /an , de surface consommé/ an, d'acquisitions foncières

analyse du fonctionnement et de la fréquentation de transports collectifs qui permette d'identifier les effets de la densification de l'habitat en bordure des principaux axes (*synergies habitats /transports en commun et leur effet positif sur la diminution des mobilités motorisées individuelles*

mieux expliciter les outils :

Ces indicateurs permettront de construire un tableau de bord de suivi de la mise en oeuvre du PLU sans attendre 6 ans pour en faire part à la population , après tout à ceux qui veulent vivre et travailler à Ciboure.

Définir un échéancier GLOBAL (non limité à l'OAP) qui fera le départ entre ce qui est de l'ordre de **la mise en œuvre à court terme**

et ce qui n'est que de l'ordre de l'intention de faire, **à moyen et long terme** et après modification du PLU, .Quelle opération initie le projet ,agenda /tableaux de liaisons entre les opérations et transfert éventuel de leur localisation d'une zone sur une autre

Defiiner la méthode de suivi : comité d'évaluation , diffusion et exploitation des résultats

Afin de prolonger les échanges avec le Public où chacun étant dans son rôle pour enrichir le projet en train de se faire ,une concertation aval (non prévue) en direction du Public et des Associations sera faite.

Elle indiquera clairement les incidences potentielles des emprises constructibles notamment sur les secteurs Erreka Zahar et les emplacements réservés,.Elle présentera les actions mises en oeuvre par la Commune de Ciboure pour préserver la trame végétale existante du quartier et maintenir les boisements situés en frange des terrains¹⁴

Si l'on veut bien considérer que le PLU de CIBOURE suit un processus de construction iterative du territoire qui se déroule en plusieurs étapes sa mise en oeuvre, **son suivi et son evaluation permettront de modifier les contenus (sans en bouleverser l'économie générale) pour, l'adapter,l'améliorer.**

Chacun comprendra que **l'ensemble du territoire communal doit bénéficier du même statut et de la même attention** de la part du porteur de projet au risque sinon de privilégier dans l'approche du PLU , tel quartier objet de toutes les investigations et inventaires de spécialistes /habitants du périmètre concerné ;Cette inégalité de traitement serait à juste titre controversée.

C'est pourquoi un atlas de de la biodiversité communale (ABC) serait utile dans le but de :

¹⁴Article L122-1-1

*L'examen au cas par cas peut être demandé dès lors que le maître d'ouvrage est en mesure de fournir des informations suffisamment précises sur le lieu d'implantation et ses enjeux, sur les dimensions et les principales caractéristiques du projet, sur ses effets et impacts probables et sur les mesures et garanties que le maître d'ouvrage s'engage à apporter pour éviter et réduire les impacts de son projet sur l'environnement et la santé. **Attendre les conclusions des études pré-opérationnelles peut s'avérer utile pour la bonne appréciation par l'autorité chargée de l'examen au cas par cas de la susceptibilité des impacts notables du projet.)***

sensibiliser, mobiliser et favoriser l'appropriation des enjeux de biodiversité propres au territoire par les élus, les acteurs socio-économiques et les citoyens ;

d'améliorer les connaissances naturalistes sur le territoire et identifier les enjeux en matière de biodiversité ;

produire un document et un plan d'actions pour faciliter la prise en compte du vivant lors de la mise en place des politiques communales ou intercommunales, d'améliorer sa prise en compte dans les espaces publics (ou privés) de la ville.

Le Ce indique enfin que l'évolution du PLU pourrait se traduire **par l'ajout d'une OAP thématique sur la Nature en Ville** donc à l'échelle de l'ensemble du territoire communal centrée sur la TVB qui identifierait les principaux axes et les corridors écologiques à préserver (le Ce n'ignore pas que leur efficacité est en question) en partageant les informations dans le sens où (le PLU à l'enquête l'illustre assez bien) les données sont dispersées ou préemptées, hétérogènes ou en débat pour ne pas dire potentiellement conflictuelles avec la sempiternelle menace de contentieux in fine préjudiciable à tous. Le porteur de Projet a indiqué au Commissaire enquêteur que la méthodologie utilisée pour identifier les espaces participant à la trame verte et bleue sur le territoire de Ciboure est décrite au sein de l'Etat Initial de l'Environnement (rapport de présentation – pièce 1.2) de la page 68 à la page 90.

Néanmoins au regard des observations effectuées par la MRAe, associations et pétitionnaire, il serait souhaitable d'ajouter au rapport de présentation une cartographie de synthèse , « le synoptique de l'éco système cibourien » qui aujourd'hui manque et ne permet pas d'avoir une lecture simple et globale des réservoirs de biodiversité (lieux de développement des espèces) et corridors écologiques (fuseaux de déplacement des espèces) sur l'ensemble de la commune.

RESERVES

Il fait les réserves suivantes:

Sous réserve que la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets soit explicitement référencé dans le cadre juridique du projet de PLU soumis à l'enquête

Sous réserve que conformément à l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation figure dans les Orientations d'aménagement et l'OAP du PLU¹⁵**

Sous réserve de présenter **une étude globale pour SOCOA** qui fasse apparaître les aménagements prévus et **leur compatibilité avec les dispositions réglementaires** qui s'appliquent (article 242 loi climat et résilience).

Sous réserve que

l'extension urbaine est échelonnée dans le temps afin de permettre un rattrapage de la population de manière progressive dès aujourd'hui mais aussi dans les années à venir et une première évaluation des incidences a porté sur les incidences prévisibles sur la globalité du territoire. Dans ce cadre, ce sont les orientations du PADD et ses mesures associées qui ont été évaluées, ainsi que l'impact global du zonage et de son règlement associé.

La seconde évaluation des incidences devra être portée sur des périmètres plus précis, délimitant des espaces concernés par les différents projets portés par le PLU

En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable des incidences sur l'environnement et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact,

le porteur de projet consultera pour avis l'autorité environnementale. La **périodicité des évaluations intermédiaires et les nouvelles études d'impact du projet en fonction de son échelonnement dans le temps** sera indiquée dans toute la mesure du possible. La préparation des évaluations environnementales ultérieures identifiant les indicateurs à suivre (démographie/logements/coef de densification), sera faite afin de pouvoir apprécier les incidences environnementales effectives du PLU. Le public sera tenu informé par voie électronique ou tout autre moyen.

sous réserve de produire une étude de densification des zones déjà urbanisées, qui atteste que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés et d'établir un état de la consommation de surface année par année et avant basculement vers les zones réservées pour les 6 ans à venir . *(le PLU ne pouvant prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels,*

¹⁵ Ce texte a créé un nouvel article du Code de l'Urbanisme L.151-6-1 qui prévoit que les Orientations d'aménagement et de programmation définissent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation d'équipements correspondant à chacune d'elle, le cas échéant.

forestiers que si elle est justifiée , le secteur 2AU n'est pas ouvert à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU, une modification du PLU sera nécessaire, ce qui permettra à la Municipalité de décider du moment où il pourra être ouvert, en fonction des besoins)

Le COMMISSAIRE ENQUETEUR DONNE UN

AVIS FAVORABLE .

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Laffore', is written over a horizontal blue line.

Le 27/05/2022.

Pierre LAFFORE

