



Remarques suite à l'enquête publique PLU 2022

Préambule destiné à Monsieur le commissaire enquêteur,

Tout d'abord, soyez assurés que nous sommes convaincus que la commune de Ciboure a un besoin urgent de posséder un PLU pour pouvoir préparer l'avenir tout en s'appuyant sur des règles adaptées à ses particularités.

Comme d'autres associations de la commune nous avons participé aux travaux préalables destinés à l'élaboration du projet de PLU de la commune de Ciboure.

C'est dans un esprit constructif que nous SOUHAITONS APPORTER NOTRE CONTRIBUTION à ce travail.

Nous regrettons cependant que la procédure de concertation approuvée au conseil municipal du 20 mai 2015 n'ait pas été respectée.

En effet, le magazine municipal informant les Cibouriens de l'enquête publique n'a été distribué que dans les derniers jours d'avril !

Il ne restait que 6 jours aux Cibouriennes et aux Cibouriens pour prendre connaissance de ce volumineux dossier, ce qui est un peu plus que court compte tenu de la richesse et de la complexité des éléments qui le composent.

Vous trouverez ci-après quelques remarques portant sur différents sujets abordés dans ce projet mis à l'enquête publique.

Pour faciliter la compréhension, nous nous sommes attachés à référencer chacune de ces remarques par le numéro et le nom du document concerné ainsi que la pagination correspondante.

Je vous remercie de l'attention que vous ne manquerez pas de porter à chacune d'elle.

Association Le Phare

P/O Jean Pierre Rouanne – Président

Remarque 1 :

Secteur Ner ou Np ? :

Sur le document "**4-document graphique**" la partie en eau autour du port de Larraldénia, des Récollets et de la criée est située en secteur Ner-1.

Sur le même document la partie du port de Socoa est située en secteur Ner.

Sur les documents "**1.4 – Parti d'aménagement**" à la page 20 et "**3-Règlement écrit**" à la page 104 est défini ce qu'il est possible de faire dans les secteurs identifiés Ner, Ner-1, Ner-2b et Ner-3c : On y parle de cheminements piétonniers ou cyclables, de sentes équestres, des aires de stationnement, des aménagements pour activité agricole,

Sur les mêmes documents et aux mêmes pages est défini ce qu'il est possible de faire en secteur Np : le draguage, la création d'appontements, de quais, etc ...

A la lecture de ce qui précède, il est évident que ces secteurs Ner et Ner-1 ne correspondent pas à des espaces en eau comme les ports de Larraldénia et de Socoa.

Le secteur Np semble plus adapté et en tous points conforme à la légende de la carte présentée en page 21 du document "**1.4- Parti d'aménagement**" où ces deux zones portuaires apparaissent en secteur Np (en violet sur l'extrait de plan).

Ce rectificatif de zonage (Ner et Ner-1 en Np) présenterait en outre l'avantage de présenter la totalité du port de St Jean de Luz / Ciboure dans une seule et même zone (Np) bien qu'étant sur deux PLU différents.

Remarque 2 :

Document graphique :

~~Sur le document "**1.4 – Parti d'aménagement**" à la page 25 sont définis sur une carte les espaces boisés significatifs.~~

~~Quand on regarde le document "**4-document graphique**" il y a une inversion de pictogramme entre ceux représentant "les espaces boisés classés" (point vert dans rond vert) et ceux représentant le "Patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural" (rond vert dans carré vert).~~

~~La solution consisterait à inverser les légendes sur le "**4-document graphique**" sans toucher au document au document "**1.4 – Parti d'aménager**".~~

La légende du document graphique a été modifiée depuis l'arrêt du PLU par le conseil communautaire de la CAPB le 19 juin 2021 ...

Remarque devenue sans objet

Remarque 3 :

Loi ALUR :

Sur le document "**1.4 – Parti d'aménagement**" pour la zone 2AU, à la page 67 aux articles 2AU2 et 2AU4 il est fait référence aux CINASPIC.

Depuis la loi ALUR la catégorie des CINASPIC (*Construction et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif*) a été remplacée par la catégorie des "EICSP" (Equipement d'Intérêt Collectif et Service Public).

Pour avoir une référence adaptée, la prise en compte du nouveau nom nous semble préférable.

Remarque 4 :

Dossier CDNPS et PPRI :

Dans les réponses faites aux remarques adressées par les PPA (Personnes publiques associées) il est parfois notifié des futures modifications du projet de PLU en fonction de documents non disponibles pour l'instant ou de différentes manières :

Exemple n°1 :

En réponse d'une remarque faite par M. le Préfet (voir page 3) qui concerne la délimitation des espaces boisés significatifs, il est notifié que le PLU sera complété suivant le dossier présenté à la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).

Puisque ce dossier existe pourquoi n'est-il pas inclus dans les annexes du PLU ?

Exemple n°2 :

Dans le cadre de la gestion des risques, M. le Préfet (page2), la MRAe (page 7 et page 8) reçoivent des réponses qui font état d'un PPRI en gestation.

Notons que :

- Ce projet de modification du PPRI devait être terminé le 12 janvier 2021 après une prolongation accordée de 18 mois (signée par le M. le Préfet le 3 juin 2019) ...
- Lors de la précédente mandature un projet de PPRI a été présenté aux élus
- Une réponse prévoit de compléter le PLU des éléments d'étude de la révision du PPRI (page7) alors qu'une autre (page 8) ne prévoit de compléter le PLU que si le PPRI entre en vigueur avant l'approbation ...

Se posent deux questions :

- Quelle est la nature exacte de ces dossiers et leur état réel d'avancement ?
- Comment répondre à une enquête publique dès lors que tous les éléments constitutifs du projet ne sont pas communiqués ?

Remarque 5 :

Loi SRU et PLH :

La ventilation des différents types de financements de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS, PLI, BRS) en fonction des préconisations du PLH (tableau récapitulatif en page 28 du PLH) n'est pas prévue.

Dans le document "**1.3 – Diagnostic communal**" en page 38, il y est décrit un contrat de mixité sociale, signé avec l'état. En particulier la méthode de mesure de l'évolution du nombre de logements sociaux de façon triennale (à savoir : périodes de 2017 à 2019 ; de 2020 à 2022 ; de 2023 à 2025) afin de satisfaire aux exigences de l'article 55 de la loi SRU.

Sur le document de réponse aux PLA (en réponse à M. le Préfet en page 1), la commune, au prétexte de ce contrat de mixité sociale, prend la décision de ne comptabiliser que le fond (nb de logements sociaux), pas la forme (type de financement) et, qui plus est, de ne faire cette quantification qu'à postériori.

Dès lors, il semble évident qu'il sera impossible d'agir sur le respect des préconisations du PLH selon le mode de financement et, en conséquence, selon les différents types de population éligible.

Pour rappel :

- Le PLAI correspond à des locataires en situation de grande précarité (30%),
- Le PLUS correspond à des locataires en location HLM (40%),
- Le PLS et le PLI correspondent à des locataires ne pouvant pas prétendre aux HLM mais n'ayant pas de revenus suffisants pour le parc privé (30%).

Ce manque d'anticipation total induit une absence de maîtrise et, de fait, un non-respect de la volonté affichée du PLH.

Remarque 6 :

Hauteur du bâti secteur UB :

Dans le document "**1.4 – Parti d'aménagement**" à la page 43 et dans le document "**3 - Règlement**" à la page 32 sont définies les hauteurs maximales des constructions en zone UB. Cette hauteur au faitage est définie à 9m sur tous les secteurs UB (UB, UBa, UBb, UBc) avec une restriction pour la zone UBb où, au-delà de 17m par rapport à l'alignement, la hauteur est limitée à 4.5m au faitage.

En réponse aux PPA (voir Préfet point 2.2 : objectif de densification page 1) il est indiqué que la hauteur au faitage des constructions :

- est modifiée à 10m sur l'ensemble des secteurs UB, sauf en secteur UBc.
- la restriction de hauteur à 4.5m au-delà des 17m soit abrogée dans le secteur UBb
- la distance avec la limite séparative soit ramenée à 2m en secteur UBb.

Il n'y a aucune explication sur les fondements qui conduisent à ces modifications.

En complément ces secteurs UB appartiennent à trois des quatre zones du SPR (2, 3 et 4) où les hauteurs définies par zones ne sont pas identiques ...

Remarque 7 :

Eaux Usées :

- Sur le document "**1.3 – Diagnostic communal**" à la page 95 le schéma d'assainissement des communes de Ciboure et Urrugne laisse voir qu'une petite partie des eaux usées vont vers la station d'Archilua (via PR Saupiquet) contrairement à ce qui est décrit dans le paragraphe 5.5.1.1. à la page 92 où il est affirmé que tous les effluents de Ciboure vont vers la station de Laburrenia.



- Dans le document "**1.3 – Diagnostic communal**" en page 93, pour la station d'épuration de Laburrenia :
 - Le constat est d'un dimensionnement suffisant en capacité organique à l'instant "T", que ce soit en période hivernale comme estivale.
 - Des difficultés sont décrites en termes de traitement en volume où il reste encore 10% des volumes déversés en surplus.

Il est spécifié que l'étude de travaux est en cours pour palier à ce dernier problème. Mais aucune indication sur la nature de cette étude. S'agit-il :

- D'un accroissement de la capacité volumétrique de la station d'épuration ?
- De l'accélération de la mise en réseau séparatif des 22% de réseaux unitaires existants ?

Par contre, il ne semble pas qu'il y ait d'étude, en cours ou à venir, quant à la capacité de cette station d'épuration lorsque les 900 logements supplémentaires voulues par la commune de Ciboure seront réalisés (sans compter ceux qui seront faits sur la commune d'Urrugne).

Remarque 8 :

Consommation d'ENAF :

- Le projet d'aire des gens du voyage (hypothèse 1) situé au dos du complexe polyvalent semble implanté sur les parcelles AO 298, 300, 341, 340, 304, 303 et pour partie les parcelles AO 299 et 301. Le tout représente une superficie totale de 1989 m² (0.2 Ha)
- Le projet d'aire des gens du voyage (hypothèse 2) situé au sud de l'autoroute semble implanté sur la parcelle sections AP 354 (6590m²).
Notons que sur le document "1.6 - annexes" en page 17 ce secteur est défini pour 0.78 Ha.

- Lors d'un premier projet de PLU un inventaire des parcelles concernées par l'OAP n°1 (secteur 1 AU) était disponible (voir inventaire des zones humides de mai 2021). En s'y référant, on voit que cette OAP est composée de plusieurs parcelles ci-après inventoriées :
 - AN702 (4405m²),
 - AN704 (370m²),
 - AN771 (342m²),
 - AN772 (231m²),
 - AN 773 (614m²),
 - AN774 (220m²),
 - AN 775 (191m²),
 - AN 776 (2911m²),
 - AN 777 (122m²),
 - AN778 (281m²),
 - AN779 (31m²),
 - AN 770 (3397m²)

L'ensemble représentant **un total de 13115 m² soit 1.31 Ha.**

Si l'on se réfère à la page 16 du document "**1.6 – annexes**" le secteur 1AUa (aujourd'hui nommé 1AU) a une capacité identique de 1.3 Ha

Mais dans le document "**4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation**" à la page 19 il est défini pour une capacité totale de 1.22 Ha. (SIC)

- En ce qui concerne le secteur 2AU (rte d'Olhette) les parcelles concernées sont référencées AN152 et 134 pour une capacité de 10463 m² (1.04 Ha).

Si l'on se réfère au tableau de consommation d'ENAF présenté à la page 93 du document "**1.4 – Le parti d'aménagement**" le total de consommation d'ENAF est de 2.3 Ha en conformité avec la loi climat et résilience et les recommandations du STRADETT.

Mais si l'on additionne les surfaces ci-dessus répertoriées selon que l'on garde l'une ou l'autre des zones réservées pour les gens du voyage les superficies sont supérieures aux **2.15 Ha disponibles** (voir décompte du PADD) :

Hypothèse 1

Secteur PLU	Parcelle	Surface
Ngv (1)	AO 298 ,300, 341, 340, 304, 303 et partie de AO 299 et 301	1989 m ² soit 0.2 Ha
1AU (Erreka Zahar)	AN 702 ,704,771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778,779, 770.	13115m ² soit 1.31 Ha
2AU	AN 152 et 134	10463 m ² soit 1.04 Ha
Total		25567 m² soit 2.55 Ha

Hypothèse 2

Secteur PLU	Parcelle	Surface
Ngv (2)	AP 354	6590 m ² soit 0.65 Ha
1AU (Erreka Zahar)	AN 702 ,704,771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778,779, 770.	13115m ² soit 1.31 Ha
2AU	AN 152 et 134	10463 m ² soit 1.04 Ha
Total		30268 m² soit 3.02 Ha

- Il conviendra d'ajouter à la consommation d'ENAF :
 - Dans le document "**1.4 – Parti d'aménagement**" sur le schéma de la page 77 on voit apparaître une surface coloriée en vert avec une étoile rouge. La légende indique qu'il s'agit d'une aire de jeu implantée sur les parcelles AP 363, 364, 365 pour une capacité totale de 5388m² (0.5 Ha).
 - le déplacement prévu du chantier naval Larmanou dans le cadre de l'aménagement de la plaine des sports (superficie inconnue) et la consommation d'espaces liée à cette implantation,
 - Les différentes voies d'accès ou de secours prévues aux points 10 et 6 (pour partie) selon l'option choisie pour l'emplacement des aires de gens du voyage.
- Toujours dans le document "**1.6 - annexes**" à la page 16 il est fait état, dans les secteurs urbains de développement projetés, d'un secteur 1AUc situé au sud du quartier Sainte Croix d'une capacité de 1.6 Ha.(non retenu par ailleurs).

Remarque 9 :

Tourisme et incidence :

Sur l'ensemble du projet de PLU nous avons trouvé, de façon parsemée, quelques informations sur les incidences liées à la fréquentation touristique :

- Dans le document "**1.1 – Résumé non technique**" en page 9, où on se satisfait de l'apport économique du tourisme tout en regrettant les contraintes qui s'y rattachent.
- Dans le document "**1.3 – Diagnostic communal**" on aborde le sujet en page 52 sous l'aspect du nombre de résidences secondaires.

Dans l'étude d'impact, les conséquences découlant de l'apport touristique saisonnier (résidence secondaire, location style Airbnb, camping, ...) ont été oubliées.

Il semble pourtant évident que le dimensionnement de certains services (parking, traitement des déchets, transports, ...) ou réseaux (eau potable, eaux usées, ...) sont directement impactés par ces données.

Remarque 10 :

Transport en commun :

En ce qui concerne les transports en commun ce sujet n'est abordé qu'en page 111 du document "**1.3 – diagnostic communal**" où il est dit que le réseau de transport en commun vient de se restructurer pour être plus performant.

Nous n'avons rien trouvé sur :

- la cartographie de ce réseau (zones desservies),
- les besoins de la population,
- la fréquence de l'offre,
- la qualité du service.

Or, dans le cadre de la densification de l'existant ou d'apport de possibilités de mobilités douces, ces données peuvent être structurantes.

NB : La prise en compte d'une desserte satisfaisante par les transports en commun dans le cadre de l'OAP "Erreka Zahar" ne nous a pas échappé.

Remarque 11 :

Défense incendie :

Dans le document "**1.3 – Diagnostic communal**" en page 90 au paragraphe 5.4 est traitée la défense incendie.

Il serait bon de faire figurer un report vers le document "**6.7 – Annexes schéma de défense incendie**" qui définit l'état du réseau de lutte contre l'incendie, ses carences identifiées de façon géographiques, les moyens techniques pour les éradiquer et le coût des réalisations envisagées.

Remarque 12 :

Eaux de baignade :

Dans le document "**1.2 – Etat initial de l'environnement**" à la page 133 sont abordés les contrôles et le suivi de la qualité des eaux de baignades.

A notre avis, deux points qui nous semblent importants ne sont pas traités :

- Le nombre de jours annuels de fermeture de la baignade pour cause de pollution, qui pourrait être un indice structurant de la prise de décision de travaux d'amélioration du réseau de traitement des eaux.
- Les moyens d'information du public, in situ, de la qualité quotidienne des eaux de baignades. Actuellement le seul moyen de connaître cette information est de consulter le site : <http://www.baignades.sante.gouv.fr>

Remarque 13 :

Trame verte et bleue :

Pour définir la trame verte et bleue, dans le document "**1.2 – Etat initial de l'environnement**" entre les pages 84 à 90, seules des cartes à l'échelle 1/50000^{ème} et 1/30000^{ème} sont disponibles.

Si la vision globale (intercommunale) est en partie assurée, ceci ne permet de visualiser clairement les continuités écologiques de biodiversité de la commune.

Remarque 14 :

Rupture de barrage :

Le sujet de la rupture du barrage de Lurberria est abordé dans le document "**1.2 – Etat initial de l'environnement**" en page 104. Il y est décrit son emplacement, son utilité, sa capacité. On indique également que la commune de Ciboure est soumise au risque de vague submersion en cas de rupture de cet ouvrage.

Par contre rien n'est indiqué des mesures de prévention ou de protection, réelles ou envisagées, si l'occurrence se produit.

Remarque 15 :

Risques technologiques :

Dans les risques technologiques traités dans le document "**1.2 – Etat initial de l'environnement**" nous n'avons pas trouvé d'étude concernant le risque lié à l'exposition aux ondes et notamment ceux liés à la mise en place du réseau 5G (position des émetteurs, zone d'influence, restrictions éventuelles, ...).

Remarque 16 :

Accueil de population et construction de logements :

Dans le document "1.3 – Diagnostic communal" entre les pages 49 et 55 une tentative d'explication très nébuleuse est avancée. On part de la base de quatre constats :

- Le **desserrement des ménages** : Pop ménage 2012 / taille moyenne ménage 2017 – Nb rés principale 2017 = Desserrement soit $6734 / 1.9 - 3360 = 184$
- Le **renouvellement du parc** immobilier : Nb logements construits entre 2012 et 2017 – variation du parc entre 2012 et 2017 = Renouvellement soit $162 - 146 = 16$
- La **variation du parc** logements vacants / résidence secondaire : log. vacants et R.S. en 2017 – log. vacants et R.S. en 2012 soit $(305 + 2756) - (312 + 2479) = 270$
- Le **solde au regard de la construction** : Entre 2012 et 2017 (5 ans) le besoin estimé était de 94 logements par an. La réalisation est à 32 logements par an, représentant un delta de **62 logements par an**.

C'est à partir de là qu'il commence à être difficile de suivre ...

Remarquons qu'au paragraphe 3.2.3 "Calculs prospectifs", en page 54, le second tableau est calculé sur une période 13 ans (2017 à 2030) mais dans le troisième tableau le calcul de la production nécessaire se fait sur 10 ans ... Le nombre de logements nécessaires est asséné (on ne sait pas d'où il vient), le nombre de logements liés au point mort a été calculé sur 13 ans et le nombre de logements construits entre 2017 et 2020 n'est pas étayé ...

Bref, impossible de suivre le raisonnement en l'état actuel de cette présentation.

Cependant dans le document "**1.4 – Choix d'aménagement**" en page 4, la municipalité décide de maintenir une stabilisation de la population avec un taux de croissance à 0% !!!!

Remarque 17 :

Densification des espaces bâtis :

Dans le document "**1.3 – Diagnostic communal**" en page 131 une cartographie est présentée mais son interprétation est impossible que ce soit en termes de repérage ou en termes de type de densification.

Toutefois on arrive parfois à distinguer des "dents creuses" qui posent question quant à leur validité. Par exemple une propriété située dans l'ancien projet de la ZAD de l'Encan (8 rue François Turnaco référence cadastre section AL77) reste définie comme étant une "dent creuse" alors que la totalité de la parcelle est bâtie sur deux niveaux.

Il apparaît que l'extrait de cartographie intégré au document "**1.1 – Résumé non technique**" page 13 soit plus facilement interprétable et ne comporte plus ces erreurs. Il serait donc préférable de le substituer.

Remarque 18 :

Aire des gens du voyage :

L'hypothèse 1 de la création d'aire de sédentarisation des gens du voyage est une implantation située au nord de l'autoroute, au dos du complexe polyvalent.

La MRAe, à juste titre, souligne que ces terrains présenteraient des difficultés d'évacuation en cas de crue de référence.

La réponse qui a été formulée, comme on peut le contrôler sur le document graphique, est qu'un emplacement réservé est prévu le long de l'autoroute pour créer une voie d'évacuation des personnes (identifié 10).

Nous notons que dans le document "**1.4 – Parti d'aménagement**" au paragraphe 9.2.4 à la page 83 l'emplacement réservé pour créer cette voie de sécurité est identifiée 11 en totale incohérence avec le document "**4 – Document graphique**" et le document "**1.5 – Evaluation environnementale**" page 36 où il est identifié 10.

En complément, la création de cette route qui prévoit le passage de véhicule de secours et d'assistance sera artificialisée (goudronnage). De ce point de vue, la surface ainsi utilisée devrait entrer dans le calcul de consommation des ENAF

Remarque 19 :

Le PAPAG :

Dans le document "**1.4 – Parti d'aménagement**" page 86, au paragraphe 9.3, il est question d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG).

Dans ce premier document est définie une surface maximum des constructions autorisées. Il y est écrit que ces dispositions sont prévues dans les articles UA 2 et UC 2 du règlement.

Dans le document "**3 – Règlement**" on trouve effectivement un rappel de ces dispositions en page 42 (*secteur UC*) mais il n'y a rien à la page 12 (*secteur UA*).

Dans le document "**4 – Document graphique**" la zone concernée par le PAPAG est bien identifiée sur la cartographie.

Par contre n'apparaît pas dans le rapport de présentation :

- La date de levée de la servitude (art 151.32 du code de l'urbanisme)
- La mise en cohérence avec le PADD

N'apparaît pas dans le document graphique :

- La définition du seuil de constructibilité (20m² maxi),
- La date de levée de la servitude (art 151.32 du code de l'urbanisme)

Dans le document "**1.1 – Résumé non technique**" à la page 11 il est seulement question :

- de l'historique incomplet sur la période 2015 – 2021 (la modification territoriale d'ajout de l'îlot Valentin n'apparaît pas),
- des différentes délégations et responsabilités (commune, CAPB, EPFL)
- d'une déclaration d'intention sur l'utilisation principale de ce projet.

Remarque 20 :

Le stationnement :

Le PLU parle de la dynamisation des commerces mais ne parle pas de développer d'autres activités du secteur tertiaire et encore moins du secteur secondaire.

Force est de constater que l'emploi local n'est manifestement pas une priorité.

Ceci implique que la commune, avec la construction de logements à marche forcée, va devenir une ville dortoir.

De ce fait, face à d'autres communes du même bassin de vie mais qui ont une autre politique (Ascain, Urrugne, St Jean de Luz, St Pée sur Nivelle, ...), les gens en activité seront obligés de se déplacer vers l'emploi.

Ceci sous-entend d'utiliser des véhicules personnels car la trame des transports en commun n'est pas adaptée au cas par cas, aux itinéraires transverses ou aux impératifs horaires. Les trajets Ciboure – St Pée sur Nivelle sont difficiles en train ...

Or aux pages 17 et 18 du document "1.1 – Règlement non technique" on peut lire :

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.

C'est un peu étonnant de voir une telle orientation de la part d'un groupe qui a reproché à la mandature précédente et à maintes reprises, le fait de n'avoir pas prévu de places de stationnement pour les logements sociaux du quartier Zubiburu ...

Si nous comprenons et saluons le côté écologique de la chose, il nous apparaît que cette prise de décision est dommageable d'un point de vue sociétal.

Le vivre ensemble est aussi une priorité des représentants de la commune et la carence de stationnement est souvent à l'origine de tensions sociales.

Il serait dommage et dommageable de recréer, à plus grande ampleur, sur l'Encan II une situation similaire à celle de Zubiburu.