



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

ACQUISITION DES TERRAINS ET IMMEUBLES NECESSAIRES A LA RESTRUCTURATION ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE L'ENCAN

SUR LA COMMUNE DE CIBOURE



DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

OCT. 2022 -



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

ACQUISITION DES TERRAINS ET IMMEUBLES NECESSAIRES A LA RESTRUCTURATION ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE L'ENCAN SUR LA COMMUNE DE CIBOURE

Sommaire

- 1. Notice explicative**
- 2. Plan de situation**
- 3. Périmètre délimitant les immeubles à acquérir**
- 4. Estimation sommaire des acquisitions à réaliser**



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

ACQUISITION DES TERRAINS ET IMMEUBLES NECESSAIRES

A LA RESTRUCTURATION ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN DU

QUARTIER DE L'ENCAN

SUR LA COMMUNE DE CIBOURE

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



1/. Notice explicative

- OCT. 2022 -

Résumé introductif

Le présent résumé introductif de la notice explicative a pour objet de permettre au lecteur de prendre connaissance, de manière rapide et simple, de la procédure poursuivie, de son but, de son contexte...

Les éléments et informations qui y sont présentés sont donc développés, détaillés et motivés dans la notice.

L'enquête publique est une procédure de participation qui permet au public :

- *de s'informer sur le projet poursuivi par un pétitionnaire, -*
- *de comprendre le contexte dans lequel ce dernier agit, -*
- *d'émettre des remarques ou des observations.*

QUI EST LE PETITIONNAIRE ?

Dans le cadre du présent dossier, c'est l'EPFL Pays-Basque (Etablissement Public Foncier Local PaysBasque) qui est le pétitionnaire.

L'EPFL Pays-Basque un établissement public chargé d'assister les collectivités locales (communes et/ou intercommunalités) dans la mise en œuvre de leurs projets de développement, dans leur dimension foncière.

L'EPFL Pays-Basque a été sollicité par délibération de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque qui le charge de poursuivre les acquisitions foncières y compris et si nécessaire, par voie d'expropriation.

L'EPFL Pays-Basque agit donc pour acquérir les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation d'une opération, et non pour réaliser des travaux d'aménagement et/ou de constructions.

L'EPFL Pays-Basque est un opérateur foncier et non le maître d'ouvrage de ladite opération.

QUEL DOSSIER A ETE CONSTITUE ?

L'EPFL Pays-Basque a constitué un dossier d'enquête publique en vue de l'acquisition de terrains et immeubles (en totalité ou pour partie d'entre eux) en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement importante.

Cette opération d'aménagement importante nécessite l'acquisition de terrains. Il est évident que pour réaliser l'opération d'aménagement initiée par la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, la maîtrise foncière est un préalable.

Contrairement à un dossier d'enquête publique en vue de la réalisation de travaux et d'ouvrage, le dossier est établi alors même le projet détaillé d'aménagement n'est pas connu, c'est-à-dire que le pétitionnaire n'est pas en possession d'un plan général des travaux, ni d'un bilan financier d'aménagement, qu'il ne connaît pas les caractéristiques principales des ouvrages ni le programme global des constructions.

Et tel est le cas au jour du lancement de la présente procédure.

En effet, l'EPFL Pays-Basque, comme déjà indiqué plus avant, n'a pas la qualité de maître d'ouvrage. Il n'est donc pas compétent pour définir le contenu d'une opération ni son programme, ni pour commander et faire réaliser les études préalables et de définition du projet, et encore moins de le réaliser.

La Communauté d'Agglomération Pays-Basque a par contre cette compétence. Cependant, ces études de définition du programme de la future opération d'aménagement importante n'ont pas encore été réalisées.

POURQUOI LANCER UNE TELLE PROCEDURE ?

La réalisation d'une opération d'aménagement importante est obligatoirement et préalablement précédée de la maîtrise foncière des terrains d'assiette des travaux à réaliser.

A l'intérieur du périmètre de cette future opération importante d'aménagement, la commune de CIBOURE, la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays-Basque possèdent déjà quelques terrains et/ou immeubles et/ou parties d'immeubles.

Mais ni la commune, ni la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, ni l'EPFL Pays-Basque ne sont propriétaires de la totalité des terrains et des emprises foncières qui permettront de réaliser l'opération future.

Ce défaut de maîtrise foncière rend difficile voire nulle toute capacité de réaliser une opération publique d'aménagement importante.

POUR QUOI LANCER UNE TELLE PROCEDURE ?

L'EPFL Pays-Basque, à la demande de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque, a sollicité l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité des acquisitions de terrains et d'immeubles car cette procédure doit permettre d'informer le public de cette intention et de cette nécessité.

Les emprises précises ne sont pas encore toutes définies.

Il est déjà sûr que certains secteurs, de par leur localisation, leur situation et/ou leur usage actuel, seront à acquérir.

Pour d'autres secteurs ou emprises (notamment les emprises SNCF), seules les études d'aménagement et d'urbanisme à lancer le détermineront. Mais elles ne sont pas encore réalisées.

Tous les terrains et immeubles compris dans le périmètre ne seront pas forcément acquis. Mais en cas de nécessité, cette déclaration d'utilité publique permettra à l'EPFL Pays-Basque d'acquérir les emprises utiles, y compris par voie d'expropriation.

L'utilité publique de ces acquisitions, si elle est déclarée par le Préfet, permettra :

- de garantir la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation du projet ;*
- de faciliter les négociations et transactions amiables qui, si elles sont réalisées sous les effets de la DUP, bénéficient de dispositifs financiers et fiscaux particuliers ;*

- de limiter et contrôler les comportements spéculatifs d'achat et de revente de biens parfois constatés dès lors qu'une opération publique d'envergure est annoncée.

POURQUOI MAINTENANT ?

Cette procédure est lancée alors même que le projet n'est pas connu dans le détail car :

- elle permet un accompagnement des propriétaires le plus tôt possible. La durée des études préalables, le processus de décision et les procédures préalables à la réalisation de l'opération, de par la dimension de celle-ci, seront forcément longs et complexes. Une prise en considération de la situation individuelle des propriétaires et occupants est privilégiée.
- elle permet de prévenir les comportements et mouvements spéculatifs en fixant les conditions de négociations ;
- les intentions de la personne publique sont déjà connues tant au travers des délibérations prises, que des actions déjà réalisées (lancement de négociations, interventions par préemptions, acquisitions amiables...) que par les documents réglementaires en cours d'élaboration et déjà soumis à enquête publique.

POURQUOI LANCER UNE TELLE OPERATION D'AMENAGEMENT ?

Plusieurs réponses à cette interrogation.

Il y a tout d'abord des raisons externes, c'est-à-dire des causes qui ne concernent pas strictement et seulement le périmètre de la future opération, mais qui y ont un impact et des effets directs, et plus précisément :

- le plan biodiversité présenté par le gouvernement à l'été 2018 et qui introduit des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des Sols visant à freiner l'artificialisation des sols, limiter l'étalement urbain et privilégier les opérations de renouvellement urbain (« reconstruire la ville sur la ville ») ;
- la commune de CIBOURE doit répondre à un objectif ambitieux de production de logements et notamment de logements conventionnés (dits locatifs sociaux), conformément à la législation et aux outils de planification en vigueur (loi dite SRU, Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local de l'Habitat notamment) ;
- la commune de CIBOURE ne possède pas de réserve foncière susceptible de lui permettre de réaliser des opérations d'aménagement publiques et en l'absence de document d'urbanisme, la constructibilité est limitée en dehors des espaces déjà urbanisés de son territoire ;
- l'évolution débridée du marché foncier dont les valeurs grimpantes risquent de rendre toute intervention publique très difficile, voire de l'annihiler.

Il y a aussi des raisons internes, c'est-à-dire des causes directement liées au site, sa localisation, sa physionomie, son état... et plus notamment :

- le secteur de l'Encan possède des infrastructures vieillissantes, et pas ou peu adaptées aux modes de circulations aujourd'hui privilégiés (transport en commun, déplacements doux qu'ils soient pédestres ou à vélo). L'état de la zone, la nécessité de reprise des réseaux enterrés, de surface (routes, trottoirs, pistes cyclables...) ou aériens poussent à une réflexion globale de l'organisation viaire de la zone, de l'emplacement des équipements publics et collectifs actuels et futurs, de leur dimension, de leurs caractéristiques ;



- *il en va de même de l'utilisation du foncier. Il existe encore aujourd'hui des terrains non bâtis au sein de cette zone, ou sous densifiés, alors même que la collectivité fait face à une pénurie d'offre de terrains à bâtir à destination de construction de logements collectifs alors même que l'offre de logements accessibles et en résidence principale est insuffisante pour répondre aux besoins et demandes locales ;*
- *la transformation lente mais continue de la zone initialement artisanale et industrielle de l'Encan (commencée par l'installation des conserveries de poissons) en quartier de ville à usage principal d'habitation. Ce phénomène subi se poursuivra sans cohérence et sans planification ni adaptation concomitante des réseaux notamment viaires et de viabilité, s'il n'y a pas d'intervention publique.*

POUR QUOI LANCER UNE TELLE OPERATION D'AMENAGEMENT ?

Selon la procédure dérogatoire de la loi NOTRe (loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la Communauté d'Agglomération Pays-Basque a, entre autres, pris la compétence facultative de la création et la réalisation d'opérations d'aménagement visant la mixité fonctionnelle.

La Communauté d'Agglomération Pays-Basque a ainsi l'ambition de réaliser, en collaboration et partenariat avec la commune de CIBOURE, une opération de renouvellement urbain et de requalification urbaine du secteur de l'Encan par :

- *le traitement des voiries et autres infrastructures de mobilité ;*
- *le désenclavement du secteur de l'Encan et des quartiers Sud de la commune et leur raccordement au centre-ville historique et aux axes principaux de déplacement ;*
- *l'aménagement d'espaces publics et collectifs de qualité,*
- *la mise aux normes et/ou la reprise les réseaux enterrés ;*
- *la densification des secteurs bâtis insuffisamment densifiés ;*
- *la production de logements en mixités sociale, urbaine et architecturale ;*
- *(...).*

Tous ces objectifs fondent l'utilité publique de l'opération d'aménagement importante, et bien sûr des acquisitions foncières qui en sont le préalable.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE

ACQUISITION DES TERRAINS ET IMMEUBLES NECESSAIRES A

LA RESTRUCTURATION ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE L'ENCAN SUR LA COMMUNE DE CIBOURE

NOTICE EXPLICATIVE

Sommaire

PREAMBULE

Textes régissant l'enquête
L'Etablissement Public Foncier Local Pays-Basque
La Communauté d'Agglomération Pays-Basque

1. Le contexte de la future opération

- 1.1/ Présentation générale de la commune de CIBOURE - ZIBURU
- 1.2/ Le site : un choix qui s'impose
- 1.3/ Le contexte réglementaire

2. Objectifs et objets de l'opération

- 2.1/ Objectifs et enjeux poursuivis par la collectivité
- 2.2/ Définition du projet : les principales intentions pré programmatiques
- 2.3/ « invariants » et « variants » du projet

3. Conditions d'insertion de l'opération dans l'environnement

4. Choix du projet

5. Une politique foncière au service d'une véritable opération d'ensemble

6. L'utilité publique du projet

7. Insertion de l'enquête dans la procédure administrative

8. Annexe (statuts de l'EPFL Pays-Basque)

PREAMBULE

Textes régissant l'enquête

La présente notice explicative est une pièce du dossier d'enquête publique, constitué en vertu des articles R. 112-5 et R. 112-6 du Code de l'Expropriation.

Art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant

adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;**
- 2° Le plan de situation ;**
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;**
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »**

Art. R. 112-6 du Code de l'Expropriation :

« La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement. »

Le projet envisagé par la collectivité constitue une importante opération d'aménagement d'ensemble et nécessite une acquisition des terrains et immeubles avant que les études de conception soient avancées.

Eu égard à la consistance de l'opération, le dossier d'enquête publique est constitué selon les prescriptions des dispositions ci-dessus.

Ce dossier a donc pour objet de démontrer l'utilité publique de ce projet ainsi que la nécessité d'acquérir les terrains afin de mettre en œuvre l'opération.

L'Etablissement Public Foncier Local Pays-Basque

Le champ d'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays-Basque est défini dans le Code de l'Urbanisme (C.U.) aux articles L. 324-1 à L. 324-10.

L'EPFL Pays-Basque « est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2, ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 » (art. L. 324-1 du C.U).

Une fois les biens acquis, sa mission principale est le portage foncier. Le portage foncier a pour objectif de permettre la constitution de réserves foncières sans mobiliser à très court terme les moyens financiers des collectivités maître d'ouvrage.

En effet, la maîtrise foncière est réalisée par l'EPFL qui achète, porte et gère le bien, pendant plusieurs années, en lieu et place de la collectivité. L'EPFL Pays-Basque propose aujourd'hui 5 durées de portage à ses membres (période séparant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFL de la signature de l'acte de cession à la collectivité), qui sont de 4, 6, 8, 12 ou 20 ans. Les biens acquis par l'EPFL Pays-Basque sont normalement cédés à la collectivité attributaire au terme du délai de portage défini dans la convention les liant. Cependant et à la demande expresse de la collectivité attributaire, ceux-ci peuvent être cédés (entièrement ou partiellement) avant le terme du délai défini dans ladite convention (afin de permettre un lancement de l'opération) ou bien faire l'objet d'une demande de prorogation.

Dans ce cadre, l'EPFL Pays-Basque peut devenir autorité expropriante. L'article L. 324-1 du C.U. spécifie ainsi que les établissements publics fonciers locaux « peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par ledit Code dans les cas et conditions qu'il prévoit, et agir par voie d'expropriation ».

L'EPFL Pays-Basque compte aujourd'hui 158 communes membres, et a déjà réalisé, en un peu plus de 16 ans, pour 150 millions d'euros d'acquisition sur son territoire d'intervention.

Dans la présente notice, le terme « EPFL Pays-Basque » désigne l'Etablissement Public Foncier Local Pays-Basque.

La Communauté d'Agglomération Pays-Basque

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a défini lors du Conseil Communautaire du 15 décembre 2018, les conditions d'exercice de ses différentes compétences notamment celles concernant l'aménagement de l'espace et l'équilibre social de l'habitat.

Le Conseil Communautaire a ainsi acté la compétence « Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire » et a pris la compétence facultative selon la procédure dérogatoire de la loi NOTRe « Création et réalisation d'opérations d'aménagement visant la mixité fonctionnelle ».

Ces deux compétences viennent clairement confirmer le positionnement de la Communauté dans son rôle de collectivité aménageuse pour son territoire et les communes qui le composent.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque est en capacité d'animer et de piloter des projets publics d'aménagement, dès lors que ces derniers auront été actés comme d'intérêt communautaire.

A travers ce cadre d'intervention dédié à l'urbanisme opérationnel, la Communauté d'Agglomération Pays Basque aborde un nombre important de politiques publiques touchant à l'aménagement du cadre de vie, au dynamisme territorial et à la qualité spatiale de la ville, des quartiers, des bourgs et des villages, dépassant pour certains le cadre strict des enjeux lié au développement communal

La Communauté d'Agglomération Pays Basque confirme de façon concrète sa capacité à piloter l'aménagement de l'espace de façon communautaire et partagée avec les Communes.

Dès lors, l'opération publique d'aménagement mixte d'intérêt communautaire est un des ciments de la politique de développement urbain du territoire. La Communauté d'Agglomération Pays Basque peut donc endosser le statut le maître d'ouvrage des opérations d'aménagement. Il lui incombera la responsabilité de programmer le contenu du programme d'aménagement, de définir et diriger la commande urbaine, de coordonner les pilotages politiques et techniques en lien étroit avec les Communes, partenaires et appui indispensable pour la réussite des projets.

Sur sollicitation de la commune de CIBOURE pour laquelle la dimension de l'opération dépassait ses capacités de réalisation et surtout ses compétences, la Communauté d'Agglomération Pays-Basque a accepté la recevabilité de cette demande d'initier, étudier et conduire une opération de renouvellement urbain sur le secteur de l'Encan et en a pris l'initiative par délibérations concordantes du Conseil municipal en date du 7 janvier 2020 et du Conseil communautaire en date du 22 février 2020. L'intérêt communautaire sera prononcé à l'issue des études préalables comme le prévoit le règlement d'intervention approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 9 novembre 2019.

En application du règlement d'intervention approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 09 nov. 2019, une Convention d'Action Foncière (CAF) a été signée entre la Communauté d'Agglomération Pays Basque et l'EPFL Pays-Basque suite aux délibérations concordantes :

- du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 22/02/2020,
- du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du 06/03/2020.

.

La stratégie foncière a pour objet de définir, dans un périmètre donné (périmètre de réflexion et/ou périmètre opérationnel), le degré d'action foncière attendu, allant de la veille foncière à l'action foncière active, amiable ou coercitive (préemption à expropriation).

A ce titre, l'EPFL Pays-Basque aura la qualité de bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique des acquisitions.

En tout état de cause, si l'EPFL Pays-Basque est le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique des acquisitions, c'est bien la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui a pris l'initiative de la future opération de restructuration et de renouvellement urbain du quartier de l'Encan sur la commune de CIBOURE. Elle en prendra la maîtrise d'ouvrage (qu'elle pourra déléguer le cas échéant) et elle réalisera (ou fera réaliser) les travaux d'aménagement.

Dans la présente notice, le terme « Communauté d'Agglomération » désigne la Communauté d'Agglomération Pays-Basque.

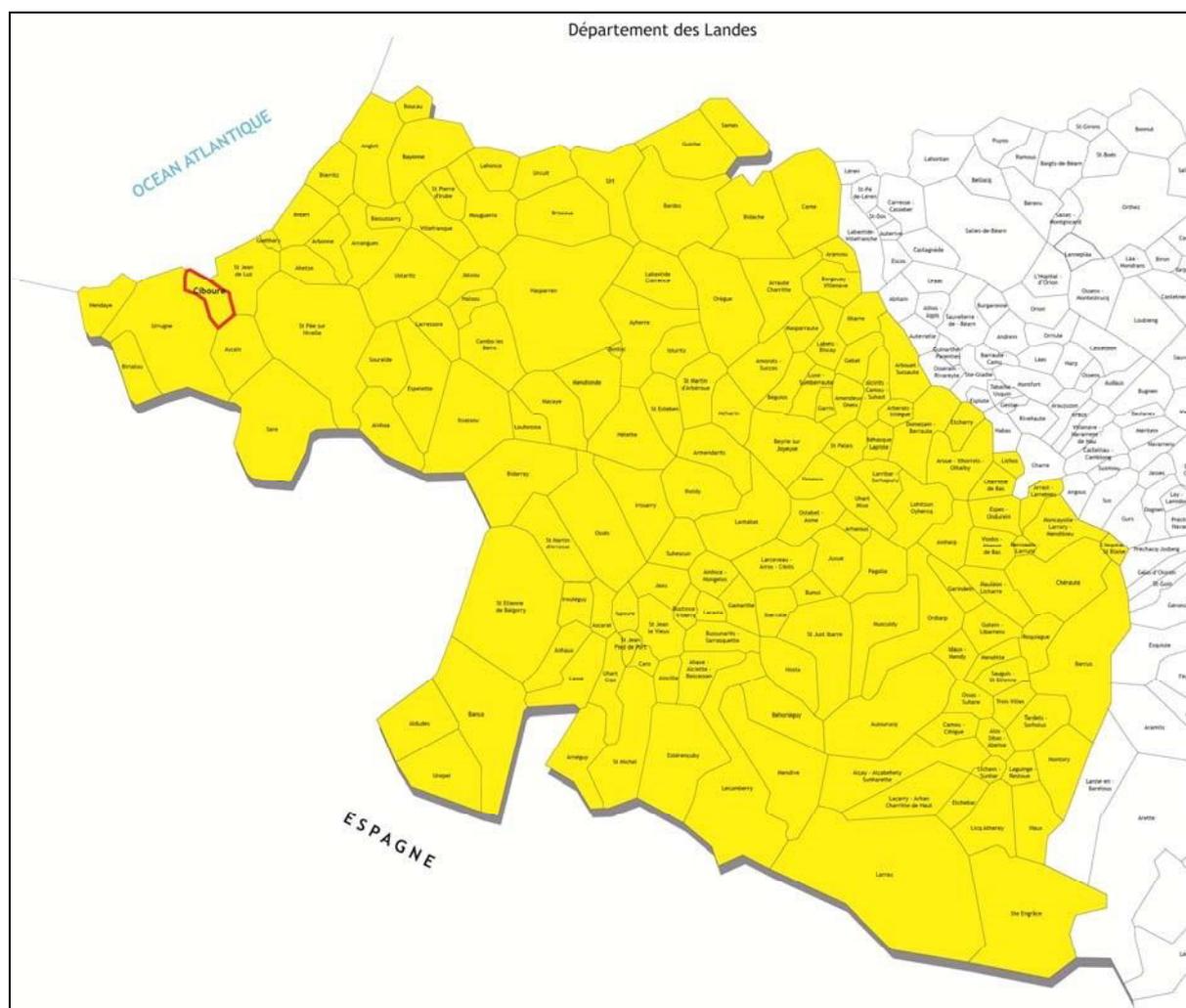
1.1/ Présentation de la commune CIBOURE - ZIBURU

1.1.1/. Situation géographique et administrative de la commune

La commune de CIBOURE se situe au Sud-Ouest de la région Aquitaine et du Département des Pyrénées Atlantiques. Frange de la Côte Basque sur l'océan Atlantique, elle appartient à la province du Labourd et au canton de SAINT-JEAN-DE-LUZ qui compte quatre communes (Bidart, Guéthary, StJean-de-Luz et Ciboure).

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 Bayonne. En 2019, elle dispose d'une population de 6.211 habitants, soit une densité de 833 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.



Localisation de la commune de CIBOURE dans la Communauté d'Agglomération Pays Basque

Le territoire communal de 745 hectares (dont 720 hectares terrestres) 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. Les premiers contreforts des Pyrénées naissent dans l'océan Atlantique et CIBOURE en est la parfaite illustration.

La commune est bordée au nord-ouest par des falaises de flysch marno-calcaire et se retrouve confrontée à l'érosion et au recul du trait de côte face à l'océan Atlantique, sur le quartier de Socoa.

La juxtaposition de tous ces pôles naturels et historiques permet à la commune, née autour de son port de pêche et de commerce, de bénéficier d'une dimension remarquable et d'un cadre de vie exceptionnel. CIBOURE est située sur la liaison côtière entre la capitale de l'Aquitaine, Bordeaux et l'Espagne. Cette situation favorable est un héritage du moyen âge avec son port naturel et sa voie d'échange.

CIBOURE est desservie par l'autoroute A63 Paris/Espagne et traversée par la 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.

Données de cadrage	
Population	6.211 habitants (Population municipale, 2019)
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 est drainée par le fleuve La Nivelle, le fleuve Untxin et par divers petits cours d'eau, constituant un réseau hydrographique de 10 km de longueur totale.

La Nivelle, d'une longueur totale de 39,2 km (en France), est un fleuve qui prend sa source en Espagne, à l'ouest du sommet de l'Alcurren (933 m), dans la commune d'Urdazubi, et s'écoule du Sud vers le Nord. Elle traverse la commune et se jette dans le Golfe de Gascogne à SAINT-JEAN-DELUZ, après avoir traversé 5 communes.

La commune de CIBOURE est adhérente de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque qui comprend 158 communes représentant une population de 312.278 habitants (Source INSEE, 2018) et exerce 58 compétences.

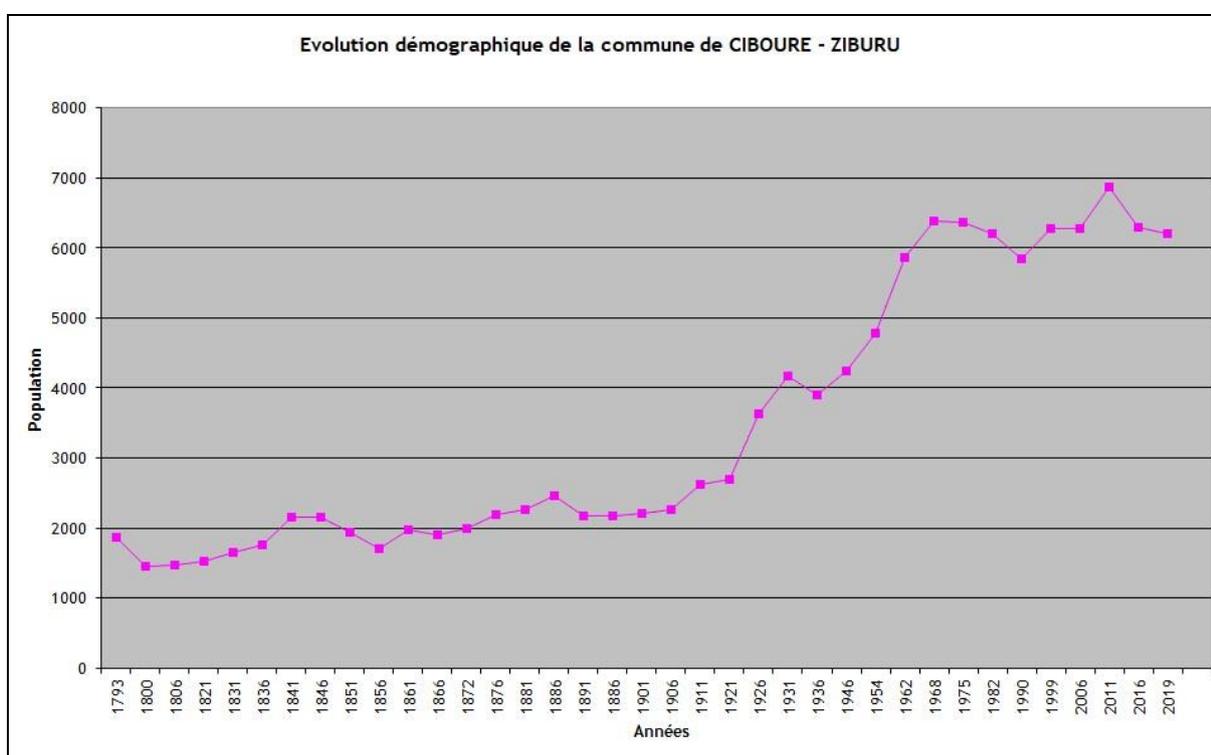
La Communauté d'Agglomération Pays Basque est issue de la fusion de la communauté d'agglomération Côte Basque Adour, de la communauté d'agglomération Sud Pays Basque, de la communauté de communes d'Amikuze, de la communauté de communes d'Iholdi-Ostibarre, de la communauté de communes de Garazi-Baigorri, 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.

La commune de CIBOURE adhère également à 5 autres structures intercommunales que sont :

- le Syndicat Intercommunal de la baie de SAINT-JEAN-DE-LUZ - CIBOURE ;
- le Syndicat Intercommunal de la basse vallée de l'Untxin et de voirie de CIBOURE et URRUGNE ;
- le Syndicat d'énergie des Pyrénées-Atlantiques ;
- le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique des écoles maternelles et primaires de CIBOURE et URRUGNE ;
- l'Agence Publique de Gestion Locale.

1.1.2/. Situation démographique

Au 01/01/2019, la commune de CIBOURE comptait environ 6.211 habitants (*source INSEE*).



Depuis 40 ans, l'attractivité du Pays Basque ne se dément pas et le territoire intercommunal connaît une dynamique démographique notable.

Cette croissance ne s'est toutefois pas opérée de façon homogène sur tout le territoire. 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, ainsi que les communes d'HENDAYE, d'ANGLET et de TARNOS. Ces pertes démographiques sur le littoral s'expliquent notamment par la captation d'une part importante du développement par les résidences secondaires.

Données INSEE

Année	1990	1999	2008	2013	2019
Population sans double compte	5.849	6.283	6.719	6.834	6.211
<i>Evolution intercensitaire</i>		+7,42%	+6,94%	+1,71%	-9,11%

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 89 hab/km².

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat, arrêté en date du 01/02/2020, révèle une façade littorale sous très forte tension, compte-tenu d'apports migratoires nombreux, provenant de partout en France, et une demande relativement soutenue en résidences secondaires. Dans ce contexte, les ménages locaux, en particulier les familles, peinent à se loger et sont parfois contraints de le quitter pour les communes proches, principalement du rétro-littoral mais également du Sud Landais et dans une moindre mesure du Pays Basque Intérieur

La commune de CIBOURE présente une évolution démographique qui se constitue de trois périodes distinctes :

- entre 1968 et 1990, la commune a connu une perte de population progressive avec une baisse notable de 356 habitants durant les années 80.
- en 1990, une reprise démographique a lieu sur le territoire communal notamment grâce à l'attractivité du cadre de vie du pays basque. Cette croissance se poursuit durant 20 ans, de manière particulièrement soutenue entre 2007 et 2011 avec l'arrivée de 468 nouveaux habitants.
- à partir de 2011, ce développement s'essouffle et CIBOURE connaît une baisse continue et rapide de sa population. En 6 ans seulement, entre 2011 et 2017, il est recensé une perte de 613 résidents soit environ -9%.

Pour 2021, la population municipale estimée par l'INSEE à partir des données de 2019, s'élève à 6.211 habitants, soit une poursuite de la tendance à la baisse

La variation annuelle moyenne de population de la commune de CIBOURE est à l'inverse de la tendance observée sur le territoire intercommunal, hormis pour la période de 1990 à 2012.

La croissance démographique de la commune durant la période 1990-1999 s'explique par un solde migratoire positif. C'est donc l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune qui est à l'origine de l'augmentation de sa population.

A l'inverse, le territoire est touché, depuis les années 80, par un faible renouvellement naturel de sa population dû à un vieillissement de ses habitants (40,1 % de la population à 60 ans ou plus en 2017 contre 34,6 % en 2012) et un taux de natalité en baisse.

De 2007 à 2012, le solde migratoire positif entraîne une augmentation notable de la population

Durant l'intervalle 2012-2017, le solde naturel communal est déficitaire mais n'est plus compensé par la dynamique migratoire (solde migratoire à -1,5 % donc plus de départs que de nouveaux

résidents). Cette situation entraîne donc une forte baisse de la population de CIBOURE ces dernières années

La population communale est plutôt âgée avec, en 2017, 40 % d'habitants qui ont 60 ans et plus. Une tendance largement supérieure aux moyennes intercommunale (31 %) et départementale (30,1 %).

On peut d'ailleurs observer que la part des +60 ans de la population de CIBOURE a augmenté de façon significative entre 2012 et 2017, avec une évolution de 5% environ. La part des +75 ans au sein de la population est de 16,2 % contre 9,3 % au niveau national.

Parallèlement, la représentation des -20 ans est assez faible (16,9 %), accentuant le phénomène de vieillissement de la population de la commune. La population jeune ne se renouvelle que très faiblement.

En termes de projection démographique, si la tendance actuelle se poursuit, la population maintiendra sa diminution ce qui oblige la commune à anticiper dès aujourd'hui, une offre immobilière et de services adaptée pour tenter d'infléchir cette tendance et devenir à nouveau attractive.

1.1.3/. Situation du logement

Contrairement à l'évolution démographique de CIBOURE, le parc immobilier communal n'a cessé d'augmenter et a presque doublé depuis les années 1990.

Données INSEE

Année	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble des logements	3.614	4.562	5.745	6.194	6.381
<i>Evolution</i>					
<i>intercensitaire</i>	+26,23%	+25,93%	+7,82%	+3,02%	

L'accroissement du nombre de logements s'est fait de manière importante notamment entre 1990 et 1999 avec une augmentation de 948 logements (en parallèle, on observe le gain de 434 habitants). Durant un intervalle de 30 ans, de 1982 à 2012, le nombre de nouveaux logements par an était en moyenne de 100.

Toutefois, l'évolution du parc immobilier s'est ralentie avec 146 nouveaux logements entre 2012 et 2017 (soit 29 logements/an), en corrélation avec la forte baisse de la population communale sur cette période (perte de 604 résidents).

En 2017, la commune compte 6.296 logements pour 6.251 habitants, soit plus d'un logement pour une personne, traduisant le phénomène de desserrement des ménages et l'augmentation du

nombre de personnes vivant seules. A cela s'ajoute le nombre conséquent de résidences secondaires (43,8 % en 2017) sur le territoire de CIBOURE.

470 logements qui ont été commencés de 2009 à 2020 (soit en moyenne 43 logements par an) dont :

- au moins 104 logements (soit 22%) en construction sur bâtiment existant (extension, création de niveaux ou changement de destination d'un bâtiment existant),
- 38 en individuels purs, 60 en individuels groupés et 371 logements collectifs.

La majorité de la construction neuve porte donc sur le segment collectif.

En 2017, le parc de logements de CIBOURE est composé de 51,4 % de résidences principales. Même si elle reste encore majoritaire, la part des résidences principales au sein du parc immobilier est en constante baisse depuis les années 1980 (71,1 % en 1982). De plus, il est important de souligner la baisse du nombre de résidences principales entre 2012 et 2017, passant de 3.360 à 3.235.

En parallèle, le nombre de résidences secondaires ne cesse de croître.

Le taux de logements vacants à CIBOURE est de 4,8 % en 2017. Ce taux est resté plutôt stable depuis les années 1980 oscillant entre 3,8 % et 5,7 %. Il est inférieur à celui de l'intercommunalité (5,9 % en 2017) et du département (8,2 % en 2017). Les logements vacants sont localisés sur l'ensemble du territoire communal avec une plus forte concentration au niveau du centre historique et au sein des quartiers l'Encan-Marinela.

Le parc immobilier de CIBOURE est composé majoritairement d'appartements représentant 72,1 % de l'ensemble en 2017.

Les résidences principales sont généralement de grandes tailles avec en moyenne 4 pièces par logement pour un taux de cohabitation de 1,9 personnes/foyer en 2017. Il est donc constaté la présence de ménages de petites tailles occupant de grands logements.

Le parc immobilier est assez récent puisque 87,2 % des logements ont été construits après 1945. Toutefois, le diagnostic du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Sud Pays Basque 2017-2022 avait mis en avant la présence de copropriétés fragiles sur le territoire de CIBOURE (potentiel de fragilité défini en fonction de la situation économique des occupants, de l'état du bâti, de la vacance structurelle, des revenus des propriétaires occupants).

D'après les données de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), les copropriétés potentiellement fragiles étaient au nombre de 278 sur CIBOURE. La commune comptait un total de 78 copropriétés à fort potentiel de fragilité.

CIBOURE fait partie des communes où le coût de l'immobilier est le plus cher dans le département des Pyrénées-Atlantiques comme l'ensemble des communes situées sur la zone côtière du pays basque. Les ménages aux faibles ou moyens revenus connaissent donc des difficultés pour se loger.

De plus, les prix immobiliers élevés et la pression foncière sont des obstacles pour attirer sur le territoire de nouveaux habitants, et notamment des jeunes actifs.

La commune doit donc proposer un volume d'offre abordable plus conséquent afin d'inverser la tendance.

Le territoire communal, comme le bassin de vie du littoral basque, fait face à une importante pression foncière ainsi que des prix immobiliers élevés, et certaines catégories de la population connaissent des difficultés sociales. Même si le nombre de logements est presque aussi important que le nombre d'habitants à CIBOURE, la question de l'accès au logement reste sensible

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite SRU, du 13 décembre 2000, renforcée par la loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, imposent un quota de 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales des communes

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.

A CIBOURE, les enjeux liés à l'habitat et au respect du quota de logements locatifs sociaux sont à appréhender en transversalité avec les thématiques de mobilité et de conservation des espaces naturels et agricoles. L'habitat doit donc notamment être pensé en termes de renouvellement urbain et de modification de l'existant.

CIBOURE fait l'objet d'une sous production de logements sociaux (LS) pour atteindre les objectifs SRU.

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 (PLU) par le juge du tribunal administratif en date du 27/01/2015, et du peu de disponibilité foncière sur le territoire communal.

La commune a signé avec l'Etat un contrat de mixité sociale précisant les moyens à mobiliser pour atteindre les objectifs de logements sociaux. La commune de CIBOURE a signé ce contrat le 20/01/2017. L'Etat y définit une simulation de rattrapage du déficit jusqu'en 2025 par période triennale, prévoyant la nécessité pour la commune de construire en moyenne 60 logements locatifs sociaux par an pour un total de 661 logements durant la période 2014-2025.

Concernant la période triennale 2017-2019, les objectifs quantitatifs assignés à la commune n'ont pas été atteints. Le bilan triennal fait apparaître un total de 144 logements sociaux sur les 173 qui devaient être produits, soit un taux de réalisation de 83 %. Les objectifs qualitatifs (30% minimum de PLAI et 30 % maximum de PLS) ont quant à eux été respectés.

La commune doit en effet pouvoir répondre aux différents besoins en matière de logements, qu'ils soient liés au développement naturel ou migratoire de sa population. L'enjeu est notamment d'équilibrer et diversifier un parc de logements à ce jour peu adaptés et pas concordants avec les besoins locaux.

1.2/. Le site : un choix qui s'impose

La commune de CIBOURE doit répondre à un objectif ambitieux de production de logements locatifs sociaux. Conformément à la législation en vigueur, il conviendrait de produire dans le seul territoire communal 661 logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.

Néanmoins pour satisfaire ces objectifs, la commune se heurte à une série de problématiques :

- **un territoire communal restreint et contraint** en matière d'urbanisation. Dotée d'une superficie globale de 740 ha, CIBOURE bénéficie d'aménités géographiques qui limitent fortement l'expansion et/ou la reconversion des zones urbaines. Plusieurs espaces sont ainsi protégés par différents dispositifs : loi littoral, sites Natura 2000, Site Patrimonial Remarquable. En outre, plusieurs espaces de la commune dont certains urbanisés sont soumis à des risques d'inondation par submersion et débordements de cours d'eau. Enfin, plusieurs équipements structurants traversent la commune : voie ferrée, autoroute A63, RD 810. Ces éléments ont pour effet de réduire considérablement les potentialités foncières à vocation d'urbanisation et limitent les capacités de construction dans la commune ;
- **l'absence d'un document d'urbanisme** intégrant des servitudes incitant à la production de LLS. Après l'annulation de son PLU le 27/01/2015 (*approuvé en juin 2013*), la commune dispose uniquement du Règlement National d'Urbanisme dans l'attente de l'approbation de son nouveau PLU. Cette situation ne permet pas à la collectivité de mettre en œuvre l'ensemble des outils nécessaires à la création de logements locatifs sociaux ;
- **un marché immobilier et foncier ségréatif**. Les niveaux de prix pratiqués localement rendent complexe l'accès au foncier par des opérateurs publics. En effet, les charges foncières élevées ne permettent pas d'équilibrer les opérations de logements à loyers ou prix accessibles.

Face à ces difficultés géographiques et réglementaires, la commune accompagnée par les services de l'Etat dans le cadre du « contrat de mixité sociale », a identifié des secteurs présentant des caractéristiques favorables au renouvellement urbain complémentaires des démarches d'extension urbaine engagées à Sainte- Thérèse et Sainte-Croix.

Les travaux menés conjointement par les services de la ville et de l'Etat ont ainsi rapidement mis en évidence le secteur de l'ENCAN, quartier sur lequel la collectivité a décidé d'engager une démarche de projet d'initiative publique pour rendre possible une opération d'aménagement d'ensemble

Historiquement, le quartier de l'Encan n'a même pas un siècle.

A l'échelle de l'histoire de la commune de CIBOURE, le quartier de l'Encan est donc somme toute assez récent.

Au début de 20^{ème} siècle, le secteur est encore principalement en état de zone agricole composée principalement de terres pacagées et de terres maraichères. Quelques maisons y sont édifiées (principalement des fermes) et les premières villas commencent à y être construites, notamment aux abords de la Nivelle.

Les premières « usines » ou conserveries de poissons (essentiellement de la sardine) s'y établissent liées à l'importance prise par SAINT-JEAN-DE-LUZ et CIBOURE comme port de pêche et, conséquence naturelle, comme centre important de conserve de poissons. Il en est de même pour des chantiers navals.

A noter enfin l'implantation des ateliers de la société qui exploitait le réseau basque de la compagnie des Voies Ferrées Départementales du Midi (VFDM), un réseau de chemins de fer

d'intérêt local et de tramways créé en 1916 pour desservir le Pays basque dans le département des Pyrénées-Atlantiques. Cette abréviation de VFDM est d'ailleurs encore utilisée encore pour évoquer le site centre de l'Encan (aujourd'hui domaine public portuaire)

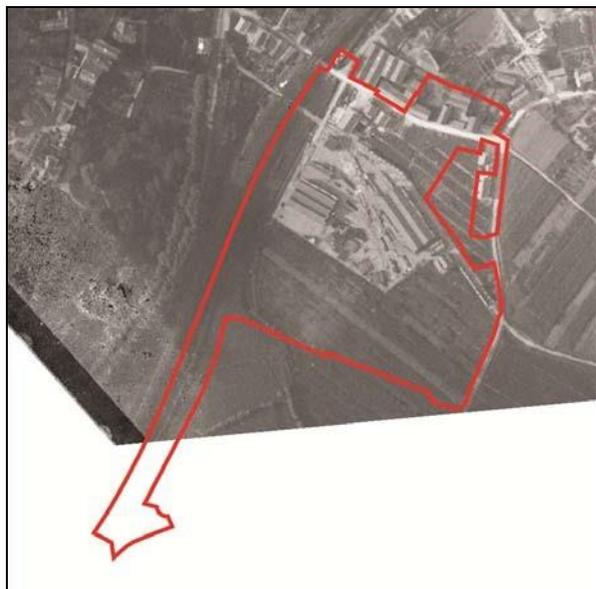


Photo aérienne 1923 (Source : Géoportail)



Photo aérienne 1938 (Source : Géoportail)

Dans les années 30, l'urbanisation du secteur se poursuit vers l'Est et le Sud. Les entreprises de conserveries se multiplient et se développent. Les premières habitations destinées à loger les employés de ces usines, sortent de terre (Cité Elissalt implantée le long de la rue Turnaco par exemple).



Photo aérienne 1961 (Source : Géoportail)

A la fin des années 50 et au sortir de la seconde guerre mondiale, la forte demande en logements incitent les communes à initier et réaliser (ou faire réaliser) des opérations de constructions de grands ensembles immobiliers.

A CIBOURE, commune littorale par ses franges Ouest (océan Atlantique) et Nord (Baie de SAINT-JEAN-DE-LUZ), le développement urbain se réalise encore et toujours sur sa frange Est.

Le quartier de Marinela commence à éclore.

Des maisons de ville sont construites (dites villas de pêcheurs)

Les années 60 et 70 voient surgir de terres les barres et tours des résidences Marinela.

Cette forme architecturale si particulière de ces décennies, sont pour l'époque une révolution urbaine et architecturale, créant des logements confortables et modernes. Ces bâtiments participent de l'identité de ce quartier.



Photo aérienne 1968 (Source : Géoportail)



Photo aérienne 1981 (Source : Géoportail)

C'est également à cette même période que sont construits les chais situés le long de la rue Delaunay, prioritairement dédiés aux pêcheurs (entreposage de matériel de pêche) et des garages qui sont des annexes aux logements des tours de Marinela.

Et c'est en fin des années 70 qu'est construite l'école de Marinela (qui constitue aujourd'hui, l'unique groupe scolaire public communal).

A partir des années 80, les premières opérations de renouvellement urbain apparaissent. Ainsi, l'ensemble immobilier Iguski Leku est édifié en lieu et place d'anciens locaux professionnels et économiques.

Puis, dans les années 2000, c'est l'ensemble immobilier Zubiburu, comprenant logements publics et des logements privés, locaux commerciaux en rez-de-chaussée des constructions, un parking silo et un complexe hôtelier qui est construit en lieu et place des anciennes usines Saupiquet.



Photo aérienne 2007 (Source : Géoportail)

des
des



Photo aérienne 2018 (Source : Géoportail)

A ce jour, le secteur de l'Encan est quasi intégralement bâti et imperméabilisé.

L'analyse synthétique des usages et de la nature des biens implantés sur le quartier dit de l'Encan fait ressortir :

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



Le secteur de l'ENCAN mêle un tissu résidentiel et un tissu économique qui génèrent des flux importants de poids lourds en cœur de ville. Au-delà des conflits d'usages potentiels liés à une croissance du secteur résidentiel, les activités sur site ne bénéficient pas d'espace pour éventuellement se développer notamment au niveau du domaine portuaire.

La pérennité et la complémentarité de ces divers usages interrogent à moyen/long terme.

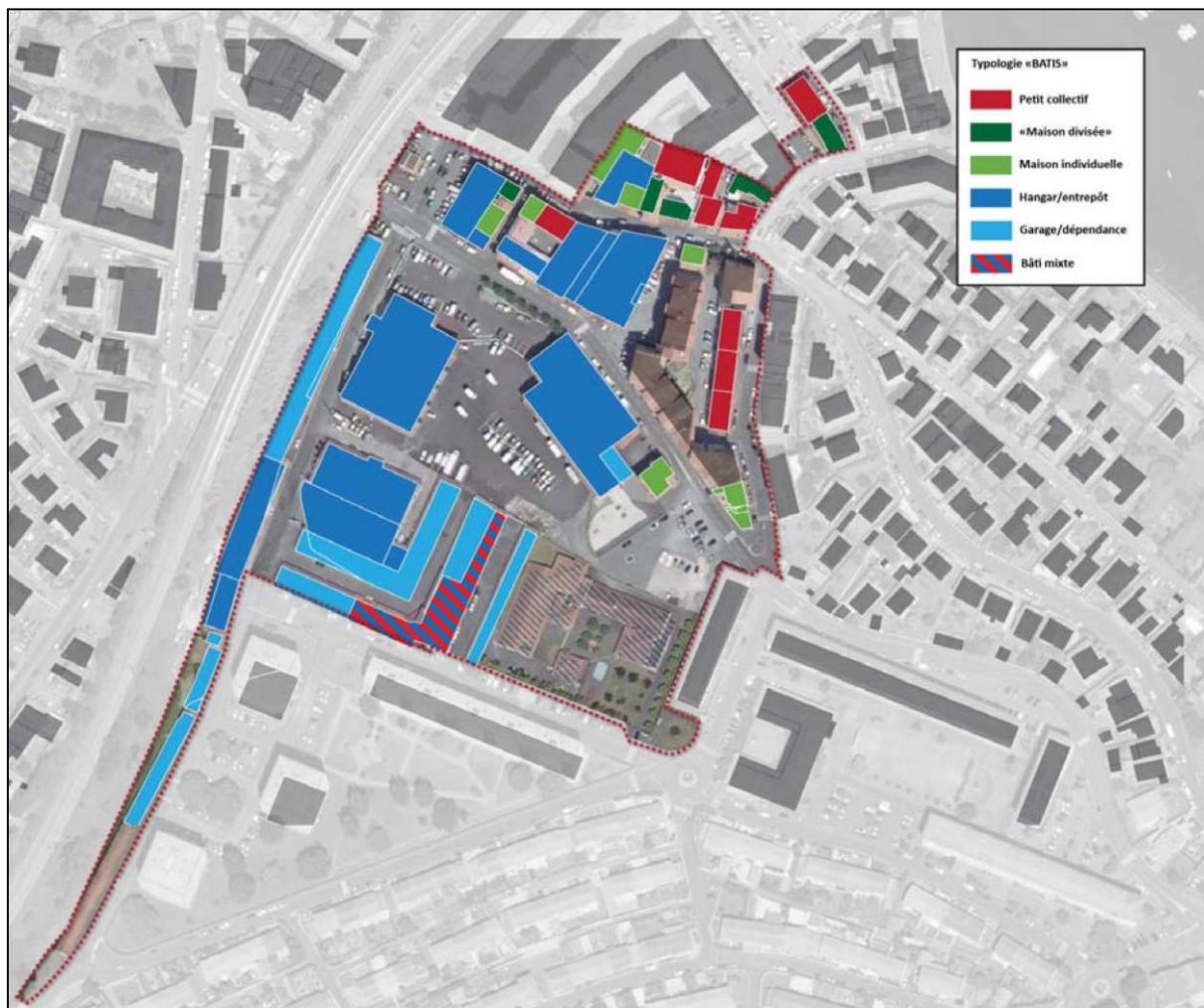
Le secteur de l'ENCAN se caractérise par une typologie de bâtis diversifiée en intégrant de petites résidences d'habitation, des maisons divisées en appartement, des maisons individuelles mais également des locaux de type « hangar/entrepôt » ainsi que des garages ou chais principalement à usage de stationnement.

L'imbrication de ces formes urbaines conjuguées à un foncier sous-exploité en cœur de ville justifient les intentions de la commune et de la Communauté d'Agglomération de procéder à une opération de renouvellement urbain et de restructuration du quartier.

Le quartier de l'Encan est un quartier dans lequel la structure urbaine et architecturale est diversifiée et non homogène.

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

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



Sans faire un descriptif exhaustif, le développement urbain progressif de ce quartier (comme décrit ci-avant), sans schéma global et cohérent, donne lieu aujourd'hui à l'existence d'une zone où se confrontent des bâtiments de grands gabarits et de grande hauteur avec des petites maisons d'habitations de plain pieds ou d'un seul étage sur rez-de-chaussée, de l'habitat, des activités libérales ou commerciales, des activités artisanales ou industrielles, des équipements publics...



Le regard porté sur l'ancienneté du bâti révèle :

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

Le secteur manque d'articulation avec ses alentours. Les axes viaires principaux sont :

- les rues Bourousse (partiellement à sens unique) et Mitterrand pour les liaisons Ouest-Est ;
- les rues Delaunay et Turnaco pour les liaisons Nord-Sud.

Le réseau viaire existant l'était déjà au début du XX^e siècle comme il est constaté à la lecture des photos aériennes anciennes ci-avant.

Le quartier s'est développé, construit, étalé sans que le réseau viaire suive et ne soit adapté.

Il est également presque exclusivement dédié à la mobilité motorisée.

Le site est desservi par un réseau routier accessible par tous les types de véhicules (dans les 2 sens) mais ne possède pas de structure d'espace public, de lieu public identitaire, ni de maillage fin amène adapté aux modes doux.



Les largeurs de voies sont très importantes



Les revêtements de chaussée sont anciens et les marquages au sol quasi invisibles

Il offre très peu de qualité aux espaces piétons avec des trottoirs réduits.



Les revêtements des trottoirs sont abimés



Les trottoirs sont soit trop étroits soit utilisés comme stationnement

Le système viaire est très consommateur d'espaces « durs » avec des voiries dessinées pour des vitesses importantes. Les faibles connexions modes actifs Ouest-Est, causée par la voie ferrée qui longe et surplombe le quartier, accentue le caractère enclavé (ou du moins isolé) du site.

Enfin, et comme déjà indiqué plus avant, l'urbanisation de ce secteur est ancienne et a été réalisée progressivement et sans schéma global cohérent. Le quartier de l'Encan a plus de 50 ans et l'état des infrastructures est vieillissant.

Avant d'engager quelques travaux de rénovation de ces infrastructures qui consisteraient à la réfection notamment des trottoirs, des chaussées roulantes et la signalétique, une réflexion plus générale et plus globale du réaménagement de tout ce secteur est un préalable nécessaire, mais complexe.

En résumé, le secteur de l'ENCAN se caractérise par une complexité foncière, juridique et technique qui requiert la mise en synergie des acteurs publics.

Par son rayonnement, ses enjeux et ses modalités de mise en œuvre, la démarche de projet dépasse le simple périmètre de la ZAD de l'ENCAN mais également le cadre communal :

- relocalisation des activités économiques en dehors du secteur de l'ENCAN (ex : relocalisation du site portuaire ?)
- portage de l'opération au regard de son envergure et des moyens dédiés.

Le rappel contextuel peut ainsi être synthétisé comme suit :

CIBOURE
SECTEUR L'ENCAN

Ciboure : des indicateurs qui interpellent la collectivité

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

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

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

Ciboure : des exigences en matière de production de logements

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

1.3/. Le contexte réglementaire

1.3.1/. Le RNU et le futur PLU

La commune de CIBOURE ne dispose pas de document d'urbanisme communal.

Comme indiqué plus avant, elle a pourtant tenté à plusieurs reprises de se doter d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) puis d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Mais toutes ses tentatives se sont révélées vaines, les recours contre les documents approuvés ayant entraîné leur annulation.

En effet, 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

La commune de CIBOURE a donc à nouveau prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme permettant d'affecter à ces terrains, une vocation de constructibilité et d'y préciser les règles d'aménagement et d'édification des constructions.

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 2014,
- 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 :
 - o des besoins ou contraintes qui pourront émerger en cours de procédure,
 - o des apports résultant de la concertation.

La procédure d'élaboration de ce PLU arrive à son terme.

L'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CIBOURE s'étant déroulée du lundi 4 avril 2022 au mercredi 4 mai 2022 inclus, l'approbation du document par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque est prévue pour la fin de l'année 2022.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du futur PLU définit clairement les intentions de la commune dans le secteur de l'Encan et précise son intention de :

- **conduire une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste pour résorber la carence de logements sociaux** en prévoyant notamment « un minimum de 75% de logements sociaux dans les opérations qui prendront place dans le futur secteur de l'Encan ».

1 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

Plan Local d'Urbanisme de Ciboure — Projet d'Aménagement et de Développement Durables — 2021 4

(extrait du PADD du PLU de CIBOURE, arrêté le 02/10/2021)

- **repositionner l'activité économique, commerciale et touristique de la ville autour de ses centralités historiques et en devenir en favorisant notamment « l'implantation d'un tissu commercial et de services dans le cadre du futur quartier de l'Encan ».**

2 Renforcer le dynamisme économique de la commune

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

Plan Local d'Urbanisme de Ciboure — Projet d'Aménagement et de Développement Durables — 2021 9

(extrait du PADD du PLU de CIBOURE, arrêté le 02/10/2021)

- **garantir un cadre de vie de qualité par l'amélioration et l'embellissement des espaces publics en créant notamment « un jardin public paysager au cœur du futur quartier de l'Encan ».**

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
- **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
 - Requalifier les avenues Jean Jaurès et François Mitterrand en voies urbaines apaisées

Plan Local d'Urbanisme de Ciboure – Projet d'Aménagement et de Développement Durables – 2021
10

(extrait du PADD du PLU de CIBOURE, arrêté le 02/10/2021)

Le futur PLU a donc bien pris en compte le futur projet de l'Encan dans le projet urbain global de la commune.

Les intentions et motivations de la commune y sont clairement affirmées, même si le contenu du projet, en cours d'étude, n'est pas défini ni, par voie de conséquence, présenté.

Cette absence de définition précise n'ont donc pas permis la rédaction de règles d'urbanisme propres à ce quartier.

En attendant la définition du projet et en application des dispositions de l'article L. 151-41 5° du Code de l'urbanisme, le futur PLU prescrit l'instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) qui reprend la délimitation de la zone d'aménagement différé (ZAD) éponyme, validée par la CAPB le 19 juin 2021. 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 Communauté d'Agglomération. L'Etablissement Foncier Local Pays Basque (EPFL Pays Basque) 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.