



Association Le Phare - Itsasargia

16 rue Briquet Baïta

64500 Ciboure

Ciboure le 11 février 2023

Monsieur le commissaire enquêteur,

Pour votre information, notre association rassemble des citoyens de Ciboure souhaitant contribuer au débat sur l'avenir de Ciboure ainsi que des territoires et communautés dans lesquels elle s'inscrit.

C'est pourquoi, dans le cadre de l'enquête publique organisée autour du projet de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) d'une partie de la ZAD l'Encan 2 sur la commune de Ciboure, notre association tient à apporter les remarques ci-dessous :

Sur le périmètre de la DUP :

Nous nous sommes posés la question sur le fait que l'îlot Valentin soit exclu du périmètre de la DUP. Or cet espace fait partie intégrante de la ZAD de l'Encan 2 adoptée en conseil communautaire de la CAPB le 19 juin 2021. Cette emprise est d'ailleurs définie de façon parcellaire en annexe 6.1 page 13 du PLU.

Mieux le PLU a introduit le PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) pour tout le territoire de la ZAD de l'Encan 2, donnant ainsi à la commune, un moyen de contrôle sur la zone.

Il n'a échappé à personne l'extension sur deux points de la ZAD originale dite de l'Encan arrêtée le 25 août 2015.

Ces deux zones sont :

- la barre d'immeuble située devant la zone commerciale du quartier Marinela (bât D résidence Marinela Rue François Turnaco)
- la pointe d'habitations située entre les rues Bourousse, Mitterrand, Jean Jaurès et la voie ferrée identifiée sous le nom d'îlot Valentin.

Nous constatons que, dans le cadre de cette DUP, l'îlot Valentin a été écarté sans qu'il en soit donné raison à quelque endroit que ce soit.

Nous en déduisons que si cette partie de ZAD n'est pas considérée comme une partie de territoire à acquérir en simultané avec le reste de la surface de la ZAD c'est qu'elle n'est pas considérée comme étant essentielle à son aménagement.

E_mail : lephare64500@gmail.com



Blog : <https://lephareitsasargia.fr/>

Or, que ce soit pour y construire des logements ou des infrastructures de liaison, il nous semble important que cet îlot soit intégré dans la même procédure de DUP que le reste de la ZAD de l'Encan 2.

Pour une plus grande clarté, cet îlot doit donc apparaître dans la DUP ou bien son exclusion doit être justifiée.

Sur la référence à la loi SRU

A plusieurs reprises, dans le document de présentation de cette DUP, il est fait référence à l'article 55 de la loi SRU et notamment à l'obligation pour les communes d'atteindre un quota de 25% de logements sociaux au regard du nombre de résidences principales à l'horizon 2025.

Nous tenons à souligner que depuis février 2022 il existe une nouvelle loi (2022-217 du 21/2/2022) dite loi 3 DS (*différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification*) qui est venue rompre, notamment dans son article 68, cette obligation.

Même si nous convenons que le besoin en logements sur la commune de Ciboure est une évidence, continuer à justifier l'impérativité du projet de l'Encan 2 par le respect de la seule loi SRU est au mieux une ignorance et au plus une tromperie.

En conséquence, il faudrait actualiser le document.

Sur la référence au PLU

Pour satisfaire l'objectif de production de logements sociaux la commune dit se heurter à une série de problématique (page 18) et plus particulièrement de l'absence d'un document d'urbanisme.

A la date de cette enquête publique portant sur la DUP (février 2023), le PLU de la commune a déjà été voté par le conseil communautaire de la CAPB à la date du 10/12/2022.

Nous constatons que cette contrainte d'absence de PLU est donc aujourd'hui levée.

De plus, à la même page, il est question d'un "contrat de mixité sociale", suite à l'état de carence déclaré par Monsieur le Préfet.

Nous notons également que cette page 18 est la copie exacte du compte rendu du conseil municipal du 7 janvier 2020. Il nous semble que depuis lors bien des choses ont changé et les copier-coller survivent mal à l'histoire.

Pour les deux éléments ci-dessus (Loi SRU, PLU), rien ne justifie qu'ils n'apparaissent pas dans la DUP et cela n'aide pas à la compréhension de la situation actuelle.

Nous avons bien compris que cette DUP s'aligne sur la date de publication de la prise de décision de la création de la ZAD de l'Encan 2 (9/7/2021).

Or, les textes réglementaires n'y font référence que par rapport à l'estimation du bien devant faire l'objet d'une expropriation (art L 213-4 du code de l'urbanisme).

En conséquence, il faudrait actualiser le document.

Sur la référence au PPRI

Le document PPRI présenté dans ce document n'est pas le même que celui intégré en annexe du PLU.

Ceci est toutefois sans conséquences sur le sujet car la totalité de la zone définie pour la DUP et identique dans les deux présentations (zone bleu clair) et entraîne donc les mêmes contraintes.

Sur les logements sociaux

Sur le fond nous n'avons aucune difficulté avec le vocable "logements sociaux" et nous ne contestons pas leur utilité, bien au contraire.

A ce sujet, le seul point que nous regrettons c'est que les logements aidés par l'intermédiaire du PLI (Prêt locatif intermédiaire) n'aient pas été retenus, ni dans ce document ni dans celui du PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou seuls les PLAI, PLUS, PLS et BRS ont droit de citer.

Pour reprendre les propos de Monsieur le Maire sur le potentiel communal de bénéficiaires au logement social, nous constatons qu'il y a donc une frange de ces 80% qui a été oubliée ou laissée de côté.

Par contre, et c'est une autre vision, du fait que nous soyons administrés d'un point de vue urbanistique par une super structure (la CAPB) qui inclut des territoires contraints comme Ciboure, Guéthary, ... et d'autres territoires plus favorables à l'extension, il nous semble réducteur de continuer de vouloir compter ce nombre de logements sociaux commune par commune (PLUi ?).

Une mesure plus globale réalisée sur le bassin de vie et en conformité avec le cadre du PLH pourrait être plus adaptée.

Sur les enjeux et objectifs

Il est prévu :

- Un minimum de 75% de logements sociaux dans les opérations (location et accession)
- De favoriser l'implantation/relocalisation d'un tissu commercial de proximité et de services
- De créer une halle de type "gourmande" ayant également vocation d'espace de convivialité et de rencontre,
- L'implantation, si possible, de petits ateliers productifs

Dans ce document de présentation il y a beaucoup de références à la mixité sociale mais très peu au lien social. Dans le PLU il est prévu sur cet espace la possibilité de créer un nombre important de logements, entre 250 et 460 (voir PLU 1.4 parti d'aménagement page 8).

Il nous semble tout à la fois incohérent, discutable, imprudent, inquiétant et illusoire de s'arrêter à la création d'une halle gourmande pour développer le lien social.

Les questions qui se posent dans le cadre de cet aménagement sont de savoir :

- si nous voulons créer un cœur de ville animé ou si nous voulons créer une ville dortoir,
- si nous voulons qu'il y ait une vie commune et partagée ou un ghetto.

Il serait essentiel d'envisager d'autres leviers plus efficaces pour cette action volontariste d'aménagement de la zone DUP incluse dans le cœur de ville.

Nous vous remercions, Monsieur le commissaire enquêteur, de bien vouloir prendre en compte nos remarques.

Soyez également assuré de nos plus sincères salutations.

Le Président – M. Rouanne Jean Pierre