

CIBOURE



PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 10 décembre 2022 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Ciboure



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



Introduction

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

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

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

Introduction

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

- ① Engager une politique de l'habitat dynamique dans un cadre urbain renouvelé et maîtrisé, répondant aux besoins de tous
- ② 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

▪ **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

▪ 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
- Favoriser la densité urbaine sans compromettre la qualité paysagère des sites

Focus sur les résultats de l'« étude de densification des zones déjà urbanisées » :

Il a été estimé un potentiel de 452 à 662 logements nouveaux au sein des espaces bâtis (densification par dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement du parc de logements existants et opérations de renouvellement urbain) dont l'opération sur le quartier de l'Encan qui pourrait permettre la création d'environ 250 à 460 logements (hypothèse basse et hypothèse haute selon les principes d'aménagement à terme retenus).

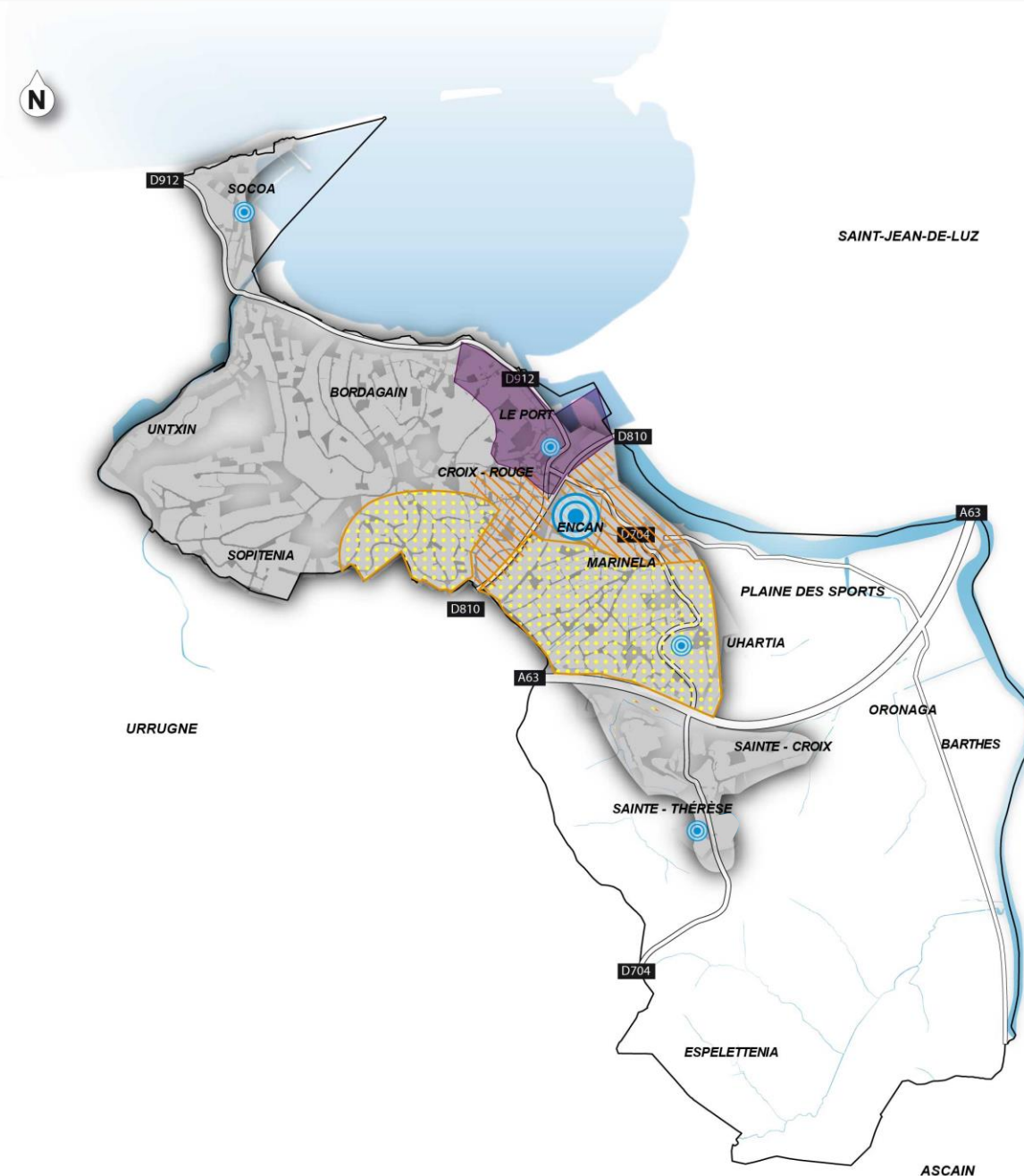
Compte tenu de cette capacité du tissu bâti existant, mais insuffisante pour répondre aux besoins de renouvellement de population et d'inversion tendance souhaitée (enrayer la perte de population), le projet envisage d'étendre les limites actuelles de l'agglomération en visant une modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers respectant les objectifs globaux du SRADDET Nouvelle-Aquitaine et de la Loi Climat et Résilience, ne dépassant donc pas 50% de la consommation constatée des dix dernières années (Cf. orientation 4 page 19).

■ **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 seniors, jeunes, actifs et familles et favoriser une diversification des typologies de logements

■ **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



THEME 1

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

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

0 0,5 1 km



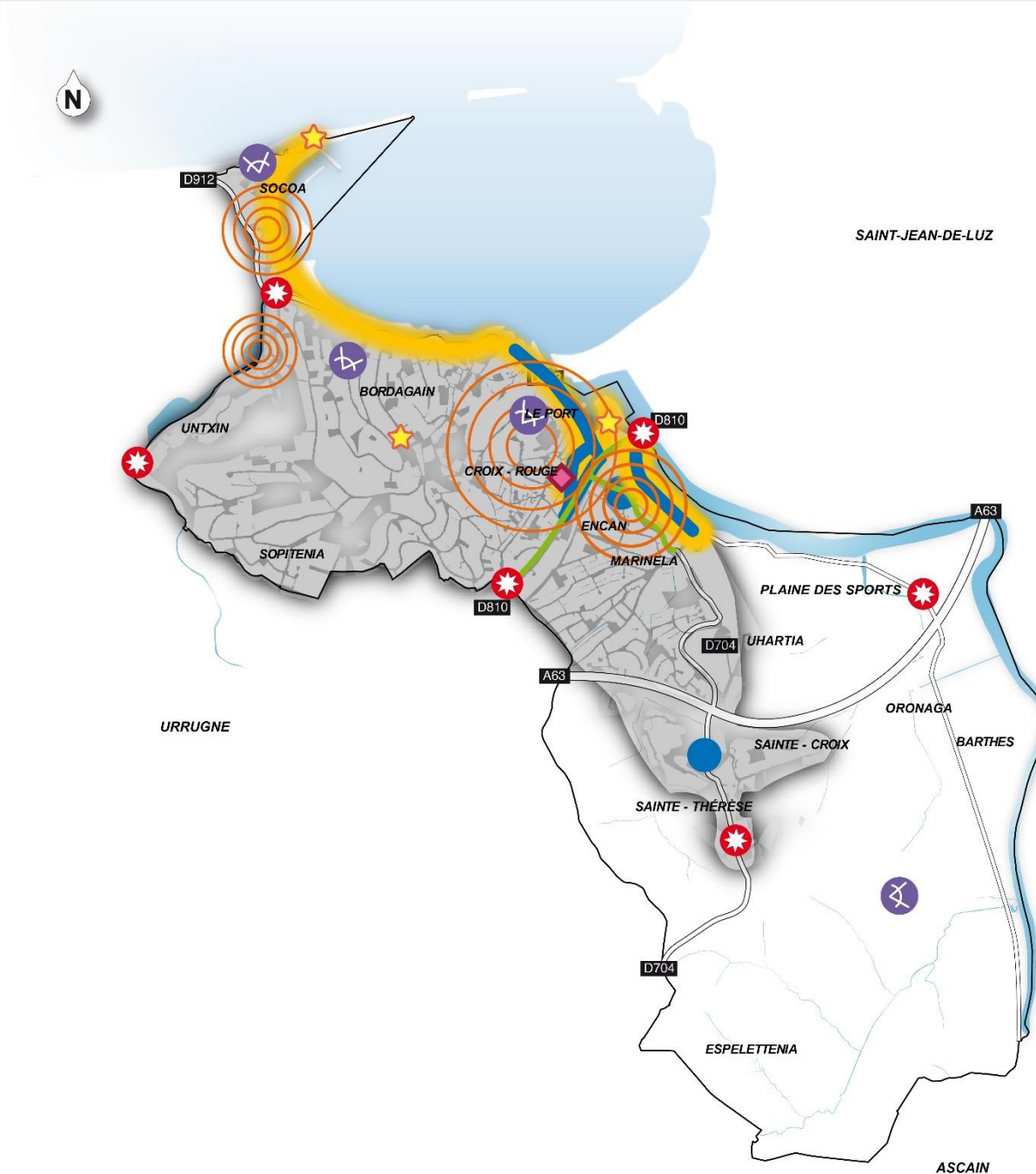
Carte intégrée à titre illustratif

■ **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*
- 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*

- 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)

- 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

**THEME 2**

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

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

0 0,5 1 km



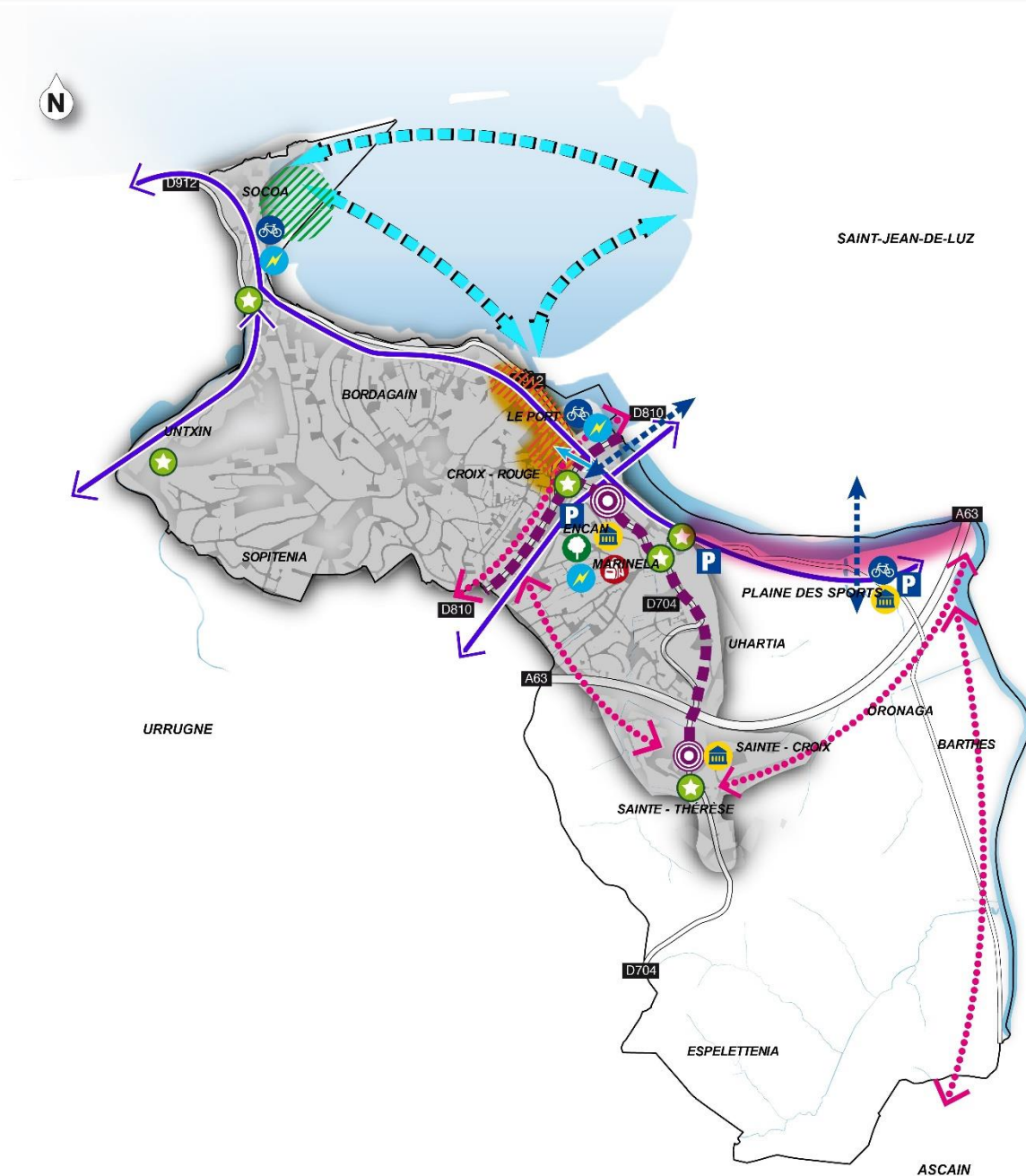
Carte intégrée à titre illustratif

■ 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**

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



THEME 3

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



Carte intégrée à titre illustratif

▪ **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

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

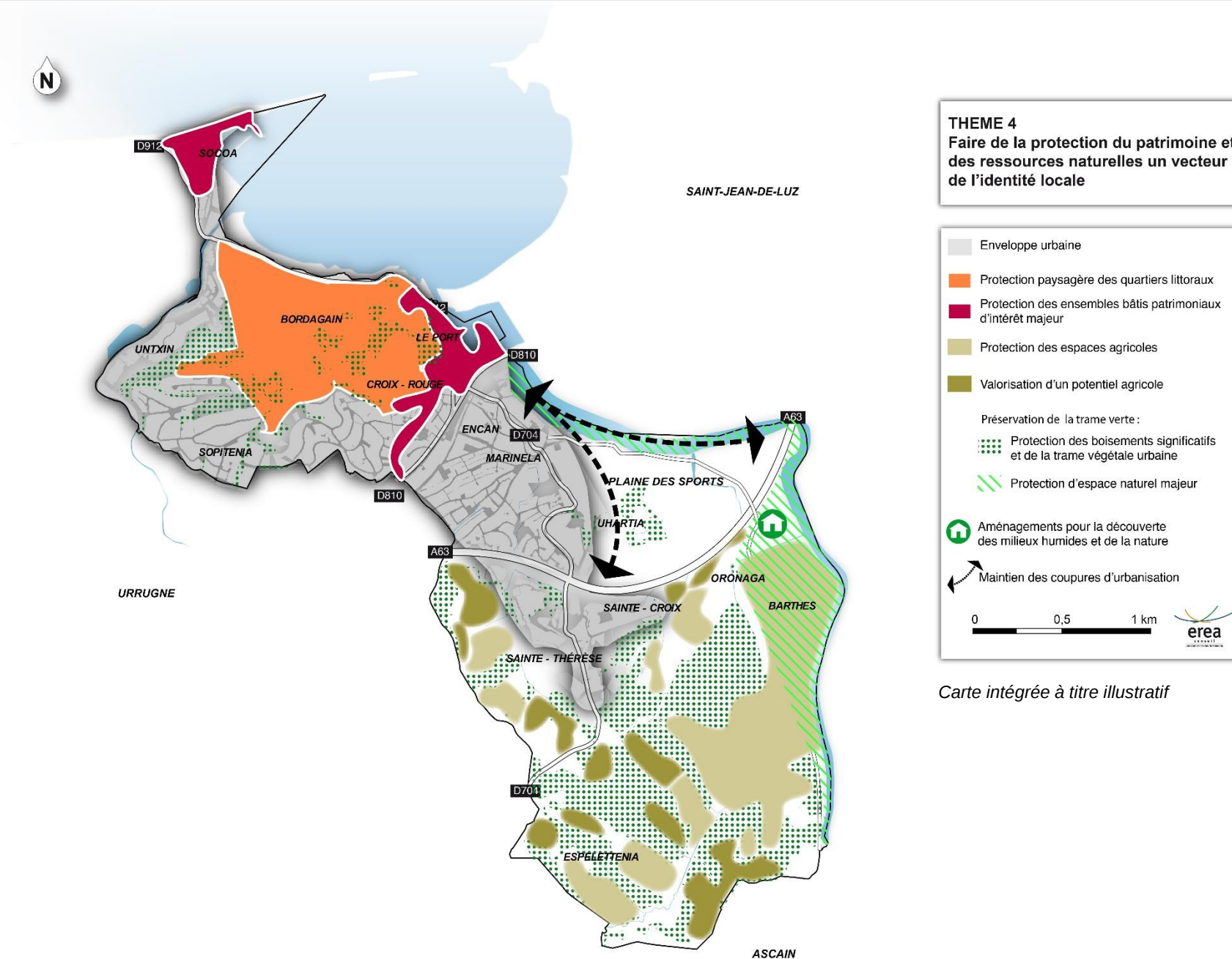
- S'appuyer sur le Site Patrimonial Remarquable (SPR-ZPPAUP) pour définir une stratégie de protection et de valorisation des éléments majeurs du patrimoine bâti et paysager
- Préserver les ensembles boisés constituant un élément structurant et de respiration du tissu urbain
- Maintenir les perspectives visuelles des grands paysages littoraux, urbains, naturels et ruraux
- Maitriser la densification de l'urbanisation dans les zones portant un intérêt paysager ou naturel fort
- Rendre accessibles et mettre en valeur les sites emblématiques
- Maintenir la coupure d'urbanisation formée par le Golf, à l'Est

- **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

- **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

- **Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à moins de 4,65 hectares pour les 10 prochaines années et tendre vers un objectif de réduction de 50% par rapport à la décennie passée**



Carte intégrée à titre illustratif

■ **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**

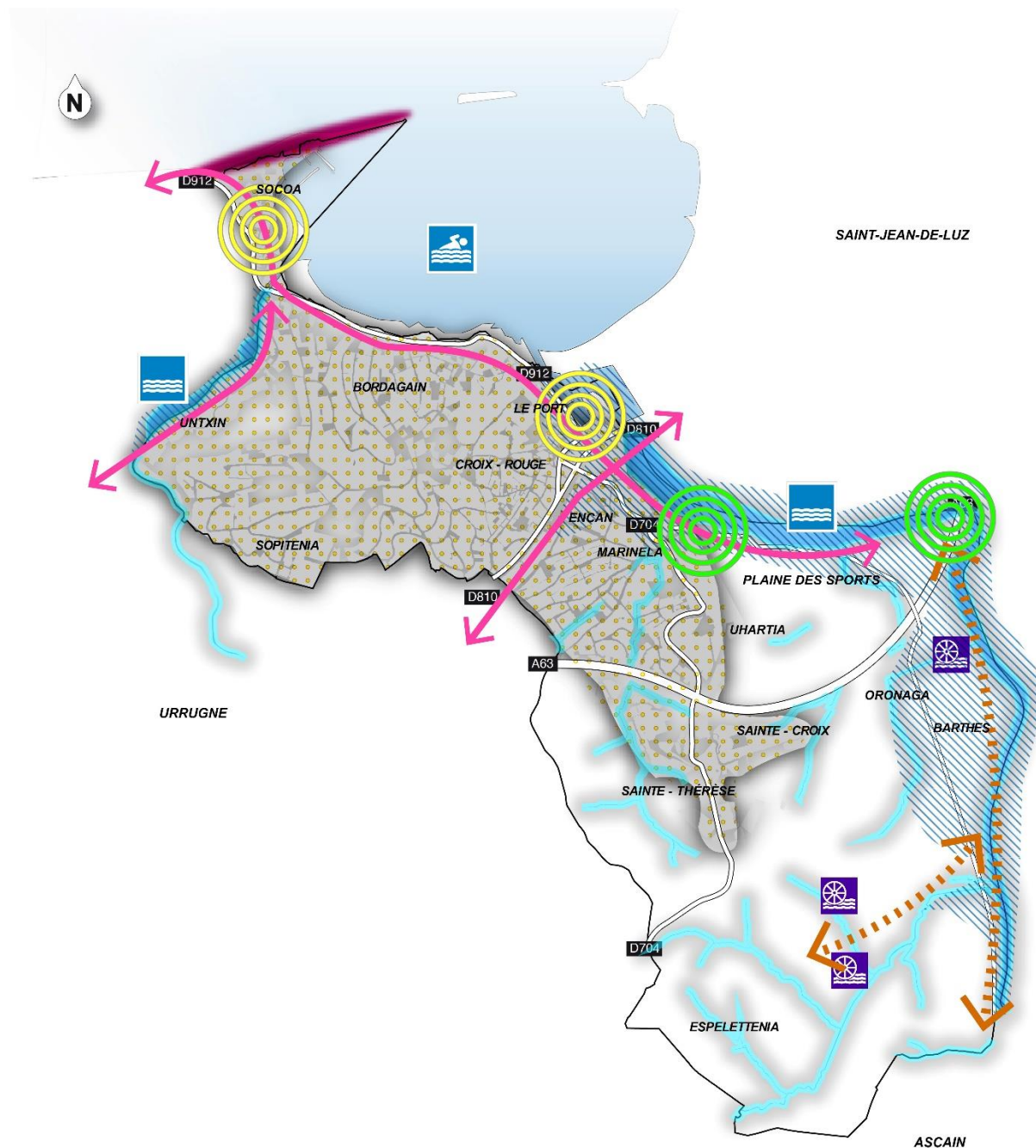
- Engager une modernisation et une réorganisation des installations nautiques et portuaires notamment sur Socoa et la Nivelle
- Sécuriser et moderniser les installations nautiques du site de Larraldénia
- Soutenir l'activité portuaire en centre-ville en tenant compte des contraintes liées à cette implantation

■ 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

■ **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*



THEME 5

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

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

0 0,5 1 km



Carte intégrée à titre illustratif