

CIBOURE

PLAN LOCAL D'URBANISME



5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	2
1. INTRODUCTION.....	3
2. LE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL DU QUARTIER SAINTE-CROIX POUR INFORMATION ET COMPREHENSION DU CONTEXTE ELARGI	4
3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER ERREKA ZAHAR.....	6

1. INTRODUCTION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ciboure concerne la zone à urbaniser 1AU délimitée par le PLU.

La volonté communale est d'assurer l'insertion des secteurs d'urbanisation future avec le bâti existant et d'éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables pour : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation Article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...].

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; [...]

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...].

2. LE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL DU QUARTIER SAINTE-CROIX POUR INFORMATION ET COMPREHENSION DU CONTEXTE ELARGI

La commune de Ciboure a souhaité traduire ses intentions d'aménagements urbains dans un schéma global à l'échelle du quartier Sainte-Croix. Ce projet vise :

- à ouvrir progressivement à l'urbanisation des terrains,
- à aménager et sécuriser le carrefour principal du quartier,
- à densifier le maillage de cheminements piétons/cycles existant, notamment en le prolongeant le long de la route d'Olhette,
- à identifier et localiser les projets futurs pour le quartier (implantation d'un point relais, création d'un bouclage automobile...).

Une partie de ces projets sera traduite de manière réglementaire sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou d'emplacements réservés au bénéfice de la commune.

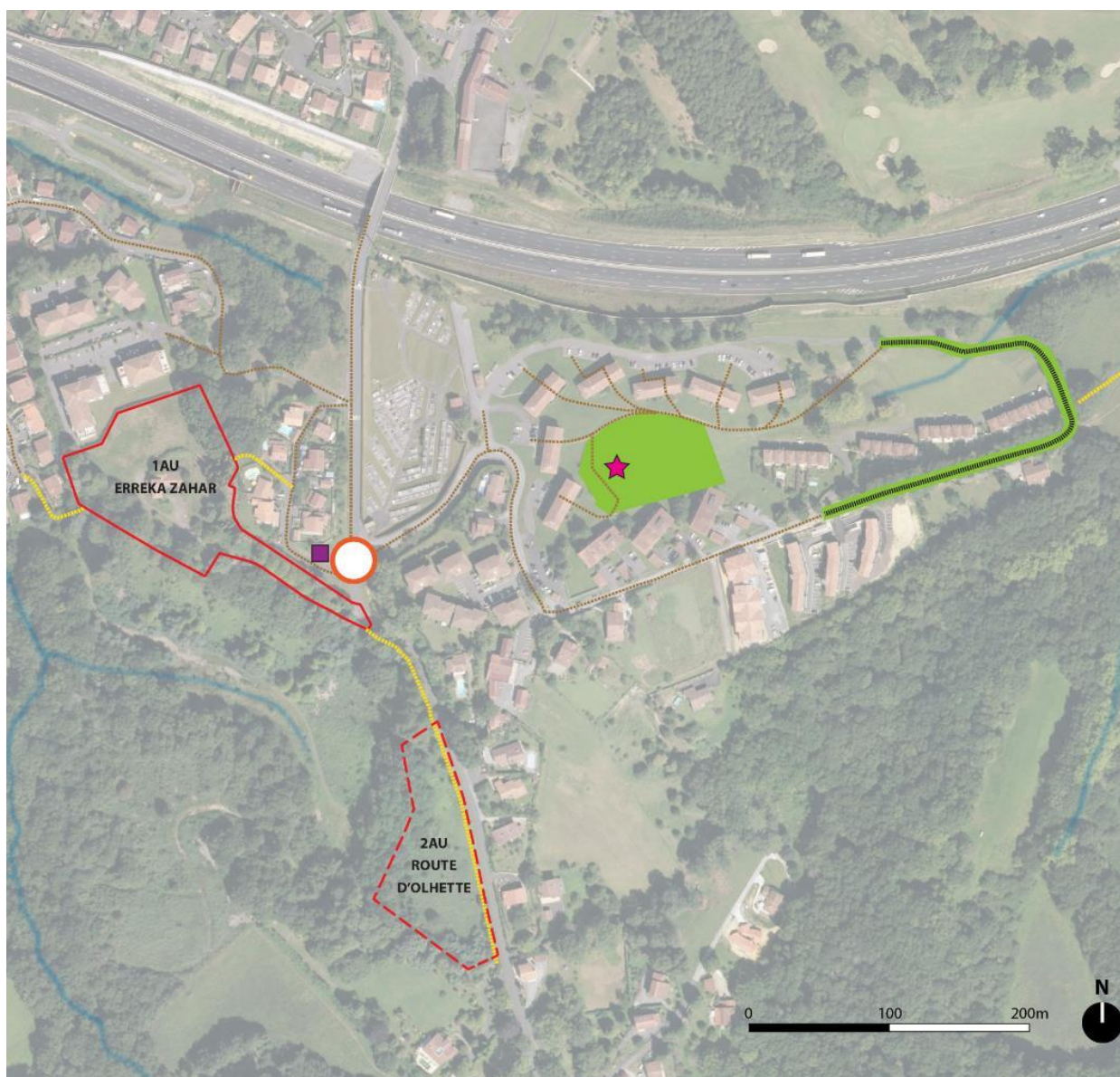


Schéma de principe du projet d'aménagement global à l'échelle du quartier – APGL64 (carte modifiée)



PERIMETRE DE LA ZONE 1AU, OUVERTE A L'URBANISATION ET SOUMISE A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PERIMETRE DE LA ZONE 2AU, NON OUVERTE A L'URBANISATION ET SOUMISE A MODIFICATION DU PLU



TROTTOIRS ET CHEMINEMENTS EXISTANTS : à préserver et à connecter aux cheminements projetés



VOIE DE BOUCLAGE A CREER : emplacement de principe de la voie permettant un bouclage viaire entre l'allée Zaldi Xurrito et le chemin Gurutze Saindu. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles et pourra être accompagnée de stationnements.



CHEMINEMENTS POUR MODES ACTIFS : emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager



INTERSECTION A AMENAGER : carrefour à aménager et à sécuriser en lien éventuel avec le département (giratoire, tourne-à-gauche, îlot séparateur...)



ESPACES EXTERIEURS PAYSAGERS : espaces publics et espaces verts bénéficiant d'aménagements paysagers et/ou de plantations d'arbres de haute tige



SERVICES ET COMMERCE : emplacement préférentiel d'implantation de commerces et de services de proximité



AIRE DE JEUX : emplacement préférentiel d'implantation d'aires de jeux intégrées aux aménagements paysagers du secteur.

3. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER ERREKA ZAHAR

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre ou rendre plus onéreuses la réalisation des dispositions indiquées ci-dessous :

PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat permanent agrémenté d'aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements avec de l'habitat individuel groupé et des logements collectifs.
- L'opération devra comporter au minimum 75% de logements sociaux, en logements locatifs via un prêt conventionné par l'Etat (PLUS, PLAI, PLS)¹ ou en accession sociale à la propriété via un dispositif de bail réel solidaire (BRS).

ACCES ET DESSERTE DU SECTEUR

- Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma et dans la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les nouveaux accès viaires au secteur seront limités à un accès depuis l'avenue Erreka Zahar au nord du secteur et un accès depuis l'allée Goiti ou le carrefour réaménagé à l'est. Depuis ces accès, une nouvelle voie offrira un bouclage viaire à sens unique et permettra la desserte interne du secteur.
- Les voies en impasse avec raquette de retournement sont interdites depuis les accès au secteur identifiés au document graphique.
- Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier.

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

- Les aménagements projetés devront permettre le maintien du caractère paysager du site et la préservation des espaces boisés et végétalisés en franges du secteur. Pour cela les constructions seront implantées dans la zone dite de densité indiquée sur le document graphique.
- Les constructions devront s'insérer de manière harmonieuse dans le quartier et dans le grand paysage. Elles respecteront les indications sectorielles de hauteur et de gabarit de l'orientation d'aménagement et de programmation. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 11m, conformément aux règlements du PLU et du SPR.
- Les constructions devront s'implanter dans la pente naturelle du terrain en limitant les déblais/remblais pour une bonne intégration paysagère.
- L'aménagement prévoira la création d'un espace public planté et paysager de quartier à dominante piétonne. Depuis cet espace les vues sur l'océan et sur le grand paysage seront maintenues.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront réalisés de manière paysagées et de préférence à l'air libre de manière à participer à l'ambiance plantée et végétalisée du secteur. Ils seront réalisés conformément aux dispositions du schéma directeur.

OBJECTIFS EN MATIERE DE DENSITE :

Afin de prendre en compte la présence de boisements à préserver et d'espaces non bâtis autour du secteur, les orientations en matière de densité sont définies pour l'espace constructible de l'OAP (périmètre restreint défini au document graphique dans lequel s'appliquent les dispositions en matière de densité).

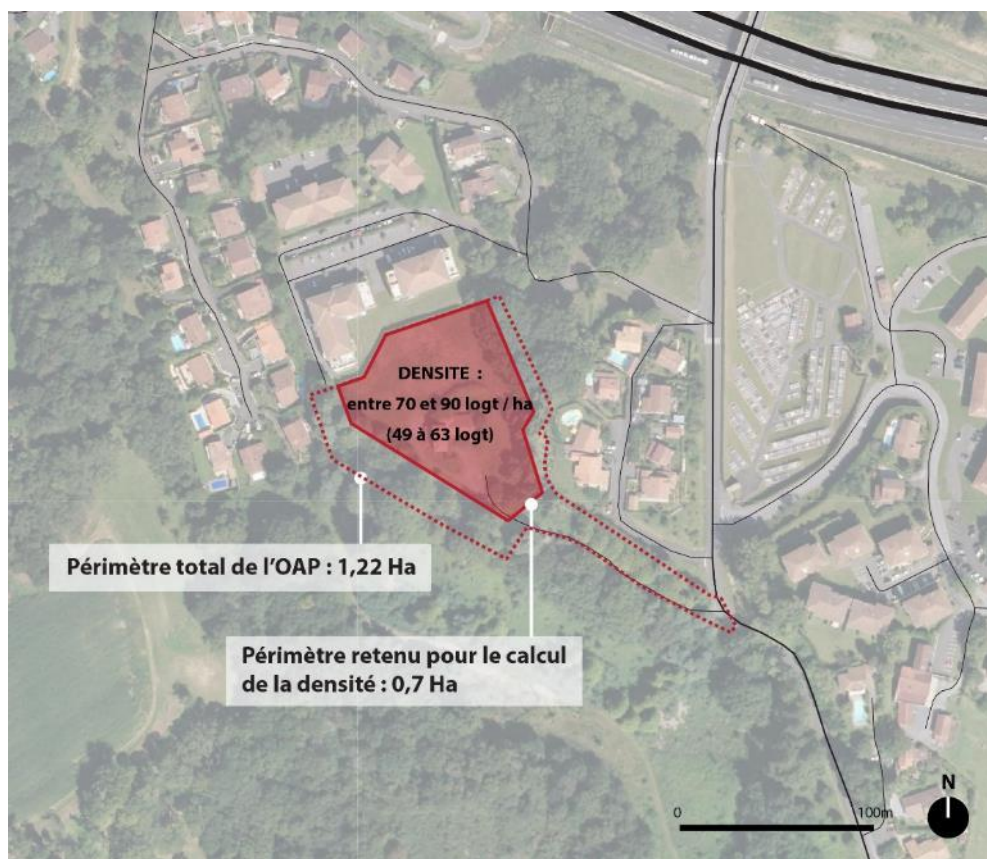
¹ PLUS : Prêt locatif à usage social / PLAI : Prêt locatif d'aide à l'insertion / PLS : Prêt locatif social

La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

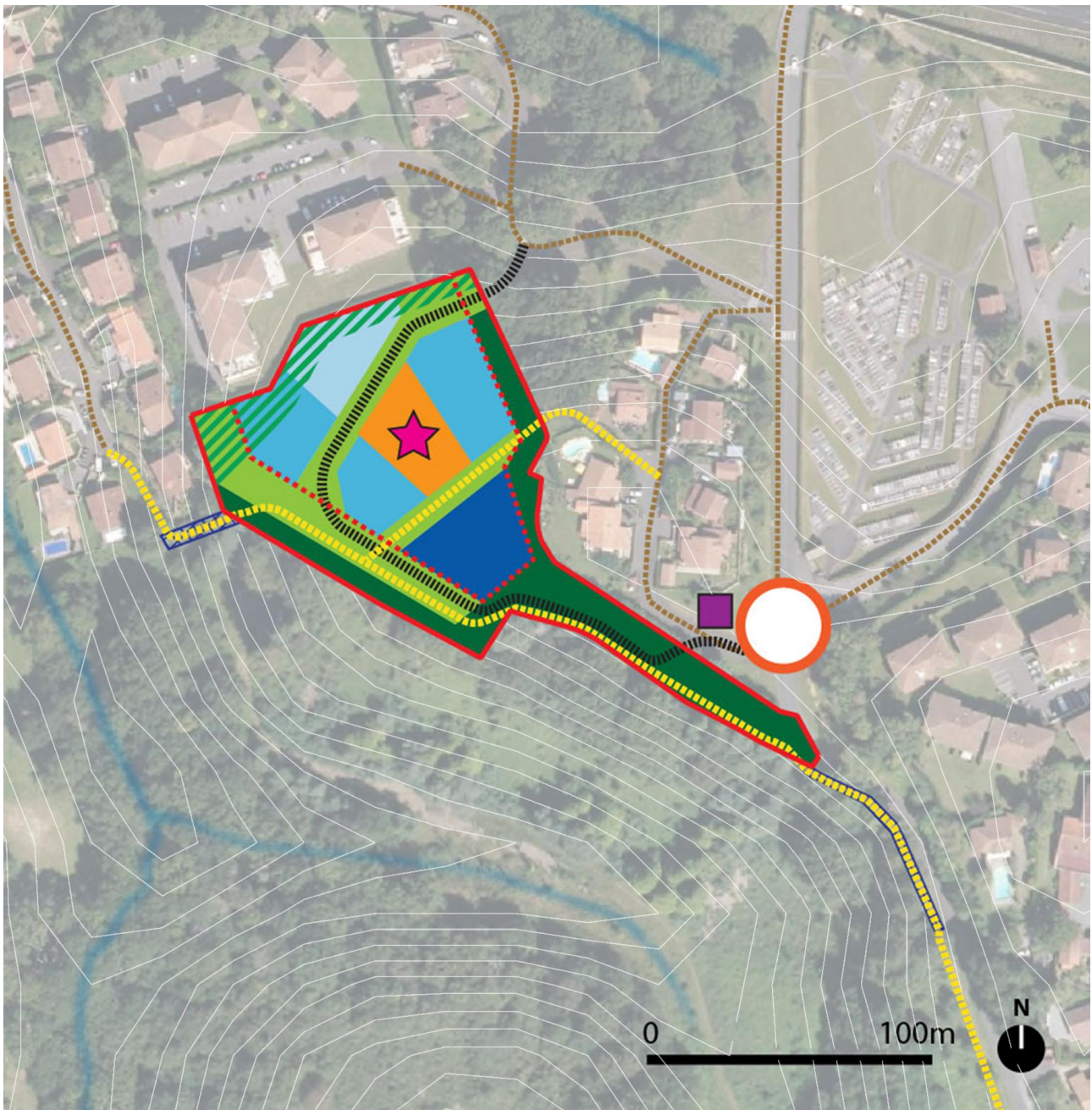
- Le périmètre total de l'OAP est de 1,22 Ha. Le périmètre dans lesquels s'appliquent les orientations en matière de densité est de 0,70 Ha
- La densité brute moyenne sur le secteur sera comprise entre 70 et 90 logements à l'hectare sur le périmètre dans lequel s'appliquent les dispositions en matière de densité.
- Le potentiel de logements pour le secteur est compris entre 49 et 63 logements

ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- **L'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme**, dès l'approbation du PLU.
- Elle est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur.
- Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux).



LE SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

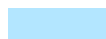


PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS EN MATIERE DE DENSITE

RESEAU VIAIRE ET DEPLACEMENTS

-  **VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE DU SECTEUR A SENS UNIQUE** : emplacement de principe de la voie d'accès et de desserte permettant un bouclage viaire. La largeur de chaussée motorisée ne dépassera pas 3,5 m afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire. Le tracé de la voie de desserte devra impacter le moins possible les boisements traversés, notamment dans le respect des prescriptions prévues par l'espace vert protégé figurant au plan de zonage réglementaire. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles et pourra être accompagnée de stationnements.
-  **CHEMINEMENTS POUR MODES ACTIFS** : emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager
-  **TROTTOIRS ET CHEMINEMENTS EXISTANTS** : à préserver et à connecter aux cheminements projetés
-  **INTERSECTION A AMENAGER** : carrefour à aménager et à sécuriser en lien éventuel avec le département (giratoire, tourne-à-gauche, îlot séparateur...)

FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES :

-  **ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE D'HABITAT GROUPE OU DE PETITS COLLECTIFS** : la hauteur des constructions sera dans le gabarit de l'habitat individuel avoisinant sur le secteur (hauteur au faîtage inférieure à 7m) de manière à maintenir les vues existantes sur le grand paysage.
-  **ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE D'HABITAT GROUPE OU COLLECTIF** : la hauteur des constructions sera dans le gabarit des bâtis traditionnels du Pays Basque tels que les fermes labourdines (hauteur au faîtage inférieure à 9m).
-  **ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE D'HABITAT COLLECTIF** : la hauteur des constructions sera dans le gabarit des logements collectifs avoisinants sur le secteur (hauteur au faîtage inférieure à 11m)

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ESPACES PUBLICS

-  **ESPACES EXTERIEURS PAYSAGERS** : espaces publics et espaces verts bénéficiant d'aménagements paysagers et/ou de plantations d'arbres de haute tige
-  **ESPACES PLANTES DEDIES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES** : espaces dédiés à des aménagements paysagés de gestion des eaux pluviales de préférence à l'air libre, non clos et paysagés (noues, bassins, canaux...)
-  **BOISEMENTS A MAINTENIR** : espaces plantés et arborés à maintenir et/ou compléter participant au caractère paysager et au traitement des franges des secteurs. Les aménagements prévus dans ces espaces (voies, cheminements...) devront être implantés de manière à limiter leurs impacts sur les boisements existants.
-  **ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE DE TYPE PLACETTE** : emplacement de principe d'un lieu d'échange et de rencontre pour le secteur. Les espaces s'appuieront sur un principe d'usage polyvalent de l'espace et de simplicité de traitement en cohérence avec les espaces publics du bourg. L'aménagement privilégiera le piéton et les espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes)

FONCTIONS URBAINES ET INDICATIONS A L'ECHELLE DU QUARTIER

-  **SERVICES ET COMMERCE** : emplacement préférentiel d'implantation de commerces et de services de proximité
-  **AIRE DE JEUX** : emplacement préférentiel d'implantation d'aires de jeux intégrées aux aménagements paysagers du secteur.
-  **EMPLACEMENTS RESERVES** : terrains identifiés comme emplacements réservés dans le présent projet de PLU (ER 9 et ER 12 : Aménagement et création de voies de circulations douces d'une largeur de 3m pour la voie douce et ses abords)