CIBOURE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

1.4 Le parti d'aménagement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de
la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 2 octobre 2021
arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

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

A- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 3

1. LE PROJET RETENU AU REGARD D'UNE INVERSION DE LA TENDANCE DEMOGRAPHIQUE ET D'UNE STABILISATION DE LA POPULATION RESIDENTE 4
2. … AU REGARD D'UNE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS TRES MODEREE 5
3. … AU REGARD D'UNE VOLONTE DE PROTEGER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER ET LA BIODIVERSITE DU TERRITOIRE 7
4. … AU REGARD DU BESOIN EN LOGEMENT A CREER PAR RENOUVELLEMENT ET DEVELOPPEMENT URBAINS 8
5. …AU REGARD DES OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITE PARTAGEE ET DES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET SERVICES ADAPTES AUX EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES 10
6. AU REGARD DE LA VOLONTE DE RENFORCER LE DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA COMMUNE 12
7. AU REGARD DES OBJECTIFS LIES A LA PRESERVATION ET A LA VALORISATION DE L'EAU COMME RICHESSE NATURELLE ET ELEMENT STRUCTURANT DU TERRITOIRE COMMUNAL 13

B- JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES REGLES APPLICABLES 14

8. LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES SECTEURS ET DES REGLES QUI LEURS SONT APPLICABLES 15
9. LES OUTILS REGLEMENTAIRES D'AMENAGEMENT 76
10. LES TRAMES REGLEMENTAIRES DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET DE LA BIODIVERSITE 88
11. LE POTENTIEL DE CREATION DE LOGEMENTS OFFERT PAR LE PLU 92
12. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 93

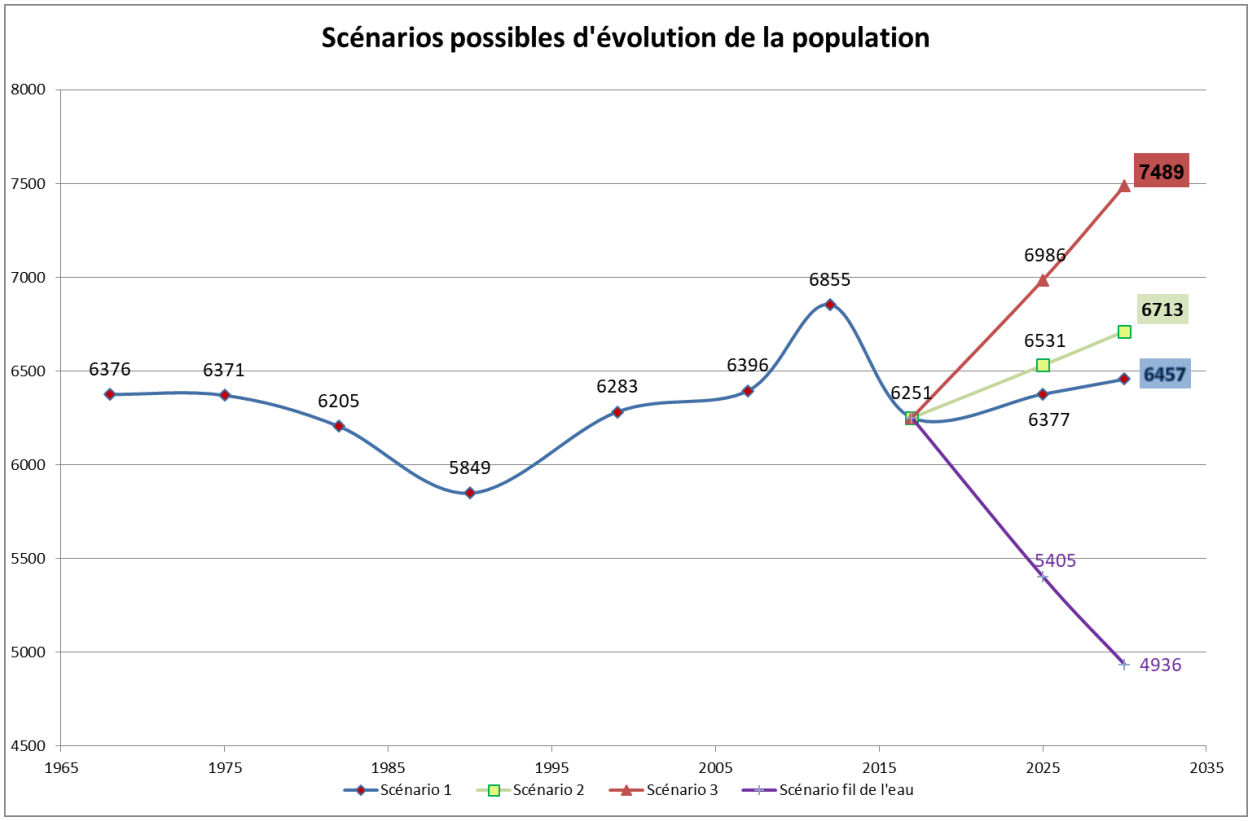
A- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. LE PROJET RETENU AU REGARD D'UNE INVERSION DE LA TENDANCE DEMOGRAPHIQUE ET D'UNE STABILISATION DE LA POPULATION RESIDENTE

Le souhait exprimé par la municipalité de Ciboure à travers l'élaboration de son PLU est d'inverser la tendance démographique qui connait une baisse importante depuis une décennie. Il s'agit de contrer un scénario au fil de l'eau qui consisterait à poursuivre sur un taux de croissance annuel moyen de -1,5%.

Les modalités de cette inversion de tendances restaient à définir au regard des leviers d'action publique, notamment en matière de création de résidences principales et de logements sociaux. Cet exercice s'inscrit par ailleurs dans les limites des capacités d'accueil physiques du territoire d'une part et dans les limites législatives du Code de l'urbanisme d'autre part.

Les différents scénarios étudiés sont exposés dans le rapport de présentation. Ils s'appuient sur différents taux de croissances annuels moyens de la population de 0% (stabilisation au niveau actuel) à 1,4% (scénario de forte reprise démographique fondé sur le rythme démographique connu de 2007 à 2012).



Le souhait de la municipalité étant de stabiliser la population résidente à son niveau actuel, dans le cadre d'un document d'urbanisme sécurisé dans l'application des dispositions de la Loi Littoral, le scénario de stabilisation démographique (taux de croissance annuel moyen de la population à 0%) a finalement été retenu par les élus.

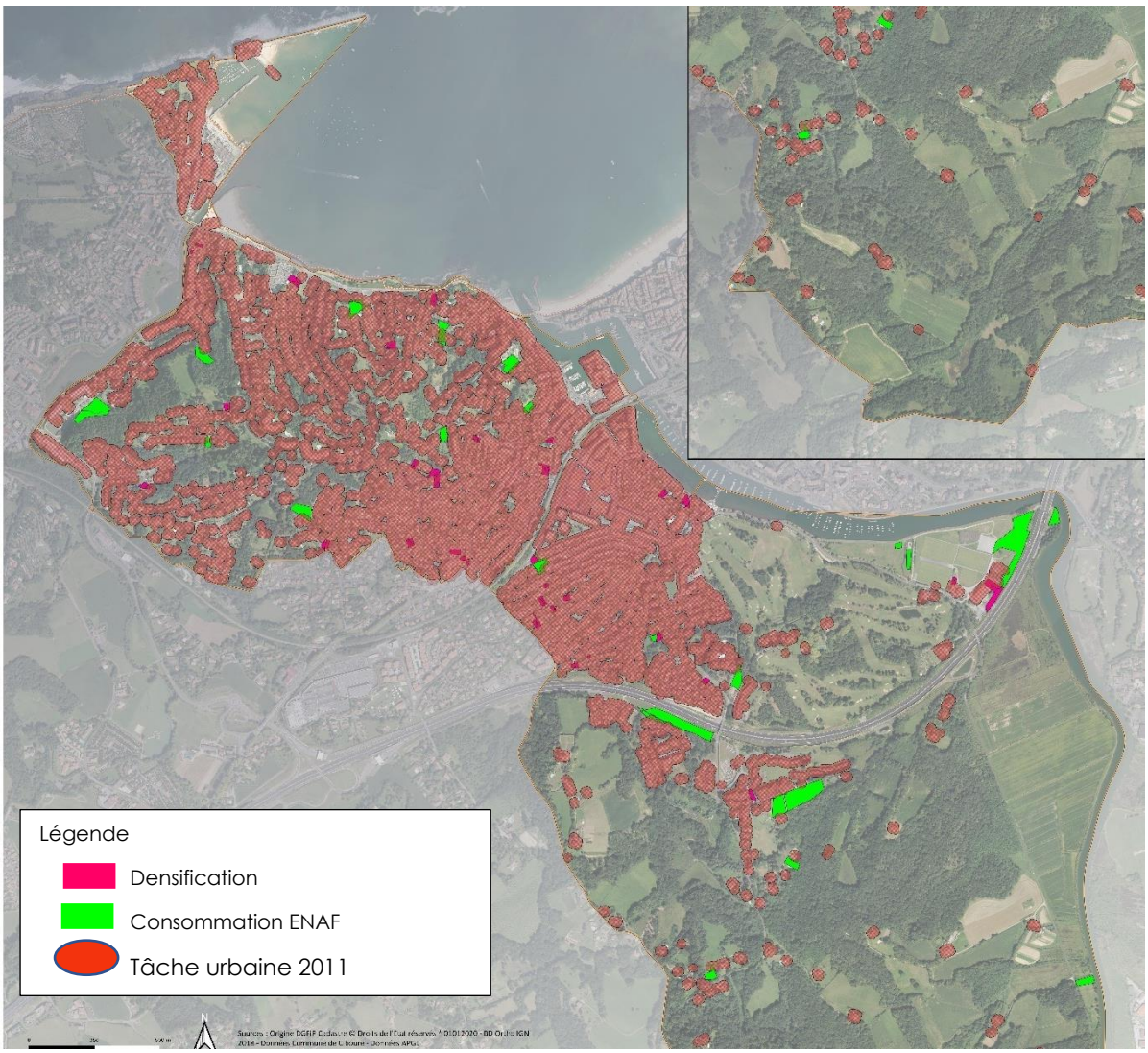
2. … AU REGARD D'UNE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS TRES MODEREE

Les analyses issues du diagnostic ont montré la faible maitrise de la collectivité sur les projets de création de logements au sein de l'agglomération. Cela souligne la nécessité de prévoir des constructions en extensions de l'agglomération de Ciboure pour permettre la construction de résidences principales et de logements sociaux dans un cadre de maitrise publique plus importante que dans les tissus bâtis existants.

Du fait des limites physiques et règlementaires présentes au Nord de l'autoroute A 63 et exposées dans l'Etat initial de l'environnement et dans le diagnostic communal du rapport de présentation, les extensions urbaines ne peuvent être situées qu'au Sud de l'autoroute A63.

Néanmoins, afin de préserver le plus possible son territoire et d'en respecter les capacités d'accueil au sud de l'autoroute A63, la municipalité de Ciboure souhaite limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à la stricte réalisation des opérations nécessaires.

La Commune souhaite pérenniser les terres agricoles au bénéfice du développement d'une agriculture de proximité sur son territoire ainsi que préserver les éléments de sa trame verte et bleue.



Consommation d'espaces de 2012 à 2021
Sources : DDFIP 64, DDTM 64, IGN, Commune de Ciboure / Réalisation : APGL – SITU

Sur les 7,35 ha (75%) consommés sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), 2,7 ha ont été destinés aux besoins du chantier d'extension de l'autoroute A63, soit 28% de la consommation totale et 37% de la consommation ENAF estimée. Ces espaces n'ont pas été support de développement urbain et ne sont donc pas retenus pour les besoins de la présente analyse.

La consommation ENAF retenu comme support des objectifs chiffrés de modération à exprimer dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'élève donc à 4,65 ha.

La Commune de Ciboure souhaite que le PLU soit compatible avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé par le Conseil régional de Nouvelle Aquitaine en décembre 2019.

Le PADD affiche donc la volonté de tendre vers une modération de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle de la décennie passée, soit une consommation maximale d'environ 2,3 ha.

3. … AU REGARD D'UNE VOLONTE DE PROTEGER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER ET LA BIODIVERSITE DU TERRITOIRE

A travers son PLU, la municipalité de Ciboure affiche la volonté de protéger le patrimoine naturel, le paysage et la biodiversité de son territoire. Le règlement doit ainsi mobiliser différents outils au service de cet objectif.

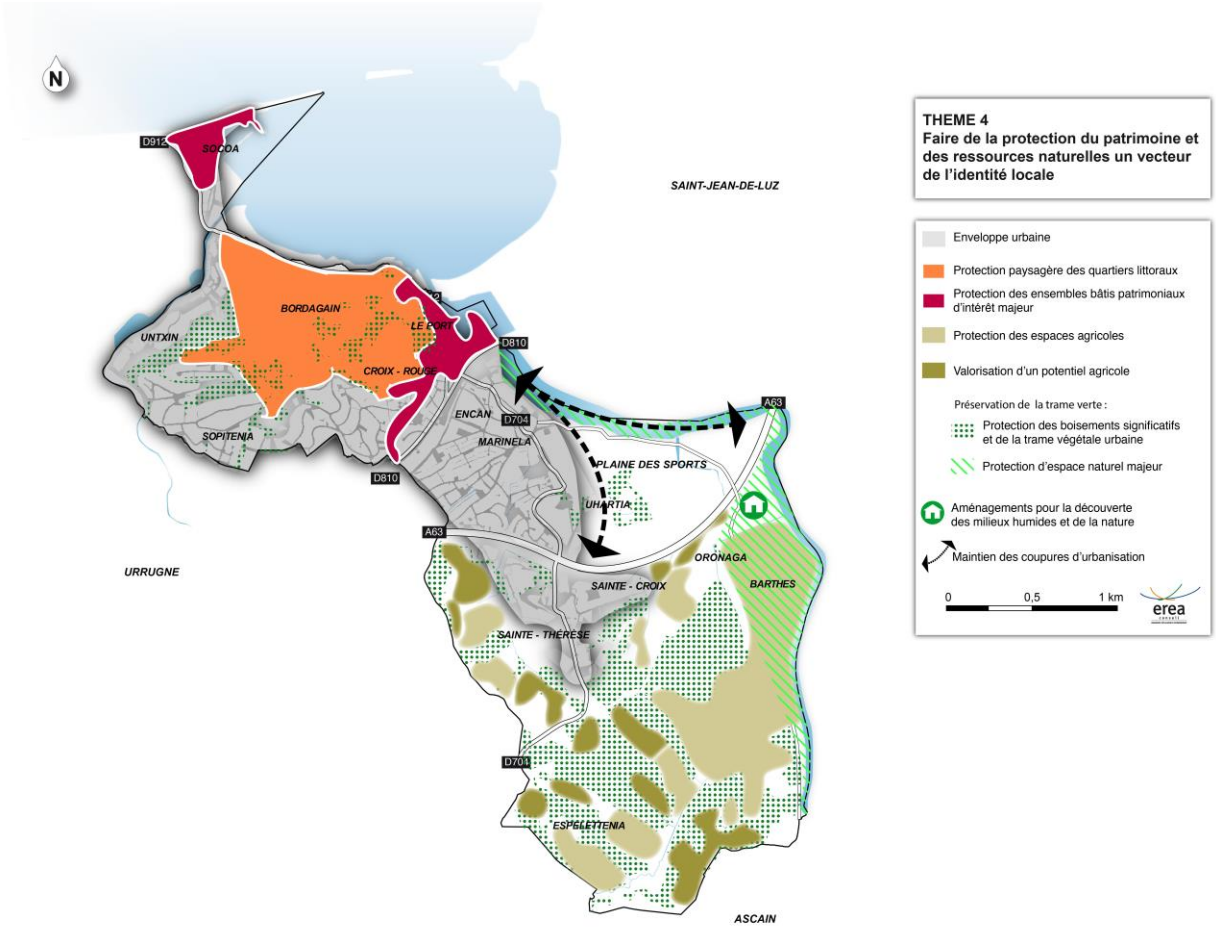
La délimitation des zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N) inconstructibles constitue le premier outil au service de cette protection. Les zones non constructibles doivent être les plus étendues possibles au regard de la réalité du territoire et des besoins en extensions urbaines exprimés.

L'application de la Loi Littoral sur le territoire de Ciboure a également mis en exergue les espaces boisés significatifs, les espaces remarquables du littoral et une coupure d'urbanisation qui doivent faire l'objet d'un traitement règlementaire protecteur. La préservation de ces derniers contribue à l'objectif de préservation des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue sur le territoire de Ciboure.

Ces identifications permettent également de préserver et d'encadrer la réalisation d'aménagements pour l'ouverture au public des sites les plus fragiles.

Les espaces naturels paysagers constitutifs de l'identité des quartiers pavillonnaires doivent aussi faire l'objet d'un traitement particulier visant leur préservation (espace verts protégés). Les dispositions règlementaires en matière d'implantation des constructions, d'emprise au sol, de gestion des espaces libres ou de libre écoulement des eaux de pluies contribuent également à la préservation du patrimoine naturel urbain.

Extrait du PADD :



4. … AU REGARD DU BESOIN EN LOGEMENT A CREER PAR RENOUVELLEMENT ET DEVELOPPEMENT URBAINS

Les analyses exposées dans le diagnostic communal ont conduit à l'expression d'un besoin important en logements, notamment en résidences principales pour inverser la tendance démographique et en logements sociaux pour résorber la carence dans l'application de la loi SRU.

Toutes choses égales par ailleurs, en l'absence d'action publique visant à contrebalancer le phénomène croissant de création de résidences secondaires et de logements locatifs saisonniers, la projection du point mort dans les années futures conduit à exprimer un besoin de 90 logements par an pour permettre un accueil d'habitants suffisants pour stabiliser la population. Les besoins seraient alors de 900 logements en 10 ans.

Le souhait de la municipalité n'est cependant pas de construire 900 logements à tout prix. Il s'agit pour elle de permettre la création d'un nombre de résidences principales et de logements sociaux suffisants pour stabiliser sa population et résorber son déficit en logements sociaux (500 logements sociaux à produire d'ici 2025). Si la part des résidences secondaires dans le nombre total de logements créés est réduite, le nombre total de logements nécessaire sera moindre.

Le diagnostic a montré la faible maitrise publique sur les opérations de création de logements réalisées au fil de l'eau, en densification ou en renouvellement urbain, au sein des espaces urbanisés de l'agglomération de Ciboure. Un potentiel de 200 logements pourrait ainsi échapper au contrôle de la collectivité et être en partie dédié à la création de résidences secondaires et de logements touristiques.

Les capacités de densification et de mutabilité issues du diagnostic communal :

Type	Nombre de logements estimés	Degré de maitrise publique des opérations	Nombre et part des résidences principales (logements sociaux)
Constructions en densification	82	**Faible**	Inconnu
Renouvellement urbain au fil de l'eau	120	**Faible**	Inconnu
Renouvellement urbain de l'Encan	250 à 460	**Forte**	187 à 345 (75%)
Total	**452 à 662**		**187 à 345 (41% à 53%)**

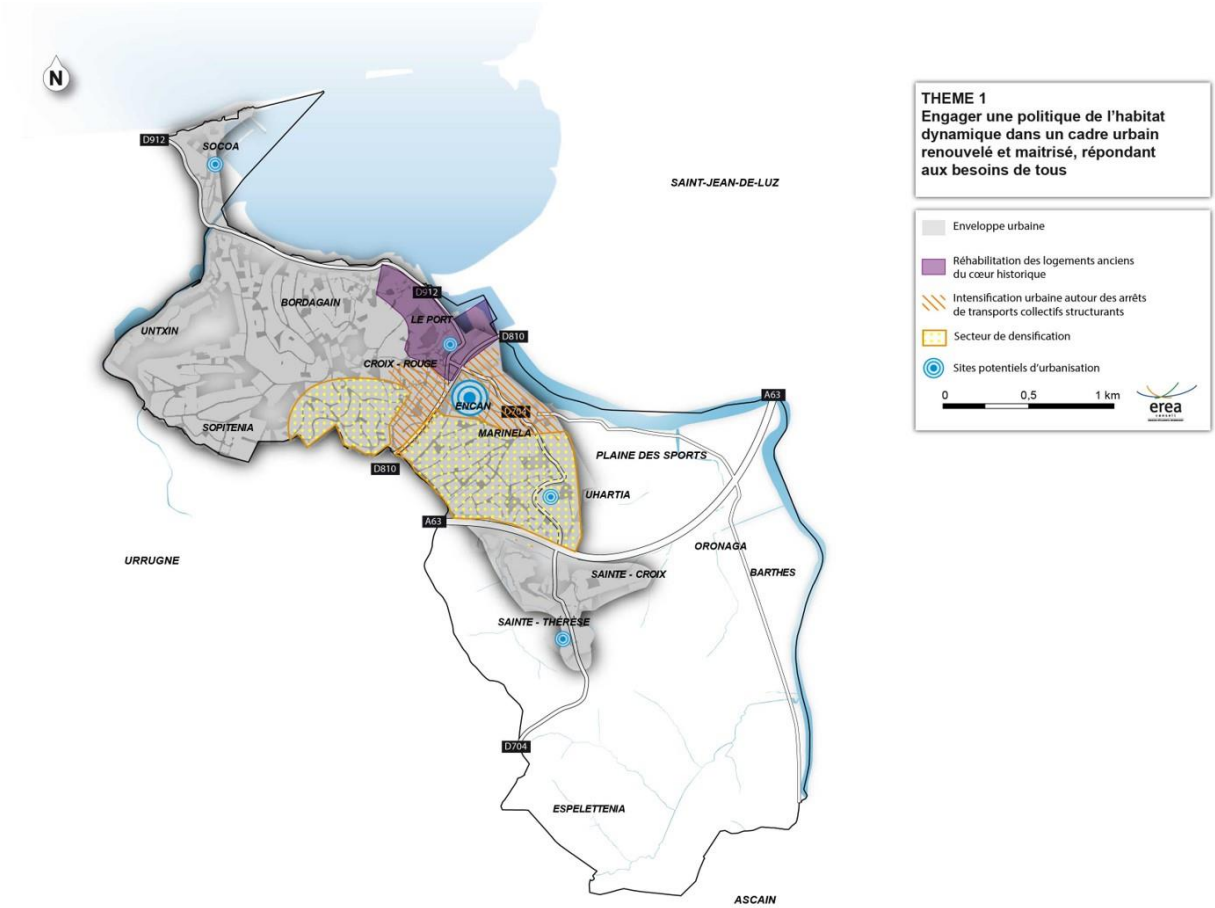
Le PLU rend également possible le renouvellement urbain au fil de l'eau dans des quartiers anciennement pavillonnaires où les phénomènes de démolition-reconstruction et de densification sont déjà perceptibles : Sud de Marinella et abords de la RD 918.

Le PLU doit également intégrer la zone d'aménagement différé du quartier de l'Encan en délimitant un périmètre d'attente de projet global qui gèle les autorisations d'urbanisme pour une durée de 5 ans. Mais ce projet de renouvellement urbain ne sera pas suffisant pour répondre aux besoins de la commune en matière de logements.

Le règlement du PLU prévoit ainsi un nombre minimal de logements sociaux à réaliser dans les opérations ayant pour effet de créer au moins 4 logements, en zones urbaines et à urbaniser.

Les développements urbains en extension au Sud de l'autoroute A63 doivent donc permettre la création d'un nombre total de logements compris entre 500 et 900 logements. Les zones à urbaniser ainsi délimitées font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à optimiser le foncier mobilisé en faveur de la création de logements. L'enveloppe foncière mobilisable en extension est limitée à 2,3 ha, en incluant l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Extrait du PADD :



5. …AU REGARD DES OBJECTIFS EN MATIERE DE MOBILITE PARTAGEE ET DES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET SERVICES ADAPTES AUX EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES

Le PLU de la Commune de Ciboure doit permettre d'apporter des réponses aux besoins de mobilités actuels et futurs, c'est-à-dire pour faire face aux difficultés rencontrées en zones urbaines mais aussi anticiper les besoins de connexions à venir avec les zones à urbaniser. En la matière, les objectifs identifiés sont notamment d'organiser un schéma de liaisons douces, au Nord et au Sud de l'A63, en intégrant les futures extensions de l'agglomération ;

Ils se traduisent sous forme d'emplacements réservés pour l'aménagement de liaisons douces et de dispositions règlementaires relatives au stationnement des véhicules et des cycles en zones urbaines et à urbaniser.

Des aménagements sécurisants doivent être envisagés en entrée de ville au Sud de l'autoroute A63, sur la route d'Olhette et les entrées de ville sont à requalifier en zones urbaines (plaine des Sport, Encan, Lycée maritime et Socoa).

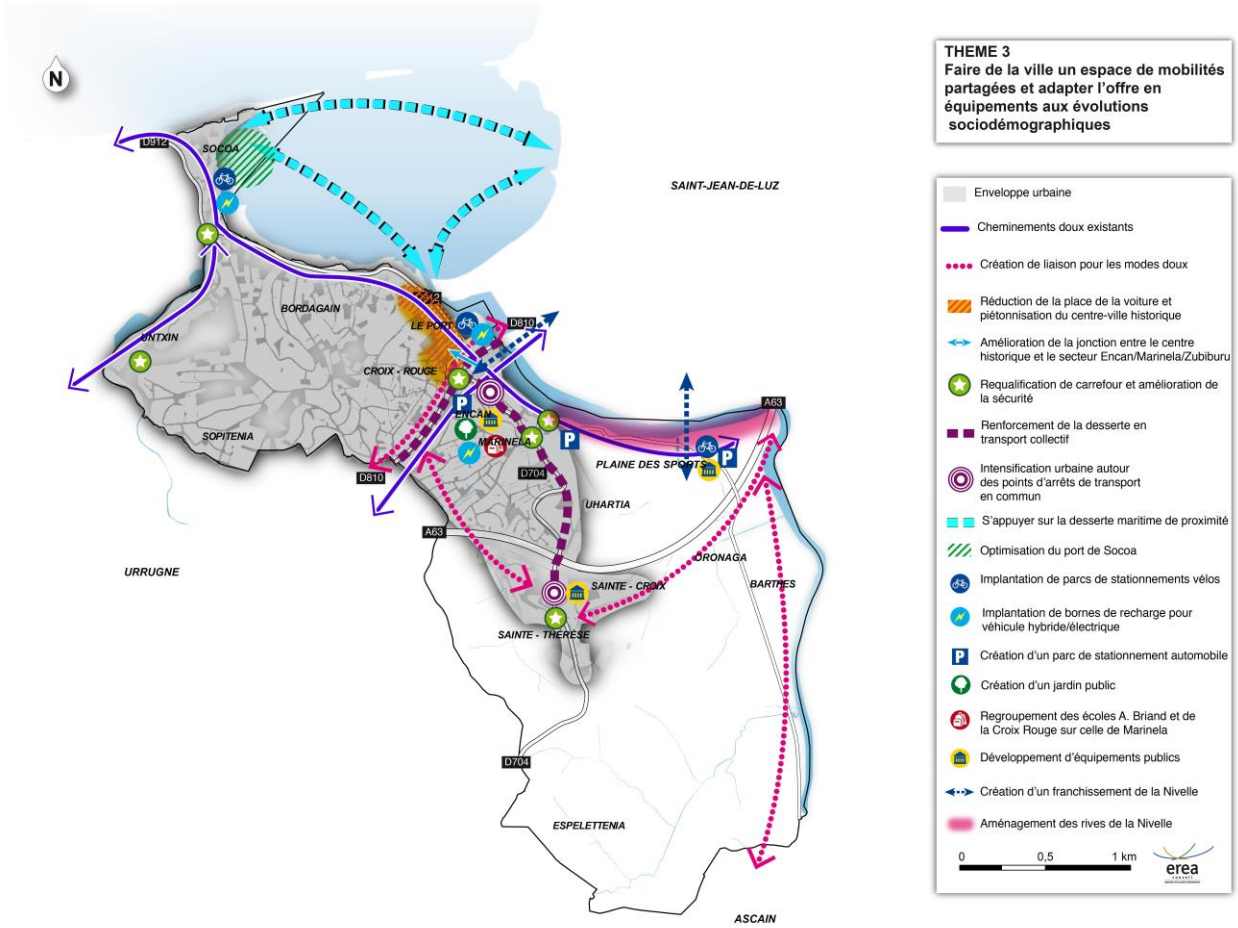
L'objectif de la Commune est également de développer une urbanisation compatible avec l'évolution de l'offre de transports collectifs. Cela va dans le sens d'une densification de l'urbanisation à proximité des arrêts de bus interurbains existants (RD 918, et route d'Olhette).

Par ailleurs, dans le cadre de l'objectif d'adaptation des mobilités aux besoins de tous, le PLU doit prendre en compte les possibilités de réduire le nombre de places de stationnements exigées pour la création de certains types de logements aidés ou à proximité de la gare de Saint-Jean-de-Luz, considérée comme un arrêt de transport en commun structurant en site propre.

Concernant les besoins en matière d'équipements et de services, la Commune souhaite notamment compléter l'offre d'équipements sportifs et ludiques pour tous les âges sur la plaine des sports et contribuer à la réflexion sur la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. Une réflexion doit également être menée pour l'aménagement du port de Socoa, dans les limites respectives de l'agglomération de Ciboure et de la bande littorale.

Le PLU doit également permettre de pérenniser l'ensemble des équipements publics présents sur le territoire, et notamment la salle des fêtes et les équipements situés au Sud de la Plaine des sports.

Extrait du PADD :

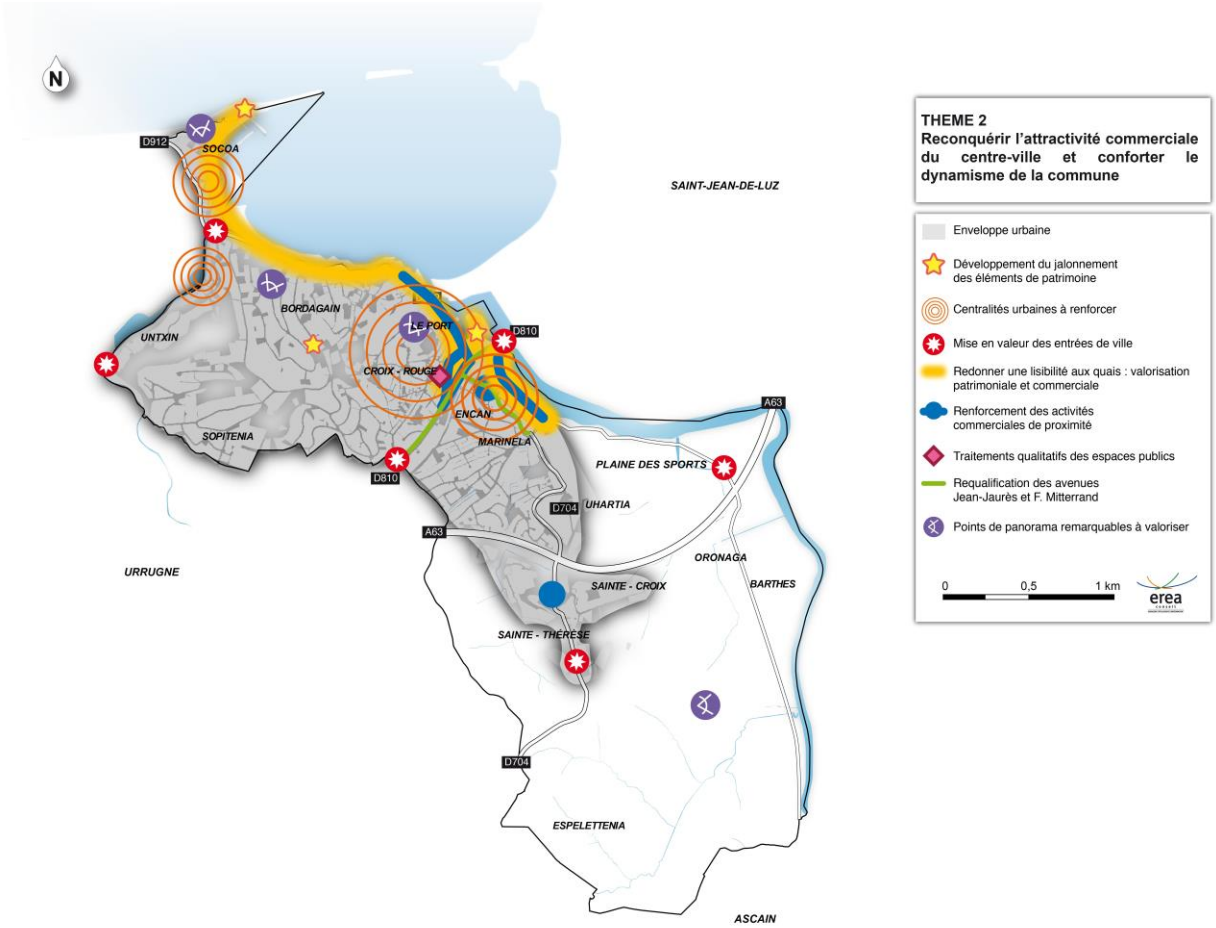


6. AU REGARD DE LA VOLONTE DE RENFORCER LE DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

Dans la mesure des outils offerts par le PLU, la Commune de Ciboure souhaite œuvrer en faveur du dynamisme économique de la Commune. Elle souhaite notamment agir sur plusieurs leviers :

- Le maintien de façades commerciales diversifiées dans les rues les plus animées des centres bourgs de Ciboure et de Socoa,
- L'action en faveur de l'implantation d'activités économiques dans le quartier de Marinella, en bordure du futur quartier de l'Encan,
- Des dispositions règlementaires spécifiques aux activités économiques portuaires,
- La prise en comptes des besoins spécifiques d'un chantier naval fluvial.

Extrait du PADD :

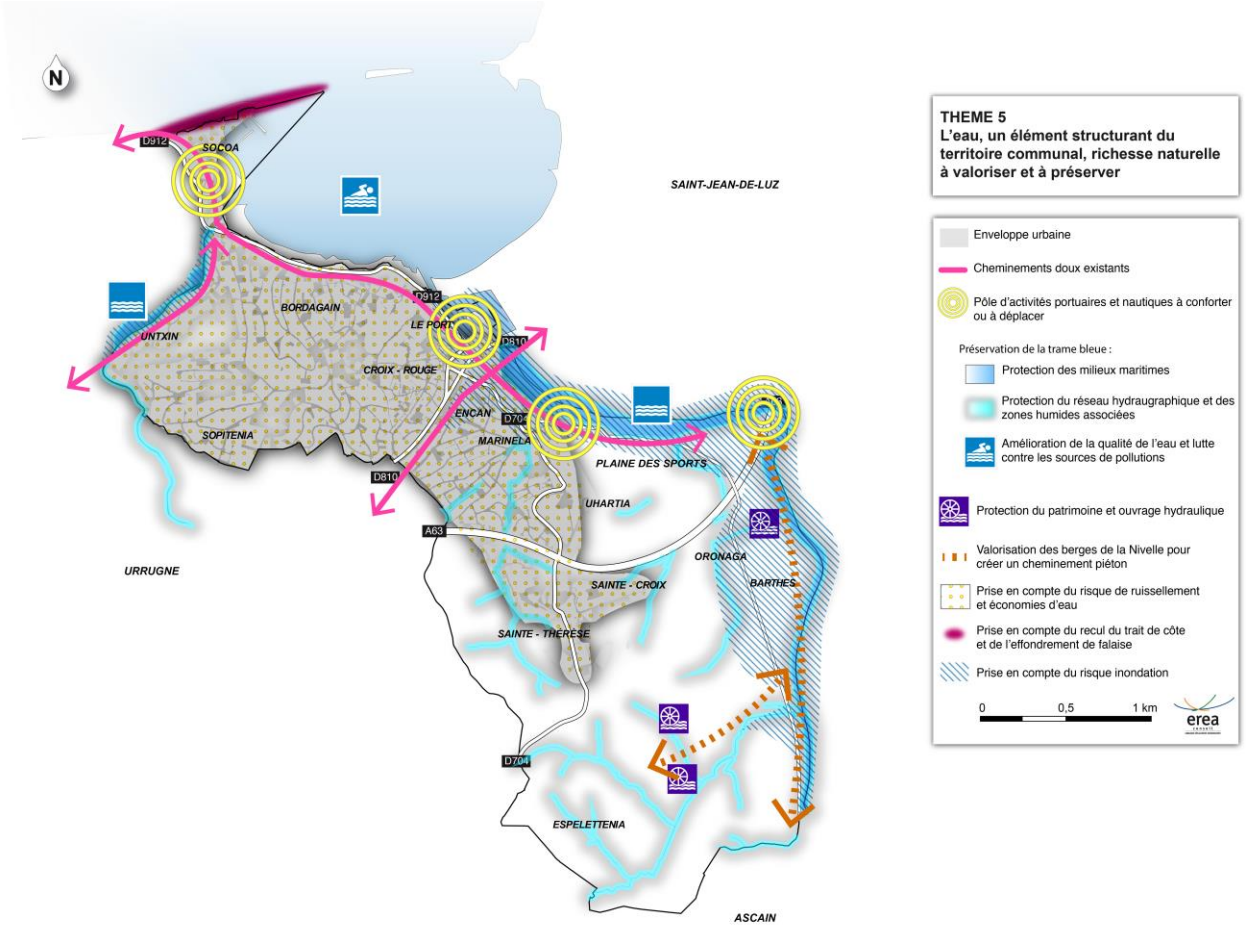


7. AU REGARD DES OBJECTIFS LIES A LA PRESERVATION ET A LA VALORISATION DE L'EAU COMME RICHESSE NATURELLE ET ELEMENT STRUCTURANT DU TERRITOIRE COMMUNAL

Il est important pour la Commune de Ciboure de valoriser les caractéristiques maritimes et fluviales de son territoire, au-delà de leur aspect strictement balnéaire et touristique. Le PLU doit ainsi prendre en compte les activités économiques liées à la présence de l'eau (ports, chantiers navals, agriculture sur les Barthes), tout en assurant la préservation des secteurs les plus sensibles de la trame bleue identifiés par l'Etat initial de l'environnement.

Il s'agit également d'adapter l'urbanisation aux risques naturels connus et de gérer les eaux usées et pluviales conformément aux dispositions prévues par les schémas directeurs communautaires.

Extrait du PADD ;



B- JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DES REGLES APPLICABLES

8. LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES SECTEURS ET DES REGLES QUI LEURS SONT APPLICABLES

Clés de lecture du règlement :

Par soucis d'information des lecteurs et des pétitionnaires, la Commune de Ciboure a souhaité faire apparaitre une sectorisation liée à l'application du règlement du Site Patrimonial Remarquable sur son territoire.

La dénomination des zones et des secteurs du règlement doit ainsi être lue comme suit :

- Nom de la zone :
  - Naturelle et forestière : N
  - Agricole : A
  - Urbaine : U
  - A urbaniser : AU
- Suffixe appliqué au nom de la zone le cas échéant :
  - UA : zone urbaine mixte de centre ancien
  - UB : zone urbaine mixte pavillonnaire
  - UC : zone urbaine mixte d'habitat collectif
  - UINF : zone urbaine spécialisée pour les infrastructures majeures (voie ferrée et autoroute)
  - UP : zone urbaine spécialisée destinée aux activités portuaires
- Première entrée de sectorisation : suffixe identifiant la forme urbaine prédominante à préserver ou la forme urbaine souhaitée en zones urbaines mixtes ou un indice de projet en zone N :
  - UBa : secteurs pavillonnaires les plus denses en zone UB
  - Ncu : secteur de la zone N matérialisant une coupure d'urbanisation en application de la Loi Littoral
- Seconde entrée de sectorisation, sans lien directe avec la présente démonstration relative aux dispositions règlementaires propres au PLU :
  - UBc-3a : zones urbaines mixtes pavillonnaires les moins dense concernées par les dispositions du secteur 3a du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR)
  - Ncu-3c : zone naturelle et forestière de coupure d'urbanisation concernée par les dispositions du secteur 3c du règlement du SPR.

8.1. LES ZONES NON BATIES

8.1.1.LES ZONES AGRICOLES

Sont classées en zones agricoles les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le diagnostic du territoire présente un état de l'activité agricole sur la commune de Ciboure. Malgré une diminution du nombre d'exploitations agricoles et des surfaces exploitées, des espaces au sud de l'autoroute sont encore voués à l'agriculture. Le PLU a fait le choix de préserver ces espaces en les classant en zone agricole. Ce classement s'appuie sur le croisement de plusieurs données :

- L'inscription des terres au registre parcellaire graphique de 2018,
- La présence de sièges d'exploitations, de bâtiments d'élevage et autres bâtis agricoles,
- Les parcelles entretenues mais non déclarées à la PAC (donnée de la chambre d'agriculture),
- Le parcellaire agricole.

Ces données agricoles ont également été croisées avec les enjeux environnementaux notamment ceux induits par les espaces remarquables de la Loi littoral, les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, les sites Natura 2000, les trames écologiques forestières.

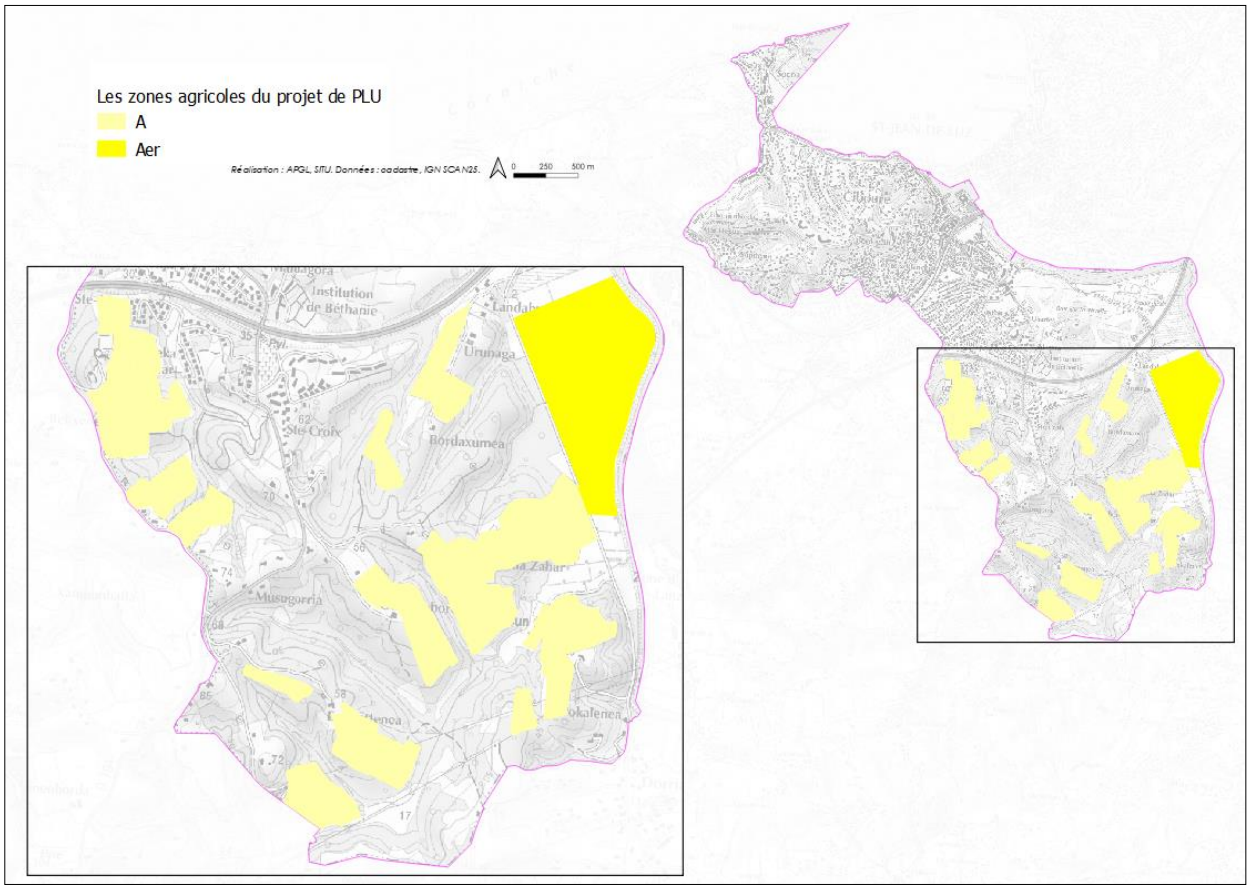
Au sein de la zone agricole, il est distingué un secteur agricole indicé 'espace remarquable' (Aer). Ce secteur Aer identifie une partie des barthes de la Nivelle qui est exploitée en céréaliculture.

Les barthes de la Nivelle sont des espaces classés en site Natura 2000 et ZNIEFF. Ce sont des espaces naturels identifiés dans des documents supra-communaux comme d'intérêt majeur et qui sont soumis à des aléas inondations. Les barthes de la Nivelle ont donc été identifiés en tant qu'espaces remarquables de la Loi littoral. Compte tenu de l'usage agricole d'une partie des terrains (classement RPG, céréaliculture, proximité de l'exploitation agricole), le parti pris a été de les classer en secteur Aer. Conformément aux dispositions de la Loi littoral en matière de préservation des espaces remarquables, seuls peuvent être implantés les aménagements visés à l'article R.121-5 du C.U.

Le PLU de Ciboure n'identifie pas de zone agricole dans les espaces proches du rivage et dans la coupure d'urbanisation délimités en application de la Loi Littoral.

En application de la Loi « Littoral », l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme indique que « *Par dérogation à l'article L.121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières et qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative de l'Etat, après avis de la CDNPS. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages* ».
Conformément aux dispositions de la loi « littoral », les annexes des constructions à destination d'habitation situées au sein des zones agricoles ne sont pas autorisées, seules les extensions sont autorisées, sous conditions d'emprise, de densité, hauteur et implantation.

Les zones agricoles représentent une superficie totale de 99,6 ha soit 13,2 % du territoire communal. Sur ces 99,6 ha de zone agricoles, 26,8 ha sont classées secteur Aer, soit 3,5 % du territoire communal.



Les zones agricoles (A) du projet de PLU de Ciboure. Source : APGL, SITU.

8.1.2.LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

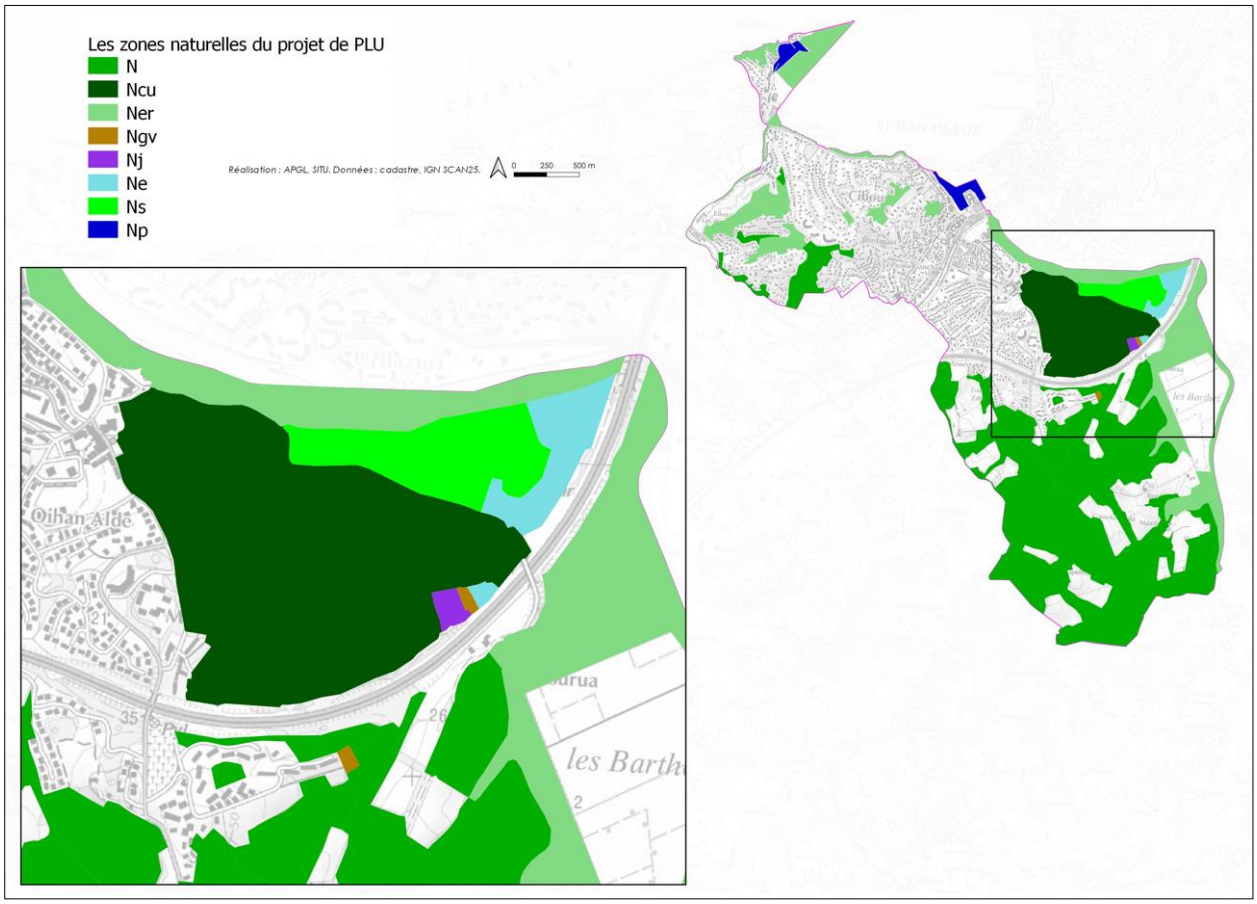
Sont classées en zones naturelles et forestières les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger principalement en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Le diagnostic du territoire dresse le profil environnemental de la commune de Ciboure. Compte tenu des sensibilités environnementales mises en avant, plusieurs critères ont été favorables au classement des terres en zone naturelle :

- Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique et les sites Natura 2000,
- Les espaces remarquables (hors secteur Aer) et coupures d'urbanisation de la Loi littoral,
- Les trames écologiques à dominante forestières et le chevelu hydrographique principalement au sud de l'autoroute,
- Les zones de bâtis diffus hors agglomération.

Les zones naturelles (N) représentent une superficie totale d'environ 389 ha soit 51,4 % du territoire communal. Au sein de la zone naturelle (N), il est distingué plusieurs secteurs, répondant à des enjeux particuliers :

- Les secteurs Ner, d'une superficie de 94,4 ha, correspondent aux espaces remarquables délimités en application de la Loi littoral (article L.121-23 du C.U.),
- Le secteur Ncu, d'une superficie de 50,2 ha, correspond à une coupure d'urbanisation, délimité en application de la Loi littoral (article L.121-22 du C.U.),
- Le secteur Ne, d'une superficie de 5,5 ha, correspond au secteur d'équipement bâti de la plaine des sports : il est destiné à permettre d'une part la gestion des équipements publics déjà présents dans la zone, et d'autre part, à accueillir une plateforme de carénage pour le déplacement du chantier naval fluvial de l'Armanou.
- Le secteur Ns, d'une superficie de 10,5 ha, correspond au secteur d'équipements sportifs non bâti de la plaine des sports : il est destiné à permettre des aménagements légers de sports et de loisirs,
- Le secteur Nj, d'une superficie de 0,7 ha, correspond aux jardins familiaux, il est destiné à en permettre la gestion par des outils règlementaires adaptés,
- Les secteurs Np, d'une superficie de 5,98 ha, correspondent aux plans d'eaux en prolongement des zones portuaires départementales (Saint-Jean,-de-Luz/ciboure, Socoa et Untxin),
- Les secteurs Ngv, d'une superficie d'environ 0,45 ha, correspond aux aires d'accueil des gens du voyage. Deux sites sont en cours d'investigations par la CAPB compétente en la matière : le premier est situé entre la salle des fêtes et les jardins familiaux, le second est situé en extension de l'agglomération à l'Est du quartier Sainte-Croix. Un seul des deux sites sera finalement retenu, en vue de permettre la sédentarisation d'une dizaine de ménages sur des emplacements de caravanes avec cuisines et sanitaires communs en dur.



Les zones naturelles (N) du projet de PLU de Ciboure. Source : APGL, SITU.

A noter que dans les secteurs N-3d, N4, Ne-3c, Ns-3c, Np-1, Ner-1, Ner-2b, Ner-3c, Ncu-3c et Ngv-4, les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition d'être conformes aux dispositions du règlement du SPR.

De plus, dans l'ensemble de la zone, en bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge haute. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport à la limite haute des berges de l'Untxin et de la Nivelle.

→ Les dispositions règlementaires applicables en zone N stricte

La zone N est une zone de préservation. Les constructions admises y sont donc limitées au minimum nécessaire à la gestion du territoire de Ciboure.
Toutes les occupations et utilisations du sol non soumises à conditions particulières dans l'article N2 du règlement sont interdites.

Y sont ainsi possiblement admises, sous réserve de réalisation des conditions requises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINESPIC),
- les bâtiments nécessaires et liés à une activité agricole ou à la transformation et à la vente des produits de l'exploitation,
- les bâtiments nécessaires aux exploitations forestières,
- la réfection des constructions existantes avant l'approbation du PLU,
- l'extension des habitations à hauteur de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 50 m².

Il s'agit de dispositions règlementaires de gestion de l'existant, hors activités agricoles et forestières qui peuvent s'y développer.

→ Les dispositions règlementaires applicables dans le secteur Ne

Dans le secteur Ne, sous réserve de satisfaction des conditions requises, il s'agit de permettre la gestion des équipements publics existants (salle des fêtes), en permettant notamment leur extension sur 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 50 m².

Le secteur doit aussi permettre l'accueil d'une zone de carénage en vue du déplacement du chantier naval fluvial de Larmanou à proximité de la Nivelle. L'enjeu est fort pour la Commune de Ciboure qui souhaite maintenir cette activité économique à proximité du site existant, ce dernier étant désormais contraint par les habitations et les infrastructures voisines.

En juin 2021, la Commune a lancé une consultation pour une étude d'opportunité sur l'aménagement de la plaine des sports incluant notamment ce projet.

→ Les dispositions règlementaires applicables dans le secteur Ns

De la même manière, dans le cadre de la consultation lancée par la mairie de Ciboure pour une étude d'opportunité de l'aménagement de la Plaine des Sports, le secteur Ns permet l'accueil d'aménagements et d'installations légères destinés aux pratiques de sports et de loisirs. Les constructions légères de moins de 10 m² y sont admises, notamment en vue de l'installation de toilettes sèches pour les usagers de la Plaine.

→ Les dispositions règlementaires applicables dans le secteur Nj

Le secteur Nj accueille déjà une activité de jardins familiaux, entre le golf et l'autoroute. Les seules constructions présentes sont des cabanes légères destinées à ranger les outils des usagers. Les constructions légères de moins de 10 m² d'emprise au sol y sont aussi admises.

→ Les dispositions règlementaires applicables dans le secteur Ngv

Les deux secteurs Ngv sont respectivement situés entre les jardins familiaux et la salle des fêtes et dans le prolongement du quartier Sainte-Croix. Ils sont destinés à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage comme prévu dans le Schéma départemental des gens du voyage.

Un seul de ces deux sites sera finalement retenu par la CAPB compétente en matière d'accueil des gens du voyage. Des investigations juridiques et techniques sont en cours pour déterminer lequel.

Chacun des secteurs Ngv est assorti d'un emplacement réservé à des opérations de mixité de l'habitat en application des dispositions de l'article L. 151-41-4° du Code de l'urbanisme.

Le secteur le plus vaste, au Sud de l'autoroute, représente une superficie de 0,3 ha qui doit être comptabilisée dans l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) du PLU, pour permettre la création d'une dizaine de logements.

Les logements créés seront de l'habitat adapté par la sédentarisation de résidences mobiles autour d'une cuisine et de sanitaires communs.

→ Les dispositions règlementaires applicables dans les secteurs Np :

Dans les secteurs Np, sont uniquement autorisés le dragage, la création d'appontements, de quais et de l'ensemble des installations techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des ports de Saint-Jean-de-Luz / Ciboure, de Socoa et de l'Untxin ainsi que les travaux de confortement, renforcement ou extension des digues existantes à la date d'approbation du PLU.

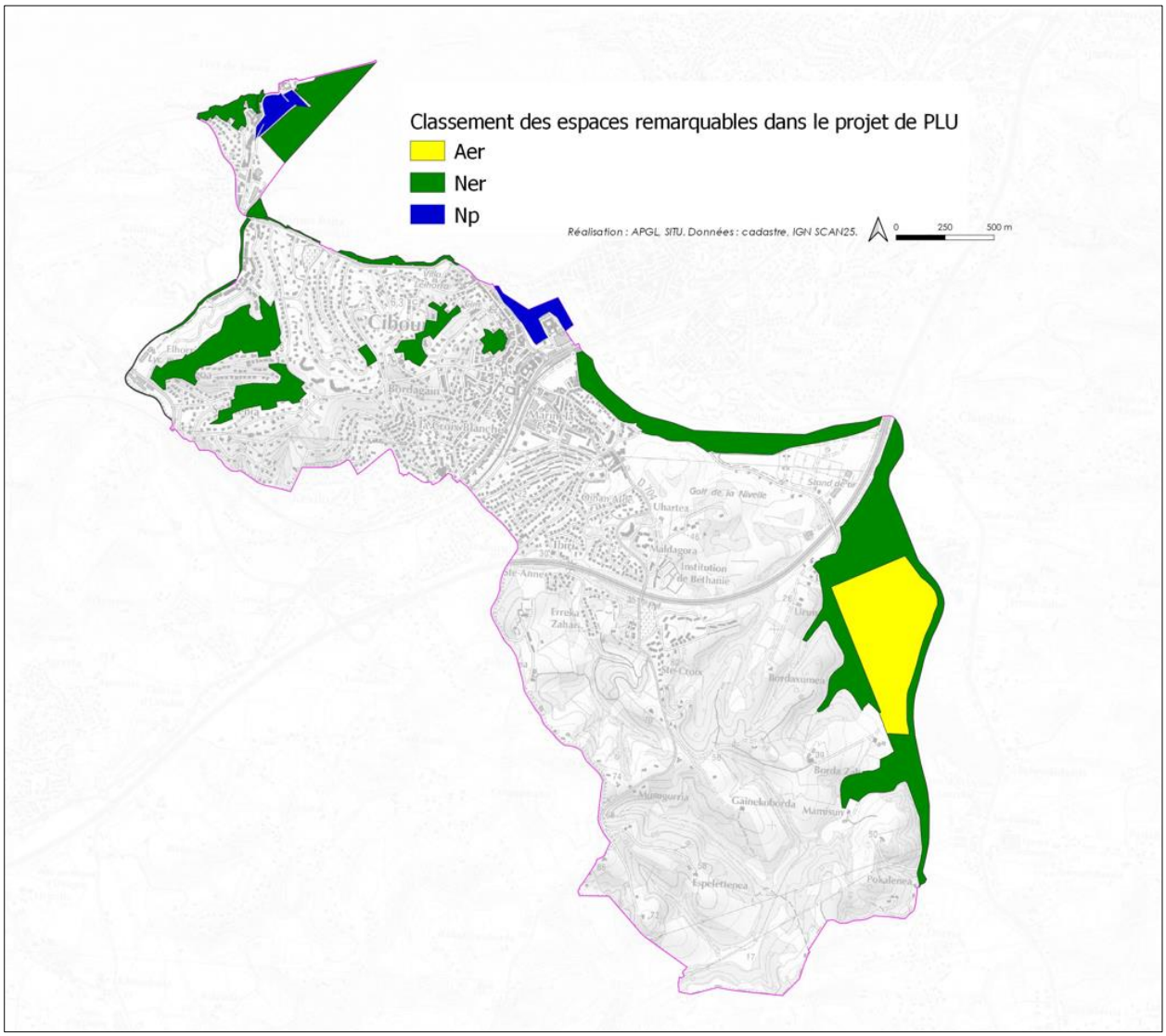
8.1.3.LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

→ Les espaces remarquables du Littoral : secteurs Aer et Ner

L'identification des espaces remarquables sur la commune de Ciboure a été présentée précédemment, dans l'Etat initial de l'environnement. Pour rappel, sont classés en espaces remarquables : la baie de Saint-Jean-de-Luz, la côte rocheuse du fort de Socoa, l'Untxin, les principaux espaces boisés au nord de l'autoroute, la Nivelle et les barthes.

Ces espaces (excepté les zones portuaires départementales) font l'objet d'un classement en secteur Ner. Une partie des barthes de la Nivelle qui sont exploitées en céréaliculture, fait l'objet d'un classement en secteur Aer.

Dans les secteurs Ner et Aer, c'est le principe d'interdiction de construire qui prévaut. Conformément à l'article R.121-5 du C.U., seuls peuvent être implantés certains aménagements légers, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité architecturale et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

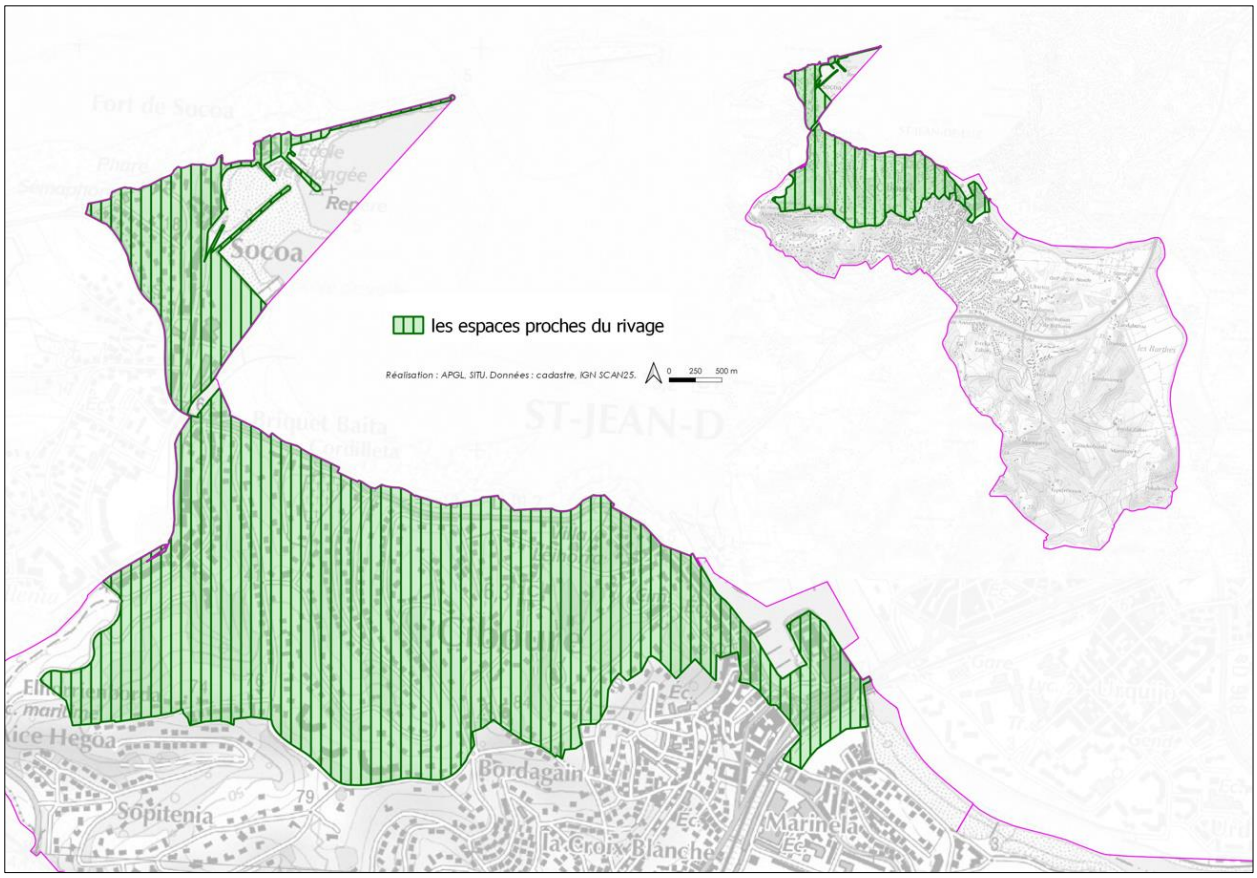


Traduction règlementaire des espaces remarquables dans le projet de PLU. Source : APGL, SITU

Dans les secteurs Aer et Ner sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas la qualité architecturale et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection, l'adaptation et la mise aux normes des bâtiments et des installations existants ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
    - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
    - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- Les aménagements mentionnés dans les alinéas ci-dessus, excepté la réfection et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

→ Les espaces proches du rivage : trame indiquée au document graphique règlementaire



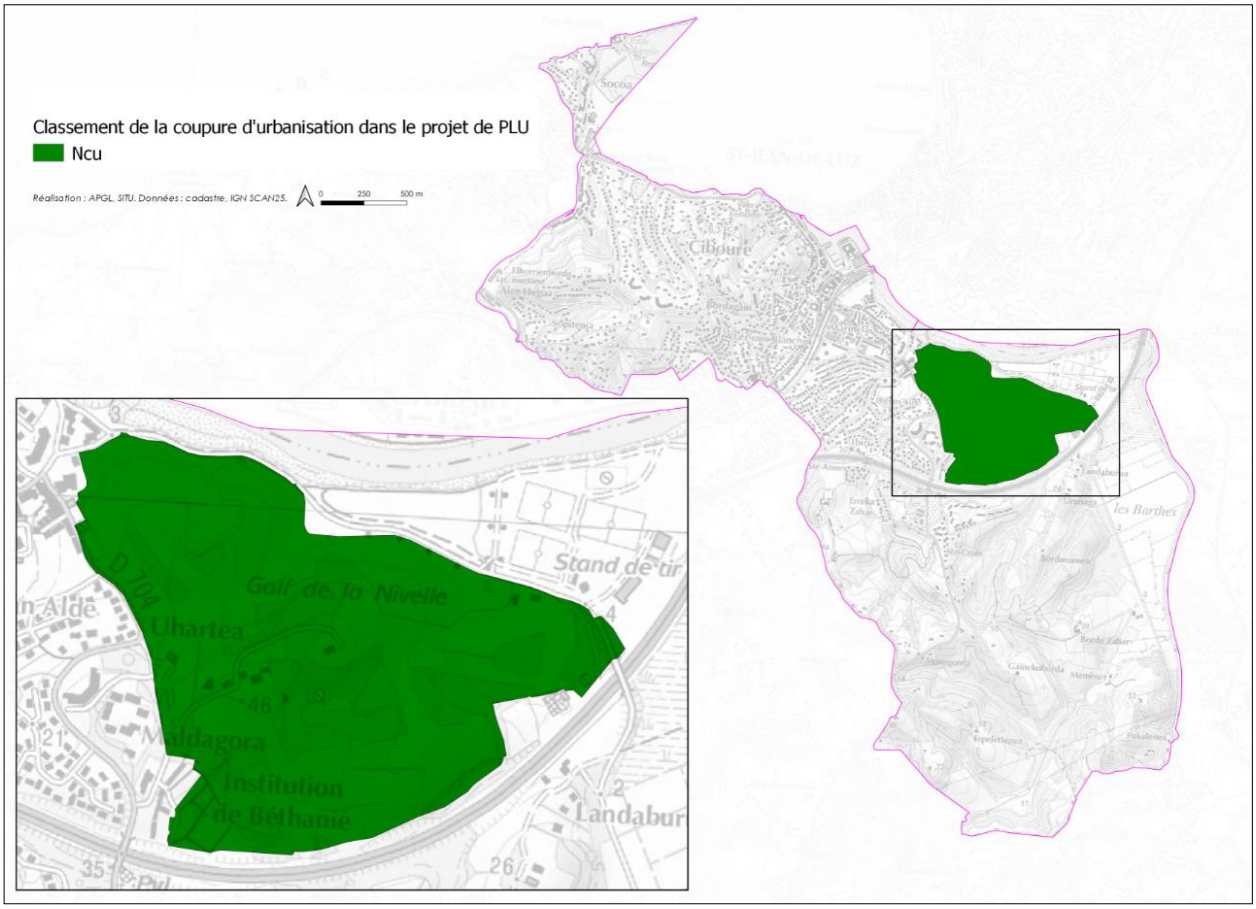
Espaces proches du rivage – Extrait de l'EIE

Dans les espaces proches du rivage (EPR) délimités en application de l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme et exposés dans l'état initial de l'environnement, le règlement doit prévoir des dispositions destinées à limiter l'urbanisation par rapport aux espaces urbanisés classiques délimités.

Les EPR apparaissent sous forme de trame au document graphique. Ils superposent les zones et secteurs règlementaires. Ainsi, pour chaque type de zones urbaines, des dispositions visant à limiter l'urbanisation sont prévues. Il s'agit de dispositions visant :

- à limiter la hauteur des constructions au vélum des constructions avoisinantes en zones UA et UP (articles UA 8 et UP 8 du règlement),
- et à limiter l'emprise au sol des constructions, selon des ratios évolutifs en fonction de la surface de plancher totale sur le terrain en zones UB et UC (articles UB 7 et UC 7 du règlement).

→ La coupure d'urbanisation : secteur Ncu-3c du règlement



Traduction règlementaire de la coupure d'urbanisation dans le projet de PLU. Source : APGL, SITU.

La coupure d'urbanisation telle que délimitée et exposée dans l'Etat initial de l'environnement se traduit par la délimitation du secteur Ncu dans le règlement du PLU. L'indice « 3c » fait référence au règlement du SPR qui s'applique également dans ce secteur.

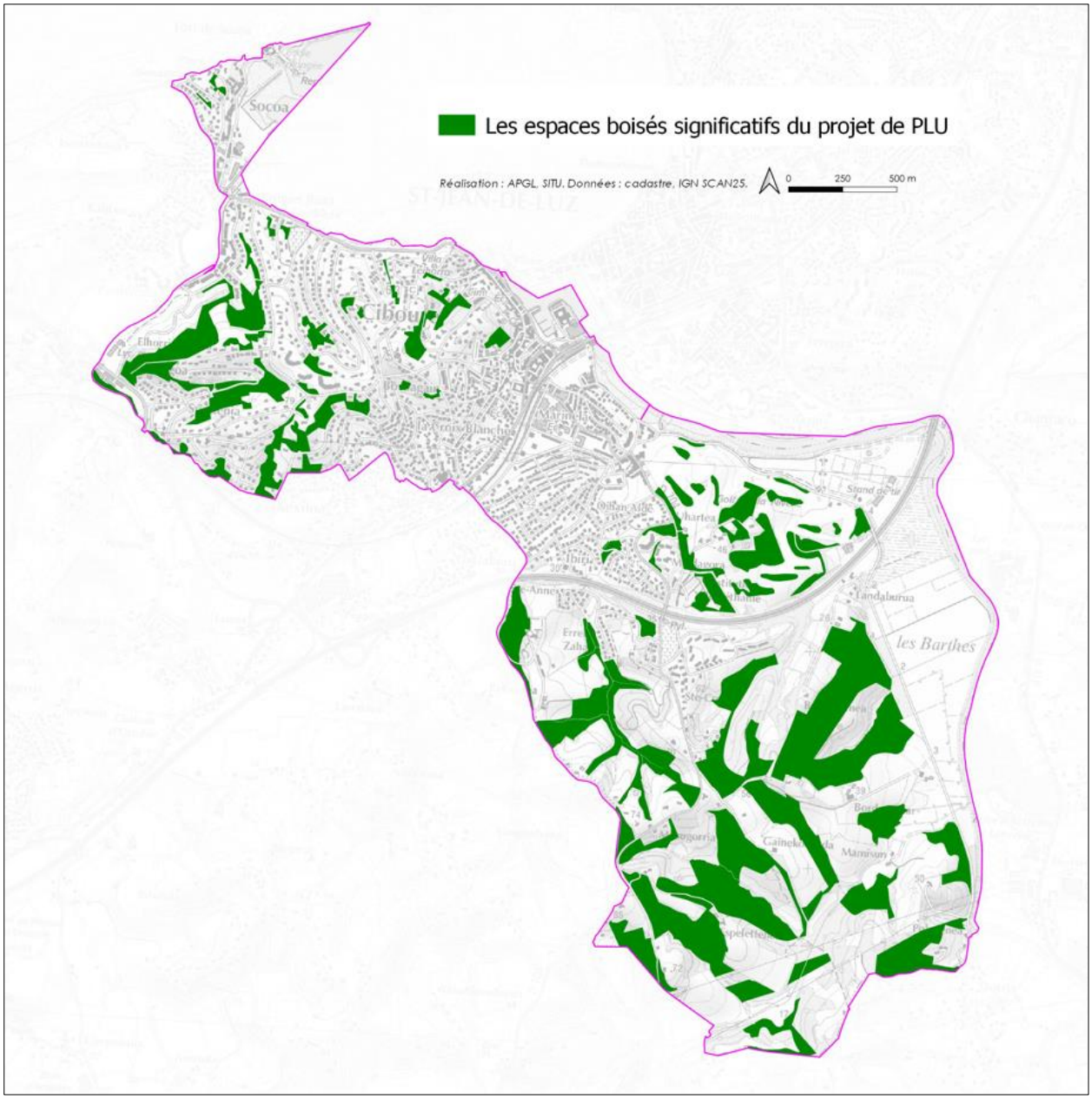
Dans le secteur Ncu, à condition que les conditions requises soient satisfaites, seules sont admis les aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'extension des habitations dans la limite de 30% de l'emprise au sol existants à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser 50 m².

Les nouvelles constructions sont interdites de manière à préserver la coupure d'urbanisation entre les agglomérations de Ciboure et de Saint-Jean-de-Luz.

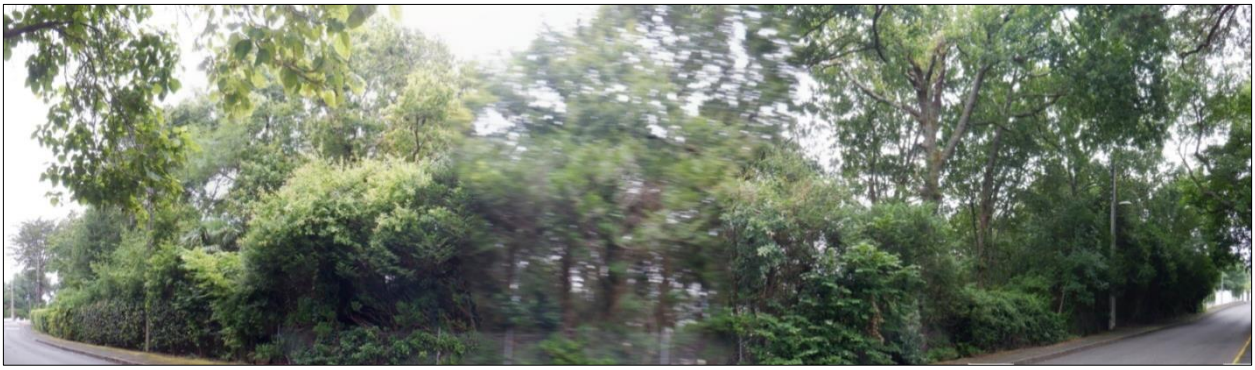
→ Les espaces boisés significatifs : trame des espaces boisés classés

L'article L.121-27 du Code de l'urbanisme dispose que « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites*. »

Les espaces boisés significatifs sur la commune de Ciboure ont été présentés précédemment. La règlementation au sein de ces espaces est prévue par l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme qui prévoit notamment que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.



Protection des espaces boisés significatifs par la règlementation des espaces boisés classés. Source : APGL, SITU



Vue depuis le boulevard d'Abbadie d'Arrast, sur des espaces boisés significatifs, juillet 2021. Source : APGL, SITU.

Vue sur des espaces boisés significatifs dans le vallon Ereka Zahar, octobre 2020. Source : APGL, SITU.

Vue sur des espaces boisés significatifs depuis la route d'Ascain, aout 2018. Source : GoogleEarth.

→ La bande littorale : trame indiquée au document graphique

La bande littorale délimitée en application de l'article L.121-16 du Code de l'urbanisme, exposée dans l'Etat initial de l'environnement, se traduit par une trame indiquée au document graphique.

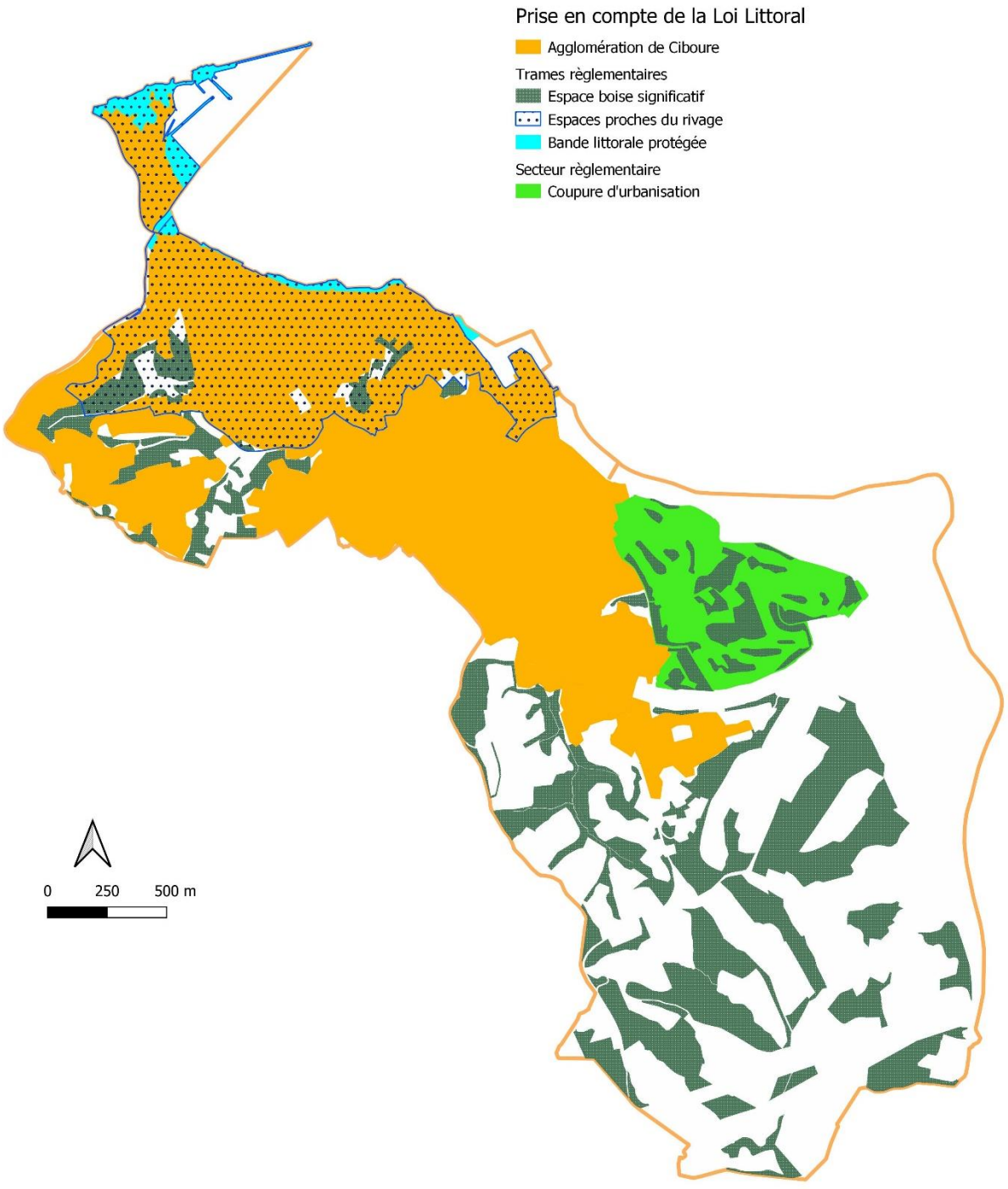
Délimitation de la bande littorale traduite au document graphique du règlement (extraits de l'état initial de l'environnement)

Cette trame superpose les zones urbaines (zone UP destinée aux activités portuaires sur Socoa) et naturelles (secteur Ner délimitant les espaces remarquables du littoral).

Dans la bande littorale soumise aux risques d'érosion, il est prévu les dispositions suivantes : « *dans la bande littorale des 100 mètres localisée par une trame au document graphique, et pour prendre en compte le risque érosion, toutes les constructions sont interdites excepté les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.* »

→ Les espaces urbanisés : les zones urbaines mixtes (UA, UB et UC) et une partie des zones urbaines spécialisées (UINF et UP)

L'analyse des espaces urbanisés menée en application de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme est exposée dans l'Etat initial de l'environnement. Elle a conduit à délimiter l'agglomération de Ciboure comme support potentiel d'extensions.



Source : APGL-SITU

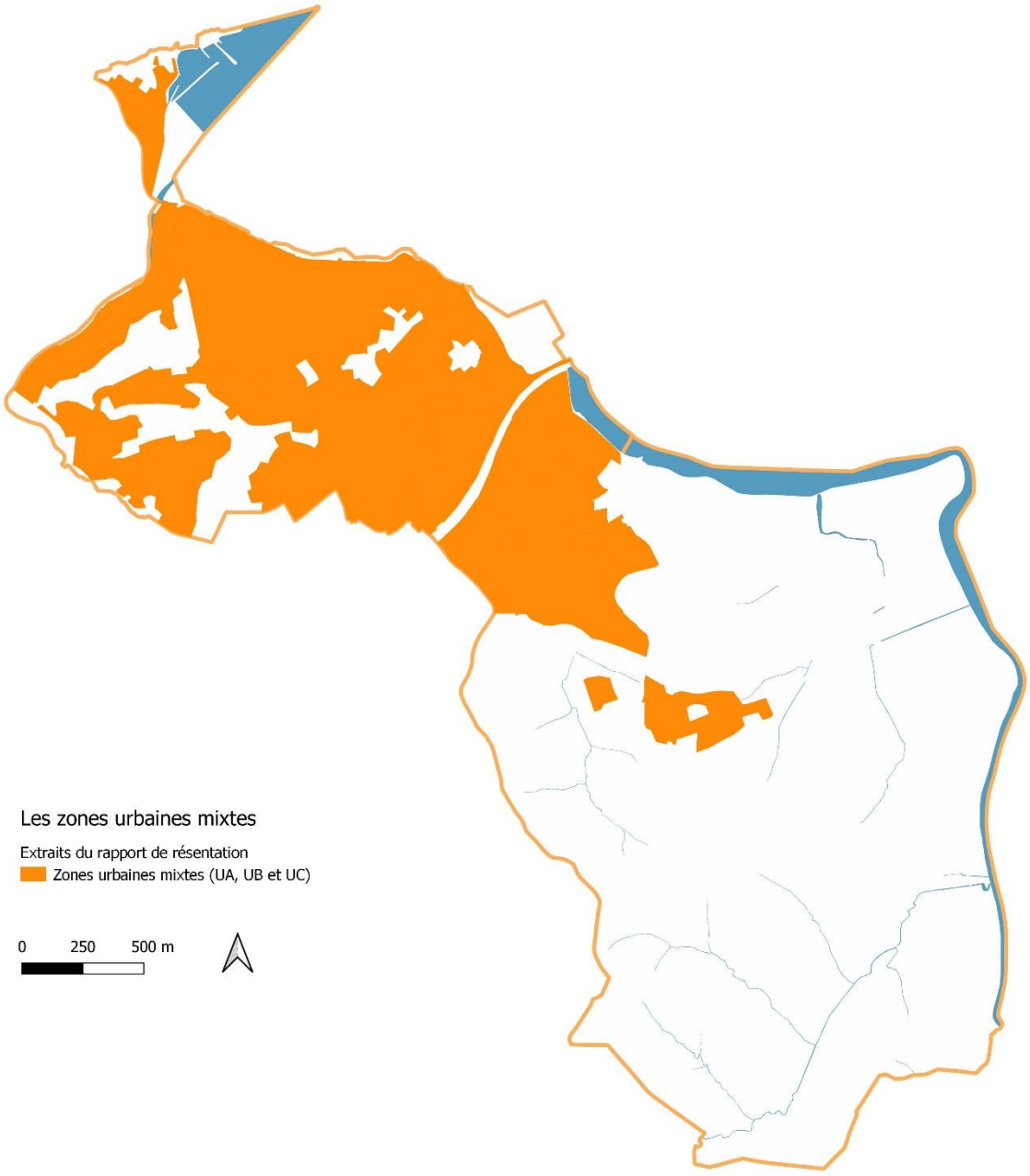
Les déroulés suivants présentent la manière dont sont délimitées et règlementées les zones urbaines constitutives d'agglomération.

8.2. LES ZONES URBAINES MIXTES

8.2.1.LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES MIXTES

La délimitation des zones urbaines mixtes s'appuie en grande partie sur celle de l'Agglomération de Ciboure telle qu'exposée dans l'Etat initial de l'environnement (EIE) du présent rapport de présentation (hors zones urbaines spécialisées dont une partie est elle-aussi constitutive d'agglomération). Il s'agit des zones destinées principalement à l'habitat mais où les activités économiques compatibles sont admises, voire encouragées en rez-de-chaussée dans les rues les plus animées.

Les zones urbaines mixtes sont constituées de terrains dont la desserte en réseaux publics actuelle ou programmée est suffisante pour accueillir les occupations et utilisations du sol admises par le règlement.



Extrait du zonage : localisation des zones urbaines mixtes
Sources : cadastre DDFIP 64, Commune de Ciboure / Réalisation : APGL-SITU

Le règlement prévoit des distinctions issues de l'analyse des formes urbaines existantes ou souhaitées. Celles-ci sont déclinées dans les dispositions applicables en zones UA (centres anciens de Ciboure et de Socoa), UB (quartiers pavillonnaires) et UC (quartiers d'habitat collectif existants ou souhaités en renouvellement urbain).

Les différences portent sur les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, ainsi que sur les hauteurs maximales admises. Elles portent également sur les dispositions relatives à la prise en compte des espaces proches du rivage (emprise au sol ou hauteur maximale des constructions) ainsi que sur la mixité fonctionnelle.

Il y a pourtant des dispositions communes aux zones urbaines mixtes qui fondent leur unité :

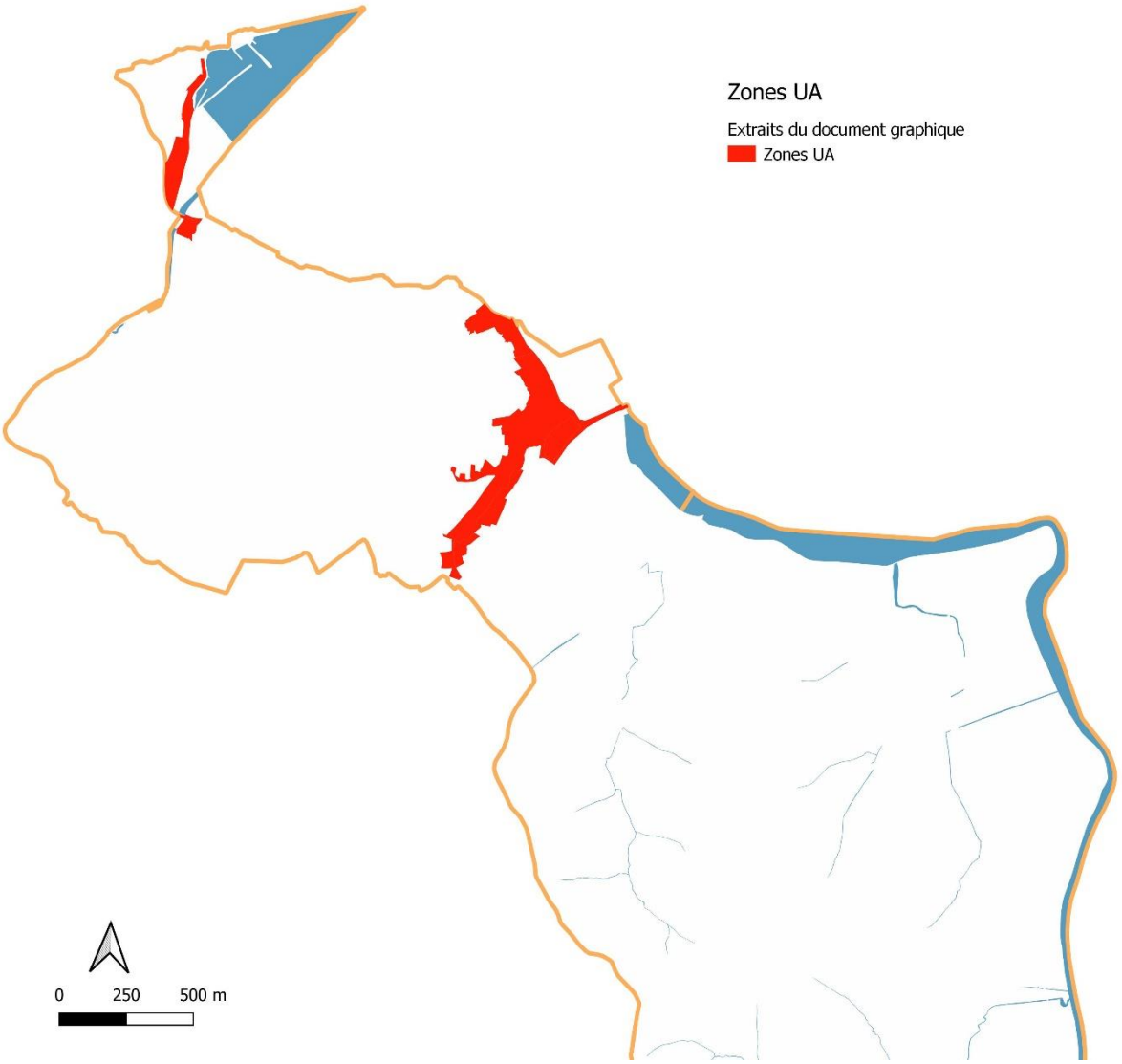
Objet de la règle	Dispositions du règlement communes aux zones UA, UB et UC
Occupations et utilisations du sol interdites Articles UA1, UB1 et UC1	Les occupations et utilisations du sol interdites en zones urbaines mixtes sont soit incompatibles avec la proximité de l'habitat, et/ou nécessiteraient des dispositions règlementaires relevant d'un projet étudié en amont, et/ou seraient trop consommatrices de foncier pour être implantées en zones urbaines mixtes. Il s'agit des installations industrielles, des exploitations forestières, des commerces de gros, les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, parcs d'attractions, golfs, dépôts de véhicules, résidences démontables constituant de l'habitat permanent, affouillements et exhaussements non liés à une occupation possible dans la zones et carrières.
Occupations et utilisations su sol soumises à conditions particulières Articles UA2, UB2 et UC2	La même logique guide les conditions d'occupations et d'utilisations de l'espace auxquelles sont soumises les destinations qui ne sont pas, par nature, compatibles avec l'habitat. Les constructions et installations d'équipements et d'activités économiques, les entrepôts et les aires de jeux et de sport sont ainsi soumises à des conditions particulières. Dans les secteurs concernés, il est rappelé la nécessité de conformité avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) Pour des raisons de sécurité face aux risques d'inondations et de gestion de l'écoulement des eaux de pluie, les constructions et installations ne sont pas admises à moins de 6 m des berges des cours d'eaux et à 10 m des berges de la Nivelle et de l'Untxin.
Mixité sociale Articles UA3, UB3 et UC3	Le règlement du PLU prévoit la création de logements sociaux dans des quantités proportionnées à la taille des opérations, dès lors que l'opération aurait pour effet de créer au moins 4 logements. Pour les opérations les plus importantes, il est demandé au moins 75% de logements sociaux à partir de 31 logements créés. Ces obligations instaurées en zones UA, UB et UC répondent à la nécessité de résorber les déficits dans l'application de la Loi SRU (11% de logement sociaux actuellement contre 25% à réaliser à brève échéance). Le règlement du PLU ne prévoit pas de typologie systématique dans la répartition entre les logements locatifs sociaux issus de prêts aidés par l'Etat (PLAI, PLUS et PLS) et les logements en accession sociale par un dispositif de Bail réel solidaire (BRS). Le PLH fixe des prescriptions à l'échelle communale et la Commune se chargera d'équilibrer la typologie en logements sociaux à travers les opérations communales à mener notamment dans le quartier de l'Encan et sur la zone 2AU dite Route d'Ohlette.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle Articles UA6, UB6 et UC6	Afin de réserver des espaces de respiration, y compris à l'intérieur des parcelles, les constructions non contigües doivent être éloignées entre elles d'au moins 2 m.
Emprise au sol des constructions Articles UA7, UB7 et UC7	Dans toutes les zones du PLU, l'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur des eaux pluviales de manière à garantir le libre écoulement des eaux de pluie et à éviter les phénomènes de ruissellement.
Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords Articles UA9, UB9 et UC9	Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux aménagements de leurs abords s'appuient sur les analyses patrimoniales menées dans le cadre de l'élaboration du SPR. Elles intègrent néanmoins les réalités contemporaines, notamment en matière de panel de couleurs pour les menuiseries. De manière générale, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains et à la conservation des perspectives monumentales. Les volumes sont simples sur des plans rectangulaires. Les toitures présentent une pente minimale de 37% sauf exceptions précisées dans le règlement. Dans les secteurs concernés, les dispositions du SPR s'imposent aux constructions, même si le règlement du PLU est plus permissif.
Obligations en matière de performance énergétique et environnementale Articles UA10, UB10 et UC10	Le règlement prévoit des mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur ainsi que la réalisation d'équipements nécessaires aux énergies renouvelables. Ces dispositions s'inscrivent dans la logique du PCAET de la CAPB.
Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs Articles UA11, UB11 et UC11	Le règlement prévoit également des dispositions destinées à garantir la qualité paysagère et fonctionnelle des espaces libres au sein de l'agglomération. Il prévoit aussi des dispositions spécifiques pour les aires de stationnement. Dans tous les cas, les espaces libres doivent garantir le libre écoulement des eaux de pluies, comme prévu dans les dispositions du schéma directeur des eaux de pluies. Dans les espaces verts protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable. Seules les constructions présentant une emprise au sol inférieur à 15 m ² y sont admises. Dans les espaces boisés classés les changements d'affectation ne sont pas admis. Les défrichements sont interdits.
Obligations en matière de stationnement Articles UA12, UB12 et UC12	Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies ouvertes au public. Le règlement prévoit des dispositions spécifiques en matière de nombre de places de stationnement pour les principales destinations rencontrées en zones urbaines mixtes. Dans un souci de promotion de la multimodalité des déplacements, le règlement prévoit également des dispositions spécifiques pour le stationnement des cycles et la recharge des véhicules électriques.
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public Articles UA13, UB13 et UC13	Les terrains sont desservis dans des conditions d'accessibilité suffisantes pour les véhicules de sécurité. Leurs caractéristiques garantissent la sécurité des usagers, de manière adaptée à chaque situation. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès directs aux voies publiques peut être limité par le gestionnaire. Tout accès directs sur la RD 810 n'est pas admis s'ils peuvent être réalisés sur une voie de moindre fréquentation.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement Articles UA14, UB14 et UC 14	Les terrains situés en zone urbaines mixtes sont raccordés aux réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif, conformément aux règlements établis par la CAPB gestionnaire de ces réseaux. Des dispositions sont également prévues pour garantir le libre écoulement des eaux de pluie et éviter les phénomènes de ruissellements. Les aménagements et ouvrages doivent être conformes au schéma directeur des eaux pluviales de la CAPB.
Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques Articles UA 15, UB15 et UC15	Les branchements doivent être dissimulés en façade et les nouvelles opérations doivent anticiper le raccordement à la fibre optique.

8.2.2.LES ZONES UA : PRESERVATION DES CENTRES-BOURGS DE CIBOURE ET DE SOCOA

La zone UA correspond aux centres anciens de Ciboure et de Socoa. Les règles spécifiques qui lui sont applicables sont adaptées à cette configuration urbaine vernaculaire.



Localisation des zones UA
Sources : cadastre DDFIP 64, Commune de Ciboure / Réalisation : APGL-SITU

Les indices de sectorisation (1, 1a, 2a, 2b et 3a) indiquent le secteur du SPR dans lequel sont situés les terrains concernés. Dans ces secteurs, les autorisations d'urbanisme doivent également respecter le règlement du SPR.

Vue aérienne du centre bourg de Ciboure

Vue aérienne du bourg de Socoa
Source : Google Earth

Les dispositions spécifiques applicables dans la zone ont trait à :

- la mixité fonctionnelle (Article UA3),
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UA4),
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article UA5),
- la hauteur maximale des constructions (Article UA7), en général et dans les espaces proches du rivage.

→ Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle en zone UA (Article UA3 du règlement) :

En matière de mixité fonctionnelle, le document graphique identifie des linéaires de diversité commerciale dans les rues les plus animées, notamment des Bourgs de Ciboure et de Socoa.

Localisation des linéaires de diversité d'activités
Sources : cadastre DDFIP 64, Commune de Ciboure / Réalisation : APGL-SITU

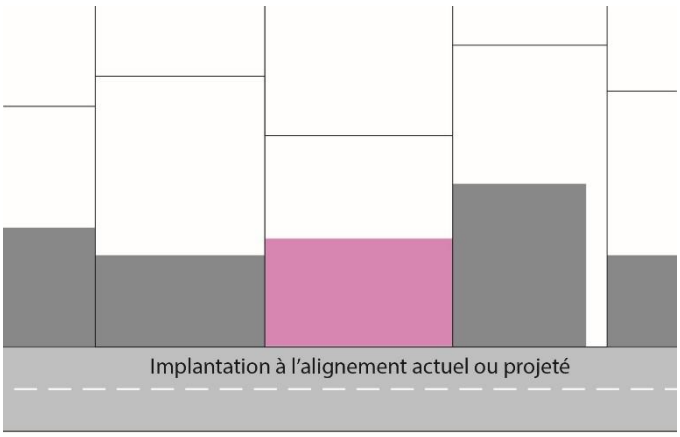
Sur les axes identifiés au document graphique, les changements de destinations en rez-de-chaussée ne sont pas admis pour les destinations non admises.

Sur les linéaires dits stricts, au sein de la destination « commerce et activités de service » (art. L151-18 du Code de l'Urbanisme) seules sont admis les sous destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration ».

Sur les linéaires dits toutes activités, sont également admises les sous-destinations « cinéma » et « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

→ L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Article UA4 du règlement) :

Dans le respect des alignements historiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, comme le montre le schéma ci-dessous.



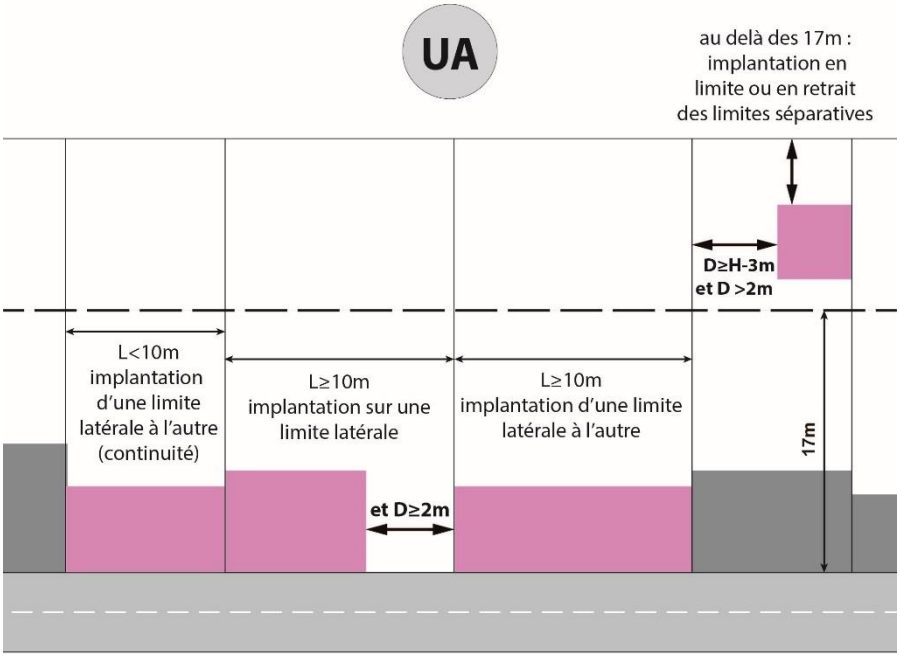
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
ZONE UA**

→ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article UA5 du règlement) :

Pour respecter les implantations historiques sur des parcellaires en lamelles propres aux centres ancien, le règlement prévoit des dispositions applicables dans une profondeur de 17 m par rapport à l'alignement puis au-delà des 17 m.

Dans la bande des 17 m de profondeur par rapport à l'alignement, l'implantation des constructions doit être continue, sur la largeur de l'unité foncière, d'une limite séparative latérale à l'autre. Des interruptions ne sont admises que pour les longueurs de façades supérieures à 10 m. Dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à au moins 2 m par rapport à la limite latérale.

Au-delà de la bande des 17 m de profondeur, les constructions sont implantées en limite séparative ou latérale ou en retrait d'au moins 2 m. En cas de retrait, tout point de la construction doit être éloigné d'une distance supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment, diminuée de 3 m. Il s'agit d'adapter le retrait à la hauteur de la construction de manière à gérer l'ensoleillement des parcelles voisines.



**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES
ZONE UA - NON LIMITE DE ZONE**

→ La hauteur maximale des constructions (Article UA 7 du règlement) :

En zone UA, la hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au faitage, ne doit pas dépasser 17 m. Il s'agit de respecter les hauteurs maximales des constructions historiques.

Des exceptions sont prévues pour l'extension des constructions existantes, la hauteur du bâtiment initial étant celle à ne pas dépasser.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par une hauteur maximale.

Dans les espaces proches du rivage identifiés au document graphique, les constructions nouvelles ne pourront dépasser le velum des constructions avoisinantes du terrain. L'appréciation du velum se fera dans un périmètre de 100 m contenu dans la zone des espaces proches du rivage. Il s'agit de limiter la densité dans ces espaces de co-visibilité avec le littoral, en application de la Loi Littoral.

8.2.3.LES ZONES UB : PERENNISATION DE FORMES URBAINES PAVILLONNAIRES

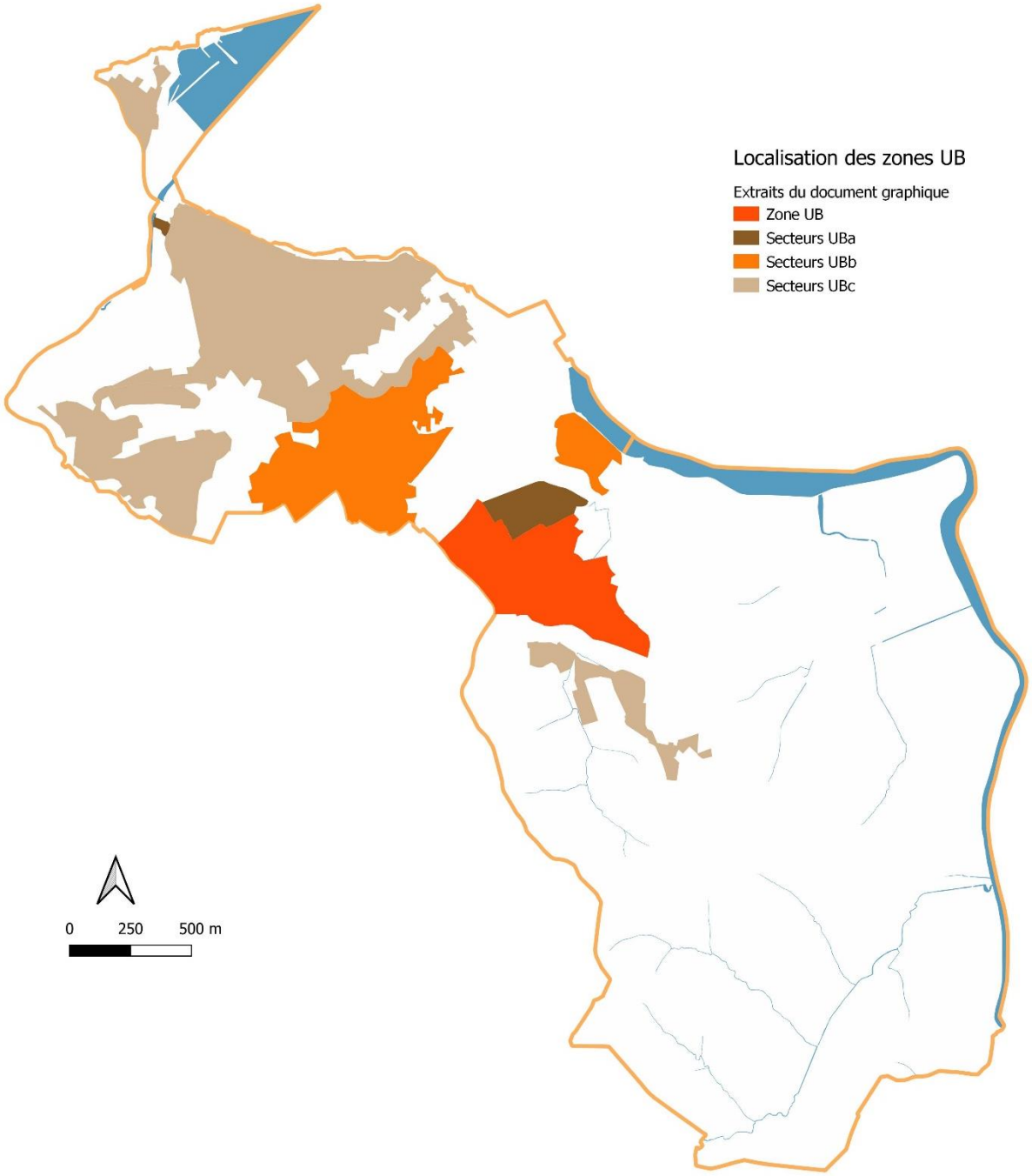
Les zones UB regroupent les quartiers pavillonnaires constitutifs de l'agglomération de Ciboure. Ce classement indique une volonté de pérennisation de ces formes urbaines. La zone contient des secteurs dont le premier indicatif est lié à la densité pavillonnaire de la zone :

- Les secteurs UBa correspondent aux zones pavillonnaires les plus denses, d'implantation le plus souvent continue sur l'alignement,
- Les secteurs UBb correspondent à des formes pavillonnaires mixtes, d'implantations continues et discontinues sur l'alignement,
- Les secteurs UBc correspondent aux formes pavillonnaires les moins denses (Bordagain et lotissements au Sud de l'autoroute A63), d'implantations majoritairement discontinues et à l'alignement, dont il convient de pérenniser l'aspect aéré propre aux villes jardins.

Les autres indices de sectorisation (2a, 3a, 3b et 4) indiquent le secteur du SPR dans lequel sont situés les terrains concernés. Dans ces secteurs, les autorisations d'urbanisme doivent également respecter le règlement du SPR.

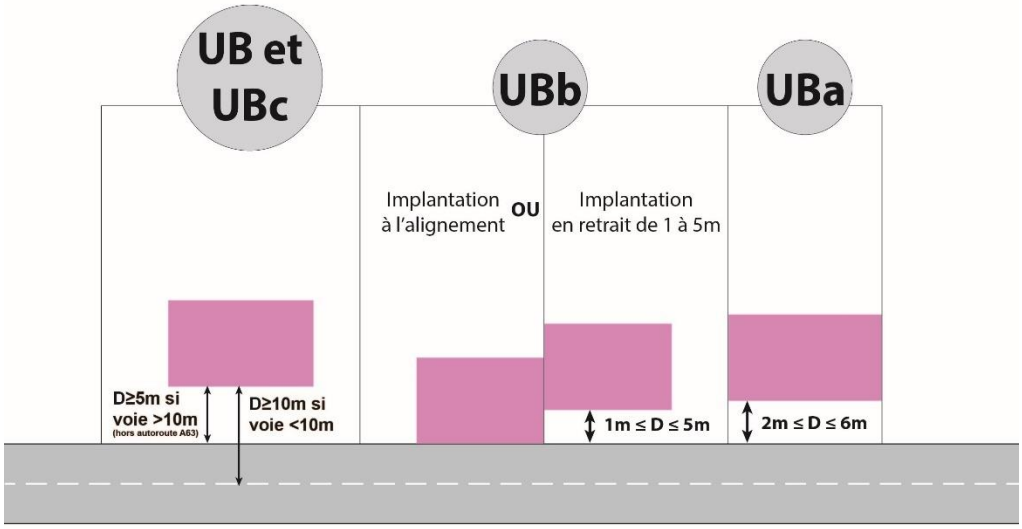
Les dispositions règlementaires spécifiques à la zone UB par rapport aux autres zones urbaines mixtes ont trait :

- aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UB4),
- aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article UB5),
- à l'emprise au sol des constructions dans les espaces proches du rivage (article UB7),
- à la hauteur maximale des constructions (article UB8).



Localisation des zones UB
Sources : cadastre DDFIP 64, Commune de Ciboure / Réalisation : APGL-SITU

→ L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Article UB4 du règlement) :



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ZONE UB

La définition de dispositions propres à chaque secteur de la zone UB est destinée à pérenniser les formes urbaines actuelles.

En zone UB stricte ainsi que dans le secteur UBc où les implantations sont les moins denses, les constructions sont implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Afin de respecter les aérations physiques propres à ces espaces, le recul doit être supérieur à 10 m par rapport aux voies dont la largeur est inférieure à 10 m et supérieur ou égal à 5 m pour les voies présentant une largeur supérieure à 10 m.

Dans les secteurs UBb de densités et d'implantions mixtes, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Enfin, dans le secteur UBa le plus dense, qui correspond à des formes urbaines particulières d'anciens quartiers de logement des pêcheurs, l'implantation suit celles des maisons existantes : recul compris entre 2 et 6 m par rapport à l'alignement afin de conserver un jardinet en façade.

Vue aérienne de la zone UB entre voie ferrée et autoroute A63

Vue aérienne secteur UBa au Sud de la voie ferrée

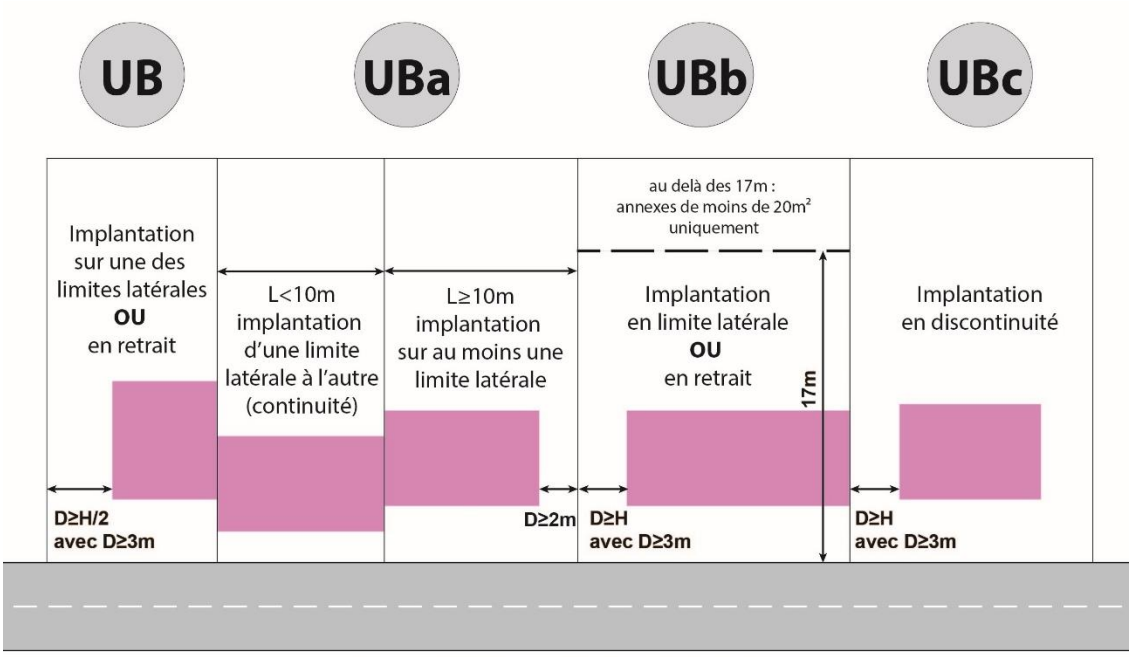
Vue aérienne du secteur UBb dau Sud de Marinella

Vue aérienne du secteur UBc du quartier Bordagain

Source : Google Earth

→ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Article UB5 du règlement) :

A l'instar des implantations par rapport à l'alignement, le règlement du PLU distingue les différents secteurs des zones pavillonnaires en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ZONE UB

En zone UB stricte, caractérisées par des implantations mixtes, continues et discontinues, les constructions doivent s'implanter en limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait, afin de ménager une cohérence entre la hauteur du bâtiment et son éloignement par rapport aux limites séparatives, la distance doit être supérieure ou égale à la hauteur divisée par deux.

Dans le secteur UBa le plus dense caractérisée par des implantations le plus souvent continues, les constructions sont implantées sur les deux limites latérales sur les parcelles présentant une longueur en façade inférieure à 10 m. Lorsque cette longueur est supérieure ou égale à 10 m, les constructions sont implantées sur au moins une limite latérale. En cas de retrait par rapport à une limite latérale, la distance doit être supérieure ou égale à 2 m.

Dans le secteur UBb d'implantations pavillonnaires mixtes sur un parcellaire en lamelles, dans le prolongement du Centre de Ciboure et du quartier Marinella, la notion de bande de 17 m de profondeur par rapport à l'alignement, déjà définie pour la zone UA, retrouve sa pertinence. Ainsi, dans cette bande, les constructions sont implantées sur une limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance est supérieure ou égale à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m. Au-delà il n'est pas fixé de règle mais seules les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol peuvent s'implanter.

Enfin, dans le secteur UBc caractérisée par une implantation majoritairement discontinue et où la commune souhaite pérenniser des espaces de respiration et une forme urbaine de type ville jardin, les constructions sont implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance est supérieure ou égale à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m.

→ L'emprise au sol dans les espaces proches du rivage délimités au document graphique (article UB7 du règlement)

Dans les espaces proches du rivage, la densité est limitée par une emprise au sol maximale définie de manière progressive. Elle s'apprécie au regard de l'ensemble des constructions présentes sur le terrain et non pas uniquement au regard des constructions neuves à édifier.

L'emprise au sol maximale sur le terrain « E » est fixée par rapport à la surface « S » de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :

- si S est inférieure ou égale à 400 m² : E = S x 0,25
- si S est supérieure à 400 m² et inférieure ou égale à 700 m² : E = 100 + (S-400) x 0,15
- si S est supérieure à 700 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : E = 145 + (S-700) x 0,10
- si S est supérieure à 1000 m² : E = 175 + (S-1000) x 0,05

→ La hauteur maximale des constructions (article UB8 du règlement)

Pour s'adapter au caractère pavillonnaire de la zone, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au faitage, est limitée à 9 m en zones UB stricte et dans les secteurs UBa et UBc.

Dans le secteur UBb, elle est limitée à 9 m dans la bande des 17 m de profondeur par rapport à l'alignement. Au-delà, elle est limitée à 4,5 m au faitage.

8.2.4.LES ZONES UC : ZONES D'HABITAT COLLECTIF ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

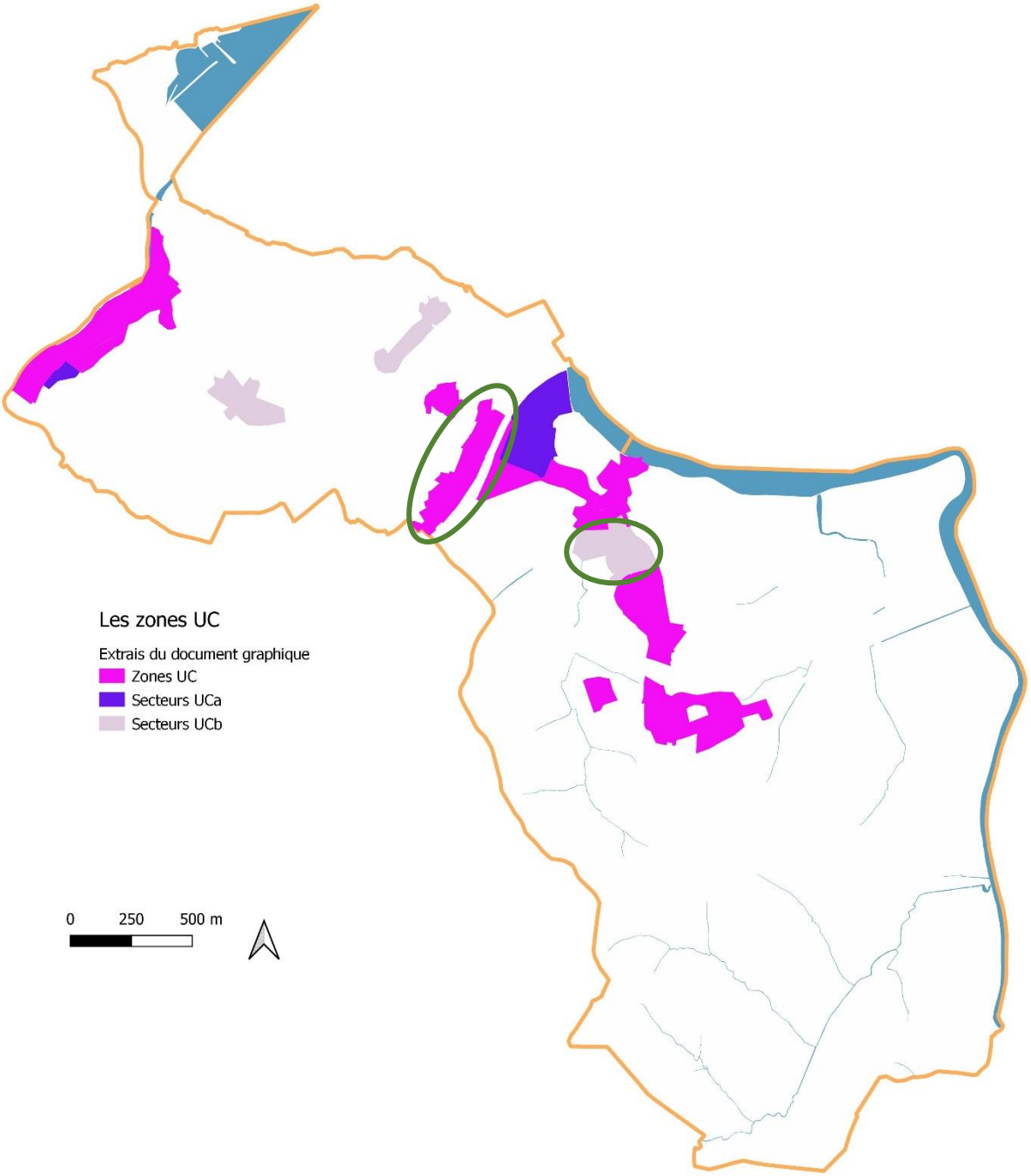
La zone UC regroupe deux types de quartiers :

- Les quartiers d'habitat collectif dont la Commune souhaite pérenniser la forme urbaine,
- Des quartiers de formes urbaines diverses, pavillonnaires et collectives, dont la mutation vers la densification a déjà été amorcée au fil de l'eau. Dans ces quartiers, la Commune souhaite favoriser le renouvellement urbain en faveur de formes urbaines collectives plus denses. Il s'agit de densifier autour d'axes de circulation imortants (RD 810 et entre les routes d'Ascain et d'Olhette).

La zone UC compte différents secteurs, qui à l'instar de la zone UB, se caractérisent par une déclinaison des densités observées, à pérenniser :

- Le secteur UCa est le plus dense et présente les hauteurs les plus importantes. Il est localisé sur l'emprise des opérations les plus récentes : Marinella et Harobia.
- Le secteur UCb est celui où les hauteurs sont les moins importantes. Il comprend les opérations situées en limite du quartier Bordagain, dans les espaces proches du rivage et donc en covisibilité avec le littoral.

La zone UC stricte concerne les quartiers situés au Sud de la voie ferrée et de Marinella le long de la route d'Olhette, le quartier Sainte-Croix et le quartier de l'Untxin. Elle concerne également les quartiers fléchés pour du renouvellement urbain au fil de l'eau, le long de la RD 810 et entre les routes d'Ascain et d'Olhette.



Localisation de la zone UC – Les secteurs dédiés au renouvellement urbain sont encerclés en vert
Sources : cadastre DDFIP 64, Commune de Ciboure / Réalisation : APGL-SITU

Vue aérienne de la zone UC de l'Untxin

Vue aérienne du secteur UCa de Marinella

Vue aérienne du secteur UCb de Bordagain

Vue aérienne du secteur de renouvellement urbain autour de la RD 810

Source : Google Earth

Les dispositions du règlement spécifiques à la zone UC par rapport aux autres zones urbaines mixtes ont trait :

- à la mixité fonctionnelle (article UC3 du règlement),
- aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques (article UC4 du règlement),
- aux implantations par rapport aux limites séparatives (article UC5 du règlement),
- aux emprises au sol maximales des constructions dans les espaces proches du rivage (article UC7 du règlement),
- aux hauteurs maximales des constructions (article UC8 du règlement).

→ <u>La mixité fonctionnelle (article UC3 du règlement)</u> :

En matière de mixité fonctionnelle, le document graphique identifie des linéaires de diversité commerciale dans les rues les plus animées, notamment dans des rues du quartier Marinella.

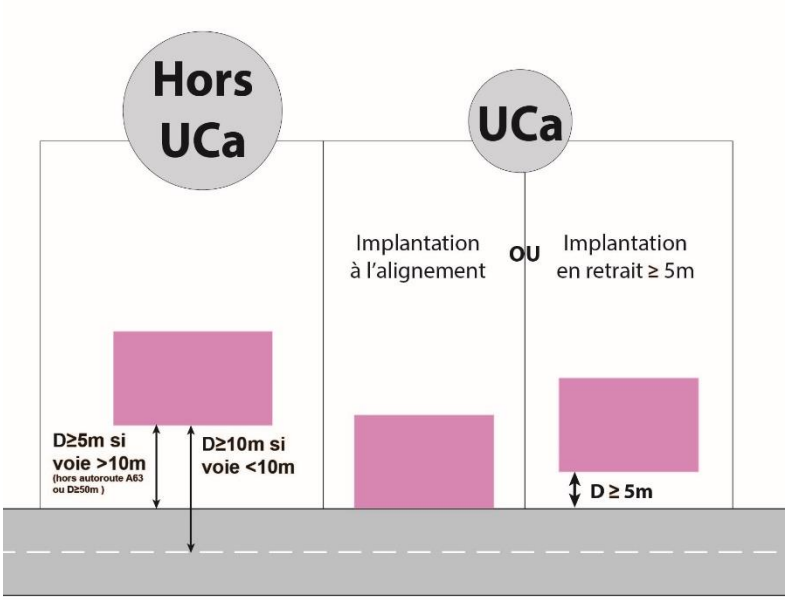
Localisation des linéaires de diversité d'activités
Sources : cadastre DDFIP 64, Commune de Ciboure / Réalisation : APGL-SITU

Sur les axes identifiés au document graphique, les changements de destinations en rez-de-chaussée ne sont pas admis pour les destinations non admises.

Sur les linéaires dits stricts, au sein de la destination « commerce et activités de service » (art. L151-18 du Code de l'Urbanisme) seules sont admis les sous destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration ».

Sur les linéaires dits toutes activités, sont également admises les sous-destinations « cinéma » et « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

→ <u>L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Article UC4 du règlement)</u> :

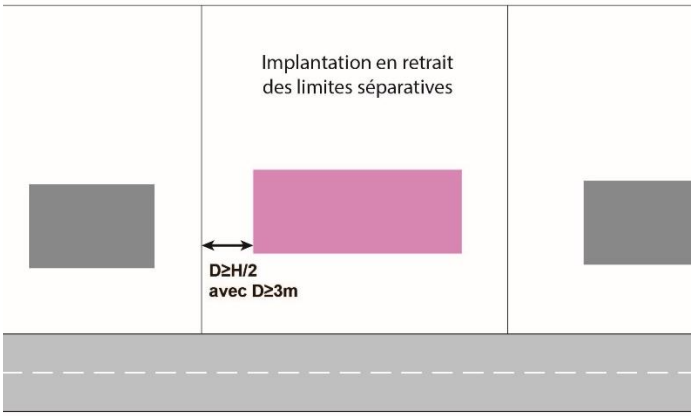


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ZONE UC

Dans la zone UC stricte et dans les secteurs présentant les hauteurs et les densités les plus faibles (secteurs UCb), le recul par rapport à l'alignement est fonction de la largeur de la voie. Pour une voie présentant une largeur inférieure à 10 m, le recul est supérieur ou égale à 10m. Pour une voie présentant une largeur supérieure à 10 m, le recul est supérieur ou égal à 5 m. Il s'agit de permettre un recul moindre par rapport à l'alignement avec les routes les plus larges, de manière à conserver une certaine densité.

Dans le secteur UCa qui présente les hauteurs et les densités les plus importantes (Marinella et Harobia), les constructions sont implantées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

→ <u>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article UC5 du règlement)</u>



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ZONE UC

Les implantations par rapport aux limites séparatives sont uniformes dans la zone UC : les constructions sont implantées en retrait, sur une distance correspondant à la hauteur divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les implantations règlementaires typiques de quartiers d'habitat collectif vont contraindre les opérations qui verront le jour dans les secteurs fléchés pour du renouvellement urbain le long de la RD 810 et entre les routes d'Ascain et d'Ohlette. Les futures constructions devront adopter ce type de formes urbaines qui favorisent les regroupements parcellaires et les démolitions de pavillons en faveur de la reconstruction d'immeubles.

→ <u>L'emprise au sol dans les espaces proches du rivage (article UC7 du règlement)</u>

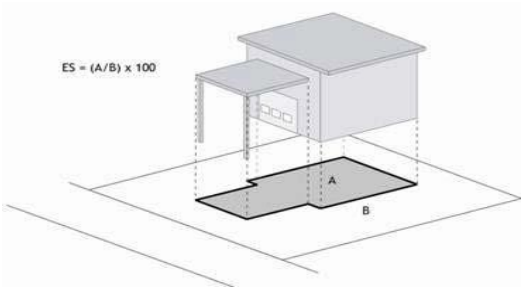
A l'instar de la zone UB, dans les espaces proches du rivage, la densité est limitée par une emprise au sol maximale définie de manière progressive. Elle s'apprécie au regard de l'ensemble des constructions présentes sur le terrain et non pas uniquement au regard des constructions neuves à édifier.

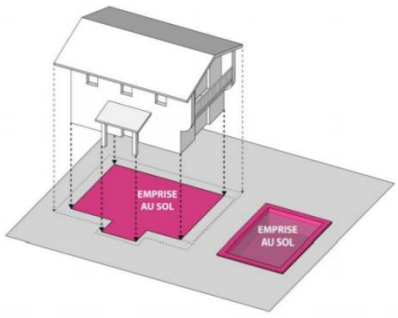
L'emprise au sol maximale sur le terrain « E » est fixée par rapport à la surface « S » de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :

- si S est inférieure ou égale à 400 m² : E = S x 0,25
- si S est supérieure à 400 m² et inférieure ou égale à 700 m² : E = 100 + (S-400) x 0,15
- si S est supérieure à 700 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : E = 145 + (S-700) x 0,10
- si S est supérieure à 1000 m² : E = 175 + (S-1000) x 0,05

Dans le glossaire annexé au règlement, il est indiqué que l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien. Ainsi, l'emprise au sol comprend les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives, l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus), les niveaux semi-enterrés, les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) et les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux.
En sont exclus les terrasses de plain-pied ainsi que les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol (ES) fixé par le présent règlement.





→ Les hauteurs maximales des constructions (article UC8 du règlement)

Le règlement de la zone UC présente des hauteurs différenciées par types de secteurs.

Ainsi, en zone UC stricte, la hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au faitage, est limitée à 17 m, suivant les hauteurs réelles et celles présentes en zone UA. Cela concerne les quartiers situés au Sud de la voie ferrée et de Marinella, le quartier Sainte-Croix et le quartier de l'Untxin ainsi que les secteurs fléchés pour du renouvellement urbain, le long de la RD 810 et entre les routes d'Ascain et d'Olhette.

En secteur UCa (Marinella et Harobia), les hauteurs existantes sont plus élevées. La hauteur maximale mesurée depuis le sol naturel au faitage est ainsi fixée à 24 m.

Enfin, dans le secteur UCb situé dans les espaces proches du rivage, en situation de covisibilité avec le littoral, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

8.2.5.RAPPEL DES ANALYSES PROSPECTIVES POUR LA CREATION DE LOGEMENTS EN ZONES URBAINES MIXTES

Les analyses ayant conduit aux conclusions suivantes sont exposées dans l'Etat initial de l'environnement (délimitation de l'agglomération de Ciboure) et dans le diagnostic communal (analyse des capacités de densification et de mutabilité, estimation des besoins de la Commune en logements).

Potentiel de création de nouveaux logements dans les zones urbaines mixtes :

Type	Nombre de logements estimés	Degré de maitrise publique des opérations	Nombre et part des résidences principales (logements sociaux)
Constructions en densification	82	**Faible**	Inconnu
Renouvellement urbain au fil de l'eau	120	**Faible**	Inconnu
Renouvellement urbain de l'Encan	250 à 460	**Forte**	187 à 345 (75%)
Total	**452 à 662**		**187 à 345 (41% à 53%)**
Rappel des besoins en logements	**900 logements (estimations issues du diagnostic)**		**500 logements sociaux (Carence SRU en 2019)**

Le scénario d'inversion de la courbe démographique par une stabilisation de la population à son niveau actuel retenu dans le PADD se traduit par un besoin estimé à 900 logements.

Ce besoin est estimé par projection du point mort des années précédentes, toutes choses égales par ailleurs, soit sans action publique en faveur de la création de résidences principales et de logements sociaux.

Avec la mise en œuvre de politiques publiques permettant d'actionner les leviers disponibles pour la création de résidences principales et de logements sociaux, la tendance à la création majoritaire de résidences secondaires pourrait elle aussi évoluer. Les besoins en logements pourraient alors être moindres. L'évaluation du PLU permettra de constater si cette prévision s'est réalisée ou non.

Dans l'immédiat, les besoins sont estimés à 900 logements, dont 500 logements sociaux, en vue de stabiliser la population et de résorber le déficit en matière d'application des dispositions de la Loi SRU et la carence en logements sociaux estimée à 14 points pour atteindre les 25% de minimum légal.

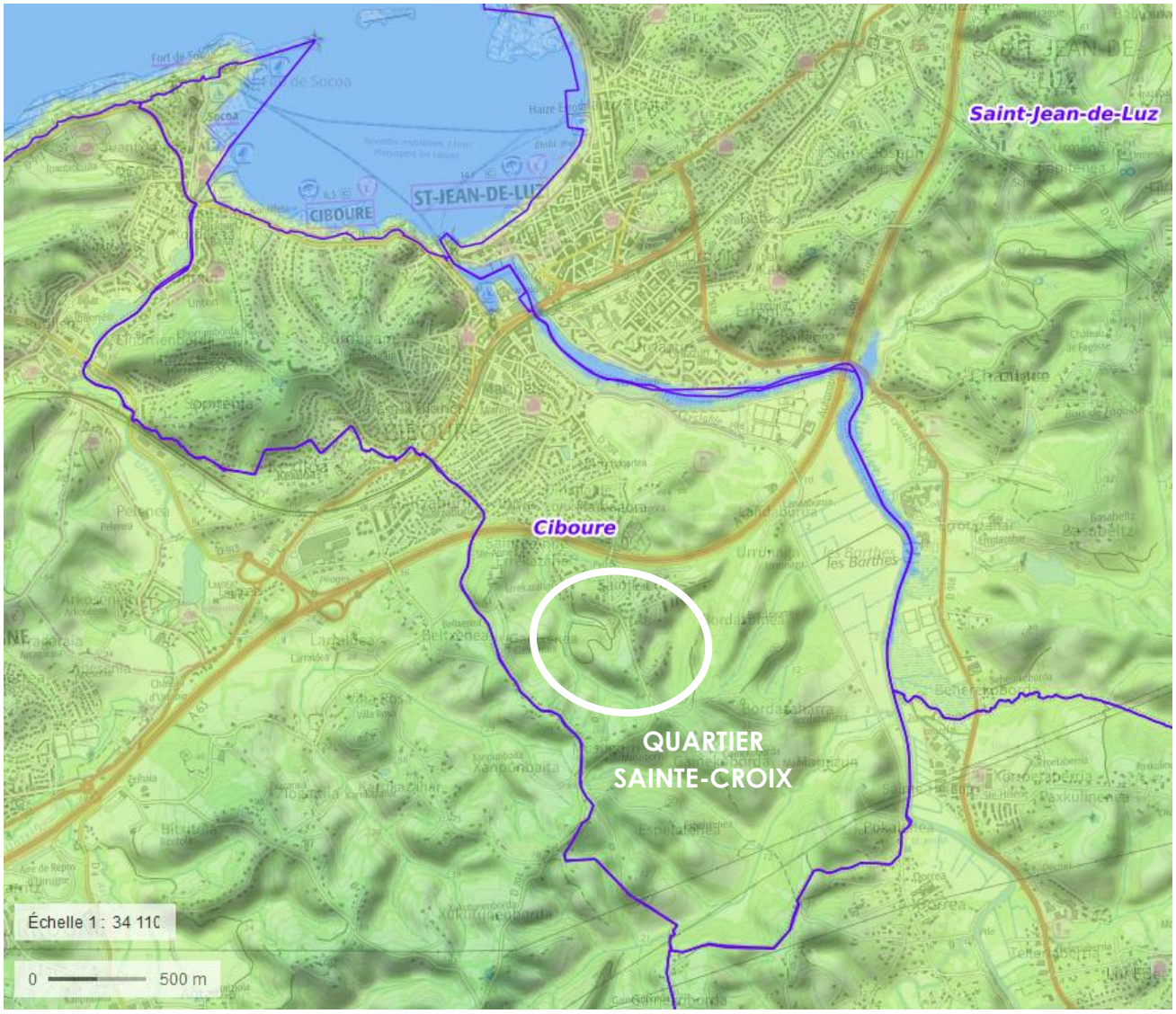
Le potentiel en zones urbaines mixtes s'avère donc insuffisant pour répondre aux besoins de la Commune, malgré le potentiel des actions de renouvellement urbain à mener sur le quartier de l'Encan. La Commune de Ciboure devra donc mobiliser du foncier actuellement naturel, agricole et forestier en extension de son agglomération, c'est-à-dire en zones à urbaniser.

8.3. LES ZONES A URBANISER

8.3.1.LE CHOIX DES SITES A MOBILISER EN EXTENSION

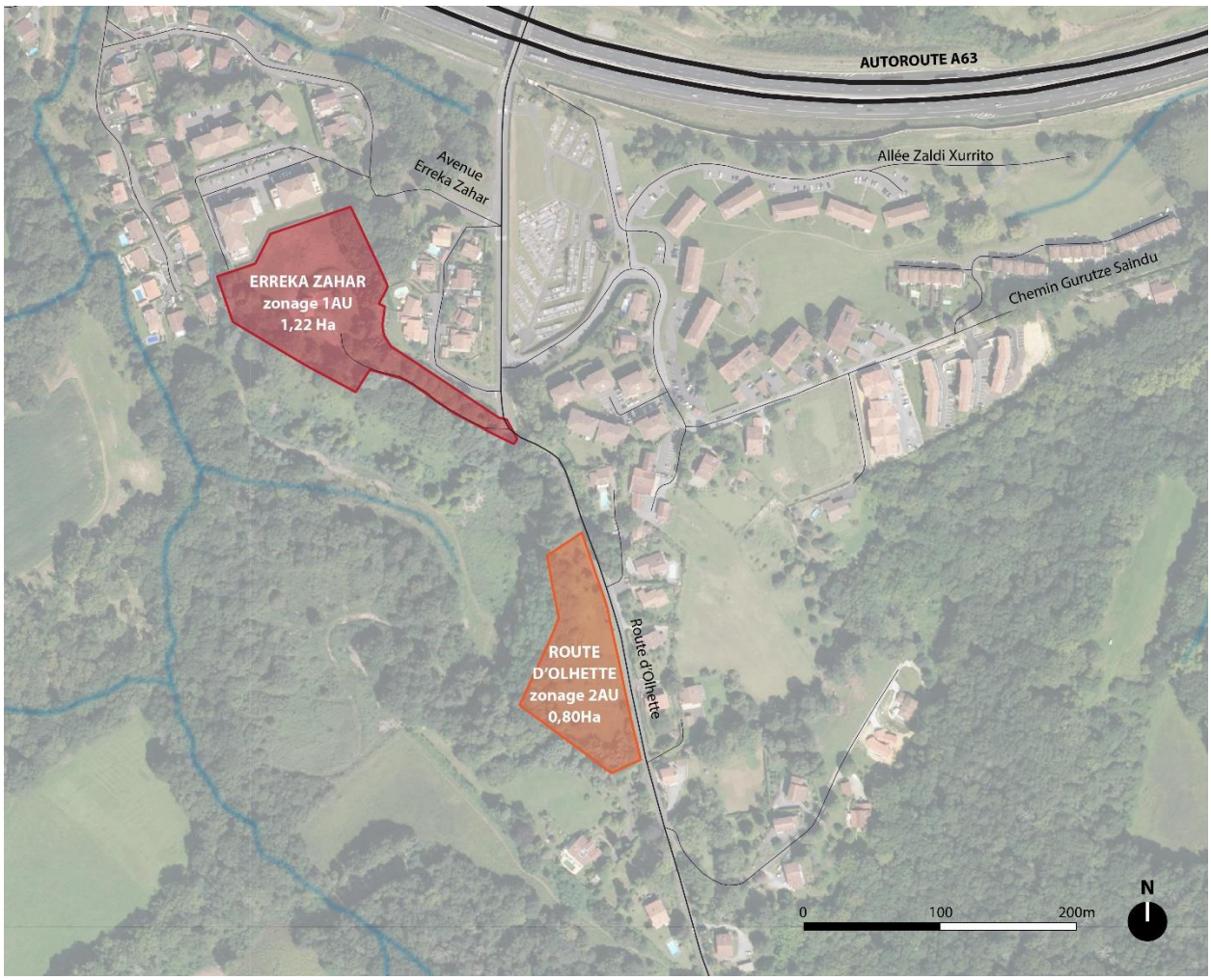
L'exposé du potentiel de logements à créer en zones urbaines mixtes au sein de l'agglomération de Ciboure a montré la nécessité de mobiliser du foncier en extension. Ce foncier ne peut être mobilisé au Nord de l'autoroute où les seuls sites non bâtis sont constitutifs soit d'espaces remarquables du littoral (secteurs Ner), soit d'une coupure d'urbanisation (secteur Ncu), soit d'une zone non constructible sauf pour des utilisations particulières sur les Barthes de la Nivelle (secteurs Ne, Ns, Ngv et Nj), soit de bande littorale sur la Corniche. Les sites à mobiliser ne peuvent donc être situés qu'au Sud de l'autoroute, en extension du quartier Sainte-Croix.

Le quartier Sainte-Croix est situé au sud de l'autoroute A63 sur la commune de Ciboure. C'est un quartier qui s'est urbanisé depuis le milieu du 20ème siècle de manière assez rapide, sur un relief marqué, en extension au sud des zones urbanisées de la commune. Le quartier Sainte-Croix fait aujourd'hui partie de l'agglomération de Ciboure.



Localisation du quartier Sainte-Croix sur la commune de Ciboure - Géoportail

Les deux secteurs à urbaniser du PLU sont situés en extension du quartier Sainte-Croix. Il s'agit du secteur dit Erreka Zahar, d'une superficie de 1,22 Ha, classé en 1AU dans le PLU, et du secteur dit Route d'Olhette, parcelle communale de 0,80 Ha classé en 2AU dans le PLU.

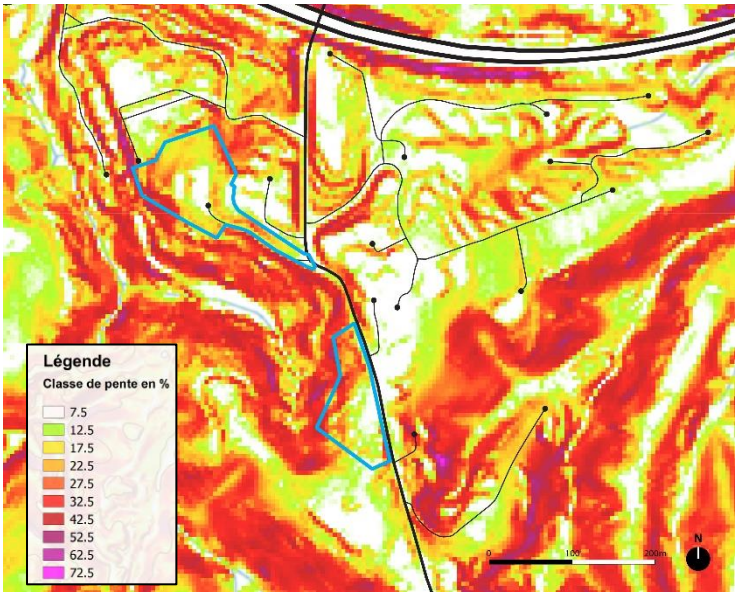


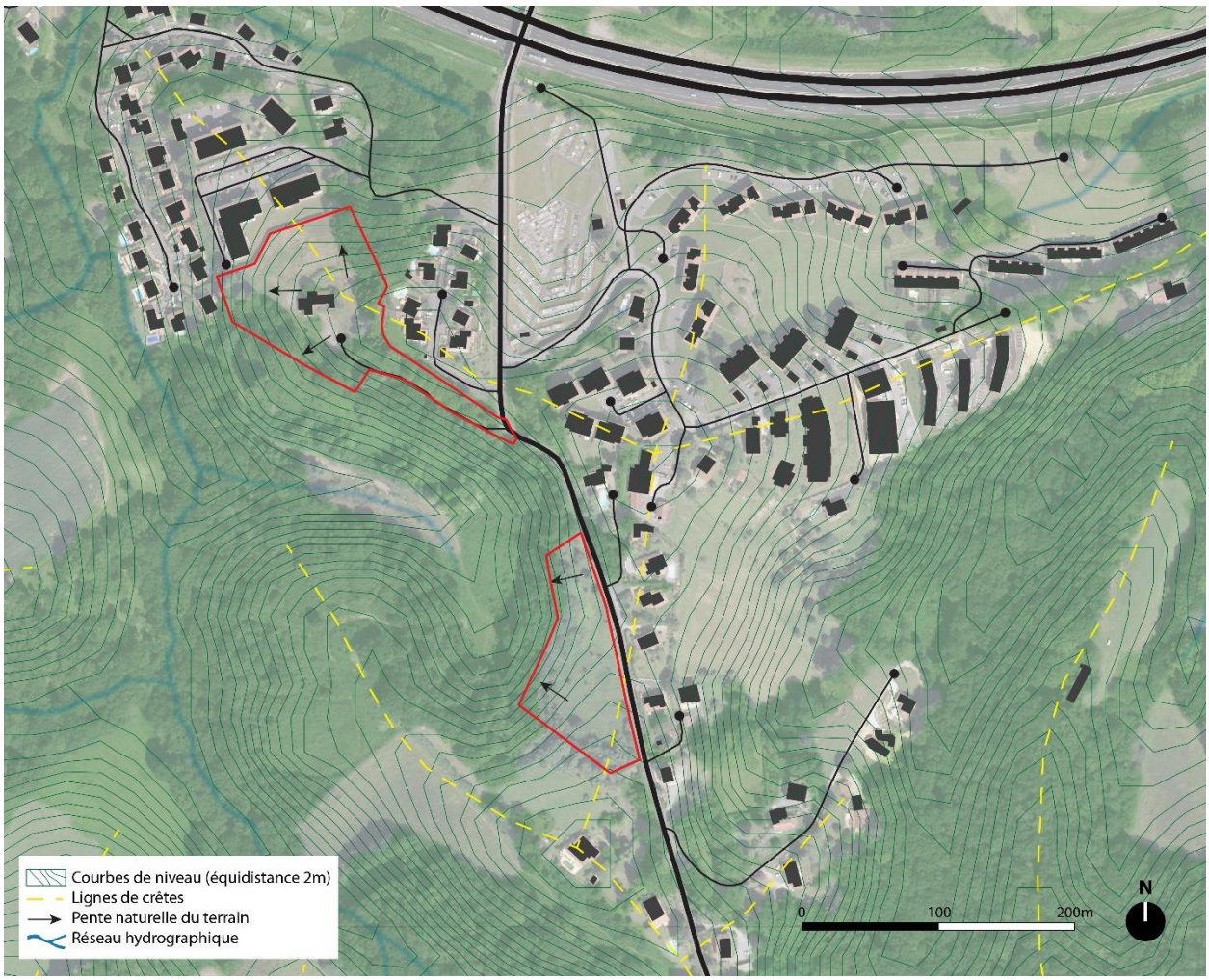
Localisation des secteurs 1AU et 2AU dans le quartier - APGL64

L'analyse du contexte territorial du quartier Sainte-Croix traite des différentes thématiques qui permettent d'identifier les enjeux et de faire des choix d'aménagement.

TOPOGRAPHIE - PAYSAGE

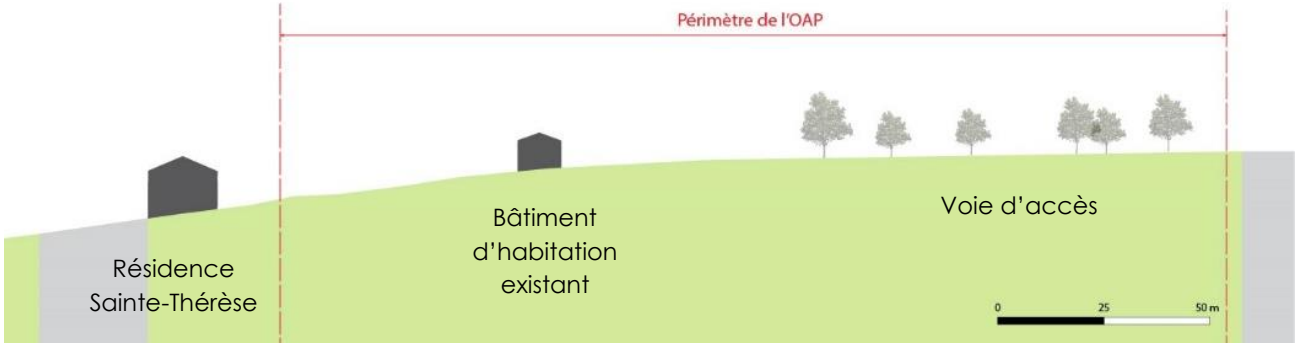
Le quartier Sainte-Croix est caractérisé par un relief marqué. L'essentiel des constructions du quartier est implanté sur les points hauts et sur les lignes de crêtes du relief qui se développe sur un axe Nord-Est / Sud-Est au sud de l'autoroute.





Topographie du quartier Sainte-Croix - APGL64

L'aménagement du secteur 1AU Erreka Zahar s'inscrit en continuité de l'agglomération, et complète l'urbanisation au sud de l'opération Sainte-Thérèse, sur un des mamelons qui structurent le quartier. Le secteur présente une partie relativement plane au centre du terrain alors que les pentes sont plus marquées en franges du secteur, notamment au sud ouest où le terrain descends vers le valon Sainte Thérèse et au nord où s'ouvrent des vues sur la ville de Ciboure et sur l'océan. L'encaissement géomorphologique des terrains situés au sud du secteur 1AU empêche le prolongement de l'urbanisation sur ce côté. Le point haut du mamelon est situé au sud du lotissement Goiti alors que le point culminant du quartier se trouve à l'est de la route d'Olhette.



Coupe de principe Nord-ouest / Sud-Est sur le secteur Erreka Zahar (état actuel) - APGL64

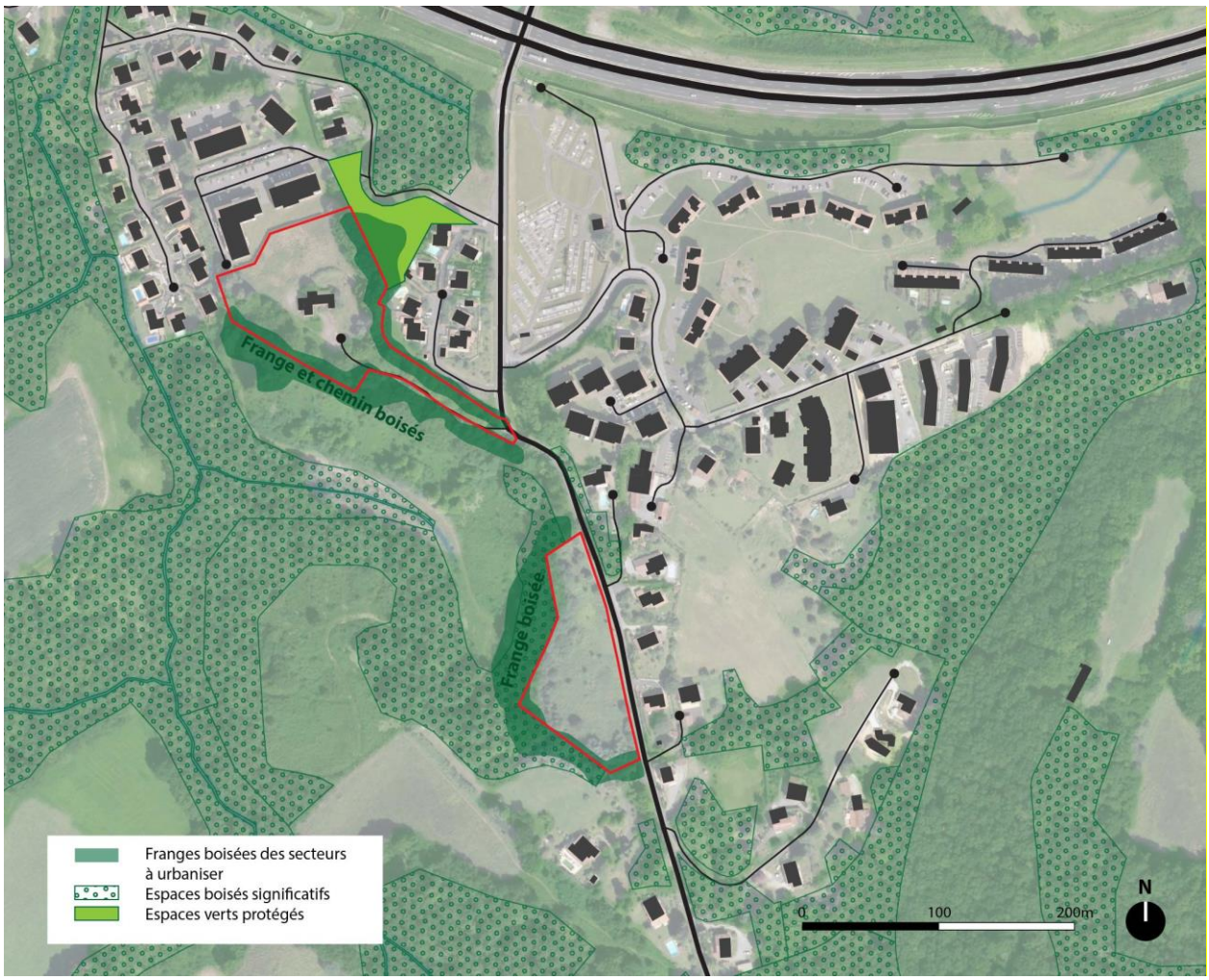
Vue sur l'océan depuis le secteur Erreka Zahar - APGL64

Au vu du contexte géomorphologique du quartier, les possibilités de poursuivre l'urbanisation en continuité directe du secteur Erraka Zahar sont très limitées (pentes très fortes notamment). Le secteur Route d'Olhette situé le long de la route départementale dispose d'accès viaires et présente une topographie favorable à l'urbanisation. De plus, il s'inscrit en extension du quartier pavillonnaire qui est constitutif de l'agglomération de l'autre côté de la route. Ce secteur a donc été retenu pour le développement urbain futur du quartier et il est classé en zone 2AU dans le PLU.

STRUCTURE VEGETALE

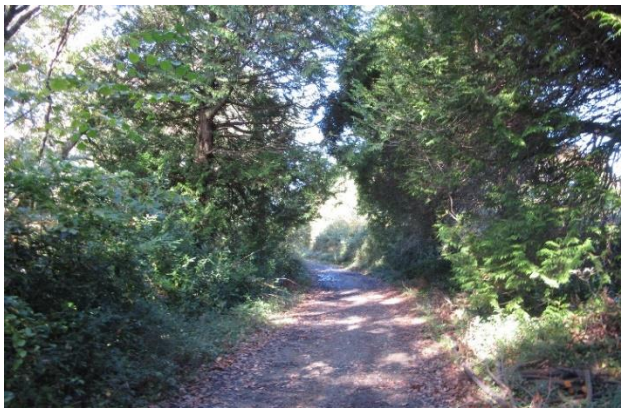
Photographies aériennes du milieu du 20èmes siècle et actuelle – Remonterletemps.ign.fr

Les secteurs à urbaniser étudiés s'inscrivent dans une trame végétale globale à l'échelle du quartier. Cette trame participe aux ambiances paysagères du site. Elle a évolué au fil du temps. L'analyse des photographies aériennes historiques du quartier met en évidence un enfrichement de certaines parcelles depuis le milieu du 20ème siècle (vallon Sainte-Thérèse notamment).
D'autres boisements ont quant à eux été défrichés au fur et à mesure de l'urbanisation du quartier (bosquet à l'emplacement de la résidence Sainte-Thérèse par exemple).



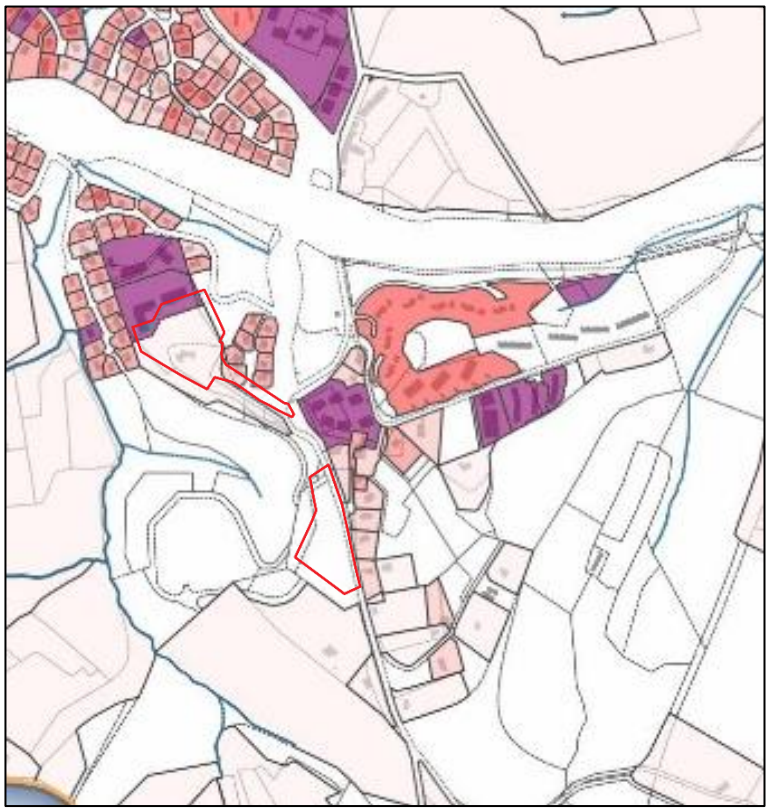
La commune de Ciboure souhaite préserver la trame végétale existante du quartier. Les boisements situés en franges des terrains à urbaniser seront donc à maintenir dans les aménagements projetés. Le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation localise ces boisements à maintenir.

Au nord du secteur Erreka Zahar, une espace vert protégé est identifié dans le PLU. La voie d'accès au secteur à sens unique le traverse. Le règlement du PLU encadre les aménagements autorisés dans les EVP et cette voie devra donc impacter le moins possible les boisements traversés.

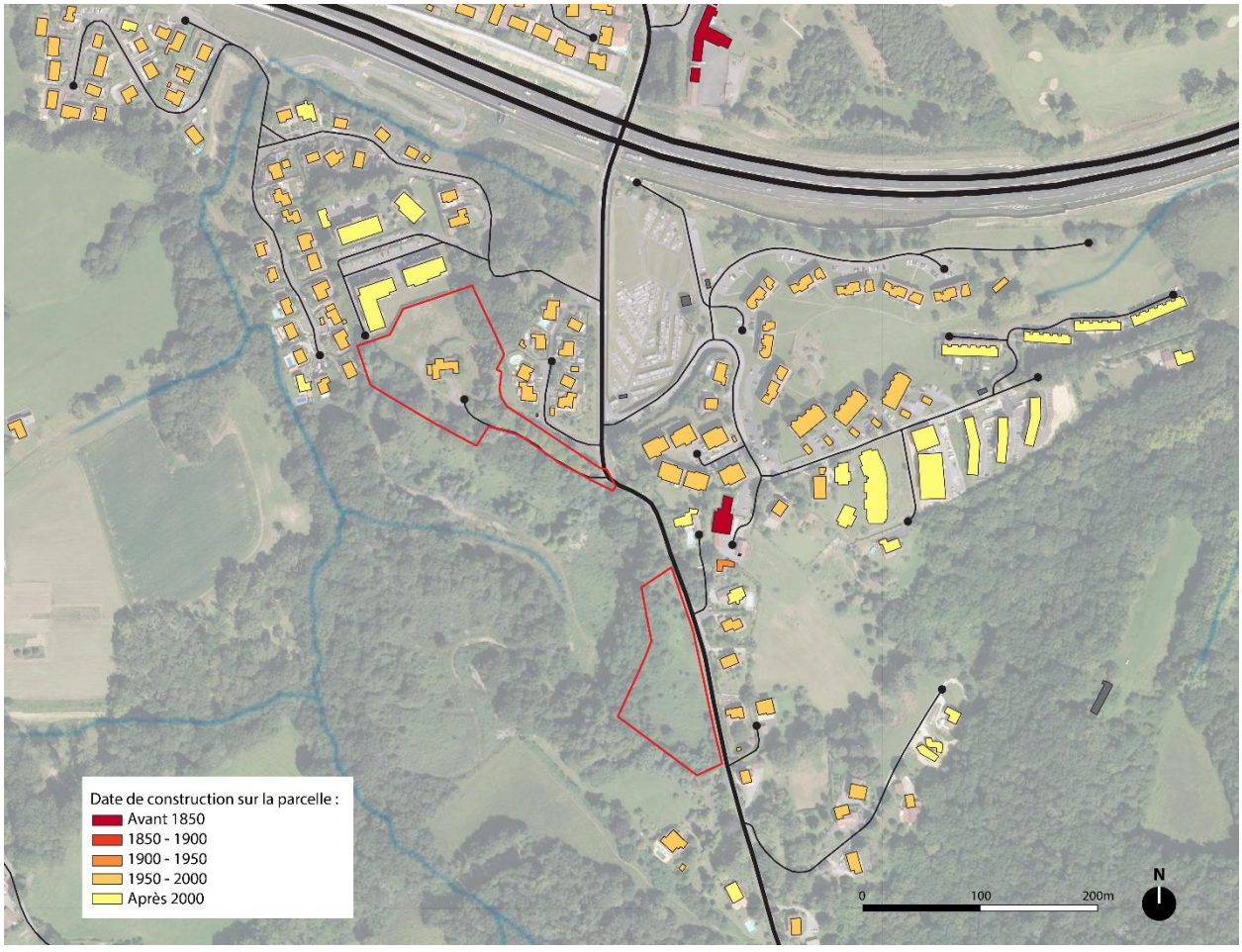


DENSITE, FORME URBAINE ET ARCHITECTURE

Les densités nettes (calculées à l'unité foncière) dans le quartier Sainte-Croix varient de moins de 5 logt/ha (habitat pavillonnaire) à plus de 50 logt/ha (immeubles collectifs)



Densités nettes du quartier - APGL64



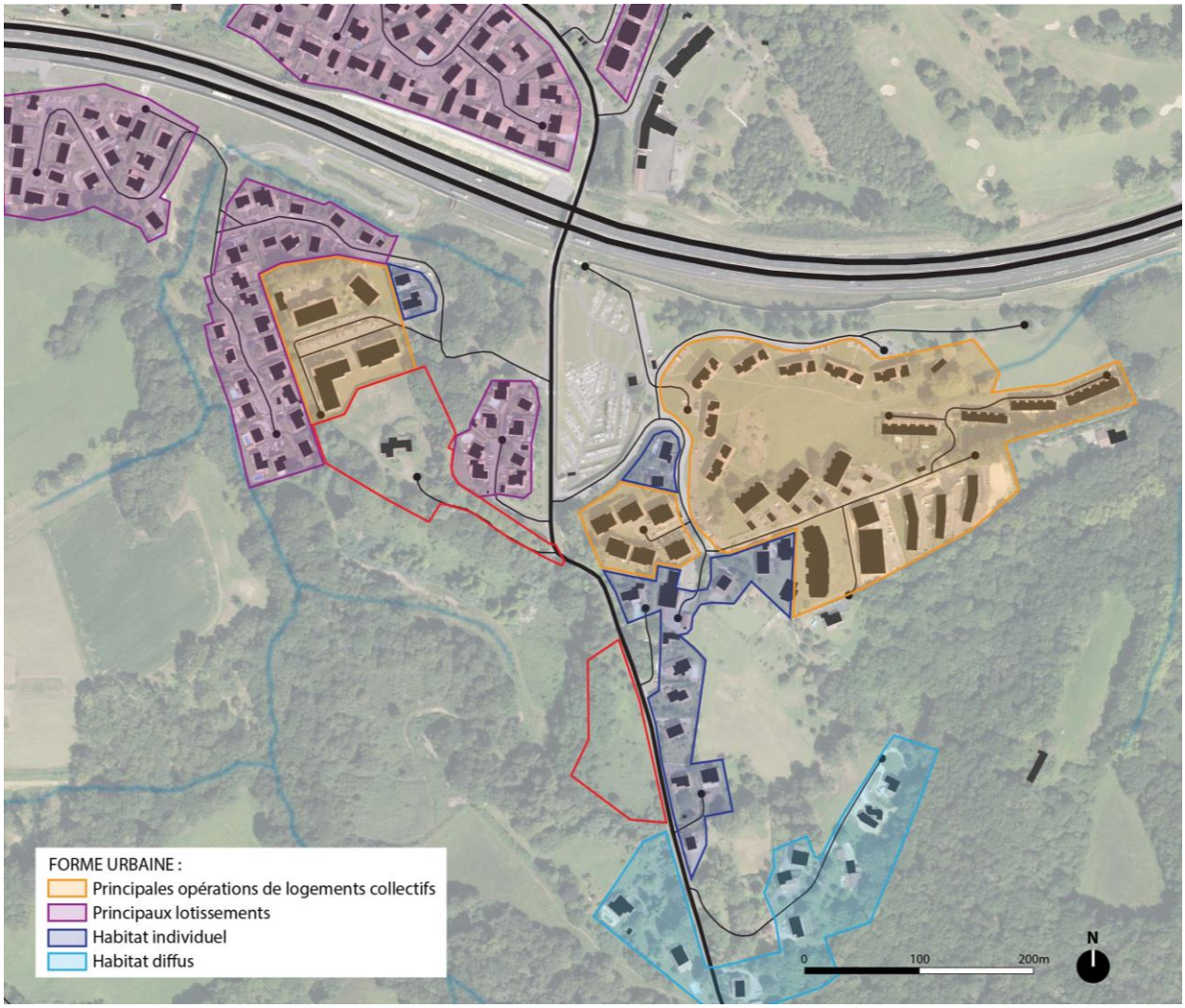
Date des constructions du quartier Sainte-Croix - APGL64

L'urbanisation du quartier Sainte-Croix est très récente et s'est réalisée essentiellement depuis le milieu du 20ème siècle.

On trouve une seule construction ancienne au centre de ce quartier avec la présence d'une ferme labourdine sur le point le plus haut du quartier, à la jonction des lignes de crêtes. Ce bâti ancien présente une volumétrie imposante avec une hauteur d'environ 9 m au faitage.

Le reste du quartier est caractérisé par la présence de typologies bâties bien distinctes. On trouve des opérations d'habitat collectif, des lotissements d'habitat pavillonnaire, des maisons individuelles qui se sont construites au fil du temps et de l'habitat diffus dans la partie la plus au sud du quartier.

Les opérations d'habitat collectif au nord du quartier présentent des densités soutenues alors que le tissu d'habitat individuel et notamment les maisons en partie sud du quartier présentent des densités assez faibles.



Forme urbaine dans le quartier Sainte-Croix - APGL64

- Les opérations d'habitat collectif sont situées essentiellement au nord du quartier (Sainte Thérèse, Sainte Croix…). Il s'agit de constructions à la volumétrie importante, de type « barres » ou « plots » avec une hauteur au faîtage pouvant dépasser 11 m. Cette typologie présente une densité soutenue qui permet d'abriter un nombre important de logements.

- Les lotissements d'habitat pavillonnaire sont implantés à l'ouest de la route d'Olhette (allée Goiti, allée Patarean, allée Aldapa). Dans ces lotissements on observe une certaine homogénéité de la forme urbaine avec des constructions de type néo-basques implantées sur des parcelles d'environ 500-600 m². Les constructions sont majoritairement implantées en milieu de parcelle avec une hauteur au faitage pouvant aller jusqu'à 7 ou 8 m environ.

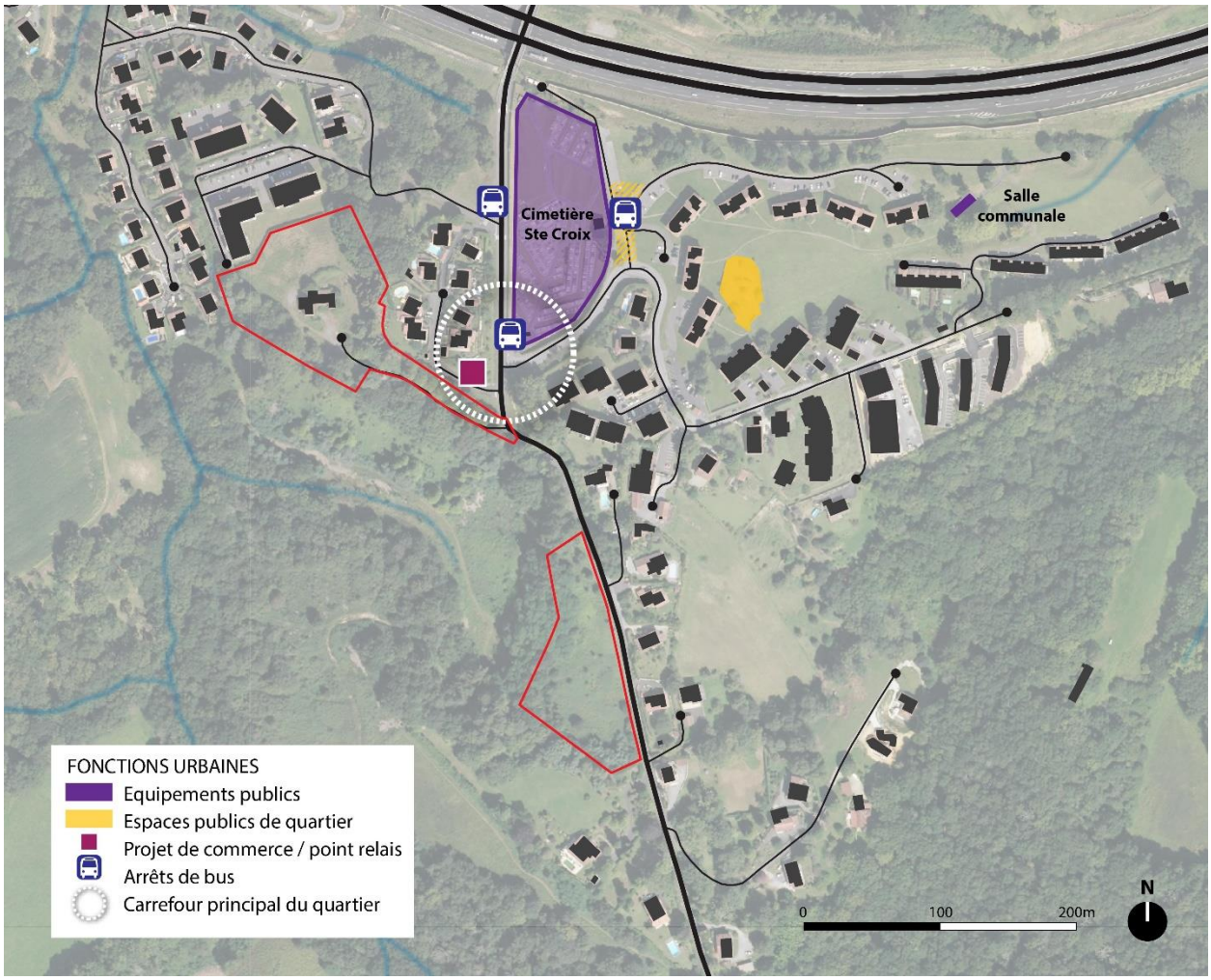
- A l'est de la route d'Olhette, on trouve des maisons individuelles qui ont été construites au fil de l'eau, en dehors de toute opération d'ensemble. Ces maisons sont de type néo-basque et peuvent présenter des emprises et des volumétries plus importantes que dans les lotissements.

- Enfin, au sud du quartier, on trouve de l'habitat individuel diffus avec des constructions implantées de manière très lâche et très peu dense sur des parcelles de taille importantes. Cette forme bâtie ne crée pas de caractère urbain dans le quartier. Ces constructions ne sont pas constitutives d'agglomération en application de la Loi Littoral.

Le terrain Erreka Zahar classé en 1AU dans le PLU est actuellement occupé en son centre par une maison individuelle (actuellement non habitée). Cette maison s'inscrit sur une parcelle de taille importante qui

présente une densité nette très faible. L'urbanisation de ce terrain par une Orientation d'Aménagement de de Programmation permettra d'encadrer la densité sur le secteur tout en renforçant la continuité urbaine du quartier entre le lotissement Goiti et l'opération Sainte Thérèse, sur une emprise foncière stratégique en continuité de l'agglomération de Ciboure.

FONCTIONS URBAINES



Fonctions urbaines du quartier Sainte-Croix - APGL64

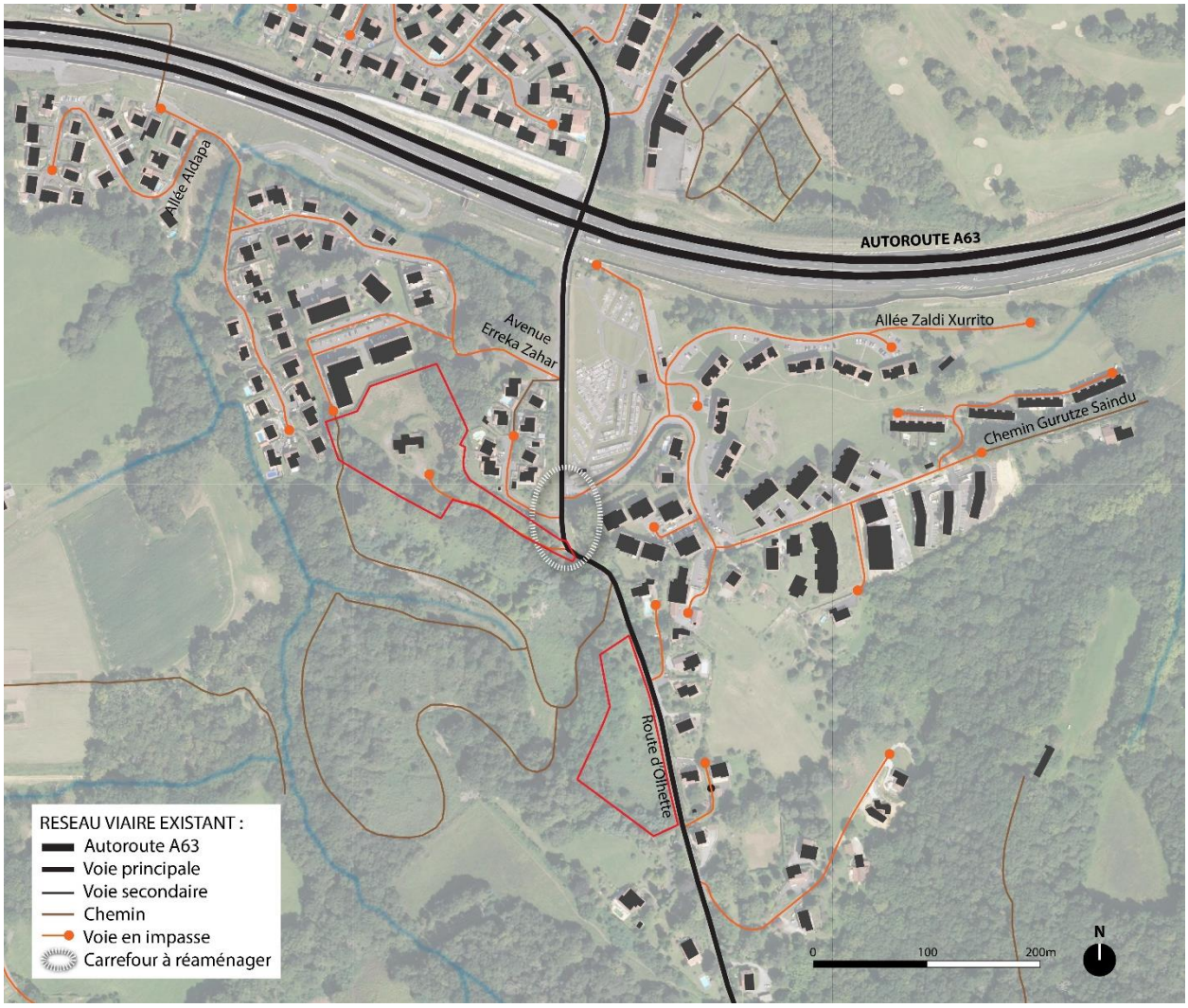
Le quartier Sainte-Croix situé au sud de l'autoroute A63 est desservi par les transports en commun. Il dispose d'équipements publics avec la salle communale allée Zaldi Xurito et le cimetière Sainte Croix. Les principaux espaces publics sont l'entrée du cimetière en lien avec l'arrêt de bus et l'espace vert situé au cœur de l'opération Sainte-Croix. Ce dernier bénéficie d'une emprise importante mais reste peu structuré.

Les espaces publics du quartier - Google street view / APGL64

La commune de Ciboure souhaite valoriser le cadre de vie de ce quartier Sainte-Croix pour ses habitants. Pour cela, un projet de réaménagent du carrefour principal et d'implantation d'un commerce / point de relais sont à l'étude. La commune souhaite également doter le quartier d'aires de jeux pour les plus jeunes.

L'aménagement de nouveaux secteurs d'habitat dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sera mis à profit pour optimiser la qualité urbaine et offrir des espaces publics destinés à l'ensemble des habitants.

RESEAU VIAIRE – MOBILITE – ACCES AUX SECTEURS



Le réseau viaire du quartier - APGL64

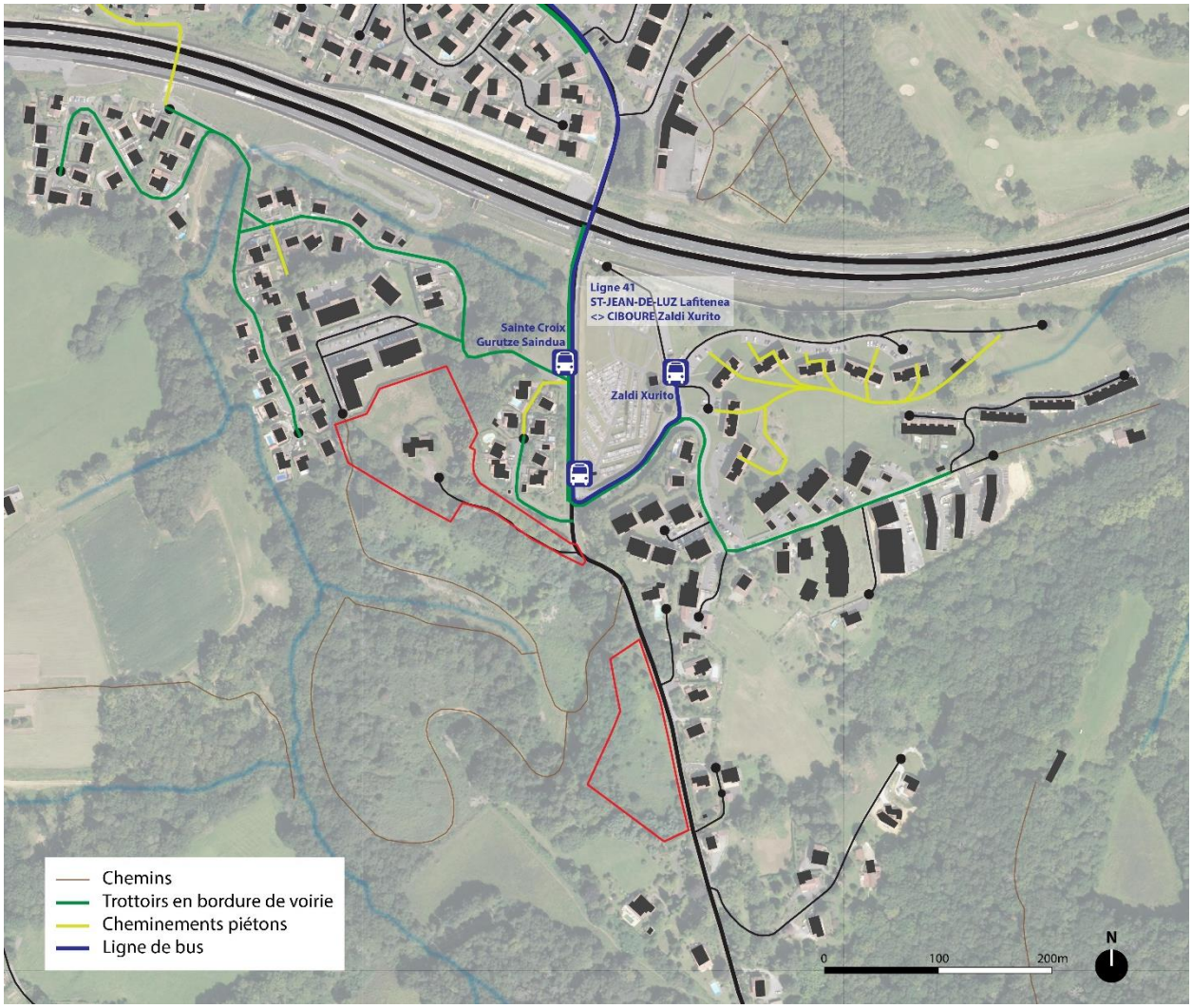
Le quartier Sainte-Croix est desservi par la route d'Olhette ou RD704 qui relie le centre de Ciboure au village d'Olhette à Urrugne. Cet axe passe au-dessus de l'autoroute A63 et constitue la colonne vertébrale du quartier. Il organise la desserte locale via plusieurs voies en impasses qui desservent les différentes opérations (lotissement, logements collectifs…).

La commune de Ciboure souhaite faciliter les déplacements dans le quartier. Pour cela, elle prévoit de réaménager et de sécuriser le carrefour de la RD704 avec le chemin Gurutze Saindu et l'allée Goiti. Ce projet qui sera mené en lien avec les services du Département permettra de matérialiser l'entrée sud de l'agglomération de Ciboure et de fluidifier les déplacements dans le quartier.

En parallèle, la commune de Ciboure envisage de créer un bouclage automobile à l'est du quartier entre l'Allée Zaldi Xurrito et le chemin Gututze Saindu. Le PLU prévoit un emplacement réservé à cet effet. Cet

aménagement facilitera la circulation dans le quartier et la desserte des logements collectifs de l'opération Sainte-Croix.

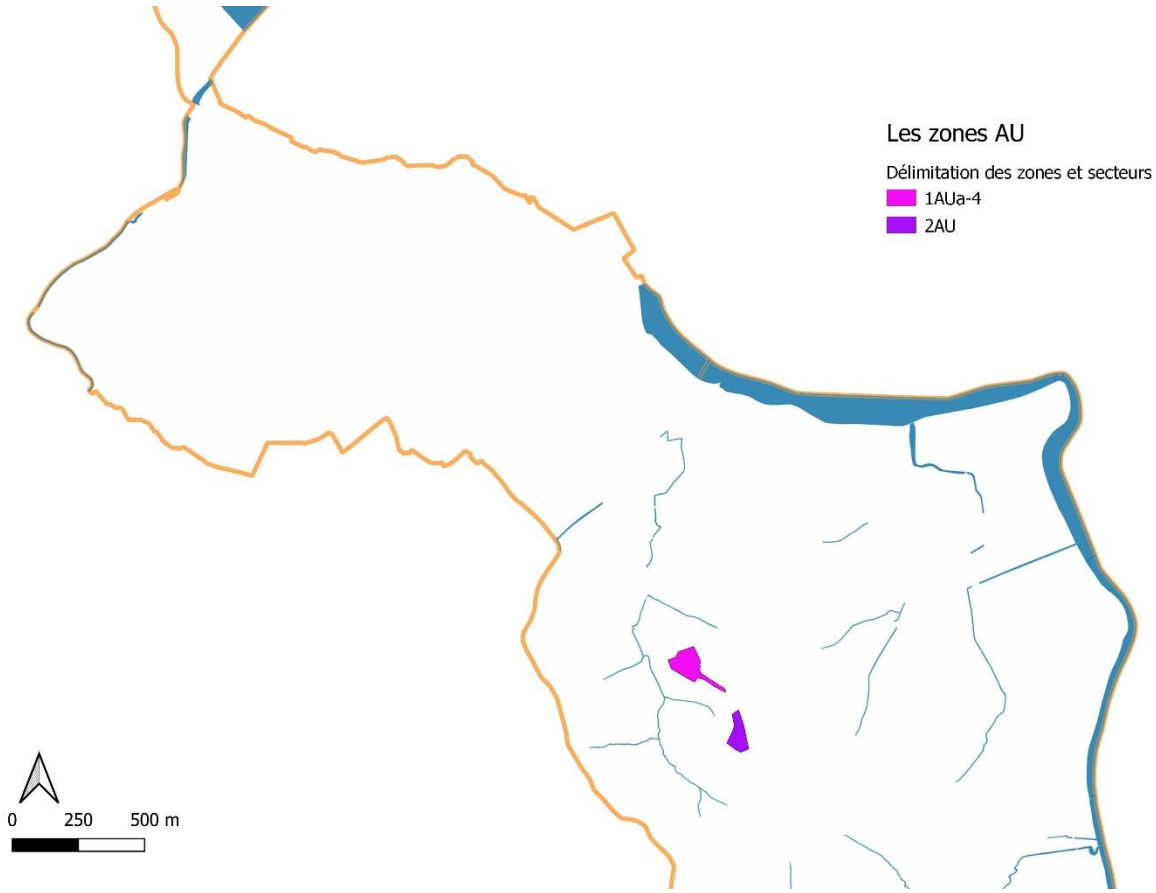
Concernant le secteur 1AU Erreka Zahar, un bouclage automobile sera prévu pour la desserte interne de l'opération de manière à limiter l'emprise des voies à créer et à les inscrire dans la hiérarchie du réseau viaire du quartier.



Transports en commun et cheminements doux du quartier - APGL64

Le cœur du quartier Sainte-Croix est desservi par la ligne 41 du réseau de transports publics. Depuis les arrêts de bus, des trottoirs et des cheminements piétons irriguent les principales opérations d'habitat.

La commune de Ciboure souhaite densifier le maillage de cheminements piétons cycles dans le quartier. Pour cela elle prévoit de réaliser des cheminements en lien avec les trottoirs et les chemins existants. Pour le secteur Erreka Zahar, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit de connecter l'opération au quartier par des cheminements qui relient l'allée Patarean à l'allée Goiti. Par ailleurs, la commune prévoit de réaliser un cheminement piéton et cycles le long de la route d'Ollhette pour desservir le sud du quartier et la zone 2AU. Pour ce faire, l'OAP est complétée par des emplacements réservés destinés à l'aménagement de cheminements doux.



Localisation des zones 1AU et 2AU
Sources : cadastres DDFIP 64, Commune de Ciboure / Réalisation : APGL 64

Les zones AU sont délimitées sur des terrains compris dans le secteur 4 du règlement du SPR. Ils sont donc respectivement indicés 1AU-4 et 2AU-4 afin d'informer le pétitionnaire de sa soumission aux dispositions règlementaires du secteur 4 du SPR.

8.3.2.LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à l'extension de la Résidence des Terrasses de Sainte Thérèse et du lotissement Goiti. Les constructions devront être implantées à moins de 30 m des bâtiments implantées dans l'agglomération afin de marquer la continuité dans l'application de la Loi Littoral.

Suffisamment desservie par les réseaux publics en périphérie, elle est mobilisable immédiatement à compter de l'approbation du PLU, aux conditions suivantes :

- Faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement et de programmation prévue dans la zone.

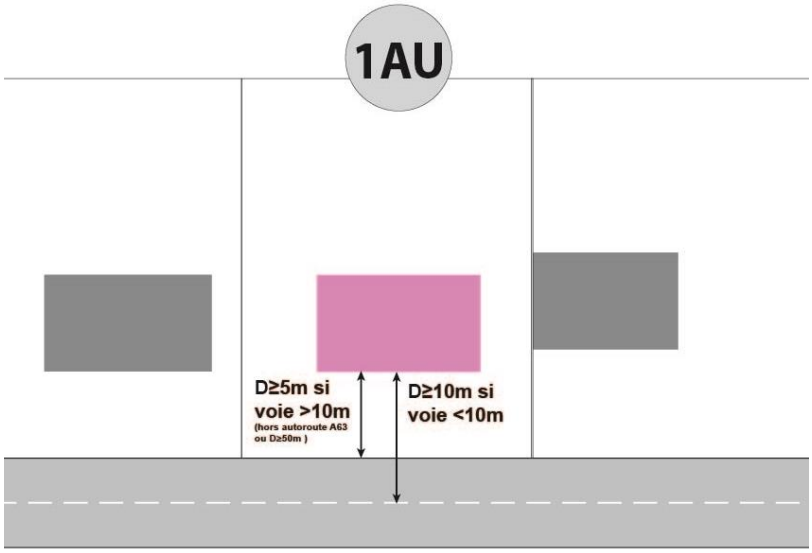
Le règlement prévoit les dispositions opposables en conformité à la future opération. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est opposable en compatibilité.

Les dispositions règlementaires s'apparentent à celles de la zone UC et visent des constructions d'habitat collectif et les formes urbaines d'habitat individuel groupé.

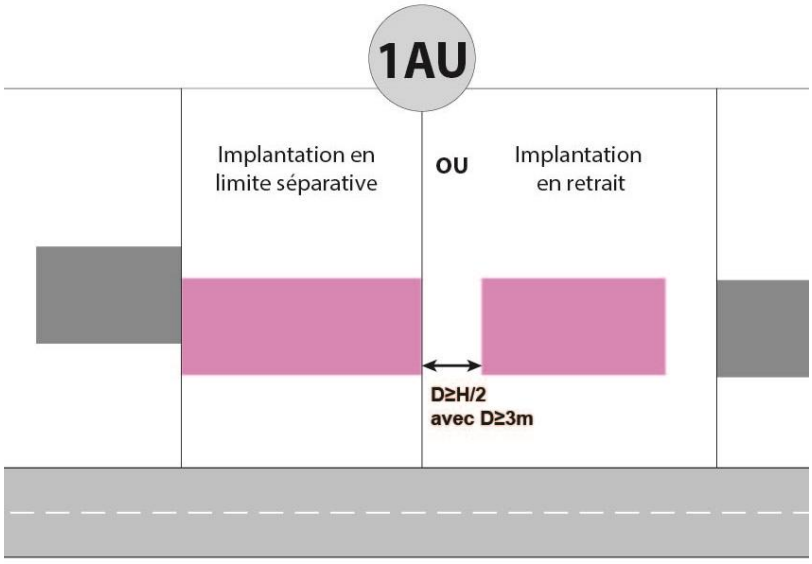
Objet de la règle	Dispositions du règlement communes aux zones UA, UB et UC
Occupations et utilisations du sol interdites Articles 1AU 1	Les occupations et utilisations du sol interdites en zones urbaines mixtes sont soit incompatibles avec la proximité de l'habitat, et/ou nécessiteraient des dispositions règlementaires relevant d'un projet étudié en amont, et/ou seraient trop consommatrices de foncier pour être implantées en zones urbaines mixtes. Il s'agit des installations industrielles, des exploitations forestières, des commerces de gros, les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, parcs d'attractions, golfs, dépôts de véhicules, résidences démontables constituant de l'habitat permanent, affouillements et exhaussements non liés à une occupation possible dans la zones et carrières.
Occupations et utilisations su sol soumises à conditions particulières Article 1AU2	La même logique guide les conditions d'occupations et d'utilisations de l'espace auxquelles sont soumises les destinations qui ne sont pas, par nature, compatibles avec l'habitat. Les constructions et installations d'équipements et d'activités économiques, les entrepôts et les aires de jeux et de sport sont ainsi soumises à des conditions particulières. Dans les secteurs concernés, il est rappelé la nécessité de conformité avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) Pour des raisons de sécurité face aux risques d'inondations et de gestion de l'écoulement des eaux de pluie, les constructions et installations ne sont pas admises à moins de 6m des berges des cours d'eaux et à 10 m des berges de la Nivelle et de l'Untxin.
Mixité sociale Article 1AU 3	Le règlement du PLU prévoit la création de logements sociaux dans des quantités proportionnées à la taille des opérations, dès lors que l'opération aurait pour effet de créer au moins 4 logements. Pour les opérations les plus importantes, il est demandé au moins 75% de logements sociaux à partir de 31 logements créés. Ces obligations instaurées en zones UA, UB et UC répondent à la nécessité de résorber les déficits dans l'application de la Loi SRU (11% de logement sociaux actuellement contre 25% à réaliser à brève échéance). Le règlement du PLU ne prévoit pas de typologie systématique dans la répartition entre les logements locatifs sociaux issus de prêts aidés par l'Etat (PLAI, PLUS et PLS) et les logements en accession sociale par un dispositif de Bail réel solidaire (BRS). Le PLH fixe des prescriptions à l'échelle communale et la Commune se chargera d'équilibrer la typologie en logements sociaux à travers les opérations communales à mener notamment dans le quartier de l'Encan et sur la zone 2AU dite Route d'Ohlette.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies privées ouvertes à la circulation Article 1AU 4	Le recul par rapport à l'alignement est fonction de la largeur de la voie. Pour une voie présentant une largeur inférieure à 10 m, le recul est supérieur ou égale à 10 m. Pour une voie présentant une largeur supérieure à 10 m, le recul est supérieur ou égal à 5 m. Il s'agit de permettre un recul moindre par rapport à l'alignement avec les routes les plus larges, de manière à conserver une certaine densité.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 1AU 5	Les implantations par rapport aux limites séparatives sont uniformes dans la zone UC : les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci correspond à la hauteur divisée par 2, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Les implantations règlementaires sont typiques de quartiers d'habitat collectif tout en permettant la réalisation d'habitat individuel groupé, comme le prévoit l'orientation d'aménagement et de programmation.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle Article 1AU 6	Afin de réserver des espaces de respiration, y compris à l'intérieur des parcelles, les constructions non contigües doivent être éloignées entre elles d'au moins 2 m.
Emprise au sol des constructions Article 1AU7	Dans toutes les zones du PLU, l'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur des eaux pluviales de manière à garantir le libre écoulement des eaux de pluie et à éviter les phénomènes de ruissellement.
Hauteur maximale des constructions Article 1AU 8	La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au faitage, est limitée à 11 m.
Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords Article 1AU 9	Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux aménagements de leurs abords s'appuient sur les analyses patrimoniales menées dans le cadre de l'élaboration de la ZZPPAUP et du SPR. Elles intègrent néanmoins les réalités contemporaines, notamment en matière de panel de couleurs pour les menuiseries. De manière générale, les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages urbains et à la conservation des perspectives monumentales. Les volumes sont simples sur des plans rectangulaires. Les toitures présentent une pente minimale de 37% sauf exceptions précisées dans le règlement. Dans les secteurs concernés, les dispositions du SPR s'imposent aux constructions, même si le règlement du PLU est plus permissif.
Obligations en matière de performance énergétique et environnementale Article 1AU 10	Le règlement prévoit des mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur ainsi que la réalisation d'équipements nécessaires aux énergies renouvelables. Ces dispositions s'inscrivent dans la logique du PCAET de la CAPB.
Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs Article 1AU 11	Le règlement prévoit également des dispositions destinées à garantir la qualité paysagère et fonctionnelle des espaces libres au sein de l'agglomération. Il prévoit aussi des dispositions spécifiques pour les aires de stationnement. Dans tous les cas, les espaces libres doivent garantir le libre écoulement des eaux de pluies, comme prévu dans les dispositions du schéma directeur des eaux de pluies.
Obligations en matière de stationnement Article 1AU 12	Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies ouvertes au public. Le règlement prévoit des dispositions spécifiques en matière de nombre de places de stationnement pour les principales destinations rencontrées en zones urbaines mixtes. Dans un souci de promotion de la multimodalité des déplacements, le règlement prévoit également des dispositions spécifiques pour le stationnement des cycles et la recharge des véhicules électriques.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public Article 1AU 13	Les terrains sont desservis dans des conditions d'accessibilité suffisantes pour les véhicules de sécurité. Leurs caractéristiques garantissent la sécurité des usagers, de manière adaptée à chaque situation. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès directs aux voies publiques peut être limité par le gestionnaire.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement Article 1AU 14	Les terrains situés en zone urbaines mixtes sont raccordés aux réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif, conformément aux règlements établis par la CAPB gestionnaire de ces réseaux. Des dispositions sont également prévues pour garantir le libre écoulement des eaux de pluie et éviter les phénomènes de ruissellements. Les aménagements et ouvrages doivent être conformes au schéma directeur des eaux pluviales de la CAPB.
Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques Article 1AU 15	Les branchements doivent être dissimulés en façade et les nouvelles opérations doivent anticiper le raccordement à la fibre optique.



**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
ZONE 1AU**



**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
ZONE 1AU**

L'orientation d'aménagement et de programmation prévue dans la zone ainsi que le potentiel de logements à créer sont exposés plus loin, dans le chapitre consacré aux outils d'aménagements mobilisés par le PLU.

LA ZONE 2AU

Le site dit route d'Ohlette est situé en continuité de l'agglomération de Ciboure, par rapport aux habitations présentes de l'autre côté de la voie. Les constructions devront être implantées à moins de 30 m des bâtiments les plus proches afin de marquer la continuité en application de la Loi Littoral.

Le terrain est classé dans la zone 2AU du fait de l'absence de desserte en périphérie par le réseau public d'assainissement collectif. Il sera ouvert à l'urbanisation après modification du PLU, lorsque la desserte sera programmée par la CAPB, gestionnaire du réseau.

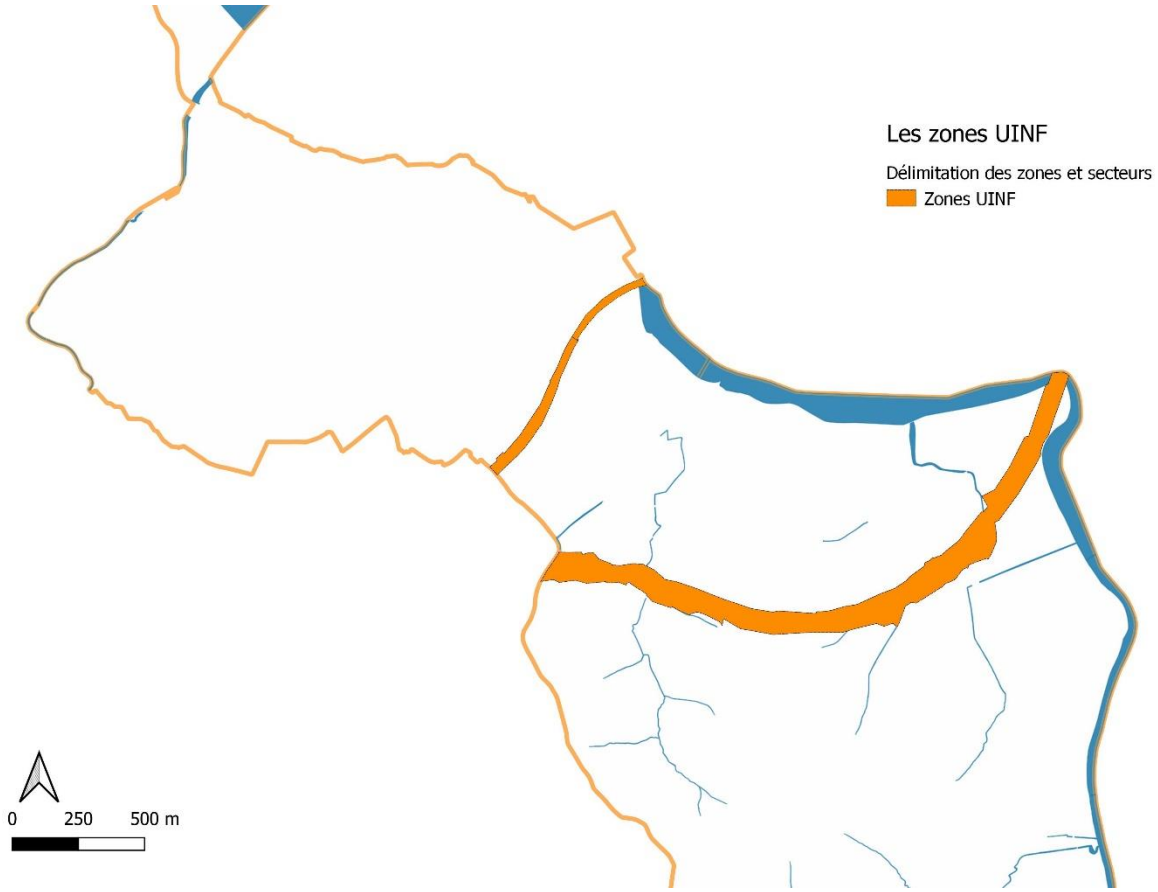
Le règlement de la zone permet d'en geler la constructibilité jusqu'à la modification du PLU. Son règlement sera alors étayé et une OAP pourra être définie. S'agissant d'un terrain communal, la collectivité pourra aussi avancer les études de faisabilité et de programmation en se basant sur le travail de préfiguration d'OAP réalisé pour la présente élaboration.

Objet de la règle	Dispositions du règlement communes aux zones UA, UB et UC
Occupations et utilisations du sol interdites Articles 2AU 1	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 2AU 2.
Occupations et utilisations su sol soumises à conditions particulières Article 2AU2	Les CINASPIC sont autorisés à condition de ne pas engendrer de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité de l'habitat.
Mixité sociale et fonctionnelle Article 2AU 3	Non règlementé à ce stade, à règlementer lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies privées ouvertes à la circulation Article 2AU 4	Règlementation à préciser lors de la modification du PLU. L'actuelle règle est volontairement souple pour ne pas contraindre les éventuels projets de CINASPIC.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article 2AU 5	Règlementation à préciser lors de la modification du PLU.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle Article 2AU 6	Non règlementé
Emprise au sol des constructions Article 2AU7	Dans toutes les zones du PLU, l'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur des eaux pluviales de manière à garantir le libre écoulement des eaux de pluie et à éviter les phénomènes de ruissellement.
Hauteur maximale des constructions Article 2AU 8	Pas de disposition particulière au regard des faibles possibilités de construire actuellement offertes dans la zone. La règle sera précisée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords Article 2AU 9	Nécessité d'inscrire les constructions et installations dans une harmonie paysagère.

Obligations en matière de performance énergétique et environnementale Article 2AU 10	Le règlement prévoit des mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur ainsi que la réalisation d'équipements nécessaires aux énergies renouvelables. Ces dispositions s'inscrivent dans la logique du PCAET de la CAPB.
Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs Article 2AU 11	Dispositions visant à la bonne gestion paysagère et végétale du site.
Obligations en matière de stationnement Article 2AU 12	Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies ouvertes au public.
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public Article 2AU 13	Les terrains sont desservis dans des conditions d'accessibilité suffisantes pour les véhicules de sécurité. Leurs caractéristiques garantissent la sécurité des usagers, de manière adaptée à chaque situation. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès directs aux voies publiques peut être limité par le gestionnaire.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement Article 2AU 14	Les terrains situés en zone urbaines mixtes sont raccordés aux réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement collectif, conformément aux règlements établis par la CAPB gestionnaire de ces réseaux. Des dispositions sont également prévues pour garantir le libre écoulement des eaux de pluie et éviter les phénomènes de ruissellements. Les aménagements et ouvrages doivent être conformes au schéma directeur des eaux pluviales de la CAPB.
Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques Article 2AU 15	Les branchements doivent être dissimulés en façade et les nouvelles opérations doivent anticiper le raccordement à la fibre optique.

8.4. LES ZONES URBAINES SPECIALISEES

8.4.1.LES ZONES UINF : INFRASTRUCTURES MAJEURES SUPRACOMMUNALES, VOIE FERREE ET AUTOROUTE A63



Localisation des zones UINF
Sources : cadastre DDFIP64, Commune de Ciboure / Réalisation : APGL-SITU

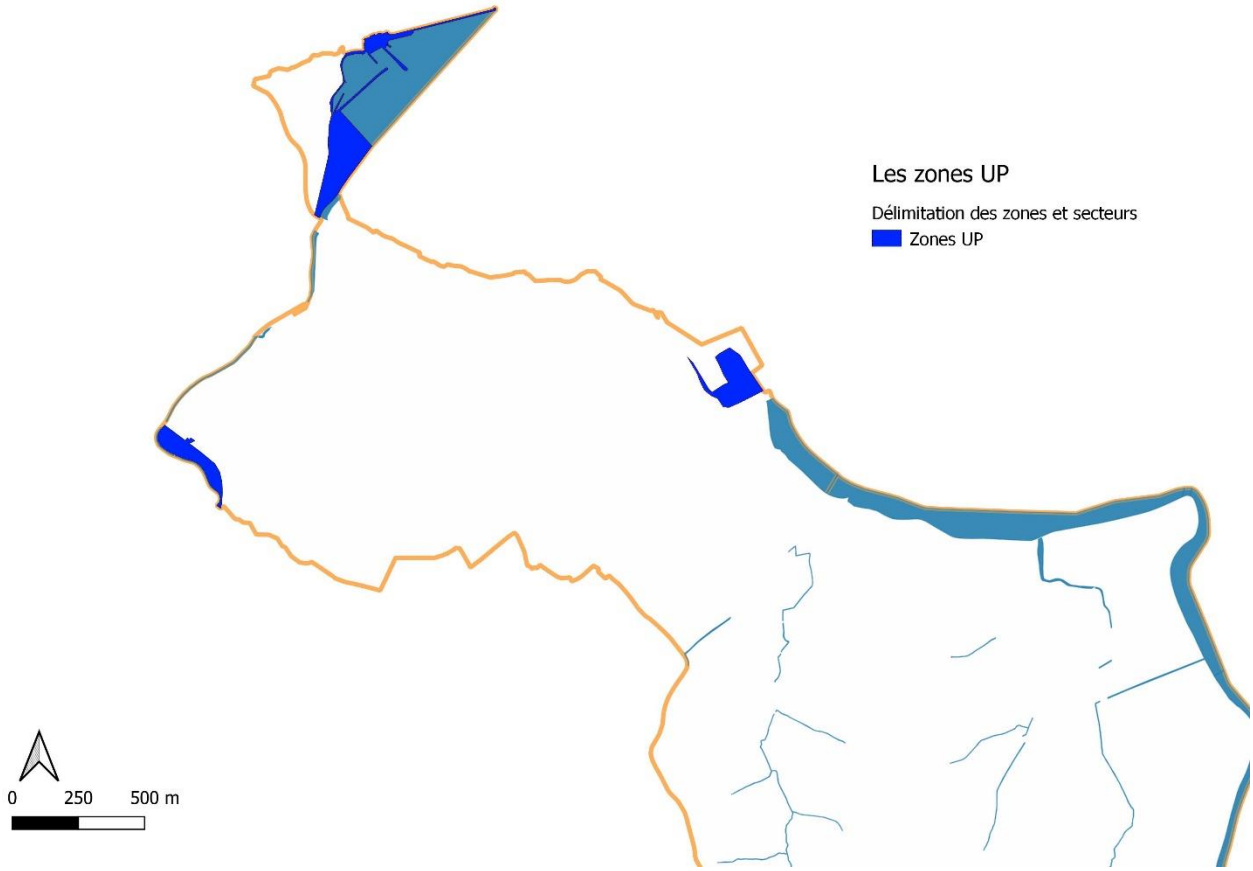
Les zones UINF sont des zones urbaines spécialisées destinées à permettre la gestion des infrastructures majeures qu'elles contiennent : l'autoroute A63 gérée par l'entreprise Autoroutes du Sud de la France (ASF) et la voie ferrée entre Bayonne et Irun gérée par la SNCF.

Le règlement ne permet pas autres choses que la réponse à ces besoins.

Objet de la règle	Dispositions du règlement communes aux zones UA, UB et UC
Occupations et utilisations du sol interdites Article UINF 1	Toutes les destinations, à l'exception de celles mentionnées à l'article suivant car il ne s'agit pas d'une zone urbaine mixte, mais bien d'une zone urbaine spécialisée.
Occupations et utilisations su sol soumises à conditions particulières Article UNIF 2	Les constructions, installations et dépôts à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et autoroutier et d'être réalisés par l'exploitant du service public. Sont également admises les constructions, installations et dépôts, à condition d'être réalisés par les clients de la SNCF sur les emplacements mis à disposition pour les activités liées au service public ferroviaire, ou par les sous-concessionnaires des autoroutiers pour l'exercice d'activités liées à l'exploitation de l'autoroute. Les CINASPIC sont autorisés à condition d'être nécessaires pour des raisons de sécurité, de gestion des eaux, de distribution d'énergie, de communication, de gestion des déplacements pour les traversées sécurisées des infrastructures.
Mixité fonctionnelle et sociale Article UINF 3	Sans objet en zone urbaine spécialisées pour des infrastructures de transports.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation Article UINF 4	Pas de disposition particulière dans la mesure où les constructions seront implantées au gré des nécessités d'exploitation des infrastructures ou pour des activités liées dans des sites dédiés.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article UINF5	Idem article UINF 4
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle Article UINF6	Non règlementé
Emprise au sol des constructions Article UINF7	Dans toutes les zones du PLU, l'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur des eaux pluviales de manière à garantir le libre écoulement des eaux de pluie et à éviter les phénomènes de ruissellement.
Hauteur maximale des constructions Article UINF8	La hauteur maximale des constructions est de 14 m au faitage.
Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords Article UINF9	Les constructions doivent être conçues de manière harmonieuse avec l'environnement architectural et paysager.
Obligations en matière de performance énergétique et environnementale Article UINF10	Le règlement prévoit des mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur ainsi que la réalisation d'équipements nécessaires aux énergies renouvelables. Ces dispositions s'inscrivent dans la logique du PCAET de la CAPB.

Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs Article UINF11	Les dépôts doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Il s'agit de promouvoir la végétation dans la mesure des possibilités dans la gestion des infrastructures de transports présentes dans la zone.
Obligations en matière de stationnement Article UINF 12	Les places de stationnement doivent correspondre aux besoins des utilisations et occupations du sol admises dans la zone, et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. La préservation des plantations doit être privilégiée.
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public Article UINF 13	Les accès doivent être suffisant pour la circulation des véhicules de sécurité et ne pas créer de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement Article UINF 14	Les constructions et installations sont desservies par les réseaux publics d'eau et d'assainissement collectif. Le libre écoulement des eaux de pluie doit être garanti, dans les conditions définies par le Schéma directeur de gestion des eaux de pluie de la CAPB.
Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques Article UINF15	Les branchements doivent être enterrés et les nouvelles constructions doivent prévoir le raccordement à la fibre optique.

8.4.2.LES ZONES UP : ZONES PORTUAIRES

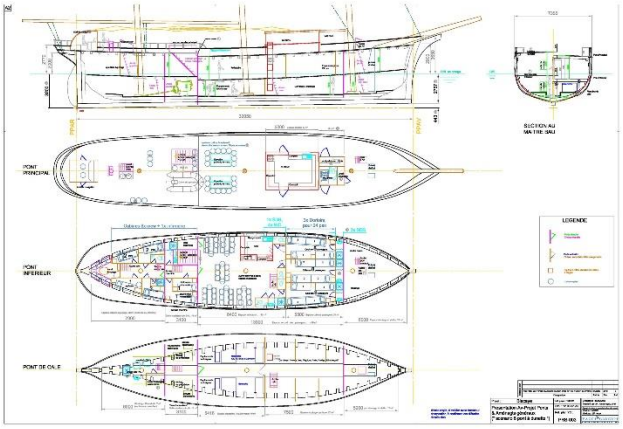


Localisation des zones UP
Sources : cadastre DDFIP64, Commune de Ciboure / Réalisation : APGL-SITU

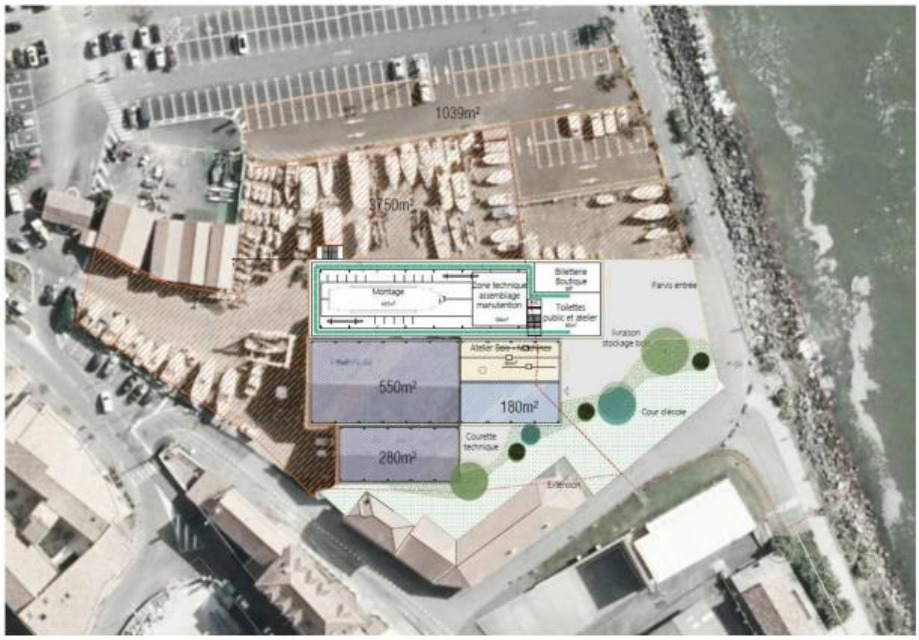
Le règlement applicable en zones UP autorise les constructions liées et nécessaires aux activités portuaires. Elles concernent le port maritime de Saint-Jean-de-Luz – Ciboure, le port maritime de Socoa et le port fluvial de l'Untxin qui sont gérés par le Département des Pyrénées-Atlantiques. Elle contient également le fort et les digues de Socoa.

Le Département projette des travaux de restructuration, de requalification et de diversification dans ces espaces, notamment sur Socoa. Il est notamment prévu la construction d'un chantier naval ouvert au public pour la reconstruction de la réplique du Biscaye, un trois-mâts de 1878. Ce projet est porté par l'association Trois-mâts basque.

Le règlement du PLU doit permettre l'implantation du chantier naval et de ses équipements (billetterie, sanitaires) dans le domaine public fluvial.



Illustrations du projet Trois-mâts basque (source : Site Internet de l'association)



Esquisses du plan masse pour le projet Biscaye, source : Département des Pyrénées-Atlantiques

Objet de la règle	Dispositions du règlement communes aux zones UA, UB et UC
Occupations et utilisations du sol interdites Article UP 1	Toutes les destinations, à l'exception de celles mentionnées à l'article suivant car il ne s'agit pas d'une zone urbaine mixte, mais bien d'une zone urbaine spécialisée.
Occupations et utilisations su sol soumises à conditions particulières Article UP 2	Les constructions et installations nécessaires et liées à l'activité portuaire et à la mise en valeur du patrimoine maritime. Dans la bande littorale qui superpose la zone UP sur le port de Socoa comme indiqué au document graphique, seuls les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et les activités économiques nécessitant la proximité de l'eau sont admises.
Mixité fonctionnelle et sociale Article UP 3	Sans objet dans une zone urbaine spécialisée.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation Article UP 4	Pas de disposition particulière. Les constructions pourront être implantées en fonction des nécessités des activités portuaires.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article UP 5	Idem article UP 4.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle Article UP 6	Non règlementé
Emprise au sol des constructions Article UP 7	Dans toutes les zones du PLU, l'emprise au sol des constructions est conforme aux dispositions du Schéma directeur des eaux pluviales de manière à garantir le libre écoulement des eaux de pluie et à éviter les phénomènes de ruissellement.
Hauteur maximale des constructions Article UP 8	La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m entre le sol naturel et le faitage. Dans les espaces proches du rivage délimités sur le document graphique en application de la Loi Littoral, les hauteurs des constructions ne pourront dépasser le velum des constructions avoisinantes. Il s'agit de limiter les hauteurs du fait de la co-visibilité entre ces espaces et le littoral.
Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords Article UP 9	Les constructions doivent respecter les caractéristiques des lieux avoisinants et l'intérêt du site et des paysages. La volumétrie et les couleurs doivent être cohérentes avec l'environnement cibourien.
Obligations en matière de performance énergétique et environnementale Article UP 10	Le règlement prévoit des mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur ainsi que la réalisation d'équipements nécessaires aux énergies renouvelables. Ces dispositions s'inscrivent dans la logique du PCAET de la CAPB.
Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs Article UP 11	Les dépôts doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Il s'agit de promouvoir la végétation dans la mesure des possibilités dans la gestion des infrastructures de transports présentes dans la zone.

Obligations en matière de stationnement Article UP 12	Les places de stationnement doivent correspondre aux besoins des utilisations et occupations du sol admises dans la zone, et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. La préservation des plantations doit être privilégiée.
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public Article UP 13	Les accès doivent être suffisant pour la circulation des véhicules de sécurité et ne pas créer de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.
Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement Article UP 14	Les constructions et installations sont desservies par les réseaux publics d'eau et d'assainissement collectif. Le libre écoulement des eaux de pluie doit être garanti, dans les conditions définies par le Schéma directeur de gestion des eaux de pluie de la CAPB
Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques Article UP 15	Les branchements doivent être enterrés et les nouvelles constructions doivent prévoir le raccordement à la fibre optique.

9. LES OUTILS REGLEMENTAIRES D'AMENAGEMENT

9.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

9.1.1. LE PROGET GLOBAL D'AMENAGEMENT A L'ECHELLE DU QUARTIER SAINTE CROIX

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 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 est traduite de manière règlementaire sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou d'emplacements réservés au bénéfice de la commune.

L'orientation d'aménagement et de programmation prévue sur la zone 1AU Erreka Zahar s'inscrit donc dans une réflexion menée à l'échelle du quartier Sud de l'autoroute, en vue de qualifier le cadre de vie des habitants actuels et futurs, tout en concourant à la satisfaction des besoins en logements sur la Commune.

Schéma du projet d'aménagement global à l'échelle du quartier – APGL64

PERIMETRES DES ZONES A URBANISER SOUMISES A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 1,50 m) 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 COMMERCES : 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.

9.1.2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DANS LA ZONE 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 11 m, 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 paysagée 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.

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- L'ouverture à l'urbanisation est possible dès l'approbation du PLU.
- Elle est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur.

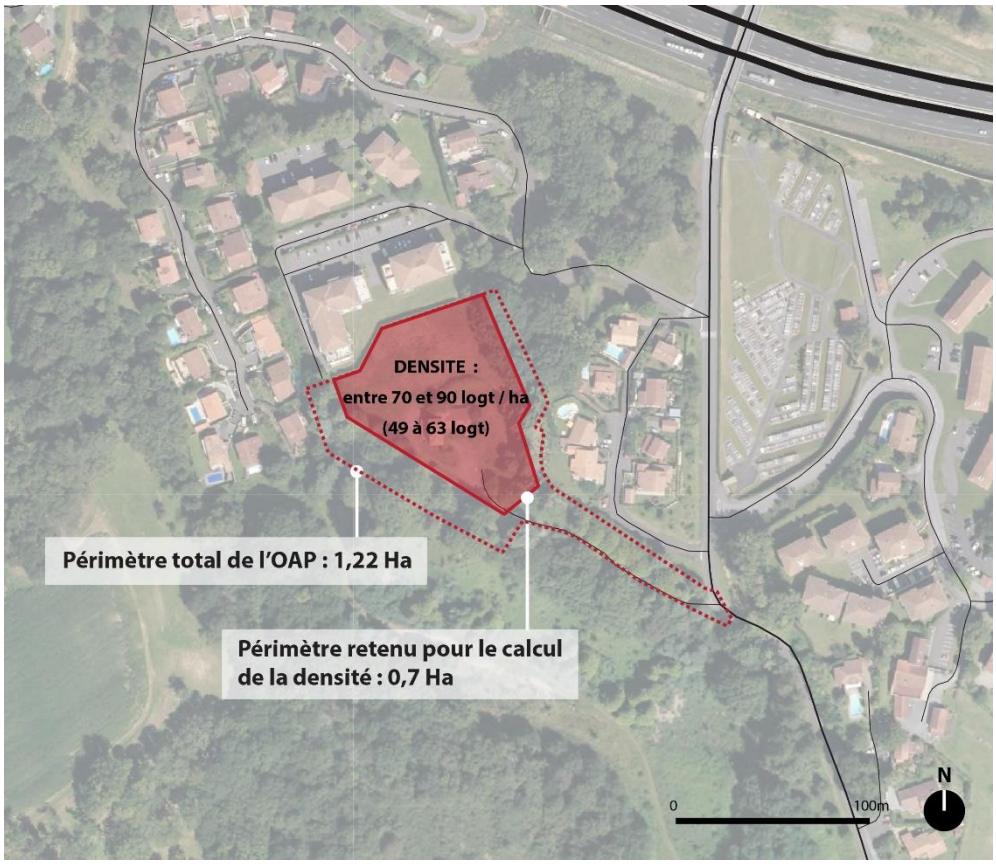
[1] *PLUS : Prêt locatif à usage social / PLAI : Prêt locatif d'aide à l'insertion / PLS : Prêt locatif social*

OBJECTIFS EN MATIERE DE DENSITE :

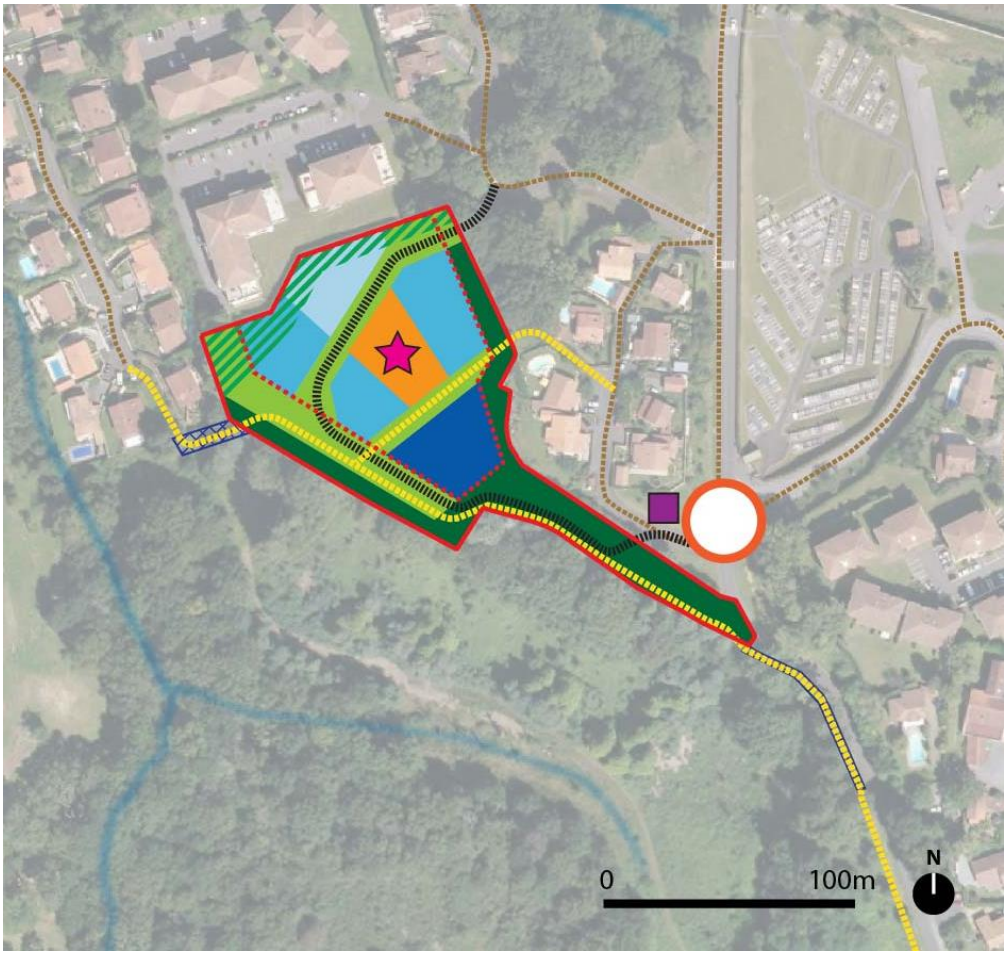
Afin de prendre en compte la présence de boisements à préserver et d'espaces non bâtis autour du secteur, les orientations en matière de densité sont définies pour l'espace constructible de l'OAP (périmètre restreint défini au document graphique dans lequel s'appliquent les dispositions en matière de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

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.



ORIENTATION GRAPHIQUE



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. 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 faitage inférieure à 7 m) 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 11 m).

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 paysagers de gestion des eaux pluviales de préférence à l'air libre, non clos et paysagés (noues, basins, 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 COMMERCES : emplacement préférentiel d'implantation de commerces et de services de proximité.

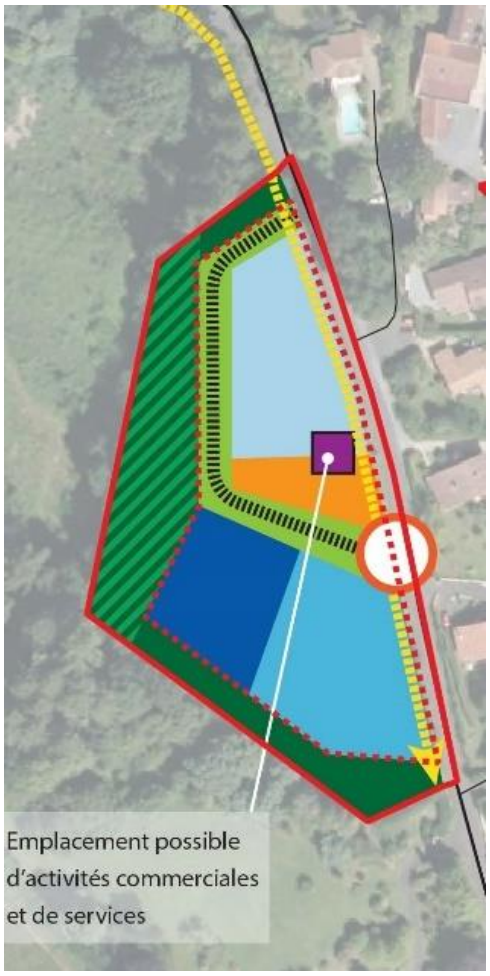
AIRE DE JEUX : emplacement préférentiel d'implantation d'aires de jeux intégrées aux aménagements paysagers du secteur.

EMPLACEMENTS RESERVES : terrains identifiés comme emplacements réservés dans le présent projet de PLU.

9.1.3.PREFIGURATION D'OAP DANS LA ZONE 2AU DITE ROUTE D'OHLETTE

Des investigations ont été menées pour l'aménagement du futur secteur dit de la route d'Ohlette. Il ne s'agit pas d'une OAP au sens règlementaire mais d'une esquisse visant à estimer le nombre de logements potentiels à créer en respectant les mêmes principes d'aménagement que pour la zone 1AU Erreka Zahar.

En reprenant la même légende que pour le schéma précédent, l'orientation préfigurée est la suivante, sur un périmètre de 0,8 ha :



Le nombre de logements envisagé en appliquant les mêmes exigences de densité qu'en zone 1AU est de 56 à 72 logements. Toutes choses égales par ailleurs, la part des logements sociaux pourraient être comprise entre 75% et 100% (opération en maitrise foncière communale), soit entre 42 et 72 logements sociaux, et autant de résidences principales.

9.1.4.LE POTENTIEL DES ZONES A URBANISER EN CREATION DE LOGEMENTS

Zone	Nombre de logements à créer	Nombre et part de logements sociaux
Zone 1AU	49 à 63 logements	37 à 47 logements sociaux (75%)
Zone 2AU	56 à 72 logements	56 à 72 logements sociaux (100%)
TOTAL	**105 à 135 logements**	**93 à 119 logements sociaux (89%)**

9.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

9.2.1.POUR L'AMENAGEMENT DE LIAISONS DOUCES ET ACTIVES

Des emplacements réservés pour l'aménagement de liaisons douces sécurisées, au bénéfice de la Commune, ont été délimités sur le règlement graphique, en application de l'article L.151-41 1° du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'outils de mise en œuvre de la traversée, du Sud vers le Nord du territoire :

- desserte de l'extension Erreka Zahar au Sud (ER n°9 et 12),
- itinéraire transversal entre les avenues Picherit et du Golf au Sud de l'Encan (ER n°1 et 2),
- liaison entre la RD 810 et la rue de Beresteguia (ER n°3 et 4),
- itinéraire le long de la rue de la Rade (ER n°8),
- et liaison entre le Lycée maritime et la promenade de l'Untxin (ER n°5).

Une liaison douce est également prévue au Sud de l'autoroute A63, pour relier le quartier Sainte-Croix à la route d'Ascain, à proximité du pont sur l'Autoroute. Les emplacements réservés nécessaires sont délimités au bénéfice de la Commune. La liaison permettra de rejoindre directement la salle polyvalente et la Plaine des Sports (ER n°10).
Dans le quartier Sainte-Croix, les emplacements réservés sont une traduction règlementaire de la réflexion globale menée à l'échelle du quartier.

9.2.2.POUR L'AMENAGEMENT D'UNE ENTREE DE VILLE SUR LA ROUTE D'OLHETTE

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune, en application de l'article L.151-41 1° est délimité à l'intersection entre la route d'Olhette et l'avenue Erreka Zahar en vue d'aménager l'entrée Sud de la ville (ER n°7).

9.2.3.POUR LE CONTOURNEMENT DU QUARTIER SAINTE-CROIX A L'EST

A l'est du quartier Sainte-Croix, les habitants du quartier d'habitat collectif rencontrent des difficultés de stationnement et de circulation. La Commune souhaite prolonger les voies existantes au Nord et au Sud des immeubles pour réaliser un contournement automobile. Cette voie est destinée à fluidifier les déplacements et à résoudre les problématiques d'engorgement dû au stationnement.
L'emplacement réservé n°6 au bénéfice de la Commune est délimité en application de l'article L. 151-41 1° à cet effet.

9.2.4.POUR L'AMENAGEMENT D'UNE DESSERTE DE SECURITE DE LA SALLE DES FETES

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune a été délimité au nord de l'autoroute, entre le chemin de Béthanie à la salle polyvalente, pour aménager une voie à double sens réservée aux véhicules de sécurité, en cas d'inondation des accès et de la salle polyvalente. L'emplacement réservé n°11 est délimité en application de l'article L. 151-41 1° à cet effet.

9.2.5.POUR L'AMENAGEMENT D'UNE LIAISON AUTOMOBILE

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune a été délimité à l'est de Marinella, entre l'avenue Joseph Abeberry et la rue Pierre Bouvet de Thèze marquant la limite communale entre Ciboure et Urrugne : emplacement réservé n°13 en application de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.

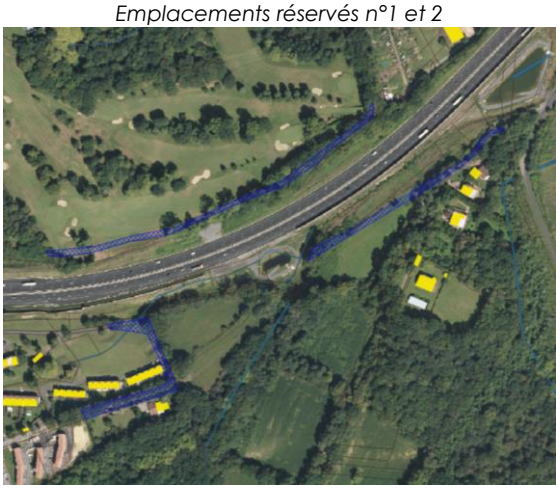
Emplacement réservé n°5

Emplacement réservé n°8

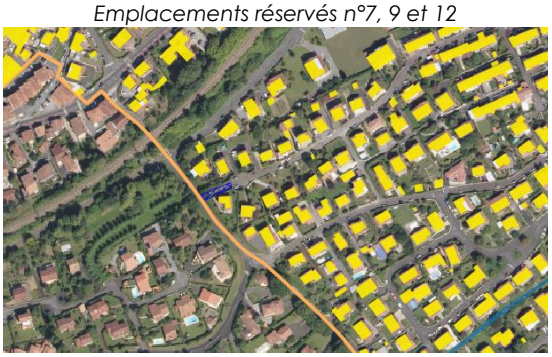
Emplacements réservés n°3 et 4

Emplacements réservés n°1 et 2

Emplacements réservés n°7, 9 et 12



Emplacements réservés n°6, 10 et 11



Emplacement réservé n°13

9.2.6.POUR L'AMENAGEMENT D'UNE AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

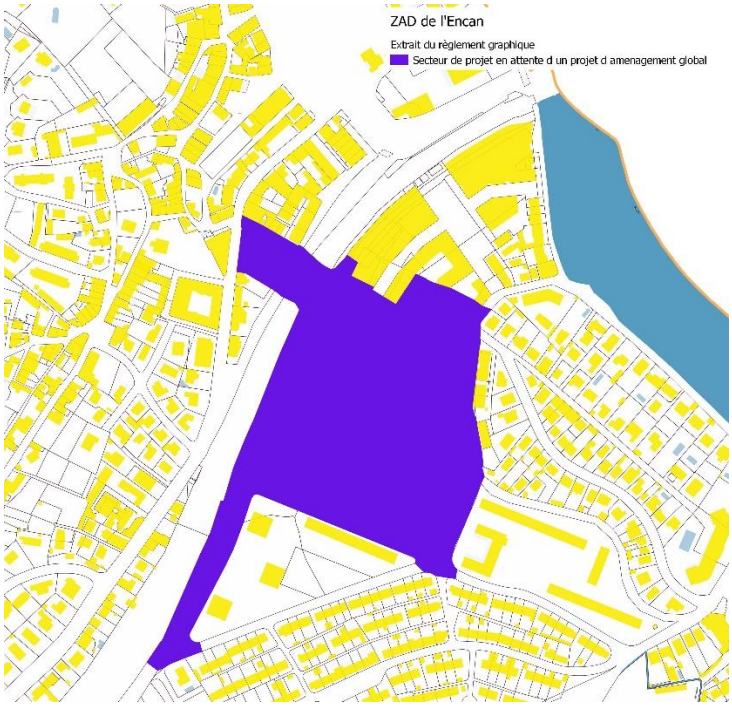
Le Schéma départemental des gens du voyage prévoit la réalisation de terrains familiaux pour la sédentarisation d'une dizaine de familles sous une forme d'habitat adapté : cuisine et sanitaires collectifs pour une dizaine d'emplacements pour des caravanes installées de façon permanente.

Le choix du site n'est pas encore acté par la CAPB compétente en la matière. Ainsi, deux secteurs Ngv dédiés ont été délimités, assortis de deux emplacements réservés au bénéfice de la CAPB. Le premier est situé entre la salle polyvalente et les jardins familiaux au Nord de l'autoroute A63 (emplacement réservé A). Le second est situé en extension du quartier Sainte-Croix à l'Est (emplacement réservé B). A l'issue des investigations menées par la CAPB et la Commune, un seul de ces deux sites sera finalement retenu pour l'aménagement des terrains d'accueil.

Les emplacements réservés sont délimités en application des dispositions de l'article L.151-14 4° du Code de l'urbanisme.

Emplacements réservés A et B

9.3. PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET GLOBAL D'AMENAGEMENT



Localisation du périmètre d'attente de projet de l'Encan

En application des dispositions de l'article L. 151-41 5° du Code de l'urbanisme, le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) reprend la délimitation de la zone d'aménagement différé (ZAD) éponyme, validée par la CAPB en 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 CAPB. L'Etablissement Foncier Local du Pays Basque (EPFL) 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.

9.4. LES LINAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE

Localisation des linéaires de diversité d'activités

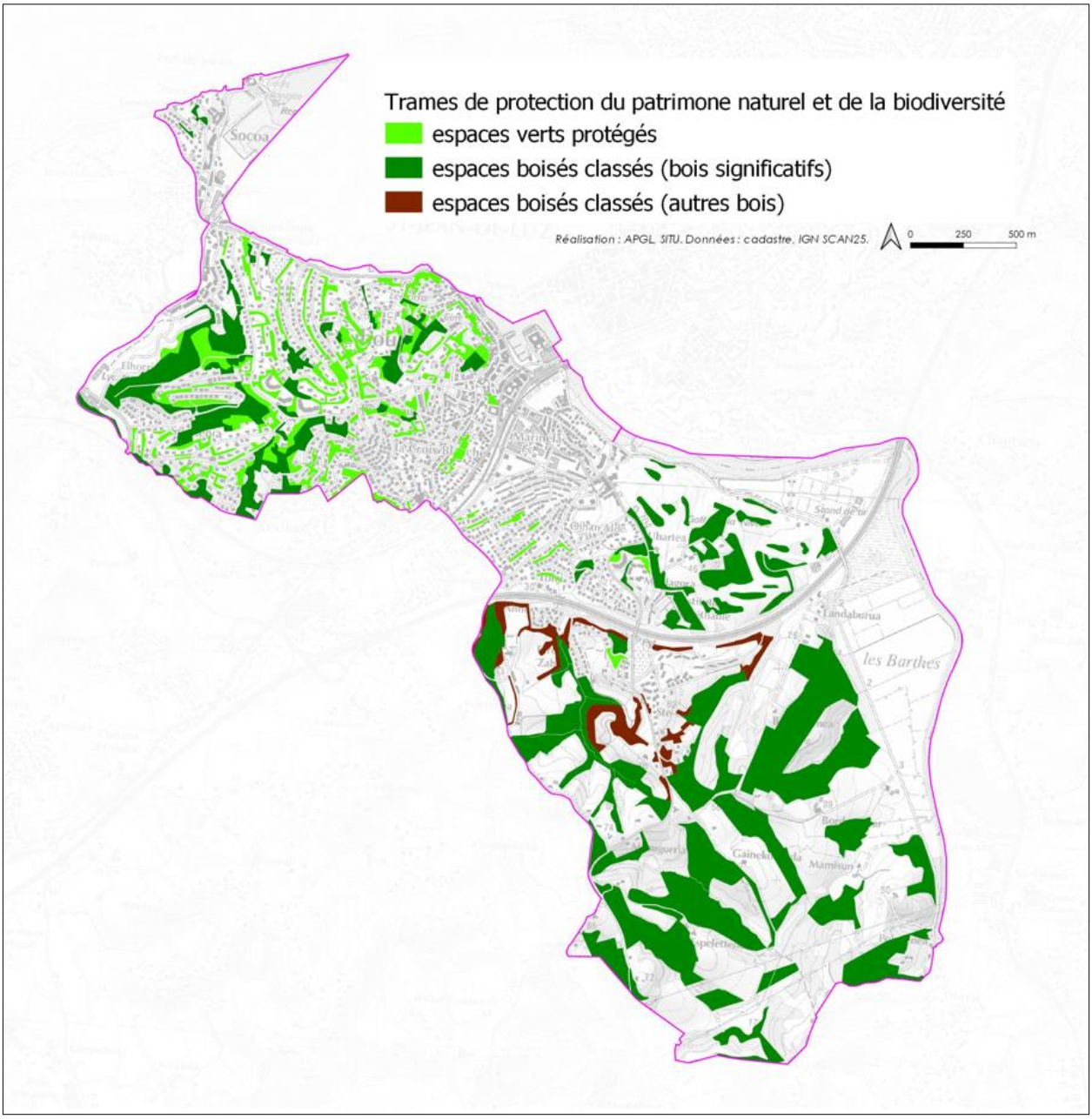
En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, sur les axes identifiés au document graphique comme linéaires de diversité commerciale, les changements de destinations en rez-de-chaussée ne sont pas admis pour les destinations non prévues.

Sur les linéaires dits stricts, au sein de la destination « commerce et activités de service » seules sont admis les sous destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration ».

Sur les linéaires dits toutes activités, sont également admises les sous-destinations « cinéma » et « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Ces dispositions sont prévues dans les articles UA 3 et UC3 du règlement.

10. LES TRAMES REGLEMENTAIRES DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET DE LA BIODIVERSITE

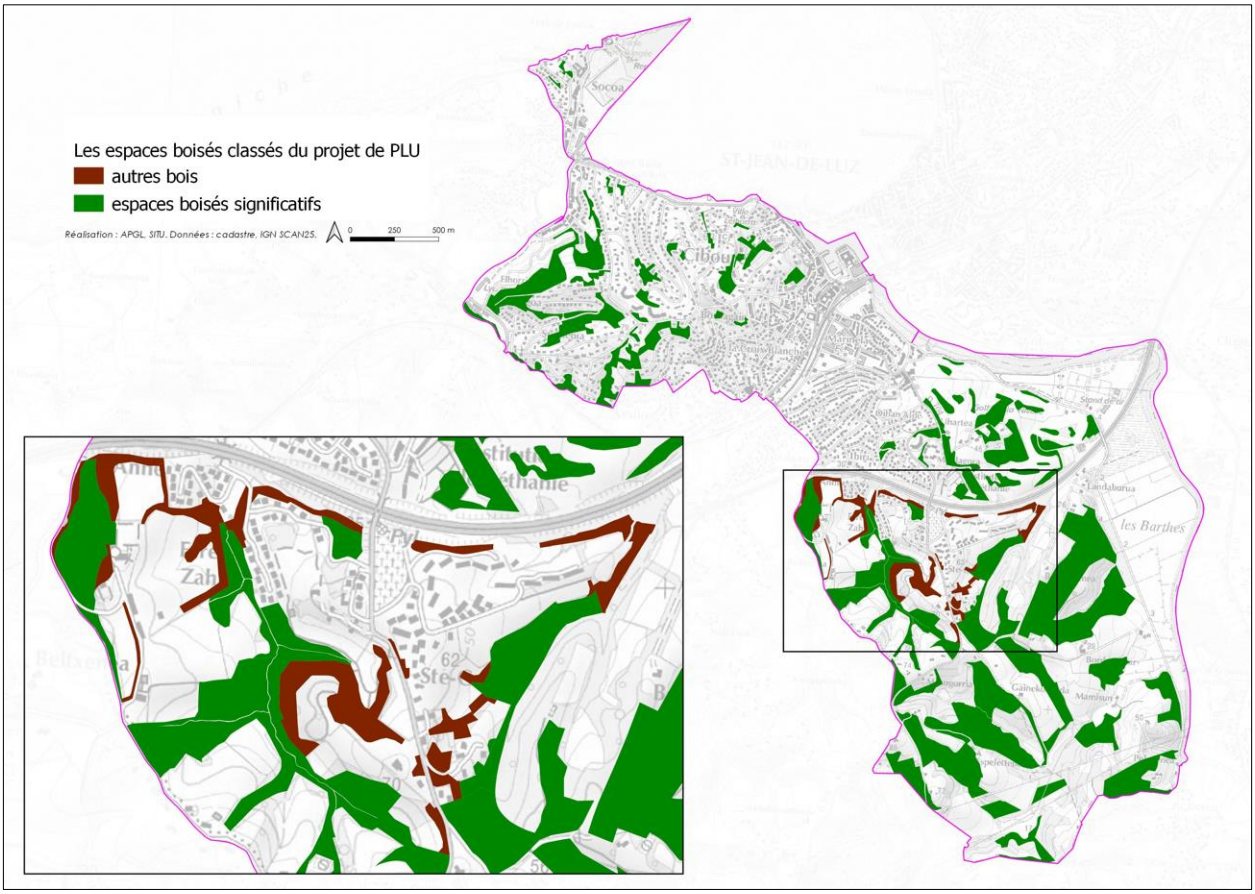


LES ESPACES BOISES CLASSES

L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme prévoit que « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* ».

Le projet de PLU de Ciboure préserve sous le régime de l'espace boisé classé, les espaces boisés significatifs identifiés au titre de la Loi littoral. Le document d'urbanisme identifie d'autres espaces qui sont à protéger au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme : bosquets, alignements d'arbres, haies.

Ces espaces protégés sont identifiés sur les franges de sud l'agglomération de Ciboure et le long de l'autoroute. La protection de ces espaces est justifiée pour des motifs de maintien des sols, préservation des franges naturelles, maintien du cadre de vie (paysage, qualité de l'air).



Les espaces boisés classés du projet de PLU au titre du L.113-1 du C.U.. Source : APGL, SITU.

Frange boisée au nord de Sainte-Croix identifiée en espace boisé classé, octobre 2020. Source : APGL, SITU.

1.1. LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

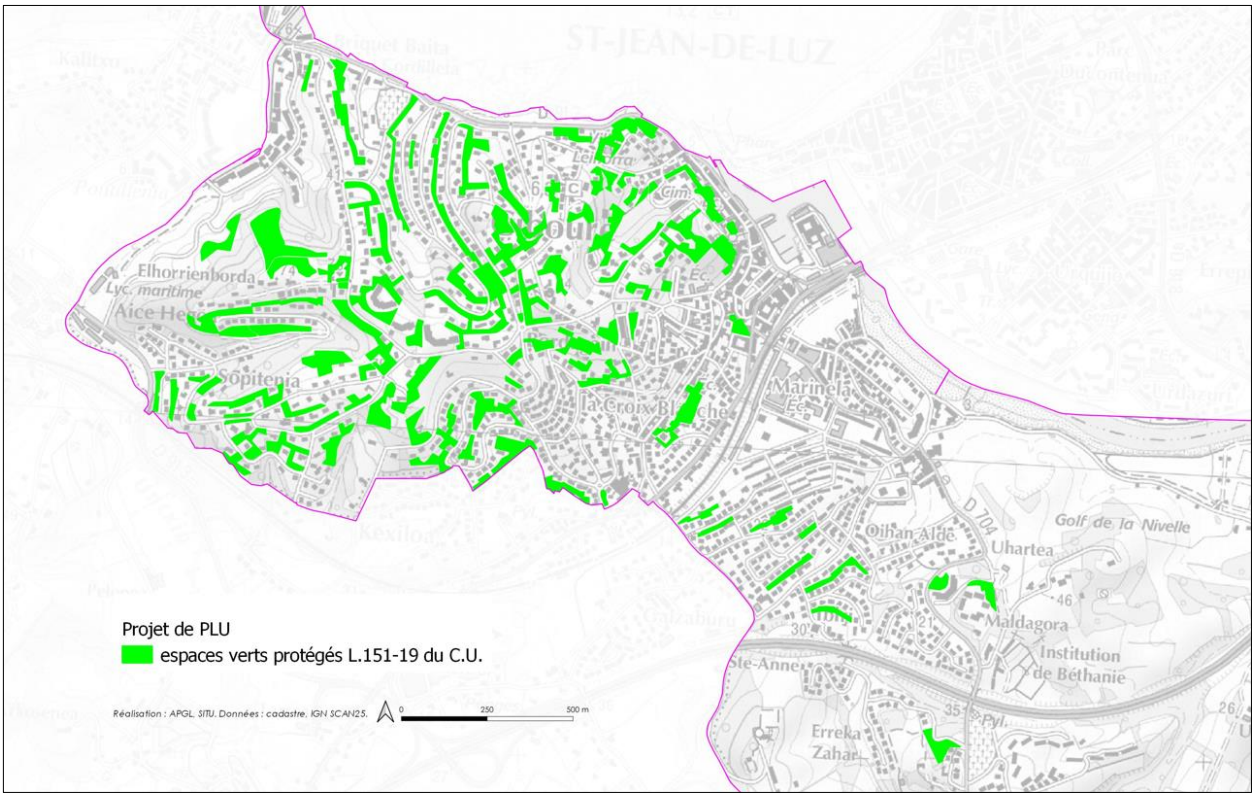
Le projet de PLU identifie au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, plusieurs espaces verts, parcs et jardins, tout particulièrement sur les collines de Bordagain. La préservation de ces espaces est justifiée pour plusieurs motifs :

- Préservation des paysages : l'identité du paysage urbain sur la commune de Ciboure est marquée par prépondérance des espaces végétalisés. Cette qualité paysagère est relevée par de nombreux périmètres patrimoniaux (site patrimonial remarquable, sites inscrits). Il convient de préserver ce paysage en maintenant les principaux parcs, jardins et espaces verts.
- Maintenir la biodiversité : la préservation de la biodiversité conduit à protéger les grands ensembles naturels au sud du territoire, mais également à préserver les espaces libres et végétalisés au sein de l'agglomération, qui offrent des habitats nécessaires à la biodiversité, et aux espèces animales plus anthropiques. Une trame d'espaces végétalisés se dessine sur les collines de Bordagain qu'il convient de préserver.
- Prévenir les risques naturels : le maintien d'espaces libres et végétalisés permet une infiltration des eaux de pluies ce qui limite les phénomènes de ruissellements urbains. Il permet également de mieux stabiliser les sols et limite les phénomènes d'érosion.

Le PLU s'est appuyé en partie sur la délimitation des espaces naturels à conserver du site patrimonial remarquable. La localisation dans les espaces proches du rivage a également été un critère favorable au classement de terrains en espaces verts protégés.

D'une manière générale une analyse géomatique des espaces bâtis a permis de faire ressortir des 'vides' autour des espaces bâtis. Avec la superposition de la photo-aérienne de 2018, des trames végétalisées ont été observées.

Des espaces verts protégés ont été délimités dès lors qu'une trame s'étendait à plusieurs parcelles contiguës et s'appréciait comme un ensemble homogène (cœur d'ilot, arrières de jardins, front de rue) et trouvant éventuellement un maillage avec d'autres ensembles. Des jardins isolés ont été identifiés s'ils présentaient une taille significative ou une végétation ornementale remarquable.



Les espaces verts protégés du projet de PLU au titre du L.151-19 du C.U.. Source : APGL, SITU.

Espace vert protégé entre l'avenue de l'océan et l'avenue des basques, juillet 2021. Source : APGL, SITU.

Vue sur les collines de Bordagain, ou certains jardins et espaces verts sont identifiés comme à préserver, juillet 2021. Source : APGL, SITU.

11. LE POTENTIEL DE CREATION DE LOGEMENTS OFFERT PAR LE PLU

Les méthodes d'analyse de ce potentiel sont détaillées dans le diagnostic communal pour le potentiel en zones urbaines mixtes, et plus haut dans le présent document pour les potentiels dans les zones à urbaniser.

Type	Nombre de logements estimés	Degré de maitrise publique des opérations	Nombre et part des résidences principales (logements sociaux)
Constructions en densification	82	**Faible**	Inconnu
Renouvellement urbain au fil de l'eau	120	**Faible**	Inconnu
Renouvellement urbain de l'Encan	250 à 460	**Forte**	187 à 345 (75%)
Total en zones urbaines mixtes (agglomération)	**452 à 662**		**187 à 345 (41% à 53%)**
Zones à urbaniser (1AU et 2AU)	**105 à 135 logements**	**Forte**	**93 à 119 logements sociaux (89%)**
Aire d'accueil des gens du voyage	**10**	**Forte**	**10 (100%)**
Total en extension de l'agglomération	**115 à 145**		**103 à 130 (90%)**
TOTAL	**567 à 807 logements**		**290 à 475 (51% à 59%)**

L'urbanisation réalisée en extension de l'agglomération permet de tendre vers les objectifs en matière de création de logements sociaux et de résidences principales, pour l'accueil de nouveaux habitants.

Avec une fourchette haute de 821 logements dont 58% de logements sociaux, le potentiel offert par le PLU traduit les orientations du PADD et est compatible avec le projet de Programme Local de l'Habitat de la CAPB en cours d'élaboration.

Pour atteindre ses objectifs, la Commune de Ciboure mise essentiellement sur les actions de renouvellement urbain dans le quartier de l'Encan et sur les opérations d'aménagements en zone à urbaniser pour lesquelles le degré de maitrise publique est le plus fort.

12. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est déclinée dans le rapport de présentation.

Type	Nombre de logements estimés	Consommation ENAF (ha)
Extensions en zones à urbaniser (1AU et 2AU)	**100 à 130 logements**	**2 ha**
Aire d'accueil des gens du voyage	**10**	**0,3 ha**
Total en extension de l'agglomération	**115 à 145**	**2,3 ha**
TOTAL PLU	**576 à 807 logements**	**2,3 ha**

La consommation ENAF de 2,3 ha correspond à 50% de la superficie consommée dans la décennie précédente. Le PLU traduit ainsi les orientations du PADD.