



Ville de
Cambo-les-Bains



Kanboko Herria

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

CAMBO LES BAINS

Dossier de Modification Simplifiée n°1

Adoption par le conseil communautaire
du 26 septembre 2020



A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g.
urbaniste o.p.q.u.
architecte du patrimoine
C. Barroso ingénieur agronome écologue

RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE CHAMPS D'APPLICATION (article L.153-34 du code de l'urbanisme)

Extrait du Code de l'Urbanisme articles L153-45 à L153-48

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée à condition que l'aménagement, le projet modifie le règlement (graphique ou écrit) ou les OAP qui ont pour effet, soit :

- d'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- d'augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- de rectifier une erreur matérielle,

Dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non)

La modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Elle ne peut pas majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU (champ d'application de la modification).

Depuis le 01 janvier 2013, toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE ET MODIFICATION SIMPLIFIEE ENVISAGEE

Le PLU de la commune de CAMBO-LES-BAINS a été approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque (CAPB) le 02/02/2019.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a prescrit la procédure de modification simplifiée le 22 mai 2019 (cf. annexe).

Les objectifs de la modification simplifiée n°1 sont les suivants :

- a) Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage
- b) Modification du règlement de la zone Nbd.

a) Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage

Motivation et Objectif

Le collège Xalbador propriété de l'association Ikastolen Egoitzak a fait l'objet d'un zonage UE destiné aux équipements d'intérêt général.

Ce zonage n'a pas tenu compte de la parcelle située à l'angle sur laquelle se trouve une maison, qui a été zonée en UC. Le terrain sur lequel se trouve cette maison appartient au collège.

C'est en étudiant un projet d'extension de son établissement afin de créer une cantine que le propriétaire s'est rendu compte de cette erreur matérielle.

Le règlement de la zone UC ne permet pas de réaliser le projet d'extension. En revanche le règlement de la zone UE permet de réaliser ce projet.

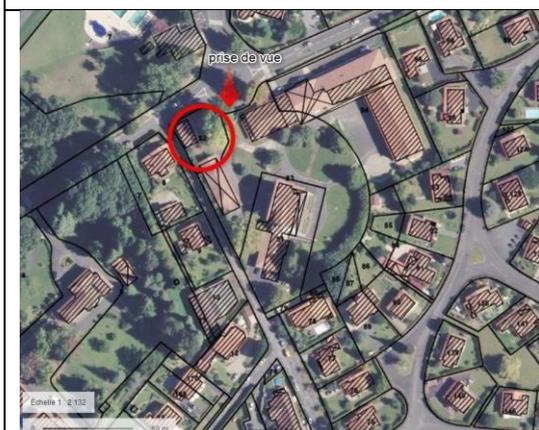
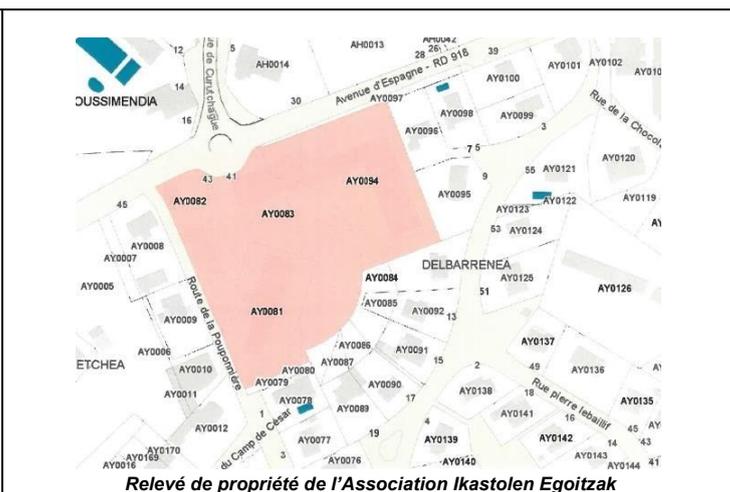
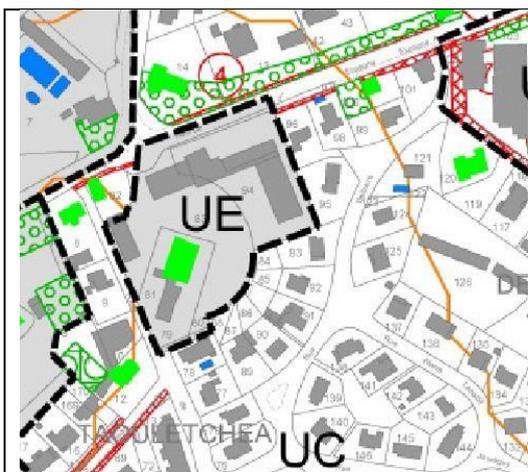
L'objectif de la modification simplifiée est de rectifier cette erreur matérielle afin de créer une unité de zonage sur la propriété du collège lui permettant la réalisation des travaux nécessaires à l'évolution de cette structure dans la cohérence de son emprise foncière.

Analyse et Proposition de modification

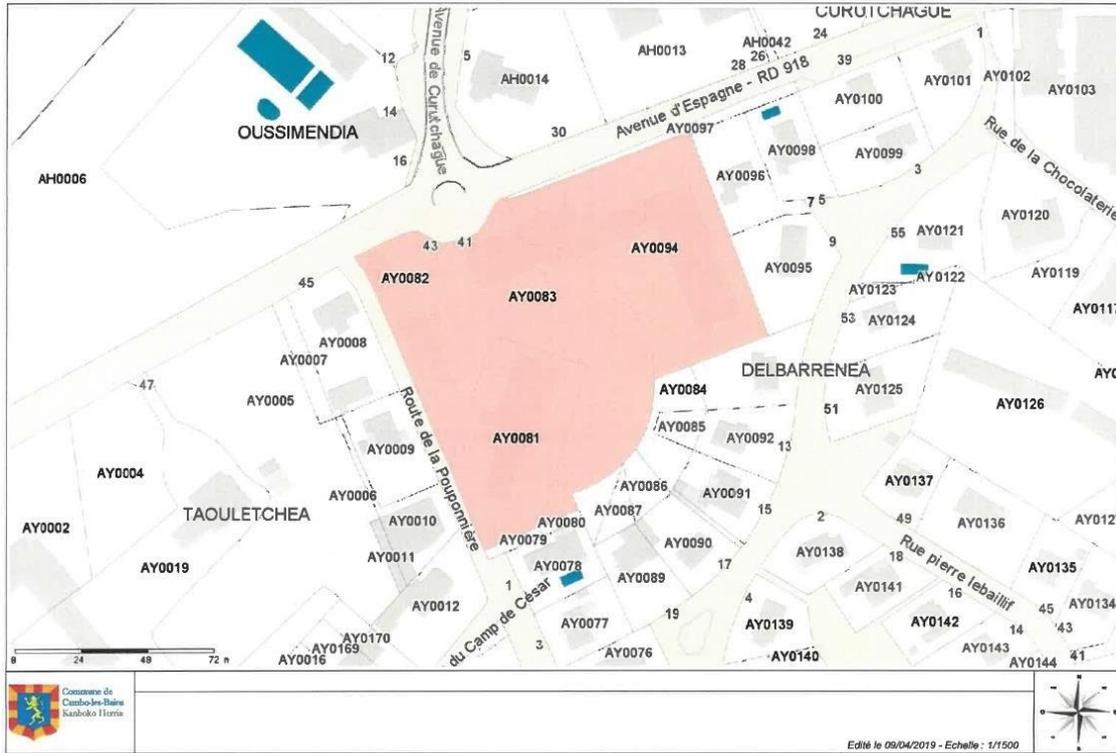
Rectification d'une erreur matérielle passant un terrain de la zone UC à la zone UE : collège Xalbador, parcelle AY82 permettant la réalisation d'une extension de cet établissement.

Le plan de zonage a fait la distinction d'une parcelle qui a été qualifiée en zone UC, sur laquelle se trouve une maison existante. Cette maison a fait l'objet d'un repérage au titre du patrimoine visant à la conserver (aplat vert sur le plan de zonage).

Le PLU avait pour vocation à classer en zone UE les équipements d'intérêt collectif. La modification consiste à rectifier cette erreur matérielle en incluant la totalité de la propriété en zone UE tout en maintenant la protection patrimoniale sur la maison.



Relevé de propriété



© Direction Générale des Impôts - Cadastre, édition 2018 - Droits réservés

Édité le 09/04/2019 - Echelle : 1/1500

ANNEE MAJ : 2018
Commune : Cambo-les-bains

Extrait de la matrice cadastrale

Compte
+00452

PROPRIETAIRES				
N° personne	Identité	Adresse	Statut	Groupe de personne morale
PBD3M6	ASS ASSOCIATION IKASTOLEN EGOITZAK né(e) le à	RTE DE LA POUPONNIERE / 64250 CAMBO-LES-BAINS	PROPRIETAIRE	PERSONNES MORALES NON REMARQUABLES

PROPRIETES BATIES														
Désignation des propriétés				Identification du local				Evaluation du local						
Parcelle	Date Mut.	Code Rvoli	Adresse	Accès Imm.	Invariant	Nature de local	N° local	Aff. Pev	Cat local	Revenu cadastral	COL	NAT	%	TX OM
AY0081	2009	0245	41 AV D ESPAGNE	Bat : A - Esc : 01 Niv : 00 - Pte : 01001	1600042822	LOCAL DIVERS EVALUATION PAR COMPARAISON		Bien divers passible de la TH		18912				P
AY0081	2009	0245	41 AV D ESPAGNE	Bat : B - Esc : 01 Niv : 00 - Pte : 01001	1600347477	LOCAL DIVERS EVALUATION PAR COMPARAISON		Bien divers passible de la TH		6789				P
AY0082	2009	0245	43 AV D ESPAGNE	Bat : A - Esc : 01 Niv : 00 - Pte : 01001	1600041863	MAISON EVALUATION PAR COMPARAISON	036	Habitation	6	1546				P

Revenu Imposable : 27247 EUR

PROPRIETES NON BATIES															
Désignation des propriétés				Evaluation du Terrain											
Parcelle	AN	CODE RIVOLI	ADRESSE	Série tarif	Parcelle primitive	Subdi Fisc.	Nature de culture	Sous groupe de culture	Classe	Contenance m²	Revenu cadastral	COLL	NAT EXO	FRACTION RC EXO	% EXO
AY0081	2009	0245	41 AV D ESPAGNE				SOL	SOLS		2403 m²	0		EP		
AY0082	2009	0245	43 AV D ESPAGNE				SOL	SOLS		742 m²	0		EP		
AY0083	2009	0245	41 AV D ESPAGNE				SOL	SOLS		4902 m²	0		EP		
AY0094	2009	0245	41 AV D ESPAGNE				SOL	SOLS		4153 m²	0		EP		

Surface Totale : 12200 m²
Revenu imp. : 0 EUR

b) Modification du règlement de la zone Nbd

Motivation et Objectif

Il s'agit d'apporter une précision concernant les travaux et ouvrages autorisés dans le secteur Nbd.

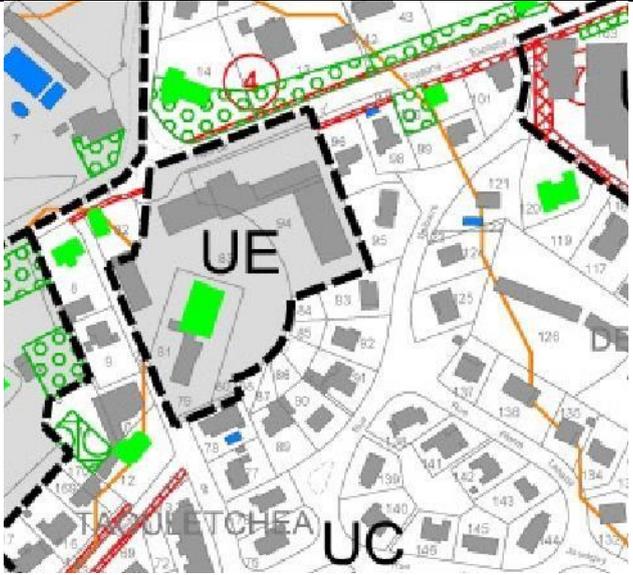
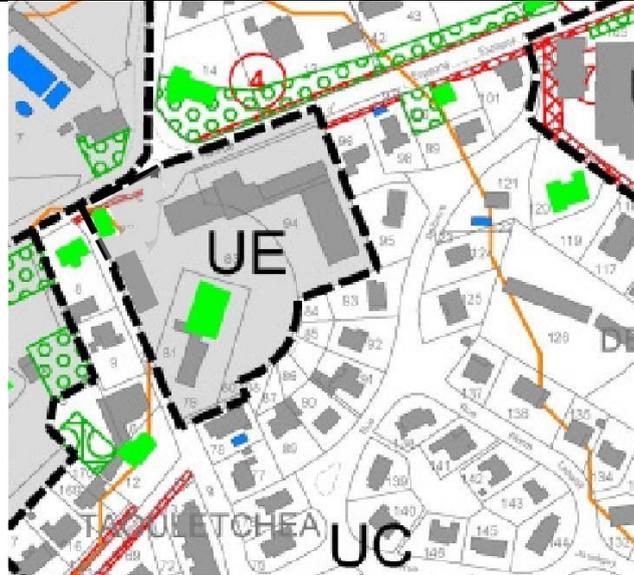
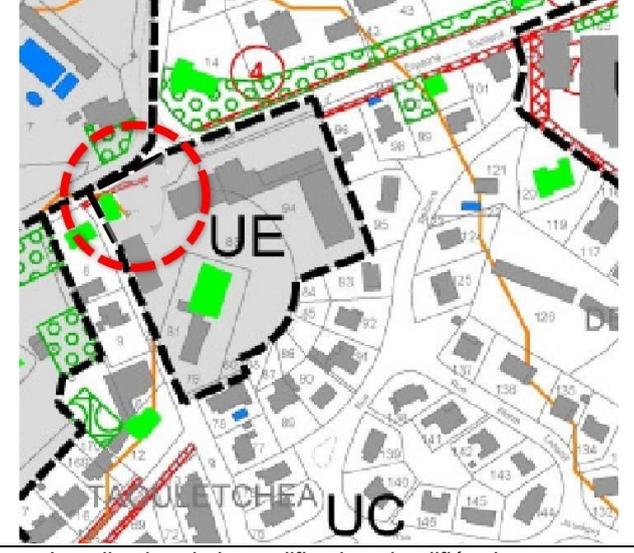
Analyse et Proposition de modification

Précision dans la rédaction de l'article 2 de la zone N, en particulier concernant le secteur Nbd, indiquant à l'article 2 de la zone N de façon explicite au lieu de « **Dans le secteur Nbd** : Constructions, travaux et installations d'intérêt public relatif à la biodiversité. » la phrase suivante : « **Dans le secteur Nbd** : Constructions, travaux et installations nécessaires à l'entretien du milieu naturel, sa mise en valeur pédagogique, la gestion hydraulique »

Les interventions de modifications sur le PLU - PIECES DU DOSSIER modifiées :

Le règlement graphique – Plan de zonage

En lien avec la modification simplifiée a)

 A detailed urban planning map showing various zones. A central area is labeled 'UE' and is surrounded by a dashed black line. Other areas are labeled 'UC'. A specific parcel is circled in red.	 The same urban planning map as the previous one, but with the parcel circled in red now shaded in green, indicating its reclassification from UC to UE.	
<p>Plan de zonage du PLU</p>	<p>Plan de zonage révisé <i>Transformation de la parcelle AY0082 de zonage UC à zone UE pour une superficie de 742m².</i></p>	
	 The urban planning map with a large red circle highlighting the 'UE' zone and the specific parcel that was modified.	<p>Localisation de la modification simplifiée du zonage</p>

Le tableau des surfaces des zones (indiquées en hectares) est inchangé, compte tenu de la faible surface concernée.

Le règlement écrit

En lien avec la modification simplifiée b)

Extrait du règlement de la zone N :

Rédaction PLU approuvé en date du 02/02/2019

(.../...)

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

Dans la zone N :

Le long de la Nive dans les secteurs couverts par la trame qui identifie le **risque inondation** « zone inondable crue de juillet 2014 : emprise de crue et enveloppe incertaine », les ouvrages hydrauliques sous réserve de ne pas dépasser 1,50 m de hauteur ou une hauteur supérieure dès lors qu'elle aura été préalablement autorisée par les services de l'Etat (principe de précaution).

Dans le secteur Nbd :

Constructions, travaux et installations d'intérêt public relatif à la biodiversité.

L'emprise des constructions, le cas échéant sera limitée notamment en **secteur Nbd** où ils ne devront pas dépasser 50m2 d'emprise au sol. Les aménagements ne devront pas avoir pour effet, hors constructions, de revêtir le sol par des matériaux de nature à l'imperméabiliser.

(.../...)

Rédaction PLU : modification simplifiée (en barré : ce qui est supprimé, en rouge : ce qui est ajouté)

(.../...)

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

Dans la zone N :

Le long de la Nive dans les secteurs couverts par la trame qui identifie le **risque inondation** « zone inondable crue de juillet 2014 : emprise de crue et enveloppe incertaine », les ouvrages hydrauliques sous réserve de ne pas dépasser 1,50 m de hauteur ou une hauteur supérieure dès lors qu'elle aura été préalablement autorisée par les services de l'Etat (principe de précaution).

Dans le secteur Nbd :

Constructions, travaux et installations ~~d'intérêt public relatif à la~~ **nécessaires à l'entretien du milieu naturel, sa mise en valeur pédagogique, la gestion hydraulique.**

L'emprise des constructions, le cas échéant sera limitée notamment en **secteur Nbd** où ils ne devront pas dépasser 50m2 d'emprise au sol. Les aménagements ne devront pas avoir pour effet, hors constructions, de revêtir le sol par des matériaux de nature à l'imperméabiliser.

(.../...)



Envoyé en préfecture le 22/05/2019

Reçu en préfecture le 22/05/2019



ID : 064-200067106-20190522-DC2019_063-AU

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DECISIONS DU PRESIDENT**

Le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,

OBJET :

COMMUNE DE CAMBO-LES-BAINS
ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE CAMBO-LES-BAINS

Vu l'arrêté préfectoral n° 64-2016-07-13-01 en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, fixant notamment ses compétences ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-45 et suivants relatifs aux conditions d'application de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération-cadre du Conseil de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 08 avril 2017 fixant les modalités de mise à disposition du public en modification simplifiée de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté du Président en date du 04 février 2019, donnant délégation de fonctions et de signature à M. Pascal JOCOU pour l'ensemble des actes réglementaires relatifs aux procédures communales d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme engagées après le 1^{er} janvier 2017 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains approuvé le 09 novembre 2009, ayant fait l'objet d'une modification n° 1 en date du 31 mai 2010, d'une modification simplifiée n° 1 en date du 31 mai 2010, d'une modification n° 2 en date du 18 octobre 2010, de modifications n° 3 et 4 en date du 27 janvier 2014, de modifications simplifiées n° 2, 3 et 4 en date du 27 janvier 2014 et révisé en dernier lieu le 02 février 2019 ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains pour procéder à la rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage et pour une modification du règlement de la zone Nbd conformément au champ d'application de la procédure de modification simplifiée défini à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme ;

DECIDE

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains est engagée afin de procéder à la rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage et pour une modification du règlement de la zone Nbd conformément au champ d'application de la procédure de modification simplifiée défini à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Article 2 : La présente décision est affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et en mairie de Cambo-les-Bains.

Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Fait à Bayonne, le **22 MAI 2019**

Le Vice-Président délégué

Pascal JOCOU

