



Commune de **CAMBO LES BAINS**

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'Approbation

Conseil Communautaire du 30/09/2023

1 – CONTEXTE LEGISLATIF

Le territoire de **Cambo-les-Bains** est couvert par un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 2 février 2019**.

Ce document a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 le 26 septembre 2020 et une procédure de modification de droit commun est actuellement en cours.

La collectivité souhaite faire évoluer le zonage du PLU, afin de permettre la réalisation d'un **projet d'agrandissement de l'Institut Medico-Educatif (IME)** situé à Cambo-les-Bains.

Conformément à l'article L 300-6 du code de l'Urbanisme,
modifié par Ordonnance n°2019-1170 du 13 novembre 2019-art.6

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les [articles L. 143-44 à L. 143-50](#) et [L. 153-54 à L. 153-59](#) sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, à l'assemblée délibérante de la collectivité concernée. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la **mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme**.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel :

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 214 (V)

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 220 (V)

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

La procédure de déclaration de projet est encadrée par les articles L 153-49 et suivants et l'article R 153-16 du code l'urbanisme.

Dans le cas présent, la procédure de mise en compatibilité par la voie de la déclaration de projet est à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui est compétente en matière de PLU (article R.153-16-2 du code l'urbanisme).

L'article L 153-54 prévoit qu' « une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.
»

A l'issue de l'enquête publique, la Communauté d'Agglomération Pays Basque décide la mise en compatibilité du PLU de la commune de CAMBO LES BAINS, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier et du résultat de l'enquête. Le conseil communautaire adopte la déclaration de projet. Celle-ci emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite donc procéder à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambo les Bains.

Le Conseil Communautaire a délibéré lors de la séance du 5 février 2022. (cf. Annexes)

2 – UN PROJET, UN SITE

Situation générale

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et de la poursuite de sa mission au plan social, la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite apporter son soutien à un projet de construction d'un nouveau bâtiment pour l'IME (institut médico-éducatif) – Francessenia.

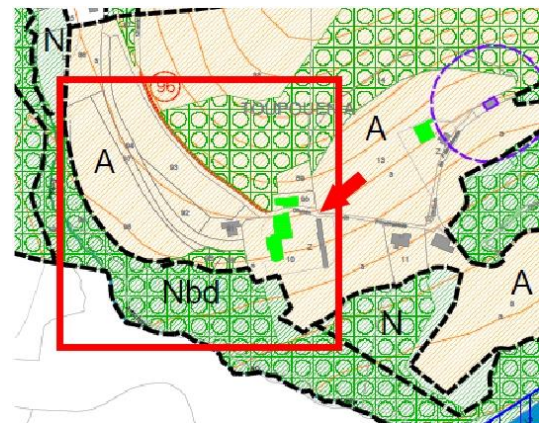
Les équipements et aménagements projetés se situent en zone Agricole du Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable.

La zone A ne permet pas la réalisation du projet pour l'IME.

La déclaration de projet va ainsi permettre la mise en compatibilité du PLU et le classement des terrains concernés par le projet dans une zone adaptée du PLU.



Situation du site sur la commune

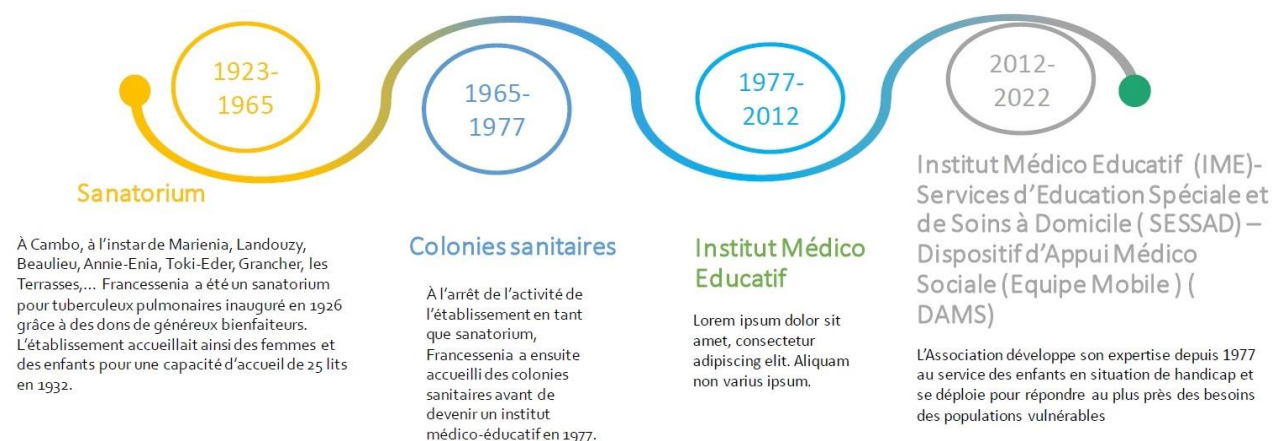


Détail du PLU

L'histoire du site

Cambo-Les Bains est une ville qui s'est très fortement développée depuis le début du XXème siècle autour des activités de soins médicaux.

Le site comporte plusieurs bâtiments dont le plus ancien, et le principal, date de cette époque. Il a tout d'abord été un sanatorium, accueillant des personnes atteintes par la tuberculose (de 1926 à 1962). Une fois ce fléau éradiqué, la propriété est devenue une colonie sanitaire saisonnière sur la période 1962-1977 pour en 1977 procéder à l'ouverture de **l'IME Francessenia**.



L'Association CHS est propriétaire du domaine. Le bâtiment principal, très typique des années 1920/1930 sur la côte basque, propose une architecture à la fois noble par les dimensions et la composition des façades et familières par ses proportions d'ouvertures et références néo basques.

Dans son approche globale, cet ensemble offre aux enfants et à l'équipe de professionnels, un lieu chaleureux et apaisant, à la fois vaste mais où l'on peut également au gré des besoins, se regrouper ou s'isoler par petits groupes, vivre en maisonnée.

Le projet

Le maître d'ouvrage de ce projet est le **Comité d'Hygiène Sociale** (CHS), **association reconnue d'utilité Publique depuis 1930**.



L'association Comité d'Hygiène Social du centre Francessenia est un centre d'accueil pour personnes en situation de handicap qui est installée sur la commune de Cambo-les-Bains

Le projet porte sur la **réhabilitation et l'adaptation de l'Institut Médico Educatif** situé 02, chemin de Francessenia – 64250 Cambo les Bains

Actuellement, l'Institut Médico-Educatif (IME), accueille 32 enfants, et un Service D'éducation Spéciale et de Soin à Domicile (SESSD), dont les locaux sont implantés sur le site.

32 enfants et adolescents de 6 ans à 18 ans, et de jeunes majeurs présentant une déficience moyenne et profonde, avec troubles associés de la personnalité spécialisé dans la prise en compte des Troubles du Spectre autistiques. Les + de 18 ans

Jeunes Majeurs au titre de l'Amendement Creton faute de place en établissements Sanitaire et Médico Social du secteur Adultes (Financement en partie CD 64)

L'évolution des pratiques médico-sociales et celle des politiques de solidarité ont conduit l'association à faire évoluer son action en proposant chaque fois que possible de nouveaux modes d'interventions.

C'est ainsi que l'association CHS a développé :

- La création d'un Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile (SESSAD) pour enfants et adolescents toujours à Cambo les Bains (ouverture d'une première tranche en 2011) avec une action sur l'ensemble du territoire du Pays Basque intérieur.
- La création d'un Groupement de Coopération (GCSMS) Inter SESSAD du Pays Basque à Largenté
- Des extensions successives de la MAS de Biarritzzenia en 1992, 1997 et 2007 .
- La création d'une classe externalisée en partenariat avec l'école primaire privée Saint Joseph de Cambo Les Bains.
- La mise en place d'une Equipe Mobile d'Accompagnement (EMA) en partenariat avec l'Association Chrysalide, coordinatrice de l'EMA.

Au fil des ans, l'Association CHS, désormais véritable plateforme de service, a mis en acte son engagement par l'adaptation et le développement de son offre de service, via la mise en place de solutions s'appuyant sur une réflexion et une recherche de qualité des prises en charge et d'efficacité de l'action.

Le cœur du projet associatif reste attaché à l'accompagnement inclusif des parcours de vie personnalisés et adapté à chaque personne, en mobilisant le potentiel et en favorisant l'autonomie de chacun. Cet accompagnement se traduit au quotidien dans les établissements et services de Biarritzzenia et de Francessenia.

Les structures de l'Association sont actuellement positionnées sur certains problèmes spécifiques comme la prise en charge de l'autisme infante-juvénile, l'inclusion des enfants, adolescents et jeunes adultes en situation de handicap et sur les séquelles de lésions cérébrales acquises chez les adultes.

Ainsi, le Comité d'Hygiène Sociale reste par nature engagé pour assurer sa mission d'utilité publique et souhaite développer une offre de service selon les besoins définis par la commande. Elle intervient aussi en partenariat avec d'autres associations, organismes publics ou privés et des collectivités territoriales dans la recherche de solution pour une meilleure prise en compte des besoins des personnes en difficultés

L'association dispose d'un **projet de rénovation et de réhabilitation de ses locaux existants ainsi que d'une création de quatre nouveaux bâtiments** dédiés à l'IME pour augmenter la capacité d'accueil du site à 40 enfants. Les bâtiments en projet sont des pavillons d'environ 130m² chacun.

Le Comité d'Hygiène Sociale (CHS) a plusieurs projets sur ce site.

➤ ***La réhabilitation de l'existant***

Dans un premier temps le projet vise à assurer les **réhabilitations et mises aux normes nécessaires dues à la vétusté** des locaux :

La maison principale :

- Travaux de rénovation de la Couverture, remplacement des Menuiseries, Isolations,...)
- Mise aux normes de l'accessibilité de l'établissement avec l'installation d'un ascenseur desservant les deux étages et une circulation conforme à l'accueil des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
- Répondre aux besoins d'accompagnement des enfants, adolescents et jeunes adultes accueillis au sein de l'IME
- Améliorer l'aspect fonctionnel et optimiser les espaces dédiés aux services généraux (Cuisine, Plonge, espace de stockage) dans une démarche d'amélioration de la Qualité de Vie au Travail (QVT) et de respect des règles d'hygiène et de Sécurité.

Permettre **l'évolution de l'offre de service** en cours et à venir

- Organiser les locaux par groupe pour un accompagnement de Qualité et permettre une diversification de l'offre
- Installer **un réseau informatique sécurisé aux normes** RGPD permettant un partage des données et une utilisation du Dossier Unique Informatisé
- Installer un espace dédié aux prises en charges médicales, thérapeutiques et paramédicales, au travail avec les familles (entretien, guidance,...), à la formation et une salle d'accès au soins spécifique ouverts aux partenaires des secteurs sanitaires et médico-social et médico éducatif du territoire

Le préau existant sera quant à lui réhabilité pur permettre d'aménager Le Pole Activités

Physique et Mieux être comprenant :

- Un espace Activités Physiques et Sportives
- Une Salle Sensoriel
- Un espace Balnéothérapie

A terme, le projet comprendra également l'aménagement d'un Jardin Sensoriel aux abords du Préau.

Le projet intègre l'ensemble de la bâtisse ainsi que le préau attenant. Il est essentiellement axé sur les travaux de réhabilitation de l'enveloppe (couverture, isolation, menuiseries,...), sur la mise à niveau des planchers de la partie centrale, ainsi que sur les mises aux normes accessibilité avec notamment l'installation d'un ascenseur.

➤ ***La création de bâtiments neufs***

Dans un second temps le projet vise à assurer l'extension de l'accueil des jeunes jusqu'à 40 enfants, adolescents et adultes en situation de vulnérabilité.

Ce projet s'inscrit dans la perspective des appels à projets de l'Agence Régionale de Santé, qui nécessitent l'évolution de la structure.

Le programme développé comprend :

- Des ateliers éducatifs
- Des espaces dédiés à la restauration
- Des zones de détente
- Des sanitaires, des vestiaires
- Deux bureaux, une infirmerie et une salle de réunion
- Des zones d'hébergement

Le programme comportera 4 bâtiments d'environ 130m² au sol chacun, dans la limite de 600m² au total.

Le projet a fait l'objet d'une étude transmise par le Comité d'Hygiène Sociale (Extrait) :

Le Projet

II. Création d'un espace dédié au développement des projets à venir

Un espace permettant d'accueillir jusqu'à 40 enfants, adolescents ou adultes en situation de vulnérabilité sur :

- Des ateliers éducatifs
 - Des espaces dédiés à la restauration
 - Des zones de détente
 - Des sanitaires, des vestiaires
 - Deux bureaux, une infirmerie et une salle de réunion
 - Des zones d'hébergement
- Un espace de 600m² au sol en R+1 pour intégration paysagère maximale

Un projet respectueux de son environnement au service :

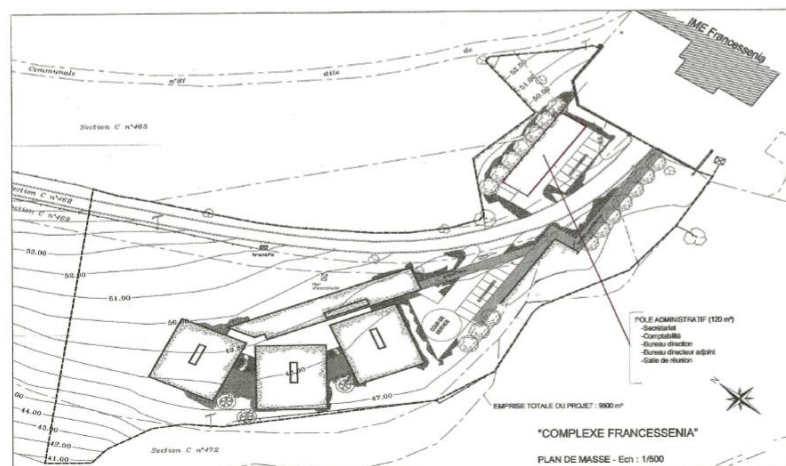
- Des enfants et de leurs familles,
- Des professionnels qui œuvrent à leurs côtés.

Inscrit dans un projet inclusif, certaines prises en charges thérapeutiques, éducatives et pédagogiques se dérouleront dans l'ancienne bâtisse
Des locaux répartis en sous unités permettant d'accueillir 10 enfants, adolescents ou adultes par sous unités et conserver une taille humaine et chaleureuse



Un espace dans un écrin de verdure qui s'intégrera parfaitement dans son environnement et répondra aux dernières normes en vigueur en termes de sécurité, de circulations ou encore de basse consommation et de respect du développement durable.

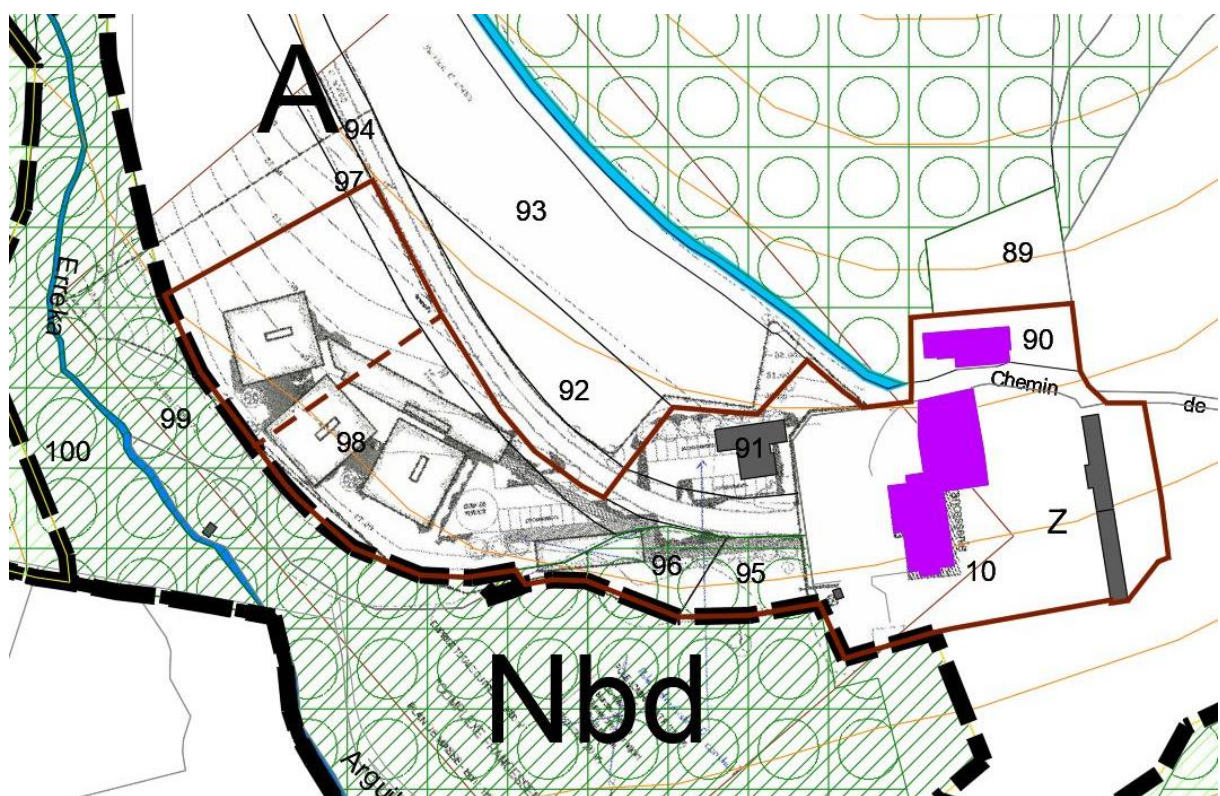
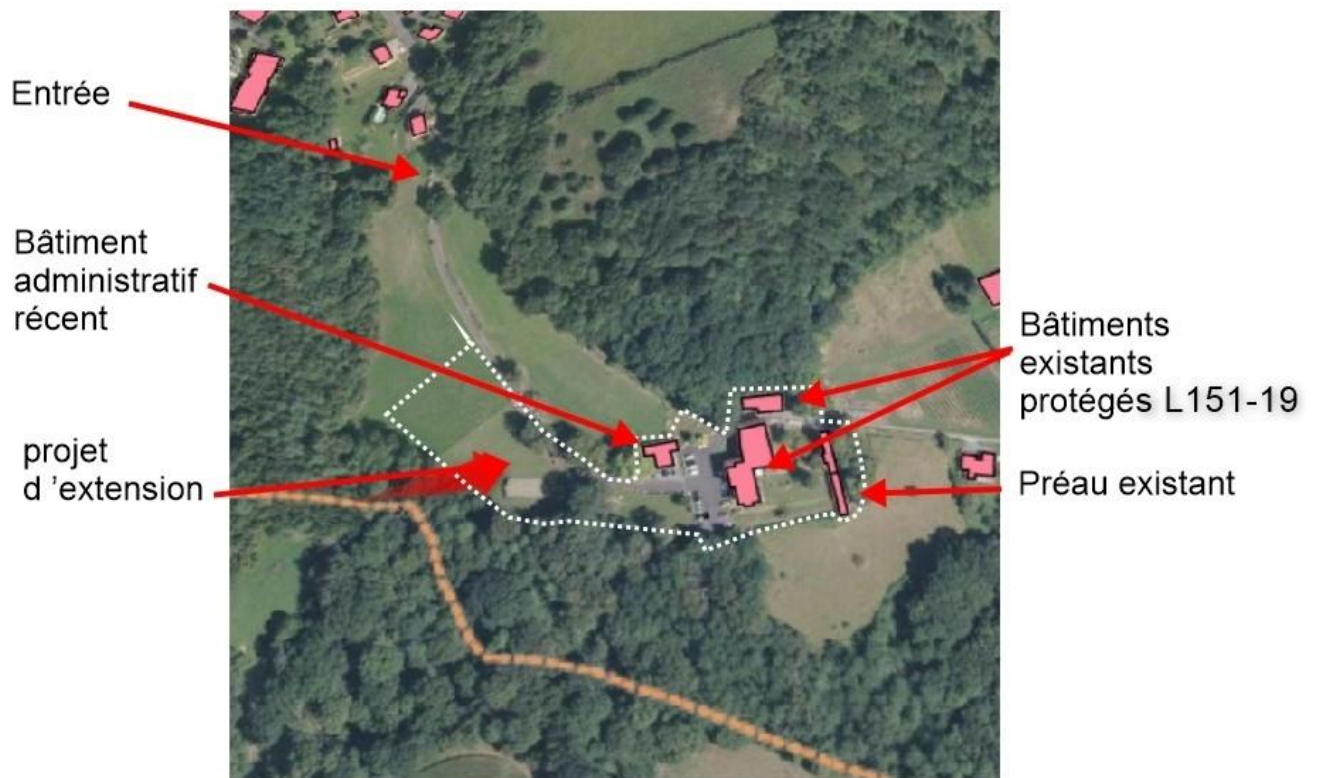
Enfin, Il nous paraît important de signaler que ce projet est également envisagé avec en grande majorité le concours d'entrepreneurs et artisans locaux.



Le projet prévoit 4 bâtiments composés de 3 bâtis ateliers, détente, bureaux, etc et d'un bâtiment de liaison
Besoins en stationnement environ 4 à 5 places en plus de celles existantes.



Le projet d'extension se situe sur le terrain sur lequel existe déjà un Agore Espace

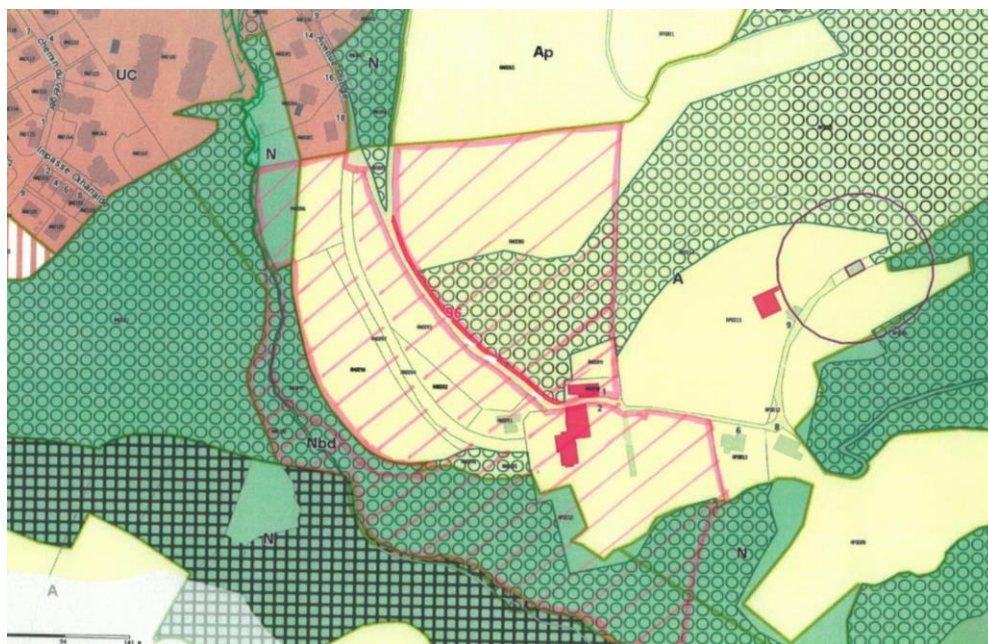


Le projet superposé au zonage du PLU permettant de caler le secteur (trait continue marron) objet de la procédure de Mise en Compatibilité
Le pointillé marron représente une clôture existante sur le terrain

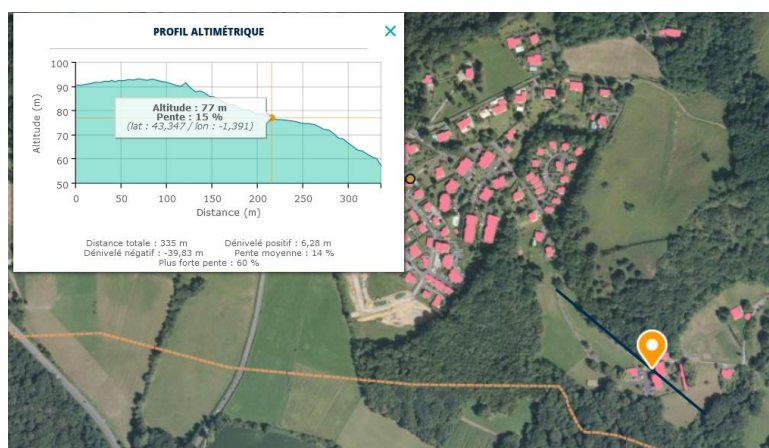
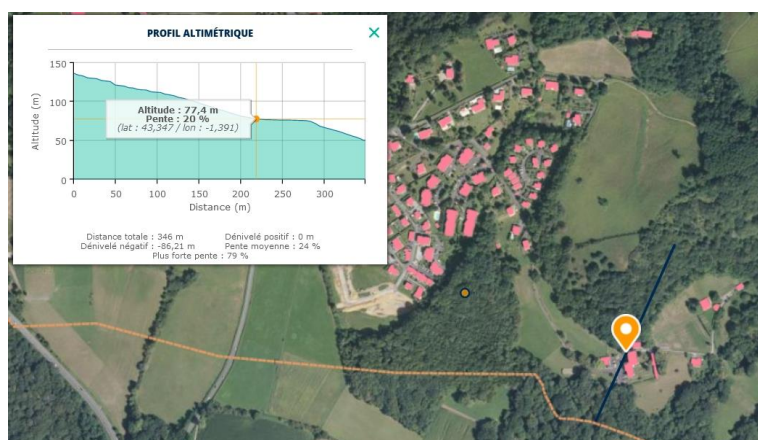
Un site actuel contraint

Le Comité d'Hygiène Sociale (CHS) est propriétaire de plusieurs parcelles qui constituent une unité foncière importante (hachuré en rose sur le plan).

Une grande partie se trouve couverte par des Espaces Boisés Classés, les zones du PLU sont des zone N (vert) et A (jaune)



La topographie montre les terrains en pente et le seul secteur « plat » sur lequel s'est implanté l'établissement de santé dès son origine.



Les différents points de vue permettent de mieux appréhender le site :

- Le site se trouve dans la continuité d'un secteur bâti avec une entrée située en partie haute de l'unité foncière (photos 1: accès par la route – 2: entrée dans le site).
- Une voie en bouclage permet d'accéder aux bâtiments (3 et 4).
- Le bâtiment principal néo basque(5) côtoie le bâti plus récent administratif (6)
- L'arrière du bâtiment historique témoigne de sa vétusté (7).
- Un préau se trouve à l'arrière (8)



1



2



3



4



5



6



7



8

3 – INTERET GENERAL DU PROJET

L'IME Francessenia s'inscrit dans une politique sociale et éducative globale visant l'inclusion et la prise en compte ciblée des besoins individuels des jeunes en situation de fragilité. L'IME accueille des jeunes de tout le département 64.

La maison principale sera l'objet de **travaux de restauration** permettant d'accueillir les différents services du dispositif Francessenia (Développement du SESSAD, projets inclusifs, prise en charge précoce, soutien à la parentalité, formations...).

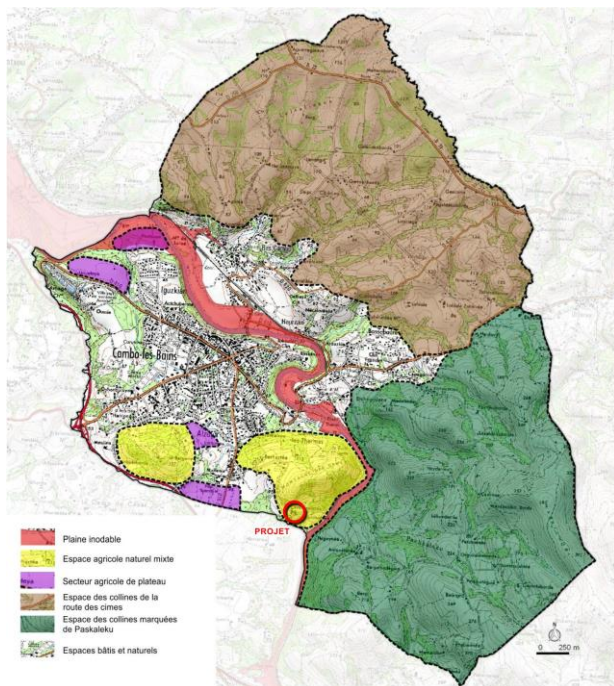
La vétusté des lieux et l'évolution des normes rend urgent la mobilisation autour de ce projet et l'évolution vers l'**extension** permettant d'accueillir davantage de jeunes, et de diversifier les activités.

Pour ces raisons le projet de l'IME Francessenia au travers de son **Comité d'Hygiène Sociale (CHS)**, **association reconnue d'utilité Publique depuis 1930**, présente **un intérêt général** face à un besoin avéré d'accueil d'enfants et adolescents en situation de handicap.

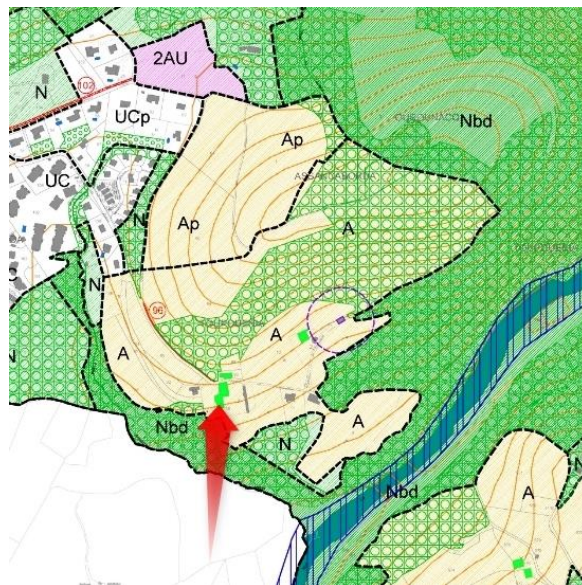
4 – LE SITE DANS LE CONTEXTE DE LA COMMUNE

Le projet et le contexte du plan de zonage du PLU

Le site se trouve dans un secteur à dominante globalement agricole, en limite de commune.



Source : Rapport de présentation du PLU approuvé



Plan de zonage PLU



Occupation actuelle d'une partie du terrain objet du projet d'extension



Secteur objet du projet d'extension

Le PLU a relayé cette analyse territoriale au travers d'une zone A, en incluant le Domaine Francessenia et une grande partie de boisements au travers d'une trame d'Espaces Boisés Classés.

Les terrains situés sur la propriété sont des prairies qui ne sont pas exploitées. Elles sont entretenues par l'IME et utilisées en partie pour les activités de plein air des jeunes.

Le projet et le contexte du PADD

Ce projet est tourné vers le développement des activités de soins aux personnes dont le PADD se fait l'écho dans sa rubrique consacrée au développement :

- ***Développement économique***

Il s'agit de continuer à favoriser le maintien et le développement de l'activité des établissements de soins et de rééducation, de l'activité thermale, du médico-social et des établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Il est également compatible avec la volonté de préservation des terres agricoles dans la mesure où le Domaine Francessenia, qui existe depuis le début du XXème siècle n'a jamais fait l'objet d'une exploitation au titre de l'agriculture.

La compatibilité avec la préservation des espaces naturels est garantie par les EBC qui encadrent le projet et qui sont maintenus.

Ce projet est compatible avec le PADD .

Le projet et le contexte environnemental

« Les procédures d'évolution de PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, l'autorité environnementale a été saisie pour apprécier, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU devait être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, un formulaire de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Cambo-les-Bains a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. La décision de celle-ci sera joint au dossier d'enquête publique. »

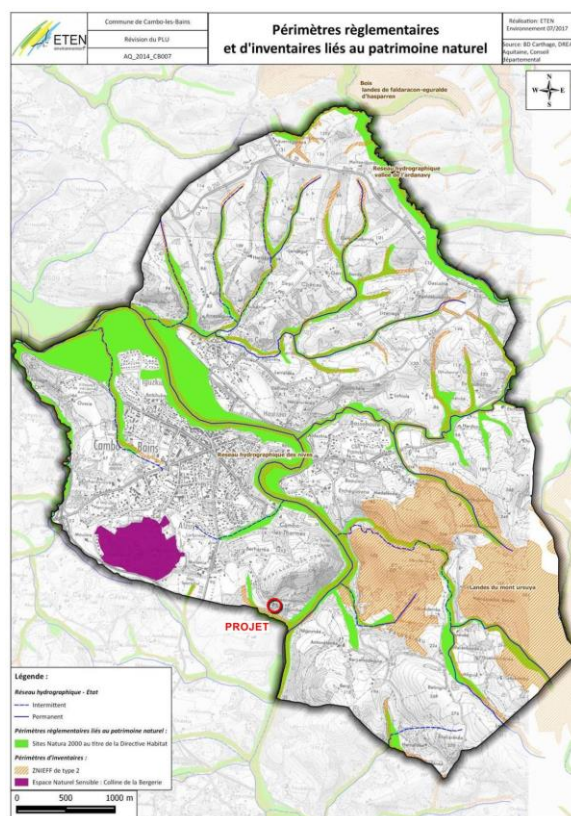
Données environnementales

Milieus naturels :

- 3 ZNIEFF de type 2 : « Landes Du Mont Ursuya », « Réseau Hydrographique Des Nives », « Réseau hydrographique et vallée de l'Ardevy » ;
- 2 sites Natura 2000 au titre de la Directive « Habitat » : « La Nive- FR7200786 », « L'Ardevy (cours d'eau) – FR7200787 »,
- 1 Espace Naturel Sensible (ENS) : Colline de la Bergerie.

Sites et paysages :

- **Sites Inscrit**
 - Route des Cimes - (C.L.S.I. 23/08/1974).
 - Terrains de contrebas de l'avenue des terrasses et du boulevard Grancher - (C.L.S.I. 25/10/1932)
- **Sites Classé**
 - Propriété ancienne d'Edmond Rostand à Arnaga - (C.L.S.C. 28/10/1942).



Source : Rapport de présentation du PLU approuvé

La commune de Cambo les Bains est concernée par plusieurs zonages naturels qui relayent ces enjeux environnementaux sur le territoire.

Aucun ne concerne directement le terrain objet du projet.

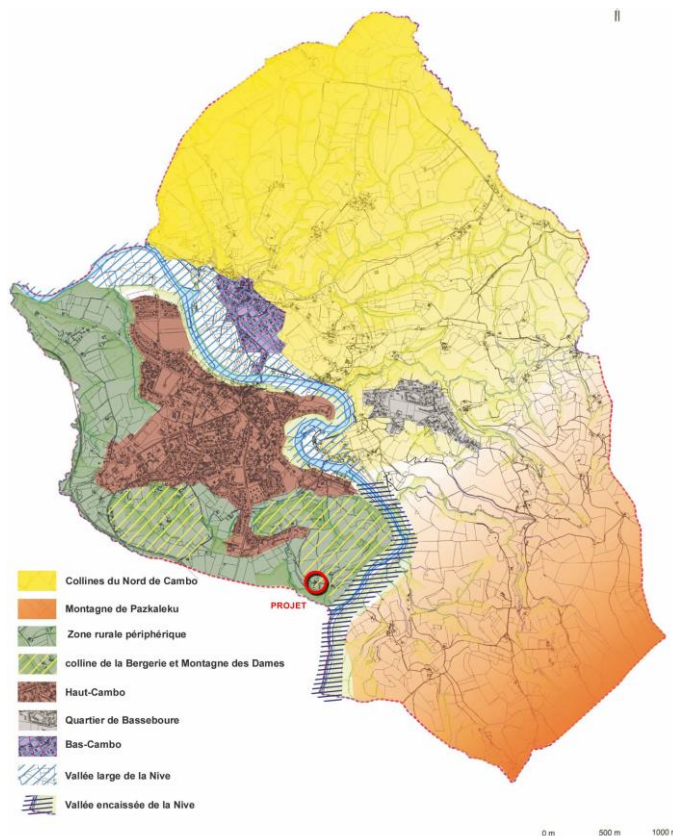
Concernant les effets indirects, le projet prévoit un raccordement des constructions qui le nécessitent au réseau public d'assainissement.

L'espace communal réserve une diversité d'ambiances paysagères, qui se succèdent parfois sur de courtes distances et reflètent des unités distinctes, fortement identifiables.

L'environnement est fortement marqué par la tradition de l'arbre : alignements, bord des eaux, bocage, bord des routes.

L'agencement des espaces fait apparaître plusieurs unités paysagères relativement homogènes

Le site se situe dans l'entité paysagère de la colline de la Bergerie et Montagne des Dames.



Source : Rapport de présentation du PLU approuvé

Le secteur est en pente descendante Nors/Ouest – Sud-Est, entouré de forêts qui se situent soit en amont (au Nord) soit en aval (au Sud).

Cette situation rend le **secteur très confidentiel du point de vue paysager**.

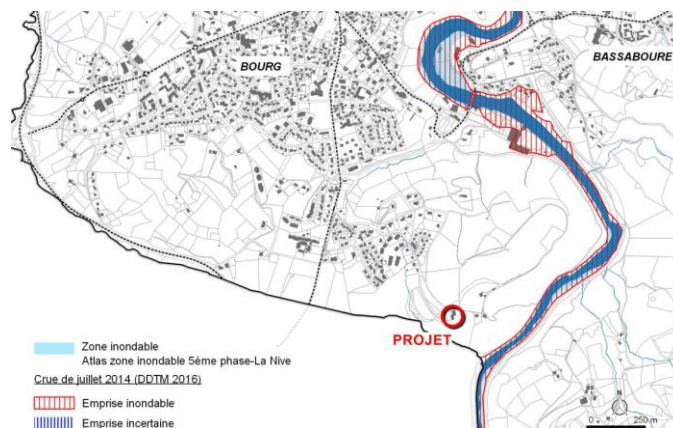
Il n'est pas perceptible et ne se découvre qu'une fois sur le terrain.

Les perspectives lointaines n'existent pas au regard de ce secteur, seules les vues rapprochées un fois sur la propriété permettent de percevoir les édifices existants.



Le projet et les risques

Le site se situe en dehors du risque inondation lié à la zone inondable et au PPRI.



Source : Rapport de présentation du PLU approuvé

Le site est situé dans un secteur à **faible exposition** au risque « Argiles ».



Source : Georisques

Le site du projet n'est pas impacté par des risques majeurs.

Le projet et le patrimoine architectural

Le site comprend 2 bâtiments repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.



Le site a été constitué historiquement au début du XX^e siècle par la réalisation d'un édifice important relevant d'un style architectural « néo basque ».

Cet édifice, ainsi que celui attenant de caractère plus rural, font l'objet d'une protection dans le PLU qui n'autorise pas leur démolition et accompagne leur évolution.

Le secteur, objet de l'extension est situé dans une enclave boisée sans lien visuel avec les édifices existants.

Un édifice récent a été réalisé il y a quelques années de facture plus contemporaine.



Edifice contemporain



Bâti rural



Bâtiment neo basque

Voirie - Stationnement

La voie d'accès dessert la structure existante par une route à sens unique sous forme de bouclage.

Des stationnements font face à la maison principale pour les véhicules de l'IME et ceux du personnel. Il y a 33 places dont 1 pmr et 6 véhicules de l'établissement. Environ 20 salariés soit 5 places disponibles.

Les enfants sont déposés le matin et repris le soir par des véhicules qui ne stationnent pas de façon pérenne sur les lieux.

Le projet nécessitera seulement 2 places de stationnement supplémentaires.



Eau potable :

Le site est desservi par le réseau d'eau potable qui alimente la structure existante.

Electricité

Le site est desservi par le réseau d'électricité qui alimente la structure existante.

Un transformateur se situe sur la propriété au droit du projet d'extension



Assainissement

L'IME est raccordé au réseau collectif d'assainissement. Le réseau public se situe au droit de l'entrée de la propriété (regard).



La révision du zonage d'assainissement de Cambo les Bains est en cours d'enquête publique (mai 2022). Le plan de zonage n'a pas prévu d'inclure la propriété dans le **zonage collectif**. Ce point sera signalé à l'enquête publique (en cours en mai 2022) pour être rectifié et inclure ce site. **Le règlement prévoit le raccordement obligatoire.**

Au maximum on serait sur un projet de 27 résidents + restauration (repas livrés pas de confection sur site).

Compte tenu de la présence des personnels accompagnants on peut considérer une trentaine de personnes soit **30équivalents/habitants**.



Eaux pluviales

Les eaux sont collectées et dirigées en aval de la propriété

Le zonage des eaux pluviales fait l'objet d'une enquête publique (en cours mai 2022).

Le règlement précise, dans le secteur Ame, en lien avec les études effectuées par la CAPB de fixer un seuil d'imperméabilisation dans ce secteur. En l'occurrence, les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, le reste de la zone, en A, étant non bâtie elle participera largement à l'infiltration des eaux de pluie.

5 – MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



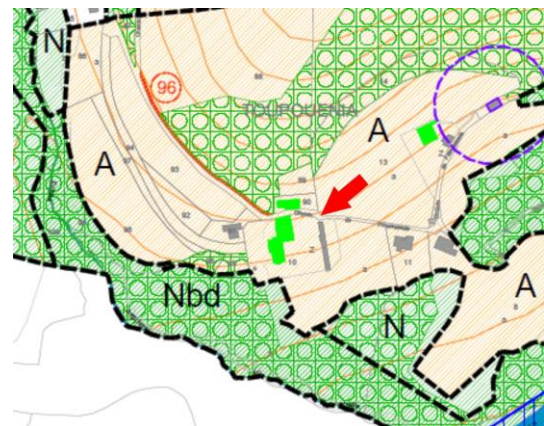
Plan de zonage

Le zonage va distinguer les espaces pour lesquels il est important de prévoir des dispositions permettant l'évolution de la structure actuelle et son extension.

Le secteur Ame prend une partie de l'unité foncière de l'IME Francessenia avec les bâtiments existants (administratif, maison d'origine néo basque, bâti latéral et préau) qui nécessitent des restaurations. Le secteur s'étend au terrain situé vers l'Ouest objet du projet d'extension.

Surface secteur Ame : 1ha39

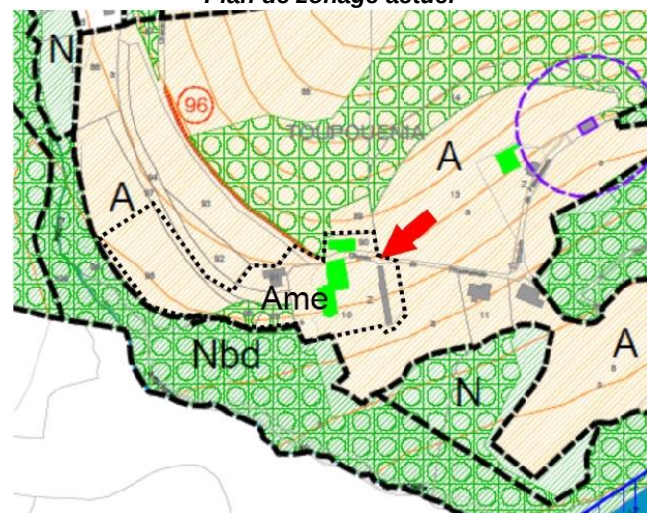
Dont secteur dédié aux constructions extension : 0ha54 (5400m²)



Plan de zonage actuel



Plan de zonage sur photo aérienne
Secteur A indice me médico éducatif **Ame**



Plan de zonage sur PLU projet (sous secteur Ame)

Règlement

Le règlement de la zone A est modifié pour tenir compte des particularités du secteur.
Modifications **en rouge** – **Explications en bleu**

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

On distingue :

- le **secteur Ap**, correspond à la zone agricole protégée
- le **secteur Ame** correspondant au secteur **médico éducatif**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article A 2

Une trame identifie le **risque inondation** « zone inondable crue de juillet 2014 : emprise de crue et enveloppe incertaine » non couvert à l'approbation du PLU par un P.P.R.I., dans laquelle les constructions sont interdites.
Lorsqu'un P.P.R.I. sera approuvé, les constructions devront se conformer au règlement du P.P.R.I..

Les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, sont interdits

Dans les zones couvertes par la trame relative aux périmètres de protection des captages en eau potable, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

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

Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole

Les constructions, travaux et installations prévus sont considérés comme relevant de **l'exploitation agricole** et ne sont donc pas soumis à la notion de « changement de destination » dès lors qu'ils sont réputés nécessaires à l'activité agricole et qu'il est justifié de la nécessité de la construction, de l'installation ou des travaux demandés)

Excepté en secteur Ap et en secteur Ame, sont autorisés sous forme de construction nouvelle, extension, annexe, modification/adaptation de constructions existantes sous condition d'être **nécessaires à l'exploitation agricole**, notamment :

- **le logement**
- **les constructions et installations nécessaires aux** activités d'exploitation agricole, **à la production agricole**, à sa transformation et sa vente,
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation **d'ouvrages publics d'infrastructure** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension

En **secteur Ap** les constructions nouvelles sont interdites, les extensions des constructions existantes sont autorisées.

En secteur **Ap**, les constructions nécessaires à l'activité agricole (en dehors du logement) sont autorisées dans la limite de 100m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 5m.

En secteur Ame sont autorisées les constructions nécessaires au centre médicoéducatif.

La vocation des constructions à venir est limitée

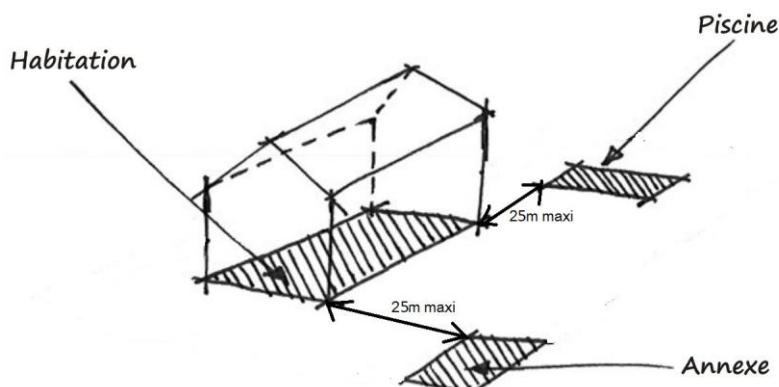
L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les habitations non liées à l'activité agricole

non liées à l'activité agricole, sont admises uniquement sous forme de : (article L151-12 du code de l'urbanisme),

- **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc - Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol - dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 25m de l'habitation existante**. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur une espace agricole



- **extension** (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) **limitée à 30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.

Le changement de destination en habitation des bâtiments identifiés sur les documents graphiques (étoiles numéros 1, 2, 3, et 5) du plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :

- ne compromettent pas l'exploitation agricole,
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,

Dans le **secteur Ame**, les constructions nouvelles liées et nécessaires au centre médico éducatif.

Ainsi que les extensions des constructions existantes et les annexes dans la limite totale de 50m² d'emprise au sol supplémentaire.

Le projet consiste à permettre une mise aux normes des constructions existantes qui pourraient impliquer quelques extensions ou annexes (ascenseur, locaux techniques etc)

Quel que soit le projet de construction, **dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencée dans géorisque (georisque.fr), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage....) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Quel que soit le projet de construction ou d'aménagement, dans les zones couvertes par la trame relative aux **périmètres de protection des captages en eau potable**, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau d'eau potable

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes sous réserve de démontrer une aptitude des sols favorable et une filaire respectant les conditions réglementaires en vigueur.

En secteur Ame toute construction qui le nécessite devra être raccordé au réseau public d'assainissement.

Le secteur est directement raccordable au réseau situé à l'entrée de la propriété

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Les travaux sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au **schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé**. A défaut de ce document approuvé, le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de reculement est de **5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 m de plateforme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire**, de la voie publique ou privée

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour les constructions d'intérêt général

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 6 m à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10 m.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter :

- **à une distance minimale de 5 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **$L > H - 3m$** .

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public

Le long des cours d'eau, une marge de recul **d'au moins 6 m** à partir des berges est imposée, sauf le long de la Nive où ce recul est d'au moins 10 m.

Le long des espaces boisés classés une bande de 10 m non construite devra être respectée. Les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées **ainsi que le secteur Ame.**

Cette règle visait l'impact des bâtiments agricoles et leur proximité par rapport aux EBC (page 220 du rapport de présentation du PLU approuvé). Ceci en raison de chutes d'arbres ou d'incendies notamment.

Dans le cas présent cette règle ne se justifie pas.

ARTICLE A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

La distance minimum entre deux constructions est fixée à 3m minimum

Cette règle ne concerne pas les annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de distance

En secteur Ame il n'est pas fixé de règle.

Compte tenu de la nature du public destinataire de ces constructions et de leurs handicaps, il est préférable de laisser de la souplesse ne limitant pas les constructions au regard des autres contraintes (accès et adaptations pmr, et tout autre disposition liée aux handicaps et aux spécificités de cette structure médico éducative)

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Il n'est pas fixé de règle, excepté lorsque ces constructions sont autorisées (cf articles 1 et 2) pour :

- ***l'extension des constructions existantes à usage d'habitation*** limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.
- ***l'annexe*** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 25 m de l'habitation existante**. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur un espace agricole

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Pour le logement de l'exploitant agricole nécessaire à l'exploitation les extensions et annexes sont autorisées dans la limite des autres articles du présent règlement

En **secteur Ap**, les constructions nécessaires à l'activité agricole (en dehors du logement) sont autorisées dans la limite de 100m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 5m.

En secteur Ame, l'emprise au sol des extensions et annexes aux constructions existantes est limitée à 50m² au total.

En secteur Ame, les constructions nouvelles sont limitées à une emprise au sol de 600m².

Ces surfaces s'entendent à partir de la date d'approbation de la Mise en Compatibilité du PLU comme étant des surfaces maximales autorisées sur le secteur.

Emprises au sol en lien avec les projets présentés et ceux qui pourraient émerger en lien avec la rénovation à venir et les mises aux normes. Ces surfaces sont globales pour le secteur.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions -

Maison d'habitation :

- 9,00 mètres au faitage
- 7,00 mètres à l'égout des toits

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de 3m50 au faitage

Hangar agricole :

La hauteur ne peut excéder par rapport au sol naturel **10m au faitage**.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante
- des raisons techniques (engins agricoles spécifiques)

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m à l'alignement et 1,50 m en limite du domaine privé. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

En **secteur Ap**, les constructions nécessaires à l'activité agricole (en dehors du logement) sont autorisées dans la limite de 100m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 5m.

En secteur Ame les constructions nouvelles :

- 8 mètres au faitage
- 6m à l'égout

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

Les annexes sont limitées à une hauteur de 3m50 au faitage

Une hauteur permettant du R+1 mais plus faible qu'en maison d'habitation pour maintenir une altimétrie raisonnable sur le site

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une façon générale (en dehors des constructions spécifiques de type serres ou tunnels)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage.

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

Excepté dans le secteur Ame : le secteur a des constructions de type neo basque mais également plus contemporaines (aspect bois, toit végétalisé). De plus les utilisateurs impliquent des dispositions particulières (accès, manœuvres, protections des intempéries, qu'il faut pouvoir réaliser. Il s'agit de ne pas empêcher les constructions innovantes.

Couvertures :

- Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes de tuiles de terre cuite et à dominante rouge.
- les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge (tonalité rouge-tuile naturelle), minimum de pente 10% maximum 35%
- Les toitures terrasses sont interdites.

Excepté dans le secteur Ame

Façades :

- Les murs de maçonnerie enduite seront de couleur blanche. (hors annexes et bâtiments d'exploitation agricole)
- Les menuiseries des fenêtres seront peintes en blanc, rouge basque, vert foncé
- Les menuiseries des volets, portes et portails doivent être peintes dans les tons rouge basque ou vert foncé, *RAL pour boiseries, charpentes rouge 3003, et 3011 vert 6005.*
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.
- L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Excepté dans le secteur Ame

Clôtures :

- Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies,
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 mètre à l'alignement et 1,50 mètre en limite du domaine privé. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
- Les clôtures sont constituées de piquets et grillages ou de lauzes ou de pierres sèches ; les murs bahuts sont interdits.

Les terrassements sont limités à l'encastrement des installations dans le sol à condition que le déblai ne soit pas perceptible. Les remblais sous forme de talus susceptibles de créer des plateformes sont interdits.

A l'intérieur des espaces verts protégés identifiés au plan de zonage la végétation arborée doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire. En cas contraire, le renouvellement des arbres doit être réalisé avec des essences locales telles que le chêne pédonculé, chêne tauzin, châtaignier.

Bâti existant repéré sur le plan de zonage
--

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les façades

Parements :

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :

Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente.

Les couvertures

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.
Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

Extension du bâti existant repéré sur le plan de zonage (L151-19 du CU)

Implantation / Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

Les façades

Parements

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc ... sont autorisés.

Ouvertures et fermetures

Les menuiseries extérieures :

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les fermetures (volets)

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.

Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

Les clôtures

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

En secteur Ap,

- Les bâtiments (seules les extensions sont autorisées cf. article 2) doivent présenter un aspect tel qu'il se « fonde » dans le milieu naturel, en tout ou partie par l'aspect des parements de façades et par les couvertures.
- L'implantation des bâtiments, la position des accès et de la desserte, projetés en fonction de la pente, du terrain ne doivent pas générer de terrassements ou affouillements autres que ceux qui correspondent à l'emprise du bâtiment d'un maximum de 1m30 de hauteur

Dans le **secteur Ap**, le volet paysager du Permis de Construire doit démontrer l'insertion du bâti dans son environnement que ce soit vu de près ou vu de loin.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

En **secteur Ame** la superficie des espaces libres non imperméabilisé doit représenter au moins **70 % de la superficie de l'unité foncière.**

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Sans objet

ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

Envoyé en préfecture le 10/02/2022
 Reçu en préfecture le 10/02/2022
 Publié le 10/02/2022
 ID : 064-200067106-20220205-CC_20220205_016-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 5 FEVRIER 2022

OJ N° 016 - Urbanisme et Aménagement.

Engagement d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains.

Date de la convocation : 28 janvier 2022

Nombre de conseillers en exercice : 232

Président de séance : Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

PRESENTS :

ABBADIE Arnaud, ACCOCEBERRY Ximun, ACCURSO Fabien, AIRE Xole représentée par MARTINEZ Claude suppléant, AIZPURI Eliane, ALDACOURROU Michel, ALDANA-DOUAT Eneko, ALLEMAN Olivier, ALQUIE Nicolas, ALZURI Emmanuel, ANCHORDOQUY Jean-Michel, ANGLADE Jean-François, ARAMENDI Philippe, ARHANCHIAGUE Jean-Pierre, ARHIE Cyril représenté par ETCHEVERRY Pierre-Michel suppléant, ARLA Alain, AROSTEGUY Maider (jusqu'à l'OJ N°5), ARRABIT Bernard, ARZELUS ARAMENDI Paulo, AYPHASSORHO Sylvain, BACHO Sauveur, BARANTHOL Jean-Marc, BARUCQ Guillaume, BÈGUE Catherine, BEHOTEGUY Maider, BELLEAU Gabriel (jusqu'à l'OJ N°15), BERGÉ Mathieu, BERTHET André, BICAIN Jean-Michel représenté par ZUBELDIA Maitena suppléante, BIDART Jean-Paul, BIDEgain Gérard, BIZOS Patrick (jusqu'à l'OJ N°5), BLEUZE Anthony, BONZOM Jean-Marc, BORDES Alexandre, BOUR Alexandra, BURRE-CASSOU Marie-Pierre, BUTORI Nicole, CACHENAUT Bernard, CAPDEVIELLE Colette, CARRERE Bruno, CARRICART Pierre, CARRIQUE Renée, CASCINO Maud, CASET-URRUTY Christelle (jusqu'à l'OJ N°13), CASTEL Sophie, CASTREC Valérie, CHAFFURIN André, CHASSERIAUD Patrick (jusqu'à l'OJ N°5), CHAZOILLERES Edouard, COLAS Véronique, CURUTCHARRY Antton, DAGORRET François, DALLEM Emmanuel (à compter de l'OJ N°6), DAMESTOY Odile, DARASPE Daniel, DARGAINS Sylvie, DARRICARRERE Raymond (jusqu'à l'OJ N°6), DE LARA Manuel, DE PAREDES Xavier, DELGUE Lucien, DEMARCQ-EGUIGUREN Solange, DEQUEKER Valérie, DERVILLE Sandrine, DESTRUHAUT Pascal, DIRATCHETTE Emile, DUBLANC Gilbert, DUBOIS Alain, DUHART Agnès, DUPREUILH Florence (jusqu'à l'OJ N°5), DURRUTY Sylvie, DUTARET-BORDAGARAY Claire, DUZERT Alain, ECENARRO Kotte, ECHEVERRIA Andrée, ELGART Xavier, ELISSALDE Philippe, ERDOZAINCY-ETCHART Christine, ERGUY Chantal, ERREMUNDEGUY Joseba, ESTEBAN Mixel (à compter de l'OJ N°6), ETCHAMENDI Nicole, ETCHEBER Pierre, ETCHEGARAY Jean-René, ETCHEGARAY Patrick, ETCHEMENDY Jean, ETCHEVERRY Michel, ETCHEVERRY Pello, EYHERABIDE Pierre, FONTAINE Arnaud, FOSSECAVE Pascale, GALLOIS Françoise, GARICOITZ Robert, GASTAMBIDE Arño représenté par OXARANGO Maite suppléante, GAVILAN Francis, GOBET Amaya, GONZALEZ Francis (jusqu'à l'OJ N°6), GOYHENEIX Joseph, GUILLEMIN Christian, HARAN Gilles, HARDOUIN Laurence, HARDOY Pierre, HEUGUEROT Daniel, HIRIGOYEN Fabienne, HIRIGOYEN Roland, HOUET Muriel, HUGLA David, IBARRA Michel, IDIART Dominique, IDIART Michel, IHIDOY Sébastien, INCHAUSPE Laurent, IPUTCHA Jean-Marie, IRIART Alain, IRIART Jean-Pierre représenté par CAMUS ETCHECOPAR Arantxa suppléante, IRIART BONNECAZE DEBAT Carole, IRIBARNE Pascal, IRIGOIN Jean-Pierre, IRIGOYEN Jean-François, IRUME Jean-Michel, ITHURRALDE Éric, JAURIBERRY Bruno, JONCOHALSA Christian, KEHRIG COTTENÇON Chantal, LABEGUERIE Marc, LABORDE Michel, LABORDE LAVIGNETTE Jean-Baptiste, LACASSAGNE Alain, LACOSTE Xavier, LAFLAQUIERE Jean-Pierre, LAIGUILLON Cyrille, LARRANDA Régine, LARRASA Leire, LASSERRE Florence, LAUQUÉ Christine, LAVIGNE Dominique, LEIZAGOYEN Sylvie, LOUGAROT Bernard, LUCHILO Jean-Baptiste, MAILHARIN Jean-Claude, MARTI Bernard, MARTIAL ETCHEGORRY Nathalie,

MARTIN-DOLHAGARAY Christine, MASSONDO Charles, MIALOCQ Marie-Josée, MILLET-BARBÉ Christian, MOCHO Joseph, MOUESCA Colette, NABARRA Dorothée, NADAUD Anne-Marie, NARBAIS-JAUREGUY Éric, NÉGUELOUART Pascal, OCAFRAIN Gilbert, OCAFRAIN Jean-Marc, OCAFRAIN Michel représenté par DOLHARE-ÇALDUMBIDE Katixa suppléante, OLÇOMENDY Daniel, OLIVE Claude, PARGADE Isabelle, PARIS Joseph, PINATEL Anne, PITRAU Maïte, PONS Yves, POYDESSUS Dominique, POYDESSUS Jean-Louis, PRÉBENDÉ Jean-Louis, QUIHILLALT Pierre, ROQUES Marie-Josée, SAINT ESTEVEN Marc représenté LARROUDE Patricia suppléante, SALDUMBIDE Sylvie, SAMANOS Laurence, SANSBERRO Thierry, SERRES-COUSINÉ Christine, SERVAIS Florence, SUQUILBIDE Martin, TELLIER François, THICOIPE Xabi, TRANCHE Frédéric, TURCAT Joëlle, UGALDE Yves (à compter de l'OJ N°6), UHART Michel (à compter de l'OJ N°6), URRUTIAGUER Sauveur, UTHURRALT Dominique, VALS Martine, VAQUERO Manuel, VERNASSIERE Marie-Pierre, YBARGARAY Jean-Claude.

ABSENTS OU EXCUSES :

ARROSSAGARAY Pierre, AYENSA Fabienne, BACH Fabrice-Sébastien, BARETS Claude, BERÇAÏTS Christian, BERAUD Emmanuel, BETAT Sylvie, BISAUTA Martine, BUSSIRON Jean Yves, CASABONNE Bernard, CENDRES Bruno, CHAPAR Marie-Agnès, CORRÉGÉ Loïc, COTINAT Céline, CROUZILLE Cédric, CURUTCHET Maitena, DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine, DAMESTOY Hervé, DANTIAcq Pascal, DAVANT Allande, DURAND PURVIS Anne-Cécile, ETCHART Jean-Louis, ETCHEBERRY Jean-Jacques, ETCHEMENDY René, ETCHENIQUE Philippe, ETXELEKU Peio, FOURNIER Jean-Louis, GOMEZ Ruben, INCHAUSPE Beñat, INCHAUSPE Henry, IRIGOIN Didier, KAYSER Mathieu, LABADOT Louis, LARRALDE André, LASSERRE Marie, LETCHAUREGUY Maïte, LOUPIEN-SUARES Déborah, MASSÉ Philippe, MASSONDO BESSOUAT Laurence, MOTSCH Nathalie, PRAT Jean-Michel, QUEHEILLE Jean-Marie, RUSPIL Iban, SANS Anthony, URRUTICOECHEA Egoitz, URRUTY Pierre.

PROCURATIONS :

AROSTEGUY Maider à VALS Martine (à compter de l'OJ N°6), ARROSSAGARAY Pierre à CARRIQUE Renée, BARETS Claude à YBARGARAY Jean-Claude, BISAUTA Martine à HARDOUIN Laurence, BIZOS Patrick à DUBLANC Gilbert (à compter de l'OJ N°6), CHASSERIAUD Patrick à CASTREC Valérie (à compter de l'OJ N°6), COTINAT Céline à ARZELUS ARAMENDI Paulo, CROUZILLE Cédric à DEQUEKER Valérie, CURUTCHET Maitena à CARRERE Bruno, DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine à ARAMENDI Philippe, DUPREUILH Florence à DUZERT Alain (à compter de l'OJ N°6), DURAND PURVIS Anne-Cécile à PINATEL Anne, ETCHART Jean-Louis à ANGLADE Jean-François, ETCHEMENDY René à OLÇOMENDY Daniel, ETCHENIQUE Philippe à SALDUMBIDE Sylvie, ETXELEKU Peio à SANSBERRO Thierry, FOURNIER Jean-Louis à MIALOCQ Marie-Josée, GONZALEZ Francis à ROQUES Marie-Josée (à compter de l'OJ N°7), LABADOT Louis à LAVIGNE Dominique, LARRALDE André à ERDOZAINCY-ETCHART Christine, LASSERRE Marie à BERTHET André, LETCHAUREGUY Maïte à ARHANCHIAGUE Jean-Pierre, LOUPIEN-SUARES Déborah à CASTEL Sophie, QUEHEILLE Jean-Marie à BARANTHOL Jean-Marc, RUSPIL Iban à HEUGUEROT Daniel, URRUTICOECHEA Egoitz à NABARRA Dorothée.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur JOSEBA ERREMUDEGUY

Modalités de vote : VOTE ELECTRONIQUE

OJ N° 016 - Urbanisme et Aménagement.

Engagement d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains.

Rapporteur : Monsieur Bruno CARRERE

Mes chers collègues,

La Communauté d'Agglomération Pays Basque soutient la commune de Cambo-les-Bains dans sa volonté de renforcer son offre médico-sociale et de permettre l'évolution d'une association déjà présente sur le site.

A cet effet, le caractère d'intérêt général du projet justifie le recours à une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (MECDU) du Plan Local d'Urbanisme de Cambo-les-Bains, procédure régie par les articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.153-15 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, est compétente pour mener la procédure de mise en compatibilité du PLU de Cambo-les-Bains dans le cadre d'une déclaration de projet.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des dispositions du document d'urbanisme porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Elle donne lieu à une concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme, puis à une enquête publique après avoir fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et avis de l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement sur l'évaluation environnementale.

La concertation préalable est une procédure qui permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet. Elle permet également de recueillir l'avis de la population avant l'enquête publique. Il appartient à l'organe délibérant de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Ladite procédure sera conduite par la Communauté d'Agglomération Pays Basque compétente, conformément à l'article R. 153-15 du code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de Cambo-les-Bains dans le cadre du projet de réhabilitation et création de nouveaux locaux pour l'institut médico-éducatif présent sur le site sont les suivants :

- faire évoluer le PLU de Cambo-les-Bains afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général de réhabilitation et de création de nouveaux locaux pour l'institut médico-éducatif présent sur le site en vue de renforcer l'offre médico-sociale et permettre l'évolution d'une association déjà présente sur le site ;
- assurer la bonne insertion des nouveaux locaux dans leur environnement immédiat et limiter leurs éventuels impacts environnementaux .

Les modalités de la concertation retenues pour cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Cambo-les-Bains sont les suivantes :

- au moins quinze jours avant le début de la concertation, publication d'un avis par voie dématérialisée sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (www.communaute-paysbasque.fr) et par voie d'affichage sur le lieu du projet, indiquant les modalités retenues ;
- mise en ligne d'un dossier de concertation, complété au fur et à mesure des études, sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (www.communaute-paysbasque.fr)

paysbasque.fr) accompagné d'un registre électronique afin que le public puisse faire part de ses observations et suggestions éventuelles ;

- mise à disposition du dossier de concertation, complété au fur et à mesure des études, et d'un registre papier au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (15 avenue Foch, à Bayonne) et en Mairie de Cambo-les-Bains (avenue de la Mairie, 64250 Cambo-les-Bains), où ils pourront être consultés par le public aux jours et heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir ses observations et suggestions éventuelles.

A l'issue de cette procédure, la concertation fera l'objet d'un bilan arrêté par l'organe délibérant de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et cette délibération sera jointe au dossier d'enquête publique.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 300-6 dédié à la déclaration de projet, L.153-54 et suivants relatifs aux conditions d'application de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que L103-2 et suivants sur la concertation obligatoire au titre du code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.122-4 et suivants (projets soumis à évaluation environnementale), L.121-15-1 et suivants (projets soumis à concertation préalable) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains approuvé le 2 février 2019, modifié par modification simplifiée le 26 septembre 2020 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-011 en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, fixant notamment ses compétences ;

Vu le courrier de la commune de Cambo-les-Bains en date du 4 octobre 2021 sollicitant auprès de la Communauté d'Agglomération Pays Basque l'engagement d'une procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune, dans le cadre d'une déclaration de projet ;

Après en avoir délibéré, et au vu de ce qui précède, le Conseil communautaire est invité à :

- engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains, pour la réhabilitation et la création de nouveaux locaux pour l'institut médico-éducatif présent sur le site ;
- approuver les objectifs suivants du projet de mise en compatibilité du PLU de Cambo-les-Bains :
 - faire évoluer le PLU de Cambo-les-Bains afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général de réhabilitation et de création de nouveaux locaux pour l'institut médico-éducatif présent sur le site en vue de renforcer l'offre médico-sociale et de permettre l'évolution d'une association déjà présente sur le site ;
 - assurer la bonne insertion (paysage, mobilités, stationnement...) du projet dans son environnement immédiat ;
 - limiter ses éventuels impacts environnementaux ;
- approuver les modalités de concertation pour cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Cambo-les-Bains, telles que décrites ci-dessus ;
- dire qu'à l'issue de cette concertation, son bilan sera arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque ;

- dire qu'en application des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie de Cambo-les-Bains et au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pendant une durée d'un mois, publiée au recueil des actes administratifs de la Communauté d'Agglomération, et mention de ces affichages sera insérée dans un journal diffusé dans le département. Il est précisé que le dossier peut être consulté au siège de la Communauté d'Agglomération, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre toutes les décisions nécessaires à la conduite des études et de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Cambo-les-Bains et à la mise en œuvre de la concertation.

ADOpte A L'UNANIMITE

Abstention : 3
Non votants : 5

Abstention :
026 ACCURSO Fabien, 084 DERVILLE Sandrine, 177 MARTI Bernard.

Non votants : 063 CHAZOUILLERES Edouard, 098 ERDOZAINCY-ETCHART Christine, 124 GONZALEZ Francis (209 ROQUES Marie-Josée), 169 LAUQUE Christine, 209 ROQUES Marie-Josée.

Fait et délibéré en séance les jours,
mois et an que dessus et le présent
extrait certifié conforme au registre.



Signé électroniquement par : Remi Bochard
Date de signature : 10/02/2022
Qualité : Directeur général des services