Modification de droit commun n°1 du PLU de Cambo-les-Bains

NOTICE DE PRESENTATION – AUTO-EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ARTELIA / AOUT 2024

Modification de droit commun n°1 du PLU de Cambo-les-Bains

Notice de présentation

ARTELIA PAU
Hélioparc – 2 avenue Angot – CS8011 – 64053 PAU CEDEX 9 – TEL : 05 59 84 58 34

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 6

A. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EVOLUTIONS ENVISAGEES, JUSTIFICATIONS 8

1. CRÉATION D'UNE ZONE UBB : JUSTIFICATION DE LA CENTRALITÉ DE LA ZONE AU REGARD DU SCOT BAYONNE ET SUD DES LANDES 9

2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT 12

2.1. Création d'une zone UBb afin d'accueillir des commerces avec une emprise au sol portée à 40% 12

2.2. Modification des règles de stationnement (article 12) dans les zones d'habitat urbaines et à urbaniser 12

2.3. Modification des destinations en UE 14

2.4. Modification des règles de production de logements sociaux .. 14

2.5. Modification de l'article 11 concernant les ouvrages techniques apparents, les teintes des portes d'entrée et de garage, les fenêtres de toit, les toitures 15

2.6. Ajouts de définitions dans le lexique général 16

2.7. Modification des articles 7 17

2.8. Modification du terme « éléments de paysage » en « espaces verts protégés » dans les articles 2 18

2.9. Modification des articles 10 en UA et UB 18

2.10. Modification des articles 10 en UC 19

2.11. Modification des articles 2 dans les zones UA, UB, UC, UE, UY et 1AU 19

2.12. Création d'un sous-secteur UCe 20

2.13. Modification des règles en Ap 20

2.14. Modification des règles en UE pour l'accueil du personnel médical 21

2.15. Modification de la règle d'emprise au sol en Nl 22

3. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 23
3.1. Modification d'une zone UY en UBb 23
3.2. Modification d'espaces verts protégés 24
3.3. Modification de l'espace boisé classé sur la parcelle BA 211 : correction d'une erreur matérielle 26
3.4. Modification de dénomination d'Emplacements reservés 28
3.5. Création d'un emplacement reservé 32
3.6. Suppression des emplacements reservés 50 et 51 32
3.7. Extension de l'emplacement réservé n°90 34
3.8. Création d'un emplacement réservé pour élargissement du chemin de Macaye 34
3.9. Création d'un sous-secteur UCe 36
3.10. Modification du secteur UCt en UBa 38
4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 39
B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 40
5. RAPPEL DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 41
6. SITE NATURA 2000 ET BIODIVERSITÉ : ENJEUX DU TERRITOIRE 41
6.1. Les périmètres des milieux remarquables 41
6.2. Le site Natura 2000 « la Nive » FR7200786 43
6.3. Le site Natura 2000 « L'Ardanavy » FR7200787 45
6.4. Synthèse des enjeux liés aux milieux naturels 45
7. TRAME VERTE ET BLEUE : ENJEUX DU TERRITOIRE 48
8. SITE CLASSÉ ET SITE INSCRIT 52
9. RISQUES : ENJEUX DU TERRITOIRE 53
10. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 56

C. AUTO-EVALUATION : ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LES SITES NATURA 2000 57

1. MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT 58
2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 58
3. CONCLUSIONS 60

D. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 61

E. MODIFICATION APRES ENQUETE PUBLIQUE 64

PREAMBULE

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.

La collectivité souhaite aujourd'hui apporter à ce document plusieurs amendements, afin de permettre l'agrandissement d'une surface commerciale, de corriger des erreurs matérielles sur le document graphique et de clarifier le règlement d'urbanisme.

Les changements sont décrits ci-après.

Règlement graphique :

- Modification d'une zone UY en une nouvelle zone UBb afin d'accueillir l'agrandissement d'une enseigne commerciale,
- Modifications mineures d'espaces verts protégés en zone urbaine afin de permettre l'extension des constructions existantes,
- Suppression d'un espace boisé classé présent sur un bâtiment (correction d'une erreur matérielle),
- Ajout d'emplacements réservés,
- Modification de nom d'emplacements réservés (erreur matérielle).
- Modification d'une zone UCt en UBa afin d'accueillir des équipements d'intérêt général et des logements.

Règlement écrit :

- Création d'une zone UBb afin d'accueillir des commerces avec une emprise au sol portée à 40%,
- Modification des règles de stationnement en UB, UC, 1AU
- Modification des destinations en UE afin d'interdire l'hébergement hôtelier uniquement dans les zones d'équipements publics UEe
- Modification des règles de production de logements sociaux afin d'intégrer le PLH,
- Modification de l'article 11 concernant les ouvrages techniques apparents, les teintes des portes d'entrée et de garage, les fenêtres de toit, les toitures,
- Ajout de définitions dans les dispositions générales,
- Modifications des articles 7 en zones urbaines et agricoles,
- Modification du terme « éléments de paysage » en espaces verts protégés » dans les articles 2,
- Modification de l'article 10 en UA et UB.

Au regard des évolutions souhaitées, le PLU de Cambo-les-Bains fait donc l'objet d'une modification de droit commun.

La modification du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme pour permettre aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotées d'un document d'urbanisme de le faire évoluer.

Prévue à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée dans les cas où les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies par le PADD (champ d'application de la révision),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ni 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).

Cette procédure permet des évolutions ayant pour effet soit :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

A noter que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision ou modification, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que la procédure est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II 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.

Cette modification de droit commun induira une évolution des pièces suivantes :

⇨ *le règlement écrit,*

⇨ *le règlement graphique,*

Le présent dossier est soumis à la procédure de cas par cas pour évaluer la nécessité ou pas de réaliser une évaluation environnementale.

Suite à la consultation des services et l'enquête publique, le dossier a fait l'objet d'ajustements et de corrections :

- correction d'une erreur matérielle pour le secteur Argia (passage de UCt en UBa),
- modification d'une règle de stationnement en UB, UC et 1AU.

A. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EVOLUTIONS ENVISAGEES, JUSTIFICATIONS

1. CREATION D'UNE ZONE UBB : JUSTIFICATION DE LA CENTRALITE DE LA ZONE AU REGARD DU SCOT BAYONNE ET SUD DES LANDES

La modification principale réside dans la création d'un secteur UBb sur une zone commerciale existante.

Une zone UBb Avenue d'Espagne est créée sur un secteur anciennement UY afin d'y accueillir l'agrandissement des enseignes commerciales existantes.

Plusieurs enseignes commerciales (alimentaire, bricolage), sont situées Avenue d'Espagne, dans un secteur classé UY dans le PLU en vigueur.

Les zones UY sont destinées à des activités artisanales et industrielles, il s'agit notamment des zones d'activités ou de nombreuses PMS (Petites et Moyennes Surfaces) trouvent place. Pour cette raison, le règlement écrit du PLU en vigueur impose une limite de surface de vente de 500 m^2.

Le secteur concerné par la modification est une zone commerciale existante, où le règlement écrit UY ne permet pas des surfaces de vente supérieures à 500 m^2.

Aussi, la modification envisagée propose de créer un sous-secteur UBb en lieu et place du secteur UY concerné afin d'y autoriser les commerces, y compris ceux de plus de 500 m^2 de surface de vente. La rédaction des secteurs UY est conservée en l'état. Cette modification ne remet pas en cause le PADD ni l'économie générale du PLU :

- Puisqu'elle conserve une destination artisanale des zones UY,
- Puisqu'elle permet uniquement une extension de commerces existants en UBb. Seul le secteur Avenue d'Espagne est concerné par cette modification du règlement graphique.

La carte ci-après localise le secteur UBb créé par rapport au secteur de la mairie de Cambo-les-Bains.

Localisation du secteur UBb par rapport à la mairie de Cambo-les-Bains

Le secteur se situe à environ 1 km de la mairie de Cambo-les-Bains et des commerces associés. Il est au sein d'une zone déjà urbanisée. Le secteur UBb est aujourd'hui en grande partie déjà artificialisé, avec l'existence de plusieurs enseignes commerciales, et leur stationnement (cf. photo ci-dessous).

Occupation du sol du secteur UBb futur

Entrée de la zone commerciale depuis l'avenue d'Espagne

Le secteur est donc situé dans la centralité de Cambo-les-Bains dans le sens où :

- Il est au sein d'une zone urbaine existante, composée de secteurs d'habitat, d'équipements sportifs, culturels, etc.,
- Il est dans le centre-ville de Cambo-les-Bains,
- Le secteur est déjà artificialisé du fait des enseignes commerciales existantes.

Il faut, par ailleurs, souligner que les environs du secteur sont concernés par des projets d'urbanisation future pour de l'habitat. Les extensions des enseignes commerciales existantes dans un même périmètre et sans consommation d'espace permettent, par conséquent, de répondre aux besoins des futurs habitants en termes de services et d'équipements de proximité. Le projet de modification du PLU sur ce secteur est donc compatible avec les orientations commerciales du SCoT Bayonne et Sud des Landes.

L'extrait ci-dessous illustre la liste des localisations préférentielles des commerces du DOO du SCoT, dont fait partie le centre-ville de Cambo-les-Bains.

Liste des localisations préférentielles des commerces

- Biarritz - Kléber, Floquet, Guy Petit centre de proximité
- Biarritz - Mariano centre de proximité
- Biarritz - Maysonnabe, Juin, Chapelet centre de proximité
- Biarritz - Proximité gare centre de proximité
- Biarritz - Saint-Charles centre de proximité
- Biarritz - Saint-Martin, Gramont, Chelitz centre de proximité
- Bidart - Plateau centre de proximité
- Boucau - Intermarché centre de proximité
- Boucau - La Lèbe centre de proximité
- Ondres Secteur Avenue de la Plage centre de proximité
- Saint-Pierre-d'Irube - Harretche centre de proximité
- Tarnos - Avenue Julian Grimau centre de proximité
- Tarnos - Secteur Salvador Allende centre de proximité

Centralités urbaines des espaces de vie de l'intérieur

Rayonnement intercommunal au niveau des petites villes des espaces de vie de l'intérieur

- Bidache centre-ville
- Cambo-les-Bains centre-ville
- Hasparren centre-ville
- Saint-Martin-de-Seignanx centre-ville
- Urt centre-ville
- Ustaritz centre-ville

Extrait du DOO du SCoT Bayonne et Sud des Landes en vigueur

2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Les éléments modifiés dans le règlement écrit figurent en rouge dans les chapitres suivants.

2.1. CREATION D'UNE ZONE UBB AFIN D'ACCUEILLIR DES COMMERCES AVEC UNE EMPRISE AU SOL PORTEE A 40%

Une zone UBb a été créée sur un secteur anciennement UY afin d'y accueillir l'agrandissement des enseignes commerciales existantes.

Les règles suivantes ont été adoptées en UBb :

- Emprise au sol maximale de 40%
- Implantation des constructions à 5 m des limites séparatives
- Hauteur maximale à 12 m au faîtage et 9 m à l'égout du toit

L'article 11 a été rédigé de façon spécifique en UBb afin d'assouplir les règles pour les enseignes commerciales :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.
De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est 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.

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse. 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 1,50 m à l'alignement et 1,80 m en limite séparative. Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, ou de sécurité notamment pour les clôtures situées en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 1,80m.
Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité. Les acrotères ne sont admis que s'ils font tout le tour du bâtiment. »

2.2. MODIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12) DANS LES ZONES D'HABITAT URBAINES ET A URBANISER

Objectif de la modification :

- Adapter la règle pour respecter la législation concernant le stationnement des logements aidés,
- Interdire les places commandées qui ne répondent pas aux besoins de stationnement sur la commune,
- Ajuster les règles pour les places visiteurs afin d'éviter un stationnement anarchique dans les zones d'habitat,

- Imposer le stationnement pour les commerces de façon proportionnelle à la surface de vente, afin d'éviter un surdimensionnement du nombre de places pour certains commerces qui ont peu de besoins.

En zones UA, UB, UC et 1AU, les règles suivantes ont été modifiées (articles 12) de la façon suivante :

- Les obligations de réaliser des places de stationnement pour les logements aidés par l'Etat ont été corrigées pour respecter la législation (1 place par logement) : « Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place par logement. »

- Pour les opérations de 2 logements et plus, les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites : « Pour les opérations de 2 logements collectifs et plus, les places dites commandées (en enfilade) (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites »

En zone UA, le règlement est également modifié afin de ne pas imposer de place de stationnement si le projet ne comporte aucune création de surface de plancher, ni de changement de destination des locaux : « Aucune place de stationnement ne sera exigée si le projet ne comporte aucune création de surface de plancher, ni de changement de destination des locaux »

En zone UA, des places visiteurs sont imposées selon les règles suivantes (articles 12) :

> **« Habitations :** Une place par tranche de 80 m^2 de surface de plancher créée. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement ; à cela s'ajoutent pour le stationnement des visiteurs :
>
> - Pour les opérations de 2 logements et plus (hors lotissement) : 1 place visiteurs pour 2 logements (nombre total de logements, existants et projetés, nombre de places arrondi à l'entier supérieur),
> - Pour les lotissements : 1 place visiteur par lot. »

En zones UB, UC et 1AU, le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur et la règle des places visiteurs est ajustée ainsi :

> **« Habitations**: Une place pour 80 m^2 de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement (nombre de places arrondi à l'entier supérieur) ; à cela s'ajoutent pour le stationnement des visiteurs :
>
> - Pour les opérations de 2 logements et plus (hors lotissement) : 1 place visiteurs pour 2 logements (nombre total de logements, existants et projetés, nombre de places arrondi à l'entier supérieur),
> - Pour les lotissements : 1 place visiteur par lot. »

Pour les commerces **en zones UB UC 1AU**, la règle a été modifiée afin d'imposer les places de façon proportionnelle à la surface de vente et non à la surface de plancher :

> « Commerces : une place pour 30 m^2 de surface de vente avec un minimum d'une place par commerce. »

La règle pour le stationnement des vélos a été précisée ainsi **en zones UB UC 1AU** :

> « Constructions à usage d'habitation de deux logements et plus : prévoir 2 places vélos par logement »

En zones UY :

- Pas de place de stationnement imposée si le **projet ne comporte aucune création de surface de plancher, ni de changement de destination des locaux**

En zone UE, une règle a été ajoutée pour imposer du stationnement pour les établissements de santé :

« **Etablissements de santé :** 1 place pour 60 m^2 de surface de plancher. »

2.3. MODIFICATION DES DESTINATIONS EN UE

Afin de faire coïncider les destinations du règlement écrit avec la réalité des constructions existantes dans les zones d'équipements, l'hébergement hôtelier est autorisé dans les sous-secteurs UE, sauf en UEe où il est interdit. Les secteurs UEe sont les secteurs où sont autorisées les constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif et leurs annexes

L'article UE 1 est ainsi rédigé :

« Sont interdites en UE, UEa, UEb, UEe, UEth les constructions, à destination de :
- **habitation**, excepté celles autorisées à l'article 2
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

Sont également interdites en UEe les constructions à destination d'hébergement hôtelier. »

Avant modification, seuls les sous-secteurs UEb et UEth autorisaient les hébergements hôteliers.

2.4. MODIFICATION DES REGLES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Afin de rendre le règlement écrit compatible avec le PLH de l'Agglomération Pays Basque et dans un souci de simplification des règles à l'instruction, les règles de production de logements sociaux sont modifiées dans les zones d'habitat.

Les articles 2 **des zones UA, UB, UC et 1AU** sont ainsi rédigés :

« Toute nouvelle opération de 4 logements et plus devra comporter un minimum de 50% de logements aidés (arrondi à l'entier supérieur), dont :

- au moins 60% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS).

Cette disposition est également applicable dans le cadre de la réhabilitation ou transformation d'un bâtiment existant en plusieurs logements. Dans ce cas, les logements existants seront également compatibilisés.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100% de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS,

- Sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100% de logements en accession sociale réalisées par la commune, par des organismes HLM ou équivalents. »

De même dans le cadre de l'extension d'un bâtiment sans modification de l'existant, la règle des logements sociaux ne s'appliquera que sur l'extension.

Cette nouvelle rédaction permet de rendre le PLU compatible avec le PLH tout en renforçant la production de logements sociaux, aussi bien en nombre (50% de logements sociaux pour les opérations de 4 logements et plus) qu'en terme de mixite de logements (répartition PLS, PLAI, accession sociale).

Ce changement de rédaction est compatible avec le PADD.

2.5. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 CONCERNANT LES OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS, LES TEINTES DES PORTES D'ENTREE ET DE GARAGE, LES FENETRES DE TOIT, LES TOITURES

L'article 11 a été modifié dans les **zones UA, UB, UC et 1AU** afin de préciser certaines règles face à la difficulté de répondre aux demandes de certaines autorisations d'urbanisme à l'instruction.

Les règles sont également assouplies pour les constructions d'intérêt collectif.

Les paragraphes suivants détaillent les modifciations effectuées.

Constructions traditionnelles et nouvelles

Un assouplissement du règlement écrit introduit la possibilité de créer des fenêtres de toit en respectant certaines règles :

« Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve :

- Que leurs dimensions ne dépassent pas 80 x 120 cm,
- Qu'elles respectent des proportions afin que la hauteur soit supérieure à la largeur,
- Qu'elles soient positionnées dans l'axe des ouvertures existantes, sauf s'il existe une contrainte technique qu'il faudra démontrer. »

Constructions nouvelles

La pente de toit maximale est descendue à 34% (au lieu de 40%).

Un assouplissement des règles pour les toitures des abris de jardin est accepté :

« Pour les abris de jardin, une toiture différente peut être acceptée. »

Les RAL sont précisés pour les couleurs imposées aux menuiseries et portes ; des couleurs sont imposées aux portes d'entrée (en plus des portes de garage) :

« Les éléments de charpente, volets, boiseries, colombages doivent être peintes essentiellement en rouge basque (RAL 3003, 3011), vert foncé (RAL 6005) ; le bleu pourra être admis éventuellement (RAL 5003, 5013).

La teinte blanche est autorisée pour les abris de jardin :

« Les abris de jardin sont en bois couleur naturelle ou de teinte blanche. »

Les menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) seront blanches ou gris clair.
Les portes d'entrée et portes de garages respecteront les teintes suivantes : rouge (RAL 3003, et 3011), vert (RAL 6005), bleu (RAL 5003 et 5013). »

Dans toutes les zones, les règles concernant les ouvrages techniques apparents sont précisées (article 11) :

« Ouvrages techniques apparents

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, en façade, sur balcon en appui de fenêtre, est interdite.

La pose des appareils de climatisation/chauffage, en façade visibles depuis l'extérieur est interdite. La pose derrière un élément de construction plein (balcon béton plein...) en rez-de-chaussée ou étage, ou derrière un écran végétal à feuillage persistant en rez-de-chaussée est acceptée. La mise en place d'un cache, afin de minimiser l'impact visuel peut être étudié en instruction au cas par cas, dans ce cas précis l'ensemble de la copropriété ou de la propriété devra utiliser le même type de cache (coloris, décors et matière).

Les appareils de climatisation en **façade sur rue** sur balcon, en appui de fenêtre, visibles de l'espace public, est interdite.

La pose d'extracteur en façade est autorisée dans le cas d'une impossibilité technique en toiture ; dans ce cas, l'extracteur devra être dissimulé de manière à limiter la gêne visuelle et sonore. L'installation pourra être refusée en toiture si, par sa situation et son aspect, elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les bords de piscines enterrées (plages) doivent globalement être inscrits au niveau du sol naturel. »

2.6. AJOUTS DE DEFINITIONS DANS LE LEXIQUE GENERAL

Les termes suivants et leurs définitions ont été ajoutés ou précisées au lexique du règlement écrit : stationnement, hauteur à l'égout du toit, égout du toit, hauteur au faîtage, mixité sociale (règle arrondie à l'entier supérieur).

ARTICLE 7 : LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

7-3 – Le stationnement ; lors de toutes divisions foncières d'une propriété bâtie, toute place de parking supprimée, sur le lot bâti, doit être rétablie dans le respect des dispositions de la zone concernée.

ARTICLE 12 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.L.U.

La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux, au niveau de la construction.

Hauteur à l'égout du toit : hauteur mesurée du sol jusqu'à la base de la toiture, au niveau de l'égout du toit.

Egout du toit : correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière. Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

Hauteur au faîtage : différence d'altitude entre le sol et le sommet du toit (hors ouvrages techniques de type antennes).

ARTICLE 14 : MIXITE SOCIALE

Le nombre de logements sociaux imposé par le règlement sera arrondi à l'entier supérieur.

2.7. MODIFICATION DES ARTICLES 7

En zones UA

Le chapitre est modifié ainsi :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1m au moins de la limite séparative. ~~En limite leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres, Peut toutefois être acceptée une hauteur de 4 mètres pour les pignons.~~

En zone UB

Le chapitre est modifié ainsi :

En zones UB et UBa, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1m au moins de la limite séparative. En limite leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres, Peut toutefois être acceptée une hauteur de 4,00 mètres pour les pignons. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres.
En zone UBb, l'implantation minimale est fixée à 5m des limites séparatives. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 m.

En zones UC, A en N

Les articles 7 sont modifiés à la marge afin de préciser certaines règles d'exception sans en changer les orientations générales comme expliqué ci-après.

Dans les zones urbaines UC, l'implantation des constructions peut être différente dans le cadre de l'aménagement, le restauration et l'extension d'une construction existante, si celle-ci est située à moins de trois mètres des limites séparatives.

Dans les zones urbaines A, l'implantation des constructions peut être différente dans le cadre de l'aménagement, le restauration et l'extension d'une construction existante, si celle-ci est située à moins de cinq mètres des limites séparatives.

Dans les zones urbaines N, l'implantation des constructions peut être différente dans le cadre de l'aménagement, le restauration et l'extension d'une construction existante, si celle-ci est située à moins de trois mètres des limites séparatives.

Dans les zones agricoles A et naturelles N, la distance de recul des limites séparatives pour l'autorisation des saillies, débords de toit et autres éléments de constructions est augmentée de 3 à 5 mètres.

2.8. MODIFICATION DU TERME « ELEMENTS DE PAYSAGE » EN « ESPACES VERTS PROTEGES » DANS LES ARTICLES 2

Dans l'ensemble des articles 2 du règlement écrit (**toutes les zones sauf 1AUY, A et N**), le terme « éléments de paysage » est remplacé par « espaces verts protégés » afin de rappeler le terme utilisé dans le règlement graphique.

2.9. MODIFICATION DES ARTICLES 10 EN UA ET UB

Les règles de hauteur sont assouplies en UA et UB notamment pour prendre en compte les constructions en limites séparatives.

En UA, les règles sont modifiées ainsi :

« En ***zone UA***, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12,00 mètres au faitage,
- 9,00 mètres à l'égout,
- pour les pignons implantés à l'alignement des limites séparatives : 3,00 mètres à l'égout du toit et 4,00 mètres en haut du pignon.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 3 mètres à l'égout, la hauteur maximale autorisée de la construction est celle des bâtiments limitrophes.
- Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 3 mètres à l'égout, la hauteur maximale autorisée de la construction, sur la limite séparative, est celle des bâtiments limitrophes, avec un dépassement autorisé égale à la moyenne des hauteurs des façades adjacentes.
- Dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire,
- Pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour l'aménagement, la restauration **y compris en cas de démolition et reconstruction à l'identique** 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. »

En UB, les règles sont modifiées ainsi :

« En ***secteur UBa et UBb,*** la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12,00 mètres au faitage,
- 9,00 mètres à l'égout.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 3 mètres à l'égout, la hauteur maximale autorisée de la construction, sur la limite séparative, est celle des bâtiments limitrophes, avec un dépassement autorisé égale à la moyenne des hauteurs des façades adjacentes,

- Dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire,

- Pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- 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. »

2.10. MODIFICATION DES ARTICLES 10 EN UC

Une hauteur maximale est fixée en limite séparatives :

« En zone UC et *UCp :*

- 9,50 mètres au faitage,

- *7,00 mètres à l'égout des toits,*

- *3 m sur limite séparatives.*

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants

- *Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 3 mètres à l'égout, la hauteur maximale autorisée de la construction est celle des bâtiments limitrophes.*

- 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,

- Pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

2.11. MODIFICATION DES ARTICLES 2 DANS LES ZONES UA, UB, UC, UE, UY ET 1AU

Le paragraphe suivant est modifié ainsi (modifications en rouge) :

« Dans les **espaces verts protégés identifiés au règlement graphique**, les occupations du sol autorisées sont : (…)

- Les abris de jardin, garage, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc. par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m^2. Cependant les abris de jardin, les piscines enterrées, les garages et les aires de stationnement sont interdits sur les Espaces Verts Protégés en bordure des voies avenue de Navarre, allée Anne de Neubourg, allée Edmond Rostand, avenue d'Espagne jusqu'au giratoire du mur à gauche. Toutefois, les piscines hors sols pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'espace vert (abattage d'arbre...). »

2.12. CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UCE

Afin de permettre l'implantation d'une activité et la création de logements dans une même bâtisse (Villa Lorraine), un sous-secteur UCe est créée avec les règles suivantes (article 9) :

- Emprise au sol maximale : 70%
- Suppression de la règle des 28 mètres : « en **zone UC**, la longueur maximale des bâtiments, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser : 28,00 mètres ».

2.13. MODIFICATION DES REGLES EN AP

Les règles en Ap ont été précisées pour faciliter l'instruction, sans en changer les orientations principales.

Article Ap2

Rédaction avant modification :

En ***secteur Ap l***es 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 100m^2 d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 5m.

Rédaction après modification :

En secteur Ap, seules sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes
- les constructions nécessaires à l'activité agricole (en dehors du logement) dans la limite de 100 m2 d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 5m.

Article Ap11

Les règles sur les menuiseries de fenêtres sont modifiées ainsi :

« Les menuiseries des fenêtres seront ~~peintes~~ gris clair ou blanches ~~blanc, rouge basque, vert foncé~~ »

2.14. MODIFICATION DES REGLES EN UE POUR L'ACCUEIL DU PERSONNEL MEDICAL

Afin de permettre le logement de fonction du personnel médical dans les zones UE où sont autorisées les maisons de santé, l'article UE2 est modifié afin d'autoriser cette destination et afin de porter la surface de plancher autorisée de 100m^2 à 130 m^2.

Article UE2

Rédaction avant modification :

Sont admis sous conditions :

- Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif notamment les ouvrages à usage collectif et les installations d'intérêt général, et leurs annexes, liés aux équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs et administratifs,

- Les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations autorisées, dans la limite de 100m^2 de surface de plancher par unité foncière et dans l'emprise de la construction à surveiller,

- *En secteur **UEa**,* sont admises les constructions d'hébergement pour les loisirs (H.L.L.) et les équipements de loisirs s'ils sont liés à l'équipement autorisé dans la zone,

- *En secteurs **UEth**,* sont admis les hôtels et les résidences hôtelières ou de tourisme s'ils sont liés au thermalisme et aux activités de santé, ainsi que les occupations et utilisations du sols liées à ces activités.

Rédaction après modification :

Sont admis sous conditions :

- Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif notamment les ouvrages à usage collectif et les installations d'intérêt général, et leurs annexes, liés aux équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs et administratifs,

- Les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des installations autorisées, ainsi que le logement de fonction du personnel médical ; ces constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 130m^2 de surface de plancher par unité foncière et dans l'emprise de la construction à surveiller,

- *En secteur **UEa**,* sont admises les constructions d'hébergement pour les loisirs (H.L.L.) et les équipements de loisirs s'ils sont liés à l'équipement autorisé dans la zone,

- *En secteurs **UEth**,* sont admis les hôtels et les résidences hôtelières ou de tourisme s'ils sont liés au thermalisme et aux activités de santé, ainsi que les occupations et utilisations du sols liées à ces activités.

2.15. MODIFICATION DE LA REGLE D'EMPRISE AU SOL EN NL

Afin de rendre plus facile l'instruction en zone NL, il est rajouté dans l'article N9 concernant le secteur NL : « l'emprise au sol de 3% s'applique pour les nouveaux projets à compter de la date d'approbation de la révision générale du PLU ».

3. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.1. MODIFICATION D'UNE ZONE UY EN UBB

Objet de la modification

Plusieurs enseignes commerciales (alimentaire, bricolage), sont situées Avenue d'Espagne, dans un secteur classé UY dans le PLU en vigueur.

Les zones UY sont destinées à des activités artisanales et industrielles, il s'agit notamment des zones d'activités ou de nombreuses PMS (Petites et Moyennes Surfaces) trouvent place. Pour cette raison, le règlement écrit impose une limite de surface de vente de 500 m^2.

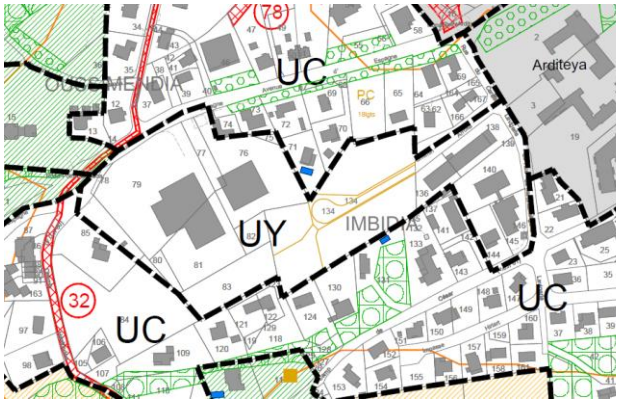
Le secteur concerné par la modification est une zone commerciale existante, où le règlement écrit UY ne permet pas des surfaces de vente supérieures à 500 m^2.

Aussi, la modification envisagée propose de créer un sous-secteur UBb en lieu et place du secteur UY concerné afin d'y autoriser les commerces, y compris ceux de plus de 500 m^2 de surface de vente. La rédaction des secteurs UY est conservée en l'état. Cette modification ne remet pas en cause le PADD ni l'économie générale du PLU, :

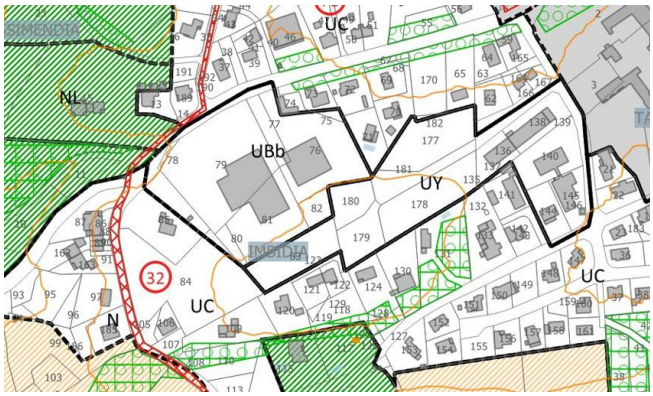
- Puisqu'elle conserve une destination artisanale des zones UY,
- Puisqu'elle permet uniquement une extension de commerces existants en UBb. Seul le secteur Avenue d'Espagne est concerné par cette modification du règlement graphique.

Le règlement écrit est modifié afin de créer un sous-secteur UBb conforme aux activités commerciales existantes de ce secteur et permettant une extension de ces derniers (cf. chapitre supra).

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLU en vigueur



Extrait du document graphique du PLU modifié

3.2. MODIFICATION D'ESPACES VERTS PROTEGES

Objet de la modification : correction d'une erreur matérielle

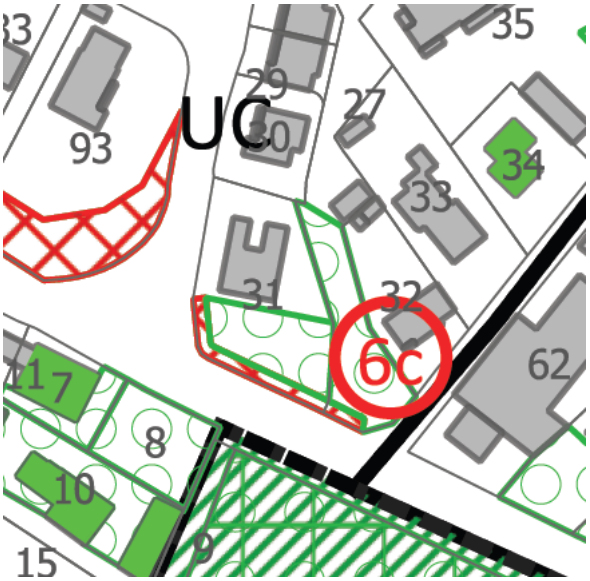
Des espaces verts protégés ont été réduits sur deux parcelles afin de les enlever des constructions sur lesquelles ils se situaient et afin de permettre une extension de ces constructions en cohérence avec le règlement écrit.

Le premier secteur concerné est la parcelle BA 31 chemin Antchuberroa :

La suppression d'une partie des espaces verts protégés concerne un secteur non couvert par des arbres.

Modification du règlement graphique

Extrait du document graphique du PLU en vigueur

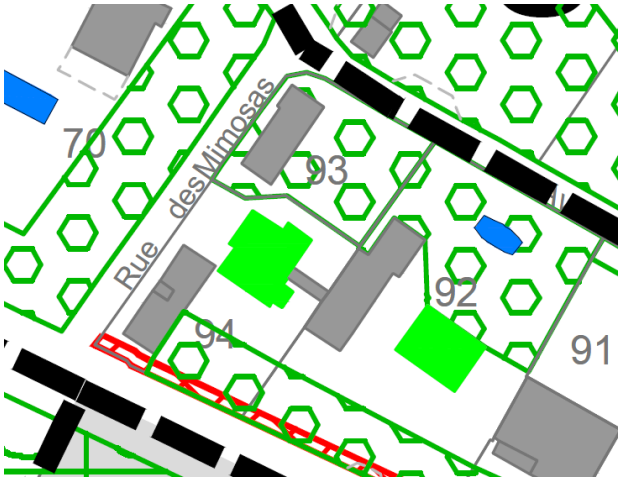


Extrait du document graphique du PLU modifié

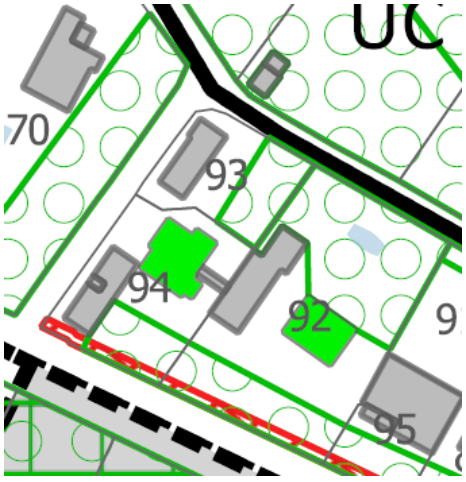
Le second secteur est la parcelle BA 93 rue des Mimosas :

Là aussi, la suppression d'une partie des espaces verts protégés ne concerne pas un secteur couvert par les arbres.

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLU en vigueur



Extrait du document graphique du PLU modifié

3.3. MODIFICATION DE L'ESPACE BOISE CLASSE SUR LA PARCELLE BA 211 : CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme comporte une erreur matérielle quant à la délimitation d'un Espace Boisé Classé sur la parcelle BA 211, sur une surface de 27 m^2. Cette surface est occupée actuellement par un volume secondaire de la construction principale.

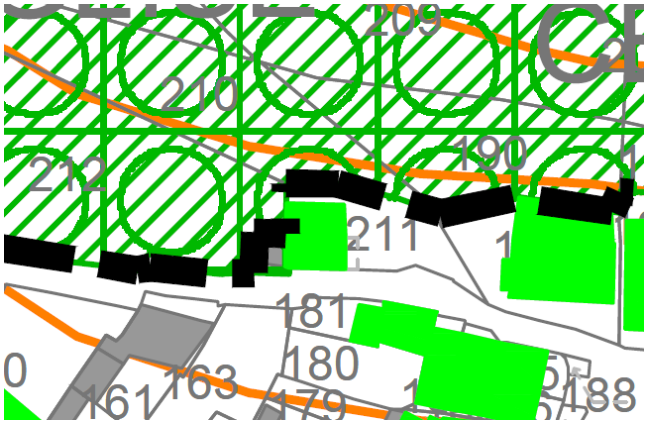
Il est proposé de corriger cette erreur matérielle en réduisant l'espace boisé classé à l'endroit du volume secondaire identifié.

Volume secondaire couvert par l'espace boisé classé dans le PLU en vigueur

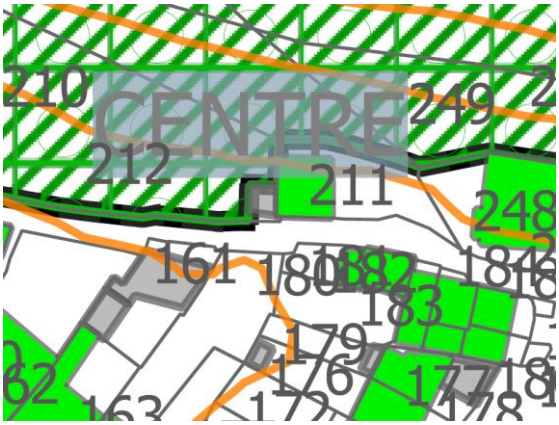
La rectification de la limite de cet espace boisé classé n'aura pas pour effet de compromettre le caractère boisé des lieux. Elle vient traduire la réalité des lieux.

La modification n'aura pas pour effet de changer les orientations du PADD, ni de réduire une zone agricole, naturelle ou forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Modification du règlement graphique :



Extrait du document graphique du PLU en vigueur



Extrait du document graphique du PLU modifié

3.4. MODIFICATION DE DENOMINATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

Objet de la modification

L'objet de la modification consiste à corriger une erreur matérielle qui concerne le nom du chemin concerné par l'emplacement réservé : il ne s'agit pas du chemin dit de Harriondoa mais du chemin d'Oyhamburua.

Il s'agit également de renommer l'ER n°69 en « Elargissement du chemin de Burdin » (erreur matérielle).

Modification du règlement graphique

Liste des Emplacements Réservés (Les numéros sont issus des emplacements réservés conservés du PLU initial et complétés des nouveaux)		
N°	Désignation	Bénéficiaire
2	Elargissement de 2 m des allées Anne de Neubourg (RD10)	DEPARTEMENT
4	Elargissement de 2 m en partie de l'avenue d'Espagne (RD918)	DEPARTEMENT
6a 6b 6c	Elargissement du chemin dit d'Hasparren à 10 m de plate-forme (RD410), compris avenue Jean Rumeau (ancienne avenue de la Mairie)	DEPARTEMENT
7	Aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'avenue de l'Ursuya (RD10) et de la route des pâturages (VC n° 10)	DEPARTEMENT
9	Extension du cimetière	COMMUNE
10	Elargissement partiel du chemin communal n° 78 de Larraldea à 10,00 m	COMMUNE
15	Elargissement de l'avenue Juanchuto à 10,00 m de plate-forme	COMMUNE
16	Création d'un emplacement pour bâche incendie	COMMUNE
20	Création d'un emplacement pour un point tri sélectif	COMMUNE
22	Elargissement de l'avenue Bordart à 10,00 m de plate-forme	COMMUNE
23	Elargissement de l'avenue St-Michel Garicoïts à 8,00 m de plate-forme	COMMUNE
25	Elargissement du chemin dit de Burgachiloa à 8,00 m de plate-forme	COMMUNE
30	Elargissement de la route d'Halsou à la VC n° 7 à 10,00 m de plate-forme	COMMUNE
31	Elargissement du chemin dit du Camp de César à 8,00 m de plate-forme	COMMUNE
32	Elargissement du chemin dit de Harriondoa à 10,00 m de plate-forme	COMMUNE
33	Elargissement de l'avenue Curutchague à 15,00 m de plate-forme. Partie de la voie pour achèvement de l'opération	COMMUNE

Liste des Emplacements Réservés (Les numéros sont issus des emplacements réservés conservés du PLU initial et complétés des nouveaux)		
N°	Désignation	Bénéficiaire
61	Elargissement de l'accès au chemin n° 410 (Hayderria)	DEPARTEMENT
62	Elargissement de 2,00 m de l'avenue d'Ursuya/RD n° 10	DEPARTEMENT
63	Accès piéton, carrossable, à la promenade au bord du ruisseau et aux Thermes	COMMUNE
65	Remodelage du talus sur le carrefour entre la rue d'Antxuberroa et les allées Edmond Rostand (RD410)	COMMUNE
66	Aménagement hydraulique du ruisseau du Bas-Cambo	COMMUNE
67	Elargissement de la voie communale n° 10 dite de la Lorraine à 10,00 m de plate-forme en prolongement de l'ER n° 42	COMMUNE
69	Création d'un rond point (giratoire) entre l'Avenue d'Espagne et l'Allée des Marronniers	COMMUNE
71	Elargissement de la rue Delbarre	COMMUNE
72	Elargissement de la rue de la Chocolaterie	COMMUNE
74	Aménagement des angles des rues Juanchuto et des Fleuristes par des pans coupés	COMMUNE
77a 77b	Elargissement de la voie à 8,00 m, chemin rural dit d'Etchemendia	COMMUNE
78	Création d'un réseau d'eaux pluviales, en partie ouest du quartier du Stade	COMMUNE
79	Création d'un accès vers le parking relais, quartier Haurtzain	COMMUNE
80	Elargissement de la RD 420 et mise en valeur de l'axe de la gare	DEPARTEMENT
81	Création d'un bassin de retenue d'eaux pluviales	COMMUNE
82	Elargissement du chemin d'accès et création d'une placette de retournement quartier Agnianakoborda	COMMUNE

34	Aménagement d'un terre-plein en liaison des chemins menant à Arnaga	COMMUNE
36	Création d'une voie piétonne et cyclable de 3 m de plate-forme le long de la Nive	COMMUNE
38	Aménagement d'une liaison entre le chemin dit d'Eyherra et Eyherrako Bidea	COMMUNE
39	Aménagement du carrefour à la sortie du quartier Arrieta	COMMUNE
40	Aménagement d'un parking au passage à niveau n° 17 dit d'H aurtzain, à 11,00 m de plate-forme	COMMUNE
42	Elargissement de la voie communale n° 10 de Paskaleku à 10,00 m de plate-forme	COMMUNE
50	Création d'une desserte RD918 : sécurité	COMMUNE
51	Création d'un rond-point (diamètre : 30 m) pour desserte RD918	COMMUNE
53	Création d'une voie nouvelle entre le chemin d'Usimendia et le chemin dit d'Oyhamburua	COMMUNE
54	Elargissement à 8,00 m du chemin rural de Gaindeguia	COMMUNE
55	Création d'une voie piétonne et cyclable de 3,00 m de plate-forme reliant la Nive à Arnaga	COMMUNE
56	Création d'une voie piétonne et cyclable de 3,00 m de plate-forme reliant Arnaga à la colline de la Bergerie	COMMUNE
57	Création d'une voie piétonne et cyclable de 3,00 m de plate-forme reliant la colline de la Bergerie aux Thermes	COMMUNE
58	Elargissement de 2,00 m d'une portion de l'allée des Marronniers, afin de préserver l'alignement d'arbres sur l'espace public	COMMUNE
59	Elargissement à 8,00 m de plate-forme de la VC n°17 dite de Arrazalgia	COMMUNE
83	Elargissement du chemin d'Oussia à 10,00 m de plate-forme à Oussimendia	COMMUNE
84a 84b 84c 84d	Elargissement de 2,00 m de la voie communale n° 41, dite de Donapetiria	COMMUNE
88a 88b 88c 88d	ER de 3,00 m de largeur pour fossé à ciel ouvert avec bac de rétention en partie supérieure	COMMUNE
89	Création d'un accès au Moulin	COMMUNE
90	Elargissement de 2m du chemin Baratzeko Bidea	COMMUNE
91	Création d'un espace pour le tri sélectif	COMMUNE
92	Création d'un stationnement public	COMMUNE
93	Elargissement du chemin de Larraldea	COMMUNE
94	Elargissement de 3m du chemin Elissabietra-Uhaldia	COMMUNE
95	Elargissement du chemin Lizarragako Borda	COMMUNE
96	Elargissement de 2m du chemin de Francessenia	COMMUNE
97	Elargissement de 2m de la voie communale n°39	COMMUNE
98	Création d'un fossé pluvial	COMMUNE
99	création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	COMMUNE
100	Fossé pluvial de 2m de large chemin Errepia	COMMUNE
101	Fossé pluvial de 4m de large secteur Agorreta	COMMUNE
102	Elargissement de 3m du chemin Behartia	COMMUNE

Extrait du document graphique du PLU en vigueur : tableau des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés (Les numéros sont issus des emplacements réservés conservés du PLU initial et complétés des nouveaux)		
N°	**Désignation**	**Bénéficiaire**
2	Elargissement de 2 m des allées Anne de Neubourg (RD10)	DEPARTEMENT
4	Elargissement de 2m en partie de l'avenue d'Espagne (RD918)	DEPARTEMENT
6a 6b 6c	Elargissement du chemin dit d'Hasparren à 10 m de plate-forme (RD410), compris avenue Jean Rumeau (ancienne avenue de la Mairie)	DEPARTEMENT
7	Aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'avenue de l'Ursuya (RD10) et de la route des pâturages (VC n°10)	DEPARTEMENT
9	Extension du cimetière	COMMUNE
10	Elargissement partiel du chemin communal n°78 de Larraldea à 10,00 m	COMMUNE
15	Elargissement de l'avenue de Juanchuto à 10,00 m de plate-forme	COMMUNE
16	Création d'un emplacement pour bâche incendie	COMMUNE
20	Création d'un emplacement pour un point tri sélectif	COMMUNE
22	Elargissement de l'avenue Bordart à 10,00 m de plate-forme	COMMUNE
23	Elargissement de l'avenue St-Michel Garicoïts à 8,00 m de plate-forme	COMMUNE
25	Elargissement du chemin dit de Burgachiloa à 8,00 m de plate-forme	COMMUNE
30	Elargissement de la route d'Halsou à la VC n°7 à 10,00 m de plate-forme	COMMUNE
31	Elargissement du chemin dit du Camp de César à 8,00 m de plate-forme	COMMUNE
32	Elargissement du chemin dit d'Oyhamburua à 10,00 m de plate-forme	COMMUNE
33	Elargissement de l'avenue Curutchague à 15,00 m de plate-forme. Partie de la voie pour achèvement de l'opération.	COMMUNE
34	Aménagement d'un terre-plein en liaison des chemins menant à Arnaga	COMMUNE
36	Création d'une voie piétonne et cyclable de 3 m de plate-forme le long de la nive	COMMUNE
38	Aménagement d'une liaison entre le chemin dit d'Eyherra et Eyherrako Bidea	COMMUNE
39	Aménagment du carrefour à la sortie du quartier Arrieta	COMMUNE
40	Aménagement d'un parking au passage à niveau n°17 dit d'Haurtzain, à 11,00 m de plate-forme	COMMUNE
42	Elargisssement de la voie communale n°10 de Paskaleku à 10,00 m de plate-forme	COMMUNE
53	Création d'une voie nouvelle entre le chemin d'Usimendia et le chemin dit d'Oyhamburua	COMMUNE
54	Elargissement à 8,00 m du chemin rural de Gaindeguia	COMMUNE
55	Création d'une voie piétonne et cyclable de 3,00 m de plate-forme reliant la nive à Arnaga.	COMMUNE
56	Création d'une voie piétonne et cyclable de 3,00 m de plate-forme reliant Arnaga à la colline de la Bergerie	COMMUNE
57	Création d'une voie piétonne et cyclable de 3,00 m de plate-forme reliant la colline de la Bergerie aux thermes	COMMUNE
58	Elargissement de 2,00 m d'une portion de l'allée des Marronniers, afin de préserver l'alignement d'arbres sur l'espace public	COMMUNE
59	Elargissement à 8,00 m de plate-forme de la VC n°17 dite de Arrazalgia	COMMUNE

Liste des emplacements réservés (Les numéros sont issus des emplacements réservés conservés du PLU initial et complétés des nouveaux)		
N°	**Désignation**	**Bénéficiaire**
61	Elargissement de l'accès au chemin n°410 (Hayderria)	DEPARTEMENT
62	Elargissement de 2,00 m de l'avenue d'Ursuya/RD n°10	DEPARTEMENT
63	Accès piéton, carrossable, à la promenade au bord du ruisseau et aux Thermes	COMMUNE
65	Remodelage du talus sur le carrefour entre la rue d'Antxuberroa et les allées Edmond Rostand (RD410)	COMMUNE
66	Aménagement hydraulique du ruisseau du Bas-Cambo	COMMUNE
67	Elargissement de la voie communale n°10 dite de la Lorraine à 10,00 m de plate-forme en prolongement de l'ER n°42	COMMUNE
69	Elargissement du chemin de Burdin	COMMUNE
71	Elargissement de la rue Delbarre	COMMUNE
72	Elargissement de la rue de la chocolaterie	COMMUNE
74	Aménagement des angles des rues Juanchuto et des Fleuristes par des pans coupés	COMMUNE
77a 77b	Elargissement de la voie à 8,00 m , chemin rural dit Etchemendia	COMMUNE
78	Création d'un réseau d'eaux pluviales, en partie ouest du quartier du stade	COMMUNE
79	Création d'un accès vers le parking relais, quartier Haurtzain	COMMUNE
80	Elargissement de la RD 420 et mise en valeur de l'axe de la gare	DEPARTEMENT
81	Création d'un bassin de retenue d'eaux pluviales	COMMUNE
82	Elargissement du chemin d'accès et création d'une placette de retournement quartier Agnianakoborda	COMMUNE
83	Elargissement du chemin d'Oussia à 10,00 m de plate-forme à Oussimendia	COMMUNE
84a 84b 84c 84d	Elargissement de 2,00 m de la voie commnale n°41, dite de Donapetiria	COMMUNE
88a 88b 88c 88d	ER de 3,00 m de largeur pour fossé à ciel ouvert avec bac de rétention en partie supérieure	COMMUNE
89	Création d'un accès au Moulin	COMMUNE
90	Elargissement de 2 m du chemin Baratzeko Bidea	COMMUNE
91	Création d'un espace pour le tri sélectif	COMMUNE
92	Création d'un stationnement public	COMMUNE
93	Elargissement du chemin de Larraldea	COMMUNE
94	Elargissement de 3 m du chemin Elissabietra-Uhaldia	COMMUNE
95	Elargissement du chemin Lizarragako Borda	COMMUNE
96	Elargissement de 2 m du chemin de Francessenia	COMMUNE
97	Elargissement de 2 m de la voie communlae n°39	COMMUNE
98	Création d'un fossé pluvial	COMMUNE
99	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	COMMUNE
100	Fossé pluvial de 2 m de large chemin Errepia	COMMUNE
101	Fossé pluvial de 4m de large secteur Agorreta	COMMUNE
102	Elargissement de 3m du chemin Behartia	COMMUNE
103	Aménagement d'un giratoire	COMMUNE
104	Elargissement du chemin de Macaye à 7m de plate-forme	COMMUNE

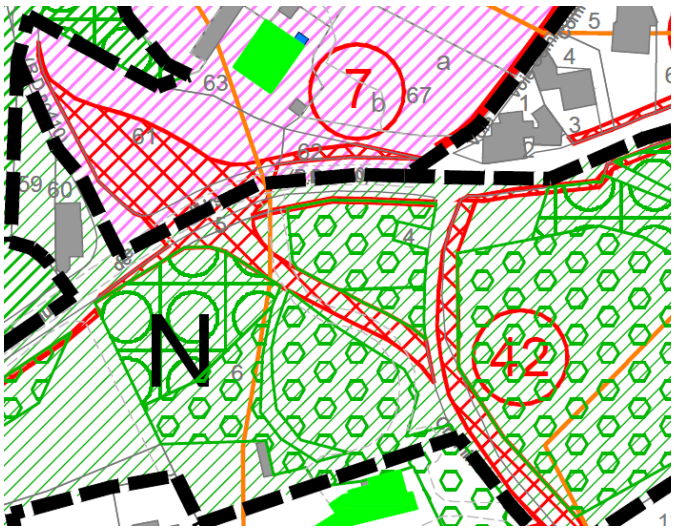
Extrait du document graphique du PLU modifié : tableau des emplacements réservés

3.5. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

Objet de la modification

L'emplacement réservé n°103 (pour bénéficiaire la commune) est ajouté entre l'avenue de l'Ursuya et la rue Paskaleku pour la création d'un carrefour giratoire au niveau du carrefour. Ce carrefour est créé en lieu et place d'un espace vert protégé. Cela ne remet pas néanmoins en cause la destination boisée des parcelles situées de part et d'autre du carrefour.

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLU en vigueur

Extrait du document graphique du PLU modifié

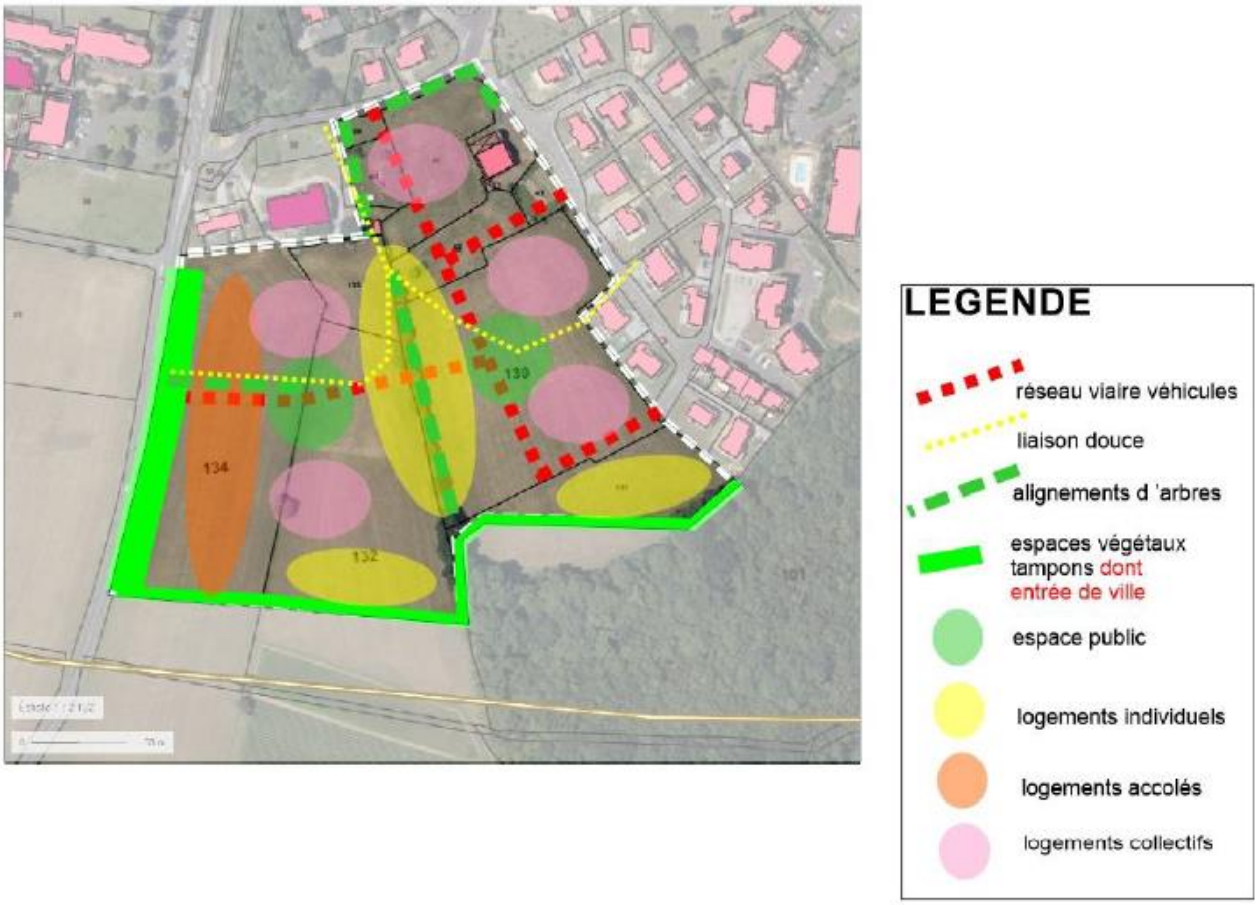
3.6. SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES 50 ET 51

Objet de la modification

L'emplacement réservé n°50 concerne la création d'une desserte à une zone 1AU depuis la RD918 (bénéficiaire : commune). L'emplacement réservé n°51 concerne la création d'un rond-point pour la desserte de la RD918 (bénéficiaire : commune).

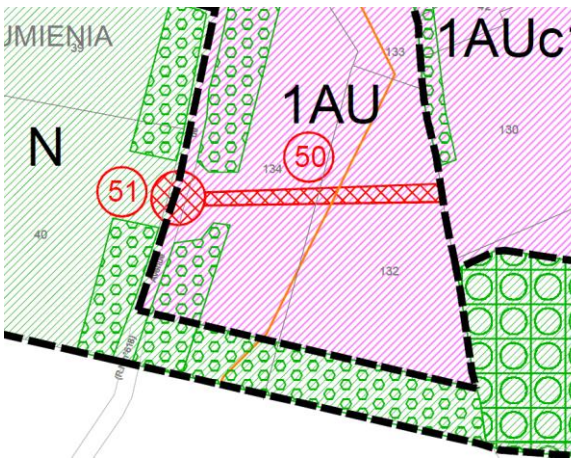
La collectivité ne donnant pas suite au projet, les emplacements réservés 50 et 51 sont supprimés.

La fonctionnalité de la zone n'est pas remise en cause puisque le secteur fait l'objet d'une OAP avec obligation de desserte :

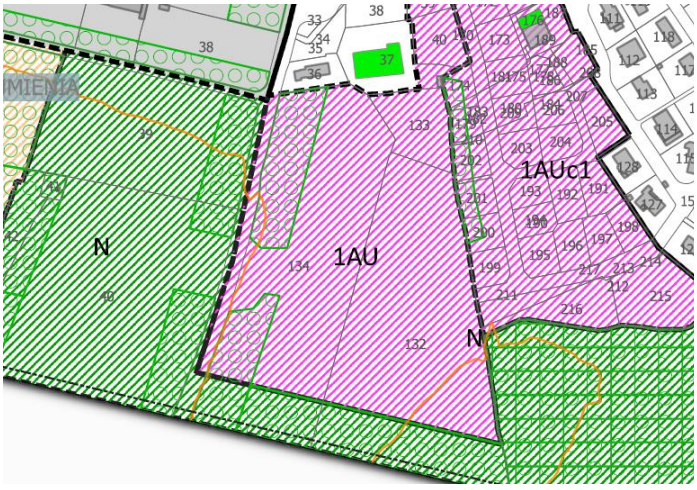


OAP de la zone 1AU

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLU en vigueur



Extrait du document graphique du PLU modifié

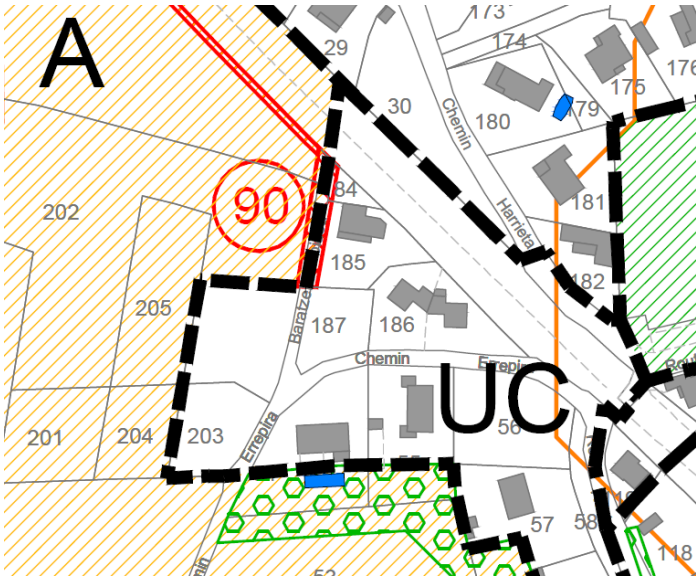
3.7. EXTENSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°90

Objet de la modification

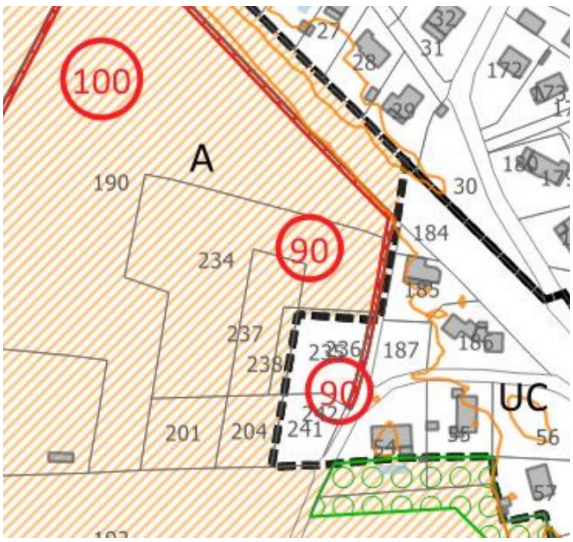
Afin d'améliorer la desserte interne de ce quartier, l'emplacement réservé pour l'élargissement du chemin Baratzeko Bidea est prolongé jusqu'à la limite avec la voie SNCF.

Afin de respecter les propriétés privées occupées par des jardins à l'Est du chemin, l'emplacement réservé est, par ailleurs, réduit au côté Ouest du chemin.

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLU en vigueur



Extrait du document graphique du PLU modifié

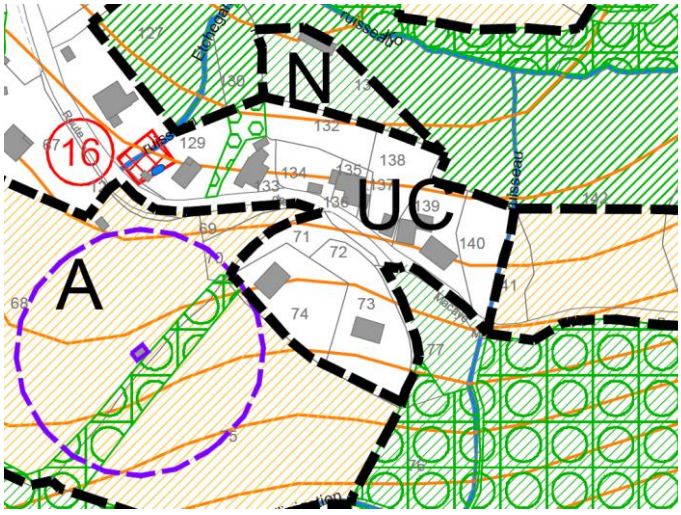
3.8. CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR ELARGISSEMENT DU CHEMIN DE MACAYE

Objet de la modification

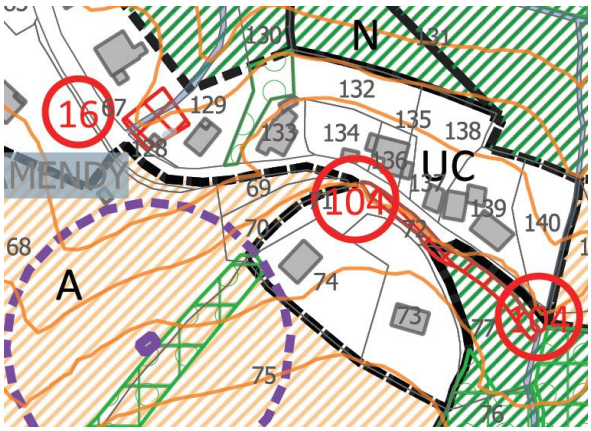
Afin d'améliorer la desserte interne de ce quartier, un emplacement réservé est créé (bénéficiaire : commune) pour l'élargissement du chemin de Macaye à 5 mètres.

Portion du chemin de Macaye concerné par la création de l'emplacement réservé n°104

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLU en vigueur



Extrait du document graphique du PLU modifié

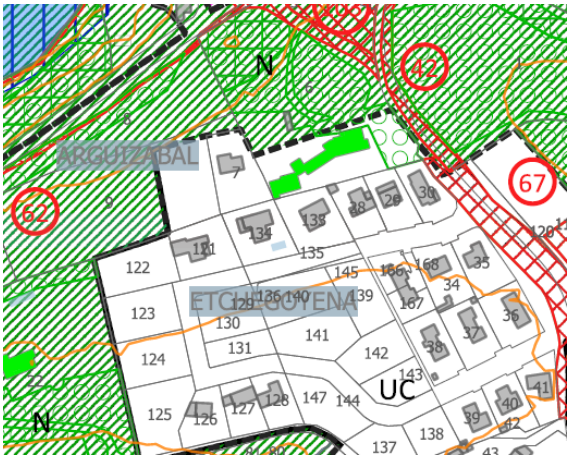
3.9. CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UCE

Objet de la modification

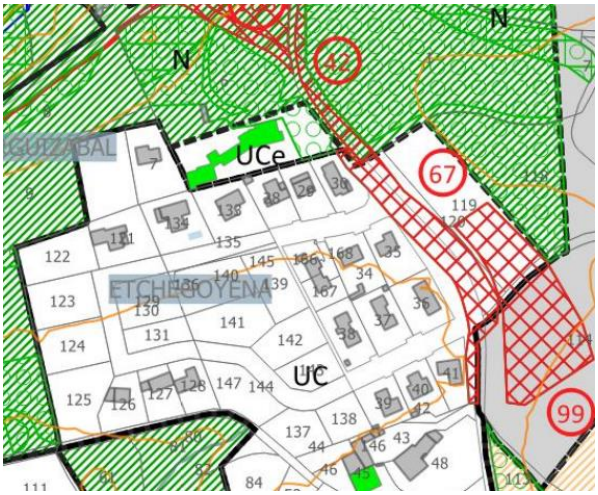
Afin de permettre l'implantation d'une activité et la création de logements dans une même bâtisse (Villa Lorraine), un sous-secteur UCe est créée avec les règles suivantes :

- Emprise au sol maximale : 70%
- Suppression de la règle des 28 mètres : « en **zone UC**, la longueur maximale des bâtiments, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser : 28,00 mètres ».

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLU en vigueur



Extrait du document graphique du PLU modifié

Illustrations

Les photos suivantes illustrent le secteur et la villa concernée par la création du sous-secteur Uce. La villa a été acquise par la mairie.

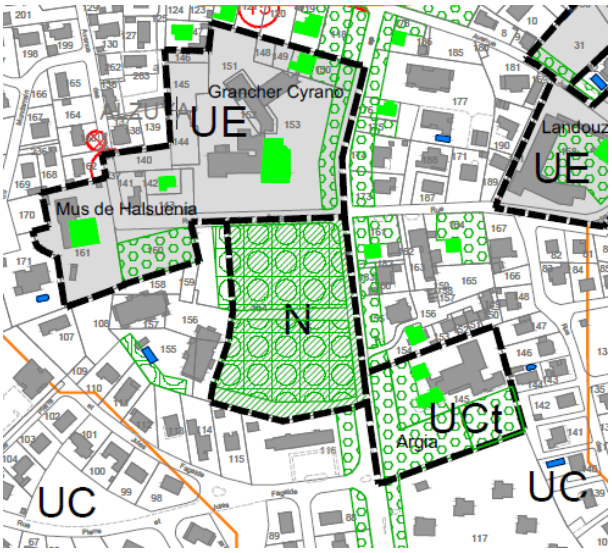
Illustrations de la villa Lorraine en UCe

3.10. MODIFICATION DU SECTEUR UCT EN UBA

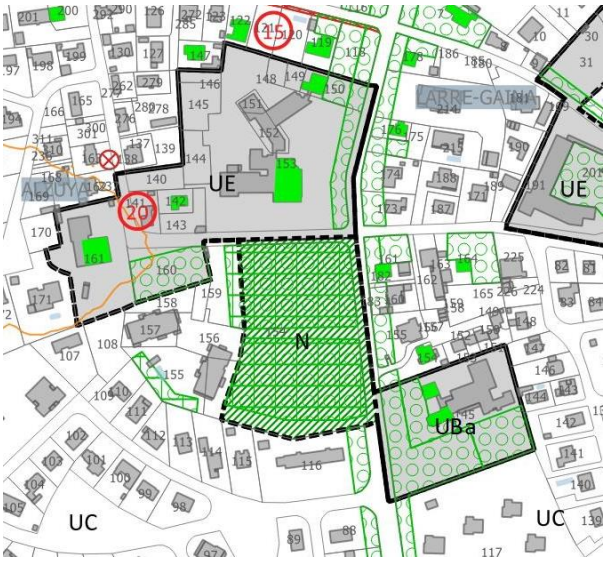
Objet de la modification

Le secteur UCt (secteur Argia) est aujourd'hui destiné à l'implantation d'hôtel ou de résidence de tourisme, résidence séniors. Les élus souhaitent pouvoir y proposer des logements, ce qui inclut un zonage UBa qui correspond aux destinations des secteurs situés autour du secteur mentionné.

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLU en vigueur



Extrait du document graphique du PLU modifié

4. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les règles suivantes concernant les logements sociaux sont supprimées :

Secteurs 1 et 3 : *« il est demandé de réaliser au minimum **50% de logement locatif social LLS.** Ces logements devront être principalement réalisés sous formes **de T3 et de T4 ».***

Secteur 2 : « *il est demandé de réaliser au minimum **40% de logement locatif social LLS.** Ces logements devront être principalement réalisés sous formes **de T3 et de T4 »***

Par conséquent, c'est la règle du règlement écrit qui 'impose, à savoir au moins 50% de logements sociaux pour les opérations de 4 logements et plus. Au regard des surfaces couvertes par chaque OAP, les trois OAP sont donc concernées par un minimum de 50% de logements sociaux.

B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

5. RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les éléments qui suivent sont extraits de l'état initial du PLU approuvé.

Les principales caractéristiques des milieux naturels de Cambo-les-bains sont synthétisées dans le tableau ci-après.

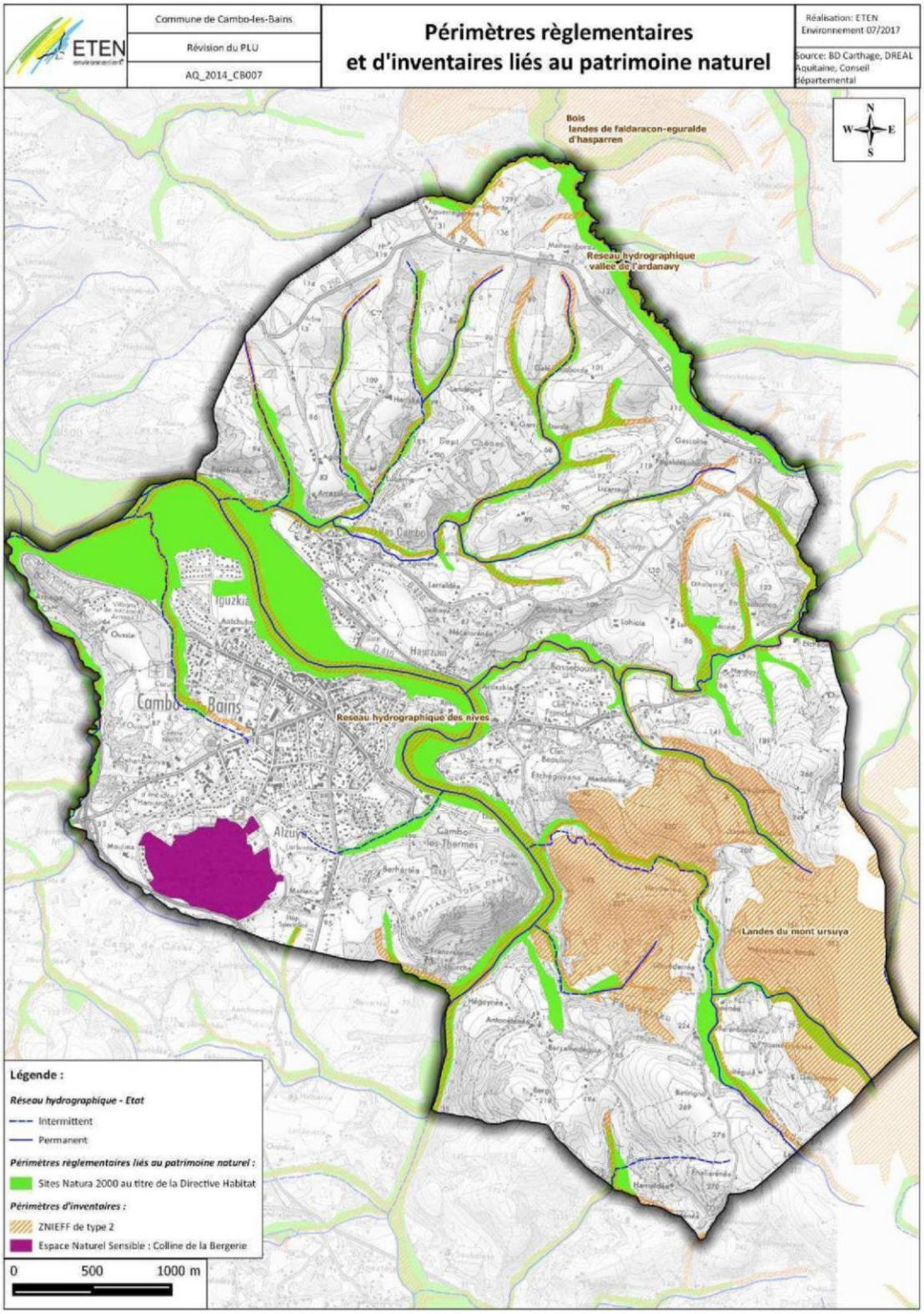
MILIEU NATUREL		DONNEES DE CADRAGE
CLIMAT	Climat océanique	
RELIEF	Relief collinaire sur les bassins versant Nive et Uhabia	
HYDROGRAPHIE	La Nive Anguéluko Erreka Urotxeko erreka Uhaneko Erreka	Corridors écologiques La Nive : Réservoir biologique
NATURA 2000	2 sites Natura 2000 (Directive Habitat) :	341 ha occupés par les sites Natura 2000 soit près de 15% du territoire communal
	FR 7200786 : La Nive	DOCOB validé le 10/12/2012 Habitats naturels d'intérêt communautaire dont prioritaires
	FR 7200787 : L'Ardanavy (cours d'eau)	Diagnostic écologique en cours
ESPACE NATUREL SENSIBLE (ENS)	1 ENS :	Gérées par le CEN (Conservatoire des espaces naturels d'Aquitaine)
	La Colline de la Bergerie	
ZNIEFF	3 ZNIEFF II : 720010804 : Landes Du Mont Ursuya 720012968 : Réseau Hydrographique Des Nives 720010809 : Réseau Hydrographique Et Vallée De L'Ardanavy	

6. SITE NATURA 2000 ET BIODIVERSITE : ENJEUX DU TERRITOIRE

6.1. LES PERIMETRES DES MILIEUX REMARQUABLES

Cambo-les-Bains est marquée par la présence de secteurs à enjeux, faisant l'objet d'un classement en périmètres réglementaires ou d'inventaires :

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



Les espaces remarquables de Cambo-les-Bains

6.2. LE SITE NATURA 2000 « LA NIVE » FR7200786

Ce site, faisant l'objet d'un DOCOB approuvé, s'étend sur 9 473 ha et sur 55 communes des Pyrénées-Atlantiques. Il circule au cœur de la commune de Cambo-les bains. L'équilibre entre milieux ouverts, marécageux et boisés, et la présence d'un cortège d'espèces inféodées à ces milieux a motivé la désignation de ce site. La définition fine du périmètre est également due à la présence du Vison d'Europe et du Desman des Pyrénées, notamment pour la prise en compte du chevelu de cours d'eau.

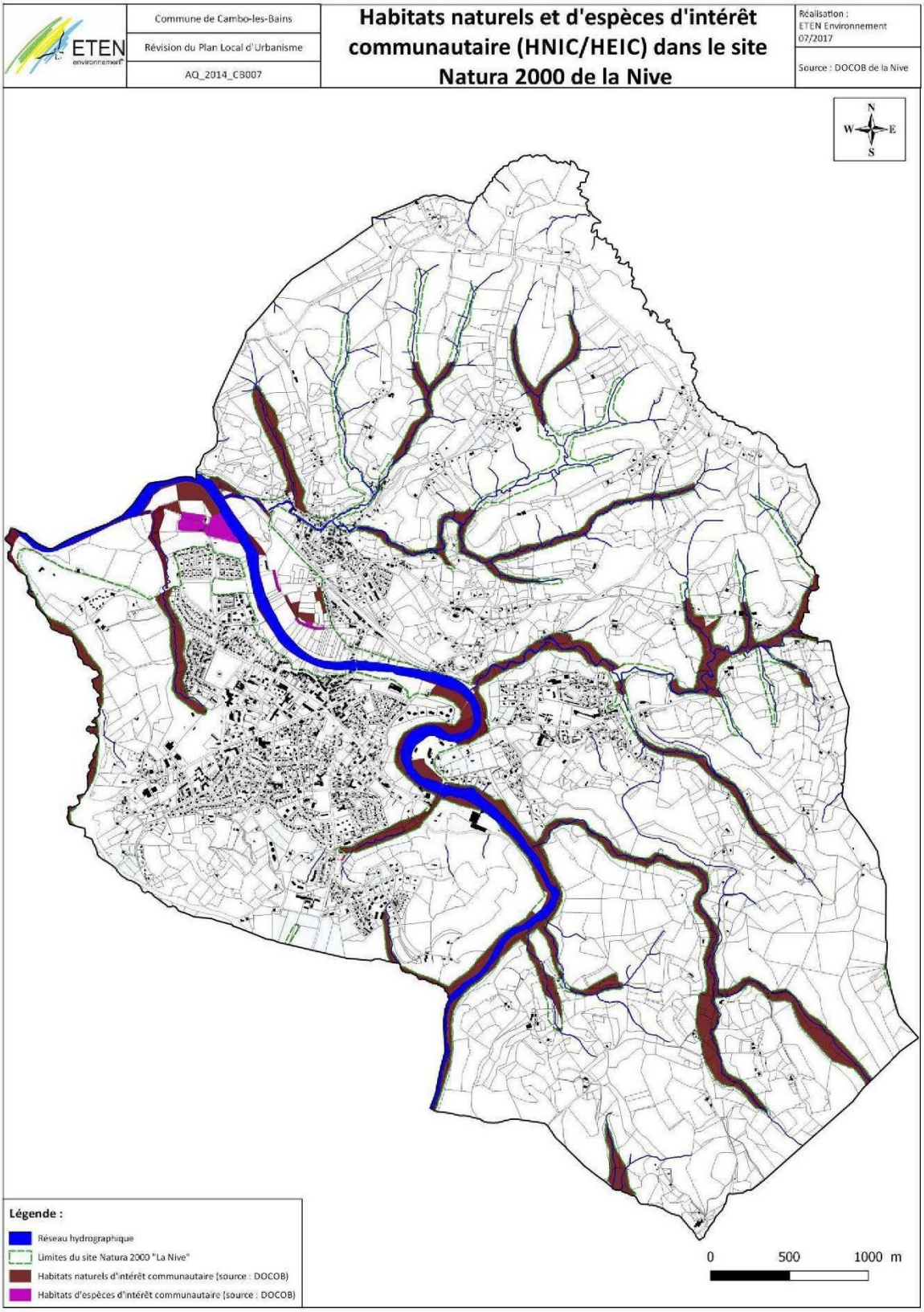
Classes d'habitats	Pourcentages de couverture
Forêts (en général)	48.66%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	30.82%
Autres terres arables	8.8%
Autres terres	6.17%
Marais, bas-marais, tourbières	3.36%
Eaux douces intérieures	1.93%
Prairies et broussailles	0.48%
Marais salants, prés salés, steppes salées	0.39%
Landes, Broussailles, Recrues, Maquis et Garrigues	0.39%

Les habitats naturels d'intérêt communautaire inventoriés su ce site Natura 2000 sont les suivants :

	Intitulé	Code EUR	Enjeu de conservation	Présence sur *Cambo*
Végétation aquatique	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*	3260	Moyen	**Oui**
Prés salés	Prés salés atlantiques	1330	Moyen	Non
Végétations amphibies	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses	3110	Fort	Non
	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p.	3270	Fort	**Oui**
Végétations de bas marais	Tourbières basses alcalines	7230	Fort	Non
Mégaphorbiaies et ourlets	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	6430	Fort	**Oui**
Prairies et pelouses	**Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes**	**6230***	Moyen	Non
	Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux	6410	Moyen	Non
	Prairies maigres de fauche de basse altitude	6510	Très fort	**Oui**
Végétations liées aux sources, ruisseaux et suintements	**Sources pétrifiantes avec formation de tuf**	**7220***	Fort	Non
	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	3150	Fort	Non
	Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	8220	Très fort	Non
	Tourbières acides à sphaignes	**7110***	Fort	Non
	Landes sèches européennes	4030	Moyen	Non
Végétations arborescentes	**Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior**	**91E0***	Très fort	**Oui**
	Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior	91F0	Moyen	Non
	Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion	**9180***	Faible	**Oui**
	Chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica	9230	Faible	**Oui**
	Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus	9120	Faible	Non

* **Habitats prioritaires**

La carte ci-après localise ces habitats d'intérêt communautaire liés à la Nive sur la commune de Cambo-les-Bains. Il s'agit principalement du chevelu hydraulique de la Nive et de ses affluents.



Les habitats d'intérêt communautaire liés à la Nive sur la commune de Cambo-les-Bains

6.3. LE SITE NATURA 2000 « L'ARDANAVY » FR7200787

Ce site Natura 2000 s'étend sur 627 ha autour du cours d'eau de l'Ardanavy et passe en limite nord de la commune de Cambo-les-Bains. On retrouve des mégaphorbiaies et des forêts alluviales comme principaux types d'habitats. Ces deux habitats sont caractérisés par une représentativité, une conservation et une évaluation globale excellente sur ce site.

On retrouve sur ce site trois espèces protégées et patrimoniales : l'écrevisse à pattes blanches pour les crustacés, le vison d'Europe pour les mammifères et le toxostome pour les poissons. L'association de la présence de ces espèces et les habitats naturels à protéger expliquent le classement de ce site en zone Natura 2000.

6.4. SYNTHESE DES ENJEUX LIES AUX MILIEUX NATURELS

Le tableau ci-dessous synthétise les enjeux liés aux habitats naturels.

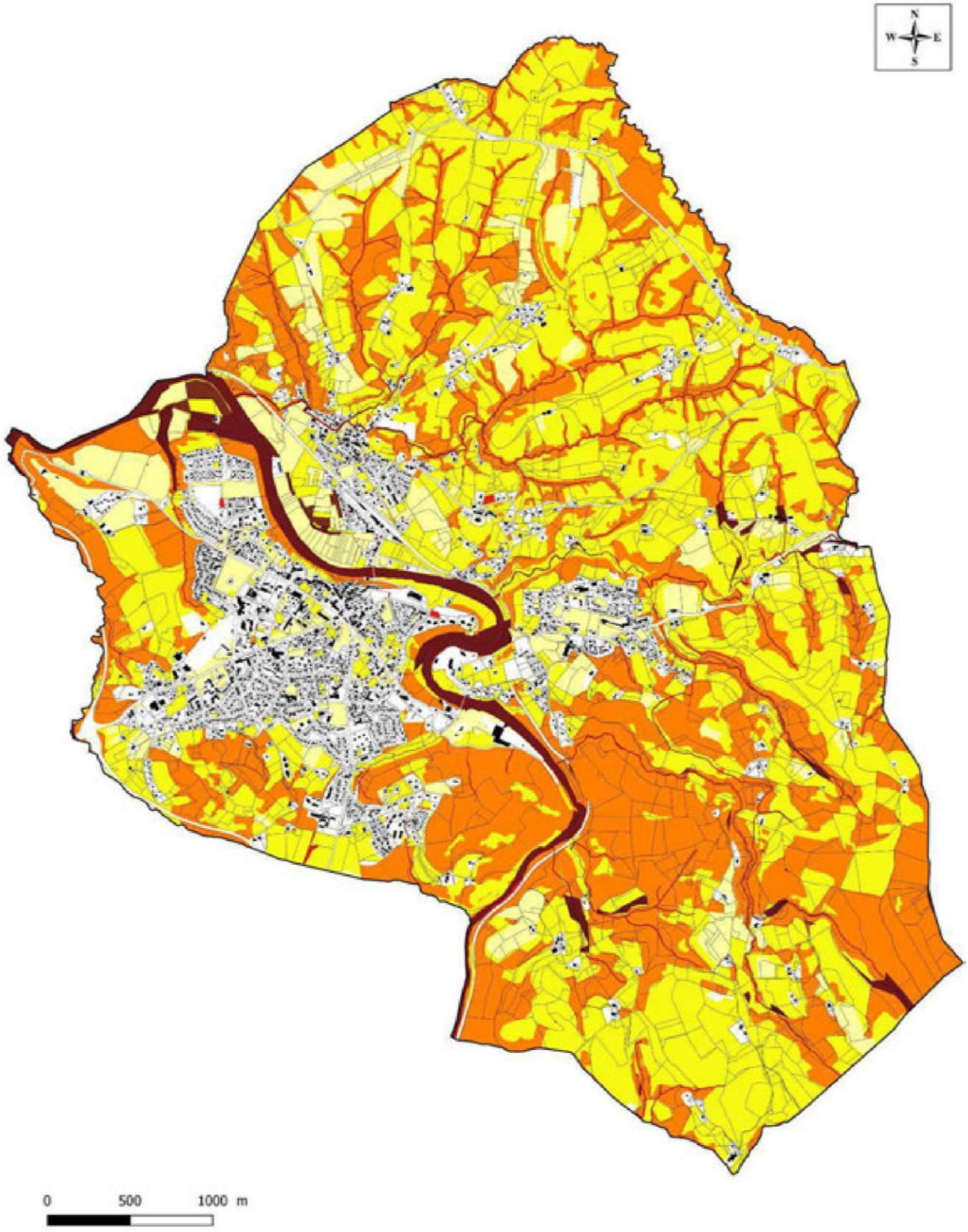
Intitulé	Code CORINE Biotope	Code EUR28 / Natura 2000	Rareté	Intérêt patrimonial	Vulnérabilité	Enjeu de conservation
Aulnaie-Frênaie	**44.3**	**91E0***	**AR**	**Fort**	**Forte**	**Fort**
Prairies mésohygrophiles	**37.2**	/	**C**	**Modéré**	**Modéré**	**Modéré**
Prairie pâturée à Joncs	**37.24**	/	**C**	**Modéré**	**Modéré**	**Modéré**
Friches humides	**37.25**	/	**C**	**Modéré**	**Modéré**	**Modéré**
Chênaies pédonculés	**41.2**	/	**C**	**Modéré**	**Modéré**	**Modéré**
Haie humide	**84.1**	/	**C**	**Modéré**	**Modéré**	**Modéré**
Bosquets de Chênes	**84.3**	/	**C**	**Modéré**	**Modéré**	**Modéré**
Mare temporaire	22	/	C	Faible à modéré	Faible à modérée	Faible à modéré
Fourrés et ronciers	31.8	/	CC	Faible	Faible	Faible
Ronciers	31.831	/	CC	Faible	Faible	Faible
Landes à fougères	31.86	/	CC	Faible	Faible	Faible
Prairies mésophiles	38	/	CC	Faible	Faible	Faible
Prairies pâturées	38.1	/	CC	Faible	Faible	Faible
Prairies fauchées	38.2	/	CC	Faible	Faible	Faible
Vergers	83.15	/	CC	Faible	/	Faible
Haies	84.1	/	CC	Faible	/	Faible
Parcs boisés	85.11	/	CC	Faible	/	Faible
Friche	87.1	/	CC	Faible	Faible	Faible
Jardin et espace vert	85.1	/	CC	Faible	/	Très faible
Potagers	85.32	/	/	/	/	Très faible
Cultures	82.1	/	/	/	/	Très faible
Formations de bambous	83.3	/	CC		/	Très faible
Zones urbanisées routes et chemins	86	/	/	/	/	Nul

Rareté : Très rare (RR), Rare (R), Assez rare (AR), Commun (C), Très commun (CC)

Le tableau ci-dessous synthétise les enjeux liés aux habitats d'espèces recensés sur le territoire communal.

Habitats naturels	Habitats d'espèces associés	Enjeu correspondant
Forêt de Frêne et d'Aulne à Laîches/ Aulnaie rivulaire	Habitats favorables à la réalisation du cycle biologique des amphibiens (Alytes accoucheur, Grenouille rousse, Crapaud épineux,…), odonates (Agrion de Mercure), rhopalocères (Cuivré des marais), reptiles (Cistude d'Europe), mammifères (Vison d'Europe, Loutre d'Europe, Desman des Pyrénées) et autres espèces inféodées aux zones humides	**Enjeu Fort**
Cours d'eau, réseau de fossés en eau, Linéaire de la Nive	Habitat préférentiel pour la réalisation du cycle biologique de la piscifaune (Saumon atlantique, Toxostome, Lamproies, Grande aloses, Chabot,…), crustacés (Ecrevisse à pattes blanches), amphibiens, odonates, reptiles, mammifères (Vison d'Europe, Loutre d'Europe, Desman des Pyrénées) et autres espèces inféodées aux milieux aquatiques (Aigrette garzette, Martin-pêcheur d'Europe, Balbuzard pêcheur,...) / Important corridor écologique favorable au transit des espèces aquatiques et terrestres (chiroptères, grands mammifères,...)	**Enjeu Fort**
Prairie humides	Milieux prairiaux humides favorables à la réalisation du cycle biologique des amphibiens, odonates et rhopalocères (Cuivré des marais) ainsi qu'à l'alimentation d'espèces semi-aquatiques (Aigrette garzette, Grande Aigrette, Cigogne blanche,…)	**Enjeu Fort**
Lande à Ajonc	Habitat favorable à la nidification de la Fauvette pitchou	**Enjeu Modéré**
Haies	Habitat favorable à la nidification de nombreuses espèces de passereaux, notamment la Pie-grièche écorcheur	**Enjeu Modéré**
Chênaie pédonculée / Petit bois / Bosquet / Forêt de feuillus et de conifères	Boisements de feuillus favorables à la nidification d'espèces d'oiseaux, à la réalisation du cycle biologique d'espèces saproxyliques, au refuge d'espèces cavicoles (Pic noir, chiroptères), au refuge des mammifères durant la période diurne (grands mammifères, Genette,...), à la réalisation du cycle biologique de l'Ecureuil roux ainsi qu'à l'ensemble des espèces inféodées aux milieux boisés	**Enjeu Modéré**
Alignements d'arbres et/ou de chênes	Habitats favorables à la réalisation du cycle biologique des coléoptères saproxyliques (Lucane cerf-volant, Grand Capricorne), au refuge des espèces cavicoles (chiroptères) / Corridor écologique favorable au transit des espèces terrestres et chiroptères	**Enjeu Modéré**
Arbres remarquables	Chênes remarquables favorables à la réalisation du cycle biologique des coléoptères saproxyliques (Lucane cerf-volant, Grand Capricorne), au refuge des espèces cavicoles (chiroptères)	**Enjeu Modéré**
Prairies mésophiles	Milieux prairiaux favorables à la réalisation du cycle biologique des espèces communes de rhopalocères, au refuge et à la chasse des reptiles, à la recherche de proies des rapaces et chiroptères, et à l'alimentation d'espèces d'oiseaux granivores	**Enjeu Faible**
Landes, friches, roncier, Lande à Fougère	Milieux semi-fermés favorables au refuge d'espèces communes d'oiseaux, de reptiles et de mammifères	**Enjeu Faible**

La carte, ci-dessous, synthétise les enjeux liés aux milieux naturels : habitats naturels et habitats d'espèces.



Enjeux des milieux naturels sur la commune de Cambo-les-Bains

7. TRAME VERTE ET BLEUE : ENJEUX DU TERRITOIRE

Les enjeux régionaux de la Trame verte et bleue : analyse du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le 13 juin 2017 le tribunal administratif de Bordeaux a annulé le schéma régional de cohérence écologique de l'ancienne région Aquitaine suite à un recours des syndicats mixtes de l'aire métropolitaine bordelaise et du bassin d'Arcachon et du val de l'Eyre.

Bien qu'annulé, ce document a été pris en compte lors depuis de le lancement de la révision du PLU de Cambo-les-Bains.

Région naturelle dans laquelle s'inscrit le territoire de Cambo-les-Bains et enjeux

Le SRCE d'Aquitaine a identifié les grands enjeux infrarégionaux par grandes régions naturelles. Le territoire de Cambo fait partie de l'entité « Collines et plateaux agricoles des Pays de l'Adour ». Les enjeux infrarégionaux de cette entité sont :

- Limiter la péri-urbanisation et l'étalement urbain le long de l'axe Pau-Bayonne et au sud des Landes,
- Limiter et réduire la fragmentation liée à l'urbanisation le long des grandes infrastructures,
- Maintenir des milieux prairiaux et les secteurs de pelouses sèches,
- Conserver les réseaux structurants (haies, bosquets, bordures enherbées) existants et les restaurer dans les territoires très dégradés,
- Maintenir la diversité des boisements (feuillus),
- Maintenir ou restaurer les milieux connexes au réseau hydrographique (marais, ripisylves, saligues, tourbières).

La grande région naturelle se compose d'un système complexe de collines et de coteaux, de plateaux prolongés de longs glacis alluviaux et de vallées. Elle se caractérise par une matrice fortement agricole, sillonnée par un réseau de boisements morcelés et disséminés dans les terres agricoles, occupant les pentes trop fortes pour leur exploitation (aulnaie en fond de vallées, chênaies sur les coteaux, et boisements mixtes sur les plateaux) et de cours d'eau qui sont autant de couloirs biologiques permettant les déplacements de la faune. Par un phénomène de déprise agricole, de changement de pratique ou de changement d'usage, les milieux ouverts ont tendance à se fermer, générant une banalisation des paysages et une perte de continuité écologique pour les espèces des milieux ouverts et semi-ouverts. Les espèces animales aux plus faibles capacités de déplacement ainsi que les cortèges floristiques spécifiques sont les premiers à pâtir de ce phénomène de fermeture des milieux entrainant la disparition de noyaux de populations.

Continuités écologiques de la région naturelle des « collines et plateaux agricoles des pays de l'Adour »

Au sein de la grande région naturelle régionale des collines et plateaux agricoles des Pays de l'Adour, le SRCE identifie des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques qui s'appuient pour la majeure partie d'entre eux sur des zonages d'inventaire et de connaissance existants. Ils constituent les continuités écologiques de cette grande région naturelle et sont essentiellement composés des milieux suivants :

- Des massifs feuillus et mixtes les plus grands (dans un contexte de surface forestière réduite) comme réservoirs de biodiversité et les autres massifs de plus de 100ha comme espaces relais (corridors écologiques),
- Des cours d'eau, couplés à des boisements alluviaux selon les cas,
- Des zones humides dont les Barthes de l'Adour, de la Nive et de la Nivelle et les Saligues du Gave de Pau,
- Des secteurs agricoles de prairies, dont certains avec système bocager,

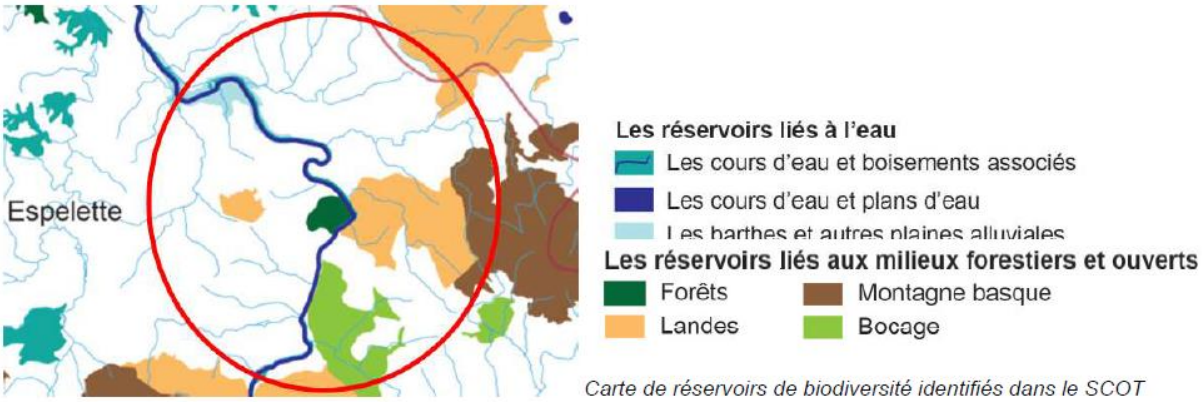
- Des secteurs de pelouses sèches identifiés sur la base d'inventaires, de zonages.

Cette région naturelle connait une fragmentation des continuités écologiques du fait du développement d'infrastructures de transports (A63 à l'ouest qui relie Bordeaux à l'Espagne, A64 le long du Gave de Pau, de Bayonne vers Tarbes et Toulouse, A65 Langon-Pau) et de la périurbanisation et de l'étalement urbain le long de l'axe Pau-Bayonne et au sud des Landes.

Les objectifs du SRCE pour maintenir les continuités écologiques de la région naturelle des « collines et plateaux agricoles des pays de l'Adour » sont les suivants :

Objectif	Niveau priorité	Actions	Outils
Conserver ou restaurer les éléments fixes du paysage	XXX	**Préserver les éléments structurants existants et les restaurer dans les territoires très dégradés**	MAEC, AREA, code forestier, aides agro-forestières, **document d'urbanisme,**
	XX	**Préserver le réseau de petits massifs boisés et les zones de pelouses sèches**	**Document d'urbanisme**, Code forestier, Mesures contractuelles ou conventionnelles, Contrats Natura 2000, acquisitions foncières
	X	**Sensibiliser tous les acteurs à intégrer des actions en faveur des éléments fixes du paysage**	**Règlements des documents d'urbanisme**, porters à connaissance, chartes paysagères, atlas départementaux des paysages

Réservoirs de biodiversité :
Le territoire communal est concerné par différents types de réservoirs de biodiversité notamment identifiés par le SCOT et le SRCE :



Carte de réservoirs de biodiversité identifiés dans le SCOT

- Réservoirs de biodiversité liés aux **milieux aquatiques et humides** (cours d'eau et boisements associés, Barthes et plaines alluviales) :
    - **La Nive et sa ripisylve ;**
    - **Vallon du Latxea et Bois de Faldaracon ;**

Enjeux vis-à-vis du PLU

Les enjeux identifiés vis-à-vis des Réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides dans le cadre du PLU de Cambo-les-Bains sont les suivants :

- **Protéger strictement les réservoirs de biodiversité de toute pression croissante de l'urbanisation ;**
- **Protéger les zones humides associées ;**
- **Préserver la qualité des milieux aquatiques ;**
- **Conserver les connexions biologiques.**

- Réservoirs de biodiversité des **milieux ouverts** correspondant aux landes :
    - **Landes de l'Harrixuri ;**
    - **Parc de la Colline de la Bergerie ;**
    - **Landes d'Hasparren :** Dernières grandes landes du Pays Basque avec les Landes de l'Arberoue (Isturits, Ayherre…). Les landes d'Hasparren sont remarquables par leur taille et leur diversité. Ces landes sont riches en végétation arbustive dense et souvent épineuse, à base d'ajoncs, d'aubépines et de pruneliers. La végétation herbacée n'est pas en reste, avec la fougère aigle qui domine largement, les différentes espèces de bruyères et de nombreuses poacées. Les talwegs boisés sont ceinturés par des arbustes épineux mais très peu denses en leur cœur. On y trouve principalement le chêne pédonculé, souvent de gros diamètre et parfois traités en têtard, mais également des chênes tauzin. Les cours d'eau qui sillonnent ces landes sont d'excellente qualité.
    - **Landes de Paska Leku.**

Enjeux vis-à-vis du PLU

Au sein du SCOT, le développement urbain est identifié comme étant une menace potentielle concernant ce type de réservoir. Les enjeux identifiés vis-à-vis des Réservoirs de biodiversité « milieux ouverts » dans le cadre du PLU de Cambo-les-Bains sont les suivants :

- **Protéger strictement les réservoirs de biodiversité désignés et reconnus par un statut Natura 2000 ou ZNIEFF ;**
- **Accompagner particulièrement les activités agricoles nécessaires aux conditions d'existence de cette biodiversité.**

- Réservoir de biodiversité des **milieux forestiers** :
    - **Landes et forêts de la Montagne des Dames**

Enjeux vis-à-vis du PLU

Les enjeux identifiés vis-à-vis du Réservoir de biodiversité « Forêts » dans le cadre du PLU de Cambo-les-Bains sont les suivants :

- **Protéger strictement les milieux forestiers au sein de ce réservoir de biodiversité ;**
- **Accompagner particulièrement les activités sylvicoles nécessaires aux conditions d'existence de cette biodiversité.**

- Réservoirs de biodiversité **« Montagne basque » :**
    - **Massif Ursuya**

Enjeux vis-à-vis du PLU

Les enjeux identifiés vis-à-vis du Réservoir de biodiversité « Montagne basque » dans le cadre du PLU de Cambo-les-Bains sont les suivants :

- **Protéger strictement du développement urbain ce réservoir de biodiversité désigné et reconnu par un statut ZNIEFF ;**
- **Accompagner particulièrement les activités agricoles nécessaires aux conditions d'existence de cette biodiversité.**

- Réservoirs de biodiversité « **Mosaïque paysagère** » :
    - **Cours d'eau, boisements, landes et milieux ouverts rive droite Nive Itxassou**

La cartographie de la Trame verte et bleue réalisée à l'échelle communale est présentée ci-dessous (source : PLU approuvé).

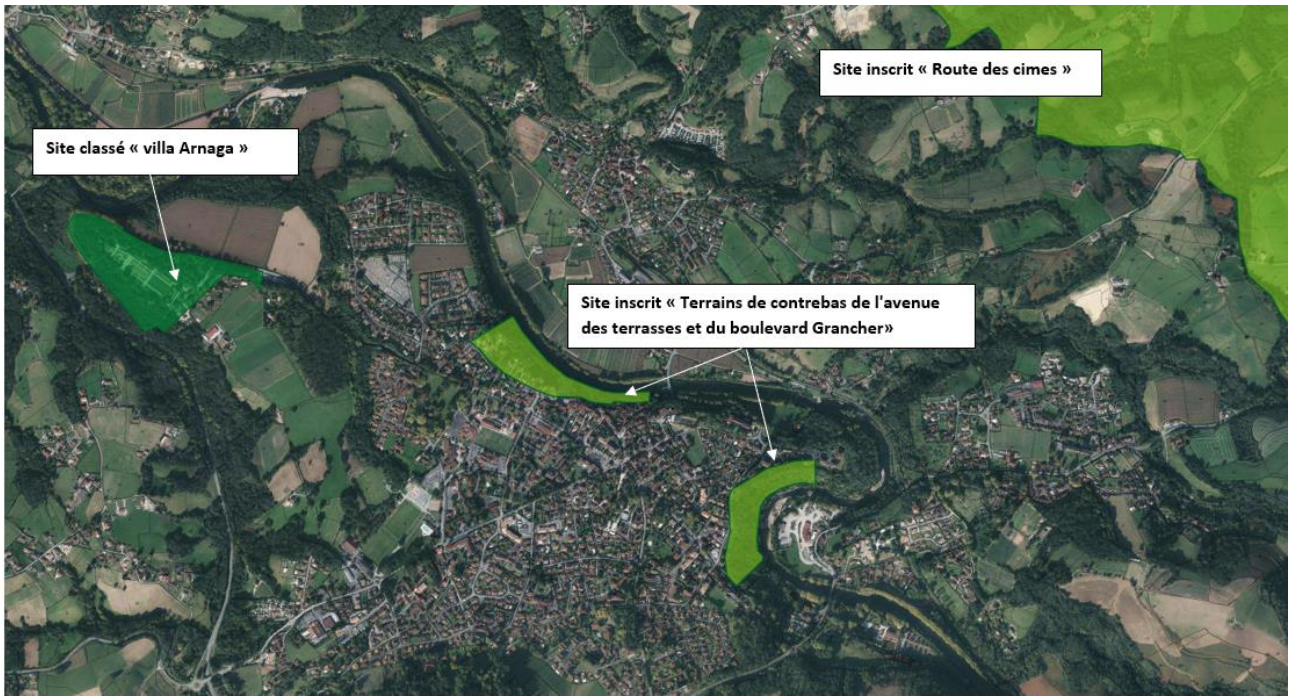
La trame verte et bleue sur le territoire de Cambo-les-Bains

8. SITE CLASSE ET SITE INSCRIT

La commune de Cambo-les-Bains est couverte par :

- Le site classé de la villa Arnaga à l'Ouest du territoire,
- Le site inscrit « route des cimes » à l'Est
- Le site inscrit « Terrains de contrebas de l'avenue des terrasses et du boulevard Grancher » (n°1607001)

Les secteurs faisant l'objet d'une modification graphique sont éloignés des sites identifiés et sans co-visibilité avec ces derniers.



Site classé et sites inscrits à Cambo-les-Bains

9. RISQUES : ENJEUX DU TERRITOIRE

Données de cadrage

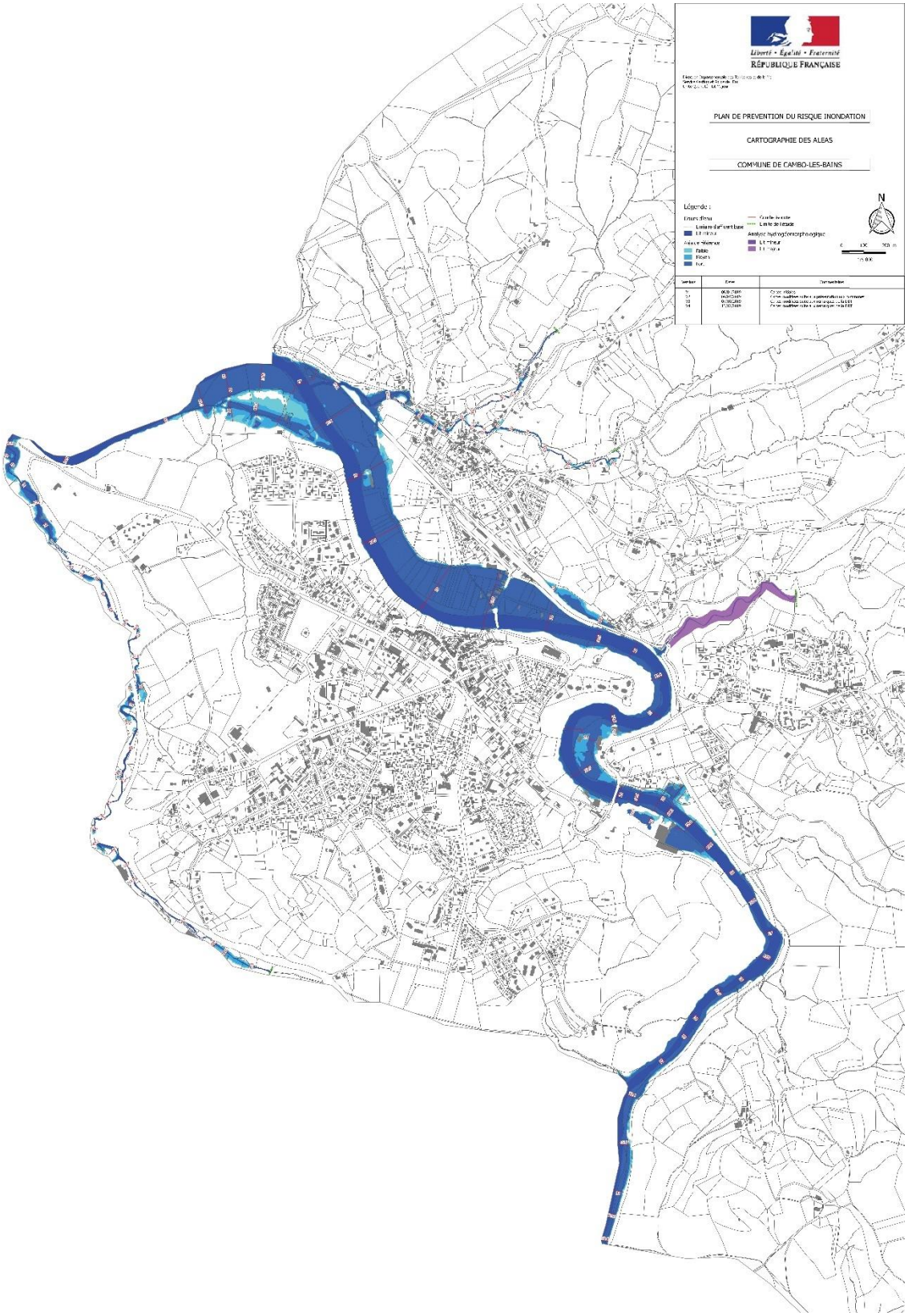
		DONNEES DE CADRAGE
RISQUES		
Zone inondable	PPRI approuvé le 19 juin 2012, en cours de révision	
Risques Industriel	Installations classées Transport de matières dangereuses (gaz) Activités diverses (basias)	
Naturel	- Mouvement de terrain : affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines - Mouvement de terrain : éboulement, chutes de pierres et de blocs - Zone de sismicité 1 - Retrait gonflement des argiles : aléa moyen et faible de retrait et gonflement des argiles - Remontée de nappes - Feux de forêts DDRM juin 2012 (écobuage) - Inondation	
NUISANCES		
Marge de recul routes grande circulation	Non concernée	
L111-6 à 10	Non concernée	
Zone de bruit	RD 918 et 932 classées en catégorie 3 et 4 PEB aérodrome itxassou	
Carrière	Non concernée	

Zoom sur le risque inondation

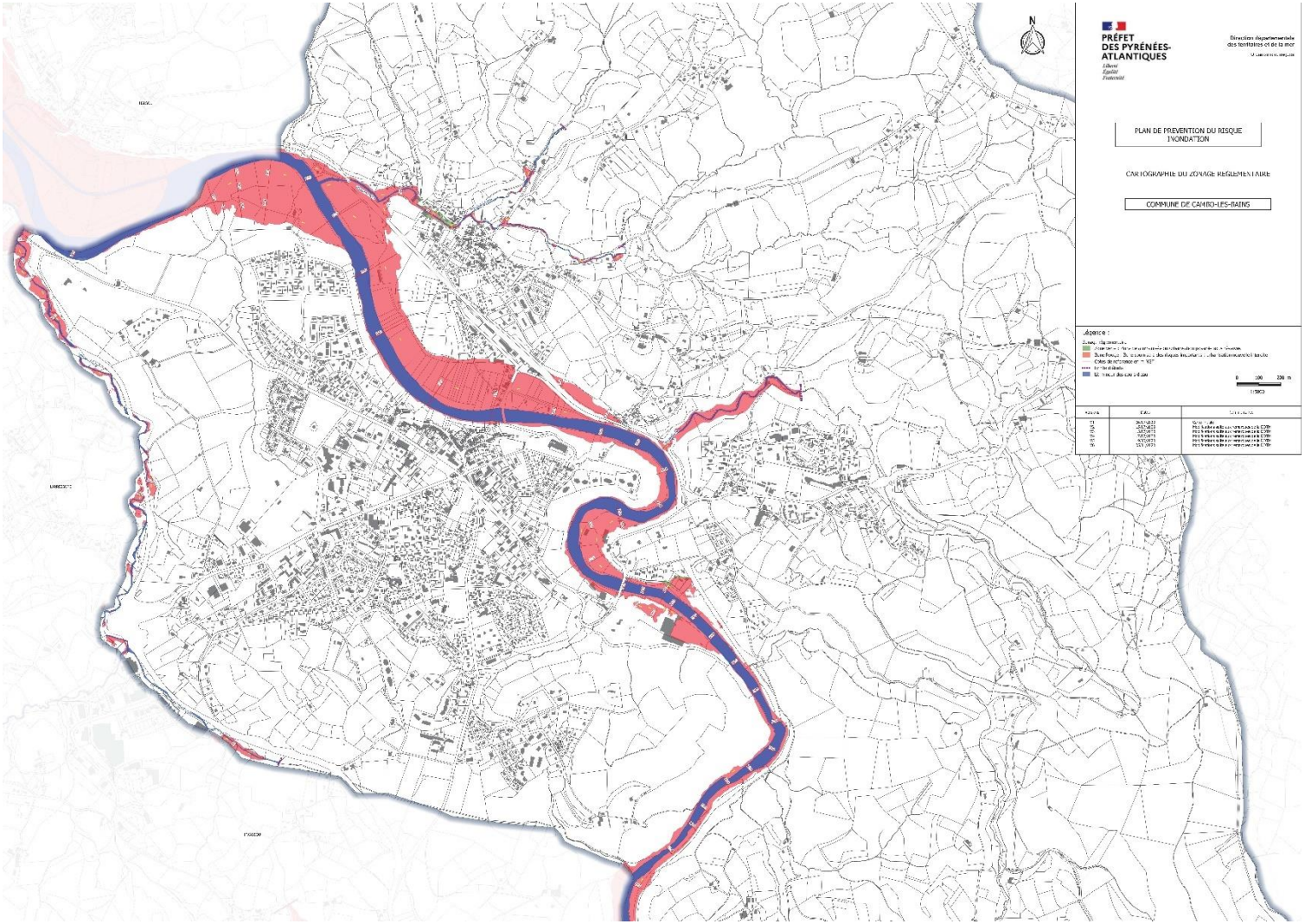
La Nive est un tronçon surveillé et le territoire communal s'inscrit dans un service de prévention des crues (SPC). Un plan de prévention des risques inondation (PPRI) a été approuvé le 19 juin 2012. Ce PPRI a été abrogé. Un nouveau PPRi a été approuvé le 10 mars 2022.

La commune est affectée par des risques d'inondation de type « crues rapides » (Dossier départemental des risques majeurs de 2012).

Dans le cadre du PPRi nouvellement approuvé, une carte d'aléas a été produite ainsi qu'une carte réglementaire.



Carte d'aléas (PPRi)


PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES
Liberté
Égalité
Fraternité
Direction départementale
des territoires et de la mer
PLAN DE PREVENTION DU RISQUE
INONDATION
CARTOGRAPHIE DU ZONAGE REGLEMENTAIRE
COMMUNE DE CAMBO-LES-BAINS
N

10. SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Biodiversité et trame verte et bleue :

- Le milieu naturel communal présente une diversité biologique tant par ses habitats que ses espèces
- Le territoire communal est concerné par plusieurs sites remarquables notamment la Nive (classée Natura 2000) et le site de la colline de la Bergerie
- Des espèces menacées et/ou protégées sont présentes notamment au niveau des vallées : Loutre d'Europe, Agrion de Mercure... d'où la nécessité de préserver la qualité des eaux
- L'enjeu de préservation des milieux ouverts de landes est essentiel pour assurer le maintien de la biodiversité et l'équilibre du territoire : cette biodiversité est liée à des processus complexes incluant les activités agricoles, pastorales et forestières.
- Les espaces boisés servent de refuges et de continuités écologiques sur la commune et doivent donc être préservés au mieux.
- Le maintien des habitats spécifiques liés aux zones humides est primordial pour conserver leur intérêt écologique : ripisylves en et maintien des berges, habitats d'espèces, etc
- Les arbres remarquables en milieu urbain forment des habitats pour la faune, par ailleurs, le développement des plantes invasives doit être surveillé

Ressources naturelles, risques et nuisances :

Synthèse

- La commune est fortement impactée par le risque inondation
- L'exposition aux pollutions et nuisances est modérée sur ce territoire

Paysages naturels et bâtis :

- Un patrimoine important protégé et à protéger
- Un patrimoine archéologique représenté
- Une couverture boisée importante
- Un centre-ville de qualité avec une partie ancienne modeste en superficie mais très importante stratégiquement
- Un développement autour du centre ancien constitués par la ville thermale dans une couronne urbaine peu dense mais pourtant immédiatement en abord du centre-ville
- Des structures en lien avec le thermalisme disséminé dans la ville avec un impact important au plan paysager et urbain
- Des secteurs plus éloignés du centre historique de développement XX° plus denses
- Des secteurs à l'habitat dispersé sur le territoire
- Des opérations récentes d'habitat collectif mais peu contextualisées à échelle du quartier

C. AUTO-EVALUATION : ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LES SITES NATURA 2000

1. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Les principales modifications du règlement écrit permettent de préciser ou de détailler certaines règles, principalement liées au stationnement, à la mixité sociale, à l'aspect extérieur des constructions (ouvrages techniques, couleurs, etc.). Ces modifications n'ont aucun impact sur les enjeux environnementaux du territoire.

2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Chaque modification du règlement graphique est analyse au regard de ses conséquences potentielles sur l'environnement et/ou les sites Natura 2000.

<u>Modification d'une zone UY en une nouvelle zone UBb afin d'accueillir l'agrandissement d'une enseigne commerciale (Netto)</u>

Il s'agit d'un secteur déjà urbanisé et artificialisé sur la grande majorité de sa superficie.

Dans une logique de densification des espaces urbanisés, la modification proposée permet une extension de surfaces commerciales existantes sans impact sur l'environnement.

Surface impactée par le changement de zonage UY à UBb

Le secteur est situé à 300 mètres environ du site Natura 2000 « la Nive ». Le changement de zonage n'a aucun impact supplémentaire sur le site Natura 2000 par rapport au PLU en vigueur, le site étant déjà artificialisé.

Secteur UY et site Natura 2000 « la Nive » (en jaune)

Modification d'une zone UC en UCe afin d'accueillir des équipements d'intérêt général

Il s'agit d'un secteur urbanisé à l'écart des enjeux environnementaux identifiés. L'impact environnemental est nul.

Modifications mineures d'espaces verts protégés en zone urbaine afin de permettre l'extension des constructions existantes

Il s'agit de correction d'erreurs matérielles ou de la prise en compte de bâti existant pour permettre leur extension.

L'impact environnemental est nul.

Suppression d'un espace boisé classé présent sur un bâtiment (correction d'une erreur matérielle)

Il s'agit de correction d'erreurs matérielles sur un bâti existant couvert par un EBC.

L'impact environnemental est nul.

Ajout d'un emplacement réservé pour la création d'un carrefour giratoire

Il s'agit d'un secteur compris dans l'enveloppe urbaine à l'écart des enjeux environnementaux.

L'impact environnemental est nul.

Modification de nom d'emplacements réservés (erreur matérielle)

L'impact environnemental est nul.

Extension d'emplacements réservés

Les emplacements réservés sont compris dans l'enveloppe urbaine à l'écart des enjeux environnementaux

L'impact environnemental est nul.

Création d'un sous-secteur UCe (villa Lorraine)

La création d'un sous-secteur UCe n'a pas d'impact, le secteur étant déjà bâti.

Modification du secteur UCt en UBa

L'impact environnemental est nul.

3. CONCLUSIONS

L'impact environnemental de la modification du PLU est nul.

D. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

La commune de Cambo-les-Bains est concernée par l'article 55 de la loi SRU au regard de la production de logements sociaux.
La modification du PLU conduit à modifier les articles 2 du règlement écrit, notamment pour rendre le PLU compatible avec le PLH de l'agglomération Pays Basque.
Le présent chapitre démontre que la modification du PLU n'a pas de conséquence négative sur la production de logements sociaux.

Rappel des modifications proposées

Afin de rendre le règlement écrit compatible avec le PLH de l'Agglomération Pays Basque et dans un souci de simplification des règles à l'instruction, les règles de production de logements sociaux sont modifiées dans les zones d'habitat.

Les articles 2 des zones UA, UB, UC et 1AU sont ainsi rédigés :

« Toute nouvelle opération de 4 logements et plus devra comporter un minimum de 50% de logements aidés (arrondi à l'entier supérieur), dont :

- au moins 60% de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS).

Cette disposition est également applicable dans le cadre de la réhabilitation ou transformation d'un bâtiment existant en plusieurs logements. Dans ce cas, les logements existants seront également compatibilisés.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100% de logements locatifs sociaux type PLAI PLUS,
- Sur les terrains concernés par des opérations comprenant 100% de logements en accession sociale réalisées par la commune, par des organismes HLM ou équivalents.

De même dans le cadre de l'extension d'un bâtiment sans modification de l'existant, la règle des logements sociaux ne s'appliquera que sur l'extension. »

L'objectif des élus est de ne pas freiner la production de logements, car les bailleurs sociaux viennent rarement pour des opérations de moins 4 logements.

Cette nouvelle rédaction permet de rendre le PLU compatible avec le PLH tout en renforçant la production de logements sociaux, aussi bien en nombre (50% de logements sociaux pour les opérations de 4 logements et plus) qu'en terme de mixité de logements (répartition PLS, PLAI, accession sociale).

Ce changement de rédaction est compatible avec le PADD.

Impacts des modifications sur la production de logements sociaux en zones UA UB

La règle du PLU en UA et UB avant modification est la suivante :

Pour être constructibles, *à partir de la production de 4 logements nouveaux il est demandé de réaliser un minimum de* ***logement locatif social LLS*** *selon le tableau ci-dessous.*
Ces logements devront être (en nombres de logements) réalisés sous formes ***de :***
T2 représentant la moitié du nombre de logements, le reste sous forme de T3/T4 (autant de T3 que de T4)
50% T2, 25% T3 et 25% T4.

LLS		*Equivalence moyenne*
Nombre de logements créés	Dont nombre de LLS à minima	%
4 à 6	1	28
7 à 10	3	30
11 à 14	5	35

15 à 18	6	35
19 à 22	8	40
etc..		Au-delà 40% arrondi au nombre supérieur

La nouvelle règle proposée impose 50 % de logements locatifs sociaux dès 4 logements, ce qui revient à augmenter, en UA et UB, le pourcentage de logements sociaux de :

- 22% de 4 à 6 logements,
- 20% de 7 à 10 logements
- 15% de 11 à 18 logements
- 10% au-delà de 19 logements.

Soit 1 à 2 logements sociaux en plus par opération.
En UBa, la règle est identique au PLU en vigueur.
Ces modifications sont compatibles avec le PADD.

Impacts des modifications sur la production de logements sociaux en zone UC

La règle du PLU en UC avant modification est la suivante :

Logements dans bâti existant ou opération sur unité foncière de moins de 5000m2

Pour être constructibles, *à partir de la production de 4 logements nouveaux il est demandé de réaliser* ***un minimum de LLS logements locatifs sociaux selon le tableau ci-dessous.***

Ces logements devront être majoritairement (plus de la moitié et en nombres de logements) réalisés sous formes ***de T3 et de T4 ou de T5 et les autres sous formes de T2***

LLS		Equivalence moyenne
Nombre de logements créés	Dont nombre de LLS à minima	%
4 à 6	1	28
7 à 10	3	30
11 à 14	5	35
A partir du 15eme logement		40% arrondi au nombre supérieur

Logements neufs dans opération nouvelle

A partir de la production de 4 logements il est demandé de réaliser ***35% de LLS logement locatif social***

Par conséquent, pour les opérations sur du bâti existant ou sur une unité foncière de moins de 5000 m2, la nouvelle règle proposée augmente la production de logements sociaux de 1 à 2 logements par opération. Pour les autres opérations, le taux de LLS passe de 35% à 50%. Ces modifications sont compatibles avec le PADD.

Impacts des modifications sur la production de logements sociaux en zone AU

Dans les zones AU, les OAP imposent des densités minimales qui permettent systématiquement de dépasser le seuil des 4 logements pour la production de logements sociaux telle qu'imposée par la nouvelle rédaction du règlement écrit :

- Secteur 1 – Hayderria : la densité imposée est de 30 logements/ha, sur une surface de 2ha67 soit 80 logements au minimum à produire,
- Secteur 2 – Antchoberroa : la densité imposée est de 20 logements/ha, sur une surface de 2ha25 soit 45 logements au minimum à produire,
- Secteur 3 – entrée Sud : le secteur est urbanisé.

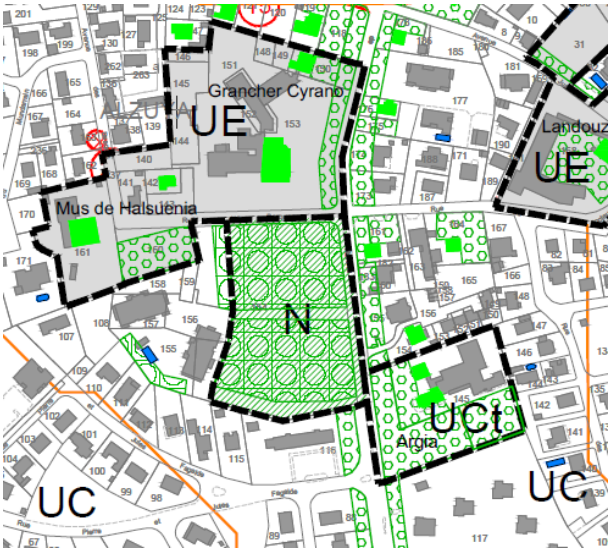
Le changement de règle de mixite sociale n'impacte donc pas les zones AU.

E. MODIFICATION APRES ENQUETE PUBLIQUE

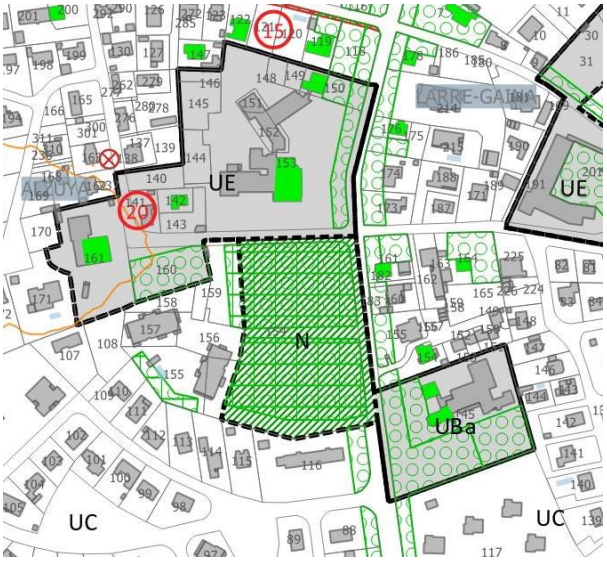
Correction d'une erreur matérielle pour le secteur Argia

Une erreur matérielle s'est glissée pour le secteur Argia dans le dossier pour enquête publique, dont le zonage est modifié pour passer de UCt à UBa.

Il s'agit du secteur ci-dessous.



Extrait du document graphique du PLU en vigueur



Extrait du document graphique du PLU modifié

Modification d'une règle de stationnement en UB, UC, 1AU dans le règlement écrit

En UB, UC et 1AU, la phrase suivante introduite dans la modification initiale est finalement supprimée (articles 12) :

« Aucune place de stationnement ne sera exigée si le projet ne comporte aucune création de surface de plancher, ni de changement de destination des locaux. »

Modification de la notice de présentation

La présente notice, le règlement écrit et le zonage graphique ont été modifiés en prenant en compte ces dernières corrections.