



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Nouvelle-Aquitaine
sur la révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Cambo-les-bains (Pyrénées-Atlantiques)**

N° MRAe : 2018ANA 46

Dossier PP-2018-6005

Porteur du Plan : Communauté d'agglomération Pays Basque

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 23 janvier 2018

Date de l'avis de l'Agence régionale de santé : 27 février 2018

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Conformément au règlement intérieur du CGEDD et aux règles internes à la MRAe Nouvelle-Aquitaine, cet avis d'autorité environnementale a été rendu le 11 avril 2018 par délibération de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

Étaient présents : Frédéric DUPIN, Freddie-Jeanne RICHARD, Jessica MAKOWIAK.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Étaient absents ou excusés : Hugues AYPHASSORHO, Thierry GALIBERT, Françoise BAZALGETTE.

I. Contexte général

Cambo-les-bains est une commune du département des Pyrénées-Atlantiques d'une superficie de 22,49 km². Située à une vingtaine de kilomètres au sud de Bayonne, la commune compte 6 785 habitants en 2014 (INSEE).



Localisation de la commune de Cambo-les-bains (source : Google Maps)

Le projet de révision du plan local d'urbanisme prévoit de porter la population à environ 9 000 habitants en 2030. Cette population intègre environ 1700 résidents non permanents (touristes, curistes, etc). Le besoin total en logements est estimé à 750 logements. Pour accompagner le développement souhaité, le projet de PLU prévoit la mobilisation de 31,85 hectares environ pour l'habitat (dont 19,58 hectares en extension d'urbanisation) et 7,47 hectares pour les activités économiques (dont 6,5 hectares en extension).

La commune fait partie de la communauté d'Agglomération du Pays-Basque représentant 158 communes pour 309 723 habitants (source Banatic¹ 2017). Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Bayonne Sud Landes, approuvé le 6 février 2014.

La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 9 novembre 2009. Elle a engagé la révision de son PLU en juillet 2014. La communauté d'Agglomération Pays Basque, compétente en matière d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017, a décidé de poursuivre la procédure.

Cambo-les-bains est concernée par deux sites Natura 2000 désignés au titre de la directive « Habitats » :

- *La Nive* (FR 7200786) correspondant à l'ensemble des cours d'eau du bassin versant de La Nive
- *L'Arday* (cours d'eau) (FR 7200787).

Le site Natura 2000 *La Nive* est caractérisé par la présence d'espèces protégées, comme le Vison d'Europe et le Desman des Pyrénées. Le site *L'Arday (cours d'eau)* est marqué par la présence de trois espèces protégées : l'Écrevisse à pattes blanches, le Vison d'Europe et le Toxostome².

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) a donc fait l'objet de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application des articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Cette démarche a pour but d'évaluer les incidences de ce PLU sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou en dernier lieu compenser les incidences négatives. Cette procédure est détaillée dans le rapport de présentation établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et objet, avec le PLU, du présent avis.

II. Contenu du rapport de présentation, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

A) Remarques générales

La restitution de la démarche d'évaluation environnementale se fait au travers du rapport de présentation, dont le contenu est défini à l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Cette restitution doit permettre à tout participant à l'enquête publique de bien comprendre les enjeux du territoire, le projet de la collectivité et l'articulation du projet avec la prise en compte des enjeux. Le rapport de présentation comprend ici tous les

1 Banatic : base nationale sur l'intercommunalité

2 Pour visualiser les espèces : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>

éléments exigés par le Code de l'urbanisme. Il est proportionné aux enjeux existant sur le territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme.

Les parties relatives au diagnostic et à l'analyse de l'état initial de l'environnement comprennent des synthèses partielles qui facilitent l'appréhension d'un rapport de présentation assez dense. L'ajout d'une synthèse globale de ces deux parties introductrices du rapport de présentation, sous forme de carte et/ou de matrice atouts/faiblesses/opportunités/menaces, rendrait la mise en perspective des choix communaux plus aisée.

Le résumé non technique, constitué d'une quarantaine de pages, comprend de nombreuses informations et illustrations. En ce sens, il permet une appréhension complète du territoire et du projet communal. Une hiérarchisation des données présentées et une simplification des démonstrations permettraient d'en faciliter la lecture. Dans cette même logique, il aurait mérité d'être placé en tête du rapport de présentation.

La description de la méthode utilisée pour l'évaluation environnementale devrait être complétée par les dates précises et les durées des investigations terrains. En effet, le rapport de présentation indique que des compléments d'inventaires naturalistes et des analyses précises sur le terrain ont été réalisés à l'été-automne 2015 et l'hiver 2017, sans préciser les durées des observations, éléments qui conditionnent pourtant la validité et la pertinence des constatations.

Les indicateurs proposés afin d'assurer le suivi du projet communal mériteraient d'être complétés, *a minima*, par des indicateurs permettant de suivre l'évolution de la population ainsi que le type d'occupation des logements créés (nombre de résidences principales et nombre de résidences secondaires). Certains indicateurs (pourcentage des zones de captages en zone N, surfaces urbaines en risque « argile » fort, surfaces urbaines en zone de bruit...) n'apportent pas d'éléments utiles pour le suivi de l'évolution du territoire, car ils sont statiques et dépendent exclusivement du document qui sera approuvé. De plus, l'articulation entre le chapitre « définition des indicateurs » et le chapitre « modalités de suivi » est difficilement compréhensible et devrait donc être explicitée : certains indicateurs sont communs et d'autres non. Enfin, quelques indicateurs, notamment ceux relatifs à l'énergie, la mobilité et la biodiversité, sont indiqués avec une fréquence d'actualisation « à chaque procédure du PLU », qui, outre l'incertitude relative à la temporalité associée, paraît peu adaptée à un suivi régulier et continu de la mise en œuvre du plan.

En ce qui concerne le règlement graphique, celui-ci mériterait d'être complété par l'ajout dans la légende de toutes les zones représentées sur le plan.

Enfin, il conviendrait de supprimer quelques références au plan d'occupation des sols (POS) alors que l'analyse concerne le PLU de 2009 (en pages 245 et 247 notamment).

B) Diagnostic socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement

1. Socio-économie

Le rapport de présentation fait état d'une augmentation de la population depuis 1999. Le rythme de croissance est soutenu de 1999 à 2009 avec un taux de croissance moyen de +3,9% par an, puis devient plus modéré sur la période 2009-2014 avec un taux de croissance de l'ordre de +1% par an.

La commune se caractérise globalement par un vieillissement de sa population et par un phénomène de desserrement des ménages, la taille des ménages n'ayant cessé de diminuer depuis 1968 pour atteindre 2,1 personnes par logement en 2014.

Le parc de logements a fortement augmenté depuis 1999, passant de 2 596 logements à 3 756 logements en 2014, soit un taux de croissance nettement au-delà de la croissance de population sur cette période. En 2014, il est constitué de 73,1 % de résidences principales, 19,4 % de résidences secondaires et 7,5 % de logements vacants. Le rapport de présentation met en avant une baisse de la part des logements vacants depuis 1999 au profit d'une augmentation de la part des résidences secondaires. Le parc locatif est important, représentant 42,4 % du parc.

En ce qui concerne l'agriculture, son maintien demeure un enjeu important pour la commune, notamment le maintien de vastes surfaces fonctionnelles comme le secteur de Paskaleku et les espaces du versant de la route des Cimes.

2. Consommation d'espace et densités observées

29,57 hectares ont été consommés pour l'habitat entre 2005 et 2014 pour la construction de 581 logements (dont 515 ont consommé du foncier) soit un rythme moyen de +58 logements par an. Pour les activités économiques, 0,65 hectare ont été consommés sur la période 2005-2014.

Sur la période 2009-2016, 15,64 ha ont été consommés dont 13,17 ha pour l'habitat et 2,47 ha pour le développement économique et public. Cela correspond à un rythme de consommation de 2,23 hectare par an sur la période 2009-2016. La surface totale consommée a concerné des espaces naturels pour 8 % et des surfaces agricoles pour 92 %.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) indique que la densité observée sur cette même période a été de 14 logements par hectare. Le rapport de présentation indique quant à lui une densité observée de 17 logements par hectare, valeur qui semble correspondre aux données fournies. **L'Autorité environnementale note ainsi une incohérence sur cette donnée qu'il convient de corriger.**

3. Eau et assainissement

La commune de Cambo-les-bains appartient au syndicat mixte URA qui a compétence pour l'assainissement collectif et non collectif, ainsi que pour l'eau potable, dont la distribution fait l'objet d'un contrat d'affermage jusqu'en 2020.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement collectif approuvé en 2009. Le réseau, desservant le Haut-Cambo, le Bas-Cambo, le quartier Basseboure et les Sept Chênes est majoritairement séparatif (subsistent encore des points de collecte d'eaux de ruissellement de voies ou de parkings). La station d'épuration, mise en service en 2005, dispose d'une capacité de 12 500 équivalents-habitants (EH). La capacité résiduelle de la station est estimée à 5 000 EH en 2015. Le rapport de présentation indique que la station était conforme en ce qui concerne les équipements comme en termes de fonctionnement en 2015.

Toutefois, des problèmes de surcharge hydraulique par temps de pluie sont mentionnés dans le rapport de présentation. Il est indiqué que « l'amélioration du réseau et des branchements devront permettre à terme de limiter les eaux claires parasites ; de même le rejet des industriels à terme devrait être maîtrisé » sans toutefois apporter de précision sur l'échéance et les moyens mis en œuvre.

Le dossier devrait être complété par l'ajout de ces éléments d'information. Ce point est d'autant plus nécessaire que le rejet des effluents se fait dans la Nive, cours d'eau sensible pour la qualité des eaux de baignade, pour la protection des prises d'eau potable (prise d'eau de la Nive à Uztarritz et puits Errepira à Larressore), ainsi que d'un point de vue écologique (la Nive est classée en axe de migration des poissons amphihalins³, d'où un enjeu fort de préservation de la qualité des eaux pour favoriser le maintien de ces espèces).

Par ailleurs, la station d'épuration, située en zone inondable, a été mise hors service lors de l'épisode de crue de juillet 2014. La réduction de sa vulnérabilité pour la protection du milieu récepteur constitue donc un enjeu important.

L'assainissement autonome concerne environ 10 % des habitations. En 2015, 136 installations d'assainissement individuel sont recensées sur la commune, avec un taux de conformité de 95 %. Une grande partie du territoire est peu favorable à l'assainissement autonome mais la majorité des parcelles concernées a recours à des dispositifs adaptés de type filtre à sable drainé ou non drainé.

En ce qui concerne l'eau potable, Cambo-les-bains est concernée par des périmètres de protection rapprochés relatifs aux captages et sources sur la montagne Ursuya (Petchoenea, Ipharrager et Lapeyreren). Le rendement du réseau d'eau potable est de 80,8 % en 2015. Aucun élément ne figure sur la capacité résiduelle de la ressource en eau potable (capacité actuelle et à venir). **L'Autorité environnementale estime qu'en l'absence de ces éléments, il est impossible de s'assurer de la faisabilité du projet démographique communal. Le dossier devrait donc être complété sur ce point.**

4. Milieux naturels

Outre la présence des deux sites Natura 2000, la commune est concernée par trois zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 : *Landes du Mont Ursuya*, *Réseau hydrographique des Nives* et *Réseau hydrographique et vallée de l'Arnavy*. Elle est également concernée par la présence de l'espace naturel sensible de *la colline de la Bergerie*.

La trame verte et bleue a bien été déclinée à l'échelle communale. Elle a été établie à partir de l'état des lieux des continuités écologiques régionales en Aquitaine, ex-Schéma régional de cohérence écologique Aquitaine (SRCE)⁴. Une carte de la trame verte et bleue communale est présente en page 123 du rapport de présentation.

³ Les poissons migrateurs amphihalins se déplacent entre les eaux douces et la mer pendant leur cycle biologique.

⁴ Le SRCE de l'ex-Aquitaine a été annulé par le tribunal administratif de Bordeaux le 13 juin 2017. Les éléments issus des travaux et études menés lors de son élaboration constituent toutefois des éléments de connaissance mobilisables.

5. Risques et nuisances

La commune présente un risque sismique moyen de niveau 4, un aléa faible et moyen de retrait et gonflement des argiles et est soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau et par remontées de nappe. Le rapport de présentation indique qu'elle est concernée par un plan de prévention des risques inondation (PPRI) approuvé en juin 2012 et en cours de révision. Or, ce PPRI a en fait été prescrit en juin 2012 et non approuvé. À la suite de la crue de juillet 2014, ce PPRI a fait l'objet d'une nouvelle prescription en avril 2016 qui annule et remplace la précédente. Le dossier devrait ainsi corriger ces éléments, le territoire communal ne disposant pas à l'heure actuelle de PPRI approuvé. Les zones soumises au risque inondation figurent dans l'atlas des zones inondables du département des Pyrénées-Atlantiques (atlas n°5 – La Nive). À la suite de la crue de juillet 2014, qui a dépassé les prévisions représentées dans les cartes d'aléas du projet de PPRI et dans les cartes de l'atlas, une nouvelle cartographie des zones inondables a été transmise par la DDTM64 à la collectivité et prise en compte dans le projet de PLU par une trame dans le règlement graphique.

Cambo-les-bains est également concernée par un risque feux de forêts dirigés (écobuage) inscrit au dossier départemental des risques majeurs de juin 2012. En matière de risque incendie, la commune est équipée d'une centaine de poteaux incendie sur son territoire. Il est indiqué que les poteaux défectueux seront mis aux normes sans toutefois expliciter leur nombre et l'échéance des travaux. **Le dossier devrait être complété sur ce point.** La couverture est satisfaisante sur l'ensemble des zones urbaines, notamment le cœur de ville, et à améliorer sur la partie périphérique à Bas-Cambo sud. Sur le secteur Eyheramendy, il existe un projet de bâche incendie faisant l'objet d'un emplacement réservé.

La commune est également soumise au risque transport de matières dangereuses. Elle est traversée par deux canalisations de gaz : la canalisation DN100 Bassussarry/Cambo-les-bains et la canalisation DN80 GrDF Cambo-les-bains.

En termes de nuisances sonores, la commune est concernée sur son secteur ouest au niveau du quartier du Haut-Cambo (impact de l'aérodrome d'Ixassou, des routes départementales 918 et 932 et de la voie de chemin de fer Bayonne-Saint-Jean Pied de Port). La commune doit également prendre en compte le plan d'exposition au bruit (PEB) concernant l'aérodrome d'Ixassou.

Le rapport de présentation mentionne trente-et-un sites recensés dans la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS). Une carte de localisation de ces sites est présente dans le rapport de présentation, mais elle n'est pas suffisamment précise pour pouvoir identifier les parcelles concernées.

6. Paysages et patrimoine

La commune recèle des forts enjeux paysagers et patrimoniaux qui concourent à sa notoriété et son attractivité. L'analyse paysagère est claire et bien illustrée. L'ajout d'une synthèse cartographique des enjeux paysagers permettrait toutefois une appréhension encore plus aisée de ces enjeux. Le rapport de présentation met en avant la richesse patrimoniale de la commune. L'église Saint-Laurent et la villa Arnaga sont protégés au titre des Monuments Historiques. Le territoire est également concerné par deux sites inscrits : « La route des Cimes » et le terrain en contrebas de l'avenue des terrasses et du boulevard Grancher. La commune comporte également de nombreux sites archéologiques répertoriés en page 190. Enfin, de nombreux éléments de paysage et de patrimoine sont identifiés et protégés au titre des dispositions réglementaires de l'actuel PLU.

7. Potentiel de densification

Le rapport de présentation comprend une analyse des espaces constructibles non consommés du PLU en vigueur, dans lesquels des constructions peuvent être réalisées. L'analyse produite fait état d'un potentiel de 31,42 hectares en zone urbaine U (24,11 ha en parcelles libres et 7,31 ha en division parcellaire), 34,7 hectares en zone à urbaniser pour l'habitat (zones AU), 0,97 hectares en zone à vocation économique UY et 12 hectares en zones à urbaniser à vocation économique (AUY). Une carte globale présente les surfaces encore disponibles du PLU de 2009. Une analyse plus fine avec des cartographies par secteur aurait été opportune.

L'analyse de la capacité de densification au sein de l'enveloppe du bâti existant menée dans le rapport montre qu'au sein du total de 31,42 ha mobilisables en zone U, le potentiel mobilisable en densification « stricto sensu » est estimé à 19 hectares (dont 14,17 ha en comblement de dents creuses, 4,06 ha en division parcellaire et 0,75 ha en mutation). Ceci correspond à un potentiel de 323 logements avec une hypothèse de 17 logements par hectare (densité moyenne observée selon le rapport de présentation). En ce qui concerne l'activité, le potentiel est estimé à 0,97 hectares.

L'enveloppe urbaine définie pour l'analyse intègre en fait des parcelles situées en extension au sein d'un habitat diffus ou linéaire. **Cette analyse devrait donc être revue et affinée afin d'évaluer le potentiel de**

densification, correspondant uniquement au comblement des dents creuses et aux divisions foncières de l'espace bâti existant. Une analyse fine par secteur serait ici aussi opportune afin de bien visualiser les parcelles mobilisables.

C) Projet communal et prise en compte de l'environnement

1. Construction du projet communal

Le projet communal, tel que défini dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), est de « maîtriser l'augmentation de la population avec la création de 750 logements environ permettant d'atteindre 9 000 habitants en 2030 ». Cet objectif de population prend en compte 1 700 résidents non permanents. Le développement envisagé par la commune pour sa population résidente correspond donc à un rythme de croissance de +0,5% par an sur la période 2014-2030. Par comparaison, la croissance démographique de la commune a été de +3 % par an entre 2000 et 2011, avant de s'établir à +1 % par an entre 2011 et 2014. Le choix démographique fait par la collectivité pour son projet de PLU semble donc traduire une volonté de modération du rythme de croissance constaté lors des années antérieures ; toutefois, l'Autorité environnementale note qu'il ne relève pas de l'analyse requise de plusieurs scénarios d'évolution démographique.

Une estimation du point mort est réalisée pour la période 2017-2030. Avec une hypothèse de deux personnes par ménage en 2030, une augmentation du nombre de logements vacants de 10 unités et une augmentation du nombre de résidences secondaires de 120 unités, le besoin en logements pour la population existante est évalué dans le dossier à 225 logements, suivant un mode de calcul qui pourrait utilement être précisé.

Le besoin total en logements est estimé à environ 750 logements, soit la construction de 58 logements par an en moyenne sur la période 2017-2030. L'Autorité environnementale note que les hypothèses ayant permis d'arriver à ce résultat ne sont pas explicitées dans le rapport de présentation. Le dossier indique que le SCoT fixe pour Cambo-les-bains, en tant que petite ville de l'intérieur, un rythme de construction de 50 logements par an jusqu'en 2025. **L'Autorité environnementale recommande donc de compléter le rapport de présentation en explicitant les hypothèses qui ont conduit à un besoin de 750 logements et en justifiant l'écart avec le SCoT.**

2. Zones d'activités économiques

Le projet de PLU ouvre à l'urbanisation 6,51 hectares pour les activités économiques soit 0,54 ha/an sur la période 2018-2030. Le rapport de présentation ne comporte aucune explication sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation économique, tant du point de vue quantitatif que qualitatif, et doit donc être complété. L'analyse de la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (ScoT) de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes devrait être étoffée. En effet, ce dernier préconise une consommation d'espaces à vocation économique de 3 ha/an pour l'ensemble de l'ancienne communauté de Communes Errobi. Celle-ci regroupait 11 communes qui peuvent donc ouvrir au total 36 hectares à vocation économique entre 2018 et 2030. La localisation de 18 % de ces surfaces sur la seule commune de Cambo-les-bains devrait ainsi être justifiée au regard du contexte intercommunal.

La zone 2AUy est située en extension linéaire par rapport aux zones existantes. Elle se situe en entrée de ville. La zone 1AUy se situe en face de la zone d'activités d'Ixassou, de l'autre côté de la RD932. **Ces choix de localisation sont susceptibles de générer des impacts agricoles et paysagers potentiellement forts. Ils devraient donc être justifiés voire reconsidérés.**

3. Effets du projet sur la consommation d'espace

Le dossier insiste à juste titre sur l'identité urbanistique du centre bourg (Haut Cambo) avec son caractère de « ville-jardin » lié à l'établissement de villas et de parcs accompagnant les activités de thermalisme au début du XXème siècle. Cette structuration conduit dans cette enveloppe urbaine à une densité assez faible. Le choix affiché dans le projet de PLU est de limiter la densification du centre bourg, afin de ne pas mettre en cause cette identité. L'Autorité environnementale confirme le bien-fondé de cette analyse.

Le rapport de présentation indique que les surfaces constructibles à vocation d'habitat dans le projet de PLU sont de 31,85 hectares pour l'habitat (dont 19,58 hectares en extension) et permettent la construction de 699 à 865 logements (dont 85 à 127 logements en zone 2AU, 75 à 92 logements dans l'existant, 3 changements de destination et 536 à 643 logements en zone U et 1AU) selon une fourchette de densité envisagées en zone à urbaniser (20 à 30 logements par hectare).

Il est indiqué dans le PADD que la commune envisage une consommation dédiée à la production de logements d'environ deux hectares par an. La consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) du projet de PLU de 2,1 ha/an pour les zones U et 1AU est en cohérence avec le PADD ; elle est aussi en amélioration avec la consommation du précédent PLU qui s'établissait entre 2009 et 2016 à 2,2 ha/an voire 3,0 ha/an selon les chiffres donnés de consommation brutes donnés ci-avant (chap 2). En revanche, en ajoutant la surface des zones 2AU à celle des zones U et 1AU, la consommation potentielle d'espaces ressort à 2,7 ha/an, valeur supérieure à l'objectif de modération de la consommation d'espace affiché dans le PADD.

Plusieurs quartiers (Sept Chênes, Agotea, Hautzain et Alcurenia) comportent des parcelles constructibles en extension urbaine, a priori déjà constructibles dans le PLU en vigueur mais dont le maintien dans les secteurs urbanisables devrait être argumenté. Les choix d'extension de l'urbanisation ont, dans certains secteurs, un impact potentiel sur l'environnement (cf paragraphe C5 du présent avis) qui aurait pu être évité en classant les parcelles à enjeu en zones agricoles ou naturelles.

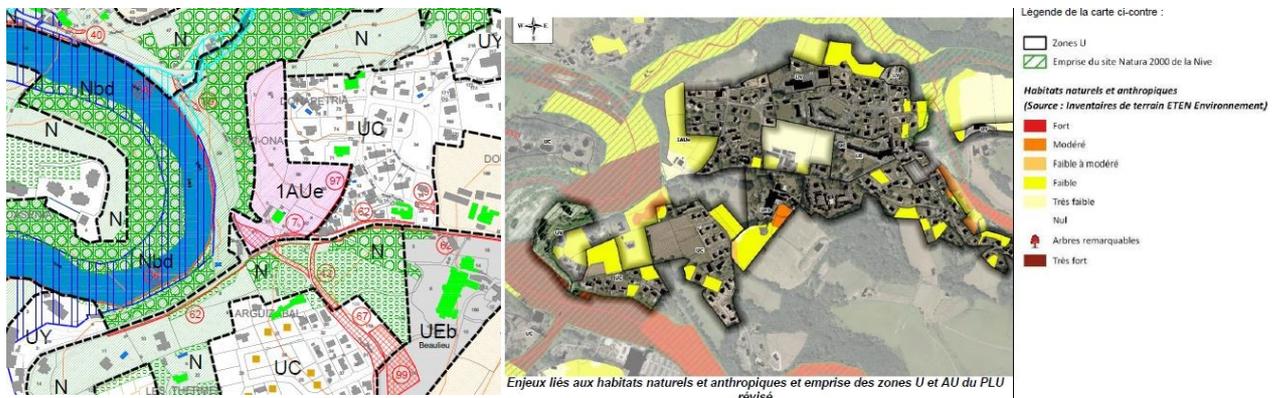
Pour les zones UA, UB et UC, le règlement impose une densité minimale de 25 logements par hectare dont un minima de 30 % de T3/T4, à partir d'une unité foncière supérieure ou égale à 5 000 m². Le règlement fixe également un minimum de logements locatifs sociaux à créer à partir de 4 logements nouveaux créés.

Le règlement impose pour les zones 1AU et 2AU une densité minimale de 20 logements à l'hectare et une densité maximale de 30 logements à l'hectare. Il fixe également un objectif de construction d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Ces choix de densité en augmentation avec les densités constatées dans les périodes passées traduisent une volonté de maîtriser l'usage du foncier pour développer une offre diversifiée de logements s'intégrant dans les paysages et formes urbaines typiques de la commune.

4. Prise en compte des enjeux environnementaux dans les zones à urbaniser

Des cartographies des habitats puis des enjeux sont réalisées pour chaque zone ouverte à l'urbanisation (zones U et AU). Ces illustrations ont été établies à partir du DOCOB⁵ du site Natura 2000 *La Nive* puis affinées à l'aide d'investigations menées sur le terrain à l'été-automne 2015 et à l'hiver 2017. Les descriptions relatives à chaque zone ouverte à l'urbanisation permettent dans tous les cas une appréhension relativement claire des enjeux environnementaux.

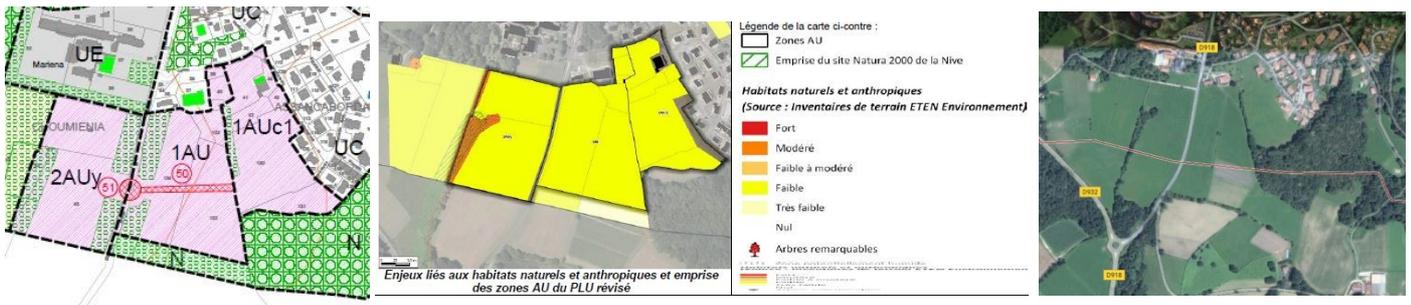
Zone 1AUE « Hayderria » d'une surface de 2,67 ha



Cette zone, située à proximité immédiate du site Natura 2000 *La Nive*, est constituée de friches et de bambous, présentant un enjeu écologique faible selon le rapport de présentation. Les impacts indirects potentiels sur le site Natura 2000 ne sont toutefois pas analysés. **Le dossier devrait donc être complété sur ce point.**

5 DOCOB : document d'objectifs des sites Natura 2000

Zones 1AUc1, 1AU et 2AUy situées en entrée sud de Cambo en limite d'Ixassou

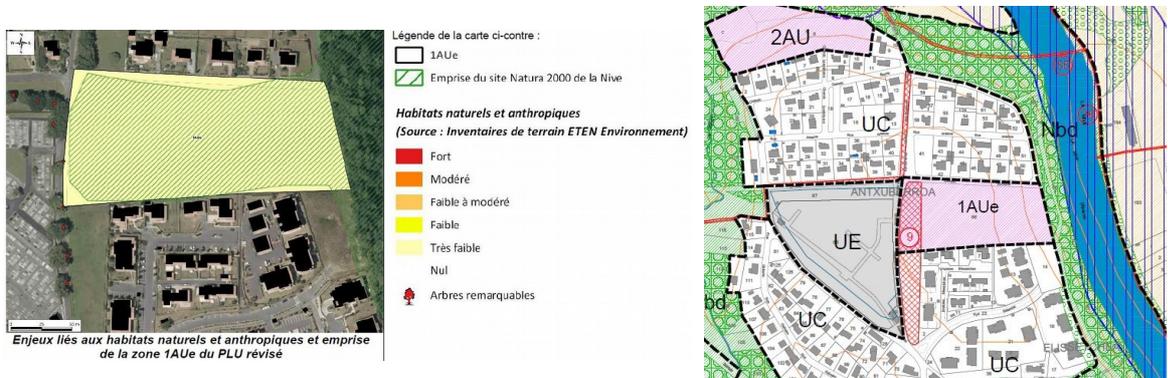


Les deux zones 1AUc1 (d'une surface de 2,42 ha) et 1AU (d'une surface de 3,28 ha) sont constituées d'une prairie mésophile pâturée. Le rapport de présentation conclut à des enjeux écologiques faibles et donc à un impact faible de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

La zone 2AUy est constituée d'une prairie mésophile pâturée au sein de laquelle se trouve un petit réseau de haies dont une haie humide aux abords d'un fossé concerné par le site Natura 2000. Le rapport de présentation conclut à un enjeu écologique faible de cette zone et indique que le PLU ne remet pas en cause les objectifs de conservation du site Natura 2000. **Dans la mesure où cette zone n'est pas dotée d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et que l'espace boisé classé ne recouvre pas totalement le fossé concerné, l'Autorité environnementale considère que cette zone est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement et que le dossier mériterait d'être complété sur la démarche d'évitement (globale ou locale) mise en œuvre et sur les impacts indirects sur Natura 2000.**

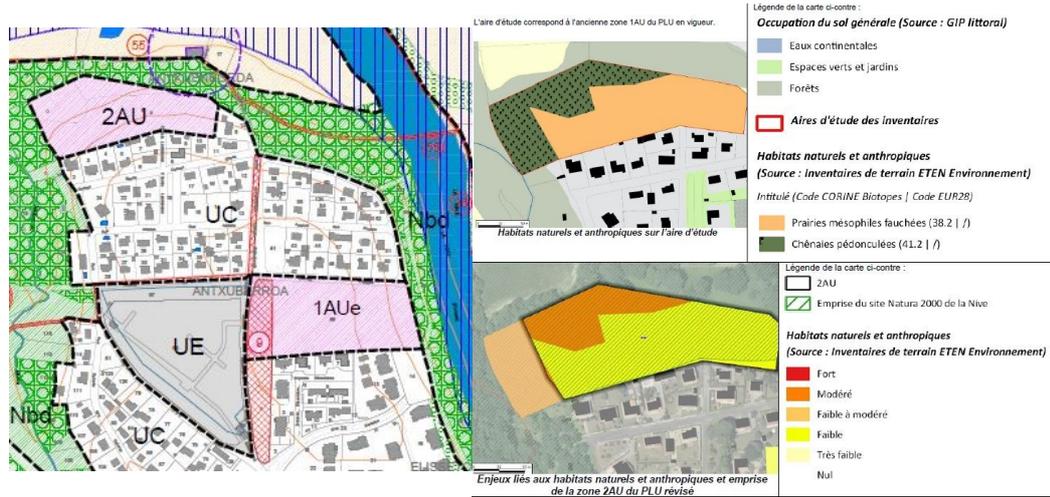
Les impacts paysagers de ces trois zones devraient être analysés du fait d'enjeux potentiellement forts liés à leur localisation en bordure d'un axe routier et en entrée de ville. Cette analyse est d'autant plus nécessaire que la commune, dans son PADD, affirme une volonté de préserver le paysage urbain « Cambo les Bains, ville thermale » et indique que « les entrées de ville sont importantes en particulier le long de la route départementale qui devrait rester en zone verte ».

Zone 1AUe Antchoberroa d'une surface de 2,25 hectares



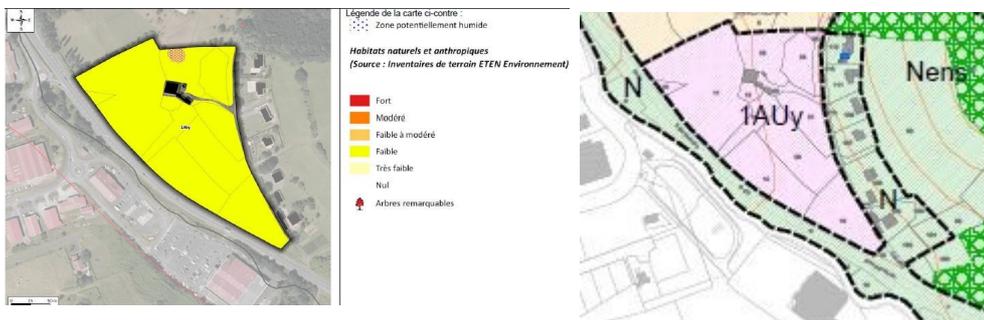
Cette zone est entièrement incluse dans le périmètre du site Natura 2000. Elle est constituée d'une parcelle agricole cultivée à faible enjeu. Elle est bordée à l'est par la ripisylve de la Nive, constituée d'un habitat d'intérêt communautaire prioritaire, la forêt alluviale à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*, classée en espaces boisés classés dans le projet de PLU. Le rapport de présentation conclut à un impact faible de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. **Néanmoins, l'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier dans sa partie analyse des incidences sur Natura 2000 afin de justifier les choix d'ouverture à l'urbanisation notamment au regard des effets indirects (tels les effets du ruissellement de ce secteur dans le milieu naturel).**

Zone 2AU Nord



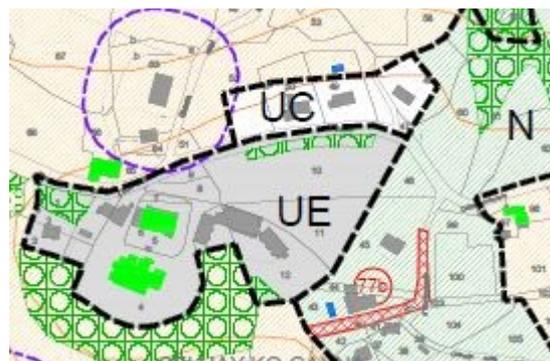
Cette zone est contiguë au périmètre du site Natura 2000 de la Nive. Même si la zone ne contient aucun habitat naturel d'intérêt communautaire, celle-ci est constituée de 1,3 hectares de prairie mésophile fauchée et de 0,5 hectare de chênaie pédonculée à enjeu écologique modéré dont une partie à l'ouest fait partie de la trame verte et bleue du territoire. Le rapport de présentation conclut à un impact environnemental faible de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone alors que l'analyse environnementale (cf. illustration ci-dessus) indique un enjeu modéré. **Dans la mesure où cette zone n'est pas dotée d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'Autorité environnementale considère qu'elle est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement et que le dossier devrait expliquer la démarche d'évitement (globale ou locale) mise en œuvre.**

Zone 1AUy en face de la zone d'activités d'Ixassou (d'une surface de 3,33 hectares)



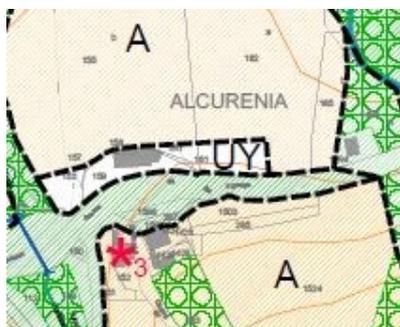
Cette zone, zone agricole dans le PLU en vigueur, est constituée d'une prairie mésophile pâturée et d'une mare en limite nord de la parcelle. Les orientations d'aménagement et de programmation de cette zone identifient la mare comme élément à préserver. Le rapport de présentation conclut à un impact faible de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. **L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les impacts sur le paysage.**

5. Prise en compte des enjeux environnementaux dans les zones U



Quartier des sept Chênes (zone urbaine Ucp) : cette zone est concernée par la présence de boisements de feuillus classés réservoirs de biodiversité au nord. Le choix de conforter l'urbanisation dans ce quartier, très excentré, n'est pas étayé dans le dossier. Les impacts paysagers potentiels de l'aménagement sur ces terrains de crête en co-visibilité du site inscrit de la route des Cimes apparaissent significatifs et auraient également dû être analysés dans le dossier.

Lieu-dit Alturenia (zone UY)



Cette zone d'activité se situe en entrée de ville en provenance d'Hasparren sur la RD10. Elle constitue une urbanisation linéaire le long d'un axe routier existant. **Les impacts paysagers n'ont pas été évalués. Le dossier devrait également être complété sur ce point.**

6. Prise en compte des risques

Les zones inondables sont bien prises en compte dans le projet de PLU, représentées par une trame sur le règlement graphique. Le principe d'inconstructibilité s'applique dans ces zones. Les références au PPRI devraient cependant être supprimées dans le règlement écrit, pour ne faire référence qu'aux « zones de risque inondation portées au plan par une trame ».

La prise en compte des risques industriels n'est pas suffisante. En effet, de nombreux sites sont localisés au niveau du bourg, où de nombreux espaces sont classés en zones destinées à recevoir du public (zones UE). La liste présentée comporte des sites répertoriés comme principales sources de pollution du sol et dont l'activité est terminée (station services, garages automobiles, dépôts de liquides inflammables, etc). Il sera nécessaire d'effectuer un repérage fin de ces sites, indispensable à une comparaison avec la destination des terrains concernés dans le zonage du PLU. Le cas échéant, les établissements accueillant des populations sensibles devraient être exclus des zones potentiellement polluées et pour lesquelles aucune mesure de gestion de la pollution des sols n'est entreprise.

7. Prise en compte de la trame verte et bleue

La plupart des espaces naturels d'intérêt écologique, à l'exception de la trame verte et bleue, ont fait l'objet d'un classement plus protecteur en zone naturelle Nbd et Nens, avec une volonté de préservation des espaces à fort enjeu. Au sein de la zone Nbd, seuls sont autorisés les constructions, travaux et installations nécessaires à l'entretien du milieu naturel avec une emprise au sol limitée à 50 m². De ce fait, la protection de ces espaces devrait être assurée. Quant à la zone Nens, le règlement écrit n'apporte aucune précision. **Il devrait ainsi être repris et complété.**

Malgré une volonté affichée dans le PADD de préserver la trame verte et bleue communale, celle-ci n'est pas prise en compte de manière satisfaisante dans le projet de PLU. Certains éléments de trame verte et

bleue sont ainsi classés en zone agricole A ou zone naturelle N qui autorisent la construction de bâtiments liés à l'activité agricole. **Afin de préserver les enjeux environnementaux forts, l'Autorité environnementale recommande d'envisager une protection réglementaire de cette trame verte et bleue dans toutes les parcelles concernées.**

Enfin, une zone UC au Bas-Cambo empiète sur la trame bleue, et une zone UC en entrée de ville sud-ouest depuis Espelette empiète sur la trame verte. **L'Autorité environnementale relève que ces impacts sur la trame verte et bleue n'ont pas été étudiés et que les extensions permises par ce classement en zone urbaine devraient être justifiées voire reconsidérées.**

III. Synthèse des points principaux de l'avis de l'Autorité environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme de Cambo-les-bains vise à encadrer le développement de la commune à l'horizon 2030. Il est issu de la révision d'un plan local d'urbanisme approuvé en 2009.

L'Autorité environnementale souligne la qualité du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, qui permettent d'apprécier aisément les enjeux du territoire, notamment les enjeux de qualité des paysages et du patrimoine d'une commune emblématique du pays basque et de ses caractéristiques urbaines et architecturales. Cependant, le projet de PLU mériterait de mieux démontrer la cohérence entre les objectifs affichés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les éléments de justifications présents dans le rapport de présentation et leur traduction dans le règlement.

Les choix d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat, sur le plan quantitatif et qualitatif, devraient être mis en cohérence avec les orientations du PADD. La localisation de certains secteurs constructibles mériterait des explications complémentaires spécifiques du point de vue des sensibilités environnementales identifiées. Le maintien en secteurs constructibles de parcelles excentrées générant une densité potentiellement plus faible et des impacts paysagers significatifs, devrait être reconsidéré. Le choix d'ouverture à l'urbanisation de deux zones d'activités économiques devrait également être justifié et les impacts devraient être évalués notamment sur le paysage.

L'ajout de précisions relatives au calcul du besoin en logement, à l'assainissement, à la ressource en eau potable et aux risques industriels permettrait par ailleurs de s'assurer de la faisabilité du projet démographique communal.

Le Président de la
MRAe Nouvelle-Aquitaine

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'FD', with a long horizontal line extending to the right.

Frédéric DUPIN