

SAMES

PLAN LOCAL D'URBANISME



**pays
Basque
euskal
Herria**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
-
HIRIGUNE
ELKARGOA
-
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION



MODIFICATION N° 1

A – Rapport de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président en date du 5 avril 2024
soumettant le projet de modification du PLU à l'enquête publique



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE	2
1.1	Le PLU de SAMES	2
1.2	Les objectifs de la modification n° 1	2
2	L'EXPOSÉ DES MOTIFS	3
2.1	Modification et création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	3
2.2	Modification du zonage	9
2.3	Modification des règles sur les réseaux	10
2.4	Modification des règles d'implantation des constructions	10
2.5	Modification des emplacements réservés en cohérence avec les OAP	10
2.6	Mise en place de règles de protection/préservation du paysage architectural et paysager sur le secteur des Charmilles	12
2.7	Prise en compte du Plan Local de l'Habitat (PLH)	15
3	LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIÈCES DU PLU	16
4	LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	16

1 PRÉAMBULE

1.1 LE PLU DE SAMES

La Commune de Sames dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 décembre 2016. Ce document n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution avant la présente modification.

1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1

Les changements auxquels la commune et la Communauté d'Agglomération souhaitent aujourd'hui procéder sur le PLU visent à ordonner l'aménagement des zones constructibles du plan de zonage (zones urbaines et à urbaniser) via la détermination d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur l'essentiel des terrains disponibles. Cinq secteurs ont été retenus sur l'ensemble de la commune.

Deux de ces cinq secteurs possédaient déjà une orientation d'aménagement dans le PLU vigueur ; leur contenu sera totalement modifié.

Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation ont pour incidence de revoir certains emplacements réservés situés dans ces secteurs à OAP, de modifier le périmètre des zones constructibles (réduction au profit des zones naturelles), ainsi que les règles d'implantation des constructions.

Sur un sixième secteur, l'unité, la qualité architecturale et paysagère nécessitent d'instaurer des règles de protection et de préservation au sein du règlement.

Enfin, aux points ci-dessus, s'ajoute la mise en conformité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) notamment au niveau du pourcentage minimum de logements sociaux à créer dans les opérations d'urbanisme.

Ces changements peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

C'est à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération que la présente procédure de modification est engagée, le 24 septembre 2022, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme.

A noter que conformément à l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Outre le présent rapport de présentation (document B), le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document C) et une notice (document A) comportant, conformément aux dispositions de l'article R.104-30 du Code de l'urbanisme, les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement. Des éventuelles annexes figurent dans un document D.

2 L'EXPOSÉ DES MOTIFS

2.1 MODIFICATION ET CREATION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

La commune compte plusieurs espaces constructibles d'assez grande taille : de 1,6 à 4,7 hectares. Ces secteurs sont en zones UA ou 1AU. Seuls les secteurs en zone 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Au regard des enjeux environnementaux (changement climatique, gestion économe de l'espace, ...) et urbains (pression foncière liée à la proximité avec le littoral et l'agglomération bayonnaise), il est apparu que les OAP actuelles sur les zones 1AU et leur absence sur les zones UA ne sont pas suffisantes pour répondre à ces défis. Afin de préserver le cadre villageois de Sames, tout en permettant son développement, il a été souhaité de mieux cadrer l'aménagement des zones constructibles du PLU de la commune.

Par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, la commune de Sames souhaite ainsi :



Assurer un développement du territoire maîtrisé dans le temps, en lien avec l'offre de services et d'équipements de la commune



Structurer et densifier le maillage viaire et de cheminements piétons / cycles des zones urbaines et à urbaniser, tout en identifiant une trame de voies douces support d'un schéma touristique cohérent



Promouvoir une mixité fonctionnelle ainsi qu'une mixité de formes architecturales et de typologies bâties (habitat individuel / groupé / collectif)



Permettre la création de tissu bâti aux ambiances urbaines en continuité avec le village



Développer une offre de logements sociaux et de logements accessibles à tous



Créer des espaces publics et des lieux de vie qualitatifs pour les secteurs aménagés



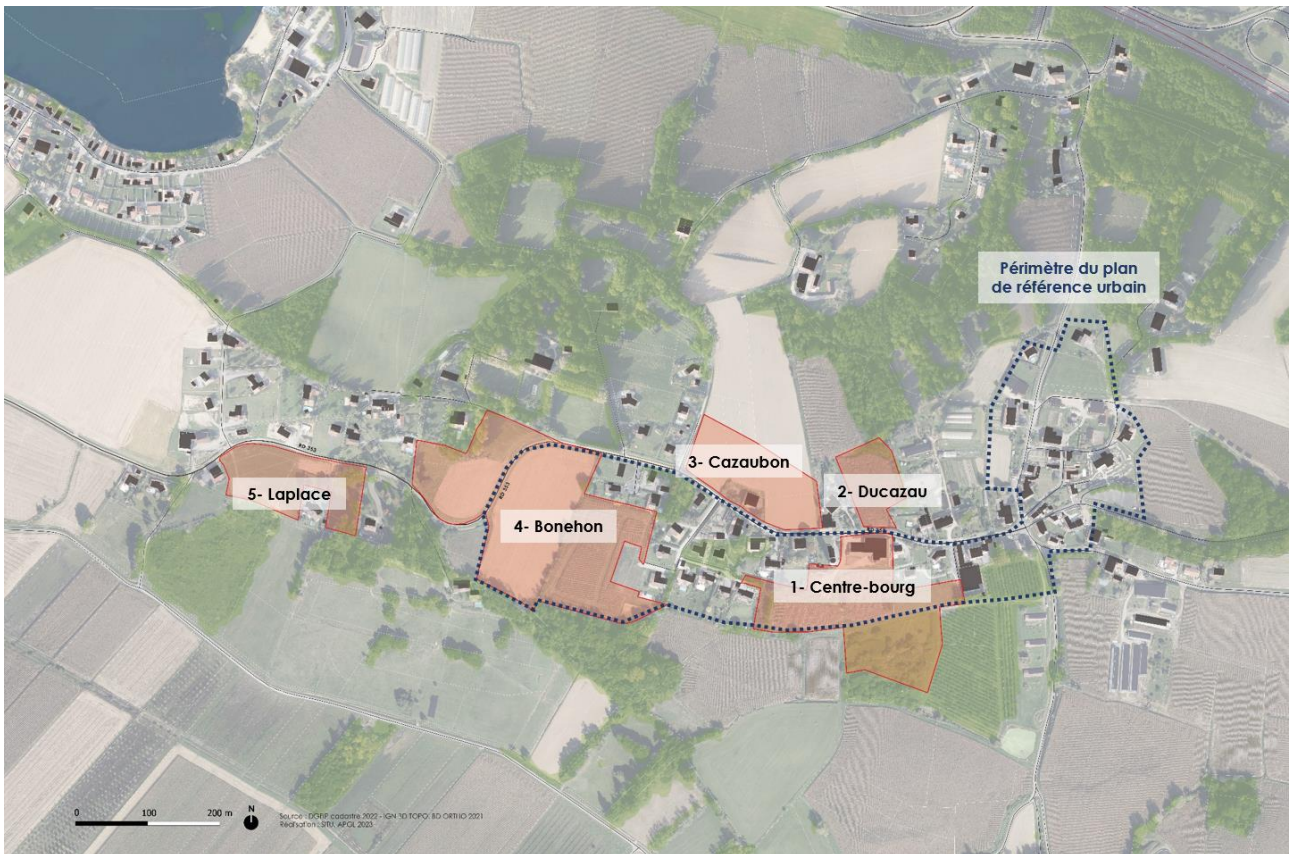
Ancrer les secteurs à OAP dans leur environnement naturel et paysager en traitant les franges de ces secteurs de manière plantée



Privilégier les revêtements perméables, le végétal et les espaces paysagers dans les aménagements ; favoriser les continuités écologiques à l'intérieur et entre les secteurs

Au total, 5 secteurs ont été déterminés sur lesquels des OAP seront définies (ou redéfinies) :

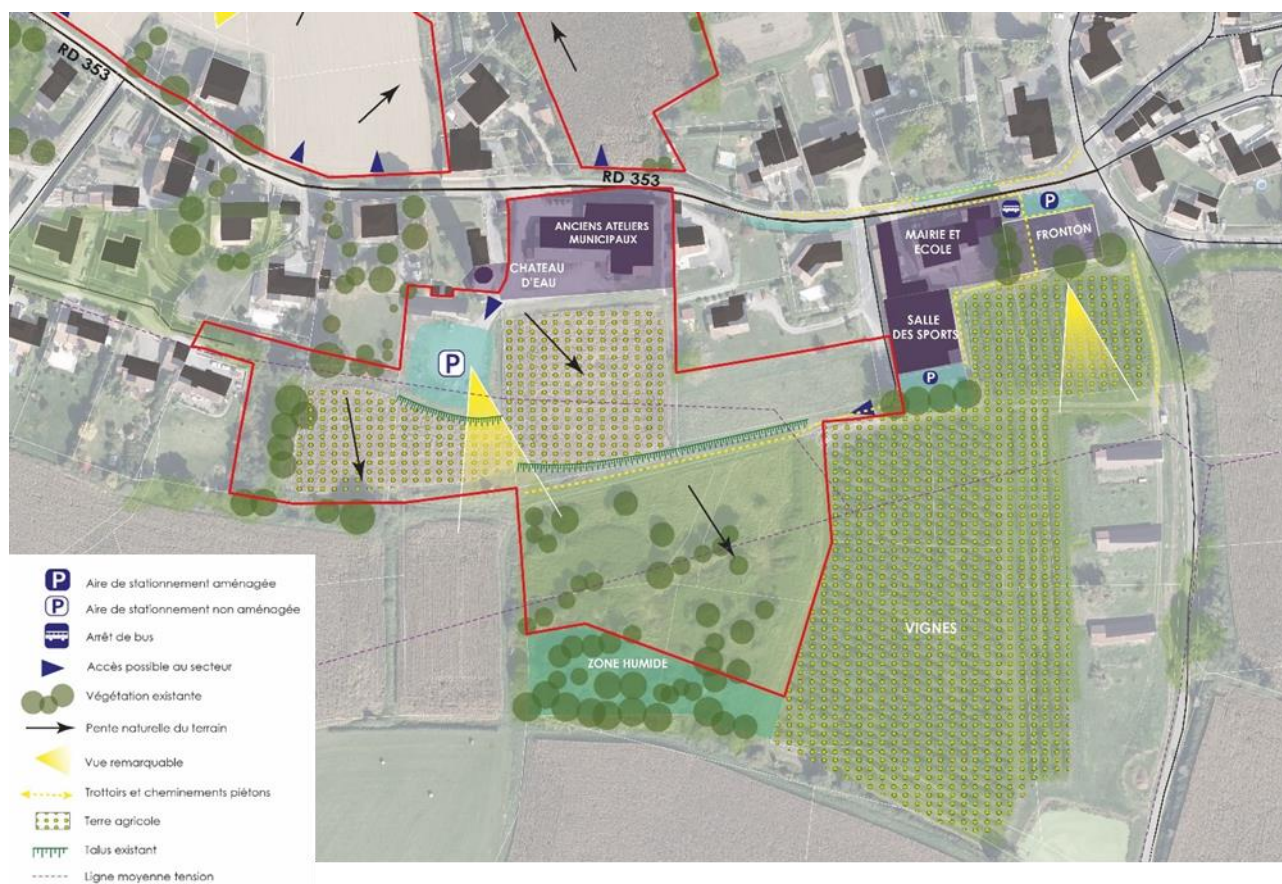
- Le secteur Centre Bourg,
- Le secteur Ducazau,
- Le secteur Cazaubon,
- Le secteur Bonehon,
- Le secteur Laplace.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles de Sames sont situées au centre de la commune, essentiellement dans et à la périphérie Ouest du centre historique du bourg, de part et d'autre de la RD353 qui structure le village. Dans le bourg, deux des secteurs à OAP sont en partie localisés dans le périmètre du « plan de référence urbain du bourg » réalisé en 2020 (secteur Centre Bourg et secteur Bonehon). Ce plan de référence avait permis de partager une vision du bourg d'hier à aujourd'hui et d'imaginer l'avenir de Sames par des choix d'aménagement.

Au sein des OAP créées, un phasage est également à prévoir. La priorité est donnée à l'urbanisation de l'OAP secteur centre bourg ainsi qu'au secteur Ducazau en lisière. Ce n'est qu'à moyen terme que l'urbanisation du secteur Bonehon sera possible et les secteurs Cazaubon et Laplace viendront en dernier (long terme). Ainsi, l'urbanisation tendra à se faire en partant du centre vers la périphérie du village. Toutefois, afin de ne pas pénaliser des opérations sur des terrains qui ne seraient pas identifiés comme à développer en priorité, il ne sera pas indispensable qu'une OAP se réalise totalement avant d'ouvrir la suivante. Il est tout de même prévu un taux de réalisation minimum des premières phases de l'OAP pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation la suivante.

2.1.1 LE SECTEUR CENTRE BOURG



Analyse de l'état actuel du site du secteur centre bourg

Le secteur Centre bourg couvre une surface totale de 3,55 Ha, il a été agrandi par rapport à l'OAP actuelle par le rajout de 2 terrains au Nord et un à l'Ouest.

Dans le projet de modification n°1 du PLU, les enjeux environnementaux et relatifs au logement sont mieux pris en compte : indication de densité recherchée (nombre de logements à l'hectare), déplacement du programme de logements sociaux afin de préserver des espaces naturels, La densité brute moyenne recherchée pour ce secteur sera comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare. Au regard de la taille du secteur, du nombre de logements potentiel, il est possible de réaliser l'aménagement de cette zone en deux phases segmentées.

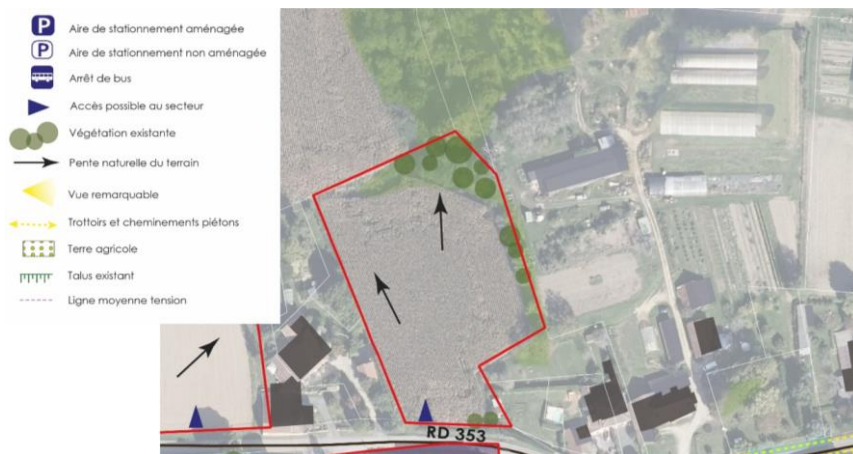
Concernant le maillage viaire, les mobilités douces (piétons / cycles) sont mieux prises en compte, tout en gardant un réseau de dessertes approximativement le même que celui de l'actuelle OAP,

Pour l'OAP Centre bourg, il s'agit de permettre l'aménagement d'un secteur mixte permettant :

- le déplacement, l'extension, le réaménagement des équipements publics de la commune (en partie en lieu et place du projet de logements sociaux),
- la création d'espaces publics et des lieux de vie pour le quartier,
- l'aménagement d'un secteur d'habitat à la typologie diversifiée à proximité directe du bourg ancien.

Par cette nouvelle OAP, il convient par ailleurs de maintenir les vues depuis le site, de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur et de traiter les franges et lisières entre espace urbain et espaces naturel/agricole.

2.1.2 LE SECTEUR DUCAZAU



Le secteur Ducazau couvre la parcelle section C n°1055, pour une surface totale de 0,75 Ha, à l'ouest du centre-bourg historique. On y accède directement depuis la RD 353 au Sud.

Il s'agit pour le secteur de permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat permanent à la typologie diversifiée à proximité directe du bourg ancien et des équipements publics (école, mairie, salle de sport).

Analyse de l'état actuel du site du secteur Ducazau

Il convient par ailleurs de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur et de traiter les franges et lisières entre espace urbain et espaces naturel/agricole au nord principalement.

Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat agrémenté d'aménagements piétonniers et d'espaces publics à usage collectif. Afin de diversifier l'offre de logements sur la commune et de valoriser la situation stratégique de ce secteur, la forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements. Pour l'accès, la taille et la forme du terrain limite le maillage à une voie principale en impasse. La densité brute moyenne recherchée pour le secteur sera comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare.

2.1.3 LE SECTEUR BONEHON



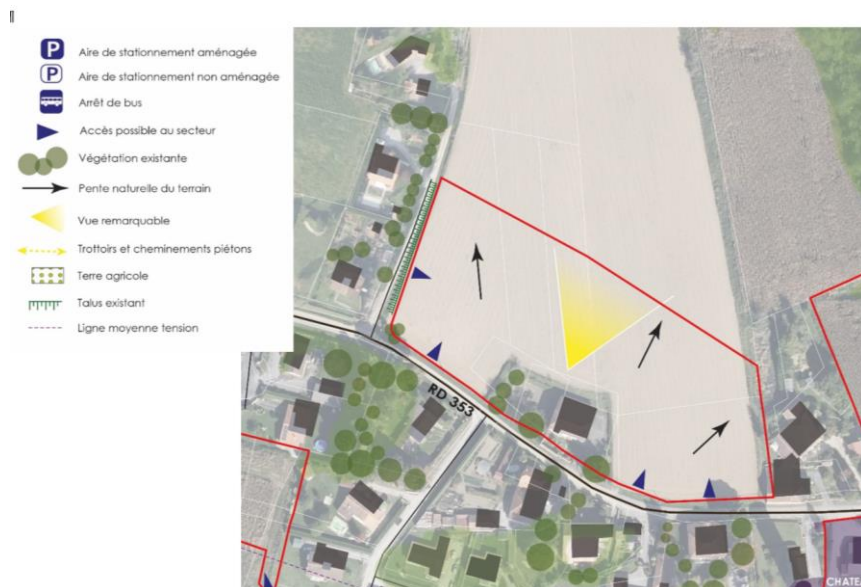
Analyse de l'état actuel du site du secteur Bonehon

Le secteur Bonehon couvre une surface totale de 6,01 Ha répartis en trois sous-secteurs de 1,78 Ha à l'est, 2,75 Ha au centre et 1,48 Ha à l'ouest. Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé à l'ouest du village, en entrée de bourg. Cette OAP déjà présente dans le PLU a été agrandie à l'Ouest (le troisième sous-secteur de 1,48 ha). Les phases 1 à 3 se feront de l'Est vers l'Ouest. L'objectif est de ne pas laisser de dents creuses dans le développement du village de Sames.

Comme pour le secteur Centre bourg, les enjeux environnementaux et du logement sont mieux pris en compte : indication de densité recherchée (nombre de logements à l'hectare), prise en compte des espaces naturels les plus sensibles, prise en compte des déplacements alternatifs pour rejoindre le centre bourg, La densité brute moyenne recherchée pour ce secteur sera comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare.

Par rapport à l'OAP actuelle, il s'agit pour le secteur Bonehon de permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat permanent à la typologie diversifiée à proximité du bourg ancien (la forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements). L'aménagement du secteur constitue également une opportunité pour développer le maillage de mobilités viaires et de mobilités douces (piétons / cycles) dans le quartier. Il convient toutefois de sécuriser les nouvelles entrées / sorties sur la route départementale. Il convient par ailleurs de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur et de traiter les franges et lisières entre espace urbain et espaces naturel/agricole.

2.1.4 LE SECTEUR CAZAUBON



Le site Cazaubon couvre les parcelles section C n° 913, 915, à 919, 921 et 211 ainsi qu'une partie des parcelles C n° 920, 214, 922, 914, pour une surface totale de 1,62 Ha. Il est situé à l'ouest du secteur Ducazau au Nord de de la RD 353. Il est assez proche du centre bourg historique et des principaux équipements de la commune. Une bâtisse assez remarquable occupe le centre du secteur.

Il s'agit pour le secteur de permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat permanent à la typologie diversifiée à proximité directe du bourg ancien.

Analyse de l'état actuel du site du secteur Cazaubon

Les aménagements doivent permettre la préservation et la mise en valeur du bâti ancien existant sur le secteur. Afin de diversifier l'offre de logements sur la commune, la forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements. L'aménagement du secteur constitue également une opportunité pour développer le maillage de mobilités viaires et de mobilités douces (piétons / cycles) au nord de la RD 353 et dans le quartier. Il convient par ailleurs de maintenir les vues depuis le site, de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur et de traiter les franges et lisières entre espace urbain et espaces agricoles très prégnant au Nord.

La densité brute moyenne recherchée pour le secteur sera comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare.

2.1.5 LE SECTEUR LAPLACE

Analyse de l'état actuel du site du secteur Laplace



Le secteur Laplace couvre une surface totale de 1,45 Ha dont 1,23 Ha concernés par les orientations en matière de densité. Le site est situé en limite ouest des zones urbanisées du village, dans un tissu urbain constitué de quelques bâtisses anciennes initialement isolées et d'habitat individuel diffus.

Il s'agit pour le secteur de permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat permanent à la typologie diversifiée comme dans les autres quartiers du village. Comme pour d'autres secteurs, il y a une opportunité de mailler l'espace par des mobilités douces

(piétons / cycles). Au regard de la topographie des lieux, il convient de maintenir les vues, de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur et de traiter les franges et lisières entre espace urbain et espaces naturel/agricole.

Comme pour d'autres secteurs, le programme devra permettre de diversifier l'offre de logements (mixité de formes et de types), d'intégrer harmonieusement le bâti dans le quartier, ...

La densité brute moyenne recherchée pour le secteur sera comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare.

Récapitulatif des secteurs d'OAP avec leur vocation, leur potentiel logements et l'échéancier.

OAP	SURFACE (en Ha)		VOCATION PRINCIPALE	PROJET DE ZONAGE	DENSITE BRUTE (en logt/Ha)	NB DE LOGT MIN	NB DE LOGT MAX	ECHÉANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION
1 - CENTRE BOURG	3,23	1,78 Nord	Habitat	AU et UA	20 à 25	36	45	Court terme <i>(dès approb modif PLU)</i>
		1,45 Sud	Equipements et services	AU	Non concerné			Non concerné
2-DUCAZAU	0,75	0,59 Ouest	Habitat	UA	20 à 25	12	15	Moyen terme <i>(après aménagement Centre Bourg)</i>
		0,16 Est	Espace vert	N	Non concerné			Non concerné
3-CAZAUBON	1,62		Habitat	UA	20 à 25	32	41	Long terme
4-BONEHON	5,60	1,78 Est	Habitat	AU et UA	15 à 20	27	36	Moyen terme <i>(après aménagement Centre Bourg)</i>
		2,34 Centre	Habitat	AU et UA	15 à 20	35	47	Moyen terme <i>(après aménagement Centre Bourg)</i>
		1,48 Ouest	Habitat	UA	15 à 20	22	30	Moyen terme <i>(après aménagement Centre Bourg)</i>
5-LAPLACE	1,45	1,24 Nord	Habitat	UA	15 à 20	19	25	Long terme
		0,21 Sud	Glacis paysager	UA	Non concerné			Non concerné
6-ZONE D'ACTIVITE	0,86		Activités	UY	Non concerné			Non concerné
TOTAL	13,51 Ha concernés par les OAP dont 10,83 Ha destinés à de l'habitat (soit une densité moyenne de 19,5logt/ha sur les 10,83 Ha destinés à de l'habitat)					183	239	

Le projet de création des OAP doit permettre la réalisation d'environ 180 à 240 logements selon le scénario de densité retenu. Dans le PLU approuvé en 2016 (cf. rapport de présentation), les perspectives étaient les suivantes : gagner 200 habitants d'ici 2025, soit 890 au total en 2025. Pour cela, le besoin de développement du parc de logements a été évalué à 10 logements par an et sur la base de terrains de 1 000 m² en assainissement collectif et de 2 000 m² en assainissement autonome. Un total de 15 hectares constructibles avait été estimé comme nécessaire pour réaliser un total d'environ 150 logements.

Mi 2023, la population est d'environ 740 habitants (prise en compte du recensement de 2022 (729 habitants) et des logements construits depuis). Afin d'atteindre l'objectif démographique fixé en 2016, il est nécessaire :

- Soit d'urbaniser l'essentiel des terrains disponibles dans les conditions prévues à l'époque,
- Soit d'urbaniser une partie seulement des terrains disponibles, mais en prévoyant une densité bâtie qui permet d'atteindre l'objectif démographique initial.

Le premier scénario n'est pas réaliste -rétention foncière notamment-, de plus les attendus en termes de densification à cette époque ne répondent plus aux objectifs de limitation, de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels et de réduction de l'artificialisation. Le second scénario est envisageable parce qu'il répond à la nécessité de limiter la consommation d'espace tout en gardant la croissance souhaitée. En effet, sur le secteur du centre bourg, la maîtrise foncière par des acteurs publics est presque totale et la volonté d'aménager affichée (projet de logements en cours par le Comité Ouvrier du Logement (COL)). De plus, sur le secteur de Bonehon Est un lotissement a été accordé. Au total, environ 80 Logements sont réalisables à court termes.

Cela doit permettre de se rapprocher de la prévision démographique 2025/2026. Toutefois, une forte densité sur les autres secteurs d'OAP permet de produire au-delà des 150 logements envisagés dans le PLU de 2016. C'est pourquoi l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à OAP a été réalisé de sorte à étaler dans le temps le développement de la commune, bien au-delà de l'échéance de 2025/2026, ceci afin de garder un rythme moyen d'environ 10 logements par an.

Cette modification, permet ainsi également, d'anticiper l'évolution de la commune dans le cadre du futur PLUi Labourd Est (prescription en décembre 2023) et dans le respect de l'évolution législative et réglementaire notamment vis-à-vis de la loi Climat et Résilience.

2.2 MODIFICATION DU ZONAGE

La modification du PLU de Sames, au titre des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, fait l'objet d'un examen au cas par cas en vue de la saisine de l'autorité environnementale. Dans ce cadre, l'ensemble des secteurs à OAP ont fait l'objet d'une analyse terrain avec pour objectif d'évaluer les incidences que les modifications apportées au PLU sont susceptibles d'avoir sur 4 grandes thématiques environnementales :

- Biodiversité : milieu naturel, faune, flore ;
- Patrimoine : patrimoine culturel, architectural, paysager, archéologique ;
- Ressources naturelles : les sols, l'eau, l'énergie ;
- Risques et nuisances : la santé humaine, population, air, bruit, climat.

Les analyses du contexte territorial de chaque OAP de secteur ont permis d'identifier 2 zones humides, la première au Sud du secteur du Centre bourg, la seconde au Sud-ouest du secteur Bonehon. Bien qu'il soit possible de protéger ces espaces, actuellement en zone constructible, par le bien de règles dans les OAP respectives, il est proposé de rendre définitivement ces espaces inconstructibles afin de les préserver en les reversant en zone naturelle du PLU.

Ainsi, sur le secteur du Centre bourg, 0,32 hectare passerait de la zone AU à la zone N, sur le secteur Bonehon, 0,16 hectare passerait de la zone UA à la zone N et 0,17 hectare de la zone AU à la zone N. Ainsi, un total de 0,65 hectare serait reversé en zone naturelle.

2.3 MODIFICATION DES REGLES SUR LES RESEAUX

Dans le cadre des OAP, il est souhaitable que l'urbanisation soit harmonieuse et bien maîtrisée. Dans le règlement écrit actuel, concernant les réseaux des zones AU, il est demandé que ces derniers soient enterrés dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. Toutefois, cette règle ne s'applique que pour les réseaux propres à l'opération.

Afin, que ce soit l'ensemble des réseaux qui soient enterrés, il est proposé que la règle de mise en souterrain s'applique à l'ensemble des réseaux, pas seulement à ceux propres à l'opération. Il en est déjà ainsi pour la zone UA.

Dans le règlement en vigueur, il reste possible de déroger en cas d'impossibilité technique reconnue ; cette possibilité n'est pas accordée aux zones UA. La modification doit aussi permettre cette dérogation aux zones UA.

Ce sont les articles UA4 et AU4 qui sont ainsi à modifier.

2.4 MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Bien que datant de 2016, certaines règles du PLU ne sont plus pertinentes au regard des exigences de densification, dans une logique d'économie de l'espace et de préservation des espaces agricoles et naturels. La taille des terrains pour chaque logement tend à se restreindre. Aussi, les règles d'implantation du bâti doivent s'adapter, afin de ne pas être un frein à une urbanisation moins consommatrice d'espace.

La modification concerne les articles sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) pour les zones UA et AU.

Concernant les articles 6, tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimum de 5 m de l'alignement. Dans les faits, il est rarement possible de s'implanter à l'alignement, les nouvelles habitations sont donc généralement à 5 mètres ou plus des limites des voies. Afin de permettre une plus grande densité, tout en préservant la possibilité de dégager de véritables espaces verts (jardin, ...), il est proposé que le bâti principal, au nu de la façade, soit implanté à l'alignement ou en retrait maximal de 5 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Pour les annexes, le recul minimum ne serait que de 3 mètres.

Concernant les articles 8, deux constructions doivent être éloignées l'une de l'autre de 2 mètres minimum et de la moitié de la hauteur de la construction la plus haute. Il faut également tenir compte de l'éclairage des ouvertures : les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Ces règles sont de très grands freins à la densification. Il est proposé de supprimer les règles des articles 8 des zones UA et AU.

2.5 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES EN COHERENCE AVEC LES OAP

La modification de l'OAP sur le secteur du centre bourg, nécessite de revoir les emplacements réservés de ce quartier. Trois emplacements réservés sont concernés :

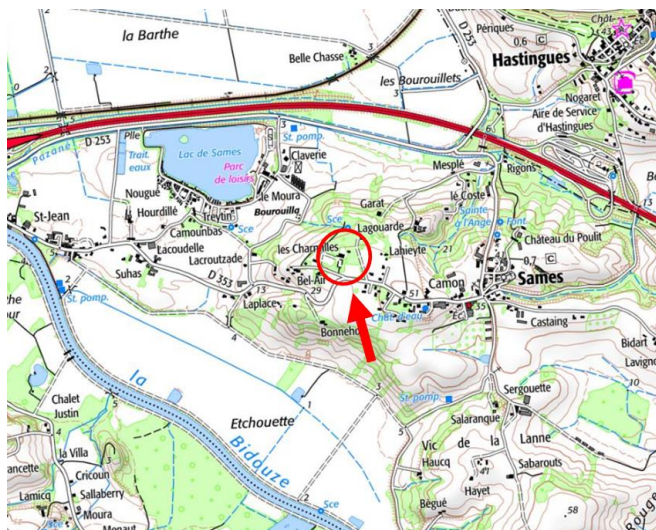
- ER n° 2 : « *Création voie douce, superficie approximative : 2600 m²* ». Dans le PLU approuvé, il est indiqué qu'il s'agit de faire l'acquisition de la voie pour la desserte future de la zone AU du secteur Charriou (entre Bonehon et le bourg). Avec la modification de l'OAP du Centre bourg, il apparaît que la jonction avec le secteur Bonehon n'est pas garantie. La modification de cet ER a pour objet de prolonger l'emprise de cette voie jusqu'aux limites du secteur d'OAP du Centre bourg.

- ER n° 4 : « *Création d'un équipement communal (scolaire, culturel, ...), superficie approximative : 2500 m²* ». A ce stade, il n'y a pas de projet d'équipement communal spécifique sur ce secteur. Mais la commune souhaite garder cette possibilité. De plus, un objet non mentionné apparaît nécessaire : une emprise de voie suffisante pour rejoindre l'école et la mairie en venant de l'ensemble de la zone AU du Centre bourg, ainsi que d'espace de stationnement. Ainsi, il est proposé de modifier l'intitulé de l'ER : « *Création d'un équipement communal, emprise pour la création d'une voie et d'une aire de stationnement, superficie approximative : 2500 m²* ».
- ER n° 6 : « *Création d'un accès, superficie approximative : 1040 m²* ». Dans le PLU approuvé, il est indiqué qu'il s'agit de créer un accès ouest au secteur dévolu au développement du programme du COL (terrain objet de l'ER n° A). Cette voie reste indispensable pour desservir le secteur de l'OAP du Centre bourg. Sur le présent PLU, l'emprise de l'ER empiète sur la parcelle section E n°554 (terrain sur lequel est situé le château d'eau). Ce terrain ne fait pas partie de l'emprise de l'OAP, il est ainsi proposé de décaler légèrement cette emprise sur la parcelle section E n°544 qui nécessite cette voie.
- ER n° A : « *programme minimum de 14 logements sociaux, dont au minimum 50% dédiés à de l'accession aidée à la propriété, surface 13500 m²* ». Il n'y a plus de projet de logements sociaux sur ce terrain propriété du COL (SA COMITE OUVRIER DU LOGEMENT, organisme HLM). Cet organisme devrait procéder à un échange foncier avec des terrains appartenant à la commune de Sames situés juste au Nord. Un programme de logement par le COL est en projet sur ces terrains, en cours de maîtrise. Aussi, l'ER pour les logements n'a plus lieu d'être, il peut être supprimé. Comme la maîtrise foncière publique est déjà assurée, il n'y a pas non plus nécessité de créer un nouvel emplacement réservé ailleurs.

De plus, sur une partie de ce terrain, il a été identifié une zone humide qu'il est nécessaire de protéger de l'urbanisation.

2.6 MISE EN PLACE DE REGLES DE PROTECTION/PRESERVATION DU PAYSAGE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER SUR LE SECTEUR DES CHARMILLES

Le secteur des Charmilles se compose pour l'essentiel d'une vaste propriété avec une maison de maître en son centre. La construction de la maison débute dans la 2^e moitié 18^e siècle (probablement vers 1789) après l'acquisition de la propriété par acte notarié en 1779 par Louis de Bollen, procureur du roi à l'amirauté de Bayonne et d'origine anversoise. Le toponyme Bollen est mentionné sur l'ancien cadastre. Dans la 1^{ère} moitié 19^e siècle, les travaux d'aménagement se poursuivent ; une serre est construite à l'angle sud-ouest de la bâtisse, ainsi que deux murs symétriques incurvés de part et d'autre de l'élévation sud. D'autre part, un bâtiment indépendant avec écurie est construit (source : base MERIMEE).



La demeure à un étage carré présente des élévations ordonnancées à 9 travées sur l'élévation sud, 7 sur l'élévation nord et 3 sur les élévations latérales. L'ancien cadastre fait état d'un jardin d'agrément au-devant de l'élévation sud divisé en plusieurs boulingrins avec des allées régulières. Au bord de la route dans l'axe de la maison, un escalier droit à degré convexe avec portail et piliers permet d'accéder au jardin (source : base MERIMEE). Un second accès ouvragé et une construction annexe sont également remarquables à l'ouest de la propriété.



Extrait du cadastre napoléonien de la commune de Sames (1817)

Source : Archives départementales 64

L'agencement actuel du domaine des Charmilles est globalement le même que celui de la création par Louis de Bollen. La symétrie de l'ensemble est déjà visible dans le découpage parcellaire de 1817.

Cette propriété est aujourd'hui un établissement d'hébergement touristique.

PHOTOS DU SITE



Cet ensemble parc / constructions de fort intérêt patrimonial doit être préservé. Aussi, il est proposé d'instaurer des règles de protection, à la fois sur les bâtiments comme sur les espaces verts. Il est à noter que le PADD, dans son axe 1 (maîtrise d'un développement urbain respectueux de l'identité et de la diversité du territoire) le parc de la propriété des Charmilles est identifié comme un des éléments de paysages remarquables à protéger



Analyse paysagère : Morphologie urbaine / paysage / végétation / topographie / vues / desserte

Pour les bâtiments et autres constructions relevant de cette protection, une étoile les identifiera sur le document graphique de zonage et le règlement écrit dans les articles UA11 et N11 en préciseront la nature.

En préambule pour rappel en début de règlement de zone il sera indiqué :

« Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit code ainsi qu'à permis de démolir »

La protection vise à préserver l'ensemble bâti, sans pour autant interdire toute rénovation, réhabilitation, amélioration ou extension. Par principe, la démolition des éléments identifiés est interdite. Les règles de protection portent principalement sur l'aspect de la construction et son volume général.

Pour les espaces verts, deux natures de protection sont édictées. Pour les boisements, il est proposé d'instaurer un « espace boisé classé » (EBC), comme c'est déjà partiellement le cas au Nord de la construction principale. Sur les parties enherbées et les haies, il est prévu d'instaurer des « espaces verts protégés » (EVP). Ils ont pour fonction de préserver les alignements d'arbres, ainsi que les boulingrins et autres espaces verts paysagers qui ont été identifiés : aucune destruction / transformation de ces espaces n'est autorisée. Les autres parties enherbées sont également protégées, toutefois des annexes ou autres aménagements peuvent y être autorisé sans couvrir plus de X % de la surface de ces espaces et sans dénaturer l'ensemble des espaces verts en harmonie avec le bâti existant. Cette protection est édictée aux articles UA13 et N13 et mentionnée aux articles UA2 et N2.



Secteur des Charmilles : description des éléments bâtis et paysagers à préserver, protéger

2.7 PRISE EN COMPTE DU PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La Communauté d'agglomération Pays Basque a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 2 octobre 2021. Le PLH couvre la période 2021-2026, il comprend un rapport d'orientations et un programme d'actions. La production de logements prévue est territorialisée. La commune de Sames fait partie du « Pays de Bidache ». En termes de productions sur ce territoire, il est distingué la commune de Bidache et celle de Bardos. Les « autres communes » sont regroupées et identifiées comme typologie « Autres communes du Pays Basque Intérieur » : Arancou, Bergouey-Viellenave, Came, Guiche et Sames.

Les attentes en termes de production de logements sociaux se distinguent ainsi entre chaque territoire du Pôle « Pays de Bidache ». Pour ce qui est des « autres communes du PBI », il est fixé un taux de 20% à produire de logement social.

Le PLU approuvé de Sames prévoit un minimum de 20% de logements sociaux, mais uniquement sur les zones AU et qui portent sur des opérations de 10 logements ou plus.

Afin de répondre aux objectifs du PLH, il est prévu d'appliquer un taux de 30% sur les zones UA et AU pour les opérations de 7 logements et plus dont un tiers maximum pourra se faire en accession sociale afin de maintenir suffisamment de logements locatifs accessibles aux plus modestes. Ce seuil est suffisamment supérieur au taux de 20% du PLH, afin de compenser les plus petites opérations pour lesquelles les exigences de mixité sociale ne sont pas imposées pour ne pas fragiliser l'équilibre économique des opérations et éviter les effets de seuil.

3 LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU

Au vu des modifications à apporter, il y a lieu, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, de modifier les dispositions du règlement des zones U, AU et N du PLU jusqu'ici en vigueur, le document graphique, ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification.

Les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur font l'objet d'un document spécifique (document C), distinct du présent rapport de présentation.

4 LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle examine au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification peut être dispensée d'une telle évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification du PLU de SAMES a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.