



**Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx**

19 rue Jean Molinié- 64100 BAYONNE- Tél : 05.59.74.02.57

**BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 01 FEVRIER 2024**

Extrait du registre des décisions du Bureau

	Territoires	Présents	Excusés	Procuration à
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	BERARD Marc	DE PAREDES Xavier	
		LACASSAGNE Alain		
	Sud Pays Basque	DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine		
		MAUROU Hervé		
	Errobi	LABEGUERIE Marc	CARRERE Bruno	BERARD Marc
	Nive-Adour	CIER Vianney		
		HARGUINDEGUY Jérôme		
	Pays de Hasparren	GASTAMBIDE Arño		
		HARAN Gilles		
	Amikuze	MAILHARIN Jean-Claude	ETCHEBER Peio	
	Garazi-Baïgorry	OÇAFRAIN Jean-Marc	COSCARAT Jean-Michel	
Soule Xiberoa	IRIART Jean-Pierre			
Iholdy-Ostibarre		GOYTI Xalbat		
Pays de Bidache	AIME Thierry			
<b>C.de communes du Seignanx</b>	DUFAU Isabelle	PEYNOCHE Gilles	DUFAU Isabelle	

Absents : CASCINO Maud, ELGART Xabi, GOYHETCHE Ramuntxo, LARRALDE André, NOBLIA Félix

Date d'envoi de la convocation : 26/01/2024 Membres du Bureau en exercice :25 Membres du Bureau présents : 14 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 16
--

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle Sanoki), le 1<sup>er</sup> février à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 26 janvier 2024.

Président de séance : Marc BERARD

## Décision n°2024-01 – Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Cambo-les-Bains

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 8 novembre 2023, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification n°1 du PLU de Cambo-les-Bains.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA constituent pour le Syndicat des moyens importants de s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur ; c'est également l'occasion d'y intégrer les réflexions du SCoT Pays Basque & Seignanx en cours d'élaboration.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt et attention du projet de modification, en présence de Monsieur Jean-Noël MAGIS, Adjoint au Maire de Cambo-les-Bains.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- LA CREATION DU SECTEUR UBb : Le secteur UBb est créé pour permettre l'agrandissement d'une moyenne surface commerciale.
- LA CREATION DU SECTEUR UCe : Suite à l'acquisition d'une bâtisse en zone UC par la Mairie (EPFL), il est proposé la création d'un secteur UCe sur la parcelle concernée afin de pouvoir réaliser une opération à destination médico-sociale.
- LA TRANSFORMATION DU SECTEUR UCt EN UBa : Le secteur UCt est actuellement destiné à l'implantation d'hôtel et de résidence de tourisme, il est proposé de le transformer en secteur d'habitat UBa destiné à l'accueil de logement. Cet ancien hôtel se situe sur l'avenue principal.
- LES REGLES DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL : Modification de la règle générale de production de logement social
- DES MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT ECRIT
  - Les règles concernant les obligations de réalisation de places de stationnement sont précisées :
  - L'hébergement hôtelier est autorisé dans toutes les zones UE à l'exception des secteur UEe.
  - L'autorisation de réaliser des fenêtres de toit est introduite sous condition de dimension et de position.
  - Les pentes de toit à 34% sont autorisées. Les couleurs autorisées pour les menuiseries sont précisées et les règles pour les abris de jardin sont assouplies.
  - Les règles concernant les ouvrages techniques sont précisées afin de préserver la qualité du cadre de vie depuis les espaces publics.
  - Le lexique général est complété par de nouvelles définitions (stationnement, hauteur à l'égout de toit, égout du toit, hauteur au faîtage, mixité sociale).
  - Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont assouplies en zone UA et UBb.
  - Le terme « élément de paysage » est remplacé par « espaces verts protégés ».
  - Dans le secteur UBb, la hauteur maximale des constructions est portée à 12m au faîtage.
  - Les piscines enterrées sont interdites dans les espaces verts protégés.
  - La rédaction de l'article 2 de la zone Ap est revue pour une meilleure compréhension.
  - Le logement de fonction du personnel médical est autorisé en zone UE dans la limite de 130m<sup>2</sup>.
- DES MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT GRAPHIQUE
  - Deux espaces verts protégés sont diminués (détournement d'éléments bâtis intégrés par erreur dans le périmètre)
  - Diminution d'un EBC qui intègre un bâtiment.
  - Modifications de dénomination d'emplacements réservés (erreur de noms de rue)
  - Création d'emplacements réservés

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

Document transmis au contrôle de légalité et publié le : 13/02/2024 - Certifié exécutoire le : 13/02/2024

*La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

- Suppression des emplacements réservés 50 et 51 (projets tel qu'envisagés lors de la révision ne sont plus d'actualité)
- Extension de l'ER 90 pour élargissement de voirie

*A la suite de la présentation, Monsieur MAGIS quitte la séance pour la totalité du débat et du vote de la délibération.*

## L'AVIS DU BUREAU DU SCOT

---

Pour les élus syndicaux, la puissance publique doit jouer un rôle décisif dans l'impulsion et la mise en œuvre de projets ambitieux, en poussant systématiquement les qualités sociales, écologiques et climatiques des projets qu'elle accompagne.

Le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées, a formulé plusieurs recommandations.

En choisissant d'instaurer une zone UBb, en remplacement d'une zone UY économique, afin de faciliter l'évolution commerciale de ce site, la collectivité affirme sa volonté d'initier – dans l'attente du PLUi - une continuité avec la centralité urbaine de Cambo ou la constitution d'une centralité de quartier.

- ➔ **DANS CE CONTEXTE, LE BUREAU RECOMMANDE A LA COLLECTIVITE D'ELARGIR LE PERIMETRE DE LA ZONE UBb, EN INTRODUISANT SI BESOIN UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)** afin de favoriser la diversité des fonctions dans ce secteur pour le doter de toutes les caractéristiques d'une centralité urbaine fonctionnelle. Car dans les centralités, le développement et la préservation de l'activité commerciale est à rechercher en lien étroit avec le confortement des activités économiques et des services à la population, ce qui peut nécessiter un accroissement de la densité résidentielle, et un travail sur la qualité des espaces publics favorisant l'accessibilité à pied et en vélo, ou tout autre mobilité active.

Concernant la réalisation de logements sociaux,

- ➔ **LE BUREAU INVITE LA COLLECTIVITE A RELEVER LE TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX EXIGE PAR OPERATION DE PLUS DE 4 LOGEMENTS, AFIN DE FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS ET REpondre AUX BESOINS DE LA POPULATION LOCALE, dont les revenus relèvent de critères sociaux pour une grande majorité, comme rappelé par le représentant de la commune venu présenter le projet**

Les élus du Bureau ont souhaité rappeler que l'augmentation du parc de logements doit répondre prioritairement à la population résidente, et qu'au regard des objectifs de la Loi SRU une commune déficitaire en logements sociaux ne peut pas combler son retard sans exiger une part de production de logements sociaux supérieure à 50% pour toute opération créant de nouveaux logements, afin que la production libre soit inférieure à la production sociale.

Néanmoins, le Bureau reconnaît le caractère spécifique du parc de logements de la commune qui relève en partie de l'activité thermale, ce qui n'exclut pas la nécessité de répondre aux besoins de la population résidente à l'année et donc d'être exigeant quant à la production de logements sociaux.

Concernant une erreur portée à sa connaissance en séance au sujet d'une parcelle déclassée de UCt vers UBa.

- **LE BUREAU DEMANDE QUE CETTE ERREUR SOIT RECTIFIEE**, le dossier indiquant que la parcelle AY 180 est l'objet de ce déclassement alors que le projet de modification entend modifier le classement de la parcelle AW 145.

Le Président,



Marc BERARD