

Syndicat Mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignanx

64 avenue Duvergier de Hauranne - 64100 BAYONNE

Tél : 05.59.74.02.57

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 22 MAI 2025

Extrait du registre des décisions du Bureau

	Territoires	Présents	Excusés	Procuration à
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	Marc BERARD	Maud CASCINO	
			Xavier De PAREDES	
			Alain LACASSAGNE	
	Sud Pays Basque	Marie-Christine DAGUERRE-ELIZONDO	Ramuntxo GOYHETCHE	
		Hervé MAUROU		
	Errobi		Bruno CARRERE	
			Marc LABÈGUERIE	
	Nive-Adour	Jérôme HARGUINDEGUY	Vianney CIER	
	Pays de Hasparren	Arño GASTAMBIDE		
		Gilles HARAN		
	Amikuze	Jean-Claude MAILHARIN	Peio ETCHEBER	
	Garazi-Baïgorry	Daniel ITHURBURUA		
		Jean-Marc OÇAFRAIN		
	Soule Xiberoa	Xabi ELGART		
		Jean-Pierre IRIART		
C.de communes du Seignanx	Iholdy-Ostibarre	André LARRALDE	Xalbat GOYTY	
	Pays de Bidache	Thierry AIMÉ		
		Isabelle DUFAU	Gilles PEYNOCHE	

Date d'envoi de la convocation : 16/05/2025

Membres du Bureau en exercice : 24 (1 siège vacant)

Membres du Bureau présents : 14

Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 14

Le Bureau syndical s'est réuni à Ustaritz (Hôtel de ville), le 22 mai 2025 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 16 mai 2025.

Président de séance : Marc BERARD

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 : 10/06/2025 - Certifié exécutoire le : 10/06/2025

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.

Décision n°2025-12 – Avis sur le projet de modification n°2 du PLU de Cambo-les-bains

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays basque pour émettre un avis sur la modification n°2 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 objectifs et prescriptions du SCoT Pays basque & Seignaux arrêté.

Les évolutions proposées concernent :

- Des modifications du règlement graphique ;
- Des modifications du règlement écrit ;
- Des modifications d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le Bureau du Syndicat avait déjà émis un premier avis sur le projet de modification n°2 du PLU de Cambo-les-Bains en février 2025.

Cependant, cette première procédure n'a pas été menée à son terme et a été reprise par la CAPB afin d'intégrer ou supprimer certains éléments.

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

Plusieurs modifications du dossier entrent dans le champ du SCoT :

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Certaines modifications réglementaires visent à changer les destinations préalablement autorisées sur des terrains de projet ou à cadrer des projets à destination de logements.

1- Le site de Beaulieu dans le quartier de Basseboure

Le site de Beaulieu se situe dans le quartier de Basseboure, à l'est de la centralité principale de Cambo-les-Bains. La Nive constitue la limite entre ces deux secteurs.

Le PLU de Cambo prévoit le renforcement de ce quartier, qui accueille de nombreuses habitations ainsi que des équipements de santé.

Le site de Beaulieu est un terrain de 3,83 hectares occupé par les bâtiments et le parc d'un établissement de soin, ayant fermé définitivement en 2013.

Sur ce vaste espace, la commune réfléchit à un projet urbain pour créer une centralité de quartier, mixant logements, commerces et équipements (probablement un établissement de formation).

Actuellement, le site est classé en zonage UEb (réservé aux activités en lien avec les établissements de soins, le thermalisme et les équipements), la modification propose de le reclasser en zone UB (zone urbaine mixte et dense présente en particulier dans le cœur du centre-ville) indicé « a ».

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 : 10/06/2025 - Certifié exécutoire le : 10/06/2025

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.

2- Le site d'Antchuberroa au nord du bourg

Ce secteur, déjà constructible, se situe au nord de la centralité principale de Cambo. Il couvre une surface de 2,25ha et est actuellement inscrit comme parcelles agricoles au RPG¹.

Il est inséré dans un secteur d'habitat : individuel au nord et beaucoup plus mixte au sud, avec des petits collectifs et de l'individuel en bande.

A l'est, se situe le cimetière et à l'ouest la Nive.

A ce jour, la densité projetée dans cette OAP est comprise entre 20 log/ha et 30 log/ha. La présente modification propose de relever le plafond de densité à 45 log/ha.

3- Le site du collège de Saint Michel Garicoïts dans le bourg

Le collège est actuellement classé en zone UE (dédiée aux équipements d'hébergements de loisirs, établissements en lien avec le thermalisme ou équipements publics), où seuls les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire aux activités du site sont autorisés.

Or, le diocèse souhaiterait réaliser deux logements dans ce bâtiment afin d'y accueillir ses membres.

Pour permettre cela, la collectivité propose de reclasser le collège en zone UB (1965m²).

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La collectivité prévoit de modifier le zonage du site de l'hôtel-restaurant de « la villa bleue » afin de faciliter son exploitation à long terme. En effet, à ce jour, l'activité est zonée en UC correspondant au règlement de la « ville jardin ». Il est proposé de reclasser ce site en UCt « destiné à l'implantation d'hôtel ou de résidence de tourisme, résidence seniors notamment » ce qui correspond mieux à l'usage de la parcelle.

LA TRAME VERTE ET BLEUE

La collectivité prévoit d'assouplir les règles de constructibilité au sein des espaces verts protégés des zones urbaines comprises.

Les autres modifications consistent en :

- La modification du zonage UC sur l'emprise du SDIS vers un zonage permettant l'extension des équipements avec une emprise au sol des constructions autorisées plus importantes ;
- Les modifications concernant les emplacements réservés ;
- Les corrections d'erreurs matérielles ;
- La limitation des extensions en zone AP ;
- La modification des conditions générales du règlement.

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.

¹ RGP : Registre Parcellaire Graphique, base de données de référence pour l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC)

Les éléments ayant fait l'objet de réserves et recommandations dans le premier avis sont maintenus, du fait de leur non prise en compte, dans cette nouvelle version. Toutefois, en séance, le représentant de la commune a affirmé la volonté de la commune d'intégrer les attendus du SCoT à terme dans son PLU notamment en matière de production de logements sociaux et de densités.

Aussi, le Bureau confirme ses attendus formulés en février 2025 afin de permettre les évolutions réglementaires ad hoc dans cette modification ou dans les suivantes.

Le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées :

➔ **Émet un avis favorable sur la modification n°2 du PLU de Cambo-les-Bains assorti de deux réserves :**

- **Concernant la production de logement social,**
pour les communes devant rattraper un retard vis-à-vis de la production de logements sociaux attendus dans le cadre de la loi SRU, le Bureau du SCoT souhaite rappeler qu'un objectif de 50 % de logements sociaux dans les opérations immobilières semble insuffisant pour assurer ce rattrapage.

Le Bureau Syndical souhaite rappeler que lors du précédent avis, concernant la modification n°1 du PLU, il avait déjà formulé une recommandation pour faciliter et accroître la production de logements sociaux, sur la commune.

En effet, il invitait alors la collectivité à relever le taux de logements sociaux exigé par opération de plus de 4 logements, afin de faciliter les parcours résidentiels et répondre 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.

Le document du SCoT est désormais arrêté et le document d'orientations et d'objectifs (DOO) fixe, pour les communes concernées par la loi SRU, des taux de production de logements sociaux d'au moins 60 % de la production programmée.

Si le Bureau reconnaît les efforts de la commune pour produire du logement social, il lui semble difficile, voire impossible, d'atteindre l'objectif fixé par la loi SRU si le taux minimal exigé dans les opérations d'ensemble est maintenu à 50 %.

Aussi, le Bureau demande que le taux de production de logement social soit relevé, a minima, à 60 % de la production attendue par la mise en place d'outils réglementaires que la collectivité jugera nécessaire.

- **Concernant les densités,** le SCoT définit les densités résidentielles moyennes minimales attendues par opération. Dans les villes structurantes de l'espace de vie intermédiaire, dont fait

partie Cambo, la densité minimale attendue est de 35 logements/ha par opération (surfaces bâties augmentées des parkings et des espaces d'agréments de l'opération).

Le Bureau demande donc que les projets intégrés dans le cadre de cette modification présentent des densités minimales telles que définies dans le SCoT, par les moyens que la collectivité jugera nécessaires, puisqu'elle s'emploie déjà à intensifier les densités communales dans le cadre de négociations avec les promoteurs et aménageurs.

- ➔ **Concernant le site de Beaulieu**, le Bureau insiste sur l'intérêt pour la collectivité de créer une OAP afin de s'assurer que les réflexions menées à ce jour soient réellement intégrées et que les objectifs portés par la collectivité soient pérennisés.

En effet, concernant le rôle de Cambo, le SCoT préconise d'y conforter des fonctions structurantes, susceptibles de répondre aux besoins de l'ensemble du bassin de vie polarisé par la commune, afin de diminuer les déplacements vers l'espace de vie littoral.

En termes d'urbanisme, il s'agit de prioriser le développement dans les centres-villes et les centres de quartiers, en proposant une mixité de fonction et un habitat varié, inspirés des cœurs historiques denses du Pays Basque.

Les éléments portés à la connaissance du Bureau en séance montrent la volonté communale d'intégrer cet attendu sur le secteur de Beaulieu. En effet, il est notamment envisagé d'y accueillir un établissement de formation et/ou d'enseignement en complément de l'aménagement d'un quartier résidentiel.

En termes d'activités, le Bureau invite la commune et la Communauté d'Agglomération à traduire ce projet d'ensemble dans une OAP afin d'assurer à terme la réalisation d'un projet mixte et d'un aménagement qualitatif du quartier.

Le Bureau propose également que la partie sud boisée soit la plus possible protégée.

- ➔ Enfin, **concernant les espaces verts protégés**, le Bureau du SCoT souhaite que la règle ne soit pas modifiée. A défaut, le Bureau demande à la collectivité de vérifier que cette modification ne met pas en péril l'intégrité des espaces non bâtis identifiés comme sensibles et leur participation à la lutte contre le changement climatique. Il invite également la collectivité à revoir le périmètre des espaces verts protégés sur les parcelles ne participant pas à la trame verte et bleue urbaine afin de se prémunir contre d'éventuelles erreurs matérielles.

Le Président,
Marc BERARD

