



**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 13 FEVRIER 2025**

Extrait du registre des décisions du Bureau

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

Absents : Marc LABÈGUERIE.

Date d'envoi de la convocation : 07/02/2025 Membres du Bureau en exercice : 24 (1 siège vacant) Membres du Bureau présents : 15 Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 16
--

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle SANOKI), le 13 février 2025 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 7 février 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 : 11/03/2025 - Certifié exécutoire le : 11/03/2025

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°2025-04 – 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 & Seignanx arrêté.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt et attention du projet de modification de PLU.

Les évolutions proposées concernent :

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

Plusieurs modifications entrent dans le champ du SCoT :

### **LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

Certaines modifications règlementaires visent à changer les destinations préalablement autorisées sur des terrains de projet ou à cadrer des emprises déjà constructibles 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 ».

## 2- Le site dit de Gaindegia dans le Bas-Cambo

Plusieurs parcelles, aujourd'hui non bâties (prairies et jachère), sont classées en zones UC dans le quartier du Bas-Cambo, à l'est de la voie ferrée. Ces parcelles sont notamment limitrophes d'une opération de logement social datant de 1999 au nord et d'une zone agricole à l'est.

Pour cadrer l'aménagement de ces parcelles, la commune souhaite créer une OAP qui intègre également l'élargissement de la voie d'accès qui se termine en impasse.

## 3- Le site d'Antchuberroa au nord du bourg

Ce secteur, déjà constructible, se situe au nord de la centralité principale de Cambou. Il couvre une surface de 2,25ha et est actuellement inscrit comme parcelles agricoles au RPG<sup>1</sup>.

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.

## 4- 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 (1965m<sup>2</sup>).

## 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.

---

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

## 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 :**

→ **Émet un avis favorable sur la modification n°2 du PLU de Cambo-les-bains assortis de deux réserves :**

- **Concernant la production de logement social**, le Bureau Syndical souhaite rappeler que lors du précédent avis, concernant la modification n°1 du PLU, il avait déjà formulé une recommandation pour 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 dans les OAP créées ou modifiées dans le cadre de cette modification, le taux de production de logement social soit relevé, a minima, à 60% de la production attendue.**

- **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 attendue est de 35 logements/ha par opération (surfaces bâties augmentées des parkings et des espaces d'agrément de l'opération). Le Bureau demande donc que les densités intégrées dans le cadre de cette modification soient augmentées pour répondre à l'objectif du SCoT.

**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 : 11/03/2025 - Certifié exécutoire le : 11/03/2025

*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.*

- **Concernant le site de Beaulieu**, le Bureau invite la collectivité à créer une OAP afin de faciliter les réflexions, puis la mise en œuvre de principes d'aménagement sur le secteur.

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. La possibilité d'accueillir un établissement de formation pourrait répondre à cet objectif, mais d'autres pistes sont également à explorer.

En termes d'activités, le Bureau invite donc la commune et la Communauté d'Agglomération à envisager un projet d'ensemble susceptible d'accueillir des équipements structurants et/ou des services de santé, d'enseignement, de formation voire de culture, en plus de la production de logements envisagée.

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

- **Concernant les OAP**, le Bureau propose à la collectivité d'être plus ambitieuse et plus précise, notamment en matière de réduction de l'empreinte environnementale des projets, de valorisation des espaces non bâtis et des sols naturels, ainsi que sur les modalités de constructions, de réemplois...
- Enfin, **concernant les espaces verts protégés**, le SCoT propose que la règle ne soit pas modifiée, afin de ne pas fragiliser des espaces non bâtis identifiés comme sensibles et participant à la lutte contre le changement climatique.

Le Président,  
Marc BERARD

