

Extrait du Registre des Délibérations  
du Conseil municipal  
Herriko Kontseiluaren  
Delibero Erregistroaren Agiria

SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2018

OBJET / GAIA

**Accord de principe  
sur la révision du  
Plan Local  
d'Urbanisme avant  
approbation par la  
Communauté  
d'Agglomération  
Pays Basque**

-----  
DATE DE CONVOCATION :  
DEIALDIAREN DATA :  
19 novembre 2018  
-----

Nombre de conseillers en  
Exercice / ordezkarien kopuru  
orokorra : 29

Nombre de présents /  
hor zirenak: 25

Nombre de votants /  
bozkatu dutenak : 29

L'an deux mille dix-huit, le vingt-six novembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame **Bernadette JOUGLEUX**, maire.

Etaient présents / Hor zirenak : Mme Bernadette Jougleux, Maire, M. Christian Devèze, Mme Eliane Noblia, M. Frédéric Bardin, Mme Pascale Lespade, M. Didier Irastorza, Mme Eliane Aizpuru, M. Henri Saint Jean, Mme Anne-Marie Pontacq, adjoints, M. Vincent Bru, M. Vincent Goytino, Mme Christiane Hargain-Despéries, M. Patrice Dor, M. Jean-Jacques Lassus, Mme Argitxu Hirigoyen, M. Jean-Noël Magis, M. Peio Etchelecu, M. Roger Barbier, Mme Carmen Gonzalez, M. Pascal Bourguet, Mme Véronique Larronde, Mme Argitxu Hiriart-Urruty, M. Philippe Bacardatz, Mme Nathalie Aïçaguerre, Mme Amaia Beyrie, conseillers municipaux.

Absents ou excusés / Barkatuak : Mme Yolande Huguenard, Mme Corinne Othatcegy, Mme Maryannick Hirigoyen, M. Camille Jenvrin, conseillers municipaux.

Procuration / Ahalordea : Mme Yolande Huguenard à Mme Christiane Hargain-Despéries, Mme Corinne Othatcegy à Mme Eliane Noblia, Mme Maryannick Hirigoyen à Mme Carmen Gonzalez, M. Camille Jenvrin à Mme Bernadette Jougleux.

Secrétaire / Idazkaria : **A l'unanimité** des membres présents, Mme Argitxu Hirigoyen est désignée secrétaire de séance.

La révision générale du Plan local d'Urbanisme (PLU) de CAMBO-LES-BAINS, prescrite le 21/07/2014 et arrêtée par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 13/01/2018 suite au transfert de compétence du 01/01/2017 poursuit les objectifs suivants :

- Poursuivre et accompagner le développement économique de la commune en tenant compte de la qualité paysagère des zones d'activités agricoles et des espaces naturels et en favorisant une économie locale diversifiée,
- Accompagner la croissance de la population et maintenir les efforts déjà engagés en faveur de la mixité sociale, en engageant une réflexion sur les logements nécessaires (tant au niveau quantitatif que qualitatif),
- Localiser et qualifier les potentiels de logements (réhabilitation, densification, neuf..) pour maîtriser le développement dans le respect de la densification existante (de forte à faible),
- Affirmer le centre bourg en maîtrisant la qualité urbaine et paysagère des constructions et des projets d'aménagement,
- Préserver l'identité du centre-bourg, les éléments de l'architecture (grandes villas, quartiers à faible densité) et des paysages (espaces publics, jardins, allées) qui caractérisent la ville thermale,
- Accompagner le maintien et l'évolution des quartiers identitaires de la commune,
- Mettre en valeur les entrées de ville,
- Favoriser le développement des services, commerces et équipements dans une réflexion sur les mobilités douces et alternatives et les stationnements

(en particulier en lien avec les établissements de soins et l'activité thermique),

- Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et forestiers ainsi que les milieux et paysages naturels dans une vision fonctionnelle.

La compétence planification urbaine a été transférée à la CAPB créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Il est nécessaire de faire connaître l'avis du Conseil municipal et de délibérer sur le projet de PLU de la commune de CAMBO-LES-BAINS en vue de son approbation en Conseil communautaire.

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu les articles L 153-31 et suivants, R 153-11, R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme dans leur version applicable, prévoyant les modalités de révision du plan local d'urbanisme,
- Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-01 en date du 13 juillet 2016 portant sur la création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, fixant notamment ses compétences,
- Vu le plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO LES BAINS approuvé le 09/11/2009 modifié et révisé en dernier lieu le 27/01/2014,
- Vu la délibération du Conseil municipal du 21/07/2014 prescrivant la révision du PLU de CAMBO-LES-BAINS délibérant sur les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation,
- Vu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui se sont tenus lors des réunions du Conseil municipal du 01/02/2016,
- Vu la délibération du 13/01/2018 du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du PLU,
- Vu l'avis en date du 11/04/2018 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,
- Vu l'avis de l'Etat – Préfecture des Pyrénées Atlantiques/ DDTM service Urbanisme Aménagement et Risques de la DDTM de BAYONNE du 23/04/2018,
- Vu l'avis du Conseil Syndical du SCOT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes – Bureau syndical en date du 06/04/2018,
- Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques en date du 19/03/2018,
- Vu l'avis du 10/04/2018 rendu par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers réunie le 19/03/2018,
- Vu l'avis de l'Institut National des Appellations d'Origine en date du 12/04/2018,
- Vu la décision en date du 25/06/2018 par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision générale du PLU, qui s'est tenue du 13/08/2018 au 22/09/2018, et en a fixé les modalités,
- Vu le rapport du commissaire enquêteur, en date du 28/10/2018, dont il résulte qu'une centaine de personnes ont été reçues lors des permanences, que 46 observations écrites ont été formulées, une demande de renseignements, 36 lettres ou documents ont été consignés ou annexés sur le registre d'enquête publique. Le registre dématérialisé a fait l'objet de 171 observations, 1 448 visites 0 téléchargement. Par ailleurs le commissaire enquêteur a recueilli une pétition comportant 1 827 signatures,

Les principales observations ont été classées sous forme de thèmes comme suit :

- Rendre ou maintenir les parcelles constructibles,
- Modifications de zonage pour favoriser des projets,
- Emplacements réservés,
- Espaces boisés classés et éléments de paysage identifiés,
- Insuffisance de logements sociaux,
- Lutte contre l'étalement urbain, l'habitat diffus et protection des paysages,
- Opposition à l'urbanisation des sites Marienia, Mulienia, Oussimendia,
- Divers.

- Vu les conclusions motivées et l'avis favorable émis le 28/10/2018 par le commissaire enquêteur sur le dossier de PLU révisé, soumis à l'enquête publique et à l'avis des personnes publiques et organismes associés,

- Avis favorable assorti de 7 réserves visant à :

- 1) La suppression de la zone 2AUy (Marienia), insuffisamment justifiée, en entrée de ville qui présente une grande qualité paysagère et un intérêt agricole,
- 2) La suppression de l'extension de la zone UY Altzurenia (à l'entrée côté Hasparren) qui constitue une urbanisation linéaire incompatible avec les orientations du SCOT,
- 3) La réduction de la zone 2AU « Puttuenborda » comportant actuellement un espace boisé et des terres agricoles,
- 4) Contraindre l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire pour respecter les objectifs de la loi SRU et les orientations du SCOT notamment dans le quartier des 7 chênes, les lieux-dits « Haurtzain », Etchemendia, le secteur UCp du chemin Bordachoury,
- 5) Modifier le règlement du PLU pour augmenter la production de logement sociaux afin de respecter les objectifs de la loi SRU et les orientations du SCOT,
- 6) Modifier le règlement du secteur Ap afin de permettre les constructions indispensables aux exploitations agricoles. La proposition de la Chambre d'Agriculture semble un bon compromis entre activité agricole et préservation paysagère qui a présidé au classement en zone Ap de ces secteurs,
- 7) La subordination du développement urbain à la capacité de la ressource en eau et des réseaux. La ressource en eau et la capacité de traitement des réseaux sera en concordance avec les objectifs démographiques envisagés dans le PLU.

- Et d'une recommandation

- Concernant le changement de destination des bâtiments « Chuchartia » et « Alcurenia » pour des activités pouvant apporter un complément de rémunération à l'activité agricole : gîte, chambre d'hôtes.

- Vu les modifications qu'il est projeté d'apporter au projet de PLU arrêté, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public, ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur dont il est proposé de lever les réserves exposées en séance,

- Vu le dossier du projet de plan local d'urbanisme modifié en conséquence, et comportant un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement écrit et graphique et des annexes,

Considérant qu'il convient de lever les réserves de la manière suivante :

- 1) Suppression de la zone 2AUy (Marienia) : comme le prévoit le SCOT, ce secteur est identifié comme zone destinée à recevoir une activité économique à moyen terme. La mise en œuvre de ce site nécessite des investigations plus approfondies et un projet qui reste à finaliser. Dans l'attente d'une étude environnementale plus précise, la zone 2AUy est remplacée par une zone N.
- 2) Suppression de l'extension de la zone UY Altzurenia (à l'entrée côté Hasparren,) qui constitue une urbanisation linéaire incompatible avec les orientations du SCOT : le développement économique a été recentré au Sud de la commune. Afin de respecter l'avis des Personnes publiques et associées et du commissaire enquêteur, la zone UY est remplacée en partie par une zone Ny destinée aux activités existantes et aux installations d'intérêt général, et en partie par une zone A.
- 3) Réduction de la zone 2AU Puttuenborda comportant actuellement un espace boisé classé et des terres agricoles : La zone 2AU est réduite, l'EBC et la partie Nord du terrain sont versés en zone N.
- 4) Action visant à contraindre l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire notamment dans le quartier des 7 Chênes, lieux-dits Hautzain, Etchemendia, le secteur UCp du chemin Bordachoury :
  - 7 chênes : le zonage est revu, le secteur est scindé en 2 : les constructions existantes sont maintenues en Zone UCp et la partie centrale est transformée en zone A.
  - Hautzain / secteur Etchemendia (route de Celhaya). Le zonage est revu. Le lot prévu en zone U est versé en zone A, tandis que le zonage des habitations existantes prévu initialement en U est transformé en N
  - Chemin Bordachoury : (Quartier Agotea), la commune souhaite maintenir en zone constructible ces 2 lots qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.
- 5) Modifier le règlement pour augmenter la production de logements sociaux : Le règlement a été modifié de manière à imposer une production supérieure de logements sociaux en zone UB, UC 40 % à partir du 15e logement (35% de 15 à 18 logements initialement), en zone UBa (50% LLS), en zone 1AU : 50 % de LLS (initialement 40 % de LLS)
- 6) Modifier le règlement du secteur Ap pour permettre les constructions indispensables aux exploitations agricoles : le règlement est modifié afin de permettre les constructions indispensables à l'activité agricole. Leur emprise au sol est limitée à 100 m<sup>2</sup>, la hauteur à 5 m, leur impact sur le site devra être limité et des mesures devront être prises pour ce faire, par des plantations notamment
- 7) Subordonner le développement urbain à la capacité de la ressource en eau et des réseaux. Les éléments complémentaires transmis par le gestionnaire des réseaux ont été ajoutés sur le rapport de présentation.

- Recommandation :

-le changement de destination des bâtiment Chuchartia sur la parcelle BD 70 et « Alcurenia » sur la parcelle BP 152 pour des activités pouvant apporter un complément de rémunération à l'activité agricole : gîte, chambre d'hôte : la commune souhaite autoriser le changement de destination pour du logement.

- Considérant les modifications qu'il est projeté d'apporter au PLU arrêté de CAMBO LES BAINS, pour lever les réserves du commissaires faisant suite aux avis des personnes publiques et associées qui ont été joints au dossier d'enquête publique, aux observations du public, tels que consignés dans le rapport, conclusion et avis du commissaire enquêteur, exposés en séance.
- Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal pour avis peut être transmis à la Communauté d'Agglomération Pays Basque en vue de son approbation

Entendu l'exposé de Mme le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal à la majorité des membres présents,

Emet un **avis favorable** sur le projet de PLU préalablement à son approbation par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Ont voté contre : Mme Argitxu Hiriart-Urruty, M. Philippe Bacardartz, Mme Nathalie Aïçaguerre, Mme Amaia Beyrie.

Se sont abstenus : M. Peio Etchelecu, M. Vincent Goytino, M. Patrice Dor, M. Pascal Bourguet.

En application de l'article R 153-21 du code de l'urbanisme la présente délibération sera transmise en sous-préfecture de BAYONNE, et fera l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie de CAMBO LES BAINS, ainsi qu'au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an ci-dessus.

Pour extrait conforme :



13. Jougleux

**Bernadette JOUGLEUX**  
Maire de Cambo-les-Bains  
Kanboko Auzapeza



Acte certifié exécutoire

- Par publication ou notification le 27/11/2018

- Par transmission au Contrôle de Légalité le 27/11/2018