

MAIRIE DE CAMBO-LES-BAINS

20260928-007

KANBOKO HERRIKO ETXEA

(Pyrénées-Atlantiques) 64250

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

SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2026

OBJET / GAIA : Instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et du droit de préemption commercial.

DATE DE CONVOCATION / DEIALDIAREN DATA : 22 septembre 2026.

Nombre de conseillers en exercice / ordezkarien kopuru orokorra :	29
Nombre de présents / hor zirenak :	26
Nombre de votants / bozkatu dutenak :	29

L'an deux mille vingt-six, le vingt-huit septembre, à dix-neuf heures trente, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Peio ETXELEKU, Maire.

Etaient présents : M. Peio Etxeleku, Maire, Mme Emmanuelle Meynier, M. Iban Fortin, Mme Servane Etchegaray, M. Philippe Lautrou, adjoints, Mme Emilie Lafitte, Mme Maria Aristizabal, M. Jean-Paul Alaman, M. Esteban Garrastazu, Mme Véronique Cadepond-Larronde, M. Pascal Bourguet, Mme Maud Gastigard, M. Patrick Larreat, Mme Laetitia Sorhaitz, M. Eric Duphil, Mme Gabrielle Weise Hemery, M. Thierry Chaplain, Mme Arantxa Saint-Martin, M. Michel Falga, Mme Cathy Kranjcevic, Mme Eliane Aizpuru, M. Jean-Noël Magis, Mme Rosalie Dupré, M. Pierre Rouquenelle, Mme Argitxu Hiriart-Urruty, M. Philippe Bacardatz, conseillers municipaux.

Absents ou Excusés : M. Matthieu Haramboure, Mme Myriam Larroulet, M. Christian Devèze, conseillers municipaux.

Procurations : M. Matthieu Haramboure à Mme Emmanuelle Meynier, Mme Myriam Larroulet à M. Peio Etxeleku, M. Christian Deveze à M. Pierre Rouquenelle.

Secrétaire / Idazkaria : A l'unanimité des membres présents, M. Esteban Garrastazu est désigné secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint (art. L.2121-17 du CGCT), le Conseil municipal peut valablement délibérer.

M. le Maire expose au Conseil municipal :

Cambo-les-Bains, station thermale et touristique, compte environ 122 cellules commerciales, dont la majorité est concentrée dans le centre bourg. Le diagnostic commercial présenté le 27 octobre 2025, fondé sur des enquêtes auprès de 103 professionnels, 423 habitants et 311 curistes, met en évidence plusieurs fragilités : le circuit marchand se rétracte dans certaines rues du centre-ville sous l'effet de l'implantation de professions médicales et bancaires, les services à caractère commercial représentant déjà 35 % de l'offre ; environ un commerçant sur cinq atteindra l'âge de la retraite dans les cinq à dix prochaines années, ce qui fait peser un risque sur la transmission des fonds ; la densité commerciale de la commune reste inférieure à celle de stations thermales comparables ; enfin, la commune subit une évasion commerciale vers l'agglomération bayonnaise et les commerces frontaliers.

Le Code de l'urbanisme (articles L. 214-1 et suivants) permet au conseil municipal de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel la commune dispose d'un droit de préemption sur les cessions à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux, ainsi que sur les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m². Ce droit ne porte ni sur les murs commerciaux, ni sur les mutations à titre gratuit. Dans le périmètre, chaque cession doit être précédée d'une déclaration à la commune ; celle-ci dispose de deux mois pour se prononcer, son silence valant renonciation. Le bien préempté doit ensuite être rétrocédé à un commerçant ou à un artisan dans un délai de deux ans, porté à trois ans en cas de

location-gérance, en vue d'une activité préservant la diversité de l'offre. Chaque décision de préemption est prise au cas par cas, sur la base d'un projet de reprise identifié.

Le périmètre proposé, délimité par le plan cadastral annexé à la présente délibération, comprend trois secteurs et toutes les parcelles attenantes à ce périmètre :

- le centre bourg, au haut Cambo, qui regroupe le cœur marchand et les axes commerçants qui le prolongent, avec une extension le long de l'avenue d'Espagne jusqu'au funérarium : c'est la principale concentration commerciale de la commune, où le linéaire est soumis à la pression des activités non commerciales ;
- le secteur du fronton, au bas Cambo, qui correspond au dernier ensemble de commerces de proximité desservant ce quartier résidentiel, dont le maintien est un enjeu de desserte quotidienne pour ses habitants ;
- le secteur de la gare, également au bas Cambo, qui connaît une mutation vers une vocation plus commerciale que la commune souhaite accompagner pour qu'elle bénéficie au commerce et à l'artisanat de proximité.

Conformément à l'article R. 214-1 du Code de l'urbanisme, un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité dans le périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale a été établi ; il est annexé à la présente délibération avec le plan du périmètre. La Chambre de commerce et d'industrie Bayonne Pays Basque et la Chambre de métiers et de l'artisanat ont été consultées sur ce projet et ont rendu un avis favorable.

L'institution du périmètre est sans incidence financière immédiate. L'exercice du droit de préemption sur une cession donnée fera l'objet, le moment venu, d'une décision propre et des crédits correspondants, le bien étant ensuite rétrocédé.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 ;

VU le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et le plan de délimitation du périmètre, annexés ;

VU les avis favorables de la Chambre de commerce et d'industrie Bayonne Pays Basque et de la Chambre de métiers et de l'artisanat ;

Où l'exposé de M. le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal à l'unanimité des suffrages exprimés :

INSTITUE	un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, composé des secteurs du centre bourg, du fronton et de la gare, tel que délimité par le plan annexé, qui seul fait foi ;
SOUJET	au droit de préemption, à l'intérieur de ce périmètre, les cessions à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux, ainsi que celles de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m ² ;
RAPPELLE	que chaque cession dans le périmètre est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable à la commune, le silence gardé pendant deux mois valant renonciation, et que les biens préemptés seront rétrocédés dans les conditions prévues à l'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme ;
AUTORISE	Monsieur le Maire à accomplir les formalités de publicité et de transmission au représentant de l'État et à signer tout document s'y rapportant.

Résultat du vote :

Pour : 28

Contre : 0

Abstentions : 1

Ne prend pas part au vote : 0

Non votants : 0

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits. Pour extrait conforme.



Esteban GARRASTAZU

Saioko idazkaria / Secrétaire de séance



Peio ETXELEKU

Auzapeza / Maire de Cambo-les-Bains