

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

SEANCE DU 2 DECEMBRE 2025

OBJET / GAIA : PLU : modification n°2.

DATE DE CONVOCATION / DEIALDIAREN DATA : 26 novembre 2025.

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 vingt-cinq, le deux décembre, à dix-neuf heures trente, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Christian DEVEZE, Maire.

Etaient présents : M. Christian Devèze, Maire, Mme Eliane Aizpuru, M. Jean-Noël Magis, M. Didier Irastorza, M. Robert Poulou, Mme Christiane Hargain-Despéries, M. Vincent Goytino, adjoints, Mme Corinne Othatceguy, M. Jean-Paul Eyherachar, Mme Isabelle Ayerbe, M. Roger Barbier, Mme Bernadette Remeau, Mme Carmen Gonzalez, Mme Joana Lacarra, M. Jean-Pierre Gogny, M. François Hayet, M. Peio Etxeleku, M. Jean-François Lacosta, Mme Argitxu Hiriart-Urruty, M. Philippe Bacardatz, Mme Nathalie Aïçaguerre, M. Jean-Paul Alaman, Mme Amaia Beyrie, M. Alain Boscq, M. Xabier Heguy, conseillers municipaux.

Absents ou Excusés : Mme Yolande Huguenard, Mme Marie Aristizabal, adjointes, M. Jean-Jacques Lassus, M. Sébastien Carre, conseillers municipaux.

Procurations : Mme Yolande Huguenard à Mme Eliane Aizpuru ; Mme Maria Aristizabal à M. Peio Etxeleku ; M. Jean-Jacques Lassus à M. Vincent Goytino ; M. Sébastien Carre à M. Christian Devèze.

Secrétaire / Idazkaria : A l'unanimité des membres présents, Mme Joana Lacarra est désignée secrétaire de séance.

M. Magis, adjoint à l'urbanisme, rappelle au Conseil municipal de Cambo-les-Bains que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cambo-les-Bains a été approuvé le 2 février 2019 et modifié par modification simplifiée n°1 le 26 septembre 2020, par déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU le 30 septembre 2023 et par modification n°1 le 7 décembre 2024.

Par arrêté du 18 décembre 2024 modifié par arrêté du 19 mars 2025 du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, a été engagée la procédure de modification n°2 du PLU afin d'apporter au PLU de nouveaux amendements entrant dans le champ d'application de la procédure définie à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

I. L'objet de la procédure de modification n°2 du PLU de Cambo-les-Bains :

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Cambo-les-Bains a pour objet de procéder à diverses évolutions règlementaires entrant dans le champ d'application de la procédure de modification définie à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, dont les principales sont :

- Faire évoluer le zonage du secteur Beaulieu de UEb en UBa pour permettre la réalisation d'un projet de logements ;
- Faire évoluer une partie du secteur centre-ville : UC en UE, UC en UCt et UE en UB ;

- Corriger des erreurs matérielles de zonage et graphique ;
- Mettre à jour le zonage de deux parcelles à la suite de l'abrogation partielle du PLU par décision du Tribunal administratif de Pau en date du 12/07/2022 ;
- Modifier, dans les zones U, des dispositions du règlement écrit concernant la constructibilité dans les Espaces Verts Protégés (EVP) ;
- Modifier l'article 9 du secteur UCt relatif à l'emprise au sol maximale des constructions ;
- Modifier l'article 3 dans toutes les zones urbaines afin de permettre un accès différent, sous conditions, lors de divisions foncières ;
- Supprimer des densités dans l'article 2 de la zone 1 AU mais les ajouter aux OAP ;
- Modifier la densité maximale de logements d'une OAP (Antchuberroa) ;
- Supprimer le seuil minimal de logements locatifs sociaux indiqué dans toutes les OAP (car déjà prévu au règlement qui s'appliquera de fait) et préciser la rédaction ;
- Modifier les dispositions générales du règlement portant sur le stationnement et les équipements compris dans les superstructures (articles 10 et 7) ;
- Corriger des erreurs matérielles de règlement écrit ;
- Spécifier les voies concernées dans l'article 2 des zones UB et UE ;
- Modifier, créer et/ou supprimer des emplacements réservés ;
- Annexer l'arrêté n° 64-2025-07-17-00013 du 17 juillet 2025 portant classement de massifs forestiers à risques feux de forêt, des communes concernées par le risque feux de forêt et définissant les Obligations Légales de Débroussailllements (OLD), ainsi que la carte des secteurs d'OLD.

II. Les effets du projet sur l'environnement et l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) :

→ Les objets abordés dans la modification n°2 du PLU de Cambo-les-Bains concernent des évolutions localisées à des secteurs géographiques (OAP, emplacements réservés, zones urbaines) et des changements apportés au règlement et aux OAP sur des points précis (mixité sociale, occupation du sol, accès et desserte, emprise au sol, stationnement, espaces verts protégés).

La majorité des évolutions qui font l'objet d'une localisation précise, ne sont pas réalisées sur des sites présentant des sensibilités écologiques ou patrimoniales particulières ou des enjeux en matière de ressources ou de risques. De plus, les changements apportés aux OAP et au règlement ne sont pas de nature à impacter un espace présentant des enjeux en termes de biodiversité, de patrimoine, de paysage, de risque ou de ressource.

De manière générale, ces modifications ne conduisent pas à augmenter les pressions sur la biodiversité ou les ressources naturelles. Ces changements n'augmentent pas la vulnérabilité du territoire et des personnes face aux nuisances et aux risques. Ces évolutions n'induisent pas de nouvelles consommations d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Compte tenu des changements à apporter au PLU de Cambo-les-Bains, la modification n°2 du document d'urbanisme communal ne présente pas d'incidences susceptibles de porter atteinte à l'environnement et la santé humaine. Par conséquent, la procédure de modification n°2 du PLU de Cambo-les-Bains ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

En application des dispositions du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

→ L'autorité environnementale a rendu un avis conforme n° 2025ACNA51 le 20 mai 2025, concluant à l'absence de nécessité de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains. Le Conseil Communautaire a confirmé la décision par délibération du 21 juin 2025.

III. Les avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification n°2 du PLU :

A compter du 1^{er} avril 2025, le dossier tel que précédemment notifié à l'Autorité environnementale (MRAe) a été notifié pour avis aux Personnes publiques associées, à savoir : Messieurs les Préfet, Sous-Préfet et Directeur de la DDTM des Pyrénées-Atlantiques, Messieurs les Présidents des Conseil Régional, Conseil Départemental, Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque & Seignanx, Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour, Communauté d'Agglomération Pays Basque (au titre de sa compétence PLH), Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture, INAO et SNCF Réseau, Monsieur le Maire de Cambo-les-Bains.

Au total, cinq personnes publiques associées ont émis un avis sur le projet de modification n°2 du PLU :

- Le 20 mai 2025, un avis favorable de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) assorti d'une remarque. Rappelant de justifier la hausse du besoin en logement sur la commune ou revoir en conséquence à la baisse les besoins en surfaces à urbaniser sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Le 13 mai 2025, un avis avec observations du Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour, évoquant, d'une part, l'intérêt dans le secteur Antchuberroa de densifier ces zones urbaines puisque dans l'esprit du PDM de développer de l'habitat dans les zones desservies en transport en commun, et d'autre part, le conseil d'avoir pour le projet du site Beaulieu une jauge revue à la baisse, notamment pour les places visiteurs, afin de favoriser l'accès au site par d'autres types de transport (à vélo, à pieds, ou par les deux lignes de bus qui desservent le site). Une proposition de mutualisation entre les trois destinations (logement, commerce et bâtiment de formation) est également évoquée.
- Le 22 mai 2025, un avis favorable sur le projet du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque & Seignanx, assorti de 2 réserves et 2 recommandations :
 - Augmenter le taux de logements sociaux : Pour les communes concernées par la loi SRU, des taux de production de logements sociaux d'au moins 60% de la production programmée sont fixés.
 - Augmenter les densités minimales : Proposer des densités minimales telles que définies dans le SCoT.
 - Recommandation de création d'une OAP sur le site de Beaulieu afin de s'assurer que les réflexions menées soient réellement intégrées et que les objectifs portés par la collectivité soient pérennisés.
 - Souhait que la collectivité vérifie l'intégrité des espaces non bâtis identifiés comme sensibles et leur participation à la lutte contre le changement climatique n'est pas mis en péril si la modification d'une règle concernant les espaces verts protégés est maintenue. 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 28 avril 2025, un avis sans réserve de la CAPB (au titre de sa compétence PLH),
- Le 7 mai 2025, un avis favorable de la Chambre d'Agriculture assorti de 2 remarques :
 - Pour l'emplacement réservé n°103 en zone agricole ; valider avec l'exploitant agricole du positionnement de la bâche incendie pour s'assurer que celle-ci ne générera pas des contraintes sur l'usage de la parcelle.
 - Défavorable au maintien de l'emplacement réservé (ER n°84C). Son maintien sur la parcelle n° BO 46 n'apparaît pas justifié. Il semble que celui répondait à un ancien projet de zone d'activité. Son positionnement au milieu de la parcelle agricole n° BO 46 apparaît ainsi incohérent.

IV. Le déroulé de l'enquête publique, les conclusions motivées et l'avis du Commissaire enquêteur:

Par arrêté du 6 juin 2025, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque a prescrit l'ouverture et fixé les modalités de l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains.

L'enquête publique s'est tenue en Mairie de Cambo-les-Bains pendant 31 jours, du lundi 30 juin au mercredi 30 juillet inclus, sous l'autorité de Monsieur Michel CAZAUBON en qualité de Commissaire Enquêteur, désigné Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Pau le 5 juin 2025 et qui a tenu 3 permanences.

Pendant toute la durée de l'enquête,

- le public a pu consulter le dossier d'enquête publique, constitué d'une version papier (consultable en Mairie de Cambo-les-bains), d'une version dématérialisée (consultable sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque), et comprenant :
 - le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains tel que préalablement soumis à l'examen de l'Autorité environnementale (MRAe) et des Personnes publiques associées (cf. sa présentation synthétique ci-avant) ;
 - un dossier administratif d'enquête publique incluant notamment : une note de présentation de l'enquête et du projet de modification n°2 du PLU ; le positionnement de l'enquête publique dans la procédure ; l'arrêté d'engagement de la procédure ; l'arrêté prescrivant l'enquête publique ; l'avis d'enquête publique ; l'ensemble des avis émis par les Personnes publiques associées ; l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe); les textes réglementaires relatifs aux enquêtes publiques ainsi qu'à la procédure de modification des PLU ; des annexes ;
 - un registre d'enquête papier et un registre électronique ;
- le public a pu formuler ses observations par écrit sur le registre papier mis à sa disposition en Mairie de Cambo-les-Bains ; il a pu également les adresser par voie postale au Commissaire enquêteur ou encore les formuler sur un registre dématérialisé accessible et sécurisé ou par mail à envoyer à l'adresse indiquée du registre dématérialisé ;
- en outre, un accès gratuit au dossier d'enquête et au registre dématérialisés a été garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Cambo-les-Bains.

Au terme de l'enquête publique, il ressort du Rapport d'enquête de Monsieur le Commissaire Enquêteur établi le 21 août 2025 que, notamment :

- L'enquête publique s'est déroulée durant 31 jours consécutifs sans révéler d'incident ou d'insuffisances. Les mesures de publicité prévues par les textes en vigueur ont été respectées. En outre, l'information a été portée à la connaissance du public sur les panneaux électroniques municipaux ainsi que dans les quartiers de la commune et sur les lieux présentant les enjeux les plus importants de cette modification n°2 du plan local d'urbanisme de CAMBO-LES-BAINS. L'accès au dossier d'enquête, sous ses deux versions matérialisée (papier) et dématérialisée (internet) n'a révélé aucune difficulté de nature à vicier l'effectivité de la consultation. En dépit de la faiblesse du nombre d'observations déposées tant sur le registre « papier » que sur le registre dématérialisé, le nombre important de consultations du dossier d'enquête dématérialisé est un indicateur révélant l'intérêt suscité par la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS. Le public s'est présenté durant les permanences du commissaire enquêteur tenues dans la salle du Conseil municipal, lieu facilement accessible et connu du public. Il en résulte que la procédure d'enquête publique s'est effectuée de manière satisfaisante.
- La mutation réglementaire du site de Beaulieu va permettre de valoriser un potentiel foncier disponible pour le dédier à la création d'une nouvelle centralité dans le quartier de Basseboure, desservi par les transports en commun, mais éloigné du centre historique et de ses différentes fonctions urbaines. Les objectifs urbanistiques assignés à ce projet, associés aux évolutions réglementaires souhaitées par la présente modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS pour l'expression de la densité et de la répartition des types de

logements susceptibles d'être accueillis tant sur le site de Beaulieu que sur les trois secteurs dotés d'orientations d'aménagement et de programmation « Hayderria », « Antochuberroa », « entrée sud en limite d'Itxassou » devraient permettre à la commune de CAMBO-LES-BAINS de combler de manière significative le déficit de logements locatifs sociaux grâce à la stimulation d'un taux minimum de logements sociaux porté à 60 % des logements programmés dans les opérations conformément à l'engagement pris par la commune de s'y contraindre dans les trois secteurs cités en réponse à l'observation du syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du Pays-Basque et du Seignanx.

- Les mutations réglementaires présentées comme des ajustements pour desserrer les contraintes s'opposant à l'évolution du service départemental de secours et d'incendie, ou pour permettre l'adaptation des conditions de logement des personnels du diocèse ou le développement d'un hôtel restaurant situé en centre-ville sont justifiées, car elles ne bouleverseront pas le tissu actuel et répondent à un souci d'adaptabilité opportune de la règle d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les corrections d'erreur matérielles proposées par la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS pour purger le règlement d'urbanisme et son document graphique des scories gênantes pour l'application du droit des sols améliorent la lisibilité de la règle.
- Les évolutions souhaitées pour les emplacements réservés concernés par la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS motivées par la réalisation des acquisitions les concernant, par l'abandon des projets qui les sous-tendent ou par l'adaptation à de nouveaux besoins, sont justifiées et ne bouleversent pas l'économie générale du plan local d'urbanisme de la commune.
- Les modifications rédactionnelles souhaitées par la présente modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS pour l'assouplissement de certaines dispositions répondent aux enseignements tirés de la pratique de l'application du droit des sols ; elles améliorent la lisibilité de la règle et sont de nature à faciliter les relations entre les administrés et les services lors de l'instruction des demandes d'autorisation en matière d'urbanisme.
- Le classement de deux parcelles en zone A, rétablissant une disposition issue du précédent plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS prévue par la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune se justifie, car il répond à une injonction juridictionnelle prononcée le 12 juillet 2022. Cependant, l'annulation intervenue par la même décision juridictionnelle sur la parcelle cadastrée AS n°36 doit faire l'objet d'une réponse réglementaire sans délai alors qu'elle ne peut être satisfaite par la présente procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune.
- Les demandes formulées par le public quant aux changements de destinations d'anciennes constructions ou quant à l'octroi de constructibilité dans les espaces naturels ou agricoles sortent du champ de la présente modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS et ainsi ne peuvent recevoir de réponse dans le cadre de la présente procédure.
- S'agissant de la délimitation des territoires dans lesquels s'applique l'obligation légale de débroussaillage, la mise à jour de la liste des annexes du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS se disjoint de la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune.

Le 21 août 2025, Monsieur le Commissaire Enquêteur a donc formulé ses conclusions motivées et émis un avis sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains :

Avis favorable sous réserve que soit modifié l'article 2 du règlement de la zone 1AU afin d'y introduire une disposition tendant à porter à 60 % la réalisation de logements sociaux dans les trois secteurs dotés d'orientations d'aménagement et de programmation « Hayderria », « Antchuberroa » et « entrée sud en limite d'Itxassou ».

Le Commissaire enquêteur a par ailleurs émis 3 recommandations : une relative au fait d'engager l'élaboration des nouvelles dispositions à appliquer à la parcelle AS n°36, une deuxième au sujet de la référence aux articles R.151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme pour la modification prévue à l'article 10 des dispositions générales, et enfin une troisième en rapport avec la mise à jour des annexes qui pourrait se disjoindre du projet de modification.

V. Les amendements qu'il est proposé d'apporter au projet à la suite de l'enquête publique :

Préalablement à l'approbation de la modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains, il apparaît opportun de :

- 1 - Donner suite à la recommandation formulée par la MRAe relative à la justification de la hausse du besoin en logement sur la commune : La justification est apportée dans la notice de présentation et par les attentes du PLH rappelées dans le rapport de présentation du PLU. Malgré tout, la notice de présentation est clarifiée.
- 2 - Lever les deux réserves émises par le SCoT :
 - Le porteur de projet et la Ville de Cambo-les-Bains sont favorables au fait d'augmenter à 60% la part de logement social produit au sein des OAP.
 - Le porteur de projet et la Ville de Cambo-les-Bains sont favorables au fait d'augmenter la densité à 45 lgts/ha dans toutes les OAP.
- 3 - Donner suite pour amendement à une remarque de la Chambre d'Agriculture sur l'Emplacement Réserve 84c : cet ER est supprimé puisqu'il n'est plus justifié. Par ailleurs, l'emplacement réservé créé est le n°109 et non le n°103 (car déjà existant au PLU).
- 4 - Donner suite pour amendement du dossier à certaines observations du public :
 - correction du nom du collège St Michel Garicoits
 - clarifier la notice de présentation concernant la production de logements projetés sur la commune
 - modifier l'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU et l'article UE6 du règlement du PLU
- 5 - Lever la réserve de Monsieur le Commissaire enquêteur et suivre une recommandation :
 - La personne publique responsable lève la réserve en portant à 60% le taux de logement sociaux dans les trois secteurs d'OAP « Hayderria », « Antchuberroa » et « entrée sud en limite d'Itxassou » dans le projet de modification n°2 du PLU.
 - L'article 10 du règlement des dispositions générales est modifié pour faire référence aux articles R.151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

Il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement aux pièces composant la modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains compte tenu, notamment, des éléments de réponse apportés par la collectivité dans son Mémoire en réponse aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique ainsi qu'aux avis joints au dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, le tableau joint en annexe 1, fait la synthèse de l'ensemble des avis MRAe, PPA et observations du public, des éléments de réponse du porteur de projet (CAPB) et de la prise en compte dans le dossier de modification du PLU.

VI. Le dossier amendé en conséquence et prêt à être approuvé :

Le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains amendé à la suite de l'enquête publique au regard des avis des Personnes publiques associées, des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, des conclusions motivées et de l'avis de Monsieur le Commissaire enquêteur, est prêt à être approuvé.

Le Conseil municipal, où l'exposé de M. Magis et après en avoir délibéré, à la majorité des suffrages exprimés :

EMET un avis favorable au dossier du projet de modification n°2 du PLU,

APPROUVE la procédure du projet de modification n°2 du PLU.

Ont voté contre : M. Peio Etxeleku (avec pouvoir), M. Jean-François Lacosta, Mme Argitxu Hiriart-Urruty, M. Philippe Bacardatz, Mme Nathalie Aïçaguerre, M. Jean-Paul Alaman, Mme Amaia Beyrie, M. Alain Boscq, M. Xavier Heguy.

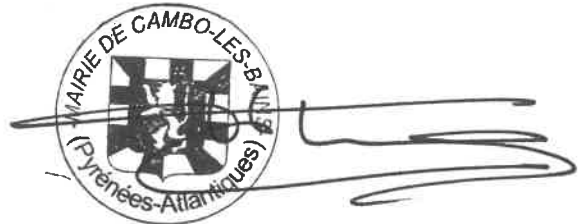
Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus.

Pour extrait conforme :



Joana LACARRA

Secrétaire de séance / Saioko idazkaria



Christian DEVEZE

Maire de Cambo-les-Bains / Kanboko Auzapeza