

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**SEANCE DU 6 DECEMBRE 2025**

**OJ N° 056 - Urbanisme et aménagement de l'espace.**

**Approbation de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains.**

Date de la convocation : 21 novembre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 232

Président de séance : Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

**PRESENTS :**

ABADIE Jean-Marc, ABBADIE Arnaud, ACCOCEBERRY Ximun, AIRE Xole représentée par MARTINEZ Claude suppléant, AIZPURU Eliane, ALDANA-DOUAT Eneko, ALLEMAN Olivier, ALQUIÉ Nicolas, ALZURI Emmanuel, ANCHORDOQUY Jean-Michel, ANGLADE Jean-François, ARAMENDI Philippe, ARHANCHIAGUE Jean-Pierre, ARHIE Cyril représenté par ETCHEVERRY Pierre-Michel suppléant, ARHANCET Martine, ARLA Alain, AROSTEGUY Maider, ARRABIT Bernard, ARROSSAGARAY Pierre, AYPHASORHO Sylvain, BACHO Sauveur, BARANTHOL Jean-Marc, BARETS Claude, BARUCQ Guillaume, BÈGUE Catherine (jusqu'à l'OJ N°65), BEHOTEGUY Maider (jusqu'à l'OJ N°70), BELLEAU Gabriel, BERÇAÏTS Christian (jusqu'à l'OJ N°38), BERTHET André, BETAT Sylvie, BICAIN Jean-Michel représenté par ZUBELDIA Maitena suppléante, BIDART Jean-Paul représenté par LARRAMENDY Jean-Marc suppléant, BISAUTA Martine, BIZOS Patrick, BLEUZE Anthony, BONZOM Jean-Marc, BORDES Alexandre, BUSSIRON Jean Yves, BUTORI Nicole, CACHENAUT Bernard, CACHENAUT François, CAILLABA Bénédicte, CAPENDEGUY Santiago, CARRERE Bruno, CARRERE Sébastien, CARRICART Pierre, CASABONNE Bernard, CASCINO Maud, CASET-URRUTY Christelle, CASTEL Sophie, CENDRES Bruno, CHAFFURIN André, CHAPAR Marie-Agnès, CHASSERIAUD Patrick (jusqu'à l'OJ N°42), CHAZOUILLERES Edouard, COLAS Véronique, CORRÉGÉ Loïc, COURCELLES Gérard, CROUZILLE Cédric, CURUTCHARRY Antton, CURUTCHET Maitena, DAGORRET François, DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine, DAMESTOY Hervé, DAMESTOY Odile, DANTIACQ Pascal, DARASPE Daniel, DARRICARRERE Raymond, DELGUE Lucien, DEQUEKER Valérie, DESTRUHAUT Pascal, DIRATCHETTE Emile, DUBLANC Gilbert, DUBOIS Alain, DUHART Agnès, DURRUTY Sylvie, DUTARET-BORDAGARAY Claire, DUZERT Alain, ECENARRO Kotte, ECHEVERRIA Andrée, ELGART Xavier, ELHORGA Bernard, ERGUY Chantal, ERREMUNDEGUY Joseba, ESTEBAN Mixel, ETCHAMENDI Nicole, ETCHART Jean-Louis, ETCHEBER Pierre, ETCHEBERRY Jean-Jacques, ETCHEGARAY Jean-René, ETCHEGARAY Patrick, ETCHEMENDY Jean, ETCHEMENDY René, ETCHENIQUE Philippe, ETCHEVERRY Michel, ETXELEKU Peio, EYHERABIDE Pierre, FONTAINE Arnaud, FOURNIER Jean-Louis, GALLOIS Françoise, GASTAMBIDE Arño, GAVILAN Francis (jusqu'à l'OJ N°70), GONZALEZ Francis, GOYHENEIX Joseph, HARAN Gilles, HARDOUIN Laurence, HARDOY Pierre, HIRIGOYEN Roland, HOSET Muriel, HUGLA David, IBARRA Michel, IDIART Michel (jusqu'à l'OJ N°62), IHIDOY Sébastien, INCHAUSPE Laurent représenté par ETCHEVERRY Martine suppléante, IPUTCHA Jean-Marie, IRIART Alain, IRIART Jean-Pierre, IRIART BONNECAZE DEBAT Carole, IRIGOYEN Jean-François (jusqu'à l'OJ N°29), IRUME Jean-Michel, JAUREGUY Christophe, JAURIBERRY Bruno, KAYSER Mathieu (jusqu'à l'OJ N°29), KEHRIG COTTENÇON Chantal (jusqu'à l'OJ N°68), LABADOT Louis, LABEGUERIE Marc, LABORDE Michel, LABORDE LAVIGNETTE Jean-Baptiste, LACASSAGNE Alain, LACOSTE Xavier, LAFLAQUIERE Jean-Pierre, LAIGUILLON Cyrille, LARRALDE André, LARRANDA Régine, , LASERRE Marie, LAUQUÉ Christine, LEIZAGOYEN Sylvie, LETCHAUREGUY Maite, LOUGAROT Bernard, LUCHILO Jean-Baptiste, MAILHARIN Jean-Claude, MARTI Bernard, MARTIAL ETCHEGORRY Nathalie, MARTIN-

DOLHAGARAY Christine, MASSÉ Philippe, MASSONDO Charles, MASSONDO BESSOUAT Laurence, MIALOCQ Marie-Josée, MILLET-BARBÉ Christian, MOCHO Joseph (jusqu'à l'OJ N°62), NARBAIS-JAUREGUY Éric, NÉGUELOUART Pascal, OÇAFRAIN Gilbert, OÇAFRAIN Jean-Marc, OÇAFRAIN Michel, OLÇOMENDY Daniel, OLIVE Claude, PARGADE Isabelle, PARIS Joseph, PINATEL Anne, PITRAU Maite, PONS Yves, POYDESSUS Dominique, POYDESSUS Jean-Louis, PRAT Jean-Michel, PRÉBENDÉ Jean-Louis, QUEHEILLE Jean-Marie, QUIHILLALT Pierre, ROQUES Marie-Josée, RUSPIL Iban, SAINT-ESTEVEN Marc, SALDUMBIDE Sylvie, SAMANOS Laurence, SANS Anthony, SANSBERRO Thierry, SERRES-COUSINÉ Christine, SERVAIS Florence, SUQUILBIDE Martin, TELLIER François, THICOIPE Xabi, TRANCHE Frédéric, UGALDE Yves, URRUTIAGUER Sauveur, UTHURRALT Dominique, VALS Martine, VAQUERO Manuel, VERNASSIERE Marie-Pierre, YBARGARAY Jean-Claude.

ABSENTS OU EXCUSES :

ACCURSO Fabien, ALDACOURROU Michel, ARZELUS ARAMENDI Paulo, BIDEGAIN Arnaud, BIDEGAIN Gérard, BOUR Alexandra, BURRE-CASSOU Marie-Pierre, CAPDEVIELLE Colette, CARRIQUE Renée, CASTREC Valérie, COTINAT Céline, DALLET Emmanuelle, DARGAINS Sylvie, DAVANT Allande, DE LARA Manuel, DEMARcq-EGUIGUREN Solange, DE PAREDES Xavier, DERVILLE Sandrine, DUPREUILH Florence, DURAND PURVIS Anne-Cécile, ERDOZAINCY-ETCHART Christine, ETCHEVERRY Pello, FOSSECAVE Pascale, GARICOITZ Robert, GOMEZ Ruben, GUILLEMIN Christian, HIRIGOYEN Fabiene, INCHAUSPE Henry, IRIGOIN Jean-Pierre, JOCOU Pascal, ITHURRALDE Éric, IRIBARNE Pascal, LARRASA Leire, LASSERRE Florence, LAVIGNE Dominique, LOUPIEN-SUARES Déborah, MOUESCA Colette, NABARRA Dorothée, NADAUD Anne-Marie, PEREZ Stéphanie, TURCAT Joëlle, URRUTIA Félicien, URRUTICOECHEA Egoitz, URRUTY Pierre.

PROCURATIONS :

ARZELUS ARAMENDI Paulo à HARAN Gilles, BÈGUE Catherine à POYDESSUS Jean-Louis (à compter de l'OJ N°66), BEHOTEGUY Maider à HOUEt Muriel (à compter de l'OJ N°71), BIDEGAIN Arnaud à CASET URRUTY Christelle, BIDEGAIN Gérard à MASSONDO Charles, BURRE-CASSOU Marie-Pierre à ETXELEKU Peio, CAPDEVIELLE Colette à MARTI Bernard, CARRIQUE Renée à BARANTHOL Jean-Marc, CHASSERIAUD Patrick à SERVAIS Florence (à compter de l'OJ N°43), CASTREC Valérie à BERTHET André, DALLET Emmanuelle à DARASPE Daniel, DE LARA Manuel à MASSE Philippe, DE PAREDES Xavier à CROUZILLE Cédric, DERVILLE Sandrine à ECENARRO Kotte, DURAND PURVIS Anne-Cécile à LABORDE Michel, ERDOZAINCY-ETCHART Christine à LARRALDE André, ETCHEVERRY Pello à VAQUERO Manuel, GUILLEMIN Christian à PARIS Joseph, HIRIGOYEN Fabiene à HIRIGOYEN Roland, IRIGOYEN Jean-François à ETCHEGARAY Jean-René (à compter de l'OJ N°30), ITHURRALDE Eric à POYDESSUS Dominique, JOCOU Pascal à BEHOTEGUY Maider (jusqu'à l'OJ N°70), KAYSER Mathieu à COURCELLES Gérard (à compter de l'OJ N°30), KEHRIG COTTENÇON Chantal à TRANCHE Frédéric (à compter de l'OJ N°69), LARRASA Leire à ALDANA-DOUAT Eneko, LOUPIEN-SUARES Déborah à MILLET BARBE Christian, MOUESCA Colette à OLIVE Claude, NADAUD Anne-Marie à DAMESTOY Hervé, TURCAT Joëlle à DEQUEKER Valérie, URRUTICOECHEA Egoitz à PITRAU Maite, URRUTY Pierre à QUIHILLALT Pierre.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Joseba ERREMUNDEGUY

Modalités de vote : VOTE ELECTRONIQUE

**OJ N° 056 - Urbanisme et aménagement de l'espace.**

**Approbation de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains.**

Rapporteur : Monsieur Bruno CARRERE

Mes chers collègues,

**I. L'historique et l'objet de la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains :**

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.

La procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme a été engagée par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 18 décembre 2024, modifié par arrêté du 19 mars 2025.

Ce projet de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains a ainsi pour objectif 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, près de 4 ha occupés par les bâtiments et le parc d'un établissement de soin fermé depuis 2013, de UEb en UBa pour permettre la réalisation d'un projet urbain mixant logements, commerces et équipements en renouvellement urbain dans un secteur central de la commune ;
- faire évoluer une partie du secteur centre-ville :
  - UC en UE : sur le terrain d'emprise du SDIS pour un zonage plus adapté qui permettrait l'extension et la mise aux normes des constructions ;
  - UC en UCT : correspondant au zonage de l'hôtel restaurant « la villa bleue » afin de permettre une diversification économique et l'implantation, en plus de l'activité hôtel et restaurant, d'une résidence de tourisme ou résidence seniors notamment ;
  - UE en UB : pour que le collège puisse réaliser quelques logements permettant d'accueillir des membres du diocèse ;
- 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 du 12 juillet 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 afin de clarifier la règle lors de l'instruction ;
- 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 faire figurer dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin qu'elles puissent figurer dans un rapport de compatibilité ;
- modifier la densité maximale de logements de l'OAP « Antchuberroa » qui était comprise entre 20 log. /ha et 30 log. /ha. Pour relever le plafond de densité à 45 log. /ha via la présente modification ;

- supprimer le seuil minimal de logements locatifs sociaux indiqué dans les OAP (car déjà prévu au règlement qui s'appliquera de fait dans un rapport de conformité) et en 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 observées dans le 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 débroussaillements (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 le cadre de la modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains concernent des secteurs géographiques précisément localisés (OAP, emplacements réservés, zones urbaines) et des points précis du règlement et des OAP (mixité sociale, occupation du sol, accès et desserte, emprise au sol, stationnement, espaces verts protégés).

La majorité de ces évolutions 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. Elles n'augmentent pas la vulnérabilité du territoire et des personnes face aux nuisances et aux risques. Enfin, ces évolutions n'induisent pas de nouvelles consommations d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Ainsi, la modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains 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 en ce sens 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 motivée 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<sup>er</sup> avril 2025, le dossier, tel que précédemment transmis à l'Autorité environnementale, a été notifié pour avis aux personnes publiques associées, à savoir : Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, Monsieur le Sous-Préfet de Bayonne et Monsieur le Directeur départemental des Territoires de la Mer des Pyrénées-Atlantiques, Messieurs les Présidents de la Région Nouvelle-Aquitaine, du Département des Pyrénées-Atlantiques, du Syndicat mixte du SCoT Pays Basque et Seignanx, du Syndicat des

Mobilités Pays Basque-Adour, et de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (au titre de sa compétence programme local de l'habitat), de la Chambre de commerce et d'industrie du Pays Basque, de la Chambre des métiers et de l'artisanat du Pays Basque, de la Chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques, Monsieur le Directeur de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) , Monsieur le Directeur SNCF Réseau et 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 naturel, agricole ou forestier ;
- 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 dans l'esprit du plan de mobilité (PDM) qui vise à développer l'habitat dans les zones desservies en transport en commun, et d'autre part, le conseil de revoir à la baisse la jauge de stationnements sur le site de projet Beaulieu, 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 prévues sur le site (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 et Seignanx, assorti de 2 réserves et 2 recommandations :
  - o augmenter le taux de logements sociaux : le Syndicat précise que, 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 par le SCoT arrêté ;
  - o augmenter les densités minimales : le SCoT arrêté définit en effet les densités résidentielles moyennes minimales attendues par opération. Dans les villes structurantes de l'espace de vie intermédiaire, dont fait partie Cambo-les-Bains, la densité minimale attendue est de 35 logements /ha par opération ;
  - o 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 ;
  - o concernant les espaces verts protégés, le SCoT souhaite que la règle ne soit pas modifiée et invite la Communauté d'Agglomération à vérifier que cette procédure de modification ne mette pas en péril l'intégrité des espaces non bâties identifiés comme sensibles et leur participation à la lutte contre le changement climatique ;
- le 28 avril 2025, un avis sans réserve de la CAPB au titre de sa compétence programme local de l'habitat ;
- le 7 mai 2025, un avis favorable de la Chambre d'agriculture assorti de 2 remarques :
  - o pour l'emplacement réservé n°103 en zone agricole, il est demandé de valider avec l'exploitant agricole le positionnement de la bâche incendie pour s'assurer que celle-ci ne générera pas de contraintes quant à l'usage de la parcelle ;
  - o une demande de suppression de l'ER n°84C situé sur la parcelle n° BO 46, dont la justification (ancien projet de zone d'activité) n'est plus d'actualité. 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 2025 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 ; 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 portant sur la modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains, il ressort notamment du rapport d'enquête de Monsieur le commissaire-enquêteur établi le 21 août 2025 que :

- l'enquête publique s'est déroulée durant 31 jours consécutifs sans présenter d'incidents 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 ; quartier desservi par les transports en commun, mais éloigné du centre historique et de ses différentes fonctions urbaines ;
  - les objectifs urbanistiques et les évolutions réglementaires retenus par la présente modification, notamment en prenant en compte la réserve du Syndicat mixte du SCoT en portant à 60 % le taux de logements sociaux sur le site de Beaulieu et les 3 secteurs à OAP de « Hayderria », « Antchuberroa » et « Entrée sud en limite d'Itxassou », sont de nature à permettre à la commune de Cambo-les-Bains de combler de manière significative son déficit en logements locatifs sociaux ;
  - les ajustements réglementaires visant à permettre l'évolution du service départemental de secours et d'incendie, l'adaptation des conditions de logement des personnels du diocèse ou le développement d'un hôtel restaurant situé en centre-ville sont justifiés, dans la mesure où ils ne bouleverseront pas le tissu urbain actuel et répondent à un souci d'adaptabilité opportune de la règle d'occupation ou d'utilisation du sol ;
  - les corrections d'erreurs matérielles proposées par la présente procédure permettent de purger le règlement d'urbanisme et son document graphique des éléments gênants pour l'application du droit des sols et améliorent la lisibilité de la règle ;
  - les évolutions relatives aux emplacements réservés sont motivées - soit par la réalisation des acquisitions les concernant, soit par l'abandon des projets qui les sous-tendent soit enfin 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 visant à assouplir 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 PLU de la commune de Cambo-les-Bains, répond à une injonction juridictionnelle prononcée le 12 juillet 2022. Cependant, l'annulation intervenue lors de la même décision juridictionnelle sur la parcelle cadastrée AS n°36 doit faire l'objet d'une réponse réglementaire sans délai, mais ne peut être satisfaite par la présente procédure de modification n° 2 du PLU ;
  - 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 du PLU et ne peuvent donc être prises en compte dans le cadre de la présente procédure ;
  - s'agissant de la délimitation des territoires dans lesquels s'applique l'obligation légale de débroussaillement, la mise à jour de la liste des annexes du PLU de la commune de Cambo-les-Bains est disjointe de la présente procédure de modification.

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 portant 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 : la première invitant la Communauté d'Agglomération à engager la procédure adaptée à la prise en compte de la

décision de justice relative à la parcelle AS n°36, la deuxième consistant à viser les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme (articles précisant les destinations et sous-destinations) à l'article 10 des dispositions générales et enfin, la troisième en rapport avec la mise à jour des annexes dans le cadre d'une procédure *ad hoc*.

## **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 donc opportun de :

1/ donner suite à la recommandation formulée par la MRAe relative à la justification de la hausse du besoin en logements sur la commune. La justification est apportée dans la notice de présentation et les attentes du PLH rappelées dans le rapport de présentation du PLU. La notice de présentation est clarifiée ;

2/ lever deux réserves émises par le Syndicat mixte du SCoT Pays basque et Seignanx en portant à 60 % la part de logement social produit au sein des OAP et en portant la densité des opérations à 45 logements /ha dans toutes les OAP ;

3/ donner suite à une remarque de la Chambre d'agriculture sur l'emplacement réservé 84c. Cet ER est supprimé, n'étant plus justifié. Par ailleurs, l'emplacement réservé créé est le n°109 et non le n°103 (numéro déjà existant au PLU) ;

4/ donner suite à certaines observations du public :

- correction du nom du collège St Michel Garicoits ;
- clarifier la notice de présentation concernant la production de logements projetée 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 :

- le taux de 60 % de logements sociaux est retenu 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 relatif aux 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'autres amendements aux pièces composant le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains, compte tenu notamment des éléments de réponse apportés par le porteur de projet 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 tel qu'amendé 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, exposés en séance comprend :

- un sommaire ;
- une notice de présentation, amendée à la suite de l'enquête publique ;
- les pièces du PLU modifiées ;
- des annexes.

Ce dossier est prêt à être approuvé.

## **VII. Informations des conseillers communautaires :**

Il est précisé que les documents suivants ont été remis le 21 novembre 2025 aux conseillers communautaires, à savoir :

- la convocation à la séance du Conseil communautaire du 6 décembre 2025 ;
- l'ordre du jour de la séance du Conseil communautaire du 6 décembre 2025 ;
- le projet de délibération valant note explicative de synthèse, accompagné de son annexe (dossier de modification n°2 du PLU de Cambo-les-Bains amendé à la suite de l'enquête publique, prêt à être approuvé, et composé des pièces listées ci-dessus) ;
- le dossier administratif d'enquête publique, incluant notamment les pièces de la procédure (délibération d'engagement de la procédure, arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique...), l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) et les avis formulés par les personnes publiques associées ;
- le rapport, les conclusions motivées et l'avis de Monsieur le commissaire-enquêteur.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5216-5 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-36 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-011 du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et fixant notamment ses compétences ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains approuvé le 2 février 2019, et modifié par modification simplifiée n°1 le 26 septembre 2020 et déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU le 30 septembre 2023 et par modification n°1 le 7 décembre 2024 ;

Vu l'arrêté d'engagement du 18 décembre 2024, modifié par arrêté du 19 mars 2025 du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque engageant la procédure de modification n°2 du PLU ;

Vu l'avis du 13 mai 2025 du Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour ;

Vu l'avis du 28 avril 2025 de la Communauté d'Agglomération Pays Basque au titre de sa compétence plan local de l'habitat ;

Vu l'avis du 7 mai 2025 de la Chambre d'agriculture ;

Vu l'avis du 22 mai 2025 du Bureau du Syndicat Mixte du SCoT Pays Basque & Seignanx ;

Vu la décision du 20 mai 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale précisant que la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains n'est pas soumise à évaluation environnementale ;

Vu la délibération motivée du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 21 juin 2025 confirmant la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale sur avis conforme de la MRAe ;

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

Vu l'enquête publique qui s'est tenue en Mairie de Cambo-les-Bains du lundi 30 juin au mercredi 30 juillet 2025 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 ;

Vu les observations émises au cours de l'enquête publique ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable de Monsieur le commissaire-enquêteur émis le 21 août 2025 sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains ;

Vu les amendements qu'il est proposé d'apporter au dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains à la suite de l'enquête publique, synthétisés au sein du tableau annexé à la présente (annexe n°1) ;

Vu le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains amendé en conséquence, et tel qu'annexé à la présente (annexe n°2) ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Cambo-les-Bains du 2 décembre 2025 donnant un avis sur le projet de modification n°2 du PLU de Cambo-les-Bains ;

Vu le Projet de territoire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, approuvé par délibération du 9 juillet 2022, notamment son axe 1 « Pour un Pays Basque résilient : préserver nos ressources » - Engagement n°12 « Etablir des documents d'urbanisme permettant de mettre en œuvre les politiques publiques communautaires et communales » ;

Considérant l'intérêt de faire évoluer le PLU de la commune de Cambo-les-Bains et de mener à son terme la procédure de modification n°2 ;

Considérant les amendements qu'il est projeté d'apporter, en conséquence, au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains, exposés dans le tableau des modifications annexé à la présente (annexe 1) ;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement au dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains compte tenu, notamment, des éléments de réponse apportés par la Communauté d'Agglomération aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique ainsi qu'aux avis joints au dossier d'enquête publique ; éléments retranscrits dans le rapport d'enquête du commissaire-enquêteur ;

Considérant que le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains, tel qu'il est présenté au Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, est prêt à être approuvé ;

Le Conseil communautaire est invité à :

- prendre en compte la réserve et une des recommandations émises par le commissaire-enquêteur et donner suite à certaines observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, exposées ci-avant ;
- approuver les amendements apportés au dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains ;
- prendre acte de ce qu'il n'y a pas lieu d'apporter d'autre amendement au dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains ;
- approuver la modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains, telle qu'annexée à la présente.

En application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la délibération d'approbation de la modification n°2 du PLU de la commune de Cambo-les-Bains sera transmise en Sous-Préfecture de Bayonne et fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, ainsi qu'en Mairie de la commune concernée durant un mois.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités mentionnera le lieu où le plan local d'urbanisme peut être consulté. La délibération et le document seront publiés sur le Portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme.

La délibération sera également publiée sur le site de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. |

#### ADOPE A LA MAJORITE

Pour : 102 voix

Contre : 17 voix

Abstention : 76

Ne prend pas part au vote : 1

Non votants : 16

Contre :

017 ARRABIT Bernard, 024 TURCAT Joelle (083 DEQUEKER Valerie), 028 BARUCQ Guillaume, 032 BELLEAU Gabriel, 038 ZUBELDIA Maitena, 039 LARRAMENDY Jean-Marc, 045 BORDES Alexandre, 047 BURRE-CASSOU Marie-Pierre (113 ETXELEKU Peio), 051 CAPDEVIELLE Colette (177 MARTI Bernard), 083 DEQUEKER Valerie, 111 ETCHEVERRY Michel, 113 ETXELEKU Peio, 153 JAURIBERRY Bruno, 177 MARTI Bernard, 192 NEGUELOUART Pascal, 194 OCAFRAIN Jean-Marc, 218 SUQUILBIDE Martin.

Abstention :

001 ABBADIE Arnaud, 003 MARTINEZ Claude, 006 ALDANA-DOUAT Eneko, 010 ANCHORDOQUY Jean-Michel, 011 ANGLADE Jean-Francois, 012 ARAMENDI Philippe, 014 ETCHEVERRY Pierre-Michel, 019 ARZELUS ARAMENDI Paulo (128 HARAN Gilles), 029 DALLET Emmanuelle (075 DARASPE Daniel), 030 BEGUE Catherine, 034 JAUREGUY Christophe, 035 ABADIE Jean-Marc, 037 BETAT Sylvie, 042 BIZOS Patrick, 044 BONZOM Jean-Marc, 053 CARRICART Pierre, 059 CENDRES Bruno, 061 CHAPAR Marie-Agnes, 063 CHAZOUILLERES Edouard, 064 COLAS Veronique, 068 CURUTCHARRY Antton, 070 DAGORRET Francois, 071 DAGUERRE-ELIZONDO Marie-Christine, 073 DAMESTOY Odile, 074 DANTIACQ Pascal, 075 DARASPE Daniel, 077 DARRICARRERE Raymond, 085 DESTRUHAUT Pascal, 086 DIRATCHETTE Emile, 092 DUTARET-BORDAGARAY Claire, 095 ECHEVERRIA Andree, 096 ELGART Xavier, 097 CAPENDEGUY Santiago, 098 ERDOZAINCY-ETCHART Christine (164 LARRALDE Andre), 101 ESTEBAN Mixel, 102 ETCHAMENDI Nicole, 103 ETCHART Jean-Louis, 104 ETCHEBER Pierre, 105

ETCHEBERRY Jean-Jacques, 107 ETCHEGARAY Patrick, 108 ETCHEMENDY Jean, 109  
ETCHEMENDY Rene, 117 FOURNIERJean Louis, 118 GALLOIS Francoise, 120  
GASTAMBIDE Arno, 125 GOYHENEIX Joseph, 128 HARAN Gilles, 135 HUGLA David, 138  
IDIART Michel, 139 IHIDOY Sebastien, 144 IRIART Alain, 146 IRIART BONNECAZE  
DEBAT Carole, 155 KEHRIG COTTENCON Chantal, 156 LABADOT Louis, 159 LABORDE  
LAVIGNETTE Jean-Baptiste, 164 LARRALDE Andre, 166 LARRASA Leire (006 ALDANA-  
DOUAT Eneko), 171 LEIZAGOYEN Sylvie, 176 MAILHARIN Jean-Claude, 178 MARTIAL  
ETCHEGORRY Nathalie, 182 MASSONDO BESSOUAT Laurence, 186 MOCHO Joseph,  
193 OCAFRAIN Gilbert, 195 OCAFRAIN Michel, 196 OLCOMENDY Daniel, 201 PITRAU  
Maite, 206 PREBENDE Jean-Louis, 208 QUIHILLALT Pierre, 210 RUSPIL Iban, 212  
SALDUMBIDE Sylvie, 214 SANS Anthony, 220 TELLIER Francois, 221 THICOIPE Xabi, 226  
URRUTICOECHEA Egoitz (201 PITRAU Maite), 227 URRUTY Pierre (208 QUIHILLALT  
Pierre), 232 YBARGARAY Jean-Claude.

Ne prend pas part au vote :  
007 ALLEMAN Olivier.

Non votants :

002 ACCOCEBERRY Ximun, 018 ARROSSAGARAY Pierre, 021 AYPHASSEORHO Sylvain,  
056 CASCINO Maud, 057 CASET-URRUTY Christelle, 110 ETCHENIQUE Philippe, 114  
EYHERABIDE Pierre, 122 ARHANCET Martine, 126 DURAND PURVIS Anne-Cecile (158  
LABORDE Michel), 130 HARDOY Pierre, 136 IBARRA Michel, 154 CAILLABA Bénédicte,  
158 LABORDE Michel, 205 PRAT Jean-Michel, 216 SERRES-COUSINE Christine, 225  
URRUTIAGUER Sauveur.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait et délibéré en séance les jours,  
mois et an que dessus et le présent  
extrait certifié conforme au registre.