

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet  
de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la  
commune de Cambo-les-Bains (64) porté par la communauté  
d'agglomération Pays-Basque**

N° MRAe 2025ACNA21

Dossier KPPAC-2024-17059

**Avis conforme rendu  
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022, du 19 juillet 2023 et du 5 juillet 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté d'agglomération Pays-Basque, reçu le 19 décembre 2024 relatif à la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cambo-les-Bains (64), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 9 janvier 2025;

**Considérant** que la communauté d'agglomération du Pays-Basque, compétente en matière d'urbanisme, souhaite procéder à la seconde modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cambo-les-Bains (6 669 habitants en 2021 selon l'INSEE, sur un territoire de 2 249 hectares) approuvé le 2 février 2019 et dont la révision a fait l'objet d'un avis<sup>1</sup> de la part de la MRAe en date du 11 avril 2018 ;

**Considérant** que la modification n°2 du PLU a pour objet de :

- reclasser en secteur UBa destiné aux quartiers urbains du centre-ville, l'ancien établissement de soin dit de « Beaulieu » au détriment du secteur UEb pour permettre une opération de renouvellement urbain de 75 logements sur 3,83 hectares ;
- reclasser en secteur UE destiné aux constructions ou installations de service public ou d'intérêt collectif, le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) au détriment du secteur UC sur 5781 m<sup>2</sup> pour son développement futur ;
- reclasser en secteur U Ct destiné à l'implantation d'hôtel ou de résidence de tourisme, l'établissement Villa bleue au détriment du secteur UC sur 521 m<sup>2</sup> afin de favoriser l'exploitation hôtelière ;
- reclasser en secteur UB une partie de l'emprise du collège Garicoïts au détriment du secteur UE afin de répondre à de nouveaux besoins d'hébergement sur 1 965 m<sup>2</sup> ;
- limiter les possibilités d'extension des annexes et bâtiments en secteur Ap (articles 2 et 9 du règlement écrit) ;
- augmenter la constructibilité dans les zones urbaines concernées par des Espaces Verts Protégés (articles UB2, UC2 et UE2) ;
- assouplir les conditions d'accès des terrains pour l'ensemble des zones urbaines (article 3 du règlement écrit) ;
- supprimer la règle prévue à l'article 2 du zonage 1AU sur les densités minimale et maximale pour permettre l'application d'une fourchette de densité à définir dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- ajouter dans les OAP des densités minimales de 20 logements par hectare et maximales de 30 logements/hectares (hormis sur l'OAP Antchuberroa où un plafond de 45 logements à l'hectare sera spécifié) ;
- faciliter l'application des règles définies sur les espaces libres, le stationnement, les espaces boisés et les marges de recul prévues à l'article 7-3 des dispositions générales par l'ajout d'un renvoi aux obligations existantes ;
- ajouter les équipements culturels dans les dispositions de l'article 10 des dispositions générales ;
- supprimer de la référence au règlement de la zone 1AU (seuil minimal et répartition du logement social) qui s'appliquera de fait ;
- créer une OAP sur un secteur en mutation en zone UC (proximité Gare, chemin de Gaindeguaia) ;
- corriger des erreurs sur le document graphique (concernant 1 007 m<sup>2</sup> sur les 12 537 m<sup>2</sup> de l'emprise de la parcelle Bo N°58 sur et AC 8) et dans le règlement écrit (concernant les règles sur l'emprise au sol à l'article 9 du secteur Uct) ;
- supprimer, modifier et créer des emplacements réservés (ER) ;

**Considérant** que cette procédure modifie le nombre et la répartition des logements à construire ; qu'il convient de justifier la hausse du besoin en logement sur la commune ou de revoir en conséquence à la baisse les besoins en surfaces à urbaniser sur des espaces naturel, agricole ou forestier ;

**Considérant** les informations fournies par la collectivité ;

## rend un avis conforme

sur l'**absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cambo-les-Bains (64).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Pays Basque rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

1 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2018\\_6005\\_plu\\_cambo\\_dh\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2018_6005_plu_cambo_dh_mrae_signe.pdf)

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cambo-les-Bains (64) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 19 février 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,  
le membre délégataire



Pierre Levavasseur