

**RÉGION NOUVELLE AQUITAINE**  
**PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE  
DE CAMBO-LES-BAINS**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (PARTIE I)  
SUIVI DES  
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (PARTIE II)**

Enquête publique déroulée pendant trente et un (31) jours consécutifs du lundi 30 juin 2025 au mercredi 30 juillet 2025 inclus.

Le commissaire enquêteur

Michel CAZAUBON



# PARTIE I



## **PARTIE I**

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **SOMMAIRE**

### **1 CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE**

#### **1.1 Objet de l'enquête**

#### **1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête**

### **2 PRÉSENTATION DU PROJET**

#### **2.1 Sa situation**

#### **2.2 Ses principales caractéristiques et ses objectifs**

#### **2.3 Composition et complétude du dossier**

#### **2.4 Analyse du dossier**

### **3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **3.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur**

#### **3.2 Préparation de l'enquête publique**

#### **3.3 Publicité de l'enquête publique**

#### **3.4 Visite des lieux**

### **4 DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **4.1 Organisation et tenue des permanences**

#### **4.2 Clôture de l'enquête publique**

### **5 OBSERVATIONS RECUEILLIES : RELEVÉ, ANALYSE, RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS-BASQUE**



## **PARTIE I**

### **1 CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE**

#### **1.1 Objet de l'enquête**

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CAMBO-les-BAINS vise à clarifier le document d'urbanisme. Il propose des ajustements et quelques actualisations sous la forme de modifications affectant le règlement de zones, le document graphique du règlement ainsi que certaines orientations d'aménagement et de programmation.

Il est rappelé que le plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-les-BAINS a été révisé et approuvé le 2 février 2019 par la communauté d'agglomération du Pays-basque, détentrice de la compétence en matière de documents d'urbanisme depuis sa création intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le PLU a fait l'objet de deux procédures de modification adoptées respectivement le 18 décembre 2021 (il s'agissait d'une modification simplifiée) et le 7 décembre 2024.

La procédure de modification n°2 du PLU, objet de la présente enquête publique, a été engagée, conformément aux textes applicables, par arrêté du 18 décembre 2024, modifié le 19 mars 2024, du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque.

#### **1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête**

La modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-les-BAINS est encadrée par les textes suivants :

- les dispositions du chapitre III du titre V du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme relatives à la modification de droit commun du plan local d'urbanisme
- les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement concernant les enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement.

### **2 PRÉSENTATION DU PROJET**

#### **2.1 Sa situation**

Le projet se situe sur la commune de CAMBO-les-BAINS, station thermale du Pays Basque et à ce titre ville d'accueil. Sa vocation thermale, fort ancienne, s'affirme dès la fin du Moyen Age. Au

XIX ème siècle, le climatisme permet un essor important de la commune et accroît sa réputation. Grâce à cela, au début de ce siècle, Edmond ROSTAND, atteint de pleurésie, décide, sur les conseils de son médecin, de venir se reposer à CAMBO. Il s'y plaît et choisi de s'y installer en construisant, aux portes de la ville, sur un domaine de 17 ha, la villa « ARNAGA » aujourd'hui musée et monument historique. La présence à CAMBO de l'auteur de « Cyrano » et de « l'Aiglon » attira de nombreuses personnalités du monde littéraire, artistique et politique. Le rayonnement de la commune s'étendit très largement. Le début du XX ème siècle fut marqué par la création de nombreuses maisons de santé qui consacrait la vocation spécifique de la cité climatique.

CAMBO-LES-BAINS reçoit 14 000 curistes par an. La commune est devenue la première station thermale des Pyrénées-Atlantiques, et la troisième d'Aquitaine. Elle le doit à des équipements de haut niveaux installés dans un bâtiment daté des années 1920, planté au milieu d'un jardin luxuriant au bord de la Nive.

Au centre-ville, d'un intérêt remarquable, de nombreuses villas de la fin du XIX ème dernier ou de la première moitié du XX ème siècle rappellent la richesse de l'activité de notre CAMBO-LES-BAINS. CAMBO présente un ensemble de jardins, d'allées et d'espaces verts agrémentés d'hortensias qui font la réputation de la cité thermale et lui donne l'aspect de ville-jardin dotée de grandes avenues avec contre-allées. Deux quartiers anciens présentent des exemples de l'architecture basque de type labourdin : le quartier du Bas-Cambo, lieu de naissance en 1881 du plus célèbre joueur de pelote du Pays Basque, CHIQUITO de CAMBO, et la rue Xerri Karrika ou rue des cochons ornée de belles façades restaurées.

La rue des Terrasses constitue une sorte de balcon offrant des perspectives sur la vallée de la Nive. Comportant de nombreux commerces, elle est particulièrement vivante et appréciée des visiteurs. En direction de la route de BAYONNE, le domaine d'Arnaga est l'un des sites du Pays Basque les plus réputés. Chaque année, plus de 80 000 visiteurs s'y rendent pour admirer ses jardins à la française ou à l'anglaise dessinés par Edmond ROSTAND lui-même. Pergolas, Orangerie et pièces d'eau constituent un lieu féérique, unique au Pays Basque. La villa de style basque aux proportions démesurées renferme un musée consacré aux ROSTAND et aux œuvres de celui qui fut le plus jeune académicien français. Le décor « Belle époque » offre autant de variétés qu'il existe de pièces. Il constitue un modèle unique dans le domaine des arts décoratifs. Les jardins accueillent également la « basse-cour de Chantecler » pour rappeler que cette œuvre, mettant en scène des animaux de ferme, a été écrite à Arnaga par Edmond ROSTAND.

La Colline de la Bergerie, ancienne propriété privée, actuellement propriété du département des Pyrénées-Atlantiques, propose aux visiteurs un autre lieu de promenade disposant d'aires de pique-nique. Elle offre de son sommet une belle vue sur la chaîne basque des Pyrénées.

Située à proximité de la Côte et de la frontière espagnole, CAMBO-les-BAINS station thermale au charme particulier, jouit d'une situation privilégiée au cœur du Pays Basque.

## **2.2 Ses principales caractéristiques et ses objectifs**

Le projet consiste à :

- ▶ Modifier le document graphique du règlement :
  - Modifier le zonage du secteur UEb correspondant au site Beaulieu ;

- Modifier le zonage UC concernant le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ;
  - Modifier le zonage UC des parcelles cadastrées section AV n°150, 151, 153 pour favoriser l'exploitation hôtelière ;
  - Modifier le zonage UE de la parcelle cadastrée section AZ n°113 incluse dans le collège Saint Michel Garicoïts ;
  - Corriger l'erreur matérielle de la délimitation de la servitude d'espace boisé classé et d'un mauvais zonage NBd pour permettre une activité de transport sur une aire imperméabilisée d'une zone boisée ;
  - Corriger l'erreur matérielle de la délimitation de la servitude d'espace boisé classé de la parcelle cadastrée section AC n°8 aux abords de l'Orangerie de la Ville ARNAGA ;
  - Mettre à jour le zonage UCp des parcelles cadastrées section A n°s 2138, 2139 suite à l'abrogation partielle du plan local d'urbanisme par décision du 12 juillet 2022 du tribunal administratif de Pau ;
  - Modifier et supprimer certains emplacements réservés ;
- ▶ Modifier le règlement d'urbanisme (partie écrite) :
    - Modifier la partie des articles 2 des zones UA, UB, UE, UF et UY portant sur les règles de construction des annexes et extensions dans les espaces verts protégés identifiés au document graphique du règlement ;
    - Préciser certaines voies concernées sur leurs bordures par des espaces verts protégés identifiés au document graphique du règlement ;
    - Modifier l'article 9 du secteur UCt ;
    - Modifier l'article 3 des zones UA, UB et UC portant sur les accès ;
    - Modifier l'article 2 de la zone 1AU en supprimant l'exigence de densité de logements exprimée à l'hectare ;
    - Modifier les articles 2 et 9 de la zone A concernant l'extension des constructions existantes ;
    - Modifier les dispositions générales du règlement d'urbanisme portant notamment sur le stationnement et les équipements compris dans les superstructures ;
  - ▶ Modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
    - Supprimer le seuil minima de logements locatifs sociaux indiqué dans les OAP de tous les périmètres car celui-ci est prévu au règlement d'urbanisme et procéder aux modifications rédaction y afférentes ;
    - Modifier la densité maximale de logements du périmètre d'OAP dite « Antchuberroa » ;
  - ▶ Mettre à jour les annexes en y incorporant l'arrêté préfectoral n°64-2022-11-21-00030 portant classement des massifs forestiers à risque de feux de forêt et listant les communes concernées par l'obligation légale de débroussaillage (OLD) ainsi que la carte des secteurs à débroussaillage.

Ces différentes évolutions du plan local d'urbanisme n'affectent pas l'économie générale du document d'urbanisme, notamment le programme d'aménagement et de développement durable (PADD), ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière, ni une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elles ne sont pas de nature à entraîner de graves risques de nuisance. Elles peuvent donc se réaliser selon la procédure prévue à l'article L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

## 2.3 Composition et complétude du dossier

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- L'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque du 18 décembre 2024 lançant la procédure de modification n°2, modifié par son arrêté du 19 mars 2025 ;
- La notice de présentation du projet, laquelle comprend :
  - \* un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du plan local d'urbanisme ;
  - \* conformément aux dispositions de l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme, une notice comportant les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article L. 122-4 du code de l'environnement ;
  - \* les justifications relatives aux augmentations de densité de logements à produire sur les deux périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation « Beaulieu » et « Antchuberroa » ;
- Une note de présentation comportant :
  - \* le résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête publique est retenu ;
  - \* le rappel des modalités d'insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification engagée ;
- L'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque du 6 juin 2025 prescrivant l'enquête publique sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-les-BAINS ;
- Les avis des personnes publiques et organisme associés au projet de modification n°2 :
  - \* l'avis en date du 28 avril 2025 de la communauté d'agglomération du Pays-basque en tant que détentrice de la compétence en matière de programme local de l'habitat (PLH) qui précise d'une part, que la modification du zonage du secteur « Beaulieu » permettra, au-delà de l'année 2026, échéance du PLH, la production de logements sociaux et d'autre part, que la modification n°2 s'inscrit en compatibilité avec les prescriptions du PLH pour la commune de CAMBO-les-BAINS ;
  - \* l'avis technique du 13 mai 2025 du syndicat des mobilités Pays-basque Adour qui, d'une part, note que le choix de densifier le secteur « Antchuberroa » s'inscrit dans l'esprit du plan de mobilité adopté le 3 mars 2022 lequel prévoit de développer l'habitat dans les zones desservies en transport en commun, et d'autre part, observe que le projet de transformation du secteur « Beaulieu » prévoit de générer, selon le règlement y attaché, la création de 200 places de stationnement et estime à cet égard que cette jauge pourrait être réduite, par une moindre réalisation de places destinées aux visiteurs afin de favoriser d'autres moyens de déplacements tels que le vélo, la marche ou l'utilisation des deux lignes de transport en commun qui desservent le site. Le syndicat estime qu'une mutualisation entre les trois destinations prévues (logement, commerce et formation) pourrait être également pensée ;
  - \* l'avis du 22 mai 2025 du syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays-basque et du Seignanx. S'agissant de la production de logement social, le syndicat rappelle qu'un objectif de 50 % de logements sociaux semble insuffisant pour assurer le rattrapage nécessaire au respect du quota minimum imposé par la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU) et, pour que l'augmentation du parc de logements réponde prioritairement aux besoins de la population résidente, invite la commune à relever le taux de logements sociaux exigé par opération de plus de quatre logements afin de faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins de la population locale

dont une majorité d'entre-elle se caractérise par des revenus relevant des critères sociaux. Le syndicat précise que le document d'orientation et d'objectifs du SCOT, fixe pour les communes concernées par la loi SRU des taux de production de logements sociaux d'au moins 60 % de la production programmée. Le syndicat estime qu'il sera difficile voire impossible à la commune de CAMBO-les-BAINS d'atteindre l'objectif fixé par la loi SRU si le taux minimum exigé dans les opérations d'ensemble est maintenu à 50 %. Le syndicat se prononce favorablement sur la modification n°2 du PLU de CAMBO-les-BAINS, sous réserve, d'une part que le taux de production du logement social soit relevé a minima à 60 % de la production attendue et d'autre part, eu égard au fait que la commune de CAMBO-les-BAINS fait partie des villes structurantes de l'espace intermédiaire repéré au schéma de cohérence territoriale, que la densité minimale moyenne attendue par opération soit de 35 logements à l'hectare. S'agissant du site de Beaulieu, le syndicat souligne l'intérêt de créer un périmètre de définition d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour garantir la prise en compte des objectifs de centralité portés par le projet et propose que la partie sud boisée soit la plus protégée. Concernant les espaces verts protégés, le syndicat est défavorable à leur modification tel qu'envisagé dans le projet de modification n°2 du PLU mais demande que la commune vérifie que l'évolution envisagée ne mette pas en péril l'intégrité des espaces non bâtis identifiés comme sensibles et leur participation à la lutte contre le changement climatique. En outre, le syndicat invite la commune de CAMBO-les-BAINS 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 ;

- \* l'avis conforme de l'autorité environnementale du 20 mai 2025 qui statue sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-les-BAINS ;
- \* la délibération du 21 juin 2025 de la communauté d'agglomération du Pays-basque confirmant l'avis de l'autorité environnementale et autorisant le président de la communauté d'agglomération du Pays-basque à poursuivre la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme engagée ;
- \* l'avis du 7 mai 2025 aux termes duquel la chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques d'une part, demande que l'emplacement réservé n°103 pour l'implantation d'une bâche incendie ne gêne l'exploitation agricole ni ne génère des contraintes à l'usage de la parcelle concernée, et d'autre part estime que l'emplacement réservé n°84C grevant la parcelle cadastrée section BO n°46 n'est pas justifié car il correspondrait à un ancien projet de zone d'activité ; la chambre d'agriculture est donc défavorable à son maintien.

## 2.4 Analyse du dossier

Le dossier présente les points analysés ci-après.

### ***1 – Modification du zonage du site de Beaulieu (site de l'établissement de soin « Beaulieu ») d'une superficie de 3,83 hectares.***

Ce site fermé depuis 2013, abandonné est squatté et sujet à plusieurs incivilités ce qui a contribué à sa dégradation puis a été victime d'un incendie criminel le 19 juin 2022. Le bâtiment, de style néo-colonial est totalement détruit. L'immeuble est propriété de l'établissement public foncier local du

Pays-basque qui a acquis le 22 décembre 2021 l'unité foncière d'une superficie de 5,78 hectares composées de plusieurs parcelles.

Ce site permet de répondre à l'ambition communale de proposer un développement durable et maîtrisé en dynamisant son centre-bourg, en produisant des logements à prix maîtrisés et en préservant les terres agricoles et naturelles.

L'option poursuivie par la commune de concert avec l'établissement public foncier du Pays-basque consister à raser le bâtiment principal de la clinique ainsi que l'annexe du « Petit Franclet » situé hors du secteur b de la zone UE en juin 2023 pour y créer une centralité au cœur du quartier Basseboure sous la forme d'un projet comportant des logements répondant aux objectifs de diversification de l'État et à ceux du programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération du Pays-basque pour la période 2021-2026 ainsi que des commerces et un bâtiment de formation.

Le tènement foncier est actuellement incorporé au secteur b de la zone UE destinée à l'accueil d'établissements de soin, du thermalisme et des équipements d'intérêt collectifs où les constructions à usage d'habitation sont interdites. A la faveur de ce projet de nouvelle centralité, il est donc nécessaire de faire évoluer le droit des sols applicable au site de Beaulieu en incorporant ce dernier dans le secteur a de la zone UB (noté UBa) destiné aux quartiers urbains ayant un hauteur élevée participant à la perception du centre-ville. Le périmètre du secteur UBa coïnciderait avec l'actuel périmètre du secteur UEb soit la superficie de 3,83 hectares.

Le projet Beaulieu s'inscrirait dans une deuxième vague d'opérations de logements sociaux à partir de 2027 devant apporter, aux projets actuellement en cours d'étude d'une capacité de 70 logements locatifs sociaux et d'une soixantaine de logements en accession sociale, une offre complémentaire potentielle de 88 logements dont la moitié constituée de logements aidés à raison de 60 % de logements locatifs sociaux, proportion qui serait imposée par le règlement d'urbanisme. Il convient de préciser que le secteur Beaulieu est desservi par les lignes de transport en commun suivantes : la ligne 60 Arnaga – Behereko Plaza et la ligne 15 CAMBO-LES-BAINS - SAINT-PALAIS assurée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Ainsi, sur la période 2019 – 2030 serait atteint l'objectif de produire 420 logements locatifs sociaux ou en accession sociale soit un rythme de 38 logements aidés, surpassant les attentes du programme local de l'habitat du Pays-basque fixé à 33 logements aidés à produire annuellement.

En outre, sur ce site, la commune de CAMBO-LES-BAINS prévoit de réactiver l'emplacement réservé n°99 destiné à la réalisation d'un bassin de rétention d'une emprise au sol d'au moins 4100 m<sup>2</sup> dont 2785 m<sup>2</sup> situés dans le secteur UEb, futur secteur UBa qui en serait grevé. Ce bassin de rétention permettra d'assurer un meilleur traitement des eaux pluviales sur le hameau de Paxkaleku limitrophe à l'ouest.

## ***2 – Modification du zonage du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de UC en UEe***

L'unité foncière de 5781 m<sup>2</sup> sur laquelle est implanté le SDIS est composé de des trois parcelles cadastrées section AI n<sup>os</sup> 53, 54 et 55. Elle est classée dans la zone UC couvrant les portions du territoire communal caractérisées par le tissu correspondant au développement de la ville thermale

et de la ville récente composée de constructions pavillonnaires et d'immeubles collectifs. Ce classement UC ne répond pas aux besoins inhérents du SDIS qui, dans un futur proche, pourrait devoir s'étendre sur son unité foncière, ce qui serait entravé par les règles d'urbanisme actuelles, notamment la limitation de l'emprise au sol des constructions à 25 % de la surface du terrain. Il est donc proposé de classer l'unité foncière du SDIS dans le secteur e de la zone UE (noté UEE) dont la définition destinée aux constructions ou installations des services publics ou d'intérêt collectif offre un cadre de règles moins contraignantes et plus adaptées aux besoins du SDIS. En outre, à la faveur de ce reclassement, il est proposé de supprimer la servitude d'espace vert protégé identifiée à l'entrée sud SDIS, car aucun arbre ou jardin n'existe sur une majeure partie de l'entrée.

### ***3 – Modification du zonage UC en UCt pour l'hôtellerie existante***

Au n°35 de l'allée Anne de Neubourg s'est installé un hôtel restaurant dans une bâtisse datant de 1930 de style architectural traditionnel basque implanté sur un tènement foncier de 521 m<sup>2</sup> composé des trois parcelles cadastrées section AV n°s 150, 150 et 153, incorporé dans la zone UC. Celle-ci correspond au tissu qui s'est constitué au cours du développement de la ville thermale puis de la ville récente. Il est constituée de constructions pavillonnaires et d'immeubles collectifs. Pour permettre de potentielles extensions de l'établissement hôtelier et dans un souci de cohérence du zonage, le projet de modification n°2 prévoit de classer l'unité foncière dans le secteur t de la zone UC (noté UCt), ce secteur étant destiné à l'implantation d'hôtel ou de résidence de tourisme. L'objet de la modification proposée est de supprimer la limitation de l'occupation du sol à 25 % de la surface du terrain ainsi que la règle de longueur maximale de bâtiment. En outre, cette incorporation offrira la garantie du maintien d'une activité commerciale ou artisanale car les règles de secteur t interdisent toute construction à usage d'habitation autre que les logements de fonction.

### ***4 – Correction d'une erreur matérielle de zonage sur la parcelle cadastrée section BO n°58 et reclassement de la parcelle du zonage Nbd en zonage UY***

Cette modification n°2 du PLU prévoit de corriger le mauvais report graphique d'une zone naturelle qui porte sur une partie du site d'une entreprise de transports, partie aménagée en aire de stationnement pour ses véhicules. Cette modification s'inscrit dans la prise en compte des conditions jurisprudentielles dégagées par le Conseil d'État dans son arrêt du 31 janvier 2020 « Commune de Thorame-Haute » à savoir : malfaçon conduisant à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme (PLU) telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs du PLU comme le rapport de présentation, les orientations d'aménagement ou le projet d'aménagement et de développement durables. La photo aérienne du site datant des années 2000 montre que la partie nord est du terrain est occupée par l'aire de stationnement imperméabilisée et non occupée d'une partie boisée. Elle a été classée à tort dans le secteur bd de la zone naturelle N (noté Nbd), secteur correspondant à des gisements de biodiversité intéressante. La partie dont le classement est erroné, d'une surface égale à 1007 m<sup>2</sup> ne présente aucune des caractéristiques d'une zone naturelle telle que mentionnée à l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme. Cette erreur de zonage contraint la société dans son développement. Il est donc proposé de classer cette portion de terrain dans la zone UY dédiée aux activités économiques et simultanément de supprimer sur cette même portion la servitude d'espace boisé classé.

### ***5 – Correction de l’erreur matérielle d’un mauvais positionnement de la servitude d’espace boisé classé sur la parcelle cadastrée section AC n°8***

Dans un souci de cohérence du zonage et pour permettre de potentielles rénovations de la villa Arnaga, classée monument historique le 3 février 1995, la modification proposée consiste à supprimer sur une emprise de 40 m<sup>2</sup> la servitude d’espace boisé classé mal positionnée sur l’orangerie.

### ***6 – Modification du zonage d’une partie du collège Saint-Michel Garicoïts***

Le diocèse prévoit de réunir ses membres au sein d’un même bâtiment d’accueil du collège implanté sur la parcelle cadastrée section AZ n°113 classée en zone UE destinée aux activités liés aux établissements de soin, au thermalisme et aux équipements d’intérêt collectif. Les règles d’urbanisme visent à maintenir et favoriser ces activités au sein de leurs propres emprises et interdisent l’accueil de constructions à destination d’habitation à l’exception de celles destinées aux personnels de direction, de surveillance ou de gardiennage, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière et dans l’emprise de la construction à surveiller. Le projet du collège prévoit de créer dans le bâtiment un à deux logements pour y accueillir les membres du diocèse, lesquels ne répondent pas aux caractéristiques des logements admissibles tel que précisé supra.

La modification proposée consiste à reclasser la parcelle dont il s’agit dans la zone UB caractérisée par un tissu mixte de centre-ville dont les hauteurs du bâti peuvent être plus importantes. Cette évolution permettra au diocèse et au collège de répondre à leurs besoins.

### ***7 – Mise à jour du zonage UCp concernant les parcelles cadastrées section A n°s 2138 et 2139 suite à l’abrogation partielle du PLU par décision du tribunal administratif de Pau du 12 juillet 2022***

Par sa décision du 12 juillet 2022, le tribunal administratif de Pau a annulé le classement des parcelles cadastrées section A n°s 2138 et 2139 incorporées au secteur p de la zone UC (noté UCp) ayant reconnu l’erreur manifeste d’appréciation. A la suite de cette annulation, ces parcelles ont acquis le classement dans la zone agricole A, lequel a été entériné par délibération du 24 septembre 2022 de la communauté d’agglomération du Pays-basque. En conséquence, il est proposé d’effectuer la mise à jour du document graphique sur ces deux parcelles ayant une surface globale de 2700 m<sup>2</sup>.

### ***8 – Modifications de divers emplacements réservés***

- Suppression de l’emplacement réservé n°2 concernant l’élargissement à 2 mètres de l’Allée de Neubourg dont le département des Pyrénées-Atlantiques est bénéficiaire, à la demande de ce dernier exprimée par courrier du 14 octobre 2024 du président du conseil départemental. Cette suppression, acceptée par la commune, permettra de protéger les aménagements futurs de l’hôtel-restaurant de la Villa Bleue (Cf. point 3 supra).

- Modification des libellés des emplacements réservés n<sup>os</sup> 6A, 6B et 6C pour davantage de clarté. Ils seront ainsi dénommés : 6A élargissement de la route d'Urbidea à 10 mètres de plate-forme (route départementale n<sup>o</sup>410) ; 6B élargissement de l'avenue Jean Rumeau à 10 mètres de plate-forme (route départementale n<sup>o</sup>410) et 6C élargissement de l'allée Edmond Rostand à 10 mètres de plate-forme (route départementale n<sup>o</sup>410). Le département des Pyrénées-Atlantiques reste bénéficiaire de ces trois emplacements réservés.
- Suppression de l'emplacement réservé n<sup>o</sup>16 destiné à la création d'un bache incendie pour le bénéfice de la commune, car celle-ci renonce à ce projet.
- Suppression de la partie est de l'emplacement réservé n<sup>o</sup>22 destiné à l'élargissement à 10 mètres de l'avenue Bordart sur les parcelles cadastrées section AV n<sup>os</sup> 158, 253, 257 et 260 acquises par la commune rendant inutile le maintien de cette servitude.
- Modification des emplacements réservés n<sup>os</sup> 83 et 32, institués au bénéfice de la commune, destinés à l'élargissement à 10 mètres de plate-forme respectivement du chemin de l'Oussia et du chemin dit de Harriondoa, car les noms de ces voies désignées ne sont pas les bons. Pour y remédier, il est proposé qu'à l'occasion de la modification n<sup>o</sup>2 du PLU les deux emplacements réservés soient fusionnés et que la partie déjà réalisée sur l'avenue d'Espagne soit supprimée. Par ailleurs, il est proposé de renuméroter sous le n<sup>o</sup>105 l'emplacement réservé n<sup>o</sup>32.
- Création de l'emplacement réservé n<sup>o</sup>103 au bénéfice de la commune destiné à la création d'une bache d'incendie sur une division parcellaire récente cadastrée section A n<sup>o</sup>2180.
- Modification de l'emplacement réservé n<sup>o</sup>39 institué au bénéfice de la commune destiné à l'aménagement du carrefour à la sortie du quartier Arrieta dont l'assiette a été acquise par la commune par détachement de la parcelle cadastrée section BO n<sup>o</sup>297 sur une surface de 115 m<sup>2</sup>. Il s'agit donc, par cette modification n<sup>o</sup>2 du PLU, de supprimer la servitude d'emplacement réservé sur la partie acquise et de ne maintenir celle-ci que sur la parcelle la jouxtant cadastrée section BO n<sup>o</sup>22 sur une emprise de 165 m<sup>2</sup>.
- Sur une partie de la parcelle cadastrée section AS n<sup>o</sup>94, création de l'emplacement réservé n<sup>o</sup>104 au bénéfice de la commune situé le long de la route d'Urbidea destiné à recevoir un point volontaire de déchets au quartier Hautzain.
- Modification de l'emplacement réservé n<sup>o</sup>53 destiné à la création d'une voie nouvelle entre le chemin d'Usimendia et le chemin dit d'Oyhamburua au bénéfice de la commune pour tenir compte des acquisitions réalisées par cette dernière à savoir : les parcelles cadastrées section AH n<sup>os</sup> 15 et 17 et les portions des parcelles cadastrées section AH n<sup>os</sup> 18 et 5. La servitude d'emplacement réservé sur ces parcelles et portions de parcelles acquises est à supprimer pour ne laisser subsister que la servitude grevant totalement ou partiellement, selon le cas, les parcelles cadastrées section AH n<sup>os</sup> 5, 55 et 65 sur une emprise globale de 1612 m<sup>2</sup>.
- Fusion sous le numéro 67 des emplacements réservés n<sup>os</sup> 42 et 67 institués au bénéfice de la commune, destinés à l'élargissement à 10 mètres de plate-forme de la voie communale n<sup>o</sup>10 dite de Lorraine et de Paskaleku sur une emprise totale de 3326 m<sup>2</sup> et désignation de cet emplacement réservé fusionné sous le nom Paskaleku.

- Suppression des emplacements réservés n°s71 et 72, institués au bénéfice de la commune, destinés respectivement à l'élargissement de deux rues adjacentes, la rue Delbarre et la rue de la Chocolaterie, car la commune en a acquis le foncier.
- Suppression de l'emplacement réservé n°82 institué au bénéfice de la commune, destiné à l'élargissement du chemin d'accès et à la création d'une placette de retournement dans le quartier Agnianekoborda, car le foncier a été acquis par la commune.
- Suppression des emplacements réservés n°s84B et 84D institués au bénéfice de la commune, destinés à l'élargissement à 2 mètres de la voie communale n°41 dite de Donapetiria, car la commune ne souhaite pas donner suite à ce projet d'élargissement.
- Modification de l'emplacement réservé n°84C institué au bénéfice de la commune, destiné à l'élargissement à 2 mètres de la voie communale n°41 dite de Donapetiria, car la commune ne souhaite plus réaliser l'élargissement affectant les parcelles cadastrées section BO n°s 227, 278 et 279. Il est proposé d'actualiser l'emprise de l'emplacement réservé.
- Suppression de l'emplacement réservé n°91 institué au bénéfice de la commune, destiné à la création d'un espace pour le tri sélectif car l'emprise foncière a été acquise par la commune.
- Modification de l'emplacement réservé n°97, institué au bénéfice de la commune, destiné à l'élargissement à 2 mètres de la voie communale n°39, car la commune souhaite modifier le libellé de l'emplacement réservé comme suit : « élargissement à 2 mètres du chemin d'Ehialdea ».
- Suppression, sur une emprise de 4360 m<sup>2</sup>, de la partie nord de l'emplacement réservé n°57 institué au bénéfice de la commune, destiné à la création d'une voie piétonne et cyclable de 3 mètres de plate-forme reliant la colline de la Bergerie aux Thermes, car la commune ne souhaite pas donner suite à ce projet pour la partie nord-est traversant une plaine agricole.
- Suppression de l'emplacement réservé n°10 institué au bénéfice de la commune, destiné à l'élargissement partiel à 10 mètres du chemin communal n°78 de Larraldea, car la commune ne souhaite pas donner suite à ce projet.
- Dans le prolongement du chemin Burdin situé dans le quartier du Bas-Cambo, création d'un emplacement réservé n°106 au bénéfice de la commune, destiné à la création d'une liaison douce entre cette voie communale et un accès nord à la gare ferroviaire. Cet emplacement réservé grève les parcelles cadastrées section BM n°s 10 et 11.
- Entre l'impasse de la gendarmerie et l'allée de Navarre, sur la parcelle cadastrée section AX n°98, création d'un emplacement réservé n°107 au bénéfice de la commune, destiné à l'aménagement d'un carrefour entre ces deux voies afin d'améliorer la visibilité.
- Suppression de l'emplacement réservé n°65 institué au bénéfice de la commune, destiné au remodelage du talus sur le carrefour entre la rue d'Antxuberroa et les allées Edmond Rostand (route départementale n°410), car l'acquisition de la parcelle est en cours réalisation.

## ***9 – Modification des règles de constructibilité au sein des zones urbaines comprises dans les espaces verts protégés***

La commune souhaite assouplir les règles de constructibilité dans les zones urbaines concernées par les espaces verts protégés (EVP) lesquels signalent les parcs et jardins indissociables des villas dont ils forment l'écrin ainsi que les alignements d'arbres marquant les grands axes de circulation constitutifs de la ville-jardin qu'est la commune de CAMBO-LES-BAINS. Dans ces espaces verts protégés, le règlement d'urbanisme du PLU interdit toutes occupations sauf certaines à savoir : les accès et voies sous condition de nouvelles plantations, l'extension mesurée des constructions existantes, les abris de jardin, les garages, les constructions d'intérêt général, les abris à container d'ordures ménagères et de tri sélectif, les aires de sports et de loisirs, les piscines non couvertes, les aires de stationnement sous boisement, le maintien ou le remplacement des arbres de haute tige existants et les ouvrages enterrés ou en dessous du terrain naturel dans certaines conditions dans les zones sensibles aux remontées de nappe au regard du risque d'inondation.

Tout en maintenant un certain équilibre entre la protection des parcs et jardins et la faible densification du centre-ville, la modification n°2 du PLU propose de maintenir dans les zones urbaines cette protection, d'en clarifier sa teneur et de permettre explicitement la construction d'extensions et d'annexes limitées aux constructions existantes.

Ainsi, seront autorisées : les travaux modifiant l'aspect extérieur ou procédant à l'extension des constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (serait supprimée la double limitation à 10 % de l'emprise existante), les annexes des constructions existantes (terme générique se substituant aux abris de jardin, garages et constructions d'intérêt général) dans la limite de 25 m<sup>2</sup> (plafond reconduit) à condition qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres de l'habitation ou à une distance supérieure sur justification, tenant à la topographie du lieu, la nature du sol ou la présence de risque naturel ou technologique, les constructions d'intérêt général dans la limite de 3,50 mètres de hauteur et de 25 m<sup>2</sup> d'emprise (disposition reconduite). Il est inséré une disposition selon laquelle les constructions existantes sont appréciées à la date d'entrée en vigueur ou à la date d'approbation du PLU. Les autres règles de construction relatives aux espaces verts protégés ne sont pas modifiées.

L'esprit de cette modification est de permettre la réalisation d'aménagements modestes au sein des parcs et jardins protégés tout en proposant des seuils d'emprise au sol restrictifs.

## ***10 – Correction d'une erreur matérielle affectant les articles 2 des zones UB et UE***

Dans un souci de cohérence des règles de constructibilité à l'intérieur des espaces verts protégés, la modification n°2 du PLU propose que, dans les articles 2 des zones UB et UE, il soit remédié à l'absence de précision quant à la liste des voies concernées par la limitation imposée aux abris de jardin, piscines enterrées, garages et aires de stationnement, à l'instar de l'article 2 dans les autres zones urbaines. Ainsi, est-il proposé de préciser les voies suivantes : avenue de Navarre, allée Anne de Neubourg, allée Edmond Rostand, avenue d'Espagne jusqu'au giratoire du mur à gauche. En outre, dans le même souci de cohérence, est-il proposé de modifier l'alinéa relatif aux constructions d'intérêt général et aux piscines hors sol de façon à harmoniser le texte sur l'ensemble des zones urbaines.

### ***11 – Modification de l'article 9 relatif au secteur t de la zone UC (noté UCt)***

La structuration rédactionnelle de l'article 9 ventile en plusieurs alinéas, d'une part la règle limitant l'emprise au sol, d'autre part, la règle limitant la longueur maximale des bâtiments, de manière différenciée selon la destination des constructions et les secteurs concernés de la zone UC. Il en résulte une difficulté d'application de la règle définie pour le secteur t (noté UCt) dédié à l'hôtellerie et aux résidences de tourisme ou seniors.

Afin de clarifier la règle de l'article 9, la modification n°2 du PLU propose de ne pas réglementer l'emprise au sol des constructions à destination d'hôtellerie dans le secteur UCt pour permettre à celles-ci de se développer de manière limitée. En revanche, la limitation de l'emprise au sol opposable aux résidences de tourisme, aux résidences seniors et aux autres destinations dans le secteur UCt est maintenue.

### ***12 – Modification des articles 3 des zones UA, UB et UC afin de permettre la création d'un accès supplémentaire sous certaines conditions dans le cas de divisions foncières***

L'article 3 des zones UA, UB et UC font obligation de regrouper les accès sur toute unité foncière faisant l'objet d'une division. Cependant, dans certaines situations, il peut s'avérer impossible de procéder au regroupement d'accès pour des raisons techniques révélées par l'insuffisance d'espace, une topographie trop contraignante ou la présence d'éléments naturels à protéger etc. Cette règle tend à freiner la densification progressive des espaces urbains de la commune, en particulier lorsque l'implantation de construction en « dents creuses » ou sur de grandes parcelles libres serait possible. De telles situations se présentent souvent dans la zone UC dont le tissu se caractérise par une occupation pavillonnaire constituée récemment et appelée à se densifier.

Pour desserrer cette contrainte, la modification n°2 du PLU propose d'ajouter une disposition selon laquelle un accès différent peut être autorisé sous condition de justifier de contraintes techniques ou de sécurité routière rendant impossible le regroupement d'accès. La justification apportée par le pétitionnaire sera appréciée lors de l'instruction de la demande d'autorisation de construire.

### ***13 – Modification de l'article 2 de la zone à urbaniser IAU***

L'article 2 du règlement de la zone dispose que la constructibilité de toute unité foncière est subordonnée au respect d'une densité comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare. Cette disposition est également mentionnée dans les périmètres dotés d'orientations d'aménagement et de programmation. Or, les projets de construction déposés par les pétitionnaires sont liées par un rapport de conformité avec les dispositions du règlement d'urbanisme tandis qu'ils entretiennent un rapport de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Cette situation juridique ambiguë crée une difficulté d'application du droit des sols. Pour y remédier, la modification n°2 du PLU propose de supprimer dans le corpus de l'article 2 du règlement d'urbanisme l'alinéa relatif à la densité et de maintenir cette prescription dans les périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation.

#### ***14 – Modification de l'article 7-3 des dispositions générales***

Le paragraphe 7-3 de l'article 7 des dispositions générales régit le sort des capacités de stationnement lors de la division d'une propriété bâtie. Sa rédaction est d'interprétation confuse. Aussi, afin de clarifier celle-ci, la modification n°2 du PLU propose de supprimer le membre de phrase : « toute place de stationnement supprimée, sur le lot bâti, doit être rétabli » par le membre de phrase suivant : « le nombre de places de stationnement doit être maintenu ».

#### ***15 – Correction d'une erreur matérielle des articles 2 et 9 de la zone A***

Le rapport de présentation du PLU révisé a justifié que soient prescrites des règles spécifiques pour les espaces agricoles constituant des entités sensibles du paysage naturel. Ces éléments de paysage sont incorporés dans le secteur p de la zone agricole A (noté Ap) et font l'objet de dispositions particulières, notamment celles dont l'objet est de limiter l'emprise au sol des extensions des constructions existantes ou l'octroi limité de possibilités de construire pour les seuls bâtiments agricoles, les constructions à usage d'habitation étant exclues de ces espaces.

Or, l'article 2 du règlement de la zone A édicte de telles dispositions limitatives pour toutes constructions non liées à l'agriculture sur l'ensemble de la zone mais omet de les imposer également pour les constructions à usage agricole.

La modification n°2 du PLU propose de renforcer la cohérence interne entre le rapport de présentation et le règlement de zone en proposant d'insérer aux articles 2 et 9 de la zone A des dispositions limitatives concernant l'emprise au sol s'imposant aux extensions des constructions agricoles dans les secteur Ap. Ces dispositions sont ainsi rédigées : « les extensions des constructions existantes (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) limitée à 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire. ».

#### ***16 – Modification de l'article 10 des dispositions générales***

Le second alinéa de l'article 10 des dispositions générales du règlement d'urbanisme donne la définition des équipements public de superstructure en la précisant par une suite limitative de termes qualificatifs. Or, cette liste omet de mentionner les équipements culturels. La modification n°2 du PLU propose d'y remédier en ajoutant à l'énumération le qualificatif de « culturels ».

#### ***17 – Suppression du seuil minimal de logements locatifs sociaux indiqué dans toutes les orientations d'aménagement et de programmation, car déjà prévu au règlement et modification rédactionnelle y afférente***

La modification n°2 du PLU a notamment eu pour objet de préciser les ratios de logements aidés ou locatifs sociaux dans les opération de plus de quatre logements. Ces objectifs, mentionnés dans le règlement d'urbanisme, ont été reproduits dans les dispositions relatives aux trois périmètres dotés

d'orientations d'aménagement et de programmation destinées à l'accueil de logements. Afin de laisser s'exercer le plein effet des dispositions du règlement d'urbanisme, la modification n°2 du PLU propose de renvoyer aux dispositions du règlement d'urbanisme les prescriptions à prendre en compte dans ces périmètres.

### ***18 – Modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur « Antchuberroa »***

Le périmètre d'orientations d'aménagement et de programmation dit « Secteur 2 Antchuberroa » mentionne que les unités foncières devront avoir une densité minimale de 20 logements à l'hectare et maximale de 30 logements à l'hectare. Afin d'améliorer le potentiel opérationnel de ces orientations d'aménagement et de programmation et aussi de répondre aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du Pays-basque, il est proposé de relever le plafond de densité à 45 logements à l'hectare et ainsi d'induire une augmentation potentielle de 30 logements supplémentaires sur ce périmètre. Ces 30 logements supplémentaires s'ajoutent ainsi à l'objectif de production totale de 775 logements à l'horizon 2030 soit 805 logements en tenant compte de la modification du zonage du secteur Beaulieu (Cf. point 1 supra). Cet objectif demeure dans la fourchette de production fixée par le PLU entre 657 et 812 tout en respectant les objectifs du programme d'aménagement et de développement durable (PADD) fixant à 15 à 20 logements à l'hectare l'objectif de production sur le territoire communal. Compte tenu des objectifs de production affectés aux deux autres périmètres (secteur « Hayderria » et secteur « Entrée sud en limite d'Ixassou ») l'augmentation ainsi induite par la modification proposée représente une hausse relativement modeste de 11,9 % de logements supplémentaires. Cette apport participe de la volonté de la commune d'anticiper les besoins de logements au regard de la courbe de progression démographique constatée depuis 1968 en constante augmentation, qu'elle traduit en augmentant le potentiel de création de logements dans les zones urbanisables du territoire communal dans un souci de densification et de renouvellement urbain.

### ***19 -Annexion de l'arrêté préfectoral n°64-2022 du 21 novembre 2022 portant classement des massifs forestiers soumis à l'obligation de débroussaillage***

Le décret n°2024-295 du 29 mars 2024 simplifiant les procédures de mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage (OLD) a ajouté à la liste des documents devant être annexés aux plans locaux d'urbanisme, les périmètres des secteurs concernés par cette obligation légale. Par son arrêté du 21 novembre 2022, le préfet des Pyrénées-Atlantiques a fixé la liste des massifs forestiers dans lesquels s'applique cette obligation. A l'occasion de la modification n°2 du PLU, il est proposé d'annexer l'arrêté préfectoral dont il s'agit pour le rendre opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

## **3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **3.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur**

Par décision n°E25000056/64 du 4 juin 2025, le président du tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Michel CAZAUBON, commissaire enquêteur figurant sur les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2025. Cette décision a été prise à la requête du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque pour l'organisation d'une enquête publique portant sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS.

Par le présent rapport, le commissaire enquêteur rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur relatifs à la matière dont il s'agit et en application des dispositions de l'arrêté communautaire portant organisation de la dite enquête publique.

### **3.2 Préparation de l'enquête publique**

Lors d'un entretien téléphonique préalable, le commissaire enquêteur et la direction générale adjointe « stratégie territoriale, aménagement et habitat » de la communauté d'agglomération du Pays-basque ont déterminé ensemble les dates de l'enquête publique et celles des permanences du commissaire enquêteur ainsi que le nombre de ces dernières.

En outre, le vendredi 20 juin 2025, s'est tenue une réunion en mairie de CAMBO-LES-BAINS en présence du commissaire enquêteur, de l'adjoint au maire de CAMBO-LES-BAINS chargé de l'urbanisme, de la cheffe de projet planification représentant la communauté d'agglomération du Pays-basque, du responsable du pôle « ingénierie et projet de territoire » de la commune de CAMBO-LES-BAINS ainsi que de sa collaboratrice chargée de l'urbanisme. Au cours de cette réunion, le dossier a été présenté oralement au commissaire enquêteur qui a pu échanger ainsi avec les participants sur la teneur du projet.

### **3.3 Publicité de l'enquête publique**

L'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque organisant l'enquête publique a été régulièrement publié dans deux journaux locaux aux dates suivantes :

- le vendredi 13 juin 2025 dans le journal « Sud-Ouest » ;
- le vendredi 13 juin 2025 dans le journal « La République des Pyrénées »
- le mercredi 2 juillet 2025 dans le journal « Sud-Ouest » ;
- le mercredi 2 juillet 2025 dans le journal « La République des Pyrénées ».

Le 12 juin 2025, le vice-président de la communauté d'agglomération du Pays-basque chargé de l'urbanisme a délivré un certificat attestant l'affichage de l'arrêté d'enquête publique et de l'affichette jaune y afférente relatifs à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS, durant toute la durée de l'enquête au siège de la communauté d'agglomération.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2025, le maire de la commune de CAMBO-LES-BAINS a délivré un certificat attestant que l'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque organisant l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-

BAINS et l'affichette jaune y afférente, ont été affichés durant toute l'enquête publique selon les modalités suivantes : à compter du 10 juin 2025, publication de l'arrêté communautaire sur le panneau électronique situé devant la mairie, à compter du 12 juin 2025, publication d'une information relative à l'enquête publique sur les panneaux électroniques implantés sur le territoire communal. En outre, l'affichette jaune a été exposée à compter du 12 juin dans les quartiers « école de musique », « Donapetria », « Assantzaborda », « CMS », « rue Gainekoa », « rue Palassinborda », « gare », « Paxkaleku », à compter du 17 juin 2025 « parc du Bas-Cambo » et « église », à compter du 30 juin 2025 sur les deux sites concernés par la modification n°2 : « Antchuberroa » et « Beaulieu ». Enfin, à compter du 12 juin 2025, l'arrêté communautaire organisant l'enquête, l'affichette jaune et un résumé d'information ont été publiés sur le site internet de la commune de CAMBO-LES-BAINS accessible via l'onglet « urbanisme » à partir de la page d'accueil.

Le commissaire enquêteur a constaté la régularité des mesures de publicité par insertion dans la presse et par affichage direct.

### **3.4 Visite des lieux**

Le commissaire enquêteur a visité le territoire communal et plus particulièrement les lieux concernés par la modification n°2 du plan local d'urbanisme en compagnie du responsable du pôle « ingénierie et projet de territoire ». Le commissaire enquêteur tient à remercier tout particulièrement le responsable du pôle pour la qualité de la préparation préalable, la définition du parcours réalisé, la précision des informations communiquées lors du cheminement et le temps qu'il lui a consacré.

## **4 DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **4.1 Organisation et tenue des permanences**

Le commissaire enquêteur a tenu ses trois permanences, le lundi 30 juillet 2025 durant la matinée et les mercredis 16 et 30 juillet 2025 durant l'après-midi, dans la salle du conseil municipal, située au rez-de-chaussée de la mairie, facilement accessible et parfaitement connue du public camboard.

### **4.2 Clôture de l'enquête publique**

En application des dispositions de l'arrêté du 6 juin 2025 du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque, l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS s'est déroulée lundi 30 juin 2025 à 9h00 au mercredi 30 juillet 2025 à 17h00. Le registre « papier » et le registre dématérialisé ont été ouverts et clos aux mêmes dates et heures que mentionnées ci-dessus. Durant l'enquête publique, le registre « papier » a été déposé au service de l'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS ; un micro ordinateur y était disponible pour permettre aux visiteurs de consulter sur place le dossier

dématérialisé de l'enquête publique ainsi que le registre dématérialisé pour y déposer toute observation. Au siège de la communauté d'agglomération du Pays-basque, un micro ordinateur a été mis à la disposition du public pour lui permettre d'accéder au dossier d'enquête et au registre dématérialisé.

## 5 OBSERVATIONS RECUEILLIES : RELEVÉ, ANALYSE, RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS-BASQUE

### 5.1 Le résultat de l'enquête

Le registre dématérialisé a enregistré sept cent cinquante huit (758) visiteurs uniques ayant consulté le dossier dont quatre-vingt douze (92) ont téléchargé au moins un document et cinq (5) ont déposé au moins une contribution.

Au terme de l'enquête, le commissaire enquêteur fait le constat suivant :

- neuf (9) contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé (dont les trois personnes ayant consulté le dossier dématérialisé) ;
- deux (2) observations ont été consignées dans le registre « papier » auquel est annexé le courrier du maire de CAMBO-LES-BAINS du 25 juillet 2025 adressé au commissaire enquêteur

En outre, lors de ses trois permanences, le commissaire enquêteur a reçu quatorze (14) visites, dont certaines ont réitéré des observations déposées sur les deux registres.

Le tableau ci-dessous recense l'ensemble des observations recueillies et en résume la teneur pour chacune d'elle.

Date	Nom	Thématique	Registre papier	Registre dématérialisé	permanence
22/07/2025	M. MARTINON, prêtre	Demande de corriger une erreur portant sur le nom du collège Précise que l'hébergement concerne des prêtres (et non le curé)	X		
25/07/2025 (1) 16/07/2025 (2) 28/07/2025 (3)	Mme HIRIART-URRUTI	Relève un accès difficile à un ordinateur lors de sa visite au service de l'urbanisme ; Demande que lui soient précisés quels sont les 11 projets de logements mentionnés dans le dossier administratif ; Estime que les 88 logements projetés sur le site Beaulieu sont insuffisants ; Relève que les 110 logements locatifs sociaux projetés mentionnés dans le dossier reposent sur des projets très controversés ; Regrette que la commune ne privilégie pas la rénovation des maisons de santé vides pour y créer du logement social plutôt que favoriser l'extension urbaine par la consommation de terres agricoles ; Estime qu'est un non-sens l'intention de classer en zone agricole une portion de terrain qui n'a pas cette vocation (Cf. point 7, dossier) ; Demande si des logements pour laïcs pourraient être réalisés dans le presbytère lorsqu'il sera réhabilité.	X (1)	X (3)	X (2)

Date	Nom	Thématique	Registre papier	Registre dématérialisé	permanence
25/08/2025	Maire de CAMBO-LES-BAINS	Sollicite diverses modifications du règlement d'urbanisme concernant les articles 11 (aspect extérieur) des zones UA, UB, UC, IAU et à l'article UE6.	(courrier)		
30/07/2025	Mme KRECKELBERG-GUILLENTEGUY	Demande d'information.			X
16/07/2025	M. Jean-Paul AIZPURU	Demande de constructibilité pour les parcelles BL 85 et 87.			X
16/07/2025	Consorts CURUTCHET	Demande de constructibilité pour les parcelles BC 42 et 43.			X
16/07/2025	Consorts SAINT-PÉ	Demande quel sera le sort de leur parcelle AV 233 concernée par le projet d'aménagement publié dans le n°27 du magazine municipal.			X
16/07/2025 (1) 29/07/2025 (2)	M. Daniel HIRIART Consorts HIRIART	Demande pourquoi cette modification ne concerne pas sa parcelle AS 36 ayant fait l'objet d'une décision favorable du tribunal administratif pour le rétablissement de sa constructibilité (décision du 12 juillet 2022 d'annuler le zonage agricole).		X (2)	X (1)
16/07/2025	M. Eric ALBINO	Sollicite l'autorisation de pouvoir changer la destination de la construction implantée sur la parcelle BD 54 (transformée en logement depuis plus de 20 ans).			X
30/07/2025 (1) 29/07/2025 (2) 30/07/2025 (3)	Consorts MEMBREDE Mme Christelle MEMBREDE (2) (3)	Demande de constructibilité sur certaines parcelles du tènement A 432, 433, 469, 470, 471, 1489, 1491, 1674, BI 4 et 40 pour y construire une maison familiale.		X (2) (3)	X (1)
30/07/2025 (1) 22/07/2025 (2)	M. Jacques BOSCO M. Jacques HURTEVENT (architecte) (2)	Demande de pouvoir changer la destination d'une ancienne ferme patrimoniale (maison Ohiola) implantée sur la parcelle A 540, possibilité supprimée en 2019.		X (2)	X (1)
30/07/2025 (1) 17/07/2025 (2) 30/07/2025 (3)	Mme Valérie LEROUX- BONZO (1) (2) Mme Éva LAFORGUE (3)	Sollicite le changement de destination d'une ancienne ferme implantée sur les parcelles BN 85, 86, 114 et 115.		X (2) (3)	X (1)
30/07/2025	Mme Laure TESTEMALE	Demande d'information.			X
30/07/2025	Mme Gabrielle WEISE	S'est présentée comme architecte, urbaniste camboarde se mettant au service des citoyens ; Pointe les incohérences du règlement d'urbanisme actuel et les risques d'insécurité juridique générés par certaines énumérations ; Conteste l'évolution réglementaire projetée concernant les prêtres et préférerait le maintien de la zone UE avec une disposition spécifique répondant strictement à l'objectif affiché pour éviter le risque de voir le site muter à la faveur de projets immobiliers ; Conseille de différer et non de supprimer les emplacements réservés lorsqu'ils sont en cours d'acquisition ; Estime que la suppression de l'emplacement réservé n°57 n'est pas pertinente car elle réalise une jonction souhaitable.			X
30/07/2025	M. Jean-François LACOSTA	En tant qu'exploitant agricole, s'interroge sur le maintien de la partie nord de l'emplacement réservé n°83 qui concerne un chemin desservant une vaste zone agricole sans vocation urbaine.			X
30/07/2025 (1) 30/07/2025 (2)	M. Jean-Pierre GEISEN	Demande la suppression de la servitude « espace vert protégé » grevant sa parcelle AN 55.		X (2)	X (1)

Date	Nom	Thématique	Registre papier	Registre dématérialisé	permanence
30/07/2025	Mme AICAGUERRE Nathalie	Regrette que l'information relative à la présente enquête publique n'ait pas été maintenue en première page du site internet de la commune ; Regrette que le PLU de 2019 n'ait pas prévu la mutation du site « Beaulieu » et que ce projet ne comporte pas une composante « activités » ; Regrette que l'urbanisation choisie par la commune consiste en la consommation de terres agricoles méritant d'être préservées ; Relève des erreurs dans l'énoncé des logements sociaux mentionnés dans le dossier ; Regrette le classement en zone agricole de parcelles ayant perdu cette vocation car éparses et trop petites ; Signale que la création de logements pour prêtres dans un bâtiment à vocation administrative mérite réflexion ; Regrette que la commune n'ait pas pris une mesure en faveur de l'occupation à l'année pour contrer les tensions sur le marché immobilier générée par l'occupation saisonnière.		X	

## 5.2. LES THÉMATIQUES ÉMERGENTES

L'analyse des observations peut se regrouper en neuf thèmes tels que proposés ci-après. Ils ont été mentionnés dans le rapport de synthèse que le commissaire enquêteur a remis à la communauté d'agglomération du Pays-basque par courriel daté du lundi 4 août 2025. Au cours d'une réunion tenue au siège de la communauté d'agglomération du Pays-basque le vendredi 8 août 2025 en présence de la cheffe de projet « planification », de la CAPB, le commissaire enquêteur a présenté oralement son rapport de synthèse.

L'analyse des observations peut se regrouper en neuf thèmes tels que mentionnés ci-après.

### 5.2.1. La critique de la politique du logement

Deux déposants évoquent la politique du logement poursuivie par la commune de CAMBO-LES-BAINS en relevant le manque de lisibilité ou des erreurs concernant les chiffres annoncés s'agissant des 11 projets de logements collectifs réalisés entre 2019 et 2024 et en regrettant que le développement de l'offre de logements conduit par la municipalité se réalise en consommant des terres agricoles. Par ailleurs, l'un des déposants regrette l'absence d'action municipale pour lutter contre l'habitat saisonnier, facteur de tension sur le marché du logement. Est également exprimée, l'insuffisance des objectifs de production du logements sur le site « Beaulieu ». Le commissaire enquêteur estime qu'il convient de préciser, dans le détail, les projets mentionnés dans le dossier afin de lever toute incertitude et ambiguïté sur le sujet quant à l'appréciation de la portée des modifications proposées relatives aux densités de logements au regard des objectifs de production retenus dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme.

### 5.2.2. Des demandes d'autorisation de changement de destination

Trois déposants, propriétaires de fermes situées dans la zone agricole, sont confrontés à l'impossibilité d'y réaliser des logements non liés à l'agriculture. Ils demandent que leur soit accordée la possibilité de changer la destination de ces anciens bâtiments dont certains bénéficiaient de cette possibilité sous l'empire du document d'urbanisme précédent. Le commissaire enquêteur

observe que ces demandes se situent hors du champ de la présente enquête publique sur la modification n°2 du PLU.

### **5.2.3. Des demandes d'octroi de constructibilité**

Quatre déposants, pour la plupart, propriétaires de parcelles incorporées à la zone naturelle ou agricole, non constructibles pour des constructions nouvelles à usage d'habitation, souhaitent pouvoir y construire des logements en faveur de leurs descendants. Le commissaire enquêteur observe que ces demandes se situent hors du champ de la présente enquête publique sur la modification n°2 du PLU.

### **5.2.4. Le questionnement sur les emplacements réservés**

Deux personnes auditionnées par le commissaire enquêteur ont évoqué deux emplacements réservés :

- le n° 57 destiné à la création d'une voie piétonne et cyclable de 3 mètre de plate-forme dont la suppression est contestée au motif qu'il prévoit une liaison qu'il serait souhaitable de maintenir. Le commissaire enquêteur observe que la chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques ne s'est pas prononcée sur la suppression de cet emplacement réservé ni le syndicat des mobilités Pays-basque Adour dans leurs avis sur le projet de modification n°2 du PLU ;
- le n°83, prévu pour l'élargissement à 10 m du chemin de Oyhamburua dont le maintien est contesté, car il traverse une zone agricole n'ayant aucune vocation urbaine. Il convient de préciser que la modification de cet emplacement réservé porte sur le libellé mentionné dans le tableau listant les emplacements réservés. Le commissaire enquêteur estime que l'observation émise par le déposant est admissible dès lors que le projet de modification n°2 du PLU prévoit de faire évoluer cet emplacement réservé. Ainsi, demande-t-il que la communauté d'agglomération du Pays-basque justifie les raisons pour lesquelles la portion nord de cet emplacement réservé n'est pas supprimée alors qu'elle traverse une zone agricole et semble ne répondre à aucun besoin de mobilité ou d'accès.

### **5.2.5. La contestation du changement de zonage concernant le collège**

Une personne auditionnée estime que le moyen choisi pour permettre la création de logements dans le bâtiment administratif du collège Saint-Michel Garicoïts en tant qu'il se concrétise par le changement de zonage (UE vers UB) dans lequel est incluse la parcelle concernée, présente un risque d'ouverture à l'urbanisation et préférerait une solution alternative consistant à une écriture ciblée sous la forme d'une trame ou d'un repère légendé en faveur du logement délimité à la parcelle qui serait ainsi à inclure dans un secteur de la zone UE. Le rapport de présentation du PLU précise que la zone UE, destinée aux activités, accueille les équipements d'intérêt général relatifs au thermalisme et à l'éducation en particulier, tandis que la zone UB correspond à une urbanisation de centre-ville caractérisée par d'importants espaces, dont les entrées de ville, où se mélangent espaces bâtis, espaces paysagers et arborés. L'accueil du logement est différencié selon ces deux zones : en zone UE il n'est autorisable que s'il est destiné aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt général admis dans la zone, en zone UB le logement y est admis sous condition de production minimale d'un nombre de logements sociaux pour toute opération de plus de 4 logements. Dès lors, la réponse à l'observation formulée par la personne auditionnée ne pourrait-elle pas se réaliser à la faveur de l'ajout de la thématique « culturelle » à la liste des thématiques caractérisant les équipements admis dans la zone ? Ainsi, les logements nécessaires au fonctionnement des équipements culturels y seraient admis, ce qui permettrait

d'atteindre l'objectif affiché dans cette modification n°2 s'agissant de la parcelle cadastrée section AZ n°113.

#### **5.2.6. Le questionnement sur la non application d'une décision de justice administrative**

Le propriétaire de la parcelle cadastrée section AS n°36 s'interroge sur la non prise en compte de la décision du juge administratif du 12 juillet 2022 ayant censuré l'incorporation partielle de sa parcelle dans la zone A. Cependant, le juge administratif n'a pas fait injonction à l'auteur du plan local d'urbanisme de classer cette parcelle en zone U. Dès lors, l'interrogation du propriétaire est légitime ; le commissaire enquêteur partage cette interrogation sur l'absence de proposition de reclassement de la parcelle en cause dans le cadre de cette modification n°2 du PLU.

#### **5.2.7. Des demandes d'information**

Trois personnes ont interrogé le commissaire enquêteur en vue de vérifier si le projet de modification n°2 porte atteinte à leurs intérêts. Il s'est avéré que tel n'est pas le cas au regard des parcelles concernées.

#### **5.2.8. Le pointage d'erreurs à corriger**

Le prêtre de la paroisse signale une erreur dans la mention relative au nom du collège Saint-Michel concerné par l'évolution du zonage.

#### **5.2.9. La demande de modification exprimée par la commune de CAMBO-LES-BAINS**

Par lettre en date du 25 juillet 2025, le maire de CAMBO-LES-BAINS demande d'une part, que les articles 11 relatifs aux aspects extérieurs des zones UA, UB, UC et 1AU soit modifiés pour y apporter des précisions sur la couleur imposée aux volets roulants, et d'autre part que le libellé de l'article 6 soit corrigé afin que son titre corresponde à sa teneur relative aux règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. S'agissant du premier point, le commissaire enquêteur constate que cette demande sort du champ de la présente enquête publique. S'agissant du second point, eu égard à l'erreur matérielle manifeste quant à la rédaction du PLU, la correction sollicitée est admissible, car elle améliore la lisibilité du corpus réglementaire de l'article 6 concernant la zone UE, à droit constant.

### **5.3. LA RÉPONSE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS-BASQUE**

La réponse de la communauté d'agglomération du Pays-basque datée du 14 août 2025 signée par Monsieur Bruno CARRERE, vice-président chargée de la planification, est insérée en lettres bleues dans le corpus de la synthèse rédigée par le commissaire enquêteur. Elle est reproduite intégralement ci-après sans adjonction ni suppression de texte.

# COMMUNE DE CAMBO-LES- BAINS

## ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse du 04.07.2025

Remis le 14 août 2025  
Le Vice-Président

Stratégie d'aménagement Durable du Territoire – Planification urbaine, patrimoniale et publicitaire

Bruno Carrère



---

**Dates de l'enquête publique**  
du 30/06/2025 au 30/07/2025

**Référence du Tribunal Administratif**  
Décision n° E25000056/64 du 04/06/2025 – Tribunal Administratif de Pau

**Arrêté d'ouverture**  
Arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 6 juin 2025

**Commissaire enquêteur(ice)**  
Monsieur Michel CAZAUBON

**Maître d'ouvrage**  
Communauté d'Agglomération Pays Basque

# SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES DURANT L'ENQUÊTE

## 1. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

En application des dispositions de l'arrêté du 6 juin 2025 du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque, l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS s'est déroulée lundi 30 juin 2025 à 9h00 au mercredi 30 juillet 2025 à 17h00. Les registres « papier » et dématérialisés ont été ouverts et clos aux mêmes dates et heures que mentionnées ci-dessus. Durant l'enquête publique, le registre « papier » a été déposé à l'accueil de la mairie au service de l'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS ; un micro-ordinateur y était disponible pour permettre aux visiteurs de consulter sur place le dossier dématérialisé de l'enquête publique ainsi que le registre dématérialisé pour y déposer toute observation. Au siège de la communauté d'agglomération du Pays-Basque, un micro-ordinateur a été mis à la disposition du public pour lui permettre d'accéder au dossier d'enquête et au registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur a tenu ses trois permanences, le lundi 30 juillet 2025 durant la matinée et les mercredis 16 et 30 juillet 2025 durant l'après-midi, dans la salle du conseil municipal, située au rez-de-chaussée de la mairie, facilement accessible et parfaitement connue du public camboard.

L'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque organisant l'enquête publique a été régulièrement publié dans deux journaux locaux aux dates suivantes :

- le vendredi 13 juin 2025 dans le journal « Sud-Ouest » ;
- le vendredi 13 juin 2025 dans le journal « La République des Pyrénées »
- le mercredi 2 juillet 2025 dans le journal « Sud-Ouest » ;
- le mercredi 2 juillet 2025 dans le journal « La République des Pyrénées ».

Le 12 juin 2025, le vice-président de la communauté d'agglomération du Pays-basque chargé de l'urbanisme a délivré un certificat attestant l'affichage de l'arrêté d'enquête publique et de l'affichette jaune y afférente relatifs à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS, durant toute la durée de l'enquête au siège de la communauté d'agglomération.

Le 1<sup>er</sup> juillet 2025, le maire de la commune de CAMBO-LES-BAINS a délivré un certificat attestant que l'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque organisant l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS et l'affichette jaune y afférente, ont été affichés durant toute l'enquête publique selon les modalités suivantes : à compter du 10 juin 2025, publication de l'arrêté communautaire sur le panneau électronique situé devant la mairie, à compter du 12 juin 2025, publication d'une information relative à l'enquête publique sur les panneaux électroniques implantés sur le territoire communal. En outre, l'affichette jaune a été exposée à compter du 12 juin dans les quartiers « école de musique », « Donapetria », « Assantzaborda », « CMS », « rue Gainekoa », « rue Palassinborda », « gare », « Paxkaleku », à compter du 17 juin 2025 « parc du Bas-Cambo » et « église », à compter du 30 juin 2025 sur les deux sites concernés par la modification n°2 : « Antchuberroa » et « Beaulieu ». Enfin, à compter du 12 juin 2025, l'arrêté communautaire organisant l'enquête, l'affichette jaune et un résumé d'information ont été publiés sur le site internet de la commune de CAMBO-LES-BAINS accessible via l'onglet « urbanisme » à partir de la page d'accueil.

Le commissaire enquêteur a constaté la régularité des mesures de publicités soit par insertion dans la presse soit par affichage direct.

Le registre dématérialisé a enregistré sept cent cinquante-huit (758) visiteurs uniques ayant consulté le dossier dont quatre-vingt-douze (92) ont téléchargé au moins un document et cinq ont déposé au moins une contribution.

Au terme de l'enquête, le commissaire enquêteur fait le constat suivant :

- neuf (9) contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé (dont les trois personnes ayant consulté le dossier dématérialisé) ;
- deux (2) observations ont été consignées dans le registre « papier » auquel est annexé le courrier du maire de CAMBO-LES-BAINS du 25 juillet 2025 adressé au commissaire enquêteur

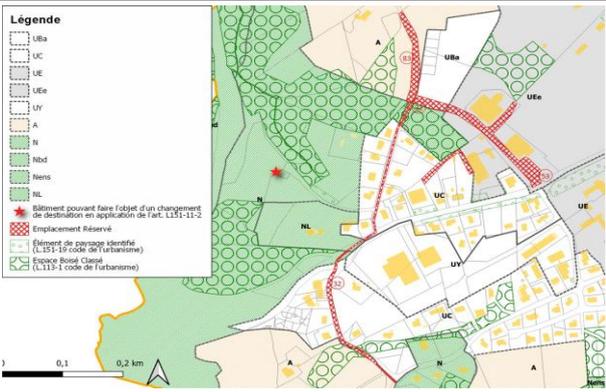
En outre, lors de ses trois permanences, le commissaire enquêteur a reçu quatorze (14) visites, dont certaines ont réitéré des observations déposées sur les deux registres.

Le tableau ci-dessous recense l'ensemble des observations recueillies et en résume la teneur pour chacune d'elle.

NUMÉRO identification	Date	Nom	Thématique	Registre papier	Registre dématérialisé	permanence
1	22/07/2025	M. MARTINON, prêtre	a) Demande de corriger une erreur portant sur le nom du collège b) Précise que l'hébergement concerne des prêtres (et non le curé)	X		
<b>1 → Réponse du maître d'ouvrage</b>		a) La demande est prise en compte, la notice (pièce B) est corrigée concernant le nom du collège : St Michel Garicoits. b) La demande est prise en compte, la notice (pièce B) est corrigée : Le terme « curé » est remplacé par « des prêtres ».				
2	25/07/2025 (1) 16/07/2025 (2) 28/07/2025 (3)	Mme HIRIART-URRUTI	a) Relève un accès difficile à un ordinateur lors de sa visite au service de l'urbanisme ; b) Demande que lui soient précisés quels sont les 11 projets de logements mentionnés dans le dossier administratif ; c) Estime que les 88 logements projetés sur le site Beaulieu sont insuffisants ; d) Relève que les 110 logements locatifs sociaux projetés mentionnés dans le dossier reposent sur des projets très controversés ; e) Regrette que la commune ne privilégie pas la rénovation des maisons de santé vides pour y créer du logement social plutôt que favoriser l'extension urbaine par la consommation de terres agricoles ; f) Estime qu'est un non-sens l'intention de classer en zone agricole une portion de terrain qui n'a pas cette vocation (Cf. point 7, dossier) ; g) Demande si des logements pour laïcs pourraient être réalisés dans le presbytère lorsqu'il sera réhabilité.	X (1)	X (3)	X (2)

NUMÉRO identification	Date	Nom	Thématique	Registre papier	Registre dématérialisé	permanence																
2 → Réponse du maître d'ouvrage			<p>a) L'accès à un ordinateur a été garanti lors de l'enquête publique.</p> <p>b) Les projets de logements (réalisés et/ou Autorisation d'urbanisme délivrées : en cours voire non débutés) dont il est fait écho dans le dossier sont : ARDITEYA, ASANTZA ALDEA, PENTZIAN, NYC 2011, ETXE ALAIA BOILEAU, SCI AZANTZABORDA&amp; SCI LANGILEAK, ARGIA MENDIAN MARIENIA, LORATEGI OUSSIMENDIA, NIVALDIA, SCI BETIKO, SCI BIZURGIN, Villa Juliette, 3 place du Fronton. Les noms ici mentionnés le sont à titre indicatif.</p> <p>En outre, ces opérations s'inscrivent dans les objectifs du PLU et de Plan Local de l'Habitat (PLH) 2021-2026 de la CAPB, mentionnés dans la notice de présentation du dossier de modification n°2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Entre 657 et 812 logements sont attendus à l'horizon 2030 (rapport de présentation page 237 du PLU), le PADD estimant qu'un potentiel nécessaire de 750 logements doit être à produire à l'horizon 2030.</li> <li>o Au moins 33 logements sociaux/an à produire selon le PLH sur le secteur Errobi dont fait partie Cambo-les-Bains. Et 70 logements attendus par an ; la Commune étant considérée comme polarité structurante du rétro-littoral.</li> </ul> <p>c) Beaulieu : la Commune n'en est qu'au stade de réflexion sur un projet de logements, couplé avec l'installation de commerces et d'un bâtiment de formation afin de créer une centralité au cœur du quartier Basseboure. Le secteur UBa objet de cette modification prendrait les mêmes contours que le secteur UEb. Le projet de logements à Beaulieu devra respecter la production de logements sociaux exigée à l'article UB 2 mais également une densité minimale. Le rapport de présentation rappelle la règle du PLU en termes de densité :</p> <p>Pour le reste des objectifs de production de logements, l'article UB 2 exigera de cette nouvelle zone UBa de 3,55 ha (en comptant l'emprise destinée à l'emplacement réservé n°99, voir ci-dessous), la densité suivante :</p> <p>De plus, dans le cas d'unités foncières <b>supérieures ou égales à 5000 m<sup>2</sup>, pour être constructibles, elles</b> devront avoir une <b>densité minimale de 25logt/ha dont à minima 30% de T3 / T4</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Densité minimale 25logts/ha</th> </tr> <tr> <th>Superficie Terrain</th> <th>Nombre minimum de logements à créer</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5000m<sup>2</sup></td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>6000</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>7000</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>8000</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>9000</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>10000</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table> <p>Extrait règlement écrit du PLU (Zone UB - Article UB2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières)</p> <p>Ainsi, le nombre de <b>88 logements est une exigence minimale donnée par le PLU (3.55ha x 25lgts = 88)</b>.</p> <p>En outre, pour rappel, le rapport de présentation du PLU (p.237), justifie cette densité et le potentiel de logements sur la base de la cartographie des espaces libres de toute construction, qui apparaissent sur le plan de zonage et qui peuvent potentiellement recevoir du logement. Ces espaces sont estimés en termes de superficie. Ces densités doivent permettre d'atteindre le potentiel nécessaire de production de logements d'environ 750 logements à 2030 (PADD).</p> <p>d) La CAPB prend note de cette observation, qui n'appelle pas de remarque. Cette observation, subjective, ne concerne pas le projet de modification n°2 du PLU.</p> <p>e) La collectivité prend note de cette observation hors cadre des objets de l'enquête. La requalification d'un établissement de soin désaffecté à Beaulieu s'inscrit en renouvellement urbain, permettant la production de logements, dont sociaux, sur ce site. Le reste de la procédure ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles (cette possibilité excédant le champ de la procédure).</p> <p>f) La collectivité prend note de cette observation. Cette modification est la traduction d'une décision du Tribunal Administratif de Pau en date du 12 juillet 2022. Il s'agit d'une abrogation partielle du PLU approuvé le 2 février 2019.</p> <p>g) Le presbytère actuel est classé en zone UA et pourra accueillir les destinations du règlement.</p>	Densité minimale 25logts/ha		Superficie Terrain	Nombre minimum de logements à créer	5000m <sup>2</sup>	13	6000	15	7000	18	8000	20	9000	23	10000	25			
Densité minimale 25logts/ha																						
Superficie Terrain	Nombre minimum de logements à créer																					
5000m <sup>2</sup>	13																					
6000	15																					
7000	18																					
8000	20																					
9000	23																					
10000	25																					
3	25/08/2025	Maire de CAMBO-LES-BAINS	Sollicite diverses modifications du règlement d'urbanisme concernant les articles 11 (aspect extérieur) des zones UA, UB, UC, 1AU et à l'article UE6.	(courrier)																		
3 → Réponse du maître d'ouvrage			Les demandes de modifications sont retenues par la CAPB. Le règlement sera modifié en ce sens.																			
4	30/07/2025	Mme KRECKELBERG-GUILLENTEGUY	Demande d'information.			X																
4 → Réponse du maître d'ouvrage			Information apportée au requérant par le Commissaire enquêteur lors de sa permanence.																			

NUMÉRO identification	Date	Nom	Thématique	Registre papier	Registre dématérialisé	permanence
5	16/07/2025	M. Jean-Paul AIZPURU	Demande de constructibilité pour les parcelles BL 85 et 87.			X
<b>5 → Réponse du maître d'ouvrage</b>		Cette observation est hors cadre de la présente procédure.				
6	16/07/2025	Consorts CURUTCHET	Demande de constructibilité pour les parcelles BC 42 et 43.			X
<b>6 → Réponse du maître d'ouvrage</b>		Cette observation est hors cadre de la présente procédure.				
7	16/07/2025	Consorts SAINT-PÉ	Demande quel sera le sort de leur parcelle AV 233 concernée par le projet d'aménagement publié dans le n°27 du magazine municipal.			X
<b>7 → Réponse du maître d'ouvrage</b>		Cette observation ne concerne aucun objet de la procédure de modification n°2 du PLU. Un rendez-vous le 24/07/2025 à 17h a déjà pu être organisé avec la commune de Cambo-les-Bains afin de répondre aux Consorts Saint-Pé.				
8	16/07/2025 (1) 29/07/2025 (2)	M. Daniel HIRIART Consorts HIRIART	Demande pourquoi cette modification ne concerne pas sa parcelle AS 36 ayant fait l'objet d'une décision favorable du tribunal administratif pour le rétablissement de sa constructibilité (décision du 12 juillet 2022 d'annuler le zonage agricole).		X (2)	X (1)
<b>8 → Réponse du maître d'ouvrage</b>		Le 12 juillet 2022, le Tribunal Administratif de Pau a annulé partiellement la délibération approuvant la révision du PLU de Cambo-les-Bains en date du 2 février 2019 en estimant que la partie zonée Agricole de la parcelle cadastrée section AS n°36 est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation. Pour autant le tribunal précise dans sa décision que « la présente décision n'implique pas que la parcelle cadastrée section AS n° 36 appartenant à MM. Hiriart doit être classée en zone U. Par suite, les conclusions de la requête de ces derniers tendant à ce qu'il soit enjoint à la communauté d'agglomération Pays basque d'engager la procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Cambo-les-Bains en vue de procéder à un tel classement doivent être rejetées. » Modifier le zonage en question de la parcelle cadastrée section AS n°36 reviendrai à réduire une zone dont les caractéristiques sont naturelles. Or, la réduction d'une zone pouvant alors être considérée comme naturelle ne peut être réalisée qu'à travers une procédure de révision alléguée a minima. Ainsi, la modification n°2 du PLU ne pouvait prendre en compte une modification de zonage de cette parcelle.				
9	16/07/2025	M. Eric ALBINO	Sollicite l'autorisation de pouvoir changer la destination de la construction implantée sur la parcelle BD 54 (transformée en logement depuis plus de 20 ans).			X
<b>9 → Réponse du maître d'ouvrage</b>		Cette observation de changement de destination est hors cadre de la présente procédure.				
10	30/07/2025 (1) 29/07/2025 (2) 30/07/2025 (3)	Consorts MEMBREDE Mme Christelle MEMBREDE (2) (3)	Demande de constructibilité sur certaines parcelles du tènement A 432, 433, 469, 470, 471, 1489, 1491, 1674, BI 4 et 40 pour y construire une maison familiale.		X (2) (3)	X (1)
<b>10 → Réponse du maître d'ouvrage</b>		Cette observation de constructibilité est hors cadre de la présente procédure excède le champ d'une procédure de modification de droit commun de PLU.				
11	30/07/2025 (1) 22/07/2025 (2)	M. Jacques BOSQ M. Jacques HURTEVENT (architecte) (2)	Demande de pouvoir changer la destination d'une ancienne ferme patrimoniale (maison Ohiola) implantée sur la parcelle A 540, possibilité supprimée en 2019.		X (2)	X (1)
<b>11 → Réponse du maître d'ouvrage</b>		Cette observation de changement de destination est hors cadre de la présente procédure.				
12	30/07/2025 (1) 17/07/2025 (2) 30/07/2025 (3)	Mme Valérie LEROUX-BONZO (1) (2) Mme Eva LAFORGUE (3)	Sollicite le changement de destination d'une ancienne ferme implantée sur les parcelles BN 85, 86, 114 et 115.		X (2) (3)	X (1)
<b>12 → Réponse du maître d'ouvrage</b>		Cette observation de changement de destination est hors cadre de la présente procédure.				

NUMÉRO d'identification	Date	Nom	Thématique	Registre papier	Registre dématérialisé	permanence
13	30/07/2025	Mme Laure TESTEMALE	Demande d'information.			X
<b>13 → Réponse du maître d'ouvrage</b>						
Information apportée au requérant par le Commissaire enquêteur lors de sa permanence.						
14	30/07/2025	Mme Gabrielle WEISE	S'est présentée comme architecte, urbaniste camboarde se mettant au service des citoyens ; a) Pointe les incohérences du règlement d'urbanisme actuel et les risques d'insécurité juridique générés par certaines énumérations ; b) Conteste l'évolution réglementaire projetée concernant les prêtres et préférerait le maintien de la zone UE avec une disposition spécifique répondant strictement à l'objectif affiché pour éviter le risque de voir le site muter à la faveur de projets immobiliers ; c) Conseille de différer et non de supprimer les emplacements réservés lorsqu'ils sont en cours d'acquisition ; d) Estime que la suppression de l'emplacement réservé n°57 n'est pas pertinente car elle réalise une jonction souhaitable.			X
<b>14 → Réponse du maître d'ouvrage</b>						
<p>a) Il est pris note de la remarque qui n'appelle pas de réponse.</p> <p>b) La modification du zonage d'un secteur UE à un secteur UB n'entraînerait que peu de conséquence sur la modification du site pour des opérations de logements. Ce nouveau secteur est presque entièrement compris dans le collège Garicoits zoné UE, interdisant la construction de logement (à part de très rares exceptions pour le gardiennage par exemple). Ce secteur comprend une surface de 524 m<sup>2</sup> couvert par un espace boisé classé rendant impossible toute construction. Ainsi, ce secteur de 1441 m<sup>2</sup> réellement mutable et compris intégralement dans le périmètre du collège ne peut que très difficilement accueillir une opération de constructions de logements autre que ceux liés aux besoins du diocèse.</p> <p>c) Les ER ne peuvent pas être différés dans le temps. Lors de la présence d'un ER, le propriétaire peut procéder à son droit de délaissement (l'ER n'est plus opposable au bout d'un 1 an ou le bénéficiaire achète l'emprise concernée par l'ER). Soit la Commune l'achète à l'amiable ou exproprie pour réaliser ou faire réaliser par le bénéficiaire l'objet de l'ER. Dans le cadre de la modification, l'objectif est d'actualiser la situation des ER (ceux qui sont à supprimer ou à modifier).</p> <p>d) Il n'est pas donné suite à cette observation. La suppression de cet ER est pertinente puisque la Commune n'a plus l'intérêt de réaliser ce projet de liaison douce sur ce site. En outre, l'impact sur l'activité agricole serait important. A savoir, il existe un plan de mobilité douce (départemental et CAPB) qui permettra le développement d'un maillage de liaisons douces.</p>						
15	30/07/2025	M. Jean-François LACOSTA	En tant qu'exploitant agricole, s'interroge sur le maintien de la partie nord de l'emplacement réservé n°83 qui concerne un chemin desservant une vaste zone agricole sans vocation urbaine.			X
<b>15 → Réponse du maître d'ouvrage</b>						
 <p>La commune ne donne pas suite à cette observation.</p>						

NUMÉRO identification	Date	Nom	Thématique	Registre papier	Registre dématérialisé	permanence
16	30/07/2025 (1) 30/07/2025 (2)	M. Jean-Pierre GEISEN	Demande la suppression de la servitude « espace vert protégé » grevant sa parcelle AN 55.		X (2)	X (1)
<b>16 → Réponse du maître d'ouvrage</b>	<p>Cette demande est hors cadre des objets de la procédure de modification n°2 du PLU et hors du champ de la procédure de la modification de droit commun.</p> <p>En outre, comme indiqué dans la notice de présentation de la modification n°2 du PLU, les espaces verts protégés visent à protéger « [...] L'ensemble de parcs, jardins indissociables des villas dont ils forment l'écrin. [...] » et les « [...] grands axes de circulations marqués par des alignements d'arbres [...] » (page 169 du rapport de présentation), constitutif de la ville-jardin qu'est Cambo-les-Bains.</p> <p>Cette protection a abouti à la traduction réglementaire suivante, que l'on retrouve dans toutes les zones urbaines : « espaces verts protégés identifiés au règlement graphique ». Pour autant, la présente procédure vise à assouplir certaines règles d'interdiction de constructions dans ces EVP (point n°9 de la modification n°2).</p>					
17	30/07/2025	Mme AICAGUERRE Nathalie	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Regrette que l'information relative à la présente enquête publique n'ait pas été maintenue en première page du site internet de la commune ;</li> <li>b) Regrette que le PLU de 2019 n'ait pas prévu la mutation du site « Beaulieu » et que ce projet ne comporte pas une composante « activités » ;</li> <li>c) Regrette que l'urbanisation choisie par la commune consiste en la consommation de terres agricoles méritant d'être préservées ;</li> <li>d) Relève des erreurs dans l'énoncé des logements sociaux mentionnés dans le dossier ;</li> <li>e) Regrette le classement en zone agricole de parcelles ayant perdu cette vocation car éparées et trop petites ;</li> <li>f) Signale que la création de logements pour prêtres dans un bâtiment à vocation administrative mérite réflexion ;</li> <li>g) Regrette que la commune n'ait pas pris une mesure en faveur de l'occupation à l'année pour contrer les tensions sur le marché immobilier générée par l'occupation saisonnière.</li> </ul>		X	
<b>17 → Réponse du maître d'ouvrage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Il n'est pas apporté de commentaire à cette observation. La première page est celle destinée à l'actualité (qui est mouvante), l'information se trouve toujours dans l'espace dédié (urbanisme).</li> <li>b) Il n'est pas apporté de commentaire.</li> <li>c) Il n'est pas apporté de commentaire.</li> <li>d) Les erreurs relevées p.8 et 9 du rapport de présentation du dossier seront corrigées. Se référer également à la réponse à l'observation n° 2 de Mme HIRIART-URRUTI dans le tableau ci-dessus.</li> <li>e) Il n'est pas apporté de commentaire.</li> <li>f) Il n'est pas apporté de commentaire à cette remarque.</li> <li>g) Il n'est pas apporté de commentaire à cette remarque.</li> </ul>					

## 2. LES THÉMATIQUES ÉMERGENTES

L'analyse des observations peut se regrouper en neuf thèmes tels que proposés ci-après.

### 2.1. La critique de la politique du logement

Deux déposants évoquent la politique du logement poursuivie par la commune de CAMBO-LES-BAINS en relevant le manque de lisibilité ou des erreurs concernant les chiffres annoncés s'agissant des 11 projets de logements collectifs réalisés entre 2019 et 2024 et en regrettant que le développement de l'offre de logements conduit par la municipalité se réalise en consommant des terres agricoles. Par ailleurs, l'un des déposants regrette l'absence d'action municipale pour lutter contre l'habitat saisonnier, facteur de tension sur le marché du logement. Est également exprimée, l'insuffisance des objectifs de production du logements sur le site « Beaulieu ». Le commissaire enquêteur estime qu'il convient de préciser, dans le détail, les projets mentionnés dans le dossier afin de lever toute incertitude et ambiguïté sur le sujet quant à l'appréciation de la portée des modifications proposées relatives aux densités de logements.

**Réponse de la CAPB :** Une réponse a été rendue à Madame Hiriart pour correction de la mention des opérations de logements. Un tableau récapitulatif des opérations en fin de paragraphe présente les données chiffrées actualisées à la date du 28.07.2025. (Les pages 8 et 9 de la notice de présentation seront clarifiées/corrigées avant approbation). D'autre part, le rappel des éléments de justifications du PADD du PLU ainsi que du PLH permettent de compléter cette démonstration. Enfin, l'annonce de la fin d'un contentieux sur une opération devrait permettre le lancement de l'opération et la création de nombreux logements qui vont dans le sens de la poursuite des objectifs de la commune.

Sur le thème relevé de la politique du logement, la modification n°2 du PLU a seulement pour objet initial de :

- Requalifier le site de Beaulieu, en friche, pour permettre la construction de logements, dont une partie en logements aidés.
- Augmenter la densité à l'hectare de l'OAP Antchuberroa.
- Améliorer la lecture des OAP et du règlement écrit sur les objectifs de densité de logs/ha et de production de logements aidés/locatifs sociaux.

Comme indiqué dans la notice de présentation, le PADD permet d'envisager des densités plus importantes en zone A Urbaniser (AU). La modification à la hausse de la densité sur les OAP s'inscrit justement dans cet objectif du PADD et en cohérence avec les observations du SCoT (cf. avis SCoT du 22/05/2025 et courrier commune du 26/06/2025 permettant de lever les réserves). Cela permet de répondre aux objectifs de production de logement du PADD lui-même et du PLH.

La présente procédure permet d'améliorer la production de logements uniquement dans des secteurs U et AU en densification et non consommation d'ENAF comme indiqué.

Par ailleurs, la commune de Cambo-les-Bains a comme particularité d'être une commune thermale (14 000 curistes /an) qui nécessite une part importante de logements pour cette activité qui s'exerce 10 mois dans l'année.

**Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de  
Cambo-les-Bains**

Objet : Tableau récapitulatif des projets de logements sur la  
commune (*Version amendée du 28.07.2025*)

- Ainsi pour la période 2019-2024, les opérations seulement réalisées sont :

N° et date PC	Nom de l'opération	Nombre de logements libres	Nombre de logement aidés (LLS, BRS ? ...)
PC 064 160 18 B 0051 - 2019	ARDITEYA		19
PC 064 160 19 B 0002 - 2019	ASANTZA ALDEA		20
PC 064 160 19 B0010 M01 - 2019	PENTZIAN	5	1
PC 064 160 21 B 0026 -2021	NYC 2011	3	3
PC 64 160 21 B 0041 - 2022	ETXE ALAIA BOILEAU	30	30 (dont 9 BRS)
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>38</b>	<b>73</b>
<b>TOTAL</b>			<b>111</b>

- Sur la période 2019-2024, les opérations dont l'autorisation d'urbanisme est délivrée mais l'opération toujours en cours :

N° et date PC	Nom de l'opération	Nombre de logements libres	Nombre de logement sociaux (LLS, BRS, etc...)
PC 064 160 20 B0040 - 2021	SCI JONDONI LAURENDI (transféré à SCI AZANTZABORDA pour 1 partie, et l'autre partie à SCI LANGILEAK) le 21/06/2023 <i>Commencé</i>	3	3
PC 064 160 20B0044 - 2020	ARGIA MENDIAN MARIENA <i>Attente arrêt CAA</i>	45	49 (dont 2 BRS)
PC 064 160 21B0008 - 2021	LORATEGI OUSSIMENDIA <i>Décision TA : poursuite de l'opération</i>	55	55

28.07.2025

PC 64 160 22 B 0018 -2023	NIVALDIA <i>Opération en cours</i>		14 BRS
PC 64 160 23 B0013 - 2023	SCI BETIKO <i>Non commencée</i>	5	1
PC 064 160 24 B 0008 - 2024	SCI BIZURGIN <i>Commencée</i>	3	1
PC 064 160 24 B0002	Villa Juliette <i>Commencée</i>	5	1
PC 064 160 24 B0007	Fronton (ARZAC Olivier) <i>Commencée</i>	3	1
<b>SOUS-TOTAL</b>		<b>119</b>	<b>125</b>
<b>TOTAL</b>			<b>244</b>

→ Sur la période 2019-2024 ce sont près de 355 logements dont 198 en logements aidés qui ont été réalisés, sont en cours ou prévus.

## 2.2. Des demandes d'autorisation de changement de destination

Trois déposants, propriétaires de fermes situées dans la zone agricole, sont confrontés à l'impossibilité d'y réaliser des logements non liés à l'agriculture. Ils demandent que leur soit accordée la possibilité de changer la destination de ces anciens bâtiments dont certains bénéficiaient de cette possibilité sous l'empire du document d'urbanisme précédent. Le commissaire enquêteur observe que ces demandes se situent hors du champ de la présente enquête publique sur la modification n°2 du PLU.

**Réponse de la CAPB :** Ces demandes sont bien hors du champ de la procédure de modification n°2 du PLU. N.B. Il semble qu'il y ait uniquement 2 observations de ce type : M. BOSQ ET MME LEROUX BONZOM

## 2.3. Des demandes d'octroi de constructibilité

Quatre déposants, pour la plupart, propriétaires de parcelles incorporées à la zone naturelle ou agricole, non constructibles pour des constructions nouvelles à usage d'habitation, souhaitent pouvoir y construire des logements en faveur de leurs descendants. Le commissaire enquêteur observe que ces demandes se situent hors du champ de la présente enquête publique sur la modification n°2 du PLU.

**Réponse de la CAPB :** Ces demandes sont bien hors du champ de la procédure de modification n°2 du PLU et excèdent le champ d'une procédure de modification droit commun de PLU.

## 2.4. Le questionnement sur les emplacements réservés

Deux personnes auditionnées par le commissaire enquêteur ont évoqué deux emplacements réservés :

- le n° 57 destiné à la création d'une voie piétonne et cyclable de 3 mètres de plate-forme dont la suppression est contestée au motif qu'il prévoit une liaison qu'il serait souhaitable de maintenir. Le commissaire enquêteur observe que la chambre d'agriculture des Pyrénées-Atlantiques ne s'est pas prononcée sur la suppression de cet emplacement réservé ni le syndicat des mobilités Pays-basque Adour dans leurs avis sur le projet de modification n°2 du PLU ;
- le n°83, prévu pour l'élargissement à 10 m du chemin de Oyhamburua dont le maintien est contesté car il traverse une zone agricole n'ayant aucune vocation urbaine. Il convient de préciser que la modification de cet emplacement réservé porte sur le libellé mentionné dans le tableau listant les emplacements réservés. Le commissaire enquêteur estime que l'observation émise par le déposant est admissible dès lors que le projet de modification n°2 du PLU prévoit de faire évoluer cet emplacement réservé. Ainsi, est-il demandé que la communauté d'agglomération du Pays-basque justifie les raisons pour lesquelles la portion nord de cet emplacement réservé n'est pas supprimée alors qu'elle traverse une zone agricole et semble ne répondre à aucun besoin de mobilité ou d'accès.

### Réponse de la CAPB :

- Sur l'ER 57, voir tableau observation n°14. ER qui traverse une zone agricole pour lequel le propriétaire avait manifesté son souhait de la supprimer car impactant pour son activité.

La mairie répond favorablement au maintien de la suppression car cet ER n'a plus lieu d'être sur ce site

- Sur l'ER 83, voir tableau observation n°15. Maintien d'une liaison avec le site d'Arnaga : liaison douce, desserte, sécurité, etc.

## 2.5. La contestation du changement de zonage concernant le collège

Une personne auditionnée estime que le moyen choisi pour permettre la création de logements dans le bâtiment administratif du collège Saint-Michel en tant qu'il se concrétise par le changement de zonage (UE vers UB) dans lequel est incluse la parcelle concernée, présente un risque d'ouverture à l'urbanisation et préférerait une solution alternative consistant à une écriture ciblée sous la forme d'une trame ou d'un repère légendé en faveur du logement délimité à la parcelle qui serait ainsi à inclure dans un secteur de la zone UE. Le rapport de présentation du PLU précise que la zone UE, destinée aux activités, accueille les équipements d'intérêt général relatifs au thermalisme et à l'éducation en particulier, tandis que la zone UB correspond à une urbanisation de centre-ville caractérisée par d'importants espaces, dont les entrées de ville, où se mélangent espaces bâtis, espaces paysagers et arborés. L'accueil du logement est différencié selon ces deux zones : en zone UE il n'est autorisable que s'il est destiné aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt général admis dans la zone, en zone UB le logement y est admis sous condition de production minimale d'un nombre de logements sociaux pour toute opération de plus de 4 logements. Dès lors, la réponse à l'observation formulée par la personne auditionnée ne pourrait-elle pas se réaliser à la faveur de l'ajout de la thématique « culturelle » à la liste des thématiques caractérisant les équipements admis dans la zone. Ainsi, les logements nécessaires au fonctionnement des équipements culturels y seraient admis, ce qui permettrait d'atteindre l'objectif affiché dans cette modification n°2 s'agissant de la parcelle cadastrée section AZ n°113.

### Réponse de la CAPB :

La modification du zonage d'un secteur UE à un secteur UB est la plus adaptée. Elle n'entraînerait que peu de conséquence sur la modification du site pour des opérations de logements.

Ce nouveau secteur est presque entièrement compris dans le collège Garicoïts zoné UE, interdisant la construction de logement (à part de très rares exceptions pour le gardiennage par exemple).

Ce secteur comprend une surface de 524 m<sup>2</sup> couvert par un espace boisé classé rendant impossible toute construction et en périmètre ABF.

Ainsi, ce secteur de 1441 m<sup>2</sup> réellement mutable et compris intégralement dans le périmètre du collège, ne peut que très difficilement accueillir une opération de constructions de logements autres que ceux liés aux besoins du diocèse.

## **2.6. Le questionnement sur la non application d'une décision de justice administrative**

Le propriétaire de la parcelle cadastrée section AS n°36 s'interroge sur la non prise en compte de la décision du juge administratif du 12 juillet 2022 ayant censuré l'incorporation partielle de sa parcelle dans la zone A. Cependant, le juge administratif n'a pas fait injonction à l'auteur du plan local d'urbanisme de classer cette parcelle en zone U. Dès lors, l'interrogation du propriétaire est légitime ; le commissaire enquêteur partage cette interrogation sur l'absence de proposition de reclassement de la parcelle en cause dans le cadre de cette modification n°2 du PLU.

**Réponse de la CAPB :** Voir réponse point 8 du tableau. Il n'est pas possible de modifier un zonage A en N sans passer à minima par une procédure de révision allégée.

## **2.7. Des demandes d'information**

Trois personnes ont interrogé le commissaire enquêteur en vue de vérifier si le projet de modification porte atteinte à leurs intérêts. Il s'est avéré que tel n'est pas le cas au regard des parcelles concernées.

## **2.8. Le pointage d'erreurs à corriger**

Le prêtre de la paroisse signale une erreur dans la mention relative au nom du collège Saint-Michel concerné par l'évolution du zonage.

**Réponse de la CAPB :** La correction de l'erreur est prise en compte : Garicoïts

## **2.9. La demande de modification exprimée par la commune de CAMBO-LES-BAINS**

Par lettre en date du 25 juillet 2025, le maire de CAMBO-LES-BAINS demande d'une part, que les articles 11 relatifs aux aspects extérieurs des zones UA, UB, UC et 1AU soit modifiés pour y apporter des précisions sur la couleur imposée aux volets roulants, et d'autre part que le libellé de l'article 6 soit corrigé afin que son titre corresponde à sa teneur relative aux règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. S'agissant du premier point, le commissaire enquêteur constate que cette demande sort du champ de la présente enquête publique. S'agissant du second point, eu égard à l'erreur matérielle manifeste quant à la rédaction du PLU, la correction sollicitée est admissible car elle améliore l'intelligibilité du corpus réglementaire de l'article 6 concernant la zone UE à droit constant.

**Réponse de la CAPB :** S'agissant du premier point relatif aux volets roulants, il est précisé que cette demande est une correction d'erreur matérielle. En effet, il s'avère que le terme « volets roulants » a disparu du règlement involontairement à l'occasion de la modification n°1 du PLU. Il s'agirait donc de corriger cette situation. S'agissant du deuxième point concernant le titre de l'article 6, la CAPB prend en compte l'avis favorable du commissaire enquêteur





# **PARTIE II**



## **PARTIE II**

### **SOMMAIRE**

#### *SECTION A*

<b>CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>
---

- 1. RAPPEL DE L'OBJET DE LA MODIFICATION N°2**
- 2. LA MUTATION RÉGLEMENTAIRE DU SECTEUR DE BEAULIEU S'INSCRIT OPPORTUNÉMENT DANS LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ASSIGNÉS À LA COMMUNE DE CAMBO-LES-BAINS**
- 3. LA MODIFICATION RÉDACTIONNELLE DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE 1AU ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS CONCERNÉS DOIT TRADUIRE L'AUGMENTATION DU TAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LES PÉRIMÈTRES DOTÉS D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR SATISFAIRE LA DEMANDE EXPRIMÉE PAR LE SYNDICAT MIXTE DU SCOT TOUT EN AMÉLIORANT LA LISIBILITÉ DE LA RÈGLE DE PROPORTIONNALITÉ**
- 4. LA MODIFICATION DU ZONAGE INCLUANT L'UNITÉ FONCIÈRE DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS POUR PERMETTRE SON EXTENSION EST JUSTIFIÉE**
- 5. L'INCORPORATION D'UN HÔTEL RESTAURANT EXISTANT DANS LE SECTEUR T DE LA ZONE UC LUI PERMETTRA DE SE DÉVELOPPER ET AMÉLIORERA L'EFFET DES RÈGLES D'URBANISME LE CONCERNANT PAR LEUR MISE EN COHÉRENCE AVEC LES CARACTÉRISTIQUES DU TISSU DANS LEQUEL IL S'INSÈRE**
- 6. LA CORRECTION DU CLASSEMENT ERRONÉ D'UNE PARTIE DU TERRAIN D'ASSIETTE D'UNE ENTREPRISE DE TRANSPORT EST ADMISSIBLE, CAR ELLE RÉSULTE D'UNE ERREUR DE TRANSCRIPTION GRAPHIQUE DE L'EMPRISE D'UN MASSIF BOISÉ**

- 7. LA SUPPRESSION DE LA SERVITUDE D'ESPACE BOISÉ CLASSÉ ENTRAVANT TOUTE RÉNOVATION DE L'ORANGERIE DE LA VILLA ARNAGA EST JUSTIFIÉE, CAR ELLE RÉSULTE D'UNE ERREUR MATÉRIELLE GREVANT UNE PETITE PARTIE DU BÂTIMENT ET DE SA COUR INTÉRIEURE**
- 8. LA MUTATION DES RÈGLES D'OCCUPATION DU SOL AUXQUELLES EST SOUMISE LA PARCELLE SUPPORTANT LE BÂTIMENT ADMINISTRATIF DU COLLÈGE GARICOÏTS N'EXPOSE PAS CETTE PARCELLE AU RISQUE D'UNE FORTE URBANISATION CONTRAIRE AUX CARACTÉRISTIQUES DU TISSU ACTUEL MAIS PERMET DE RÉPONDRE AUX BESOINS DU DIOCÈSE SANS GÉNÉRER D'IMPACTS URBANISTIQUES NÉGATIFS**
- 9. LE RÉTABLISSEMENT PARTIEL DU PRÉCÉDENT PLAN LOCAL D'URBANISME SUR DEUX PARCELLES SUITE A LA CENSURE , PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF, DU PLU APPROUVÉ EN 2019 S'IMPOSE, CAR IL MET EN ŒUVRE UNE INJONCTION JURIDICTIONNELLE**
- 10. LES CRÉATIONS DE NOUVEAUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS SONT JUSTIFIÉES**
- 11. LES SUPPRESSIONS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS SONT DES MESURES LOGIQUES**
- 12. LES MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS SONT JUSTIFIÉES, CAR ELLES SONT LOGIQUES ET APPORTENT DE LA CLARTÉ**
- 13. LES MODIFICATIONS RÉDACTIONNELLES PROJETÉES SONT UTILES ET PERTINENTES ; ELLES AMÉLIORENT LA LISIBILITÉ DU RÈGLEMENT D'URBANISME**
- 14. S'AGISSANT DES PÉRIMÈTRES DANS LESQUELS S'APPLIQUE L'OBLIGATION DE DÉBROUSSAILLEMENT, LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES ANNEXES AU PLAN LOCAL D'URBANISME S'OPÈRE EN L'ESPÈCE PAR UN ARRÊTE DU PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS-BASQUE**
- 15. LES MODIFICATIONS RÉDACTIONNELLES SOLLICITÉES PAR LE MAIRE DE CAMBO-LES-BAINS SONT ADMISSIBLES DES LORS QU'ELLES VISENT À CORRIGER UNE ERREUR MATÉRIELLE**
- 16. LES DEMANDES DE CHANGEMENT DE DESTINATION ET D'OCTROI DE CONSTRUCTIBILITÉ QUI SE SONT EXPRIMÉES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE NE PEUVENT ÊTRES SATISFAITES**

*SECTION B*

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **PARTIE II**

### *SECTION A*

# **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **1. RAPPEL DE L'OBJET DE LA MODIFICATION N°2**

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS soumis à la présente enquête publique vise à :

- faire évoluer le zonage du secteur Beaulieu pour permettre la réalisation d'un projet de logements ;
- faire évoluer une partie du centre-ville en reclassant dans d'autres zones urbaines certaines parcelles incluses dans des zones urbaines de façon à les soumettre à un faisceau de règles mieux adaptées à leurs vocations ;
- corriger des erreurs matérielles du document graphique du règlement d'urbanisme ;
- mettre en œuvre la décision du tribunal administratif de Pau du 12 juillet 2022 d'annuler partiellement le plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS affectant le classement de deux parcelles ;
- dans les zones urbaines, assouplir les règles de constructibilité des parcelles grevées d'une servitude d'espace vert protégé ;
- dans le secteur t de la zone UC (noté UCt) modifier les règles relatives à l'emprise au sol maximale des constructions ;
- dans toutes les zones urbaines, assouplir les règles relatives aux accès dans le cas de divisions foncières ;
- dans la zone à urbaniser 1 AU, simplifier l'expression de la densité minimale par une mise en cohérence entre le règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation fixées pour certains périmètres ;
- augmenter la densité minimale des programmes de logements à construire dans le périmètre dit « Antchuberroa » ;
- dans tous les périmètres dotés d'orientations d'aménagement et de programmation, supprimer la redondance de la règle de densité minimale mentionnée cumulativement dans le règlement d'urbanisme et dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- modifier les dispositions générales du règlement d'urbanisme portant sur le stationnement et les équipements compris dans les superstructures ;
- corriger des erreurs matérielles du règlement d'urbanisme concernant certaines dispositions des zones Ap, UE1 et UCt ;
- spécifier les voies concernées par les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à condition dans les zones urbaines UB et UE ;
- modifier, supprimer ou créer des emplacements réservés ;

- annexer l'arrêté du préfet des Pyrénées-Atlantiques relatif aux obligations légales de débroussaillage dans les communes exposées au risque d'incendie de forêt listées par ce texte.

## **2. LA MUTATION RÉGLEMENTAIRE DU SECTEUR DE BEAULIEU S'INSCRIT OPPORTUNÉMENT DANS LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ASSIGNÉS À LA COMMUNE DE CAMBO-LES-BAINS**

Ainsi que le rappelle la communauté d'agglomération du Pays-basque, dans sa réponse du 4 juillet 2025, le périmètre de zone UBa reprendra les mêmes contours que ceux de la zone UEb dans laquelle le tènement foncier, support du futur projet de logements, est inclus. Ce projet vise à créer une nouvelle centralité dans le quartier Basseboure, éloigné de trois kilomètres du centre bourg et desservi par une offre de transport en commun, situation opportunément rappelée par le syndicat des mobilités Pays-basque Adour dans son avis sur le présent projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU). La communauté d'agglomération du Pays-basque rappelle que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme de CAMBO-LES-BAINS est bâti sur l'objectif d'une production de 750 logements neufs à l'horizon 2030 ; le PLU estimant, pour sa part, que le territoire peut générer une production située entre 657 et 812 logements à l'horizon 2030. Cet objectif se conjugue avec celui du programme local de l'habitat du Pays-basque pour la période 2021-2026 qui prescrit, pour la commune, un objectif de production de 70 logements par an dont 33 logements sociaux.

Dans sa réponse au commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête, la communauté d'agglomération du Pays-basque a précisé et corrigé la liste des 11 projets mentionnés dans le dossier d'enquête, mention qui a suscité quelques observations du public adressées directement à la commune. Sur la base de cette liste corrigée, le commissaire enquêteur a établi le tableau ci-dessous qui présente, pour chaque programme, le nombre de logements prévus, dont la proportion de logements sociaux tel que considérée par la loi « Solidarité et renouvellement urbain » dite loi SRU. L'on observe, que ces programmes immobiliers, lorsqu'ils seront réalisés en incluant une proportion de 60 % de logements sociaux, conformément à l'engagement pris par la commune de répondre favorablement à la demande du syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du Pays-basque et du Seignanx dans la lettre du 26 juin 2025, permettront de doubler le taux de logements sociaux, ce qui témoigne d'un effort de redressement conséquent. A cet égard, le préfet des Pyrénées-Atlantiques, dans sa lettre du 6 mars 2025, notifiant à la commune le prélèvement opéré sur ses recettes fiscales en application de l'article 55 de la loi SRU, rappelle que la commune se caractérise par un taux de logements sociaux de 8,63 % au 1<sup>er</sup> janvier 2024 soit un déficit de 500 logements sociaux alors que le taux légal à atteindre est de 25%.

*Nombre de logements neufs apportés par les programmes en cours ou projetés*

nom opération	nombre logements libres ou BRS	nombre de logements locatifs sociaux	date d'achèvement	observations
nyc 2011	5	3	17/06/24	
etxe alaia boileau	39	21	09/12/24	
sci jondoni laurendi	3	3	opération en cours	
argia mendia marienia	47	47	contentieux	
lorategi oussimendia	55	55	non commencée	
nivaldia	14	0	opération en cours	
sci betiko	5	1	non commencée	
sci bizurgin	3	1	opération en cours	
villa juliette	5	1	opération en cours	
3 place du fronton (arzac olivier)	3	1	opération en cours	
beaulieu	35	53		potentiel de 88 logts taux de LLS de 60 %
oap anchuberroa	37	56		potentiel de 93 logts taux de LLS de 60 %
oap hayderria	32	48		potentiel de 80 logts taux de LLS de 60 %
oap entrée sud (limite itxassou)	68	103		potentiel de 171 logts taux de LLS de 60 %
<b>totaux</b>	<b>351</b>	<b>393</b>		
nombre total de logements produits	744			

*Source : CAPB et commune de CAMBO-LES-BAINS*

Estimation du nombre de logements sociaux à l'achèvement des programmes	
nbre de résidences principales au 1er janvier 2024	3059
apport de logements neufs	744
<b>nbre total de logements</b>	<b>3803</b>
nbre logements sociaux au 1er janvier 2024	264
apport de logements sociaux	393
<b>nbre total de logements sociaux</b>	<b>657</b>
<b>taux de logements sociaux (au sens de la loi SRU)</b>	<b>17,28 %</b>

Ainsi, le commissaire enquêteur estime que la mutation urbanistique du secteur Beaulieu soumise à la présente enquête est justifiée dès lors, d'une part, qu'elle vise à créer une centralité dans un quartier éloigné du centre-ville et d'autre part, qu'elle s'inscrit simultanément dans les objectifs de développement urbain du PLU et de production de logements dans le respect du cadrage fixé par le programme local de l'habitat du Pays-basque. Ainsi, le commissaire enquêteur est-il favorable à la modification du zonage du site de Beaulieu. La recommandation formulée par le syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du Pays-basque et du Seignanx de définir des orientations d'aménagement et de programmation pour le site de Beaulieu ne semble pas pertinente dans la mesure où le foncier est maîtrisé par la puissance publique locale (la commune via l'établissement public foncier local). Au surplus, la mutualisation des places de parkings évoquée par le syndicat

des mobilités Pays-basque Adour perd de sa pertinence au regard de la limitation du nombre de places de stationnement affectés aux logements locatifs sociaux qui seront majoritairement construits dans le futur programme pour se conformer à la règle des 60 %.

### **3. LA MODIFICATION RÉDACTIONNELLE DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE 1AU ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS CONCERNÉS DOIT TRADUIRE L'AUGMENTATION DU TAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LES PÉRIMÈTRES DOTÉS D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR SATISFAIRE LA DEMANDE EXPRIMÉE PAR LE SYNDICAT MIXTE DU SCOT TOUT EN AMÉLIORANT LA LISIBILITÉ DE LA RÈGLE DE PROPORTIONNALITÉ**

Le projet de modification n°2 du PLU soumis à la présente enquête prévoit de modifier l'expression écrite des règles relatives à la production du logement, règles mentionnées conjointement dans le corpus de l'article 2 du règlement d'urbanisme et dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1 dit « Hayderria », du secteur 2 dit « Antchuberroa » et du secteur 3 dit « entrée sud en limite d'Itxassou ». Ces trois secteurs sont incorporés dans la zone à urbaniser 1AU. Dans ces périmètres, la densité est exprimée par un nombre de logements à l'hectare compris dans une fourchette limitée par deux bornes : un seuil minimal et un plafond tandis que la répartition des logements à produire en accession libre et en locatif social, exprimée en pourcentage, reproduit in extenso le dispositif de l'article 2 du règlement de zone . Le projet prévoit d'une part, de supprimer ce pourcentage mentionné dans les orientations d'aménagement et de programmation des trois secteurs cités pour ne le laisser subsister que dans l'article 2 du règlement de la zone 1AU et d'autre part, de supprimer, dans le même article 2, la règle de densité afin qu'elle ne soit édictée que dans les orientations d'aménagement et de programmation des trois secteurs concernés. Ces suppressions clarifieront les deux règles et leur portée s'agissant du logement. En effet, le règlement de zone et les orientations d'aménagement et de programmation sont deux vecteurs juridiques dont l'un entretient un rapport de conformité avec les demandes d'occupation et d'utilisation du sol (le règlement) tandis que l'autre un rapport de compatibilité (les orientations d'aménagement et de programmation), concept juridique moins contraignant. Il en résultera que la règle de proportionnalité aura une force juridique plus importante que celle de la densité. Le commissaire enquêteur estime que cette clarification est pertinente, car elle améliore la garantie de production du logement locatif social tout en permettant aux porteurs de projets immobiliers de s'adapter aux conditions du marché immobilier neuf sans trahir les objectifs de production du logement assignés à la commune de CAMBO-LES-BAINS par son plan local d'urbanisme et par le programme local de l'habitat du Pays-basque.

Il est, en outre, précisé, que la modification n°2 du PLU porte à 45 logements à l'hectare le plafond du secteur 2 « Antchuberroa » contre 30 logements à l'hectare dans la version en vigueur. Sur les deux autres secteurs, le plafond demeure inchangé. Le commissaire enquêteur estime que cette augmentation de densité sert l'objectif de production du logement, notamment du logement social et l'accroîtra, notamment du fait d'une hausse du plafond intéressant le secteur 2 « Antchuberroa ». Cependant, le commissaire enquêteur estime que cette nouvelle situation exige que soit renforcée la règle de proportion relative à la production de logements locatifs sociaux pour satisfaire, sans ambiguïté, la demande exprimée par le syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du Pays-basque et du Seignanx consistant à ce que soit porté à 60 % de la production programmée, le taux de production de logements locatifs sociaux dans les opérations d'ensemble. Par lettre en date du

26 juin 2025, la commune s'est engagée à y répondre favorablement. Ainsi, le commissaire enquêteur estime qu'il convient de modifier l'article 2 du règlement de la zone 1AU pour que soit imposée, dans les secteurs 1, 2 et 3 dotés d'orientations d'aménagement et de programmation, l'obligation de réaliser un minimum de 60 % de logements locatifs sociaux (arrondis à l'entier supérieur) par rapport au nombre de logements projetés par opération. Le tableau mentionné supra montre qu'avec ce taux de 60 % la commune parvient à combler sensiblement l'insuffisance de logements locatifs sociaux actuellement implantés sur son territoire. En conséquence, le commissaire enquêteur émet une réserve sur ce point.

#### **4. LA MODIFICATION DU ZONAGE INCLUANT L'UNITÉ FONCIÈRE DU SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS POUR PERMETTRE SON EXTENSION EST JUSTIFIÉE**

La modification proposée consiste à libérer le service département d'incendie et de secours de la contrainte urbanistique lui imposant de respecter une emprise au sol limitée à 25 % de la surface du terrain d'assiette. Cette souplesse qu'apportera le classement de tènement foncier dans le secteur e de la zone UE (noté UEe) s'avère opportune pour permettre à ce service public de s'adapter à l'évolution des besoins du territoire communal, siège d'une population qui devrait croître sous l'effet de la mise en œuvre de la politique du logement portée par le PLU et le PLH. Le commissaire enquêteur est favorable à cette modification.

#### **5. L'INCORPORATION D'UN HÔTEL RESTAURANT EXISTANT DANS LE SECTEUR T DE LA ZONE UC LUI PERMETTRA DE SE DÉVELOPPER ET AMÉLIORERA L'EFFET DES RÈGLES D'URBANISME LE CONCERNANT PAR LEUR MISE EN COHÉRENCE AVEC LES CARACTÉRISTIQUES DU TISSU DANS LEQUEL IL S'INSÈRE**

L'hôtel dont il s'agit est situé à 200 m du centre-ville au n°35 de la rue Anne de Neubourg, sur une unité foncière composée de trois parcelles. Le classement de ce tènement foncier dans le secteur t de la zone UC (noté UCt) a pour vocation de le soumettre au faisceau de règles édictées pour autoriser l'accueil de constructions liées à l'économie touristique. Cette évolution est cohérente avec la destination actuelle de la construction ; elle est adaptée aux besoins de cette structure hôtelière qui participe de l'économie du territoire communal dont la vocation touristique résulte de l'activité thermale de la station. Le commissaire enquêteur estime que cette évolution, tenue sur le plan urbanistique puisque s'inscrivant dans la même zone UC, est justifiée par l'intérêt général de protection et de renforcement du potentiel économique et touristique de la commune de CAMBO-LES-BAINS.

#### **6. LA CORRECTION DU CLASSEMENT ERRONÉ D'UNE PARTIE DU TERRAIN D'ASSIETTE D'UNE ENTREPRISE DE TRANSPORT EST ADMISSIBLE, CAR ELLE RÉSULTE D'UNE ERREUR DE TRANSCRIPTION GRAPHIQUE DE L'EMPRISE D'UN MASSIF BOISÉ**

La société de transport Pierre SARHY, domiciliée au n°878 chemin de Donapetria est installée sur une unité foncière composée de cinq parcelles. L'unité foncière est couverte par deux faisceaux de règles urbanistiques différentes, l'un résultant de la zone UY, l'autre du secteur bd de préservation de la biodiversité de la zone naturelle N, partie également couverte par une servitude d'espace boisé classé. A la date d'approbation du PLU, soit en février 20219, le terrain d'assiette de l'entreprise était totalement imperméabilisé comme l'atteste la photographie aérienne publiée par le site de l'Institut géographique national (IGN) sur ses pages consacrées à « remonter le temps ». A la date d'approbation du PLU (voir supra) le commissaire enquêteur constate que la délimitation de la zone UY, destinée aux activités économiques n'a pas coïncidé avec la surface du tènement foncier imperméabilité sur lequel s'est installé cette entreprise et qu'au surplus, l'emprise de la servitude d'espace boisé classé couvre une portion imperméabilisé du terrain. En conséquence, la modification proposée consistant à incorporer dans la zone UY la totalité du tènement foncier de l'entreprise et à supprimer la servitude d'espace boisé classé est logique et cohérente au regard de la nature du sol et de l'intérêt économique de l'entreprise. Cette évolution d'intérêt général est justifiée dès lors qu'elle fait cesser une aberration réglementaire entravant le développement d'une activité économique sans entraîner d'impact négatif pour l'environnement naturel et la biodiversité. Le commissaire enquêteur est favorable à cette modification.

#### **7. LA SUPPRESSION DE LA SERVITUDE D'ESPACE BOISÉ CLASSÉ ENTRAVANT TOUTE RÉNOVATION DE L'ORANGERIE DE LA VILLA ARNAGA EST JUSTIFIÉE, CAR ELLE RÉSULTE D'UNE ERREUR MATÉRIELLE GREVANT UNE PETITE PARTIE DU BÂTIMENT ET DE SA COUR INTÉRIEURE**

Le report graphique de l'espace boisé jouxtant l'orangerie de la villa ARNAGA, dont le domaine a été entièrement classé monument historique par arrêté ministériel du 13 mai 2016 (classement initial partiel du 3 février 1995), est couvert sur une faible partie nord de la cour intérieure du bâtiment par la servitude d'espace boisé classé. Il s'agit d'une erreur dans le report de l'emprise de la partie boisée. Le commissaire enquêteur estime que la correction de cette erreur matérielle est justifiée dans l'intérêt du monument historique puisqu'elle n'affectera pas la protection de la partie boisée entourant le jardin et libérera le bâtiment et sa cour intérieure de la contrainte d'inconstructibilité frappant très partiellement le bâtiment et sa dépendance. Le commissaire enquêteur est favorable à la suppression de la servitude d'espace boisé classé concernant l'orangerie.

#### **8. LA MUTATION DES RÈGLES D'OCCUPATION DU SOL AUXQUELLES EST SOUMISE LA PARCELLE SUPPORTANT LE BÂTIMENT ADMINISTRATIF DU COLLÈGE GARICOÏTS N'EXPOSE PAS CETTE PARCELLE AU RISQUE D'UNE FORTE URBANISATION CONTRAIRE AUX CARACTÉRISTIQUES DU TISSU ACTUEL MAIS PERMET DE RÉPONDRE AUX BESOINS DU DIOCÈSE SANS GÉNÉRER D'IMPACTS URBANISTIQUES NÉGATIFS**

Le changement de zone prévu par la modification n°2 du PLU aura pour effet de classer la parcelle considérée dans la zone UB, laquelle permet l'accueil de construction à usage d'habitation. Le but est de répondre aux besoins du diocèse en logement pour prêtres, besoin qui n'a pu être satisfait par la rénovation du presbytère actuel, ce bâtiment n'appartenant pas au diocèse, contrairement au collège. L'une des observations du public, recueillie par le commissaire enquêteur au cours de l'une

de ses permanence, estime que cette évolution réglementaire pourrait avoir l'effet négatif d'offrir la parcelle à la promotion immobilière. Cependant, comme le mentionne la communauté d'agglomération du Pays-basque dans son mémoire en réponse du 14 août 2025 notifié au commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, la petite taille de la parcelle et la servitude d'espace vert protégée qui la frappe, lui font échapper à tout risque de forte densification urbaine. Telle est la raison pour laquelle le commissaire enquêteur est favorable à cette modification.

## **9. LE RÉTABLISSEMENT PARTIEL DU PRÉCÉDENT PLAN LOCAL D'URBANISME SUR DEUX PARCELLES SUITE A LA CENSURE, PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF, DU PLU APPROUVÉ EN 2019 S'IMPOSE, CAR IL MET EN ŒUVRE UNE INJONCTION JURIDICTIONNELLE**

Dans sa décision du 12 juillet 2022, le tribunal administratif de PAU a procédé à l'annulation du classement de deux parcelles incorporées dans le secteur p de la zone UC (noté UCp) au motif que ce classement résulte une erreur manifeste d'appréciation. Le juge administratif a enjoint la communauté d'agglomération du Pays-basque de rétablir l'ancien classement en zone agricole A sur deux parcelles concernées cadastrées section A n<sup>os</sup>2018 et 2239 totalisant une surface de 2700 m<sup>2</sup>. Par délibération du 24 septembre 2025, jointe au dossier d'enquête, la communauté d'agglomération du Pays-basque a pris acte de l'annulation et de la nécessité d'abroger partiellement le PLU de 2019 censuré partiellement pour y rétablir les dispositions du PLU antérieur approuvé en 2009 ayant classé ces parcelles dans la zone agricole A. Le commissaire enquêteur est favorable à cette modification.

Il convient d'évoquer le sort de la parcelle cadastrée AS n<sup>o</sup>36 dont le classement en zone A agricole a été annulé par la même décision du tribunal administratif de PAU. Son propriétaire a rencontré le commissaire enquêteur lors de l'une de ses permanences pour demander que la décision soit exécutée alors que la parcelle considérée n'est pas comprise dans le projet de modification n<sup>o</sup>2 du PLU, ce qui a suscité l'étonnement du propriétaire. Dans son mémoire en réponse du 14 août 2025, la communauté d'agglomération du Pays-basque rappelle que la modification d'une zone naturelle, zone dans laquelle est classée la parcelles en cause, ne peut être opérée qu'à la faveur de la mise œuvre d'une procédure de révision partielle du document d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme. Telle est la raison juridique pour laquelle le classement de la parcelle cadastrée AS n<sup>o</sup>36 ne peut s'inclure dans les objets délimitant le champ de la présente modification n<sup>o</sup>2 du PLU. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme, l'auteur du document d'urbanisme, en l'espèce la communauté d'agglomération du Pays-basque, doit élaborer sans délai les nouvelles dispositions applicables à la partie du territoire annulée, en occurrence la parcelle concernée. Dans son arrêt « Société Kennel » du 16 juillet 2021 (CE, 5<sup>eme</sup> et 6<sup>eme</sup> chambres réunies, n<sup>o</sup>437562), le Conseil d'État précise que la personne publique en charge de l'exécution juridictionnelle doit élaborer les nouvelles dispositions selon la procédure qui lui paraît la plus appropriée en fonction de la nature et de l'importance de la modification exigée par le juge administratif. Au vu des ces considérations, il convient d'en faire une lecture combinée pour tenter de dégager la solution à cette question. Il n'est pas douteux que la procédure en cours d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal Labourd Est, document de planification destiné à se substituer au plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS, prescrit par délibération du 9 décembre 2023 de la communauté d'agglomération du Pays-basque, actuellement dans sa phase de concertation publique, n'aboutisse qu'à moyen terme, eu égard à l'ampleur des travaux engagés concernant un territoire englobant 27 communes. Ce délai probablement long, ajouté à celui qui se décompte depuis le 12 juillet 2022, date de la décision du

juge administratif, n'est pas conforme tant à la l'esprit qu'à la lettre des dispositions de l'article L. 153-7 précité. Le commissaire enquêteur estime qu'il appartient à la communauté d'agglomération du Pays-basque d'apprécier cette situation particulière sans méconnaître le principe de diligence qui s'impose à elle s'agissant de la mise en œuvre d'une décision juridictionnelle. En conséquence, le commissaire enquêteur formule une recommandation concernant le sort de la parcelle cadastrée AS n°36.

## **10. LES CRÉATIONS DE NOUVEAUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS SONT JUSTIFIÉES**

Le projet de modification n°2 du PLU prévoit la création de 5 nouveaux emplacements réservés notés n°s103, 104, 105, 106 et 107 respectivement pour l'installation d'une bache à incendie, pour modifier la numérotation d'un élargissement de voirie, pour créer une liaison douce, pour améliorer la visibilité d'un carrefour sans visibilité et pour créer un point de dépôt de déchets. Ces novations affectant l'espace sont d'intérêt général. Elles ne constituent pas une atteinte disproportionnée à la propriété privée et ne comportent pas de graves risques de nuisances quant aux espaces naturels agricoles et forestiers. En conséquence, le commissaire enquêteur est favorable à ces créations d'emplacements réservés.

## **11. LES SUPPRESSIONS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS SONT DES MESURES LOGIQUES**

Le projet de modification n°2 du PLU projette de supprimer 12 emplacements réservés repérés par les n°s2, 10, 16, 71, 72, 82, 84b, 84d, 91, 57 (partiellement) et 65. Ces suppression sont justifiées soit par l'abandon des projets à la demande du conseil départemental ou de la commune, selon le bénéficiaire de l'emplacement réservé concerné, soit parce que le foncier est acquis. L'acquisition du foncier met fin à l'intérêt de la service d'emplacement réservé dont l'effet juridique est de protéger la portion de terrain concernée en la rendant inconstructible et en ouvrant, au propriétaire frappé, la possibilité d'exercer le droit de délaissement dont l'objet est de précipiter l'acquisition du terrain concerné par la collectivité publique bénéficiaire de l'emplacement réservé. La suppression de l'emplacement n°57 dans sa partie traversant une zone agricole, a été jugée non souhaitable par une personne reçue lors d'une des permanences du commissaire enquêteur. La communauté d'agglomération du Pays-basque répond que le tronçon supprimé orienté ouest-est n'est plus pertinent au regard du maillage des liaisons douces mis en œuvre par la commune et s'avère impactant pour l'agriculture. Le commissaire enquêteur partage les arguments avancés par la communauté d'agglomération du Pays-basque sur ce point. Ainsi, dans la circonstance pointée par le dossier, celle de l'abandon de projet ou de la possession publique du foncier, le commissaire enquêteur est favorable à ces suppressions qui en sont la conséquence logique.

## **12. LES MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS SONT JUSTIFIÉES, CAR ELLES SONT LOGIQUES ET APPORTENT DE LA CLARTÉ**

Le projet de modification n°2 du PLU propose les diverses modifications suivantes :

- concernant les n°6a, 6b et 6c, la modification se présente comme une mesure de précision dans le libellé des voies citées sans que soit modifiée la caractéristique de l'élargissement à 10 m de plate-forme, libellés signalant la route départementale n°410. Cette mesure est dictée par la nécessité de clarifier la règle d'implantation en bordure de cette route départementale, cette nécessité découlant de l'expérience acquise par le service de l'urbanisme en matière d'application du droit des sols ;

- concernant le n°22, il s'agit de supprimer l'emplacement réservé sur les portions parcellaires acquises. Cette suppression est donc pertinente et logique sur le plan juridique.

- concernant le n°83 couplé avec le n°32, le projet de modification consiste, d'une part, à corriger l'erreur de nom de la rue concernée par l'élargissement à 10 m de plate-forme et, d'autre part, à supprimer le tronçon n°32 situé sur l'avenue d'Espagne, car réalisé à ce jour. Les tronçons d'emplacement réservé, pour partie issu du n°83 et pour autre partie constituant le n°32 seront unifiés sous le n°32 tandis que le tronçon situé au sud de l'avenue d'Espagne repéré sous le n°32 est proposé d'être référencé sous le n°105 (voir paragraphe supra). Lors de l'enquête publique, la remarque formulée oralement par un particulier consistant à solliciter la suppression du tronçon de l'emplacement réservé n°83 (destiné à devenir 32) situé au nord de la rue d'Usimendia, au motif que son élargissement à 10 m ne se justifie pas, car il dessert des terrains agricoles ne reçoit pas une réponse favorable de la part de la communauté d'agglomération du Pays-basque. Dans son mémoire en réponse du 14 août 2025, cette dernière signale que le tronçon dont il s'agit a pour but de maintenir une liaison douce avec le site de la villa Arnaga. Cependant, cet élargissement à 10 m de plate-forme semble excessif au regard des recommandations techniques pour ce type de liaison, lesquelles préconisent une plate-forme de 3,5 m de large s'agissant des voies vertes (Source : Ministère de la transition écologique, Plan vélo et mobilités actives, annexe 3, page 12). La traversée de la partie agricole vers la villa Arnaga sous la forme projetée d'une voie assurant une liaison apaisée semble ne pas exiger un élargissement à 10 m de plate-forme. Le commissaire enquêteur n'est pas convaincu par la réponse de la communauté d'agglomération sur ce point. Néanmoins, sans autres précisions apportées, il n'émet pas d'avis contraire sur l'élargissement à 10 m. Il estime que le sort de ce projet d'élargissement à 10 m relève d'un débat d'opportunité qui sort du cadre de la présente enquête mais qui devrait trouver sa place dans le processus d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal Labourd Est actuellement en cours de procédure.

- concernant les n°39 et 53, les suppressions partielles sont la conséquence des acquisitions réalisées de portions parcellaires concernées par ces deux emplacements réservés. Le commissaire enquêteur y est favorable, dès lors que les effets juridiques attendus de l'inscription d'un emplacement réservé sont désormais inutiles.

- le projet de fusion des emplacements n°42 et 67, sans changement de leurs caractéristiques dans le but d'en clarifier l'expression graphique sous le seul n°42 est une mesure favorable à la bonne application du droit des sols et à la compréhension par le public des contraintes inhérentes à cette servitude d'urbanisme intéressant la route de Paxkaleku. Le commissaire enquêteur est favorable à cette clarification qui améliore la lisibilité de la règle d'urbanisme.

- le projet de supprimer le n°84c est consécutif à l'abandon par la commune du projet d'élargissement. Cette suppression est également souhaitée par la chambre d'agriculture qui l'exprime dans son avis du 7 mai 2025. Dans ce contexte, le commissaire enquêteur y est favorable dès lors que la suppression aura l'effet bénéfique de ne pas menacer l'intégrité foncière d'une parcelle agricole.

- s'agissant du n°97, le projet vise à modifier son libellé mentionné dans la liste des emplacements réservés de façon à le dénommer par le nom de la voie plutôt que par sa référence administrative. Le commissaire enquêteur y est favorable dans la mesure où il en résultera une localisation plus facilement repérable pour la population camboarde.

### **13. LES MODIFICATIONS RÉDACTIONNELLES PROJETÉES SONT UTILES ET PERTINENTES ; ELLES AMÉLIORENT LA LISIBILITÉ DU RÈGLEMENT D'URBANISME**

Le projet de modification n°2 du PLU envisage d'introduire plusieurs modifications rédactionnelles dans le règlement d'urbanisme. Ces évolutions souhaitées visent à tirer bénéfice de l'expérience acquise en matière d'application du droit des sols depuis l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme. Elles se proposent d'introduire des assouplissements, de corriger des situations d'incohérence ou de contradiction quant à l'expression de la règle, d'apporter des précisions ou de parfaire l'édition d'une limitation à l'utilisation ou l'occupation du sol. Ces modifications sont les suivantes :

- autoriser les extensions limitées des constructions existantes dans les espaces verts protégés des zones urbaines ;
- préciser le nom des voies concernées par les règles de protection mentionnées aux articles 2 des zones urbaines UB et UE ;
- éliminer l'expression contradictoire de la règle de l'emprise au sol dans le secteur t de la zone urbaine UC (noté UCt) ;
- permettre de déroger à la règle de l'accès unique lorsque des conditions techniques ou de sécurité en rendent l'application impossible pour les accès à créer dans les zones urbaines UA, UB et UC caractéristiques du tissu urbain constitué ;
- améliorer la lisibilité de la règle générale (dans le corpus des dispositions générales) relative au stationnement dans le but de garantir le respect des normes minimales sur l'ensemble des terrains dans le cas de divisions parcellaires, tant pour le terrain originel que pour les terrains issus de la division ;
- spécifier de manière objective et limitative les possibilités d'extension des constructions existantes dans les secteurs p de la zone agricole (noté Ap), secteurs délimités en raison de la sensibilité des paysages ;
- compléter la liste des natures d'équipements publics dans la partie générale du règlement. A cet égard, le commissaire enquêteur émet la recommandation de se référer aux destinations et sous-destinations telles que mentionnées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. Il lui semble utile de signaler l'opportunité qu'il y aurait à y introduire également les lieux de culte (équipements culturels).

Toutes ces modifications sont bénéfiques car elles améliorent la lisibilité de la règle et donc son appropriation par le public et les services. Le commissaire enquêteur est favorable à ces modifications en dépit de l'avis négatif émis par le syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du Pays-basque et du Seignanx, s'agissant des espaces verts protégés, par crainte d'une perte du potentiel écologique qui pourrait résulter de la souplesse apportée aux terrains couverts par cette servitude. Le commissaire enquêteur estime que cette crainte est peu fondée en raison du faible impact que cette souplesse générera sur les portions de terrains concernés.

#### **14. S'AGISSANT DES PÉRIMÈTRES DANS LESQUELS S'APPLIQUE L'OBLIGATION DE DÉBROUSSAILLEMENT, LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES ANNEXES AU PLAN LOCAL D'URBANISME S'OPÈRE EN L'ESPÈCE PAR UN ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS-BASQUE**

Le dossier de modification n°2 du PLU se propose de mettre à jour la liste des annexes au plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS en publiant, par la voie de la procédure de modification du document d'urbanisme, l'arrêté préfectoral du 21 novembre 2022 portant classement des massifs forestiers à risque de feux de forêt, des communes concernées par le risque de feux de forêt et définissant les obligations légales de débroussaillage. Ce document fait partie de la liste des annexes telle qu'elle ressort de l'article R. 151-53 du code de l'urbanisme. L'obligation de l'annexer au document d'urbanisme résulte de l'article L. 131-16-1 du code forestier. En application des dispositions de l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme, il appartient au président de l'établissement public de coopération intercommunale concerné, en l'espèce au président de la communauté d'agglomération du Pays-basque, de constater, par arrêté, que le document dont il s'agit a été annexé au plan local d'urbanisme de la commune concernée par le périmètre à l'intérieur duquel s'applique l'obligation légale de débroussaillage. Cet arrêté et le document sont affichés durant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale et à la mairie concernée.

Au vu de l'ensemble de ces textes, il apparaît que la mise à jour du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS n'est pas subordonnée à l'accomplissement de la procédure de modification n°2 du PLU, objet de la présente enquête. Le commissaire enquêteur recommande à la communauté d'agglomération du Pays-basque de procéder par la voie d'un arrêté communautaire et se faisant de se conformer aux dispositions de l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme précité. Une recommandation est émise sur ce point.

#### **15. LES MODIFICATIONS RÉDACTIONNELLES SOLLICITÉES PAR LE MAIRE DE CAMBO-LES-BAINS SONT ADMISSIBLES DES LORS QU'ELLES VISENT À CORRIGER UNE ERREUR MATÉRIELLE**

La demande du maire de CAMBO-LES-BAINS exprimée par sa lettre du 25 juillet 2025 concerne le rétablissement de deux erreurs matérielles : l'une relative à la dénomination de l'article 6 de la zone UE, l'autre concernant l'oubli de mentionner les volets roulants dans la règle relative à l'aspect extérieur des zones UA, UB, UC et 1AU. S'agissant du rétablissement d'erreurs matérielles, selon la précision apportée par la communauté d'agglomération du Pays-basque dans son mémoire en réponse du 4 août 2025, le commissaire enquêteur y est favorable eu égard à l'amélioration de la lisibilité du règlement d'urbanisme qui en résultera.

#### **16. LES DEMANDES DE CHANGEMENT DE DESTINATION ET D'OCTROI DE CONSTRUCTIBILITÉ QUI SE SONT EXPRIMÉES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE NE PEUVENT ÊTRES SATISFAITES**

A la faveur de la mise en œuvre de la présente procédure de modification n°2 du PLU de CAMBO-LES-BAINS, des particuliers ont exprimé, par écrit et oralement, leur souhait que les restrictions au droit de construire affectant leur parcelle ou d'anciennes constructions stabilisées dans leur destination agricole puissent évoluer via l'autorisation de changement de destination, changement non autorisé actuellement. Le commissaire enquêteur leur a signalé que leurs demandes excèdent le champ strictement limité de la présente enquête publique tout en leur signalant qu'ils pourraient trouver avantage à ré-exprimer leur demande au maire de CAMBO-LES-BAINS et à la communauté d'agglomération du Pays-basque, laquelle s'est engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal, le PLUi Labourd Est, actuellement en phase de concertation avec le public. Dans son mémoire en réponse du 4 août 2025, la communauté d'agglomération confirme la non recevabilité de ces demandes au titre de la présente procédure de modification n°2 du PLU.

## SECTION B

### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. 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 commissaires 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.

2. 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'Ixassou » 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

En conséquence de ce qui précède, le commissaire enquêteur émet

**un 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 locatifs sociaux dans les trois secteurs dotés d'orientations d'aménagement et de programmation « Hayderria », « Antchuberroa » et « entrée sud en limite d'Itxassou » ;

En outre, le commissaire enquêteur recommande à la communauté d'agglomération du Pays-basque :

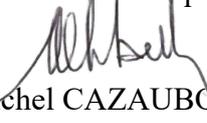
- d'une part, s'agissant de la parcelle cadastrée AS n°36, d'engager sans délai l'élaboration des nouvelles dispositions applicables à la parcelle concernée par l'annulation juridictionnelle du 12 juillet 2022 sans renvoyer celle-ci à la procédure d'élaboration en cours du PLUi Labour Est, dont le délai d'approbation probablement excessivement long s'avère incompatible avec le principe de diligence mentionné à l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme ;

- d'autre part, de se référer aux destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme s'agissant de la modification prévue à l'article 10 des dispositions générales du règlement d'urbanisme.

- enfin, de disjointer la mise à jour des annexes du plan local d'urbanisme de la commune de CAMBO-LES-BAINS relative aux périmètres dans lesquels s'appliquent l'obligation de débroussaillage pour se conformer aux dispositions de l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme.

Bidart, le 21 août 2025

Le commissaire enquêteur



Michel CAZAUBON