

**Annexe n°1 à la délibération du 6 décembre 2025**  
**Approbation de la Modification n°2 du PLU de Cambo-les-Bains**  
**Prise en compte des avis des personnes publiques associées (PPA), observations du public et du commissaire enquêteur**  
**Enquête publique du lundi 30 juin à 9h mercredi 30 juillet 2025 à 17h**

N° Origine*	Date	Nom	Synthèse de l'observation /localisation	Réponse de la C.A. Pays Basque	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
A PPA MRAE	20/05/2025	Mission Régionale d'Autorité Environnementale	1 observation : - A.1 : Justifier la hausse du besoin en logement sur la commune ou revoir en conséquence à la baisse les besoins en surfaces à urbaniser sur des espaces naturel, agricole ou forestier	- A.1 : La notice de présentation justifie ce besoin en logement page 8 et 9 : « Pour rappel, le PLH oblige la Commune à comporter 47% de logements sociaux dans sa production de logement annuelle, soit près de 33 logements sociaux par an à réaliser sur la période (≈200 au total). »  « Cette augmentation de la production de logements [...] resterait compatible avec la production de logements attendus par le PLU : entre 657 et 812 logements sont attendus à l'horizon 2030 (rapport de présentation page 237). »	La notice de présentation est modifiée
B PPA	13/05/2025	Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour	Observations : - B.1 : Pour le projet du site Beaulieu. Il pourrait y avoir une jauge revue à la baisse, notamment pour les places visiteurs, afin de favoriser l'accès au site par d'autres types de transport (à vélo, à pieds, ou par les deux lignes de bus qui desservent le site). Une proposition de mutualisation entre les trois destinations (logement, commerce et bâtiment de formation) pourrait également être pensée ; - B.2 : Secteur « Antchuberroa ». Densifier ces zones urbaines est dans l'esprit du PDM de développer de l'habitat dans les zones desservies en transport en commun.	- B.1 et B.2 : Ces observations n'appellent pas de réponse de la CAPB.	xxx
C PPA	22/05/2025	Bureau du Syndicat Mixte SCoT du Pays Basque et du Seignanx	Avis favorable sur le projet assorti de 2 réserves et 2 recommandations : - C.1 : Concernant la production de logement social dans le cadre de la loi SRU et du retard de la commune, en rappelant qu'un objectif de 50% de logements sociaux dans les opérations immobilières semble insuffisant pour assurer le rattrapage. De plus, le SCoT étant désormais arrêté le DOO fixe pour les communes concernées par la loi SRU, des taux de production de logements sociaux d'au moins 60% de la production programmée ; - C.2 : Concernant les densités, le SCoT définit des densités résidentielles minimales attendues par opération. Dans ce cadre, Cambo-les-Bains fait partie des « villes structurantes de l'espace de vie intermédiaire » et la densité minimale attendue est de 35 logements/ha par opération. Il est donc demandé que les projets de cette modification n°2 présentent des densités minimales telles que définies dans le SCoT ; - C.3 : Concernant le site de Beaulieu, le SCoT insiste sur l'intérêt pour la collectivité de créer une OAP afin de s'assurer que les réflexions menées soient réellement intégrées et que les objectifs portés par la collectivité soient pérennisés ; - C.4 : Concernant les espaces verts protégés, le SCoT souhaite que la règle ne soit pas modifiée. A défaut, il demande à la collectivité de vérifier que cette modification ne met pas en péril l'intégrité des espaces non bâties identifiés comme sensibles et leur participation à la lutte contre le changement climatique. Il invite également la collectivité à revoir le périmètre des espaces verts protégés sur les parcelles ne participant pas à la trame verte et bleue urbaine afin de se prémunir contre d'éventuelles erreurs matérielles	Afin de lever les réserves (en concordance avec le courrier en date du 26 juin 2025 de la commune) : - C.1 : La commune est favorable au fait d'augmenter à 60% la part de logement social produit au sein des OAP ; - C.2 : Comme ce qui a été fait pour l'OAP « d'Antchuberroa », il est proposé que la densité sur toutes les OAP soit augmentée à 45 lgts/ha.  Ces réponses sont justifiées par un nécessaire effort à fournir pour permettre de rattraper le retard en matière de production de logements sociaux et dans la perspective des futures dispositions du SCoT et du PLH. Elles sont justifiées également car il est nécessaire de ne pas porter atteinte à l'économie générale du document (PLU) et au PADD.  C.3 et C.4 : « Ces observations n'appellent pas de réponse de la CAPB. »	Le rapport de présentation est corrigé ainsi que les pièces associées (règlement écrit, OAP) > augmentation du taux de logement social demandé dans les OAP à 60% + augmentation de la densité à 45lgts/ha dans les OAP

D PPA	07/05/2025 (reçu le 09/07/2025 )	Chambre d'Agriculture	Avis favorable assorti de 2 remarques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D.1 : Pour la création de l'emplacement réservé N° 103 en zone agricole ; si cela n'a pas été fait, valider avec l'exploitant agricole le positionnement de la bâche incendie. Afin de s'assurer que celle-ci ne générera pas des contraintes sur l'usage de la parcelle (A n°2180 et adapter sa localisation si besoin.</li> <li>- D.2 : Défavorable au maintien de l'emplacement réservé (ER n°84C). Son maintien sur la parcelle n° BO 46 n'apparaît pas justifié. Il semble que celui répondait à un ancien projet de zone d'activité. Son positionnement au milieu de la parcelle agricole n° BO 46 apparaît ainsi incohérent.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- D.1 : Positionnement de la bâche incendie validée avec l'exploitant agricole. L'emplacement réservé créé est le n°109 et non le n°103 car existant déjà.</li> <li>- D.2. : Il est donné une suite favorable à cette remarque. L'ER n°84C est supprimé puisqu'il n'est plus justifié.</li> </ul>	<p><b>Le rapport de présentation est corrigé ainsi que les pièces modifiées associées (règlement graphique) &gt; Création de l'ER n°109 et Suppression de l'ER n°84C</b></p>
E PPA	28/04/2025	La Direction de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Pays Basque	Compatibilité du projet avec le PLH	Cette observation n'appelle pas de réponse de la CAPB.	xxx
1 RP	22/07/2025	M. Martinon	1.1 : Demande de corriger une erreur portant sur le nom du collège 1.2 : Précise que l'hébergement concerne des prêtres (et non le curé)	1.1 La demande est prise en compte, la notice (pièce B) est corrigée concernant le nom du collège : St Michel Garicoits. 1.2 La demande est prise en compte, la notice (pièce B) est corrigée : Le terme « curé » est remplacé par « des prêtres »	Seule la notice de de présentation est corrigée
2 RP RD P	25/07/2025 16/07/2025 28/07/2025	Mme HIRIART-URRUTI	2.1 Relève un accès difficile à un ordinateur lors de sa visite au service de l'urbanisme 2.2 Demande que lui soient précisés quels sont les 11 projets de logements mentionnés dans le dossier administratif 2.3 Estime que les 88 logements projetés sur le site Beaulieu sont insuffisants 2.4 Relève que les 110 logements locatifs sociaux projetés mentionnés dans le dossier reposent sur des projets très controversés 2.5 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 2.6 Estime qu'il 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) 2.7 Demande si des logements pour laïcs pourraient être réalisés dans le presbytère lorsqu'il sera réhabilité.	2.1 L'accès à un ordinateur a été garanti lors de l'enquête publique. 2.2 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& 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. 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 : <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> 2.3 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. Ainsi, le nombre de 88 logements est une exigence minimale donnée par le PLU (3.55ha x 25lgts = 88). 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	La notice de présentation est clarifiée

				<p>peuvent potentiellement recevoir du logement. Ces espaces sont estimés en termes de superficie.</p> <p>Ces densités doivent permettre d'atteindre le potentiel nécessaire de production de logements d'environ 750 logements à 2030 (PADD).</p> <p>2.4 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>2.5 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>2.6 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>2.7 Le presbytère actuel est classé en zone UA et pourra accueillir les destinations du règlement.</p>	
3 C	25/08/2025	Maire de Cambo-les-Bains	Sollicite des modifications du règlement d'urbanisme concernant les articles 11 (aspect extérieur) des zones UA, UB, UC, 1AU et à l'article UE6.	Les demandes de modifications sont retenues par la CAPB. Le règlement sera modifié en ce sens.	Le règlement est modifié : Article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU ainsi que l'article UE6
4 P	30/07/2025	Mme KRECKELBERG-GUILLENTEGUY	Demande d'information	Information apportée au requérant par le Commissaire enquêteur lors de sa permanence.	xxx
5 P	16/07/2025	M. Jean-Paul AIZPURU	Demande de constructibilité pour les parcelles BL 85 et 87.	Cette observation est hors cadre de la présente procédure.	xxx
6 P	16/07/2025	Consorts CURUTCHET	Demande de constructibilité pour les parcelles BC 42 et 43.	Cette observation est hors cadre de la présente procédure.	xxx

7 P	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.	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.	xxx
8 RD	16/07/2025 29/07/2025	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).	<p>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.</p> <p>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 doive 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. »</p> <p style="background-color: #ffffcc; border: 1px solid green; padding: 2px;">Modifier le zonage en question de la parcelle cadastrée section AS n°36 ayant des caractéristiques naturelles au regard du PLU partiellement annulé, nécessite une consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Ainsi, la modification n°2 du PLU n'ayant consulté la MRAE sur cet objet ne pouvait prendre en compte une modification au stade de l'enquête publique.</p>	xxx
9 P	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).	Cette observation de changement de destination est hors cadre de la présente procédure.	xxx
10 RD P	29/07/2025 30/07/2025 30/07/2025	Consorts MEMBREDE & Mme MEMBREDE	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.	Cette observation de constructibilité est hors cadre de la présente procédure excède le champ d'une procédure de modification de droit commun de PLU.	xxx
11 RD P	22/07/2025 30/07/2025	M. Jacques BOSCOQ 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.	Demande de pouvoir changer la destination d'une ancienne ferme patrimoniale (maison Ohiola) implantée sur la parcelle A 540, possibilité supprimée en 2019.	xxx
12 RD P	17/07/2025 30/07/2025 30/07/2025	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	Cette observation de changement de destination est hors cadre de la présente procédure	xxx

13 P	30/07/2025	Mme Laure TESTEMALE	Demande d'information.	Information apportée au requérant par le Commissaire enquêteur lors de sa permanence.	xxx
14 P	30/07/2025	Mme Gabrielle WEISE	<p>14.1 Pointe les incohérences du règlement d'urbanisme actuel et les risques d'insécurité juridique générés par certaines énumérations ;</p> <p>14.2 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 ;</p> <p>14.3 Conseille de différer et non de supprimer les emplacements réservés lorsqu'ils sont en cours d'acquisition ;</p> <p>14.4 Estime que la suppression de l'emplacement réservé n°57 n'est pas pertinente car elle réalise une jonction souhaitable.</p>	<p>14.1 Il est pris note de la remarque qui n'appelle pas de réponse.</p> <p>14.2 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>14.3 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>14.4 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>	xxx
15 P	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.	La commune ne donne pas suite à cette observation	xxx
16 RD P	30/07/2025	M. Jean-Pierre GEISEN	Demande la suppression de la servitude « espace vert protégé » grevant sa parcelle AN 55.	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. 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. 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).	xxx

17 RD	30/07/2025	Mme Nathalie AICAGUERRE	<p>17.1 Regrette que l'information relative à la présente enquête publique n'ait pas été maintenue en première page du site internet de la commune ;</p> <p>17.2 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 » ;</p> <p>17.3 Regrette que l'urbanisation choisie par la commune consiste en la consommation de terres agricoles méritant d'être préservées ;</p> <p>17.4 Relève des erreurs dans l'énoncé des logements sociaux mentionnés dans le dossier ;</p> <p>17.5 Regrette le classement en zone agricole de parcelles ayant perdu cette vocation car éparques et trop petites ;</p> <p>17.6 Signale que la création de logements pour prêtres dans un bâtiment à vocation administrative mérite réflexion ;</p> <p>17.7 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.</p>	<p>17.1 Il n'est pas apporté de commentaire à cette observation. La première page est celle destinée à l'actualité (qui mouvante), l'information se trouve toujours dans l'espace dédié (urbanisme).</p> <p>17.2 Il n'est pas apporté de commentaire.</p> <p>17.3 Il n'est pas apporté de commentaire.</p> <p>17.4 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.</p> <p>17.5 Il n'est pas apporté de commentaire.</p> <p>17.6 Il n'est pas apporté de commentaire à cette remarque.</p> <p>17.7 Il n'est pas apporté de commentaire à cette remarque.</p>	xxx
Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur	21/08/2025	M. Michel CAZABON	<p>Le commissaire enquêteur considère que la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Cambo-les-Bains est globalement satisfaisante. Elle permet notamment de valoriser le site de Beaulieu en créant une nouvelle centralité urbaine et de renforcer la densité et l'offre de logements sociaux, participant ainsi à répondre aux besoins locaux. Les ajustements proposés, qu'ils concernent l'évolution des services, les corrections d'erreurs matérielles ou l'assouplissement des règles d'urbanisme, sont jugés pertinents et améliorent la lisibilité ainsi que l'efficacité du PLU sans perturber l'organisation actuelle de la commune. Le reclassement de certaines parcelles agricoles est justifié par une décision juridictionnelle, bien que d'autres points nécessitent des mesures complémentaires hors de cette procédure. Enfin, certaines demandes formulées par le public dépassent le cadre de cette modification, et la mise à jour des annexes liées à la prévention des incendies par les obligations légales de débroussaillage pourrait être traitée séparément.</p> <p>En conséquence, 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 ». Il émet également des recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- 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.</li> <li>- enfin, de disjoindre 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.</li> </ul>	<p>Il est proposé de lever la réserve en accédant à la demande de Monsieur le Commissaire Enquêteur tel que l'avis du SCOT le stipulait pour les trois secteurs dotés d'OAP.</p> <p>Recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AS n°36 : Cette recommandation est considérée. Après analyse, il convient de stipuler qu'il ne s'agissait pas d'un objet de la procédure et que cet objet n'a donc pas été soumis à l'avis des PPA et à la MRAE.</li> <li>- Article 10 : La recommandation est suivie.</li> <li>- Disjoindre la mise à jours des annexes concernant l'obligation légale de débroussaillage : il n'est pas donné suite à cette recommandation</li> </ul>	<p>Le rapport de présentation est modifié ainsi que les pièces modifiées associées (règlement)</p> <p>xxx</p> <p>Le règlement est modifié (Dispositions générales)</p> <p>xxx</p>

\* PPA = avis d'une Personne publique associée lors de la consultation préalable à l'enquête publique / RD = Registre dématérialisé / RP = Registre papier / P = Permanence / C = courrier papier déposé lors des permanences du CE / E = email