

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous venons vers vous dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. En effet, pour nous élus et non élus de l'équipe municipale « Nahi Dugun Herria – La commune que nous voulons », le PLU constitue un enjeu majeur pour notre commune.

Le Plan local d'urbanisme organise le développement d'une commune en fixant les règles d'urbanisme et en tenant compte des nouvelles exigences environnementales, c'est un document qui exprime un véritable projet de Ville guidé par la volonté de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable.

Son but est de rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable et de tenir compte des nouvelles préoccupations : renouvellement urbain, habitat et mixité sociale, diversité des fonctions urbaines, transports et déplacements. C'est le document d'urbanisme le plus important.

Le PLU s'appuie sur un cadre de référence global désigné sous le terme de «projet d'aménagement et de développement durable» (PADD) et doit s'inscrire dans le projet de territoire définit dans le SCOT visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage.

La modification du PLU proposée par la commune de Cambo les bains nous semble présenter, au vu des éléments cités ci-dessus, de nombreuses carences, irrégularités et contradictions que nous portons à votre attention dans le dossier que nous vous remettons aujourd'hui. Nos remarques portent sur la forme (procédure) ainsi que sur le fond:

1. Le manque de concertation dans l'élaboration du projet de modification du PLU
2. Les inexactitudes des informations actées (éléments manquants, incomplets,...)
3. Un cadre insuffisant sur les propositions d'aménagement, ainsi que des aménagements non prévus
4. Une opposition sur des changements de zonage.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous remercions de l'attention portée à ce document,

Pour Nahi Dugun Herria  
Nathalie Aïçaguerre

## 1. Le manque de concertation dans l'élaboration du projet de modification du PLU

En contrepartie des facilités de procédure de modification du PLU, la démocratisation de l'élaboration du PLU à été renforcée : le projet doit faire l'objet d'un débat en conseil municipal et il a été prévu que la concertation soit élargie dans sa durée.

La concertation permet d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions qui concernent leur cadre de vie, de mieux définir les objectifs d'aménagement au travers d'une démarche globale appuyée sur un large débat public.

Il s'agit d'informer le public et de lui permettre de réagir dès le stade des études préalables, avant que l'essentiel des décisions soit pris de façon irréversible pour les 10-15 prochaines années.

Nous sommes bien loin de ces préconisations. Nous tenons à dénoncer les irrégularités entachant la concertation, tel que définit l'article.300-2 du code de l'urbanisme.

Nous vous joignons les courriers adressés à Mr le Sous-Préfet (annexe 1) et à Mr le . Président de la Communauté d'Agglo Pays Basque (annexe 2) dénonçant ces irrégularités, ainsi que leurs réponses (annexe 3 et 4).

Pour notre part, cette absence de concertation nous a amené à effectuer un travail colossal afin d'analyser au mieux le projet et de vous soumettre notre analyse et nos propositions.

## 2. Les inexactitudes des informations actées

**Le rapport de présentation (RP)**, composé de 349 pages, pouvait nous laisser penser à un travail rigoureux et détaillé, ce rapport aurait dû être une véritable photographie de notre commune. Malheureusement nombreux documents sont illisibles (notamment les plans et croquis) incomplets ou de rédaction approximative, certaines données sont erronées. Il est également dommage que ce rapport ne soit pas effectué à un instant T dans tous les domaines permettant une analyse fine.

### Exemples :

- Les commerces et services de proximité : page 43 du RP. La liste est incomplète et quelque peu imprécise : ex : un poissonnier et un boucher – une esthéticienne et deux instituts de beauté, ces données transmises par la mairie donnent à réfléchir sur le sérieux du document.
- Dans la rubrique centres de santé et maisons de retraite : les centres Beaulieu et Argia sont mentionnés alors que ces établissements ont fermé
- Le nombre de maisons de retraites différent selon les pages du RP (voir p 43 et 45).
- Les équipements publics : RP page 52 : le trinquet couvert, paint-ball, théâtre AIEC ne sont pas des équipements publics.
- Les transports : bus 813 non mentionné dans RP page 55 seul le 814
- L'aire de covoiturage 10 places est mentionnée page 55 du RP, alors que la commune n'en possède pas.

Cette liste pourrait être complétée par de nombreux autres exemples.

**Le dossier administratif** d'enquête publique présente également quelques erreurs notamment au niveau de la rubrique analyse des avis :

- noms des différentes zones foncières erronées : ex : secteur Lurbintoa/entrée d'Itxassou /Puttunborda (Puttunborda se trouvant à l'opposé vers le quartier du cimetière) (annexe 5),
- erreur de numérotation après la page 99 au lieu de 100 les pages sont toutes numérotées en 10 et 11 (annexe 6). A signaler que sur le plan affiché en mairie la page 10 du rapport d'analyse est numéroté 29, créant une certaine confusion.

### 3. Un cadre insuffisant sur les propositions d'aménagement, des aménagements non prévus

#### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Nous comptons 4 OAP. 3 concernent la création de logements et 1 la création d'une zone d'activités économiques. 2 de ces OAP nous posent problème et feront l'objet d'une analyse séparée, il s'agit des secteurs 3 et 4.

Nous pouvons tout de même noter que les OAP doivent contenir, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Le dossier des OAP présenté dans le PLU est très succinct et de rédaction approximative (cf : AOP secteur 1 – graphique illisible – phrase non terminée) et ne traite pas avec assez de précisions des conditions d'aménagement : type d'habitats, densité, projet urbain, circulations douces, stationnement...

Les OAP ne respectent pas les conditions prescrites dans l'article L151-7 du code de l'urbanisme à savoir :

- Mise en valeur de l'environnement et des continuités écologiques,
- Mixité fonctionnelle en prévoyant le pourcentage destiné à la réalisation de commerces,
- Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation et de la réalisation des équipements,
- Les principales caractéristiques des voies et espaces publics...

Ces éléments sont absents du dossier.

Pour nous les OAP présentées doivent être améliorées afin de garantir les densités, prévoir les besoins en matière de stationnement et la desserte par les transports en commun notamment. Le schéma d'aménagement joint devrait être plus clair.

Il est également regrettable que la population n'ait pas été associée au projet d'OAP, notamment lorsqu'elle est directement concernée par le projet, en expliquant bien la démarche et les enjeux.

## Le règlement

La zone UB ne possède pas de sous zonage (page 16 du règlement).

Pour le terrain situé quartier OUSSIMENDIA, la mairie propose de le passer en zone UBa (impossibilité de savoir la réglementation de cette sous zone). La production de logements sociaux pour rattraper le retard sera considérable, le règlement de toutes les zones et de tous les secteurs doit permettre la production de nombreux logements sociaux au même niveau (70 %).

Nous rejoignons totalement les nombreuses observations faites par les PPA (MRAE – SCOT- Chambre d’Agriculture) et la conclusion apportée par Monsieur le Préfet.

Il est regrettable que le conseil départemental n’ait pas émis d’avis, celui ci étant impacté par quelques projets notamment sur l’OAP du secteur 4.

Nous avons de notre côté demandé et eu un rendez-vous avec Madame PARGADE (conseillère départementale) afin de lui demander des précisions (cf questions jointes), à ce jour nous n’avons obtenu, malgré nos relances, aucune réponse.

## Les infrastructures :

Pas de pistes cyclables, trottoirs et circulation piétonne pour le centre-ville. Les quartiers extérieurs ne sont pas desservis et restent même dangereux pour les personnes qui aimeraient rejoindre le centre bourg à pied. C’est un très gros point noir, qui n’est pas du tout pris en compte dans cette révision.

## Les transports :

Le bus du conseil départemental, 813 n’est pas mentionné. Le train devra également être une des alternatives, il est surprenant de voir qu’aucun emplacement réservé ne soit prévu aux abords de la gare pour la création d’un parking, alors même que la CAPB souhaite renforcer l’utilisation de la voie ferrée. L’aire de covoiturage est inexistante contrairement à ce qui est noté en page 55 du RP, aucun point réservé dans le nouveau PLU.

Même si la compétence transport est une compétence de la CAPB, les alternatives et propositions au transport individuel devraient être une obligation dans tout nouveau PLU. En effet chacun devra contribuer à son échelle à la lutte du réchauffement climatique, pour l’élu local cela pourra se faire par le PLU.

## Les déchets :

Cette question doit être intégrée aux réflexions de la planification urbaine et notamment dans l'élaboration du PLU, comme cela est désormais la pratique pour la plupart des autres sujets environnementaux : l'eau, la biodiversité, le changement climatique ou la prise en compte des risques.

Si la gestion des déchets ménagers est traitée dans le rapport de présentation, on ne peut que constater l'oubli des déchets issus du BTP. Argumenter que la gestion des déchets est de la compétence de la communauté d'agglo Pays Basque ne peut être une réponse.

Le PLU devrait intégrer des zones afin de pouvoir assurer le stockage des déchets inertes du BTP en y associant un règlement spécifique, afin de ne plus voir se développer des décharges sauvages.

Nous proposons également de signaler, les décharges sauvages déjà existantes (annexe 7) dans le PLU.

## 4. Une opposition sur des changements de zonage

### Une réflexion insuffisante sur la préservation des terres agricoles

Les nombreux chiffres et nombreuses dates ne permettent pas une analyse fine de l'activité. Pour nous, c'est un des secteurs à défendre avec force, l'agriculture doit être considérée comme une activité économique à part entière. Les terres agricoles, outil de travail doivent être conservées ou retrouvées leur utilité première de terres nourricières notamment celles étant relativement planes et à haute valeur agricole (facilité du travail).

Si on permet un outil de travail attractif, l'agriculture pourra être un secteur d'activité en croissance, grâce à la forte demande de la population en produits locaux, issus de l'agriculture biologique ou maîtrisée, le développement des circuits courts. Pour cela nous devons préserver ces terres, c'est notre rôle d'élus pour nous et les générations futures.

**C'est pourquoi nous sommes totalement opposés** au projet sur :

1- L'OAP du secteur 4 (**zone Mulienia**) faisant basculer un terrain agricole en zone économique (1 AU).

- Nous sommes bien entendu sensibles à l'argument de l'emploi mais comme dit plus haut l'agriculture est une activité à part entière, créatrice de nombreux emplois directs et indirects, toujours sacrifiée lors de projets urbanistiques.
- De plus actuellement, la compétence "économie" est une compétence de la Communauté d'Agglo Pays Basque, nous nous interrogeons donc sur la pertinence de ce changement de zonage, toutes les zones économiques existantes sur le territoire sont-elles remplies, avons-nous étudié des alternatives ?

2- L'entrée sud, **au lieu dit Marienia**, en limite avec Itxassou.

- Il est prévu d'urbaniser les terrains de part et d'autre de la RD 918, la partie droite étant concernée par l'OAP secteur 3, réduisant la perspective des terres agricoles du plateau.
- L'urbanisation d'un tel secteur n'est pas cohérent avec le PADD qui attache une importance aux entrées de ville en particulier le long de la RD qui devrait rester en zone verte.
- Il s'agit également de préserver les espaces majeurs pour leur qualité et leur unité paysagères. Ces terrains sont définis dans le PLU actuel comme "un ensemble majeur paysager/perspective monumentale/site exceptionnel" avec vue sur les montagnes basques.
- De plus, ces terrains sont situés sur deux communes Cambo et Itxassou et si ces terrains deviennent constructibles, la partie située sur Itxassou n'aura aucun intérêt pour l'exploitant (parcelle trop petite, perte de la bergerie située sur Cambo).
- La commune d'Itxassou aurait du être consultée et apporter ces observations. En effet le projet de plan arrêté doit être soumis pour avis aux communes intéressées par la révision (avis absent du dossier). Cette entrée de ville doit également être considérée comme faisant partie du PATRIMOINE communal, les habitants y sont très attachés.

3- Le Quartier des Sept Chênes : il participe à l'étalement urbain et est contraire aux objectifs de densification du SCOT. Ce quartier est excentré, difficile d'accès, sans aucun service et est situé dans un espace agricole, il doit être considéré comme tel.

## Un PLU en faveur des zones A et N

Nous notons **une augmentation de 38h36 des zones agricoles ou naturelles**, nous sommes favorables à ce que ces terrains reviennent en zone A et N, il nous paraît cependant important de mettre en lumière que ces modifications ne créent pas de nouvelles possibilités de surfaces exploitables et viables et souhaitons attirer votre attention sur la composition de cette augmentation.

Ces 38 h36 se partagent en deux parties : 13 h 86 en bâtis et 24 h 50 en non bâtis.

Les 13 h 86 sont des terrains déjà construits qui ne permettent pas d'établir une activité agricole (il s'agit de l'adition de petites parcelles entourant le bâti, terrains en pente etc..).

Des zones déjà viabilisées deviennent naturelles et cela va à l'encontre de la densification de l'existant et de la loi ALUR. Cela permet à certains propriétaires de s'assurer des espaces libres autour de leur propriété mais ne sert pas l'intérêt collectif.

Sur les 24 h 50 en non bâtis on observe que des zones importantes avaient déjà une fonction agricole, car actuellement exploitées. Le PLU régularise donc des situations existantes et ne créent pas de nouvelles zones agricoles.

Quelques exemples : numéros de parcelles et surfaces des terrains concernés par propriétaires

Terrain 1) parcelles 274 - 166 = 2 ha 77 a 46 ca

Terrain 2) parcelles 155-162-165 = 4 ha 68 a 20 ca

Terrain 3) parcelles 49-54-55-58-57-59-60-61 = 8 ha33 a34 ca

TOTAL : 15 ha79 a 06 ca.

Nous considérons donc que l'augmentation globale de surface en zone A ou N, ne peut ni compenser, ni justifier la disparition des zones agricoles majeures citées plus haut.



## Une réflexion insuffisante sur l'utilisation du bâti existant

Il manque une analyse fine par secteur de la capacité de densification au sein de l'enveloppe du bâti existant et correspondant au comblement des dents creuses et aux divisions foncières.

RP page 12 population INSEE chiffres 2014 – logements chiffres 2011, ne permettant pas une analyse exacte.

Cependant nous constatons l'augmentation du parc de logements depuis 1999 passant de 2596 à 3 756 en 2014. Ce taux de croissance est nettement supérieur à la croissance de population sur cette période.

En 2014 il est constitué de 73,4 % de résidences principales, 19,2 % de résidences secondaires et 7.5 % de logements vacants. Le RP met en avant une baisse de la part des logements vacants au profit des résidences secondaires et le parc locatif est très important 42.4%. Cela est une conséquence de l'activité thermale, qui incite à l'investissement pour du locatif saisonnier aux curistes bien plus lucratif que la location à l'année.

L'objectif démographique du RP est une augmentation de la population de 2 % par an, soit environ 9 000 habitants à l'horizon 2030. Pour ce faire, la commune envisage la production de 750 logements sur une surface de 32ha.

Or les chiffres nous montrent que **cette production importante ne sera pas destinée à loger la population à l'année** et ne réglera pas la problématique du logement et en particulier des **logements sociaux, auxquels 80 % de la population du territoire peut prétendre**.

Pour ne pas opposer les deux problématiques (logements et activité économique thermale), la révision du PLU doit permettre de sanctuariser des terrains communaux pour construire des logements à vocation sociale (terrain situé quartier OUSSIMENDIA).

A noter tout de même que si le seuil démographique actuel est en cohérence avec la capacité d'accueil des équipements publics, au delà, la collectivité aurait à gérer les questions d'agrandissement ou d'extension d'équipements publics qui ne serait pas sans poser problème tant au plan du foncier que financier.

**La rénovation, ou la réhabilitation, du parc de logements existants est un axe d'intervention décisif (SCOT), la commune en est fortement pourvu.**

Il existe notamment deux établissements de soins (**BEAULIEU et ARGIA**) qui ont fermé.

Le centre Beaulieu situé à l'entrée de Cambo par le quartier Basseboure (page 189 du RP) offre une entrée de ville de qualité grâce à son parc et son architecture, d'après ce qui est noté dans le RP page 189. Pourtant cet établissement est fermé depuis 2013 et se trouve dans un état de délabrement avancé tant au niveau du bâti que du parc.

Ce secteur avec ce bâti existant devrait bénéficier d'un autre zonage qu'UEb.

Le centre Argia (bâti important) situé en centre ville et entouré d'une zone UC devrait bénéficier du même zonage et non pas rester en UE.

Ces deux établissements possèdent un potentiel énorme de rénovation et réhabilitation permettant la production de logements sans consommation de foncier, répondant aux préconisations du SCOT. Ces établissements pourraient également servir à la production de nombreux logements sociaux en y adaptant le règlement. (cf paragraphe règlement).

## CONCLUSIONS

En l'état le projet de PLU présente de nombreuses faiblesses et ne répond pas aux enjeux préconisés par le SCOT et décrit dans le PADD, nous y sommes totalement opposés.

Nous demandons de densifier pour préserver le foncier car nous sommes dans une zone rétro-littorale de plus en plus saturée. C'est un élément essentiel : l'objectif d'un PLU doit clairement être compatible avec une poursuite de l'urbanisation dans la continuité de l'existant, il doit assurer la fin du mitage du territoire et préserver les terres pour nourrir plutôt que pour construire.

Devant le retard très important de la production de logements sociaux, la collectivité doit réfléchir, d'une part à utiliser l'existant et à combler les dents creuses, et d'autre part à utiliser les terrains communaux en se servant d'outils (baux emphytéotiques) et de partenaires tels que les bailleurs sociaux, OFS (office foncier solidaire) pour aller au-delà des 50% de LLS et construire également des logements en accession sociale à la propriété.

Par ailleurs concernant le foncier privé, il faut considérer la possibilité si besoin d'établir une ZAD (zone d'aménagement différée), car cette procédure permet à la collectivité via l'utilisation du droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement et ainsi d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix.

Enfin, dans le règlement du PLU, nous demandons à ce que soit inscrit dans tout programme privé nouveau ou de rénovation comprenant entre 4/5 et 10 logements, l'obligation d'un taux de 40% de LLS ou au moins 30% de LLS +10% d'accession sociale et dans tout programme supérieur à 10 logements l'obligation d'un taux de 40/50% de LLS + 20% d'accession sociale.

L'enjeu dans les prochaines années est crucial au niveau urbanistique et c'est à nous, élus de mettre en place des mesures pour résister à la pression des promoteurs immobiliers qui ne considèrent notre foncier que comme un bien de consommation classique.

Il est de notre devoir de considérer le foncier comme une ressource commune, non reproductible donc épuisable et comme un patrimoine de l'humanité à préserver pour les générations futures.

Nous vous remercions d'avoir pris le temps de nous lire et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de nos salutations les meilleures.

Les élus de NAHI DUGUN HERRIA août 2018.

AÏCAGUERRE Nathalie  
BACARDATZ Philippe  
BEYRIE Amaia  
HIRIART URRUTY Argitxu