



Ville de  
Cambo-les-Bains



Kanboko Herria

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

# CAMBO-LES-BAINS

# 2

# P.A.D.D.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Dossier d'Approbation**

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. commune	Compétence CAPB <i>Communauté d'Agglomération Pays Basque</i>	ARRET CAPB	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION CAPB
21/07/2014	01/02/2016	01/01/2017	13/01/2018	13/08/2018 au 22/09/2018	

		A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue
--	--	--

Article L151-5 Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

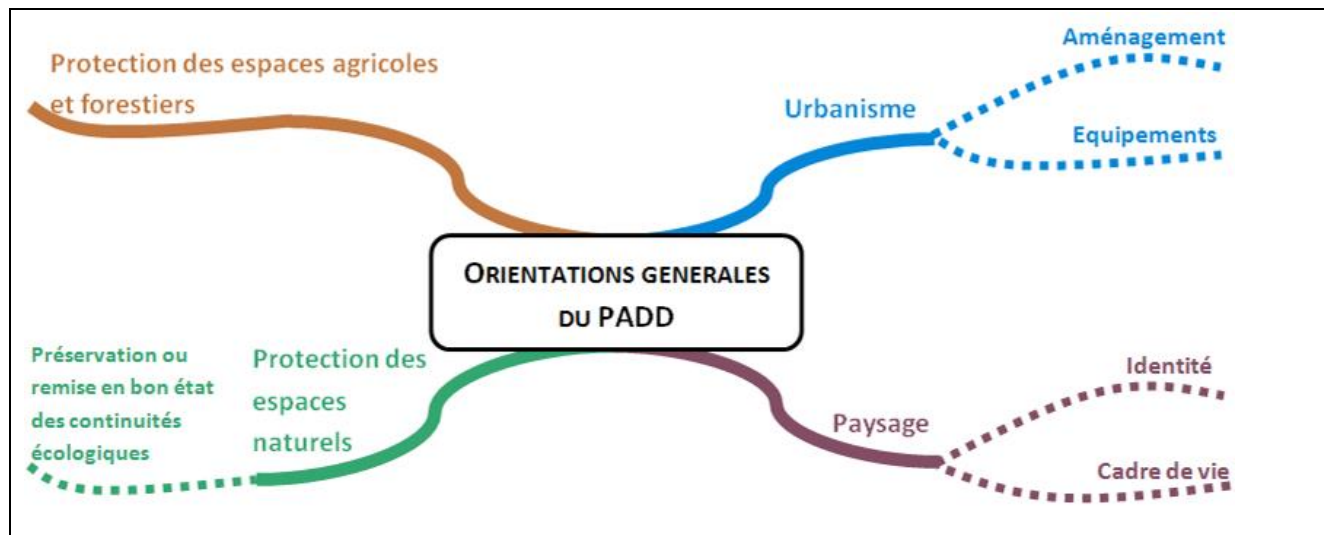
**Le projet d'aménagement et de développement durables** définit :

***1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;***

***2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,*** retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



### **Thématique P.A.D.D.**

**Orientations générales des politiques d'aménagement d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

### **Présentation générale**

La commune de CAMBO LES BAINS comptait en 1999 - 4416 habitants, en 2006 - 5671 habitants, en 2012 – 6827 habitants au recensement INSEE 2016 (indiquant la population au 1<sup>er</sup> janvier 2013) soit près d'un quart de la population de la communauté de communes.

Il faut noter que cette population inclus environ 1100 habitants ne composant pas des « ménages » mais correspondant aux résidents des établissements hospitaliers notamment.

La commune a dépassé en 5 ans les prévisions à 10 ans.

La commune s'inscrit dans un contexte communautaire présentant un développement marqué (+26% entre 1999 et 2010, un des plus forts sur le territoire élargi), alors que l'ACBA (Agglomération Côte Basque Adour) se situe sur une progression de 4%.

CAMBO LES BAINS est une ville véritablement constituée et cela s'illustre par une densité de population proche des 300 habitants/km<sup>2</sup>, bien supérieure aux autres petites villes de l'intérieur désignées dans le SCOT.

### La commune de CAMBO LES BAINS se présente comme :

- Une ville développée à partir de deux pôles villageois : le HAUT CAMBO et le BAS CAMBO, mais également de quelques hameaux, dans la tradition rurale du Pays Basque.
- Une station classée, une ville à caractère balnéaire, ville de santé et ville thermale.
- Un espace résidentiel avec un accroissement constant de la population et du nombre de logements, avec une production importante de logements dans des immeubles collectifs (56% sur la période du PLU en vigueur 2010/2014) et une part non négligeable de logements en réutilisant les édifices existants (de l'ordre de 15%)
- Un pôle d'emplois important dans le domaine privé et associatif dont le secteur médico-social qui compte 1200 emplois dont 1056 équivalents temps plein.
- Un important territoire agricole offrant des espaces paysagers majeurs et une architecture rurale de qualité
- Un lieu de vie, lieu d'attraction et pôle local d'équipements, de commerces et de services, dont le rayonnement porte sur une vaste zone rurale.
- Une ville carrefour (est-ouest, nord-sud), située sur une zone intermédiaire entre la côte atlantique et le Pays Basque intérieur.
- Une ville culturelle importante, en grande partie marquée par le passé original de la commune.
- Une ville touristique avec la tradition basque, le pyrénéisme, la vie locale, le musée d'Arnaga.
- Un cœur de commune de qualité, qui porte encore la marque d'un urbanisme inspiré des villes balnéaires développées entre 1850 et 1950, composées de villas et de jardins.
- Un site exceptionnel aux paysages variés.
- Un territoire riverain de la Nive, avec la problématique de la zone inondable et avec la qualité environnementale induite (biodiversité, natura 2000..)

### **Les atouts**

CAMBO LES BAINS est une commune attractive et située sur de fortes zones d'influence :

- Par l'aire d'attraction de l'agglomération bayonnaise qui a tendance à se rapprocher,
- Par le caractère « balnéaire », l'activité touristique et l'économie liée à la santé qui contribuent à l'équilibre local,
- Comme arrière-pays côtier,
- Comme bourg centre pour la partie Labourd intérieur,
- Sur un axe de transit Saint-Jean-Pied-de-Port / Bayonne et proche des autoroutes A 64 et A 63,
- Par les équipements scolaires, parascolaires et sportifs, les services et commerces qui contribuent au développement du territoire environnant.
- Par l'équilibre entre les divers types de logements,
- Par les animations,
- Par une image de qualité (ville-parc, allées ombragées) résultat d'un espace urbain préservé et un rapport étroit entre la ville et la campagne.
- Par la présence d'un espace naturel sensible de 17,5 hectares : la colline de la Bergerie.

### **Les difficultés**

- CAMBO LES BAINS est une commune complexe dont l'évolution est assez « dispersée » :
  - o Le relief limite les possibilités d'extension et d'aménagement, le territoire urbain est restreint,
  - o La Nive et dans une moindre mesure, le chemin de fer qui « coupent » la commune en deux entités,
  - o CAMBO LES BAINS se situe sur deux axes de transit routier, dont le passage est-ouest traverse la ville avec les nuisances que cela peut engendrer.
  - o De nombreux « petits quartiers » se sont développés en poches autonomes, hors d'une continuité urbaine,
- La densification progressive du bâti peut avoir pour conséquence :
  - o La réduction des espaces verts, la dénaturation de la qualité paysagère et architecturale
  - o Une métamorphose non maîtrisée du cadre de vie
  - o L'accroissement du trafic domicile-travail-écoles,
  - o La saturation des espaces de stationnement,
- L'importance de l'activité agricole et du potentiel de terres à culture ou d'élevage, d'une part et la protection forte du paysage de coteaux et de montagne, d'autre part, génèrent un vaste territoire inconstructible ou à constructibilité limitée,
- Le réseau d'assainissement couvre près de 95% du bâti, mais ne peut desservir tous les écarts,
- A ces dispositions, s'ajoute la zone inondable, ainsi que de servitudes et des contraintes qui déterminent un certain nombre de limites dont la collectivité doit tenir compte, notamment :
  - o Les monuments historiques et leurs abords,
  - o Les sites protégés : site inscrit de la route des Cimes, celui des pentes de la Nive,
  - o Les zones inondables et les zones de submersion,
  - o Les abords des voies à grande circulation.
  - o Les enjeux sur la biodiversité (Natura 2000, trames verte et bleue)

## **Le projet communal**

En premier lieu il s'agit de répondre aux exigences réglementaires (Grenelle 2, loi ALUR, etc...) qui modifient, pour certaines dispositions le cadre du PLU existant (par exemple par la suppression immédiate du minimum parcellaire et du coefficient d'occupation des sols) sans vision d'ensemble des problématiques, au risque de déstabiliser les équilibres du territoire.

Parallèlement la commune doit répondre à des enjeux, pour lesquels le SCOT de l'agglomération Bayonnaise et du Sud des Landes approuvé le 6 février 2014 fixe des objectifs dans le cadre d'une relation de compatibilité à une échelle d'importance intercommunale

Il s'agit corolairement de « contenir » l'urbanisation du territoire : la commune n'a pas l'ambition d'ouvrir à l'urbanisation de manière importante. De nombreux terrains sont déjà disponibles au sein de l'enveloppe urbaine.

La situation d'interface entre l'agglomération de Bayonne et les espaces ruraux de l'intérieur forme un territoire aux logiques plurielles. Ainsi les élus souhaitent proposer un projet créant des lieux de vie, de services afin d'éviter l'écueil des communes dortoirs et conforter l'ancrage fort de la ville thermale, dans son enveloppe actuelle, au sens du PLU existant.

**La commune souhaite un développement mesuré avec la création de 750 logements supplémentaires ce qui permettrait d'atteindre une population municipale (sans double compte) d'environ 9000 habitants (correspondant à une population des ménages de l'ordre de 7300 habitants) à horizon 2030 en lien avec les attentes du SCOT sur la période 2010/2030.**

Le territoire est étendu et une partie des constructions réalisées pendant le POS puis le PLU sont situées dans des espaces qui aujourd'hui ne sont pas tous assimilables à de véritables quartiers.

Au plan de la forme urbaine, cela s'est en partie traduit par une urbanisation linéaire le long des voies parfois sur les crêtes, qui ne constitue pas une cible de développement.

Pour autant, l'héritage de ces constructions doit être l'occasion dans le cadre du PLU de reconfigurer certains secteurs comme de véritables quartiers (en particulier dans le nord du territoire, dont sur la Route des Sept Chênes).

Les entrées de ville, en particulier l'entrée Sud –D932–, sont des espaces importants dans le projet communal. Ils peuvent être le lieu d'un développement urbain cohérent avec le tissu existant tout en étant support d'un projet de territoire partagé à échelle intercommunale tant au plan des logements que de l'activité économique.

Les conditions du développement démographique et économique communal tiendront compte en particulier des enjeux environnementaux (dont le site Natura 2000 « La Nive »), des contraintes agricoles, des caractéristiques paysagères et patrimoniales, des équipements communaux et de la situation sur les communes limitrophes. Il s'agira en particulier de déterminer les secteurs ou quartiers les plus propices au développement urbain des prochaines années, compte tenu des caractéristiques particulières du cadre bâti de la commune

Les espaces naturels à enjeu pour la biodiversité s'inscrivent en partie à proximité des sites urbains (nombreux thalwegs boisés affluents de la Nive), qu'ils se situent dans le périmètre de la zone Natura 2000, dans les emprises des trames verte et bleue, ou sur des zones humides diverses : le projet communal entend composer avec cette structure garante à terme des grands équilibres sur le territoire.

Il s'agira notamment soit de se mettre en recul de ces espaces, soit de les intégrer dans les projets d'aménagement en assurant leur préservation tout en valorisant les opérations. Egalement, sur des franges relativement artificialisées, le projet, le cas échéant, pourrait limiter ou exclure les développements pour des enjeux de protection du patrimoine architectural, paysager ou écologique.

La présence de l'assainissement collectif sur l'ensemble des espaces urbains importants de la commune a conduit à une urbanisation qui peut se densifier aujourd'hui. Les aspects environnementaux, impactant le territoire et dont nous avons aujourd'hui une connaissance affinée, sont des éléments qui influencent la commune dans son choix d'opter pour un raccordement exclusif des nouvelles constructions à l'assainissement collectif.

La volonté est de **préserver le paysage** urbain « CAMBO LES BAINS, ville thermale », qui bénéficie d'un patrimoine architectural et végétal remarquable.

Une attention particulière devra être portée sur les grandes maisons de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle début 20<sup>ème</sup> avec leur grand jardin, sur la place de l'arbre dans l'armature urbaine et sur les entrées de villes (volonté de maintenir des zones vertes non constructibles) ; les entrées de ville sont également importantes en particulier le long de la RD qui devrait rester en zone verte.

Il s'agit également de préserver les espaces majeurs identifiés pour leur qualité et leur unité paysagères : Paskaleku, la Montagne aux Dames, la Colline de la Bergerie, la route des Cimes, la vallée de la Nive, les abords d'Arnaga.

Les attentions portées à l'environnement, vont de pair avec la prise en compte et la préservation des continuités écologiques, des trames vertes et bleues



#### Orientations particulières concernant :

- **Habitat**

Préserver l'identité du centre bourg : conservation du vieux Cambo et de sa forme en ligne de crête et de même du Bas Cambo aggloméré autour de sa place-fronton.

Préserver l'identité de l'ensemble urbain « balnéaire » : avenues boisées, ville-jardin, architecture pittoresque de villas.

S'appuyer sur le principe que l'urbanisation ne doit pas s'étendre sur les pentes des « massifs » (Paskaleku, Montagne aux Dames, la Bergerie...) et l'espace protégé de la route des Cimes et que la commune ne disposant pas ainsi de marges importantes, il convient d'organiser le développement sur les terrains « à plat » ou à pentes faibles – en continuité de la ville. Mais également de conforter certains quartiers issus de l'urbanisation existantes (route des sept chênes par exemple) ainsi que les entrées de ville.

Adapter les règles d'urbanisme à la configuration des lieux et à l'identité du quartier, de la moyenne à faible densité.

Adapter le zonage et les règles au patrimoine existant, en particulier en préservant des configurations de maisons/parcs qui représentent un patrimoine important de la commune : en préservant ces architectures dans leur écrin végétal, en évitant leur morcellement et leur densification, qui se fera sur des sites plus appropriés, les éléments du paysage et les continuités végétales et écologiques seront préservées sans rupture brutale avec l'identité des espaces.

Prendre en compte la qualité paysagère et architecturale des projets et de leur insertion dans le paysage.

Favoriser la mixité de l'habitat en permettant une diversification de l'offre en logements et des formes urbaines sur le territoire communal dans le respect des spécificités du cadre de vie.

Concernant les **logements sociaux**, le souhait n'est pas seulement la forme locative mais il s'agit de permettre également à de jeunes couples d'acquérir des terrains ou des appartements à prix intéressants abordable (accession sociale à la propriété).

La commune souhaite voir s'implanter une résidence sénior de façon à proposer une offre en logements spécifique à ces populations. Celle-ci devra s'implanter à proximité des services et commerces de proximité.

Accompagner l'évolution des quartiers situés à l'écart du centre, en maîtrisant l'échelle de l'opération et en harmonisant les formes urbaines, produites entre le pavillonnaire et les immeubles collectifs. Eviter la multiplication des grands ensembles destinés à l'habitation (immeubles de grande dimension, d'un seul tenant).

Utiliser certains espaces urbains existants comme espaces de développement, en privilégiant les espaces raccordés au réseau d'assainissement collectif.

---

- **Transports et déplacements**

Les habitudes du territoire ne vont pas dans le sens du transport collectif, mais des dispositifs variés et multiples pourraient permettre l'alternative à la voiture individuelle. La question de la mobilité dépasse le cadre de la compétence de la seule commune en particulier sur les sujets des transports collectifs et du co-voiturage.

Pour autant une réflexion pourrait permettre d'envisager des dispositions nécessaires pour promouvoir le fonctionnement de la ligne de chemin de fer.

La commune se prête à ce que soit favorisée la création de la circulation douce, (piétons et cyclistes) essentiellement sur le plateau.

Il s'agit également d'assurer la sécurisation des accès aux quartiers nouveaux, de réaliser des places de stationnement en fonction de la densité des constructions pour limiter le stationnement sur la voie publique et plus globalement d'améliorer le plan de circulation.

---

- **Les réseaux d'énergie**

Favoriser les énergies nouvelles telles que récupération des eaux pluviales, énergies solaires, pour autant que ces systèmes techniques soient respectueux des paysages, des perspectives, du patrimoine architectural et urbain.

---

- **Le développement des communications numériques**

Favoriser le développement du haut débit sous l'égide des partenaires concernés. Ces technologies favorisent le télétravail ainsi que les activités économiques en général.

---

- **Equipement commercial**

Conforter le Bas Cambo en favorisant l'implantation d'activités commerciales, d'artisanat d'art, et plus généralement continuer à favoriser l'accueil des activités commerciales en lien avec le développement des logements

---

- **Développement économique**

Il s'agit de continuer à favoriser le maintien et le développement de l'activité des établissements de soins et de rééducation, de l'activité thermale, du médico-social et des établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Il faut également équilibrer l'accueil touristique : résidences de tourisme, hôtels, meublés, restaurants.

Le potentiel d'accueil d'activités commerciales et artisanales doit être un objectif, ainsi que l'accueil mesuré d'activités industrielles, en particulier par l'ouverture à l'urbanisation d'espaces adaptés (desserte, terrains plats), en lien avec la politique communautaire.

Les espaces agricoles existants doivent être préservés, notamment pour tenir compte du classement du territoire communal en AOP du piment d'Espelette, de la notoriété de la « cerise d'Ixassou » et de son éventuel classement en AOP.

Un équilibre doit être trouvé entre le développement urbain et la préservation de ces grandes entités.

---

- **Loisirs et culture**

Développer les équipements tels que parc de loisirs, sports d'eaux vives, activités aquatiques et nautiques, itinéraires de découverte : berges de la Nive (rive droite, liaison Ustaritz Bas Cambo et la Colline de la Bergerie).

La commune souhaite préserver le dernier Moulin existant, situé en zone inondable afin d'envisager une mise en valeur culturelle, ou tout au moins, la préservation de cet édifice très symbolique dans l'histoire communale.

---

- **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

La consommation effective de l'espace dans le PLU a été de l'ordre de 17 logements par hectare avec une proportion importante de production de logements collectifs (56% sur la période 2010/2014)

Le fait de ne développer la commune que sur des espaces en assainissement collectif va renforcer une utilisation économe de l'espace.

La commune se fixe un objectif de production moyenne de 15 à 20 logements à l'hectare, en particulier par un équilibre avec la réalisation d'opérations sur les zones AU qui permettent d'envisager une densité plus importante.

L'utilisation de bâtiments existants est également un levier intéressant permettant à la fois la sauvegarde d'un patrimoine (notamment en zones agricoles ou naturelles) et une moindre consommation des terrains.

La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers a été établie sur la période 2009/2016 à 2ha23 par an.

La commune envisage une consommation dédiée à la production de logements de l'ordre de 2ha/an (+/- 10%).

Pour ce qui concerne l'activité économique, l'objectif est de limiter l'artificialisation à moins de 4000 m<sup>2</sup>/an.

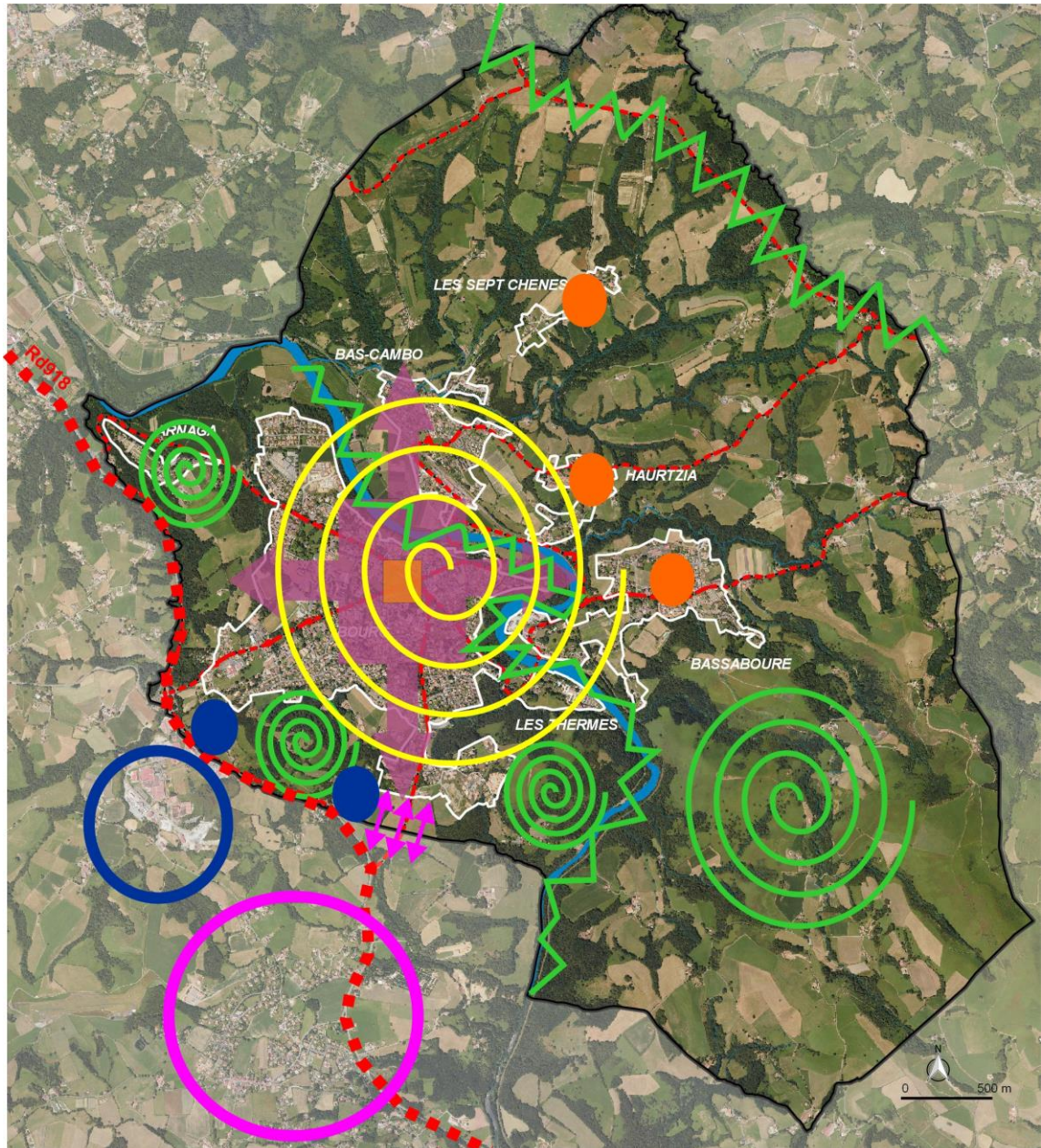


Schéma de principes

ELEMENTS STRUCTURANTS DU P.A.D.D.

-  Enveloppe urbaine
-  Rôle structurant de la centralité  
Equipements/Commerces/  
Services/Thermalisme/ Patrimoine
-  Voie structurante
-  Zone d'activités communautaire
-  Centralité d'Ixassou
-  Espaces paysagers majeurs
- 
-  Confortement et développement en  
lien avec les équipements /  
commerces/ services
-  Traitement Entrée de Ville
-  Confortement de quartiers
-  Projet de zone d'activités