



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

CAMBO-LES-BAINS

3

O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'Approbation

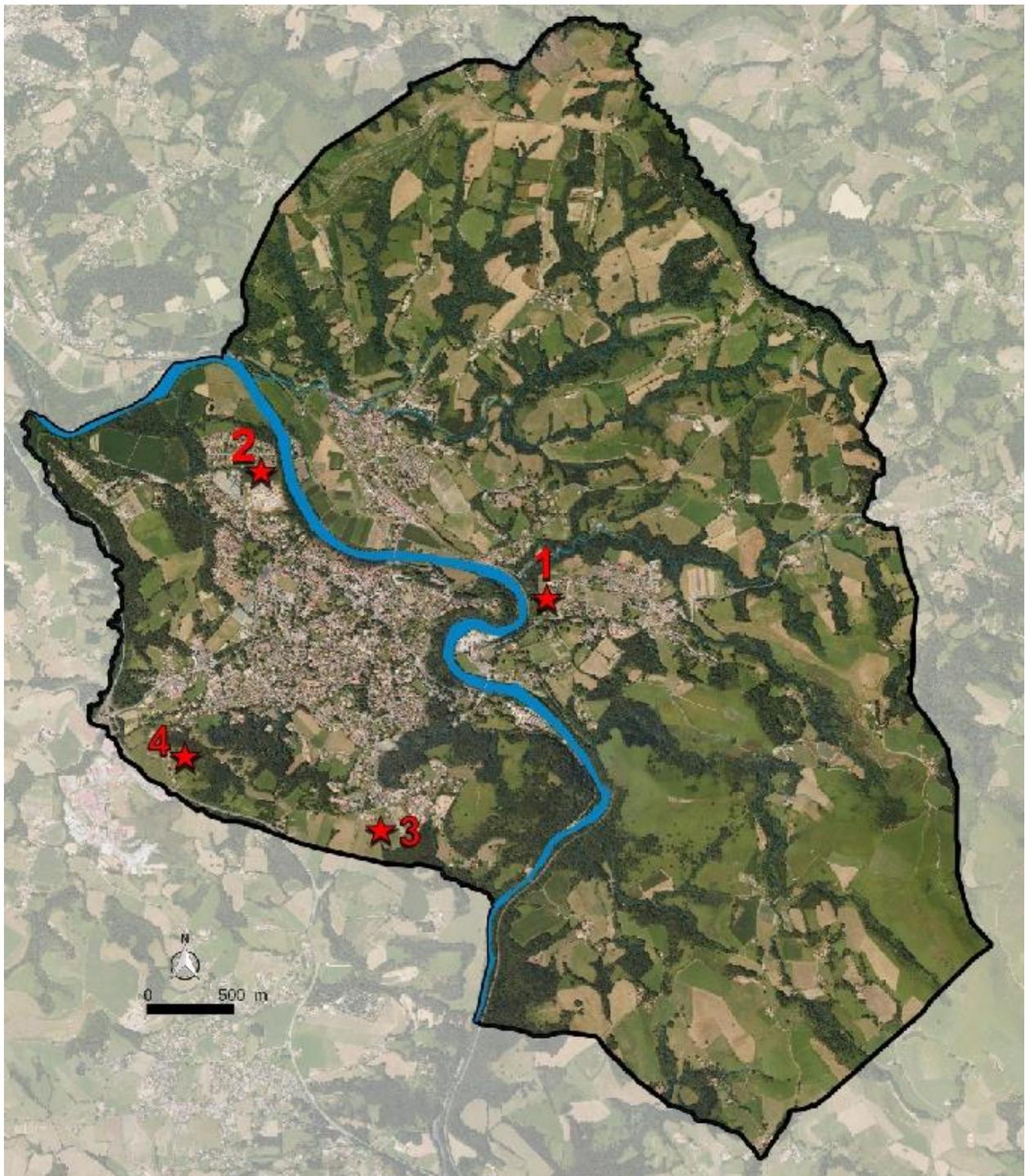
PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. commune	Compétence CAPB Communauté d'Agglomération Pays Basque	ARRET CAPB	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION CAPB
21/07/2014	01/02/2016	01/01/2017	13/01/2018	13/08/2018 au 22/09/2018	





A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g.
urbaniste o.p.q.u.
architecte du patrimoine

C. Barroso ingénieur agronome écologue



Situation des orientations d'aménagement sur le territoire

Les orientations d'aménagement et de programmation se situent sur plusieurs secteurs de la commune.

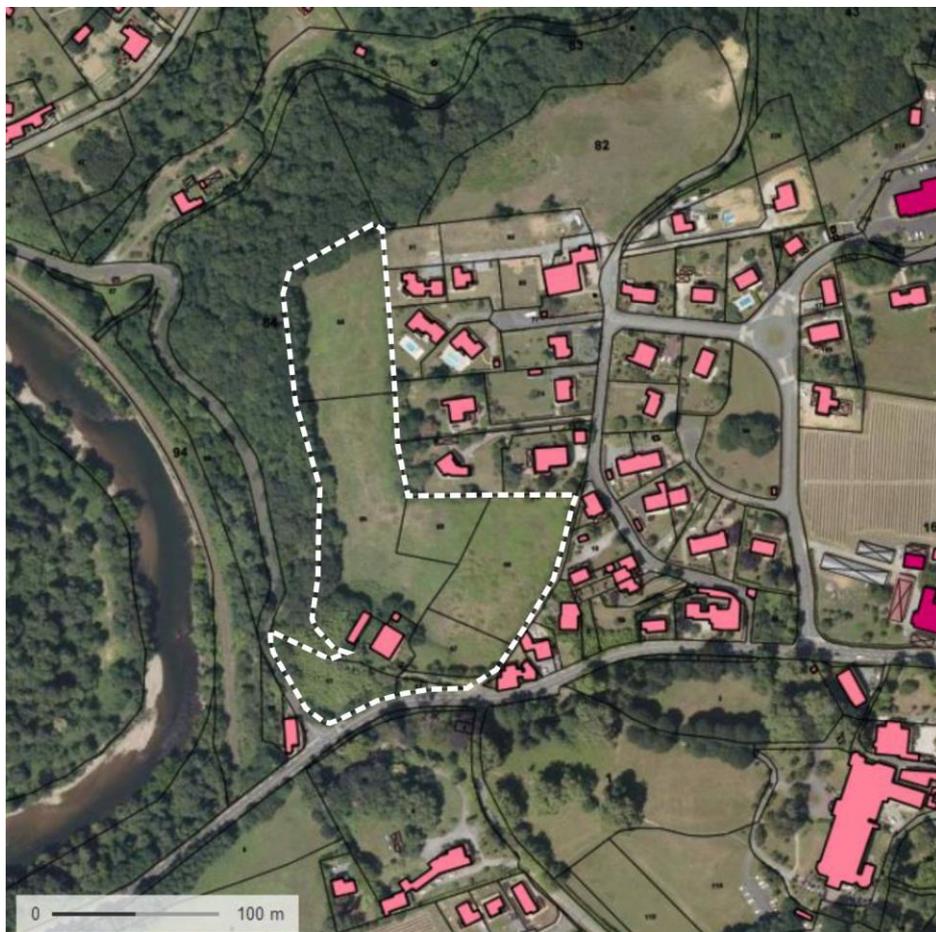
- Secteur 1 : Hayderria
- Secteur 2 ; Antchoberroa
- Secteur 3 : entrée Sud en limite d'Itxassou
- Secteur 4 : zone d'activité face) Itxassou

Les trois premiers concernent la création de logements le second d'une zone d'activité économique.



Situation du site sur photo Google Earth

Seule orientation d'aménagement située sur la rive Nord de la Nive, elle se situe sur un terrain qui est une enclave entre des zones habitées et des boisements qui assurent une transition avec les berges de la Nive.





LEGENDE	
	bassin de rétention des eaux pluviales
	réseau viaire
	espaces végétaux tampons
	logements locatifs sociaux accolés

Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement

Les tracés graphiques (localisation, dimensions) sont donnés à titre indicatif

Superficie de la zone : 2ha67

L'orientation d'aménagement fixe les éléments à retenir dans l'urbanisation future de la zone à savoir :

- L'accès par la RD10 et une desserte interne unique, a partie d'un chemin existant qui dessert une maison conservée.
- Un raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Un bassin de rétention des eaux pluviales
- Un espace destiné à des logements en locatif social, accolés LLS
- Le reste de la zone destiné à des logements de type pavillonnaires avec maintien d'une continuité boisée le long de

La localisation des logements locatifs sous forme de logements accolés est en lien avec les constructions voisines, de manière à épaissir l'urbanisation existante tout en respectant les boisements existants.

Les constructions pavillonnaires plus éparses pourront venir s'implanter le long de l'axe de circulation indicatif du plan de composition.

Le règlement de la zone 1AU stipule également que :

- **les unités foncières** devront avoir une **densité minimale de 20logt/ha et maximale de 30logts/ha** *il est demandé de réaliser au minimum 50% de logement locatif social LLS. Ces logements devront être principalement réalisés sous formes de T3 et de T4*

Le secteur fait l'objet de plusieurs emplacements réservés visant à assurer la sécurité routière (aménagement de carrefour, élargissement de voies).





LEGENDE	
	bassin de rétention des eaux pluviales
	réseau viaire véhicules
	liaison douce
	logements en R+1
	logements en R+2

Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement

Les tracés graphiques (localisation, dimensions) sont données à titre indicatif

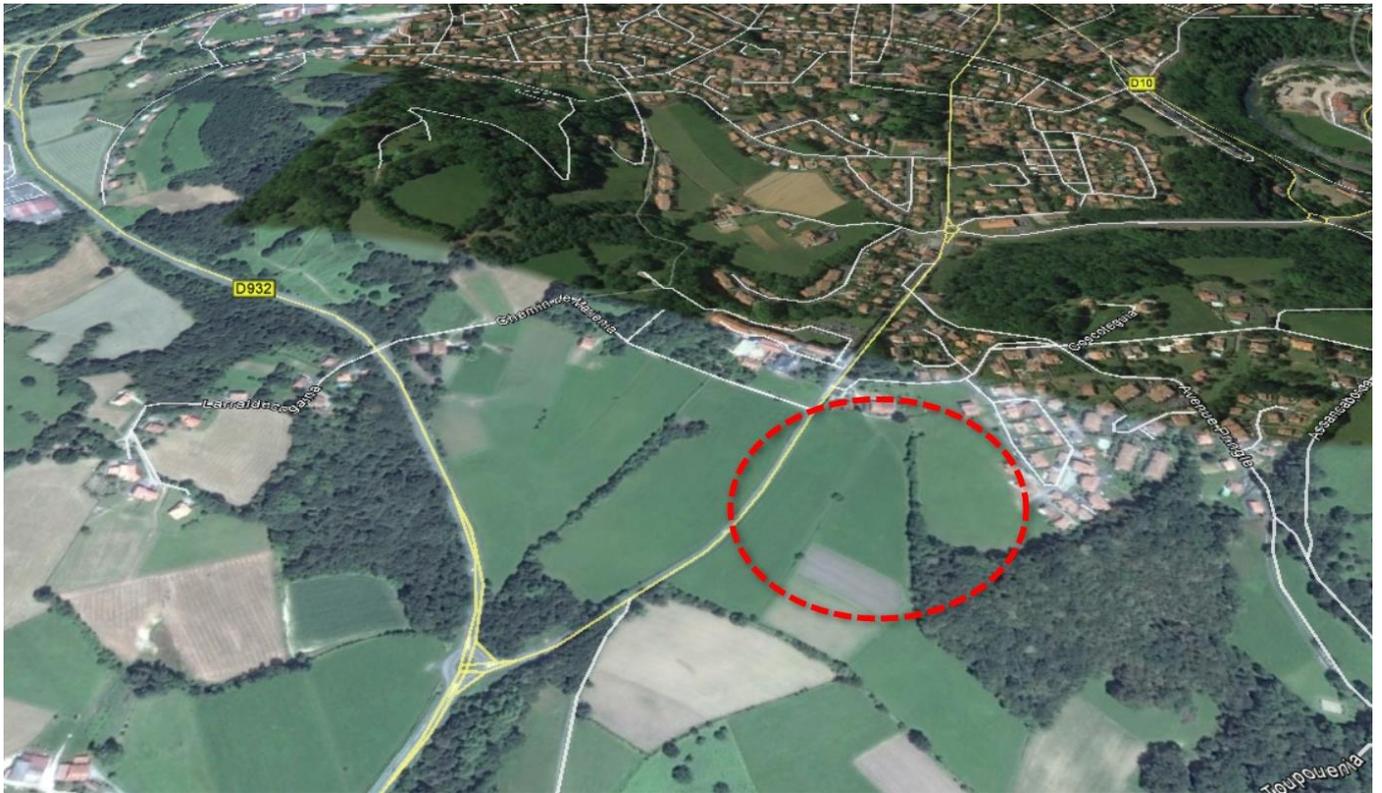
Superficie de la zone : 2ha25

L'orientation d'aménagement fixe les éléments à retenir dans l'urbanisation future de la zone à savoir :

- Une desserte interne qui évite les « cul de sac », mais assure une liaison fluide
- Une liaison douce pour les piétons vers le Sud, en lien avec les espaces de logements collectifs sur la partie Sud
- Une préférence pour des constructions en R+1 au Nord en face des maisons individuelles existantes et R+2 au Sud à proximité des collectifs existants de manière à respecter les gabarits existants
- Un raccordement à l'assainissement collectif
- Un bassin de rétention des eaux pluviales donné ici à titre indicatif quant à sa localisation qui sera à affiner au moment du projet

Le règlement de la zone 1AU stipule également que :

- **les unités foncières** devront avoir une **densité minimale de 20logt/ha et maximale de 30logts/ha** il est demandé de réaliser au minimum **40% de logement locatif social LLS**. Ces logements devront être principalement réalisés sous formes **de T3 et de T4**



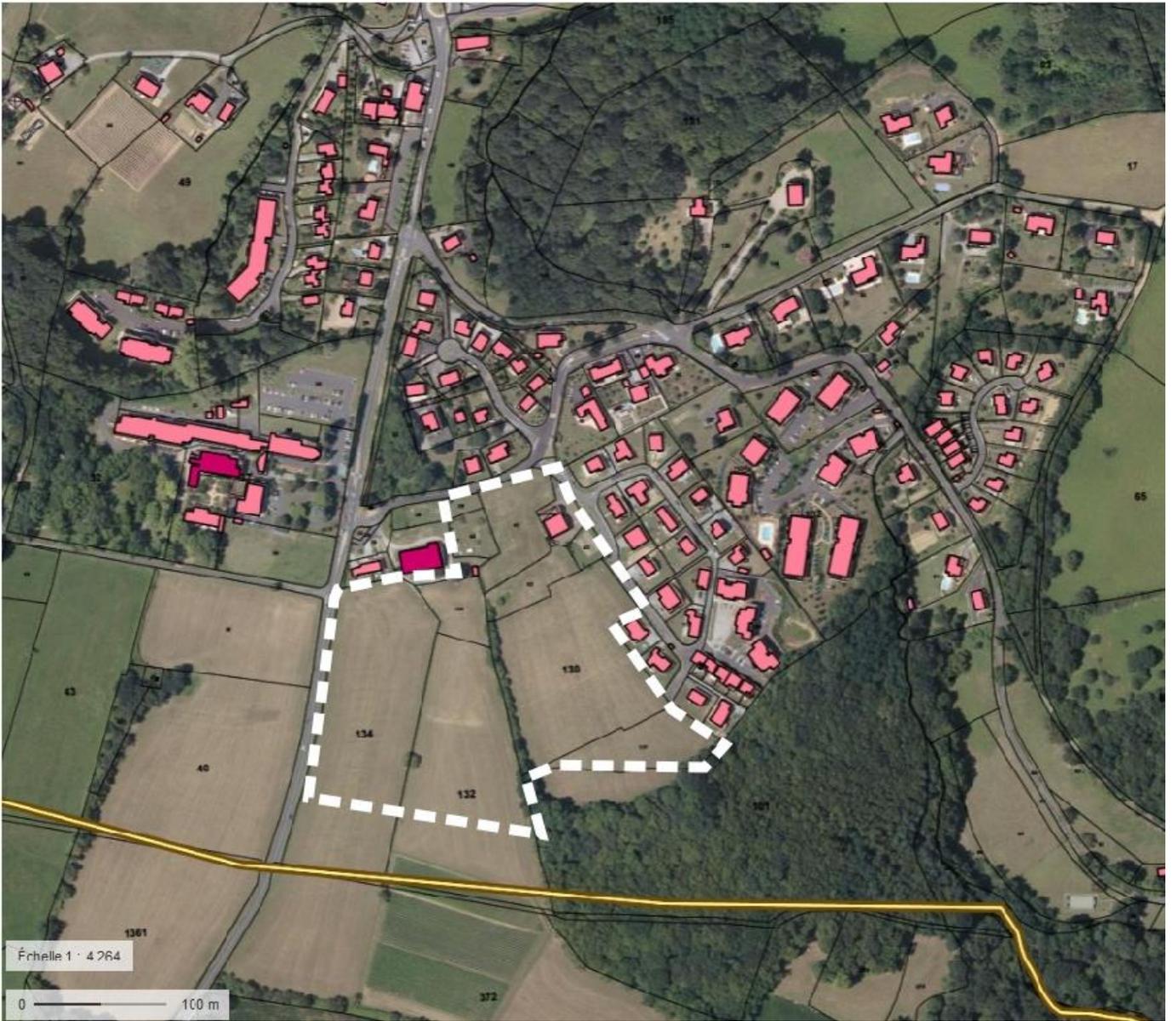
Situation du site sur photo Google Earth



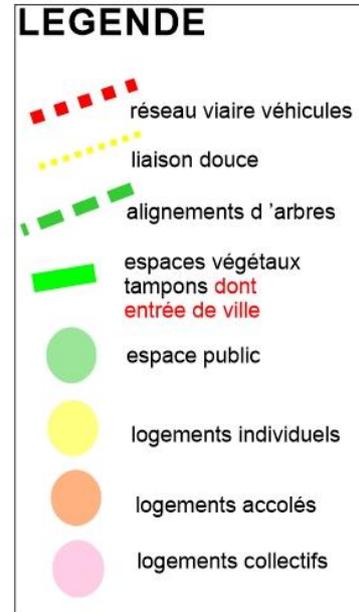
Vue du site (à droite) depuis la D918 vers Cambo centre



Vue du site (à gauche) depuis la D918 depuis Cambo centre



Profil altimétrique du site (source Geoportail3D)



Superficie de la zone :3ha28 (Ouest) et 2ha42 (Est)

Particularité de cette OAP qui est disposée sur deux zones AU distinctes, s'parées par une limites tracée Nord Sud.

L'orientation d'aménagement fixe les éléments à retenir dans l'urbanisation future de la zone à savoir :

- Une desserte interne qui évite les « cul de sac », mais assure une liaison fluide
- Des liaisons douces pour les piétons, en lien avec les espaces publics de l'opération et le réseau de voies du quartier que ce soit des voies automobiles aussi bien que des voies piétonnes existantes
- Créer une mixité de l'habitat : logements individuels, accolés, collectifs qui s'articulent autour d'espaces publics
- Un raccordement à l'assainissement collectif
- Un espace tampons constitué de végétaux sur le pourtour Ouest et Sud de l'opération, assurant l'accompagnement de la voirie principale et marquant la limite avec les espaces agricoles et la forêt
- Des arbres d'alignement permettant de structurer l'espace intérieur de l'opération en lien avec les principales voiries internes de desserte

Le règlement de la zone 1AU stipule également que :

- **les unités foncières** devront avoir une **densité minimale de 20logt/ha et maximale de 30logts/ha** il est demandé de réaliser au minimum **50% de logement locatif social LLS**. Ces logements devront être principalement réalisés sous formes **de T3 et de T4**

Secteur 4 : zone d'activité face à Itxassou

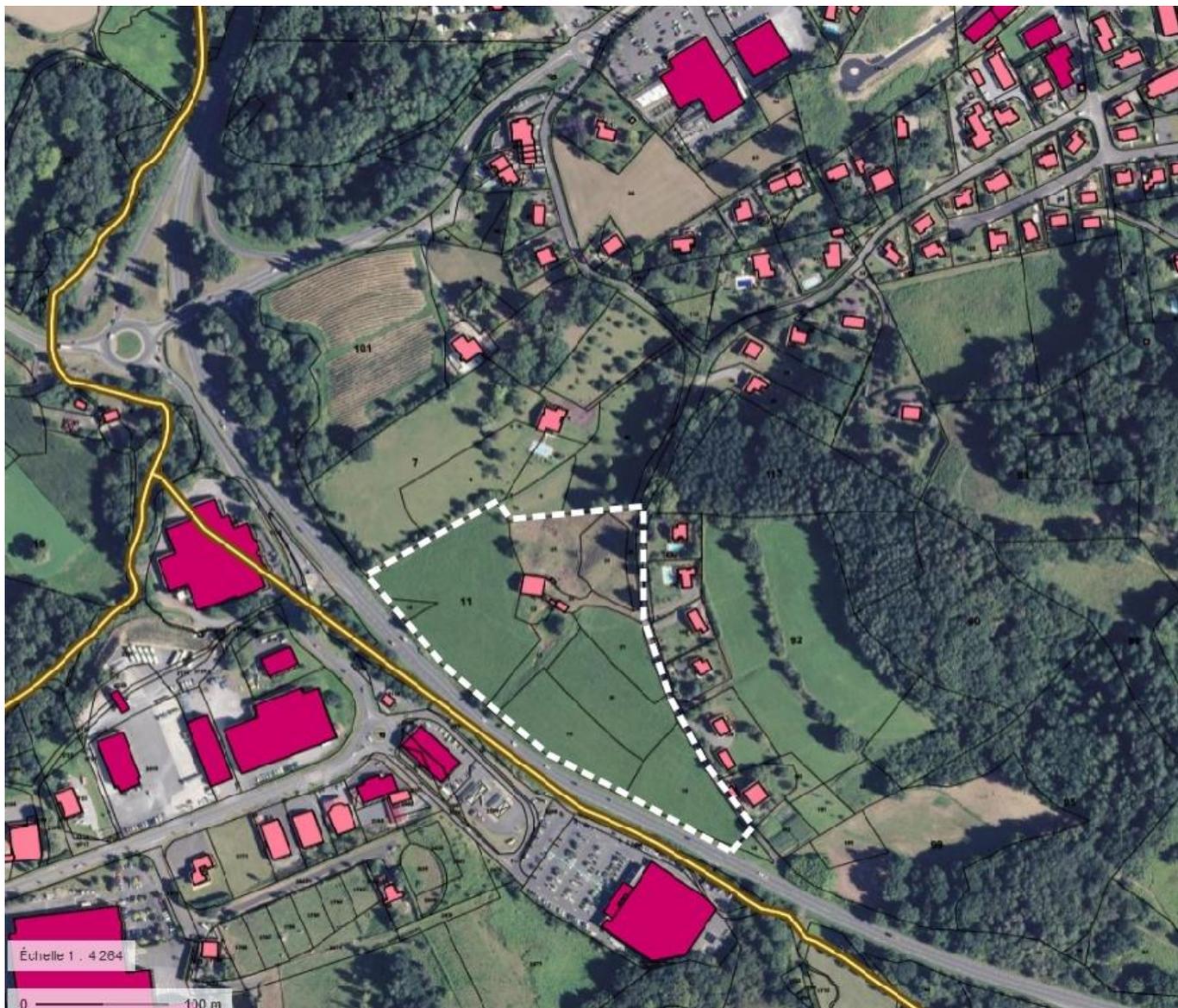


Situation du site sur photo Google Earth

Le terrain se situe sur l'axe principal de circulation de ce territoire entre l'agglomération BAB et l'intérieur, face à la zone d'activité existante sur Itxassou, au niveau de l'échangeur.



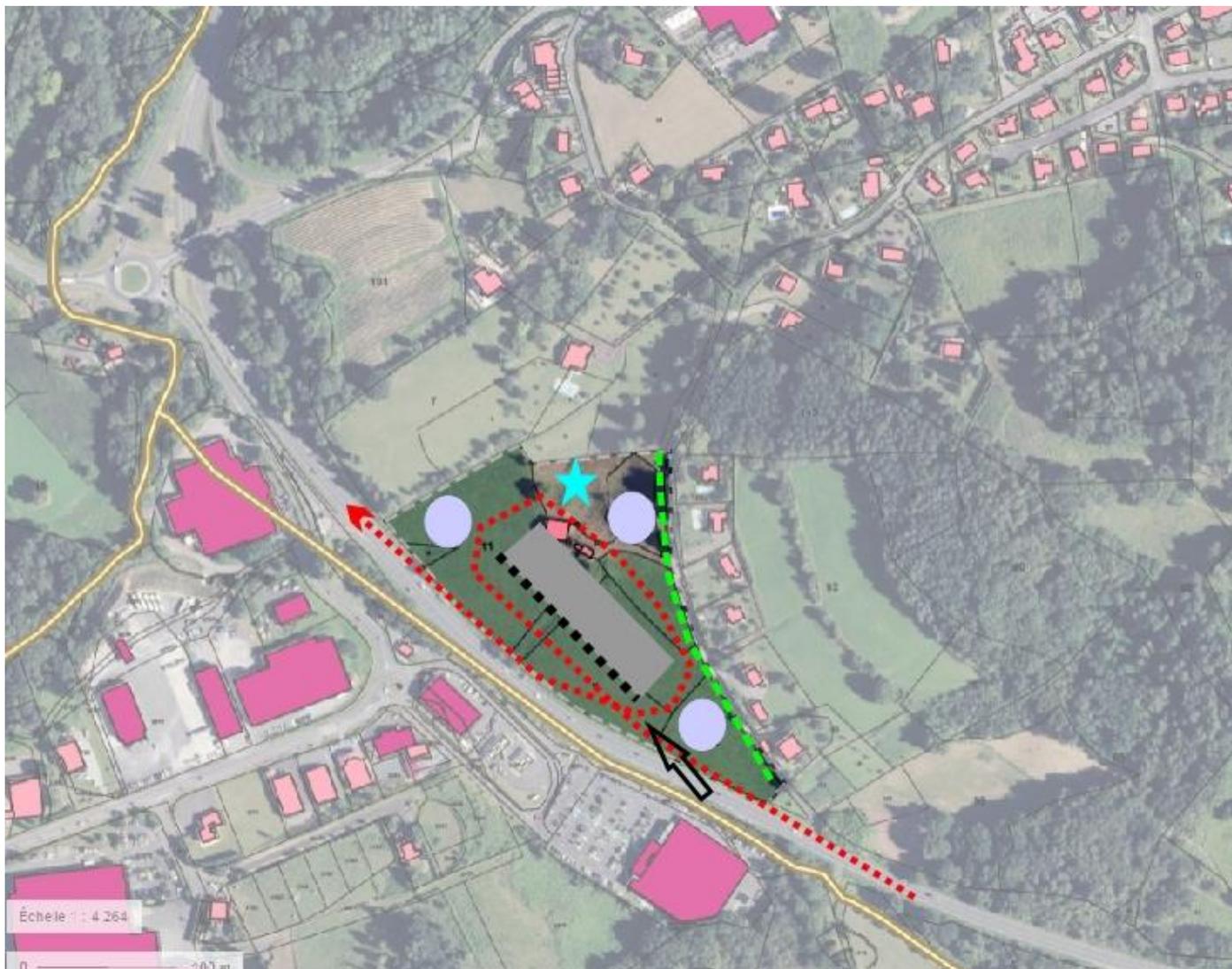
Profil altimétrique du site (source Geoportail3D)



Vue du site (à droite) depuis la D932 vers Bayonne



Vue du site (à gauche) depuis la D932 vers Saint Jean Pied de Port



LEGENDE

-  réseau viaire véhicules
-  liaison douce
-  espace végétal « tampon »
-  zone humide à préserver
-  zone d'implantation du bâti
-  façade « vitrine »
-  stationnement paysager
-  vue perspective



Superficie de la zone : 3ha33

Particularité de cette OAP qui est destiné à une zone d'activité économique

L'orientation d'aménagement fixe les éléments à retenir dans l'urbanisation future de la zone à savoir :

- Une desserte interne qui évite les « cul de sac », mais assure une liaison fluide avec un accès depuis et vers la D932 en évitant ainsi de circuler dans la zone bâtie attenante
- Une implantation du bâti homogène et regroupé de sorte à offrir une véritable vitrine depuis la voie principale, en particulier dans les vues perspectives pour mettre en valeur le bâti, implanté sur la partie médiane du terrain
- Une zone humide à préserver au Nord
- Un espace tampons constitué de végétaux sur le pourtour Nord Est de l'opération pour respecter un espace de transition avec les constructions d'habitations situées en face du site
- Des aires de stationnements paysagers réparties sur le site pour éviter un effet de masse