



# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme




# CAMBO-LES-BAINS

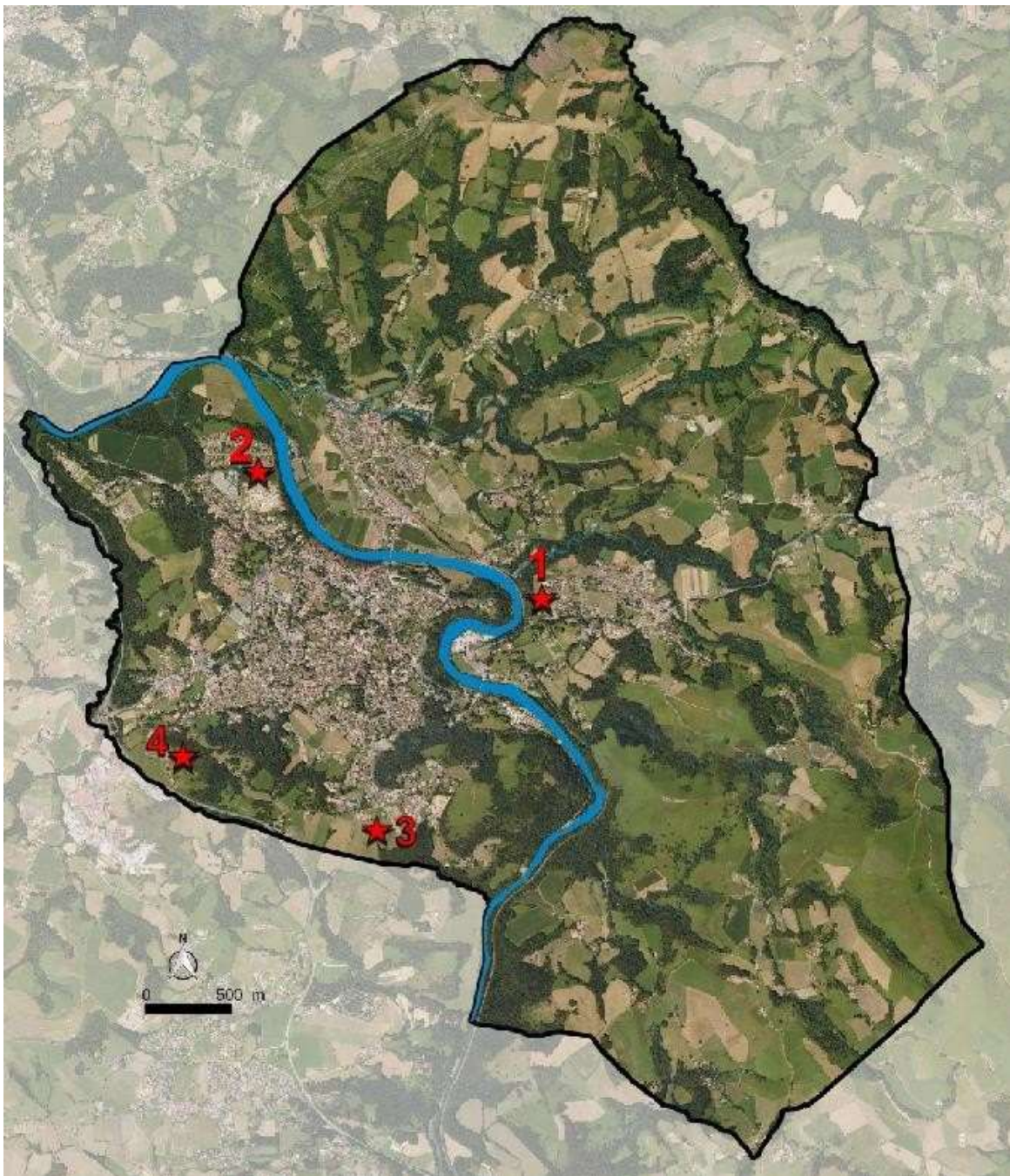
# 3

# 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	02/02/2019
				 <p>A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue</p>	
<b>Modification n°2</b> 06/12/2025					
					



*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

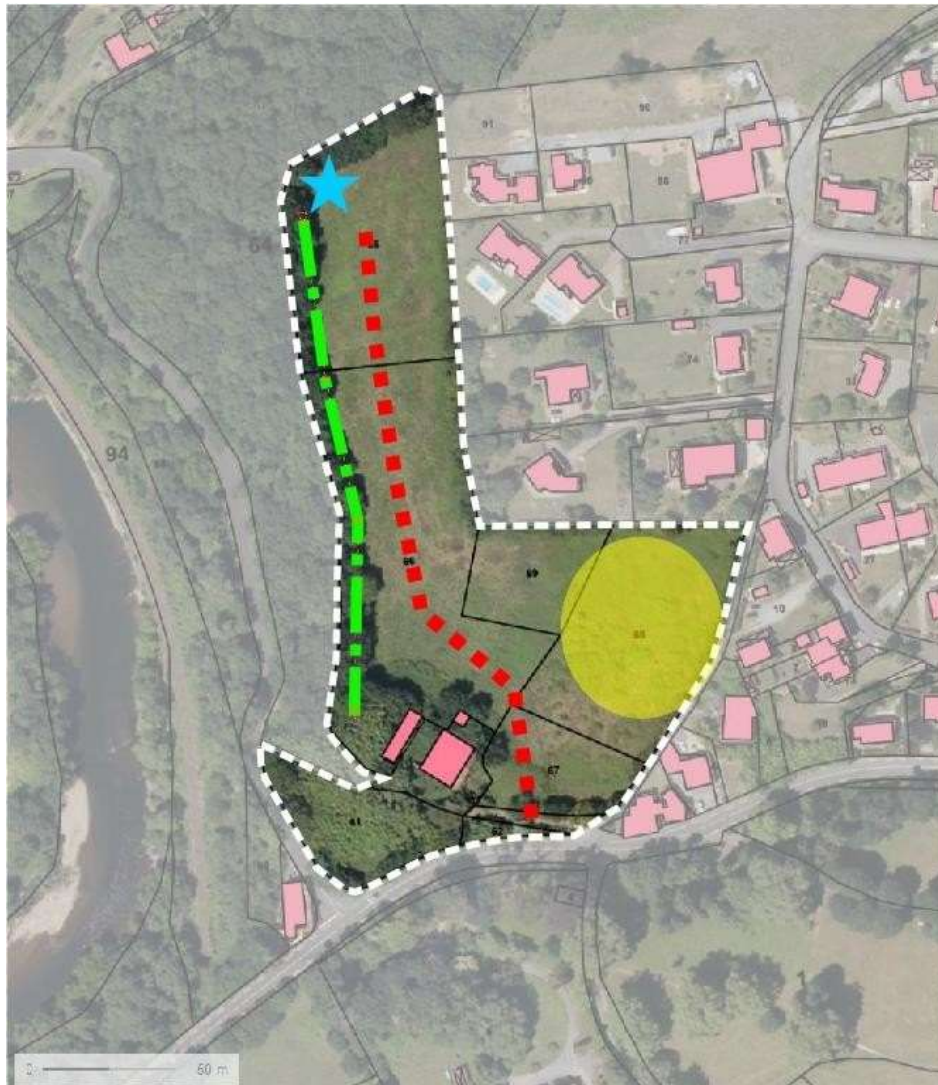
Secteur 2 ; Antchoberroa

Secteur 3 : entrée Sud en limite d'Itxassou

Secteur 4 : zone d'activité face à Itxassou

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





### 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, à partir 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 pavillonnaire 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 éparées pourront venir s'implanter le long de l'axe de circulation indicatif du plan de composition.

- **Les unités foncières** devront avoir une **densité minimale de 20logt/ha et maximale de 45logts/ha,**
- **Les logements aidés, tels que spécifié au règlement, 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).





*Situation du site sur photo Google Earth*

Le terrain se situe dans un secteur bâti avec au Nord des quartiers pavillonnaires et au Sud des collectifs et un espace bâti plus dense, en face du cimetière.

L'environnement est constitué d'une urbanisation relativement dense., qui se cale sur le méandre de la Nive vers l'Est.





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

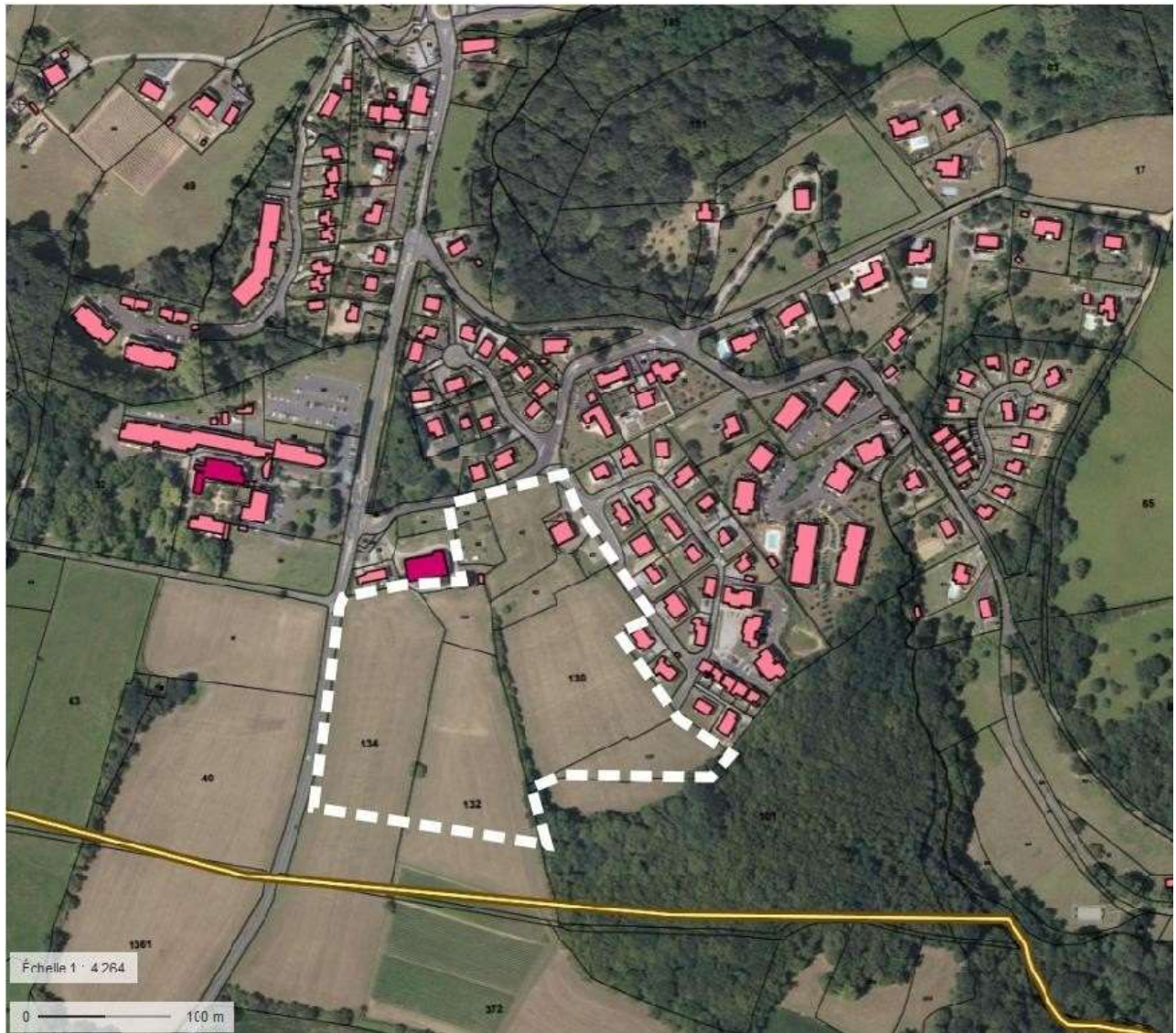
Les tracés graphiques (localisation, dimensions) sont donnés à titre indicatif

Superficie de la zone : 2ha25

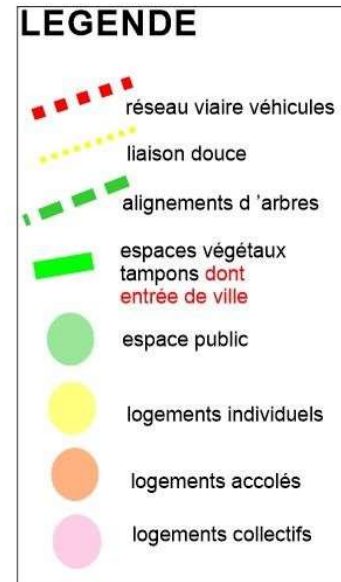
L'orientation d'aménagement fixe les éléments à retenir dans l'urbanisation future de la zone à savoir :

- 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.
- **Les unités foncières devront avoir une densité minimale de 20logt/ha et maximale de 45logts/ha,**
  - **Les logements aidés, tels que spécifié au règlement, devront être principalement réalisés sous formes de T3 et de T4.**





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.
- **Les unités foncières devront avoir une densité minimale de 20logt/ha et maximale de 45logts/ha,**
  - **Les logements aidés, tels que spécifié au règlement, devront être principalement réalisés sous formes de T3 et de T4.**

## Secteur 4 : zone d'activité face à Itxassou

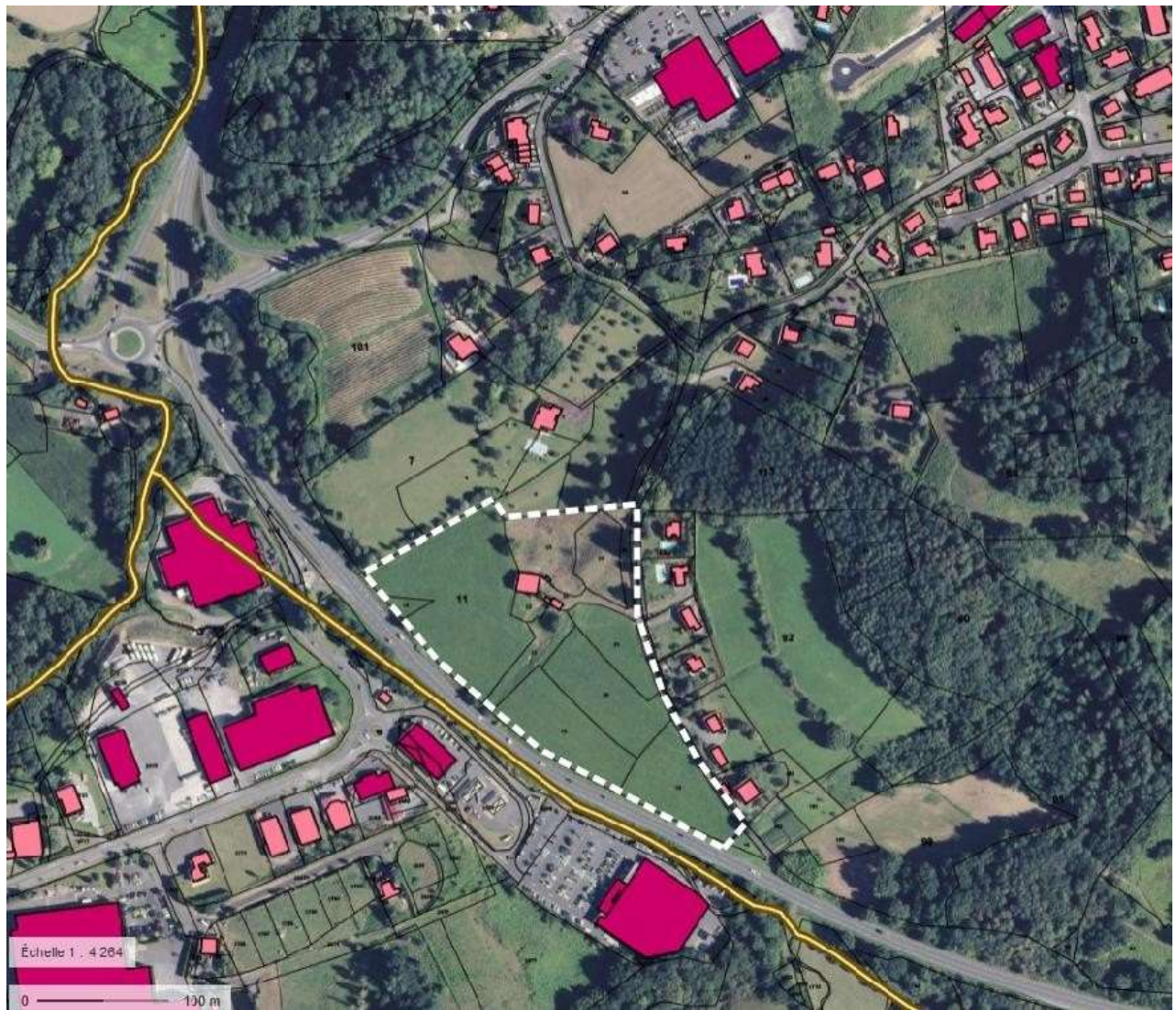


Situation du site sur photo Google Earth

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.



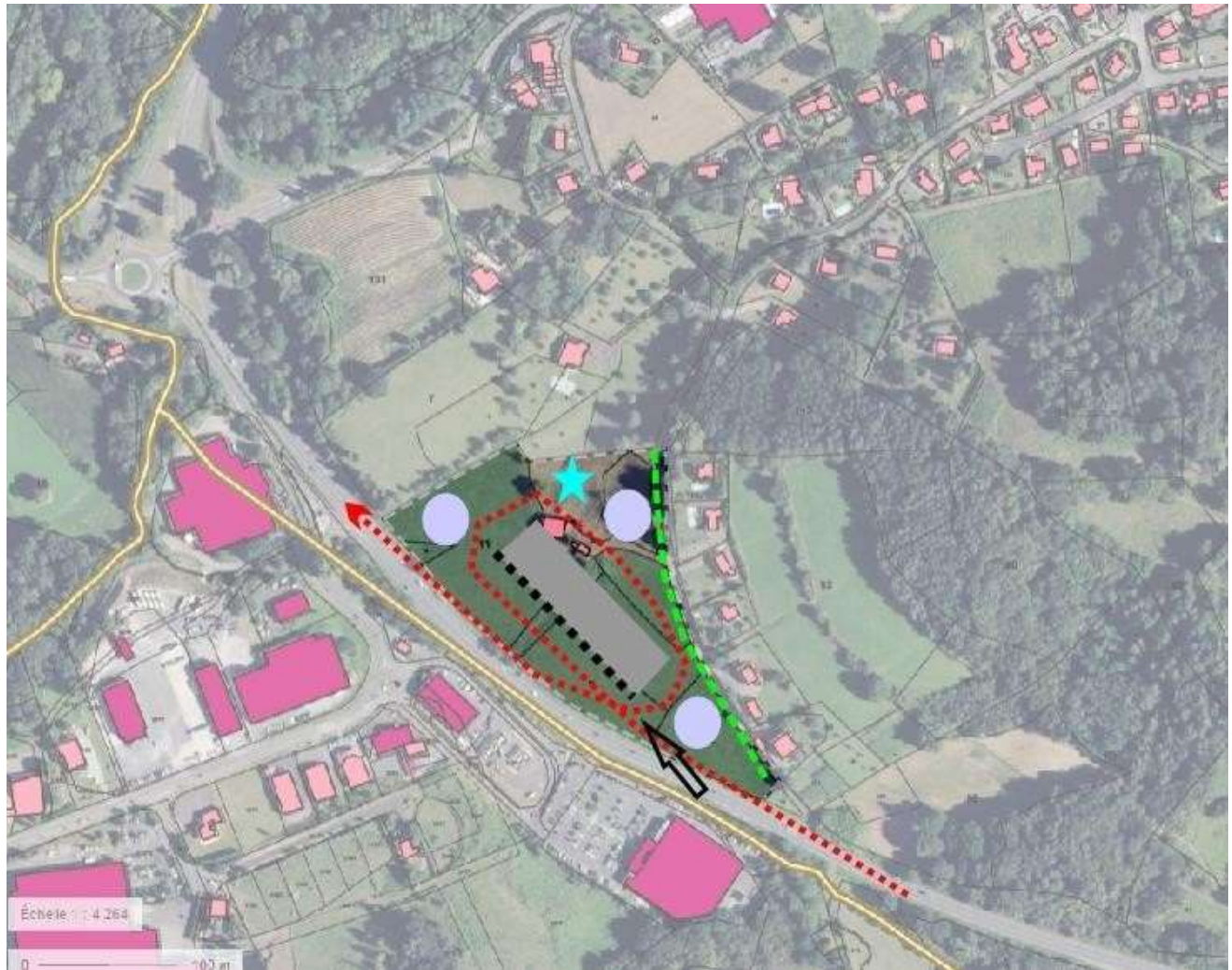
Profil altimétrique du site (source Geoportail3D)



*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.