



## **PLAN LOCAL D'URBANISME D'AINHOA**

**PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES *EN DEBAT***  
***DANS LE CONSEIL MUNICIPAL D'AINHOA ET EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DECEMBRE 2017***

**ARTELIA REGION SUD-OUEST**

**AGENCE DE PAU**

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE D'AINHOA**



## SOMMAIRE

|  |          |
|--|----------|
| <b>PREAMBULE</b>   | <b>1</b> |
| <b>AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC L'IDENTITE D'AINHOA</b>   | <b>2</b> |
| A. UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE  | 2        |
| B. UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE DE FAÇON A REpondRE AUX DIFFERENTS PARCOURS RESIDENTIELS DE LA POPULATION, EN COHERENCE AVEC LA POLITIQUE HABITAT DU PAYS BASQUE SUD | 3        |
| C. UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI RESPECTE LES FORMES URBAINES EXISTANTES ET LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE                                   | 3        |
| D. UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI PREND EN COMPTE LES CONTRAINTES EXISTANTES : PPRI, CAPACITE DES RESEAUX, EQUIPEMENTS  | 3        |
| E. UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI PREND EN COMPTE LES CONTRAINTES LIEES AUX DEPLACEMENTS  | 4        |
| <b>AXE 2 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATOUTS PAYSAGERS, PATRIMONIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX D'AINHOA</b>   | <b>5</b> |
| A. FAVORISER LA QUALITE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU BOURG   | 5        |
| B. MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION IDENTIFIEES   | 7        |
| C. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE  | 7        |
| <b>AXE 3 : POURSUIVRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE D'AINHOA</b>   | <b>8</b> |
| A. SOUTENIR LES ACTIVITES EXISTANTES ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES   | 8        |
| B. SOUTENIR L'ACTIVITE TOURISTIQUE   | 8        |
| C. MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE AGRICOLE   | 8        |

**PLAN LOCAL D'URBANISME D'AINHOA**

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES EN DEBAT DANS LE CONSEIL MUNICIPAL  
D'AINHOA ET EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DECEMBRE 2017

---

## PREAMBULE

**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il expose ainsi un projet politique à court et moyen terme, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire communal et aux outils mobilisables par la collectivité. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme définit les objectifs du PADD :

*« 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. »*

**Nota bene : le projet communal du PLU s'établit sur 7 ans, comme défini par le PADD (débatu fin 2017 pour une échéance à 2025). Il s'agit donc d'accueillir 70 à 75 habitants supplémentaires sur la période 2018-2025. La durée de l'instruction impliquant une approbation du PLU en 2020, cela conduit effectivement à décaler la période d'échéance du PLU à 2027.**

## AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC L'IDENTITE D'AINHOA

*Village typique du Pays Basque, site inscrit et classé aux « Plus Beaux Villages de France », la commune d'Ainhoa souhaite maintenir une certaine dynamique démographique tout en maîtrisant son urbanisation – de façon à préserver et mettre en valeur ses nombreuses qualités architecturales et paysagères - et en respectant les prescriptions du SCOT Sud Pays Basque avec lequel le PLU se doit d'être compatible.*

### A. UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

La commune souhaite se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle pour maintenir une dynamique sur son territoire tout en appliquant le principe de gestion économe des sols. Pour atteindre son objectif, elle prévoit ainsi d'organiser son développement –notamment en cohérence avec le SCOT - permettant à la commune d'accueillir 70 à 75 habitants supplémentaires d'ici 2025.

| Objectifs de développement de la commune d'ici 2025  |   |
|--|---|
| <i>Objectifs démographiques</i><br>70 à 75 habitants supplémentaires   | <i>Nombre de logements</i><br>+ 50 logements environ<br>(y compris le desserrement des ménages) |
| Répartition du potentiel de développement prévue   |   |
| <i>Potentiel en densification, opérations de renouvellement urbain et mobilisation de la vacance : 15 à 20 logements environ</i> |   |
| <i>Potentiel en extension urbaine : 30 à 35 logements environ</i>  |   |
| Objectif chiffré de modération de consommation d'espace à destination d'habitat et lutte contre l'étalement urbain               |   |
| <b>Consommation observée sur les dix dernières années :</b><br>3,49 ha consommés sur la période 2009-2018                        | <b>Consommation projetée dans le PLU :</b><br>3 hectares environ pour l'habitat                 |
| <b>Densité observée sur les dix dernières années :</b><br>6 logements/ha   | <b>Densité projetée dans le PLU :</b><br>12 logements/ha  |

Cela se traduit par :

- Un développement urbain principalement centré sur le bourg et Dantxaria,
- Une prise en compte des contraintes existantes sur le bourg et Dantxaria : PPRi, site inscrit, Monuments Historiques, protection des secteurs identifiés autour du village (classement « plus beaux villages de France »),
- La prise en compte de la topographie dans l'implantation des nouvelles zones à urbaniser,
- La mobilisation de logements vacants dans le village.

## **B. UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE DE FAÇON A REpondre AUX DIFFERENTS PARCOURS RESIDENTIELS DE LA POPULATION, EN COHERENCE AVEC LA POLITIQUE HABITAT DU PAYS BASQUE SUD**

Le développement urbain vers lequel souhaite tendre la commune vise l'émergence d'une offre complète de logements pour couvrir l'ensemble du parcours résidentiel sur son territoire. Elle prévoit ainsi de permettre le développement d'un habitat diversifié, adapté aux besoins de chacun tant dans les nouvelles opérations d'aménagements que dans le tissu urbain existant.

Cela se traduit par différentes formes urbaines (habitat individuel, habitat collectif) mais également par différentes typologie d'habitat : accession (dont sociale) à la propriété, locatif social, etc. La production de logements prend notamment en compte les objectifs de la politique habitat de 1 logement par an pour de l'accession sociale à la propriété et 1 logement par an pour du logement locatif social.

## **C. UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI RESPECTE LES FORMES URBAINES EXISTANTES ET LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE**

Les principales zones à urbaniser se situent sur les deux enveloppes urbaines de la commune : le village et Dantxaria.

Les nouvelles zones à urbaniser du village respectent l'alignement spécifique de part et d'autre de la rue principale ainsi que les zones de covisibilité centrées autour du noyau historique.

A Dantxaria, les nouvelles zones à urbaniser sont situées à l'entrée du quartier et visent à respecter la volumétrie et l'implantation du bâti historique.

## **D. UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI PREND EN COMPTE LES CONTRAINTES EXISTANTES : PPRI, CAPACITE DES RESEAUX, EQUIPEMENTS**

La commune d'Ainhoa vise à adapter l'accueil de population à l'offre d'équipements et de services (équipements scolaires, équipements de loisirs, équipement commercial), tout en prenant en compte les contraintes liées aux zones inondables (PPRi) et aux réseaux. Cela se traduit par les principales orientations suivantes :

- L'accueil de la population sera planifié dans le temps et dans l'espace en fonction de la capacité d'investissement de la commune en matière d'équipements de desserte sur le village et Dantxaria (assainissement, gestion des eaux pluviales, adduction en eau potable, voirie, etc.).
- Les principales contraintes à l'urbanisation sont prises en compte dans le développement urbain. Cela concerne notamment les zones inondables (PPRi) à Dantxaria, où les nouvelles zones à urbaniser ont été définies à l'écart des zones de risque. Ailleurs, la topographie est prise en compte dans les choix d'ouverture à l'urbanisation, de manière à

intégrer au mieux le bâti dans son environnement immédiat, et afin de limiter l'impact sur le ruissellement pluvial.

- La grande majorité des nouvelles zones à urbaniser se situe dans le village, à Dantxaria, ou à proximité immédiate, ce qui favorise le développement des réseaux de communication numérique et les réseaux d'énergie.
- Le développement urbain est réfléchi dans le village et Dantxaria afin de valoriser l'offre de loisirs et culturelle (fronton, etc.).

## **E. UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUI PREND EN COMPTE LES CONTRAINTES LIEES AUX DEPLACEMENTS**

La commune d'Ainhoa est desservie par un réseau de transport à la demande qui permet de rejoindre Saint-Pée-sur-Nivelle et Saint-Jean-de-Luz. Le recentrage des zones à urbaniser sur le village et Dantxaria permet aux futurs habitants de profiter de ce réseau de transport en commun.

Par ailleurs, le développement urbain vise à améliorer les déplacements et les accès dans le village et favoriser les modes actifs (piétons, cycles). L'implantation des zones à urbaniser est réfléchie de façon à favoriser les cheminements piétons et cycles entre ces nouvelles zones et le village (ou Dantxaria). L'implantation des zones à urbaniser propose également d'améliorer le maillage routier de façon à fluidifier le trafic dans le village.

## **AXE 2 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATOUTS PAYSAGERS, PATRIMONIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX D'AINHOA**

*Les caractéristiques paysagères et patrimoniales d'Ainhoa participent au cadre de vie de ses habitants mais également au rayonnement touristique de la commune. La préservation, la mise en valeur ou la restauration de ces caractéristiques constituent un axe majeur du développement urbain envisagé de la commune.*

### **A. FAVORISER LA QUALITE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU BOURG**

Il s'agit de maintenir les principales perspectives sur le village en protégeant les zones agricoles et naturelles situées en périphérie de ce dernier et en limitant fortement l'ouverture à l'urbanisation sur ces secteurs.

Les principales zones à urbaniser tiennent compte des atouts paysagers du village et notamment :

- De la topographie et des zones de covisibilité, notamment en direction et depuis l'église et la rue principale. Le village est implanté sur une zone de replat bien exposée, au cœur d'un paysage agricole ouvert. Les nouvelles zones à urbaniser respectent ce paysage ouvert en périphérie immédiate du village, de façon à maintenir intactes les zones de covisibilité principales.
- Des éléments de végétation qui habillent le village. Dans le village, les jardins situés à l'arrière des parcelles sont protégés.
- De l'orientation du bâti. Les maisons du village présentent une orientation des façades principales Est-Ouest. Cette orientation du bâti est imposée dans les nouvelles zones à urbaniser en périphérie immédiate du village.



## **B. MAINTENIR LES COUPURES D'URBANISATION IDENTIFIEES**

Le développement urbain vise à maintenir les deux principales coupures d'urbanisation identifiées autour du village :

- La coupure entre le village et le quartier Narkoremborda, à l'Est.
- La coupure entre le village et le quartier Amikueta, au Sud.

Le maintien de ces coupures d'urbanisation vise à respecter l'homogénéité du bourg historique, dans son implantation et sa forme urbaine.

## **C. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE**

La commune d'Ainhoa dispose d'un patrimoine naturel remarquable, qui se traduit notamment par la présence de sites Natura 2000 sur les principaux cours d'eau (zone spéciale de conservation « Nivelles ») et sur le massif du Mondarrain et de l'Artzamendi.

L'objectif est la préservation voire la remise en état de ces espaces naturels remarquables, notamment afin de maintenir les continuités écologiques sur le territoire communal et en lien avec les territoires limitrophes.

Cet objectif de préservation et de remise en état se traduit notamment par :

- Une ouverture à l'urbanisation à l'écart des sites Natura 2000.
- Une protection des espaces agricoles et naturels du territoire communal par une ouverture à l'urbanisation en périphérie immédiate des zones urbaines existantes (village, Dantxaria) et une consommation d'espace agricole limitée.
- Une cohérence entre le développement urbain projeté et la capacité des réseaux (STEP du village, STEP de Dantxaria) afin de limiter l'impact des nouvelles zones à urbaniser sur le milieu récepteur (principaux cours d'eau) ; la grande majorité des nouvelles zones à urbaniser est desservie par l'assainissement collectif.
- Pas de développement urbain dans les quartiers isolés et non desservis par l'assainissement.

## **AXE 3 : POURSUIVRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE D'AINHOA**

### **A. SOUTENIR LES ACTIVITES EXISTANTES ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES**

Le soutien aux activités existantes et l'accueil de nouvelles entreprises se traduit principalement par la poursuite de l'aménagement de la zone artisanale dans son enveloppe existante et par une multifonctionnalité des zones d'habitat en autorisant les activités artisanales et commerciales compatibles avec l'habitat dans le village et à Dantxaria.

### **B. SOUTENIR L'ACTIVITE TOURISTIQUE**

La commune souhaite favoriser l'activité touristique au travers des orientations suivantes :

- Favoriser le tourisme rural (chambres d'hôtes, gîtes, accueil à la ferme) et l'hébergement hôtelier. Ce type d'hébergement pourra être autorisé dans le bâti existant, en fonction des réseaux existants.
- Favoriser l'artisanat et le commerce, notamment dans la rue principale du village.
- Préserver et développer les sentiers de randonnée, en lien avec la préservation du cadre naturel et paysager de la commune.

### **C. MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE AGRICOLE**

La limitation de la consommation d'espace (axe 1 du PADD), notamment en limitant les zones à urbaniser autour du village, permet de préserver les espaces agricoles et limiter les conflits d'usage.

La commune souhaite également favoriser la diversification de l'activité agricole grâce au développement des gîtes, chambres d'hôtes, vente à la ferme.

