



# PLAN LOCAL D'URBANISME D'AINHOA

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**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>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>1. SECTEUR KARRIKA</b>	<b>4</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	4
1.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	6
1.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
<b>2. SECTEUR AMIKUETA</b>	<b>9</b>
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	9
2.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	10
2.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10
2.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	12
<b>3. SECTEUR DANTXARIA</b>	<b>13</b>
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	13
3.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	14
3.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	14
3.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	15
<b>4. ZONE ARTISANALE</b>	<b>16</b>
4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	16
4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	16

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'AINHOA

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

## INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une des pièces opposables du PLU, en cohérence avec le zonage et le règlement. Les OAP définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs stratégiques à structurer et aménager. Les OAP sont obligatoires pour toutes les zones à urbaniser 1AU. Ces orientations prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines, le maillage viaire, les cheminements piétons. Ces orientations permettent également une programmation des opérations dans le temps et dans l'espace.

Les OAP ont été élaborées afin de répondre aux orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU, à savoir :

- Assurer un développement urbain en cohérence avec l'identité d'Ainhoa,
- Préserver et mettre en valeur les atouts paysagers, patrimoniaux et environnementaux d'Ainhoa,
- Poursuivre et accompagner le développement économique, touristique et agricole d'Ainhoa.

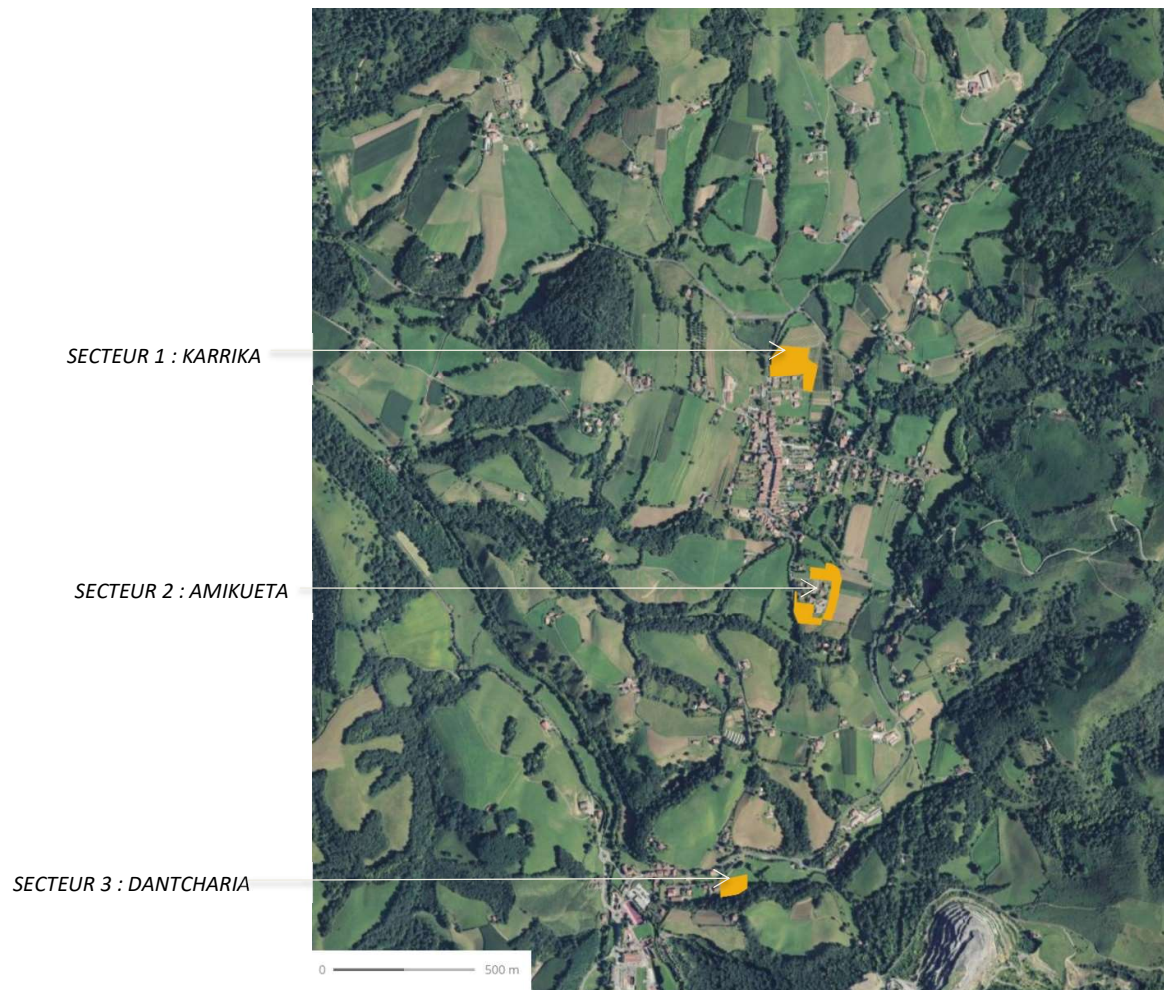
Trois orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour de l'habitat et des équipements :

- Secteur Karrika,
- Secteur Amikueta,
- Secteur Dantxaria.

Une orientation d'aménagement et de programmation est liée à l'aménagement de la zone artisanale au Sud de la commune.

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'AINHOA

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

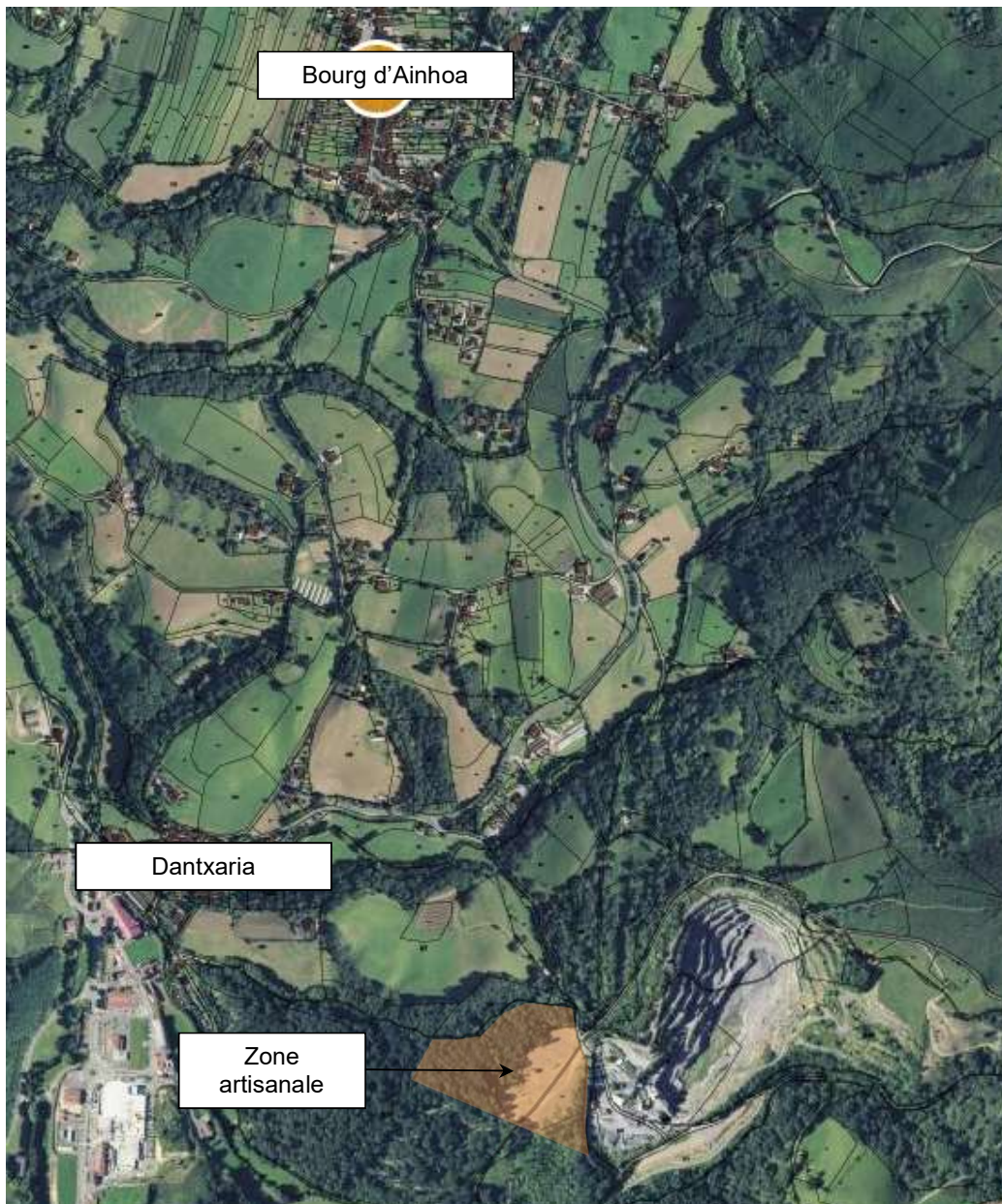


**Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP « habitat »**



# PLAN LOCAL D'URBANISME D'AINHOA

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**Fig. 2.** Localisation du secteur faisant l'objet d'une OAP « économie »

# 1. SECTEUR KARRIKA

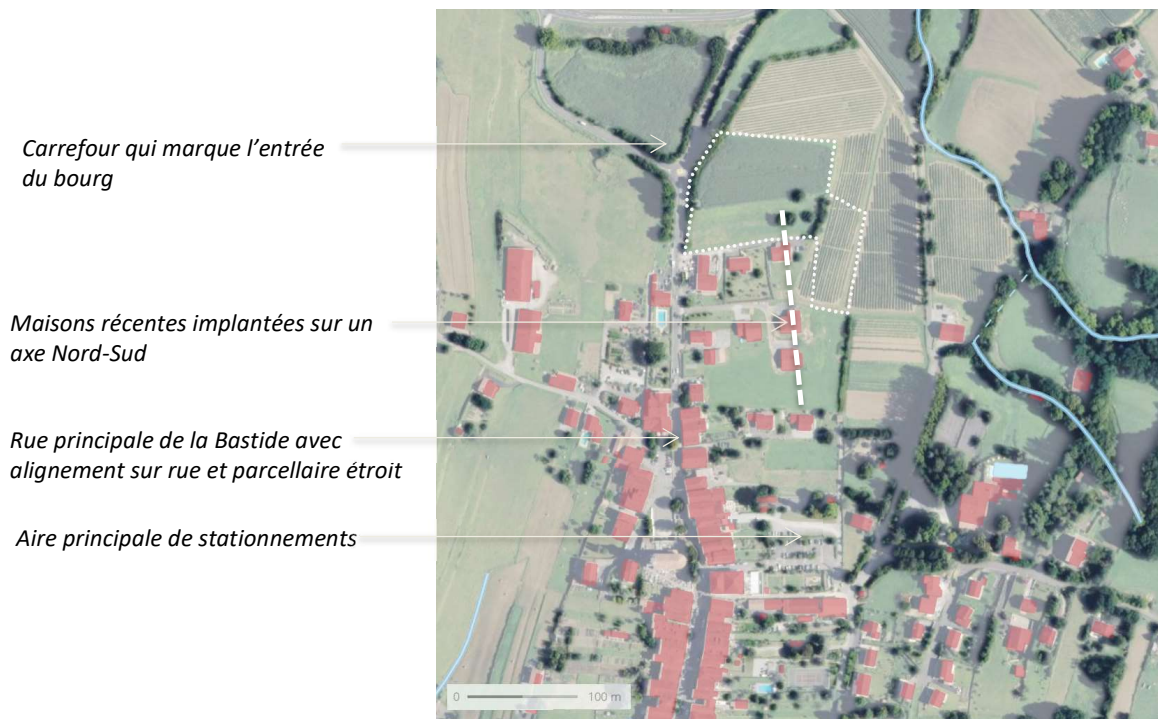
## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site constitue la frange Nord-Est de la bastide, à l'arrière de la RD20 qui traverse le bourg. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle, en amorce d'un prolongement vers le Nord.

L'enjeu majeur réside dans l'intégration paysagère de ce nouveau quartier, notamment dans sa confrontation avec la structure urbaine ancienne. Il s'agira de ne pas nuire à la lisibilité de la bastide.

Le deuxième enjeu concerne la forme urbaine, qui devra tenir compte des particularités du village-rue, notamment l'orientation des façades à l'Est, l'utilisation de volumes simples et la qualité architecturale.

Enfin, les perceptions aux abords de la bastide sont profondément rurales. Ce vocabulaire devra être prolongé dans les extensions urbaines, notamment dans la conception des clôtures.



**Fig. 3. Le site, en frange Nord-Est de la bastide**



## La frange Est de la bastide



*La vue sur la bastide est mise en valeur par un premier plan de prairies qui renforce le caractère rural (clôtures agricoles). La rupture de pente permet le maintien de la lisibilité de la forme urbaine ancienne.*



*L'implantation des maisons récentes, laisse passer les vues vers la bastide – les prairies semblent filer entre les maisons du fait de l'absence de clôture : les ambiances et la structure paysagère sont maintenues.*



*Les maisons sont orientées vers l'Est et présentent un volume simple avec pignon sur la façade principale. La présence d'un étage rappelle la volumétrie traditionnelle.*



*Le chemin d'accès le long d'une limite permet de garder un jardin à l'avant de la maison et maintient l'aspect de prairie.*



*A l'Est du chemin, le bâti rural est isolé au milieu des champs.*



*Le chemin s'interrompt et laisse place aux cultures. La vue s'ouvre vers le Nord.*



*Au Nord, on est sur le point haut et la sensibilité paysagère est importante par rapport aux vues lointaines.*

## **1.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

La composition générale du secteur s'établira autour d'une nouvelle voie Nord/Sud, accessible depuis le rond-point d'entrée du bourg (RD20). A plus long terme, elle pourra rejoindre le chemin existant venant de l'aire de stationnement existante (au Sud). En entrée Nord du bourg, une nouvelle aire de stationnement sera créée à proximité du rond-point sous la forme d'un parking paysager. Des liaisons douces permettront de relier cet équipement au centre bourg.

Le secteur sera composé de lots libres pour la construction de maisons individuelles et de bâti groupé le long de la RD20. La densité minimale sera d'environ 12 logements par hectare (hors voirie et espaces verts).

## **1.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Organisation urbaine du site**

Le développement urbain de cette zone devra participer à prolonger les caractères urbains du village. Dans ce but, une zone d'implantation du bâti est définie sur le schéma d'aménagement, axée parallèlement à la bastide.

Le long de la RD20, dans le but de prolonger le paysage urbain de la bastide, on retrouvera du bâti groupé, de type maison mitoyennes, accessible depuis une voie interne, afin de conserver le talus et la lisière végétale. Une zone d'implantation du bâti est définie sur le schéma d'aménagement, avec obligation d'alignement dans le prolongement du bâti existant.

On veillera aussi à respecter les principes suivants :

- Volumes simples, sur plan rectangulaire, avec orientation du pignon à l'Est,
- Privilégier des constructions en R+1,
- Implanter des clôtures légères (ou absence de clôture) de manière à préserver les vues vers le paysage agricole.

### **Le traitement des voies et les liaisons douces**

Afin de maintenir une ambiance champêtre, la chaussée devra présenter une largeur modérée (environ 5m), avec des bas-côtés enherbés. Des arbres d'essences locales pourront agrémenter et ombrager les circulations, sans pour autant créer d'alignement trop régulier.

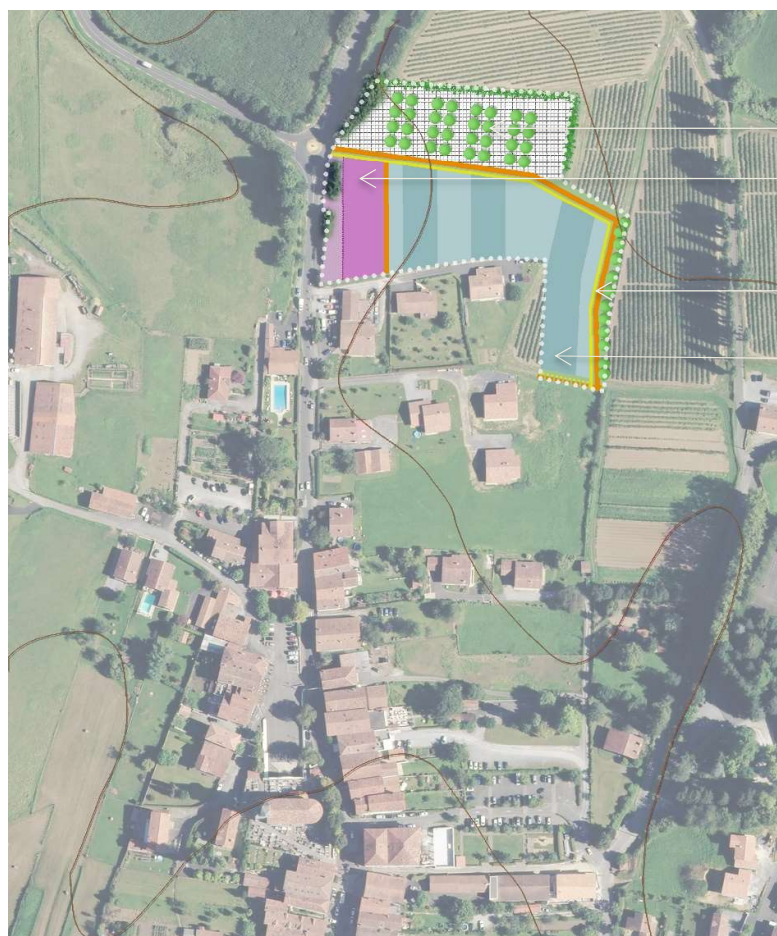
Une circulation douce sera intégrée reliant le quartier au centre-bourg.

### **Le maintien de la structure paysagère du site**

Les clôtures agricoles de type grillage à moutons ou maille galva rectangulaire, fixé sur des piquets d'acacias seront privilégiées afin d'assurer la transparence vers la bastide et le paysage rural.

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'AINHOA

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



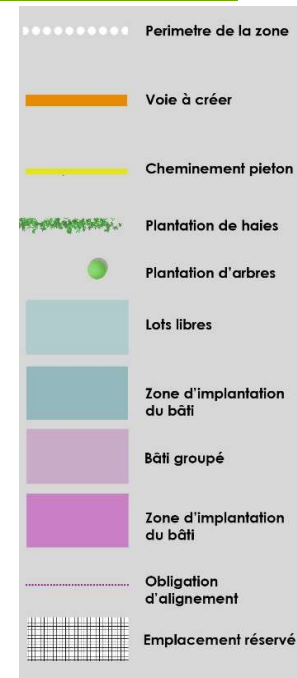
Emplacement réservé / parking paysagé

Bâti groupé avec obligation d'alignement

Mise en place d'une voie : importance du traitement champêtre de la rue afin de ne pas concurrencer la silhouette ancienne - cheminement doux

Lots libres pour constructions de maisons individuelles

- Bande d'implantation du bâti
- Orientation du pignon à l'Est
- Privilégier des volumes en R+1
- Espace libre avec clôture de type agricole



**Fig. 1. Schéma d'aménagement du secteur Karrika**





**Fig. 4. Exemple d'implantation du bâti sur le secteur Karrika**

## 2. SECTEUR AMIKUETA

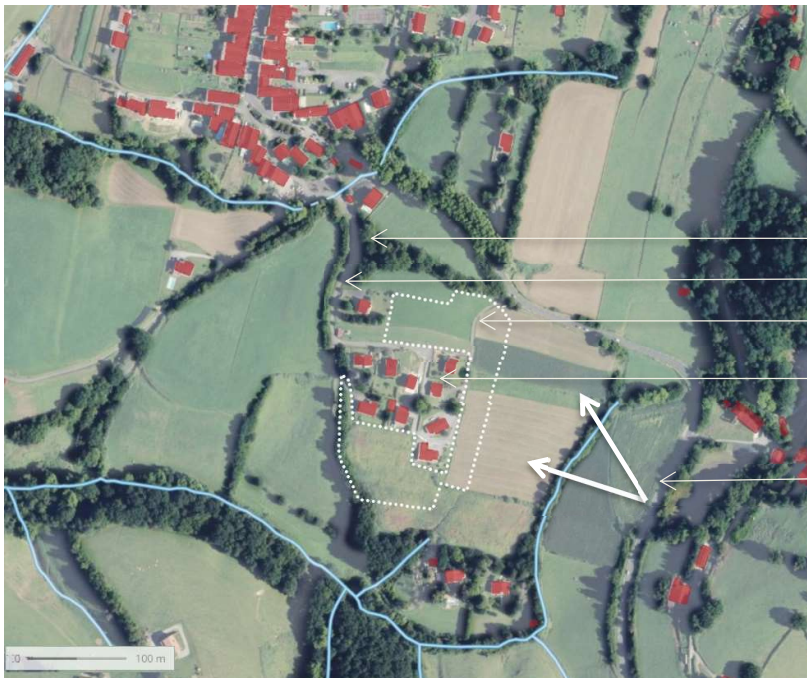
### 2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site, localisé au Sud du bourg, s'implante autour de constructions existantes, relativement récentes, séparées de la bastide par le talweg et le ruisseau. Cette coupure naturelle est intéressante car elle préserve les limites du bourg ancien.

Le quartier Amikueta s'implante sur un point haut, générant des covisibilités avec la bastide et avec la RD20, en amont de l'entrée Sud du village. La présence d'une structure bocagère permet de filtrer les vues entre le bourg et le quartier ; sa conservation devra être assurée. En entrée de bourg, un versant en glacis participe à la qualité de la perception paysagère du quartier. Ce caractère ouvert devra être maintenu et la limite entre l'espace urbanisé et agricole devra être soignée.

Le site est accessible depuis la rue du quartier Amikueta, bordée de végétation à conserver. Un chemin dessert les maisons à l'Est, accessible depuis la RD20.

En complément de la conservation des structures végétales, l'enjeu d'aménagement de ce secteur repose sur l'intégration des constructions dans le paysage du versant ; à l'image des maisons existantes, l'implantation de bâti au volume simple, au pignon orienté à l'Est, permettra de prolonger les caractères existants.



*Des structures plantées qui permettent d'intégrer le quartier dans le paysage*

*Route du quartier Amikueta*

*Chemin existant à l'Est*

*Des maisons orientées à l'Est, groupées et relativement bien intégrées*

*La vue depuis la RD20 est très ouverte, le glacis en prairie participe à la mise en valeur du quartier*

**Fig. 5. Le quartier Amikueta dans son environnement**





*Vue depuis la RD20, sur le quartier Amikueta*

## **2.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'objectif est de conforter ce quartier existant, tout en limitant les covisibilités avec la bastide. Dans cet objectif, les structures plantées seront conservées et repérées dans le PLU en tant qu'élément de paysage identifié.

Afin de s'insérer au mieux dans le paysage et de proposer une densité minimale voisine de 12 logements par hectare (hors voirie et espaces verts), on privilégiera l'implantation de bâtiments groupés, dont les volumes rappelleront ceux du bâti rural.

## **2.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Organisation urbaine du site, accès et desserte interne**

Le quartier sera desservi par la route du quartier Amikueta et par le chemin Amikueta. Ce dernier pourra être prolongé vers le Sud.

Le développement urbain de cette zone devra participer à prolonger les caractères du quartier. On veillera ainsi à respecter les principes suivants :

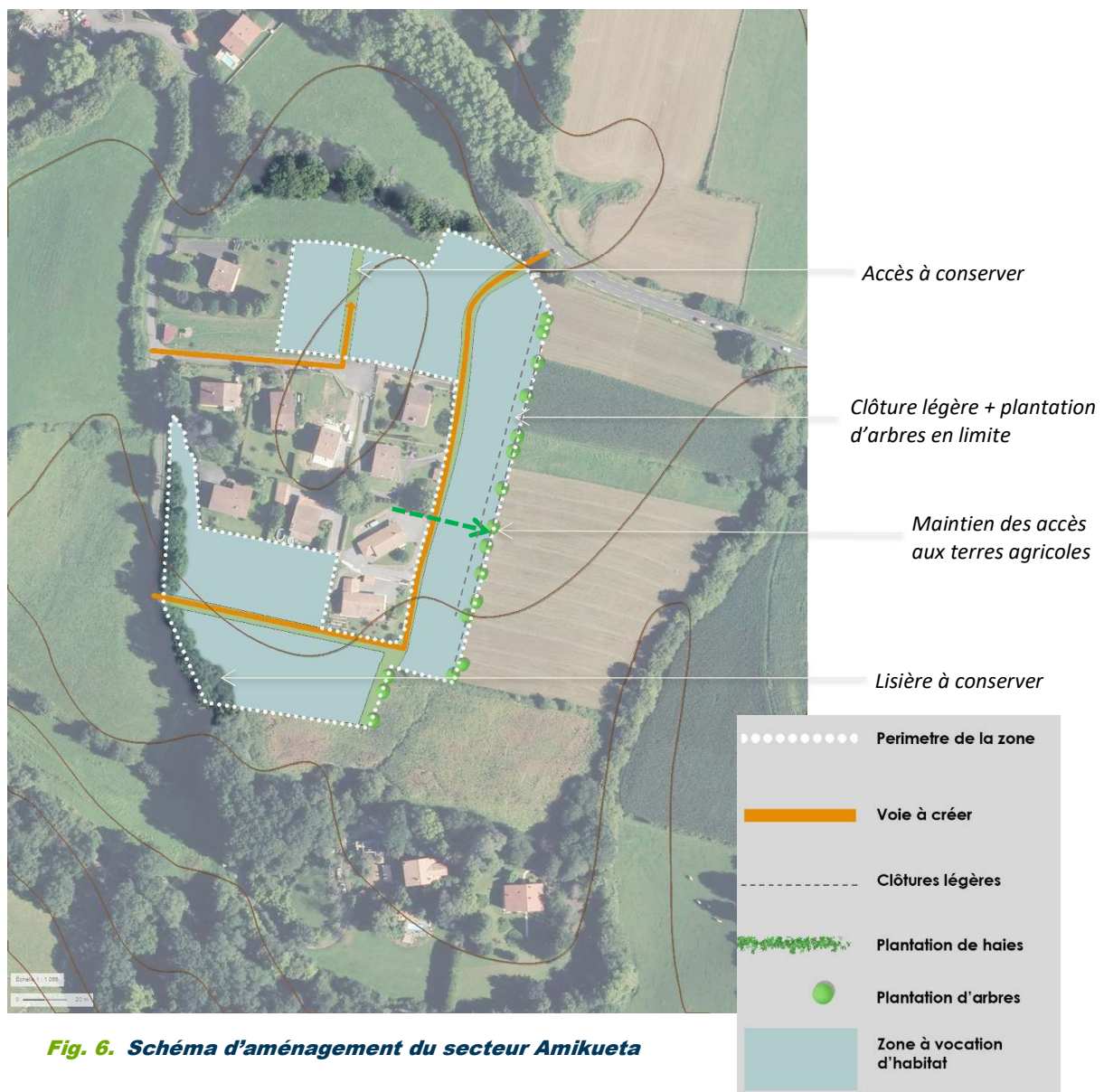
- Implantation de bâti au volume simple avec pignon orienté à l'Est,
- Implantation de clôtures légères sur la frange Est du secteur, de manière à préserver la vue depuis la RD20.

**Le maintien de la structure paysagère du site**

L'insertion paysagère du quartier sera assurée par le maintien des boisements existants et par la mise en œuvre d'une clôture légère en lisière Est (clôtures agricoles de type grillage à moutons ou maille galvanisée rectangulaire, fixé sur des piquets d'acacias). Cette clôture sera agrémentée d'arbres d'essences locales en limite Est, sans alignement régulier.

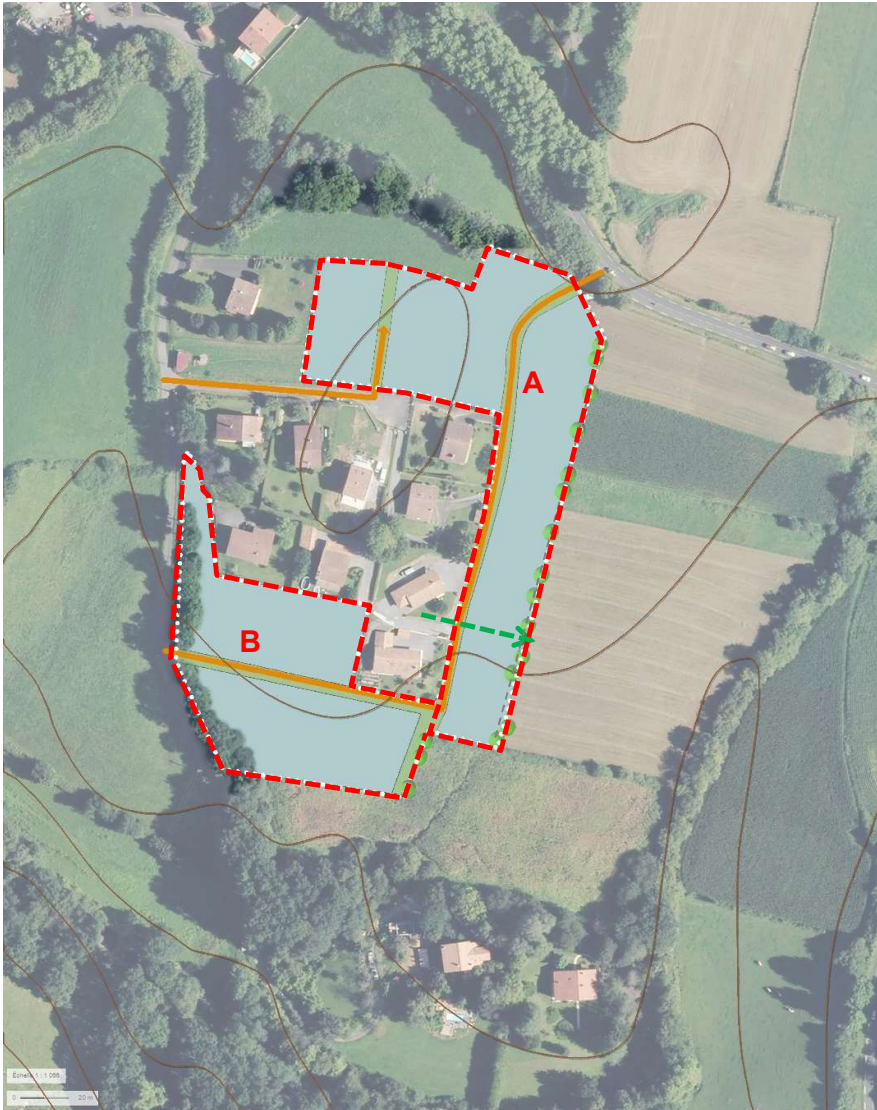
**Maintien des accès aux terres agricoles**

Un maintien des accès aux terres agricoles situées à l'Est du secteur aménagé sera assuré par la conservation ou la création d'un chemin d'accès entre les habitations depuis le haut, comme figuré sur le schéma (flèche verte). La localisation précise du chemin n'est pas imposée.



## 2.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque zone à urbaniser (A, B selon le schéma ci-après) sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque secteur. La chronologie d'aménagement entre les deux secteurs A, B n'est pas imposée. Chaque zone pourra être aménagée en une ou plusieurs tranches.



**Fig. 7. Schéma illustrant les modalités d'ouverture à l'urbanisation du secteur Amikueta**



## 3. SECTEUR DANTXARIA

### 3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site, localisé à l'extrême Sud de la commune, s'implante au sein du quartier frontalier de Dantxaria. Il est légèrement en surplomb de la RD20 et d'un affluent de la Nivelles. Les cours d'eau ont donné lieu au classement en zone inondable (PPRI) d'une partie de ce secteur.

Un boisement occupe la pente Sud de ce petit vallon, soulignant le relief encaissé.

Le quartier Dantxaria est composé de maisons de taille importante, à étages, à l'image du bourg, implantées le long de la rue et sur les premières hauteurs. Sur la rive gauche du cours d'eau, plusieurs constructions sont adossées au boisement, dont un hôtel, desservies par une contre-allée.



**Fig. 8. Le secteur, au sein du quartier Dantxaria**



*Des constructions aux volumes importants, étagées dans la pente, orientées sur les rues, en retrait des voies*

### **3.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

La zone à urbaniser vient prolonger les constructions de la rive gauche, adossées au boisement, à l'écart de la partie inondable.

A l'image du quartier, on recherchera une certaine densité, en proposant l'implantation d'un bâtiment au volume proche des maisons de bourg. On retrouvera ainsi :

- Une zone de logements intermédiaires, de type maison urbaine à étage, composée d'appartements : 2 à 4 logements,
- Une zone de lots libres : 2 à 4 logements.

### **3.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Organisation urbaine du site, accès et desserte interne**

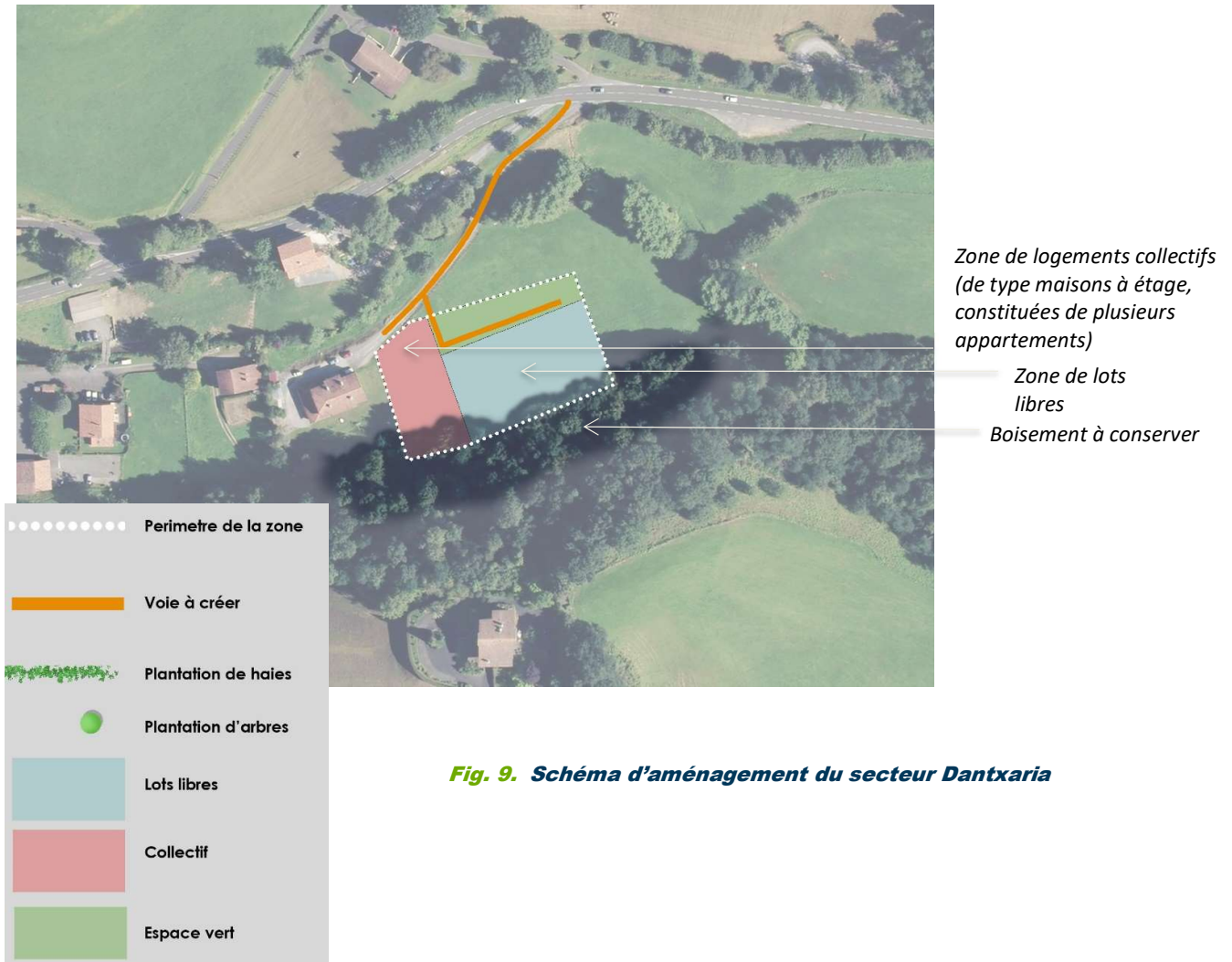
Le site sera desservi par la création d'une voie depuis le chemin d'accès à la maison existante. Son aménagement devra prolonger l'ambiance champêtre du site (voie étroite, bas-côtés plantés).

Le développement urbain de cette zone devra participer à prolonger les caractères du quartier. Dans cette optique, les constructions s'implanteront sur la partie haute, adossées au boisement. Elles seront constituées de volumes simples, implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'axe du vallon.

#### **Le maintien de la structure paysagère du site**

Le boisement situé en limite Sud du secteur devra être conservé.





**Fig. 9. Schéma d'aménagement du secteur Dantxaria**

### 3.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une seule **opération d'aménagement d'ensemble** de façon pour assurer une cohérence du développement urbain en lien avec le bâti existant.

## 4. ZONE ARTISANALE

### 4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

La zone artisanale se situe au Sud du territoire communal, à proximité de Dantxaria.

L'accès au site se fait par le chemin qui relie la RD20 à la carrière.

La zone artisanale est en cours d'aménagement.

### 4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'accès principal se fait depuis la voie communale dite de la forêt puis par une voie principale de desserte d'orientation Nord-Est Sud-Ouest.



**Fig. 10.** Accès principal à la zone artisanale



**Fig. 11. La voie de desserte interne à la zone artisanale**

L'aménagement de la zone artisanale prévoit une dizaine de lots à destination principale artisanale.

L'implantation du bâti se fera en respectant les principales courbes de niveaux.

Le traitement paysager de la zone assurera une végétalisation importante du site afin d'assurer l'insertion des bâtiments au sein de cet espace boisé.

L'aménagement de la zone favorisera l'infiltration des eaux à la parcelle, au sein des lots ou dans les espaces publics.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les stationnements seront aménagés principalement sous la forme de parkings drainants.

L'intégration paysagère et environnementale sera assurée par le maintien de la végétation existante sur les lisières. Des plantations d'arbres d'essences locales accompagneront les voiries et les espaces communs. On privilégiera des bas-côtés enherbés, la création de fossés, la mise en œuvre de bordures basses et les clôtures légères afin de limiter les références urbaines, au profit d'une image champêtre.