

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **CARACTERE DE LA ZONE A**

*La zone A concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.*

En zone A sont distingués des secteurs du fait de vocations différentes :

- **secteur At** correspondant aux espaces à vocation touristique
- **secteurs Ap** correspondant aux espaces paysagers majeurs à vocation agricole sur lesquels la constructibilité est limitée.
- **secteur As** relatif au site classé de la Rhune

**indice « i » secteur inondable du PPRI :** sont interdites les occupations et utilisations visées dans le PPRI de la Nivelle

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Les constructions, à destination de :

- **habitation**, exceptée celle définie à l'article A2 (sous forme d'extension ~~ou d'annexe~~)
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux**
- **commerce** excepté celui défini à l'article A2
- **artisanat** excepté sous forme d'extension de l'existant tel que défini à l'article A2
- **industrie**
- **entrepôt**

**autres occupations :**

- **les carrières,**
- **les terrains de camping, ou de caravaning, les habitations légères de loisir (HLL)**
- **le stationnement des caravanes pratiqué isolement**
- **les dépôts de véhicules et de matériaux inertes**

Dans toute la zone A et ses secteurs, l'installation de centrales de production d'électricité photovoltaïque et d'éolienne est proscrite.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° ou L145.3.II du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou installation, y compris celles à usage agricole est interdite sauf celles qui sont *nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs*.

Les édifices identifiés au titre de ces mêmes articles, sont soumis à permis de démolir

En **secteur inondable** (*emprise du PPRI repérée par une trame sur le plan de zonage*) sont interdites les occupations et utilisations visées dans le PPRI de la Nivelle

**En secteurs At, Ap et As** seules sont autorisées les constructions indiquées au paragraphe A2

## ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone ainsi que les servitudes indiquées sur le plan (document 6-1-A) et dans les annexes (document 6) :

Seules les **constructions** citées ci-après sont autorisées dans les conditions indiquées.

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs At, Ap et As (Site classé de la Rhune) et à l'exception des périmètres et éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme , :**

- **Les bâtiments et installations nécessaires et liés à la production agricole**, à sa transformation et sa vente,
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs**, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- **Les constructions à usage d'habitation** nécessaires à l'activité agricole sous réserve de la nécessité justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation
- Les **installations et constructions nécessaires à la diversification** des activités agricoles, à l'accueil à la ferme (gîtes, vente à la ferme) sous condition d'utilisation des bâtiments du corps de ferme existants à la date de l'approbation du PLU et de leur extension

- **Dans l'ensemble de la zone y compris dans les secteurs At, Ap et As**

**Les constructions existantes** peuvent faire l'objet d'une **adaptation, d'extension limitée ou d'une réfection** conformément à l'article L145-3 CU (Loi Montagne) :

- **l'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU est définie comme suit :**

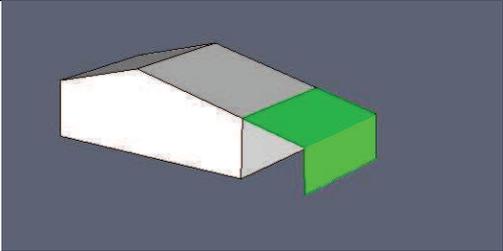
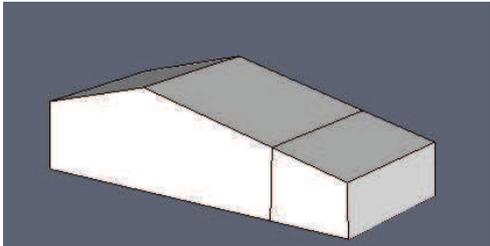
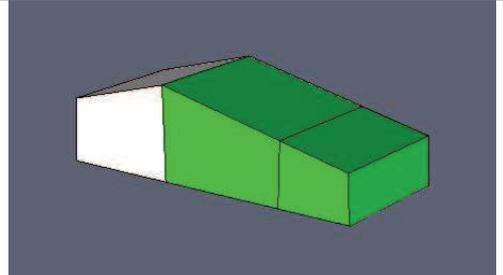
Habitation existante	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation
	
<p>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</p>	
	<p>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</p>
<p>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</p>	

Illustration de la règle concernant **l'adaptation** à titre indicatif

- **Les extensions** sont limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> si l'emprise au sol existante dudit bâtiment est inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>, à 25% de l'emprise au sol existante si cette emprise au sol est supérieure à 200m<sup>2</sup>.  
Les extensions des bâtiments d'activité (artisanat) existants sont limitées à une emprise au sol de 100m<sup>2</sup>.

**Dans les secteurs spécifiques :**

- En **secteur inondable** (emprise du PPRI indice « I ») les constructions et aménagements à usage agricole autorisés par le PPRI de la Nivelles
- En **secteurs At**, les constructions et installations de service public ou d'équipements collectifs destinées au développement des sites touristiques en milieu naturel

Pour les éléments et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° ou L145.3.II du Code de l'Urbanisme tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° ou L145.3.II du Code de l'Urbanisme :** toute nouvelle construction ou installation, y compris celles à usage agricole est interdite. Les édifices identifiés au titre de ces mêmes articles, ne peuvent qu'être restaurés dans le volume existant ; ils peuvent être adaptés et faire l'objet d'une extension limitée à condition d'être destinés à un équipement collectif ou à un service public nécessaire à la mise en valeur de la montagne.

**ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les installations qui le nécessitent doivent être desservies par des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. .

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

**ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****Eau potable :**

Toute installation qui nécessite de l'eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable

**Assainissement :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux quand il existe, sinon elles sont conservées sur le terrain.

**ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -**

Il n'est pas fixé de règle. Toutefois, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

## ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf impossibilité motivée, les ouvrages techniques devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul,

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10,00 m de l'axe des voies.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension-aménagement de constructions existantes ,à la date d'approbation du PLU

## ARTICLE A 7 — Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 2 m de celles-ci.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m ( $D \geq H - 3$ ).

Une hauteur de 1m peut être rajoutée pour les constructions dont le pignon se trouve en limite séparative. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de la limite séparative.

Une zone non aedificandi de 6 m par rapport à la berge devra être respectée le long des ruisseaux.

## ARTICLE A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE A 9 — Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE A 10 — Hauteur maximum des constructions

*La référence d'altitude est calculée suivant la hauteur moyenne entre le point du sol naturel le plus haut et le point le plus bas mesuré en limite d'emprise du bâti projeté, en considérant le niveau du sol existant de la parcelle avant travaux ou du sol fini extérieur à l'emprise de l'immeuble s'il est plus bas.*

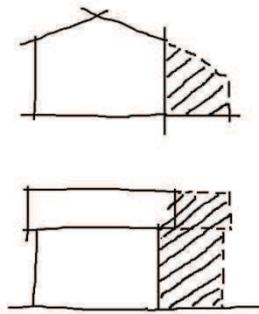
*La reconstitution d'édifices anciens (notamment repérés plan graphique L123-1-5-III-2°) n'est pas contrainte par les prescriptions de hauteur.*

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée, ni **8 mètres** comptés à partir du sol naturel **jusqu'au faitage**.

Toutefois une construction à simple rez-de-chaussée pourra être imposée pour des raisons paysagères et notamment si elle se situe isolément sur un point haut du relief.

# Zone A

Dans le cas d'extension de construction existante, la hauteur pourra être admise dans le prolongement du volume existant



**ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords—  
AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES  
ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL,  
HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (ARTICLE 123.11 DU CU)**

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives monumentales.*

**1 — Matériaux :**

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés la pierre naturelle apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits de tons blanc.

Toute construction provisoire ou définitive dont les parements, bardages ou revêtements apparents sont d'aspect métallique, ou résultant d'éléments préfabriqués légers en béton est interdite.

Les matériaux plastiques apparents sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques.

Pour les hangars agricoles, l'utilisation de bardage de bois en parement extérieur pourra être imposée pour des raisons d'insertion au paysage.

**2 — Couvertures :**

Sont autorisées les tuiles canal de terre cuite canal, ou, à la rigueur les tuiles mécaniques à emboîtement de substitut du type "romanes-canal" ou similaires, de différents tons mélangés. Les couvertures en fibro-ciment teinté dans la masse peut être autorisé pour les constructions à usage agricole dont la fonction exige de grandes portées en charpentes.

La pente des toitures doit être voisine de 28 à 35%.

Pour les constructions à usage agricole de grande dimension, un matériau d'aspect différent pourra être autorisé, (tel que fibro-ciment teinté, tuiles de chapeau sur support ondulé, bac acier de ton foncé et mat, par exemple).

**3 — Clôtures :**

- a) L'édification une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m.
- c) Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
- d) Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies ; sinon, elles seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois.
- e) Des dispositions différentes peuvent être admises, notamment en maçonnerie,

- dans le cas de construction de clôtures traditionnelles (pierres levées), lorsque l'environnement immédiat le justifie (lauzes – Arloza aux abords d'une maison ancienne).
- dans le cas d'exploitations spécifiques qui le nécessiteraient.

#### 4 — Menuiseries Extérieures :

Les menuiseries des fenêtres seront de ton blanc, blanc cassé ou gris-bleu.

Les menuiseries des volets, portes et portails doivent être peintes dans les tons rouge basque ou vert foncé.

L'aspect bois naturel ou bois vernis pour les menuiseries de fenêtres ,volets et portes peut être exceptionnellement autorisé pour des constructions en pierre apparente.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel.

## ARTICLE A 12 — Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement-

Le stationnement des véhicules (automobiles et cycles) correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE A 13 — Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les aménagements éventuels d'équipements (stationnement, chemins d'accès) seront accompagnés des plantations adaptées aux situations (haies, arbres d'alignement, maintien des espaces en herbes, etc...)

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées.

A l'intérieur des espaces repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée.

Dans les espaces comportant des boisements repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (portés à titre indicatif au plan par des petits ronds) le défrichage peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.

Les alignements d'arbres repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et figurés au plan sont à maintenir ou à régénérer ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

#### **Arbres d'alignement des voies, des chemins**

Les essences à privilégier Chênes, Erables, Platanes, Frêne, Robinier, Tilleuls....

Les conifères sont à proscrire.

#### **Jardins privés**

Les compositions paysagères des jardins doivent favoriser les arbres feuillus caduques.

Les essences à privilégier sont : Chênes, Platanes, Erables, Ormes, Frêne, Sorbus, Robinier, Saule, Merisier, Tilleuls, Noyer ou fruitiers divers,..

Les haies devront privilégier les essences à feuillage caduque. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1 m.

La taille des haies devra s'attacher à respecter la physionomie de haie " libre " en limitant les tailles " au carré " et en conservant une certaine souplesse aux formes végétales.

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

**ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Sans objet