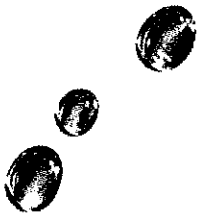


**COMMUNE D'ARGELES-GAZOST**

*Qui pour être annexé à la  
délibération du 03/11/2010*



Le Maire  
*Francis Cazenavette*

Francis CAZENAVETTE

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

Reçu à la Sous-Préfecture  
d'ARGELES-GAZOST  
Le 15 NOV. 2010  
Service chargé du Contrôle  
de Légalité

**PIECE 4.2 : REGLES D'URBANISME**

SEPTEMBRE 2010  
N° 4 32 0028

## SOMMAIRE

Pages

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES .....</b>	<b>6</b>
ZONE UA .....	7
ZONE UB .....	12
ZONE UC .....	17
ZONE UY .....	20
ZONE 1AU .....	23
ZONE 2AU .....	27
ZONE A.....	28
ZONE N.....	31
<b>ANNEXE .....</b>	<b>34</b>

---

**TITRE 1**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles :

### **Article R111-2 du Code de l'Urbanisme**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **Article R111-4 du Code de l'Urbanisme**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Article R111-15 du Code de l'Urbanisme**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **Article R111-21 du Code de l'Urbanisme**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les zones d'aménagement différé,
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement concerté,
  - les plages d'étude (périmètre de travaux publics),
  - les périmètres sensibles,

- les périmètres de restauration immobilière,
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE**

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (1AU et 2AU), une zone agricole (A) et une zone naturelle (N).

Une ou plusieurs lettres minuscules ou majuscules permettent de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

**Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.**

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 5 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à permis d'aménager, au permis de construire ou au permis de démolir prévus par le Code l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

### **ARTICLE 6 : CLOTURES**

*(cf. Article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)*

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) *Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine,*

- b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement,*
- c) *Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1,*
- d) *Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

#### **ARTICLE 7 : PERMIS DE DEMOLIR**

(cf. Article R.421-27 du Code de l'Urbanisme)

*« Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ».*

**Sont soumis à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie de construction.**

(Cf. Article R.421-28 du Code de l'Urbanisme)

*« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable toute ou partie d'une construction :*

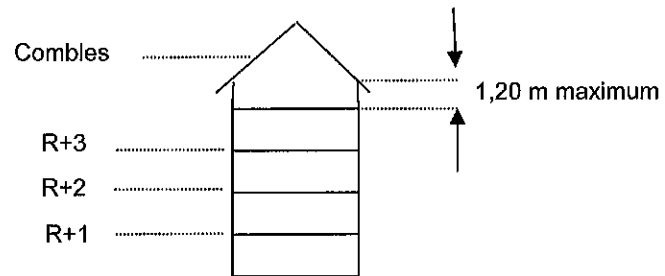
- a) *Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L.313-1 à L.313-15 ;*
- b) *Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c) *Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*
- d) *Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;*
- e) *Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.*

#### **ARTICLE 8 : OUVRAGES D'ALIMENTATION EN ENERGIE ELECTRIQUE**

En cas de construction d'ouvrage d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

**ARTICLE 9 : HAUTEUR DES BATIMENTS**

Le schéma ci-dessous caractérise les hauteurs de bâtiments règlementées dans le PLU :



---

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**DIFFERENTES ZONES**

---

## **ZONE UA**

Elle correspond à la zone urbaine dense de la ville haute.

### **ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les carrières,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances classés en hébergement léger,
- le stationnement des caravanes,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs,
- les terrains aménagés pour la pratique de sports et loisirs motorisés.

### **ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone, leur agrandissement ou leur transformation sont autorisés sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

### **ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées.

Si la voie nouvelle ouverte à la circulation publique se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser (pompiers, véhicules de services...).

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

#### **ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : en l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, le constructeur ou l'aménageur doit récupérer ses eaux pluviales sur son terrain.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer (façades ou pignons dans leur totalité).

Toutefois, des implantations en retrait pourront être autorisées sous conditions suivantes :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait,
- lorsque le projet concerne la modification ou l'extension d'une construction existante qui ne respecte pas l'alignement,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction,
- lorsque la topographie de l'unité foncière ne le permet pas,
- pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites de la parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux (murs de soutènement, ouvrages maçonnés...).

**ARTICLE UA-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder R+3+combles (cf. schéma article 9 – Titre 1 Dispositions générales), l'entresol ne comptant pas pour un niveau si sa hauteur est inférieure à 1,2 m par rapport au terrain naturel.

Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour des reconstructions à l'identique de bâtiments existants,
- pour des extensions des bâtiments existants,
- pour des considérations techniques dûment justifiées ou pour des constructions d'intérêt général ou collectif autres que des logements.

**ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dispositions générales :

Les constructions, installations, restaurations, agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilité de 2 pans en croupe. Elles devront également présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

**a) Matériau**

Le matériau de couverture des habitations sera d'aspect ardoise naturelle. Pour les autres constructions, le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise.

Toutefois, la réfection à l'identique des couvertures existantes est admise.

**b) Pente**

La pente des toitures sera de 80% minimum pour les constructions nouvelles à destination d'habitation. Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions limitées de bâtiments existants.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal pourront être à toiture d'une seule pente d'un minimum de 30 %.

Pour les constructions à destination d'activité artisanale ou agricole, les toitures seront au minimum à deux pentes.

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Pour les façades et les ouvertures, il est demandé de se référer à la palette de couleurs de la commune.

Pour les constructions anciennes, les enduits au mortier de chaux grasse et sable rivière seront préférés aux enduits de ciment.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale.

Clôtures :

Sur les limites de la parcelle en alignement des espaces publics, les murs maçonnés n'excédant pas une hauteur de 1,80 m sont autorisés.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de galets ou enduit de hauteur maximale 0,90 m surmonté d'une grille ou grillage simple, doublé de végétation, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Dans les opérations groupées, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

Les portails respecteront un aspect traditionnel.

**ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Emplacement à prévoir :

Il est exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.
- pour les constructions à destination de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels une place pour 2 lits ou une chambre,

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, il peut être tenu de verser une participation à la commune que celle-ci pourra éventuellement utiliser pour la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,  
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE UB**

Elle correspond à la zone urbaine pavillonnaire.

Il est distingué un secteur Uba correspondant à une zone située derrière les thermes où toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des hébergements hôteliers, et de toute construction liée à l'activité thermale.

La zone UB est concernée par les zones de risques définies par le Plan Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) d'Argelès-Gazost. Les zones de risques glissement de terrain et chute de blocs d'une part, et risque de crue torrentielle et inondations d'autre part sont reportées sur le document graphique.

### **ARTICLE UB-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les carrières,
- les constructions à destination industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances classés en hébergement léger,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attractions, les golfs,
- les terrains aménagés pour la pratique de sports et loisirs motorisés,
- dans les zones de risques délimitées sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques,
- dans le secteur Uba toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des hébergements hôteliers, et de toutes constructions liées à l'activité thermale.

### **ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant :

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone, leur agrandissement ou leur transformation.

Dans les zones de risques délimitées sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques.

En bordure, du Gave d'Azun, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 10 mètres comptés à partir de la berge.

**ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées.

Si la voie nouvelle ouverte à la circulation publique se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser (pompiers, véhicules de services...).

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

**ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : en l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, le constructeur ou l'aménageur doit récupérer ses eaux pluviales sur son terrain.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

**ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimum de 3 m à partir de l'alignement.

**ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites latérales, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour un prolongement d'un bâtiment existant,
- pour des reconstructions à l'identique de bâtiments existants,
- pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux (murs de soutènement, ouvrages maçonnés, ...).

**ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder R+3+combles (cf. schéma article 9 – Titre 1 Dispositions générales), l'entresol ne comptant pas pour un niveau si sa hauteur est inférieure à 1,2 m par rapport au terrain naturel.

Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour des reconstructions de bâtiments existants,
- pour des extensions de bâtiments existants,
- pour des considérations techniques dûment justifiées ou pour des constructions d'intérêt général ou collectif autres que des logements.

**ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dispositions générales :

Les constructions, installations, restaurations, agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

**a) Matériau**

Le matériau de couverture des habitations sera d'aspect ardoise naturelle. Pour les autres constructions, le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise.

Toutefois, la réfection à l'identique de la couverture est admise.

**b) Pente**

La pente des toitures sera de 80% minimum pour les constructions à destination d'habitation.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal pourront être à toiture d'une seule pente d'un minimum de 30 %.

Façades :

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale. Pour les façades et les ouvertures, il est demandé de se référer à la palette de couleurs de la commune.

Clôtures :

Sauf considération technique dûment justifiée, les clôtures seront constituées d'un mur bahut en galet ou parpaings d'une hauteur maximale 0,90m surmonté d'une grille ou grillage simple, le tout n'excédant pas 1,80 m.

Dans les opérations groupées, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

**ARTICLE UB-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Emplacement à prévoir :

Il est exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement. Cette place sera prévue sur la parcelle et restera libre d'accès en permanence à partir de la voie publique,
- pour les constructions à destination de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels une place pour 2 lits ou une chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, il peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UB-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE UC**

Elle correspond à la zone urbaine de la ville thermale.

### **ARTICLE UC-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les carrières,
- les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les commerces,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances classés en hébergement léger,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attractions,
- les terrains aménagés pour la pratique de sports et loisirs motorisés.

### **ARTICLE UC-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les extensions de commerces existants sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

### **ARTICLE UC-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées.

Si la voie nouvelle ouverte à la circulation publique se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser (pompiers, véhicules de services...).

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

**ARTICLE UC-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : en l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, le constructeur ou l'aménageur doit récupérer ses eaux pluviales sur son terrain.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

**ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le cas de divisions foncières, la superficie minimale des terrains constructibles est de 500 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

**ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres des limites latérales sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette profondeur, les constructions pourront s'implanter en limites latérales ou arrière si le bâtiment n'excède pas 6 mètres au faîtage.

**ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder R+2+combles (cf. schéma article 9 – Titre 1 Dispositions générales), l'entresol ne comptant pas pour un niveau si sa hauteur est inférieure à 1,2 mètre par rapport au terrain naturel.

**ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toitures :

Le bâtiment principal aura une pente minimale de 100%, réduite à 80 % pour les annexes.

Des pentes moindres pourront être autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments existants.

Le matériau de couverture sera d'aspect ardoise naturelle.

Façades :

Pour les façades et les ouvertures, il est demandé de se référer à la palette de couleurs de la commune.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées de lauriers palmes ou d'un mur bahut de hauteur maximale 0,90 mètre surmonté d'une grille métallique, le tout devant être inférieur à 1,80 mètre.

**ARTICLE UC-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UC-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **ZONE UY**

Elle correspond à la zone d'activités.

La zone UY est concernée par les zones de risques définies par le Plan Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) d'Argelès-Gazost. Les zones de risques de crue torrentielle et inondations sont reportées sur le document graphique.

### **ARTICLE UY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions d'habitation excepté celles visées en UY-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances classés en hébergement léger,
- les terrains aménagés pour la pratique de sports et loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions, les golfs,
- les carrières,
- dans les zones de risques délimitées sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques.

### **ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

La création de bâtiment à destination d'habitation n'étant pas strictement destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,

Dans les zones de risques délimitées sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques.

### **ARTICLE UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique aura une largeur de plateforme au moins égale à 8 mètres.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées. Si la voie nouvelle ouverte à la circulation publique se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser (pompiers, véhicules de services...).

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

### **ARTICLE UY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : en l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, le constructeur ou l'aménageur doit récupérer ses eaux pluviales sur son terrain.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.

#### **ARTICLE UY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être édifiées en limite de propriété.

#### **ARTICLE UY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Clôtures : les clôtures seront constituées d'un mur bahut de hauteur maximale 0,90 mètre surmonté d'un grillage le tout devant être inférieur à 1,80 mètre.

Façades : pour les façades et les ouvertures, il est demandé de se référer à la palette de couleurs de la commune.

Toitures : Le matériau de couverture des bâtiments sera de couleur ardoise.

**ARTICLE UY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

**ARTICLE UY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Pour les dépôts de matériaux, un écran végétal sera créé en façade des voies publiques.

**ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE 1AU**

Elle correspond à la zone à urbaniser en distinguant deux secteurs :

- 1AUa : urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, avec une occupation du sol spécifique.
- 1AUb : urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

### **ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les carrières,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances classés en hébergement léger,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attractions, les golfs,
- les terrains aménagés pour la pratique de sports et loisirs motorisés.
- de plus dans le secteur 1AUa sont interdites : les constructions destinées au commerce et à l'artisanat.

### **ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations classées pour l'environnement liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

Les constructions destinées à l'artisanat, dans le secteur 1AUb, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Dans les secteurs 1AUb et 1AUa, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur selon les conditions définies par la pièce 3 Orientations d'aménagement.

### **ARTICLE 1AU-3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans la mesure du possible, les voies en impasse seront évitées.

Si la voie nouvelle ouverte à la circulation publique se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser (pompiers, véhicules de services...).

En cas d'aménagement par tranches, une plateforme de retournement provisoire sera créée.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique aura une largeur de plateforme (chaussée + trottoir) au moins égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : en l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, le constructeur ou l'aménageur doit récupérer ses eaux pluviales sur son terrain.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

Les réseaux d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimum de 3 m à partir de l'alignement, excepté le long des routes départementales 821 et 821a où les constructions devront s'implanter selon les marges de reculement indiquées au document graphique.

#### **ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites de la parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour un prolongement d'un bâtiment existant,

- pour des reconstructions à l'identique de bâtiments existants,
- pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux (murs de soutènement, ouvrages maçonnés...).

**ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder R+2+combles (cf. schéma article 9 – Titre 1 Dispositions générales) ou 9 m à l'égout du toit, l'entresol ne comptant pas pour un niveau si sa hauteur est inférieure à 1,2 m par rapport au terrain naturel.

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour des considérations techniques dûment justifiées ou pour des constructions d'intérêt général ou collectif autres que des logements.

**ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dispositions générales :

Les constructions, installations, restaurations, agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics.

Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

Toitures :

**a) Matériau**

Le matériau de couverture des habitations sera d'aspect ardoise naturelle. Pour les autres constructions, le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise.

Toutefois, la réfection à l'identique des bâtiments d'activités et bâtiments agricoles est admise.

**b) Pente**

La pente des toitures sera de 80% minimum pour les constructions à destination d'habitation.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal pourront être à toiture d'une seule pente d'un minimum de 30 %.

Façades :

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale. Pour les façades et les ouvertures, il est demandé de se référer à la palette de couleurs de la commune.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut de hauteur maximale 0,90 mètre surmonté d'une grille le tout devant être inférieur à 1,80 mètre.

Dans les opérations groupées, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

**ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Emplacement à prévoir :

Il est exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement. Cette place sera prévue sur la parcelle et restera libre d'accès en permanence à partir de la voie publique,
- pour les constructions à destination de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels une place pour 2 lits ou une chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, il peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale. Pour les projets de plus de 5 logements ou de surface hors œuvre nette (SHON) supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, 10% de la surface seront dédiés à de l'espace public d'un seul tenant. Sur décision de la collectivité, la moitié de cet espace pourra être dédiée à des espaces de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE 2AU**

La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

## **ZONE A**

La zone A est concernée par les zones de risque définies par le Plan Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) d'Argelès-Gazost. Les zones de risques de crue torrentielle et inondations sont reportées sur le document graphique.

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones de risques délimitées sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques (PPR), en dehors des dérogations précisées dans le règlement du PPR.

### **ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

En bordure du Gave d'Azun, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non aedificandi de 10 mètres comptés à partir de la berge.

Dans les zones de risques délimitées sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR), en dehors des dérogations précisées dans le règlement du PPR.

### **ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.

En absence de réseau d'assainissement, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de l'arrêté du 6 Mai 1996.

Eaux pluviales : en l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, le constructeur ou l'aménageur doit récupérer ses eaux pluviales sur son terrain.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

**ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

**ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, selon le caractère des lieux environnants, soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement.

**ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout bâtiment doit se situer à 50 minimum des limites des zones UB, 1AU ou 2AU.

**ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale absolue des constructions à destination d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder R + 1 + combles (cf. schéma article 9 – Titre 1 Dispositions générales), l'entresol ne comptant pas pour un niveau si sa hauteur est inférieure à 1,2 m par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale absolue des autres bâtiments à partir du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour des reconstructions de bâtiments existants,
- pour des extensions de bâtiments existants,
- pour des considérations techniques dûment justifiées ou pour des constructions d'intérêt général ou collectif autres que des logements.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les toitures seront au minimum à deux pentes et de préférence avec des pentes qui ne seront pas inférieures à 30 %.

Les couvertures seront de teinte ardoise.

Pour les façades et les ouvertures, il est demandé de se référer à la palette de couleurs de la commune.

**ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

**ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE N**

Il est distingué un secteur Na correspondant au terrain de camping.

La zone N est concernée par les zones de risques définies par le Plan Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) d'Argelès-Gazost. Les zones de risques glissement de terrain et chute de blocs d'une part, et risque de crue torrentielle et inondations d'autre part sont reportées sur le document graphique.

### **ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination industrielle, d'artisanat, de commerces et de bureaux,
- les constructions à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les garages collectifs de caravanes,
- les aires d'accueil des gens du voyage, les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- les bâtiments agricoles,
- dans les zones de risques délimitées sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol interdites par le Plan de Prévention des Risques.
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger, excepté dans le secteur Na.

### **ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

L'extension des constructions existantes et leur changement de destination ne sont autorisées que si le niveau des équipements le permet,

En bordure du Gave d'Azun, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non aedificandi de 10 mètres comptés à partir de la berge.

Dans les zones de risques délimitées sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises au Plan de Prévention des Risques.

### **ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers.

Assainissement :

En absence de réseau d'assainissement, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif de l'arrêté du 6 Mai 1996.

Eaux pluviales : en l'absence de réseau collectif présent au droit du terrain, le constructeur ou l'aménageur doit récupérer ses eaux pluviales sur son terrain.

Electricité : toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

**ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

**ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, selon le caractère des lieux environnants, soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement.

**ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 m des limites séparatives.

**ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments à construire à partir du terrain naturel ne peut excéder 15 m au faitage.

Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour des reconstructions de bâtiments existants,
- pour des extensions de bâtiments existants,
- pour des considérations techniques dûment justifiées ou pour des constructions d'intérêt général ou collectif autres que des logements.

**ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les toitures seront au minimum à deux pentes et de préférence avec des pentes qui ne seront pas inférieures à 30 %.

Pour les façades et les ouvertures, il est demandé de se référer à la palette de couleurs de la commune.

Les matériaux de couvertures seront de teinte ardoise.

**ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes au public et correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

**ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

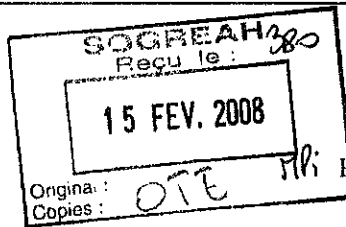
---

## ANNEXE

---

**Porter à connaissance relatif aux zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses**

**TIGF**



PAU, le 13/02/2008

**Direction Opérations**  
**Région de PAU**  
**17, chemin de la plaine**  
**64140 - BILLERE**  
Tél. 05.59.02.16.77  
Fax. 05.59.02.16.50

**SOGREAH**  
**HELIOPARC**  
2 rue du Pdt P. Angot  
64000 PAU

A l'attention de Monsieur PIRIOU

DOP-RP-T 07-0066 / CD  
Affaire suivie par Christine Dulac

**V/Réf - Notre entretien téléphonique du 6 février 2008**

**Objet - Plan Local d'Urbanisme - Elaboration**  
Commune de **ARGELES-GAZOST - 65**

Messieurs,

Pour faire suite à notre entretien téléphonique, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après les informations nécessaires à l'établissement du PLU de la commune d'Argelès-Gazost.

Nous vous confirmons que notre réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression traverse votre commune selon le tracé reporté sur le plan que nous vous joignons (cf. Plans TIGF n° O215 et O107).

L'implantation de ce réseau a donné lieu à l'établissement de servitudes d'utilité publique à propos desquelles nous vous joignons les documents suivants :

- les plans des Servitudes,
- le document I.3 qui devra figurer **intégralement** dans la pièce « servitude d'utilité publique »,
- le tableau des servitudes.

Par ailleurs, et conformément à la circulaire ministérielle du 04 août 2006 N° 2006-55, nous vous communiquons, pour l'établissement du PLU, les différentes zones d'effets de nos canalisations de gaz naturel à haute pression.

En conséquence il ne pourra être implanté dans la zone des premiers effets létaux dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun nouvel établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

**TIGF**

Dénomination sociale : Total Infrastructures Gaz France  
Adresse postale siège social : 49, avenue Dufau - BP 522 - 64010 PAU CEDEX  
Tél. : +33 (0)5 59 02 76 62 - Fax : +33 (0)5 59 02 15 60 - www.tigf.fr

Capital social : 17 579 088 euros  
RCS Pau 095 580 841

Enfin, dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation, nous vous demandons de tenir compte des seuils d'urbanisation suivants :

- densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

Définitions des zones pour votre commune:

Diamètre nominal de la canalisation (DN)	Pression maximale de service en Bar	Zone des Effets létaux Significatifs (de part et d'autre de la canalisation)	Zone des Premiers Effets létaux (de part et d'autre de la canalisation)	Zone des effets Irréversibles (de part et d'autre de la canalisation)
DN 50	66,2	5 m	5 m	10 m
DN 150	66,2	20 m	30 m	45 m

En conséquence, pour ces zones, il conviendra d'examiner cas par cas la compatibilité entre la présence de la conduite et les différents projets (pour lesquels nous devons impérativement être consultés) ; en cas d'incompatibilité, il y aura lieu d'étudier un aménagement du projet ou de la canalisation, afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

De plus, nous vous rappelons que TIGF souhaite être consulté d'une manière générale pour toutes modifications envisagées pour l'occupation des sols en terme de Plan Local d'Urbanisme comme de tous projets d'urbanisme (CU, PC, etc ...) aux alentours de nos ouvrages.

Nous vous informons également que nous souhaitons uniquement être associés au « porter à connaissance », avec consultation à terme de notre service, nous n'assisterons donc pas aux commissions de travail du PLU.

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'assurance de nos sentiments distingués.

 Le Chef de la Région de PAU  
**A. LATEULADE**

PJ. Plans TIGF n° O215 et O107  
 Document des servitudes I.3.  
 Tableau des servitudes.