

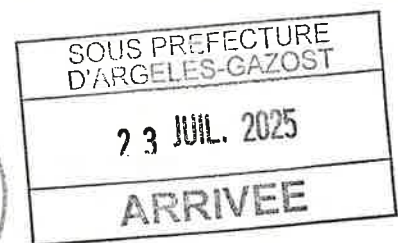


# COMMUNE DE SAZOS (HAUTES-PYRENEES)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Projet de P.L.U. arrêté le 16/03/2023  
Enquête publique du 16/02/2024 au 22/03/2024  
P.L.U. approuvé le 20/06/2025



# **COMMUNE DE SAZOS (HAUTES-PYRENEES)**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Projet de P.L.U. arrêté le 16/03/2023  
Enquête publique du 16/02/2024 au 22/03/2024  
P.L.U. approuvé le 20/06/2025

**Pour ce dossier, la collectivité a été accompagnée par le groupement :**



**ASUP**  
SOLS & URBANISME

12, rue de l'église  
65 690 Angos

+33(0)9 65 00 57 23

asup@asup-territoires.com

<https://asup-territoires.com>



**TERRITOIRE D'AVENIR ET  
DEVELOPPEMENT DURABLE**  
35bis, rue de Guindalos 64110 Jurançon  
tél. : +33(0)6 73 36 25 73  
mail : [amandine.raymond@tadd.fr](mailto:amandine.raymond@tadd.fr)  
SIRET 504 648 528 00033



**Pyrénées Cartographie**

3 Rue de la fontaine  
de Crastes - 65200 Asté

Tél : 05.62.91.46.86  
Mobile : 06.72.78.91.55  
[guillaume.arlandes@pyrcarto.fr](mailto:guillaume.arlandes@pyrcarto.fr)

<http://www.pyrcarto.com>

Pyrénées Cartographie

## INTRODUCTION

### CADRE JURIDIQUE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, noté P.A.D.D., est une pièce constitutive et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, le règlement et les annexes.

Bien que non opposable aux tiers, il assure la cohérence du document d'urbanisme, notamment en inscrivant l'obligation :

- de respect des orientations du P.A.D.D. par les O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation), qui constituent le volet opérationnel du P.A.D.D. (articles L151-6 et L151-7) ;
- de cohérence du règlement du P.L.U. avec le P.A.D.D. (article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

L'élaboration du P.A.D.D. suit une procédure découlant de la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13/12/2000, de la loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003 et des décrets 2004-531 du 09/06/2004 et 2005-613 du 27/05/2005.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12/07/2010, dite « Grenelle 2 », et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (« loi ALUR ») du 24/03/2014 renforcent la dimension environnementale du P.A.D.D. et la mise en cohérence entre les SCoT et les PLU. En particulier, le P.A.D.D., conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le P.A.D.D. est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental : il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Il est fondé sur un diagnostic territorial et il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Il exprime les orientations générales relatives aux politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et en particulier celles qui concernent l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (Art. L151-5 du Code de l'Urbanisme).

Les orientations définies doivent alors obligatoirement aborder les trois thèmes centraux du développement durable dans le domaine de l'urbanisme, soit :

#### LE RESPECT DU PRINCIPE D'EQUILIBRE

- entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part,
- et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;

#### LE MAINTIEN DE LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE LA MIXITE SOCIALE :

- en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements,
- en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport ;

#### UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES INTEGRANT :

- la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces naturels, des paysages,
- la réduction des nuisances,
- la sauvegarde du patrimoine naturel, bâti et paysager remarquable,
- la prévention des risques naturels, technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

## CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Sazos se situe sur le versant en rive gauche de la haute vallée des Gaves à proximité de Luz-St-Sauveur, pôle économique du « Pays Toy » où l'on trouve la plupart des services et commerces de proximité. Elle est traversée par la route départementale RD12 qui permet d'accéder à la station de Luz-Ardenen.

Le village est implanté en position de belvédère au-dessus de la vallée, au cœur d'un espace traditionnellement occupé par des prairies et bénéficie ainsi d'une exposition ensoleillée. Depuis quelques années sa population est en forte croissance, en lien avec la création de lotissements communaux.

De nombreuses granges sont dispersées dans le versant ou regroupées en « quartiers » plus ou moins denses (Agnouède, Bernazau, Aynis) ; un certain nombre d'entre elles sont aménagées ou bénéficient d'une autorisation d'occupation saisonnière.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement retenu pour la commune de Sazos est fondé sur les grands axes suivants :

### AXE 1 : POURSUIVRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

### AXE 2 : METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

Les différents éléments mentionnés à l'article L151-5 du code de l'urbanisme sont intégrés dans les différents axes du présent PADD de la façon suivante :

#### ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES :

- d'aménagement	Axe 1 et 2
- d'équipement	Axe 1
- d'urbanisme	Axe 1 et 2
- de paysage	Axe 2
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Axe 2
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	Axe 2

#### ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT :

- l'habitat	Axe 1
- les transports et les déplacements	Axe 1
- les réseaux d'énergie	Axe 1
- le développement des communications numériques	Axe 1
- l'équipement commercial	Axe 1
- le développement économique	Axe 1
- les loisirs	Axe 1

#### OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN **AXE 2**

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables doivent faire l'objet d'un débat organisé au sein du Conseil Municipal.

Ce débat a eu lieu lors du Conseil Municipal du 19 novembre 2020.

## AXE 1 – POURSUIVRE ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

### PERMETTRE UN ACCROISSEMENT MAITRISE DE LA POPULATION ET REpondre AUX BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT

Après une longue période de décroissance de la population, le nombre d'habitants est en forte augmentation puisque l'Insee indique une population de 128 habitants en 2017 : cette forte augmentation s'explique par la création de 2 lotissements communaux.

En 2017, le parc de logements est constitué à 75% de résidences secondaires, et les maisons individuelles sont dominantes ; les résidences principales sont en très large majorité occupées par leurs propriétaires et il s'agit dans une très large proportion de logements d'une taille importante (4 pièces et plus).

#### Actions envisagées :

- Poursuivre dans la mesure du possible la politique volontariste de maîtrise foncière communale afin de permettre l'accueil des familles en favorisant l'accession à la propriété ; dans ce contexte, la poursuite d'une croissance démographique volontariste est fixée avec un objectif de 172 habitants à l'horizon 2035.
- Répondre aux besoins en résidences secondaires et en locations saisonnières ;

Ainsi, pour la période 2021-2035, les besoins en logements sont évalués :

- à 14 résidences principales supplémentaires ;
- à 28 résidences secondaires ou locations saisonnières supplémentaires.

Pour répondre à ces besoins, la commune envisage la mobilisation de 2 logements vacants et le changement de destination d'une dizaine d'anciens bâtiments agricoles, situés à l'intérieur ou à l'extérieur du village, leur nombre étant estimé à une vingtaine.

Les besoins en logements neufs sont donc estimés à  $14 + 28 - 2 - 10 = 30$  logements neufs.

En 2035 : 172 habitants



**2.3 personnes par ménage en 2035**  
 → Besoin de 75 résidences principales  
 - 61 résidences principales existantes en 2021 (dont 56 recensées en 2017)  
 = besoin de 14 RP supplémentaires  
 + 28 résidences secondaires supplémentaires pour la période 2021-2035  
 - reconquête de 2 logements vacants  
 - changement de destination de 10 anciens bâtiments agricoles  
 = Reste à créer 30 logements neufs

- Privilégier des constructions de type habitat individuel avec des gabarits compatibles avec le bâti existant, sans interdire la diversification vers des formes plus denses ;
- Ouvrir à l'urbanisation des terrains de taille variée accessibles à différents budgets, et aux différents modes d'occupation.

## FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES PRESENTES SUR LA COMMUNE

L'activité économique repose principalement sur les services, dont les structures d'hébergement touristiques (camping, gîtes, chambres d'hôtes), les commerces et transports et sur l'agriculture.

Au-delà des 5 établissements liés à l'agriculture, l'Insee recense fin 2015 5 établissements dans le domaine de la construction, de l'industrie, du commerce, transports et services divers. Il s'agit pour la plupart de petites structures et seuls 5 postes salariés sont recensés.

Le domaine skiable de la station Luz-Ardiden s'étend en partie sur le territoire communal.



### Actions envisagées :

- Permettre le développement du tissu économique à condition de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
- Accompagner l'évolution du tourisme vers une activité « 4 saisons »
- Privilégier l'installation des activités non compatibles avec l'habitat dans les zones artisanales existantes ou à venir du territoire communautaire.

## PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

La commune est soumise à différents risques naturels : séisme (zone de sismicité 4), avalanches, crues torrentielles, mouvements de terrain, et un plan de prévention des risques naturels est en cours d'élaboration sur son territoire.

Plusieurs bâtiments d'élevage se situent à proximité immédiate du village.

### Actions envisagées :

- Rappeler la réglementation sismique
- Interdire ou limiter les constructions dans les secteurs soumis à des risques avérés pour les biens et les personnes en lien avec le projet de plan de prévention des risques
- Assurer le fonctionnement et l'entretien des ouvrages existants ou à venir, destinés à lutter contre inondations
- Mieux gérer les eaux pluviales de façon à limiter les flux
- Limiter les risques de conflits en instaurant une distance minimum d'éloignement entre bâtiments d'élevage et les habitations.

## REpondre aux besoins de l'ensemble de la population en matière de commerces, services, loisirs, transports et communications numériques, en s'inscrivant dans le cadre plus large des vallées des Gaves et dans le respect de l'intérêt général

Dans le fonctionnement quotidien de ses habitants (accès à l'emploi, aux commerces et services) et par son adhésion à plusieurs structures intercommunales (communauté de communes Pyrénées Vallées des Gaves), la commune est fortement intégrée à un territoire plus vaste, bassin de Luz-Saint-Sauveur en premier lieu mais aussi Pierrefitte-Nestalas, voire Argelès-Gazost ou Lourdes.

Bien que desservie par le ramassage scolaire, la navette Luz-St-Sauveur ↔ station Luz-Ardiden et le transport à la demande vers les thermes de St Sauveur, la population reste largement dépendante de la voiture ; l'utilisation du vélo ou les déplacements piétonniers via le réseau des chemins comme alternative à l'usage de la voiture semble difficile pour un usage quotidien vers les centres urbains de Luz-Saint-Sauveur ou Pierrefitte-Nestalas.

L'accès aux équipements numériques est aujourd'hui un élément essentiel dans le quotidien des habitants et dans le développement de l'activité économique (y compris télétravail) ; le raccordement au réseau fibre optique « très haut débit » est prévu à l'horizon 2021.



### Actions envisagées :

- Accompagner les dispositifs et mesures engagées à l'échelle intercommunale dans le domaine des loisirs, des communications, des transports, de la santé, des services à la personne, et de la petite enfance pour faciliter l'accès des habitants aux différents services
- Favoriser les déplacements piétonniers dans le village et poursuivre le développement d'itinéraires de promenade
- Anticiper le développement des équipements numériques.

## AXE 2 – METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE

### VALORISER LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET SOUTENIR L'EVOLUTION DE L'AGRICULTURE

La commune offre de larges vues s'ouvrent sur la vallée et le versant opposé. Inversement, le village reste très visible depuis le fond de vallée.

Le paysage se caractérise tout d'abord sa structure étagée et par l'empreinte de l'agriculture : prairies en terrasses, nombreuses granges accessibles par de petits chemins sur le niveau où se situe le village mais aussi le quartier de l'Agnouède, mais les secteurs les plus pentus ou les moins accessibles ont tendance à être gagnés par la forêt. Les secteurs d'altitude paraissent plus sauvages, avec des zones rocheuses mais le paysage reste marqué par la présence humaine : estives, et plus récemment tourisme (ski, randonnée).

Le recensement agricole de 2010 signale la présence de 8 sièges d'exploitation pour une SAU de 109 ha. Les prairies permanentes et estives occupent exclusivement les parcelles utilisées par l'agriculture qui est tournée vers l'élevage ovin (AOC Barèges Gavarnie) et bovin.

La commune souhaite favoriser cette activité qui au-delà de sa contribution à l'économie communale, joue un rôle déterminant dans le cadre de vie et l'attractivité du territoire en matière de tourisme.

La Communauté de Communes Pyrénées - Vallées des Gaves s'est engagée dans la réalisation d'un plan de paysage.



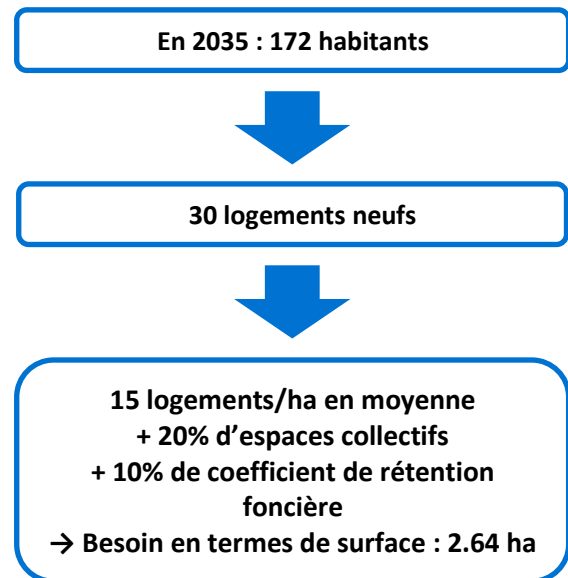
#### Actions envisagées :

- Mettre en œuvre les orientations paysagères de la charte du parc National des Pyrénées et prendre en compte le plan de paysage des vallées des Gaves
- Préserver l'organisation paysagère du versant, permettre l'évolution des structures agricoles et anticiper la fermeture des milieux : identifier les estives et des espaces de prairies à protéger dans les zones intermédiaires
- Identifier les éléments qui structurent le paysage (boisements, haies, etc.) et assurer leur préservation ;
- Assurer l'intégration des extensions urbaines en s'appuyant sur les trames paysagères : cours d'eau, haies, chemins
- Mettre en valeur les points de vue depuis la commune, et prendre en compte la visibilité du village depuis la vallée et le versant opposé
- Maitriser la consommation d'espace agricole en mobilisant le bâti existant dans la mesure du possible et localiser les zones d'extension de l'urbanisation en stricte continuité des secteurs déjà urbanisés.

*Les besoins en logements neufs sont estimés à 30 logements neufs.*

*Les constructions de type habitat individuel sont privilégiées et il semble pertinent de fixer un objectif de densité nette moyenne de 15 logements/ha. Compte tenu de la topographie et par expérience par rapport aux lotissements qu'elle a déjà réalisés, la commune estime la part des espaces collectifs (dont voirie, stationnement, etc.) à 20% des surfaces des opérations.*

*La surface nécessaire pour répondre à ces objectifs de logement est évaluée à environ 2.64 ha. Ce chiffre constitue un objectif moyen à réaliser à l'échelle de la commune pour les nouvelles constructions et laisse toute sa place à une diversité à l'échelle parcellaire.*



## METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

Sazos est un bourg caractéristique de la haute vallée des gaves, caractérisé par des rues étroites, des constructions implantées en bordure de rue, des cours et des jardinets en terrasse.

Le bourg dispose d'un patrimoine architectural traditionnel et se caractérise par le caractère homogène du bâti villageois. On trouve également un certain nombre d'ouvrages caractéristiques du « petit patrimoine » rural pyrénéen : fontaines et abreuvoirs, lavoirs, croix ; les murs de soutènement constituent un élément essentiel du paysage urbain et rural.

Le quartier récent de « Las Grabes » prend en compte une partie du vocabulaire architectural traditionnel en l'adaptant aux nouveaux modes d'habiter.



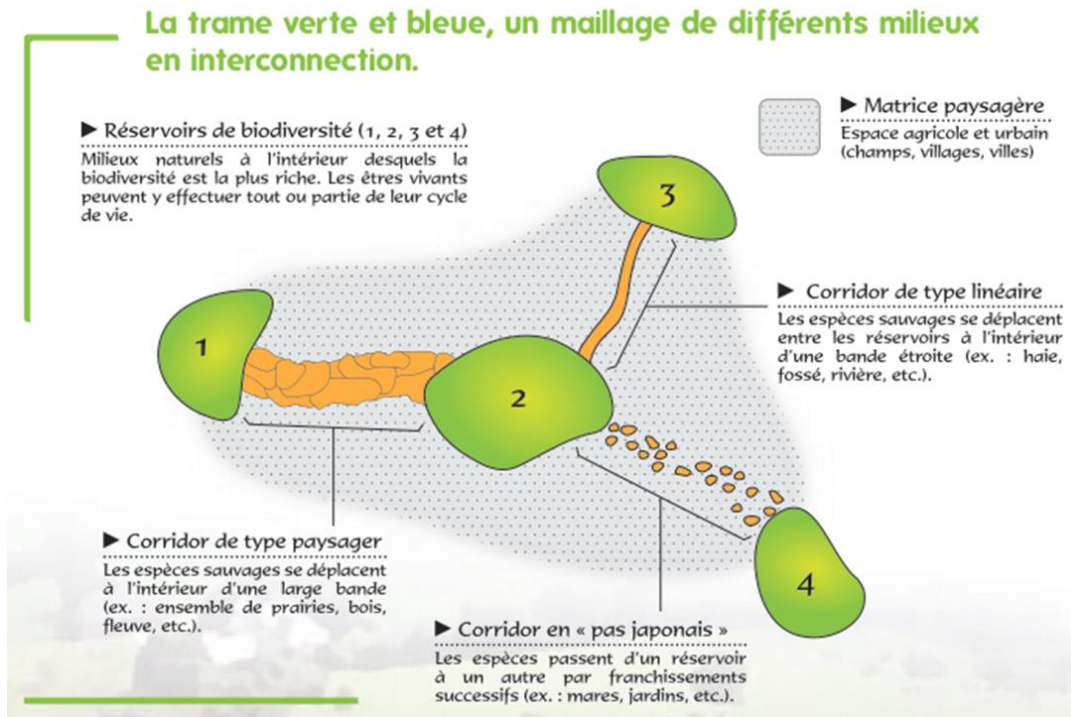
### Actions envisagées :

- Permettre la valorisation du patrimoine en identifiant les anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination, sous réserve qu'ils soient desservis par les réseaux et la voirie ;
- Valoriser le patrimoine identitaire des vallées pyrénéennes : granges foraines, moulins, fontaines, abreuvoirs, canaux, murets, etc.
- Instaurer un règlement adapté en fonction du contexte : formes urbaines, volume et implantation des constructions, aspect extérieur, clôtures, etc.

## PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET ASSURER LA CIRCULATION DES ESPECES

La trame verte et bleue (« TVB ») est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées à différentes échelles (Etat, région, commune) et constitue un outil d'aménagement durable du territoire. A Sazos, elle s'appuie sur les habitats naturels caractéristiques des milieux d'altitude (milieux rocheux et boisements du versant) et sur les cours d'eau qui dissèquent le versant.

### Principe de la « trame verte et bleue »



### Actions envisagées :

- Assurer la protection des espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue en les préservant de toute activité susceptible de nuire à leur qualité ou de perturber la faune et la flore ;
- Identifier les corridors à préserver afin de permettre le transit des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

## FAVORISER UN URBANISME SOUCIEUX DE LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif pour le village et les effluents sont traités par la station d'épuration d'Esquièze-Sère.

L'alimentation en eau potable est assurée à partir de plusieurs captages, dont les procédures de mises en place de périmètres de protection viennent d'être achevées ou vont l'être prochainement.

La préservation des ressources naturelles et la limitation de la production de gaz à effet de serre passent par une amélioration de la consommation énergétique du bâti, qui se traduit par ailleurs par une réduction de la facture énergétique des ménages.

Compte tenu de la taille de la commune, la création d'un réseau de chaleur semble aujourd'hui inenvisageable d'un point de vue économique, mais la relative densité de l'habitat dans le bourg ancien est un facteur favorable au développement de ce type d'équipement sous réserve d'une évolution des techniques adaptées à un nombre restreint de logements.

### Actions envisagées :

- Mettre en œuvre un développement urbain en adéquation avec la capacité des équipements et réseaux : voiries, réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité
- Permettre la production d'énergies renouvelables : hydroélectricité, énergie solaire
- Favoriser la rénovation énergétique des bâtiments existants (isolation par l'extérieur par exemple) et l'utilisation des énergies renouvelables (production d'eau chaude solaire, géothermie, etc.) dans le respect de l'architecture et du paysage
- Privilégier la sobriété énergétique des nouvelles constructions en optant pour des principes constructifs et des équipements économes (formes compactes pour limiter les déperditions, orientation favorable pour maximiser les apports solaires passifs par exemple)

### Principes d'une maison bioclimatique (© ADEME/ATELIERS DES GIBOULEES)

