

Département des Hautes-Pyrénées

Commune de
BAREGES



PLU

Plan Local d'Urbanisme

**REVISION SANS ATTEINTE
AU PADD**

4

REGLEMENT ECRIT

Dossier « APPROBATION »

AOUT 2017



ARRI BERT Pascal

Pascal

Vu pour être annexé à la délibération du 10/11/2017



Mairie de BAREGES
4 Place Urbain Cazaux
65120 BARÈGES
Tél. 05 62 92 68 01
Mail mairie.bareges@wanadoo.fr



SOMMAIRE

Pages

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	5
ZONE U.....	7
ZONE AU	13
ZONE 2AU	19
ZONE A.....	20
ZONE N.....	23
GLOSSAIRE	28

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

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

(Cf. Article R*123-10-1 du Code de l'Urbanisme)

« 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 au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Les règles édictées par le PLU de Barèges s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 2 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 3 OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (eau, assainissement, électricité, gaz, télécommunications, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 des différents chapitres du titre II du présent règlement.

ARTICLE 4 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.*

La commune de Barèges est concernée par ces dispositions au droit du site classé du Bastan ou des coueylas, éléments de paysage identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 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 ».

(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. »*

La commune de Barèges est concernée par ces dispositions au droit du site classé du Bastan ou des coueylas, éléments de paysage identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

(Cf. Article L111-3 du Code de l'Urbanisme)

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Le PLU n'émet aucune opposition à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
DIFFERENTES ZONES

ZONE U

Il est réglementé :

- des secteurs Ua et Ub, faisant l'objet de règles de hauteur (Art. 10) et de stationnement spécifiques (Art. 12)
- un secteur Uc (camping) avec des dispositions particulières aux articles 1 et 10,
- des secteurs Ud et Ue faisant l'objet de règles de hauteurs spécifiques (Art. 10)

ARTICLE U-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- les carrières,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions, les terrains de sport motorisé,
- A l'exception du secteur **Uc** où ils seront autorisés, sont interdits : les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger,

ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés, les constructions destinées à l'artisanat, les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone, leur agrandissement ou leur transformation, 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 occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions du PPR.

ARTICLE U-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.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Voirie :

Toute voie nouvelle ouverte au public, si elle se termine en impasse, devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

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

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

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

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, autre que domestique, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

Conformément au Code Civil, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité, téléphone :

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 U-5 : **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

Le long de la RD 918, sauf dispositions différentes portées au plan, les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Le long des alignements identifiés dans le document graphique, un retrait minimum de 5 mètres est imposé.

En bordure aval de la promenade horizontale, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1,25 mètres par rapport à l'alignement de la promenade.

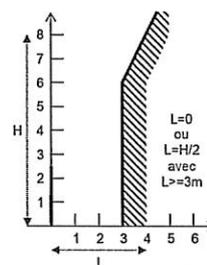
Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait,
- pour les modifications des constructions existantes,
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

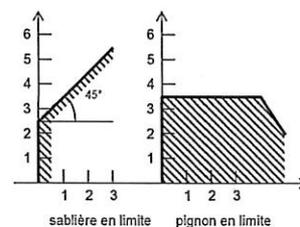
Au-delà de cette profondeur de 20 mètres ou si la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$).



Exceptions :

Au-delà de la profondeur de 20 mètres, une implantation en limite séparative est possible :

- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 mètres en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite et 3,50 mètres s'il s'agit d'un pignon.



Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour tenir compte du caractère avoisinant des lieux (venelles).

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

Non réglementé.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

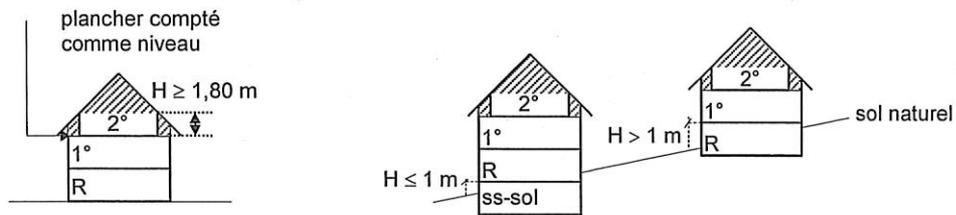
Non réglementé.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

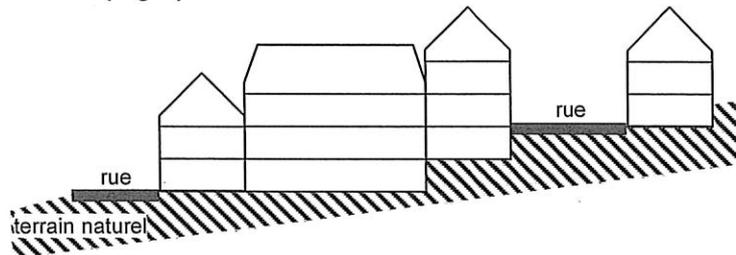
La hauteur d'une construction ne peut excéder pour les façades sur rue :

- 6 niveaux superposés (R + 5 ou R + 4 + C) en **secteur Ua**,
- 5 niveaux surperposés (R + 4 ou R + 3 + C) en **secteur Ub**,
- 4 niveaux surperposés (R + 2 + C) en **secteur Uc et Ud**,
- 3 niveaux superposés (R + 1 + C) en **secteur Ue**.

Exemple : 3 niveaux



Un niveau supplémentaire peut toutefois être autorisé sur les façades arrières pour des raisons liées à la topographie des lieux.



Est considéré comme niveau à part entière tout plancher comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 mètre. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Exception :

Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.

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

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.

Matériaux :

Le matériau de couverture aura la teinte, l'épaisseur et le format de l'ardoise ou sera en bac acier de teinte similaire.

Gabarit de toitures :

La pente des toitures des nouvelles constructions ne sera pas inférieure à 55% sauf :

- dans le cas du prolongement des toitures existantes sur une même unité foncière, sans modification de pente,
- dans le cas de combles dit « à la Mansart » formé d'un brésis et d'un terrasson,
- dans le cas de la construction d'annexes et de l'extension de constructions existantes de moins de 5 mètres de largeur où une pente plus faible peut être tolérée. Les débords de toiture doivent avoir une largeur maximale de 0,50 mètre.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois, les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs,...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

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

Localisation du stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement :

- Constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.
- Constructions à destination de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Etablissements commerciaux : une place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Hôtels : une place pour une chambre, sauf pour les extensions des hôtels existants sans changement de destination.

Dans les secteurs Ua et Ub, ces normes sont applicables pour les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes (appliqué à la SHON créée). Elles ne s'appliquent pas dans le cas de changements de destination sans augmentation de la superficie.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de la construction ou participer, conformément au Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AU

Il est réglementé des secteurs AUa, Aud et AUe faisant l'objet de règles de hauteurs spécifiques (Art.10).

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- les carrières,
- les constructions destinés à l'industrie, à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions, les terrains de sport motorisé,
- les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger.

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

Les aménagements et constructions sont autorisés selon les prescriptions de la pièce 3 - Orientations d'Aménagement.

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone.
- leur agrandissement ou leur transformation, 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 occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions du PPR.

ARTICLE AU-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.

Les voies et accès devront respecter, les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement le cas échéant.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

Voirie :

Toute voie nouvelle ouverte au public, si elle se termine en impasse, devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

Une largeur de plateforme limitée à 4 m, sans retournement, sera admise pour les voies privées d'une longueur inférieure à 50 m desservant une seule construction.

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

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

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

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, autre que domestique, dans les égouts publics devra se conformer aux dispositions de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

Conformément au Code Civil, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité, téléphone :

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 AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

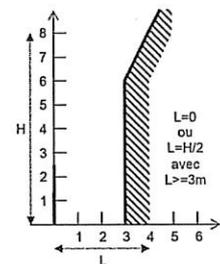
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions en bordure de la RD 918 doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives, sur une profondeur maximum de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

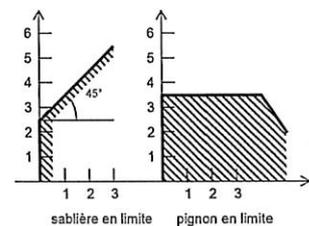
Au-delà de cette profondeur de 20 mètres ou si la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($H/2$).



Exceptions :

Au-delà de la profondeur de 20 mètres, une implantation en limite séparative est possible :

- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 mètres en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite et 3,50 mètres s'il s'agit d'un pignon.



Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour tenir compte du caractère avoisinant des lieux (venelles).

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

Non réglementé.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

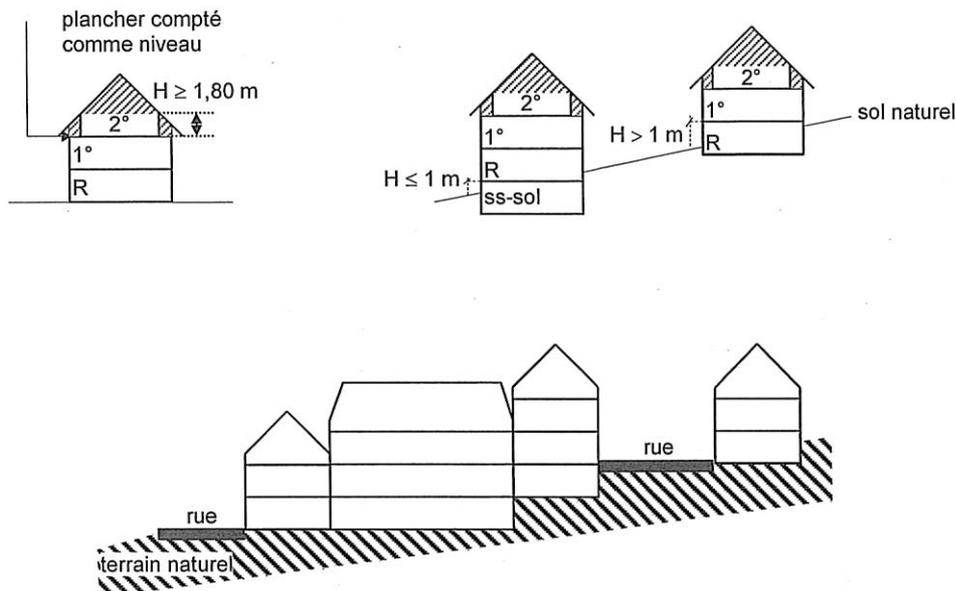
ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder pour les façades sur rue :

- 6 niveaux surposés ($R + 5$ ou $R + 4 + C$) en secteur **AUa**,
- 3 niveaux surposés ($R + 2$ ou $R + 1 + C$) en secteur **AUd et AUe**.

Un niveau supplémentaire peut toutefois être autorisé sur les façades arrières pour des raisons liées à la topographie des lieux.

Exemple : 3 niveaux



Est considéré comme niveau à part entière tout plancher comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 mètre. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Exception :

Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.

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

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.

Matériaux :

Le matériau de couverture aura la teinte, le format et l'épaisseur de l'ardoise.

Gabarit de toitures :

La pente des toitures des nouvelles constructions ne sera pas inférieure à 80% sauf :

- dans le cas du prolongement des toitures existantes sur une même unité foncière, sans modification de pente,
- dans le cas de la construction d'annexes et de l'extension de constructions existantes de moins de 5 mètres de largeur où une pente plus faible peut être tolérée. Les débords de toiture doivent avoir une largeur maximale de 0,50 mètre.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois, les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs,...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

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

Localisation du stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement :

- Constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement.
- Constructions à destination de bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Etablissements commerciaux : une place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Hôtels : une place pour une chambre, sauf pour les extensions des hôtels existants sans changement de destination.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de la construction ou participer, conformément au Code de l'Urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

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

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation, il peut être exigé la réalisation d'aire de jeux et de loisirs.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximal autorisé est de 0,15 en **secteur AUd**.

Dans le cas d'une opération d'aménagement, le COS s'applique à la superficie totale du terrain affectée à cette opération. La surface de plancher développée hors œuvre (SHON) en résultant peut être répartie librement entre les terrains créés, bâtis ou à bâtir, sans excéder un COS de 0,3 par terrain issu de l'opération.

ZONE 2AU

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui définira les règles applicables.

ZONE A

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles visées à l'article A-2.

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

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Les occupations et utilisations des sols non interdites doivent respecter les prescriptions du PPR.

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires non domestiques, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

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 dans le respect des modalités prévues par le Code de la Santé Publique.

Eaux usées :

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

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 à la réglementation en vigueur.

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

Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction peut être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques, ou selon le caractère des lieux environnants sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure pour des raisons de sécurité.

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

Les constructions à usage d'habitation et établissements autorisés doivent être édifiés de telle manière que la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 6 mètres.

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

Non réglementé.

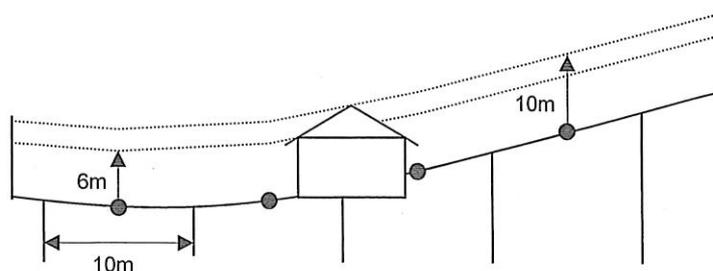
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 10 mètres, dans le sens de la pente et la côte au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.



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

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.

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.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois, les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs,...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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 réglementé au secteur Ns faisant l'objet de dispositions spécifiques aux articles 2 et 10.

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les parcs d'attractions,
- les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- l'ouverture de carrière,

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion de :

- celles visées à l'article N-2,
- des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- des constructions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.
- les constructions liées à la pratique de la randonnée et à la mise en valeur du patrimoine naturel.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- la réalisation de travaux sur des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme,
- l'extension limitée des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière et dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme,
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur nouvelle destination,
- les constructions, installations, outillages et ouvrages nécessaires à la production d'énergie renouvelable de type hydroélectricité notamment,
- les aménagements accessoires, dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole, telles que les activités d'accueil touristique – décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 – local de vente des produits de la ferme sur les lieux d'exploitation, ...
- la reconstruction sur le même terrain des bâtiments détruits après sinistre, sans changement de destination, sous réserve du respect, d'une part, de la densité et de la destination initiales, d'autre part, des servitudes d'utilité publique.

Dans le **secteur Ns** sont en outre autorisées :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'accueil et à l'exploitation touristique du site (billetterie, école de ski, toilettes, bâtiments pour le stationnement des engins de damage, restaurant...) mais sans hébergement.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de parkings.

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation du site du Pic du Midi de Bigorre.

Les occupations et utilisations des sols non interdites doivent respecter les prescriptions du PPR.

ARTICLE N-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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire par application de l'art. 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie :

Conformément à l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construction ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative.

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

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construction ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative.

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 dans le respect des modalités prévues par le Code de la Santé Publique.

Eaux usées :

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

En l'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 à la réglementation en vigueur.

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

Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

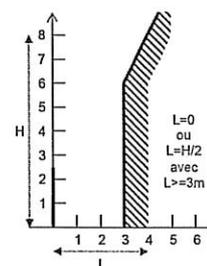
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction peut être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques, ou selon le caractère des lieux environnants sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure pour des raisons de sécurité.

Un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement est imposé en bordure de la RD 918.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2$).



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut n'être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de cet immeuble avec les règles d'implantation.

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

Non réglementé.

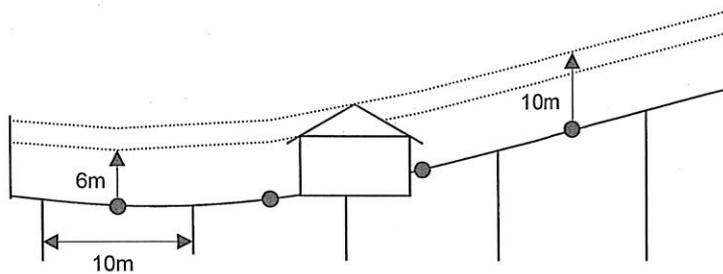
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres au faitage, sauf pour les bâtiments autorisés dans le secteur **Ns** sous réserve d'un impact visuel acceptable et d'une nécessité technique dûment motivée

Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 10 mètres, dans le sens de la pente et la côte au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.



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

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.

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.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois, les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs,...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

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

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les éléments paysagers (coueylas) identifiés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par une telle protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Tous travaux modifiant ou supprimant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles L.151-19 et 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, les défrichements y sont interdits.

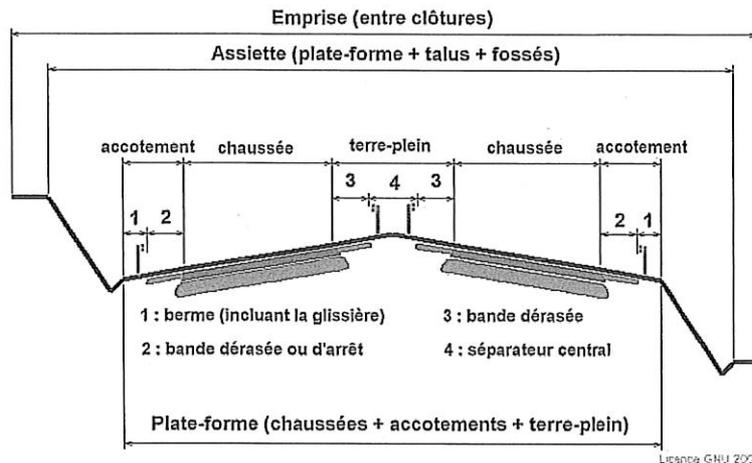
En dehors des espaces boisés classés, il est rappelé que les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont réglementés par le code forestier.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

GLOSSAIRE

- **Coueyla** : abri de berger sous roche.
- **Plateforme** : comprend les chaussées, accotements et terre-pleins.



- **Venelle** : petite rue ou une ruelle, souvent courte et/ou étroite, reliant deux autres rues plus importantes.
- **Village classé en hébergement léger** : est considéré comme village de vacances tout centre d'hébergement, faisant l'objet d'une exploitation globale de caractère commercial ou non, destiné à assurer des séjours de vacances, selon un prix forfaitaire comportant, outre la pension, l'usage d'équipements communs, d'installations sportives et de distractions collectives.
Un village de vacances peut comprendre en totalité ou en partie des locaux d'hébergement dépourvus de fondations, démontables, transportables ou tractables. Ces locaux doivent être installés par le gestionnaire sur des emplacements fixes pendant toute la durée d'ouverture annuelle du village. Le village est classé en ce cas avec la mention particulière en hébergement léger.
- **Voie publique** : ensemble des espaces de passage qui est à l'usage de tous et qui relève du domaine public.
- **Voie privée** : ensemble des espaces de passage qui relève du domaine privé.
- **Voies ouvertes au public** : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique.

COMMUNE DE BAREGES

SOUS PREFECTURE
D'ARGELES-GAZOST

06 DEC. 2017

ARRIVEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4 : REGLEMENT

MARS 2010
N° 4 32 0037

*Vu pour être annexé à la
délibération du 10/11/17*



ARRIBET P.
Maire



AGENCE DE PAU

BUREAUX DE PAU : HELIOPARC - 2, AVENUE PIERRE ANGOT - 64053 PAU CEDEX 9 - TEL. 05 59 84 23 50 - FAX 05 59 84 30 24
BUREAUX D'ANGLET : 6 RUE DU MOULIN DE BRINDOS - ZONE DE MAIGNON - 64600 ANGLET - TEL. 05 59 31 41 56 - FAX 05 59 31 20 30