

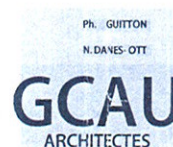
Département des Pyrénées Atlantiques
Commune des Eaux Bonnes

Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) du secteur du Cardet

15 janvier 2013



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'G' or 'D'.



Architectes Urbanistes

33, rue Brauhauban -65 000 Tarbes
tel. 05 62 93 04 06 -fax. 05 62 34 46 73

OAP du CARDET

La présente orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Cardet définit la destination, les principes d'aménagement de ce secteur, ses principes d'implantation en plan et dans la pente, les principes de prise en compte des enjeux paysagers, des règles du PPR et des accès.

Elle donne un plan de principe de l'aménagement, qui est une illustration des principes retenus.

Les futurs projets devront être établis en conformité aux principes de programmation; il n'est pas demandé en revanche de conformité au plan fourni, qui n'est qu'indicatif.

Le terrain est entièrement propriété de la commune des Eaux Bonnes.

Principe 1: Destination du programme: l'objectif de ce programme est d'accroître la capacité d'accueil sur place à la station, par du logement banalisé dans la longue durée, (c'est-à-dire destiné à de l'hébergement touristique locatif) à l'exclusion des résidences secondaires ou de formes de propriété ou de maîtrise d'ouvrage qui n'assureraient pas la pérennité de cette banalisation. Il peut s'agir d'opérateurs publics ou semi-publics, ou d'opérateur de droit privé de l'accueil touristique, social ou pas; ces diverses formes d'accueil peuvent être mixées. En outre, le programme recevra une part d'habitat permanent sous forme d'habitat individuel groupé, limitée à 10% du nombre de logements.

Principe 2: Utilisation du sol: Le terrain sera utilisé de façon dense, car il s'agit d'un des derniers terrains constructibles sur la station. L'aménagement permettra une liaison future éventuelle avec le terrain hors zone rouge du PPR situé actuellement en zone naturelle du PLU et non ouvert à l'urbanisation.

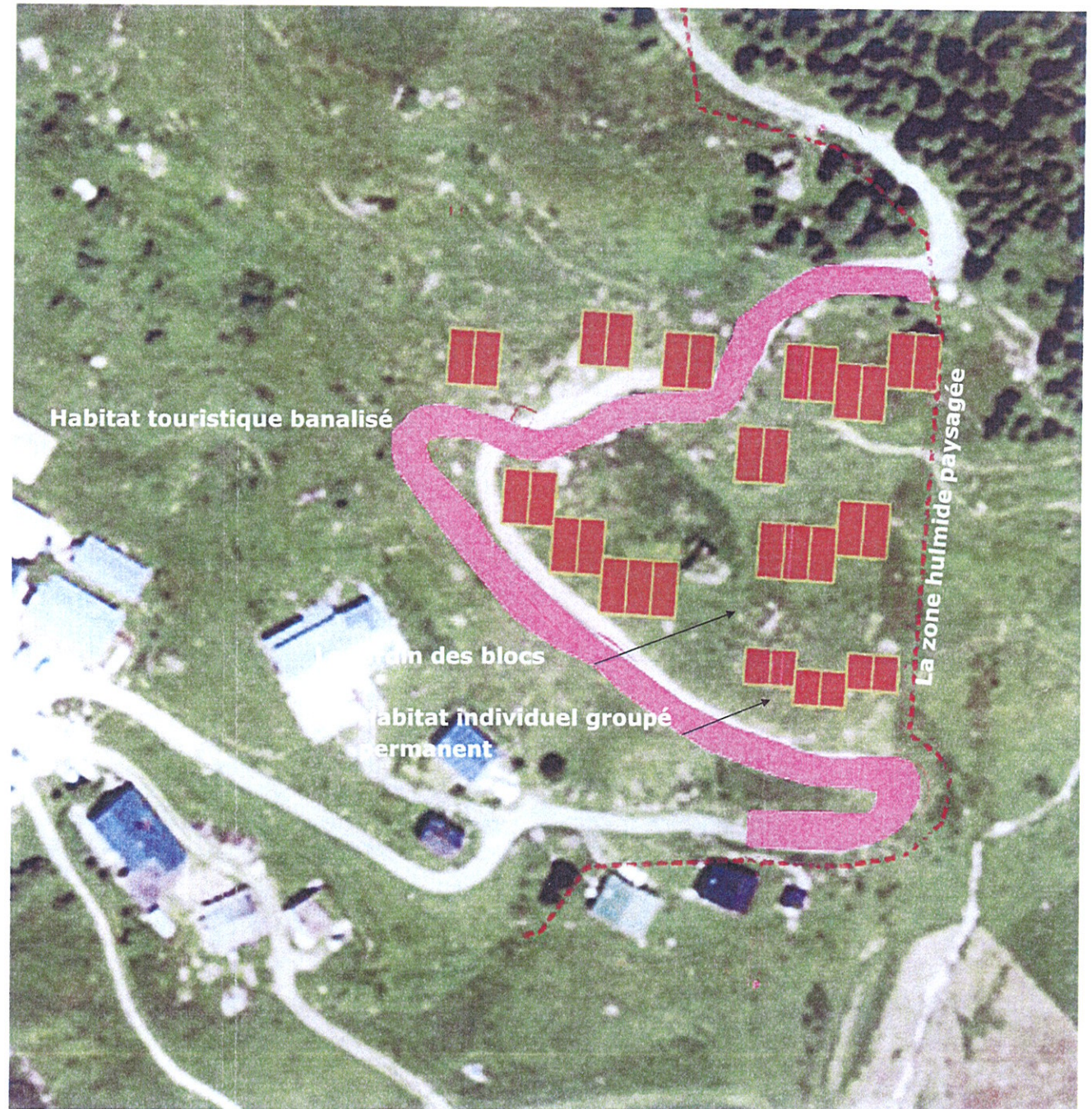
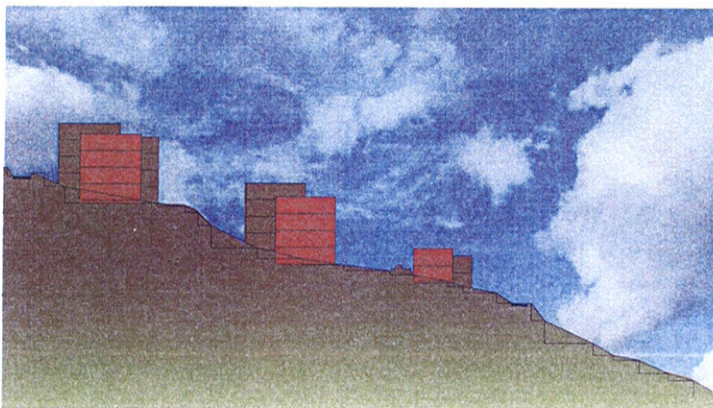
OAP du CARDET

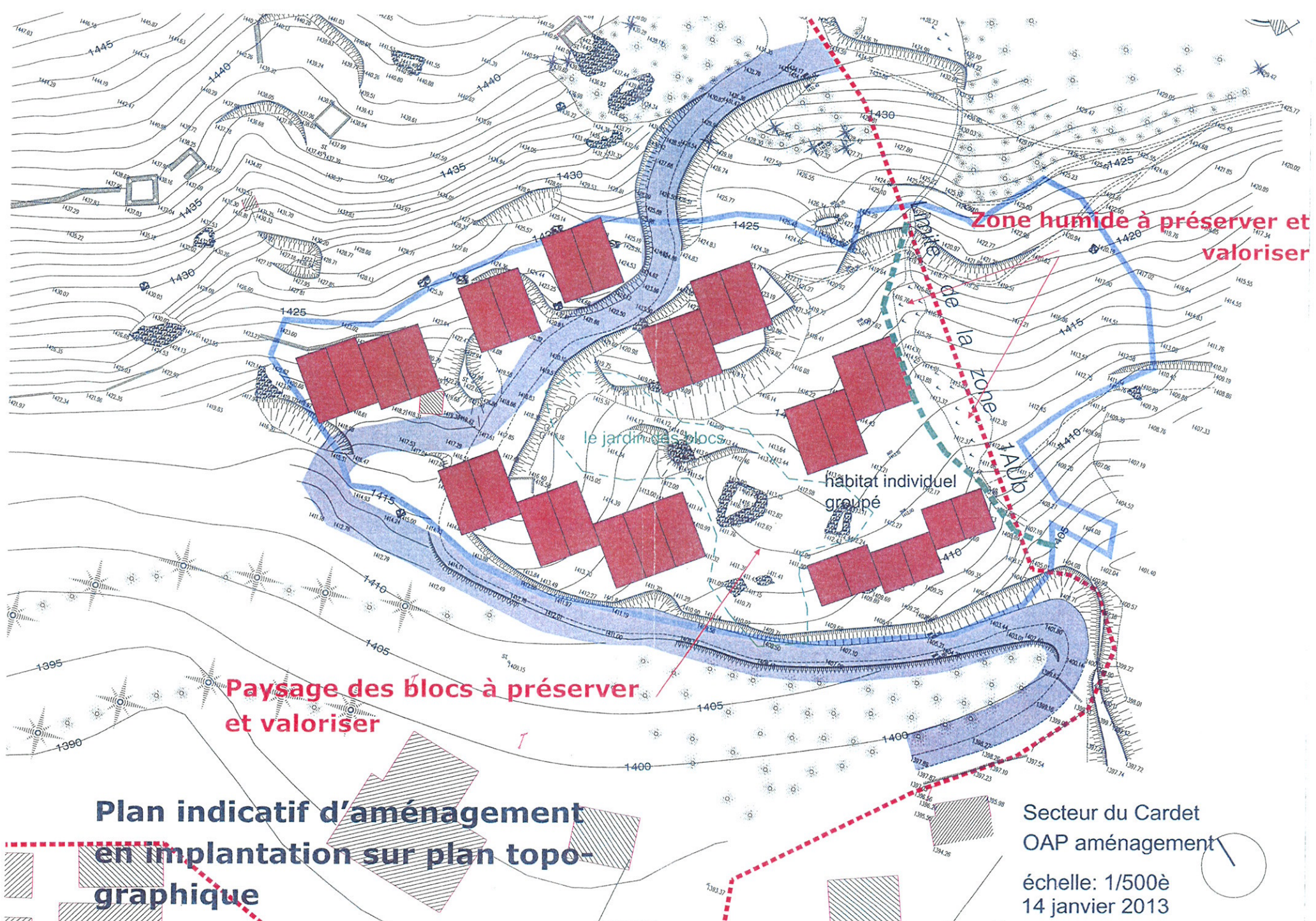
Principe 3 : Paysage: Compte tenu de la grande visibilité de ce terrain depuis le bassin de la station et le site classé, la qualité paysagère, urbaine et architecturale sera particulièrement soignée, dans l'implantation, dans l'épannelage, dans le choix de matériaux, dans le traitement des abords et l'insertion dans la pente, dans la mise en place architecturale des dispositifs de collecte de l'énergie renouvelable, dans la préservation des micro-paysages locaux, en particulier celui des gros blocs de pierre , qui seront inclus dans une coulée verte ou un « jardin des blocs » , et celui de la zone humide.

Principe 4: Prise en compte du PPR: le terrain est situé en secteur G2-2 du PPR approuvé. Les prescriptions seront mises en œuvre, en réalisant dès les premières études d'aménagement l'étude géotechnique exigée. Les écoulements d'eau apparents et souterrains seront repérés et gérés, leur écoulement sera sécurisé et contribuera à la qualité d'aménagement paysager du site.

Principe 5 : Epannelage et gabarit: Il ne sera pas réalisé de bâtiment de grande volumétrie, mais des bâtiments de taille comparable à un gros chalet, de hauteur maximum R+3 vue du côté aval. Les volumes seront implantés de façon décrochée, en plan comme en élévation.

Plan indicatif d'aménagement en implantation photographique





zone humide à préserver et valoriser

le jardin des blocs

habitat individuel groupé

Paysage des blocs à préserver et valoriser

Plan indicatif d'aménagement en implantation sur plan topographique

Secteur du Cardet
OAP aménagement

échelle: 1/500è
14 janvier 2013