

**Département des Pyrénées Atlantiques**

**Commune des Eaux Bonnes**

# **Modification du PLU des Eaux Bonnes**

## **Station de Gourette**

**secteur du Cardet**

15 janvier 2013

**Règlement modifié**

**De la zone 1 AU**



Architectes Urbanistes

33, rue Brauhauban -65 000 Tarbes

tel. 05 62 93 04 06 -fax. 05 62 34 46 73

P.L.U.  
Commune de  
**E A U X - B O N N E S**

3

**REGLEMENT**  
**MODIFICATION JANVIER 2013**

*P.O.S. : Approuvé le : 19/11/1987*  
*Modifié le : 26/07/1988*  
*Modifié le : 27/06/1991*  
*Modifié le : 26/08/1993*  
*Modifié le : 05/02/1997*  
*Révisé partiellement le : 04 mai 1999*

**P.L.U. :**

P.L.U.	PRESCRIT le	P.A.D.D. débat le	ARRETE le	ENQUETE PUBLIQUE le	APPROUVE le
REVISION	25/10/2001	27/01/2003	19/07/2004	06/01 au 07/02/2005	

**Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU**

**Caractère de la zone 1AU**

La zone **1AU** est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements.

L'ouverture à l'urbanisation – en dehors de la modification du plan local d'urbanisme P.L.U. après réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires – peut se faire par la réalisation d'une opération d'ensemble aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créée (composition urbaine, articulation des opérations entre elles...).

**Pour être constructible, l'opération d'aménagement doit porter sur l'ensemble l'unité foncière**

Lorsque la zone dispose d'un « périmètre d'étude » porté au document graphique de zonage, l'aménagement doit en tenir compte.

Elle comporte des secteurs **1AUa (Eaux Bonnes Aas, Assouste) et 1AUb et 1AUc (Gourette)** ayant des règles de hauteurs particulières.

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels ( PPR ) s'appliquent , en sus des règles du présent règlement de PLU

Le secteur 1AUc fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP de Cardet).

**Section I – Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol**

**ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1 – Rappels

l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt
- les installations classées,
- les carrières,
- les terrains de camping,

- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol,

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf :

- les annexes à l'habitation,
- les extensions mesurées des bâtiments existants

#### **ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

dans le secteur 1AUc, les constructions sont principalement des constructions d'accueil touristique banalisé; des résidences principales peuvent être créées dans la limite de 10% du nombre de logements créés. Les clôtures sont interdites .

### **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D' ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

#### **ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.**

##### 1 – Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### 3 – Réseaux

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension et sauf impossibilité technique dûment démontrée..

Dans le secteur 1AUc, les réseaux électriques et de télécommunication sont enterrés.

#### **ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

Aucune marge de reculement n'est fixée.

Un recul peut toutefois être imposé s'il contribue à une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

En zone **1AUb**, les implantations de plus de 18ml sont interdits.

#### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Les constructions sont implantées en limites ou à 3 m au moins des limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contre-forts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée :

dans les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 1AU8.

pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si des considérations techniques le justifient.

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

Dans le secteur 1AUc, les constructions sont implantées de manière à ce qu'aucun masque ne s'élève à plus de 30 ° au dessus de l'horizontale par rapport aux appuis de baie pour les façades orientées entre Sud-Est et Sud-Ouest.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **Article 1AU 10 – Hauteur maximum des constructions**

1 - La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé. Dans le secteur 1AUc, cette règle ne s'applique pas

2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder :  
**3 niveaux superposés** en zone **1AUa**,  
**4 niveaux superposés** en zone **1AUb et 1AUc (R+3)**

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 m de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

- Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f et g de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)**

1 - L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions projetées, 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.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas d'aménagement, de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes au jour de la publication du Plan d'Occupation des Sols.

2 - L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Dans le secteur 1AUc, les clôtures sont interdites

En zone **1AUb** les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

### **L'aspect des façades**

L'emploi du bois devra être privilégié pour les éléments de façade tels que balcons, bardages.

Les éléments de façades sans bardage seront enduits ou peints.

Dans le secteur 1AUc, les matériaux majoritaires en façade seront le bois et la pierre ; les façades sud (sud est à sud ouest ) intégreront des équipements de captation solaire, actifs ou passif.

### **La couverture**

La couverture pourra être réalisée en ardoise, cuivre ou zinc.

En zone **1AUb** les toitures terrasses sont interdites à l'exception des ouvrages abritant des locaux techniques et sont plafonnées à 30% des emprises au sol des bâtiments

Dans le secteur 1AUc, les couvertures pourront être également des toitures terrasses végétalisées à forte rétention d'eau (végétalisation intensive).

### **Les menuiseries extérieures :**

Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être en bois, ou en métal.

## **ARTICLE I AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES -**

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

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation agencement...).

Les parcs de stationnements devront être en partie intégrés en sous sol des ouvrages, dans les proportions suivantes :

1,5 place de stationnement par logement T1 ou T2 dont une couverte obligatoirement

2 places de stationnement par logement T3 ou T4 dont une couverte obligatoirement

En secteur 1AUc, les places de stationnement seront regroupées dans un bâti situé en bord de voie, construit en lieu et place du bâtiment « jeunesse et sport » ou implantées sous les constructions projetées.

**ARTICLE I AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

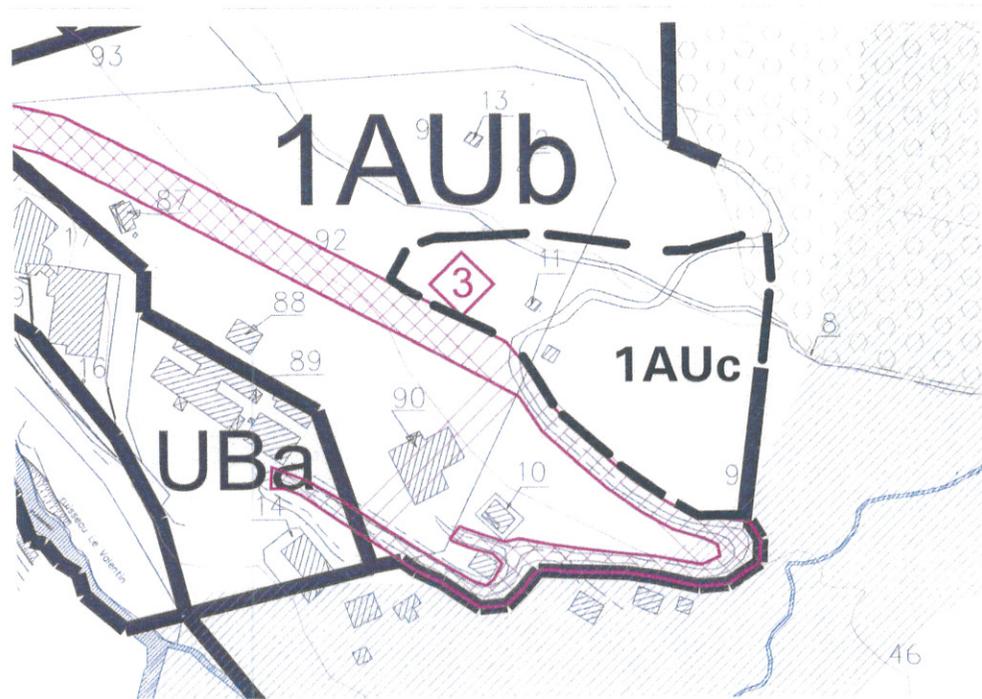
Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

**Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE I AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé.



**Département des Pyrénées Atlantiques**

**Commune des Eaux Bonnes**

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

15 janvier 2013



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.

## OAP du CARDET (suite)

**Principe 6 : Environnement et énergie:** le secteur du Cardet sera construit avec des prestations et solutions constructives qui contribuent à la préservation de l'environnement et à la maîtrise de l'énergie. Les bâtiments touristiques et les bâtiments en résidence principale seront soit des bâtiments à énergie positive au sens de la réglementation thermique issue du Grenelle dans la perspective des règles qui s'appliqueront en 2020, soit des bâtiments répondant aux labels HPE (Haute Performance Energétique) ou THPE (Très Haute Performance Energétique), en cours de définition. L'architecture intégrera les dispositifs capteurs d'énergie dans les façades et les toitures. Elle préviendra les éventuelles surchauffes d'été par des protections passives. Une chaudière bois de site peut être proposée.

Les constructions seront réalisées en recherchant le meilleur bilan carbone de la construction, et en particulier en utilisant le bois comme matériaux constructif principal, constituant un « puits à carbone ». L'expression architecturale du projet prendra comme matériaux de référence le bois et la pierre.

Les espaces entre les bâtiments ne seront pas clos, laissant passer la faune et le bétail.

**Principe 8 : Réseaux:** le programme sera raccordé à tous les réseaux: Les eaux usées seront raccordées au réseau public existant rue du Cardet. Les eaux pluviales récupérées sur les bâtiments ne seront pas réinjectés dans le sol en raison des prescriptions du PPR mais conduites aux points d'écoulement en surface adéquats après étude géotechnique. Les bâtiments seront alimentés en eau potable depuis le réservoir existant. Les raccordements aux réseaux électricité et télécommunication seront en enterré.

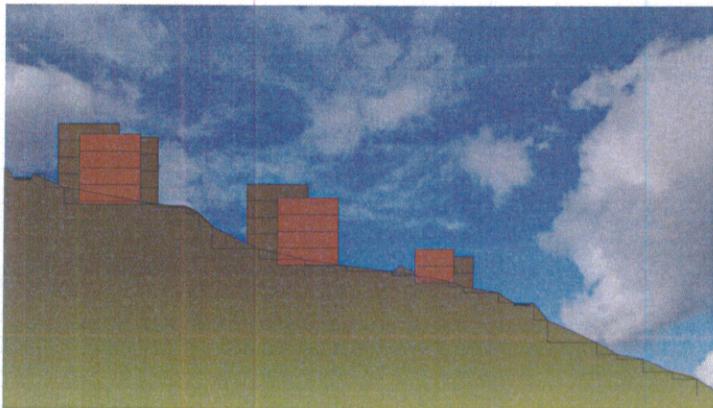
## **OAP du CARDET (suite)**

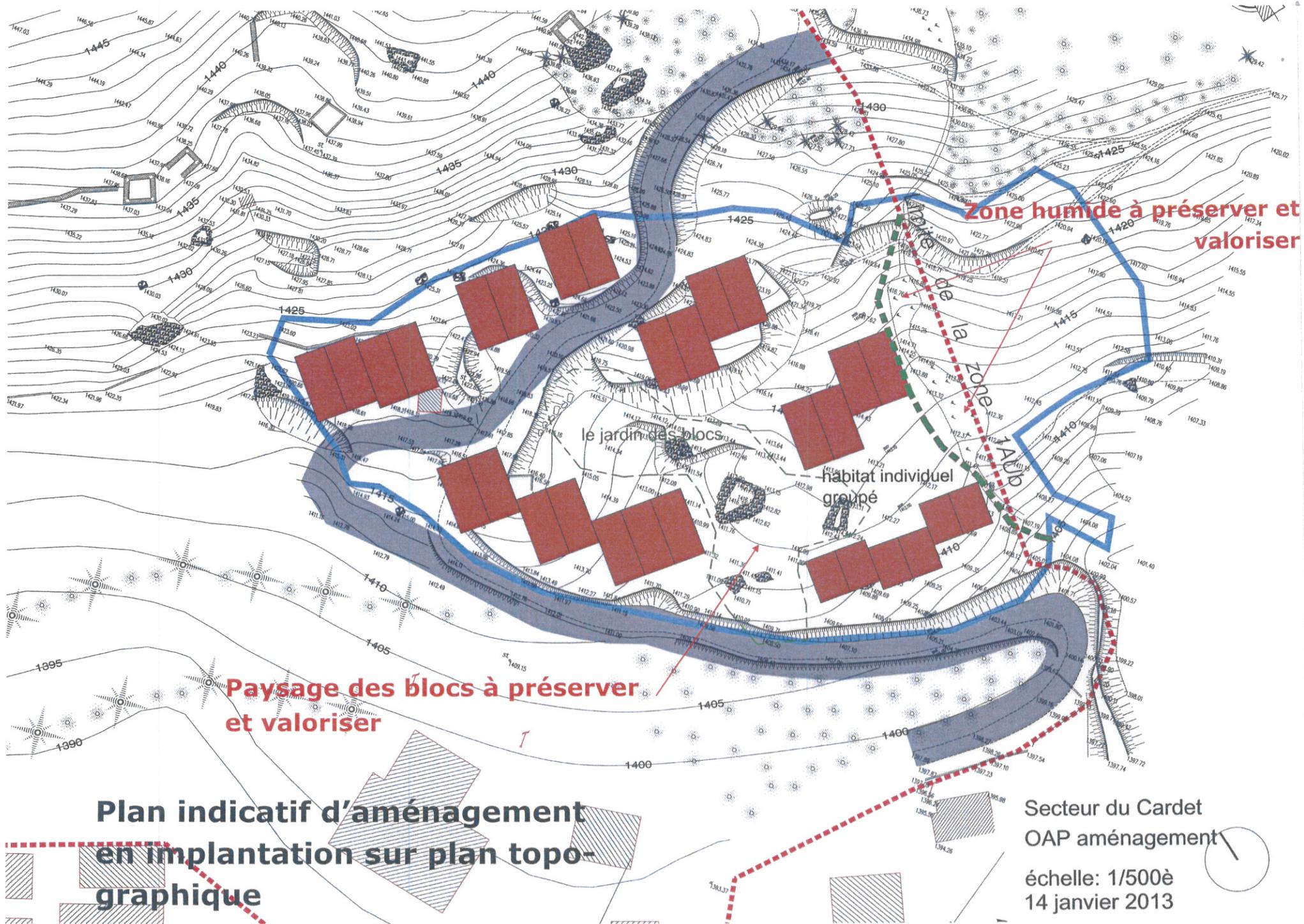
**Principe 7 : Accès: L'accès aux véhicules de secours, à la collecte des ordures ménagères, et à un éventuel transport en commun local sera assuré conformément aux réglementations nationales et locales . La voirie automobile sera dimensionnée pour un faible trafic, soit à deux sens à petit gabarit pour véhicule particulier, soit avec zone de croisement et secteurs en sens unique en circulation alternée. L'accès des personnes à mobilité réduite à chaque bâtiment sera assuré conformément à la réglementation.**

**Les espaces entre les bâtiments ne seront pas clos, laissant passer la faune et le bétail.**

**Principe 8 : Réseaux: le programme sera raccordé à tous les réseaux publics: Les eaux usées seront raccordées au réseau public existant rue du Cardet. Les eaux pluviales récupérées sur les bâtiments ne seront pas réinjectés dans le sol en raison des prescriptions du PPR mais conduites aux points d'écoulement en surface adéquats après étude géotechnique. Les bâtiments seront alimentés en eau potable depuis le réservoir existant. Les raccordements aux réseaux électricité et télécommunication seront en enterré.**

**Plan indicatif d'aménagement en implantation photographique**





**zone humide à préserver et valoriser**

**Paysage des blocs à préserver et valoriser**

le jardin des blocs

habitat individuel groupé

**Plan indicatif d'aménagement en implantation sur plan topographique**

Secteur du Cardet  
OAP aménagement

échelle: 1/500e  
14 janvier 2013