

Annexe au Rapport de Présentation **Unité touristique nouvelle locale** **Commune de Bedous**

(Code de l'urbanisme, articles L122-16 et suivants, R122-4 à R122-18)

• Caractéristiques principales

Le projet Domaine des Sources à Bedous prévoit la rénovation d'un ensemble bâti ancien et l'implantation de six écolodges sur une prairie, en continuité du bâti existant. Le secteur d'implantation des écolodges est classé en zone V1 du PPRN approuvé par arrêté préfectoral le 22/07/2022.

• Accès et desserte

Une voie d'accès au domaine des Sources sera créée depuis la RD834. Une aire de stationnement sera aménagée à proximité des bâtiments. L'accès à la prairie située à l'Est (emplacement des six écolodges) se fera uniquement en liaison douce, avec des revêtements perméables.

• Implantations du bâti

Le bâti existant sera conservé.

Les écolodges seront surélevés sur pilotis en bois, de manière à ne pas faire barrage à l'écoulement des eaux. Dans le même objectif, une largeur de sept mètres minimums sera aménagée entre les écolodges.

• Insertion paysagère et urbaine

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage, il s'agira :

- De conserver les lisières végétales identifiées sur le schéma d'aménagement
- De stopper les voitures en entrée de site, au droit de l'aire de stationnements
- De limiter les clôtures, bordures et autres aménagements au vocabulaire « routier »
- De proposer des plantations complémentaires avec des essences locales
- De s'inspirer de l'architecture « rurale » avec des bardages bois verticaux
- De ménager au maximum les sols en place végétalisés.

• Eaux Pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en favorisant l'infiltration des eaux.



Bâti en cours de rénovation – Site d'implantation des écolodges avec maintien de la lisière boisée en limite Est

• **Connaissance des risques (Plan de Prévention des Risques naturels, approuvé le 21/10/2022)**

- Carte des enjeux
- Carte des aléas
- Carte réglementaire

Légende détaillée

Etablissements Recevant du Public (ERP)	
1	Etablissement d'enseignement primaire (école publique)
2	Etablissement d'enseignement secondaire (collège public)
3	Gymnase / salle polyvalente
4	Centre d'accueil pour personnes autistes « L'Abri Montagnard »
5	Camping municipal
6	Aire naturelle de camping (privée)
7	Centre de vacances de la SNCF
8	Poste
9	Office du tourisme

LÉGENDE

■ Bassin
 □ Périmètre réglementé

ZONAGE REGLEMENTAIRE

■ Zone bleu : Projets nouveaux autorisés sous réserves de prescriptions techniques
 ■ Zone rouge : Projets nouveaux interdits
 ■ Zone bleu foncé : Des projets nouveaux autorisés sous réserves de prescriptions techniques

1: aléa faible 2: aléa moyen 3: aléa fort

Phénomènes

Inondations
 C Crue rapide des rivières
 I Inondation de plaine par remontée de nappe phréatique
 T Crues torrentielles
 V Ruissellement sur versant

Mouvements de terrain
 G Glissement de terrain
 P Chutes de blocs

Avalanches
 A Avalanches

Source : DDTM 64, RTM 64, Alpes-Geo-Conseil
 Copyright : IGN BD-Carto, BD-Parcellaire 2014
 Réalisation : SAUR - Prévention des Risques Naturels et Technologiques.

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
 Reçu en préfecture le 21/07/2025
 Publié le
 ID : 064-200067262-20250718-250718_01G_URB-DE

LEGENDE
S²LO
 Périmètre réglementé

■ Bassin

Niveau d'aléa

3 ■ Fort
 2 ■ Moyen
 1 ■ Faible

Phénomènes

Inondations
 C Crue rapide des rivières
 I Inondation de plaine par remontée de nappe phréatique
 T Crues torrentielles
 V Ruissellement sur versant

Mouvements de terrain
 G Glissement de terrain
 P Chutes de blocs

Avalanches
 A Avalanches

Source : DDTM 64, RTM 64, Alpes-Geo-Conseil
 Copyright : IGN BD-Carto, BD-Parcellaire 2014
 Réalisation : SAUR - Prévention des Risques Naturels et Technologiques.

Plan de Prévention des Risques Naturels - Commune de Bedous

CARTE DES ENJEUX

Légende :

Etablissement Recevant du Public :
 Etablissements scolaires, salle polyvalente, centre d'accueil "L'Abri Montagnard", camping, etc.
 Camping municipal, aire naturelle de camping, centre de vacances, Poste, Office du tourisme

Espace public :
 Terrain de sport

Équipement et ouvrage d'intérêt général :
 Mairie, Communauté des Communes, Centre d'Incendie et de Secours, Gendarmerie, Équipement, Parc National, Station d'épuration, Déchetterie, Réservoirs EP, Locaux techniques, cinémas

Enjeu environnemental ou patrimonial :
 Zone Natura 2000
 Église, chapelle, moulin

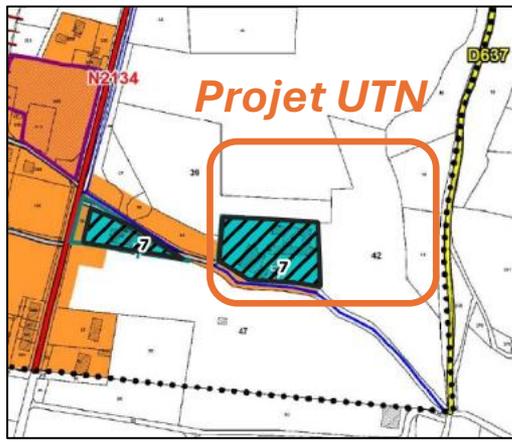
Enjeu économique :
 Bâtiment commercial
 Bâtiment artisanal isolé, zone artisanale
 Bâtiments d'exploitation agricole

Infrastructure de transport de personnes ou de marchandises :
 Route nationale
 Route départementale
 Route communale
 Voie ferrée

Zones d'urbanisation du Plan Local d'Urbanisme :
 Zone "U" Zone "AU" Limite communale Réseau hydrographique

Édition 06/01/2015 v.3 Photos: DDTM 64 Echelle 1 / 5 000
 Dossier n° 2503.14 Assistance technique: RTM 64 Réalisation: Alpes-Geo-Conseil

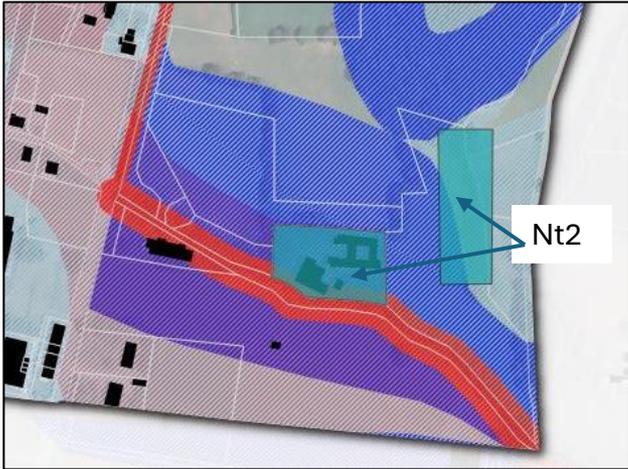
DOCUMENT APPROUVÉ PAR
 ARRÊTE PREFECTORAL LE 21/10/2022



- Le règlement interdit tout nouveaux projets en zone rouge.
- En zone bleu foncé des projets nouveaux peuvent être autorisés sous réserves de prescriptions techniques.
- En zone bleu ciel les nouveaux projets sont autorisés sous réserves de prescriptions techniques.

• **Connaissance des risques**

- Carte réglementaire ainsi que le futur zonage Nt2



Envoyé en préfecture le 21/07/2025
 Reçu en préfecture le 21/07/2025
 Publié le 
 ID : 064-200067262-20250718-250718_01G_URB-DE

Au-delà de ces risques identifiés par le PPRn (inondation, mouvement de terrain, remonté de nappe, ruissellement, avalanche), le futur Nt2 est en dehors de zone Natura 2000 ou ZNIEFF de type I.
 Le secteur est concerné par la ZNIEFF de type II « Vallée d’Aspe » comme une grande partie de la commune de Bedous

Le futur projet est concerné par les trois zones : rouge, bleu foncé et bleu clair. Il s’agira de respecter le règlement du PPRn en vigueur
Extrait du PPRn actuel approuvé en octobre 2022

2 DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE

La zone **ROUGE** correspond aux secteurs concernés par un ou plusieurs phénomènes naturels qui constituent un risque important et dangereux pour les personnes et les biens. Elle recense principalement les secteurs concernés par au moins un aléa fort ou moyen.

Elle peut également concerner des secteurs affectés par un phénomène de crue rapide, où il est essentiel de préserver et de maintenir le libre écoulement de l’eau.

Il convient de ce fait de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) en zone rouge, tout en permettant une évolution contenue du bâti existant en réduisant la vulnérabilité, ou les projets de très faible ampleur.

Le principe général du PPR est néanmoins d’y interdire toute nouvelle construction.

2.1 MODE D'OCCUPATION DU SOL ET TRAVAUX INTERDITS

Toute nouvelle occupation du sol, de quelque nature qu'elle soit, y compris tout dépôt de matériaux, est interdite, à l'exception de celles visées aux articles 2.2 et 2.3.

3 DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU FONCÉ

La zone **BLEU FONCÉ** est appliquée sur des secteurs limités, exposés à des risques moins importants, et considérés comme étant gommés ou présentant des enjeux particuliers.

Essant affectés par des phénomènes de crue torrentielle et de ruissellement d'aléa moyen, l'urbanisation dans cette zone doit être strictement encadrée et contrôlée, tout en permettant la gestion de l'existant de manière mesurée.

Des rénovations et aménagements sur le bâti existant, ainsi que des constructions nouvelles peuvent donc y être autorisées de manière limitée, sous réserve du respect des dispositions constructives rigoureuses adaptées aux risques, visant à renforcer la résistance de la construction aux phénomènes et à en limiter les conséquences.

Pour autant, compte tenu de l'importance des dispositions techniques à prendre en compte, la faisabilité des projets susceptibles d'y être autorisés, n'est pas garantie.

3.1 MODE D'OCCUPATION DU SOL ET TRAVAUX INTERDITS

- **Aires de stationnement**
La création et l'extension des parcs de stationnement public et des aires de stationnement ou de service pour camping-car sont interdites.
- **Bâtiments nécessaires à la gestion de crise**
Toutes opérations (création, changement de destination ou d'usage, etc.) donnant lieu à l'implémentation d'équipement public nécessaire à la gestion de crise (centre de secours, centre de gestion de crise, gendarmerie, hôpital, hélicoptère, etc.) sont interdites.
- **Déchetterie**
La création de déchetterie est interdite.
- **Établissements recevant du public (ERP)**
Les créations d'établissements recevant du public (ERP) telles que définies ci-dessous sont interdites :
 - les 1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e catégories, quel que soit le type ;
 - les ERP de type R, et J de 5^e catégorie ;
 - les ERP de type U de 5^e catégorie avec hébergement ou accueillant plus de 20 personnes ;
 Les extensions d'établissements recevant du public, conduisant à l'une des situations visée ci-dessus, sont interdites.
- **Fliciers**
Les piscines privées découvertes et enterrées sont interdites.
- **Reconstruction après sinistre**
La reconstruction de bâtiments existants détruits ou démolis par un sinistre, occasionné par un des phénomènes identifiés dans la zone, est interdite.
- **Terrain de camping, aire naturelle, caravannage et parc résidentiel de loisirs**
La création et l'extension de terrain de camping, d'aire naturelle, de caravannage et de parc résidentiel de loisirs, avec augmentation de la capacité d'accueil, sont interdites.

4 DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEU CLAIR

La zone **BLEU CLAIR**, correspond aux secteurs considérés comme étant faiblement exposés à des risques, dont les effets induits peuvent être maîtrisés et où la vulnérabilité des personnes et des biens ne sera pas engagée.

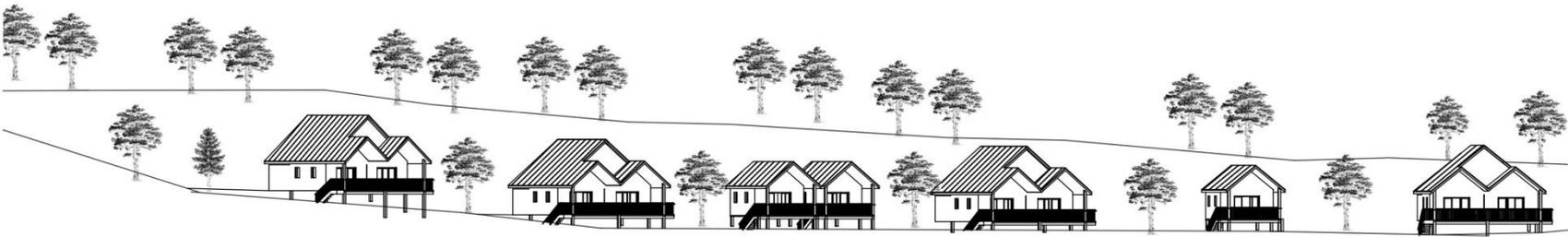
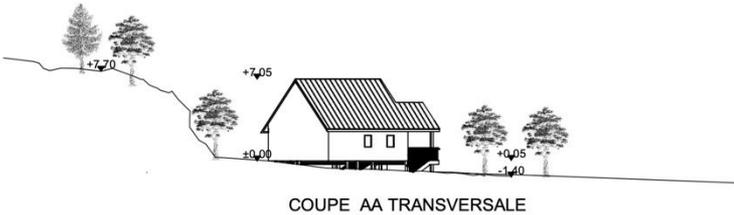
En dehors des zones affectées par un phénomène de crue rapide (C1) en zone non urbanisée (préservation des zones d'expansion de crue), la zone bleu clair est concernée par un ou plusieurs phénomènes, dont le niveau d'aléa est qualifié de faible.

Dans ces secteurs, l'objectif est d'admettre certains types de constructions, sous réserve de prendre en compte certaines dispositions spécifiques, adaptées aux phénomènes naturels rencontrés et visant à ne pas augmenter la vulnérabilité.

• **Gestion des risques**

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01G_URB-DE

- L'ensemble de bâti ne doit pas faire un effet de « barrage » à l'écoulement ou créer de zone de ressaut. La surélévation du plancher demandée pour chaque construction ne pourra pas donner lieu à un remblai continu entre constructions.
- L'eau doit pouvoir passer entre habitations sans risque d'accumulation d'eau ni de déviation des écoulements. L'eau doit pouvoir passer sans risque d'accélération des écoulements au passage des resserrments. Dans la pratique, il s'agit de ménager des espaces libres de remblai entre constructions de largeur de 7 mètres.
- Il faudra veiller à ce que le chemin soit le plus transparent possible de manière à éviter de servir de concentrateur d'écoulement qui augmenterait davantage l'aléa (vitesse) et/ou rediriger les écoulements ailleurs (en particulier sur le bâti existant).



COUPE BB LONGITUDINALE

• Intégration paysagère

04. Intégration graphique

État des lieux :



Vue depuis la terrasse EST du domaine des sources

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
Reçu en préfecture le 21/07/2025
Publié le
ID : 064-200067262-20250718-250718_01G_URB-DE

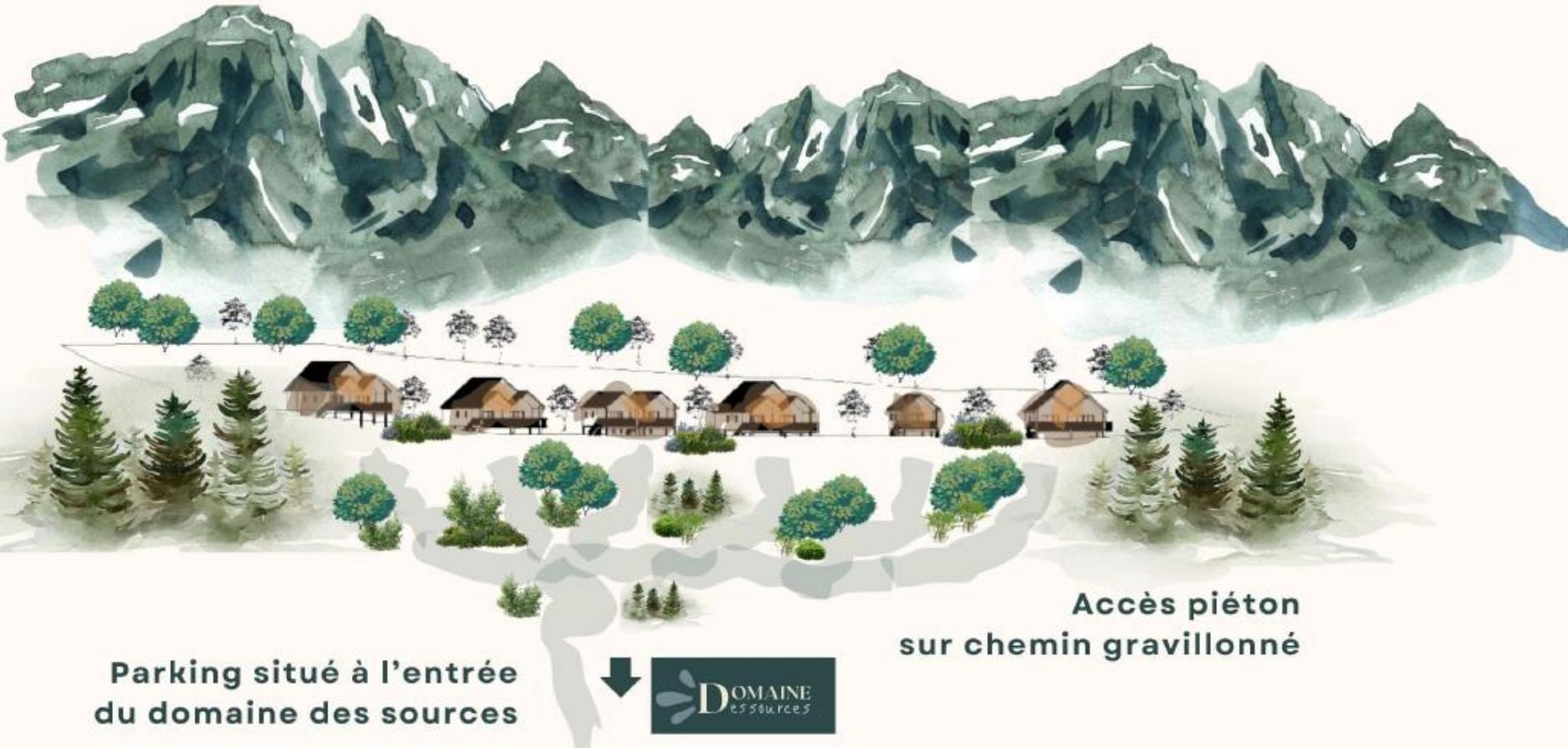


04. Intégration graphique



Plan de végétalisation dense avec des essences locales

04. Intégration graphique



Parking situé à l'entrée du domaine des sources

Accès piéton sur chemin gravillonné





05. Projet architectural



• Schéma d'aménagement

Envoyé en préfecture le 21/07/2025
 Reçu en préfecture le 21/07/2025
 Publié le
 ID : 064-200067262-20250718-250718_01G_URB-DE

LEGENDE

Eléments de contexte

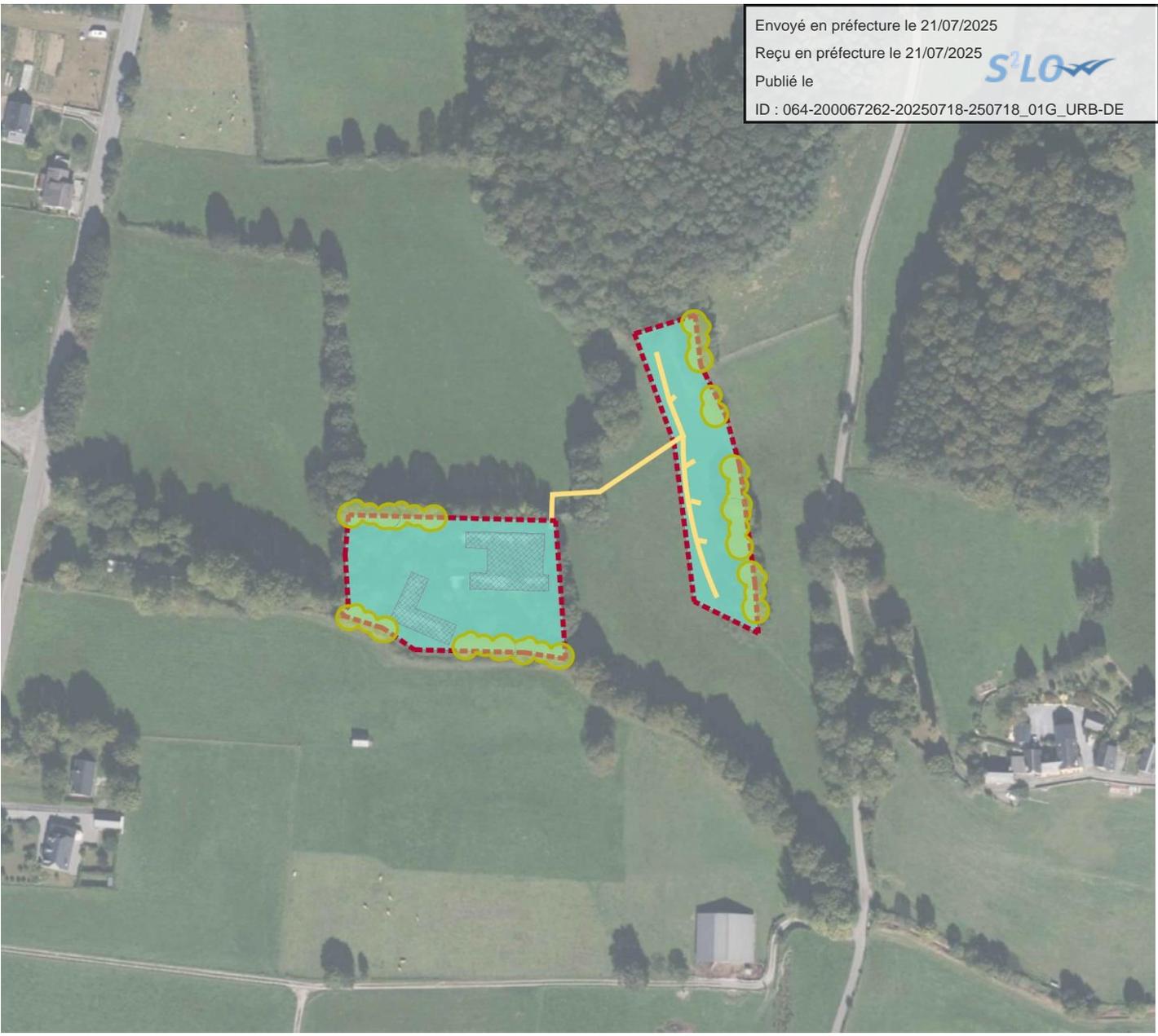
- - - Périmètre de l'IOAP
- Végétation existante à conserver
- Muret existant à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- ▶ Accès
- ▶ Accès groupés

Formes urbaines

- Zone à vocation d'habitat individuel
- Zone à vocation d'habitat groupé
- Zone à vocation d'habitat collectif
- Zone à vocation d'activités économiques
- Zone d'intérêt collectif et services publics
- Zone à vocation touristique
- Bâtiment à conserver
- Commerces en rez de chaussée



Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le



ID : 064-200067262-20250718-250718_01G_URB-DE

Annexe



INTÉGRATION PAYSAGÈRE

6 écolodges - 64490 BEDOUS

SAS LES SOURCES D'ASPE

6 chemin de Orts
64490 AYDIUS



SOMMAIRE

01. Introduction

02. Cohérence projet

03. Règlementation en vigueur

04. Intégration graphique

05. Inspirations visuelles

06. Engagement RSE

07. Planning prévisionnel

08. Annexes (*plans à l'échelle...*)

01. Introduction

En continuité du développement du projet domaine des sources, l'implantation maîtrisée d'écolodges dans son environnement naturel, au cœur de la Vallée d'Aspe, s'intègre avec aisance, à court - moyen terme.

1 route de Suberlaché
64490 BEDOUS



02. Cohérence projet

- Proximité du site d'implantation des écolodges avec le domaine des sources
- Raccordements EU, EP et électriques possibles au projet principal et bâtiments existants.
- Utilisation d'équipements existants : parking, borne de recharge...
- Hébergements type "écolodge"

03. Règlementation en vigueur

Extrait du PPRN de la zone concernée :



Projet d'implantation
de 6 écolodges
en zone V1

Domaine des sources

03. Règlementation en vigueur

Suite à nos échanges avec le service risque de la DDTM64...

Les critères obligatoires pour faisabilité du projet :

- L'ensemble de bâti ne doit pas faire un effet de "barrage" à l'écoulement ou créer de zone de resserrement de la section d'écoulement: la surélévation du plancher demandée pour chaque construction ne pourra pas donner lieu à un remblaiement généralisé du terrain qui contribuerait à l'extrême à un remblai continu entre construction.
- L'eau doit pouvoir passer entre habitation sans risque d'accumulation d'eau ni de déviation des écoulements. L'eau doit pouvoir passer sans risque d'accélération des écoulements au passage de resserrements. Dans la pratique il s'agit de ménager des espaces libres de remblai entre constructions de largeur de 7m.

- **Ecolodges surélevés sur pilotis en bois**
- **Ecolodges ancrées au sol avec platines et fondations**



- **Largeur de 7m entre les ecolodges**
- **Cheminement perméable gravillonné, sans bordure**



03. Règlementation en vigueur

Suite à nos échanges avec le service risque de la DDTM64...

Les critères obligatoires pour faisabilité du projet :

- Il faudra veiller à ce que le chemin soit le plus transparent possible de manière à éviter de servir de concentrateur d'écoulement qui augmenterait davantage l'aléa (vitesse) et/ou rediriger les écoulements ailleurs (*en particulier sur le bâti existant*).

- **Cheminement pédestre, perméable, gravillonné, sans bordure**



Extrait plan de masse



04. Intégration graphique

État des lieux :



Vue depuis la terrasse EST du domaine des sources

04. Intégration graphique



**Plan de végétalisation dense
avec des essences locales**

04. Intégration graphique



04. Intégration graphique

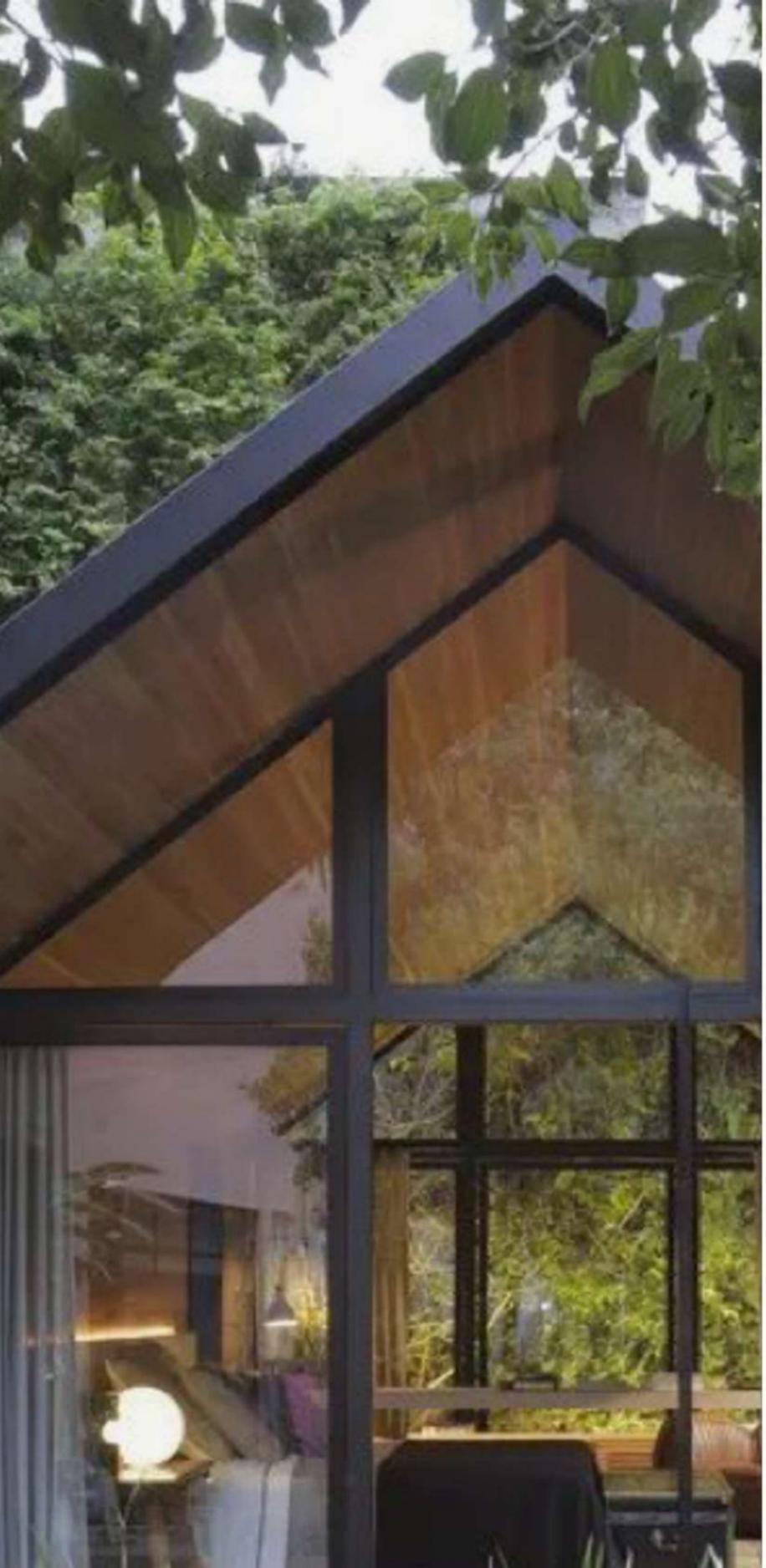
Accès pédestre :

- Gravillonné - gravillon 6/10 de carrière
- Perméable
- Bordure végétalisée
- Sans clôture occultante

Clôture ganivelle périphérique



05. Projet architectural



05. Projet architectural



Matériaux :

- Bardage bois mélèze
- Toiture bac acier noir
- Menuiseries alu noir
- Terrasse bois mélèze
- Isolation fibre de bois
- Isolation chaux chanvre
- Récupération EP



06. Engagements RSE

BARDAGE BOIS

Intégration
environnementale

ACCÈS VÉGÉTALISÉ

Revêtement
perméable

EXPOSITION SOLAIRE

Orientation
Sud-Est

RÉSEAUX EXISTANTS

Raccordements aux
réseaux du domaine

CRÉATION D'EMPLOI

Recrutement
d'un salarié

OBTENTION ECOLABEL

Label
européen

07. Planning prévisionnel

2026 LANCEMENT DOMAINE DES SOURCES

Projet ECOLOGES
Demandes d'autorisation
PC

2027

TRAVAUX

Plantation des arbres
et végétaux selon plan
d'implantation des
écolodges

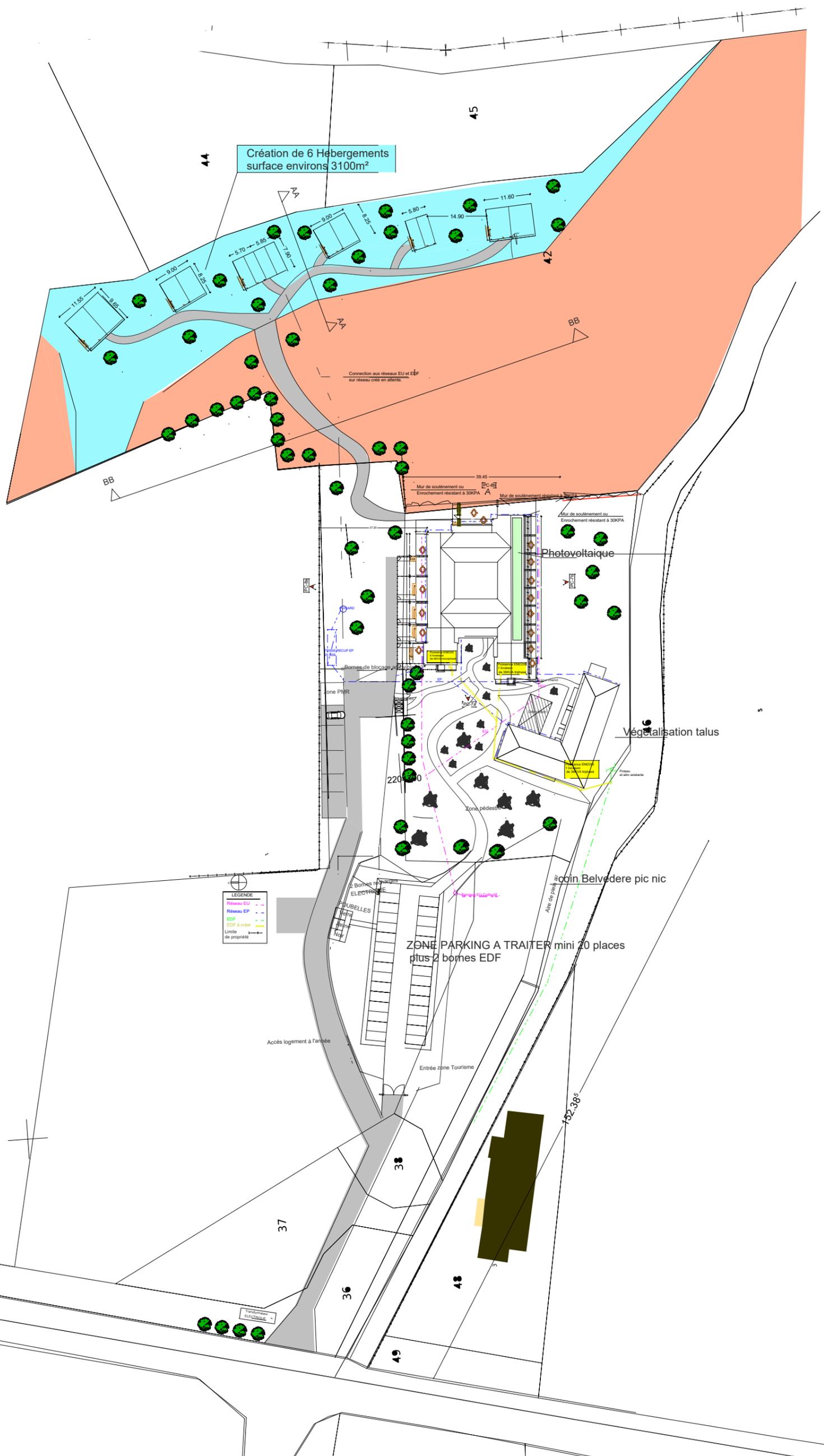
2026

**DÉMARCHES
ADMINISTRATIVES**

Intégration des
écolodges, raccordement
réseaux, création du
chemin d'accès

2028

OUVERTURE ECOLOGES



LEGENDE

- Habitation
- Réseaux EP
- EDF à créer
- Limite de propriété

LEGENDE
DOMAINE DES SOURCES

Echelle 1/1000

916

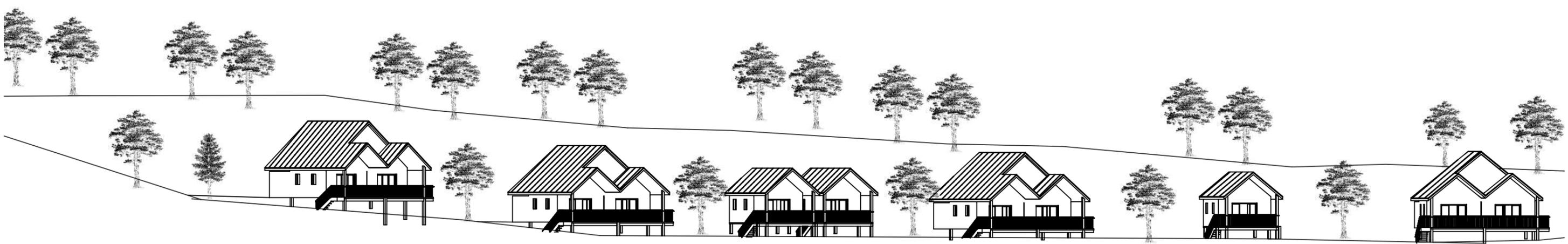
2204800

2204700

2204600



COUPE AA TRANSVERSALE



COUPE BB LONGITUDINALE

LEGENDE	
DOMAINE DES SOURCES	
Echelle	1/500