Commune de

BAUDREIX



PLAN LOCAL D'URBANISME

Version à jour de la Modification Simplifiée n°2 approuvée le 30 octobre 2026

5 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes – Rue Auguste Renoir - 64006 PAU CEDEX
Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – service.urbanisme@apgl64.fr

Table des matières

1 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1
1.1 Déplacements 1
1.2 Insertion dans l'environnement 1
1.3 Vocation des sols 1
2 SECTEUR DU CENTRE-BOURG : « LE CENTRE » 2
2.1 Caractéristiques du site 2
2.2 Principes de desserte et déplacements 3
2.3 Conditions d'aménagement, formes urbaines et vocation des sols 3
2.4 Équipements – gestion des eaux pluviales 5
2.5 Clôtures / Haies champêtres 5
3 SECTEUR DE LA MAIRIE 6
3.1 Caractéristiques du site 6
3.2 Principes de desserte et déplacements 6
3.3 Conditions d'aménagement, formes urbaines et vocation des sols 6
3.4 Objectifs en matière de densité 6
4 ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION 8

1 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement contenues dans le présent plan local d'urbanisme (PLU) visent à assurer une mise en valeur de l'environnement, des paysages, et plus généralement à favoriser un développement harmonieux des secteurs appelés à se développer et éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée. Elles concernent des zones 1AU et 1AUY délimitées par le plan local d'urbanisme (PLU), là où les enjeux sont les plus importants et résultent de l'étude de propositions d'aménagement comprenant, outre le tracé d'un réseau de voies, le découpage de lots et l'implantation approximative de bâtiments tels qu'ils peuvent résulter d'opérations destinées à l'accueil d'habitations, d'activités, de services ou d'équipements.

Les orientations d'aménagements qui en résultent forment l'armature de ces propositions et, en l'absence d'études approfondies en matière de faisabilité, de programmation et de maîtrise du foncier de la part des collectivités ou d'organismes publics, laissent autant que possible l'éventualité d'autres configurations de découpage foncier ou d'autres implantations de bâtiments, voire d'autres usages que ceux qui ressortent des schémas initiaux. Elles portent sur les trois domaines suivants : les déplacements, l'insertion dans l'environnement et la vocation des sols.

1.1 Déplacements

Les orientations portent sur le tracé et les caractéristiques des voies considérées comme déterminantes dans le but d'offrir la desserte la plus rationnelle possible des quartiers concernés, compte tenu de l'environnement déjà bâti et des contraintes des équipements existants. Il s'agit aussi d'assurer un maillage avec les voies existantes afin d'améliorer la fluidité des déplacements à l'échelle du bourg et de prévoir les équipements nécessaires aux modes de déplacements doux.

1.2 Insertion dans l'environnement

Les orientations visent à assurer la meilleure insertion possible des futures opérations dans leur environnement, en particulier vis-à-vis des espaces naturels ou agricoles périphériques. Il s'agit d'assurer la transition la plus harmonieuse possible entre espaces artificialisés et espaces naturels, par le biais d'espaces verts "tampons" susceptibles d'amortir les effets de l'urbanisation en matière d'impact écologique (refuges pour la faune, espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales, végétation destinée à compenser les surfaces imperméabilisées…) et d'impacts paysagers (atténuation des effets sur les panoramas).

1.3 Vocation des sols

Les orientations délimitent des espaces apparaissant comme étant privilégiés pour la réalisation de certaines opérations au regard du "fonctionnement" du quartier (articulation avec les quartiers périphériques, accessibilité par rapport aux voies existantes ou à créer), de l'intégration au cadre bâti existant et de l'insertion dans le profil visuel du bourg.

2 SECTEUR DU CENTRE-BOURG : « LE CENTRE »

2.1 Caractéristiques du site

Le secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation est un secteur de 1,5 hectares à proximité directe du centre bourg.

Il présente de forts enjeux :

- De densification, de par sa proximité au centre bourg

- De valorisation de la forme urbaine historique de la commune

  La banalisation du paysage urbain de ces 40 dernières années par la construction de lotissements comme seule forme de densification possible impose de fait des tissus urbains en impasse, déconnectés des tissus alentours, banalisant un secteur pourtant proche du centre-ville. Il est important d'amener une réflexion sur la forme urbaine (notamment l'implantation du bâti sur la parcelle et le traitement des limites séparatives) et sur les cheminements.

- De préservation d'éléments urbains tels que les murets construits sur les limites séparatives. En effet, ces murets sont un témoignage de la forme urbaine historique de la commune de Baudreix. Il est essentiel de les intégrer au futur projet et de les mettre en valeur.



2.2 Principes de desserte et déplacements

Le principe de l'orientation d'aménagement et de programmation est de proposer une structuration urbaine qui va orienter une densification du site en cohérence avec la forme du tissu historique et une évolution prenant en considération les nouveaux besoins des habitants (parcelles plus petites, besoins en stationnement, bâti contemporain).
Une voie principale à double sens vient distribuer l'ensemble des lots sur le secteur. Elle se reconnecte sur une voie existante, la rue des Pyrénées (RD n°937). Des stationnements, circulations piétonnes et vélo ainsi que des aménagements pour le traitement des ordures y seront prévus et anticipés. Des places dédiées au stationnement des visiteurs devront également être aménagées.

2.3 Conditions d'aménagement, formes urbaines et vocation des sols

Sur la partie dédiée à l'habitat en bande, le bâti principal sera implanté à l'alignement sur voie.
Sur la partie dédiée à l'habitat pavillonnaire, le bâti principal pourra être implanté en milieu de parcelle, à condition de traiter les limites sur l'espace public en murs maçonnés de 1,20 mètre de haut maximum.

La volonté est de proposer des ambiances urbaines similaires à ce que l'on observe sur la commune, notamment un peu plus au nord sur l'impasse donnant sur le lotissement de la gare.

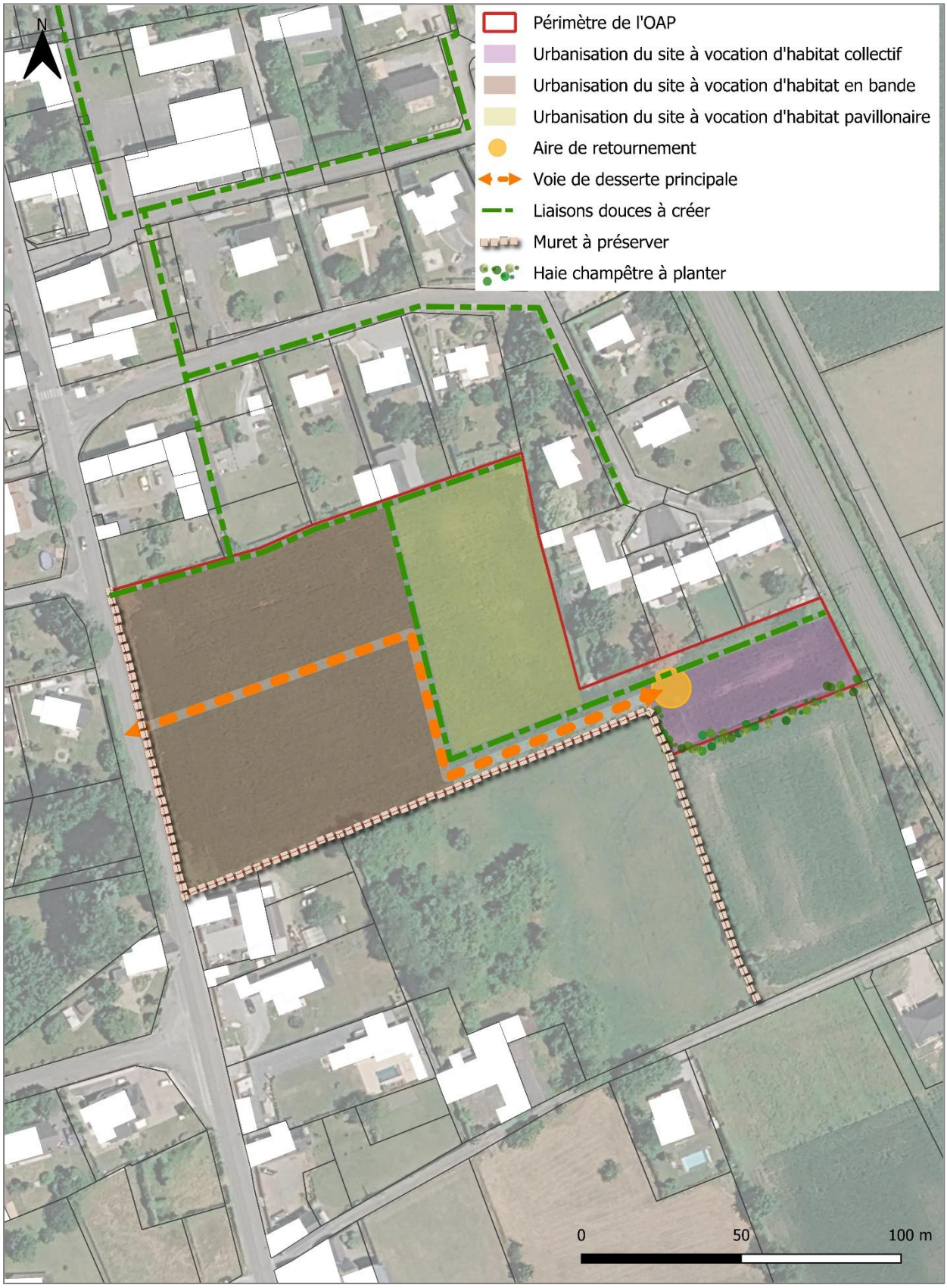





Cette zone 1AU sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de son équipement.

Densité brute moyenne projetée : 12 logements à l'hectare

Nombre de logements projetée : 18


N
Périmètre de l'OAP
Urbanisation du site à vocation d'habitat collectif
Urbanisation du site à vocation d'habitat en bande
Urbanisation du site à vocation d'habitat pavillonaire
Aire de retournement
Voie de desserte principale
Liaisons douces à créer
Muret à préserver
Haie champêtre à planter
0
50
100 m

2.4 Équipements – gestion des eaux pluviales

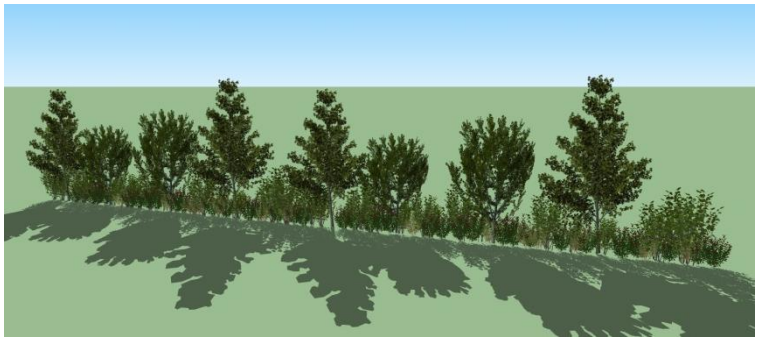
Cette zone à urbaniser sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Sur les parcelles, à défaut d'une utilisation des eaux pluviales (arrosage, …), l'infiltration des eaux de ruissellement devra être privilégiée. Des dispositifs de prétraitement avant infiltration devront être prévus le cas échéant.

2.5 Clôtures / Haies champêtres

Les murs en galets existants et indiqués sur le schéma de principe seront préservés.

Le schéma ci-dessous indique la localisation de principe de haies champêtres destinées à assurer la transition entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles. Ces haies doivent être composées d'arbres, de taillis et d'arbustes selon l'esprit du schéma figurant ci-dessous. L'emprise consacrée à ces haies doit avoir au moins 2,5 mètres de large. Ces espaces peuvent participer aux aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales si nécessaire (noue, bassin paysager…).



3 SECTEUR DE LA MAIRIE

3.1 Caractéristiques du site

Le secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation est un secteur de 1,2 hectare, dans le centre-bourg à proximité directe de la mairie, de l'école et de la base de loisirs.

Il présente un fort enjeu :

- de densification, de par sa situation en cœur de centre bourg,
- mais aussi de liaison des différents équipements publics présents à ses abords (mairie, école, base de loisirs, …) et projetés au sein du secteur.

3.2 Principes de desserte et déplacements

Le principe de l'orientation d'aménagement et de programmation est de proposer une structuration urbaine qui va orienter une densification du site en cohérence avec les équipements publics présents et projetés, et de réfléchir à une forme urbaine qui prenne en considération les nouveaux besoins des habitants et du fonctionnement urbain (densité de logements plus importante, parcelles plus petites, besoins en stationnement, bâti contemporain).

Une voie principale à double sens vient distribuer l'ensemble des lots sur le secteur. Elle se reconnecte sur une voie existante, la rue de l'Estibette à l'est du secteur, et fait face au groupe scolaire existant. La rue de l'Estibette devra faire l'objet d'un élargissement afin de sécuriser les déplacements.
Des stationnements, circulations piétonnes et vélo ainsi que des aménagements pour le traitement des ordures seront prévus et anticipés le long de la voirie principale interne au secteur.

Une voie secondaire viendra connecter l'opération d'habitat à la mini-crèche projetée au sud du secteur, ainsi qu'à la mairie.

3.3 Conditions d'aménagement, formes urbaines et vocation des sols

Le secteur 1AUe situé au sud de l'ensemble du Secteur de la Mairie sera dédié à la réalisation d'équipements publics ; le secteur 1AUe1 sera dédié préférentiellement à la réalisation d'une opération de logements, avec possibilité de réaliser des équipements publics et des hébergements touristiques en lien avec la base de loisirs.

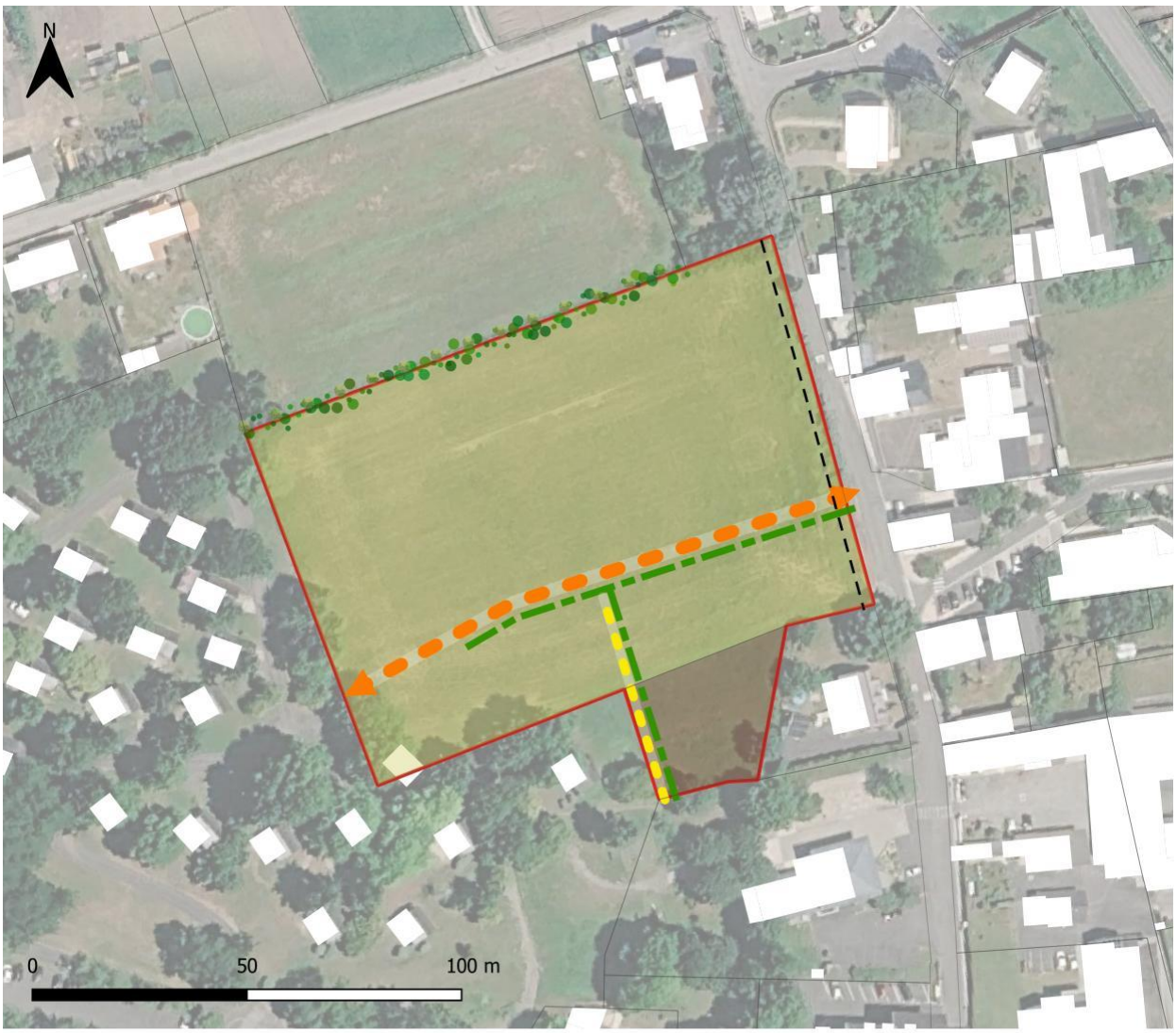
Les aménagements et les constructions devront s'insérer de manière harmonieuse dans le quartier et dans le grand paysage (architecture inspirée des styles vernaculaires locaux, traitement des limites avec l'espace public, exploitation optimale des énergies naturelles, espaces libres plantés et paysagers, maintien des vues…), en compatibilité avec le schéma et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Afin de diversifier l'offre de logements sur la commune et de valoriser la situation stratégique de ce secteur, la forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements.

3.4 Objectifs en matière de densité

La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

La densité brute moyenne recherchée sur la partie du secteur dédié au logement (secteur 1AUe1) sera de 20 à 30 logements à l'hectare.



Périmètre de l'OAP sectorielle "LA MAIRIE"

Urbanisation du site à vocation d'habitat et/ou d'hébergements touristiques

Urbanisation du site à vocation d'équipements publics

Voie de desserte principale à double sens

Voie de desserte secondaire

Liaisons douces à créer

Elargissement de la rue de l'Estibette

Haie champetre

4 ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Echéancier prévisionnel et conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme (dès l'approbation du PLU ou à partie du 1er janvier 2031).
Le phasage du secteur est défini selon les sous-secteurs identifiés au schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Les sous-secteurs peuvent être ouverts à l'urbanisation indépendamment l'un de l'autre.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées selon les sous-secteurs définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	SURFACE (en Ha)		VOCATION PRINCIPALE	ZONAGE	ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION
SECTEUR DU CENTRE-BOURG : LE CENTRE	1,5 ha		Habitat	1AU	**Moyen ou long terme : à partir du 1er janvier 2031**
SECTEUR DE LA MAIRIE	1,2 ha	**Phase A :** 0,7 ha	Equipements publics et/ou d'intérêt collectif + Habitat pour le secteur 1AUe1	1AUe (0,09 ha) et 1AUe1 (1,11 ha)	**Phase A : Court terme : dès l'approbation du PLU**
		Phase B : 0,5 ha			**Phase B : à partir du 1er janvier 2031**

