Commune de

BAUDREIX



PLAN LOCAL D'URBANISME

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

0 – PROCEDURE

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

Délibération approuvant le PLU

Mairie de Baudreix

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de **BAUDREIX**

Séance du 16 février 2017

L'An DEUX MILLE DIX SEPT et le seize février 2017 à 19H30, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni sous la présidence du Maire, Monsieur F. ESCALE

Membres en exercice : 14
Membres qui ont délibéré : 12
Convocation : 10.02.2017
Date Publication : 17.02.2017

Membres Présents :
Mesdames, LAMARQUE, BICIEN, MONREPOS, Messieurs ESCALE, LAMAZOU, BONILLA, LEBAS, BAZIR, BOUQUET, et SUPERVIELLE

Membre ayant quitté la séance à 20h20 : Mr BONILLA

Membres Absents Excusés : Mr BLASQUIZ (procuration à Mme LAMARQUE), Mr NIBERON (procuration à Mme MONREPOS), Mme LAFFARGUE (procuration à Mr BOUQUET)

Membres Absents : Mr GONCALVES,

Secrétaire de séance : Madame LAMARQUE

I. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) :

↓ Approbation du PLU

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée les motifs qui ont conduit la Commune de Baudreix à engager par délibération en date du 18 décembre 2014 la révision du PLU.

Il rappelle la délibération du Conseil municipal du 28 juillet 2016 qui a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de P.L.U.
Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, celui-ci a alors été soumis pour avis aux personnes publiques associées.
Le Maire présente les avis des personnes publiques qui se sont exprimées :

- L'Etat considère que le projet est satisfaisant dans la mesure de la gestion économe de l'espace et s'attache à préserver les espaces naturels et agricoles ; des points de mise en forme et certaines adaptations de règles écrites sont cependant proposés par l'Etat. La justification sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY est également à préciser.

- L'avis de la Chambre d'agriculture est favorable (un second avis de la Chambre d'agriculture a été reçu, mais dans le cadre de l'enquête publique et a été annexé au registre d'enquête).

- L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers est favorable sur les règles édictées pour les extensions et annexes en zones A et N sous réserve que soient apportées des compléments sur la zone A et est favorable sur le projet de PLU, sur la délimitation du secteur de taille et de capacité d'accueil limité NI et sur les demandes d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLU en vigueur conformément à l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme.
- La communauté de communes du Pays de Nay donne un avis favorable au projet de PLU avec les réserves suivantes : le rapport de présentation pourrait être actualisé au regard des dernières évolutions du SCOT en cours d'élaboration, le règlement pourrait être précisé sur certains points, la zone NI pourrait autoriser les commerces et les OAP pourraient préciser des objectifs de logements par secteurs. Elle donne enfin son accord, après avoir consulté l'avis de la CDPENAF, sur la demande d'ouverture à l'urbanisation sur les zones 2AU concernées du PLU en vigueur conformément à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme.

- L'Autorité environnementale relève l'importante réduction de l'emprise des zones à urbaniser par rapport au PLU en vigueur et souligne que le dossier permet d'apprécier les principaux enjeux du territoire. Elle demande cependant des compléments d'informations pour mieux appréhender le projet et en faciliter sa lecture globale.

- Enfin, l'avis de l'INAO et de la CCI sont favorables.

Il ajoute que le projet de PLU a été soumis à l'enquête publique par arrêté municipal en date du 15 novembre 2016. Celle-ci s'est déroulée du mercredi 21 décembre 2016 au vendredi 20 janvier 2017 inclus. 10 observations ont été déposées sur le registre d'enquête ; 8 lettres ont été transmises au commissaire enquêteur et annexées au registre. Il présente le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur qui l'on conduit à émettre un avis favorable sur le projet, assorti de deux recommandations (demande de prise en compte du courrier du Conseil départemental adressé à Mr le Maire lors de l'enquête publique et traitant de la sécurisation des accès à la RD 937 depuis les zones AU et AUY délimitées).

Mr BONILLA intéressé par l'affaire, se retire de la salle afin de ne pas participer au vote et ne revient pas assister à la séance.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21 et R. 123-1 à R.123-14 ;
- Vu la délibération du Conseil municipal en date du 18 décembre 2014 ayant prescrit la révision du P.L.U. ;
- Vu la délibération du Conseil municipal en date du 28 juillet 2016 ayant arrêté le projet de P.L.U. ;
- Vu l'avis favorable de la CDPENAF en date du 3 novembre 2016 et l'accord de la Communauté de communes du Pays de Nay en date du 19 décembre 2016 relatif à

la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du PLU en vigueur secteur Le centre-Laplace et la zone artisanale secteur Camps Debat ;
- Vu l'arrêté du Maire en date du 15 novembre 2016 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U. arrêté par le Conseil municipal ;
- Vu les avis des personnes publiques associées ;
- Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le projet de P.L.U. tel qu'il a été arrêté et soumis à l'enquête publique pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations émises lors de l'enquête publique sur les points suivants :

- ✓ **Le zonage est modifié :**
  - La parcelle cadastrée section AA n°25 est classée pour une superficie de 2 400 m² en zone UB ;
  - Les parcelles cadastrées section OA n°513 et 14 sont ajoutées à la zone UB ;
  - La zone 1AU délimitée sur la parcelle cadastrée section OA n°101 est étendue au sud sur cette même parcelle jusqu'à l'aplomb de la parcelle n°102 pour une superficie de 750 m² ;
  - Au final, ces modifications générant une augmentation de 0,47 ha de la surface constructible offerte par le PLU au regard du projet présenté à l'enquête publique.
  - Les secteurs soumis aux prescriptions du PPRI sont identifiés sur le zonage par un indice « i »
  - A titre indicatif, les périmètres de réciprocité des bâtiments d'élevage en activité sont délimités sur le zonage ;
- ✓ **Le règlement est modifié :**
  - Concernant les conditions de desserte par le réseau d'assainissement et la gestion des eaux pluviales ; pour l'ensemble des zones ;
  - En zone 1AUY, il est ajouté l'obligation de réaliser une voie douce, dont les caractéristiques sont précisées, pour tout aménagement ou opération de plus d'un hectare ;
  - en zone A, la distance maximale d'implantation pour les annexes par rapport aux bâtiments principaux existants est précisée ;
  - dans le secteur Nl, il est ajouté que les commerces sont autorisés, à la condition qu'ils soient strictement liés à l'activité sport et loisirs présente sur le site,
  - des adaptations mineures sont faites pour le secteur Ng (il est précisé que les ouvrages hydrauliques permettant d'assurer la sécurité des tiers seront autorisés, des précisions sont apportées sur le type de milieux à restituer après exploitation, l'installation de bandes transporteuses est autorisée sans largeur maximale).
- ✓ **Le Rapport de Présentation est complété et actualisé**, concernant les données sur le Scot du pays de Nay en cours d'élaboration, les données fournies dans l'état

initial de l'environnement, sur la justification de la zone 2AUY et les thématiques relatives à l'accueil des gens du voyage ; le format de certaines cartes est modifié pour plus de lisibilité ; enfin les indicateurs de suivi sont complétés.

- ✓ Les orientations d'aménagement et de programmation sont adaptées :
  - o L'OAP relative à la zone 1AU secteur le centre-Laplace est modifiée afin de tenir compte de la demande du conseil départemental, adressé au Maire mais reçue lors de l'enquête publique, de modifier la sortie sur la rue des Pyrénées pour des raisons de sécurité et de visibilité ;
  - o L'OAP relative à la zone artisanale est modifiée afin d'ajouter à la bande verte plantée définie le long de la RD 937 une voie multi-usage ; de même, une zone tampon plantée est ajoutée en limite avec la zone UB ; un tourne à gauche permettant d'accéder à la future zone artisanale sera aménagé sur l'emprise de la RD937 existante lors de la réalisation de la zone d'activité.
- ✓ Les annexes sont complétées notamment en ce qui concerne la cartographie de l'emprise de la crue du Gave de Pau et les études hydraulique et faune-flore réalisées pour le compte de l'exploitant de la gravière ;

Considérant que le P.L.U., tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme ;

- ➢ DECIDE d'approuver le P.L.U., tel qu'il est annexé à la présente;

- ➢ PRECISE que :

  - la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la mairie de Baudreix pendant un mois.
  - La mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
  - Conformément à l'article L.153-24 du Code de l'urbanisme, en l'absence de SCOT approuvé sur le territoire, le PLU deviendra exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME

BAUDREIX, le 17.02.2017

Le Maire, F. ESCALE

MAIRIE DE BAUDREIX (Pyrénées-Atlantiques)

Acte certifié exécutoire
- Par publication ou notification le 17/02/2017
- Par transmission au Contrôle de Légalité le 17/02/2017

Délibération approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU

DELIBERATION N° 2023-07-28

Envoyé en préfecture le 01/08/2023
Reçu en préfecture le 01/08/2023
Publié le
ID : 064-216401018-20230731-2023_07_28-DE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 31 JUILLET 2023

Nombre de membres		
En exercice	Présents	Membres ayant voté
14	11	14

Vote à l'unanimité		
Pour	Contre	Abstention
14	0	0

Le **31 juillet 2023 à 19h00**, le Conseil Municipal de la Commune de Baudreix s'est réuni à la salle habituelle du conseil, sous la présidence de F. ESCALÉ, Maire.

Convocation envoyée par mail et affichée le : 25/07/2023
Ordre du jour envoyé par mail et affiché le : 25/07/2023
Acte reçu au contrôle de légalité le : 01/08/2023
Acte publié le 01/08/2023

***Membres Présents* : 11**
Mesdames BICIEN, MONREPOS, Messieurs ARTEAGA, BAZIR, BERTRANINE, BOUQUET, ESCALÉ, GONCALVES, LAMAZOU, PEYRE, SUPERVIELLE.

***Membres Absents Excusés* : 3**
Mme LAMARQUE (procuration à Mme MONREPOS), Messieurs LEBAS (procuration à M. GONCALVES), NIBERON (procuration à M. SUPERVIELLE)

Secrétaire de séance : Madame MONREPOS

APPROBATION MODIFICATION SIMPLIFIE DU PLU : **Délibération n° 2023-07-28**

Le Maire rappelle le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune. Ce projet a été notifié aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme et mis à la disposition du public du 26 juin 2023 au 26 juillet 2023 inclus.

Il indique que, parmi les personnes publiques associées auxquelles le projet à été notifié :

- la Communauté des Communes du Pays de Nay s'est exprimée sur le dossier et a émis un avis favorable en date du 06 février 2023, le projet de modification simplifiée répondant bien à l'orientation n°105 du DOO du SCOT (accompagner le développement de structures d'accueil des enfants de 3 à 6 ans) et à l'orientation n° 158 (construction au sein des enveloppes bâties),

- la chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au regard de la présence d'un élevage classé ICPE à proximité des parcelles concernées par l'objet de la modification, dont une partie est incluse dans les périmètres d'éloignement règlementaire liés à cet élevage, et de l'absence d'un état des lieux concernant l'utilisation des secteurs UA, UB et 1AU existants, et d'analyse justifiant le besoin en nouvelles surfaces constructibles pour du logement.

Le Maire rappelle que la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé après examen au cas par cas, de dispenser le projet d'évaluation environnementale, par avis conforme en date du 10 février 2023, considérant que :

- le PLU a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale avec avis de la MRAe en date du 26 octobre 2016,

Envoyé en préfecture le 01/08/2023
Reçu en préfecture le 01/08/2023
Publié le
ID : 064-216401018-20230731-2023_07_28-DE

- la procédure vise à permettre l'implantation de logements collectifs et groupés sur un terrain de 1,1 ha, en face de la mairie, identifié dans le PLU pour l'aménagement d'équipement public faisant la jonction entre le bourg et la base de loisirs,

- que le projet de modification simplifiée a pour objet de modifier le règlement du sous-secteur UBe dédié aux « équipements publics ou d'intérêt collectif » afin d'autoriser les constructions à vocation d'habitat mixte ; qu'il convient en conséquence de réévaluer à la baisse les surfaces à urbaniser « AU de la commune ».

Le Maire indique par ailleurs, qu'aucune personne est venue consulter le dossier ni a déposé ses observations dans le registre mis à disposition du public en mairie.

Le Maire invite en conséquence le Conseil Municipal à prendre connaissance de l'ensemble du dossier et à en délibérer.

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-45 et suivants ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 février 2017 ayant approuvé le P.L.U. ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2021 donnant un avis favorable à la réalisation d'une modification simplifiée du P.L.U. ;
- Vu l'avis favorable de la Communauté des Communes du Pays de Nay, ainsi que l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture ;
- Vu l'avis conforme de la MRAE en date du 10 février 2023 dispensant le dossier de modification simplifiée d'évaluation environnementale,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08 juin 2023 qui a fixé les modalités de la mise à disposition du projet auprès du public et a décidé de suivre l'avis conforme de la MRAE quant à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

Considérant qu'au regard des avis des Personnes Publiques Associées s'étant exprimées, il convient :

- de créer un secteur UBe1 sur la parcelle cadastrée section AC n°0008, autorisant la destination « habitation » en sus de la destination « équipements publics et d'intérêt collectif », le restant du secteur UBe interdisant la destination « habitation » afin de limiter les possibilités de création de logements sur la totalité du secteur UBe et de tenir compte des périmètres de réciprocité lié à l'activité d'élevage située à proximité ;

- de définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ces secteurs UBe et UBe1, et d'ajouter un phasage d'ouverture à l'urbanisation pour la zone 1AU du PLU en vigueur ;

Considérant l'absence d'observations sur le registre de mise à disposition du public ;

Considérant que les mesures de publicité effectuées pour faire connaitre la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du P.L.U. auprès du public ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur ;

Considérant que la modification simplifiée du P.L.U., telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme ;

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Maire et après en avoir largement délibéré, à l'unanimité

➢ **DÉCIDE d'approuver la modification simplifiée du P.L.U., telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;**

➢ **PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.**

DELIBERATION N° 2023-07-28

Envoyé en préfecture le 01/08/2023
Reçu en préfecture le 01/08/2023
Publié le
ID : 064-216401018-20230731-2023_07_28-DE

- **PRECISE que la présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessous :**
  - **après publication du plan local d'urbanisme et de la délibération qui l'approuve sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du Code de l'urbanisme ;**
  - **à compter de sa réception par le Préfet ;**

POUR COPIE CERTIFIE CONFORME
BAUDREIX, le 01/08/2023
Le Maire, F. ESCALÉ

MAIRIE DE BAUDREIX (Pyrénées-Atlantiques)

Délibération approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU

DELIBERATION N° 2026-10-38

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 064-216401018-20261030-2026_10_38-DE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 30 octobre 2026

Nombre de membres		
En exercice	Présents	Membres ayant voté
15	11	15

Vote à l'unanimité		
Pour	Contre	Abstention
15	0	0

Le **30 octobre 2026 à 19h00**, le Conseil Municipal de la Commune de Baudreix s'est réuni à la salle habituelle du conseil, sous la présidence du Maire, F. ESCALÉ.

Convocation envoyée par mail et affichée le : 23/10/2026
Ordre du jour envoyé par mail et affiché le : 23/10/2026
Acte reçu au contrôle de légalité le : 03/11/2026
Acte publié le : 03/11/2026

Membres Présents **: 11**
Mesdames BLONDE, CLAVERIE, DUFOURMENTEL, LAMARQUE, RAMADE.
Messieurs ARTEAGA, BAZIR, BOUQUET, DARRIVERE, ESCALE, LAMAZOU.

Membres Absents Excusés **: 4**
Mesdames BICEN DASSAT (procuration à Mme LAMARQUE), LUSSIER (procuration à Mme BLONDE),
Messieurs PEYRE (procuration à M. BOUQUET), SUPERVIELLE (procuration à Mme CLAVERIE),

Secrétaire de séance **: M. BOUQUET**

APPROBATION MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 PLU : **Délibération n°2026-10-38**

M. BOUQUET prend la parole pour présenter ce point inscrit à l'ordre du jour. Il rappelle le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune. Ce projet a été notifié aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme et mis à la disposition du public du mardi 1er septembre au mercredi 30 septembre 2026 inclus.

Il indique que, parmi les personnes publiques associées auxquelles le projet a été notifié :

- **La Communauté des Communes du Pays de Nay** s'est exprimée sur le dossier et a émis un avis favorable en date du 29 juin 2026, avec les recommandations suivantes :
  - La commune est invitée à affiner le phasage des projets à venir sur cette décennie et/ou à mettre en œuvre des mesures de compensation,
  - La commune est invitée à mettre en œuvre des outils pour maîtriser la densité minimum des projets à venir,
  - Les conditions d'implantation des constructions en bande par rapport aux voies sont à préciser dans la zone « Le centre » pour la bonne instruction des futurs dossiers.

- **La chambre d'agriculture** a émis un avis favorable, soulignant les efforts sur la réduction de la consommation d'ENAF et le reclassement de plusieurs secteurs en zone agricole ; concernant l'OAP « Mairie », elle relève le retrait de la parcelle située au nord au regard des périmètres de réciprocité et attire enfin l'attention sur la nécessité d'intégrer les limites végétales séparatives au sein des OAP et non sur les parcelles agricoles voisines.

- **Le département** a émis un avis technique, demandant la modification de l'accès prévu à l'OAP « Le centre ».

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 064-216401018-20261030-2026_10_38-DE

- **L'Etat** émet une réserve et deux recommandations sur le dossier : il considère que le projet de modification tel que présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées, s'il traduit un effort réel de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, appelle une clarification au regard des enveloppes applicables par période. Il conviendrait soit d'ajuster le potentiel mobilisable, soit de renforcer le phasage afin de garantir que les surfaces prévues au-delà de 2031 ne compromettent pas le respect des enveloppes applicables sur la période du SCOT opposable.
  L'Etat émet également deux recommandations : la projection démographique du projet de modification paraît très optimiste et ambitieuse ; d'autre part, il est nécessaire que l'OAP « Centre » précise la densité projetée ainsi que le nombre de logements estimés, et que la partie de la zone UBe1 autorisant les habitations légères de loisirs et terrains de campings soit identifiée par un zonage spécifique.

M. BOUQUET rappelle que la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé après examen au cas par cas, de dispenser le projet d'évaluation environnementale, par avis conforme en date du 30 mai 2026.

Il indique par ailleurs, qu'au cours de la mise à disposition du public, deux personnes sont venues consulter le dossier et ont déposé trois observations dans le registre mis à disposition du public en mairie.

Ces observations portent :

- Sur la réduction de l'emplacement réservé n°4, parcelle cadastrée section AB n°11, afin de permettre l'aménagement d'une aire de jeux pour l'école, mais aussi l'installation d'un commerce en bordure de la route départementale. L'observation indique que la réduction de l'emplacement réservé au groupe scolaire reflète la non nécessité de ce besoin, et ajoute que l'implantation d'un commerce de proximité sur la commune avait déjà été tentée il y a 25 ans et s'était soldée par un échec,
- La demande de rendre possible, en zone UA, la construction d'un mur de clôture maçonné de 2 mètres de hauteur maximum, sans contrainte.
- En référence à l'article R111-25 du Code de l'Urbanisme, la demande de rendre possible, en zone UA, la construction d'un mur de clôture maçonné de 2,60 mètres de hauteur maximum, sur les limites séparatives aux abords des places publiques ou dans les cas de terrains en pente supérieure à 10%.

Il invite en conséquence le Conseil Municipal à prendre connaissance de l'ensemble du dossier et à en délibérer.

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-45 et suivants ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 février 2017 ayant approuvé le P.L.U. ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2025 donnant un avis favorable à la réalisation d'une modification simplifiée n°2 du P.L.U. ;
- Vu l'avis favorable avec recommandations de la Communauté des Communes du Pays de Nay, l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture, l'avis technique du Conseil Départemental et l'avis avec réserve et recommandations de l'Etat ;
- Vu l'avis conforme de la MRAE en date du 30 mai 2026 dispensant le dossier de modification simplifiée d'évaluation environnementale,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 06 juillet 2026 qui a fixé les modalités de la mise à disposition du projet auprès du public et a décidé de suivre l'avis conforme de la MRAE quant à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 064-216401018-20261030-2026_10_38-DE

- Considérant qu'au regard des avis des Personnes Publiques Associées s'étant exprimées, il convient :
  - De classer les secteurs Ube et UBe1 en respectivement 1AUe et 1AUe1, en raison d'une nécessité d'approfondir les études d'aménagement et d'équipement de ce secteur (notamment l'élargissement de la rue de l'Estibette) et de phaser leur ouverture à l'urbanisation : 0,6 ha de secteur 1AUe1 et le secteur 1AUe seront ouverts dès l'approbation de la modification simplifiée, 0,5 ha du secteur 1AUe1 seront différés à partir du 01/01/2031. L'OAP « Mairie » est ainsi modifiée, et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation est ajouté à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation présenté dans la pièce Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ceci permet de répondre à la réserve de l'Etat et à la recommandation de la CCPN,
  - D'ajouter dans les OAP « Le Centre » et « Mairie » l'objectif d'atteinte d'une densité brute moyenne respectivement de 12 logements/hectare et 20 à 30 logements/ha, afin de répondre aux recommandations de l'Etat et de la CCPN,
  - De modifier l'accès prévu pour cette OAP « Le centre » depuis la route départementale et le tracé de la voie interne projetée pour cette zone 1AU, tel que demandé par le Conseil départemental,
  - Les conditions d'implantation des constructions en bande par rapport aux voies sont déjà cadrées par le règlement de la zone 1AU : l'article 1AU6 impose en effet que l'alignement de la voie soit occupé soit par une façade d'un bâtiment, soit par un mur de clôture ; il ne s'avère donc pas nécessaire de modifier l'OAP.

- Considérant les observations sur le registre de mise à disposition du public :
  - Le projet de modification prévoit déjà d'augmenter la hauteur maximale des clôtures en limite de voies et d'emprises publiques, pour le secteur UA, à 2 m ; il n'est donc pas nécessaire d'ajuster le dossier de modification,
  - Après débat et afin de conserver une homogénéité sur le traitement des clôtures, le conseil municipal ne souhaite pas accéder à la demande d'autoriser en zone UA, la construction d'un mur de clôture maçonné de 2,60 mètres de hauteur maximum, sur les limites séparatives aux abords des places publiques ou dans les cas de terrains en pente supérieure à 10%.
    Par ailleurs et afin de parfaire, d'un point de vue règlementation, la position de la Commune, il est à noter que l'article R111-25 du Code de l'Urbanisme visé par le texte joint à l'observation concerne les aires de stationnement et non les clôtures. De plus, la règle de hauteur citée provient du Code Civil (article 663) et ne s'applique qu'en l'absence de règles locales. La Commune par son PLU, dispose de règles locales. Cette observation est donc sans effet.
  - Au regard de la réduction de l'emplacement réservé n°4 sur la parcelle cadastrée section AB n°11 : il est nécessaire de maintenir la partie ouest de l'emplacement réservé pour aménager des équipements pour la cour de l'école ainsi qu'une aire de jeux qui serait accessible à l'ensemble de la population.
  - Au regard de l'opportunité d'ouvrir un commerce de proximité sur la partie est de la parcelle cadastrée section AB n°11, un projet avait effectivement été mis en œuvre il y a 25 ans, et s'était soldé d'un échec. Ce dernier était cependant lié à sa localisation, sur la rue de l'Estibette, rue interne au bourg de Baudreix, qui ne bénéficie que de peu de passage et d'aucun effet vitrine. Une étude d'opportunité a été réalisée en juillet 2024, composée d'une analyse de l'environnement concurrentiel, d'une étude de marché et d'une étude de commercialité. Cette étude conclut à un potentiel de marché pour la création d'un commerce multiservices centré sur une activité d'épicerie, complété éventuellement d'un dépôt de pain, d'une activité de bar-tabac, d'un service de petite restauration sur place/à emporter et d'un service de relais colis, à la condition qu'il soit implanté sur cette parcelle, bénéficiant d'un effet vitrine sur la route départementale RD937, au niveau du croisement de cette dernière avec la rue du Vignemale, accédant à la voie rapide de la plaine de Nay (RD 938). Il est donc nécessaire de conserver la réduction de l'emplacement réservé n°4 pour mener à bien les deux projets : agrandissement de la cour de l'école et création d'un commerce de proximité.

Envoyé en préfecture le 03/11/2026
Reçu en préfecture le 03/11/2026
Publié le
ID : 064-216401018-20261030-2026_10_38-DE

- Considérant que les mesures de publicité effectuées pour faire connaitre la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du P.L.U. auprès du public ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur ;

- Considérant que la modification simplifiée du P.L.U., telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme ;

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de M. BOUQUET et après en avoir largement délibéré,

Avec 15 voix pour, 0 voix contre et 0 abstentions :

- **DÉCIDE d'approuver la modification simplifiée du P.L.U., telle qu'elle est annexée à la présente délibération.**

- **PRECISE QUE la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.**

- **RAPPELLE QUE la présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessous :**

  - après publication du plan local d'urbanisme et de la délibération qui l'approuve sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du Code de l'urbanisme.

  - à compter de sa réception par le préfet

Pour copie certifiée conforme,
Fait à Baudreix le 03/11/2026
Le Maire, F. ESCALÉ

