BAUDREIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée n°2 en date du 30 octobre 2026.

Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

TABLE DES MATIERES

1. LE PREAMBULE 1

2.1. Le PLU de Baudreix 1

2.2. Les objets de la modification simplifiée 1

2. L'EXPOSE DES MOTIFS 3

2.1. Intégrer les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PLU 3

2.1.1. L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2011 3

2.1.2. L'étude de densification des espaces déjà urbanisés 9

2.1.3. La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PLU. 18

2.2. Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « LE CENTRE » 23

2.3. Faire évoluer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions 25

2.4. Modifier les emplacements réservés 26

2.4.1. La modification de l'emplacement réservé n°4 pour la réalisation d'une aire de jeux et de sport pour le groupe scolaire 26

2.4.2. La création de l'emplacement réservé n°7 pour l'élargissement du carrefour des rues de Diane et des Pyrénées 28

2.5. Adapter les dispositions relatives au secteur Ng, dédié à l'exploitation de la gravière 30

2.6. Modifier le secteur « LA MAIRIE » via une modification de zonage, de règlement et de l'OAP .. 31

3. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU 33

3.1. Les modifications apportées au rapport de présentation 33

3.2. Les modifications apportées au PADD 33

3.3. Les modifications apportées aux OAP 36

3.4. Les modifications apportées au zonage 50

3.5. Les modifications apportées au règlement 55

4. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 63

1. LE PREAMBULE

2.1. LE PLU DE BAUDREIX

La commune de Baudreix dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 février 2017.

Ce document a, depuis, fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée (n°1), approuvée le 31 juillet 2023.

Par délibération en date du 13 novembre 2025, le Conseil Municipal a donné un avis favorable pour le lancement d'une deuxième procédure de modification simplifiée du PLU de Baudreix.

2.2. LES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Il est aujourd'hui nécessaire de procéder à une nouvelle évolution du PLU de Baudreix pour :

- Intégrer dans le PLU les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en application des dispositions de l'article 194 de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le changement climatique et renforcement de la résilience face à cet effet ;
- Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur « LE CENTRE » et « MAIRIE » ;
- Faire évoluer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ;
- Modifier les emplacements réservés ;
- Revoir les dispositions relatives au secteur Ng, dédié à l'exploitation de la gravière ;
- Faire évoluer le zonage pour classer le secteur Ube en 1AUe et le secteur Ube1 en 1AUe1 ; autoriser dans ce dernier les hébergements touristiques.

Ces changements peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En effet, ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière. Elles ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces changements ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

De plus, l'article 194 de la Loi dite 'Climat et Résilience' indique que « *par dérogation aux articles L.143-29 à L.143-36 et aux articles L.153-31 à L.153-44 du code de l'urbanisme, les évolutions du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme […] peuvent être effectuées selon les procédures de modifications simplifiées prévues aux articles L.143-37 à L.143-39 du code de l'urbanisme et aux articles L.153-45 à L.153-48 du même code* ».

L'évolution du document d'urbanisme communal peut donc être effectuée selon la procédure de modification simplifiée telle qu'elle est définie aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, les modifications apportées au PLU ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU, et peuvent, par dérogation, être effectuées via une procédure simplifiée, conformément à la Loi Climat et Résilience.

En application des dispositions de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, ce projet de modification simplifiée a fait l'objet d'un examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement.

Au regard de cet examen au cas par cas, en date du 30 mai 2026, la MRAe Nouvelle-Aquitaine a rendu un avis conforme quant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

2.L'EXPOSE DES MOTIFS

2.1. INTEGRER LES OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DANS LE PLU

2.1.1. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 2011

a. Le contexte règlementaire

L'analyse de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) dans les PLU(i) s'inscrit dans un objectif général de limitation de l'artificialisation des sols, avec un objectif final de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 fixé par la Loi Climat et Résilience (LCR) du 22 août 2021.

Dans ce contexte, la limitation de la consommation d'espaces NAF est règlementée :

- D'une part à l'article L.4251-1 du code général des collectivités territoriales :

« *La région (…) élabore un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Ce schéma fixe les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région en matière (…) de lutte contre l'artificialisation des sols, (…). En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, les objectifs fixés sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional.* »

L'article 194 de la LCR précise que :

1° La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi ;

2° Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ;

3° Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III ;

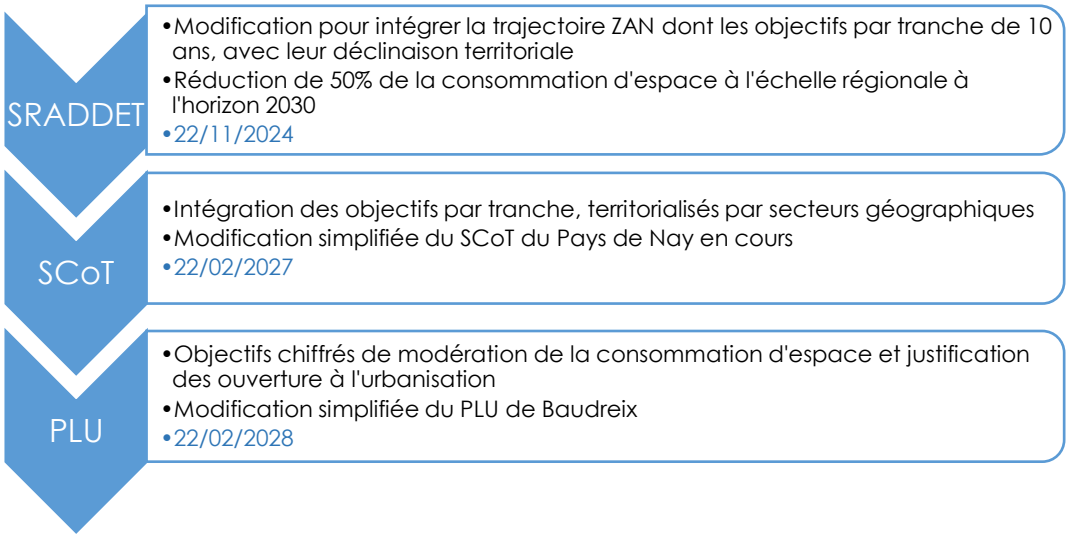
5° Au sens du présent article, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

- D'autre part aux articles L.151-4 et L.151-5 du code de l'urbanisme :

Article L.151-4 : « *Le rapport de présentation (…) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »

Article L.151-5 : « *[…] Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (…) le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Ce contexte réglementaire peut ainsi être synthétisé de la manière suivante :



Nota : il est important de rappeler que cette analyse ne doit pas se limiter aux périodes règlementaires fixées par la LCR et le code de l'urbanisme, mais doit pouvoir se réaliser en continu tout au long de la mise en œuvre du PLU, afin de :

- suivre l'évolution de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols,
- incrémenter le rapport relatif à l'artificialisation des sols qui doit être présenté tous les 3 ans en Conseil Municipal,
- et ajuster, le cas échéant, le document d'urbanisme.

b. La méthode d'analyse

La méthode présentée ci-dessous est proposée pour analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers effective entre 1er janvier 2011 et 1er janvier 2021, conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021 ; mais également sur les 10 années précédant l'évolution du PLU, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

La consommation d'un terrain se définit par l'irréversibilité de la construction ou de l'occupation sur un foncier non bâti présentation jusque-là un usage agricole (culture ou pâture), naturel ou forestier.

ETAPE 1 : Report des espaces « U » de la nomenclature NAFU

La première étape consiste à reporter les espaces identifiés comme « U » (territoires artificialisés) de la nomenclature NAFU de l'OCS 2009 sur le cadastre et la photo aérienne du périmètre du PLUi. La même action est réalisée concernant les espaces « U » de l'OCS 2020.

<u>Note :</u> la BD OCS est une base de données vectorielle pour la description de l'occupation du sol de l'ensemble du territoire métropolitain et des départements d'outre-mer. Elle est un référentiel national, constituant un socle, utilisable au niveau national et au niveau local.
L'espace « U » est définit selon la répartition des classes de nomenclature de l'OCS régionale en espaces NAFU.

ETAPE 2 : Actualisation des espaces « U » de la nomenclature NAFU

- **de l'OCS 2009 pour réaliser l'OCS « 2011 »**

A partir de l'OCS 2009, il est procédé à une actualisation de la délimitation des espaces « U » de la nomenclature NAFU via un report des autorisations d'urbanisme (permis de construire et permis d'aménager) délivrées entre janvier 2009 et janvier 2011 ainsi qu'une analyse de l'orthophotoplan. Cette actualisation comprend l'espace bâti à vocation principale d'habitation, d'équipements, économique, touristique, photovoltaïque.

- **de l'OCS 2020 pour réaliser l'OCS « 2021 »**

A partir de l'OCS 2020, il est procédé à une actualisation de la délimitation des espaces « U » de la nomenclature NAFU via un report des autorisations d'urbanisme (permis de construire et permis d'aménager) délivrées entre janvier 2020 et janvier 2021 ainsi qu'une analyse de l'orthophotoplan. Cette actualisation comprend l'espace bâti à vocation principale d'habitation, d'équipements, économique, touristique, photovoltaïque.

En croisant les données des étapes n°1 et 2, il est alors possible de calculer la superficie des espaces NAF consommés sur la période allant du 01/01/2011 au 01/01/2021 => <u>les espaces consommés sont ceux situés hors de l'enveloppe « U » de l'OCS 2011 et classés comme espace « U » dans l'OCS 2021.</u>

Afin d'obtenir des résultats les plus exhaustifs possibles quant à la consommation d'espaces NAF, une vérification a été réalisée via l'analyse des registres communaux des autorisations d'urbanisme (cf. méthode ci-dessous) couplée à une photo-interprétation de l'évolution du bâti.

ETAPE 3 : recensement des autorisations d'urbanisme (AU) délivrées entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021

Lors de cet inventaire, un tri a été opéré pour ne retenir que les travaux à l'origine de création de nouveaux logements, équipements, activités, etc. et qui ont entraîné une consommation d'ENAF.

Pour le calcul de la consommation d'espaces NAF, les autorisations d'urbanisme suivantes ont donc été prises en compte :

- Les permis d'aménager accordés et dont les travaux de viabilisation ont été réalisés dans la période analysée, localisés hors de la tâche urbaine 2011 ;
- Les permis de construire accordés pour la construction d'un logement neuf, localisés hors de la tâche urbaine 2011.

A contrario, n'ont pas été prises en compte les autorisations d'urbanisme :

- Les déclarations préalables de division, localisées hors de la tâche urbaine 2011 :
    - pour un garage,
    - pour une piscine,
    - pour un abri de jardin,
    - pour une extension.

ETAPE 4 : calcul du nombre de logements produits entre le 1er janvier 2011 et le 01er janvier 2021 (avec et sans consommation d'espaces NAF)

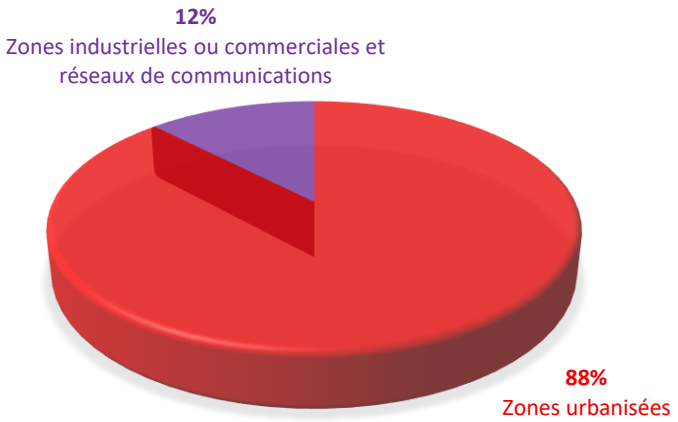
Afin de définir le nombre de logements produits sur le territoire communal durant la période analysée, les autorisations d'urbanisme suivantes ont été prises en compte :

- les autorisations d'urbanisme énumérées ci-dessus permettant d'évaluer le nombre de logements créés avec consommation d'espaces NAF ;
- les autorisations d'urbanisme entraînant la création de logements sans consommation d'espaces NAF permettant de quantifier la production de logements en densification ou renouvellement urbain :
    - Construction d'un nouveau logement au sein de la tâche urbaine de 2011,
    - Démolition-reconstruction s'accompagnant d'une création de logement,
    - Changement de destination pour la création d'un logement,
    - Réhabilitation d'un logement vacant.

c. Le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021

Pour la période 2011-2021, la consommation d'espaces NAF a été d'environ **5,4 hectares**, dont :

- **4,7 ha** pour la croissance urbaine liée principalement à l'habitat dans les « zones urbanisées ». *La construction de 20 logements (données communales ADS 2011-2020) pour la surface consommée en extension donne un ratio moyen d'environ 1 ha consommé pour 4 logements nouveaux.*
- **0,7 ha** pour les besoins liés aux « zones industrielles ou commerciales et réseaux de communications ».



La consommation d'ENAF sur le territoire communal entre 2011 et 2021.
Source : OCS2009, OCS2020 et données ADS communales.

Avec 4,7 hectares, l'habitat représente la vocation la plus consommatrice d'espaces (88% des espaces consommés). Entre 2011 et 2021, 56 logements ont été produits dont 20 en extension et 36 en densification, soit 64% sans consommation d'espaces NAF. Les logements réalisés en extension correspondent principalement aux deux grandes opérations d'habitat pavillonnaire.

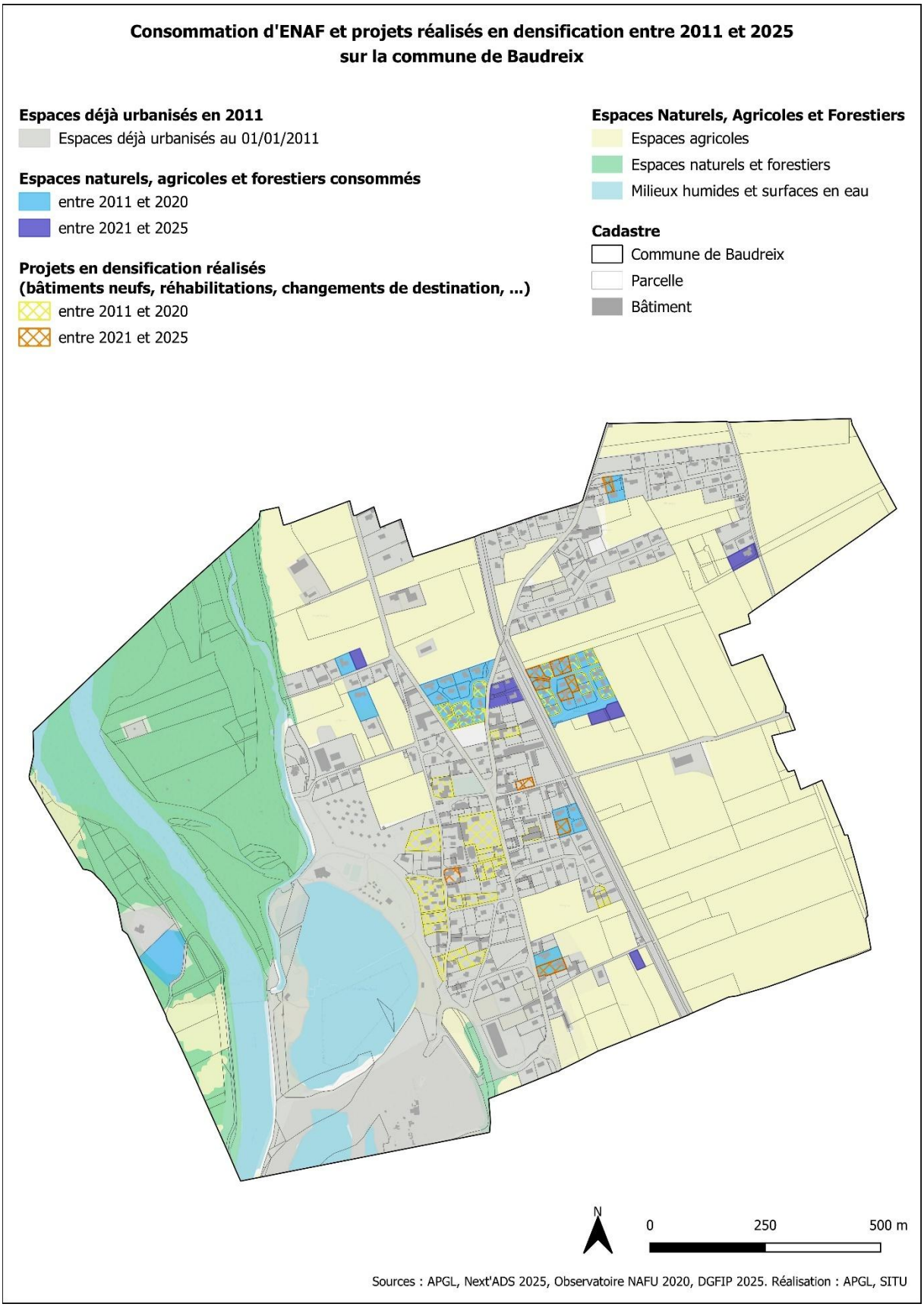
Le 0,7 hectare à vocation industrielles ou commerciales et réseaux de communication se localise en limite ouest de la commune et correspond à la station d'épuration intercommunale, mise en service en 2018.

d. Le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2025

Pour la période du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2025, la consommation d'espaces NAF a été d'environ **0,9 hectare**.

Elle est destinée à la croissance urbaine liée principalement à l'habitat dans les « zones urbanisées ». La construction d'environ 9 logements (données communales ADS 2021-2025) pour la surface consommée en extension donne un ratio moyen d'environ 1 ha consommé pour 10 logements nouveaux.

Entre 2021 et 2025, 25 logements ont été produits dont 9 en extension et 16 en densification, soit 64% sans consommation d'espaces NAF.



Carte d'analyse de la consommation des espaces NAF sur la commune entre 2011 et 2025. Réalisation : APGL-SITU.

2.1.2. L'ETUDE DE DENSIFICATION DES ESPACES DEJA URBANISES

Pour limiter la consommation d'espace dans les prochaines années, un des leviers principaux est de mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué. Ces ressources concernent des disponibilités résiduelles dans l'enveloppe urbaine pouvant répondre aux besoins résidentiels comme économiques.

Les termes de « densification » et de « mutation » renvoient à deux notions différentes. La densification, pour un secteur donné, s'évalue au regard de différents critères, parmi lesquels :

- L'accessibilité et la desserte (voirie, réseaux) ;
- Les contraintes physiques et naturelles : topographie (pente), présence de risques, … ;
- Les enjeux environnementaux (intérêt paysager, valeur économique, …) ;
- Le contexte urbain (la densité environnante) ;
- Le marché foncier et immobilier.

La mutabilité renvoie quant à elle à la capacité d'un terrain à changer d'affectation et à être construit.

a. La délimitation de la tâche urbaine en 2021

L'objectif est de définir les espaces du territoire pouvant être considérés comme étant de la tache urbaine (partie actuellement urbanisée).

Note : Il s'agit de l'enveloppe urbaine de référence sur laquelle se fonde ensuite l'analyse de l'évolution du potentiel de densification/mutabilité et la définition des zones urbaines lors de l'évolution du règlement graphique.

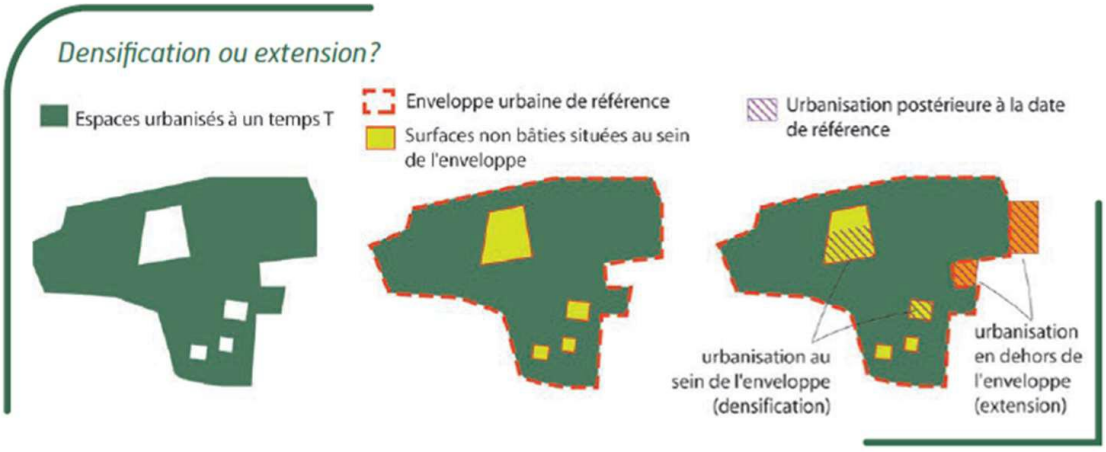


Schéma du potentiel de développement au sein des espaces bâtis d'une commune.
Source : Agence d'urbanisme de la région mulhousienne, juin 2015.

La notion d'espace urbanisé se rapporte à une réalité physique (les espaces effectivement bâtis). Ils sont constitués de l'ensemble des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés, comportant à minima 5 constructions distantes les unes des autres de 50 mètres au maximum.

Ces espaces urbanisés doivent être à vocation principale d'habitat, d'activité économique ou d'équipement, ou comprendre au moins 5 logements.

Ils peuvent inclure des espaces libres enclavés.

En deçà de 5 constructions à usage principal d'habitat, d'activité économique ou d'équipements, distantes les unes des autres de moins de 50 mètres, on ne pourra pas délimiter un espace urbanisé et le bâti sera considéré comme diffus.

Pour délimiter la tâche urbaine sur la commune de Baudreix, la méthodologie suivante a été appliquée :

- **Analyse géomatique :**
  - Création de zones tampons d'un rayon de 25 m autour de chaque construction (hors bâtiments légers et annexes inférieure à 40 m²),
  - Fusion des tampons adjacents,
  - Tampon / érosion de 20 m pour combler les « vides » au cœur de l'espace urbain. Cette étape permet d'identifier les ensembles bâtis distants de moins de 50 m. Les groupes de constructions comprenant moins de 5 bâtiments distants de moins de 50 m sont assimilés à du bâti isolé, non inclus dans la tâche urbaine.
- **Délimitation de l'emprise de la tache urbaine sur la base :**
  - De l'analyse géomatique,
  - Des espaces « U » de l'OCS,
  - De la photo-interprétation,
  - Des données agricoles (bâtiments d'élevage, Registre Parcellaire Graphique).
- A noter que sont exclus de la tache urbaine :
  - Les bâtiments agricoles, excepté s'ils sont imbriqués dans le tissu urbain,
  - Le bâti ne présentant pas une continuité lors de la fusion des tampons de 25 m,
  - Les parcelles ou unités foncières comprises dans les zones tampons mais rattachées à un ilot agricole ou naturel de plus de 5000 m² (pour éviter l'enclavement des parcelles),
  - Les parcelles ou unités foncières de plus de 2500 m² (les espaces interstitiels) comprises dans les zones tampons mais non comprises dans les « espaces urbains » identifiés dans l'OCS. **Pour autant, les espaces interstitiels (parcelles ou unités foncières de plus de 2500 m²) compris dans l'OCS ont été conservés dans la tâche urbaine ; ceci afin de pouvoir y évaluer le potentiel de mutabilité de ces espaces, et offrir un outil d'aide à la décision aux élus dans leurs futurs choix de zonage.**

b. L'analyse des capacités de densification

Les capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis existants (potentiel de densification) sont évaluées sur la base de la tache urbaine précédemment définie.

Les différents types de densification possibles :

- **Densification « dents creuses »** : Les dents creuses correspondent à des terrains non bâtis entourées par des terrains bâtis au sein des zones urbaines et pouvant être urbanisés.
- **Densification « extension d'ajustement »** : Ce type de densification concerne des logements individuels qui font l'objet d'une extension ou d'une surélévation ne produisant pas un nouveau logement. Elle suppose que le propriétaire dispose de droits résiduels de construction et procède à l'extension (ou à la surélévation) répondant à des besoins propres à son ménage.
- **Densification « Bimby » ou par « division parcellaire » :** Le dispositif connu sous l'appellation « Bimby » (Build In My Back Yard » ou construire dans mon jardin) se concrétise par la densification des zones pavillonnaires ou des lotissements dont les parcelles possèdent suffisamment de droit à construire pour produire un ou plusieurs logements supplémentaires. Il permet ainsi de bénéficier de la création de terrains à bâtir dans des quartiers déjà desservis et équipés, sans générer d'étalement urbain. Il est aujourd'hui considéré comme une réelle alternative dans l'évolution de l'habitat individuel.

- **Densification « 1 égale 2 » :** Ce type de densification concerne les logements individuels qui possèdent des caractéristiques permettant de créer un ou plusieurs logements supplémentaires sans création de surface de plancher. Généralement, il s'agit de logements individuels de grande superficie pouvant être divisés.
- **Densification « démolition-reconstruction » :** La densification peut aussi se faire par des opérations plus lourdes et plus complexes à mettre en œuvre à travers la démolition-reconstruction. Ce type de densification est liée à une volonté d'optimisation d'un foncier mal occupé parce que peu dense ou supportant un bâti dégradé et/ou une entreprise dont l'activité n'est pas en concordance avec la vocation de la zone.
- **Densification « réhabilitation » :** Il s'agit d'une potentielle augmentation du nombre d'habitants liée à la réhabilitation de logements vacants remis sur le marché. C'est une capacité de logements sans consommation de ressources foncières qui peut être intéressantes pour créer de nouvelles résidences principales.

Le potentiel brut de densification :

- ***Le potentiel brut à vocation principale d'habitation :***

La première étape consiste, sur la base de la tâche urbaine préalablement définie, d'analyser le potentiel brut de densification. Le potentiel brut correspond à l'état des lieux exhaustif du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine actuelle. Il s'agit d'identifier l'ensemble des espaces libres au sein de la tâche urbaine (dents creuses, divisions parcellaires). Cette analyse correspond à un état de la situation et des connaissances à un instant « T ». Une telle évaluation doit être considérée comme une aide à la décision permettant de construire le projet communal.

La « dent creuse » correspond soit à :

- Une parcelle, non bâtie, aménagée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ...). Les dents creuses de plus de 2500 m² (espaces interstitiels) situés à l'intérieur de la tâche urbaine ont été analysées, afin d'apporter un outil d'aide à la décision aux élus dans leurs futurs choix de zonage.
- Une parcelle, non bâtie, présente dans la tache urbaine, située entre deux constructions (hors annexe) distantes de moins de 50 m et non rattachée à un ensemble agricole ou naturel de plus de 5000 m².

Sur le périmètre du PLU de Baudreix, la superficie minimale prise en compte dans cette analyse des dents creuses est de 500 m², car l'ensemble des espaces bâtis est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Les divisions parcellaires correspondent à une unité foncière bâtie présente dans la tâche urbaine et dont la superficie minimale non bâtie est de 500 m² pour les espaces desservis par l'assainissement collectif. Les potentielles divisions parcellaires sont en outre identifiées en fonction de la topographie et de la desserte (voirie, réseaux…).

Les surfaces disponibles en densification doivent permettre de couvrir une partie des besoins en logements afin d'évaluer les besoins nécessaires en extension de l'urbanisation actuelle. Le potentiel brut évalué est ainsi estimé.

Le **potentiel brut de densification** à vocation principale d'habitation dans les espaces déjà bâtis sur la commune est estimé à environ 50 logements, répartis de la manière suivante :

- **24 dents creuses pour une surface totale de 1,72 ha soit un potentiel de 25 logements**
- Il est ici défini le postulat que les dents creuses disponibles vont respecter la densité moyenne de logements existante dans l'espace bâti dans laquelle elle se situe, en cohérence avec le tissu urbain existant. Le nombre et l'éparpillement des ilots constructibles, parfois délimités dans le cadre d'opérations de lotissement notamment, ne permet pas de projeter des densités supérieures.
- **26 divisions parcellaires soit un potentiel de 26 logements**

Dans un second temps, certains secteurs ont été exclus en raison de contraintes ou enjeux :

- Environnementaux : présence de zones humides, d'habitats d'intérêts, …
- Paysagers et patrimoniaux : qualité paysagère, continuité écologique, espaces de nature en ville, …
- Agricoles : bâtiment d'élevage, épandage, zone irriguée, …
- Risques : zone inondable, …
- Topographie et géographie : forte pente, sols pollués, …
- Réseaux : absence de réseaux AEP, Eau, Electricité

Cette analyse des capacités de densification doit être relativisée, au regard des choix qui seront établis par la commune et du potentiel de mutation des terrains. Elle ne correspond donc pas forcément aux capacités de densification qui seront évaluées in fine dans le projet de PLU. Certaines dents creuses ou unités divisibles pourront en effet ne pas être rendues constructibles, de par un classement en zone agricole ou en zone naturelle, par exemple, ou bien via l'utilisation d'outil règlementaire rendant la parcelle inconstructible (espaces boisés classés, espaces verts protégés, …).

❖ ***Le potentiel brut à vocation principale d'économie :***

Concernant les disponibilités foncières au sein des zones d'activités, une analyse spécifique a été menée. Dans un premier temps, l'ensemble des espaces à vocation économique présents sur le territoire du PLU a été recensé et analysé. L'objectif est de disposer d'un état des lieux exhaustif actualisé et spatialisé des espaces/activités économiques existants.

La méthodologie de recensement a été la suivante :

- Analyse croisée des fichiers fonciers, du zonage économique du document d'urbanisme, de l'OCS Nouvelle Aquitaine (Observatoire NAFU) et de la base Sirene ;
- Tri et traitement des données via SIG pour identifier de façon précise les périmètres des espaces d'activités économiques (ne prend pas en compte les activités agricoles) → identifier l'ensemble des parcelles accueillant une activité économique ;
- Délimitation des espaces bâtis (5 constructions distantes de moins de 50 mètres) à vocation économique en distinguant les espaces d'activités mixtes et les espaces d'activités commerciales ;
- Localisation des activités économiques isolées (autres qu'agricoles) ;
- Contrôle des périmètres par analyse des orthophotographies.

Puis les différents types d'espaces d'activité économique ont été caractérisés :

- **Espaces d'activités économiques constitués, à vocation commerciale, artisanale et/ou industrielle :** Croisement des Zones d'Activités Economiques (ZAE), des zones UY identifiées dans le document d'urbanisme et des « emprises industrielles et commerciales » attenantes identifiées par l'OCS (généralement localisées en périphérie des espaces urbains, le long d'axes routiers structurants).

- **Espaces d'activités économiques à vocation commerciale, insérés dans le tissu urbain :** « Emprises commerciales et industrielles » identifiées par l'OCS, localisées au sein ou à proximité immédiate d'espaces urbanisés denses, surtout occupées par des GMS et n'intersectant pas une ZAE ou une zone UY.
- **Activités isolées, essentiellement commerciales et/ou artisanales :** Petites « emprises commerciales et/ou artisanales » identifiées par l'OCS, localisées au sein des espaces urbains ou isolées en milieu rural et ne comptant qu'une ou deux entreprises.
- **Secteurs d'extension potentielle des espaces d'activités, en dehors de la tâche urbaine existante :** Secteurs 1AUy et 2AUy ou « ZAE en cours » identifiés dans le documents d'urbanisme, et/ou parcelles en UY non bâties et localisées en dehors de la tâche urbaine.
- **Polarités commerciales de centre-ville :** Secteur comportant au moins 10 locaux commerciaux. Identification grâce à l'algorithme de partitionnement de données DBSCAN, qui définit des clusters de points en utilisant l'estimation de la densité locale, points issus de la base Sirene et des fichiers fonciers.

Dans un second temps, il a été défini **le potentiel brut de densification sans consommation d'espace au sein des espaces d'activités préalablement recensés.**

Comme pour les espaces à vocation principale d'habitation, il a été distingué :

- les espaces en dents creuses sans consommation d'espace :
  - soit une parcelle, non bâtie, aménagée dans le cadre d'une zone d'activité viabilisée,
  - soit un secteur non occupé, présent dans la tâche urbaine, dont la superficie est inférieure à 5000 m² ;
- les possibilités de divisions parcellaires : unité foncière bâtie présente dans la tâche urbaine et disposant d'une partie non bâtie pouvant être valorisée en densification.

Le **potentiel brut de densification** à vocation principale d'économie dans les espaces déjà bâtis sur la commune est estimé à :

- **4 dents creuses pour une surface totale de 0,57 ha,**
- **0 divisions parcellaires.**

Ce potentiel brut a également été ajusté au regard des contraintes et enjeux du territoire (enjeux environnementaux, enjeux agricoles, topographie, risques, réseaux).

c. L'analyse des capacités de mutation et définition du potentiel net de densification

La définition du potentiel net de densification est réalisée à travers l'analyse des capacités de mutation du potentiel brut identifié au sein de la tâche urbaine ainsi que des capacités de mutation du bâti existant (renouvellement urbaine, réhabilitation de logement vacant).

La capacité de mutation des espaces bâtis, ou mutabilité, renvoie à leur capacité à changer d'usage. On parle également de dureté foncière, un foncier dur étant un foncier peu mutable. L'analyse de la capacité de mutation peut ainsi répondre à l'objectif de densification. Par exemple, un terrain nu de type dent creuse, non soumis à contrainte particulière, est à la fois susceptible de muter vers un nouvel usage, via sa construction, et de participer à la densification du tissu urbain.

La rétention foncière désigne le fait que certains terrains potentiellement constructibles ne peuvent muter car les propriétaires conservent ce patrimoine. Les motivations des propriétaires à la conservation de la terre sont variées :

- Propriétaires ayant reçu leur bien en héritage et qui souhaitent le conserver pour le transmettre à leur tour à leurs enfants ;

- Propriétaires ayant déjà leur maison construite sur l'unité foncière. La ou les parcelles supposées « libres » sont en réalité un prolongement de leur propriété sous forme de jardins, de près ou de potagers qu'il n'est pas envisagé de céder à un tiers, du moins dans l'immédiat ;
- Propriétaires de fraîche date qui ont acquis leur parcelle en vue d'y bâtir leur maison mais qui ont momentanément différé leur construction pour des raisons administratives ou de financement ;
- Propriétaires qui font de la rétention spéculative.

Évaluer la part de rétention foncière est un exercice délicat. Le phénomène de rétention foncière est cependant une réalité qui conduit à l'immobilisation d'une partie des surfaces identifiées comme urbanisables.

L'évaluation du potentiel de mutabilité peut apporter une première approche du taux de rétention à l'échelle du territoire communal et il convient donc de l'appréhender pour pouvoir dimensionner au mieux le projet de PLU au regard des besoins. L'analyse menée a donc pour objectif d'identifier dans les capacités de densification, le foncier qui pourrait facilement changer d'affectation et être construit.

L'analyse des capacités de mutation des espaces libres au sein de la tache urbaine :

La méthodologie utilisée vise à déterminer le « potentiel de mutabilité » des capacités de densification identifiées au sein de l'enveloppe urbaine. Pour cela une note globale est affectée à chaque terrain. Plus la note globale attribuée au terrain est faible, plus ce dernier est mutable. Cela permet de classer le potentiel de mutabilité de chaque terrain comme fort (de 3 à 5 pts), moyen (de 6 à 7 pts) ou faible (de 8 à 9 pts).

Cette note globale est la somme de trois notes concernant :

- Le type de propriétaire : on met ici une note de 1 à 3 en fonction du type de propriétaire (public, privé) et de son statut (indivision), étant entendu qu'un bien en copropriété est moins mutable qu'un bien détenu par la collectivité :
  - Les propriétaires publics (Etat, Région, Département, Commune, établissement public...) : note de mutabilité = 1,
  - Les propriétaires privés uniques (1 seul propriétaire privé, personne morale privée, office HLM) : note de mutabilité = 2,
  - Les propriétaires multiples (copropriété ou indivision) : note de mutabilité = 3.
- La complexité parcellaire : on met ici une note de 1 à 3 en fonction de la complexité parcellaire :
  - Une unité foncière complète : note de mutabilité = 1
  - Une parcelle existante au sein d'une unité foncière nécessitant une division en propriété : note de mutabilité = 2,
  - Une portion d'unité foncière nécessitant une division parcellaire ou un espace constitué de plusieurs parcelles appartenant à de multiples propriétaires : note de mutabilité = 3.
- L'usage actuel du terrain : cette note de 1 à 3 est basée sur une analyse subjective de la Commune, en fonction de leur connaissance :
  - De l'usage actuel du terrain (niveau d'entretien et d'appropriation) : par exemple, une parcelle non construite mais occupée par un potager ou un jardin soigné sera sans doute plus difficilement mutable qu'un bout de terrain en friche ;
  - De la connaissance de l'intérêt de porteurs de projets ou de mouvements de vente : demande de renseignements en mairie, dépôt d'un certificat d'urbanisme… ;
  - De la connaissance du contexte familial de propriétaires et de leurs intentions quant à leur patrimoine.

La somme de ces trois critères permet d'évaluer le potentiel mutable des terrains identifiés comme ayant une capacité à être densifiés.

❖ ***A vocation principale d'habitation :***

Potentiel de mutabilité	Potentiel de dents creuses	Potentiel de divisions parcellaires	Total	
Note de 3 à 5 : potentiel fort	**11**	**2**	**13**	**26 %**
Note de 6 à 7 : potentiel moyen	**10**	**10**	**20**	**40 %**
Note de 8 à 9 : potentiel faible	**3**	**14**	**17**	**34 %**
Total	**24**	**26**	**50**	**100 %**

On observe que seulement un quart des dents creuses et divisions parcellaires recensées présentent un potentiel de mutabilité fort. De plus, un tiers du potentiel mis en évidence au sein des dents creuses ou via des divisions parcellaires ne mutera probablement pas. La majorité du potentiel identifié sur le territoire de Baudreix présente une probabilité moyenne d'être construit d'ici les dix prochaines années.

❖ ***A vocation principale d'économie :***

Potentiel de mutabilité	Potentiel de dents creuses	Potentiel de divisions parcellaires	Total	
Note de 3 à 5 : potentiel fort	**3**	**0**	**3**	**75 %**
Note de 6 à 7 : potentiel moyen	**1**	**0**	**1**	**25 %**
Note de 8 à 9 : potentiel faible	**0**	**0**	**0**	**0 %**
Total	**4**	**0**	**4**	**100 %**

L'intégralité du potentiel identifié sur le territoire communal présente une probabilité forte ou moyenne d'être construit d'ici les dix prochaines années.

L'analyse des capacités de mutation du bâti existant :

L'objectif ici est d'analyser le potentiel de logements sans consommation de ressources foncières via la réhabilitation de logements vacants, par changement de destination ou par division de logements existants.

Les mutations par réhabilitation sont principalement le fruit de l'initiative privée et ce potentiel est difficilement estimable mais doit être pris en compte. On peut principalement distinguer deux types de vacance :

- La vacance conjoncturelle ou de rotation, qui correspond à une vacance de courte durée, nécessaire au fonctionnement du marché immobilier (déménagements, réalisation de travaux…),
- La vacance structurelle (vacance de plus d'un an), qui traduit davantage l'intensité de la tension du marché et la présence de bâtis dégradés.

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer la fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins. Un taux de vacance équivalent à environ 5 ou 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

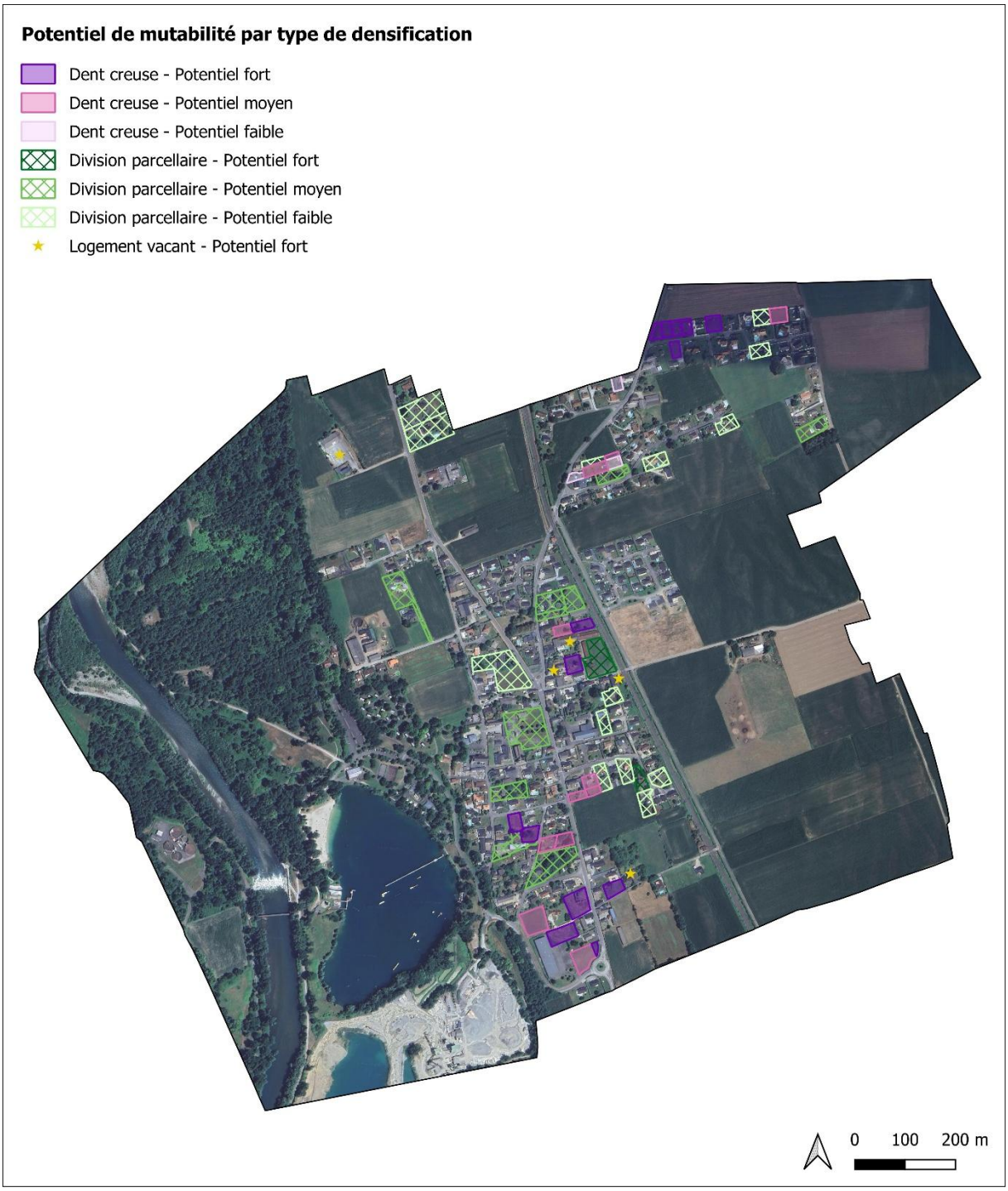
Afin d'évaluer la mutabilité de ce bâti, une analyse concernant le type de vacance a été réalisée. Pour cela, une note entre 1 et 7 (cf. tableau ci-dessous) a été affecté à chaque logement identifié comme vacant :

- les logements ayant une note de 1 ou 2 sont considérés comme ayant un potentiel fort de mutation,
- les logements notés 3 ou 4 sont considérés comme disposant d'un potentiel moyen,
- les logements avec une note allant de 5 à 7 sont quant à eux identifiés en potentiel faible.

1	Logement disponible à la vente ou à la location
2	Logements avec travaux en cours ou prévus
3	Problème de partage ou d'indécision familiale
4	Difficulté à rassembler le budget pour rénover ou remettre en état le logement
5	Vacance de désintérêt économique (faible économie du bien, désintérêt pour s'occuper du logement et pas de souhait de l'occuper soi-même)
6	Vacance expectative (logement réservé pour soi ou pour un proche, pour transmettre à ses héritiers)
7	Autre

Potentiel de mutabilité	**Potentiel en réhabilitation de logements vacants**	
Note de 3 à 5 : potentiel fort	**5**	**100 %**
Note de 6 à 7 : potentiel moyen	**0**	**0 %**
Note de 8 à 9 : potentiel faible	**0**	**0 %**
Total	**5**	**100 %**

On observe que l'ensemble des logements identifiés ont un potentiel fort de mutabilité et il est donc probable qu'ils soient réhabilités dans les dix ans à venir.



Analyse du potentiel de densification sur la commune de Baudreix. Réalisation : APGL-SITU.

La définition du potentiel net de densification :

Cette approche d'évaluation du potentiel réel de densification et de mutabilité des espaces bâtis correspond à un état de la situation et des connaissances à un instant « T ». Une telle évaluation doit être considérée comme une aide à la décision permettant de construire le projet communal.

❖ ***Le potentiel net à vocation principale d'habitation***

Suite à l'analyse de mutabilité réalisée, il est fait le choix de retenir comme potentiel net de densification : l'ensemble des dents creuses et divisions parcellaires identifiées ayant un potentiel fort et la moitié de ces dernières ayant un potentiel moyen.

Il est appliqué la même logique concernant le bâti existant, c'est-à-dire le potentiel de logements par réhabilitation de logements vacants.

Le **potentiel net de densification** à vocation principale d'habitation dans l'enveloppe urbaine est estimé à environ **29 logements**, répartis de la manière suivante :

- **16 logements sur 1,15 hectares en dents creuses,**
  soit 66,7 % du potentiel de densification brut.
- **7 logements en divisions parcellaires,**
  Soit 26,9 % du potentiel de densification brut.
- **5 logements via la réhabilitation de logements vacants,**
  soit un potentiel de mutabilité de l'ensemble des logements vacants.

	Type de densification	Superficie (ha)	Nombre	Potentiel brut de logements	Potentiel net de logements
Sans consommation ENAF	Dents creuses / Espaces interstitiels	1,15	16	25	16
	Divisions parcellaires	1,54	7	25	8
	Réhabilitation de vacants	-	5	5	5
	TOTAL	**2,69**	**38**	**55**	**29**

❖ ***Le potentiel net à vocation principale d'économie***

Le **potentiel net de densification** à vocation principale d'économie dans l'enveloppe urbaine est estimé à :

- **4 dents creuses,**
- **0 division parcellaire,**
- **Soit 100% du potentiel brut identifié.**

2.1.3. LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DANS LE PLU

L'intégration des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain s'effectue en cohérence avec le diagnostic, via le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce dernier fixe des objectifs chiffrés au regard de l'objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols fixé par le SCoT. En outre, le PADD doit subordonner l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à la justification que la capacité de construire et d'aménager est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

a. Les objectifs chiffrés fixés dans le SCoT du Pays de Nay

Pour rappel, le SCoT du Pays de Nay est concerné par l'obligation de mise en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Les collectivités, compétentes en matière de SCoT ont jusqu'au mois de février 2027 pour intégrer les dispositions de la Loi Climat et Résilience.

La CCPN a ainsi procédé à une modification simplifiée de son SCoT afin d'intégrer les objectifs de réduction du rythme d'artificialisation des sols, en compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine modifié. Cette procédure est actuellement en cours, et devrait être approuvée à la mi année 2026.

A l'échelle du SCoT du territoire de la CCPN, 204,7 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la période 2011-2021.

Le projet de SCoT modifié prévoit une consommation d'espaces de 103 ha sur la période 2021-2031, dont 20 ha dédiés au projet d'intérêt SCoT. Au 1er janvier 2024, déjà 48,7 ha avaient été consommés.

Le territoire communautaire est divisé en 3 secteurs : les coteaux et montagne, le pôle urbain et la plaine. Ce dernier comprend la commune de Baudreix.

Sur le secteur de la plaine, le projet de modification simplifiée du SCoT **prévoit une consommation de 35 ha sur la période 2021-2031 et de 30 ha sur la période 2031-2041** (hors projets d'intérêt SCoT). Seules les communes de Narcastet, d'Assat d'Arros-de-Nay et de Bordes sont concernées par des projets d'intérêt SCoT (3,8 ha).

Pour la commune de Baudreix, il est prévu un objectif de consommation d'espaces de 2,8 ha sur la période 2021-2031 et de 2,3 ha sur 2031-2041 (hors projets d'intérêt SCoT). La modification simplifiée du SCOT ne prévoit en outre aucune surface en extension dédiée aux activités économiques sur la commune.

b. L'intégration des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le PLU de Baudreix

Le PLU de Baudreix, approuvé le 16 février 2017 fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain à l'horizon 2026 au sein de son PADD.

La Commune se fixe pour objectif d'atteindre 625 habitants à l'horizon 2026, ce qui correspond à une augmentation de 80 habitants, soit 60 à 70 logements supplémentaires. Elle envisage le développement urbain correspondant dans une juste répartition de son urbanisation s'appuyant sur la trame du tissu existant en prenant compte les enjeux patrimoniaux et environnementaux, avec une densité moyenne des futures constructions de 12 logements par hectare.

Dans le cadre de l'intégration des dispositions de la Loi Climat et Résilience, la Commune de Baudreix doit revoir son projet communal afin de respecter les objectifs de consommation d'espaces fixés par le SCoT du Pays de Nay de 2,8 ha consommés sur la période 2021-2031 et de 2,3 ha sur la période 2031-2041, sans extension de zones à vocation économique sur le territoire communal.

Pour ce faire, le potentiel de production d'espaces urbains en extension en 2025 à vocation mixte ou d'habitat et d'activités ou d'équipements a été défini sur la Commune de Baudreix. Il concerne des zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur.

La commune de Baudreix fait le choix de maintenir 1,47 ha en zone à urbaniser 1AU et de reclasser 7,77 ha de zones à urbaniser 1AU, 1AUY et 2AUY en zone agricole A, ces terrains étant actuellement occupés par des terres agricoles (maïsiculture, prairies, jachères - RPG 2024).

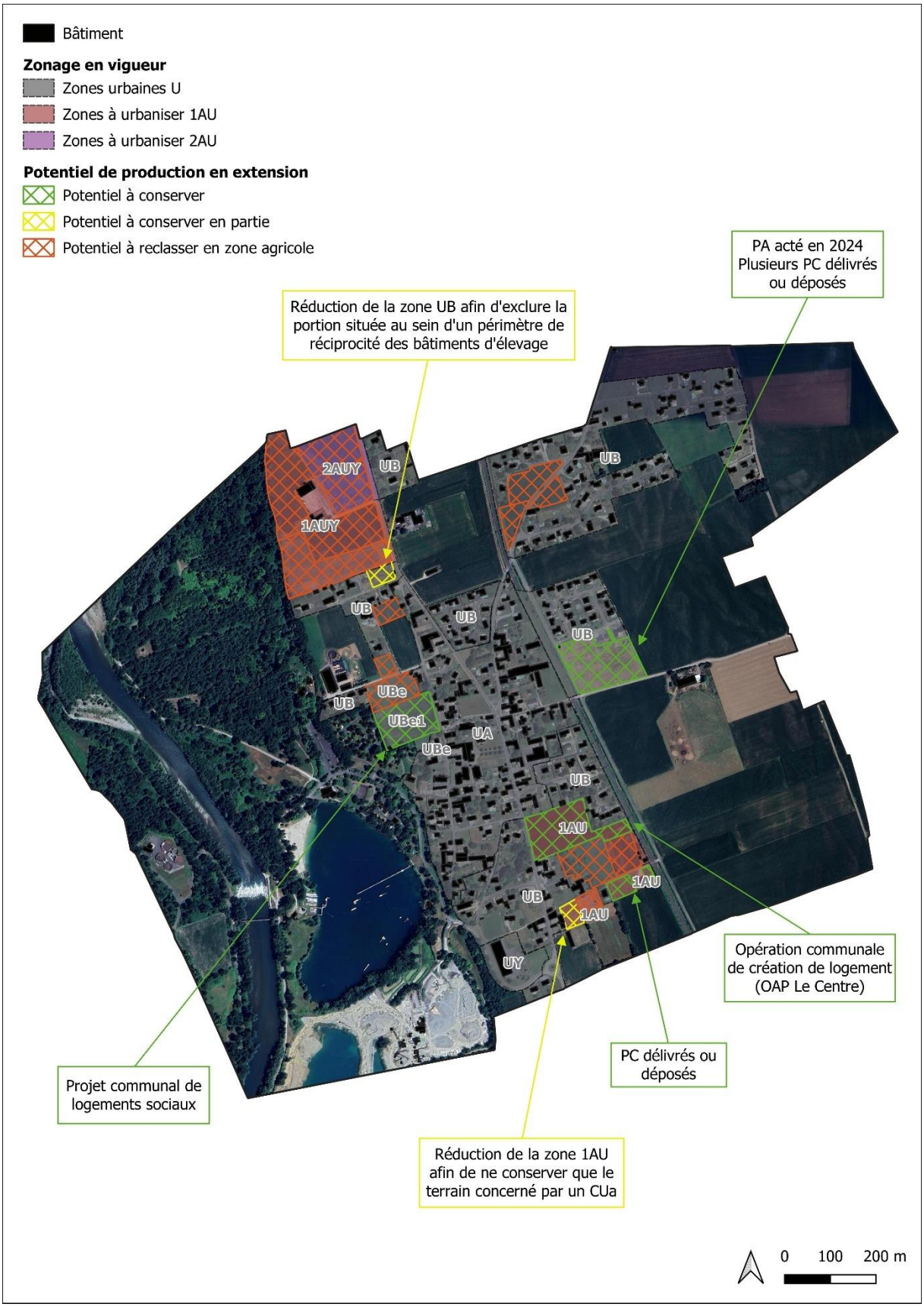
De plus, 0,69 ha de zone 1AU sont également reclassés en zone UB, 1,11ha de zone UBe (secteurs UBe et UBe1) sont reclassés en zone 1AU (respectivement 1AUe et 1AUe1) et 0,55 ha de la zone 1AUy en Uy, les terrains concernés étant déjà urbanisés ou faisant l'objet d'un permis de construire accordé.

Il est également proposé de reclasser certains terrains de la zone urbaine U vers la zone agricole A. Cette évolution concerne 3,22 ha de zone urbaine UB, occupés par des espaces agricoles (maïsiculture, jachères - RPG 2024).

Les emprises foncières conservées font l'objet d'un projet en cours ou à venir.

Tableau des surfaces reclassées en zone agricole :

Zones	Surface actuelle	Surface après évolution	Différence
Zone U	47,4	43,9	- 3,5
Zone 1AU	8,4	2,7	- 5,7
Zone 2AU	2,1	0,0	- 2,1
Zone A	66,9	78,1	+ 11,2
Zone N	72,6	72,6	0,0



Carte du potentiel de production en extension et choix opérés par la Commune. Source : APGL-SITU.

Le potentiel de production de logements et d'espaces urbains en extension conservé par la Commune correspond à 4,68 ha d'espace NAF. Ce potentiel représente une production en logement estimée à 76 logements.

La Commune prévoit une consommation supplémentaire de 2,61 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2021-2031, soit 3,51 ha au total, en tenant compte des 0,9 ha déjà consommés entre 2021 et 2025. Elle prévoit la consommation de 1,97 ha d'espaces NAF sur la période 2031-2041. Les projets actuellement en cours et à venir nécessitent un besoin en consommation d'espaces NAF plus important sur la première décennie.

En effet, au niveau du lotissement La clé des champs un permis d'aménager a déjà été accordé et trois permis de construire ont déjà été déposés. Les parcelles situées au sud, rue de Diane font également l'objet de permis de construire accordés ou de certificat d'urbanisme déposé. Le terrain qui était en partie concerné par un périmètre de réciprocité au nord est ciblé pour un projet d'habitat à court terme. Concernant le secteur UBe1, le projet de production de logements sociaux nécessitant des études supplémentaires, ainsi qu'un renforcement de réseaux et l'élargissement de la rue de l'Estibette, à l'est, l'ensemble de la zone UB est reclassé en zone 1AUe, avec maintien des secteurs à vocation d'équipements publics 1Aue et à vocation d'équipement public, d'habitat et d'hébergement touristique 1AUe1. Un phasage d'ouverture à l'urbanisation est introduit dans l'OAP, afin de n'ouvrir à l'approbation de la modification que 0,6 ha, puis de différer à 2031 les 0,5 ha restants.

Les 1,97 ha du potentiel restant ne font donc l'objet d'aucun projet à court terme. Leur urbanisation pourra se réaliser à partir de 2031. Il s'agit des terrains situés au nord de l'OAP du secteur « Le Centre » et une partie du secteur « Mairie ».

Le projet d'aménagement de la Commune respecte donc le phasage affiché par le SCoT, **il est compatible avec l'objectif global de consommation d'espace NAF de 5,1 ha à l'horizon 2041.**

En outre, le projet de PLU modifié affiche une logique de réduction forte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire communal, en retirant notamment plus de 11 ha de zones urbaines et à urbaniser au profit des terres agricoles.

Dans le cadre de cette modification du PLU, il est nécessaire de revoir les orientations d'aménagement et de programmation. En effet, le reclassement de certains terrains conduit à l'évolution des OAP des secteurs « LE CENTRE » et « LA MAIRIE », ainsi qu'à la suppression de l'OAP sectorielle « ZONE ARTISANALE ».

Il est ainsi proposé de réduire leur périmètre et d'adapter leur programmation. Des changements sont également à opérer sur l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation afin de prendre en compte les nouveaux objectifs de modération de la consommation d'espace et d'adapter le phasage d'aménagement aux projets.

L'évolution du classement de certaines zones à urbaniser au profit de la zone agricole entraîne la suppression des zones 2AU et 1AUy. Il est nécessaire de supprimer les dispositions spécifiques à ces zones au règlement écrit du PLU.

2.2. MODIFIER L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE « LE CENTRE »

Le secteur à OAP « LE CENTRE » d'une superficie de 2,8 ha est situé au sud du centre-bourg de Baudreix.

Il s'agit d'un secteur à enjeux en termes de :

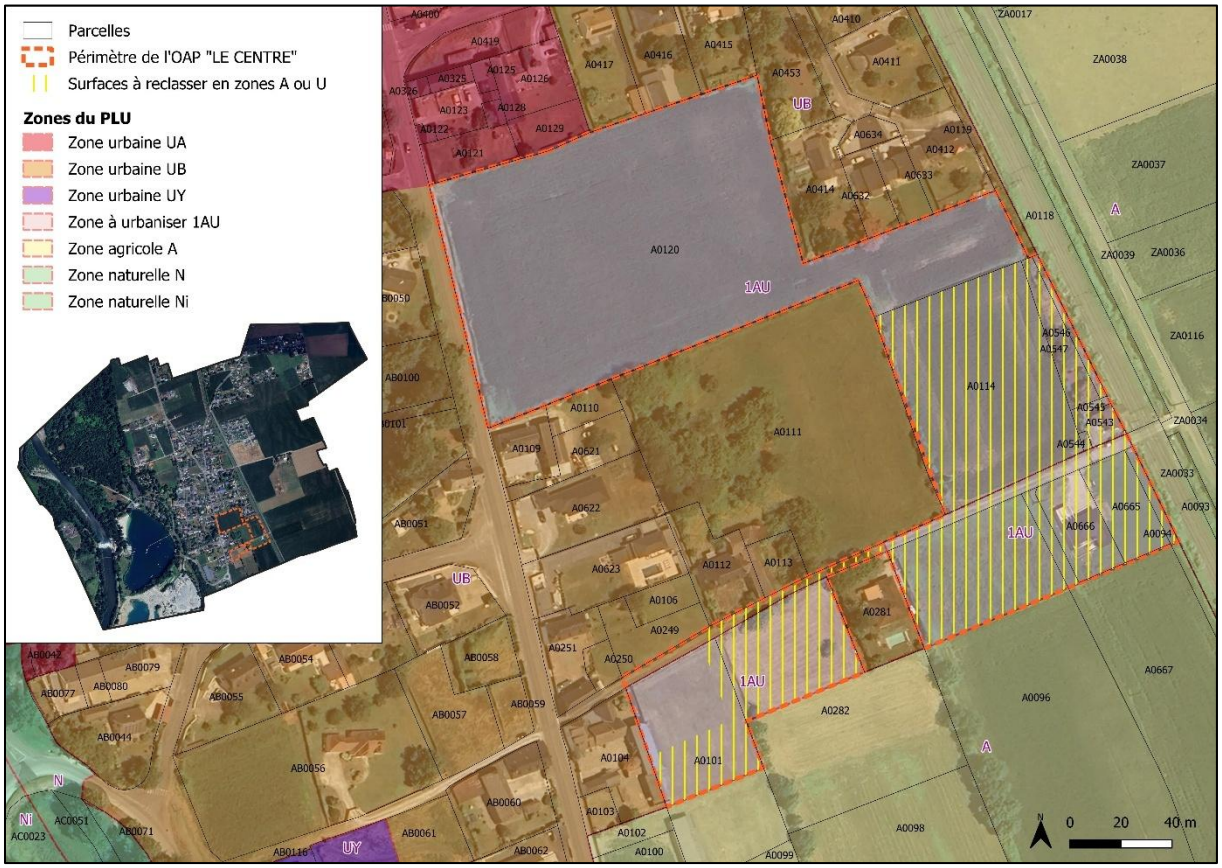
- De densification, de par sa proximité au centre bourg ;
- De valorisation de la forme urbaine historique de la commune ;
- De préservation d'éléments urbains tels que les murets construits sur les limites séparatives.



Schéma d'aménagement actuel de l'OAP sectorielle « LE CENTRE ». Source : PLU de Baudreix.

Dans le cadre de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le périmètre de cette OAP, actuellement classée en zone 1AU, est réduit de moitié, seule la partie nord est conservée.

Les parcelles cadastrées section A n°101 (en partie), 114 et 282 sont reclassées en zone agricole A. Sur les parcelles cadastrées section A n°673, 672, 671 et 665, des permis de construire ont été déposés/accordés. En outre, la parcelle cadastrée section A n°101 fait l'objet d'un certificat d'urbanisme d'information. Il a donc été proposé de reclasser ces emprises en zone UB. Les terrains déjà bâtis sont également reclassés en zone UB (parcelles cadastrées section A n°546, 547, 545, 543, 544 et 666).



Localisation et organisation de l'OAP du secteur « LE CENTRE ». Réalisation : APGL-SITU.

Par ailleurs, afin de présenter une offre en logements plus diversifiée, il est nécessaire de modifier les formes et les implantations du bâti. Pour davantage de mixité dans les formes et dans la programmation de ces logements, il est proposé d'implanter de l'habitat en bande, à l'alignement sur voie sur la partie est de la parcelle cadastrée section A n°120, de l'habitat pavillonnaire en retrait de la voie sur la partie centrale de cette parcelle et enfin un petit collectif sur la portion sud-est.

La Commune souhaite également revoir les principes de stationnement au sein de l'OAP. Les principes de desserte et d'accès doivent également être modifiés afin de prendre en compte la réduction du périmètre de l'OAP et l'évolution de la programmation.

2.3. FAIRE EVOLUER LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 11 du règlement du PLU fixe les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Il comprend des dispositions qui visent à assurer une bonne intégration architecturale et paysagère des aménagements dans leur environnement.

Cet article est divisé en trois parties relatives aux dispositions pour les constructions existantes (1.), aux dispositions pour les constructions nouvelles (2.) et aux clôtures (3.).

Les dispositions relatives aux clôtures sont divisées en deux catégories, en fonction du positionnement de la clôture sur le terrain : en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et sur les limites séparatives.

En zones UA, le règlement prévoit que :

- En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la partie maçonnée de la clôture devra être d'une hauteur minimale de 1,50m et ne pourra dépasser 1,80m. Il précise également que la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2m.
- Les clôtures positionnées en limites séparatives, sont limitées à une hauteur maximale de 1,50m pour la partie maçonnée. Aucun seuil minimal n'est fixé. La clôture devra faire au maximum 2m de haut.

La zone UA délimite le bourg ancien, caractérisée par un cadre bâti dense et une forme urbaine homogène. Afin d'uniformiser la hauteur des murs de clôtures sur voie au sein de cette zone urbaine, la Commune souhaite surélever la hauteur minimale de la partie maçonnée de la clôture à 1,80 mètre, tout en conservant la limite maximale de 2 mètres pour l'ensemble de la clôture.

En zones UB, le règlement prévoit que :

- En bordure des voies ouvertes à la circulation publique de plus de 5m de plate-forme, la clôture doit être constituée d'une partie maçonnée, d'une hauteur maximale de 1,20m, sans que la hauteur totale de la clôture ne dépasse 1,50m.
- En bordure des voies ouvertes à la circulation publique inférieure ou égale à 5m de plate-forme, la clôture doit être constituée d'une partie maçonnée, d'une hauteur maximale de 1,00m, sans que la hauteur totale de la clôture ne dépasse 1,50m.
- Les clôtures positionnées en limites séparatives sont limitées à une hauteur maximale de 1,20 m pour la partie maçonnée. La clôture devra faire au maximum 2m de haut.

La zone UB délimite le cadre bâti à dominante pavillonnaire qui s'est développé récemment à la périphérie et de part et d'autre du bourg ancien et dans le quartier du Bourdalat. Afin d'uniformiser la hauteur des murs de clôtures sur voie au sein de cette zone urbaine, la Commune souhaite surélever la hauteur minimale de la partie maçonnée de la clôture à 1,50 mètre, tout en conservant la limite maximale de 1,80 mètre pour l'ensemble de la clôture.

2.4. MODIFIER LES EMPLACEMENTS RESERVES

2.4.1. LA MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°4 POUR LA REALISATION D'UNE AIRE DE JEUX ET DE SPORT POUR LE GROUPE SCOLAIRE

L'emplacement réservé n°4 a été délimité sur l'intégralité de la parcelle cadastrée section AB n°11, en vue de créer une aire de jeux et de sport pour l'établissement scolaire situé sur le terrain voisin (parcelle cadastrée section AB n°12). Cette emprise foncière est localisée en zone UA et s'étend sur 0,28 ha de pelouse.



Localisation de l'emplacement réservé n°4 sur la commune de Baudreix. Source : APGL-SITU.

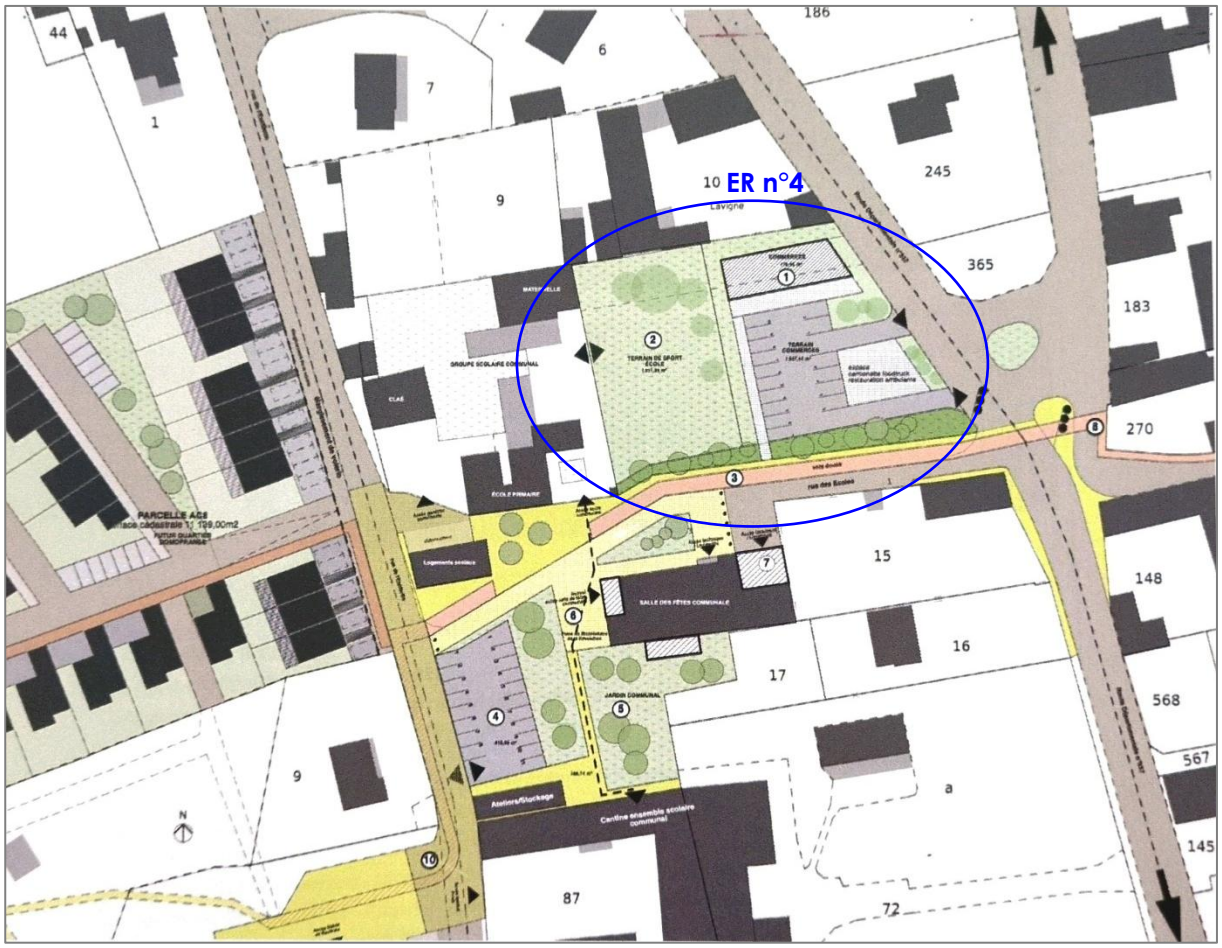
Dans le cadre du projet d'aménagement et de redynamisation du centre-bourg de Baudreix, la Commune souhaite conserver la réalisation d'équipements sportifs pour les écoliers sur la partie ouest de la parcelle cadastrée section AB n°11.

Sur la partie est, la Commune prévoit la création d'un petit commerce multiservice en bordure de la route départementale avec terrasse, accès piéton et parking. Ce projet a fait l'objet d'une étude d'opportunité afin d'étudier les conditions économiques et de commercialité nécessaire à la faisabilité du projet d'épicerie.

Parmi les contraintes de commercialité soulevés :

- Prévoir une localisation en bordure de la RD 937 ;
- Prévoir un parking d'appel de 5 à 8 places pour les voitures et de 4 arceaux pour les vélos ;
- Sécuriser les entrées/sorties depuis le RD 937 ;
- Interdire l'exploitation d'une licence IV à moins de 75 m de l'école.

Cette étude a conclu qu'un potentiel de marché existe pour la création d'un commerce multiservice centré sur une activité d'épicerie, complétée éventuellement d'un dépôt de pain, d'une activité de bar-tabac, de service de petite restauration sur place/à emporter et d'un service de relais colis. Cette localisation apporte 30% de chiffre d'affaire supplémentaire, au regard de l'emplacement qui avait été envisagé il y a quelques années au niveau de la rue de l'Estibette. En effet, l'effet vitrine lié à la location en bordure de la route départementale, desservant l'ensemble des bourgs de la plaine de Nay situés en rive ouest du Gave de Pau est primordial pour la viabilité commerciale.



Plan général des travaux. Source : Etablissement Public Foncier Local Béarn Pyrénées.

Néanmoins, l'emplacement réservé n°4 grevant l'intégralité de l'emprise foncière visée par le projet, celui-ci n'est pas réalisable. Il est donc nécessaire de réduire cette servitude et de la circonscrire uniquement au terrain projeté pour la réalisation de l'aire de jeux et de sports (0,11 ha). Le maintien de cet emplacement réservé sur la partie ouest de la parcelle est nécessaire afin de pouvoir agrandir la cour de l'école.

Un dossier d'expropriation via une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est en cours de préparation. Il sera déposé après l'approbation de la présente procédure et permettra la réalisation du projet communal de redynamisation du centre-bourg.

2.4.2. LA CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°7 POUR L'ELARGISSEMENT DU CARREFOUR DES RUES DE DIANE ET DES PYRENEES

L'étroitesse de la rue de Diane et la faible visibilité depuis et sur la route départementale n°937 (rue des Pyrénées) rend le carrefour à l'angle de ces deux voies relativement dangereux.

Afin de pallier ce problème, la Commune souhaite démolir la grange située à l'angle de la rue des Pyrénées/RD937 et de la rue Diane afin de permettre l'élargissement de la voie et la sécurisation du carrefour.

Le bâtiment à détruire est marqué d'une croix rouge sur les illustrations suivantes.



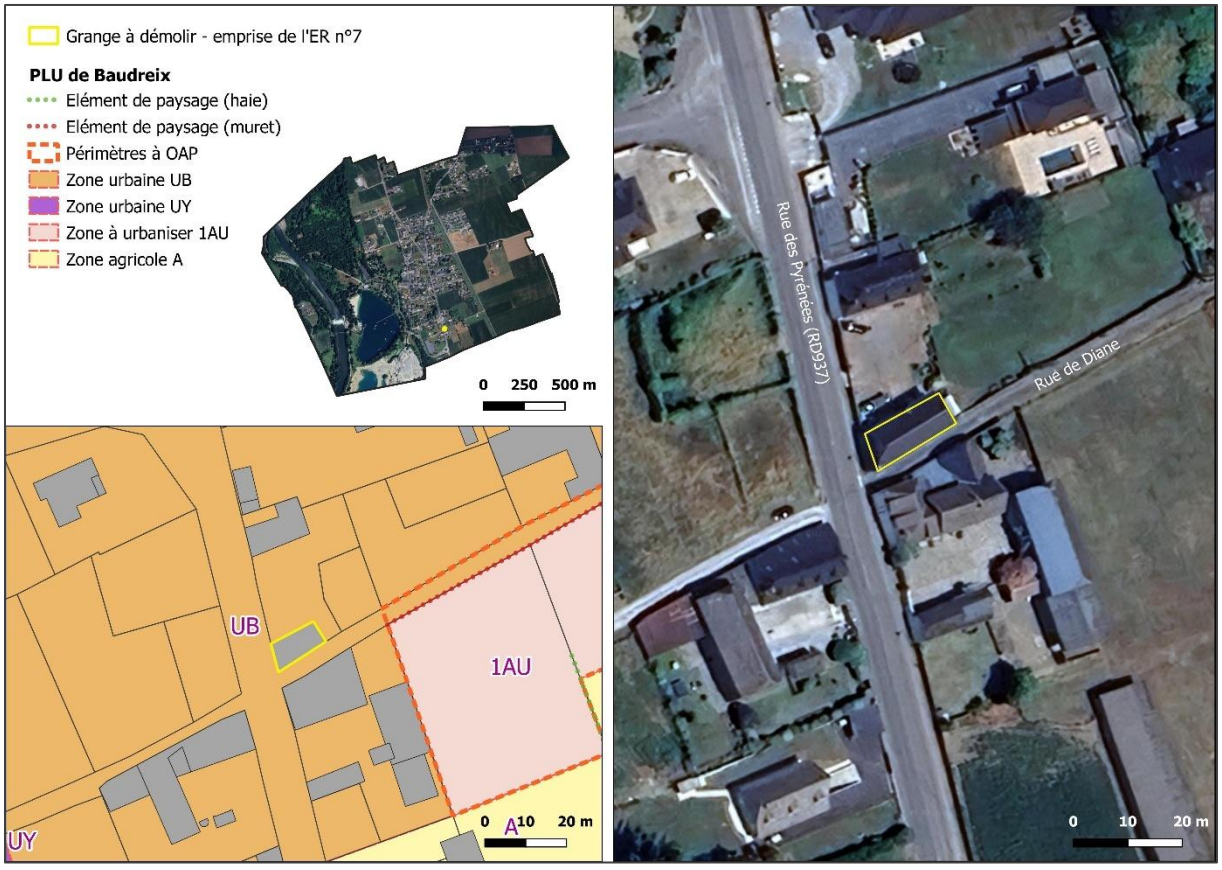




Vues du croisement depuis la rue des Pyrénées (1), du carrefour (2) et de la rue de Diane (3). Source : Google Maps.

Il est donc proposé de délimiter un nouvel emplacement réservé de 82 m² au niveau du bâtiment à détruire et du carrefour à sécuriser.

L'emprise concernée est située au Sud de la Commune, sur la parcelle cadastrée section A n°251. Elle est actuellement classée en zone UB, correspondant à une zone urbaine pavillonnaire.



Plan de situation et zonage du projet d'élargissement de la rue de Diane.

2.5. ADAPTER LES DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR NG, DEDIE A L'EXPLOITATION DE LA GRAVIERE

Au PLU de Baudreix, le secteur Ng délimite les terrains dédiés à l'extraction et à l'exploitation de graves. Il représente une superficie de 11,07 ha.

La portion du site de la gravière classée en Ngi est soumise au risque d'inondation et au respect des prescriptions inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de Baudreix.



Localisation des secteurs Ng et Ngi sur la commune de Baudreix. Source : APGL-SITU.

Le règlement du secteur Ng encadre l'aménagement du site, notamment en ce qui concerne les constructions et installations liées et nécessaire à l'extraction de matériaux et l'exploitation du gisement de graves.

Le site de la gravière localisé sur les communes de Baudreix et de Mirepeix, accueille également une activité de transformation des graves extraites. Néanmoins, les équipements liés à cette activité ne sont pas admis par le PLU, ces derniers n'étant pas considérés comme nécessaires à l'extraction de matériaux et l'exploitation du gisement de graves.

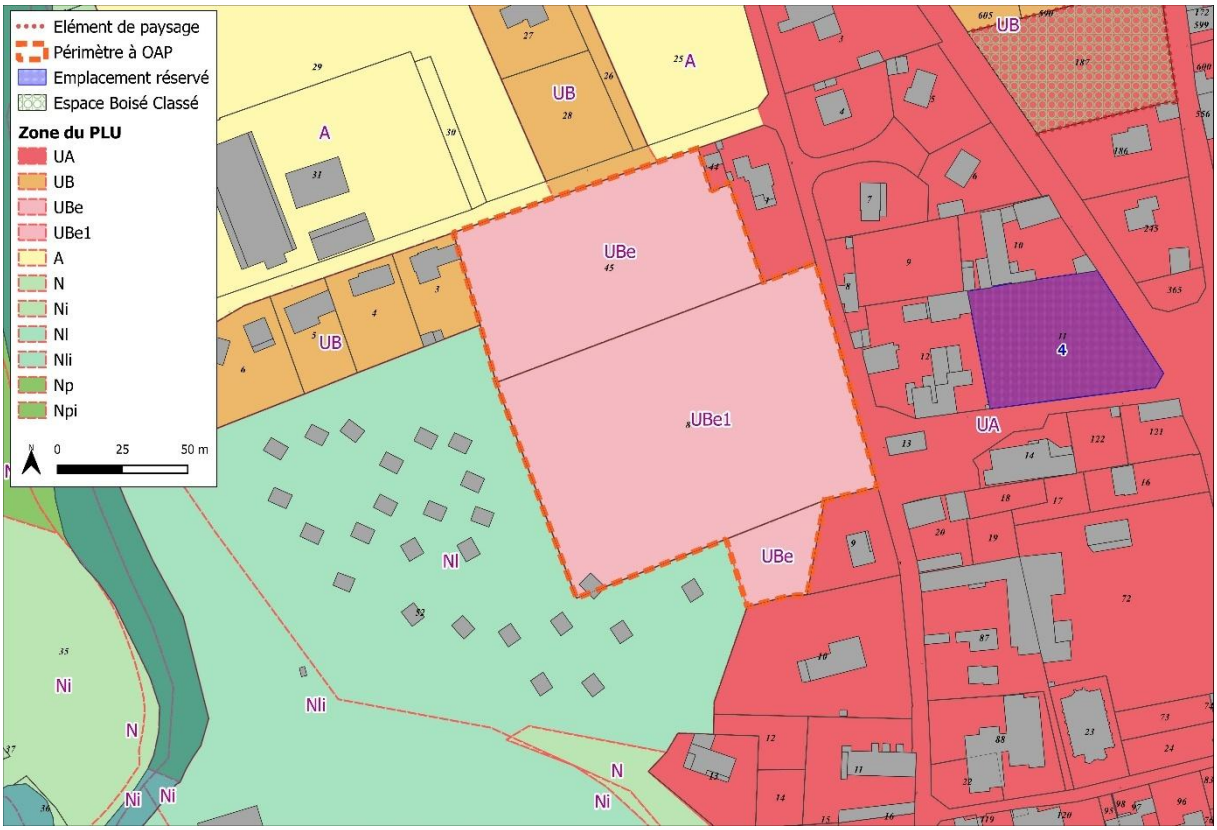
Il est ainsi proposé de faire évoluer les dispositions règlementaires du PLU afin d'autoriser notamment la centrale à béton, ainsi que les espaces de stockage, ateliers et bureaux liés à cette activité.

Cela nécessite de faire évoluer les articles N 2 et N 10 du règlement du PLU, relatifs aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières et à la hauteur maximale des constructions.

2.6. MODIFIER LE SECTEUR « LA MAIRIE » VIA UNE MODIFICATION DE ZONAGE, DE REGLEMENT ET DE L'OAP

Un secteur UBe1 de 1,11 ha a été délimité sur la parcelle cadastrée section AC n°8, localisé au centre du territoire communal.

Ce secteur est situé au sein du bourg de Baudreix, le long de la rue de l'Estibette. Il jouxte la mairie, et fait face à la base de loisirs, et notamment les chalets du camping Les Ô Kiri, qui bordent l'avenue du Lac. Au Sud et à l'Est de ces parcelles communales, on trouve le centre-bourg de Baudreix avec la mairie, l'Eglise Saint-Vincent, le lycée technologique, ainsi que de l'habitat pavillonnaire. Il est bordé à l'Ouest par des espaces naturels et de loisirs.

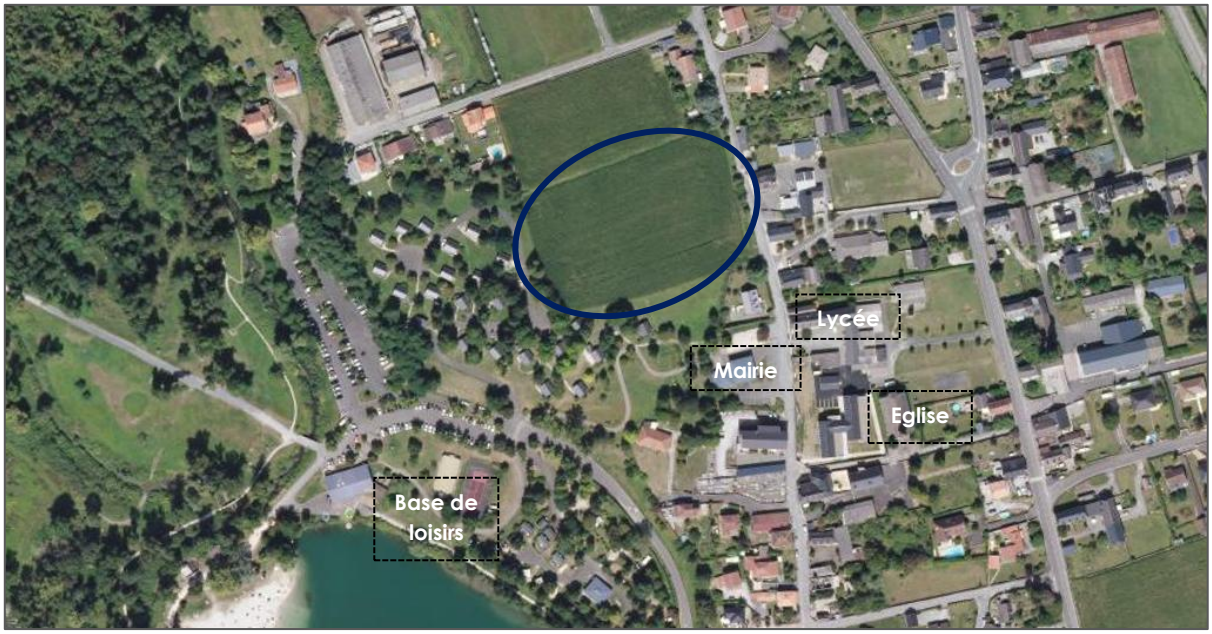


Extrait du plan de zonage du PLU de Baudreix en vigueur. Source : APGL-SITU.

Sur cette emprise foncière, la Commune souhaite réaliser à moyen terme un projet social de logements groupés, collectifs et individuels.

En outre de la réalisation de ces 33 logements sociaux, la Commune envisage aujourd'hui de permettre l'implantation de quelques chalets supplémentaires sur ce secteur, en sus de construction à vocation d'habitat, en limite avec la zone Nl, correspondant aux terrains dédiés à la base de loisirs.

Le projet de production de logements sociaux nécessitant des études supplémentaires, ainsi qu'un renforcement de réseaux, l'ensemble de la zone UB est reclassé en zone 1AUe, avec maintien des secteurs à vocation d'équipements publics 1Aue et à vocation d'équipement public, d'habitat et d'hébergement touristique 1AUe1. Un phasage d'ouverture à l'urbanisation est introduit dans l'OAP, afin de n'ouvrir à l'approbation de la modification que 0,7 ha, puis de différer à 2031 les 0,5 ha restants. L'opération de logements sociaux pourra donc se réaliser en deux phases, tout en donnant la possibilité à la base de loisirs de réaliser quelques chalets de plus sur la partie ouest de la zone jouxtant la base de loisirs actuelle.



Vue aérienne du secteur UBe1. Source : Google Maps.

Il est donc proposé de classer cette zone UB en 1AU, en conservant les secteurs identifiés à vocation d'équipement publics (UBe => 1AUe) et à vocation d'habitat et d'équipements public (UBe1 => 1AUe1) et de faire évoluer les articles 1AU 1 et 1AU 2 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions afin de permettre l'implantation de chalets en lien avec la base de loisirs.

Il apparaît également nécessaire de faire évoluer l'OAP sectorielle « LA MAIRIE », délimitée sur les trois parcelles zonées en secteurs UB et UBe1 afin de prendre en compte l'évolution relative à l'intégration des objectifs de réduction de la consommation des espaces NAF, pour introduire un phasage de l'ouverture à l'urbanisation sur le court et le moyen terme, ainsi que l'évolution de la vocation de la zone (ajout des hébergements touristiques).

Afin de prendre en compte la possibilité de réaliser des hébergements touristiques, la densité moyenne recherchée pour la production de logements est fixée à 20 à 30 logements, ce qui permet de réaliser les logements sociaux envisagés.

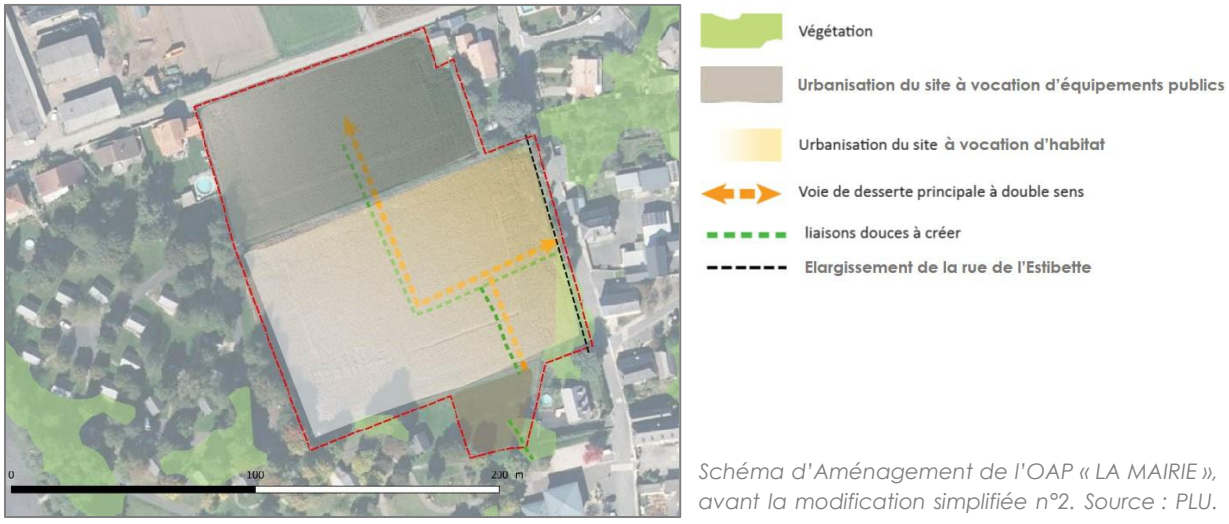


Schéma d'Aménagement de l'OAP « LA MAIRIE », avant la modification simplifiée n°2. Source : PLU.

3. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU

3.1. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

Les indications suivantes inscrites en caractères ***gras italiques de couleur bleue*** sont ajoutées.
Les indications suivantes ~~barrées~~ sont supprimées.

- Les indications ajoutées au préambule :

Le 30 octobre 2026, a été approuvée la modification simplifiée n°2 du PLU, qui avait pour objet de :

- ***Intégrer dans le PLU les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en application des dispositions de l'article 194 de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le changement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets ;***
- ***Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « LE CENTRE » ;***
- ***Faire évoluer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ;***
- ***Modifier les emplacements réservés ;***
- ***Revoir les dispositions relatives au secteur Ng, dédié à l'exploitation de gravière ;***
- ***Faire évoluer le secteur « LA MAIRIE » via des modifications du zonage, du règlement et de l'OAP.***

3.2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PADD

Les indications suivantes inscrites en caractères ***gras italiques de couleur bleue*** sont ajoutées.
Les indications suivantes ~~barrées~~ ou recouvertes d'une croix rouge X sont supprimées.

- Les évolutions apportées à la partie 2.3 Permettre le développement de l'activité artisanale : une réponse aux besoins intercommunaux :

2.3. Permettre le développement de l'activité artisanale : une réponse aux besoins intercommunaux

La commune de Baudreix, située à proximité de Nay, ville-centre regroupant la plupart des commerces et services du territoire intercommunal, n'accueille pas de ce fait de commerces et services dans son centre-bourg, mais dispose de plusieurs activités artisanales. Elle souhaite donc pouvoir maintenir, voire développer, les activités existantes et assurer une mixité des fonctions au sein de sa zone urbanisée.

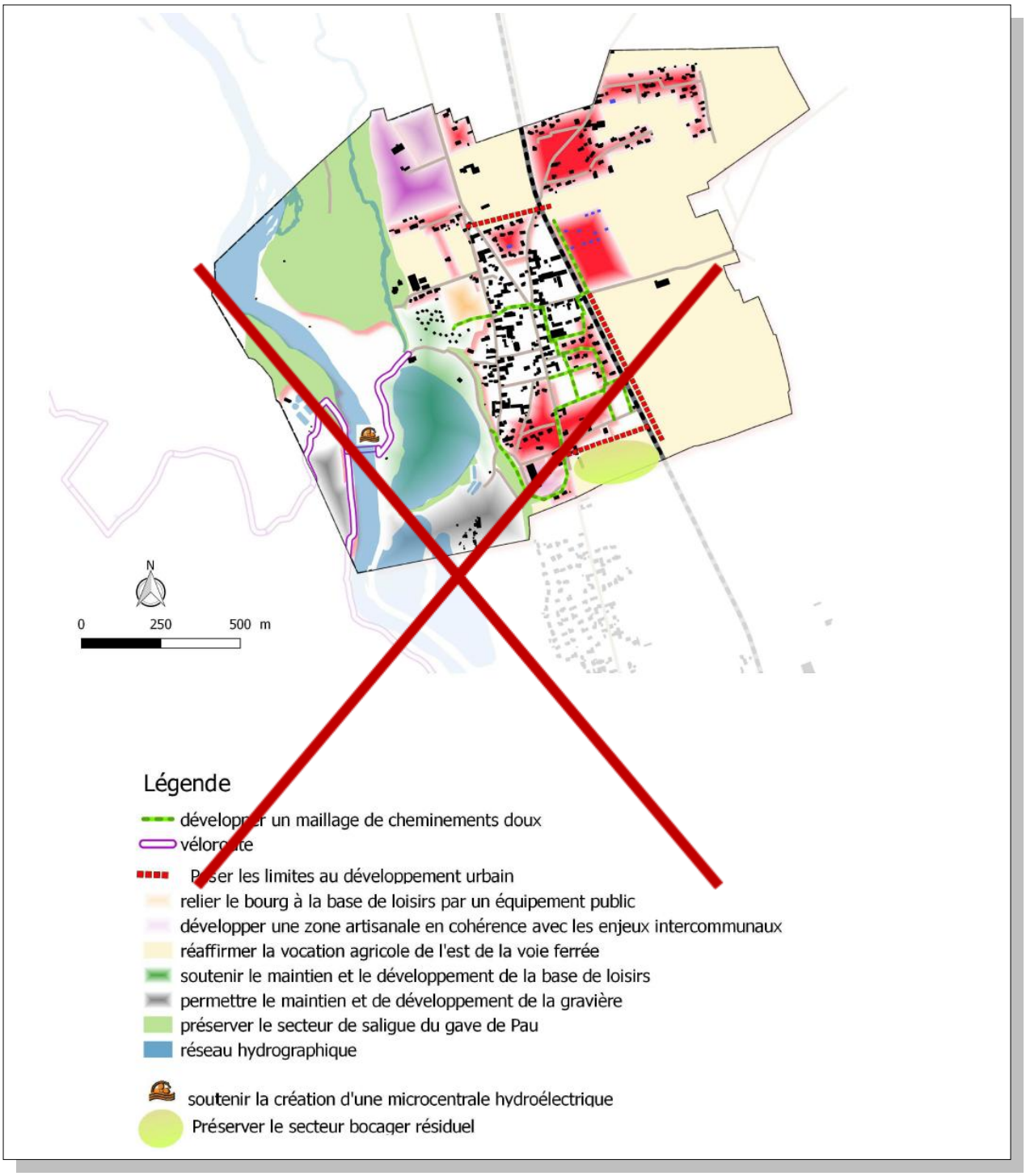
D'autre part, le développement économique étant une compétence intercommunale, c'est à l'échelle du territoire intercommunal du Pays de Nay que se définissent les secteurs de développement économique.

Le SCOT du Pays de Nay en cours de réalisation démontre un besoin, à l'échelle intercommunale, de foncier et/ou de locaux pour les artisans actuellement en activité sur le Pays de Nay ; le SCOT encourage d'autre part à la création de réserves foncières destinées à l'accueil d'entreprises pour les 10 prochaines années.

~~En concertation avec la communauté de communes du Pays de Nay, la commune de Baudreix souhaite ainsi permettre la création d'une zone d'activités artisanale sur son territoire, en sortie nord du bourg, sur le secteur Camps Debats. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettrait de répondre aux besoins actuels des artisans en recherche de foncier et/ou de locaux, tout en impulsant et favorisant l'implantation de nouvelles activités.~~

La communauté de communes du Pays de Nay a enfin lancé une étude sur le développement du Très Haut Débit sur le territoire intercommunal : le PLU de Baudreix veillera ainsi à ~~favoriser la mise en place de cette dernière au sein de cette future zone d'activités artisanales ainsi qu'à~~ permettre le passage de la fibre optique au sein du bourg et des zones d'urbanisation future.

- Les évolutions apportées au schéma d'aménagement :





Légende

- Développer un maillage de cheminements doux
- Véloroute
- Poser les limtes du développement urbain
- Poursuivre un développement urbain aggloméré autour du bourg et affirmer la vocation urbaine au quartier du Bourdalat
- Relier le bourg à la base de loisirs par un équipement public
- Développer une zone artisanale en cohérence avec les enjeux intercommunaux
- Soutenir le maintien et le développement de la base de loisirs
- Permettre le maintien et le développement de la gravière
- Réaffirmer la vocation agricole de l'est de la voie ferrée
- Préserver le secteur de saligue du gave de Pau
- Réseau hydrographique
- Soutenir la création d'une microcentrale hydroélectrique
- Préserver le secteur bocager résiduel

3.3. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX OAP

Les indications suivantes inscrites en caractères ***gras italiques de couleur bleue*** sont ajoutées.
Les indications suivantes ~~barrées~~ ou recouvertes d'une croix rouge X sont supprimées.

- La suppression de l'OAP « Zone artisanale » :

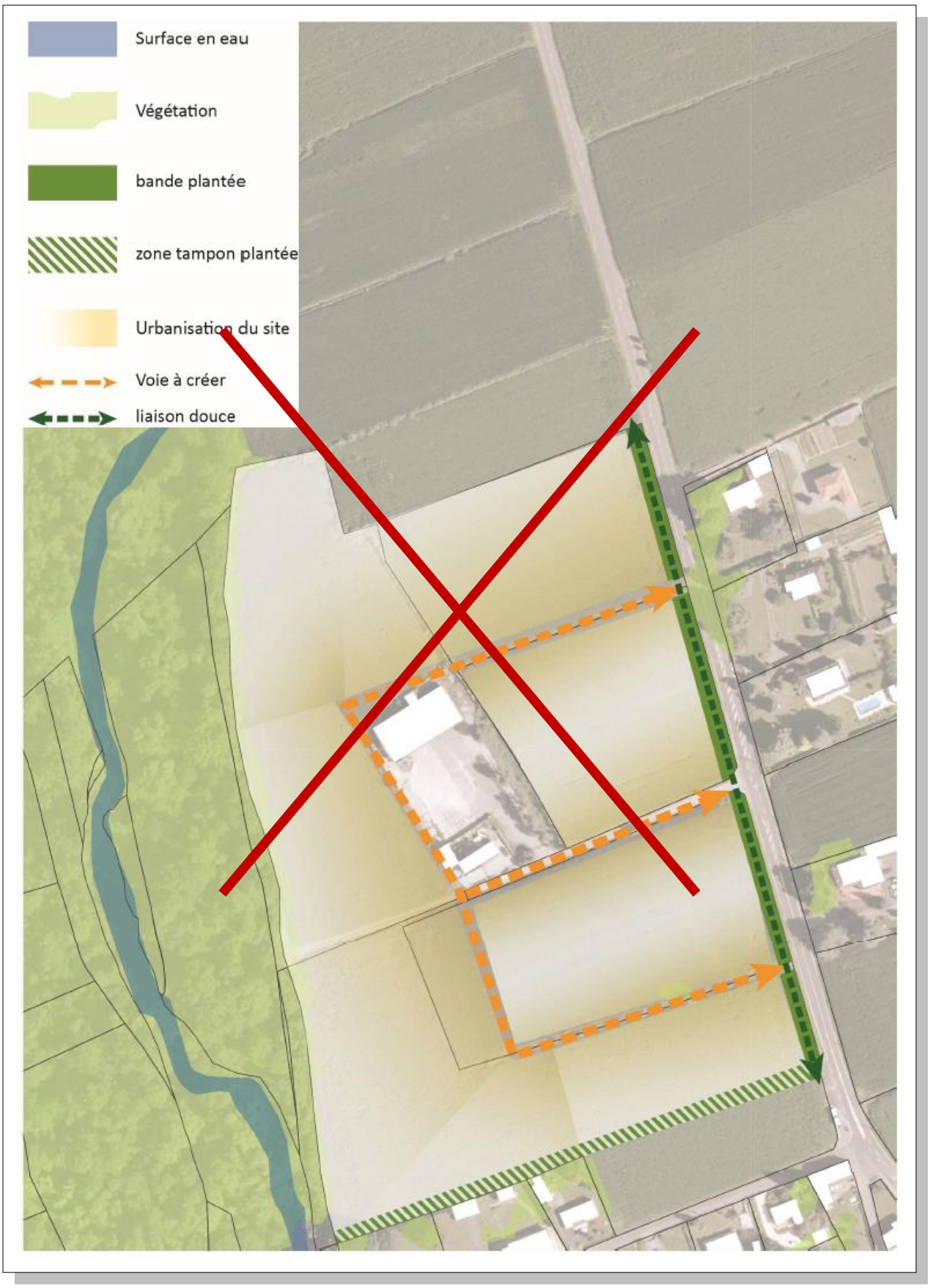
2 SECTEUR « ZONE ARTISANALE »

2.1 Caractéristiques du site

Le secteur se situe en entrée de ville et à proximité directe du Sentier Découverte de Baudreix.
Il est en bordure de la départementale 937. Une parcelle « au milieu » du site est déjà occupée par une maison, un hangar agricole et un silo.

La surface de la zone à aménager est de 7 hectares. 5 hectares sont classées en zone 1AUY urbanisable à court ou moyen terme, les 2 hectares restants étant classés en zone 2AUY, urbanisable sur le long terme et ne pouvant être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.




Surface en eau
Végétation
bande plantée
zone tampon plantée
Urbanisation du site
Voie à créer
liaison douce

2.2 Principes de desserte et déplacements

Il s'agit de proposer une urbanisation le long d'une nouvelle voie de desserte à créer. Ainsi, un sens de circulation sera instauré afin de limiter l'emprise de la voie et limiter la multiplicité d'accès depuis ou vers la départementale.

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

Le long de la départementale un retrait de 10 mètres sera imposé pour proposer l'espace nécessaire à une plantation d'arbres pour traiter les abords de la zone d'activité qui se situe en entrée de ville de la commune.
Une bande multi usages (piétons, cycles) sera aménagée sur cette bande plantée.
Une zone tampon plantée sera aménagée en bordure de la zone UB.

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

2.4 Équipements – gestion des eaux pluviales

Cette zone à urbaniser 1AUY sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Sur les parcelles, l'infiltration des eaux pluviales devra être privilégiée. Des dispositifs de prétraitement avant infiltration devront être prévus le cas échéant.

- Les évolutions apportées à l'OAP sectorielle « LE CENTRE » :

3. SECTEUR DU CENTRE-BOURG : « LE CENTRE »

3.1. Caractéristiques du site

Le secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation est un secteur de ~~2,8~~ ***1,5*** hectare~~s~~ 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 Baudreix. Il est essentiel de les intégrer au futur projet et de les mettre en valeur.





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 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 de Diane au Sud et sur la départementale à l'Ouest~~ ***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.***

~~Cette même voie vient distribuer des venelles mesurant entre 30 et 50 mètres de long. Ces venelles sont traitées en impasse mais raccordées à un réseau de cheminements doux qui quadrille l'ensemble du secteur.~~
~~Une fois l'ensemble du secteur aménagé, un sens unique de circulation sera mis en place sur la rue de Diane, afin de limiter les entrées/sorties sur cette rue dont la sortie est étroite sur la rue des Pyrénées.~~

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

~~A l'alignement de ces venelles viendra se positionner le bâti principal (de préférence). Si une proposition d'implantation du bâti en milieu de parcelle est faite, les limites sur l'espace public devront être traitées en murs maçonnés de 1,20 mètre de haut maximum.~~
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.



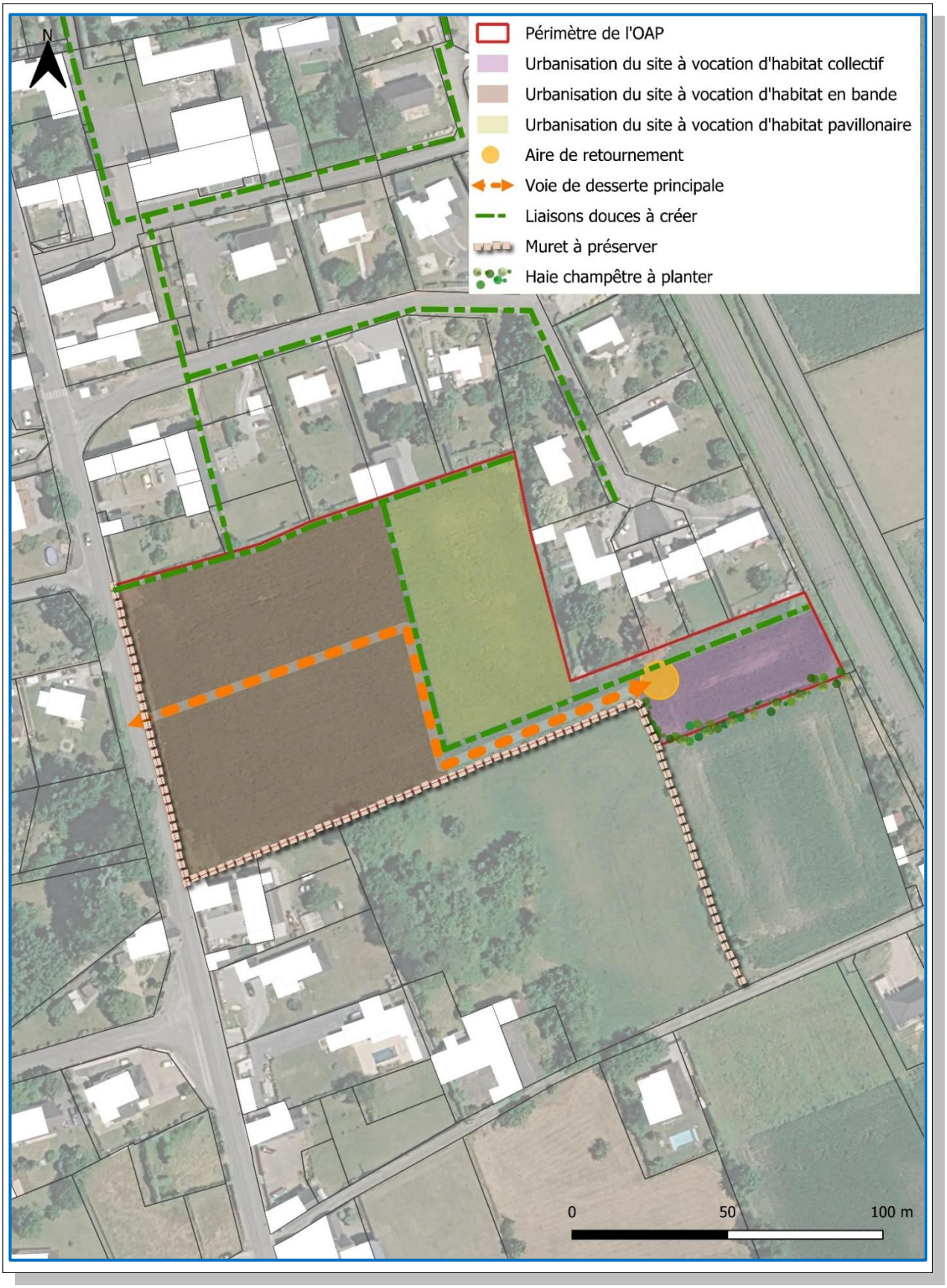



Cette zone 1AU sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de son équipement.

Densité brute moyenne projetée : 12 logements à l'hectare

Nombre de logements projetés : 18


Végétation
Urbanisation du site
Voie de desserte principale à double sens
venelles en impasse jusqu'à 5 mètres de large
liaisons douces à créer
murets historiques à préserver
principe d'alignement du bâti sur l'espace public et/ou murets


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

3.4. Equipements – 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 ~~pluviales~~ ***de ruissellement*** devra être privilégiée. Des dispositifs de prétraitement avant infiltration devront être prévus le cas échéant.

3.5. 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…).



- Les évolutions apportées à l'OAP sectorielle « LA MAIRIE » :

4. SECTEUR MAIRIE

4.1. Caractéristiques du site

Le secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation est un secteur de ~~1,8~~ ***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.

4.2. 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 ~~; cette dernière sera connectée~~ ***ainsi qu'à*** la mairie ~~par un accès piéton~~.

~~Un accès secondaire sur la rue du moulin, au nord du secteur pourra être envisagé.~~

4.3. Conditions d'aménagement, formes urbaines et vocation des sols

Le~~s~~ secteur~~s~~ ~~UBe~~ ***1AUe*** situé~~s~~ au sud ~~et au nord~~ de l'ensemble du Secteur de la Mairie ~~seront~~ ***sera*** dédié~~s~~ à la réalisation d'équipements publics ; le secteur ~~UBe1~~ ***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.

4.4. 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 ~~UBe1~~ ***1AUe1***) sera de ~~30 à 35~~ **20 à 30** logements à l'hectare.



Végétation

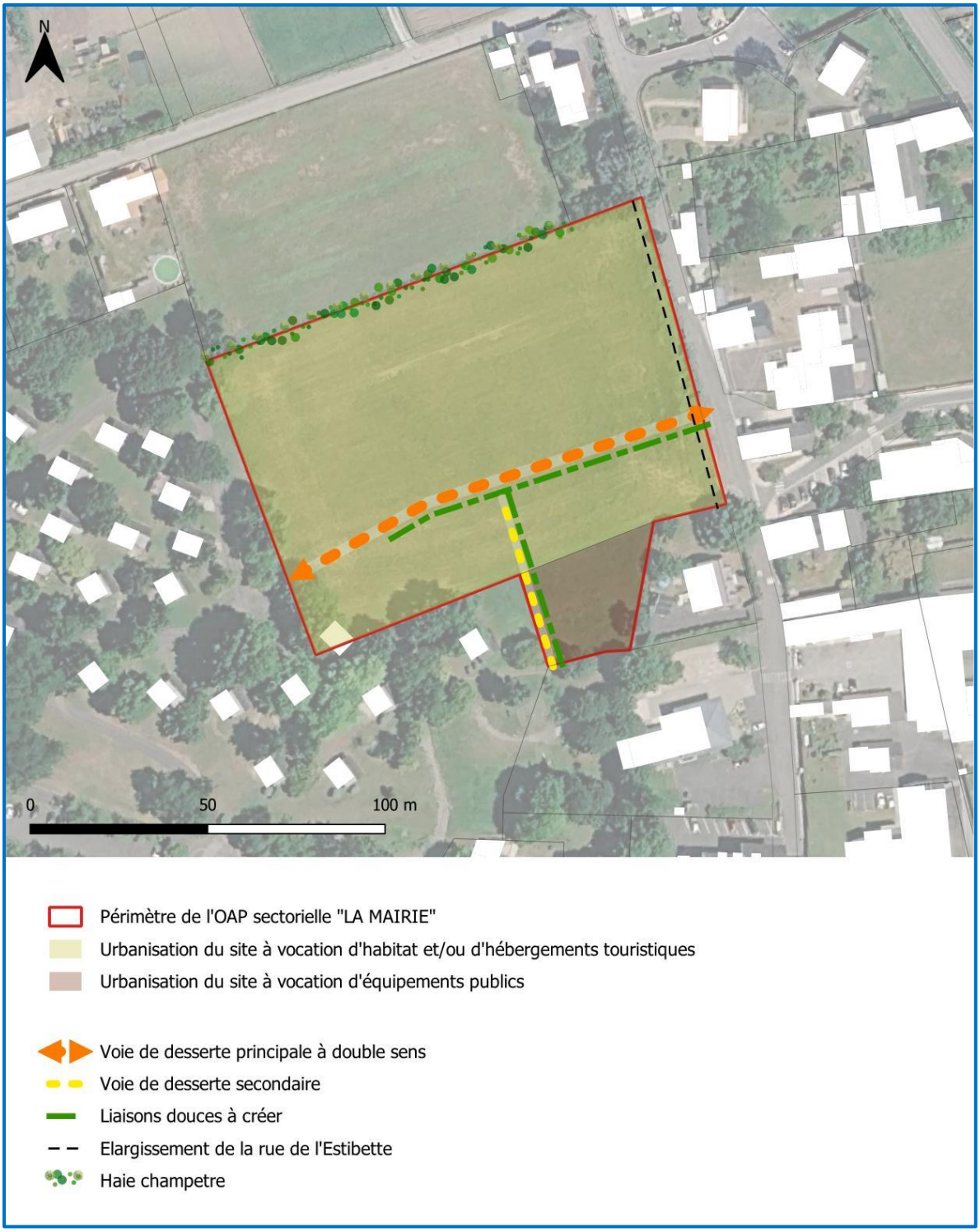
Urbanisation du site à vocation d'équipements publics

Urbanisation du site à vocation d'habitat

Voie de desserte principale à double sens

liaisons douces à créer

Elargissement de la rue de l'Estibette


N
0
50
100 m
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

- Les évolutions apportées à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

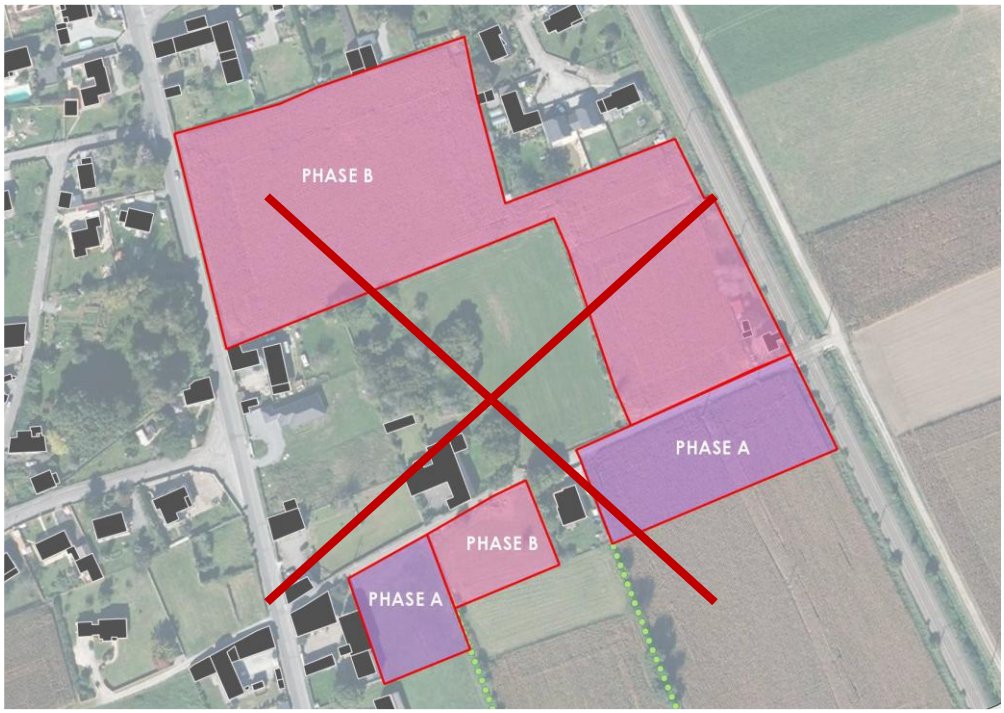
5. ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

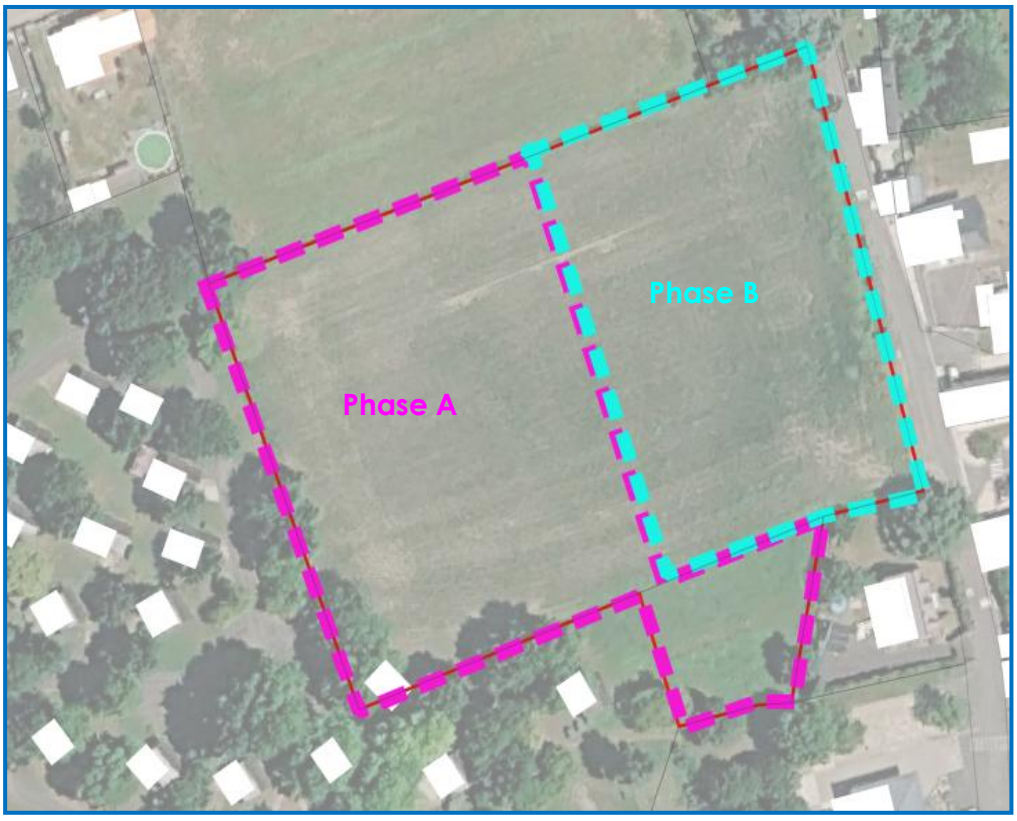
Echéancier prévisionnel et conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est prévue à court ***ou moyen terme*** (dès l'approbation du PLU ***ou à partir 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.

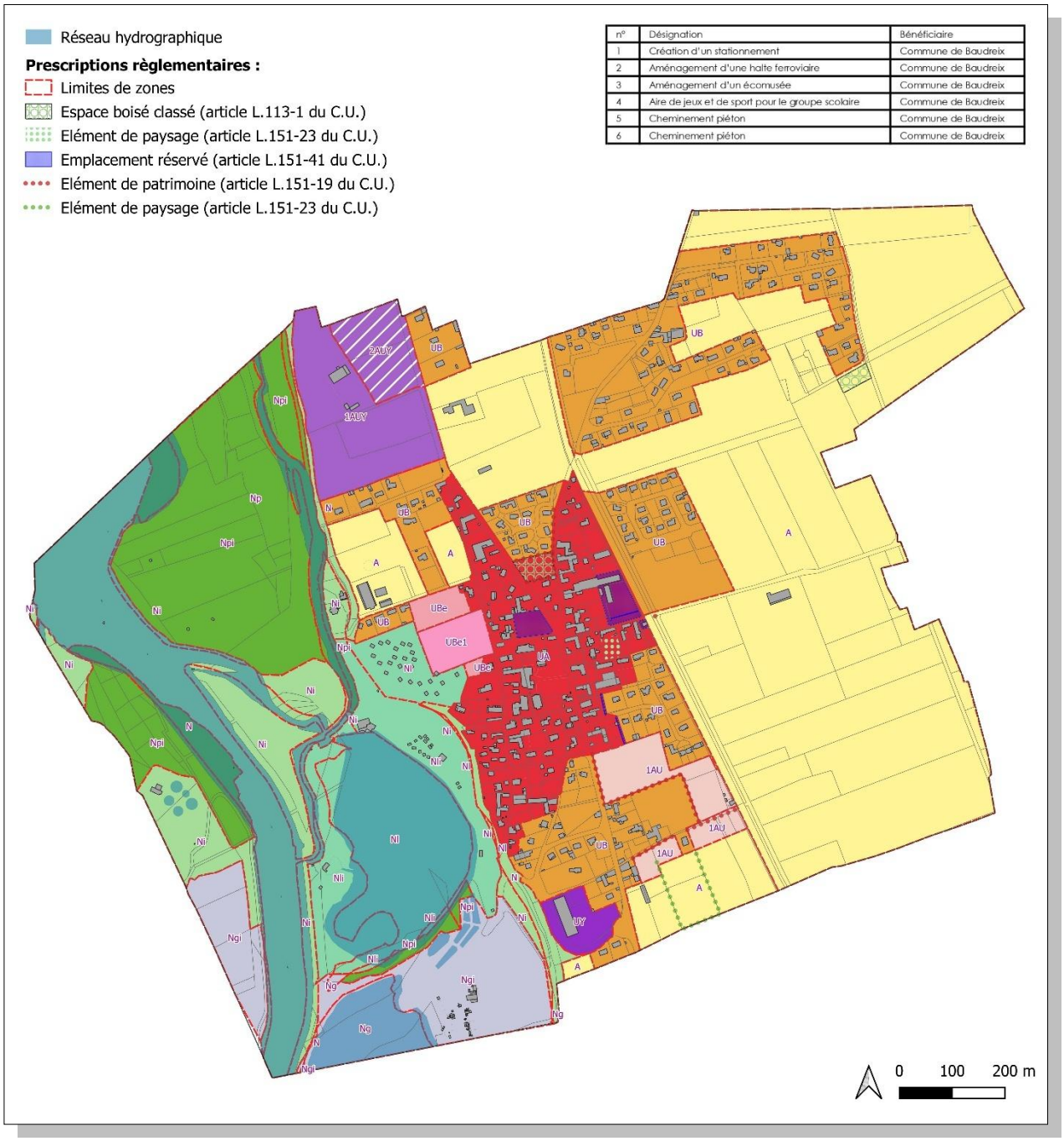
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	SURFACE (en ha)		VOCATION PRINCIPALE	ZONAGE	ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION
SECTEUR DU CENTRE-BOURG LE CENTRE	~~2,8 ha~~ ***1,5 ha***	~~**Phase A :** 0,55 ha~~	Habitat	1AU	~~**PHASE A : Court terme : dès l'approbation du PLU**~~
		~~**Phase B :** 2,25 ha~~			~~**PHASE B : Moyen ou long terme : à partir du 1er janvier 2026**~~ ***Moyen ou long terme : à partir du 1er janvier 2031***
SECTEUR DE LA MAIRIE	~~1,8 ha~~ ***1,2 ha***	**Phase A : 0,7 ha**	Equipements publics et/ou d'intérêt collectif + Habitat pour le secteur ~~UBe1~~ ***1AUe1***	~~UBe~~ **1AUe** (~~0,71~~ ***0,09*** ha) et ~~UBe1~~ ***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***
~~**SECTEUR ZONE D'ACTIVITE**~~	~~7 ha~~		~~Activités~~	~~1AUY~~	~~**Court terme : dès l'approbation du PLU**~~


PHASE B
PHASE A
PHASE B
PHASE A

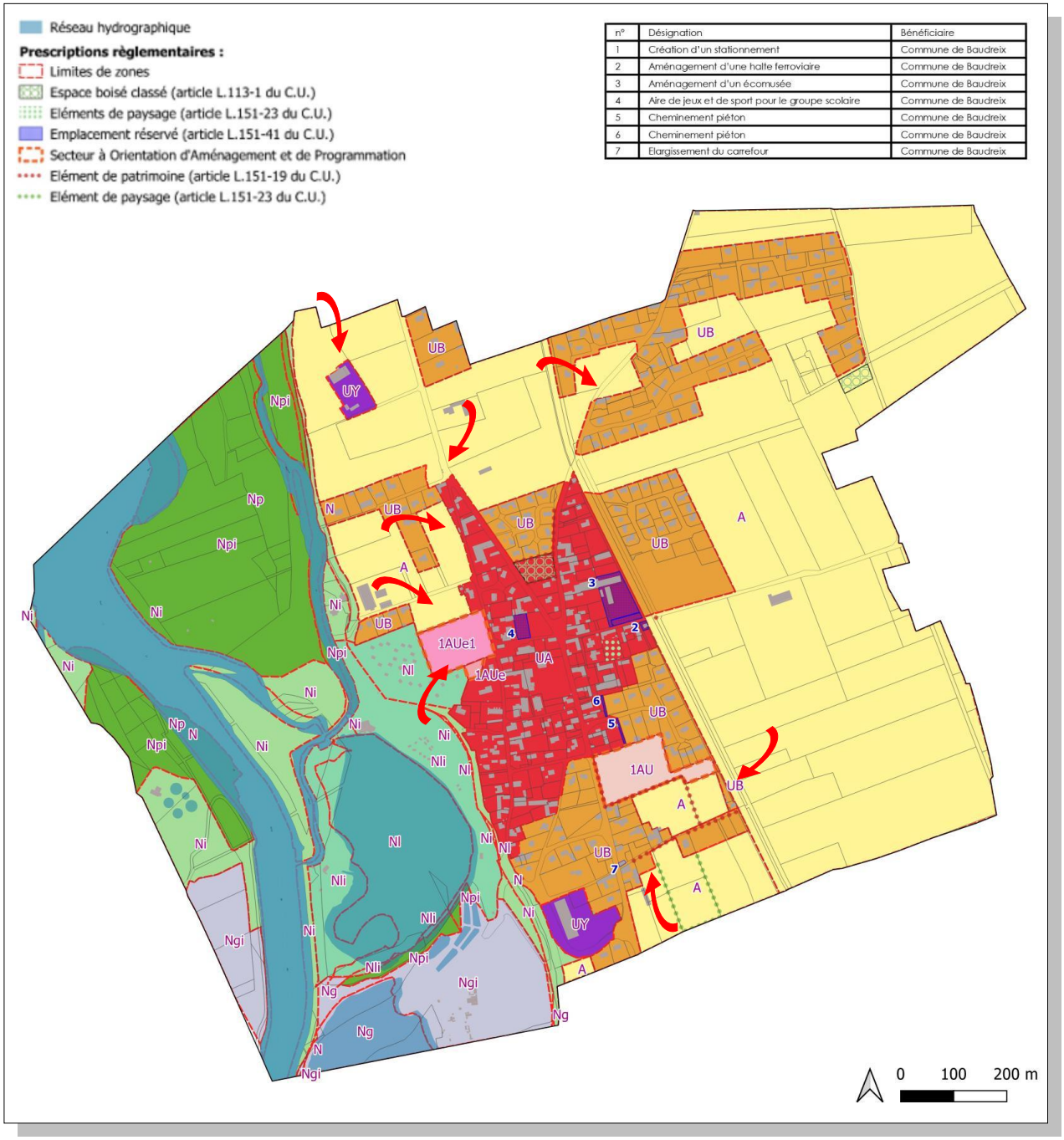

Phase B
Phase A

3.4. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE

- Le reclassement de zones U et AU en zones A et N :



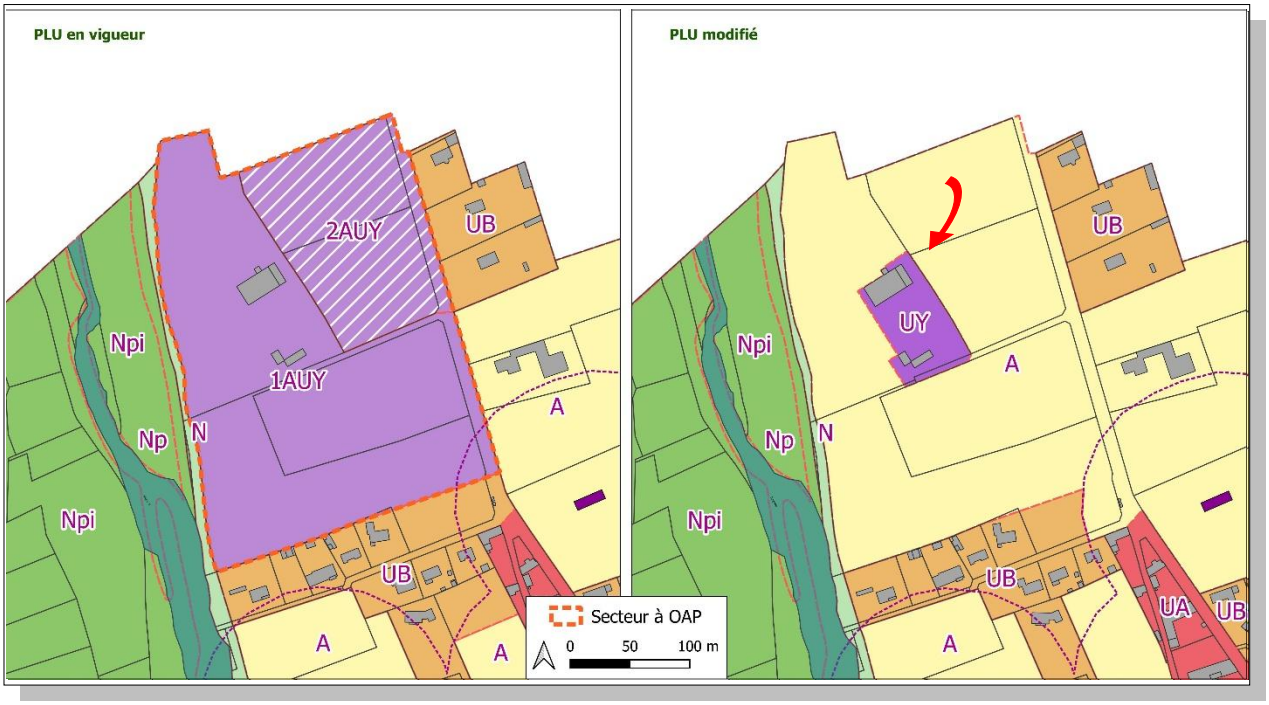
Le plan de zonage avant la modification simplifiée n°2



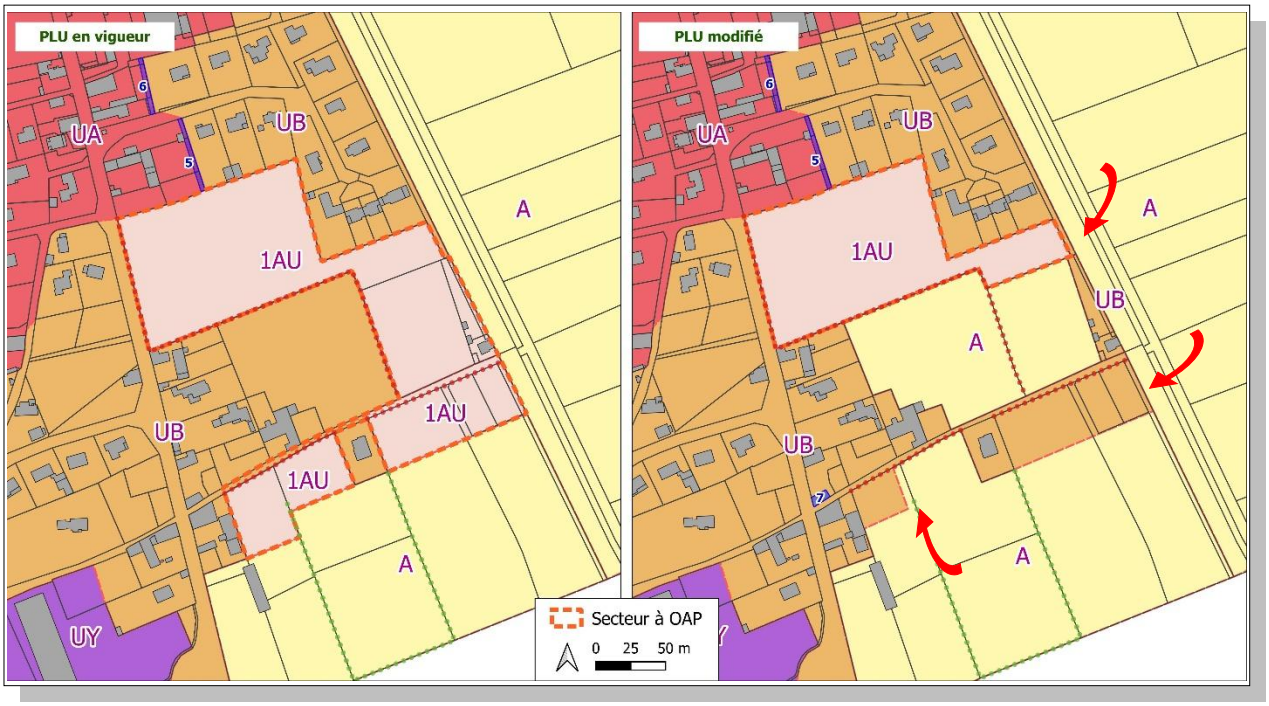
Le plan de zonage modifié. Les flèches rouges ciblent les secteurs ayant évolués.

- L'évolution des périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

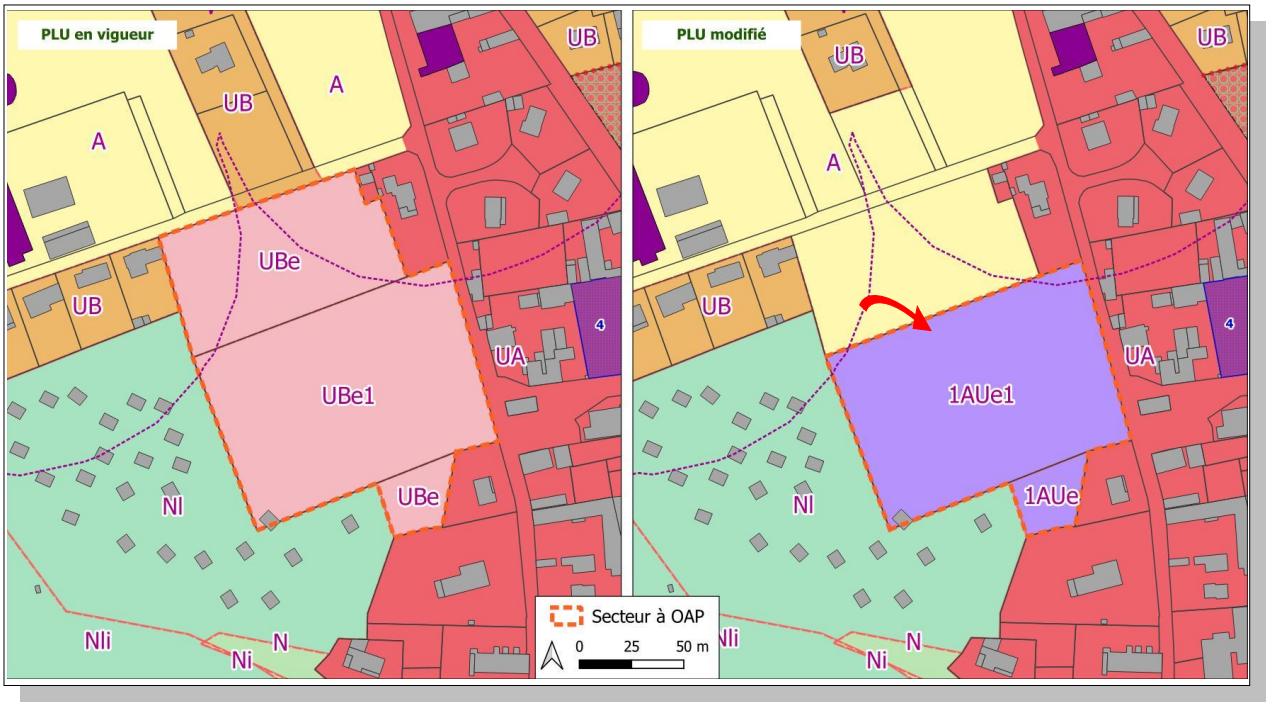
La suppression du périmètre de l'OAP « ZONE ARTISANALE »



L'évolution du périmètre de l'OAP « LE CENTRE »

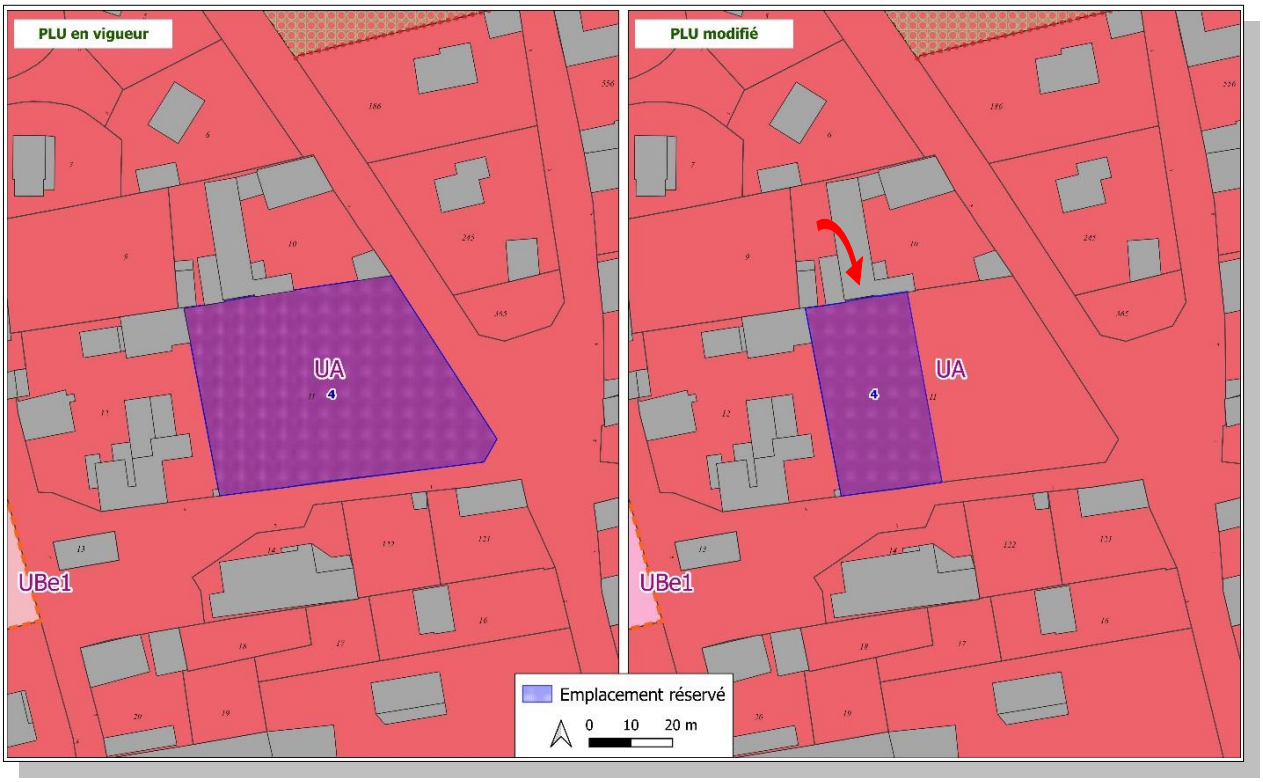


L'évolution du périmètre de l'OAP « LA MAIRIE »



- La modification des emplacements réservés :

La réduction de l'emplacement réservé n°4 pour la réalisation d'une aire de jeux et de sport pour le groupe scolaire



L'ajout de l'emplacement réservé n°7 pour l'élargissement du carrefour des rues de Diane et des Pyrénées



La modification de la liste des emplacements réservés

n°	Désignation	Bénéficiaire
1	Création d'un stationnement	Commune de Baudreix
2	Aménagement d'une halte ferroviaire	Commune de Baudreix
3	Aménagement d'un écomusée	Commune de Baudreix
4	Aire de jeux et de sport pour le groupe scolaire	Commune de Baudreix
5	Cheminement piéton	Commune de Baudreix
6	Cheminement piéton	Commune de Baudreix
7	***Elargissement du carrefour***	***Commune de Baudreix***

3.5. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

Les indications suivantes inscrites en caractères ***gras italiques de couleur bleue*** sont ajoutées.
Les indications suivantes ~~barrées~~ ou recouvertes d'une croix rouge X sont supprimées.

- Les évolutions apportées au règlement de la zone UA :

Modification de l'article UA 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (p.12)

[…]

3. Clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

- **En bordure des voies ouvertes à la circulation publique :**

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, …). La partie maçonnée devra être d'une hauteur minimale de ~~1,50 et ne pouvant dépasser~~ 1.80 mètres. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés, …).
La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

- **Sur les limites séparatives :**

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, …). La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés, …). La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.
La clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une palissade ou d'une haie d'espèces végétales mélangées, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage, doublées d'une haie mélangée, sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.

- Les évolutions apportées au règlement de la zone UB :

Modification de l'article UB 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (p.18)

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

L'extension des bâtiments agricoles est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

~~Dans le secteur UBe, les occupations et utilisations du sol ne seront autorisées que si elles consistent en un équipement public et/ou d'intérêt collectif.~~

~~Dans le sous-secteur UBe1, les occupations et utilisations du sol ne seront autorisées que si elles consistent en un équipement public et/ou d'intérêt collectif ou en des constructions destinées à l'habitation.~~

Modification de l'article UB 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (p.22)

[…]

3. <u>Clôtures</u>

<u>En bordure des voies ouvertes à la circulation publique de plus de 5 mètres de plate-forme :</u>
La clôture doit être constituée soit :

e. d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) ou d'un mur bahut en pierre et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, …) ou d'une haie vive mélangée jusqu'à une hauteur maximale de ~~1,50~~ ***1,80*** mètre. La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de ~~1,20~~ ***1,50*** mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés, …),
f. d'une haie vive d'espèces végétales mélangées doublée d'un grillage ou treillage métallique, sans muret de soubassement. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser ~~1,5~~ ***1,80*** mètre.

<u>En bordure des voies ouvertes à la circulation publique inférieure ou égale à 5 mètres de plate-forme :</u>
La clôture doit être constituée soit :

g. d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) ou d'un mur bahut en pierre et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, …) ou d'une haie vive d'espèces végétales mélangées jusqu'à une hauteur maximale de ~~1,50~~ ***1,80*** mètre. La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de ~~1~~ ***1,50*** mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés, …),
h. d'une haie vive d'espèces végétales mélangées pouvant être doublée d'un grillage ou treillage métallique, sans muret de soubassement. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser ~~1,5~~ ***1,80*** mètres.

<u>Sur les limites séparatives :</u>
La clôture doit être constituée soit :

i. d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, …), ou d'un grillage ou d'une haie vive mélangée jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres. La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés, …).
j. d'un grillage ou d'une palissade ou d'une haie vive d'espèces végétales mélangées, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales mélangées, sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.

- Les évolutions apportées au règlement de la zone 1AU :

Modification de l'article 1AU 1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites (p.40)

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations industrielles ;
- Les installations et bâtiments agricoles nouveaux ;
- Les habitations légères de loisirs***, excepté en secteur 1AUe1*** ;
- Les dépôts de véhicules,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs***, excepté en secteur 1AUe1*** ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme ;
  - Les commerces d'une superficie supérieur à 500m² de surface de plancher.

Modification de l'article 1AU 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (p.40 et 41)

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone permettant la desserte des constructions qui y sont admises.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont autorisées qu'aux conditions supplémentaires indiquées ci-après :

- Les installations et bâtiments d'activités ou les équipements collectifs, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes ou à créer ;

- Les entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain ;

- Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

- ***Dans le secteur 1AUe, les occupations et utilisations du sol ne seront autorisées que si elles consistent en un équipement public et/ou d'intérêt collectif.***

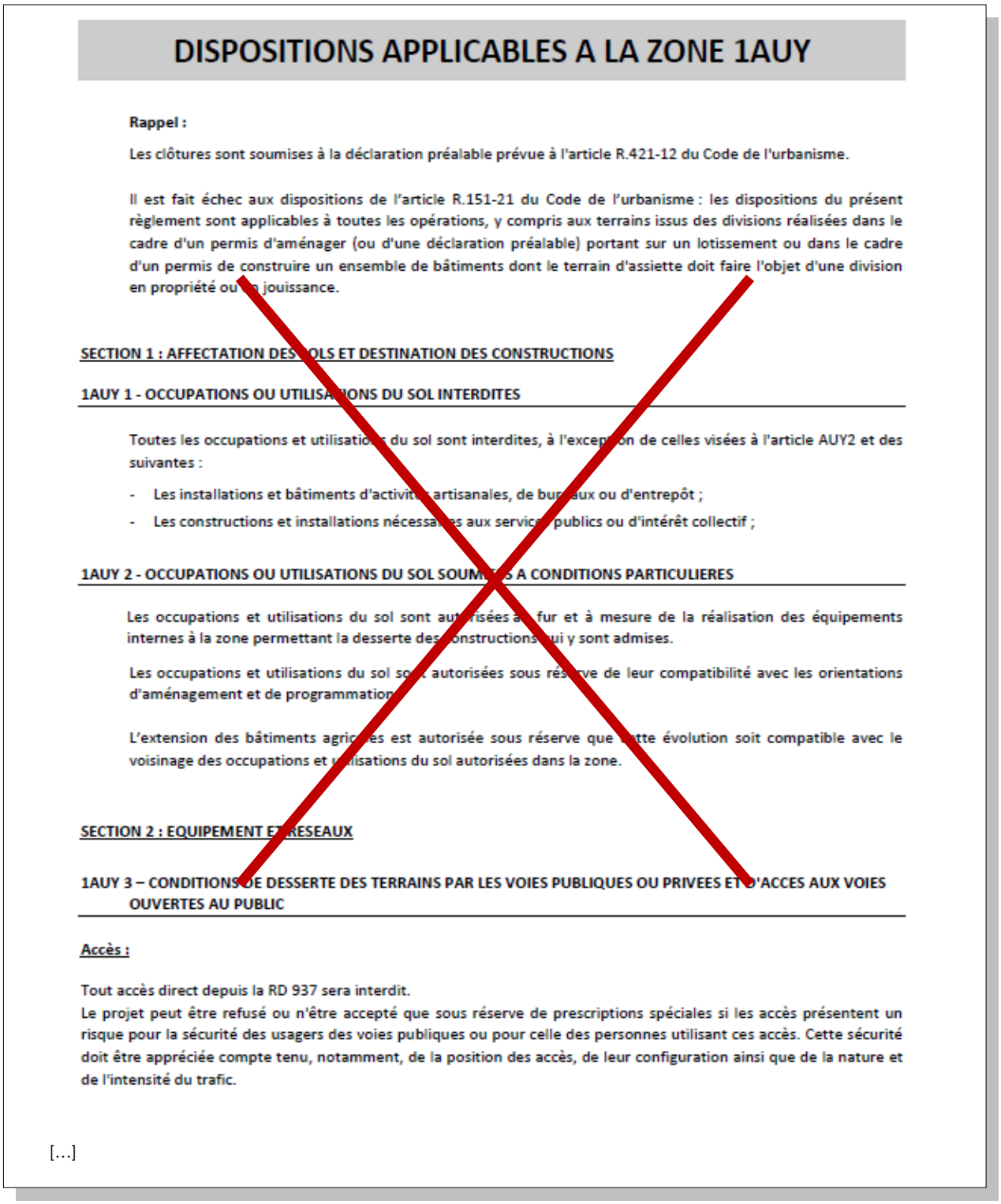
- ***Dans le sous-secteur 1AUe1, les occupations et utilisations du sol ne seront autorisées que si elles consistent en un équipement public et/ou d'intérêt collectif ou en des constructions destinées à l'habitation ou à l'hébergement touristique***.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisées à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

- La suppression du règlement de la zone 1AUY :

Dans le cadre de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'intégralité des terrains actuellement classés en zone à urbaniser 1AUY sont reclassés en zone agricole A ou en zone urbaine UY, pour les terrains déjà urbanisés.
Le règlement de cette zone est donc retiré du PLU.

Suppression du règlement de la zone 1AUY (p.34 à 39)



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1AUY 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article AUY2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

1AUY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone permettant la desserte des constructions qui y sont admises.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

L'extension des bâtiments agricoles est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION 2 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Tout accès direct depuis la RD 937 sera interdit.
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

[…]

- La suppression du règlement de la zone 2AUY :

Dans le cadre de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'intégralité des terrains actuellement classés en zone à urbaniser 2AUY sont reclassés en zone agricole A. Le règlement de cette zone est donc retiré du PLU.

Suppression du règlement de la zone 2AUY (p.49 à 50)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY

Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les projets doivent être compatibles, le cas échéant, avec les orientations d'aménagements figurant au présent PLU.

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

2AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION 2 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

2AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

2AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

2AUY 5 –OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AUY 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[…]

- Les évolutions apportées au règlement de la zone N :

Modification de l'article N 2 relatif aux occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières (p.60)

Sont autorisés :

Dans l'ensemble de la zone :

- Dans les zones soumises au risque d'inondation, repérées au zonage par un indice « i », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

- **Dans la zone N :**

Sont autorisés :

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge, excepté :
  - les ouvrages et installations nécessaires à la production et à l'exploitation de l'énergie hydroélectrique,
  - les structures porteuses du pont transporteur pour les besoins des extractions de graves réalisées en secteur Ng, sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires,
  - l'installation de bandes transporteuses pour l'exploitation du gisement de graves réalisée en secteur Ng,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 50m² d'emprise au sol,
- Les annexes, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien), et à la condition qu'elles soient situées à proximité immédiate de l'habitation principale (30 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à la production et à l'exploitation d'énergies hydroélectrique.

[…]

- **Dans le secteur Ng :**

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi que les activités d'exploitation du gisement ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge, excepté les structures porteuses du

pont transporteur pour les besoins des extractions, sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires,

- Les affouillements et exhaussements du sol, dont les opérations d'exploitation de graves alluvionnaires (hors d'eau et sous-eau),
- Les constructions et installations du sol liées et nécessaires à l'extraction de matériaux et l'exploitation du gisement de graves, à la condition de restituer après extraction un milieu naturel de type zone humide (notamment espace de saligue) ; ces milieux comprendront notamment dans les zones proches du Gave des espaces de saligues mais également des linéaires de berges réaménagées pourvues de plantations autochtones et/ou ayant fait l'objet d'une gestion de la recolonisation végétative ; un recul de 50 mètres vis-à-vis des berges du gave de Pau sera en outre respecté dans le cadre de l'autorisation d'exploitation de graves, conformément à l'arrêté du 22 septembre 1994,
- ***Les installations de traitement des matériaux, les espaces de stockage de matériaux et les centrales à béton,***
- ***Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU,***
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Modification de l'article N 10 relatif à la hauteur maximale des constructions (p.64)

Annexes et extensions :

La hauteur maximale de l'extension, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage. Cependant, dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres au faîtage, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.
La hauteur maximale des annexes ne pourra pas excéder 6 mètres au faîtage.

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage, excepté pour l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres au faîtage : dans ce cas, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Dans tous les cas, les autorisations d'urbanisme devront être conformes au règlement du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales applicable.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ***installations de traitement, aux équipements de stockage de matériaux, à la centrale à béton et aux constructions liés*** ~~constructions liées et nécessaires~~ à l'exploitation du gisement de graves.

4. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution de PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle apprécie, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas ad hoc portant sur la présente modification simplifiée du PLU de Baudreix a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

En date du 30 mai 2026, la MRAe a émis un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.