

# COMMUNE DE BADAROUX

(Département de la Lozère)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1 RELATIVE AU PRAE JEAN-ANTOINE CHAPTAL



**PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 05/06/2013**

**Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le :**



Commune de Badaroux

ADELE ● ● ●  
**SFI**  
URBANISME

**ADELE-SFI Urbanisme**  
434 rue Etienne Lenoir  
30 900 Nîmes  
Tél. : 04 66 64 01 74  
adele-sfi@adelesfi.fr  
www.adelesfi.fr



# SOMMAIRE

I.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE BADAROUX.....	3
II.	PROCEDURE DE MODIFICATION D’UN PLU.....	7
III.	CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 .....	8
IV.	EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	10
IV.1.	MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AU1x.....	10
IV.2.	MODIFICATION DES OAP DE LA ZONE AU1x.....	17



## I. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE BADAROUX

La commune de Badaroux a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 5 juin 2013 par Délibération du Conseil Municipal.

La modification n°1 du PLU, objet du présent dossier, a été prescrite par arrêté de Madame le Maire en date du 18 octobre 2021 afin de :

- modifier l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de la zone AU1x « PRAE Jean-Antoine CHAPTAL » afin de revoir essentiellement le tracé du chemin d'exploitation central aménagé en chemin vert ;
- modifier le règlement de la zone AU1x et notamment adapter l'article 10 relatif aux hauteurs et l'article 12 relatif au stationnement afin de mieux correspondre aux besoins des activités amenées à s'implanter sur le site.

La ZAC Jean-Antoine Chaptal à Badaroux a été créée par arrêté préfectoral en date du 18 juin 2012. Le dossier d'autorisation de la zone a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 janvier 2013, prorogé le 26/06/2017. Le dossier de réalisation de la ZAC a été validé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015. Le projet a également fait l'objet de deux autorisations préfectorales de défrichement, en date des 16 janvier 2015 et 2 novembre 2016.

L'autorité environnementale s'est prononcée sur le dossier de création de la ZAC intégrant l'étude d'impact (avis du 9 décembre 2011). Le projet a également obtenu un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS) en date du 7 février 2012.

Le projet prévoit l'aménagement de 77 hectares. L'opération s'articule autour de deux plateformes :

- une plateforme Nord, représentant 49,7 hectares, en 2 phases (phase 1 proposant 14 lots à la commercialisation pour une surface d'environ 10 hectares, livrée en 2019),
- une plateforme Sud, représentant 27,3 hectares, dont le raccordement à terme à la future RN 88 est prévu et a justifié en partie cette implantation.

Cette opération, implantée volontairement sur un tènement boisé, permet également de préserver les zones agricoles contraintes en Lozère.

Depuis le démarrage des travaux en 2016, la commercialisation de cette première phase est active à travers notamment de nombreux échanges avec deux entreprises.

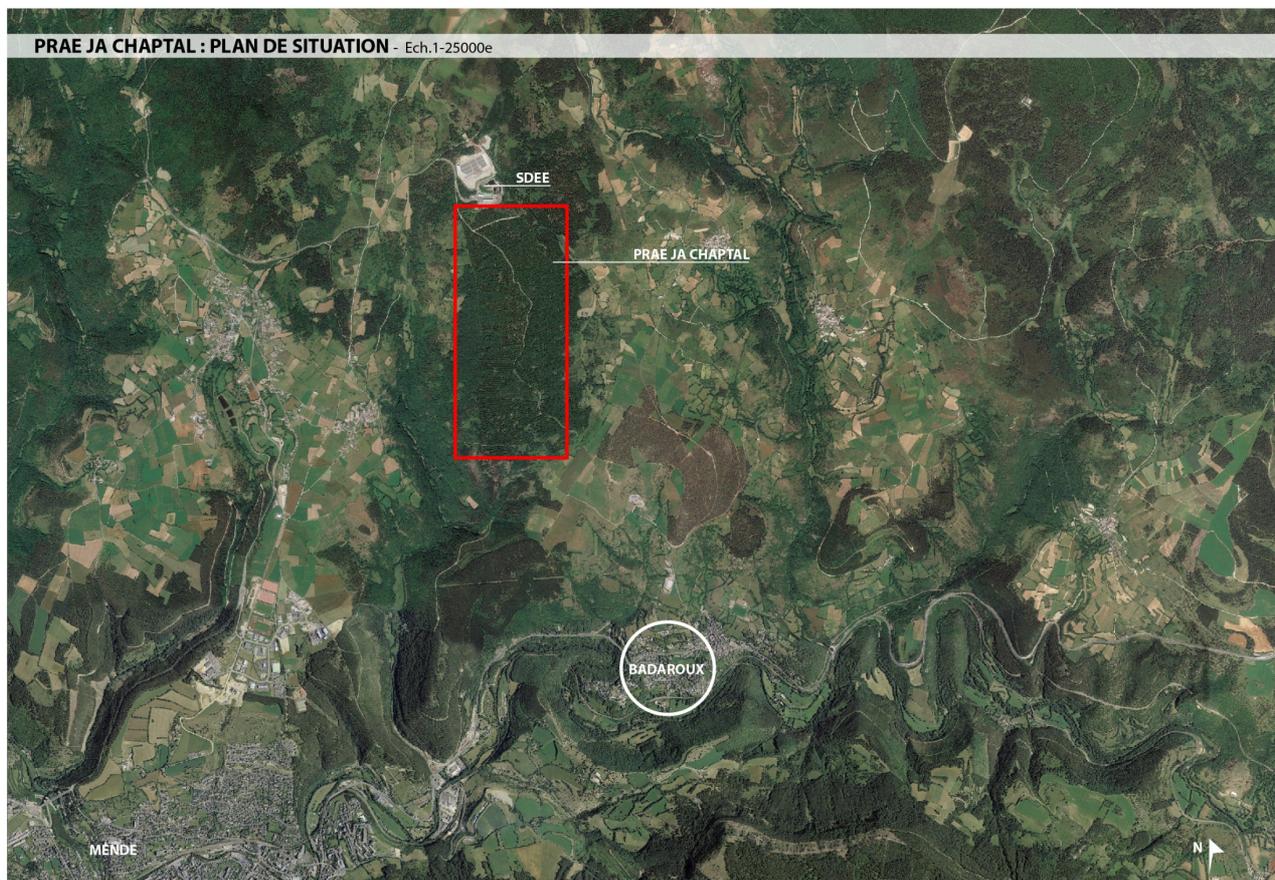
Un premier projet souhaite s'implanter sur les lots 3 à 12 (lot unique) et un deuxième projet sur les lots 13 et 14 (lot unique). Ces deux projets sont des activités industrielles liées à la filière bois.

Des modifications mineures au PLU de Badaroux sont nécessaires pour s'adapter au type de process particulier et à l'organisation spatiale propres à la vocation future de ces parcelles. Pour se faire, le règlement de la zone AU1x et l'OAP correspondant à la ZAC Jean-Antoine Chaptal sont donc modifiés sur quelques aspects dont le contenu est exposé au chapitre IV du présent rapport de présentation.

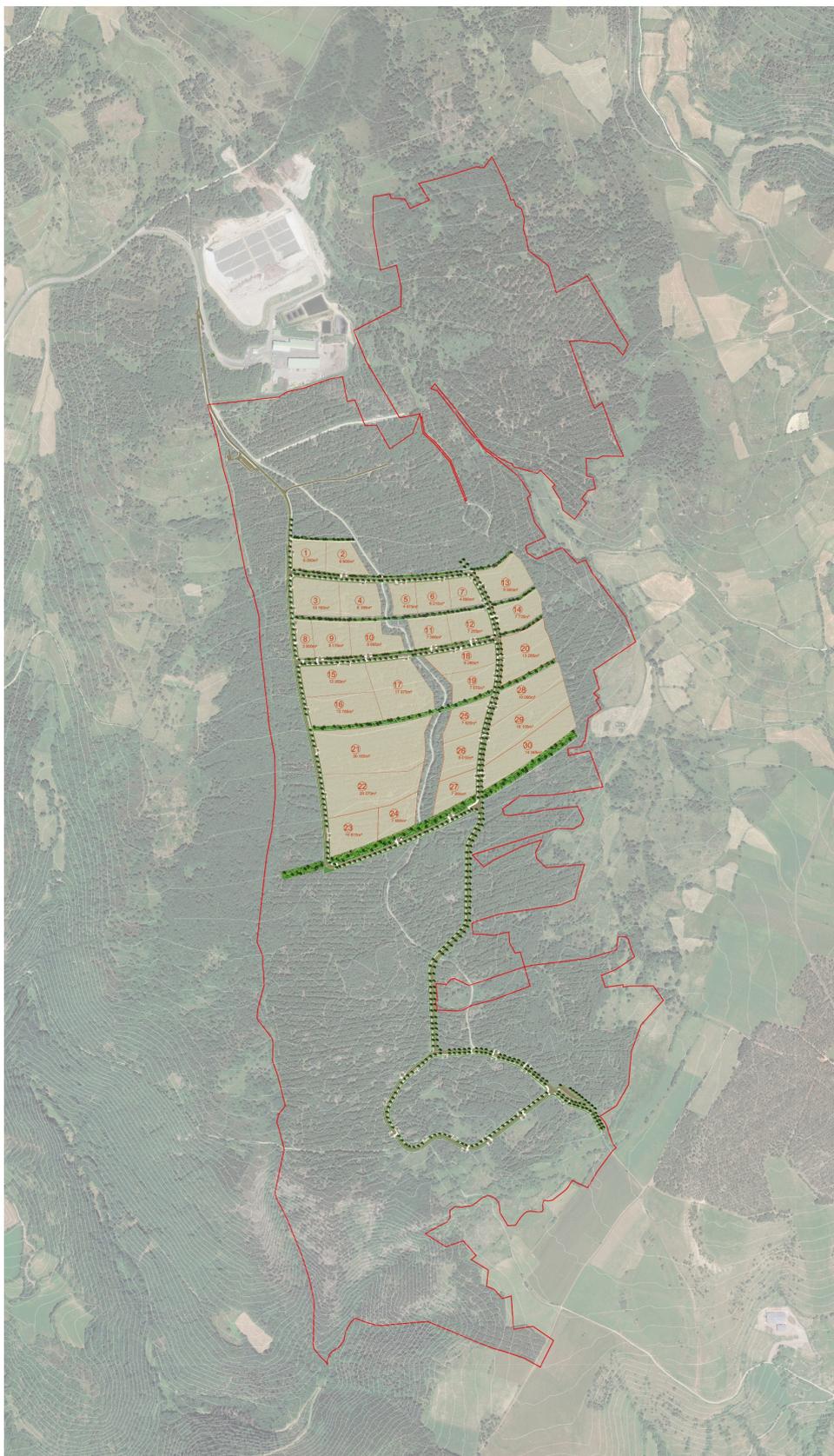
**NB** : Suite au décret n°2021-1345 du 13/10/2021, une demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°1 du PLU de Badaroux a été déposée auprès de l'autorité environnementale le 01/12/2021. **La commune estime en effet qu'une évaluation environnementale n'est pas requise.** L'avis conforme de l'autorité environnementale, ou la mention de son caractère tacite, devra être rendu sous 2 mois à compter de la réception de la demande.



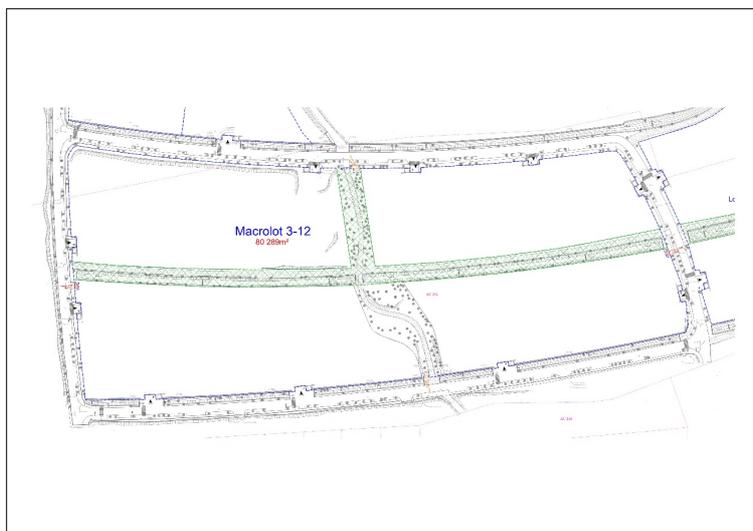
**Plan de situation du PRAE Jean-Antoine CHAPTAL sur la commune de Badaroux :**



**Plan des lots du PRAE Jean-Antoine CHAPTAL :**



***Plans du macrolot 3 à 12, ainsi que du macrolot 13 / 14 du PRAE Jean-Antoine CHAPTAL :***



***Vue du PRAE Jean-Antoine CHAPTAL en l'état actuel :***  
*(photo faite par drone en octobre 2021)*



## II. PROCEDURE DE MODIFICATION D'UN PLU

La procédure de modification de droit commun d'un PLU est notamment régie par les articles suivants du code de l'urbanisme :

**Extrait de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme :**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

**Extrait de l'article L.153-37 du code de l'Urbanisme :**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

**De plus, l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme** dispose que :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

La procédure de modification a donc été retenue dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Badaroux.



### III. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1

Le dossier de modification n°1 du PLU de Badaroux contient les pièces suivantes :

- Rapport de présentation de la modification n°1 du PLU
- Pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PRAE Jean-Antoine Chaptal
- Pièce n°4.1 – Règlement de la zone AU1x

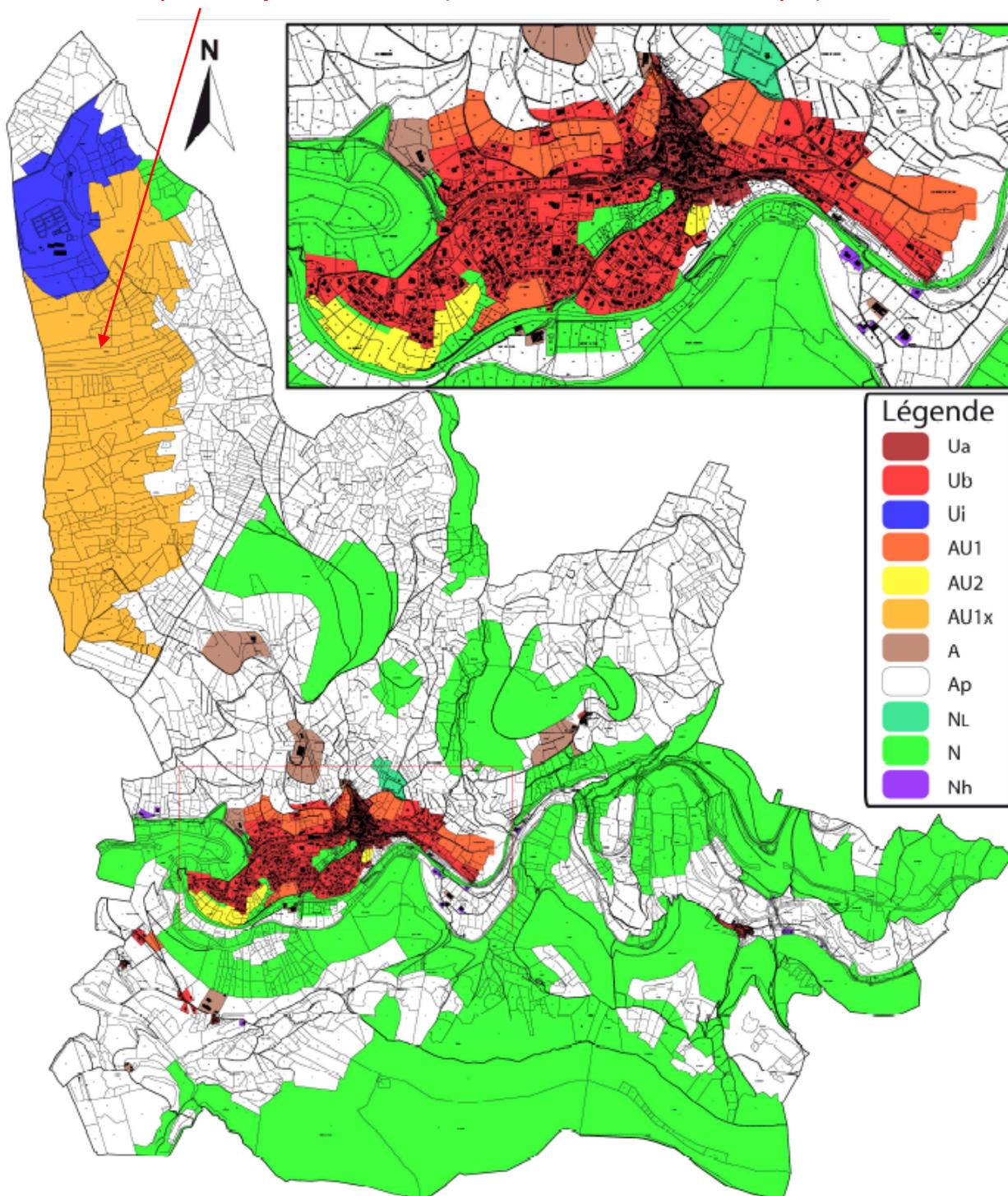
Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les plans de zonage, et les annexes.

Le secteur concerné par la modification n°1 du PLU est repéré sur le plan de zonage général du PLU page suivante.



**Zonage général du PLU avec localisation du secteur concerné par la modification n°1 du PLU de Badaroux :**

**Secteur concerné par la modification n°1 du PLU (zone AU1x – PRAE Jean Antoine Chaptal)**



## IV. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Les modifications apportées au PLU concernent les dispositions du règlement et des OAP relatives à la zone AU1x exposées ci-après :

### IV.1. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AU1X

L'évolution du règlement avant et après la modification n°1 du PLU est la suivante :

- **Sur l'article 10 de la zone AU1x relatif à la hauteur des constructions :**

La hauteur des constructions destinées à l'industrie est portée à 20 mètres au lieu de 12,50 mètres pour les autres destinations de constructions, afin d'être mieux adaptée à la réalité des besoins des entreprises relevant de ce type d'activité. Il est précisé que les cheminées et les éléments de process font bien partie des éléments techniques de superstructure qui peuvent dépasser ces hauteurs.

Dans le même objectif, les dépassements ponctuels de hauteur pour des éléments techniques de process industriel (tels que ceux nécessaires au traitement d'air, aux chaudières, ...) sont également plus clairement admis. Cela devra cependant rester exceptionnel et dans une limite maximum de 40 m au total.

<i>Extrait de l'article AU1x10 du règlement avant la modification n°1 du PLU</i>	<i>Extrait de l'article AU1x 10 du règlement après la modification n°1 du PLU</i>
<p><b>Article AU1x 10 – Hauteur des constructions</b></p> <p>1 - En aucun cas, la hauteur mesurée à partir du terrain naturel en tout point du bâtiment ne pourra excéder 12,50 m hors éléments techniques de superstructures (capteurs solaires, éoliennes...). La hauteur des éléments techniques ne pourra excéder 2 m.</p> <p>2 - Le dépassement de la limitation de hauteur est admis ponctuellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments et équipements publics,</li> <li>- en cas de contraintes techniques ou topographiques.</li> </ul>	<p><b>Article AU1x 10 – Hauteur des constructions</b></p> <p>1 - En aucun cas, la hauteur mesurée à partir du terrain naturel en tout point du bâtiment, hors éléments techniques de superstructures (capteurs solaires, éoliennes, <b>cheminées, éléments de process,...</b>), ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>20 m pour les constructions destinées à l'industrie ;</b></li> <li>- <b>12,50 m pour les autres constructions.</b></li> </ul> <p>2 - Le dépassement de la limitation de hauteur est admis ponctuellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les bâtiments et équipements publics,</li> <li>- en cas de contraintes techniques ou topographiques.</li> </ul> <p><b>3 - Le dépassement de la limitation de hauteur est également admis exceptionnellement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>pour les éléments techniques de process (tels que ceux nécessaires au traitement d'air, aux chaudières,...) sans qu'ils puissent excéder une hauteur totale 40 m.</b></li> </ul>



- **Incidences paysagères de la modification de l'article 10 du règlement de la zone AU1x :**

De par ses objets, la modification n°1 du PLU a des incidences en matière de perspectives paysagères.

Ces incidences sont liées à l'augmentation des hauteurs maximales admises pour les constructions destinées à l'industrie (20 mètres max contre 12,50 m auparavant) ainsi qu'à la précision apportée quant à la possibilité de dépassements ponctuels de ces hauteurs pour les éléments techniques de process (tels que ceux nécessaires au traitement d'air, aux chaudières) dans une limite de 40,00 mètres maximum.

Il est rapellé que le projet de PRAE a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS) en date du 7 février 2012 et que l'étude d'impact du projet concluait à des impacts limités en la matière.

En effet le PRAE restera peu ou pas visible depuis les villages alentours (Badaroux, la Rouvière, etc...) ni depuis les principales voies de communication (RN 88) et les espaces agricoles proches notamment en raison de son insertion au sein d'un secteur boisé (maintien d'une épaisseur boisée à l'Est, à l'Ouest au Nord et au Sud de la parcelle) et de sa structure en palier s'appuyant sur la topographie.

Son impact paysager concerne essentiellement les vues lointaines depuis le rebord des causses situés au Sud.

L'augmentation des hauteurs maximales admises pour les constructions destinées à l'industrie (20 mètres max contre 12,50 m auparavant) ainsi que la précision apportée quant à la possibilité de dépassements ponctuels de ces hauteurs pour les éléments techniques de process (tels que ceux nécessaires au traitement d'air, aux chaudières) dans une limite de 40,00 mètres maximum, induites par la modification n°1 du PLU entraînent de fait des incidences supplémentaires en matière de paysage.

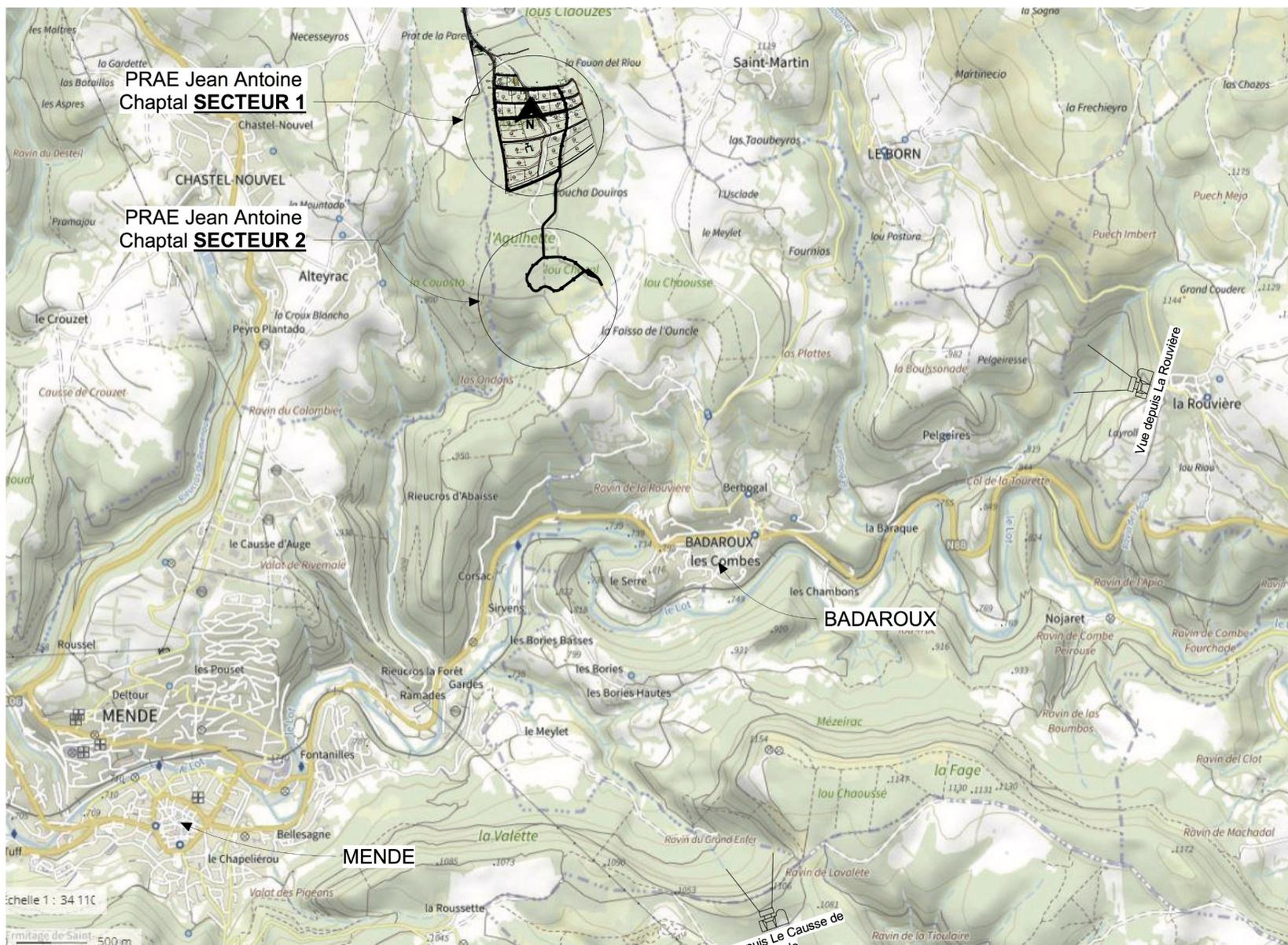
Toutefois, ces incidences sont jugées limitées et ne sont pas de nature à remettre en cause la bonne insertion paysagère du projet dans le grand paysage.

En effet, les grands principes d'insertion paysagère qui ont été mis en place lors de la définition du projet (qui a fait l'objet de l'avis favorable de la CDNPS du 7 février 2012) sont maintenus à l'identique à savoir notamment :

- Préservation des cordons boisés continus pour fragmenter les espaces bâtis et constituer des continuités avec les espaces boisés contigus ;
- Préservation d'une partie des boisements dans le domaine privé en respectant leur implantation régulière (les plantations « rentrent » dans les zones bâties suivant les continuités existantes) ;
- Préservation des lisières et recul de l'urbanisation à proximité des espaces ouverts ;
- Limitation des terrassements aux besoins du bâti et des surfaces de fonctionnement ;
- Dessin viaire en cohérence avec la topographie ;
- Encadrement de l'architecture des bâtis (teintes, couleurs, toitures...) ;
- Fragmentation des éléments bâtis pour une meilleure intégration dans la topographie ;
- Aménagement soigné des espaces publics (voies parallèles aux courbes de niveau, gestion des eaux pluviales sous forme de noues plantées, préservation de poches de végétation et de rideaux plantés, traitement très qualitatif des clôtures, utilisation de matériaux bruts ou nobles pour les bâtiments à implanter, etc...)

**Dans le cadre de la modification n° 1 du PLU, les photomontages montrant l'insertion paysagère du projet (en vue rapprochée mais également en vues lointaines depuis le village de la Rouvière (à l'Est) et le rebord du Causse de Mende (au Sud) ont été réactualisés afin de démontrer l'absence d'incidences majeures sur les perceptions paysagères. Elles sont présentées aux pages suivantes.**





**PRAE Jean-Antoine CHAPTAL**  
 Commune de BADAROUX  
 Département Lozère

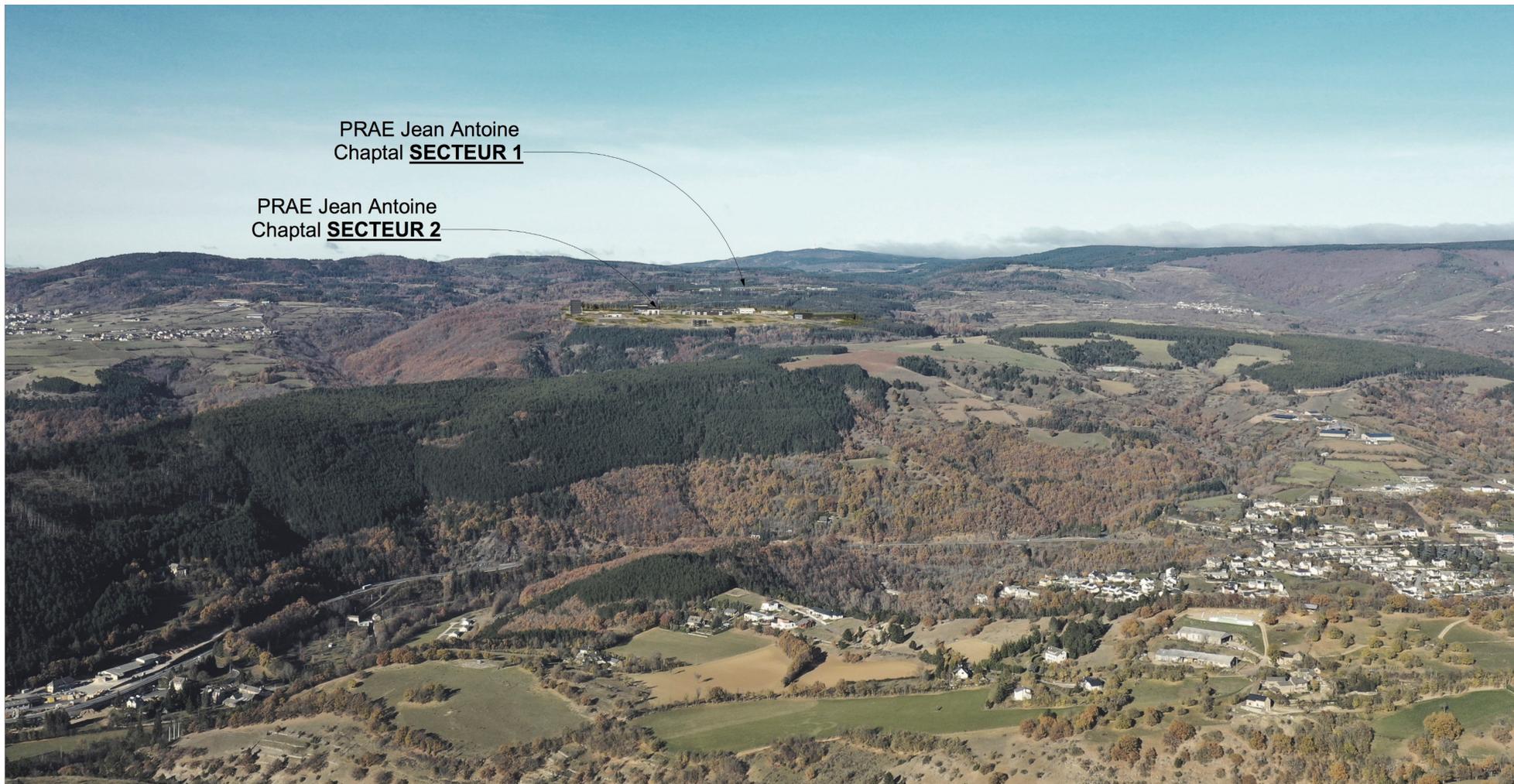


**PRAE Jean-Antoine CHAPTAL**  
Commune de BADAROUX  
Département Lozère

Vue Sud Ouest Secteur 1

Date : 23/11/2021





**PRAE Jean-Antoine CHAPTAL**  
Commune de BADAROUX  
Département Lozère

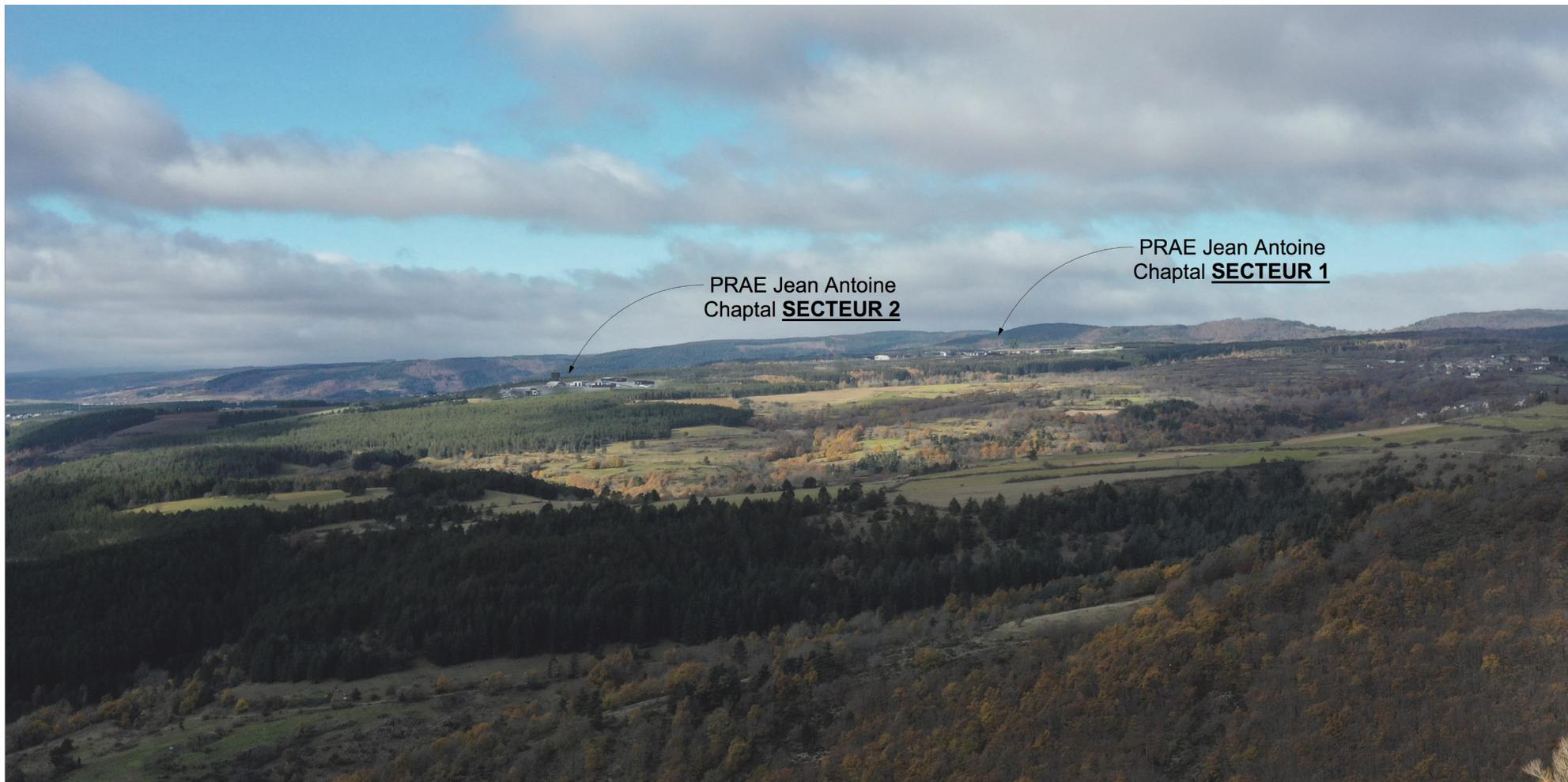
Vue depuis le Causse de Mende

Date : 23/11/2021



Commune de Badaroux  
Rapport de présentation – Novembre 2021





Cœur de Lozère  
Communauté de communes

**PRAE Jean-Antoine CHAPTAL**

Commune de BADAROUX  
Département Lozère

Vue depuis "La Rouvière"

Date : 23/11/2021



• **Sur l'article 12 de la zone AU1x relatif au stationnement des véhicules :**

Les besoins en stationnement pour les entreprises qui relèvent de l'industrie, des entrepôts et de l'artisanat peuvent être très différents en fonction de leur activité (sachant qu'elles ne reçoivent en général peu de public extérieur). Ainsi, la règle de stationnement les concernant est modifiée afin de pouvoir l'adapter en fonction des besoins de l'opération.

<b>Extrait de l'article AU1x12 du règlement avant la modification n°1 du PLU</b>	<b>Extrait de l'article AU1x 12 du règlement après la modification n°1 du PLU</b>
<p><b>Article AU1x 12 – Stationnement des véhicules</b></p> <p>Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le calcul des surfaces réservées pour le stationnement est fixé comme suit, en fonction de la surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie, entrepôts et artisanat : 1 place pour 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Bureaux, services et bâtiments publics : 1 place pour 40 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Le stationnement deux roues est obligatoire. Celui-ci possèdera une couverture appropriée dessinée en accompagnement du bâtiment. On prévoira une place deux roues pour 10 places de voiture.</p> <p>En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<p><b>Article AU1x 12 – Stationnement des véhicules</b></p> <p>Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Le calcul des surfaces réservées pour le stationnement est fixé comme suit, en fonction de la surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie, entrepôts et artisanat : <del>1 place pour 100 m<sup>2</sup></del> selon les besoins de l'opération.</li> <li>- Bureaux, services et bâtiments publics : 1 place pour 40 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Le stationnement deux roues est obligatoire. Celui-ci possèdera une couverture appropriée dessinée en accompagnement du bâtiment. On prévoira une place deux roues pour 10 places de voiture.</p> <p>En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>

**NB :** pour rappel, un parking visiteurs d'environ 20 places a déjà été aménagé au niveau de l'entrée nord du PRAE, auxquelles s'ajoutent environ 50 places de stationnement réalisées le long des voiries existantes. Ainsi, les besoins en stationnement ont déjà été dimensionnés pour permettre l'accueil des visiteurs au sein du PRAE, sans qu'il soit forcément nécessaire d'en réaliser au sein de chaque lot en plus des places nécessaires au personnel des entreprises industrielles (ce type d'activités n'accueillant que peu de visiteurs).

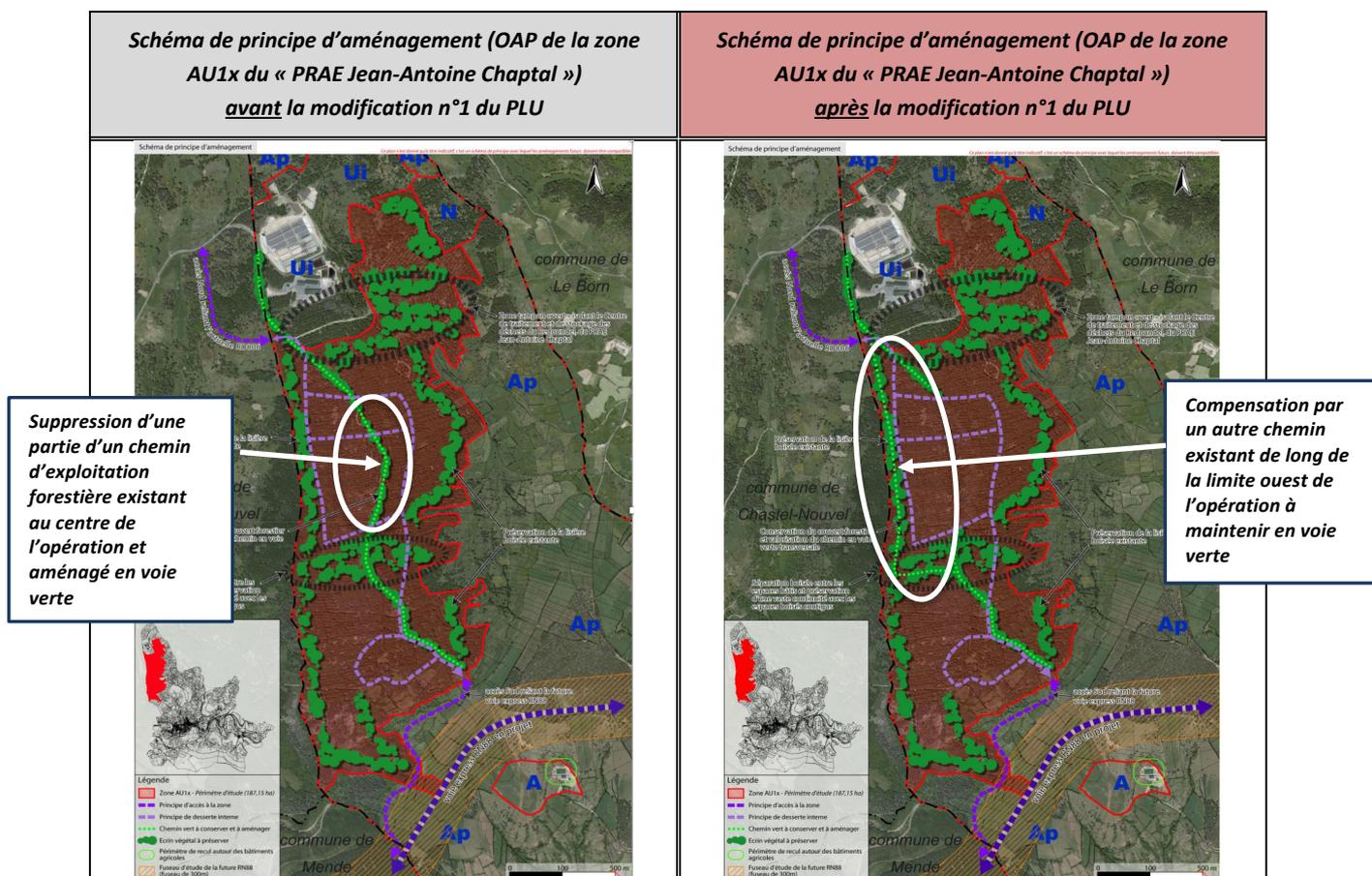
## IV.2. MODIFICATION DES OAP DE LA ZONE AU1x

La zone AU1x propre au PRAE Jean-Antoine Chaptal fait l'objet d'une OAP spécifique qui nécessite d'être adapté pour permettre l'implantation des entreprises sur le macrolot 3 à 12 ainsi que sur les lots 13 et 14.

La modification de l'OAP concerne ainsi le tracé du chemin vert existant au centre de l'opération qui doit être supprimé et compensé par un autre chemin vert existant sur la périphérie ouest de la zone. Une précision est également apportée sur l'accès réalisé par le nord du PRAE.

Ainsi, le schéma et le texte de l'OAP qui l'accompagne sont modifiés.

- L'évolution du schéma de principe d'aménagement figurant dans l'OAP de la zone AU1x du « PRAE Jean-Antoine Chaptal » avant et après la modification n°1 du PLU est la suivante :



**NB** : Il est à noter que cette modification n°1 du PLU, et notamment de l'OAP, ne modifie en rien le schéma pluvial prévu initialement dans les autorisations de la ZAC. Ainsi, les noues de rétention des eaux pluviales et le fossé exutoire de ces noues, déjà réalisés sur la tranche 1 viabilisée du PRAE seront maintenus dans leur configuration et leur dimensionnement actuels.



- **L'évolution du texte** figurant dans l'OAP de la zone AU1x du « PRAE Jean-Antoine Chaptal » avant et après la modification n°1 du PLU est la suivante :

<p><i>Extrait du texte de l'OAP de la zone AU1x du « PRAE Jean-Antoine Chaptal » <b>avant</b> la modification n°1 du PLU</i></p>	<p><i>Extrait du texte de l'OAP de la zone AU1x du « PRAE Jean-Antoine Chaptal » <b>après</b> la modification n°1 du PLU</i></p>
<p style="text-align: center;"><u>PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE</u></p> <p>La zone est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services liés à l'activité de la zone.</p> <p>L'accès au nord de la zone qui se fera via la route reliant l'actuelle RD 806 au CSDU, puis une portion de voie nouvelle sera à créer pour entrer sur le site du PRAE.</p> <p>L'accès sud correspond à la requalification d'un chemin existant et au tracé neuf reliant le PRAE à l'actuelle RN88 (l'emprise de cette voie fait l'objet d'un emplacement réservé n°4). Par la suite, l'accès sud sera directement connecté à la voie express (RN88).</p> <p>Une voie interne principale Nord-Sud assurera le lien entre les deux extrémités du PRAE sur laquelle viendront se mailler des voies secondaires en boucles, évitant l'écueil des voies en impasse.</p> <p>Le lien entre le Nord et le Sud de la zone sera également initié par le chemin <del>central Nord-Sud</del> qui devra être conservé et aménagé en voie verte. Cette voie sera associée à une conservation du couvert forestier pour créer une colonne vertébrale boisée.</p> <p>Le principe d'aménagement prévoit de laisser les parties au Sud et à l'Ouest du Centre de Stockage des Déchets Ultimes libres de construction afin de permettre l'évolution du site dans le temps, mais également pour créer une zone tampon visant à se prémunir contre les odeurs générées par le centre de déchets.</p>	<p style="text-align: center;"><u>PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE</u></p> <p>La zone est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services liés à l'activité de la zone.</p> <p>L'accès au nord de la zone <del>qui</del> se fera via la route reliant l'actuelle RD 806 au CSDU, <del>puis ou par</del> une portion de voie nouvelle <b>qui</b> sera à créer pour entrer sur le site du PRAE.</p> <p>L'accès sud correspond à la requalification d'un chemin existant et au tracé neuf reliant le PRAE à l'actuelle RN88 (l'emprise de cette voie fait l'objet d'un emplacement réservé n°4). Par la suite, l'accès sud sera directement connecté à la voie express (RN88).</p> <p>Une voie interne principale Nord-Sud assurera le lien entre les deux extrémités du PRAE sur laquelle viendront se mailler des voies secondaires en boucles, évitant l'écueil des voies en impasse.</p> <p>Le lien entre le Nord et le Sud de la zone sera également initié par le chemin <del>central Nord-Sud existant qui longe la partie ouest de la zone</del> qui devra être conservé <b>en voie verte. Il se poursuivra par le chemin d'exploitation forestier actuel qui sera</b> aménagé en voie verte. Cette voie <b>verte</b> sera associée à une conservation du couvert forestier <del>pour créer une colonne vertébrale boisée</del> <b>bénéfique pour les circulations douces (piétons, vélos).</b></p> <p>Le principe d'aménagement prévoit de laisser les parties au Sud et à l'Ouest du Centre de Stockage des Déchets Ultimes libres de construction afin de permettre l'évolution du site dans le temps, mais également pour créer une zone tampon visant à se prémunir contre les odeurs générées par le centre de déchets.</p>

