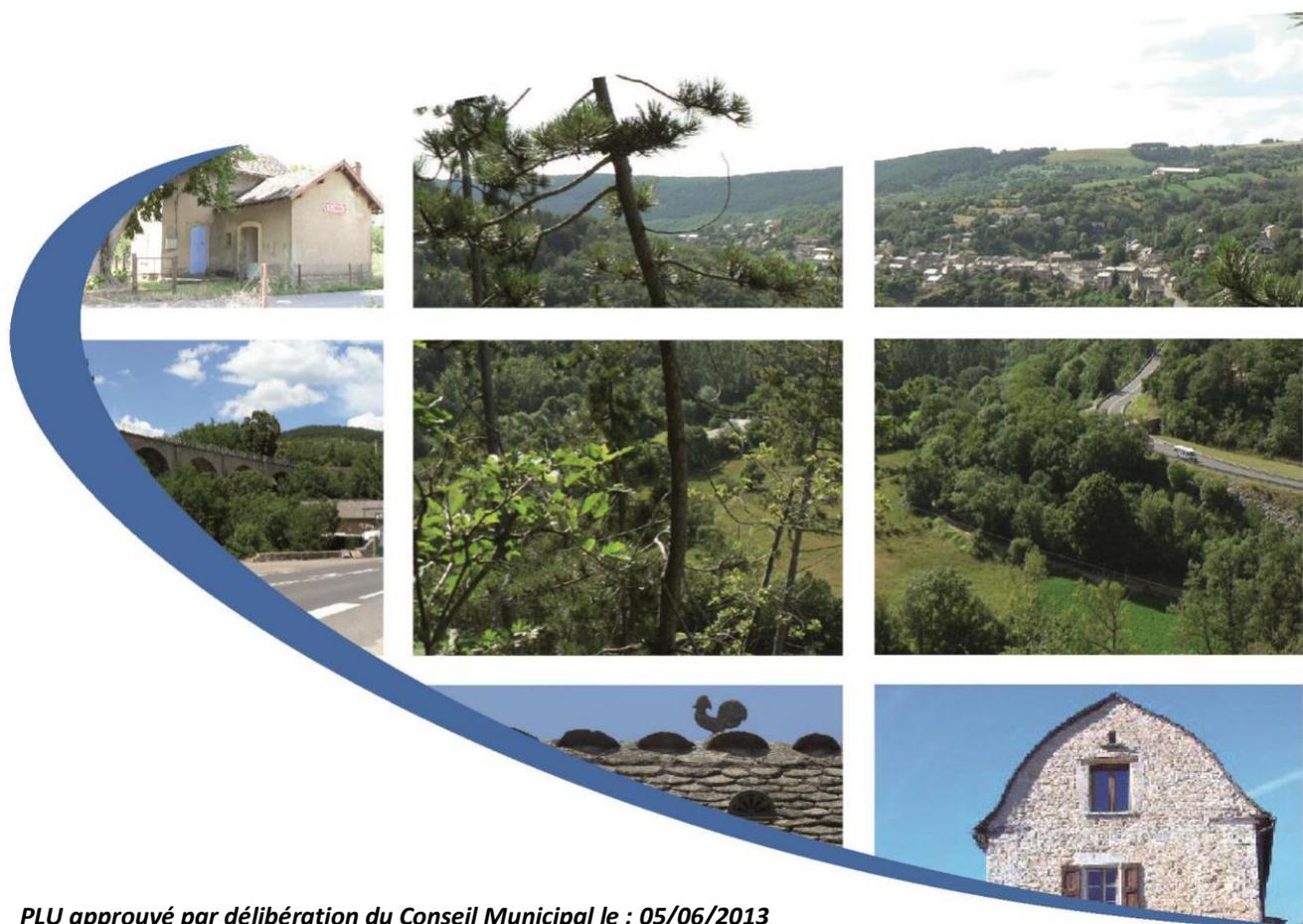


# COMMUNE DE BADAROUX

(Département de la Lozère)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce n°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



*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

<b>Préambule.....</b>	<b>2</b>
Cadre général .....	2
Localisation des secteurs concernés .....	3
<b>Orientations d'aménagement et de programmation .....</b>	<b>4</b>
Zone AU1 "BADAROUX VILLAGE" .....	5
Zone AU1 "LA BIOGUE" .....	6
Zone AU1 "LA COMBE" .....	7
Zone AU1 "LANDEL" .....	8
Zone AU1 "LES BORIES BASSES" .....	9
Zone AU1 "LOUS PLOS" .....	10
Zone AU1x "PRAE JEAN-ANTOINE CHAPTAL" .....	12
Zone AU1x "PRAE Jean-Antoine Chaptal" .....	12

## CADRE GENERAL

Les orientations d'aménagement et de programmation sont un élément obligatoire du dossier de Plan Local d'Urbanisme, suite à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II ».

Codifiées à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser les conditions d'aménagement des quartiers ou des secteurs particuliers du territoire communal, qui vont connaître un développement ou une restructuration.

Elles doivent être définies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

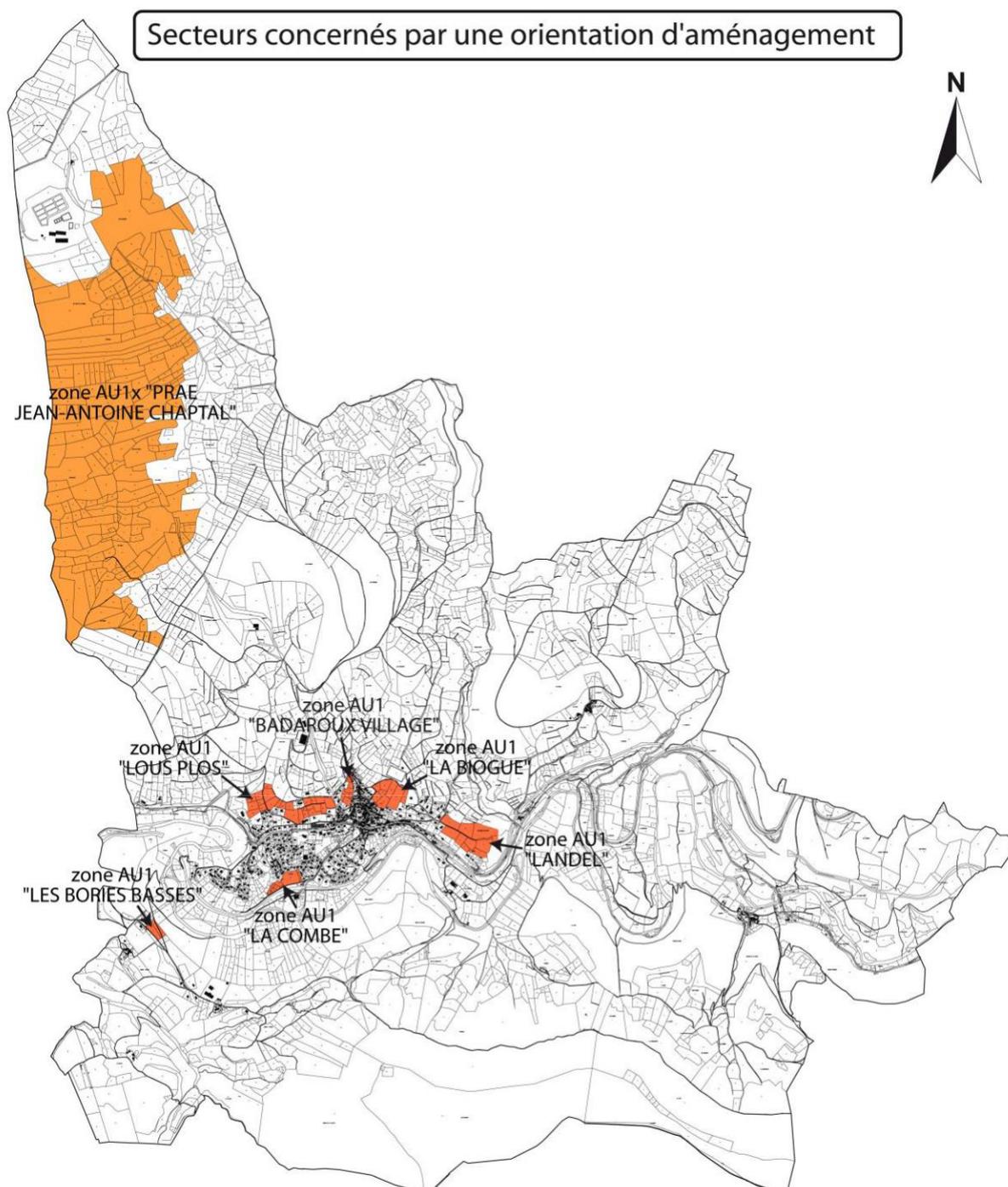
Les orientations d'aménagement et de programmation prennent ici la forme de schémas d'aménagement, elles précisent les conditions d'aménagement et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables, en compatibilité, ce qui signifie que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'urbanisme ne doivent pas remettre en cause ces orientations.

Ces orientations devront être respectées dans leurs principes, elles ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé et très précis.

Le PLU de la commune de **Badaroux** compte **7 secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation**.

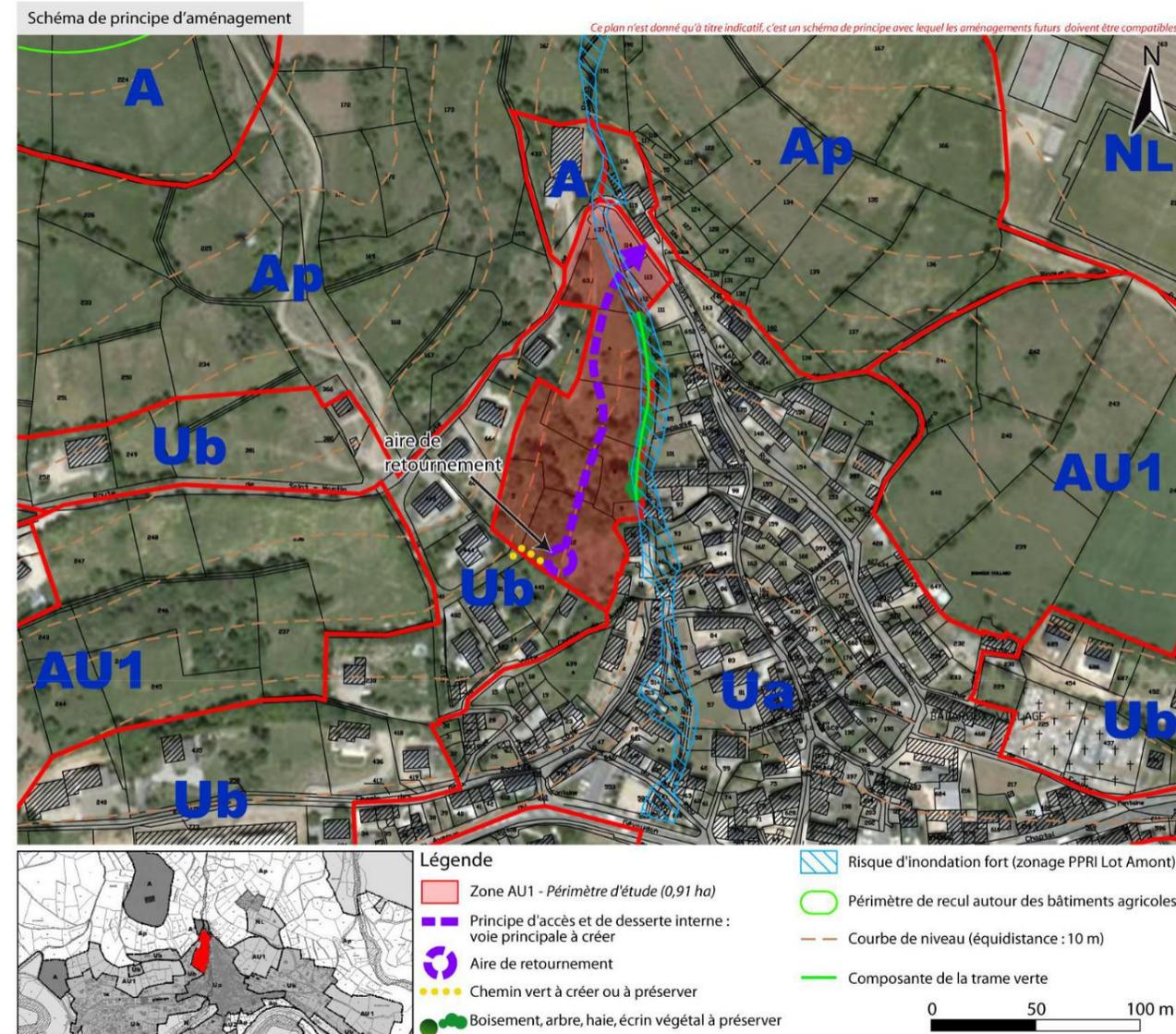
Six d'entre eux sont à vocation principale d'habitat et sont classés dans une zone AU1. Le dernier secteur est lui classé dans une zone AU1x, il est réservé aux activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services liés à l'activité de la zone. Il s'agit du Parc régional d'Activités Economiques (PRAE) Jean-Antoine Chaptal.



---

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU1 "BADAROUX VILLAGE"



### ÉTAT ACTUEL DU SITE

La zone AU1 « Badaroux village » est localisée au Nord-Ouest du bourg ancien de Badaroux. Ce secteur s'étend sur une superficie de 0,91 ha et est située sur la rive droite du ruisseau de la Fouon. Il comprend, le long du cours d'eau qui le borde, une zone de risque d'inondation classé fort dans le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin Lot Amont.

« Badaroux village » est entouré à l'Ouest et au Sud par une zone d'habitat de type pavillonnaire, et à l'Est, au-delà du ruisseau, par le bâti du noyau ancien du bourg de Badaroux.

La zone présente une forte pente orientée Ouest-Est, en direction du ruisseau de la Fouon, qui constitue une contrainte importante pour l'aménagement de la zone.

Des travaux de terrassements et d'engrèvements (d'initiatives privées) ont été réalisés sur l'emprise de la zone, pour créer plusieurs plateformes horizontales.

La zone est desservie au Nord-Est par la route de Saint-Martin et au Sud par une voie en impasse connectée à la rue de la côte. Cette dernière a une très forte pente sur toute sa longueur, qui la rend peu accessible et difficilement praticable.

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

La zone est destinée à accueillir de l'habitat (individuel ou petit collectif), mais également des équipements et des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles de la zone.

Cette zone pourra accueillir environ 6 constructions de type pavillonnaire, selon une taille moyenne des parcelles de 750m<sup>2</sup>, en prenant en compte les contraintes liées à la forte pente de la zone, et déduction faite de 20% correspondant aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux équipements publics.

Une attention particulière sera apportée à l'aspect extérieur des constructions nouvelles (volumes, teintes des façades et de la couverture) pour assurer la bonne intégration du projet dans son environnement bâti et notamment aux constructions existantes du bourg ancien. A terme la zone AU1 « Badaroux village » devra constituer un ensemble harmonieux, cohérent et groupé avec la silhouette existante du bourg de Badaroux.

Afin de garantir une bonne intégration au site et pour souligner le parcours du ruisseau de Fouon, les écrans végétaux et les boisements qui bordent le cours d'eau (repérés sur le schéma) devront être conservés. De plus, afin d'assurer leur protection et leur mise en valeur, ces boisements et écrans végétaux ont été intégrés au zonage du PLU en tant qu'éléments de la Trame Verte, instaurée par le Grenelle de l'environnement.

Le découpage du foncier devra favoriser, la densification du secteur et ne devra pas compromettre le développement futur du secteur et la desserte des parcelles devant être aménagées ultérieurement.

Une voie interne à la zone sera créée afin de desservir l'ensemble des parcelles et des constructions de la zone. Le point d'accès de cette voie se fera à partir de la route existante de Saint-Martin, située en périphérie de la zone. Elle disposera d'une aire de retournement en son extrémité selon le principe défini dans le schéma ci-dessous. Ainsi, le point d'accès à la zone sera également sa sortie.

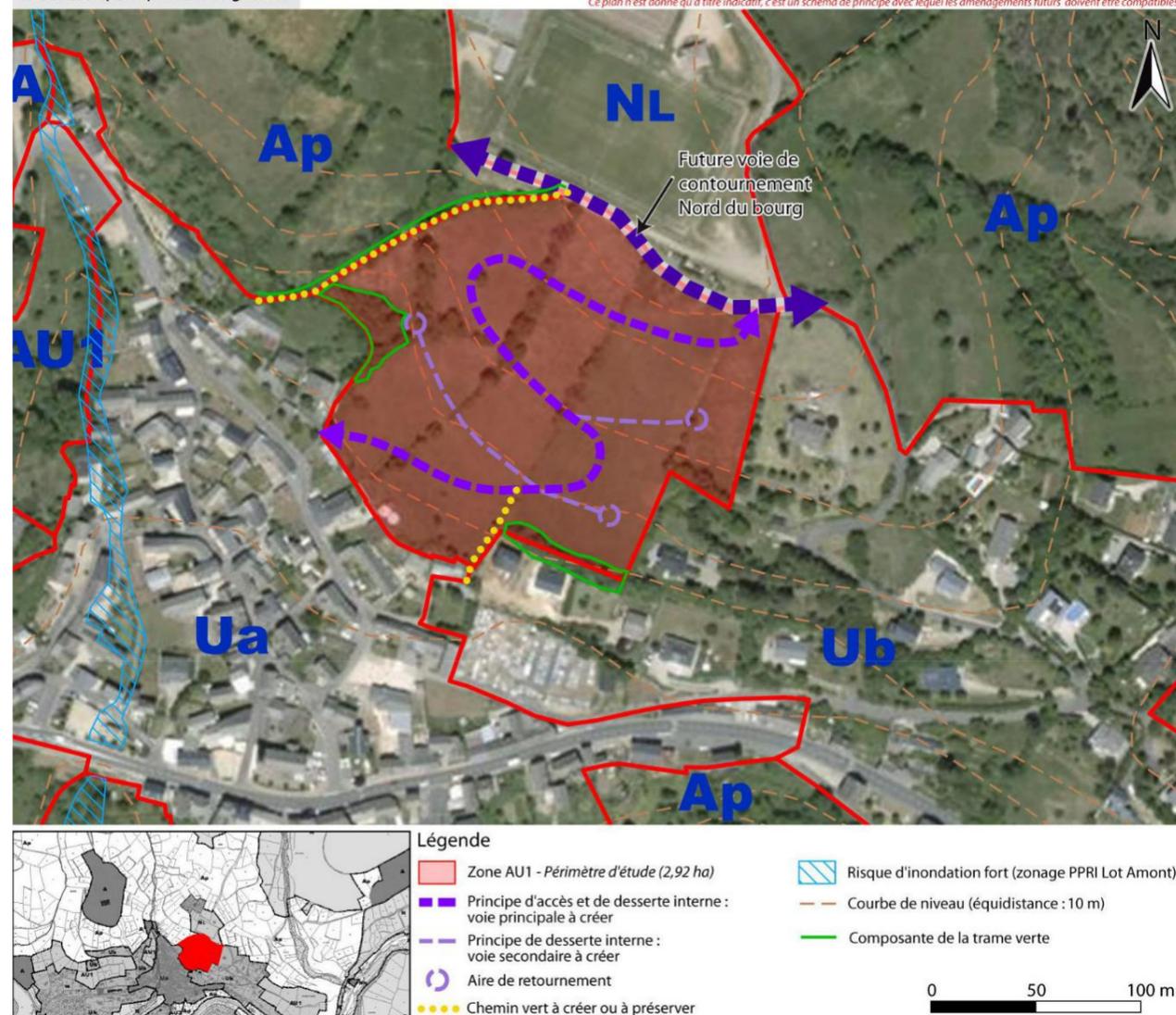
Pour rappel, l'accès et la voie de desserte interne figurant sur le schéma ci-contre définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations (compte tenu de la topographie de la zone).

On ne prévoit pas de raccorder la voie interne de desserte à la rue de la côte car son profil, en très forte pente, la rend difficilement praticable. Toutefois cette liaison sera utilisable par les piétons et les cyclistes avec la création d'un chemin piétonnier/vert. Ce cheminement doux facilitera l'accès aux équipements, commerces et services situés plus en aval.

La zone sera ouverte à l'urbanisation de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU1 "LA BIOGUE"

Schéma de principe d'aménagement



### ETAT ACTUEL DU SITE

La zone AU1 « La Biogue » est localisée au Nord-Est du bourg ancien de Badaroux.

Ce secteur s'étend sur une superficie de 2,92 ha et est située en contrebas du projet de création d'une *voie de contournement Nord du bourg*. L'emprise de cette voie correspond, au droit de la zone, à un chemin carrossable.

Ce secteur est entouré au Sud-Ouest par le bourg ancien, au Sud et à l'Est par des constructions peu denses de type pavillonnaire, et au Nord par le stade de football de Badaroux

Le site est actuellement occupé par des prairies bordées ici et là par des haies bocagères.

La zone présente une forte pente orientée Nord/Est – Sud/Ouest, qui constitue une contrainte importante pour l'aménagement de la zone. Elle est desservie au Nord-Est par la route du Stade et au Sud-Ouest par la rue du chemin neuf.

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

La zone est destinée à accueillir de l'habitat (individuel ou petit collectif), mais également des équipements et des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles de la zone. Il s'agit principalement d'un secteur qui doit contribuer pour une part importante au développement résidentiel de la commune. Cette zone pourra accueillir une trentaine de nouvelles constructions, selon une taille moyenne des parcelles de 800m<sup>2</sup>, déduction faite de 20% correspondant aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux équipements publics.

Une attention particulière sera apportée à l'aspect extérieur des constructions nouvelles (volumes, teintes des façades et de la couverture) pour assurer la bonne intégration du projet dans son environnement bâti et notamment aux constructions existantes du bourg ancien. A terme la zone AU1« La Biogue » devra constituer un ensemble harmonieux, cohérent et groupé avec la silhouette existante du bourg de Badaroux.

Le découpage des parcelles devra favoriser l'optimisation et l'économie du foncier. Il ne devra pas compromettre le développement futur du secteur et la desserte des parcelles devant être aménagées ultérieurement.

Les haies bocagères, qui constituent des motifs paysagers importants et ponctuent le découpage actuel des unités foncières, devront être conservées.

De plus, afin d'assurer leur protection et leur mise en valeur, ces haies bocagères ont été intégrées au zonage du PLU en tant qu'éléments de la Trame Verte, instaurée par le Grenelle de l'environnement.

L'accès au secteur s'effectuera au Nord sur la route du Stade et au Sud sur la rue du chemin neuf.

Une voie principale interne devra être aménagée pour relier les accès Nord et Sud, et desservir les parcelles et les constructions de la zone. Des voies secondaires pourront se greffer sur la voie principale pour desservir localement les parcelles à bâtir. Les voies secondaires en impasse nécessiteront la création d'aires de retournement afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Pour rappel, l'accès et les voies de desserte internes figurant sur le schéma ci-contre définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations (compte tenu de la topographie de la zone).

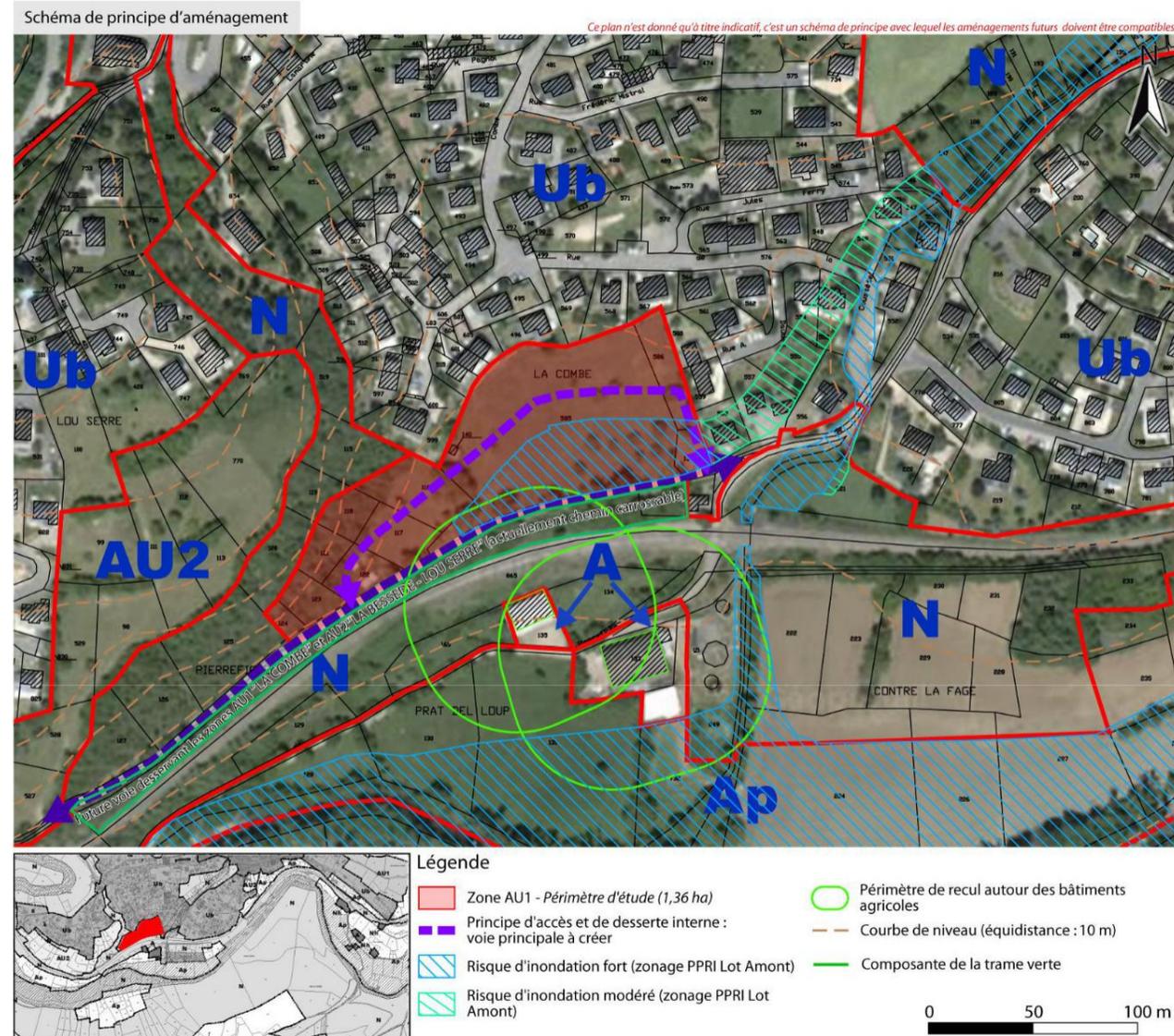
Les accès des futures parcelles se feront sur ces nouvelles voies internes. Les accès directs sur le chemin carrossable au Nord de la zone seront à éviter, car cette voie doit être réaménagée pour devenir un axe structurant du réseau viaire communal : la voie de contournement Nord de Badaroux.

Concernant les liaisons douces existantes, il est prévu de créer un cheminement vert reliant la zone à la rue des Cordeliers, mais aussi de conserver et valoriser le chemin « rue de la Biogue » qui est situé sur la limite Nord du secteur « La Biogue ».

Ces cheminements ont pour objectif d'apporter une alternative à l'usage des modes de déplacements motorisés, pour accéder au bourg ancien, aux équipements, aux commerces et aux services.

La zone sera ouverte à l'urbanisation de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU1 "LA COMBE"



### ÉTAT ACTUEL DU SITE

La zone AU1 « La Combe » est localisée au Sud du bourg de Badaroux. Ce secteur d'une superficie de 1,36 ha est situé en limite des extensions pavillonnaires du bourg et en amont de la voie ferrée.

La zone comprend une zone de risque d'inondation classé fort dans le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin Lot Amont. Elle couvre 3560 m<sup>2</sup> au Sud de la zone « La Combe ».

Le secteur est desservi par un chemin carrossable, au Sud de la zone, lui-même raccordé à la voie « chemin de la Gare ». Notons que le chemin carrossable qui dessert cette zone deviendra au terme de son aménagement l'une des voies de desserte de la zone AU2 « Lou Serre ».

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

La zone est destinée à accueillir de l'habitat (individuel ou petit collectif), mais également des équipements et des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles de la zone. Il s'agit principalement d'un secteur destiné au développement résidentiel de la commune.

Cette zone pourra accueillir une quinzaine de nouvelles constructions, selon une taille moyenne des parcelles de 500m<sup>2</sup>, déduction faite de la zone inondable et de 20% correspondant aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux équipements publics.

Les constructions nouvelles devront s'implanter en dehors de la zone inondable du PPRI. Elles devront respecter les dispositions réglementaires de ce document qui, rappelons-le, s'imposent aux règles du présent PLU.

Le découpage du foncier devra favoriser la densification du secteur et ne devra pas compromettre le développement futur du secteur et la desserte des parcelles devant être aménagées ultérieurement. Les haies, les bouquets d'arbres et plantations existantes seront conservées.

De plus, afin d'assurer sa protection et sa mise en valeur, la haie située au sud de la zone a été intégrée au zonage du PLU en tant qu'élément de la Trame Verte, instaurée par le Grenelle de l'environnement.

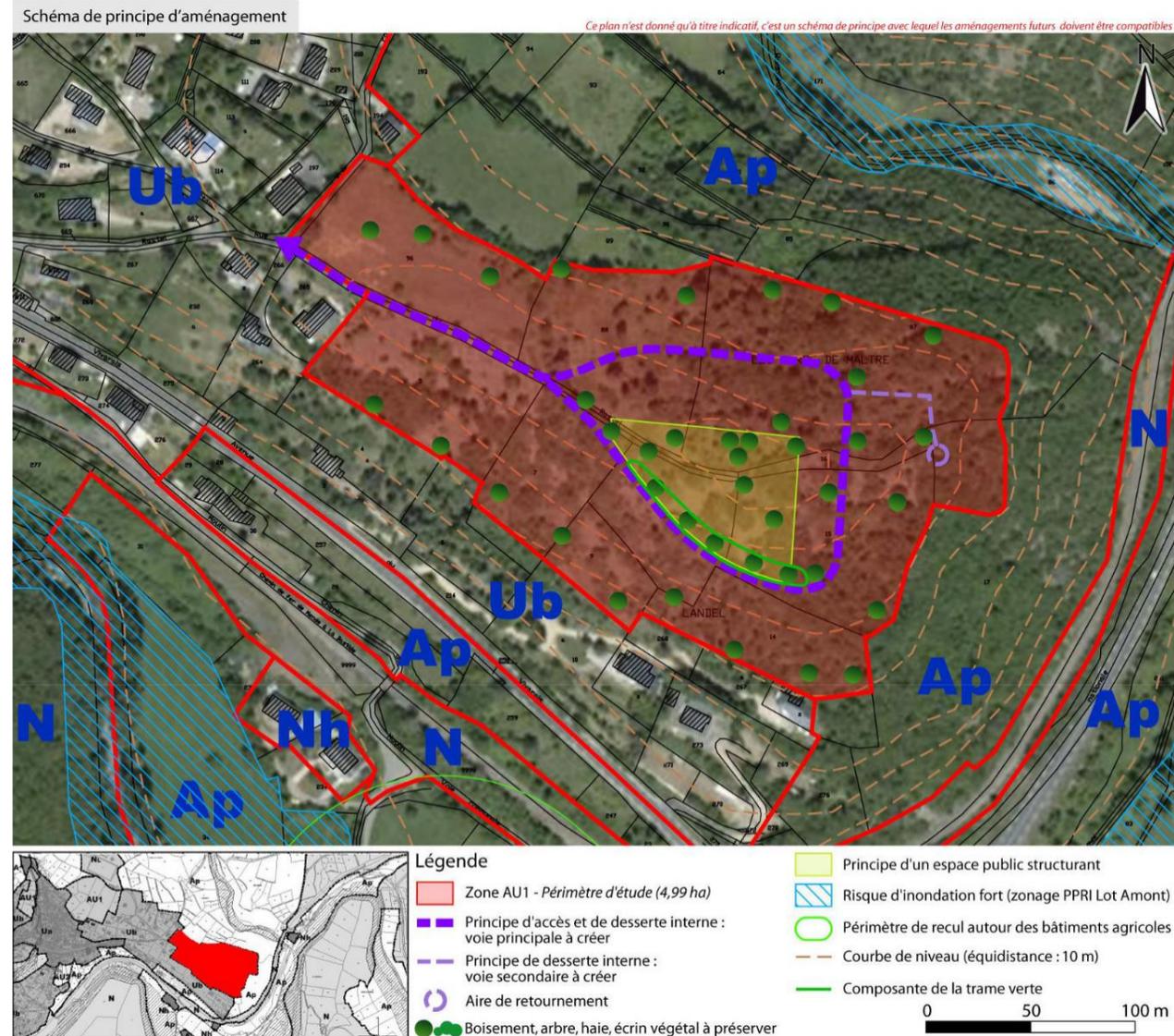
La zone comprendra deux points d'accès, un à l'Est et le second à l'Ouest de la zone, reliés entre eux par une voie de desserte interne. Ces points d'accès se raccorderont au chemin carrossable qui longe le Sud de la zone, et dont il est prévu de la réaménager en une voie structurante.

Pour rappel, l'accès et la voie de desserte interne figurant sur le schéma ci-contre définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations (compte tenu de la topographie de la zone).

Les accès des futures parcelles se feront sur la voie interne de la zone. Les accès directs sur le chemin carrossable au Sud de la zone seront à éviter, car à terme cette voie desservira la zone AU2 « Lou Serre » et générera une fréquentation plus importante.

La zone sera ouverte à l'urbanisation de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU1 "LANDEL"



### ETAT ACTUEL DU SITE

La zone AU1 « Landel » est localisée à l'extrémité Est du bourg de Badaroux, en continuité de constructions récentes de type pavillonnaire.

Ce secteur d'une superficie de 4,99 ha est connecté au tissu urbain existant via la rue du Rastel, située à l'Ouest de la zone.

L'emprise de la zone correspond au relief le plus plat du secteur. En effet au-delà des limites de la zone « Landel », les pentes s'accroissent fortement et délimitent naturellement l'espace urbanisable. Cette zone forme « une terrasse naturelle » qui est actuellement occupée par une formation végétale de genêts, de fougères et de bruyères.

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

La zone est destinée à accueillir de l'habitat (individuel ou petit collectif), mais également des équipements et des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles de la zone. Il s'agit principalement d'un secteur qui doit contribuer pour une part importante au développement résidentiel de la commune. Cette zone pourra accueillir une quarantaine de nouvelles constructions, selon une taille moyenne des parcelles de 850m<sup>2</sup>, déduction faite de 20% correspondant aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux équipements publics.

Une attention particulière sera apportée à l'aspect extérieur des constructions nouvelles (volumes, teintes des façades et de la couverture) pour assurer la bonne intégration du projet dans son environnement bâti et naturel. A terme, la zone AU1 « Landel » devra constituer un ensemble harmonieux, cohérent et groupé avec la silhouette existante du bourg de Badaroux.

Le découpage des parcelles devra favoriser, l'optimisation et l'économie du foncier. Il ne devra pas compromettre le développement futur du secteur et la desserte des parcelles devant être aménagées ultérieurement.

Les projets devront conserver, les arbres, groupes d'arbres, bosquets et éléments végétaux structurants, afin de préserver certaines composantes végétales du secteur dans ce futur espace urbanisé. Il s'agit également de préserver une partie des boisements de la lisière qui borde les limites de la zone, afin d'atténuer l'impact visuel des constructions nouvelles dans le paysage communal.

De plus, afin d'assurer leur protection et leur mise en valeur, les arbres et haies situés au sud de l'espace public ont été intégrés au zonage du PLU en tant qu'éléments de la Trame Verte, instaurée par le Grenelle de l'environnement.

Une voie interne principale sera créée afin de desservir l'ensemble des parcelles et des constructions de la zone. Elle formera une large boucle interne qui renfermera notamment un espace public.

La voie principale de la zone devra comporter un ou plusieurs cheminements piétons continus.

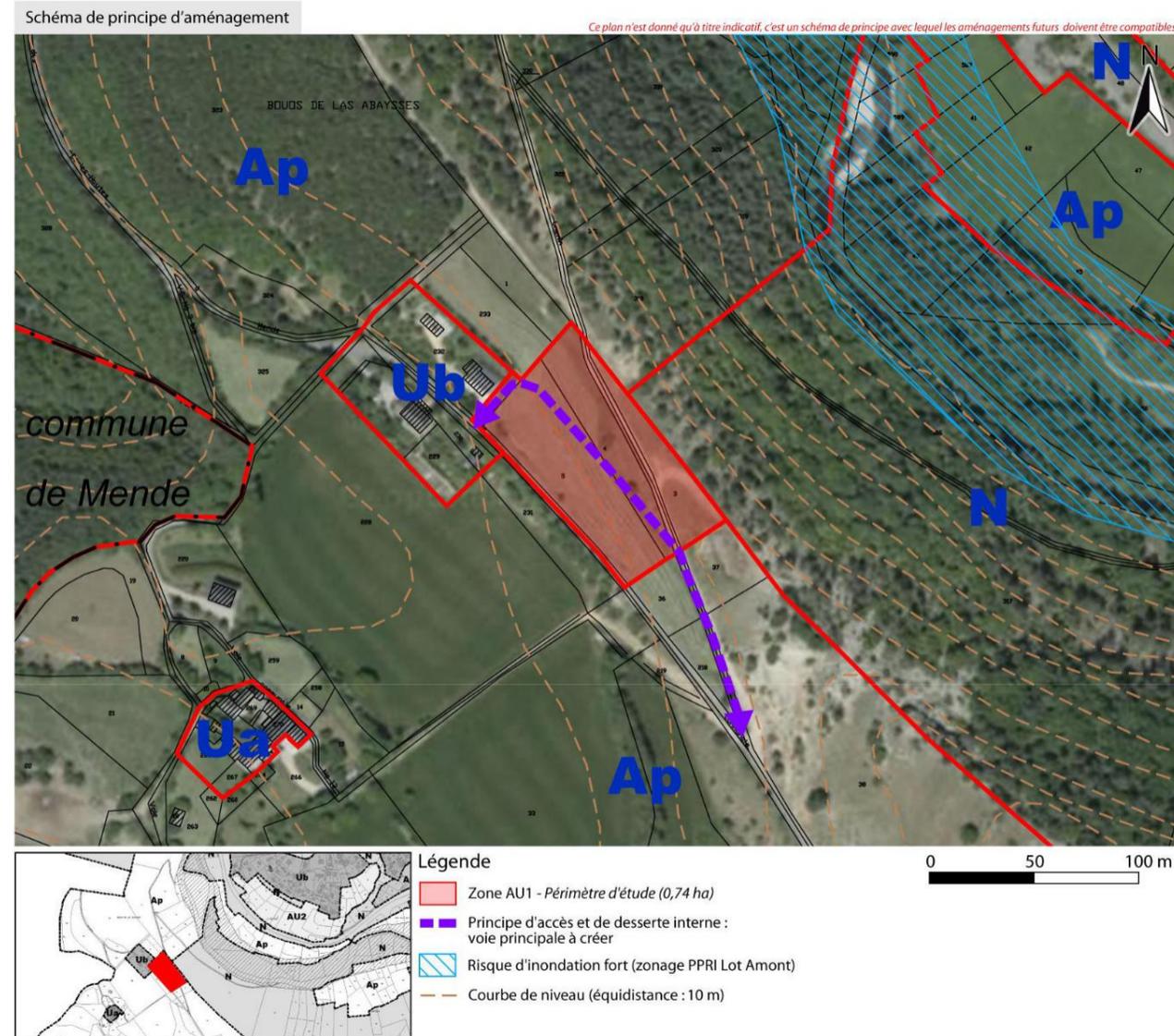
Les voies secondaires seront à éviter, mais elles pourront se greffer sur la voie principale pour desservir localement des parcelles à bâtir enclavées. Les voies secondaires en impasse nécessiteront la création d'aires de retournement afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Pour rappel, l'accès et les voies de desserte interne figurant sur le schéma ci-contre définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

L'aménagement de la zone devra intégrer un espace vert public structurant, autour duquel s'articulera ce futur quartier. Cet espace vert, de jeux et de convivialité devra bénéficier d'un aménagement paysager qui s'appuiera sur les formations végétales existantes.

La zone sera ouverte à l'urbanisation de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU1 "LES BORIES BASSES"



### ÉTAT ACTUEL DU SITE

La zone AU1 « Les Bories Basses » est localisée au Sud-Ouest du territoire communal, en continuité des constructions de type pavillonnaire des Bories Basses.

Ce secteur d'une superficie de 0,74 ha est actuellement occupé par des pâtures et traversé par un chemin de terre.

La déclivité de la zone est relativement faible. Ce secteur est desservi par la voie communale n°3 de Mende aux Bories Hautes, qui matérialise la limite Sud-Ouest de la zone.

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

La zone est destinée à accueillir de l'habitat (individuel ou petit collectif), mais également des équipements et des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles de la zone. Il s'agit principalement d'un secteur destiné au développement résidentiel de la commune.

Cette zone pourra accueillir environ 7 nouvelles constructions, selon une taille moyenne des parcelles de 800m<sup>2</sup>, déduction faite de la zone inondable et de 20% correspondant aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux équipements publics.

Une attention particulière sera apportée à l'aspect extérieur des constructions nouvelles (volumes, teintes des façades et de la couverture) pour assurer la bonne intégration du projet dans son environnement bâti et naturel. A terme la zone AU1 « Les Bories Basses » devra constituer un ensemble harmonieux, cohérent et groupé avec la silhouette existante des constructions pavillonnaires des Bories Basses.

Le découpage des parcelles devra favoriser, l'optimisation et l'économie du foncier. Il ne devra pas compromettre le développement futur du secteur et la desserte des parcelles devant être aménagées ultérieurement.

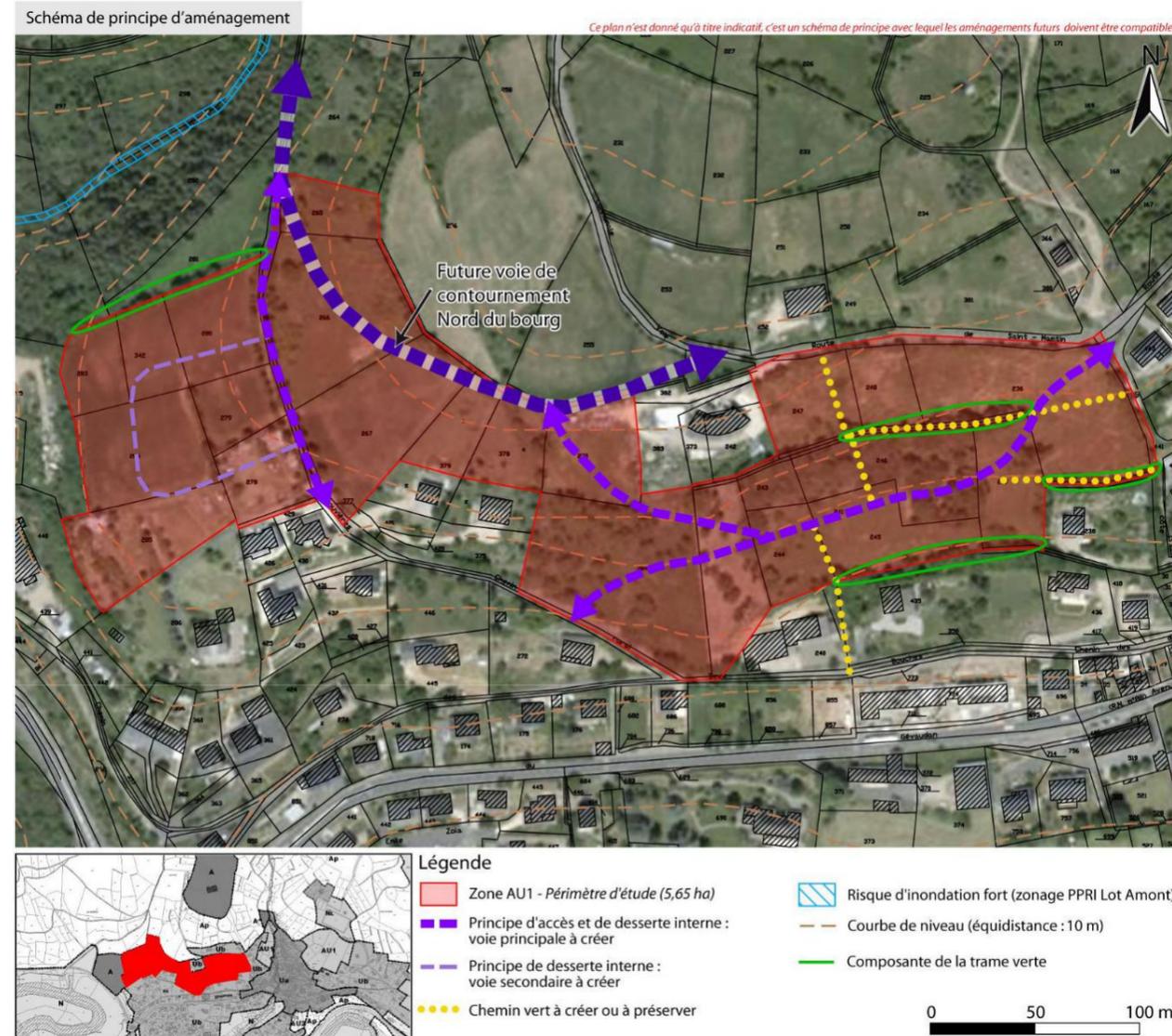
La zone comprendra deux points d'accès, tous deux connectés à la voie communale n°3 (l'un au Nord-Ouest et le second au Sud de la zone) et reliés entre eux par une voie de desserte interne.

Pour rappel, l'accès et la voie de desserte interne figurant sur le schéma ci-contre définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations (compte tenu de la topographie de la zone).

Les accès des futures parcelles sur la voie interne de la zone seront à privilégier.

La zone sera ouverte à l'urbanisation de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU1 "LOUS PLOS"



### ETAT ACTUEL DU SITE

La zone AU1 « Lous Plos » est localisée au Nord-Est du bourg ancien de Badaroux. Ce secteur d'une superficie de 5,65 ha est situé au Nord du bourg de Badaroux, en continuité de constructions de type pavillonnaire. Ce secteur est entouré au Sud et à l'Est par les extensions du bourg de Badaroux et au Nord par des pâtures. Le site est actuellement occupé par des prairies bordées ici et là par des haies bocagères. La déclivité globale de la zone est notable, elle constitue une contrainte importante pour l'aménagement de la zone.

La zone « Lous Plos » est desservie au Sud par la voie « chemin des deux Bouches », à l'Ouest par la voie « chemin des Rouvières » et au Nord-Est par la route de Saint-Martin.

La zone est accessible également depuis la rue de la côte, au Nord-Ouest, mais cette voie présente une très forte pente sur toute sa longueur, qui la rend peu accessible et difficilement praticable.

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

La zone est destinée à accueillir de l'habitat (individuel ou petit collectif), mais également des équipements et des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles de la zone. Il s'agit principalement d'un secteur qui doit contribuer pour une part importante au développement résidentiel de la commune.

Cette zone pourra accueillir une cinquantaine de nouvelles constructions, selon une taille moyenne des parcelles de 800m<sup>2</sup>, déduction faite de 20% correspondant aux voiries et réseaux divers ainsi qu'aux équipements publics.

Une attention particulière sera apportée à l'aspect extérieur des constructions nouvelles (volumes, teintes des façades et de la couverture) pour assurer la bonne intégration du projet dans son environnement bâti et naturel. A terme, la zone AU1 « Lous Plos » devra constituer un ensemble harmonieux, cohérent et groupé avec la silhouette existante du bourg de Badaroux.

Le découpage des parcelles devra favoriser, l'optimisation et l'économie du foncier. Il ne devra pas compromettre le développement futur du secteur et la desserte des parcelles devant être aménagées ultérieurement.

Les projets devront conserver, les arbres, groupes d'arbres, bosquets et éléments végétaux structurants, afin de préserver certaines composantes végétales du secteur dans ce futur espace urbanisé. De plus, afin d'assurer leur protection et leur mise en valeur, les arbres, groupes d'arbres, bosquets et éléments végétaux structurants ont été intégrés au zonage du PLU en tant qu'éléments de la Trame Verte, instaurée par le Grenelle de l'environnement.

La zone comprendra trois points d'accès au Nord, l'un à l'Est raccordé à la route Saint Martin et deux autres situés à l'extrémité Nord-Est et au centre de la zone. Ces deux derniers accès seront connectés au futur axe structurant du réseau viaire communal : la voie de contournement Nord du bourg.

La moitié Ouest du site comprendra deux points d'accès : au Nord un accès au futur axe structurant du réseau viaire communal : la voie de contournement Nord de Badaroux et au Sud à la voie « chemin des Rouvières ». Une voie principale interne devra être aménagée pour relier ces deux accès.

L'accès au centre de la zone et à la moitié Est s'effectuera au Nord via la future voie de contournement Nord du bourg et par l'actuelle route de Saint-Martin. Au Sud, l'accès s'effectuera via la voie « chemin des Rouvières ».

Le principe d'aménagement de la zone est de créer de nouvelles voies internes, avec plusieurs points d'accès et de sortie à partir des voies existantes (ou en projet) en périphérie, afin de composer un quartier d'habitations ouvert et traversant. Le maillage de ces nouvelles voies internes doit permettre d'éviter le système du lotissement avec entrée et sortie unique.

Les voies secondaires seront à éviter, mais elles pourront se greffer sur la voie principale pour desservir localement des parcelles à bâtir enclavées. Les voies secondaires en impasse nécessiteront la création d'aires de retournement afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Pour rappel, l'accès et les voies de desserte interne figurant sur le schéma ci-contre définissent des principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations (compte tenu de la topographie de la zone).

Les accès des futures parcelles sur les voies de desserte interne seront à privilégier. Les accès directs sur la voie de contournement Nord de Badaroux seront à éviter, car à terme elle deviendra un axe structurant du réseau viaire communal et générera une fréquentation importante.

Concernant les liaisons douces, il est prévu de créer des chemins et de valoriser les chemins verts existants pour apporter une alternative à l'usage des modes de déplacements motorisés, pour accéder aux équipements, commerces et services situés un peu plus en aval.

Le maillage des liaisons piétonnes devra être continu entre les cheminements piétons qui longeront les voies internes et les chemins verts strictement réservés aux modes de déplacement doux (piétons, cyclistes...).

La zone sera ouverte à l'urbanisation de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU1x "PRAE JEAN-ANTOINE CHAPTAL"

### ETAT ACTUEL DU SITE

La zone AU1x « PRAE Jean-Antoine Chaptal » est localisée au Nord-Ouest du territoire communal, à proximité immédiate du Centre de Stockage des Déchets Ultimes du Redoundel (CSDU).

La zone se situe dans le périmètre d'étude de la ZAC à vocation économique Jean-Antoine Chaptal, initiée par la région Languedoc-Roussillon qui met en œuvre, au titre de sa politique économique, un réseau de Parc Régionaux d'Activités Economiques (PRAE).

La zone AU1x couvre une superficie de 187,15 ha et est entièrement recouvert de plantations de résineux.

Rappelons que la zone AU1x, a fait l'objet d'un « dossier de présentation à la Commission des sites » (cf. Pièce n°6-4 & Pièce n°6-5 du dossier) pour autoriser la délimitation de cette zone en discontinuité de l'urbanisation existante dans le présent PLU de Badaroux. Ce dossier est amplement plus détaillé que l'OAP présentée ici. Il conviendra donc de s'y référer afin d'obtenir des précisions sur les différents points énoncés dans l'OAP.

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie le mardi 7 février 2012 et a émis un avis favorable au projet de création d'une zone à urbaniser (AU) destinée aux activités économiques dans le cadre du projet de PRAE Jean-Antoine Chaptal (cf. Pièce n°7-1 du dossier).

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

La zone est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services liés à l'activité de la zone.

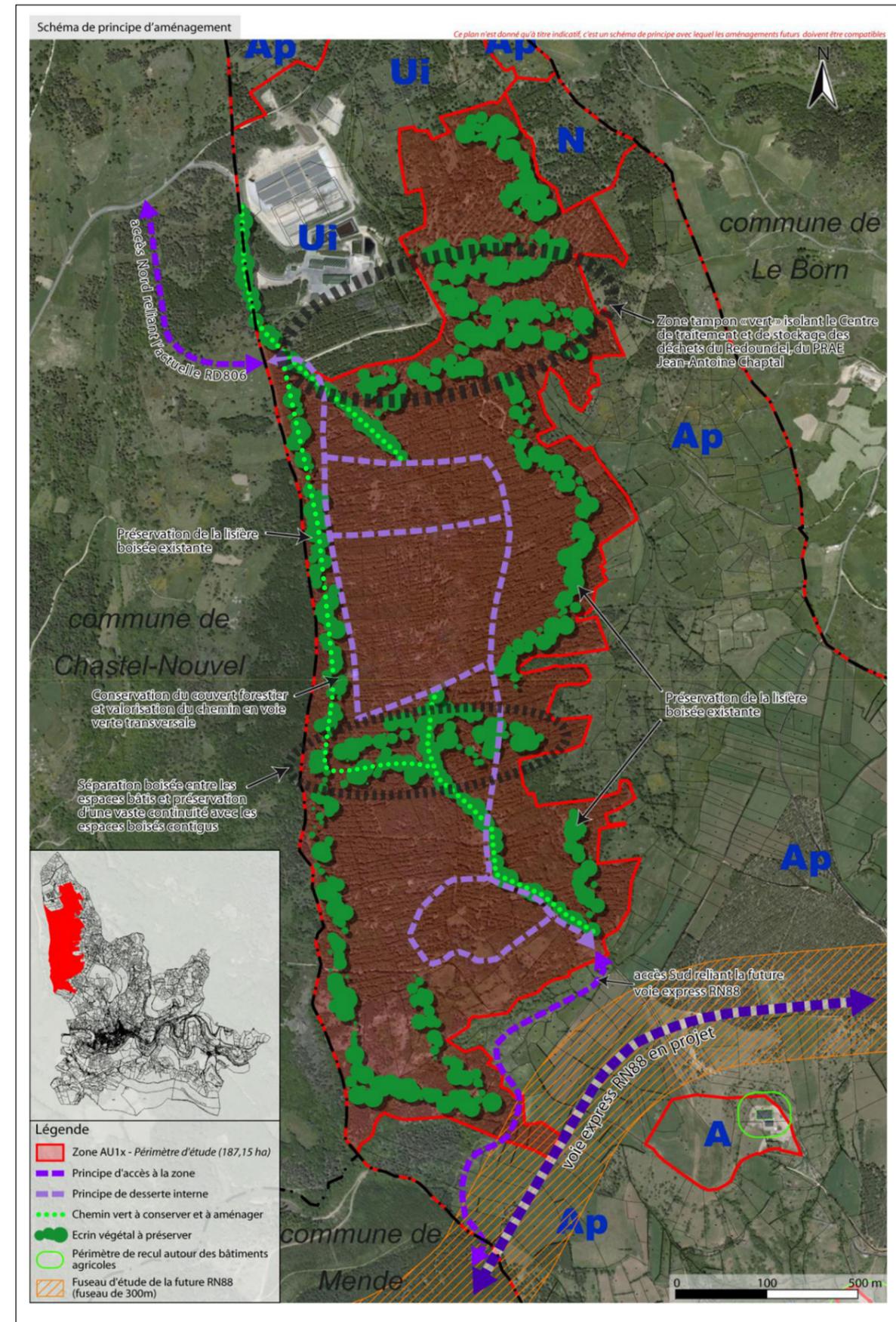
L'accès au nord de la zone ~~qui~~ se fera via la route reliant l'actuelle RD 806 au CSDU, ~~puis~~ ou par une portion de voie nouvelle ~~qui~~ sera à créer pour entrer sur le site du PRAE.

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).

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.

Le lien entre le Nord et le Sud de la zone sera également initié par le chemin ~~central Nord-Sud~~ existant qui longe la partie ouest de la zone qui devra être conservé et aménagé en voie verte. Cette voie verte sera associée à une conservation du couvert forestier ~~pour créer une colonne vertébrale boisée~~ bénéfique pour les circulations douces (piétons, vélos).

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.



#### Principe d'aménagement des voiries

- Le tracé des voiries devra être guidé par la topographie du site,
- Les rues seront composées :
  - o d'une voie de circulation à double sens,
  - o d'une bande de fonctionnement (stationnement, arrêt navette bus, point covoiturage, point de tri sélectif, déchets entreprise, entrée entreprise...)
  - o d'un trottoir unilatéral
- les voies parallèles aux courbes de niveau accueilleront des noues plantées,
- de larges accotements seront prévus en complément et seront traités avec une strate herbacée type prairie en accompagnement des arbres conservés,
- les murets de soutènement notamment ceux en accompagnement des noues pourront être réalisés sous forme de muret gabions.

#### Principe d'aménagement : l'intégration paysagère

- La préservation d'un cordon boisé continu pour fragmenter les futurs espaces bâtis et constituer des continuités avec les espaces boisés contigus à la zone,
- la préservation de masses boisées en partie privée,
- la préservation des lisières boisées existantes en périphérie de la zone, pour préserver le paysage de tout impact visuel dans l'approche immédiate,
- la préservation des lisières et recul de l'urbanisation à proximité des espaces ouverts,
- le dessin viaire en cohérence avec la topographie,
- la conservation de vastes espaces boisés et conduite des peuplements en futaies jardinées (le traitement en futaie irrégulière a pour objectif de faire cohabiter dans un même lieu des arbres d'âges, d'essences et de dimensions différents).

#### Principe d'aménagement : les clôtures

- Les clôtures le long des espaces publics seront traitées qualitativement et devront impérativement exploiter le bois existant,
- les dénivelés seront traités à l'aide de murs de soutènements en pierre de site (gabions par exemple), surhaussés éventuellement de clôtures bois basses,
- à l'intérieur des îlots, les clôtures seront libres mais seront obligatoirement accompagnées de plantations de haies vives et mixtes de part et d'autre de la limite séparative suivant la palette végétale définie dans le cadre du projet.

#### Principe d'aménagement : la signalétique et le mobilier

- La création d'un ou plusieurs points d'information, positionnés aux entrées principales des zones, qui permettront le stationnement de plusieurs véhicules et présenteront une cartographie de la zone et une localisation des entreprises répertoriées ; ils seront principalement destinés aux conducteurs égarés ou ne disposant pas d'adresses complètes,
- l'installation de mobilier d'adressage indiquant les noms des rues positionnées à chaque carrefour de la zone d'activités, associée éventuellement à un rappel des entreprises présentes dans la rue,
- l'installation de mobilier d'adressage à chaque entrée d'entreprise pour homogénéiser la présentation et rassembler les informations

#### Principe d'aménagement : volumétrie et toiture

- Une architecture variée, adaptée à chaque parcelle devra être privilégiée,
- les toitures en pente variées seront elles aussi privilégiées et orientées au maximum vers le sud pour optimiser la pose éventuelle de panneaux photovoltaïques.

#### Principe d'aménagement : matériaux

- L'utilisation de matériaux bruts ou nobles qui formeront une palette originale, limitée et homogène sera privilégiée.

#### Principe d'aménagement : prescriptions architecturales

- Dans le secteur sud (pente irrégulière) les bâtiments devront être relativement proches de la rue et avoir un minimum de 3 mètres linéaires de façade. L'alignement des façades sera privilégié.
- dans le secteur nord, l'alignement des façades sera privilégié, les parkings et les bâtiments de stockage seront regroupés en retrait par rapport à la rue.