

## Commune de Causse-de-la Selle

Mairie – Place de la mairie – 34380 Causse de la Selle

Tél : 04.67.73.10.98

mairie@caussedelaselle.fr



# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## II. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



JÉRÔME  
BERQUET  
URBANISTE  
O.P.Q.U.





## Sommaire

---

|                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Préambule</b>                                                                                           | <b>6</b>  |
| <b>Orientation 1 – Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire</b>         | <b>8</b>  |
| <b>Orientation 2 – Protéger et valoriser le patrimoine bâti et rural</b>                                   | <b>9</b>  |
| <b>Orientation 3 – Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village</b>   | <b>10</b> |
| <b>Orientation 4 – Valoriser les potentialités économiques et touristiques</b>                             | <b>11</b> |
| <b>Orientation 5 – Augmenter la performance environnementale et la résilience du territoire</b>            | <b>12</b> |
| <b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation d’espaces et de lutte contre l’étalement urbain</b> | <b>14</b> |
| <b>Spatialisation des orientations</b>                                                                     | <b>15</b> |



## Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est le document qui définit les objectifs et orientations stratégiques du projet de territoire mis en œuvre par le PLU. Il exprime la vision globale et transversale du territoire portée par les élus de Causse-de-la-Selle pour les 10 ans à venir (horizon 2033).

Conformément aux dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD définit :

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L141-3 et L141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L151-4, 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 L153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

La commune de Causse-de-la-Selle se caractérise par son identité rurale, dont le développement urbain historique s'est établi autour d'un bourg-centre. Elle tient son nom du causse éponyme, plateau calcaire sur lequel elle s'est développée, entre la vallée de l'Hérault et la vallée de la Buèges, à environ 230 mètres d'altitude. Essentiellement constitué de garrigues et de quelques bois de conifères, le territoire de Causse-de-la-Selle est intégralement situé en réservoir de biodiversité d'intérêt régional des Hautes garrigues du Montpelliérais et s'inscrit au sein du périmètre Grand Site de France « Gorges de l'Hérault » situé dans un paysage de collines méditerranéennes, à l'articulation entre les monts de Saint-Guilhem le Désert, les Gorges de l'Hérault et le piémont languedocien. Le projet de territoire s'inscrit dans les grands objectifs du plan de gestion du Grand Site.

La commune connaît, depuis plusieurs décennies, une phase de développement très extensif s'inscrivant dans un contexte de pression urbaine constante du bassin Montpelliérain engendrée par la proximité de la métropole en plein essor et par un attrait pour le cadre de vie des communes rurales environnantes. Au regard des tendances passées et des projections à l'horizon 10 ans, la commune a pour objectif de maîtriser le développement du territoire, de réduire sa consommation foncière et d'économiser les espaces naturels, agricoles et forestiers.

## Orientation 1 – Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire

Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique de la commune à travers :

- **Maintenir les milieux naturels, agricoles et forestiers**, caractéristiques des paysages emblématiques de la commune, et lutter contre la fermeture des milieux liée au recul des pratiques pastorales et agricoles.
- **Préserver les réservoirs de biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire** exprimées à travers la trame verte et bleue ainsi que les infrastructures agro-écologiques identifiées (surfaces pastorales, haies, cours d'eau et zones humides).
- **Favoriser la transparence écologique des espaces bâtis** par le maintien des continuités de trames boisées urbaines et d'éléments paysagers connectées aux espaces agro-naturels.
- **Préserver les vues sur le grand paysage**, notamment le long des chemins, des routes et au sein du bourg.

## Orientation 2 – Protéger et valoriser le patrimoine bâti et rural

Au-delà du caractère naturel identitaire de la commune, Causse-de-la-Selle possède également un patrimoine rural, caractéristique des villages et hameaux des causses languedociens.

Le PADD a pour objectifs :

- **Protéger et valoriser le petit patrimoine rural** qui fait la richesse de la commune et de la région (calvaires, puits, ...), ainsi que les **murets en pierres sèches**, accompagnés de chênes verts, qui font partie intégrante de l'identité rurale de la commune ;
- **Préserver la silhouette villageoise, les ensembles bâtis historiques et les édifices remarquables** qui composent le centre-bourg, en veillant à l'intégration paysagère du secteur situé à l'interface des deux noyaux historiques, entre la Grand rue et le Chemin Neuf ;
- **Conserver la qualité patrimoniale des domaines viticoles et agricoles** répartis sur le territoire ;
- **Maintenir la continuité des chemins locaux** et du chemin de grande randonnée qui forment un réseau maillé de liaisons entre les différentes entités bâties de la commune : bourg, hameaux, groupes de constructions et mas isolés ;
- **Favoriser la qualité architecturale** des constructions nouvelles qui devront s'insérer de manière harmonieuse dans l'environnement, sans pour autant tomber dans du pastiche. Il conviendra ainsi d'utiliser des méthodes de construction en respectant les typologies architecturales historiques et, dans une logique locale et écologique, l'utilisation de pierres de carrières situées à proximité. Les domaines agricoles devront également faire l'objet d'une attention particulière sur leur insertion paysagère à travers l'utilisation de matériaux simples (bois, pierre, etc.).



*Bâti remarquable du bourg*



*Murets de pierres sèches*



*Domaines agricoles*

## Orientation 3 – Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village

Le développement du bourg doit garantir une qualité urbaine et s'affirmer en tant que cœur de village à travers les orientations suivantes :

- **Recentrer la production résidentielle sur le bourg** afin de favoriser la proximité des espaces de vie avec les équipements et services, tout en permettant une continuité de vie dans les hameaux et domaines agricoles.
- **Répondre aux besoins en matière d'habitat** à travers le renouvellement urbain et une densification maîtrisée, au sein des **limites constituées du bourg**, proposant une offre de logements diversifiée répondant aux nouveaux besoins liés à l'évolution des modes de vie et des structures familiales.
- **Préserver un maillage de jardins, de potagers et de boisements**, d'éléments paysagers et d'obstacles existants (haies agricoles, murets en pierres, etc.) afin de conserver les continuités écologiques, de maintenir des îlots de fraîcheur et d'ajuster l'équilibre entre l'espace urbain et l'espace naturel.
- **Valoriser le bourg à partir d'une trame d'espaces publics qualitative** : plan du Lac, place du Christ, traversée et entrées de bourg, rues et ruelles, chemins de randonnée. Ces lieux et parcours participent à la valorisation du bourg comme un véritable lieu attractif. Cette dynamique sera notamment portée par la rénovation du plan du Lac, espace central majeur, et par la poursuite des travaux de requalification et d'embellissement de la traversée. Ce projet devra également permettre de réduire les nuisances liées à la circulation automobile (sonores, visuelles, pollution atmosphérique).
- **Pérenniser et développer autant que possible, les équipements et services** administratifs, socio-culturels, scolaires, médicaux, sportifs et de loisirs. La commune a, depuis de longues années, développé des services et équipements à la population. Le maintien et le renforcement de ces équipements se présente comme un axe majeur de la politique locale. L'installation d'une maison médicale est ainsi en réflexion.

## Orientation 4 – Valoriser les potentialités économiques et touristiques

L'affirmation de la commune doit se faire à une échelle plus large, **en s'inscrivant dans le réseau de communes rurales environnantes**. Cette inscription dans un paysage plus large doit permettre la **valorisation des potentialités économiques et touristiques** du territoire à travers :

- **Réaménager la traversée** afin de repenser l'image du bourg comme un espace attractif invitant à l'arrêt et non plus comme un simple lieu de passage.
- **Conforter l'offre commerciale et de services** pour les besoins du quotidien et favorable à l'accueil d'une population touristique. L'activité de restauration constitue à la fois une polarité économique et sociale dans le bourg que la commune souhaite pérenniser. De nouveaux commerces et services de proximité insérés dans le tissu urbanisé pourraient venir compléter l'offre en participant à l'animation de la vie du bourg.
- **Soutenir le déploiement de l'offre socio-culturelle et agricole** du pôle culturel rural sur le site de La Grange.
- **Préserver et valoriser les espaces à potentiel agricole et pastoral**, permettre **le développement et la diversification des activités agricoles** et **la valorisation des produits issus de l'exploitation** par des circuits courts de consommation et de commercialisation. A cet égard, la commune soutient le projet de création d'un espace nourricier (pâturage, cultures de pleine champ) sur le site de La Grange en lien direct avec l'approvisionnement de la cantine scolaire. L'inscription paysagère des constructions agricoles nouvelles représente un enjeu majeur pour la préservation de la qualité des paysages du causse.
- **Favoriser les activités de tourisme et de loisirs** à l'échelle communale à travers la valorisation et le développement de l'offre de randonnée et de pistes cyclables au sein des espaces naturels et des forêts privées s'inscrivant dans une logique d'itinéraires de découverte du territoire communal (lien entre Saint-Guilhem-le-Désert, vallée de la Buèges et vallée de l'Hérault). Les activités touristiques et de loisirs pourront également s'appuyer sur la **mise en valeur des éléments patrimoniaux** de la commune (bourg, domaines agricoles, chemins historiques, petit patrimoine vernaculaire, ...) à travers une mise en valeur et une sensibilisation auprès des habitants et des touristes. Dans une logique de tourisme durable, la filière touristique devra s'accompagner d'une réflexion concernant l'activité de canoë (régulation de l'activité) à l'échelle du Grand Site des Gorges de l'Hérault.
- **Conforter la desserte numérique du territoire** dans le cadre du Plan France très haut débit lancé par l'Etat et inscrit sur le département pour renforcer l'attractivité économique du territoire et réduire les mobilités professionnelles.

## Orientation 5 – Augmenter la performance environnementale et la résilience du territoire

Face aux enjeux du réchauffement climatique et aux risques naturels, la commune entend inscrire son développement dans la performance environnementale et énergétique à travers les objectifs suivants :

- **Soutenir la rénovation énergétique du bâti et le développement des énergies renouvelables**, dans un objectif de sobriété énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, dans le respect des enjeux patrimoniaux et paysagers de l'environnement naturel et bâti. Concernant les installations photovoltaïques au sol, elles ne pourront être réalisées que sur des espaces déjà artificialisés ou dégradés, en veillant à ne pas compromettre les activités agricoles, pastorales ou forestières et dans le strict respect des qualités paysagères de l'espace communal.
- **Anticiper et gérer les risques naturels** et plus particulièrement le risque de feu de forêt, le risque d'inondation et le ruissellement pluvial.

Concernant le risque de feu de forêt, les principes généraux d'anticipation et de gestion du risque consistent à :

- Eviter d'augmenter l'exposition des populations et des biens au risque en contenant l'urbanisation dans ses limites actuelles ;
- Définir les mesures nécessaires à la gestion des interfaces urbain / forêt et de la vulnérabilité du bâti dans les zones à risque.

Concernant le risque d'inondation, si les zones de risque identifiées n'assujettissent pas les zones urbaines, la prise en compte du risque s'exprimer par la stratégie suivante :

- Eviter l'exposition des populations et des biens au risque en limitant les constructions dans les zones inondables ;
- Laisser libre le champ d'expansion des crues ;
- Préserver les berges des cours d'eau qui participent à la régulation des crues.

Concernant le ruissellement pluvial, l'objectif est de :

- Favoriser l'infiltration des eaux dans les sols
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et prévoir des volumes de compensation pour certains projets.
- **Gérer durablement les ressources naturelles** en portant une politique d'économie foncière, de maîtrise du développement démographique et de gestion raisonnée des prélèvements et des rejets dans le milieu (eau potable, eaux usées, déchets, ...).

Concernant l'eau potable, dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau, la commune souhaite contenir le développement démographique pour limiter les pressions sur la ressource et encourager une utilisation économe de la ressource aussi bien dans les usages des ménages que dans les pratiques agricoles et notamment :

- Favoriser la récupération et le réemploi des eaux pluviales,
- Préférer des espèces végétales d'essences locales adaptées à la pluviométrie locale,
- Sauvegarder les zones humides et les haies agricoles pour leur rôle essentiel dans le cycle de l'eau.

Concernant les eaux usées, la gestion raisonnée des rejets dans le milieu implique d'assurer la conformité des rejets de la station d'épuration par la réalisation des travaux nécessaires à la performance de l'ouvrage et de contrôler la conformité des dispositifs d'assainissement non collectif.

## Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

### Contenir la dynamique démographique et la production résidentielle

Au vu des dynamiques démographiques et résidentielles de ces dernières années, le scénario du SCoT Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault est dépassé en termes de croissance démographique et de production de logements. En 2020, la population communale est de 416 habitants pour un parc de résidences principales de 186 logements.

Toutefois, la commune continue à connaître une forte pression résidentielle. Sur la base d'une poursuite des dynamiques actuelles, les projections réalisées dans le cadre du diagnostic établissent une croissance démographique prévisible de l'ordre de 143 habitants à horizon 2033, pour un besoin de 79 logements supplémentaires (en intégrant l'effet de desserrement des ménages).

Dans ces circonstances, la commune souhaite contenir le développement démographique et définir les conditions d'une production résidentielle raisonnée et maîtrisée et limiter les pressions sur les milieux. L'objectif démographique est fixé à 60 habitants supplémentaires à horizon 2033, soit un taux de croissance annuel moyen de + 1,00 %, correspondant à un besoin de 30 logements supplémentaires.

### Objectifs chiffrés pour la production résidentielle

Ces 10 dernières années (2015-2024), la production résidentielle a engendré une consommation foncière de l'ordre de 3,47 ha d'espaces agro-naturels et forestiers en extension de l'emprise urbaine.

Dans le cadre du présent PLU, considérant que l'enveloppe constructible attribuée par le SCoT en extension de l'emprise urbaine est déjà dépassée, la commune se fixe pour objectif de **contenir l'urbanisation dans le bourg et d'accueillir l'ensemble des nouveaux logements dans l'emprise urbaine constituée**, par optimisation du potentiel de densification des espaces bâtis (dents creuses et divisions de parcelles bâties) et de réinvestissement des logements vacants.

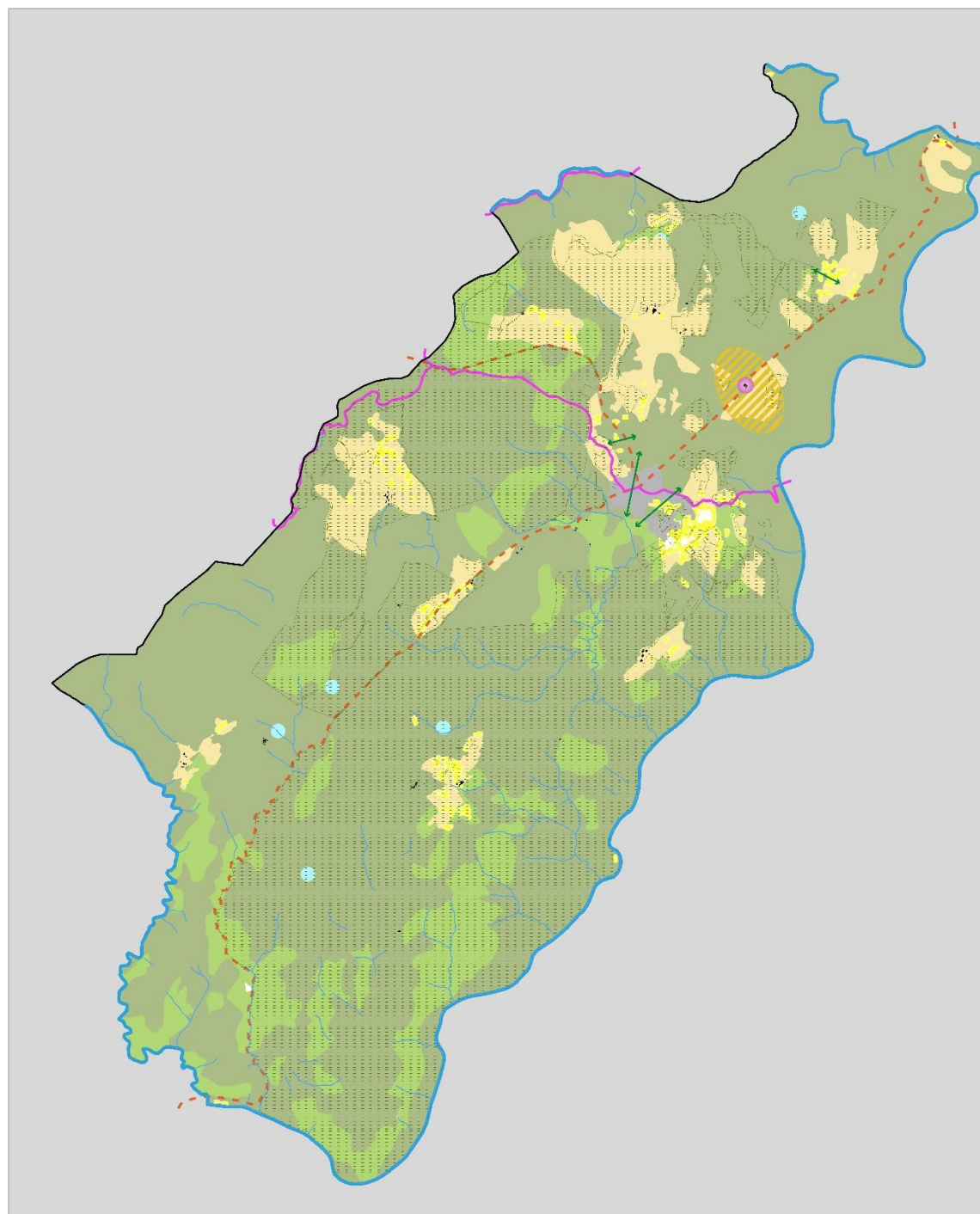
L'ambition affirmée est de ne consommer aucun foncier agricole, naturel ou forestier nouveau hors de l'emprise urbaine pour la production résidentielle dans les 10 ans à venir.

### Objectifs chiffrés pour les équipements

Ces 10 dernières années (2015-2024), la consommation foncière liée aux équipements et services à la population (groupe scolaire) est de l'ordre de 0,25 ha d'espaces naturels, en extension de l'emprise urbaine.

Dans le cadre du présent PLU, la commune soutient le développement bâti du pôle rural culturel du site de La Grange correspondant à l'extension des bâtiments existants pour des usages de stockage, d'hébergement et d'activités représentant une emprise au sol totale de 230 m<sup>2</sup>.

## Spatialisation des orientations



### PLU DE CAUSSE DE LA SELLE

#### ORIENTATIONS A L'ECHELLE COMMUNALE

##### 1- Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire

Préserver les réservoirs de biodiversité  
et les paysages naturels :

- Milieux forestiers
- Milieux secs ouverts

Préserver les éléments constitutifs  
de la trame verte et bleue :

- Haies
- Cours d'eau
- Zones humides
- Favoriser la transparence écologique  
des espaces bâtis

##### 2- Valoriser les potentialités économiques et touristiques

Préserver et valoriser les espaces  
à potentiel agricole et pastoral :

- Espaces agricoles ou à potentiel  
de redéploiement agricole
- Espaces pastoraux
- Soutenir la création du site nourricier  
de La Grange

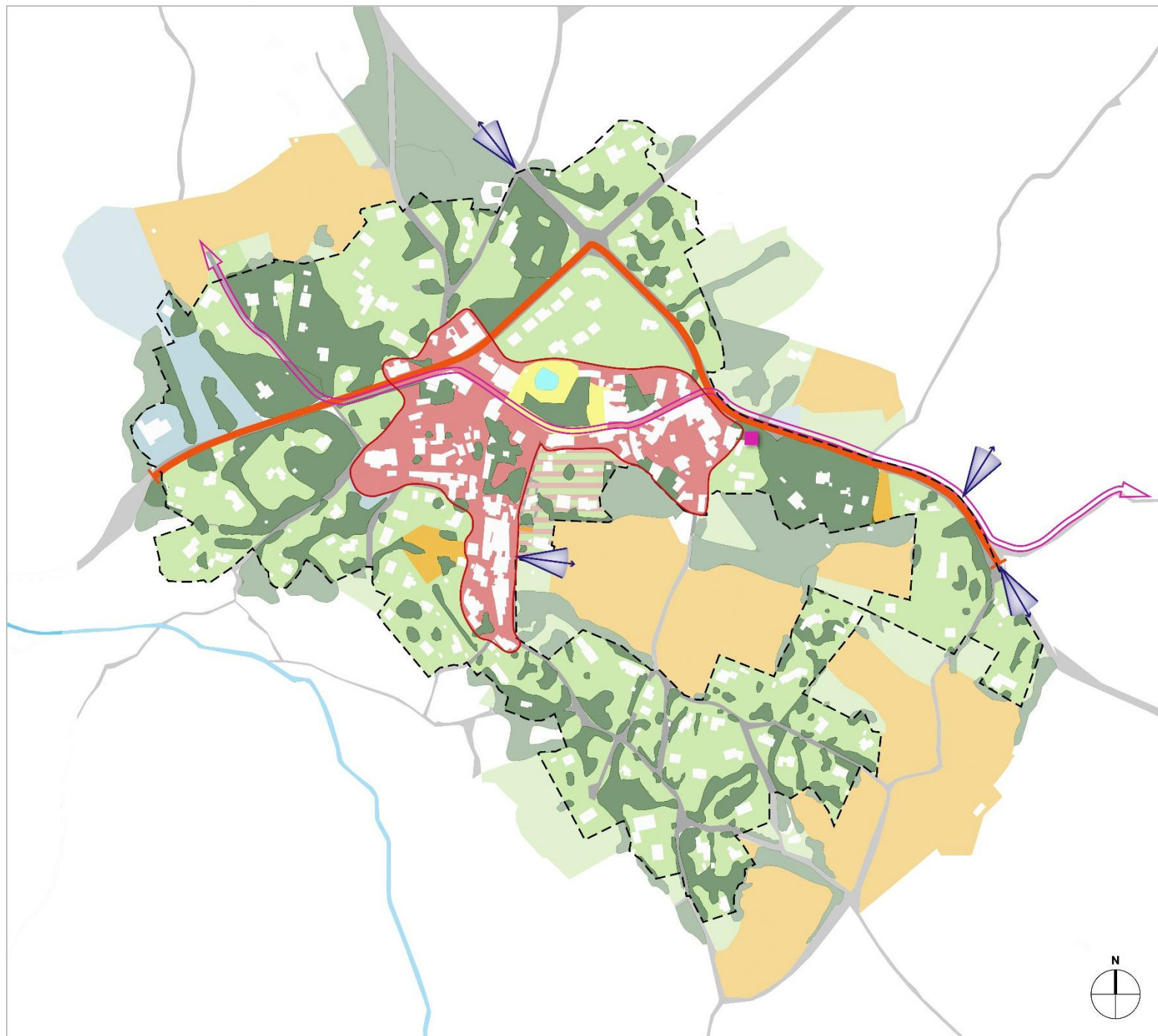
Favoriser le développement des services so-  
cio-culturels :

- Soutenir le déploiement du pôle culturel  
rural de La Grange

Favoriser les activités de tourisme et de  
loisirs :

- Sentiers de randonnée
- Boucles cyclables





## PLU DE CAUSSE-DE-LA-SELLE

### ORIENTATIONS A L'ECHELLE DU BOURG

#### 1- Préserver la valeur environnementale, paysagère et écologique du territoire

-  Préserver la trame arborée pour favoriser la transparence écologique des espaces bâtis
-  Préserver les paysages agro-naturels périurbains
-  Préserver les vues vers le grand paysage

#### 2- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et rural

-  Valoriser et protéger le patrimoine bâti
-  Préserver la silhouette villageoise
-  Secteur d'enjeu paysager

#### 3- Garantir la qualité urbaine du bourg pour affirmer sa vocation de cœur de village

-  Recentrer la production résidentielle sur le bourg, contenir l'étalement urbain et mettre en place une densification maîtrisée
-  Rénover le plan du Lac et ses abords
-  Poursuivre la requalification et la sécurisation de la traversée
-  Périenniser et développer les équipements et services à la population
-  Conserver une trame de jardins dans les espaces bâtis

#### 4- Valoriser les potentialités économiques et touristiques

-  Conforter l'activité de restauration
-  Valoriser le potentiel économique lié au chemin de grande randonnée

#### 5- Augmenter la performance environnementale et énergétique du territoire

-  Soutenir la rénovation énergétique du bâti