

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)

IV-1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION OAP de secteur « La Grange »



JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.

franck soler
[urbaniste]

1. Situation

Le périmètre de l'OAP « La Grange » concerne plusieurs zones A et N du PLU. Il englobe le périmètre du STECAL « La Grange ». À travers cette OAP, il s'agit de définir les orientations et les principes d'aménagement qui doivent permettre de garantir la qualité du projet agro-culturel global et sa bonne insertion dans l'environnement.

Le périmètre de l'OAP couvre une surface globale de ___ ha, dont 0,25 ha pour le STECAL. Traversé par la route D5 qui relie le village de Causse-de-Selle à Brissac, il est délimité :

- à l'Est et au Sud par des chemins ruraux,
- à l'Ouest et au Nord par des massifs boisés.

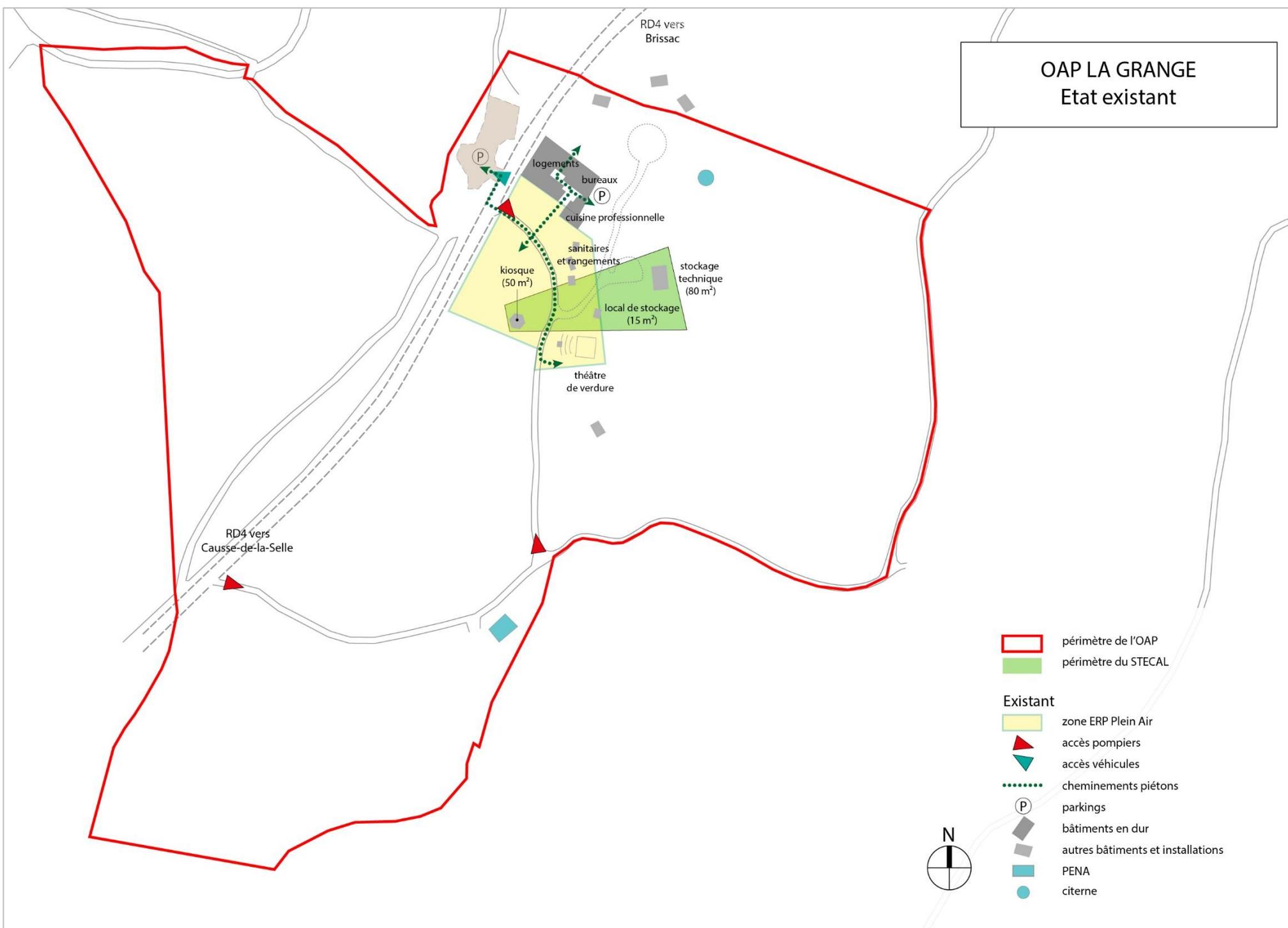
Vue aérienne



L'environnement du site est très riche, marqué par la proximité des Gorges de l'Hérault, en contrebas du causse, et par l'importance des boisements de chênes.

L'élément structurant du site est un ancien domaine agricole, le Mas de la Grange, actuellement occupé par des logements privés et le pôle culturel rural animé depuis 2006 par l'association « Bouillon Cube ». D'autres éléments bâtis et installations liés à l'activité du pôle culturel intègrent le périmètre du site de l'OAP (cf. schéma 2).

OAP LA GRANGE Etat existant



- périmètre de l'OAP
- périmètre du STECAL
- Existant**
- zone ERP Plein Air
- accès pompiers
- accès véhicules
- cheminements piétons
- parkings
- bâtiments en dur
- autres bâtiments et installations
- PENA
- citerne

2. Enjeux et objectifs

L'aménagement du site doit permettre de mettre en cohérence deux projets distincts mais complémentaires :

- le projet de développement de la structure « Bouillon Cube » ; cet établissement qui regroupe plusieurs activités à la fois culturelles, sociales et de services (tiers-lieu) a besoin de conforter son activité avec la réalisation de nouveaux bâtiments et aménagements ;
- un projet d'installation d'une bergerie porté par une exploitante actuellement installée à Brissac (Les Agneaux des Cents Sources) et qui répond à l'objectif de la municipalité de développer et de pérenniser les activités pastorales sur son territoire.

Les projets doivent s'inscrire en parfaite harmonie au sein d'un site naturel remarquable et protégé. L'objectif est de **maintenir l'intégrité du site** par :

- une limitation stricte des constructions nouvelles (en évitant notamment une trop grande dispersion du bâti) ;
- la mise aux normes de l'activité existante centrée autour du domaine (nouvelles constructions prévues à la place d'installations existantes inadaptées et plus aux normes) et l'encadrement des activités recevant du public en cohérence avec la capacité d'accueil limitée du site,
- la prise en compte des enjeux environnementaux (risque de feu de forêt), paysagers et écologiques du site de La Grange.

Les deux grands objectifs soutenus à travers cette OAP sont :

- de conforter les infrastructures d'accueil actuelles avec la mise en place d'un STECAL pour pérenniser les activités déjà en place sur le pôle culturel rural ;
- de développer la coopération agricole sur le site afin d'inscrire le futur du projet dans le respect du vivant et de la résilience.

L'environnement naturel du site est marqué par la présence d'importants boisements de feuillus (essentiellement des chênaies vertes) et par des milieux ouverts agro-naturels de prairies et de pelouses sèches plus ou moins refermées par la déprise agricole. Tous ces milieux sont des habitats naturels patrimoniaux (d'intérêt communautaire NATURA 2000).

Le site est également concerné par un important risque « feu de forêt » (aléa moyen à fort) à l'égard duquel une étude d'aléa a été réalisée afin de le requalifier en aléa faible.

Au-delà du renforcement du projet culturel et économique porté par l'association « Bouillon Cube », il est également question de développer une activité agricole pastorale permettant d'améliorer l'environnement et la gestion des risques du site. L'association qui est implantée sur le territoire communal depuis 2006 s'inscrit dans une démarche de développement local et se présente comme un pôle de ressource territorial en partenariat avec la mairie de Causse-de-la-Selle et la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup.

3. Principes d'aménagement

L'OAP fixe des orientations d'aménagement applicables aux projets prévus dans le périmètre :

- dans le cadre du STECAL « La Grange »,
- à l'échelle globale du site de l'OAP.

3.1 Dans le cadre du STECAL

Au sein du STECAL, **les nouveaux bâtiments sont implantés selon une logique organisationnelle avec les activités et les installations existantes du domaine mais également pour limiter leurs incidences environnementales et paysagères.**

3.1.1 Le programme de constructions :

Il est prévu :

- la construction d'un bâtiment de 120 m² d'emprise au sol sur deux niveaux en lieu et place du bâtiment de stockage existant, avec fonction de stockage en rez-de-chaussée et un espace logement à l'étage permettant l'accueil temporaire des artistes ou de stagiaires,
- l'extension à 30 m² du petit local de stockage existant pour entreposer le matériel de la cuisine professionnelle et la création d'un vestiaire pour le personnel,
- à plus long terme, la construction d'une salle d'activités multiculturelle de 80 m² d'emprise au sol sur un niveau, en lieu et place du kiosque existant. Afin d'être conforme au PAC Feu de forêt, cet ERP devra rester en deçà des capacités d'accueil admises en zone d'aléa faible.

Ces trois constructions se positionnent dans le périmètre du STECAL dont l'emprise est de 2.490 m², avec une emprise au sol totale limitée à 230 m². Elles ont pour objectif de permettre le développement et la pérennité des activités existantes suivant les destinations suivantes : culture, jeunesse et services (tiers-lieu rural).

3.1.2 L'intégration des enjeux paysagers :

Afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions, celles-ci prennent place sur des emplacements déjà occupés par des installations, sur des espaces peu ou non perceptibles depuis la RD4. Les constructions sont étagées dans la pente pour tenir compte de la topographie du site (pente orientée Ouest-Est) avec un volume de plain-pied sur le point le plus haut et un bâtiment en R+1 au point le plus bas.

Aux abords du STECAL, les arbres de haute tige qui constituent un rideau végétal le long de la route sera conservé pour maintenir des perceptions limitées sur le bâti. Plus largement, l'écrin arboré du site sera maintenu, sous réserve des obligations légales de débroussaillage, pour perpétuer un cadre paysager de qualité assurant ombrage et fraîcheur aux usagers.

3.1.3 L'intégration des enjeux écologiques :

L'intégration paysagère et technique (implantation, cheminements, ouvertures, etc) des nouveaux bâtiments devra être conçue de manière à minimiser le nombre d'arbres coupés. Les plus beaux spécimens de chênes sont à préserver impérativement (hors impératifs de sécurité) comme patrimoine arboré et comme habitat pour la faune patrimoniale potentielle dans les couronnes et les troncs à cavités.

Les murs en pierres sèches existants sont à conserver et à valoriser comme gîtes pour les reptiles, amphibiens et insectes.

Les travaux d'entretien (élagage), sauf impératif de sécurité vis-à-vis de la fréquentation du public, sont à réaliser en automne/hiver et non au printemps/été, afin de favoriser le développement et la reproduction des chauves-souris et des oiseaux présents sur le site. Les troncs et grosses branches attaqués par les insectes saproxyliques (galeries, traces de « sciure ») doivent être laissés sur place afin de permettre le développement des larves jusqu'à l'émergence des adultes.

3.1.4 La prise en compte du risque de feu de forêt :

Afin de déterminer les modalités de gestion du risque de feu de forêt à l'échelle du site de La Grange, le porteur de projet a fait réaliser une étude de risque. Cette étude a permis de définir un programme d'équipements de défense à mettre en œuvre en complément des équipements déjà existants sur le site.

→ **Les hydrants :**

En application du RDDECI, il est demandé l'installation d'une bache de 60 m³ afin de rendre l'aménagement conforme avec les prescriptions de ce dernier.

Le parking est apparu comme un espace pertinent pour son implantation. En effet, sa proximité avec la route départementale en permet l'accès rapidement par les moyens de lutte contre l'incendie, tout en couvrant l'ensemble des enjeux situés à moins de 200 m par une voie accessible aux engins.

→ **Les voiries :**

La voirie interne actuelle du site est suffisamment structurée et le gabarit de 4x4 m respecté, cela permettant de ne pas avoir à créer de nouvel accès.

Au regard de l'agencement actuel du site, une aire de retournement doit être aménagée au bout de la voie menant aux deux bungalows au Nord, caractérisée en tant que « voie en impasse ». Une aire permettant le retournement est déjà visible à cet emplacement ; cette dernière doit être conforme aux prescriptions du RDDECI.

Une vigilance devra être apportée afin d'éviter tout stockage de matériaux (bois de chauffage, matériaux divers, ...) sur et à proximité immédiate de cette dernière afin de permettre l'utilisation de cet aménagement en tout temps. Ce n'est pas le cas actuellement car cet espace est utilisé pour partie pour stocker du bois de chauffage.

La voirie en périphérie du site est suffisamment développée pour ne pas avoir à créer une piste périmétrale au Sud du projet.

L'ensemble des pistes, internes et externes, doivent présenter un gabarit de 4 m de largeur sur 4 m de hauteur, dénué de tout obstacle, afin de permettre l'accès aux engins de lutte contre l'incendie. De ce fait, des travaux importants d'ouverture sont à réaliser sur la voirie au Nord du parking, débouchant sur une piste où la végétation est régulièrement entretenue. De plus, des travaux ponctuels sont à prévoir sur la piste du site afin d'assurer le gabarit de sécurité pour le passage des engins.

Concernant les voiries qui possèdent actuellement un gabarit de sécurité correctement réalisé, il est nécessaire de les maintenir en état conforme avec des interventions dès que nécessaire.

→ **Le débroussaillage :**

Le site devra être maintenu dans un état débroussaillé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, dans l'objectif de réduire la biomasse combustible.

Concernant le bâti existant, une vigilance sera apportée sur les arbres à proximité. Par exception en application de l'arrêté préfectoral, les arbres les plus remarquables pourront être conservés à condition d'en supprimer les branches entrant en contact direct avec les constructions et installations. Les toitures devront être débarrassées des feuilles accumulées avant le début de la saison estivale.

Pour l'implantation des nouveaux bâtiments, une distance minimale de 3 m sera impérativement maintenue entre les constructions et les branches des arbres remarquables déjà présents. Une telle distance permettra notamment de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral mais aussi de minimiser l'accumulation de matière combustible sur les toitures, tout en préservant également un bon état sanitaire des arbres e, limitant l'impact des fondations sur leur système racinaire.

Pour les hydrants, tout comme pour le PENA existant, il est demandé de réaliser un débroussaillage périmétral de minimal de 25 m autour de l'hydrant, correspondant à la distance minimale de débroussaillage pour un point d'eau naturel. Ce débroussaillage doit être réalisé conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.

Concernant les haies, un entretien régulier est à réaliser afin de limiter la création de mèche à feu pouvant propager le feu aux bâtiments et installations : taille régulière, limitation entre 1 et 2 m de hauteur et de largeur pour éviter toute continuité avec les houppiers des arbres conservés.

Concernant le parking, il génère une des OLD à réaliser sur l'ensemble du secteur utilisé, ainsi que sur une profondeur de 50 m en périphérie. La surface à traiter est importante (plus de 2 ha) mais les travaux lourds sont peu nombreux. Il s'agit principalement du traitement du sous-étage avec la suppression des arbustes et broussailles et des arbres morts et dépérissant ainsi que l'élagage des arbres présents. Au vu des travaux importants à mettre en place, de dernier pourra être traité dans un second temps, une fois que l'ensemble du site d'accueil sera en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2 A l'échelle globale du site de l'OAP

Le périmètre de l'OAP se partage entre une zone naturelle classée « N » en partie Nord-Ouest (intégrant le bâti de la Grange et les installations du pôle culturel rural) et une zone agricole classée « A » sur le reste du périmètre. Dans cette partie agricole, en relation étroite avec le projet de restauration collective et l'Espace de Vie Sociale portés par l'association « Bouillon Cube », est prévue l'installation d'une bergerie.

Le programme prévisionnel de constructions :

Le projet prévoit la création d'un siège d'exploitation complet. A titre indicatif, les besoins exprimés sont les suivants :

- un bâtiment d'élevage de 120 m² d'emprise au sol destiné à l'infirmierie et aux mâles reproducteurs, au fourrage et au stockage du matériel, dont une partie fermée de 60 m² et un auvent de 60 m²,
- une serre de 200 m² d'emprise au sol pour abriter le troupeau en période hivernale,
- une habitation nécessaire à l'exploitation (100 m²) et un logement d'appoint pour le personnel (40 m²).

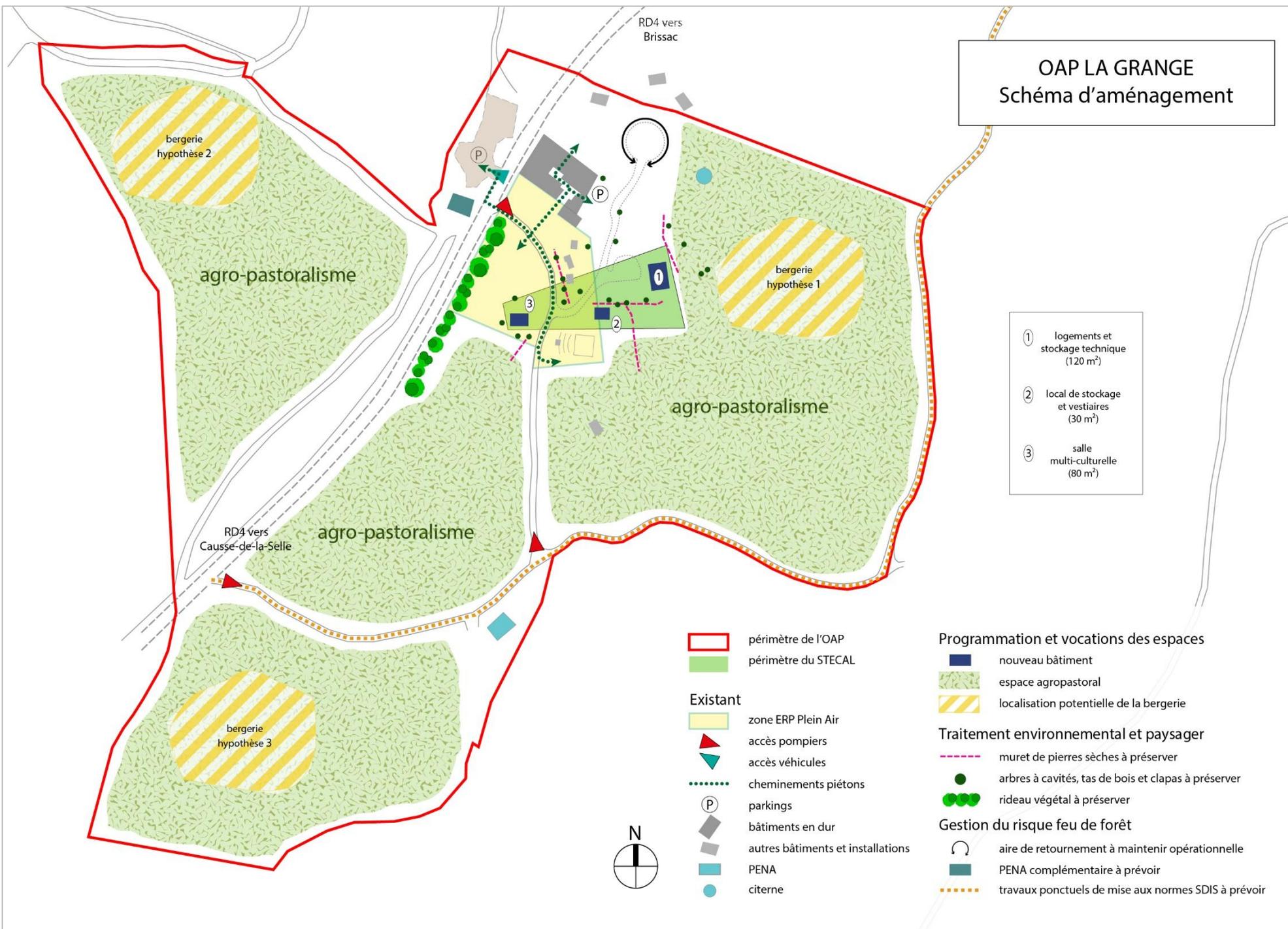
Trois sites potentiels d'implantation de la bergerie sont en cours d'étude, afin de répondre au mieux aux besoins de l'exploitation en tenant compte des enjeux liés à la cohabitation avec les logements et activités du site de La Grange et des enjeux liés au risque de feu de forêt.

Au sein du périmètre de l'OAP, les espaces naturels sont valorisés à travers l'agro-pastoralisme et d'autres activités agricoles pourront être mises en place pour valoriser la production alimentaire locale.

OAP LA GRANGE Schéma d'aménagement

- ① logements et stockage technique (120 m²)
- ② local de stockage et vestiaires (30 m²)
- ③ salle multi-culturelle (80 m²)

- périmètre de l'OAP
 - périmètre du STECAL
 - Existant**
 - zone ERP Plein Air
 - ▲ accès pompiers
 - ▼ accès véhicules
 - cheminements piétons
 - P parkings
 - bâtiments en dur
 - autres bâtiments et installations
 - PENA
 - citerne
-
- Programmation et vocations des espaces**
 - nouveau bâtiment
 - espace agropastoral
 - localisation potentielle de la bergerie
-
- Traitement environnemental et paysager**
 - muret de pierres sèches à préserver
 - arbres à cavités, tas de bois et clapas à préserver
 - rideau végétal à préserver
-
- Gestion du risque feu de forêt**
 - ↻ aire de retournement à maintenir opérationnelle
 - PENA complémentaire à prévoir
 - travaux ponctuels de mise aux normes SDIS à prévoir



Liste des abréviations

ERP : établissement recevant du public

OAP : orientations d'aménagement et de programmation

OLD : obligations légales de débroussaillage

PAC : porter à connaissance

PENA : point d'eau naturel ou artificiel

RDDECI : règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie

SDIS : service départemental incendie et secours

STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées