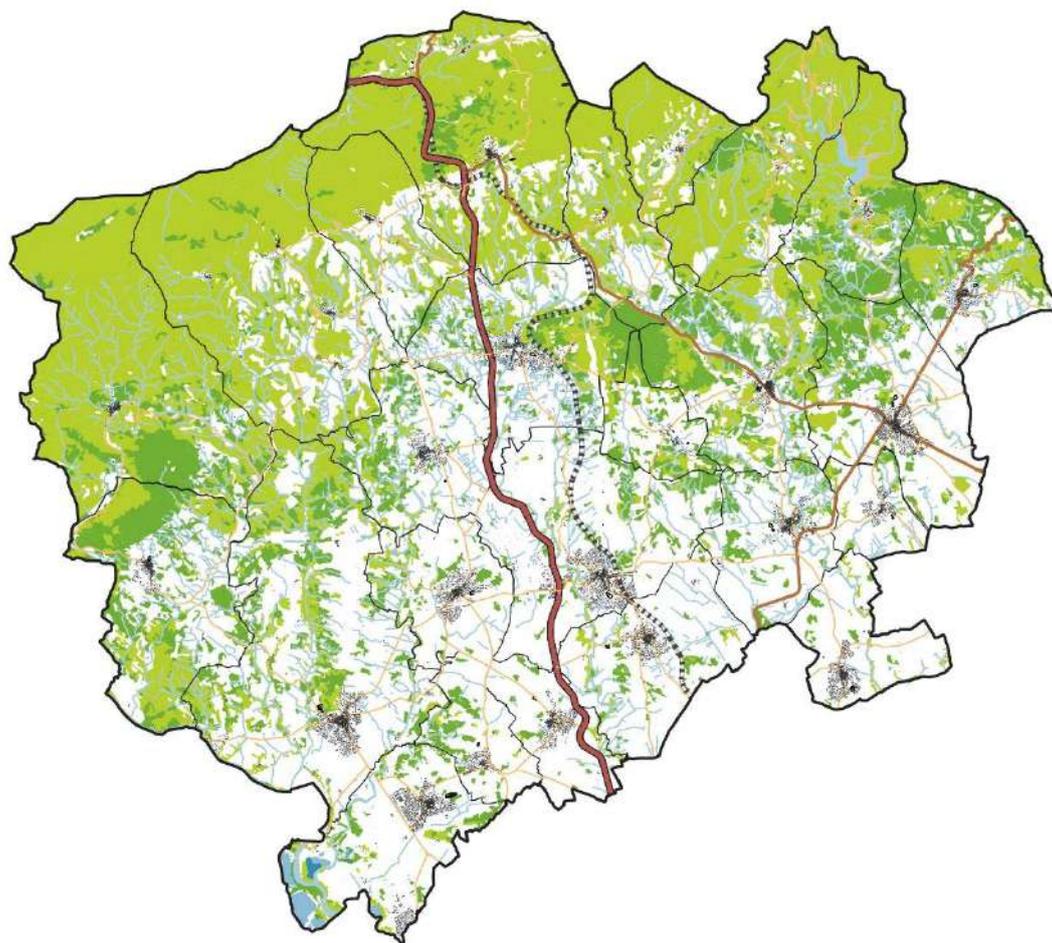




STECAL



Sommaire

PREAMBULE.....	3
STECAL N°1 – MAGALAS – CASTEL-SEC	4
Diagnostic	4
Principes d'aménagement.....	6
Schéma d'aménagement.....	7
STECAL N°2 – MAGALAS – ROUTE DE FOUZILHON	8
Diagnostic	8
Principes d'aménagement.....	10
Schéma d'aménagement.....	11
STECAL N°3 – MAGALAS – LE MAS-LAUX.....	12
Diagnostic	12
Principes d'aménagement.....	15
Schéma d'aménagement.....	16
STECAL N°4 – MURVIEL-LES-BEZIERS – SAINT-MASSAL.....	17
Diagnostic	17
Principes d'aménagement.....	19
Schéma d'aménagement.....	21
STECAL N°5 – CABREROLLES – COURTIOL	22
Diagnostic	22
Principes d'aménagement.....	25
Schéma d'aménagement.....	26
STECAL N°6 – CABREROLLES – TROU DE METEORE	27
Diagnostic	27
Principes d'aménagement.....	32
Schéma d'aménagement.....	33

PREAMBULE

Bien que les zones naturelles et agricoles n'aient pas vocation à être urbanisées, certains cas et projets peuvent justifier une réglementation spécifique autorisant des aménagements et des constructions légères. La mise en place de STECAL est, de fait, autorisée par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Le PLUi identifie ainsi 6 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sur le territoire intercommunal pour une surface cumulée de 5,8 ha.

Ces STECAL sont dédiés aux activités et hébergements touristiques.

STECAL	Commune	Lieu-dit	Zonage	Surface (m²)
STECAL n°1	Magalas	Castel-sec	Nt	5873
STECAL n°2	Magalas	Le Garrigot	Nt	3125
STECAL n°3	Magalas	Domaine du Mas de Laux	Nt	30419
STECAL n°4	Murviel-lès-Béziers	Saint-Massal	Nt	15691
STECAL n°5	Cabrerolles	Courtiol	Nt	780
STECAL n°6	Cabrerolles	Trou de Météore	Nt	2444

STECAL N°1 – MAGALAS – CASTEL-SEC

Diagnostic

Le lieu-dit de Castel Sec est situé à l'Ouest du bourg de Magalas, à la limite avec les communes de Puissalicon et de Pouzolles.

L'accès se fait via un chemin qui dessert les parcelles agricoles au départ de la RD30 également nommé « Route de Pouzolles ». Deux habitations sont présentes.

Le site du périmètre du STECAL est composé :

- Au Sud-Ouest, d'une habitation
- Au Nord, d'une parcelle agricole en friche présentant une végétation éparse et mixte

Le propriétaire désire implanter 5 logements insolites de type dômes géodésiques, pyramides en verre afin de développer l'offre en hébergements touristiques sur le territoire.



Schéma de diagnostic



Photo n°1 : Habitation présente sur le site et chemin d'accès



Photo n°2 : Vue du terrain avec la végétation présente

Principes d'aménagement

L'implantation des cinq hébergements touristiques s'effectuera en veillant à une insertion paysagère. Pour se faire, la végétation présente sera à renforcer par la plantation de bosquets mixtes.

L'accès aux hébergements s'effectuera via un cheminement doux à aménager au départ du chemin existant au Sud.

Schéma d'aménagement



STECAL N°2 – MAGALAS – ROUTE DE FOUZILHON

Diagnostic

Accessible via un chemin au départ de la RD714, également nommée route de Fouzilhon, le lieu-dit est composé de trois bâtiments à usage viticole (cave).

Le Domaine de Lou Belvestit y développe une activité viticole depuis 2016. La vente en bouteille de vin se fait sur place.

Entourée de vignes, le lieu-dit est visible depuis la RD174 puisqu'il se situe sur un point haut. Une attention particulière devra être prêtée à l'insertion paysagère du projet. Les bâtiments existants sont entourés de bosquets assurant leur insertion paysagère. La plantation de bosquets sous la même forme que ceux existants aux alentours du projet permettront une certaine continuité visuelle.

Le ruisseau de Badeaussou est présent à l'Ouest met n'impacte pas le site du projet.

Afin de diversifier son activité, la viticultrice souhaite installer trois écolodges à proximité de la cave existante afin d'éviter le mitage.

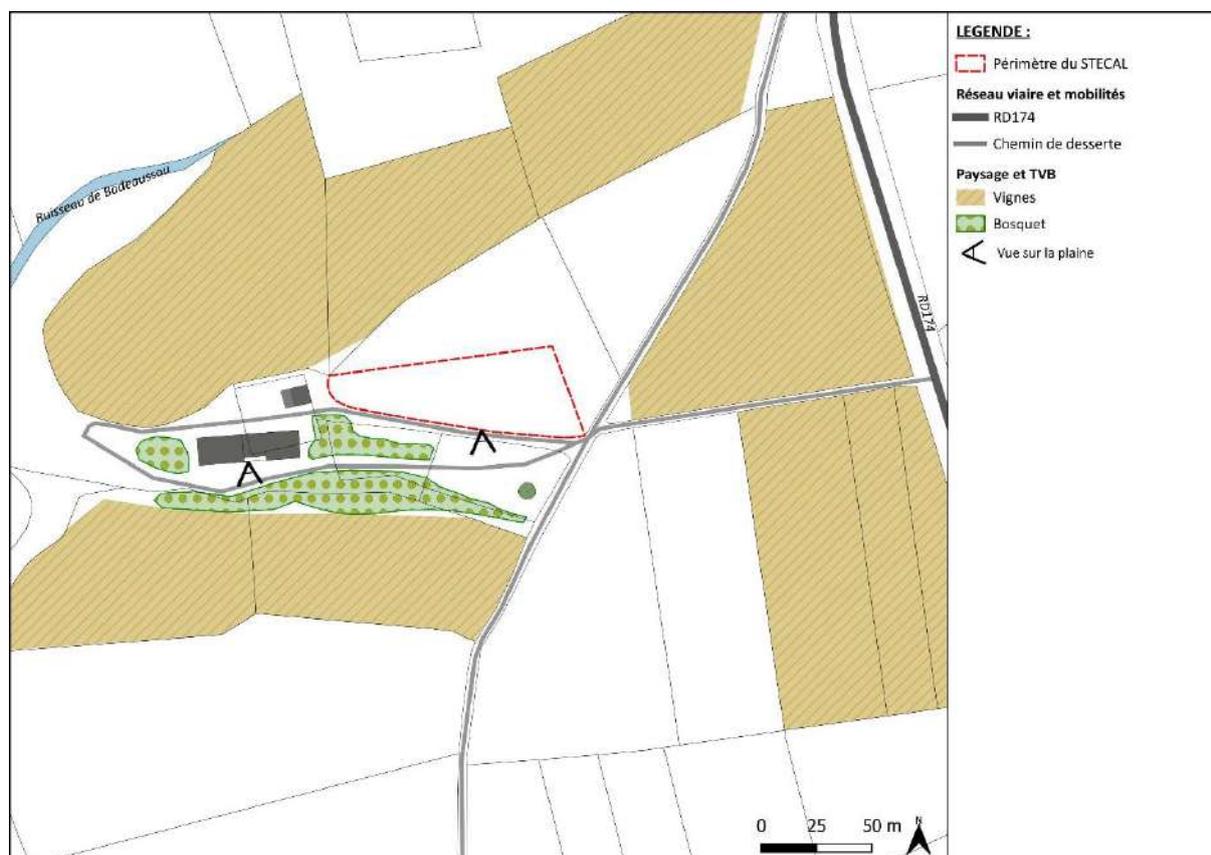


Schéma de diagnostic



Vue lointaine sur le domaine depuis le croisement entre la RD174 et le chemin de desserte



Vue sur le domaine depuis le Sud-Est



Vue lointaine sur le domaine depuis le Sud-Est

Principes d'aménagement

L'implantation de 3 hébergements touristiques de type écolodges doit faire l'objet d'un accompagnement paysager. En effet, culminant sur un point haut, le site est visible depuis la RD174.

L'accès aux hébergements touristiques s'effectuera par un cheminement, situé au Nord de ces derniers.

Ainsi, devront être plantés des bosquets dans le même esprit que ce que qui a déjà effectué à proximité des bâtiments existants. Ces bosquets seront plantés de part et d'autre des hébergements touristiques tout en veillant à préserver la vue depuis les hébergements vers la plaine.

Schéma d'aménagement



STECAL N°3 – MAGALAS – LE MAS-LAUX

Diagnostic

Le domaine du Mas de Laux est présent au Sud-Ouest du centre-bourg de Magalas. Il est visible depuis la RD909, étant légèrement surélevé par rapport à cette dernière. De l'autre côté de la RD, un peu plus au Nord, se trouve la ZAE L'Audacieuse.

Anciennement domaine viticole, il a été rénové pour accueillir des mariages, évènements en tout genre.

Outre le bâtiment principal qui accueille différentes salles de réception, le domaine est composé d'une habitation, d'un espace de stationnement, d'un parc d'oliviers et est entouré des vignes.

S'implantant sur des parcelles au relief plat, le domaine est jouté au Nord-Est par un petit boisement composé de pins. Plusieurs arbres remarquables ou plantations sont présents ponctuellement sur le site.

En outre, l'accès au domaine s'effectue via une voie privée au départ de la RD909.

Afin de développer leur activité, les propriétaires du Mas de Laux désire étendre leurs activités avec notamment la création d'une aire de camping-cars, d'un restaurant, d'hébergements insolites et d'hébergements dédiés aux personnes célébrant un évènement sur le site.

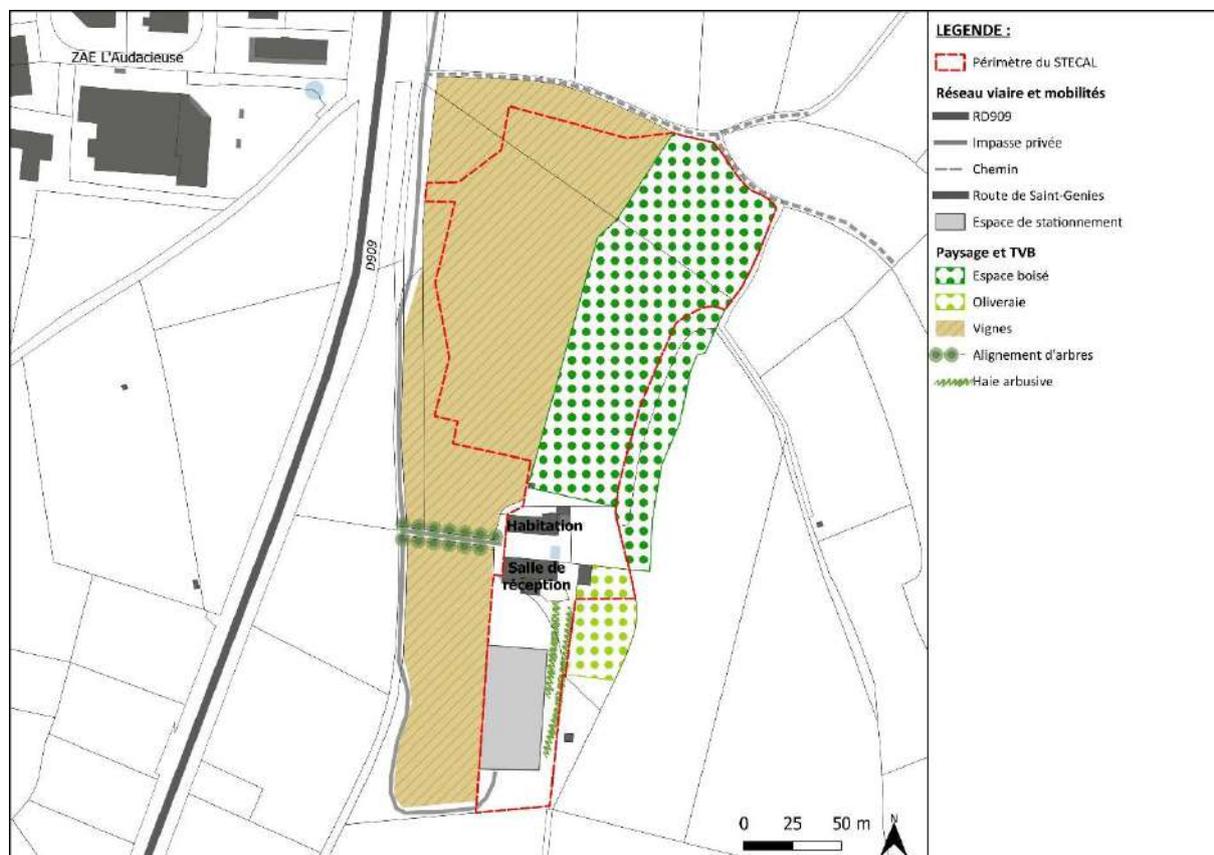


Schéma de diagnostic



Photo n°1 : Vue du Mas de Laux depuis la voie de desserte au Nord-Ouest



Photo n°2 : Vue du Mas de Laux depuis la voie de desserte à l'Ouest



Photo n°3 : Vue de la voie de desserte et de la ZAE de l'Audacieuse



Photo n°4 : Vue du boisement situé au Nord-Est du site



Photo n°5 : Vue des bâtis existants

Principes d'aménagement

Afin d'assurer le développement de l'activité du Mas de Laux, plusieurs emprises sont définies afin d'accueillir différentes activités :

- Une aire d'accueil de camping-car au Nord, perméable et arborée
- Un espace de stationnement perméable et arborée
- Un espace dédié à l'accueil des visiteurs, touristes : emprise max du bâtiment de 150m²
- Un espace dédié à la restauration : emprise max du bâtiment de 350m²
- Un espace dédié à un préau : emprise max du bâtiment de 370 m²
- Un espace dédié à l'implantation d'une piscine
- Un espace dédié à l'implantation d'hébergements insolites de types pyramide, dôme, etc.
- Un espace dédié à des hébergements en durs à l'Est de l'habitation existante : emprise max de 300m²

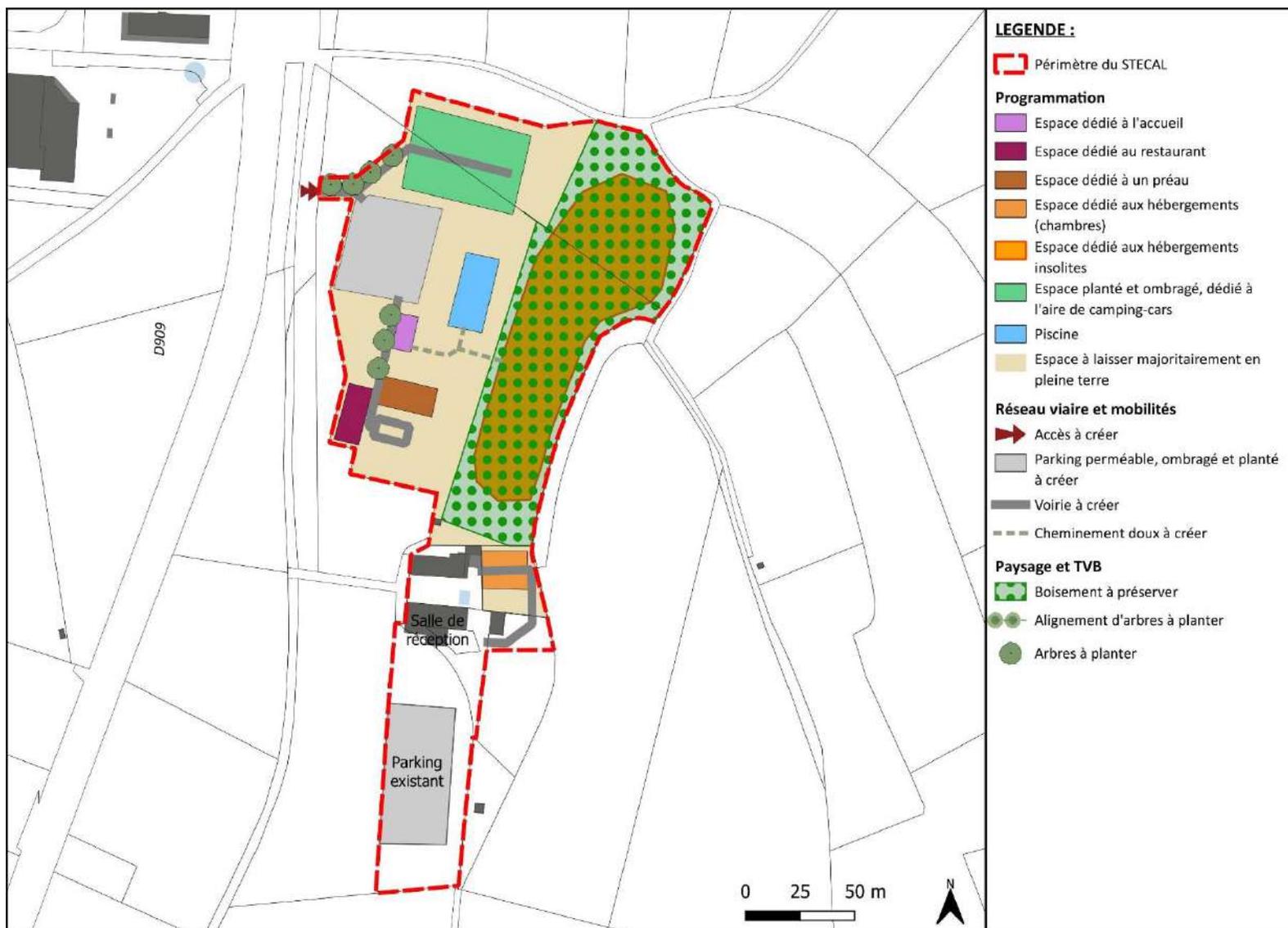
Des nouvelles voies seront créées afin de permettre l'accès aux diverses installations :

- Au Nord-Ouest, une voie sera créée au départ de l'impasse existante et permettra de desservir l'aire de camping-car, le parking, l'accueil et l'espace restauration/préau
- Au Sud-Est, une voie sera créée au départ de l'espace de stationnement existant pour accéder aux hébergements envisagés
- L'accès aux hébergements insolites et à la piscine s'effectuera via un cheminement doux

Afin de veiller à l'insertion paysagère du lieu, les voies créés seront accompagnés d'arbres. L'implantation des hébergements insolites au sein de la forêt de pins s'effectuera en veillant à la préservation des arbres présents.

Les espaces non dédiés à une vocation (parking, hébergements, etc.) devront rester en pleine terre.

Schéma d'aménagement



STECAL N°4 – MURVIEL-LES-BEZIERS – SAINT-MASSAL

Diagnostic

L'accès à Saint-Massal est assuré d'une part par la RD16 (par l'est) et d'autre part par l'ancien chemin de Murviel à Autignac (par l'ouest). Ce dernier accès doit être privilégié pour préserver les bonnes conditions de circulation et de sécurité sur la RD16.

Le secteur présente une topographie peu marquée dont les pentes sont orientées vers le nord et l'ouest. Le point le plus haut est au sud, au niveau d'un logement existant dans une ancienne construction agricole.

Le ruisseau des Vieilles Mortes longe la frange nord du site mais n'a pas d'impact sur le site.

Le secteur est au cœur des espaces agricoles et du vignoble de Murviel-lès-Béziers, localisation qui impose une réflexion sur l'intégration paysagère qualitative du site et de ses aménagements existants et futurs.

Les espaces visibles actuellement en l'absence de traitement paysager des franges sont peu valorisants dans l'espace agricole.

Plusieurs activités et constructions sont déjà présentes sur le secteur de Saint-Massal, notamment :

- un pôle équestre comprenant plusieurs paddocks et un petit manège ;
- un logement de fonction dans une ancienne ferme agricole réhabilitée ;
- un pôle tourisme et événementiel comprenant un restaurant, un chapiteau pour les réceptions et quelques tipis pour l'hébergement ;
- différents espaces de stationnement et de stockage peu valorisés.

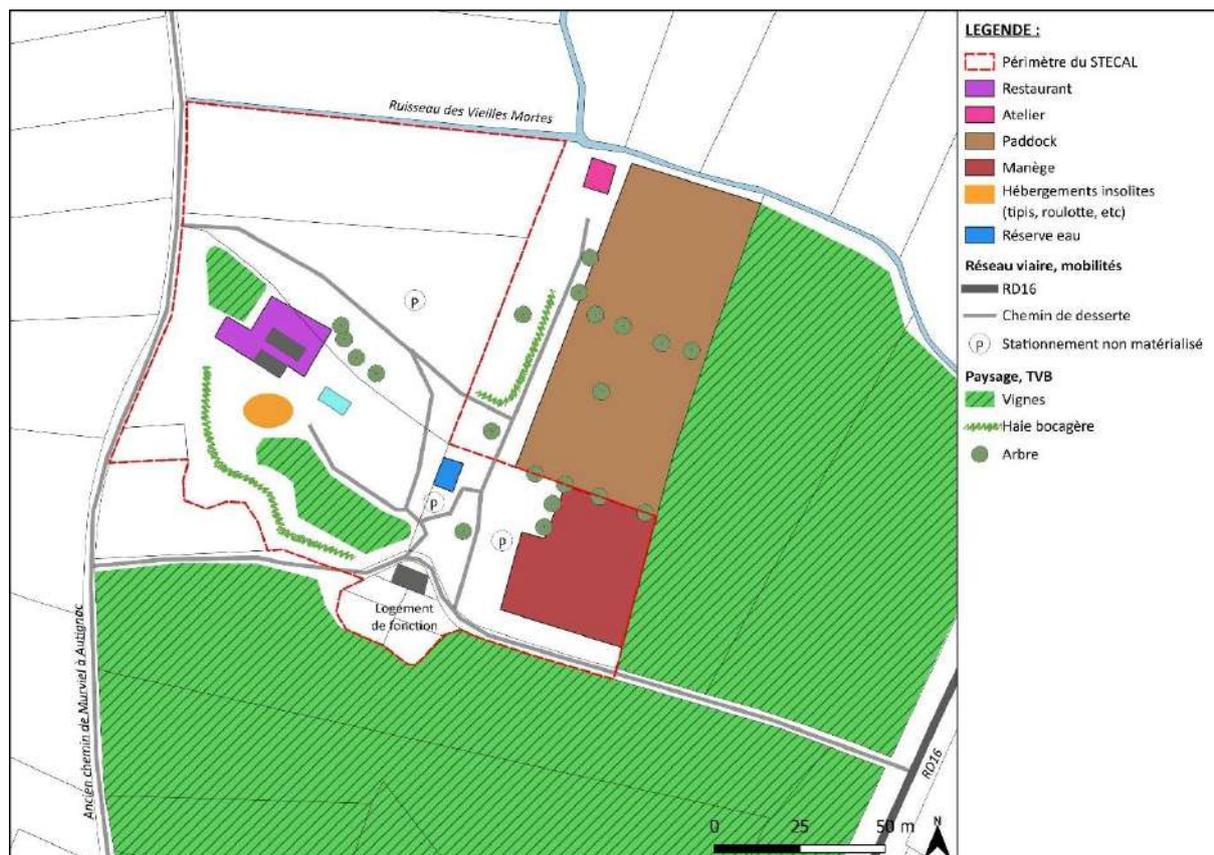


Schéma de diagnostic

Principes d'aménagement

1. Programmation des constructions et aménagements

Le programme des constructions et aménagements prévoit :

- Le maintien et la régularisation d'un logement existant à destination de l'exploitant du site ;
- La mise en conformité et restructuration du restaurant existant comprenant une salle de restauration, les cuisines et sanitaires, mais aussi un espace de réception, une terrasse et une piscine ;
- La mise en conformité des hébergements de type tipis (5 unités d'hébergement maximum pour une capacité d'accueil totale de 15 personnes maximum) ;
- La création de gîtes et d'une piscine partagée (5 à 10 unités d'hébergement maximum pour une capacité d'accueil totale de 20 à 30 personnes maximum) ;
- L'aménagement des accès visiteurs depuis l'ancien chemin de Murviel à Autignac ;
- L'aménagement et le paysagement des aires de stationnement mutualisées à l'ensemble du secteur ;
- La création de franges d'urbanisation paysagères et végétalisées.

2. Mobilité / réseau viaire

2.1. Accès

Les accès au secteur pour le public se feront exclusivement depuis l'ancien chemin de Murviel à Autignac. Ils seront aménagés de façons à permettre l'entrée et la sortie des visiteurs mais également des véhicules d'intervention et de secours (pompiers, police...). Deux accès maximum seront réalisés dont un au sud pour la desserte du pôle restauration et du pôle équestre et un au nord pour la desserte du pôle hébergement touristique.

Depuis la RD16, l'accès existant sera maintenu et aménagé uniquement pour les véhicules d'intervention et de secours (pompiers, police...), de service public (collecte des déchets...) et les véhicules agricoles.

2.2. Maillage viaire

L'organisation interne du réseau viaire devra favoriser la limitation de l'imperméabilisation des sols : le nombre et le tracé des voies devra être le plus limité possible et favoriser leur usage pour divers usages. Toutes les voies devront assurer l'accès aux véhicules légers comme aux véhicules de livraisons, de tourisme et de service public (pompiers, collecte des déchets...).

2.3. Maillage de cheminements doux

Les aménagements internes du secteur devront favoriser les déplacements doux. L'ensemble des voies d'accès devront intégrer des cheminements piétons, voire cyclistes afin de valoriser les pratiques modales alternatives à la voiture, tant pour les touristes que les locaux en provenance de Murviel-lès-Béziers et Saint-Geniès-de-Fontedit en particulier. Ils devront également assurer les liaisons indispensables entre les différentes constructions et les aires de stationnement.

L'ensemble des cheminements doux devra être accessible aux personnes à mobilité réduite.

2.4. Stationnement

Les aires de stationnement seront au maximum mutualisées sur l'ensemble du secteur, elles ne devront pas être réservées à une activité en particulier. Elles comprendront, outre le stationnement des véhicules légers, des emplacements pour les véhicules de service et de tourisme (bus/cars notamment) et deux-roues et devront inclure les aires de retournement nécessaires à leur bon fonctionnement. Les stationnements pour les personnes à mobilité réduite seront positionnés de façon à limiter au plus les longues distances.

Les aires de stationnement devront être le moins imperméabilisé possible.

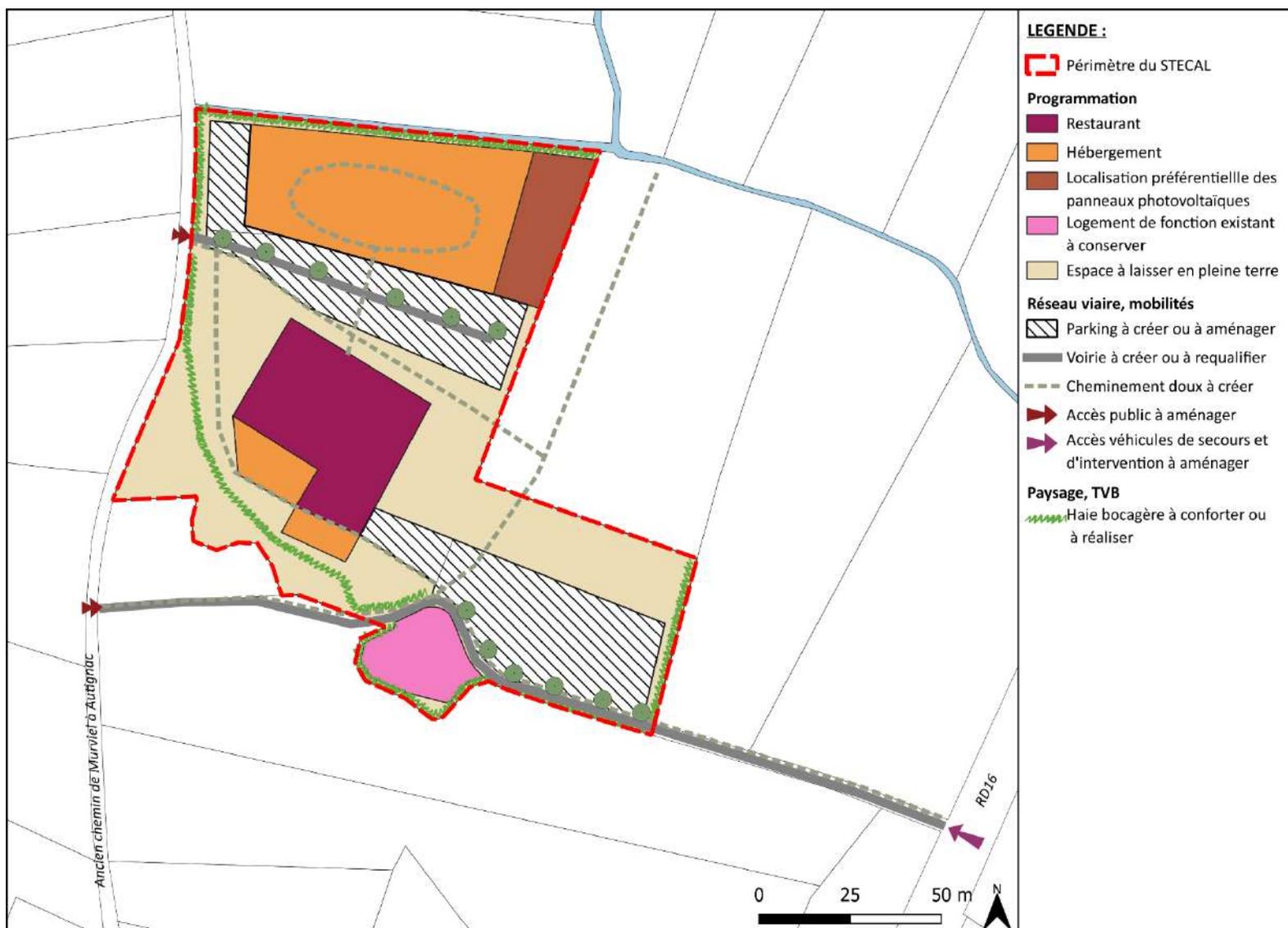
3. Paysage et environnement

Afin de limiter l'impact visuel du site, des haies bocagères devront être plantées sur le pourtour du site.

Les voies d'accès au cœur du secteur s'accompagneront d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement seront végétalisées et plantées.

Schéma d'aménagement



STECAL N°5 – CABREROLLES – COURTIOL

Diagnostic

Le site du projet est au lieu-dit « Courtiol » au Sud du hameau de la Liquière, à Cabrerolles. L'accès au lieu-dit s'effectue par une voie communale au Sud-Est. Un chemin est également présent et permet de rejoindre directement le hameau de la Liquière. Il s'agit du « Chemin de la Grange ».

Le lieu-dit Courtiol accueille deux bâtis aux volumes importants.

La topographie est marquée par niveau :

- Un premier talus est présent au Sud du bâti existant
- Un second talus est présent aux abords du périmètre du STECAL au Nord

Le site du projet s'inscrit sur une parcelle accueillant des vignes. A l'Ouest du site, un espace boisé est présent.

La topographie est marquée, avec un déclin vers Nord. La végétation présente masque la vue en direction des vignes présente au Nord-Est.

Le site du projet est longé au Nord par un chemin desservant le lieu-dit de Courtiol. L

En outre, un petit ruisseau est présent à l'Ouest du site.

Afin de développer et de diversifier son activité, le domaine viticole porte un projet de création d'une salle de dégustation et de chambres d'hôtes ainsi qu'un projet de création d'un chai.

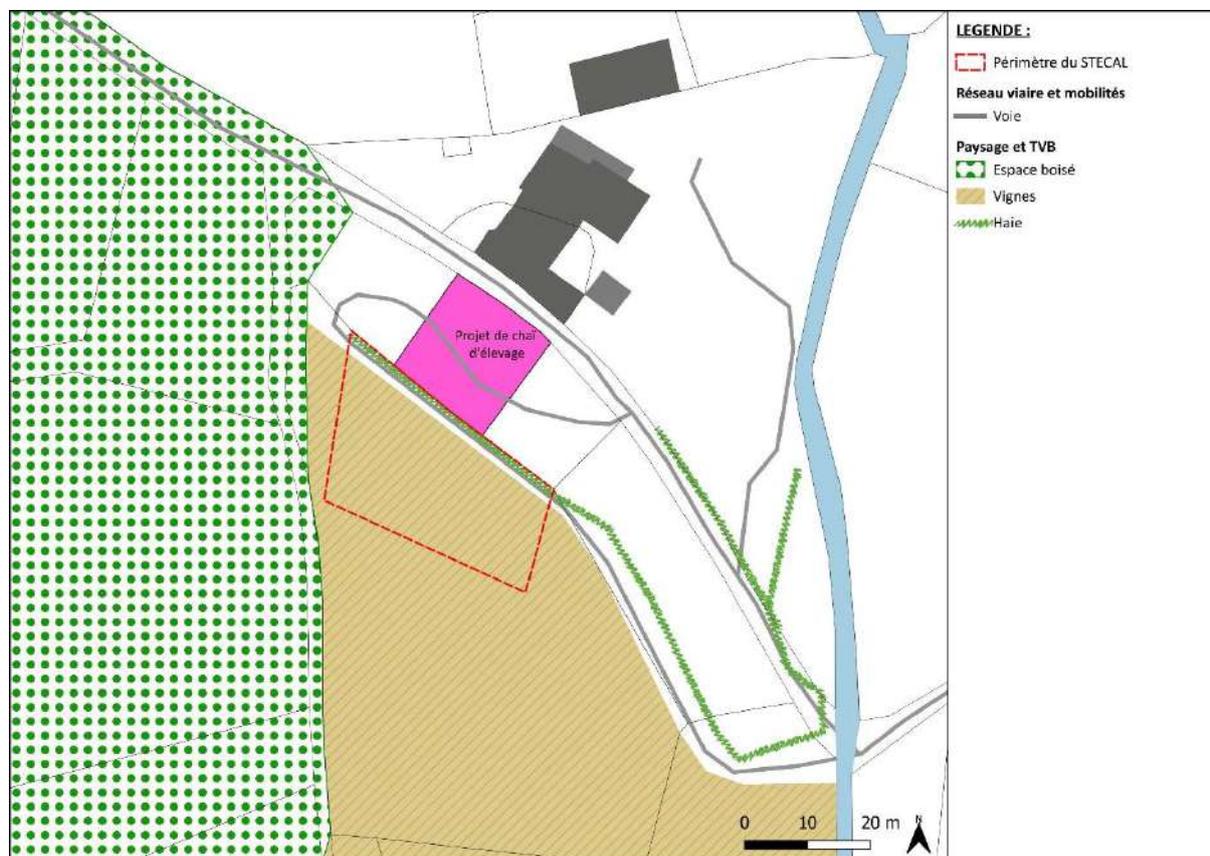


Schéma de diagnostic



Vue sur le hameau de la Liquière et sur le lieu-dit Courtial (en rouge)



Parcelle du site du projet de création d'une salle de dégustation et de chambre d'hôtes, longée par le chemin



Bâti imposant présent sur le lieu-dit de Courtiol



Vue depuis la parcelle du projet sur les vignes



Premier et second talus

Principes d'aménagement

Inséré au cœur de parcelles viticoles, le bâtiment dédié à la salle de dégustation et aux chambres d'hôtes aura une emprise maximale de 200m².

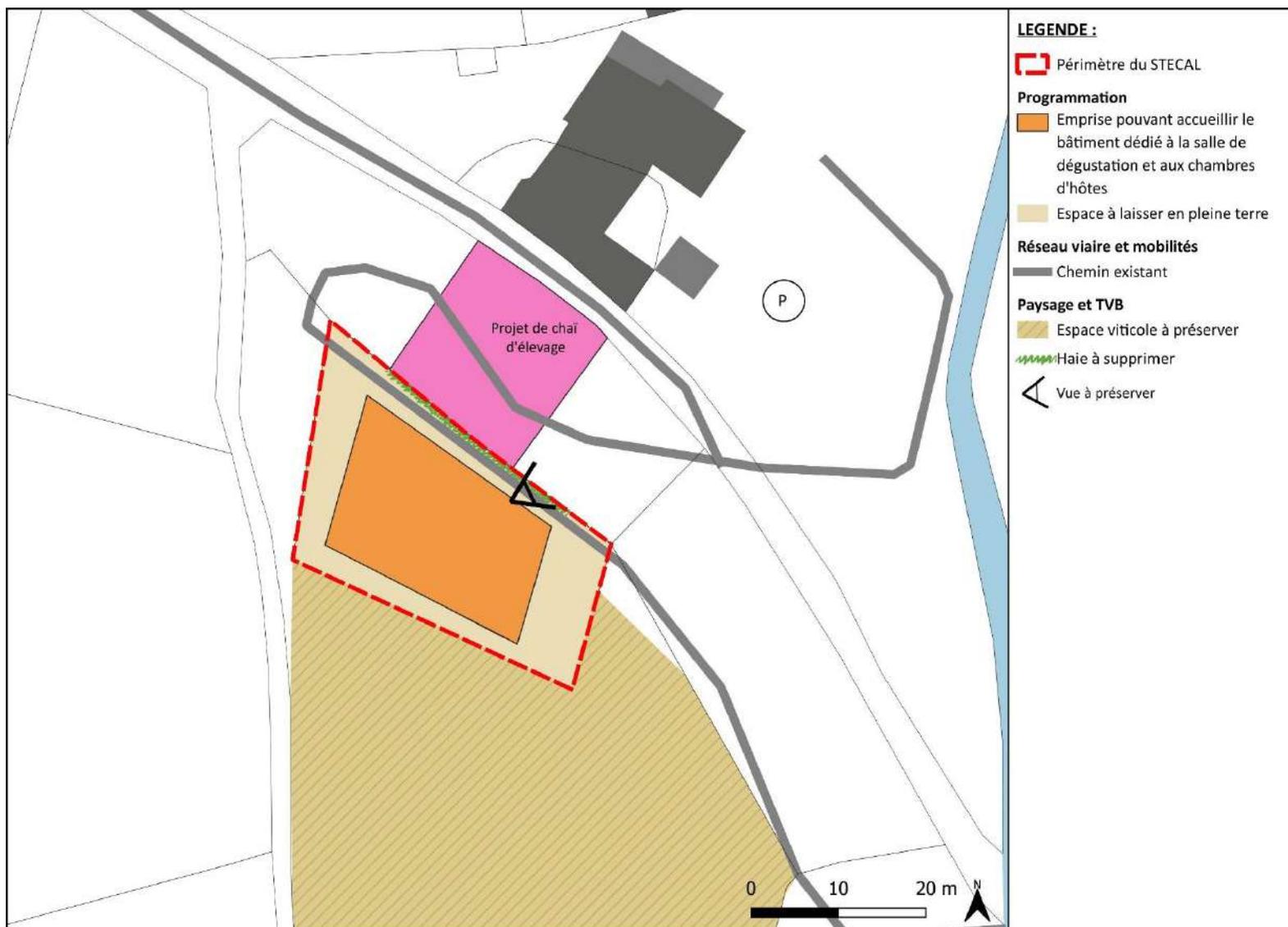
L'accès au bâtiment s'effectuera via le chemin existant.

Afin de veiller à l'insertion paysagère du projet, le bâtiment sera de plain-pied et semi-enterré. Il sera constitué de pierre de schistes.

La végétation présente au Nord de la parcelle sera à supprimer. Elle présente un faible enjeu écologique et masque la vue sur la vigne.

Les vignes situées aux alentours du futur bâtiment seront à préserver.

Schéma d'aménagement



STECAL N°6 – CABREROLLES – TROU DE METEORE

Diagnostic

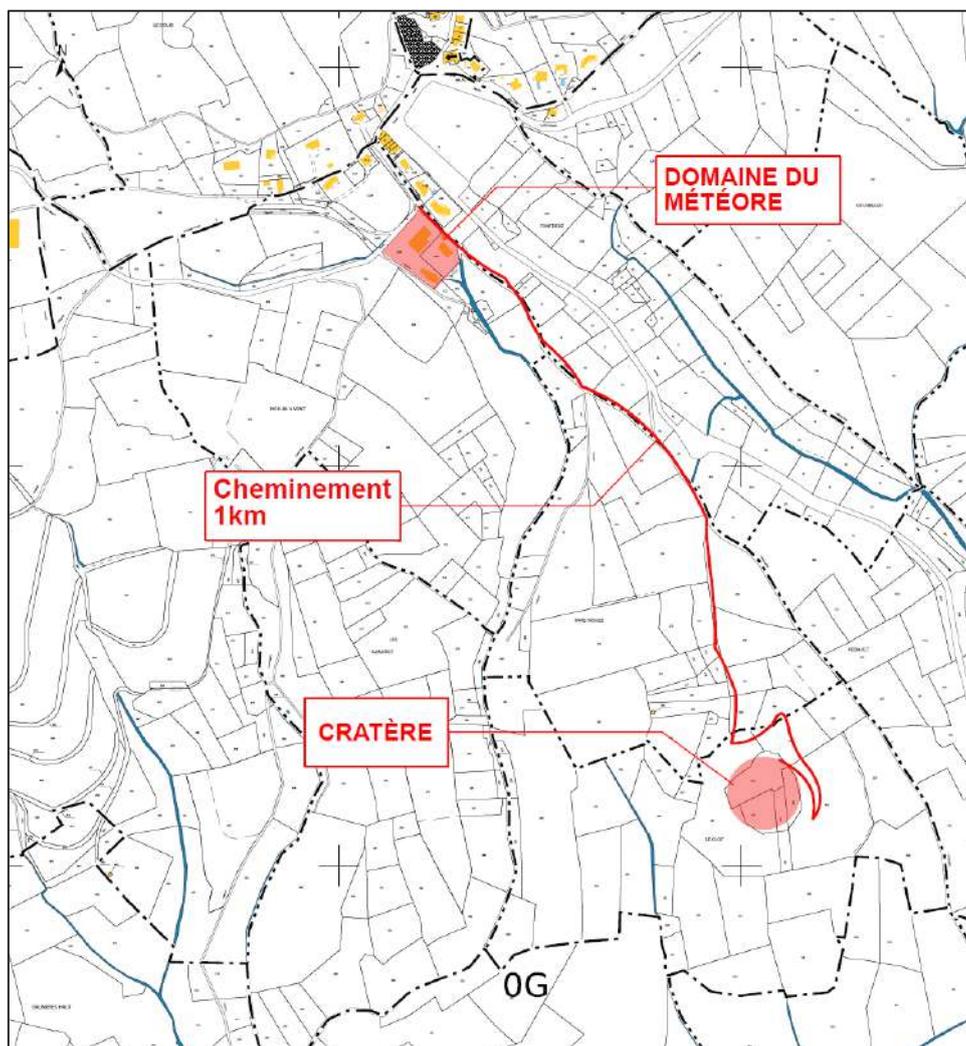
Le site du projet est au lieu-dit « Trou de Météore » à Cabrerolles.

Le Domaine du Météore est un domaine viticole, située à la sortie de Cabrerolles, qui possède des parcelles agricoles au sud de la commune dont celles qui composent un cratère qui a été formé par la chute d'une météorite.

L'accès au cratère s'effectue via un chemin existant au départ du domaine du Météore.

Il y a quelques années, le domaine avait ouvert un restaurant dans le maret traditionnel qui existe au sein du cratère mais, faute de demande ATERP déposée, ce dernier avait dû fermer.

Aujourd'hui, le domaine du météore souhaite réinvestir ce lieu en réinvestissant le restaurant ainsi qu'en proposant une offre d'hébergements touristiques insolites.



Localisation du site

Le cratère est composé de boisements sur le pourtour et de vignes en son sein. Un mazel réhabilité et un espace de terrasse extérieure pour la restauration sont présents et s'insèrent entre les deux secteurs. Ils sont accessibles par le chemin.

Le site du STECAL présente une topographie est marquée, avec un déclin vers le Sud. Le boisement présente un fort enjeu et doit être préservé au maximum.

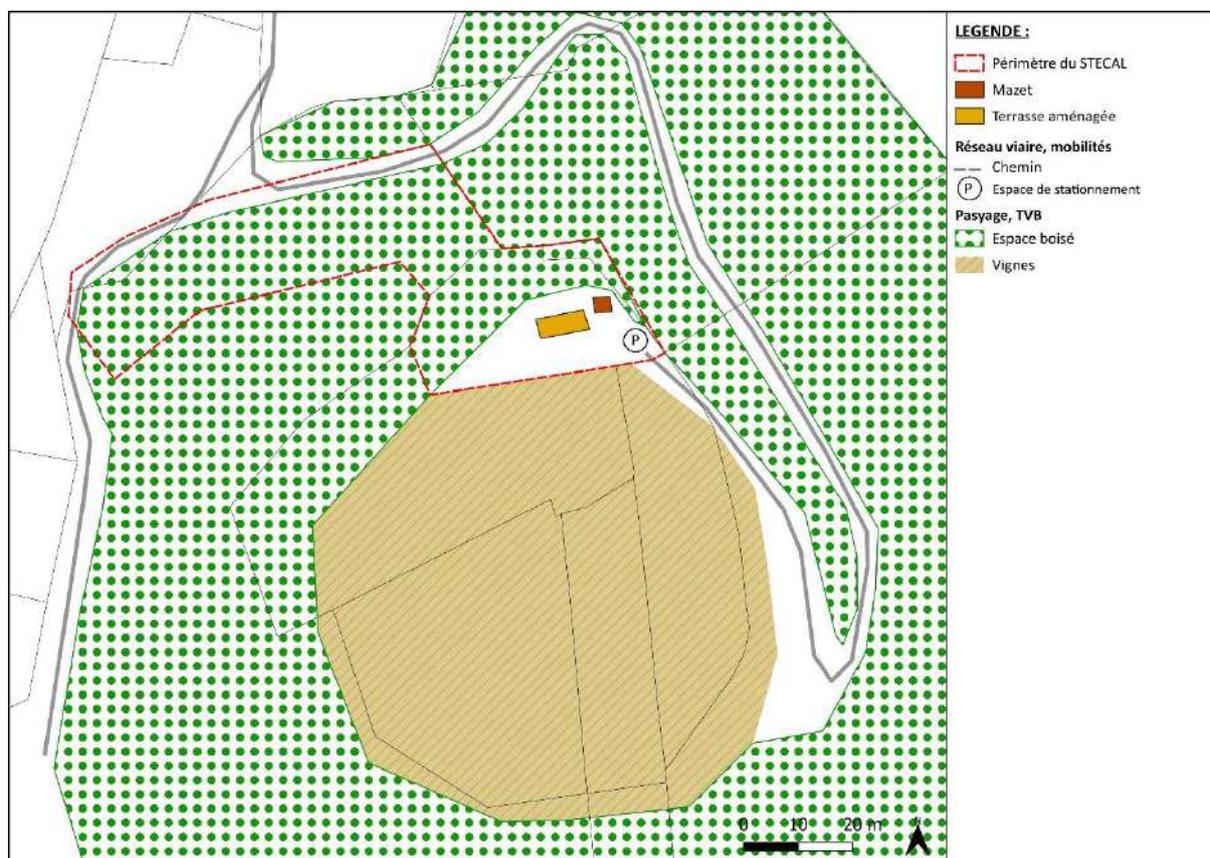


Schéma de diagnostic



Vue du cratère



Vue sur le cratère avec en arrière-plan le mazet et le boisement



Mazet et terrasse extérieur aménagée présents ayant servis à l'activité de restauration



Chemin desservant le site

Le projet porté par le domaine du Météore consiste donc à diversifier son activité viticole par l'activité de restauration et d'hébergements insolites.

Le projet de restaurant s'appuiera sur le mazel existant. L'objectif est de préserver l'identité du mazel tout en y intégrant les infrastructures nécessaires pour un restaurant (salle intérieure, cuisine, terrasse, salle de logistique et d'approvisionnement, etc.).



Projection du restaurant

Le projet propose également des modules d'hébergement insolites, compacts et autonomes. Chaque cabane, d'environ 40 m², sera réalisée en matériaux durables et bio-sourcés. Une attention particulière sera portée à leur insertion dans le paysage environnant. Les coupes des boisements s'effectueront aux stricts besoins d'implantation.



Projection des hébergements insolites et de leur insertion paysagère

Principes d'aménagement

L'accès aux projets s'effectuera via le chemin existant.

Le restaurant aura une emprise maximale de 150m² (terrasse comprise). Le mazet existant devra être conservé. L'utilisation de matériaux tels que la pierre et le bois est à privilégier afin de maintenir l'authenticité du lieu.

Les hébergements insolites auront, chacun, une emprise maximale de 50m² et seront maximum au nombre de 5.

Afin de veiller à leur insertion paysagère, seuls les arbres empêchant l'implantation des hébergements insolites ainsi que l'accès à ces derniers pourront être abattus.

Leur disposition s'adaptera à la pente naturelle grâce à des structures sur pilotis pour éviter tout terrassement.

L'accès à ces hébergements s'effectuera via des passerelles au départ du chemin existant.

Schéma d'aménagement

