

Suggestions d'aménagement urbain : Les Portes du Midi / secteur I-AUE/1AUH

L'espace du tournant de la D612 à Cebazan est l'un de plus important : il ouvre les portes de la Montagne Noire en arrivant de Béziers se dirigeant vers Saint-Pons et, en même temps, de la Méditerranée du Tarn se dirigeant vers Béziers_Agde-Sète-Montpellier _Italie ou vers Narbonne_Perpignan-Boulou_Espagne . Pour Cebazan c'est la porte d'entrée NORD et du sortie SUD. Son traitement urbain-architectural-paysager doit être une priorité municipale.

Extraits des prescriptions du Service Urbanisme du CCSH / PLUi :

« 2.3.1.1.4 : pages 45-46 / Le secteur I-AUE Les Portes du Midi / Ce secteur I-AUE de 1,7 hectare constitue une zone de développement économique et artisanale du village pour l'accueil des commerces et de l'artisanat / Le rapport de présentation rappelle pour cette OAP que :

** Le principe d'aménagement :*

La mise en place de commerces et activités inscrites exclusivement dans une opération d'aménagement d'ensemble. / L'aménagement devra marquer une entrée de zone de qualité et paysager, en aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagers, en préservant les haies et fragments de haies. / La future opération d'aménagement est conditionnée par l'aménagement de trottoirs, espaces verts et la mise en place d'un éclairage public le long des voies existantes. / L'espace de rétention, peu profond, conçu en noues (pente douce et non clos) permettra la création et le maintien de zones herbacées ou de friches. / Il complètera le réseau humide constitué par les fossés du site.

** Les objectifs du PADD poursuivis par cette OAP :*

Développer l'économie et permettre l'installation ou la reprise de services et de commerces. / Maintenir et compléter l'offre d'équipements publics et de services / Préserver les vues remarquables sur la plaine viticole et vers le village et à porter une attention aux secteurs sensibles. / Le développement urbain sera ancré en limite du bourg afin de préserver la silhouette du village. / Des règles de hauteur pourront être imposées dans le règlement du PLU pour les secteurs bénéficiant de vues à protéger. / Développer un maillage des liaisons optimisant la gestion de la circulation.

** Les intentions de l'OAP « Portes du Midi » :*

Marquer une entrée de zone de qualité et paysager, en aménageant sur l'ensemble du site des espaces verts et paysagers, en préservant les haies et fragments de haies. / En valorisant les espaces publics et les voies de circulation douce et automobile par un accompagnement végétal fort et par des luminaires et mobiliers urbains de qualité. / En réalisant de bâtiments d'aspect identiques, qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage. / La mise en place de commerces et activités inscrites exclusivement dans une opération d'aménagement d'ensemble. / Ne pas générer de nuisances visuelles, en limitant la hauteur du bâti.

** Observations du CE :*

Sur l'OAP des Portes du Midi, l'objectif de mixité fonctionnelle et sociale présenté en page 204 du rapport de présentation, disparaît totalement dans la suite du projet. / Le règlement en zone AUE interdit les constructions, changement de destination, extensions et annexes de bâtiments à vocation de logement (page 73 du règlement). / Durant le déroulé de l'enquête, le CE a interrogé la commune et la CCSH sur l'absence d'habitat sur secteur. La commune et la CCSH ont précisé que la mixité fonctionnelle est envisagée mais ne serait réintégrée que dans un second temps. Cette réponse n'a pas été jugée satisfaisante pour le CE. » xxx xx Enquête publique unique n°E18000150/34 sur le PLU de Cébazan et la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées – 2019

« COMMUNE DE CÉBAZAN / « Les Portes du Midi »

** Données clefs : Zone : 1AUH / Localisation : Sortie de Bourg, RD 612 / Surface : 1,53 ha / Nombre estimatif de logements projetés : entre 21 et 27 logements (environ 15lgts/ha). / Points d'attention : Risque incendie connu, il s'agira d'assurer la neutralisation du risque et la mise en sécurité des personnes. Des points de défense incendie devront être installés dans le secteur. Se référer à l'OAP « Entrée de ville ». Situé en entrée de bourg l'aménagement de ce secteur doit préserver et de renforcer la qualité de vie de la commune et plus largement du territoire. / Aléa retrait-gonflement d'argile niveau fort.*

** État des lieux : Le secteur est à vocation mixte à dominante d'habitat, il s'inscrit en limite nord du village, en continuité d'une urbanisation récente. Les commerces et services de proximité pourront s'implanter préférentiellement sur la partie nord en rez-de-chaussée des habitations type petits collectifs. Positionné sur des parcelles de plaine en entrée de village depuis Saint Chinian, l'urbanisation initiée par l'OAP se cantonnera à des terrains à la déclivité douce en veillant à préserver la ligne de crête et les premiers reliefs et la vue sur le grand paysage. La topographie du site est globalement peu marquée, le tènement se caractérise par un dénivelé nord-sud. Les vues portent sur les puechs avoisnants.*

** Principes d'aménagement :*

Vocation : Le secteur est à vocation mixte, à dominante d'habitat à réaliser sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble. Les commerces et services de proximité pourront s'implanter préférentiellement sur la partie nord, en rez-de-chaussée petits collectifs accueillant du logement à l'étage.

Formes urbaines et architecturales : Afin d'assurer une mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle ; au sud de la voie de desserte interne seront privilégiées les habitations individuelles avec jardin. Le secteur au nord de la voie sera dédié aux petits logements collectifs (R+1 maximum) avec services et commerces en rez-de-chaussée. L'aménagement de la zone doit s'inscrire dans la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères et environnementales des espaces voisins : - par la réalisation de bâtiments qualitatifs intégrés au grand paysage ;

- par la **limitation de la hauteur à du R+ 1** ;
- via un **épannelage progressif avec les bâtiments les plus hauts sur la partie est** ;
- par des choix de matériaux et d'implantations limitant les nuisances sonores dues à la RD 612.

* Accès, dessertes, stationnement et modes doux : **L'aménagement de la zone nécessite la réalisation de places de stationnements sur les espaces collectifs.** Dans le cadre de la ou des opération(s) d'aménagement d'ensemble, **il sera réalisé un parc de stationnement mutualisé positionné en partie centrale de la zone.** / des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet. **Une étude hydraulique sera réalisée dans le cadre de l'opération d'ensemble afin de déterminer l'inondabilité et donc l'éventuelle inconstructibilité des parcelles 883 et 756 positionnées le long du fossé.** (Cf. dispositions générales du PPRI).

* Cadre de vie et espace public : Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère :

- **en s'adaptant à la topographie , en évitant des déblais et remblais excessifs ;**
- **en aménageant des espaces verts et paysagés ;**
- **en préservant les haies et fragments de haies identifiés sur le schéma.**

* Paysage et patrimoine : **La création d'un écran végétal dense sur les limites nord et ouest visera à atténuer les nuisances sonores depuis la RD 612.** Des coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, des espaces transitoires verts et paysagés, des plantations appropriées à proximité des bâtiments et sur les aires de stationnement devront être réalisés. Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante, aux espaces de rétention et aux franges végétales à créer ou à maintenir et renforcer pour paysager le site et lui concevoir un écrin qualitatif. L'espace de rétention, peu profond, conçu en noues (pente douce et non clos) permettra la création et le maintien de zones herbacées ou de friches. Un travail sur la signalétique en entrée de site permettra d'améliorer la visibilité des services et commerces de proximité présents »
 PLUi_23,02,2023 / 5.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Je vous présente mon avis concernant l'aménagement de cet espace urbain des deux côtés de la rue du Midi :

Constat :

- depuis l'ancien accès de la Rue du Midi sur l'ancienne N612 (aujourd'hui bloqué) et jusqu'au nouveau accès sur le rond-point la AB0882 offre un espace en dénivelée base d'une moyenne de (entre AB0317 et AB0882 : -3m46 / entre AB0316 et AB0882 : -2m71 / entre AB0021 et AB0882 : -1m14 / entre AB0517 et AB0882 : -0m38) offre une vue plongeante agréable en cas d'une conservation AB0882 en espace ouvert et non-valorisante en cas de présentation des cours de arrière-services des commerces des rez-de-chaussée et blocage des visions panoramiques lointaines par les étages des logements à l'étages des bâtiments (barricadés-protégés avec des coups-sons contre les bruits du tournant de la D612 des véhicules / surtout les poids-lourds en ascension)
- AB0882 : -5m26 différence des niveaux des extrêmes nord-sud (pente moyenne 6%) sur une distance de 80m / -3m53 différence des niveaux des extrêmes ouest-est (pente moyenne 4%) sur une distance de 90m
- AB0883 : -7m31 différence des niveaux des extrêmes nord-sud (pente moyenne 5%) sur une distance de 128m / -4m40 différence des niveaux des extrêmes ouest-est (pente moyenne 5%) sur une distance de 105m
- la rue du Midi entre le rond point D612-sud et l'ancien trajet nord : dénivelé négatif -1m69, dénivelé positif +6m03 (pente moyenne 6%) sur une distance de 136m
- avec l'extension-construction de l'école, le village a besoin d'autant plus d'un espace sécurisé exclusif pour le sport et la détente / clôturé et sécurisé, d'un espace vert (jeux) pour la maternelle et un parking adjacent destiné uniquement aux équipements d'enseignement.
- l'espace accessible direct et visible intégralement depuis la D612, AGORA, place publique sera destinée aux diverses manifestations culturelles, politiques et marché local

Proposition :

- je conteste le concept urbain proposé par la Communauté des Communes Sud'Hérault : cet espace n'est pas propice à la réalisation des logements ni à un grand parking municipal.

En vous remerciant pour le temps accordé à la lecture de mes propos,

Dan ZAMORA

Cébazan, octobre 2026