

Monsieur le Maire, Madame-Messieurs les Adjoints, Mesdames-Messieurs les Conseillers-ères,

Sujet OAP-abandonnée : « Secteur I-AU2 'Mas de Fraisse' »

Extraits PLUI/OAP :

<https://www.cc-sud-herault.fr/uploads/2018/07/OAP-2.pdf>

Le secteur du Mas de Fraisse s'inscrit en limite ouest du village, en continuité d'une urbanisation ancienne et assez décousue à proximité du Hameau de Fraisse. Il intègre la totalité de la zone I-AU2. Positionnée sur des parcelles de plaine en entrée de village depuis Villespassans 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. Le nouveau quartier s'inscrit dans une vocation d'habitation diversifié en adéquation avec les besoins en logements de la commune. Le projet urbain doit compléter et amener une cohésion viaire et architecturale sur le secteur. Elle vise à valoriser l'entrée du village depuis Villespassans. L'obligation de constituer une seule opération d'aménagement d'ensemble pour l'ensemble de la zone I-AU2 est parue comme une nécessité permettant de garantir le respect d'une densité imposée par le SCoT. Plutôt que de laisser partir ces terrains disponibles au coup par coup, le projet urbain gagnera en cohérence et en qualité en adoptant la forme d'un projet d'ensemble aux exigences qualitatives architecturales et paysagères. Vu sa position transitoire entre village et campagne, la Commune a souhaité conférer au projet de fortes dimensions environnementales et paysagères. Il s'agit de préserver et de renforcer la qualité de vie du territoire, en cohérence avec les données urbaines, viaires, paysagères et topographiques du site. Le projet d'aménagement doit permettre de concilier les enjeux en termes d'urbanisation, d'insertion paysagère et environnementale sur la zone I-AU2. Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement sur le domaine privé du lotissement (voie de lotissement) complètera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels. L'aménagement de la zone I-AU2 est conditionné par la réalisation d'une voie de bouclage reliant l'avenue de Villespassans RD36E41. Le projet devra être « irrigué » par un réseau de cheminements doux, permettant la circulation des cycles et des piétons, qui accompagneront l'axe structurant, qui est représenté sur le schéma d'aménagement.

Concept urbain :

- On ne peut pas créer un concept urbain complet uniquement sur AB0795 (11945m²) /classée AO(PLUi-2023) sans prendre en compte la parcelle voisine AB0426(5560m²) / classée N(PLUi-2023) car ce tout-foncier d'environ 17500m² est non seulement en friche depuis décennies mais représente un espace cohérent-conséquent entre la Route Nationale et la Route de Villespassans avec une pente moyenne 3% nord-est-sud-ouest / dénivelé 6-7m sur une distance totale de 230m.
- Cette possible voie communale pourra avoir un double accès : depuis la D612 (à 100m du départ de l'Impériale / avec une entrée uniquement du nord, avec utilisation du rond-point depuis le sud) + depuis la D36E1 au carrefour avec la Rue du Hameau Fraisse. Ainsi le parking prévu sur AB0418 pourra être desservi des deux directions (du nord arrivée de Saint-Chinian / d' est Puisserguier).

Arguments :

- La voie D612-D36E1 sur la AB0795 pourra créer un espace en anneau de 3530m² (dont 657 pour une promenade centrale). L'emplacement des bassins de rétention sera conservé en limite sud.
- Les maisons autour de l'espace vert-central-promenade, avec stationnement auto en long de la voie à sens unique, pourront avoir en rez-de-chaussée des espaces commerciaux ou d'artisanat ouverts vers cet lieu (un sorte de place avec fontaine et platanes, typique pour les villages du Midi).
- Les terrains restants des deux côtés de la voie sur la parcelle AB0426 pourront être conservés en « prairie-urbaine » pour bio-diversité, les trottoirs élargis pourront être dotés avec mobilier urbain (bancs,éclairage), bassins d'eau, objets d'art paysager / (piscine privée existante conservée à l'est).

Note technique :

Parcelle AB 0795 / 11945m² / longueur moyenne 110m(env.), largeur moyenne 100m(env.), pente moyenne nord-est-sud à 4%

Parcelle AB 0426 / 5560m² / longueur moyenne 90m(env.), largeur moyenne 60m(env.), pente moyenne nord-est-sud à 6%

.....

En vous remerciant pour le temps accordé à la lecture de mes propos, Restant à votre disposition, Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, Madame-Messieurs les Adjoints, Mesdames-Messieurs les Conseillers-ères, l'assurance de mes sentiments distingués.

Dan ZAMORA

Cébazan, le 08/02/2023