

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

Avant le 28 mars 2022 (date ultime de réception des observations-suggestions sur le PLUi), en complément à mon précédent message du 10 mars 2022 je vous transmets ma suggestion pour l'aménagement du terrain entre la Route de Villesspassans, la Rue du Hameau de Fraisse et la Rue du Puits : L'emplacement réservé n°2 au PLUi (1665m²) prévoit la création d'un stationnement public-auto (estimation de 66 places pour une surface parking-circulation de 25m²/place).

Sujet : « CITE des ARTISANS d'ART » (EXTENSION du SECTEUR 1-AU2 MAS de FRAISSE)

Extraits :

PLUi – Règlement / page 31 : « A Cébazan, les emplacements réservés (ER) sont présentés dans le tableau ci-après. Ils sont également cartographiés sur les plans de zonage (pièces 4.2 et 4.3). n°2 – création de stationnement / estimation des surfaces sur plan cadastral : 1665m² / bénéficiaire : commune « .

PLUi – Rapport de présentation / page 29 : « Seulement 2,1 % des habitants occupent un logement HLM. Ces chiffres ont peu évolué depuis 2008. (2008 : 22 logements HLM loués Vides 3,4% des habitants / 2013 : 5 logements HLM loués Vides 2,1% des habitants)

PLUi – Rapport de présentation / page 27 : « Sachant qu'en 2012, Cébazan compte 560 habitants, les prévisions pour 2025 sont d'environ 150 habitants supplémentaires. »

PLUi – Rapport de présentation / page 30 : « Le logement social : La Commune de Cébazan compte 5 logements locatifs sociaux publics soit un taux d'équipement de 2.1%, en 2013 et ce taux est de 1.9% en 2015 ce qui représente un taux très faible de logements sociaux sur la commune. La commune de Cébazan n'est pas soumise aux dispositions de la loi SRU qui impose aux communes de plus de 3500 habitants de porter le nombre de logement social à 25 % du nombre de résidences principales.

PLUi – Rapport de présentation / page 31 : « Constat : • Bien que non soumise à la loi SRU, Cébazan dispose de quelques logements sociaux »

PLUi – Rapport de présentation / page 33 : « Les actifs de Cébazan et leur lieu d'emploi : On peut constater que 74% des actifs travaillent sur une commune autre que Cébazan. Ce chiffre est en légère hausse par rapport à 2008. Ce phénomène s'explique par la proximité de la commune avec Béziers, où la majorité des habitants vont travailler. / « C'est le secteur tertiaire qui compte le plus d'entreprises sur Cébazan en 2014 » / « C'est également le secteur tertiaire qui crée le plus d'entreprises, et qui compte le plus de salariés sur Cébazan en 2014 » / « Environ 60 % des salariés sur Cébazan travaillent dans le secteur du commerce et des transports et des services divers 18% travaillent dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale » / « Le commerce et l'artisanat : Le village est doté de quelques commerces et artisans de proximité. / Un traiteur est installé sur la commune avec une production de pointe estimée à 200 repas. Bonaric Traiteur est situé rue Saint-Baulery. / Une boulangerie est également présente dans le village, dénommée Le Fournil cathare. / La commune dispose aussi d'un centre de bien être, le Centre Lotus ou l'on peut disposer de massage, de cours de yoga et danser-zen, de spa, sauna et psychothérapie. / La commune de Cébazan dispose d'une entreprise de travaux agricole et d'une entreprise d'entretien, élagage et débroussaillage, et d'une entreprise de joint-peinture. / Il y a également une entreprise qui s'occupe des installations électriques, rénovation, dépannage, système solaire, électrotechnique. L'union des caves coopératives dispose également d'un caveau de vente directe. L'offre commerciale est relativement modérée sur la commune de Cébazan. »

Arguments :

En principe, le stationnement prévu (66places) pourra être constitué de deux aires (38places / dont 4PMR + 28places / dont 4PMR) avec circulation parallèle à la Route de Villesspassans, avec deux accès des rues Hameau de Fraisse (2 sens) et du Puits (sens unique). Les deux aires de stationnement pourront être séparées entre elles, la D36E1 et les bâtis côté nord par des plate-bandes fleuris et arborés de 2m largeur chacune.

Si la commune adhère au concept d'un stationnement/parvis place publique de 1500m² créée sur la partie nord-ouest du parc public (4380m²) au long de la D612 (réduit ainsi au 2880m²), le stationnement auto collé à la D36E1 pourra être réalisé uniquement sur la moitié de la surface (obtenant ainsi un espace libre devant les bâtiments existants sur les parcelles 0415, 0417, 0613 / leur côté sud) et créant la possibilité de bâtir au long de la D36E1 5 maisons-atelier (cité HLM-artisans d'art).

Ces logements-lieux de création-vente pourront être loués à des jeunes couples d'artisans invités ainsi à s'installer à Cébazan et à créer un mouvement artistique-économique local.

Les maisons seront de type « vigneronne », accolées, à double orientation, avec jardin et atelier côté nord, ouvrant vitrine vers une allée piétons (qui longe le bâti et unie les rues Hameau de Fraisse et de Puits et donne accès aussi vers le stationnement auto). Ce parking pourra être réservé aussi, à des moments précis, pour un marché estival d'artisans-d'art (avec invitation des artistes des villages environnants).

Note technique :

* Parcelle AB0418 / 1665m² / 50m sur D36E1, 53m sur la Rue du Hameau de Fraisse, 38m sur la Rue du Puits / 26m en limite nord / terrain plat (pente moyenne 1% sud-nord et est-ouest)

** Maison : 10mx10m / rdc : entrée-wc-cuisine (coté D36E1)-séjour(côté jardin) de 48m² + garage 2 places en profondeur de 24m² / étage : 3chambres 3x3m²x3m² (chacune donnant sur terrasse au sud) + salle-de-bains-wc-couloir-escalier (côté nord).

** Atelier : 5mx5m (en rdc avec accès de la maison et du garage)

** Jardin : 5mx5m (avec accès depuis le séjour et l'atelier)

Exemples :

* 29100 Douarnenez : « Les travaux de ce bâtiment commenceront début novembre. En forme de « L » et composée de quatre modules contigus, cette structure en devenir a pour vocation d'accueillir différents ateliers artisanaux de 50 à 80m², chacun équipé de 12 à 20m² de bureaux et sanitaires. Quatre ateliers totalement indépendants devraient pouvoir cohabiter dans ce bâtiment à partir du printemps 2011. La communauté de communes promet des tarifs de location très attractifs pour les entrepreneurs désirants évoluer dans l'un de ces modules. Le coût de ce « hameau d'entreprise » est estimé à 370 000 € » / 15-09-2010 (https://www.placedesreseaux.com/News_2010/nord-ouest/bretagne/douarenez.html)

* Hameau des artisans, Peyruc, 09420 Clermont / tel : 06-09-75-02-38 / Le hameau de Peyruc, à Clermont en Ariège, se trouve sur le chemin de la fameuse grotte du Mas d'Azil. Ce petit hameau accueille L'association fusion'arts qui regroupe des artistes et artisans d'art dans un espace commun « les ateliers d'art de Clermont ». Exposition collective d'Artisans d'Art: Mobilier, Luminaires, Art de la table, Vitraux, Bijoux, Carnets, poterie-Raku; objets décoratifs, ferronnerie d'art, etc... (<http://fusionarts.over-blog.com/>)(<http://www.facebook.com/verrierdeclermont/>)(<https://www.artistes-occitanie.fr/lieu/hameau-des-artisans-clermont/>)

* Ateliers destinés aux éco-artisans, 391 rue de la Fontaine Froide, 34000 Montpellier (<https://www.entreprendre-montpellier.com/fr/terrains-et-locaux/ateliers-destines-aux-eco-artisans-au-nord-de-montpellier>)

* Une résidence d'artisans au service de la revalorisation du hameau de l'hôpital et du partage des savoir-faire : redynamiser la vie du hameau et valoriser son histoire par les savoir-faire artisanaux lozériens, 48220 Pont de Montvert - Sud Mont Lozère (<https://www.archires.archi.fr/fr/electronic/493035>)

* Défrichement préalable à la création d'un éco hameau d'artisanat de 5 maisons sur le territoire de la commune de 30440 Saint-Roman-de-Codières (<https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/defrichement-prealable-a-la-creation-d-un-eco-a3820.html>)

* Hameau des Artistes, 76170 Lillebonne (<https://www.estrepubliaain.fr/culture-loisirs/2020/11/27/le-hameau-des-artistes-aura-lieu-malgre-tout>)

* Hameau des Artistes, Place des Bourgets, entre la porte de la Craffe et la Grande rue, 54000 Nancy (<https://metiersdart.grandest.fr/index.php/au-hameau-des-artistes/06-12-2019/actualite/3617/#sthash.6PdNxZjn.dpbs>)

Conclusion :

Cebazan (avec ses 4 hameaux) est un TOUT, et doit être géré ainsi.

.....

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

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 16/03/2022