

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT



MAIRIE  
DE

**CESSENON-SUR-ORB**

34460

Tél. : 04 67 89 65 21

Fax : 04 67 89 71 16

[mairie.cessenon@wanadoo.fr](mailto:mairie.cessenon@wanadoo.fr)

[www.cessenon.fr](http://www.cessenon.fr)

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLE**

**DECEMBRE 2005**

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>AXE 1 : GARDER UN EQUILIBRE, BASE SUR LES BESOINS ET LES CONTRAINTES PHYSIQUES, ENTRE ESPACE NATUREL ET ESPACE URBANISE</b> .....	<b>4</b>
OBJECTIF 1.1 : LIMITER L'OFFRE FONCIERE AUX BESOINS .....	4
OBJECTIF 1.2 : ORIENTER SPATIALEMENT LES EXTENSIONS URBAINES EN TENANT COMPTE DES CONTRAINTES DU TERRITOIRE.....	5
<b>AXE II : PRESERVER L'HARMONIE ET L'ART DE VIVRE DU VILLAGE</b> .....	<b>7</b>
OBJECTIF 2.1 : VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET LES ESPACES PUBLICS :.....	8
OBJECTIF 2.2 : AMELIORER LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT.....	9
<b>AXE III : FAVORISER LES ACTIVITES EXISTANTES ET CREER LES CONDITIONS D'INSTALLATION DE NOUVELLES ACTIVITES</b> .....	<b>10</b>
OBJECTIF 3.1: L'ARTISANAT, LE COMMERCE ET LES SERVICES A LA POPULATION.....	11
OBJECTIF 3.2 : LES ACTIVITES TOURISTIQUES. ....	12
<b>AXE IV : REVALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE, ESSENTIELLEMENT VITICOLE</b> .....	<b>13</b>

Dans le processus de développement de la commune, la population occupe une place stratégique. Elle en est à l'origine : c'est elle qui produit le développement et qui l'oriente. Elle en est l'objectif : c'est pour elle que le développement existe. La population évolue en fonction de son contexte, de l'idée qu'elle se fait de son avenir, des moyens qu'elle met en œuvre pour le réaliser.

L'évolution de la population communale a connu une chute régulière entre 1962 et 1990. Elle est passée de 2072 habitants à 1602. Mais elle connaît depuis cette dernière date une augmentation continue (+128 habitants), pour atteindre 1730 habitants en 1999, et, en 2004, on peut estimer que la population de Cessenon a atteint le chiffre de 1900 habitants.

Le projet d'aménagement et de développement durable a pour finalité le contrôle de l'accroissement de la population, de sa qualité de vie et de la richesse de la commune.

A l'horizon de 2015, la population pourrait atteindre 2500 habitants et retrouver quelques années plus tard le niveau des années 1960. Cette prévision est d'autant plus réaliste que Cessenon se situe dans la deuxième couronne de Béziers, celle qui n'a pas subi la pression démographique du biterrois des dernières décennies.

Ce secteur commence à être recherché pour sa qualité de vie. D'où la nécessité d'améliorer les moyens de communication avec Béziers, de prévoir un type d'urbanisation accueillant, de privilégier l'agrément du site, de sa vie collective, de favoriser l'animation et le développement des différentes activités économiques, de service, de loisir.

Cessenon jouit de nombreux atouts : un site intéressant, un fleuve, un patrimoine et une culture languedocienne forte. Mais aussi des faiblesses : des risques d'inondation, une monoculture en pleine conversion qui modifiera les modes de vie traditionnels, un handicap lié à son réseau d'assainissement.

Le projet d'aménagement et de développement durable fixe des orientations qui sont autant d'axes stratégiques à partir desquels se déclinent des objectifs. Il sert de référence aux différents acteurs pour construire leurs décisions.

Le projet d'aménagement et de développement durable de Cessenon s'articule autour des quatre orientations suivantes qui sont autant d'axes stratégiques pour son avenir :

- 1- Garder un équilibre, basé sur les besoins et les contraintes physiques entre espace naturel et espace urbanisé,
- 2- Préserver l'harmonie et l'art de vivre du village,
- 3- Favoriser les activités existantes et créer les conditions d'installation de nouvelles activités liées notamment au tourisme,
- 4- Revaloriser l'agriculture

## **AXE 1 : GARDER UN EQUILIBRE, BASE SUR LES BESOINS ET LES CONTRAINTES PHYSIQUES, ENTRE ESPACE NATUREL ET ESPACE URBANISE.**

### **Objectif 1.1 : limiter l'offre foncière aux besoins**

Les prévisions démographiques avancent le chiffre de 2500 habitants pour 2015. Ces dernières années la commune a enregistré une moyenne de quinze demandes de permis de construire. En 2003, 58 permis de construire ont été délivrés sur la commune, c'est dire le niveau de la pression foncière. Cette demande correspond à la tendance mentionnée plus haut : attractivité de la deuxième couronne de Béziers, flux migratoire multiplié par près de deux depuis 1982, décohabitation. Il faudrait que Cessenon mette sur le marché environ 200 logements

pour satisfaire la demande à venir dans les dix prochaines années.

Pour évaluer le nombre d'hectares à mettre sur le marché afin d'accueillir d'ici 2015 les 200 logements nouveaux prévus, les hypothèses suivantes ont été retenues :

1/ la quasi-totalité des logements se présentera sous forme de villas individuelles,

2/ la superficie moyenne des parcelles ou lots constructibles sera de 1000 m<sup>2</sup>. Cette valeur tient compte des choix communaux pour favoriser la mixité sociale et des contraintes liées à l'assainissement autonome,

3/ 20% environ des espaces seront réservés pour les voiries et les espaces publics

4/ 30% environ des espaces seront nécessaires pour tenir compte de la rétention foncière et des possibilités de choix offertes aux constructeurs dans la localisation de l'implantation de leur construction.

A ces hypothèses ont été intégrés les 2 hectares environ encore disponibles en zones urbaines telles que définies dans le P.O.S.

Sur ces bases, l'offre de terrains disponibles à prévoir dans le PLU est de l'ordre de 30 hectares.

### **Objectif 1.2 : Orienter spatialement les extensions urbaines en tenant compte des contraintes du territoire**

Le choix de la localisation de ces nouveaux espaces relève essentiellement des cinq critères suivants :

- la contrainte du relief (la colline au pied de laquelle s'adosse le village et l'Orb avec sa plaine inondable),
- les inondations dues à l'Orb ou au ruissellement posent une contrainte forte pour délimiter les zones d'extension urbaine. Dans un souci de protection des hommes et des biens, les

secteurs inondables par l'Orb sont, d'une manière générale, inconstructibles. Ces secteurs inondables par les eaux de ruissellement en priorité ou par les conflits entre elles et les zones d'extension de l'Orb sont soumis à une réglementation stricte, celle prévue dans le règlement type départemental des zones inondables.

- la préservation du paysage et la découverte visuelle du vieux village depuis la route de Causses et Veyran, de l'autre côté de l'Orb.
- L'extension urbaine ne doit pas pénaliser la fonction agricole de Cessenon. Cette fonction évolue. Une politique de valorisation de la qualité du produit se met en place. Plus de 120 ha nouveaux de terrain AOC "St Chinian" sont créés – projet Rieu Berlou – avec pour ambition de développer la qualité de la culture et de la commercialisation du produit. Ce vignoble pilote vient largement compenser la consommation de quelques 15 ha d'AOC "Côteaux du Languedoc" nécessaire à l'extension urbaine.
- la volonté d'organiser les extensions urbaines autour du centre (renforcer la centralité du village, développer la vie collective)

Ces cinq critères de choix ont conduit à retenir deux secteurs pour accueillir les extensions urbaines :

- l'un à l'entrée du village, côté route de Béziers
- l'autre, de l'autre côté de l'Orb, secteur de Puech Nolieu.

Pour garder l'attractivité du centre du village et son caractère convivial, deux conditions sont mises :

- les extensions urbaines doivent rester en surfaces équilibrées de manière à ce que le centre reste géographiquement le centre
- pas de développement de "centres" nouveaux à l'intérieur de ces extensions pour que le centre actuel largement dimensionné

*pour accueillir la nouvelle population prévue garde et renforce son pouvoir d'attraction.*

*Sur le terrain, l'extension vers Béziers, une quinzaine d'hectares environ, se localise sur des espaces agricoles couverts de vignes qui ne bénéficient pas d'une appellation contrôlée.*

*Par contre, de l'autre côté de l'Orb, la localisation des extensions doit tenir compte de deux critères :*

- un critère paysager : la découverte du vieux Cessenon depuis la route de Causses et Veyran est une vue remarquable qu'il convient de protéger*
- un critère agricole : côté Causse et Veyran, les terres agricoles sont classées en AOC appellation "St Chinian". C'est une appellation forte et valorisante pour Cessenon qu'il convient de protéger. De l'autre côté celui des Granges Neuves, l'appellation AOC "Coteaux du Languedoc", bien que prestigieuse, est moins identitaire pour la commune de Cessenon. L'extension urbaine prévue sur cet espace représente une quinzaine d'hectares.*

## **AXE II : PRESERVER L'HARMONIE ET L'ART DE VIVRE DU VILLAGE.**

*Le projet est d'éviter que Cessenon sur Orb devienne un village dortoir et perde peu à peu ses traditions de vie. La tendance à un tel risque est connue, il suffit de laisser faire.*

*Pour maintenir l'art de vivre du village il faut développer un projet à long terme et sur plusieurs volets du cadre de vie quotidien.*

*Cet axe stratégique du projet d'aménagement et développement durable peut se décliner en plusieurs objectifs.*

## *Objectif 2.1 : Valoriser le patrimoine bâti et les espaces publics :*

Le village ancien à une histoire qui se lit dans son bâti. Celui-ci est ancien et n'est pas toujours aux normes de confort moderne. Deux OPAH ont déjà eu lieu dans le but de mettre sur le marché, dans le centre du village, des logements plus attractifs et de résorber une partie significative des logements vacants.

Dans le centre du village, les aménagements du bâti existant voire les constructions ou reconstructions ne devront pas générer d'altérations volumétrique et architecturale.

En plus des prescriptions relatives à la volumétrie du bâti, à l'aspect extérieur des constructions, à leurs façades, au jeu des pleins et des vides qui ont pour but de préserver le caractère actuel du centre, les actions sur l'espace centre doivent contribuer à la valorisation du vieux quartier.

Deux types d'actions sont à envisager, compte tenu de l'état existant du centre :

- Des opérations de curage pour créer des puits de lumière dans les vieilles rues de Cessenon et améliorer le fonctionnement du centre (circulation, stationnement)
- Des opérations d'amélioration du réseau de collecte des eaux usées et des eaux pluviales.

Les actions sur les espaces publics participeront à la valorisation du bâti et partant à sa reconquête.

Dans les quartiers plus périphériques, ceux des extensions récentes, le traitement de l'interface espace public/espace privé doit être amélioré. Les clôtures jouent un rôle décisif dans l'attrait des quartiers, leur traitement doit contribuer à requalifier les espaces publics.



L'articulation entre le vieux village et l'urbanisation du 19<sup>e</sup> se fait par des espaces charnières clés : la place du marché et l'esplanade de la Mairie, l'église St Pierre trônant au centre de ces espaces symboliques de Cessenon. Cet ensemble est actuellement encombré par une circulation importante car tous les axes de communication y convergent. La revalorisation de cet espace, cœur vivant du village, passe par une modification de la circulation pour alléger les trafics, attirer les piétons, favoriser l'activité commerciale, créer une ambiance plus conviviale.

### ***Objectif 2.2 : Améliorer la circulation et le stationnement.***

Cessenon sur Orb, comme cela a été mentionné dans le rapport de présentation, l'étude paysagère et l'axe stratégique précédent, connaît des difficultés de circulation importantes. Toutes les voies de communication convergent vers le centre, il est le passage obligé pour les touristes de la région qui veulent se rendre dans la haute vallée de l'Orb.

Ce trafic, surtout en été, crée de fortes nuisances, pour lui-même d'abord (arrêt, ralentissement...), pour les piétons et leur sécurité, pour les commerces qui ne peuvent développer leurs activités en toute tranquillité, pour l'agrément de vie au cœur du village. Cette situation sera invivable dès l'ouverture de la déviation de St Chinian actuellement en cours qui orientera une partie de la circulation de St Pons vers Cessenon sur Orb via Béziers et l'arrivée de l'A75 qui, au Nord de Béziers, annoncera le Parc du Haut Languedoc par la vallée de l'Orb et donc Cessenon. Pour toutes ces raisons, améliorer la circulation dans le centre de Cessenon est un impératif et une condition majeure pour assurer l'harmonie et l'art de vivre du village.

L'opération conduite par le Département avec la participation de la commune sur la conception et certains travaux d'accompagnement qui relèvent de sa compétence, peut se caractériser ainsi :

- L'entrée de ville côté Béziers sera améliorée, afin de lui donner un aspect à la fois urbain et paysager.
- La voie actuelle sera doublée d'une voie de circulation piétonne, ce qui permettra une circulation plus aisée pour les piétons, bien sûr, mais aussi pour les modes de déplacement "doux" depuis les futurs quartiers jusqu'au centre du bourg.
- Un rond point sera implanté en entrée de ville pour mieux distribuer et sécuriser la circulation.
- Un sens unique est prévu pour dédoubler la circulation du CD (Béziers – St Chinian) au centre du village.

Cette action a plusieurs buts :

- Fluidifier la circulation et éviter les bouchons dans la partie centrale de Cessenon
- Créer, par là-même une plus grande capacité de stationnement au cœur du village
- Sécuriser les déplacements des piétons dans l'artère la plus commerçante de Cessenon
- Embellir le centre par un traitement particulier des trottoirs et des éclairages publics,
- Améliorer la vie commerciale du village, son animation et sa convivialité.

### **AXE III : FAVORISER LES ACTIVITES EXISTANTES ET CREER LES CONDITIONS D'INSTALLATION DE NOUVELLES ACTIVITES.**

Cessenon est un village de transition entre la plaine et la montagne. Cette position géographique a favorisé un certain

nombre d'atouts qui restent encore à développer et qui peuvent apporter d'autres sources de richesses.

### *Objectif 3.1: L'artisanat, le commerce et les services à la population.*

Village de piémont et d'arrière pays, Cessenon sur Orb est un centre d'échanges important dans sa micro région.

L'objectif est de conforter les activités existantes et la fonction de centralité du vieux village par une politique portant aussi bien sur la qualité de l'environnement urbain, l'organisation et le fonctionnement du centre et des différents quartiers, l'amélioration des conditions de la circulation et du stationnement. Toute action développée plus haut.

Déjà se développent à Cessenon des activités de secrétariat à distance.

Cette nouvelle forme de travail, fondée sur les nouvelles techniques informatiques et de communication connaîtra rapidement un grand essor. Des communes, comme Cessenon, dans la zone d'attraction de centres importants (Béziers), dans un environnement attractif, verront ces activités se multiplier. Elles n'ont pas besoin d'infrastructures lourdes, ni de se regrouper dans des espaces ad hoc. Aussi, dans l'immédiat, l'action de la collectivité dans ce domaine, porte plus sur la valorisation du cadre de vie que sur la création d'espaces aménagés à cet effet.

Toutefois, le choix de préserver les entrées du village (secteurs agricoles inconstructibles zone Ao) a pour conséquence de gêner les agriculteurs qui ont besoin de hangars pour entreposer leur matériel. Pour répondre à ce problème, il est prévu une zone d'accueil pour activités économiques – l'agriculture en est une – dans laquelle les agriculteurs pourront implanter leurs hangars et les artisans leurs ateliers.

Cette zone se situe dans un secteur excentré, près de la station d'épuration et ne recevra aucun logement, même lié au gardiennage.

Cependant, certaines activités implantées actuellement au centre du village créent plus d'inconvénients que d'avantages. Elles ont besoin d'être situées sur des lieux de passage, comme la station service par exemple.

Leur maintien en centre ville, alors qu'elles sont génératrices de trafic, de bruit, de perturbation pour la circulation, peut apparaître incompatible avec les mesures envisagées pour améliorer la traversée du centre, son embellissement, sa circulation et son pouvoir d'attraction.

C'est pourquoi, il faut prévoir un espace d'accueil pour ces activités qui sont importantes pour la vie de la commune, dans un lieu propice aux échanges, facile d'accès et sans gêne pour le voisinage. Le secteur retenu pour ce type d'activité se situe à l'entrée Ouest de la commune, à l'intersection de la route de St Chinian et de Lugné. Les réseaux publics se trouvent à moins de 100 m et permettent donc la viabilisation de cette zone.

### ***Objectif 3.2 : Les activités touristiques.***

Cessenon sur Orb est le passage obligé pour la visite des gorges de l'Orb, pour la découverte de sa haute vallée et celle du Parc Régional du Haut Languedoc. Ce passage sera d'autant plus usité qu'il est dans le prolongement direct de l'arrivée de l'A 75.

Or le village n'a pas de structures d'accueil capables de capter les besoins en la matière. Deux objectifs sont visés :

- Le premier est de jouer sur ce que l'Orb peut apporter dans le tourisme : aménagement de ses berges en partenariat avec le conseil général, développement des activités de canoë-kayak (des épreuves de niveau européen s'y pratiquent déjà).

- Le second consiste à favoriser la construction de structures d'accueil et d'hébergement pour faire du village non seulement un lieu de passage mais surtout de destination. Le décollage de ces activités touristiques passe par une politique dynamique d'animation et d'ouverture sur des réseaux économiques nouveaux.

Dans ce domaine le PLU ne peut contribuer qu'en offrant les conditions spatiales et réglementaires favorables pour ces nouvelles créations (zone d'accueil de structures d'hébergement touristique et de loisir) et pour la réhabilitation et la transformation des mas anciennement ou actuellement habités, éléments typiques du paysage et du patrimoine languedocien, en habitations et hébergements divers.

#### **AXE IV : REVALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE, ESSENTIELLEMENT VITICOLE.**

La viticulture est en crise depuis de nombreuses années, un profond processus de rénovation est en cours. L'histoire de Cessenon est très intimement liée à celle de la vigne. Quand le vin est en crise, c'est toute la vie du village qui souffre. Un gros effort de modernisation se développe : dans la culture, la vinification, la commercialisation. Mais beaucoup reste à faire. Le poids de l'histoire est lourd, les habitudes ancrées et les risques toujours grands. La profession agit pour le développement et la modernisation de son activité, et la collectivité entend apporter sa contribution dans ce travail. La commune, en partenariat avec la compagnie du canal du bas Rhône, la communauté de communes et le syndicat du cru St Chinian veut promouvoir la qualité des vins AOC.

L'opération proposée dans le cadre d'une étude diligentée par le Département aboutirait au réaménagement ou à la création de 100 hectares de vignes classées en AOC appellation "St Chinian".

Dans ce projet, la commune de Cessenon, qui fait partie du comité de pilotage, joue un rôle moteur par son apport en foncier et par son pouvoir de mobilisation auprès des viticulteurs et de leurs représentations professionnelles.

Elle échange, contre des terrains non utilisables détenus par la Compagnie du Bas Rhône Languedoc (BRL), des terrains classés en AOC appellation "St Chinian" pour les mettre au service des viticulteurs. Ces derniers exploiteront ces terres selon les clauses d'un cahier des charges mis au point par le Syndicat du Cru de St Chinian.

Les prescriptions porteront sur des données techniques de culture et de vinification pour orienter ce vignoble vers des productions haut de gamme et conformes à la charte de bonnes pratiques viticoles.

Le but est de faire de la vallée du Rieu Berlou un exemple pour l'ensemble des vigneronns du CRU.

La dimension économique du projet est évidente et le rôle d'incitation que la commune y joue est déterminant.

Ce projet a une incidence sur le PLU et sur le devenir de la commune.

Pour lui permettre d'assurer son développement et d'accueillir une population nouvelle, la commune a prévu d'ouvrir à l'urbanisation 15 hectares de terrain classé en AOC appellation "Coteaux du Languedoc" mais, en contre partie, elle "reverse" aux agriculteurs 100 hectares de terrains classés en AOC appellation "St Chinian".

■■■■■■

■■■■

■

A travers son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la commune fixe les grandes orientations qui serviront de cadre pour le devenir de la commune. Ce projet met en jeu les

*composantes maîtresses de la réalité communale et servira de référence aux actions entreprises concernant l'avenir de son espace, de son cadre de vie, de sa population en somme de sa vie collective.*