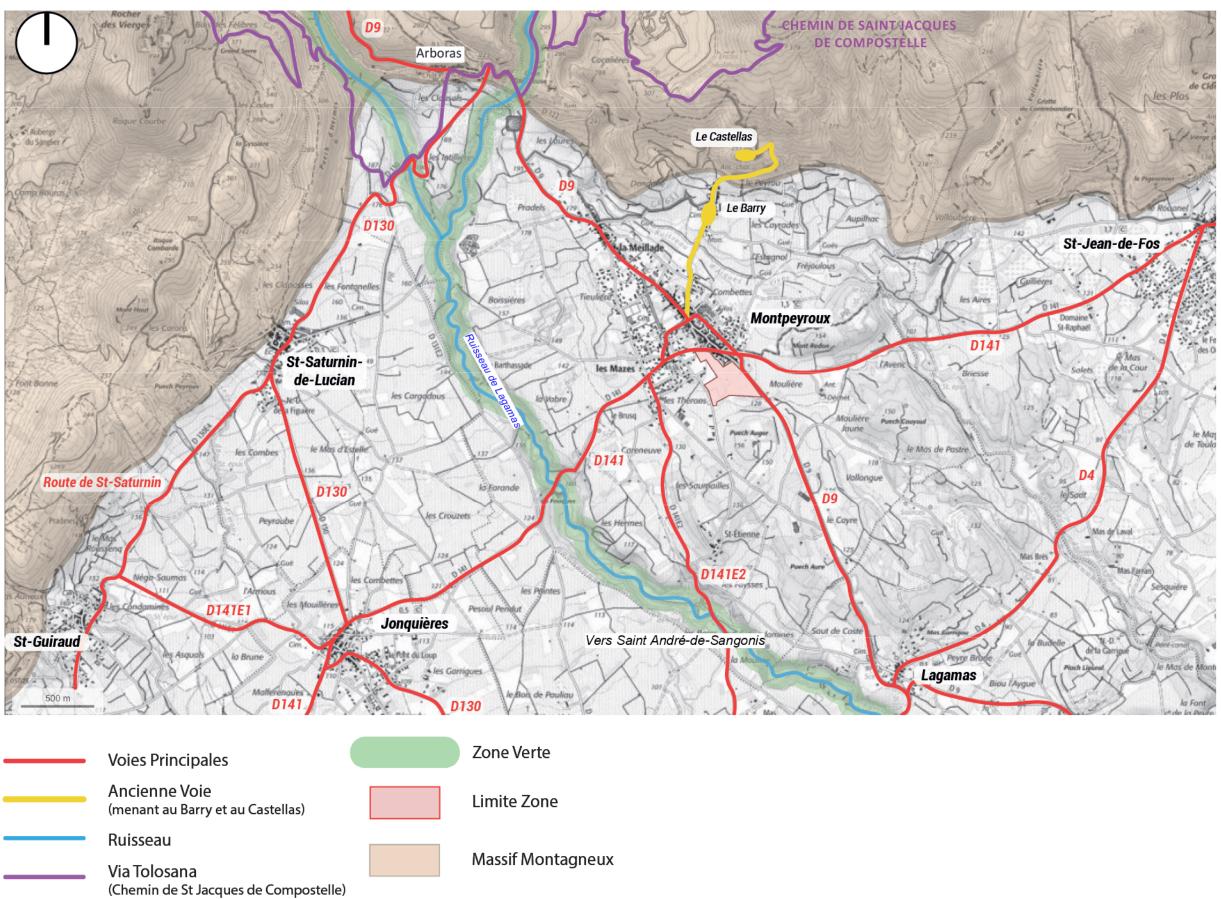


DOSSIER D'ETUDES PREALABLES - "ZAC des Prés de la Dysse" Commune de MONTPEYROUX





N Situation





Commune de MONTPEYROUX Dossier d'études préalables Echelle 1/20 000

Sarlphilippe rubio architectes SEIRI
Montpeller / Lyon architectes Groupe DIEGO

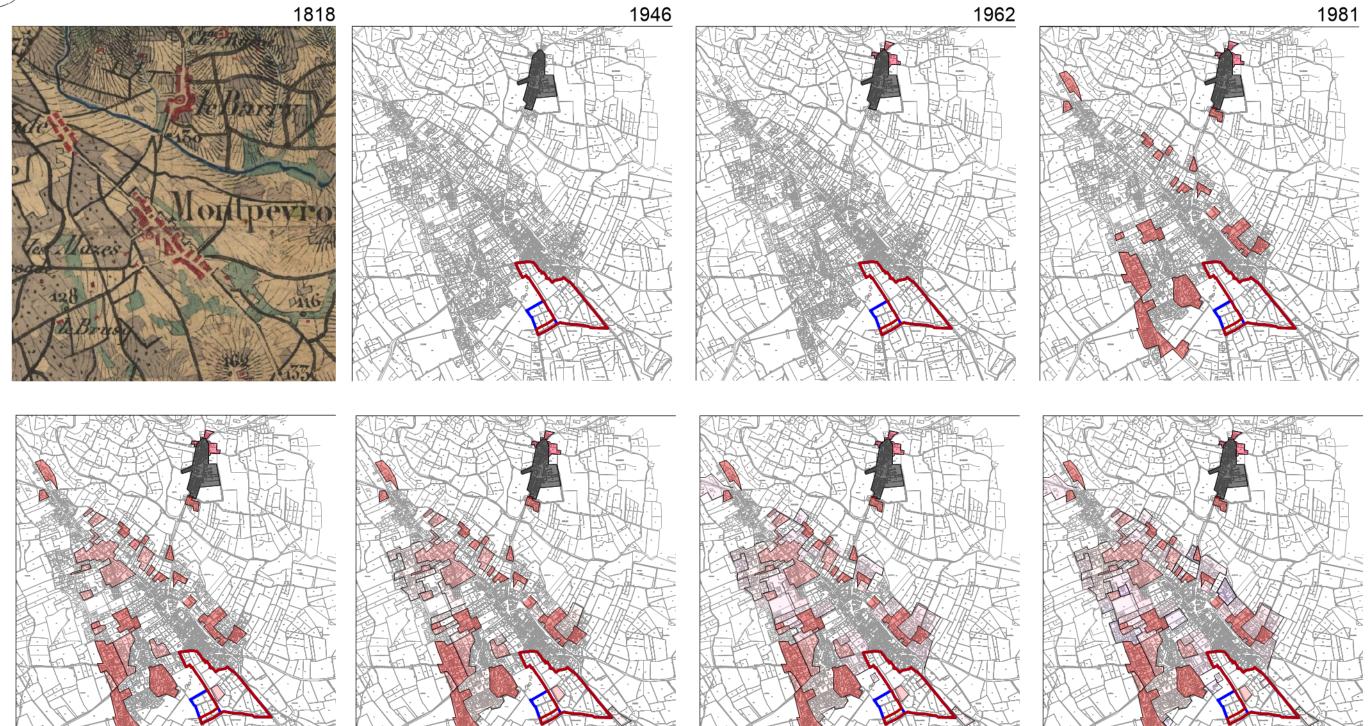
Aff: 21044 2022-05-24 Situation

**Evolution urbaine** 1818 > 2021

Périmètre d'étude

Zone d'équipement







Dossier d'études préalables Commune de MONTPEYROUX

+SEIRI

2001

Echelle 1/20 000

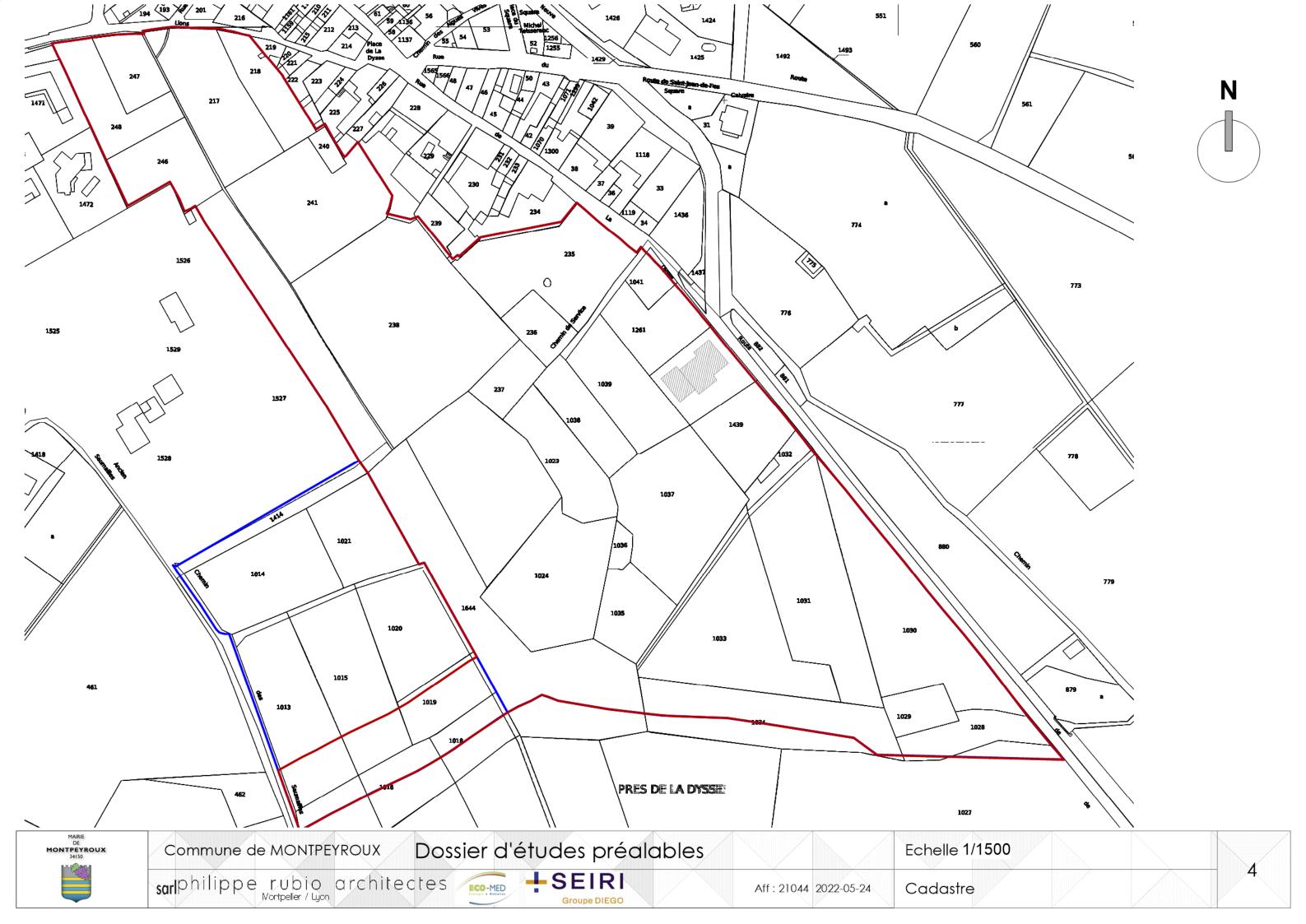
Aff: 21044 2022-05-24

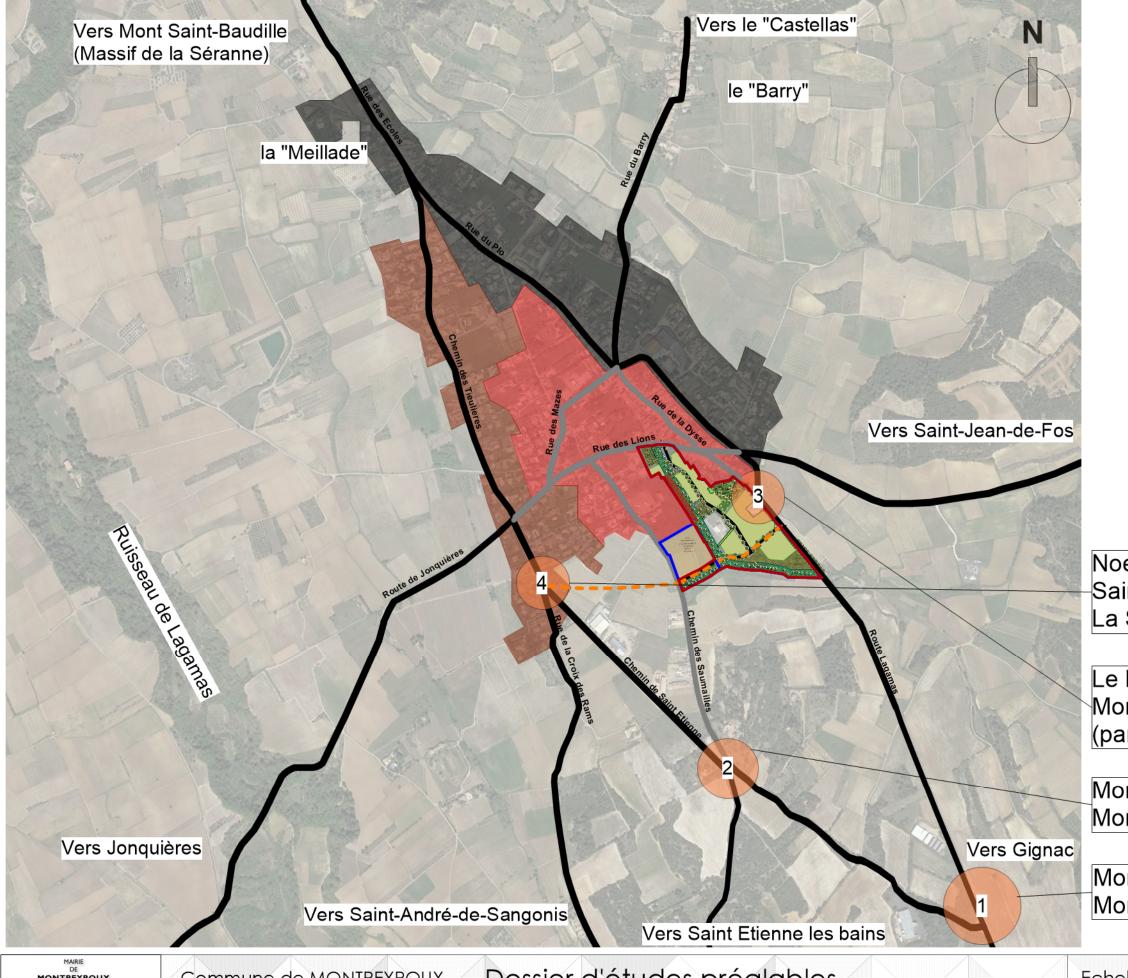
2009

Evolution urbaine

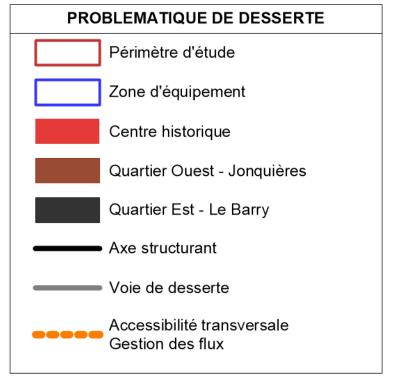
2021

1991





# Problématique de desserte



Noeud 4: Saint-Etienne-Les-Bains La Source des Bains - RD 141E2

Le Barry - Mont Saint-Baudille Montpeyroux centre historique (parcours touristique)

Montpeyroux Ouest - Les Mazes Montpeyroux centre historique - Le Barry

Montpeyroux Ouest - Les Mazes Montpeyroux centre historique - Le Barry

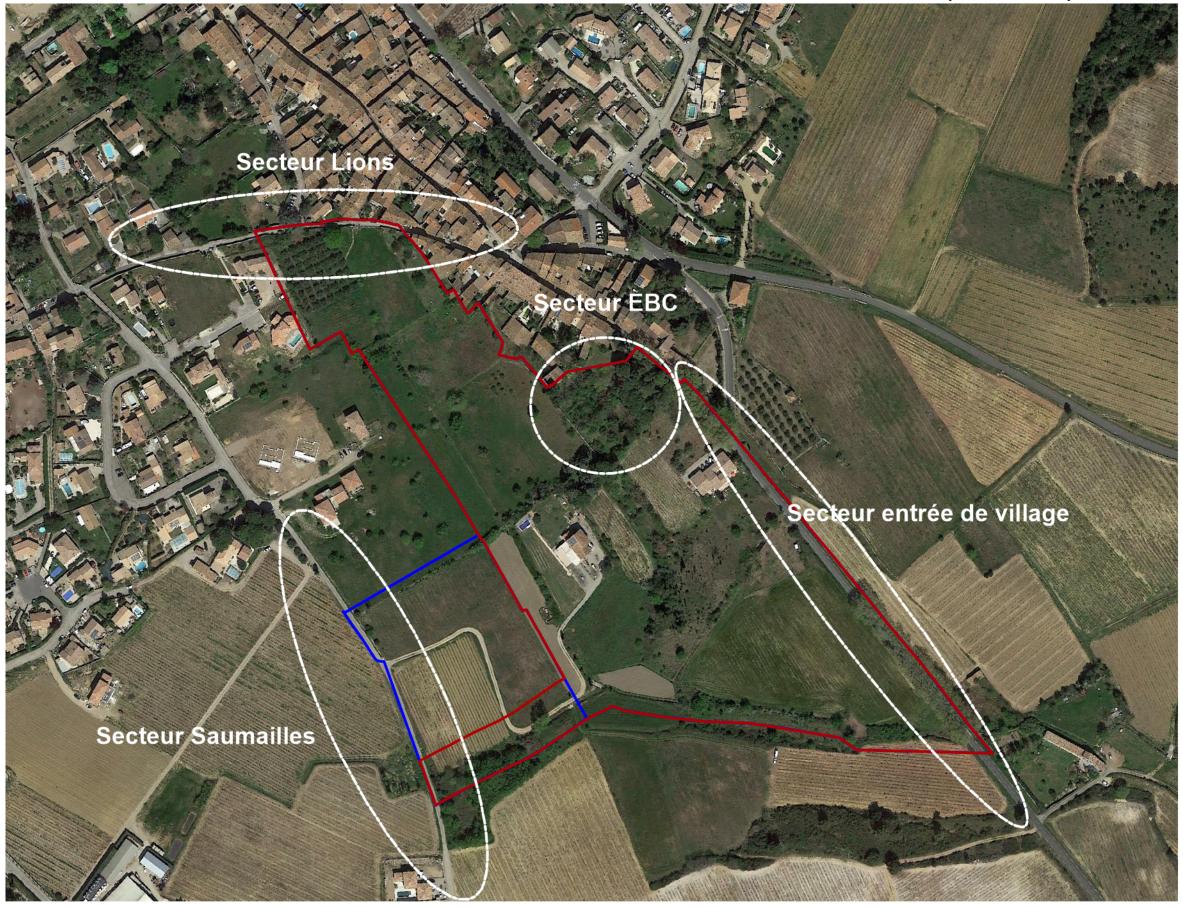


Commune de MONTPEYROUX

Dossier d'études préalables

Echelle 1/10 000









Dossier d'études préalables

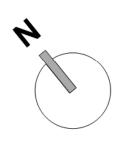
Echelle 1/2 000

sarlphilippe rubio architectes





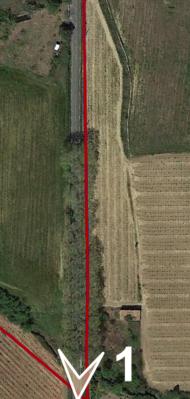
## L'entrée de ville

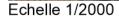


- Zone d'études en bordure de l'entrée de village D9 Rue Saint Guilhem
- Arbres d'alignement historiques, platanes Rue Saint Guilhem et Rue de la Dysse
- Densité faible le long de la Rue Saint Guilhem (terrain agricole, une maison)
- Densité forte en entrée de village
- Stationnements sans marquage





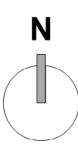


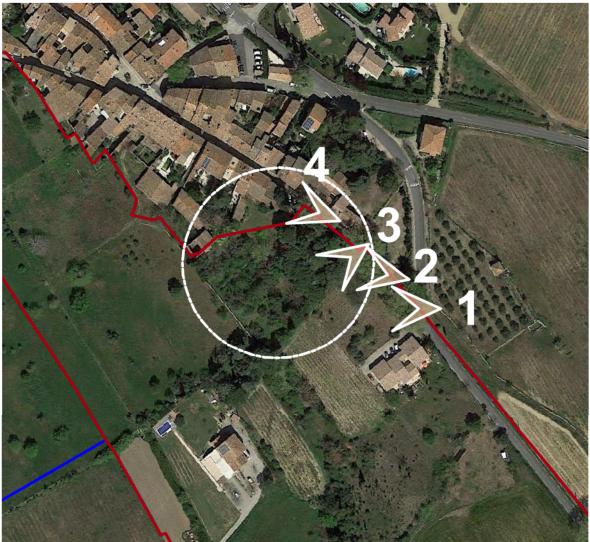


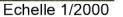












- Zone EBC en périphérie de l'entrée de village
  Accès piéton vers la maison existante au centre du périmètre d'études
- Patrimoine bâti : mur en pierre



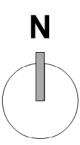








## Rue des Lions



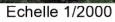








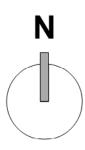




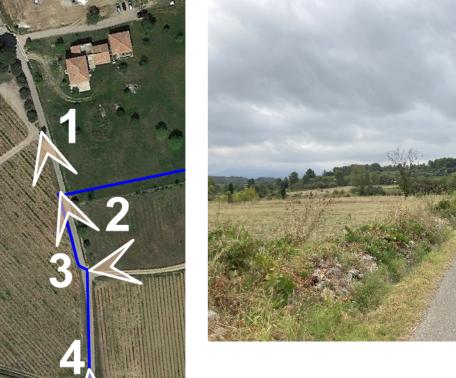
- Croisement Rue Des lions et Rue de l'EgliseSujet remarquable : cèdre
- Lieux de rencontres et de pauses : bancsStationnements anarchiques



## Chemin des Saumailles



- Zone d'études en milieu agricole
  Accès au gite "Ô pré de la Dysse"
- Chaussée en terre profil de voirie réduit Voie d'accès possible du Sud vers Les Mazes et centre-ville

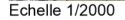








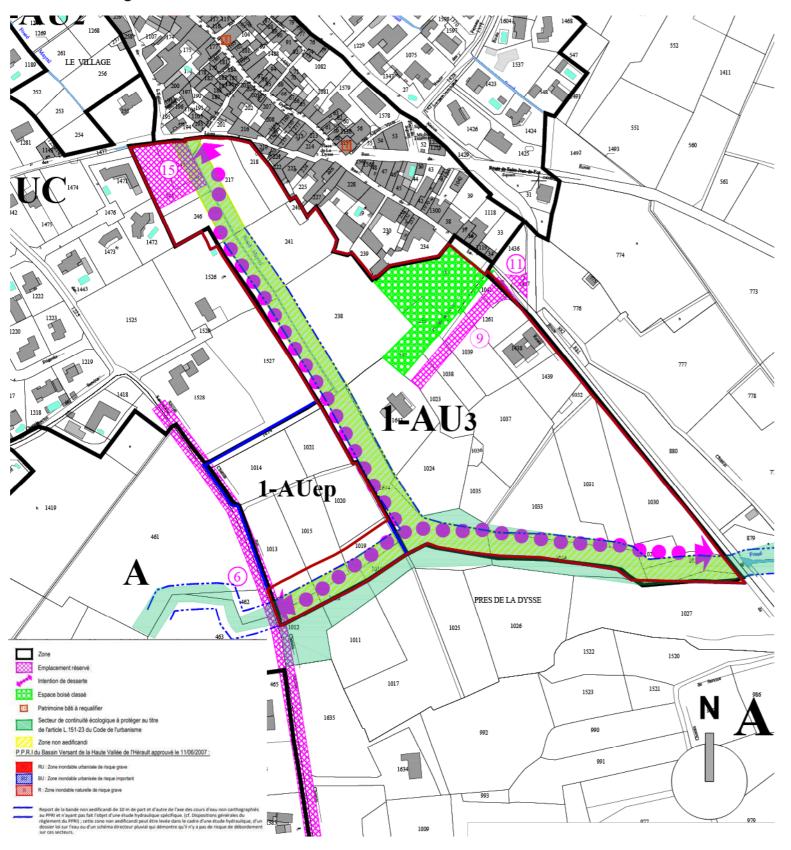






# Règlementation PLU

### Plan de zonage



Le PLU a été approuvé le 18 juin 2019.

Le projet se situe en zone 1-AU3 (zone à urbaniser "La Dysse" où un minimum de **20% de logements seront des logements sociaux**) et 1-AUep (zone à urbaniser "équipement public") qui font l'objet d'une OAP communale.

Les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de **120 litres de rétention par m² imperméabilisé**, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, soit à la parcelle.

A noter également sur projet la présence d'une zone d'Espace Boisé Classé conservée et d'emplacements réservés n°9 (création de voirie) et 15 (création de parking).

#### Le projet se situe également en zone 1-AUep :

> Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hauteur maximum : 8.50m dans la limite de 2 niveaux.

#### Stationnement:

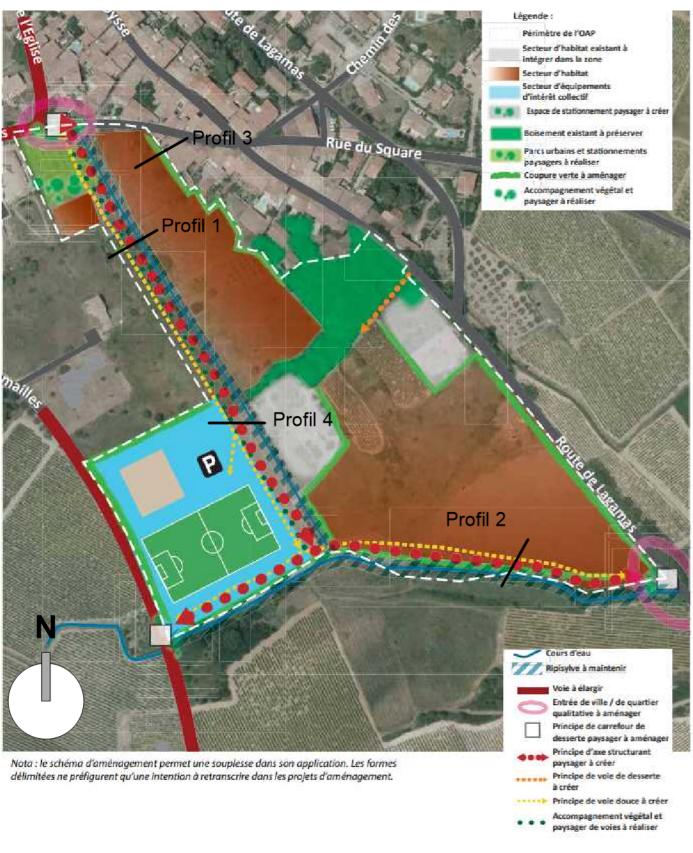
Locatifs aidés : par logement il sera réalisé au minimum de 1 place de stationnement privative ouverte sur la voirie publique. Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée par logement collectif. Les aires de stationnement seront plantées - 1 arbre pour 4 places.

Non locatifs aidés : une place pour 50 m² de surface de plancher et un arbre pour 4 places.



# Règlementation OAP

### Schéma d'aménagement précisant l'organisation spaciale de la zone



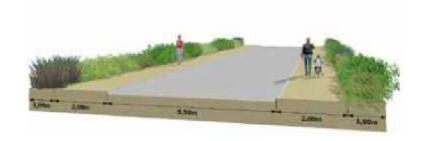
- Le projet d'aménagement doit permettre de concilier les **enjeux en termes d'urbanisation**, **d'insertion paysagère et environnementale**, de protection des ripisylves et des espaces de boisement.
- Le projet est traversé du Nord au Sud par un ruisseau (fossé le Mayral).

Il conviendra donc de laisser une bande de 20m (10m de part et d'autre du ruisseau traversant le projet) non aedificandi permettant de laisser un Espace de Bon Fonctionnement Hydraulique et Environnemental.

Profil 1 : voie structurante principale



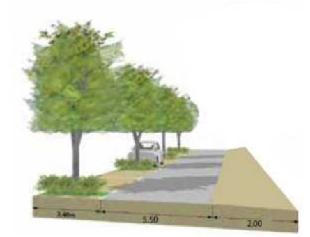
Profil 4: voie secondaire



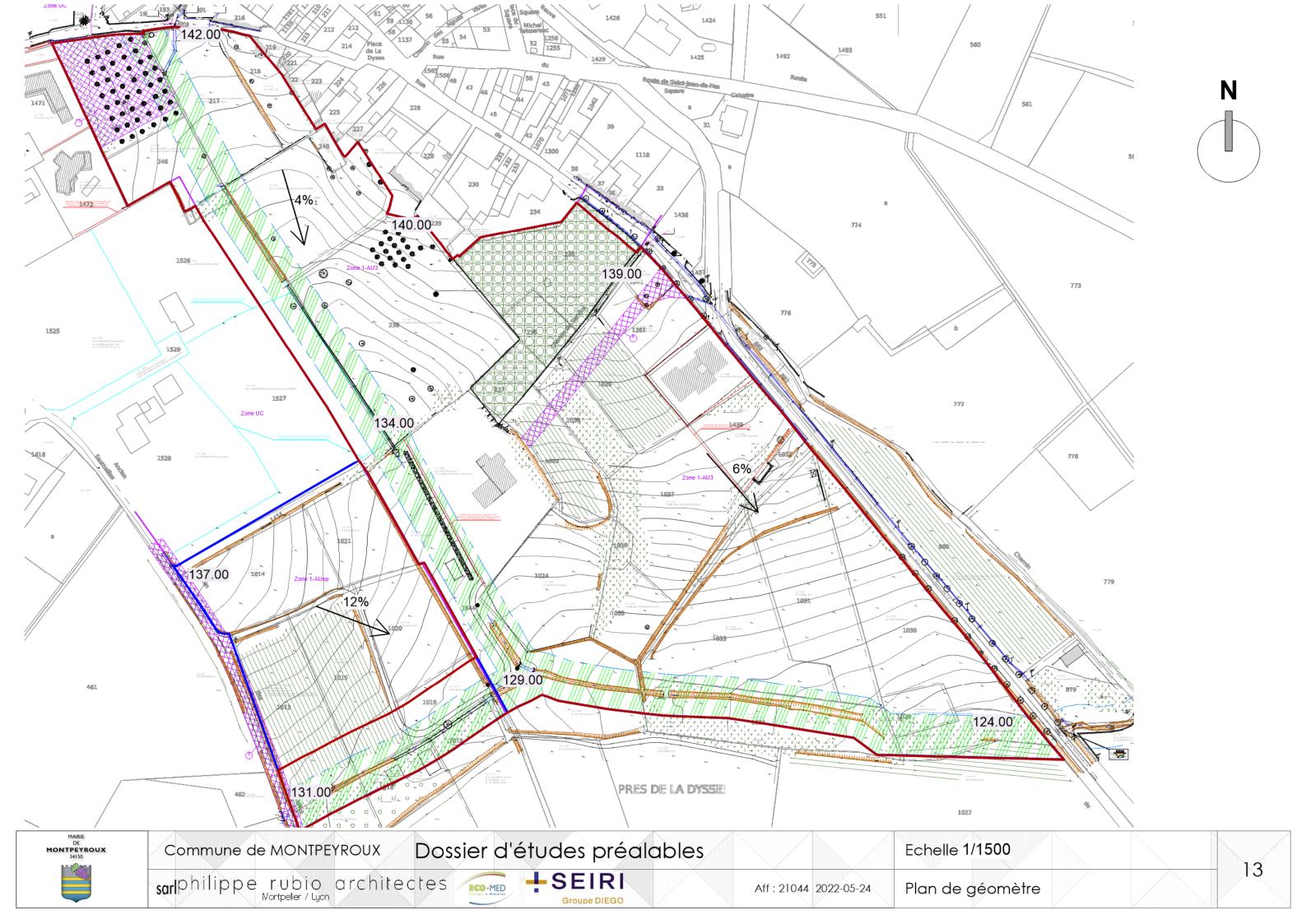
Profil 3 : cheminement piéton

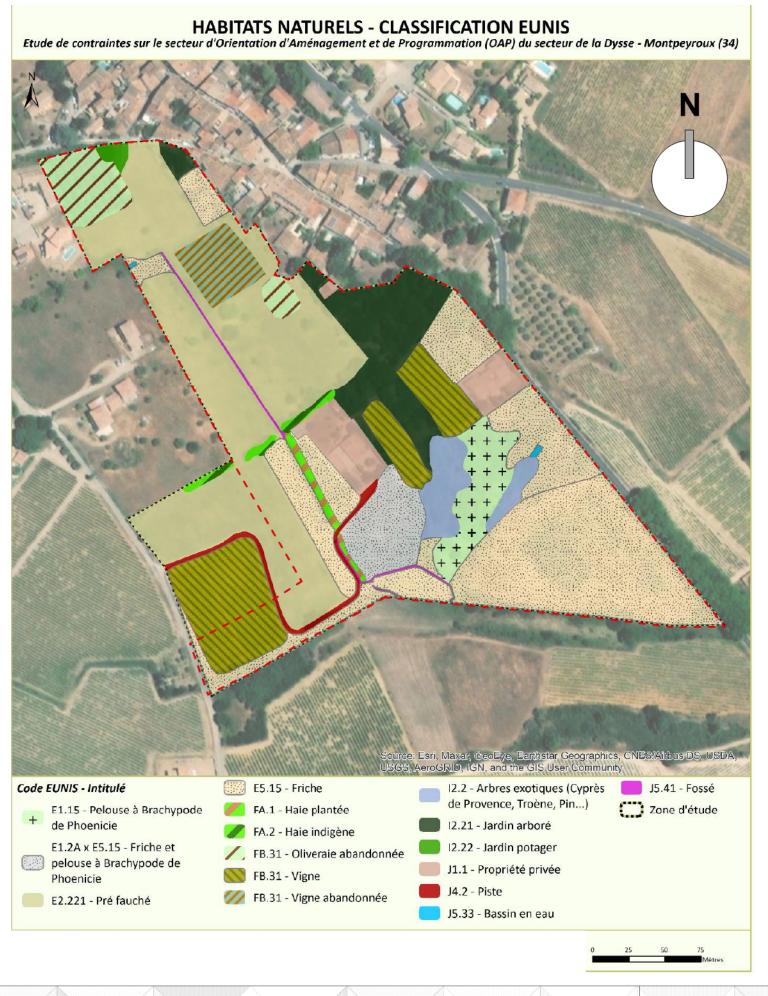


Profil 2 : espace partagé











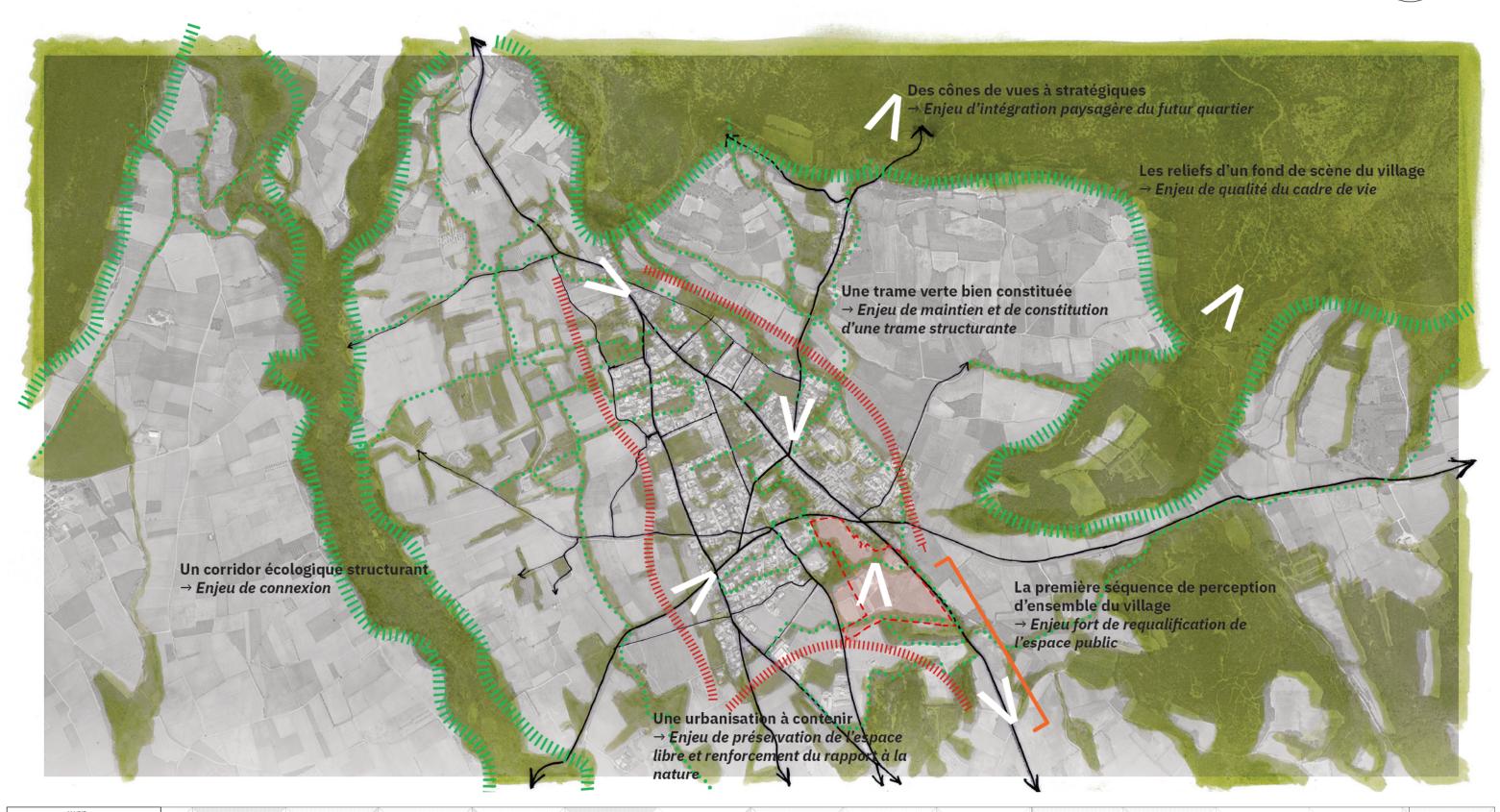
Dossier d'études préalables

Echelle

Aff: 21044 2022-05-24

Eco-med prédiagnostic automne 2021







Dossier d'études préalables

**+**SEIRI

Echelle

Aff: 21044 2022-05-24

Orientations paysagères





sarlphilippe rubio architectes

Dossier d'études préalables

Echelle

+SEIRI