

ETUDES PREALABLES DE LA CREATON DE LA ZAC DES PRES DE LA DYSSE



22.06.2022

CONCERTATION PUBLIQUE

N° Aff : 21044

sar||philippe rubio architectes
Montpellier / Lyon



SEIRI
Groupe DIEGO



Commune de MONTPEYROUX

LES ENJEUX DU PROJET :

- Respecter le patrimoine naturel et urbain de la commune.
- Intégrer le projet au paysage général existant.
- Requalifier l'entrée de ville et la sécuriser, entre village et campagne.
- Renforcer la limite Sud de la commune.
- Respecter les usages des habitations existantes.
- Intégrer la gestion hydraulique du secteur.
- Réussir une greffe avec le centre-village.

URBANISME

- Créer un quartier singulier et exemplaire.
- L'intégrer dans le grand paysage.
- Fabriquer un projet labelisé « Quartiers Durables Occitanie ».
- Développer de fortes dimensions environnementales et paysagères.
- Protéger les ripisylves.
- Proposer un maillage d'espaces publics et d'espaces verts adaptés.
- Création d'un parc public.
- Intégrer la topographie pour éviter les déblais - remblais.
- Renforcer la qualité de vie du territoire.

ENVIRONNEMENT

- Cadrer un développement démographique harmonieux et maîtrisé de mixité sociale.
- Proposer des typologies de logements variés (surfaces terrains, intermédiaires, primo).
- Créer des logements sociaux du T2 au T3.
- Proposer des typologies adaptées aux personnes à mobilité réduite.
- Respecter la densité du PLU de 13 logements par hectare.

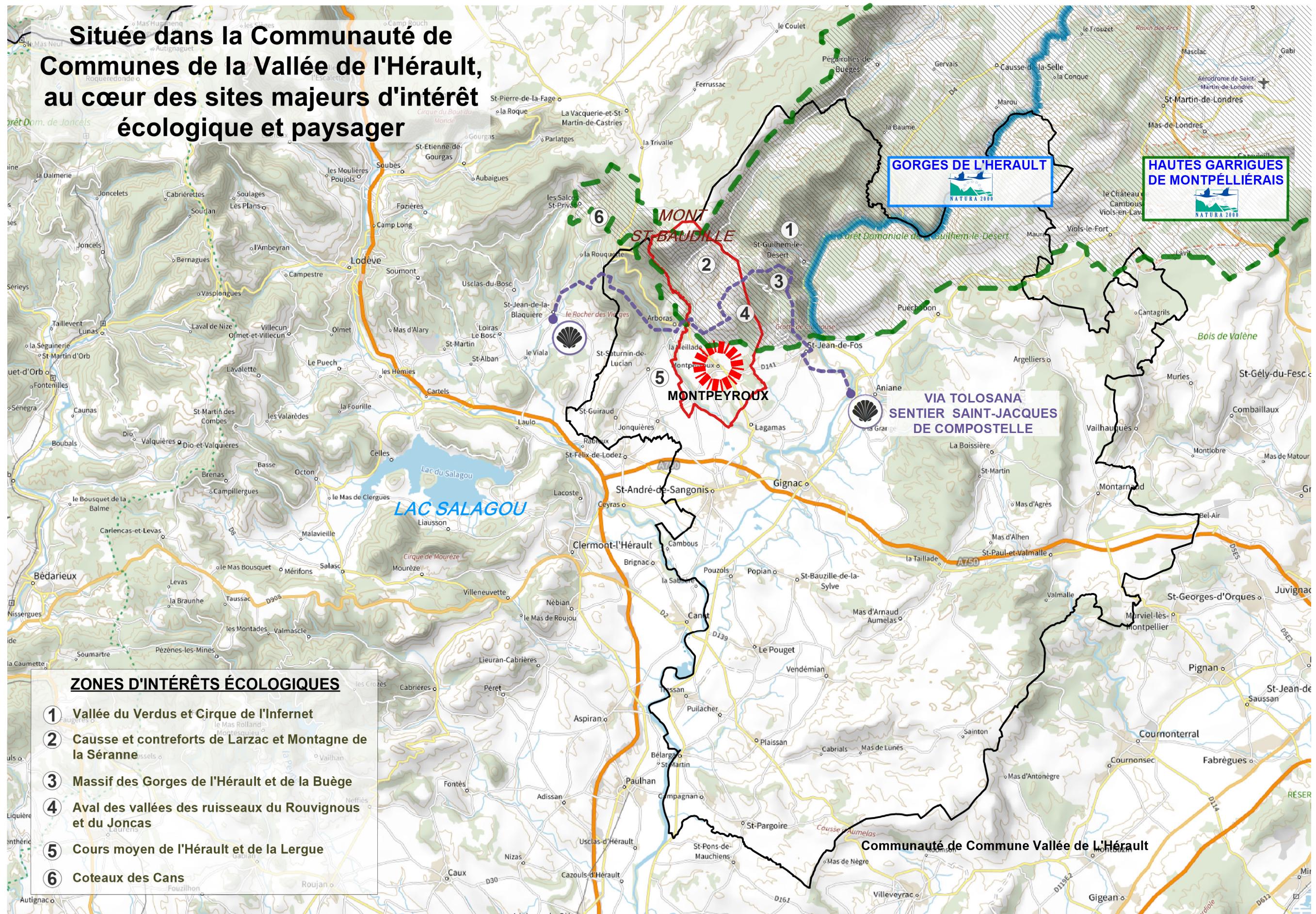
HABITATION

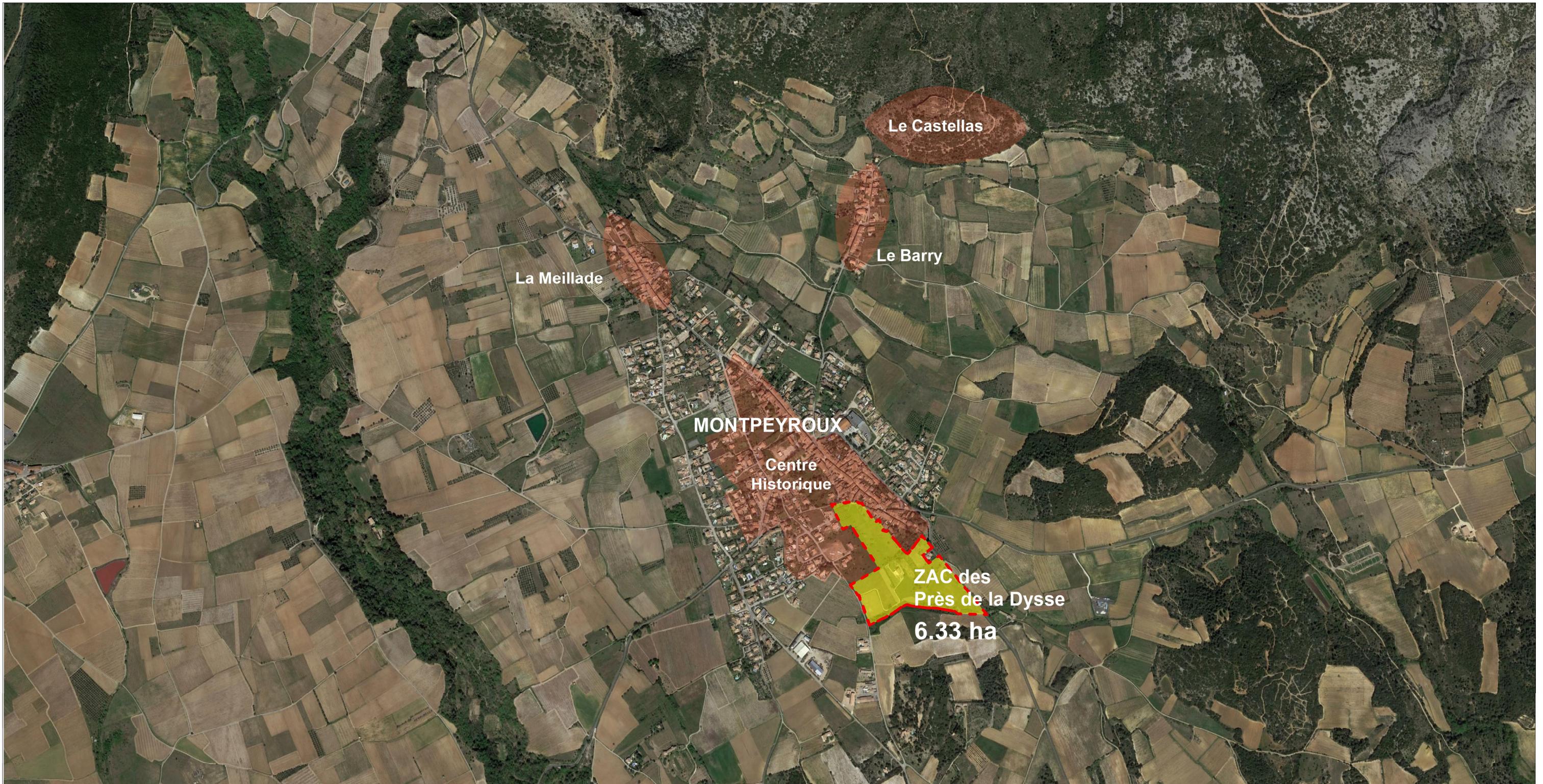
- Création de circulations douces au cœur du projet et en irriguant le centre-village.
- Raccorder la future zone d'équipements publics au centre-village.
- Désengorger le centre-village et la traversée Est-Ouest de la commune.
- Régler les problèmes de stationnement des rues « des Lions et de l'Eglise ».

CIRCULATION

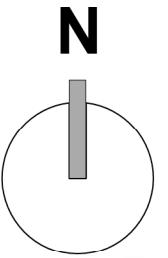
VALLEE DE L'HERAULT

Située dans la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault, au cœur des sites majeurs d'intérêt écologique et paysager





Nouvelle évolution du développement urbain de la commune au XXI siècle en lien avec ses origines au Moyen-Age.



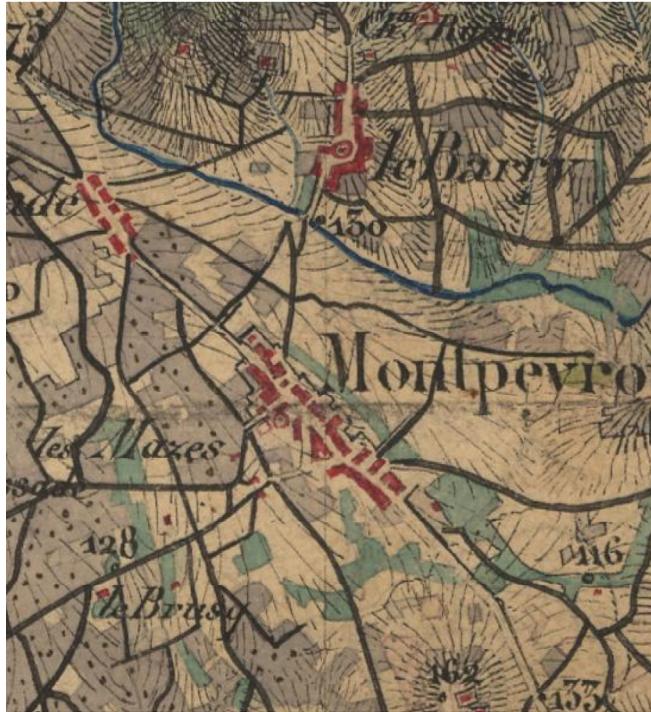
Périmètre de l'opération

"LE VILLAGE RUE" - Une Identité Urbaine à cultiver

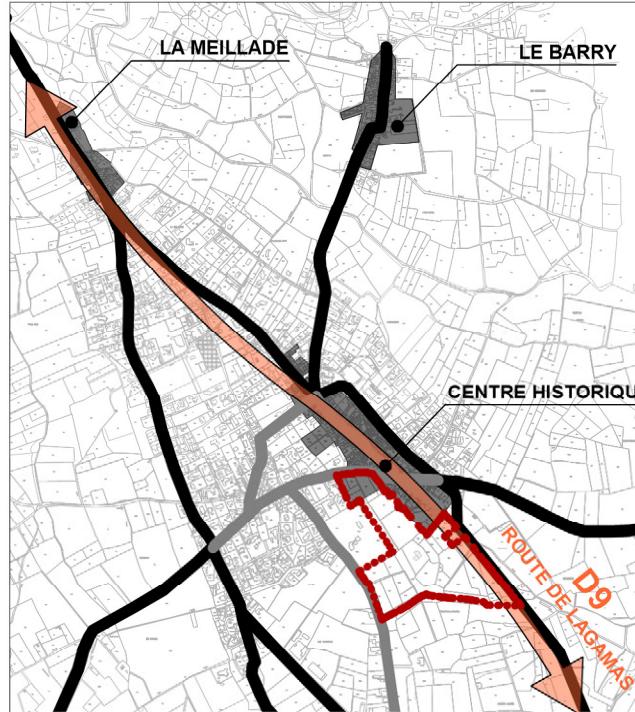
1818 > 2021

Source : Carte de l'état major

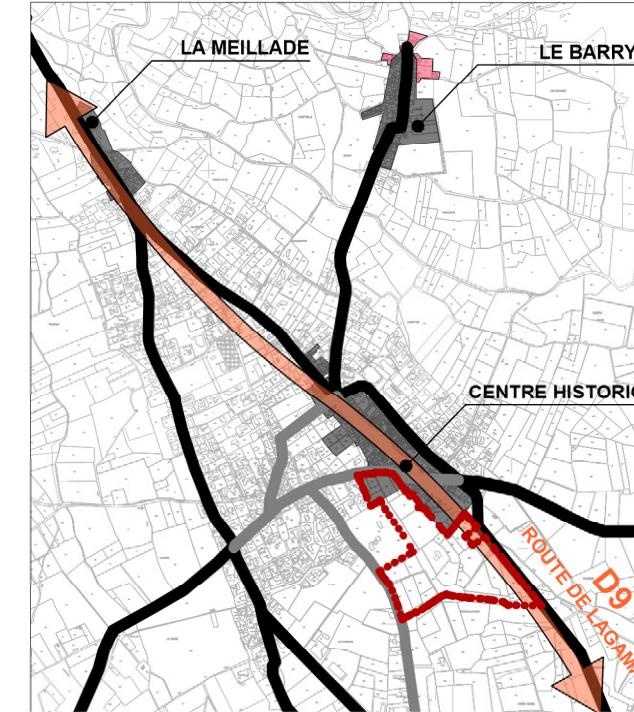
1818



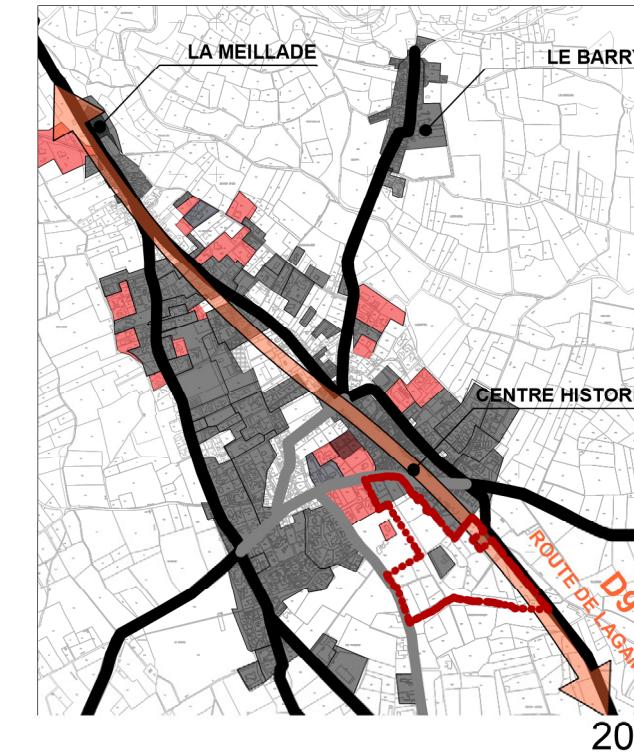
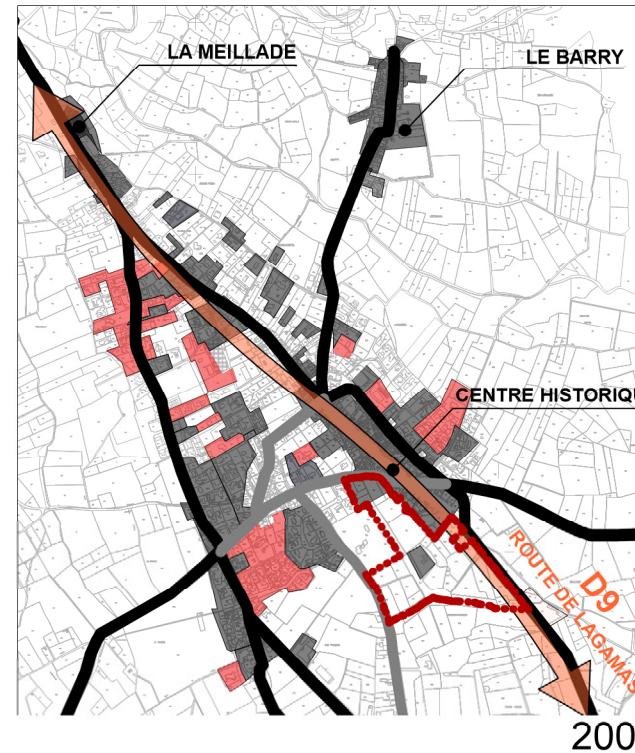
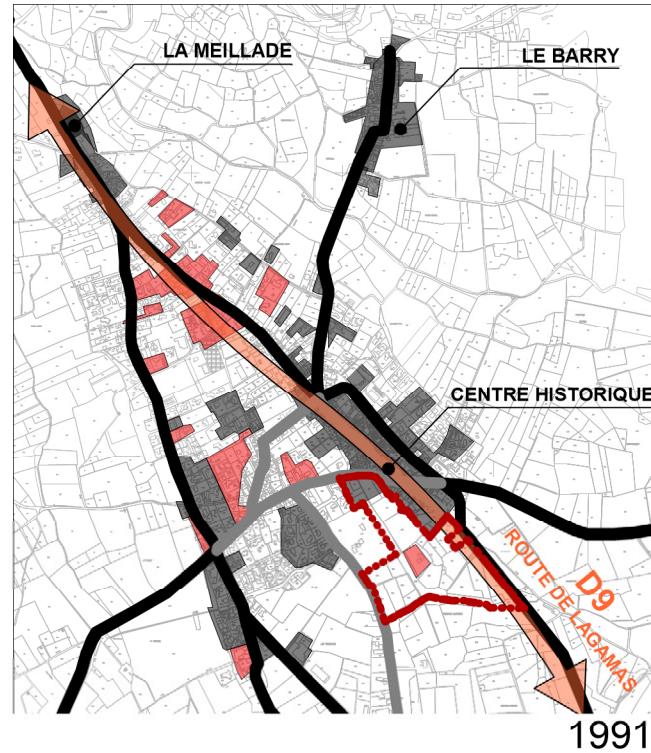
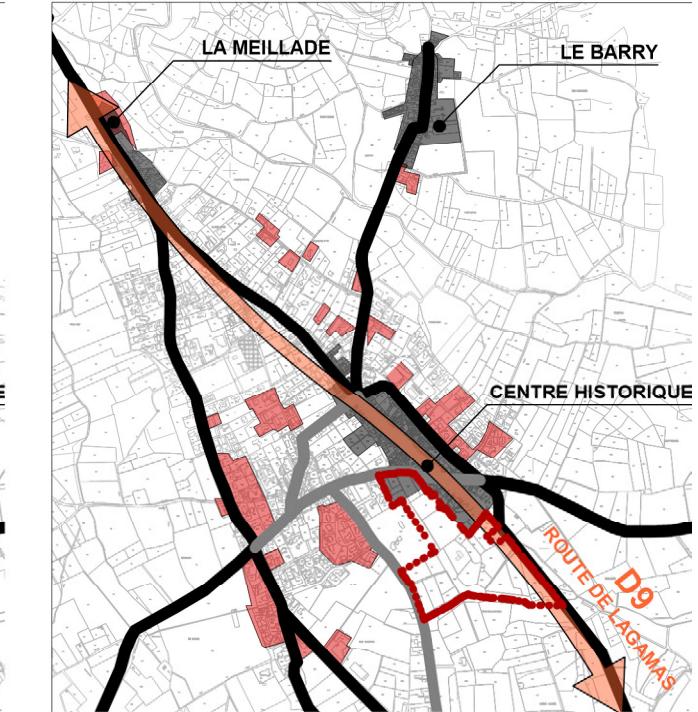
1946



1962

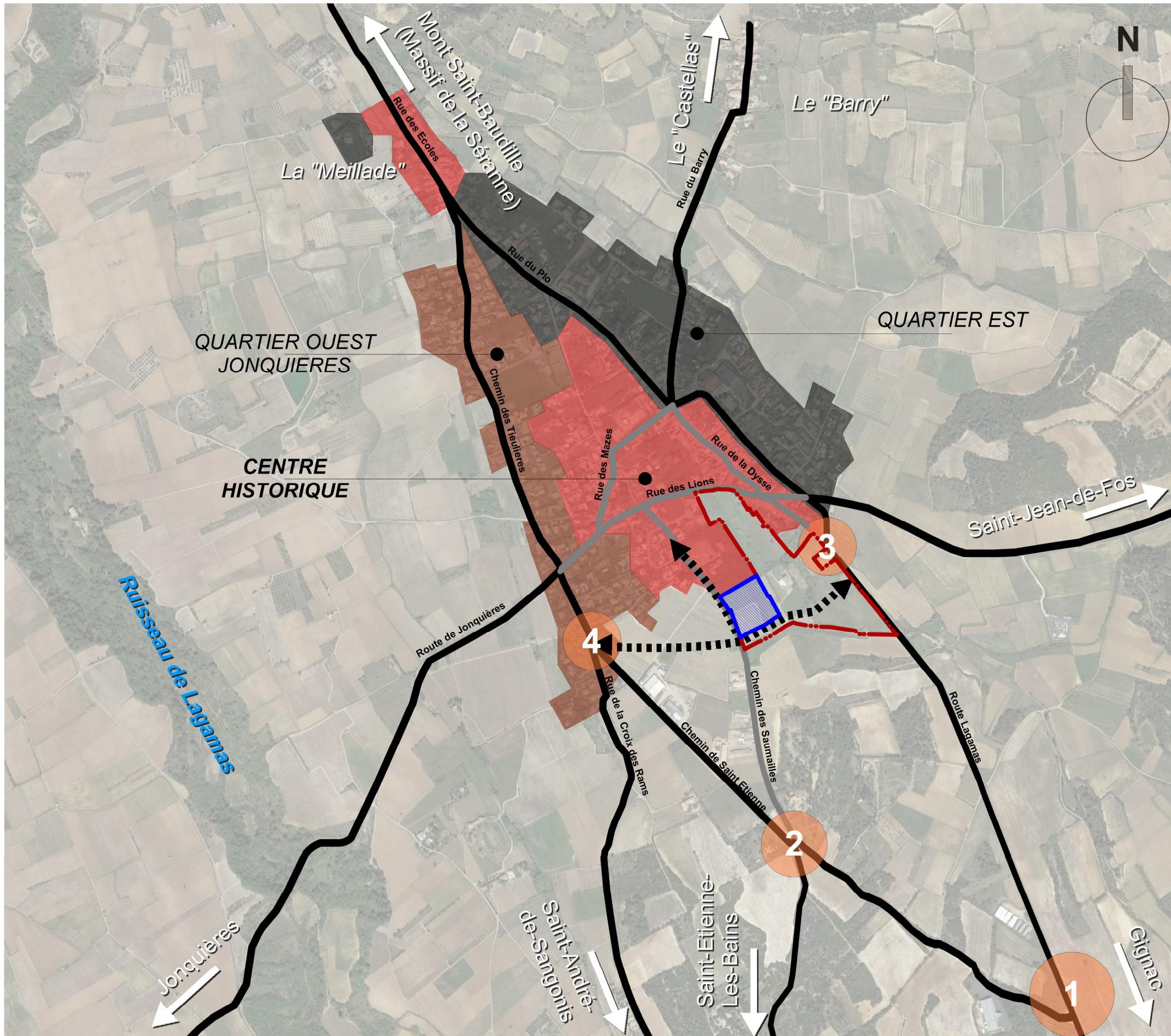


1981



Le développement urbain le long de la Route Départementale RD9 va contribuer à une évolution urbaine de type "Village Rue".

Bouclage Est-Ouest



LEGENDE	
	Périmètre de l'opération
	Zone d'équipements
	Voie structurante
	Voie de desserte
	Accessibilité transversale Gestion des flux
	Possibilité d'évitement du centre historique

Le développement urbain de Montpeyroux selon un principe de "Village Rue" va conduire à la congestion de son fonctionnement moderne et notamment dans la traversée Est-Ouest de la commune.

Secteurs particuliers





D9 - Zone d'études en bordure de l'entrée de village, densité faible, une identité à maintenir



Rue de la Dysse - Densité moyenne

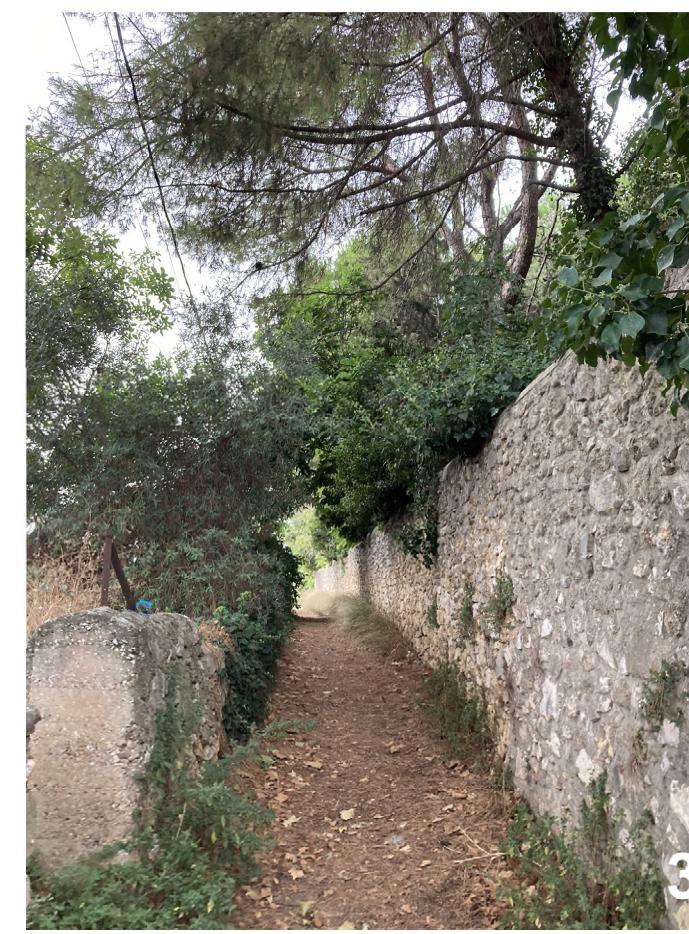
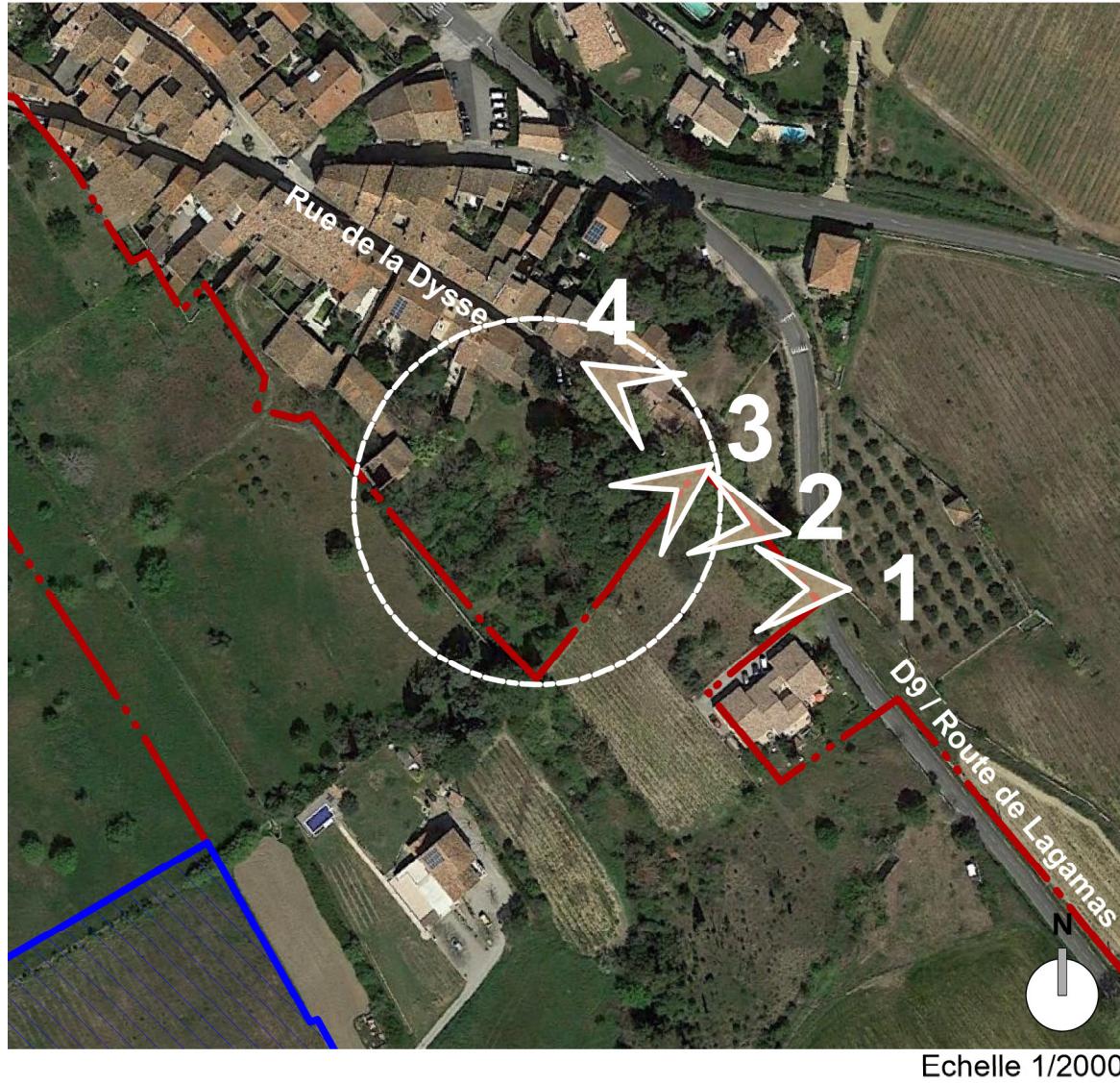


D9 - Arbres d'alignement historique, platanes



Rue de la Dysse - Densité forte en entrée de village - "Le Village Rue"

Les Espaces Boisés Classés



Rue de la Dysse - Patrimoine bâti : mur en pierre



Rue de la Dysse - EBC / centre-village

N

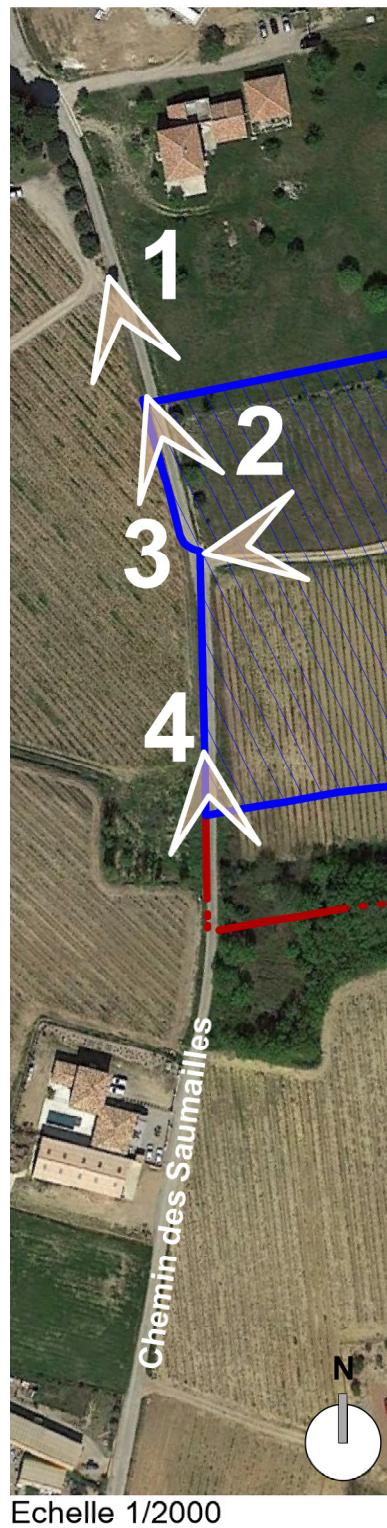
Rue des Lions



Rue des Lions/Nord de la ZAC - Faible largeur profil voirie



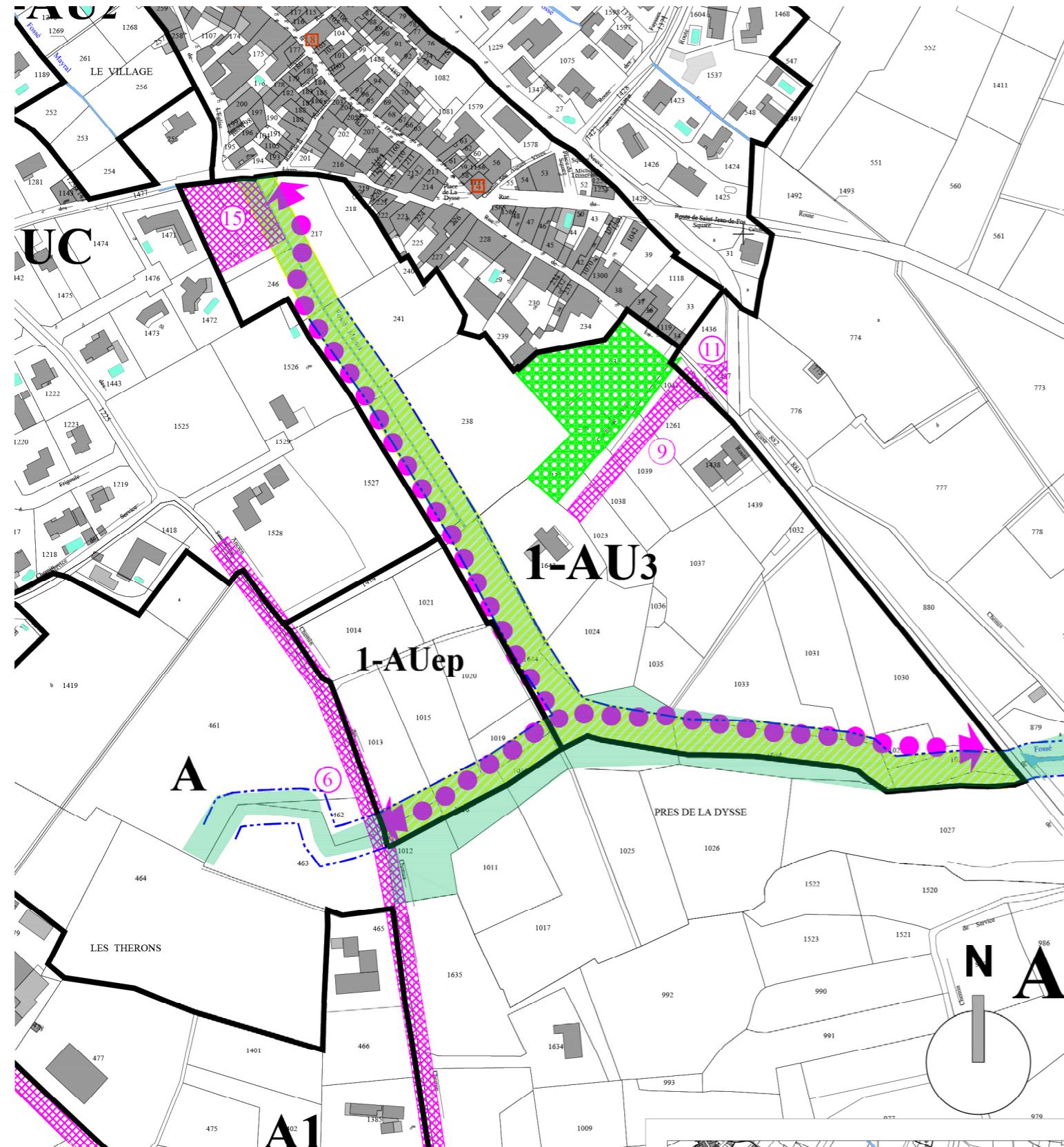
Rue des Lions - Végétation existante à conserver : L'Oliveraie devient un parc public conservé



Chemin à requalifier dans le cadre de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Règlementation

Plan de zonage - PLU



Règlementation PLU

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 "équipements publics") 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 le projet la présence d'emplacements réservés n°9 (création de voirie), n°15 (création de parking) et n°6 (requalification du Chemin des Saumailles)

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

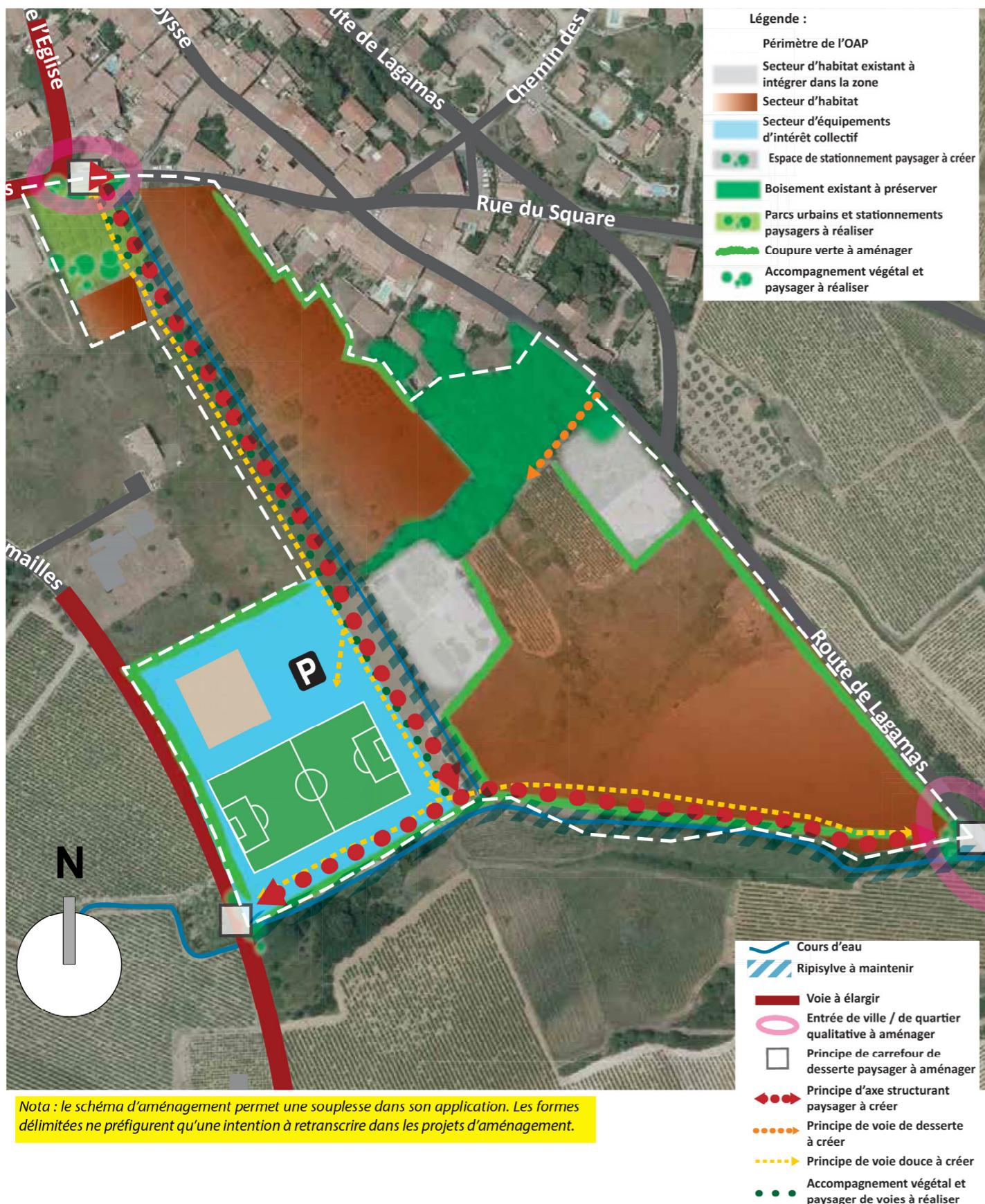
- Zone
- Emplacement réservé
- Intention de desserte - **CONTRAINTE Ripisylve existante**
- Espace boisé classé
- Secteur de continuité écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Report de la bande non aédicandi de 10 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau non cartographiés au PPRI et n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique. (cf. Dispositions générales du règlement du PPRI) ; cette zone non aédicandi peut être levée dans le cadre d'une étude hydraulique, d'un dossier loi sur l'eau ou d'un schéma directeur pluvial qui démontre qu'il n'y a pas de risque de débordement sur ces secteurs.

Règlementation OAP

(Orientations d'Aménagement et de Programmation, Approbation le 18.06.2019)

Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale 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.

Légende :

Périmètre de l'OAP

- Secteur d'habitat existant à intégrer dans la zone
- Secteur d'habitat
- Secteur d'équipements d'intérêt collectif
- Espace de stationnement paysager à créer
- Boisement existant à préserver
- Parcs urbains et stationnements paysagers à réaliser
- Coupe verte à aménager
- Accompagnement végétal et paysager à réaliser

Cours d'eau

Ripisylve à maintenir

Voie à élargir

Entrée de ville / de quartier qualitative à aménager

Principe de carrefour de desserte paysager à aménager

Principe d'axe structurant paysager à créer

Principe de voie de desserte à créer

Principe de voie douce à créer

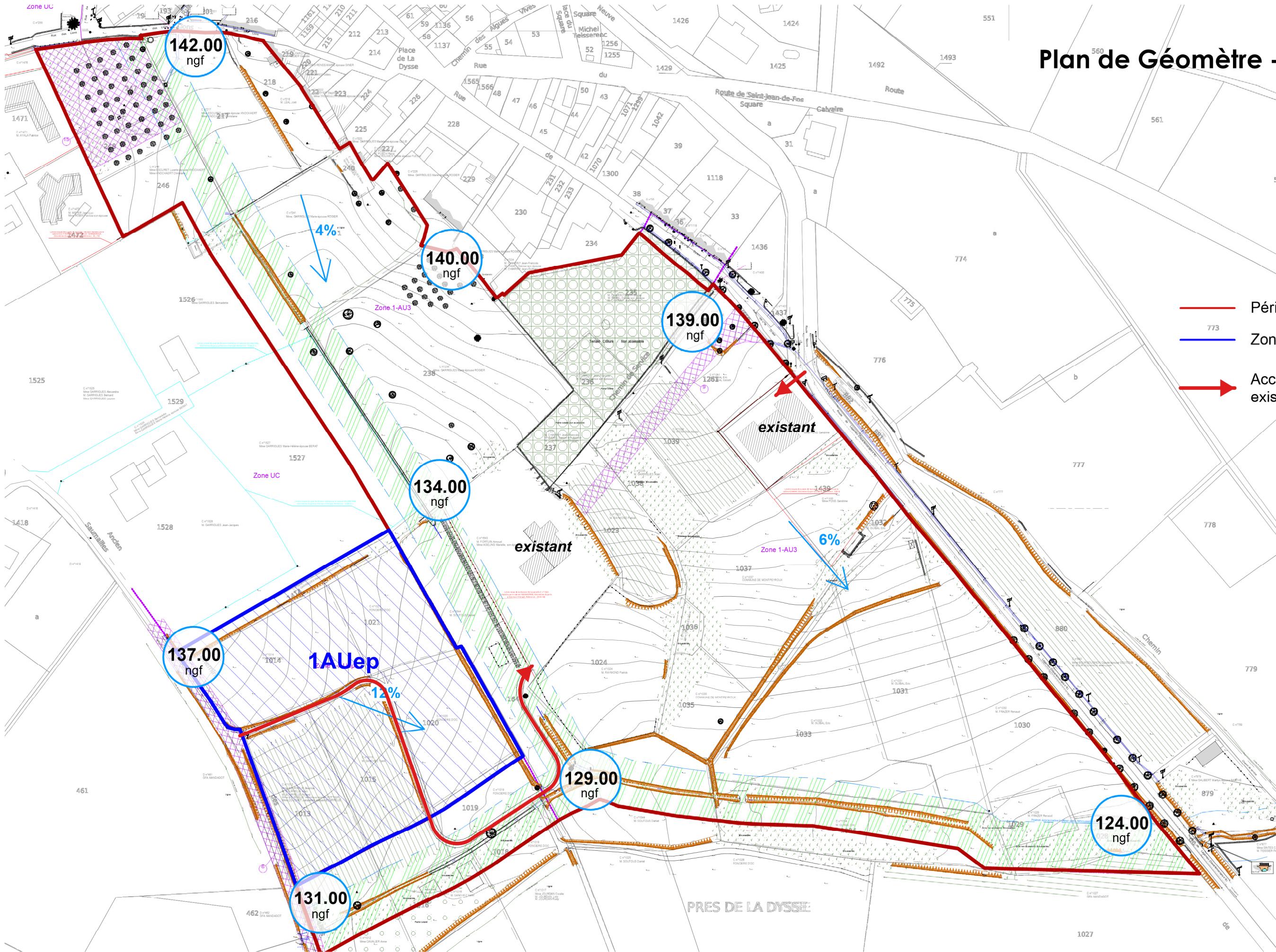
Accompagnement végétal et paysager de voies à réaliser

- CONTRAINTE Ripisylve existante

Plan de Géomètre - GEOMETRIS

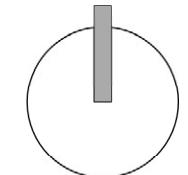
(Clermont-l'Hérault)

N

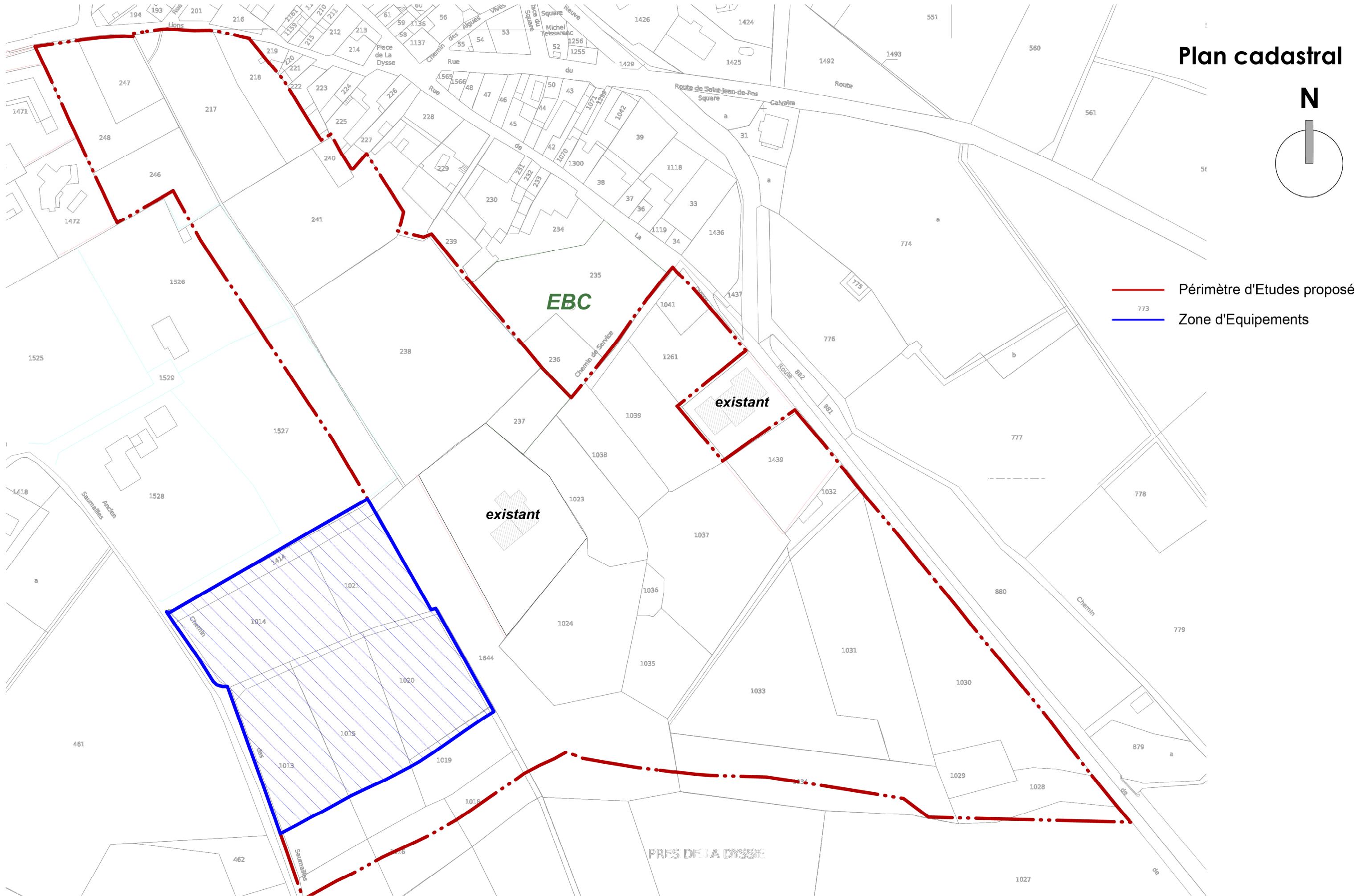


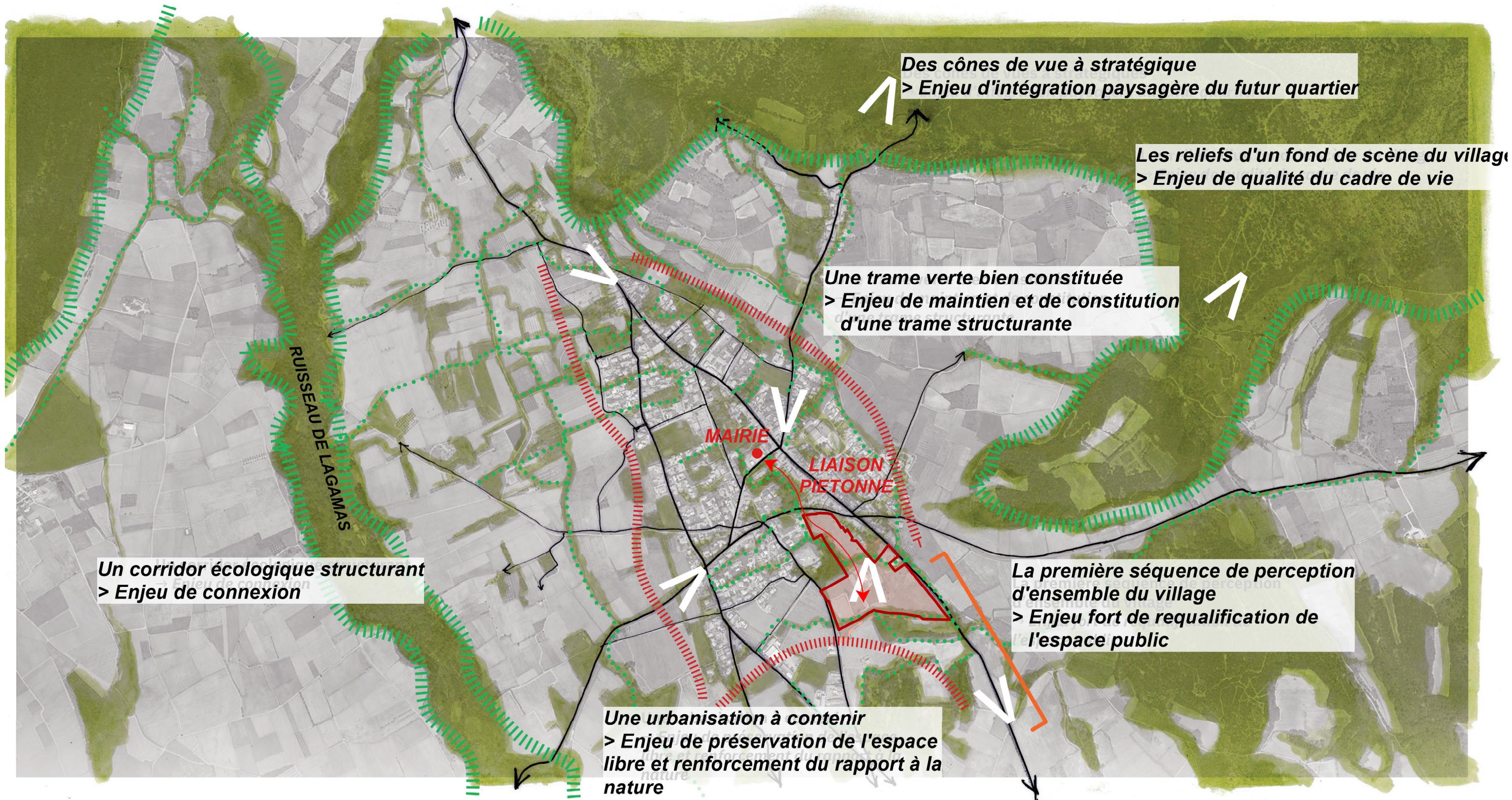
Plan cadastral

N

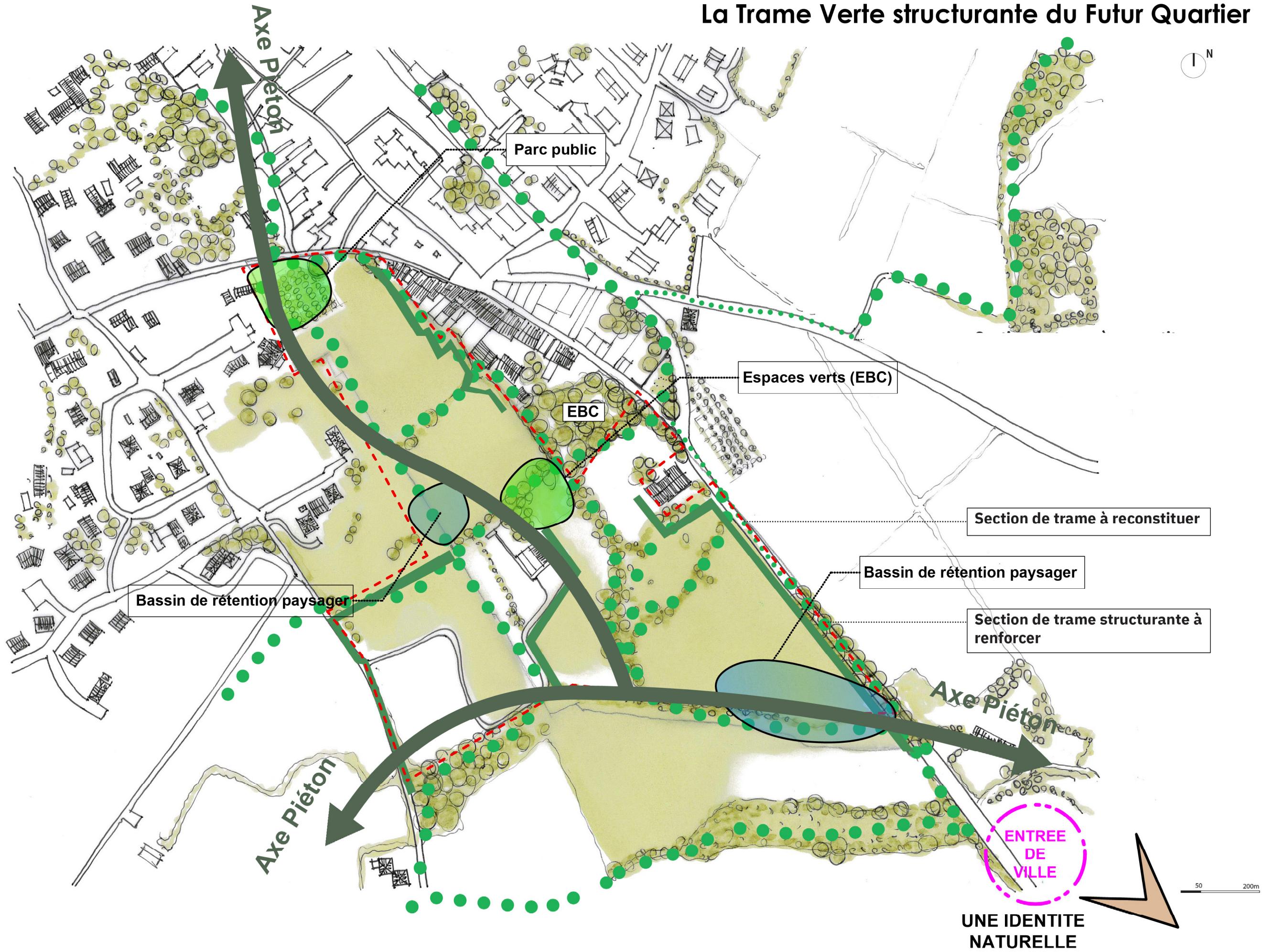


- Périmètre d'Etudes proposé
- Zone d'Equipements

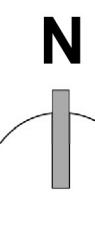
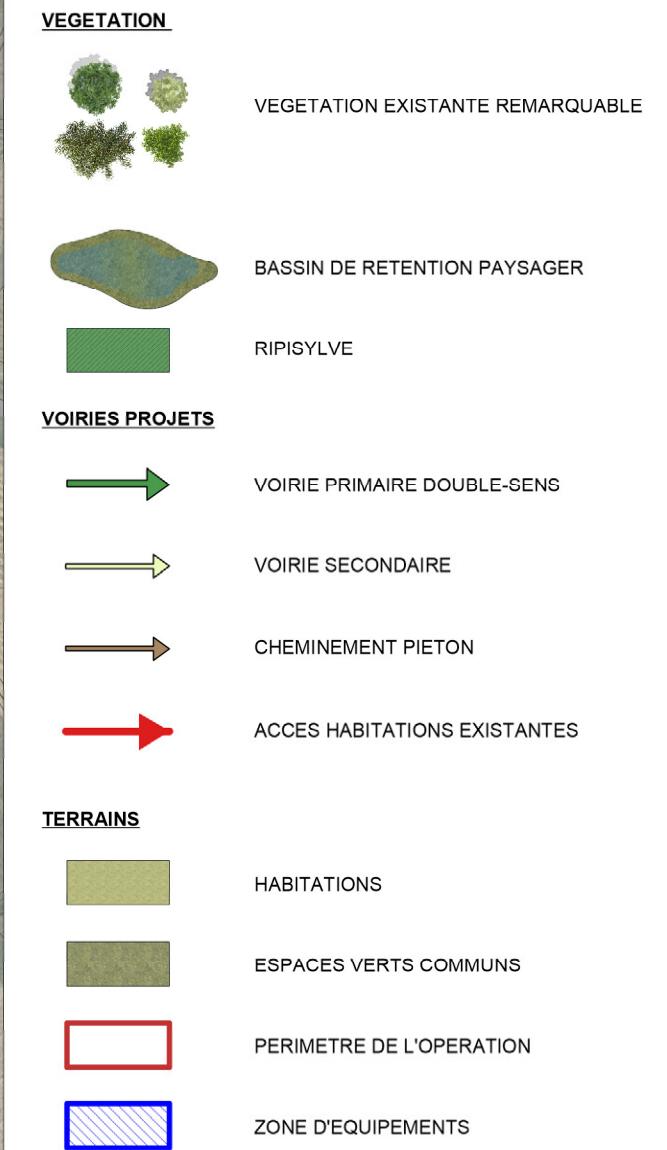
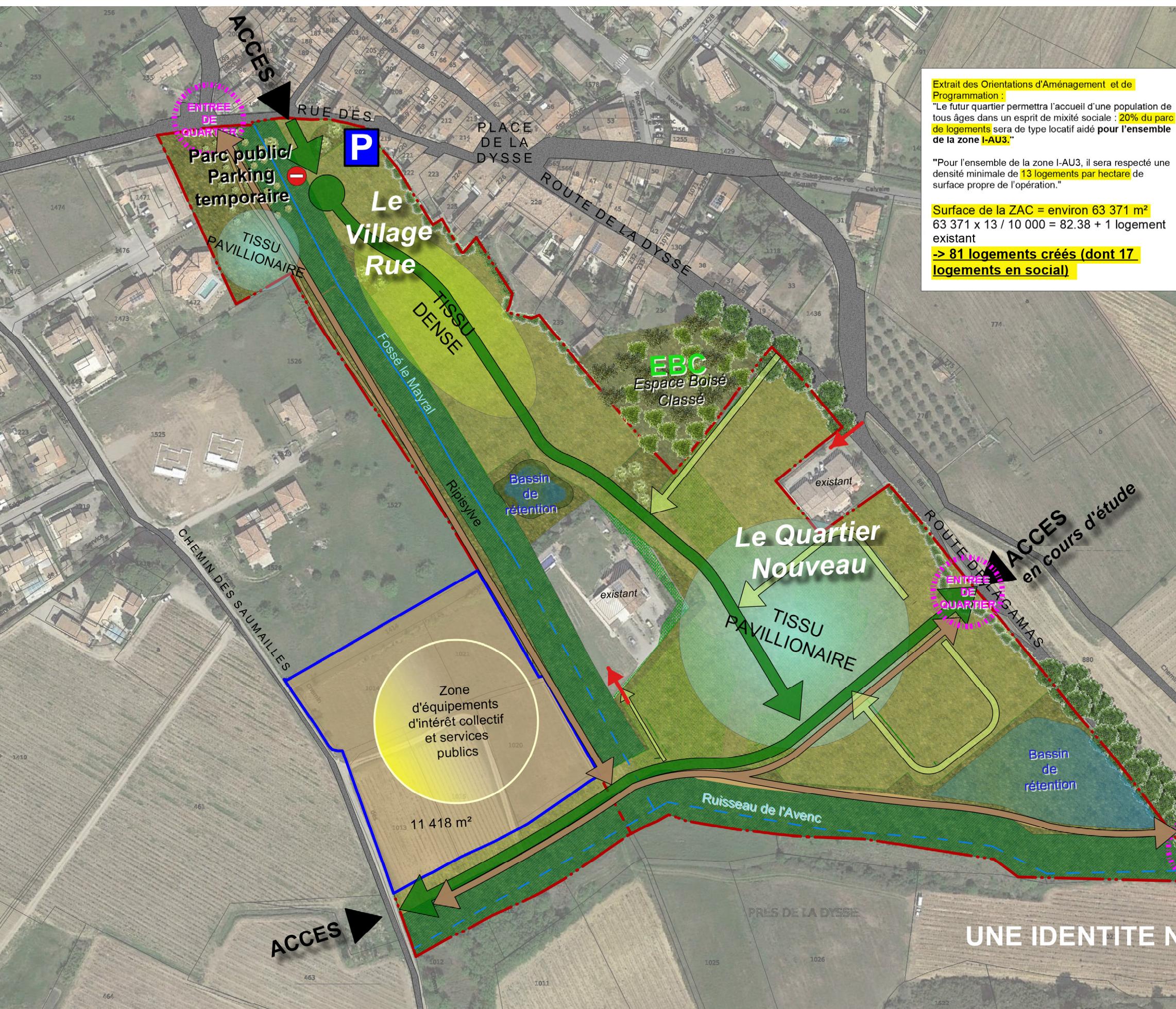




La Trame Verte structurante du Futur Quartier



Principes d'Aménagement

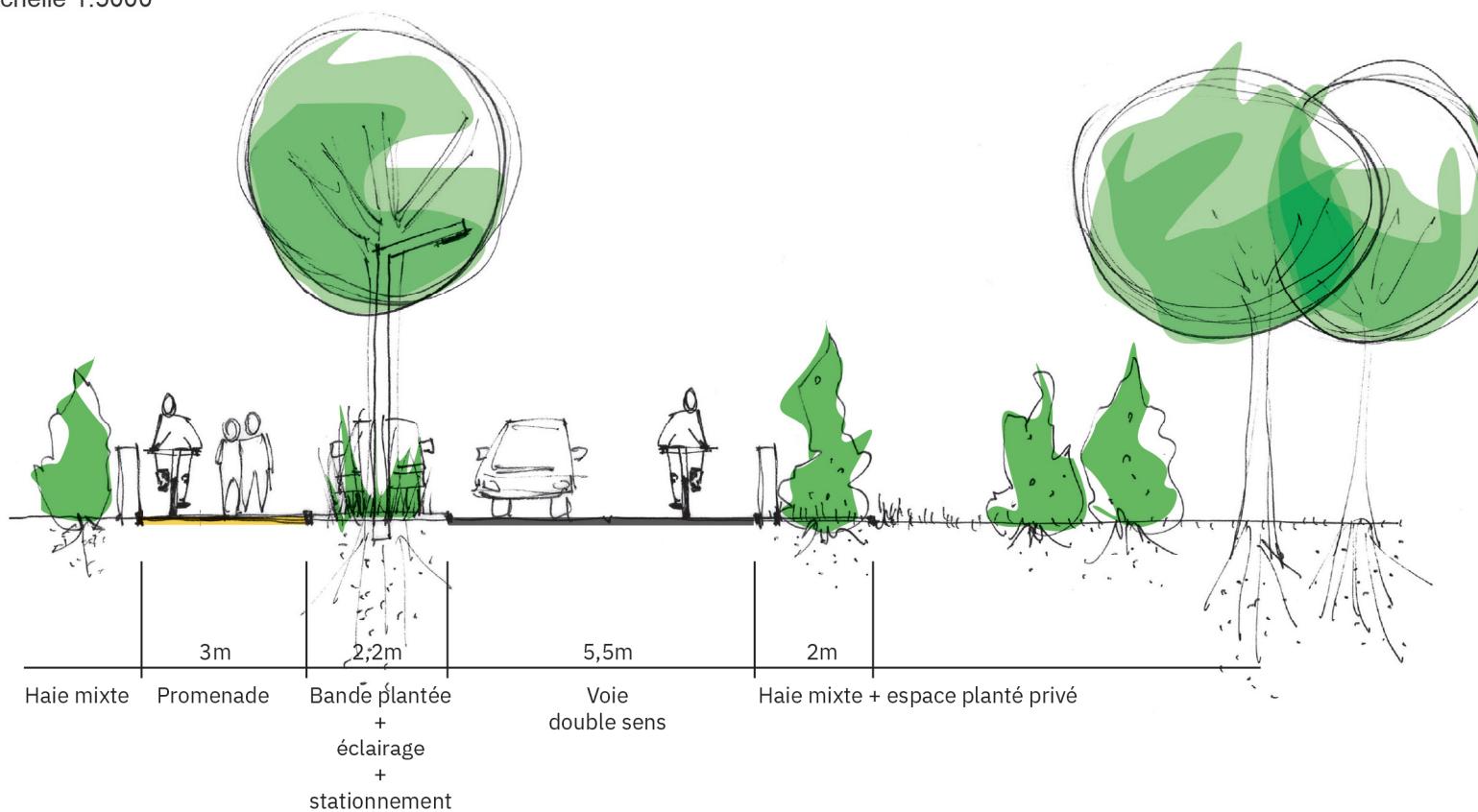


Principes de profils - Hiérarchie des voiries



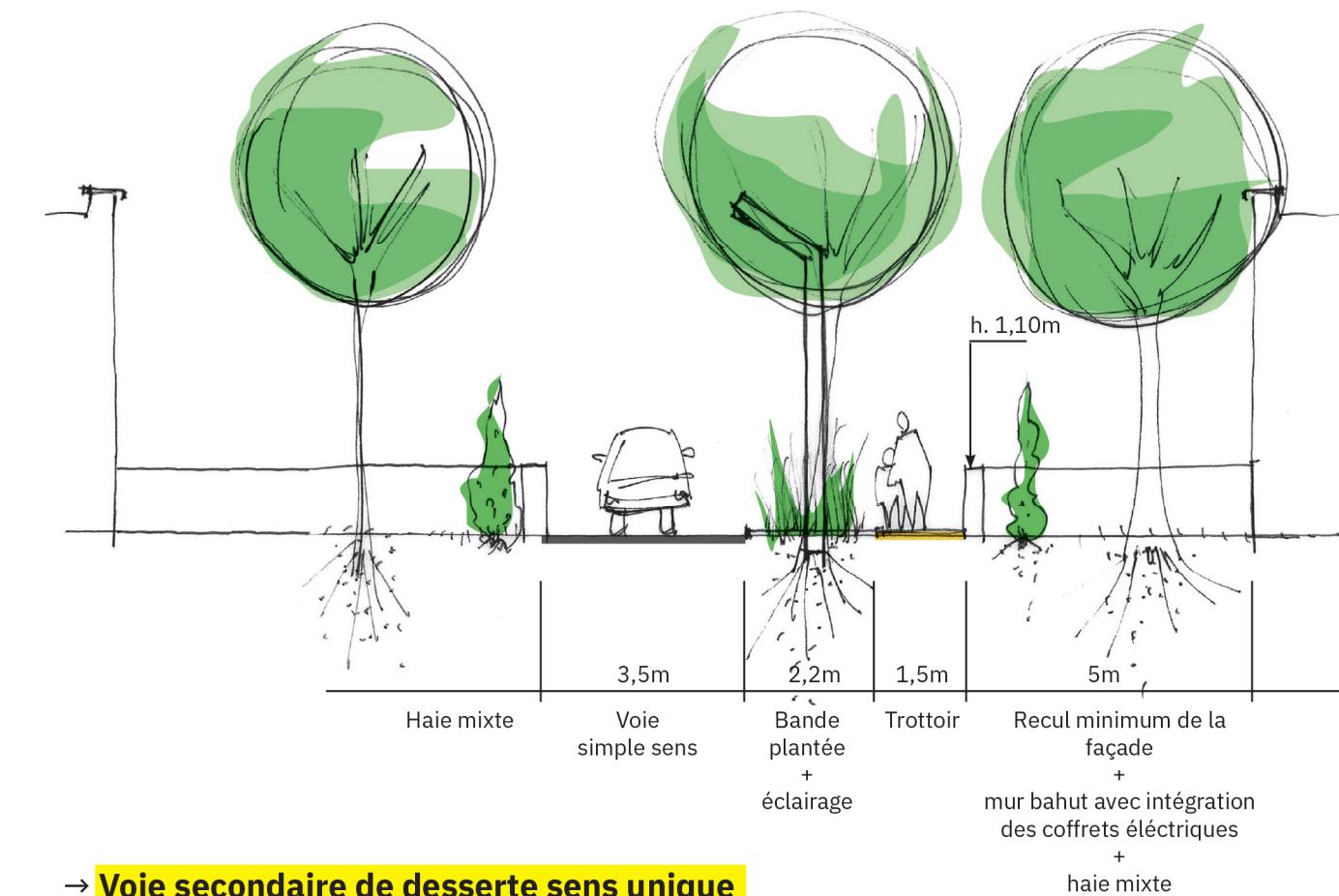
Plan de repérage

Échelle 1:5000



- Voie de desserte du futur quartier et couture avec le quartier existant et la RD9
- Assurer le maintien de la trame verte
- Renforcer le caractère arboré du quartier
- Voie apaisée et paysagère
- Zone de circulation à 30 : partage des usages vélos/voitures

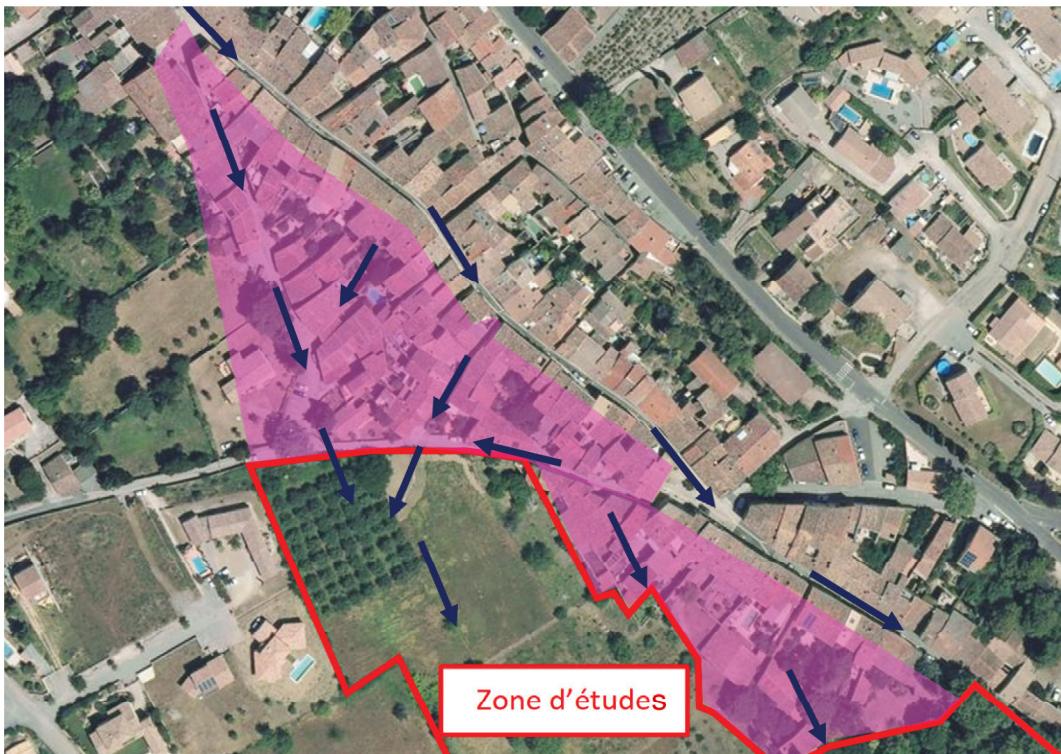
1 Profil voirie
PRIMAIRE



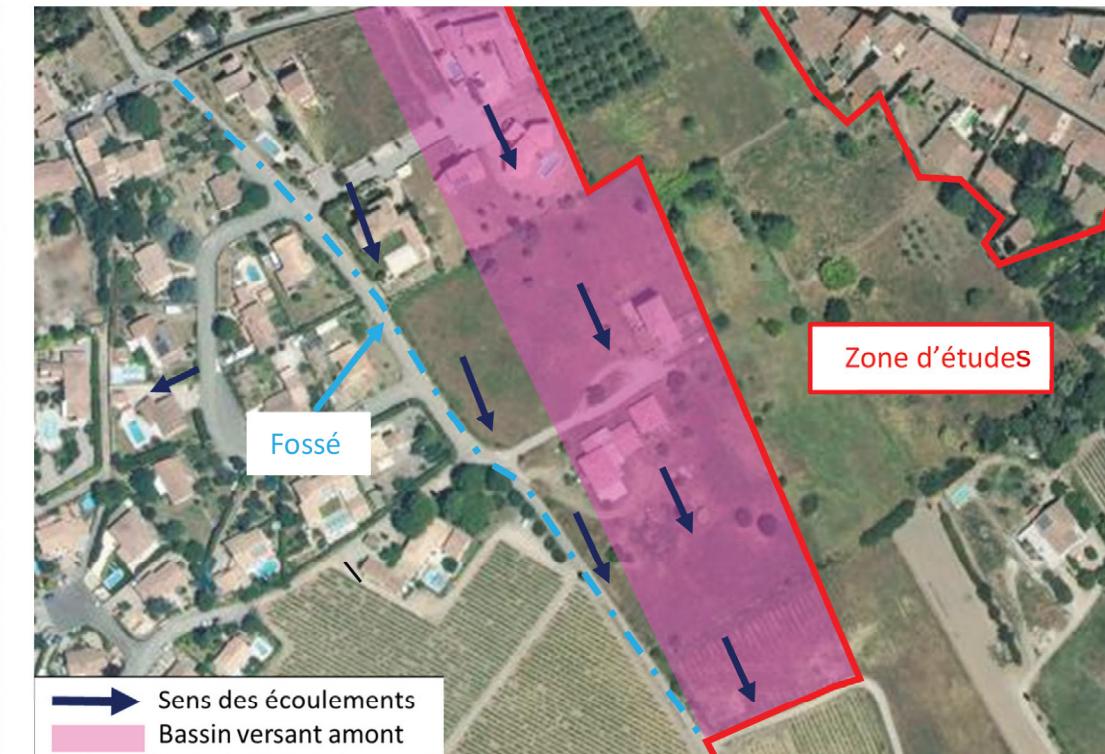
- Voie secondaire de desserte sens unique
- Assurer le maintien de la trame verte
- Renforcer le caractère arboré du quartier
- Voie apaisée et paysagère
- Zone de circulation à 30 : partage des usages vélos/voitures
- Eclairage intégré dans la partie plantée

2 Profil voirie
SECONDAIRE

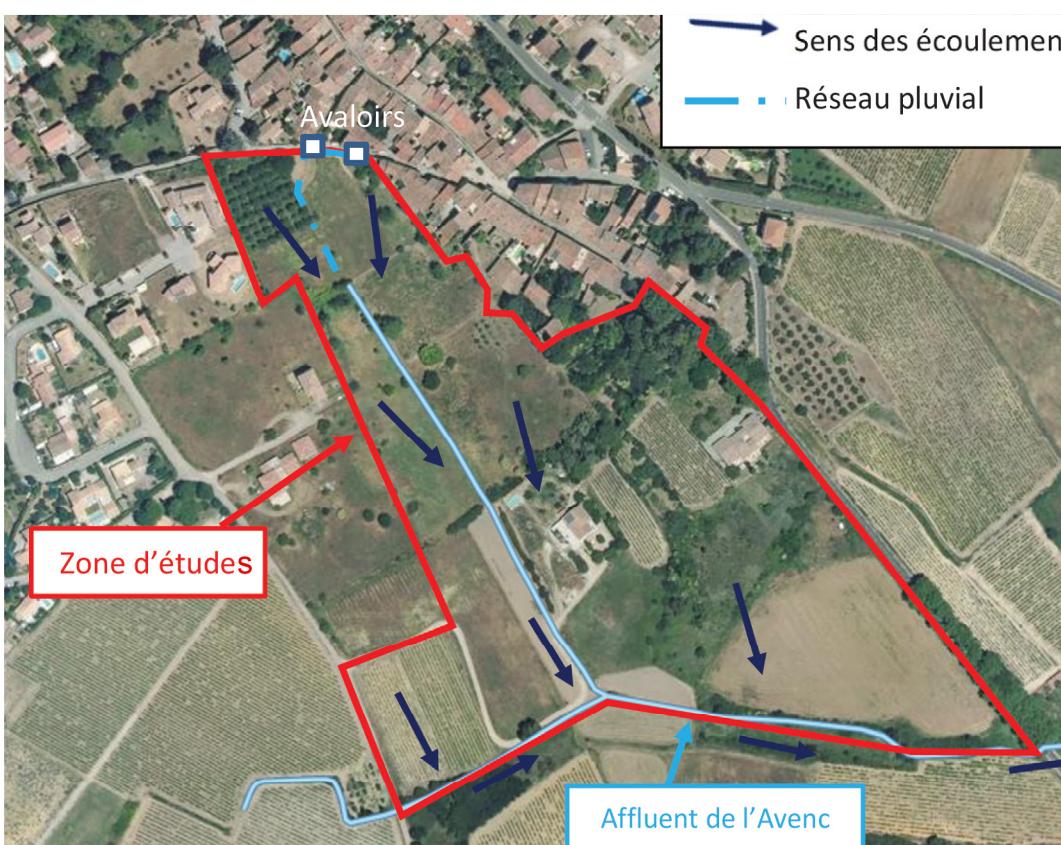
Contraintes Hydrauliques - Les eaux superficielles



Fonctionnement hydraulique du bassin versant amont 1 (BV1)



Fonctionnement hydraulique du bassin versant amont 2 (BV2)



Fonctionnement hydraulique actuel aux abords du projet

BV1

Dans le cadre de l'aménagement du présent projet, il conviendra de dévier les eaux pluviales du bassin versant amont par l'aménagement d'un fossé d'intersection.

BV2

En situation actuelle, les eaux s'écoulent librement selon la pente naturelle Nord-Sud du site, pour rejoindre au Sud immédiat du projet le cours d'eau affluent du ruisseau de l'Avenc. A noter, la présence d'un talweg naturel au niveau du projet.

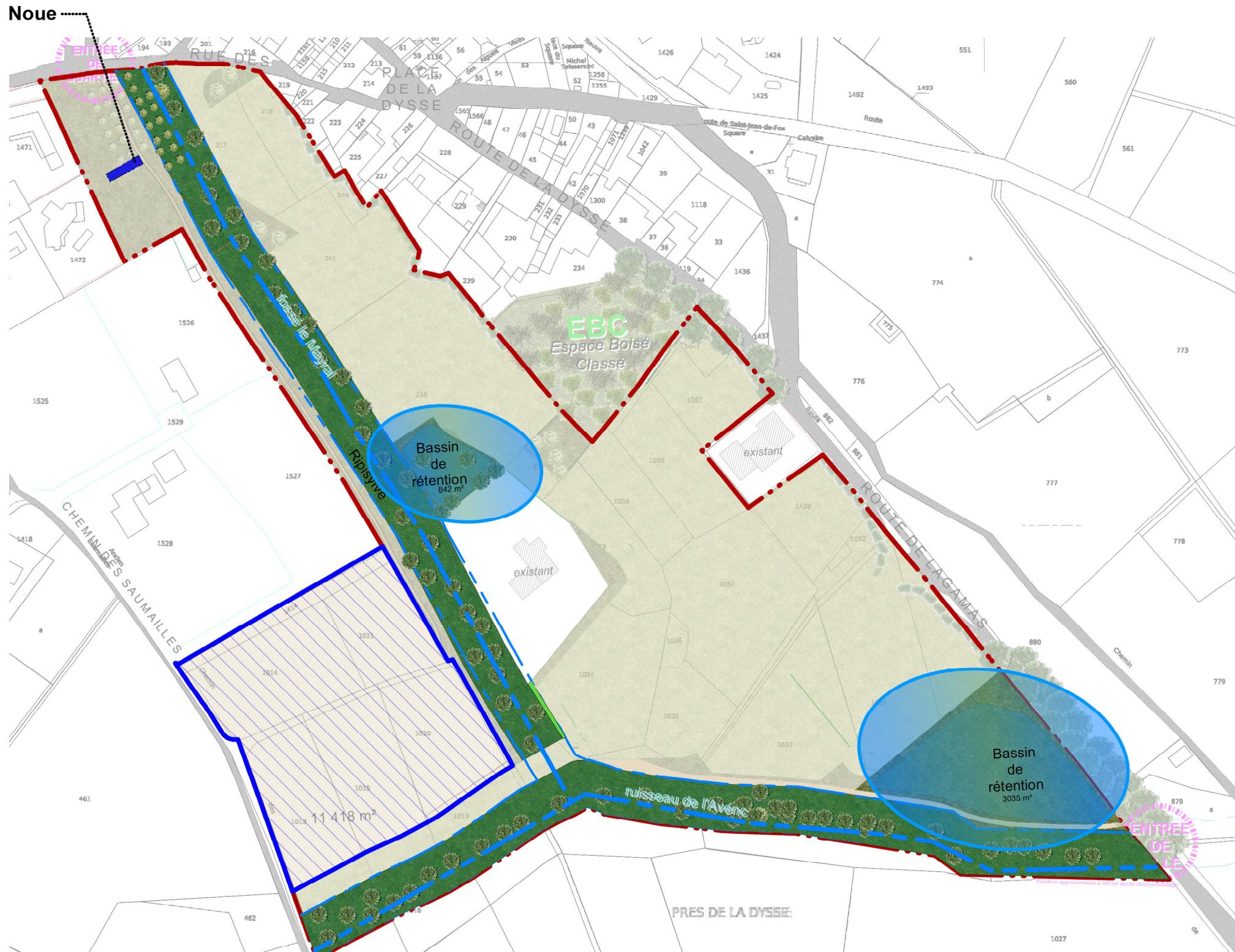
Le projet de 7,97 ha intercepte un bassin versant amont global de 3,5 ha, décomposé comme suit :

- Un premier bassin versant amont au Nord-Est (BV1) de 1,8 ha correspondant aux écoulements de la rue des Lions, de la Rue de l'Église, de la Rue de la Portanelle et des fonds de lots des habitations présentes à l'Est du projet.

- Un second bassin versant à l'Ouest d'une superficie de 1,7 ha, correspondant aux écoulements Nord-Sud des habitations situées au Nord-Ouest du projet et qui ne sont pas récupérés par le fossé du Chemin des Saumailles.

Le rejet se fait dans le milieu naturel, à savoir l'affluent du ruisseau de l'Avenc, au Sud immédiat du projet.

Contraintes Hydrauliques - Gestion des eaux pluviales



Réglementation liée au Plan Local d'Urbanisme

La paragraphe des eaux pluviales précise : « Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, 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, au travers d'un dossier loi sur l'eau ou non, soit à la parcelle ».

Au vu de premiers éléments, le projet est susceptible d'être soumis à évaluation environnementale au « cas par cas » vis-à-vis des rubriques n°39, n°41 et n°44 de l'article R122-2 du Code de l'Environnement.

Par ailleurs, il conviendra de laisser une bande de 10m non aedificandi de part et d'autre du ruisseau traversant le projet, afin de respecter les prescriptions du PPRI.

Au vu de la surface du projet, du bassin versant amont intercepté et de l'exutoire du projet, l'aménagement est soumis à DLE en régime de déclaration. Des solutions compensatoires à l'imperméabilisation type bassins de rétention à ciel ouvert devront être mises en œuvre aux points bas de l'opération.

Le volume de rétention global est défini sur préconisations de la MISE. La Mission Inter Services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34) édicte pour l'heure une règle de dimensionnement qui doit respecter la double contrainte :

- Compensation à hauteur de 120 l/m² imperméabilisé de l'ensemble des surfaces imperméabilisées.
- Les débits maximaux de fuite doivent être compris entre le débit biennal (Q2) et quinquennal (Q5) en situation actuelle.

La valeur la plus importante sera retenue pour déterminer les volumes de rétention.

Il est envisagé la réalisation de 3 622 m² de rétention, répartit en 2 bassins et une noue.

Le rejet des systèmes de compensation se fera dans le milieu naturel, à savoir le ruisseau affluent de l'Avenc et présent au Sud de l'opération, comme en situation actuelle.