

# ETUDES PREALABLES DE LA CREATION 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.
- 
- 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.
- 
- 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.
- 
- 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 ».

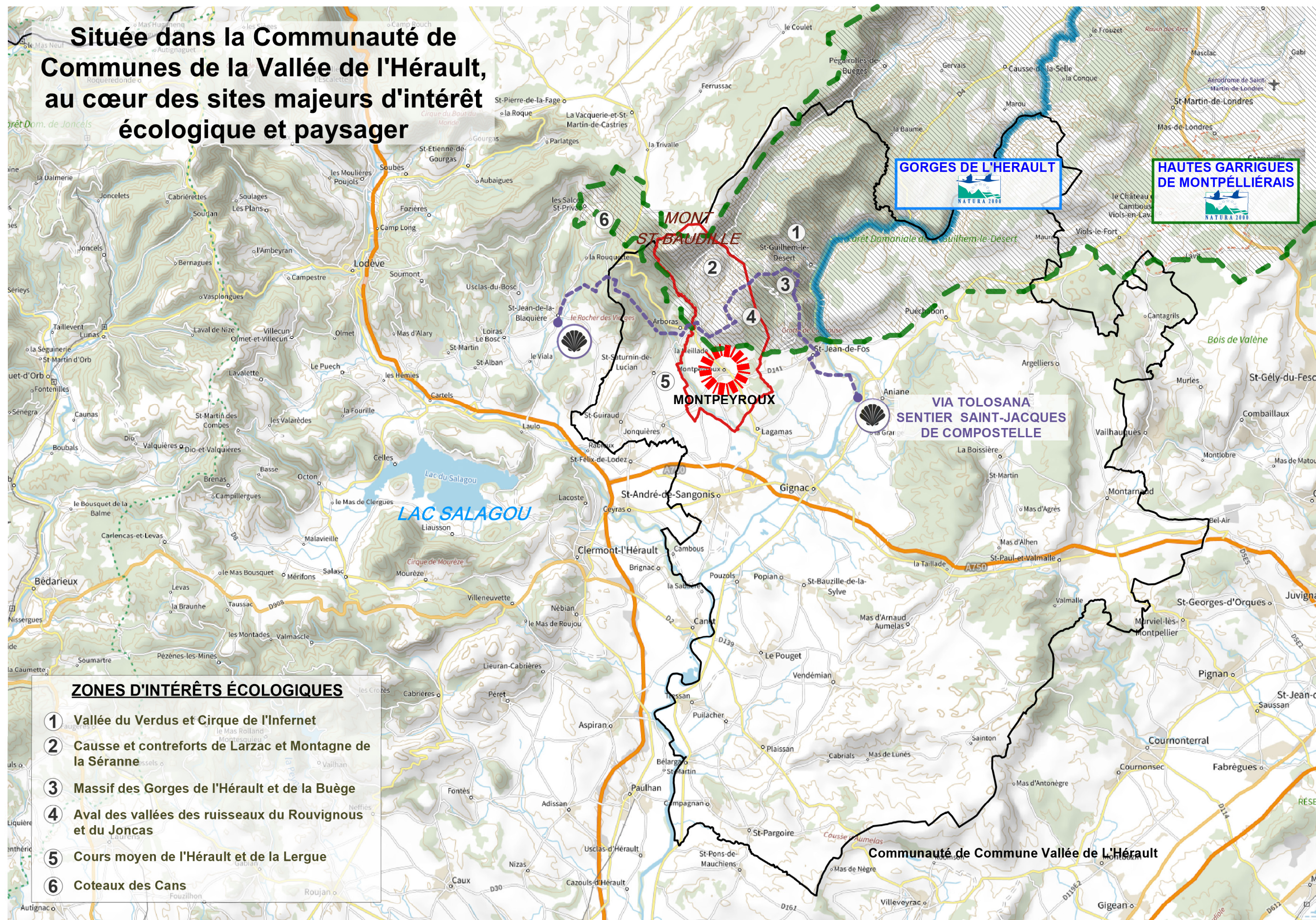
# URBANISME

# ENVIRONNEMENT

# HABITATION

# CIRCULATION



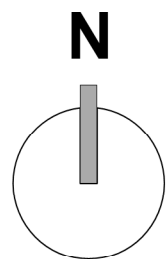






**Nouvelle évolution du développement urbain de la commune au XXI siècle en lien avec ses origines au Moyen-Age.**





 Périmètre de l'opération

## "LE VILLAGE RUE" - Une Identité Urbaine à cultiver

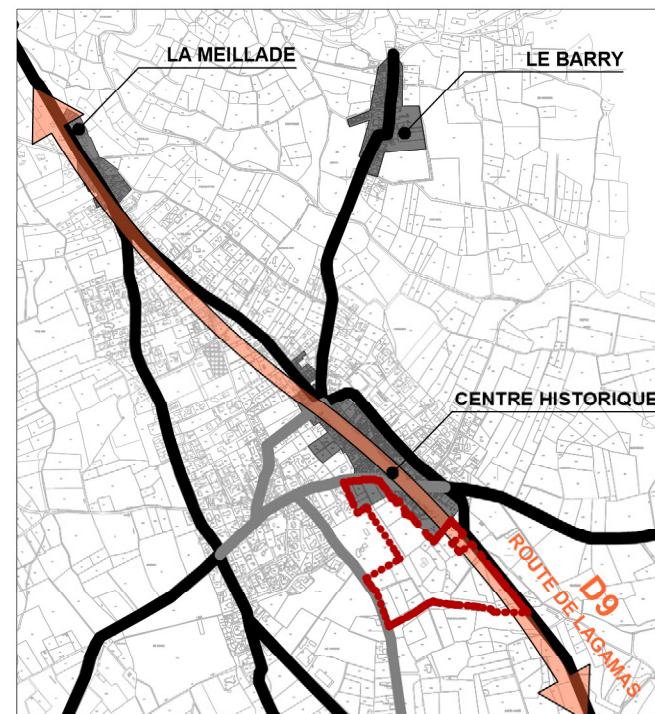
1818 > 2021

Source : Carte de l'état major

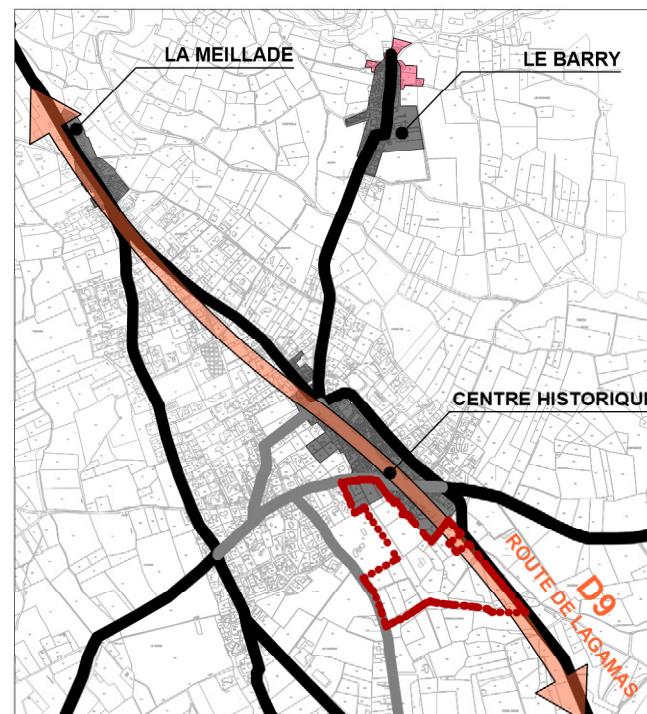
1818



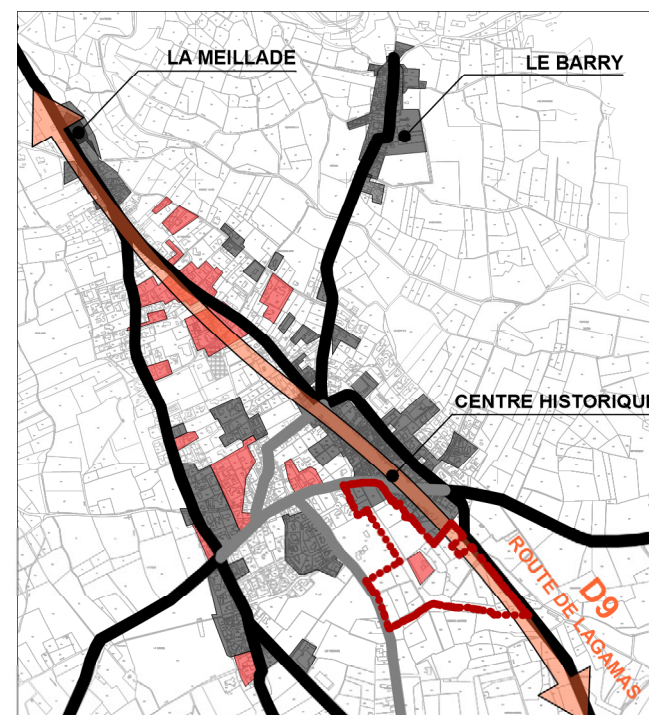
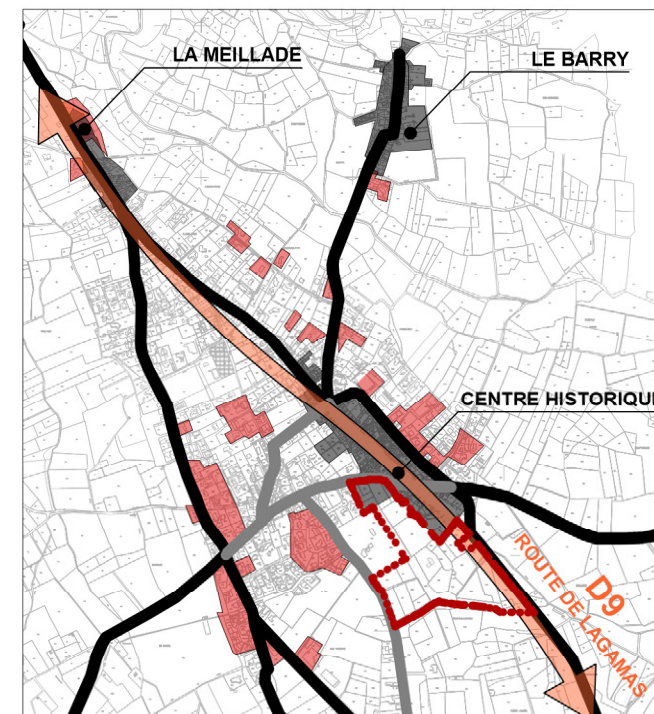
1946



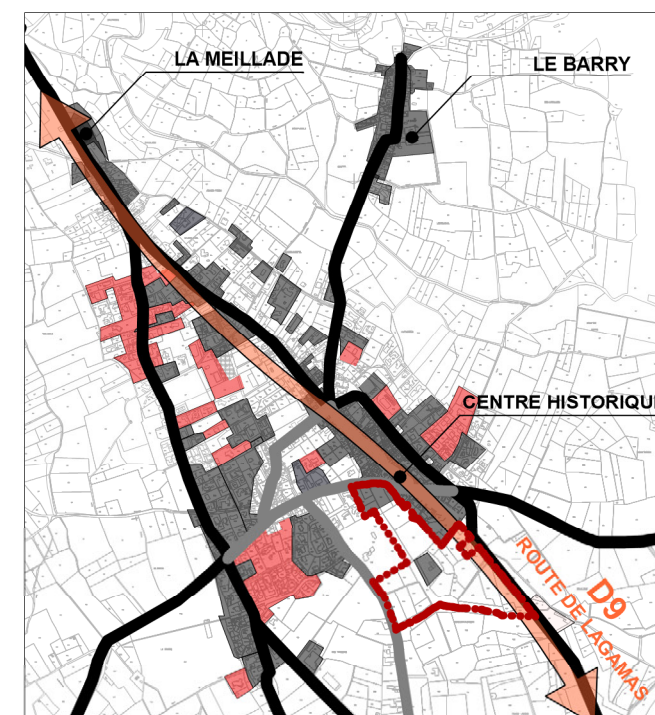
1962



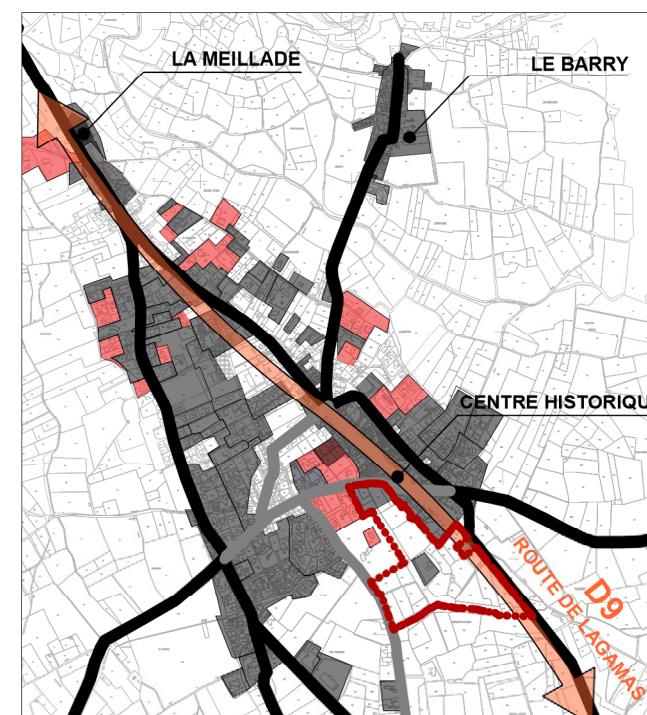
1981



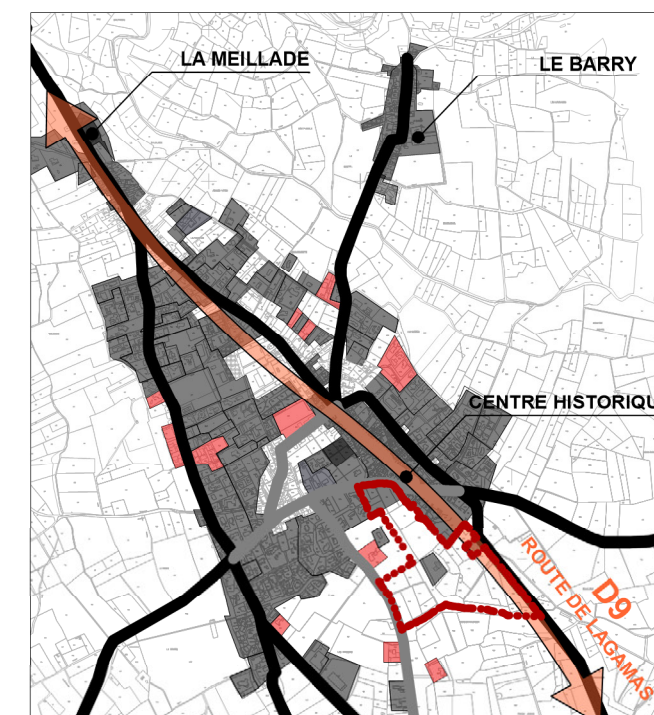
1991



2001



2009

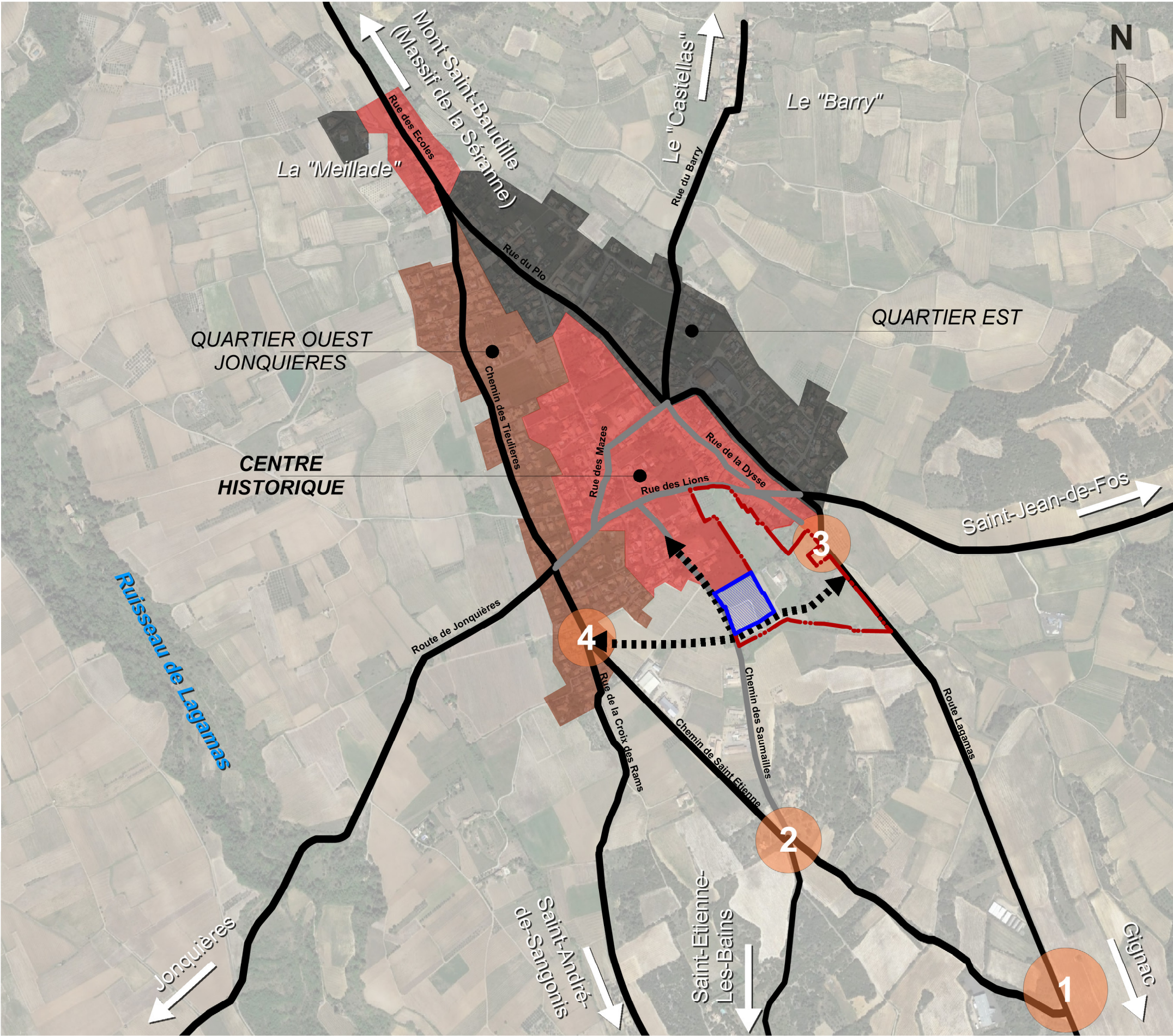


2021

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.





- Périmètre de l'opération
- Zone d'équipements





Echelle 1/2000



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



D9 - Arbres d'alignement historique, platanes



Rue de la Dysse - Densité moyenne



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





Echelle 1/2000



Zone EBC



Rue de la Dysse - Zone EBC et alignement de platanes

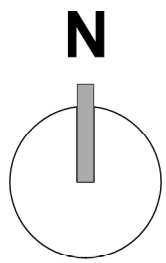


Rue de la Dysse - Patrimoine bâti : mur en pierre



Rue de la Dysse - EBC / centre-village





Rue des Lions



Echelle 1/2000



Rue de l'Eglise - Stationnement anarchique



Croisement Rue des Lions et Rue de l'Eglise  
sujet remarquable (cèdre), stationnement anarchique



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





Echelle 1/2000



Zone d'études en milieu agricole



Profil réduit de voirie



Accès au gîte "Ô pré de la Dysse"

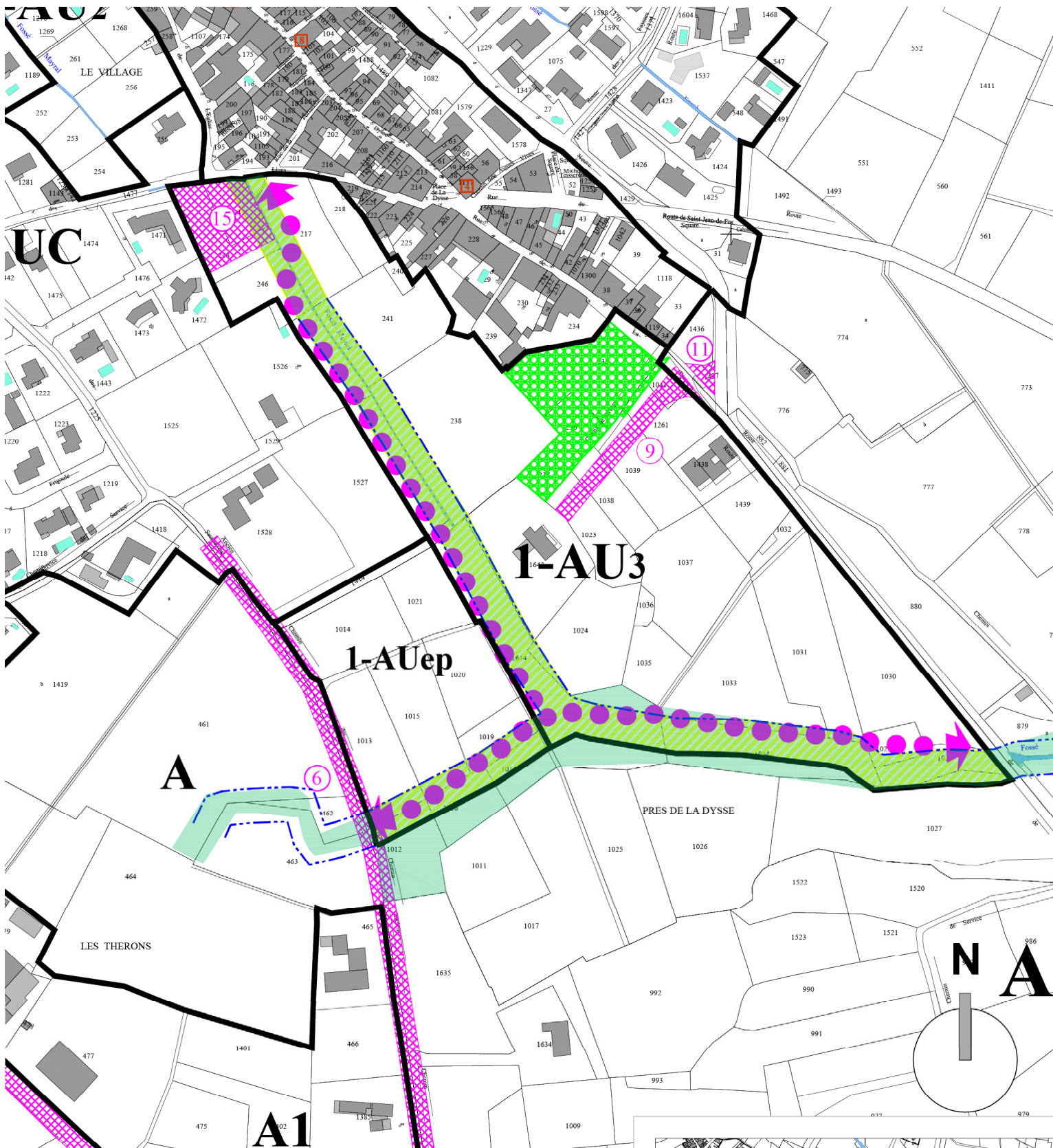


Voie d'accès possible du Sud vers Les Mazes et le centre-ville

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



# 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.

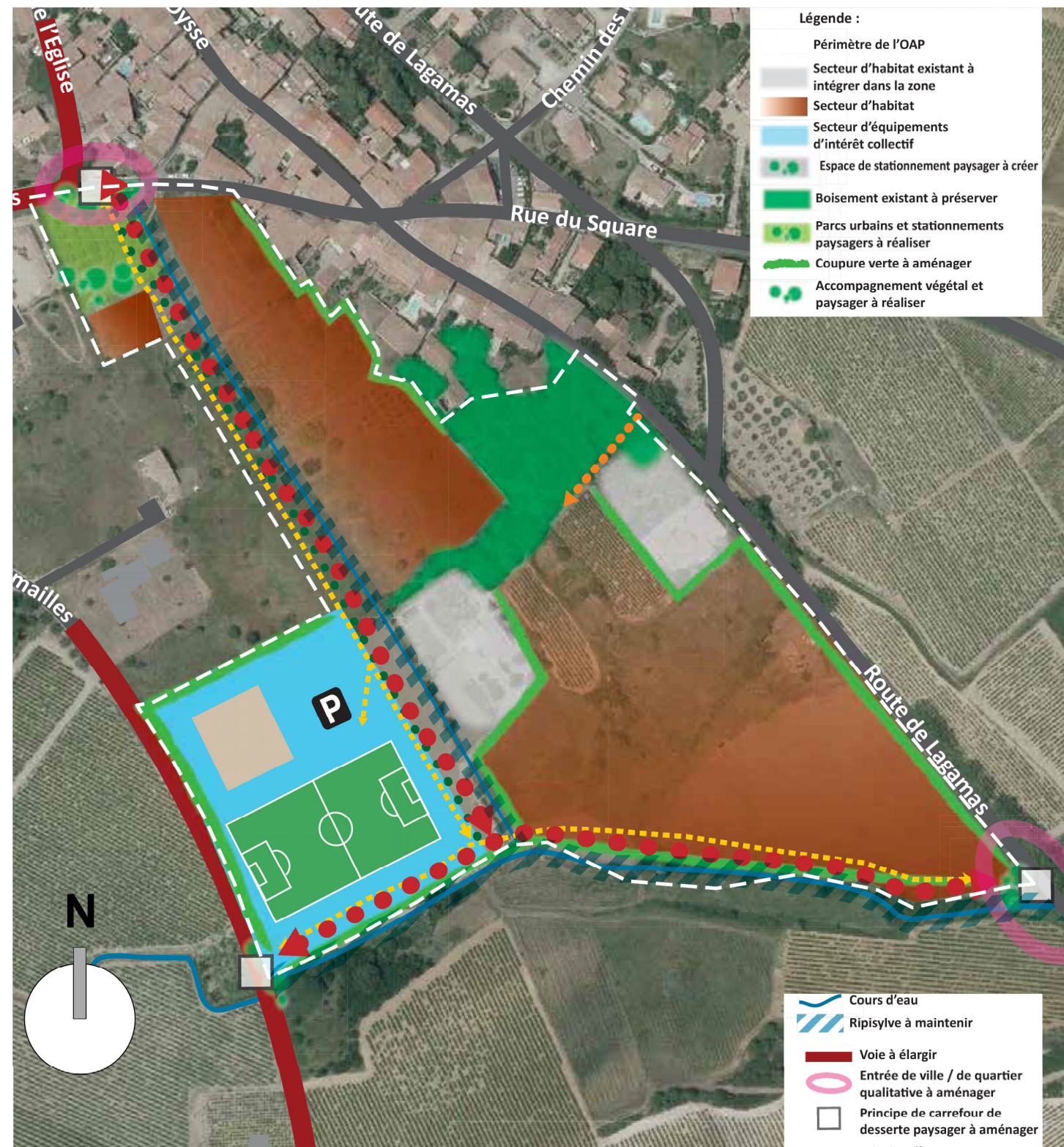
A noter également sur le projet la présence d'emplacements réservés n°9 (création de voirie), n°15 (création de parking) et n°6 (requalification du Chemin des Saumailles)

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

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



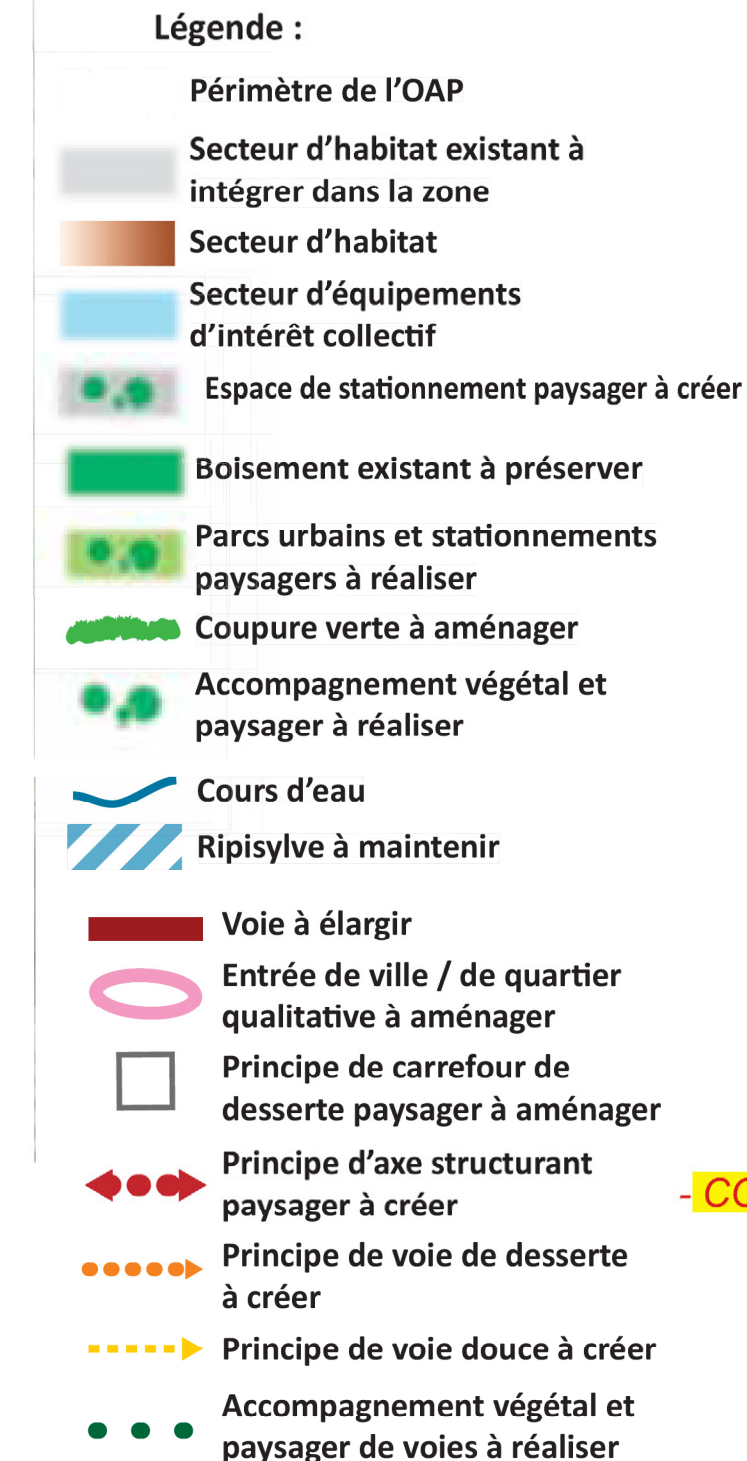
## Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone



- 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.

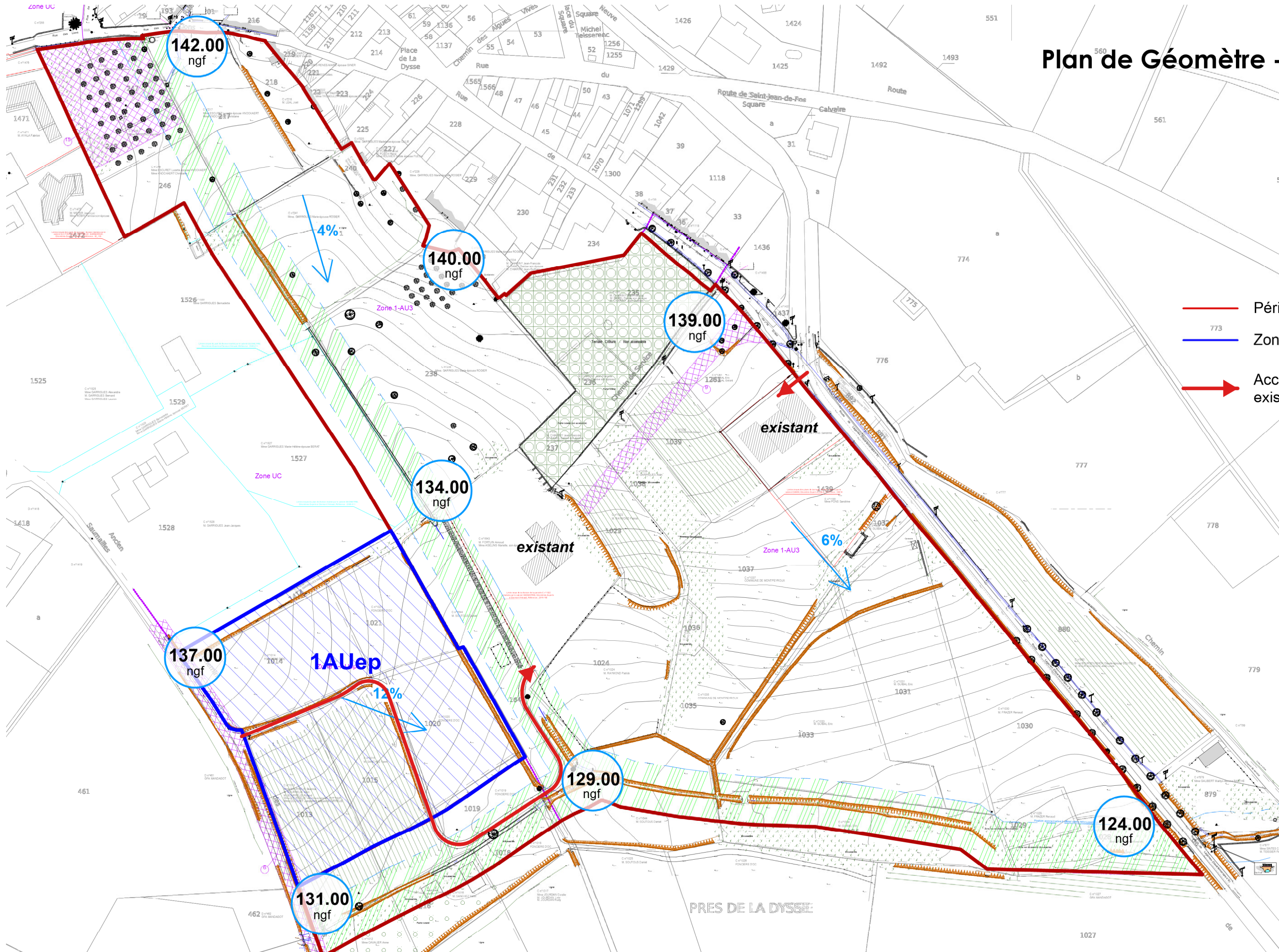
- Le projet est traversé du Nord au Sud par un ruisseau (fossé le Mayral).

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.



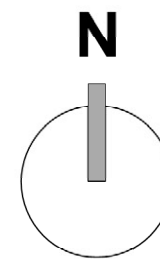
- **CONTRAINTE Ripisylve existante**





# Plan de Géomètre - GEOMETRIS

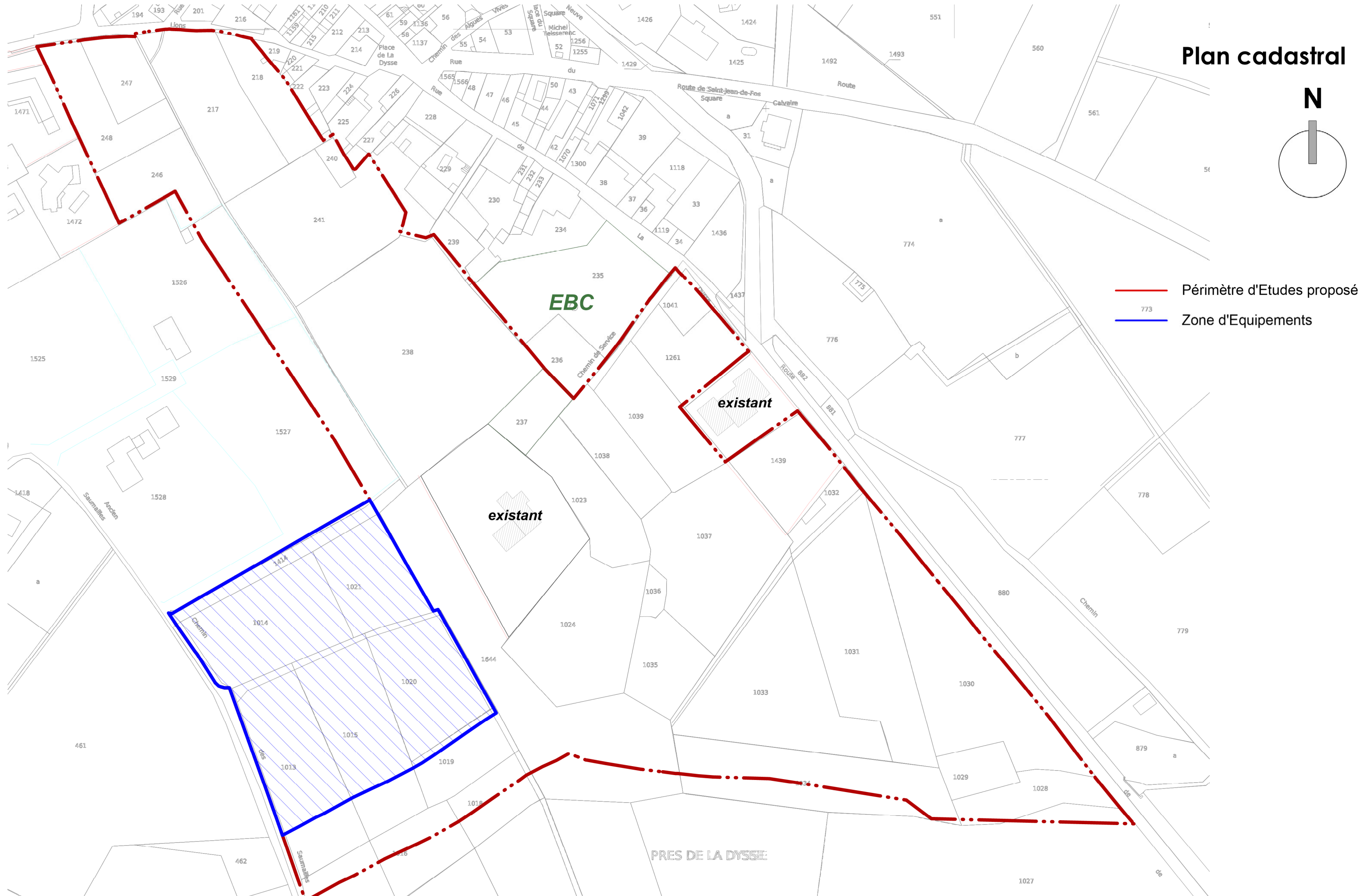
(Clermont-l'Hérault)



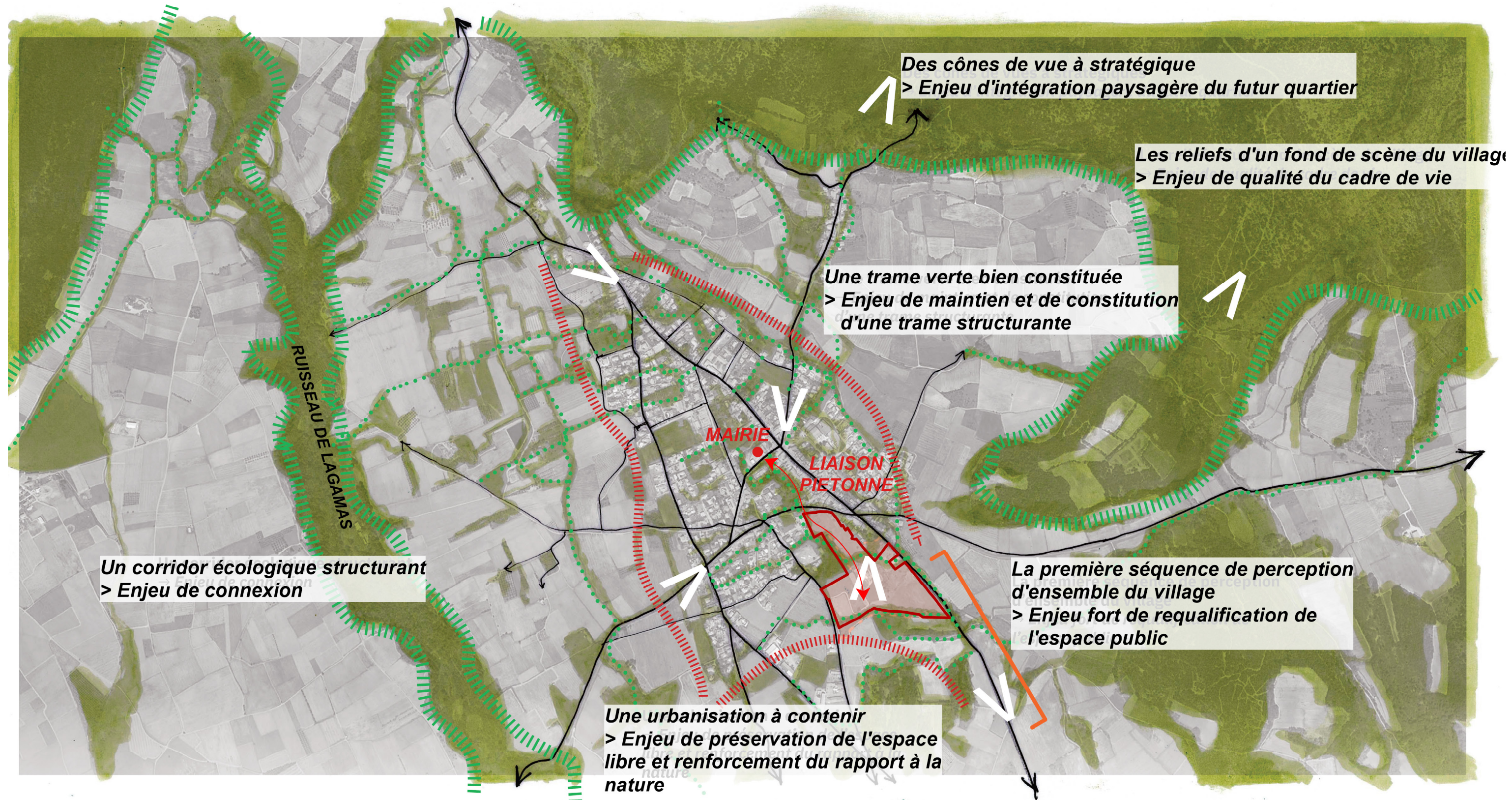
- Périmètre d'Etudes
- Zone d'Equipement
- Accès aux habitations existantes



A diagram showing a vertical rod passing through the center of a circle. Above the rod is a large, bold, black letter 'N'.

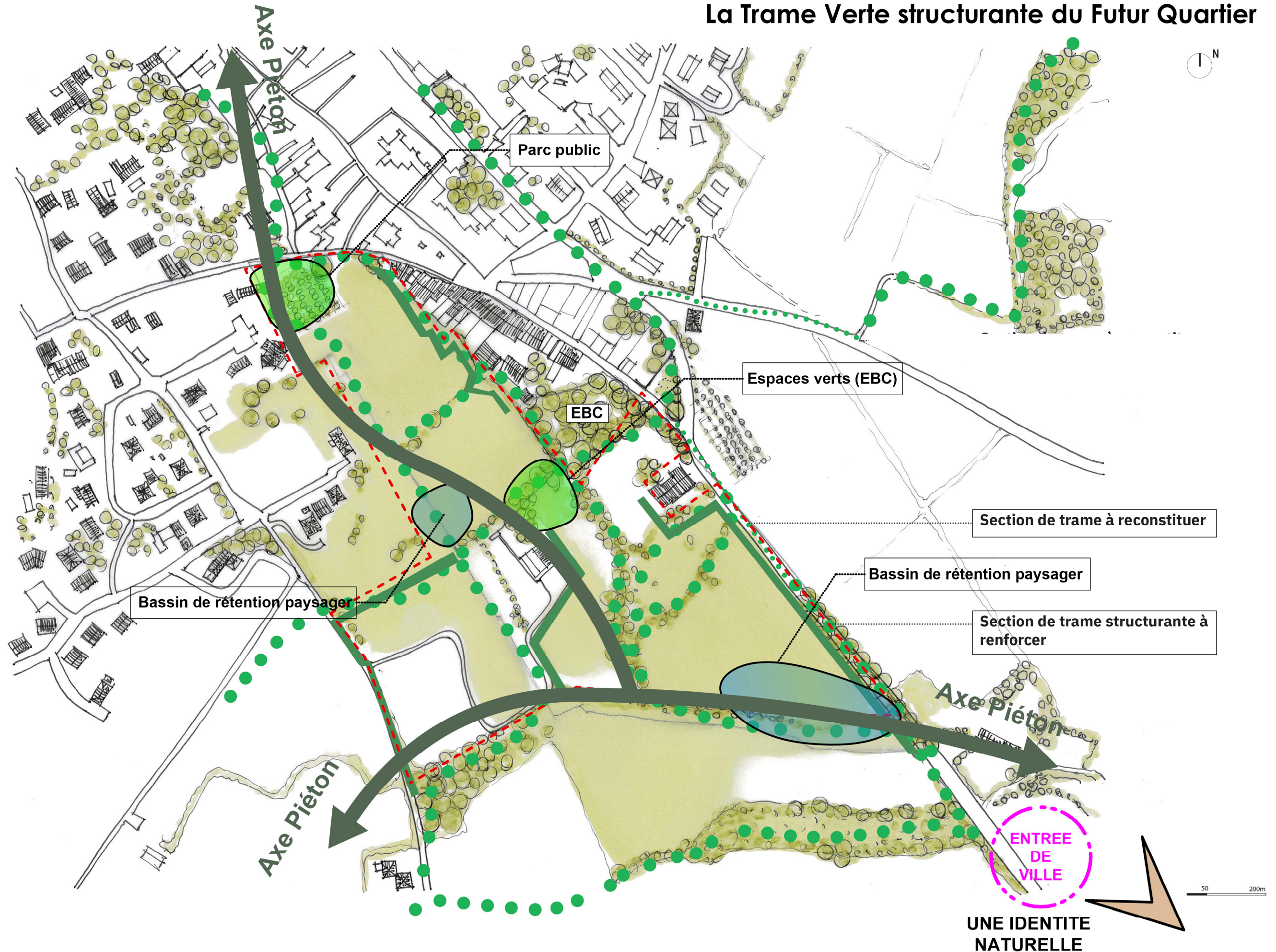






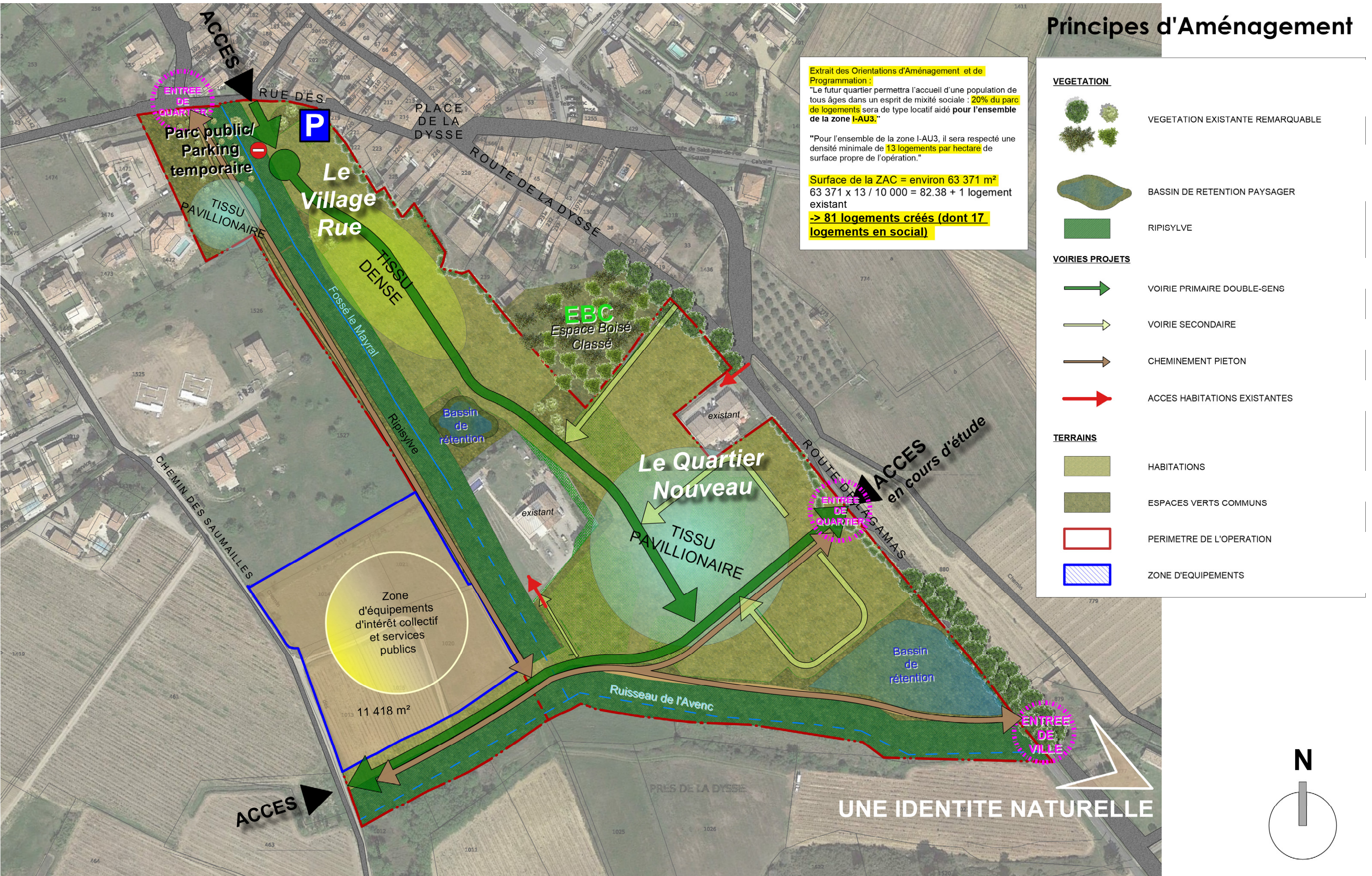


# La Trame Verte structurante du Futur Quartier





## Principes d'Aménagement

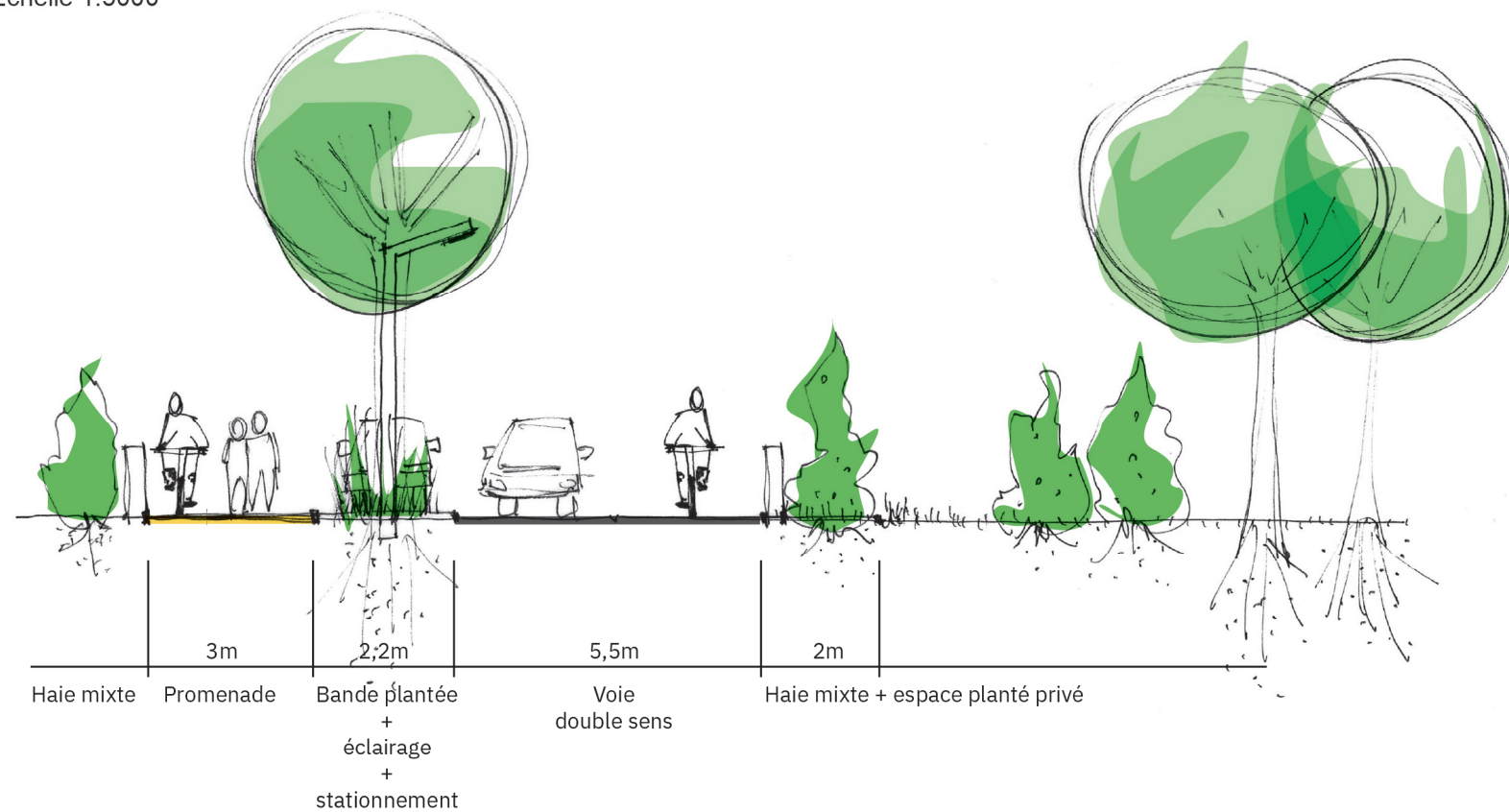




# Principes de profils - Hiérarchie des voiries

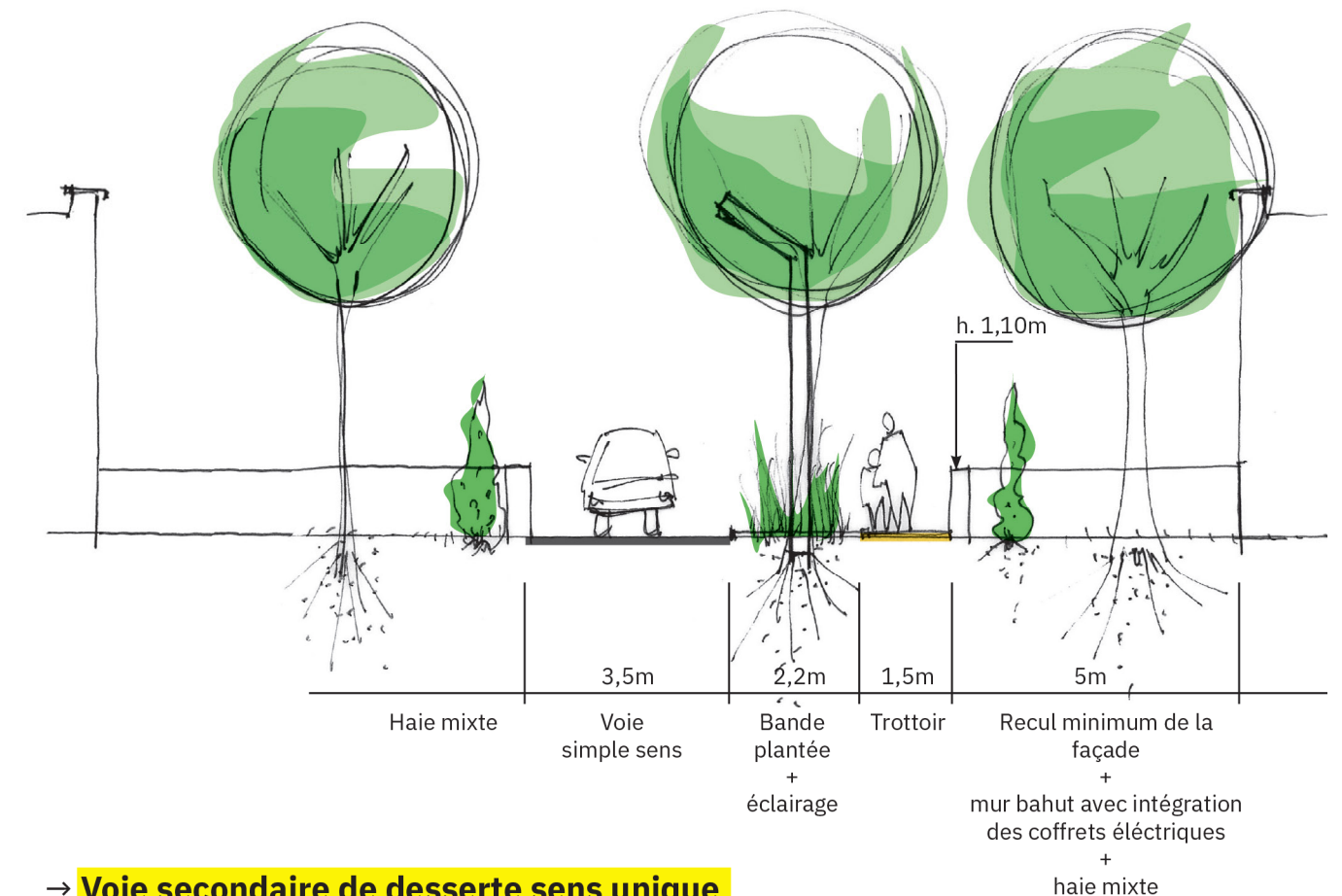


Plan de repérage  
Échelle 1:5000



- 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**

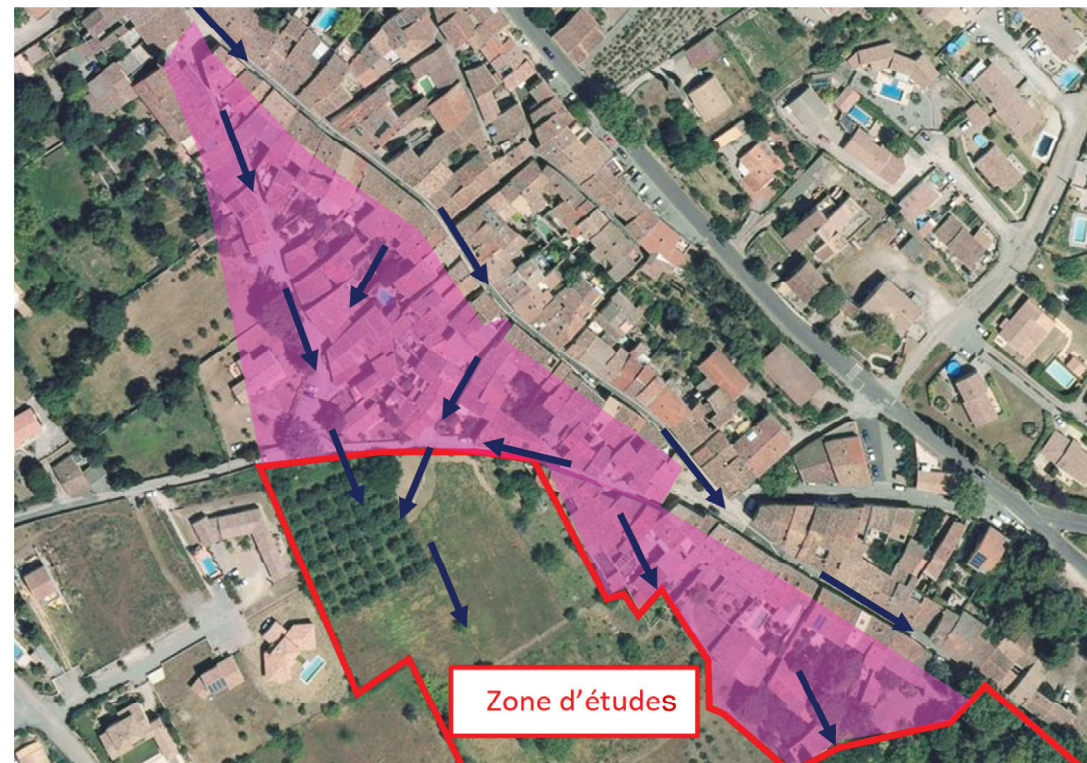


- Voie secondaire de desserte sens unique
- Assurer le maintien de la trame verte
- Renforcer le caractère arboré du quartier
- Voie apaisée et paysagère
- Zone de circulation à 30 : partage des usages vélos/voitures
- Eclairage intégré dans la partie plantée

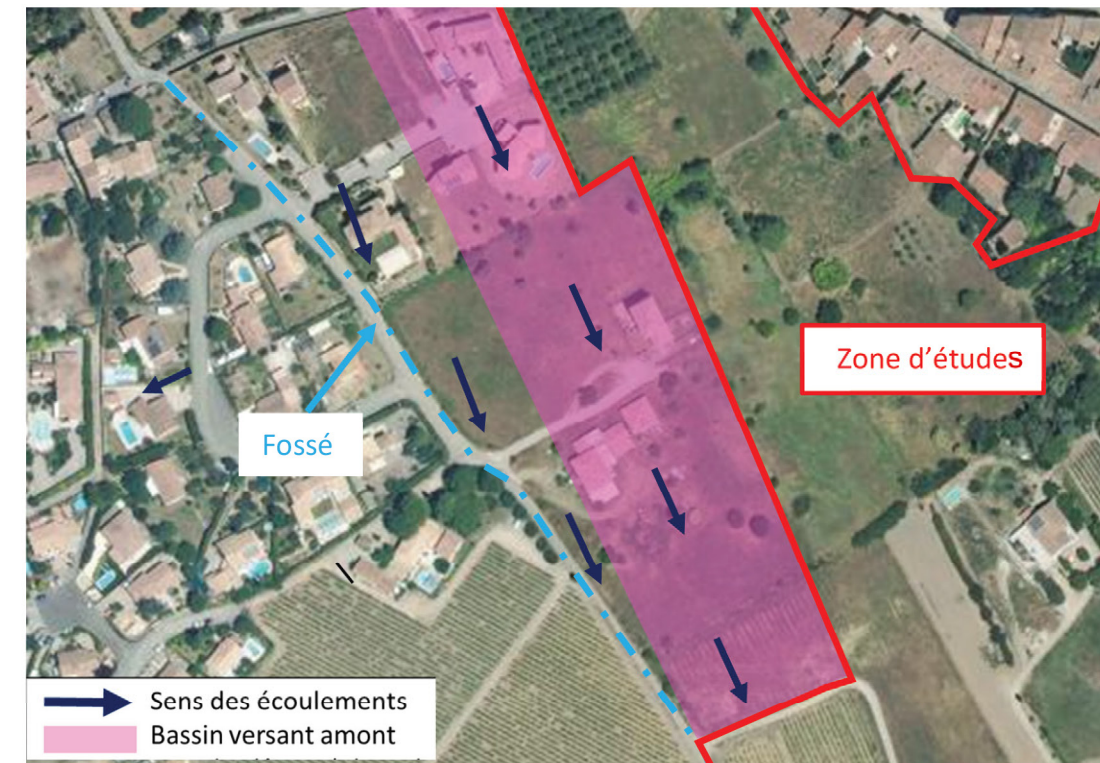
**2** Profil voirie  
**SECONDAIRE**



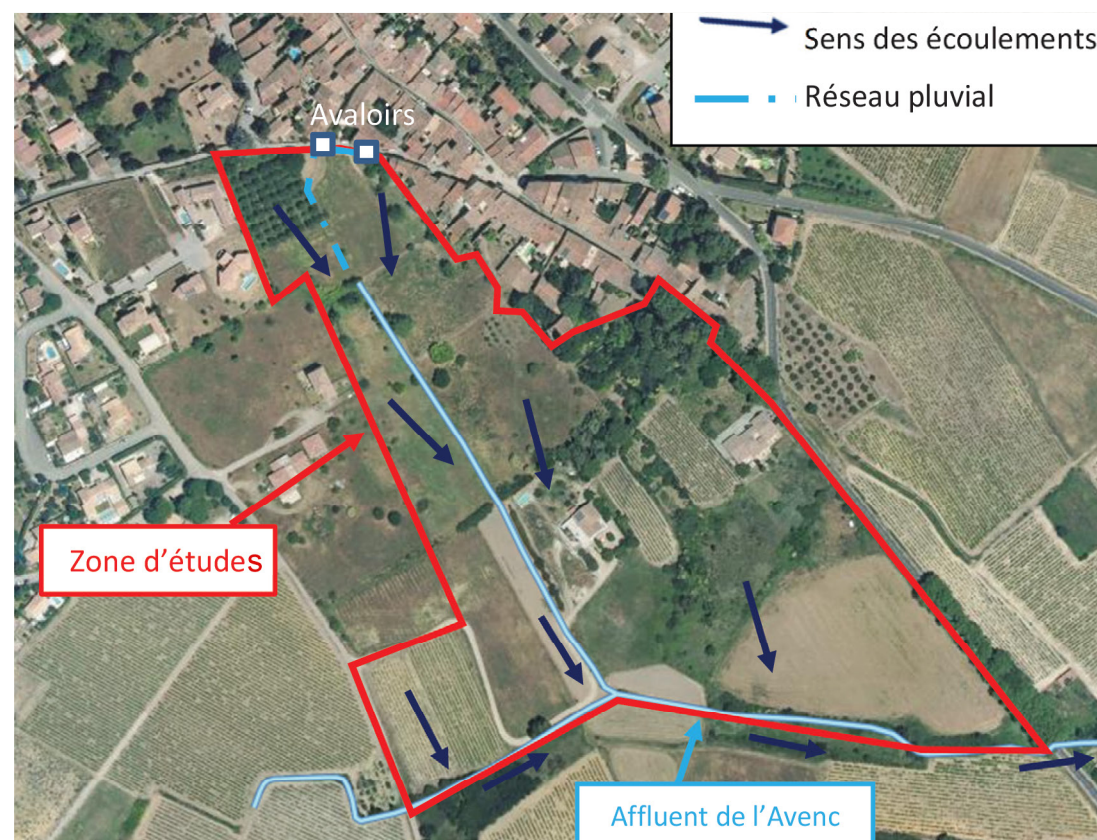
## Contraintes Hydrauliques - Les eaux superficielles



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 :

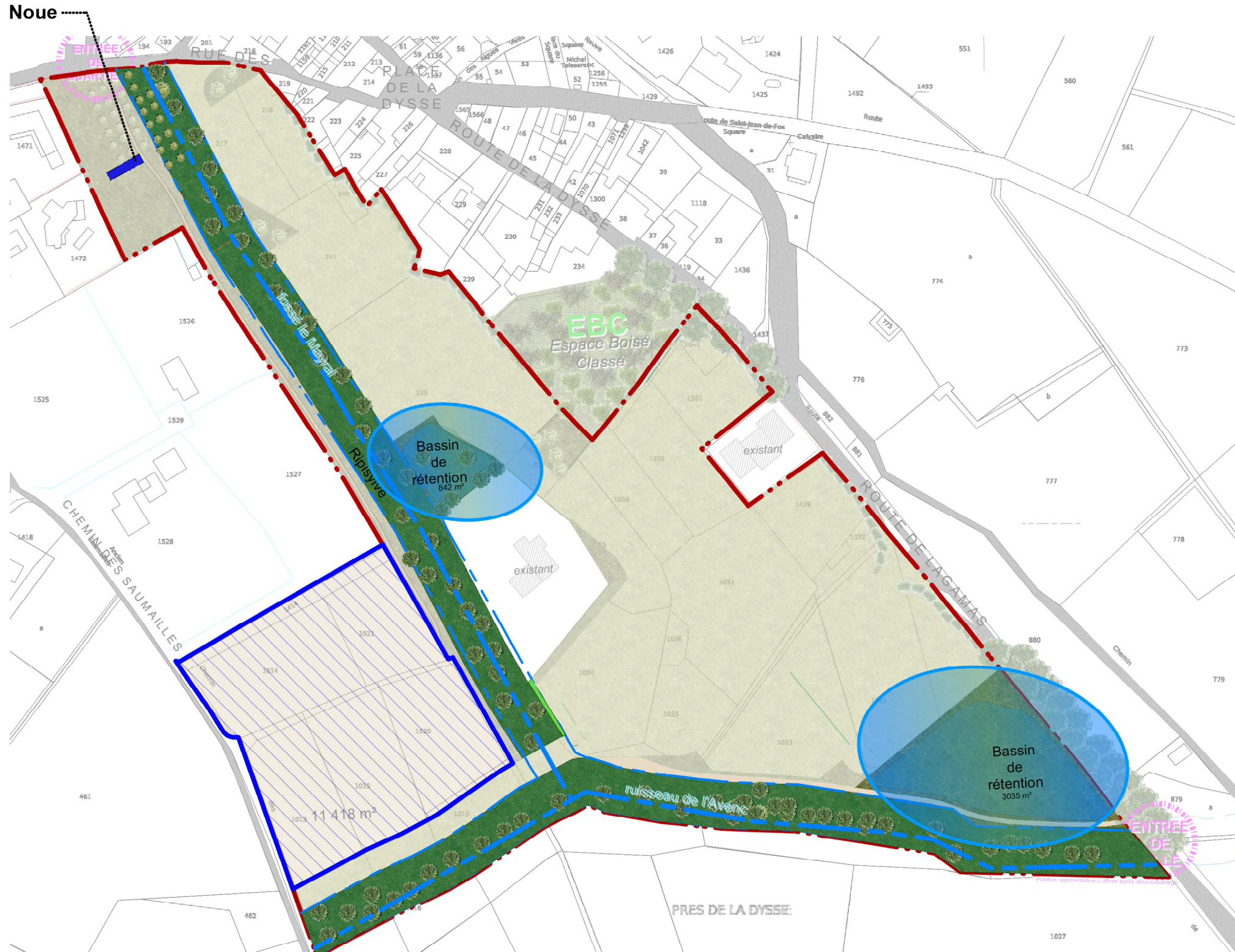
- Un premier bassin versant amont au Nord-Est (BV1) de 1,8 ha correspondant aux écoulements de la rue des Lions, de la Rue de l'Église, de la Rue de la Portanelle et des fonds de lots des habitations présentes à l'Est du projet.

- 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, réparti 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.**