

ÉTUDE COMPLÉMENTAIRE «VILLAGE RUE» ZAC des Prés de la Dysse, Montpeyroux



sarl philippe rubio architectes
Montpellier / Lyon

 **SEIRI**
Groupe DIEGO



1. La création d'une ZAC comme moteur de la transformation urbaine de Montpeyroux

1. Les Enjeux du Projet
2. Fondements du Projet
3. Situation et Éléments structurants
4. Le paysage : un axe de réflexion essentiel
5. Les intentions urbaines préliminaires

2. Le Village Rue, une forme urbaine ancrée dans l'histoire

1. Un axe primordial à la construction de Montpeyroux
2. Une formation plutôt contenue
3. La situation du Barry
4. Un aménagement linéaire
5. Un espace rectiligne et des épaisseurs aléatoires
6. Des façades modelées par les besoins passés
7. Un espace public étroit et contraignant
8. Des couleurs et des matériaux témoins de la culture locale

3. Un périmètre réinterrogé : Feuille de route pour s'inscrire dans une trajectoire ZAN

1. Périmètre initial 09/2022
2. Périmètre modifié 12/2022
3. Périmètre actuel 01/2024

4. *Périmètre révisé : voir délibération du 25.06.2024.*

4. Vers la traduction opérationnelle d'un projet d'intensification urbaine

1. D'une composition rectiligne et non planifiée à une composition rythmée et maîtrisée
2. Vers une proximité avec la nature renforcée
3. L'écriture contemporaine d'un espace public étroit
4. L'extension du cœur de village et la qualification de l'entrée de ville
5. Une nouvelle centralité mêlant les réminiscences du passé et les visions d'avenir

5. Projection du futur quartier des Près de la Dysse

La création d'une ZAC comme moteur de la transformation urbaine de Montpeyroux

- 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 labellisé « Quartiers Durables Occitanie ».
- Développer de fortes dimensions environnementales et paysagères.
- Protéger les ripisylves.
- Proposer un maillage d'espaces publics et d'espaces verts adaptés.
- Intégrer la topographie pour éviter les déblais - remblais.
- Renforcer la qualité de vie du territoire.
- Améliorer la situation hydraulique existante

- 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 20 logements par hectare.

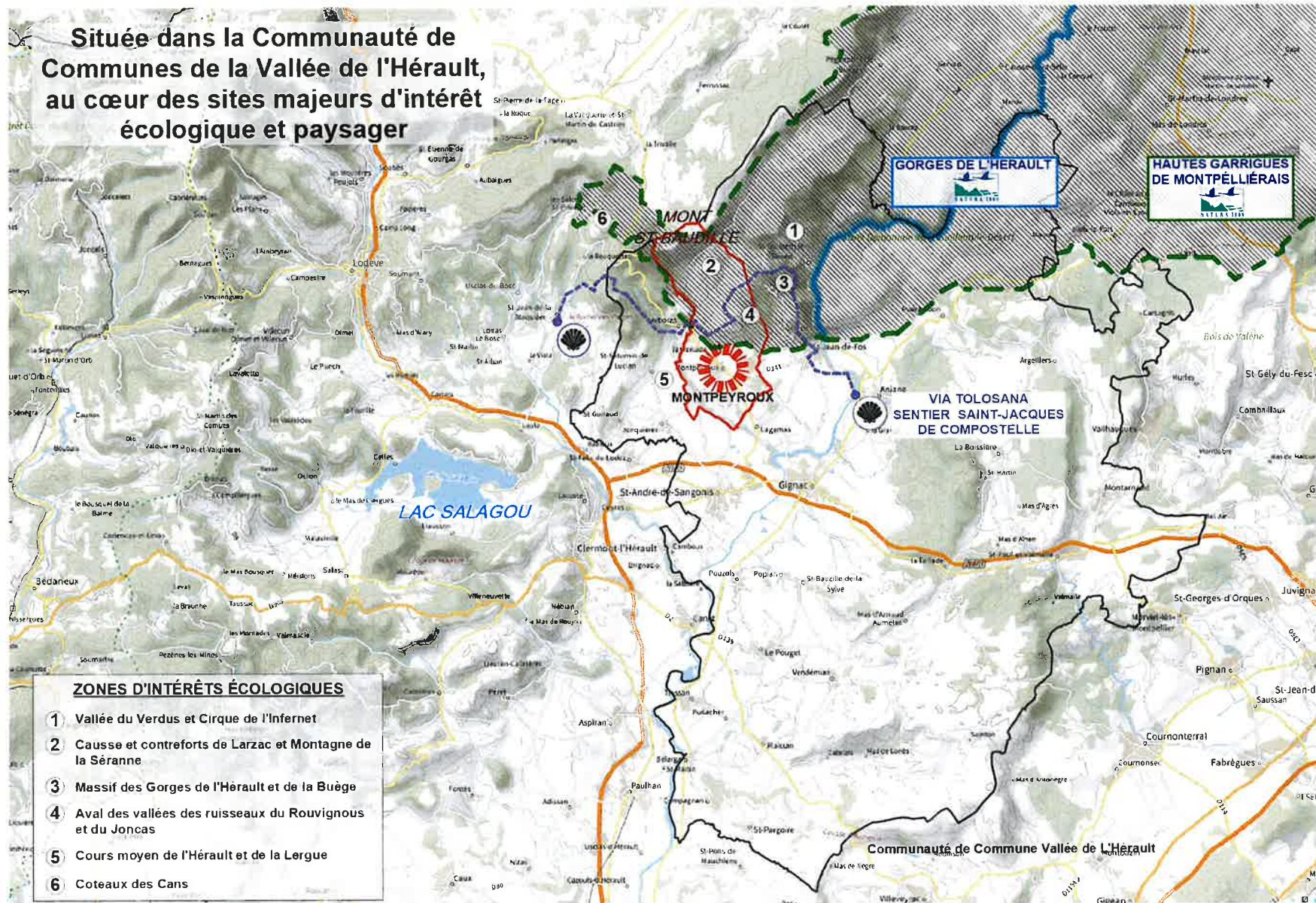
- Création de circulations douces au cœur du projet et en irriguant le centre-village.
- Raccorder la future zone d'équipements publics au centre-village.
- Désengorger le centre-village et la traversée Est-Ouest de la commune.
- Régler les problèmes de stationnement des rues « des Lions et de l'Eglise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

URBANISME

ENVIRONNEMENT

HABITATION

CIRCULATION





Source : Carte de l'état major

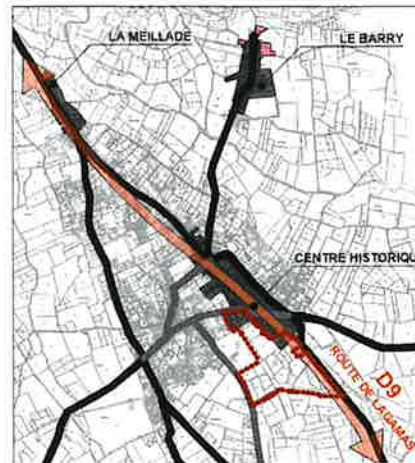
1818



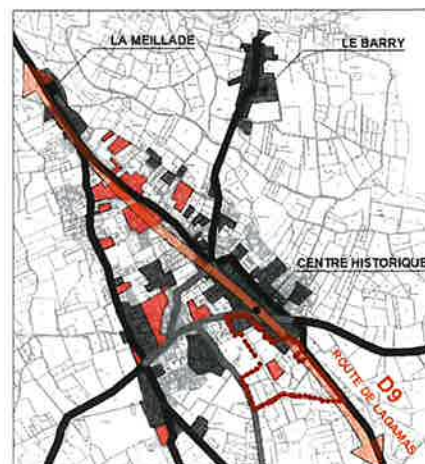
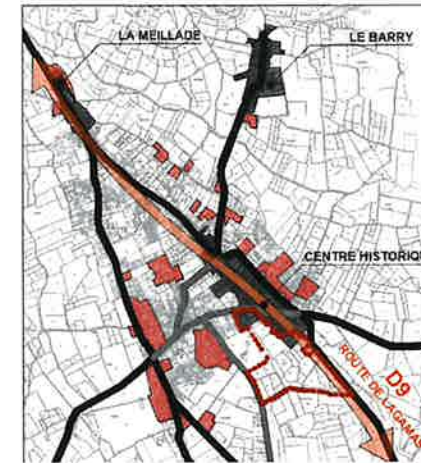
1946



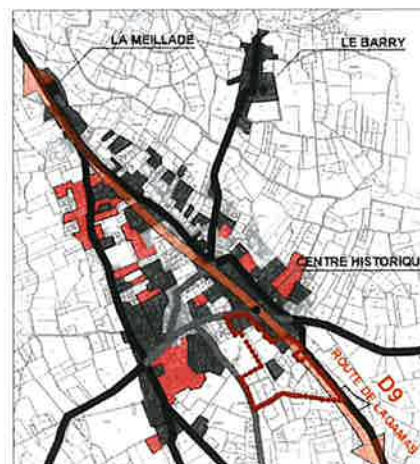
1962



1981



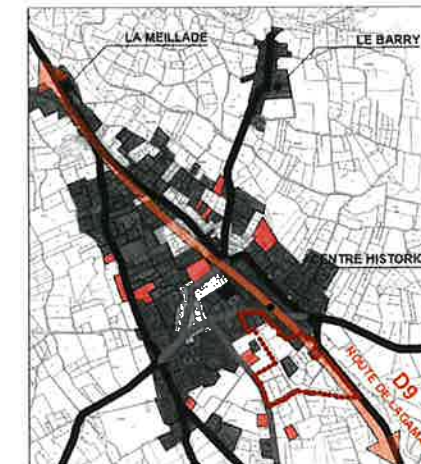
1991



2001

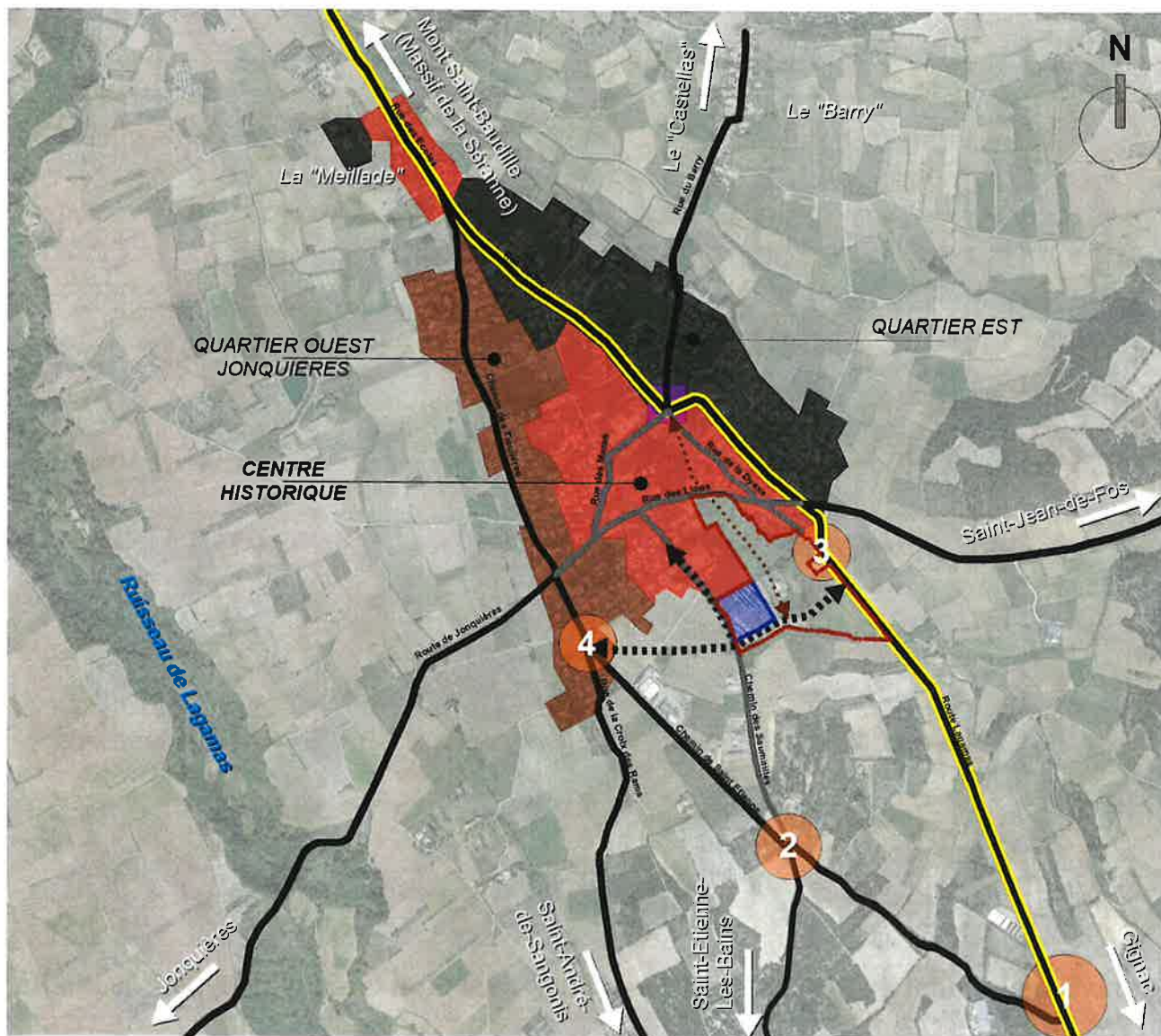


2009



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 la ZAC ZAC des Prés de la Dysse ZONE 1AU3 + ZONE 1AUep
	Secteur équipements d'intérêt collectif et services publics
	Voie structurante
	Voie de desserte
	Accessibilité transversale Gestion des flux
	Liaison piétonne
	Possibilité d'évitement du centre historique
	Place de l'Horloge

- 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.

- La future ZAC va permettre un contournement sud de la commune (3 <-> 4)

- Une autre possibilité de déservir les différents quartiers du village sans passer par un centre historique inadapté (1 <-> 2 <-> 4)



— Périmètre de la ZAC // ZAC des Prés de la Dysse
Zone 1AU3 + Zone 1AUep

— Secteur équipements d'intérêt collectif
et services publics



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



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

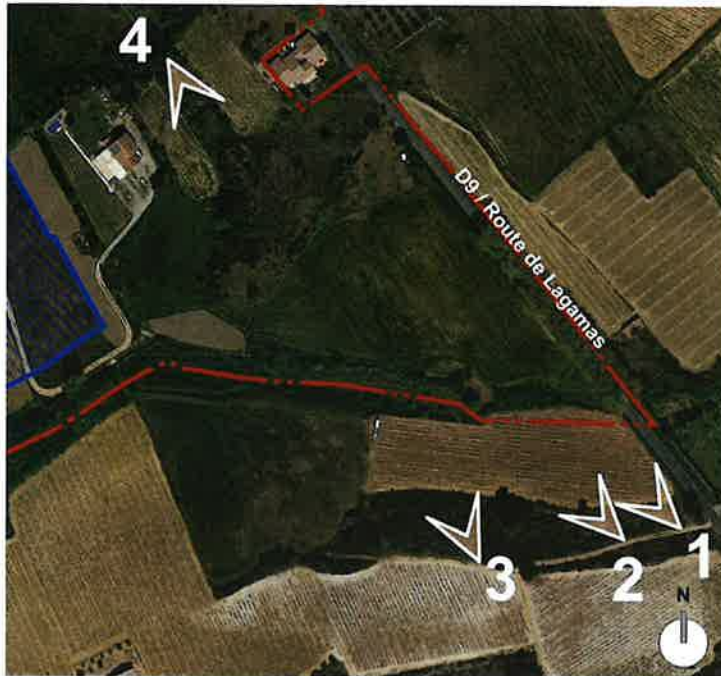


Accès au gîte "Ô près de la Dysse"



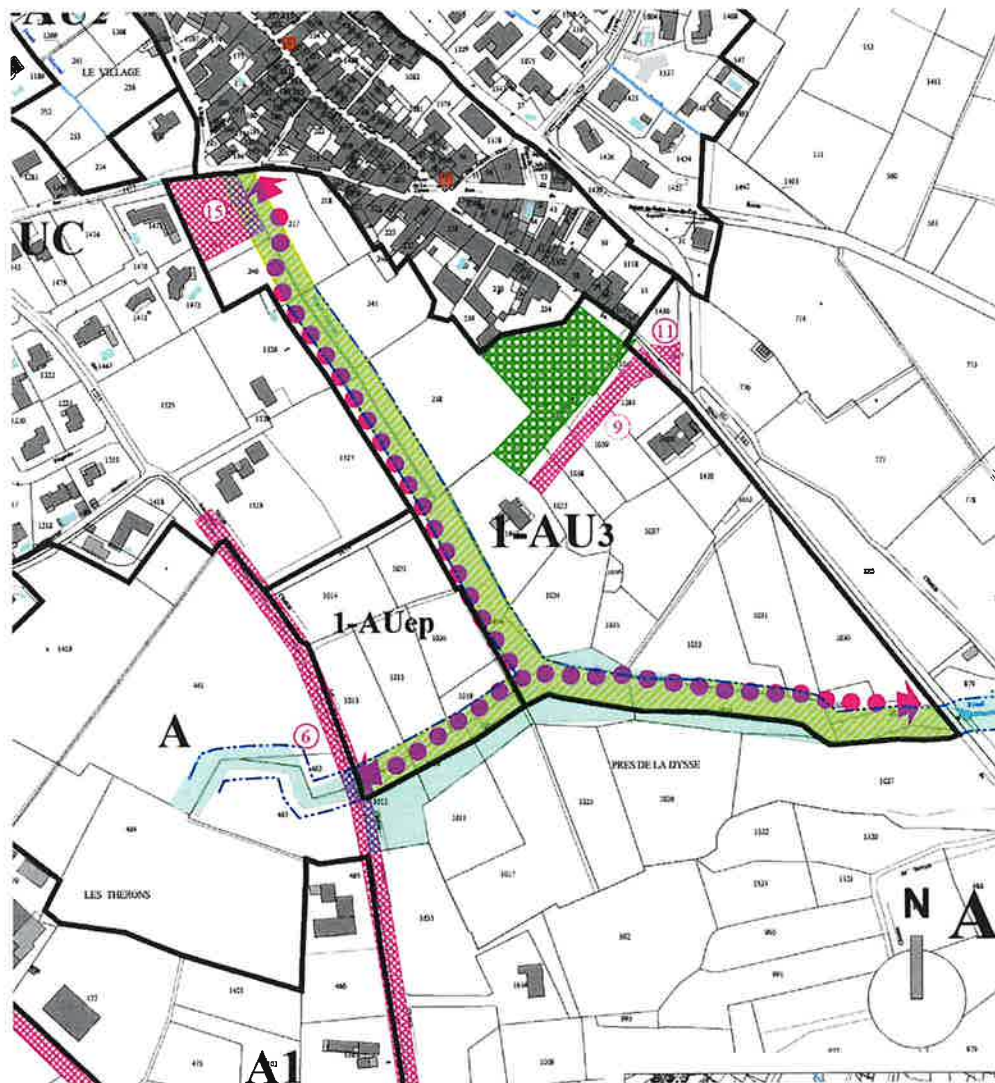
Voie d'accès possible du Sud vers Les Mazes et le centre-ville

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



Echelle 1/2500










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 aedificandi 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 aedificandi 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.



- 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

Coupure 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

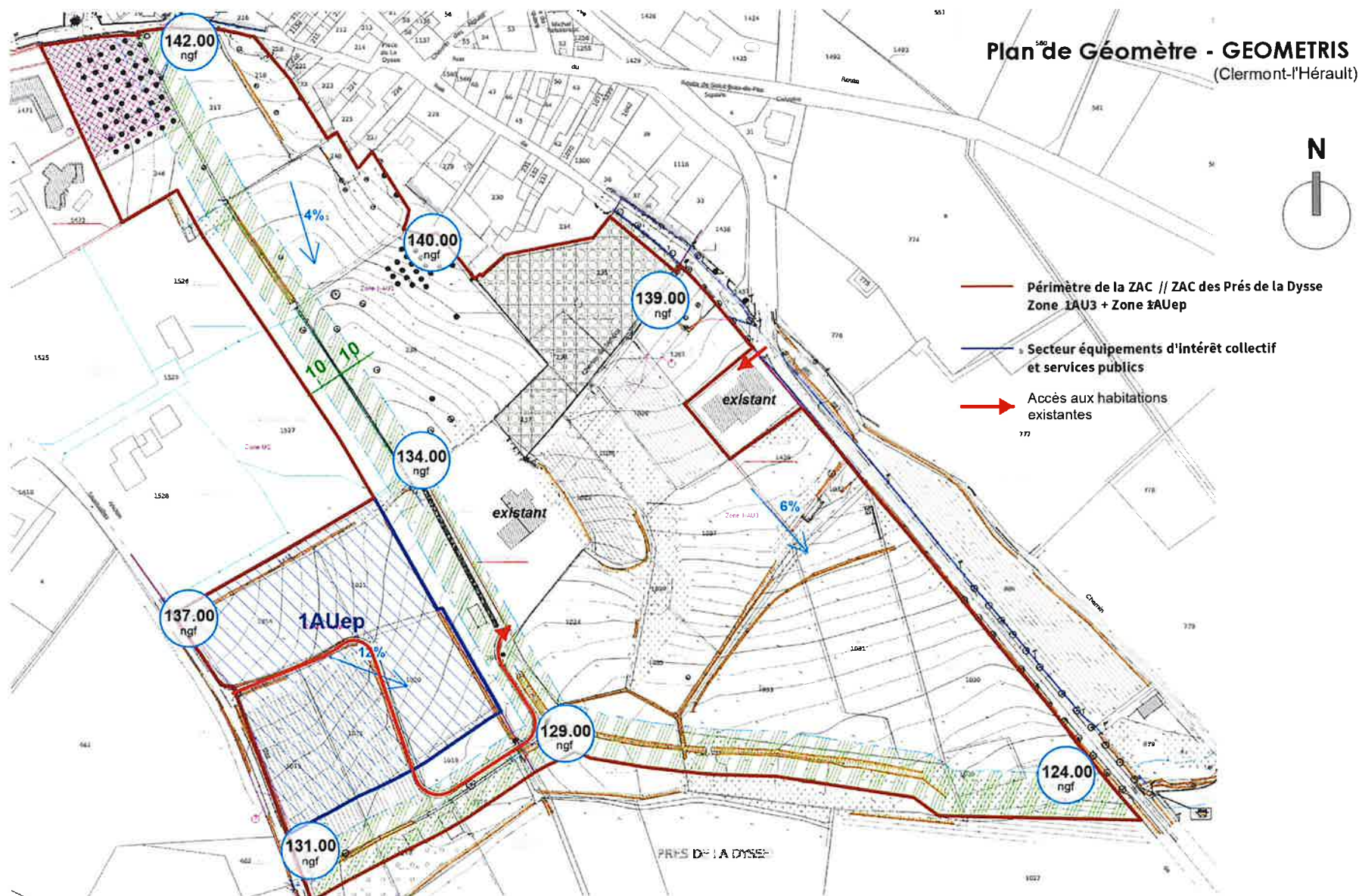
Principe d'axe structurant paysager à créer

- CONTRAINTE Ripisylve existante

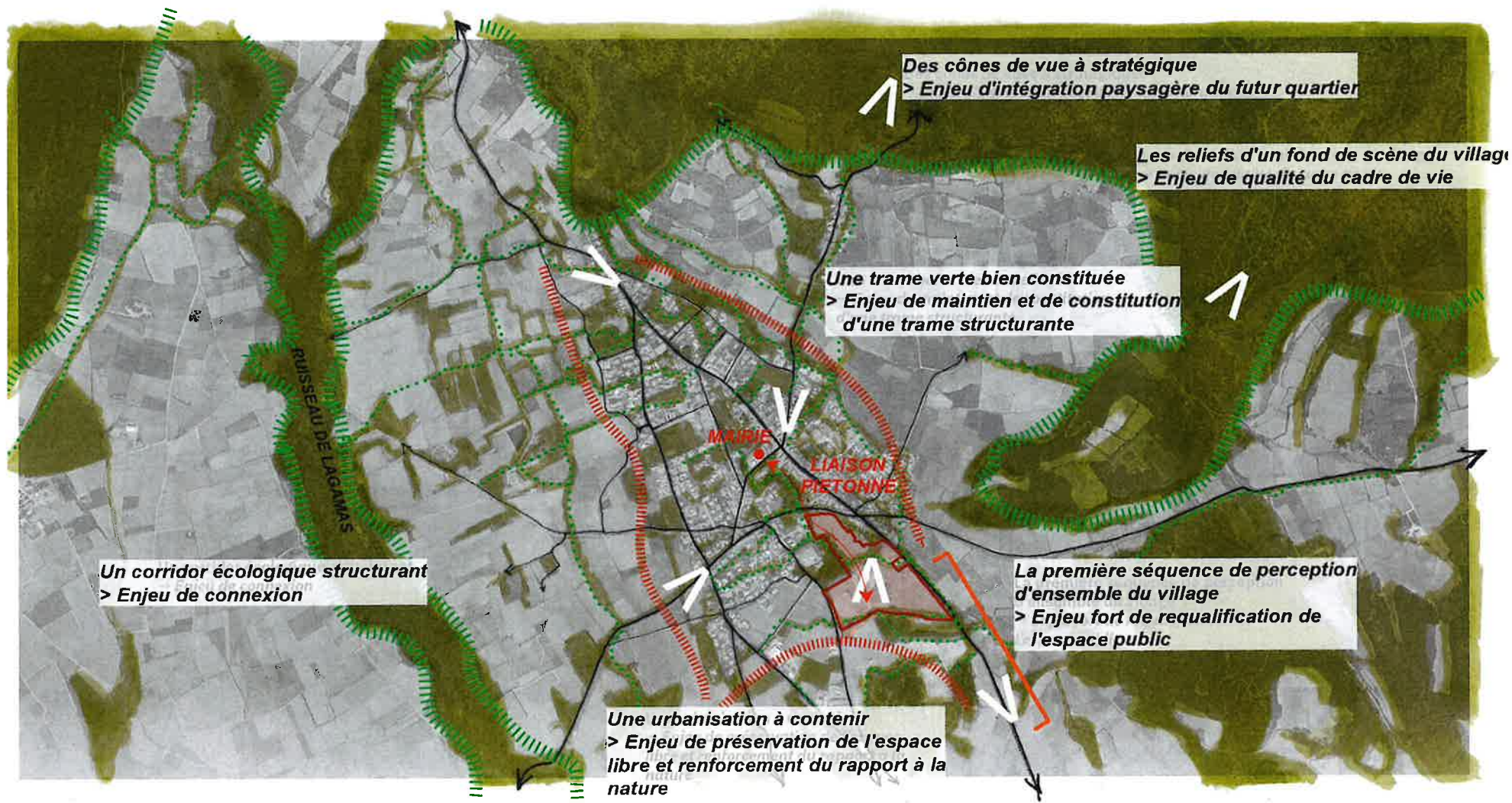
Principe de voie de desserte à créer

Principe de voie douce à créer

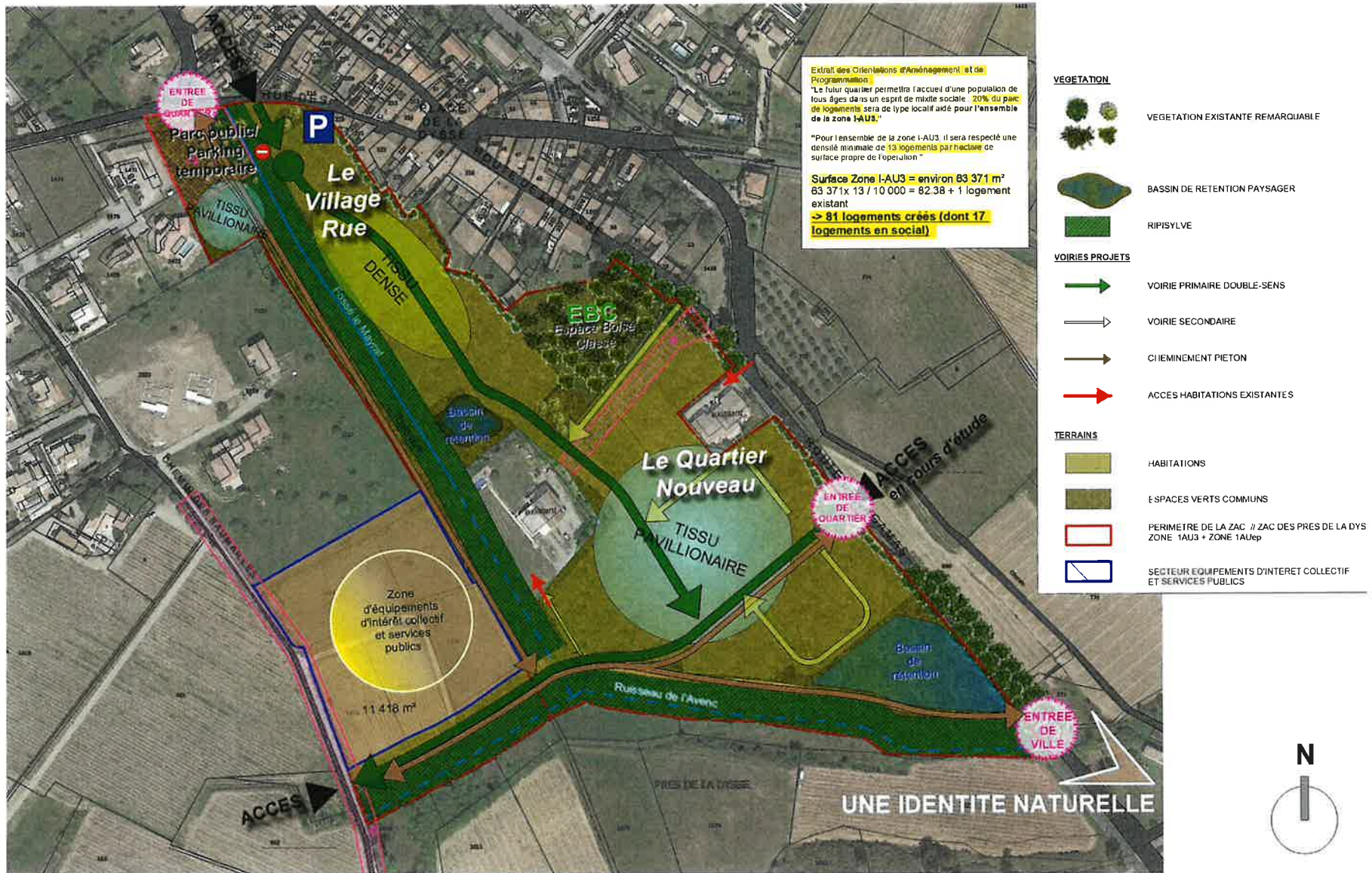
Accompagnement végétal et paysager de voies à réaliser









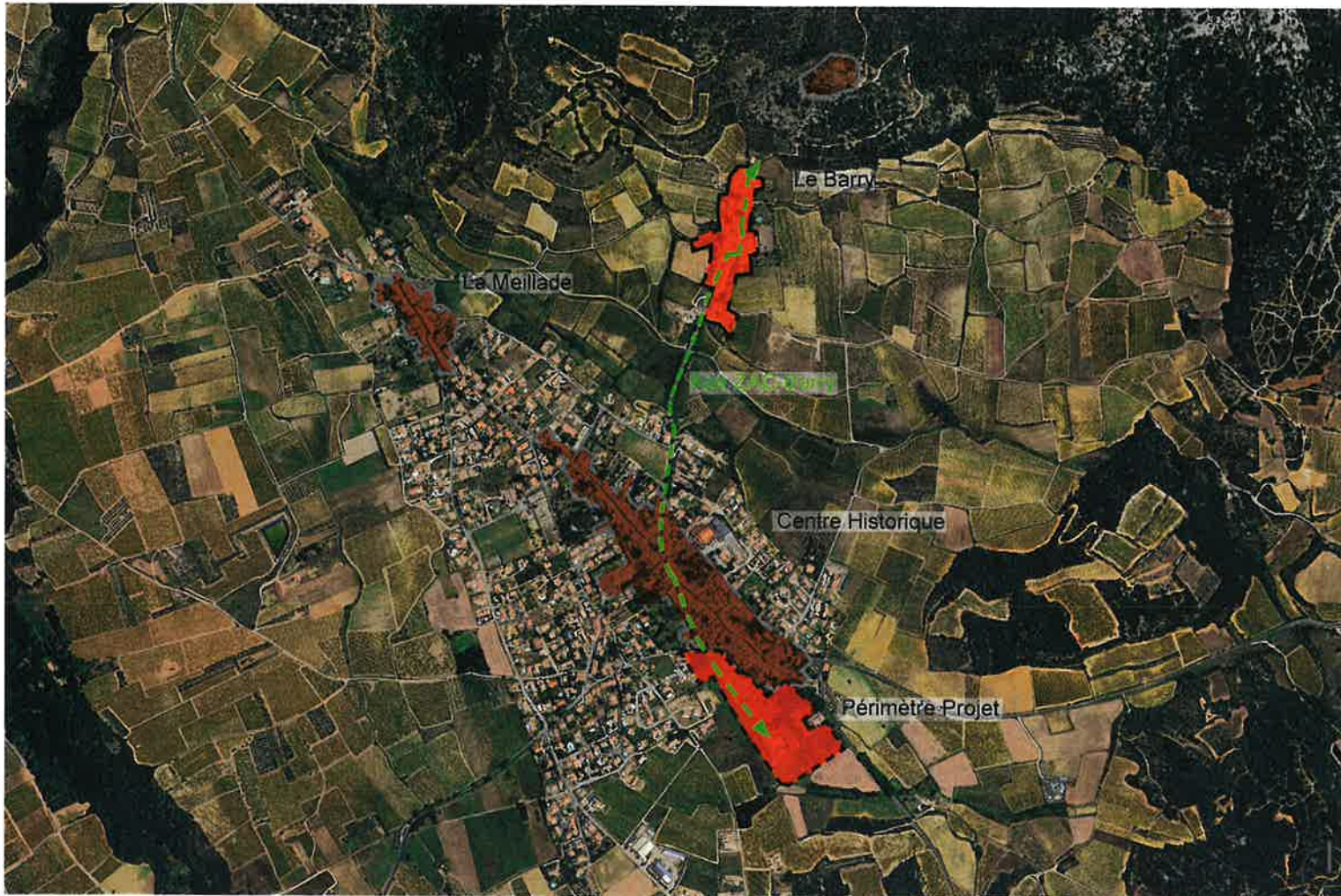




PARTIE 2

Le Village-Rue, une forme urbaine ancrée dans l'histoire

Un axe primordial à la construction de Montpeyroux



Le Barry est un quartier de Montpeyroux qui s'est construit autour de l'église du village pendant le **Moyen-Age (entre de IXème et le XIIème siècle)**. S'étant érigé au fur et à mesure des besoins, le Barry est composé de quelques dizaines d'habitations suivant le tracé de la route reliant Montpeyroux au Castellas.

Au fil des ans, la morphologie du quartier est restée quasiment intacte, avec très peu de nouvelles habitations et de rénovations.

De ce fait, la disposition du quartier est inchangée depuis sa création, ce qui en fait un élément d'analyse important en ce qui concerne la morphologie des villages-rues.

Une forme urbaine contenue



LE BARRY fin 1970

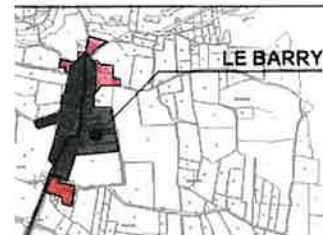
1946



1962



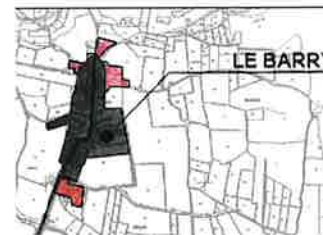
1981



2001



2009



2021



La forme urbaine du Barry, le long d'une route, s'est créée au fur et à mesure des besoins, ce qui a créé des espaces aléatoires et peu réfléchis.

Son évolution a été très limitée au fil du temps, avec des croissances le long de l'axe routier principal. Malgré son attrait culturel fort, le manque d'espaces pour la construction et de services au niveau du quartier se traduisent par une croissance lente et contenue.

La situation du Barry



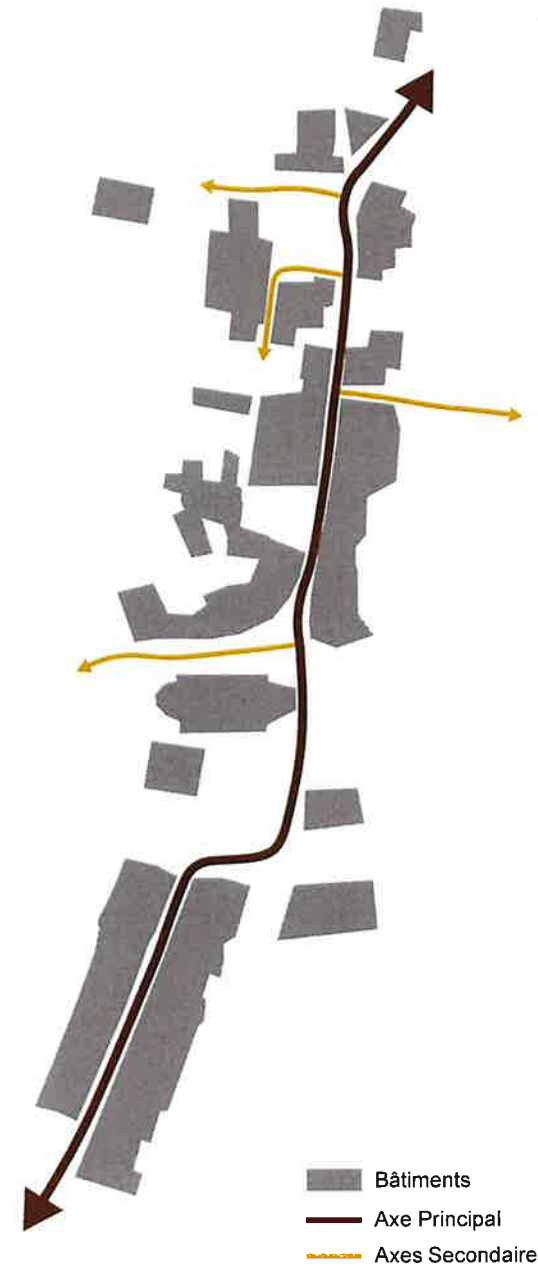
Niché au cœur des paysages pittoresques de l'Hérault, le village de Montpeyroux émerge tel un joyau préservé, où le temps semble s'être arrêté pour offrir aux visiteurs une immersion dans l'authenticité et le charme d'un passé. Au sein de ce village, un quartier particulièrement remarquable se distingue : le Barry.

Il se dresse sur une colline surplombant Montpeyroux, offrant ainsi une vue imprenable sur les vallées verdoyantes et les reliefs ondulants qui caractérisent cette région de l'Hérault. Sa position stratégique en fait un lieu privilégié pour contempler les paysages environnants, mais également pour plonger dans l'histoire riche et fascinante de ce village médiéval.

Au fil des siècles, le Barry a traversé des périodes de prospérité et de déclin, mais sa beauté intemporelle et son caractère préservé ont toujours attiré l'attention des voyageurs et des artistes en quête d'inspiration. Aujourd'hui, le Barry reste un lieu de rencontre et d'échange, où les traditions anciennes se mêlent harmonieusement à la modernité, créant ainsi un mélange unique d'authenticité et de dynamisme.

Que ce soit pour flâner dans ses ruelles pavées, découvrir ses monuments historiques ou simplement profiter de la tranquillité de ses paysages, le Barry invite chacun à plonger dans un univers où le passé et le présent se rejoignent pour former une expérience inoubliable.

Un aménagement linéaire



Le quartier du Barry correspond au modèle urbain traditionnel du «**Village-Rue**», qui correspond à l'alignement, de part et d'autre d'un axe routier principal, des habitations.

L'axe principal, marquant le quartier, est une voie de communication importante du village entre le **centre historique** et le **Castellas**. C'est l'utilisation de cette rue qui, avec le temps, a induit la forme de ce quartier et les implantations des bâtiments. Ce modèle traduit souvent une manque de planification et des constructions basées sur le besoin et l'utile.

Les axes secondaires viennent alors se connecter à l'axe principal **perpendiculairement**, comme des embranchements supplémentaires, qui créeront alors des espaces entre les bâtiments et rythmer les habitations.

Ce modèle favorise la marche et les interactions sociales tout en mettant de côté l'utilisation irraisonnée de la voiture. Il est plus centré sur un mode de vie communautaire, grâce aux interactions et rencontres induites par l'utilisation d'espaces publics communs. Au-delà de la recherche urbaine, on cherche ici à comprendre un mode de vie spécifique induit par cette forme.

Le concept de village rue est aujourd'hui utilisée dans la planification urbaine dans le cadre du mouvement pour des communautés plus durables et conviviales. En mettant l'accent sur la **densification**, la **mixité des usages** et la **création d'espaces publics communs**, cette forme urbaine montre comment moderniser d'anciens modèles, en les adaptant aux problématiques contemporaines, peut offrir des espaces de vies plus agréables pour tous.

Un aménagement linéaire



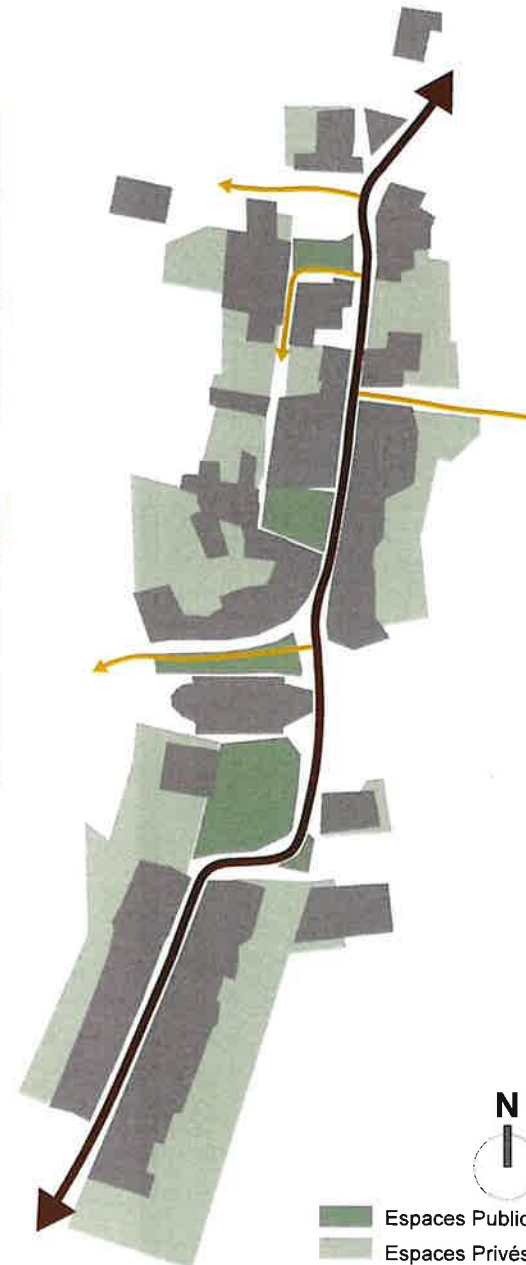
VIGNES



La place végétal dans l'espace public : Les Façades



La place végétal dans l'espace public : Les Sujets Remarquables



Dans le quartier du Barry, la végétation n'est pas très représentée dans l'espace public. **La majorité de la végétation se trouve dans les jardins ou dans les parcelles agricoles.** La densité du bâti explique en partie le manque d'espaces significatifs pour planter de la végétation.

Les principaux espaces ouverts du quartier, comme le parvis de l'église ou les espaces de parkings publics, vont alors être plantés. On retrouve en majorité des **arbres de moyenne hauteur** qui permettent de créer des espaces ombragés pour les habitants.

Les sols sont très peu plantés dans l'enceinte du quartier, à cause du manque de place, mais aussi du **climat sec et chaud** qui ne favorise pas l'apparition de plante naturellement. Pour compenser, certaines plantes grimpantes sont présentes en façade et renforcent l'aspect traditionnel du quartier.

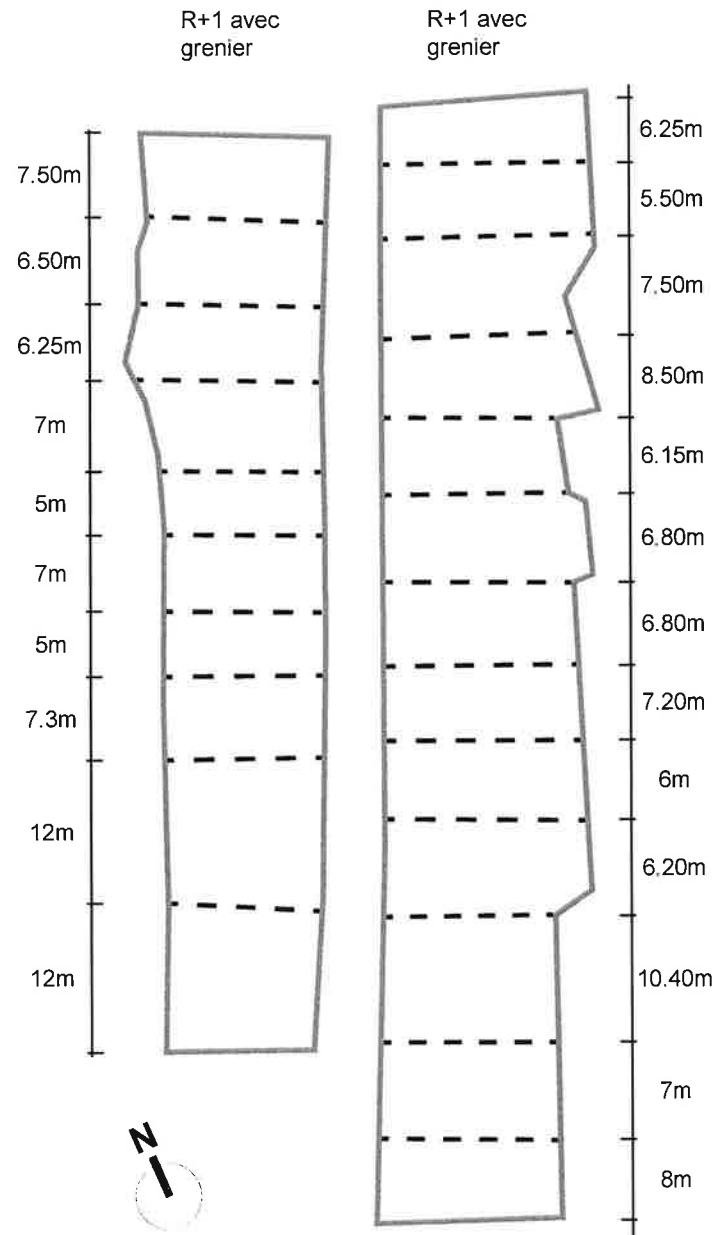
La majorité de la végétation se trouve surtout dans les **jardins privés à l'arrière des maisons**, grâce à des plantations denses et hautes. Nous retrouvons généralement à l'arrière à présent **une piscine**, presque toutes les maisons du quartier en possèdent une permettant d'avoir un îlot de fraîcheur l'été.



■ Espaces Publics
■ Espaces Privés

Jardins Privés

Un espace rectiligne et des épaisseurs aléatoires



En analysant une partie du Barry, au niveau de l'axe principal, on peut se rendre compte que le **rythme constructif est très aléatoire** et change d'une maison à une autre.

Même si la profondeur des habitations reste sensiblement la même, les épaisseurs peuvent aller de **5.50m à 12m**. Ces épaisseurs traduisent un manque de planification urbaine et des disparités sociales.

La rue principale est alors délimitée de chaque côté par les façades des maisons, toute mitoyennes. Des rues secondaires perpendiculaires à celle-ci permettent de desservir d'autres habitations comme des artères.

Le Barry, comme de nombreux villages, repose sur une **structure sociale étroitement liée à la vie communautaire**. Les habitants se connaissent souvent depuis des générations, créant ainsi un fort sentiment d'appartenance et de solidarité, et ce concept se traduit très bien par la **proximité des habitations**.

Des façades modelées par les besoins passés

INVENTAIRE PHOTOS
RÉALISÉ DANS LA SECONDE MOITIÉ DU 20ÈME SIÈCLE
PAR LE CONSEIL RÉGIONAL DE MONTPELLIER.



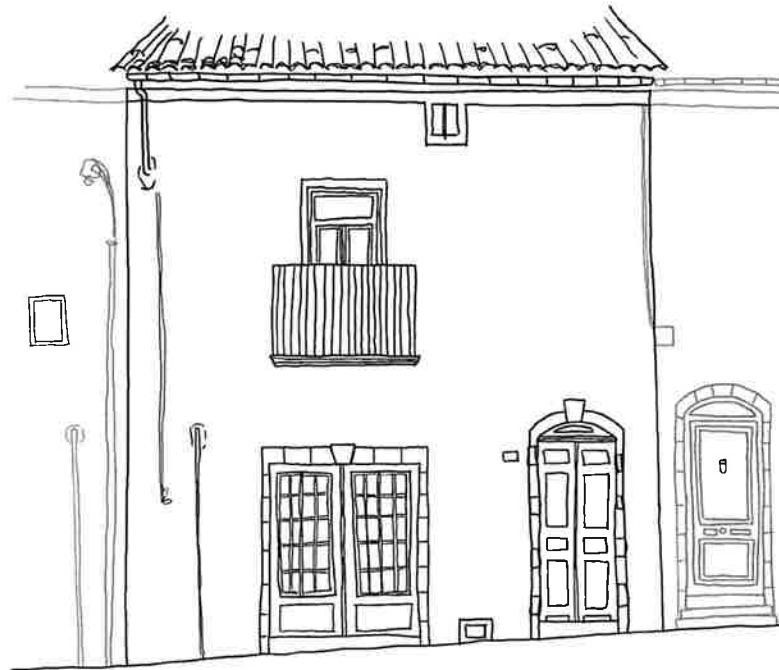
Rue du Barry
Alignement de façades (avant l'église).

© Photo M. DESCOSSY



Le Barry
Élévation sur rue de la maison.

© Photo M. DESCOSSY

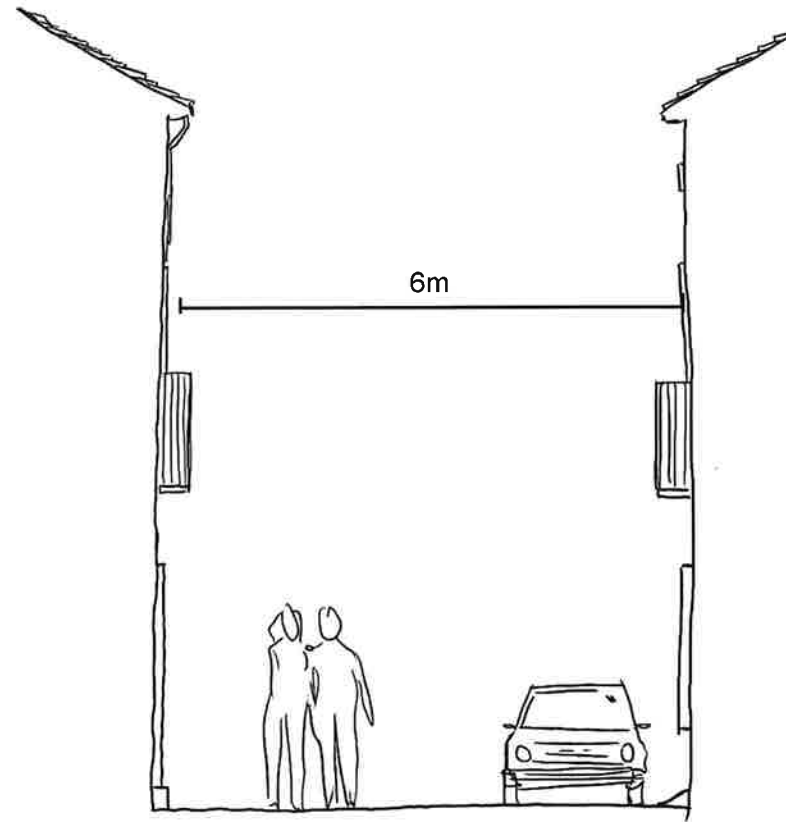


Les façades du Barry sont souvent construites en utilisant des matériaux locaux traditionnels tels que le calcaire et la brique apportant une esthétique rustique.

Concernant les façades, nous retrouvons majoritairement deux ouvertures, une porte d'entrée et une porte de garage, avec des emmarchements. Bien que très pratique pour compenser la pente naturelle de la route, elle rend les maisons peu accessibles aux PMR et aux voitures.

Les ouvertures des façades du Barry sont souvent **modestes mais bien proportionnées**. Les fenêtres peuvent être encadrées de pierres taillées ou de bois, ajoutant une touche de détail et de chaleur à la façade.

Un espace public étroit et contraignant



La forme urbaine du Barry induit des rue étroites, créant des problématiques de **croisement des flux et du vis à vis important**.

Le profil des rues, en moyenne de 6m de large, laisse tout juste l'espace pour deux voitures de se croiser. Sans trottoir, les piétons sont alors obligés de marcher sur la route sans séparation distincte avec les véhicules. Cette largeur induit aussi un manque de place pour **planter de la végétation et donc créer des îlots de fraîcheurs**.

Les garages dans ce type de maison sont peu accessibles en voiture à cause des emmarchements et sont souvent transformés en celliers ou en stockage. Cette utilisation impose aux habitants de **se garer dans la rue, le long des maisons**, réduisant ainsi la largeur de passage. Il devient donc impossible pour deux voitures de se croiser.

L'espacement entre deux bâtiments vient aussi créer une rue plus intime, à l'échelle du village, qui rend **propice aux rencontres et aux interactions sociales**. Malgré ces aspects positifs, cet espace crée aussi du vis à vis entre chacune des maisons.

Cela va avoir pour conséquence, l'apparition de systèmes de protections visuels, venant parasiter les façades, comme protections de garde-corps.

Des couleurs et des matériaux témoins de la culture locale

COULEURS VOILETS - PORTES DE GARAGE



COULEURS ENDUITS



TEXTURES



TUILES UNI



TUILES PANACHEES



Nuancier extrait du PLU de Montpeyrroux

La palette de couleurs et de textures du village témoigne de l'évolution de la ville, mais aussi de ses **racines architecturales et urbaines ancrées dans une histoire importante**, réminiscente des villages d'Europe du sud.

La colorimétrie, principalement composée de nuances de beige, montre un **respect du matériaux de construction**, souvent composé de pierre apparente ou d'enduit peu coloré.

Ce qui fait la richesse des façades de Montpeyrroux **réside dans les couleurs de ses objets**, comme les volets ou les portes, qui viennent différencier chaque maison et témoigner de la diversité sociale offerte par la ville.

Un périmètre réinterrogé : Feuille de route pour s'inscrire dans une trajectoire ZAN

Périmètre initial 09/2022

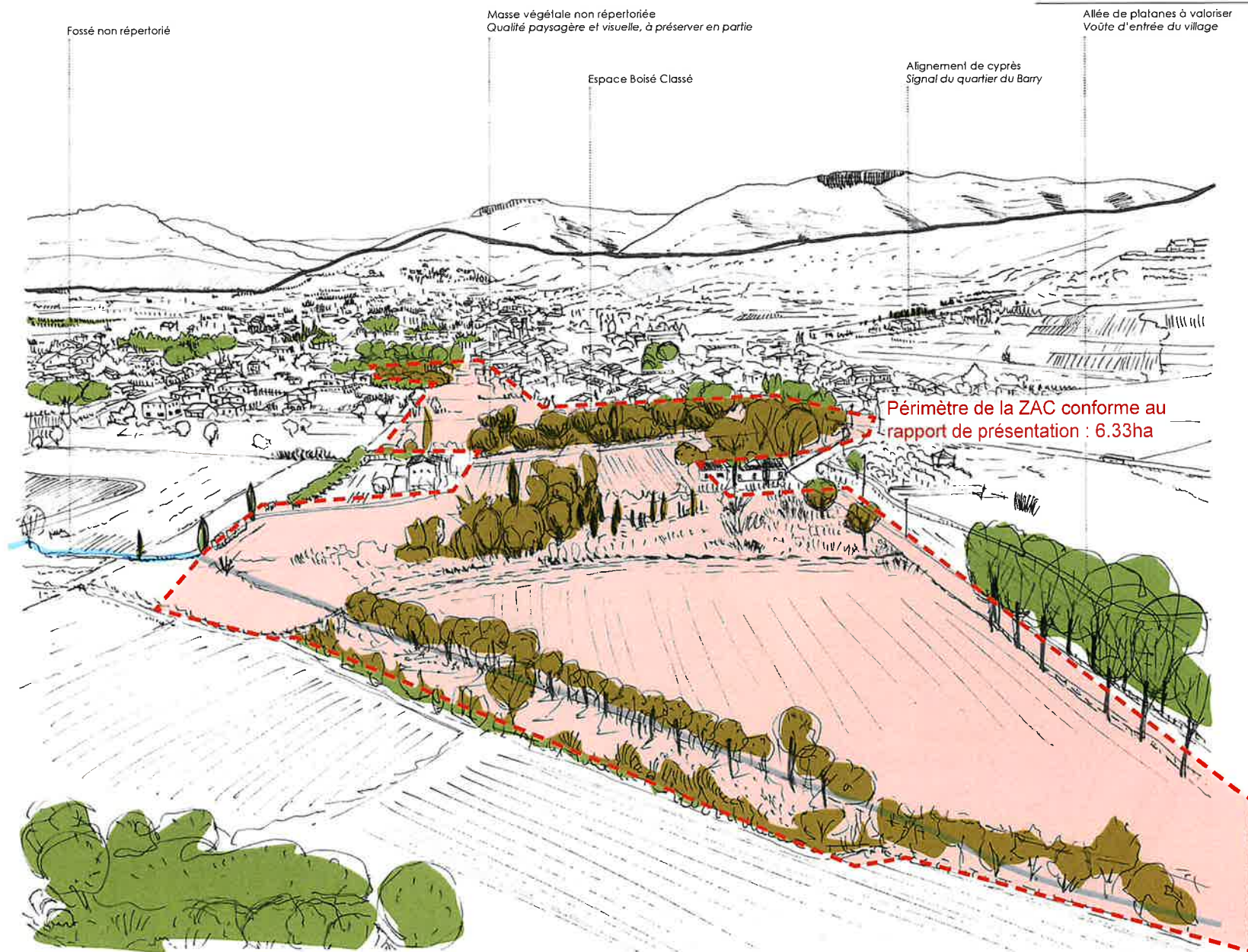
Conforme au Rapport de Présentation

Emprise initiale de la ZAC : 6.33ha

**Emprise
ZONE 1AU-3
6.33ha**

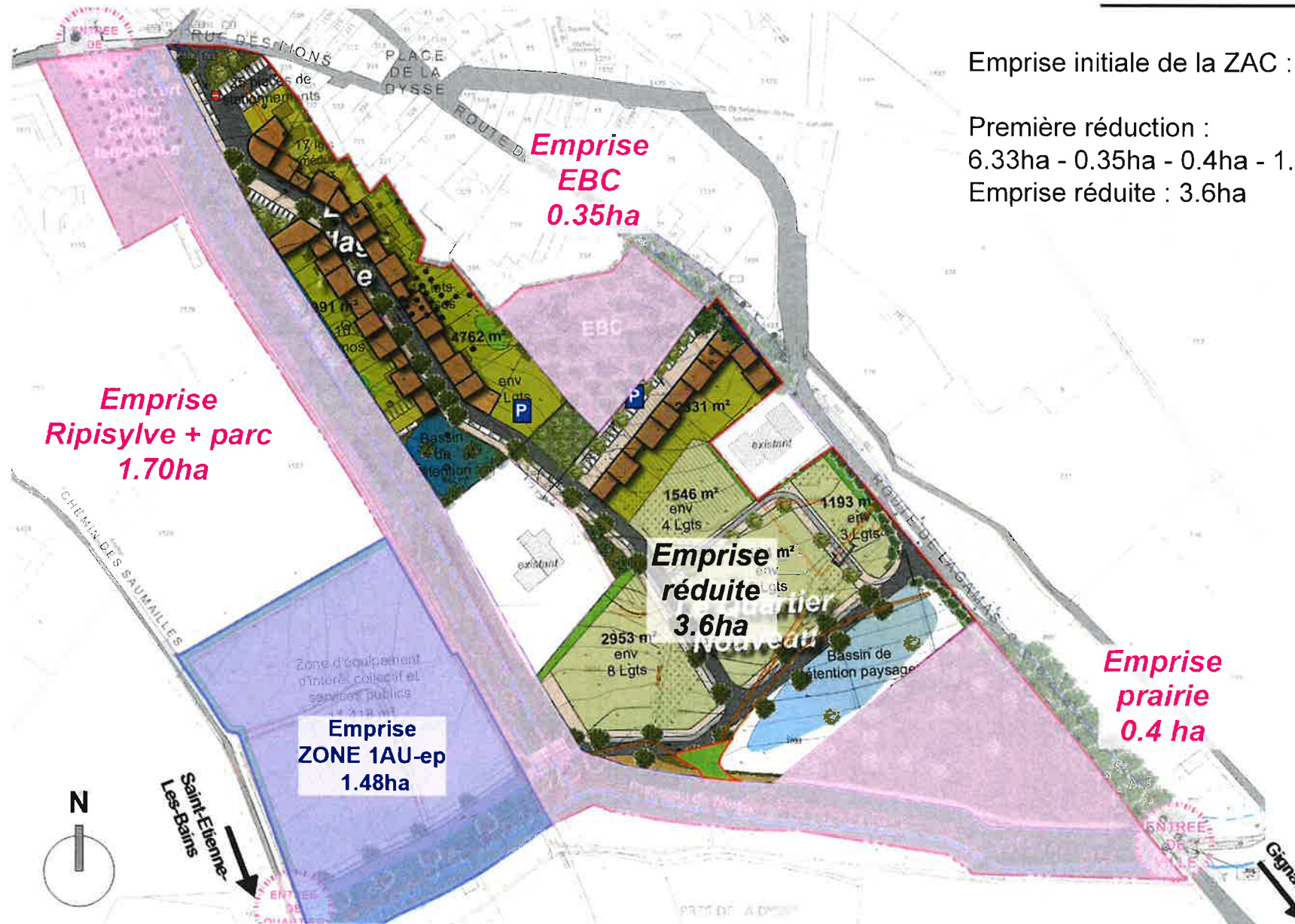
**Emprise
ZONE 1AU-ep
1.48ha**





Périmètre modifié 12/2022

Évolution n°1

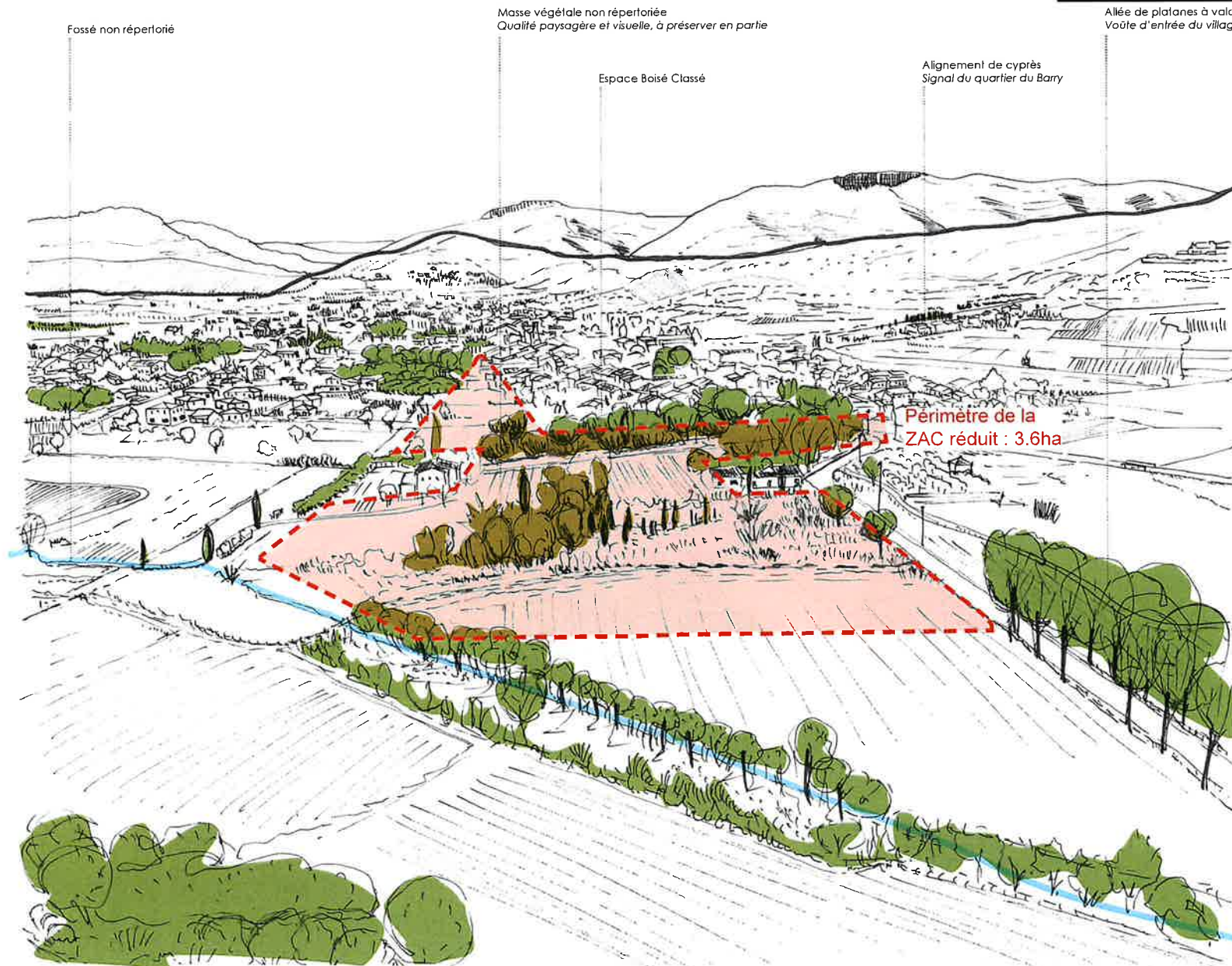


Emprise initiale de la ZAC : 6.33ha

Première réduction :
 $6.33\text{ha} - 0.35\text{ha} - 0.4\text{ha} - 1.70\text{ha} = 3.6\text{ha}$
Emprise réduite : 3.6ha

Périmètre modifié 12/2022

Lecture sensible du paysage évolution n°1



Périmètre actuel 01/2024

Évolution n°2 Périmètre actuel



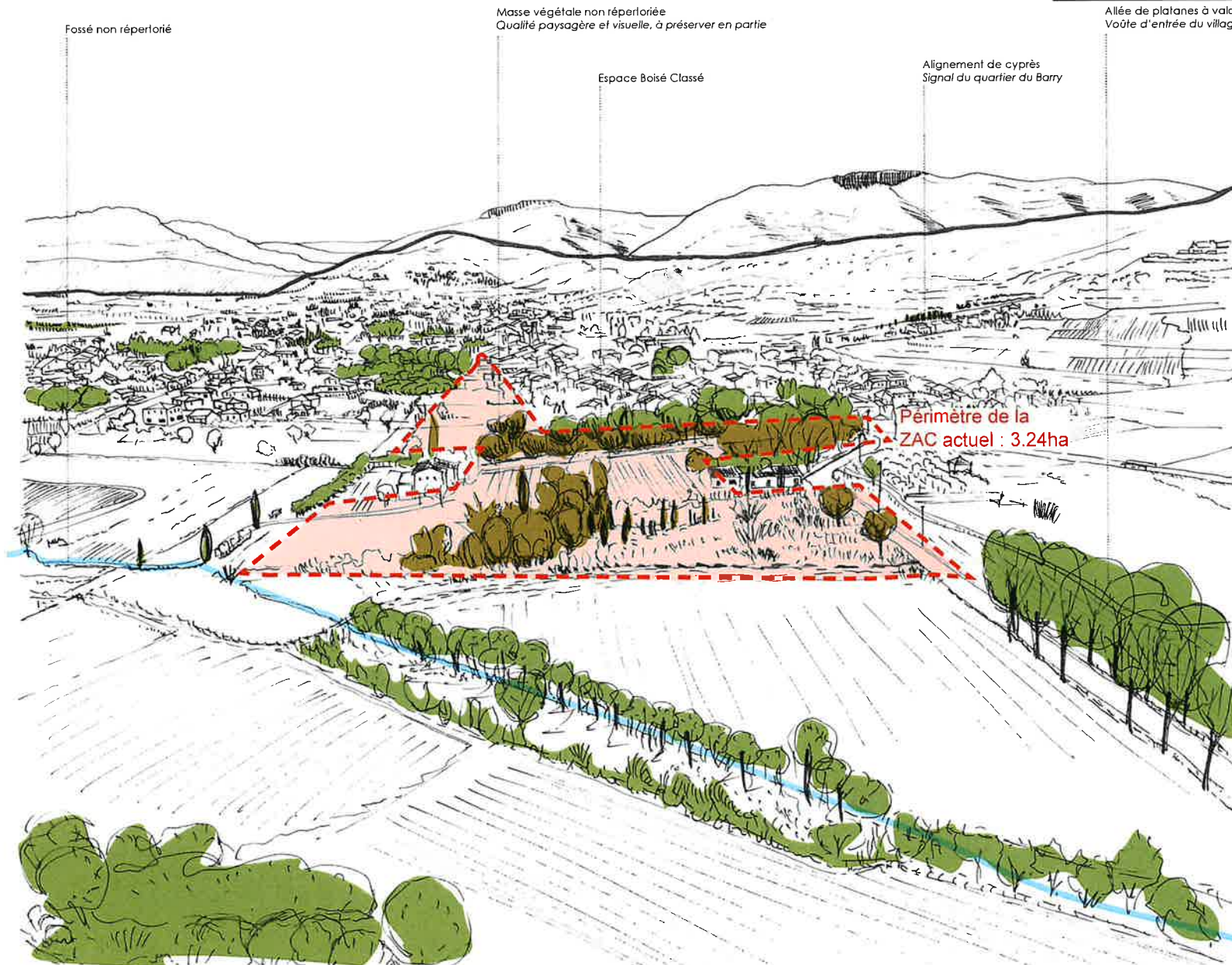
Emprise initiale de la ZAC : 6.33ha

Première réduction :
 $6.33\text{ha} - 0.35\text{ha} - 0.4\text{ha} - 1.70\text{ha} = 3.6\text{ha}$
Emprise réduite : 3.6ha

Deuxième réduction:
 $3.6\text{ha} - 0.36\text{ha} = 3.24\text{ha}$
Emprise actuelle : 3.24ha

Périmètre actuel 01/2024

Lecture sensible du paysage évolution n°2 Périmètre actuel



Vers la traduction opérationnelle d'un projet d'intensification urbaine

D'une composition rectiligne et non planifiée à une composition rythmée et maîtrisée



LE BARRY



PROJET DE LA ZAC (partie Nord)

Le village rue traditionnel du Barry, avec ses rues étroites, structurées par les bâtiments anciens en pierre, semble figé dans le temps.

Les rues exigües et rectilignes évoquent une époque où la **vie communautaire** était au cœur de chaque lieu du quartier, mais témoigne aussi d'un **manque de planification** urbaine et de place en général.

La voiture ici n'a pas sa place et les habitants doivent alors se garer et circuler à des endroits qui n'ont pas été prévus pour, pénalisant donc les autres.

Les espaces verts et les creux sont **désorganisés**, mais sont appropriés par les utilisateurs. C'est aussi ce manque de coordination et ce plein de vie qui fait le charme du village rue.

En comparaison, le nouveau village rue moderne révèle une approche différente en termes d'urbanisme. Les rues sont **plus larges**, bien qu'étroites par rapport à d'autres formes urbaines, et permettent une **appropriation importante** de la part des nouveaux habitants.

Depuis la vue satellite, on peut voir que les espaces entre les bâtiments ne sont pas résiduels, mais utilisés comme **espaces verts et îlots de fraîcheurs** ou aire de stationnement végétalisé, pour faire sortir les voitures de l'entrée des habitations.

Cette vision de l'urbanisme met en avant la **fonctionnalité et la convivialité**, avec une attention particulière portée à l'adaptation des besoins changeants et la durabilité environnementale, tout en respectant au maximum les **qualités architecturales et urbaines fortes** transmises par le quartier du Barry et des villages rues traditionnels.

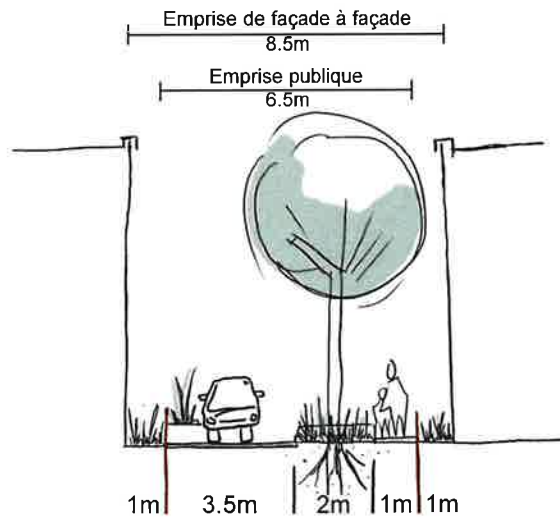
Prolonger et renforcer le rapport privilégié à la nature



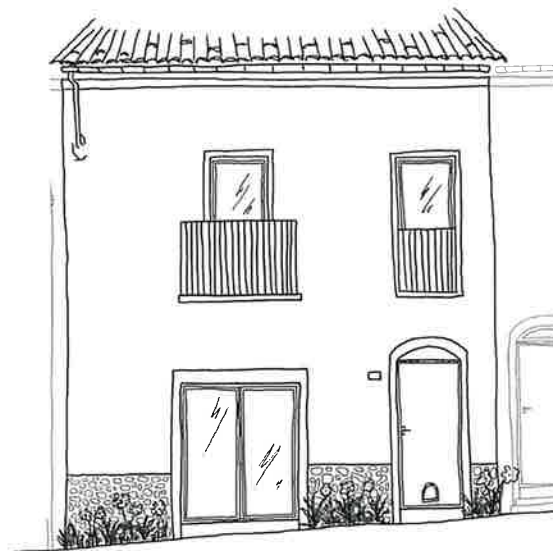
- Espaces Publics
- Jardins Privés
- Bâtiments
- Axe Principal
- Axes Secondaires

L'écriture contemporaine d'un espace public étroit

PROFIL DE RUE SUR CHICANE



FACADE REVISITÉE



EXEMPLE DE CLOTURE EN RETRAIT DE L'ESPACE PUBLIC



Les problématiques des espaces publics, induites par le Village-Rue, doivent être résolues par la création d'un nouveau profil de rue. Celle-ci devient alors un espace partagé, autant par les piétons que par les voitures, sur une route où **les piétons sont prioritaires** et pas les voitures.

Ponctuellement, des **chicanes** viendront créer des obstacles et donc ralentir les voitures pour protéger les piétons. Ces chicanes seront aussi plantées pour créer des **îlots de fraîcheurs** entre les bâtiments. Cela permettra d'avoir un maximum de protection solaire au sol et de végétaliser l'espace public, chose qui manque cruellement à l'exemple du Barry.

L'objectif du profil routier de la ZAC est principalement de régler le problème de **désengorgement de la rue des lions** tout en assurant la sécurité des habitants et la mixité sociale.

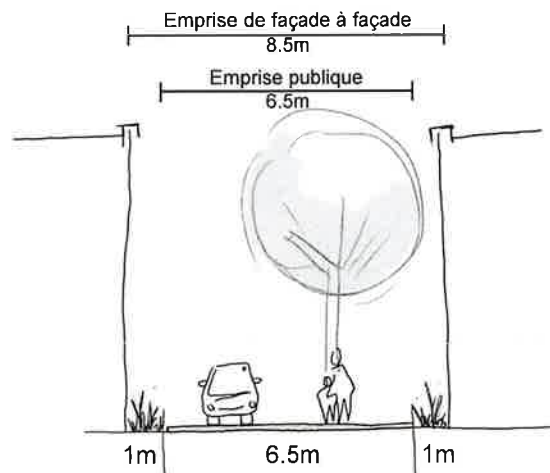
Les façades du Barry, et de Montpeyroux en général, sont le reflet d'une riche histoire architecturale.

Le but ici est de respecter cette histoire riche tout en **modernisant ces façades** pour les adapter à de nouveaux usages et à des techniques de planifications et de constructions architecturales plus poussées.

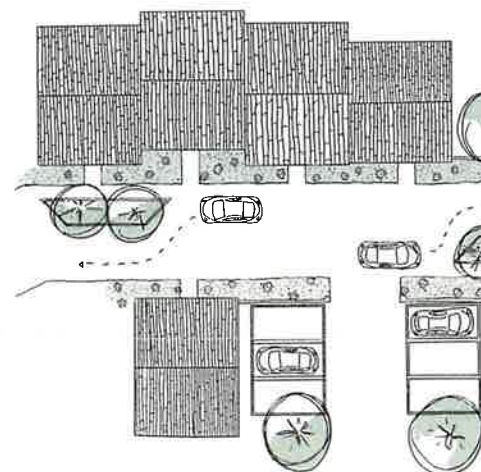
Ce dessin montre une des solutions possibles pour revisiter ces façades **emblématiques de la région**. Les ouvertures vont avoir tendance à être plus grandes, pour faire rentrer plus de lumière et permettre une ventilation plus efficace. Pour finir, même si le système constructif diffère, **certaines marqueurs** peuvent être réutilisés comme le sous-bassement qui viendra marquer horizontalement la façade.



PROFIL DE RUE SANS CHICANE



PLAN DE LA RUE



L'extension du cœur de village et la qualification de l'entrée de ville



Une nouvelle centralité mêlant les réminiscences du passé et les visions d'avenir



PARTIE 5

Projection du futur quartier des Près de la Dysse

Montpeyroux sans insertion de la ZAC



Montpeyroux avec insertion de la ZAC









