



## FUTUR QUARTIER DES PRES DE LA DYSSE

### REUNION PUBLIQUE du 17 septembre 2024

Salle des Micocouliers à 18h30

Compte rendu \* par Caroline DE RUYCK & Simine NAMDAR -Cabinet Territoires & Sens

#### Contexte :

Réunion publique de présentation du futur quartier des Prés de la Dysse à Montpeyroux, organisée par l'équipe municipale à l'occasion de la concertation publique de modification de la Zone d'Aménagement Concertée.

#### Intervenants :

- Commune de Montpeyroux : Claude Carceller Maire, Bernard Jerez, Claude Goujon, Laure Desvard et Brigitte Leydet
- Territoires et Sens : Simine Namdar et Caroline De Ruyck (animatrices de la réunion)
- CCVH - Service Habitat Urbanisme : Sandie Mayoussier
- CCVH - Service de l'eau : Samy SOYAH
- Cabinet d'Ingénierie Seiri (groupe Diego) : Jean-François Ruiz
- Cabinet d'Architectes : Philippe Rubio et Mylène Chardès



#### Déroulé :

- 18h45 à 19h35 : Présentation du projet par les différents intervenant de avec l'appui de la projection d'un powerpoint et nos questions posées aux différents intervenants.
- 19h35 et 20h45 : Echanges avec les habitants entre 19h35 et 20h40
- 20H40 : conclusion de M. Carceller

#### Eléments des questions et échanges entre les habitants et les intervenants :

Agnès : *Combien y a-t-il eu de constructions de nouveaux logements depuis 10 ans et combien y aura-t-il de logements d'ici 10 ans ?*

Monsieur le Maire : *Une dizaine de logements par an en moyenne, mais aucun en 2023 et seulement 1 en 2024. En 2050 il ne sera plus possible de construire en dehors des limites actuelles du village.*

---

\* Le présent compte rendu a été élaboré à partir de relevés de notes prises lors de la réunion. Il n'est pas exhaustif et ne peut pas refléter l'intégralité des échanges.

*Nous sommes passés de 9 hectares à 3 hectares, mais que deviennent les OAP ?*

M. Le Maire : *Les autres OAP restent*

Emilie : *Nouvelle habitante qui a rénové une vieille maison de Montpeyroux . S'élève contre les promoteurs qui ne recherchent qu'une plus-value financière. Souhaite que Montpeyroux « montre l'exemple ». Contre la bétonisation. Souhaite que les futures habitations et aménagements de ce futur quartier soient en pierre, avec tuiles en terre cuite, avec le respect de normes environnementales, artisans locaux...*

Réponse de M. Rubio : *les constructions des habitations ne sont pas en béton. A ce stade nous proposons uniquement un aménagement de quartier... Nous n'avons pas encore parlé de promoteur, il y a aura un cahier des prescriptions architecturales qui va donner la marche à suivre... Pour les logements sociaux, ce sera le bailleur qui définira le type et qualité de l'architecture. Et pour les constructions individuelles, c'est à la charge et au choix de l'acquéreur.*

*Le cahier des charges, lancé par la mairie et destiné à sélectionner le promoteur, sera strict sur les normes environnementales et durables.*



Aude : *Avec 120 voitures supplémentaires, qu'en sera-t-il de la circulation ?*

M. Le Maire : *La majorité du flux arrive de Gignac, Montpellier, Béziers. Un nouveau plan de la circulation sera proposé pour assurer la fluidité de la circulation.*

Blanche : *Se préoccupe de préserver le patrimoine et s'inquiète de savoir si les logements sociaux seront destinés en priorité aux Montpeyrousiens ?*

M. Le Maire : *Ce sera une de nos exigences auprès du bailleur social retenu, en plus une majorité des habitants peut avoir accès au logement social.*

Francoise : *Opposée au projet : il faut ralentir les constructions pour garder un village ouvert, résilient et sobre. Questionne sur le stade et la salle polyvalente et les contreparties de l'aménageur. Fait également référence à l'enquête publique d'il y a 2 ans et estime que la commune n'a pas écouté les habitants.*

M. le Maire : *Les règles d'urbanisme évoluent engageant les maires à reconstruire la ville sur la ville. Sans cadre tel que proposé avec cette ZAC, nous allons cumuler les conflits d'usage au sein de notre communauté : circulation, gestion de l'eau, biodiversité, cultures agricoles...*

Laurence : *Pourquoi construire en cœur de ville aux Près de la Dysse ?*

---

\* Le présent compte rendu a été élaboré à partir de relevés de notes prises lors de la réunion. Il n'est pas exhaustif et ne peut pas refléter l'intégralité des échanges.

M. Le Maire : ce sont les seules surfaces qui ne sont pas classées en AOP. Dent creuse au sein de notre village-rue. Préservation des espaces verts et arbres (500 arbres plantés dans le mandat).

Question d'un habitant : *Quelle est l'intégration du quartier dans le village en ce qui concerne la circulation ?* Demande que la rue des Lions soit rebaptisée rue Camille Sallan

M. Le Maire : nous présenterons un plan de circulation dans une prochaine étape. Et nous réfléchissons à ta proposition de nouvelle dénomination de la rue des Lions.

Félix (Opposé au projet depuis le début). Se préoccupe :

- des prochaines installations publiques (stade ? Salle polyvalente ? ) Vont-elles être payées par l'aménageur ?
- Comment respecter l'environnement, la biodiversité avec un tel projet.
- de savoir si une clause sera inscrite dans le contrat avec le promoteur choisi, en cas d'abandon du projet en cas de changement d'équipe municipale lors des prochaines élections ?
- qui va rédiger le bilan de cette concertation ?



Philippe Rubio : On peut gérer l'aspect extérieur de l'habitation mais pas la nature des matériaux

M. le Maire : Nous avons une exigence qualitative sur les espaces publics. La rédaction du bilan sera rédigée par la mairie.

Jean – Luc : Depuis 25 ans dans le village et très satisfait de tout ce que l'équipe municipale a pu réaliser jusqu'à présent. Mais là, c'est le projet de trop. Naturellement la population du village atteindra 1500 hab en 2050. Alors pourquoi rajouter au moins 180 personnes de plus (// 60 logts) ?

M. Le Maire : Solidarité en termes de logements. Exigence de la ZAC . Si on laisse faire...on ne maîtrise rien et on ne pourra rien faire. Surtout après 2050, où toute extension sera impossible.

Patricia : Qu'en est-il de la gestion du bruit ? et du fond sonore de ce vallon.

M. Le Maire : Pour des raisons physiques le bruit monte, il en est de même partout à l'intérieur du village.

*Et qu'en est-il des expropriations : dans quels délais les propriétaires seront-ils expropriés ?*



\* Le présent compte rendu a été élaboré à partir de relevés de notes prises lors de la réunion. Il n'est pas exhaustif et ne peut pas refléter l'intégralité des échanges.

L'accord se fera avec l'aménageur.

Benoit : Natif de Montpeyroux et parti de Montpellier pour habiter à Montpeyroux, n'a pas trouvé beaucoup d'opportunité pour se loger dans le village, les prix sont excessifs, a beaucoup de collègues qui veulent acheter sur Montpeyroux, mais c'est compliqué, félicite ce projet car permet de proposer des logements aux personnes qui veulent rester dans le village ou y revenir, le projet de ZAC est cohérent car le village a la main sur le projet, très favorable au projet. « *Bel aménagement cohérent qui évite le laisser-faire.* » « *Les opportunités de construction et rénovation sont rares sur Montpeyroux* ».

Joan : Demande ce que va devenir l'Oliveraie

M. Le Maire : *elle ne fait pas partie de la ZAC. Sera donc sauvegardée.*

Blanche : Revient sur le choix de l'aménageur et demande *au maire de mettre la barre très haute pour définir un cahier de charges strict et durable qui privilégie la qualité des habitations et la qualité de vie de habitants*

Conclusion de M. CARCELLER sur le label Village d'Avenir attribué à ce projet avec 10 autres villages de l'Hérault.

---

\* Le présent compte rendu a été élaboré à partir de relevés de notes prises lors de la réunion. Il n'est pas exhaustif et ne peut pas refléter l'intégralité des échanges.