

Révision générale du Plan d'Occupation des Sols
valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

PLU de Grabels



III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par DCM du 07 octobre 2013

Le Maire,
René REVOL



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Grabels Village, grande échelle

2. Grabels, centre élargi

3. Gimel

4. La Valsière

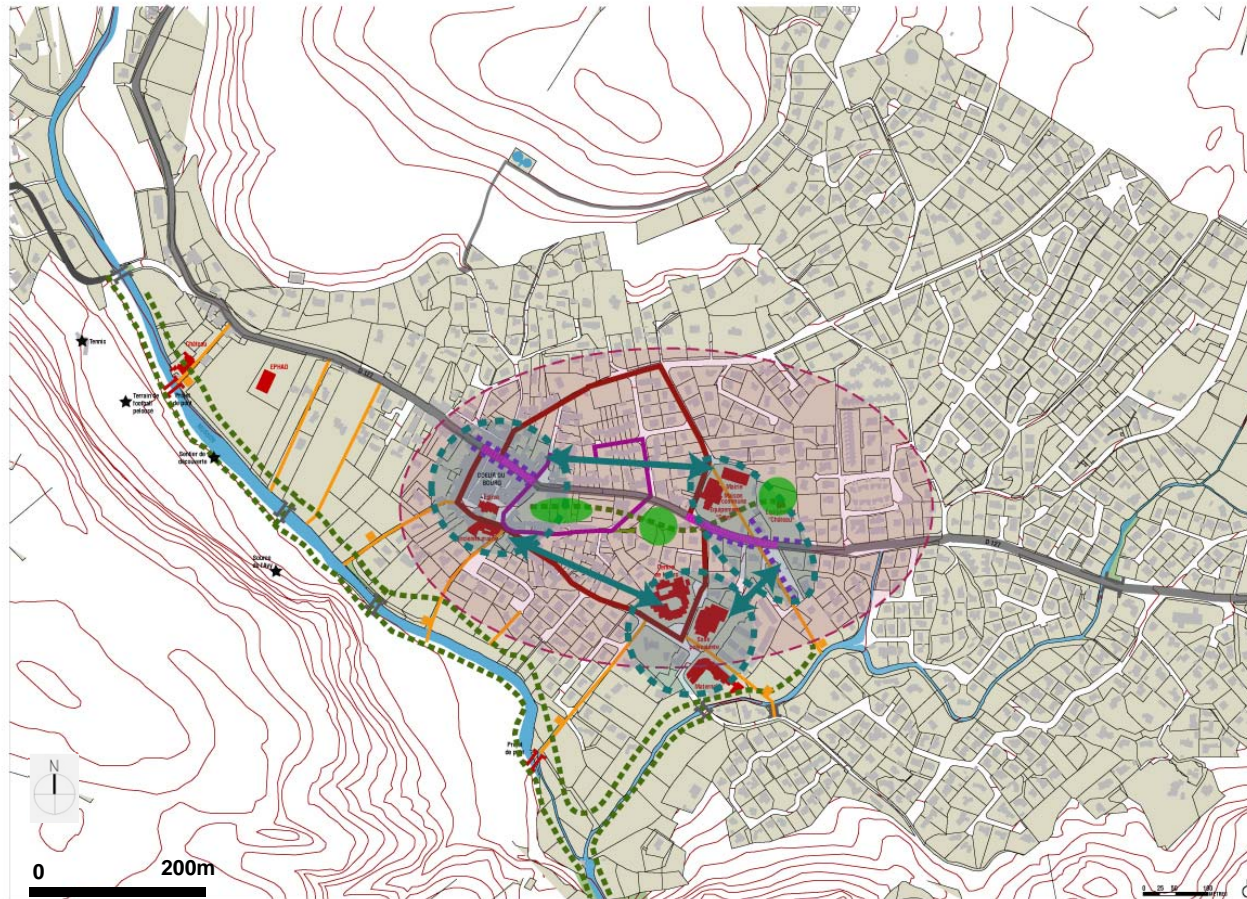
5. Les terrasses de la Mosson

6. La RD 127



- Séquence 01: Gimel – Euromédecine
- Séquence 02: Corridor écologique
- Séquence 03: Entrée de Village
- Séquence 04: Centre villageois
- Séquence 05: Rue du Château
- Séquence 06: Terrasses de la Mosson

1. GRABELS VILLAGE, GRANDE ECHELLE







PRINCIPES D'AMENAGEMENT










1 Structurer un centre villageois élargi articulant trois micro-polarités

-  Structurer un centre villageois élargi
-  Améliorer les liaisons entre micro-polarités

2 Hiérarchiser les voies d'un centre villageois rassemblé et rayonnant

-  Requalification de la RD127 en boulevard urbain et le pacifié dans sa séquence villageoise
-  Privilégier des mixités d'usage
-  Privilégier les modes actifs
-  Equipements publics majeurs
-  Renforcer les linéaires commerciaux
-  Aménager des zones de rassemblement

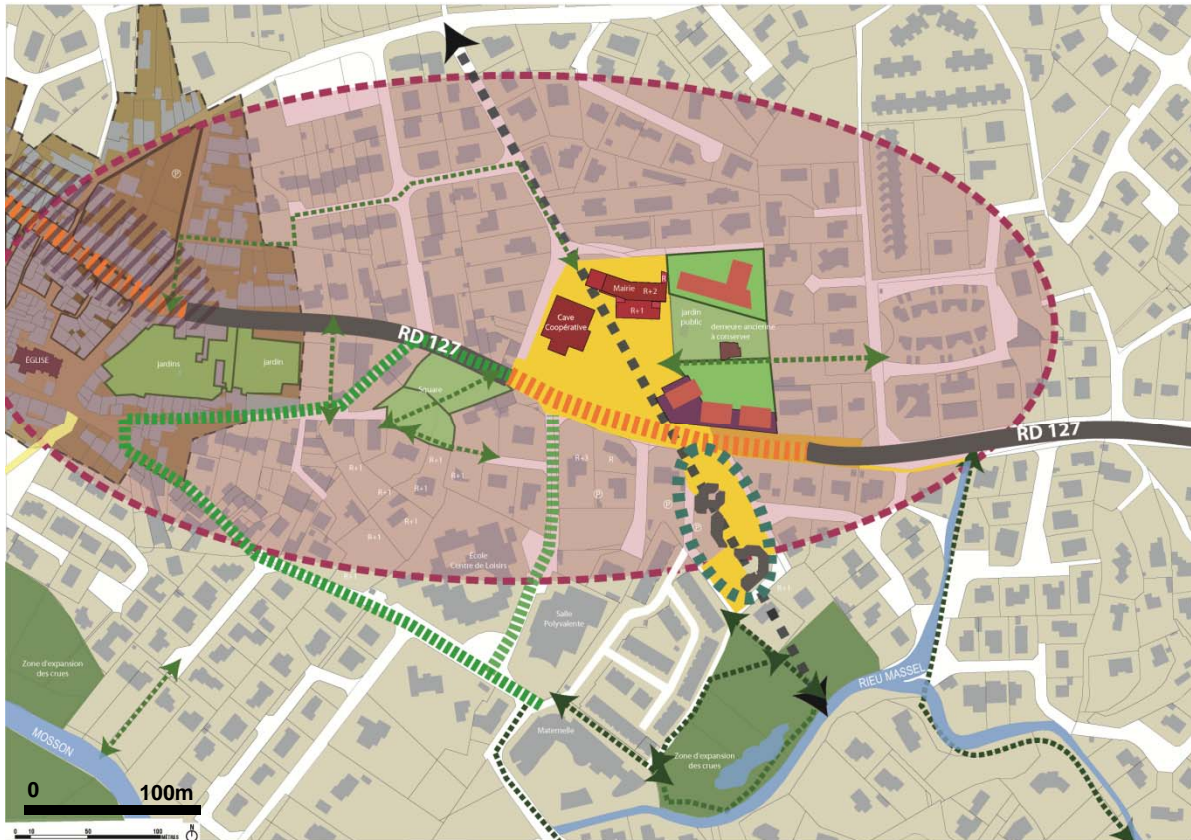
3 Aménager et valoriser le rapport aux espaces verts et aux cours d'eau

-  Aménager des promenades paysagères sur les berges de la Mosson et du Rieu de la Massel
-  Constituer une trame d'espaces verts publics et privés
-  Aménager les accès aux berges de la Mosson/Rieu Massel
-  Aménager les berges de la Mosson/Rieu Massel
-  Passerelle ou traversée existante
-  Passerelle ou traversée à créer
-  Equipements de loisir et lieux remarquables

Afin de passer d'un centre multipolaire à un centre villageois rassemblé et rayonnant, le projet communal se doit de faciliter l'accessibilité entre les points névralgiques et repenser les différentes ambiances urbaines. Ainsi une plus grande importance sera accordée au traitement qualitatif des espaces publics et au **confort des piétons**, par la réduction de la vitesse automobile (création de zones partagées, réduction de la largeur de la

chaussée), par la création de cheminements piétons continus et séquencés et par l'amélioration d'une manière générale de l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapés. **Grabels « ville d'eau »** se doit de valoriser les promenades paysagères sur les berges de la Mosson et du Rieu Massel; et d'aménager les accès piétons nécessaires depuis le centre villageois.

2. GRABELS, CENTRE VILLAGEOIS ELARGI, RASSEMBLÉ ET RAYONNANT



Pour Grabels, la structuration d'un centre villageois élargi, rassemblé et rayonnant implique :

- L'affirmation d'une **nouvelle polarité** autour du projet de la « maison commune », **intégrée** dans un centre villageois recomposé et rayonnant ;
- L'amélioration et la **requalification des espaces publics** du centre villageois, afin de redonner toute leur place aux piétons et aux modes « actifs » ;
- La valorisation d'un **atout majeur** : la proximité des berges de la Mosson et du Rieu Massel.

L'opération «Maison commune» permet d'amorcer la restructuration du centre villageois par :

- l'implantation d'équipements publics autour d'un espace public majeur : l'esplanade ;
- la restructuration et la revitalisation du centre commercial Saint Charles (requalification de l'espace public, lisibilité des commerces, rajout possible d'un étage de logements...);
- la réalisation d'une nouvelle opération mixte (logements + bureaux) au nord de la RD 127,

Programme: 50 logements + commerce en R.D.C

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1 Affirmer la centralité de la nouvelle mairie par l'intensification de l'animation urbaine à ses alentours

- Rez-de-Chaussée commerciaux
- Aménager des espaces publics qualitatifs de part et d'autre de la RD 127

2 Constituer un centre villageois unifié et rassemblé

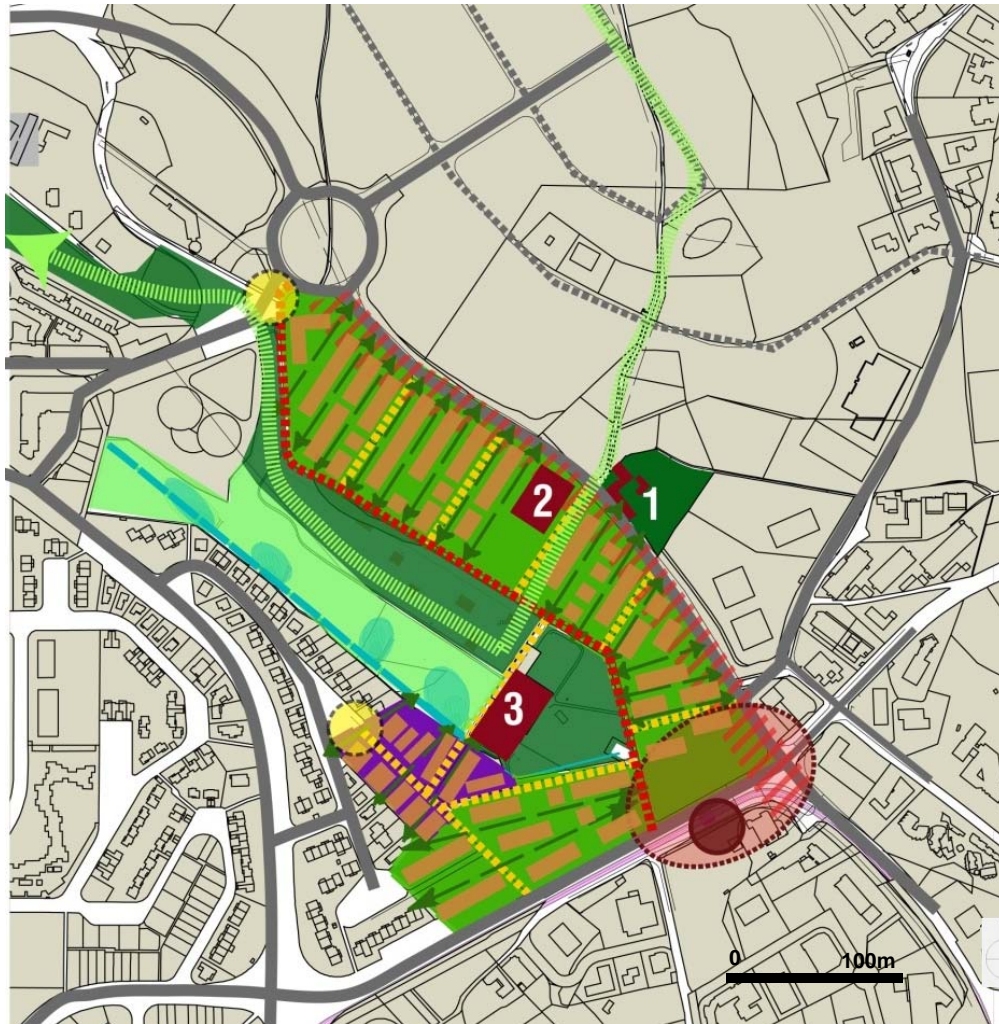
- Maintenir et renforcer l'activité commerciale du centre ancien
- Préserver et valoriser le bâti patrimonial du centre ancien
- Possibilité d'urbanisation nouvelle en R+2 max
- Constituer une trame d'espaces verts publics et privés
- Structuration d'un centre villageois élargi
- Restructuration et revitalisation du centre commercial St Charles
Rajout possible R+1 logements
- Création de zones partagées, Vitesse: 10 Km/h
- Requalifier la RD 127 : voie urbaine
- Principe de cheminement piétons à aménager
- Privilégier les piétons sur voies existantes

3 Aménager et valoriser les berges du Rieu Massel pour en faire des lieux d'attractivité

- Paysager les zones d'expansion des crues de la Mosson et du Rieu Massel
- Retrouver la perspective visuelle entre le village et le Rieu Massel
- Aménager/Aéliorer les accès et cheminements le long du Rieu Massel

Nota : les implantations du bâti et les limites des secteurs identifiés sur le plan sont à appréhender au regard de leur valeur de principe et non au regard de leur conformité à la parcelle.

3. GIMEL



Les objectifs du futur quartier doivent être de :

- Structurer la porte urbaine sud de Grabels par l'implantation d'un quartier mixte exemplaire en termes d'équilibre ville/nature et de prise en compte des enjeux environnementaux
- Articuler le futur quartier au grand paysage en valorisant les éléments paysagés existants (talweg, oliveraie...)

- Maximiser le nombre de constructions à proximité de l'arrêt de Tramway afin de réduire les places de stationnement et l'utilisation de la voiture

Programme mixte 800 logements à moyen termes 2020 (habitat + 2 équipements publics (scolaire et culturel) commerces+Activités + services)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1 Structurer la porte urbaine Sud de Grabels

LES ARTICULATIONS

- Aménager une polarité inter-communale, articulation majeure entre Grabels et Montpellier
Grande place publique dotée d'une mixité fonctionnelle (logements, commerces, services...)
- Renforcer le pôle multimodal (parking relais, tramway, bus, vélo en libre service)
- Articuler les voies projetées avec le tissu urbain et la trame viaire existante

LES ILOTS

- Implanter des immeubles en peigne accentuant les vues sur le grand paysage et le parc (Logements, tertiaire, services)
Hauteur médiane: R+3/ Hauteur max: R+5/ Hauteur min: R+1/
- Implanter des logements individuels en connexion avec le tissu pavillonnaire existant /Hauteur médiane: R+1 / Hauteur max: R+2

PATRIMOINE ET EQUIPEMENT INDIUIT

- 1 Conserver et valoriser la Deltheillerie comme lieu de mémoire littéraire
- 2 Implanter un équipement scolaire
- 3 Conserver et valoriser le Mas de Gimel

2 Structurer une trame viaire à l'échelle du quartier

- Voies primaires
- Axe structurant du futur quartier de Gimel
- Voies secondaires perpendiculaires à la RD 127
- Cheminements piétons et cycles en coeur d'îlot
- Requalifier la RD 127 en Boulevard urbain

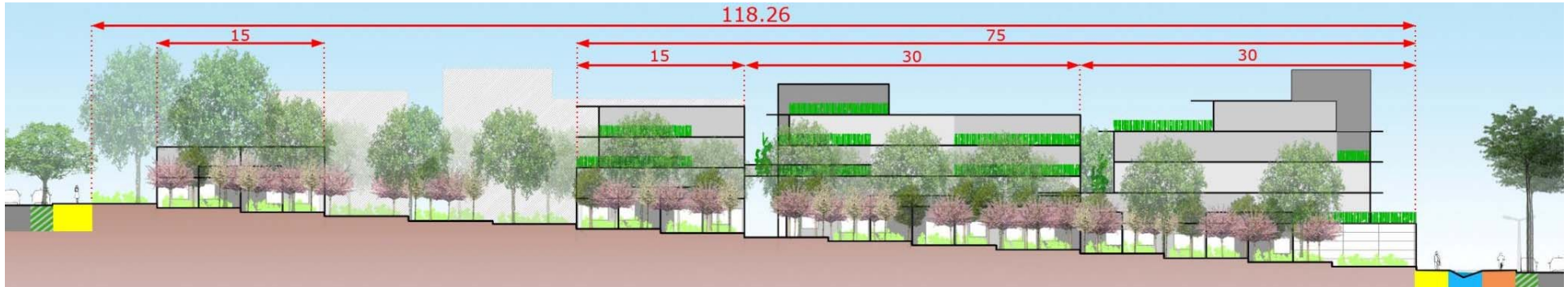
3 Articuler le quartier de Gimel au grand paysage

- Aménager et valoriser l'Oliveraie, le jardin du Mas et l'écrin vert de la deltheillerie
- Aménager les abords du Talweg avec des bassins de rétentions de haute valeur paysagère
- Maintenir des percées visuelles sur le grand paysage
- Maintenir une promenade paysagère depuis la crête de la ZAC Euromédecine II jusqu'au coteau boisés

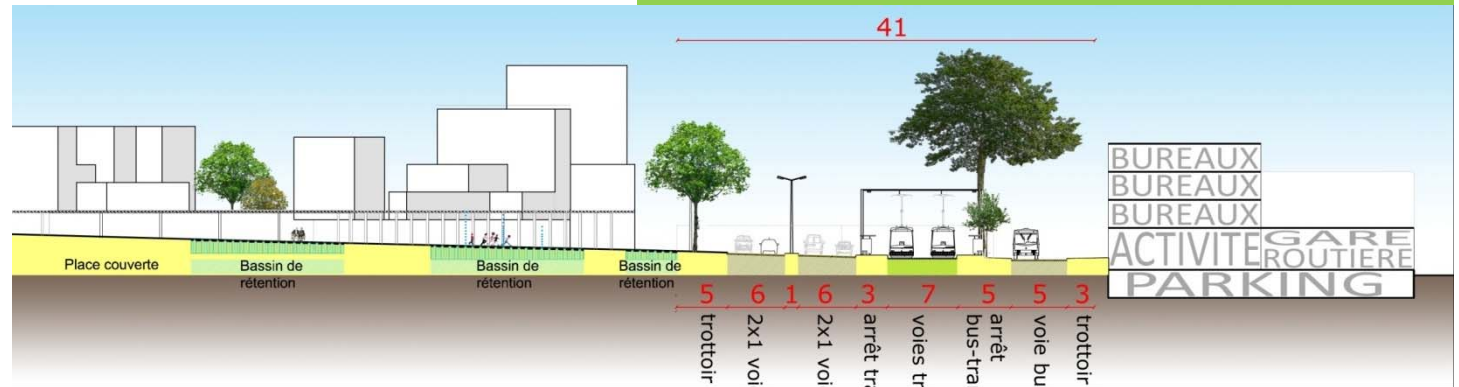
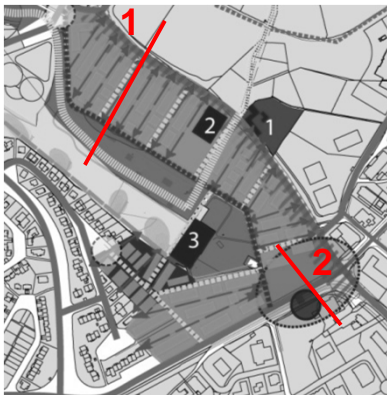
3. GIMEL

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1 COUPE DE PRINCIPE: EPANNELAGE D'UN ILOT TYPE



2 COUPE DE PRINCIPE: PLACE CARREFOUR DE GIMEL






4. LA VALSIERE




PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1 Affirmer la centralité de la Valsière et structurer la porte urbaine Est de Grabels



ARTICULATIONS/ CENTRALITE

-  Restructurer et requalifier l'embranchement existant en une porte urbaine
-  Structurer et renforcer la centralité de La Valsière par l'implantation de nouveaux équipements publics et services; et l'aménagement d'espaces publics continus et qualitatifs
-  Requalifier la rue Gaston Planté et la rue de la Valsière en voie urbaine
Intensifier l'animation de la future voie urbaine et des rives de la route de Ganges






LES PROJETS D'AMENAGEMENT

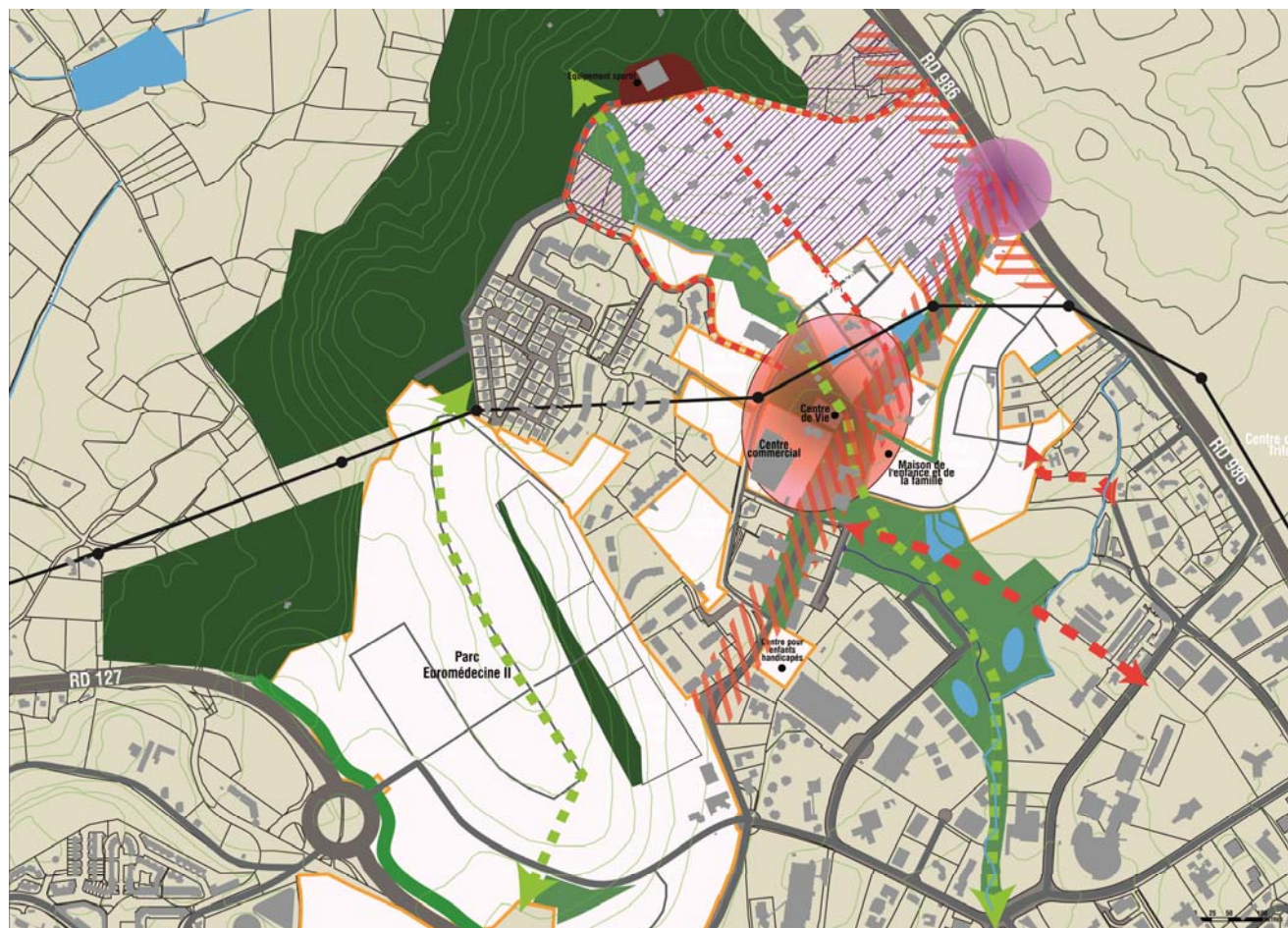
-  Projets récents (Permis de construire obtenus)
-  Projet global de restructuration et de requalification paysagère, environnementale et urbaine à long terme
-  Implanter un équipement public et des services bénéficiant d'une position en belvédère

2 Tisser des liens à l'échelle du quartier de La Valsière et de l'agglomération

-  Structurer une trame viaire à l'échelle du quartier
-  Créer des connexions avec le quartier Croix Lavit (ville de Montpellier)

3 Préserver et renforcer la trame verte et bleu à l'échelle du grand paysage

-  Valorisation des talwegs existants et constitution d'un corridor biologique de haute valeur paysagère valorisant l'écoulement des eaux
-  Préserver la promenade de la ligne de crête sur la ZAC Euromédecine II
-  Espaces boisés classés à conserver (EBC)
-  Bassins de rétention
-  Traitement paysager qualitatif le long de la voie



Les objectifs pour La Valsière sont :

- Structurer la centralité de Valsière autour du « centre de vie » et de la maison de l'enfance et de la famille à l'articulation de la rue Gaston Planté et de la rue de la Valsière
- Requalifier la porte urbaine Est de Grabels et

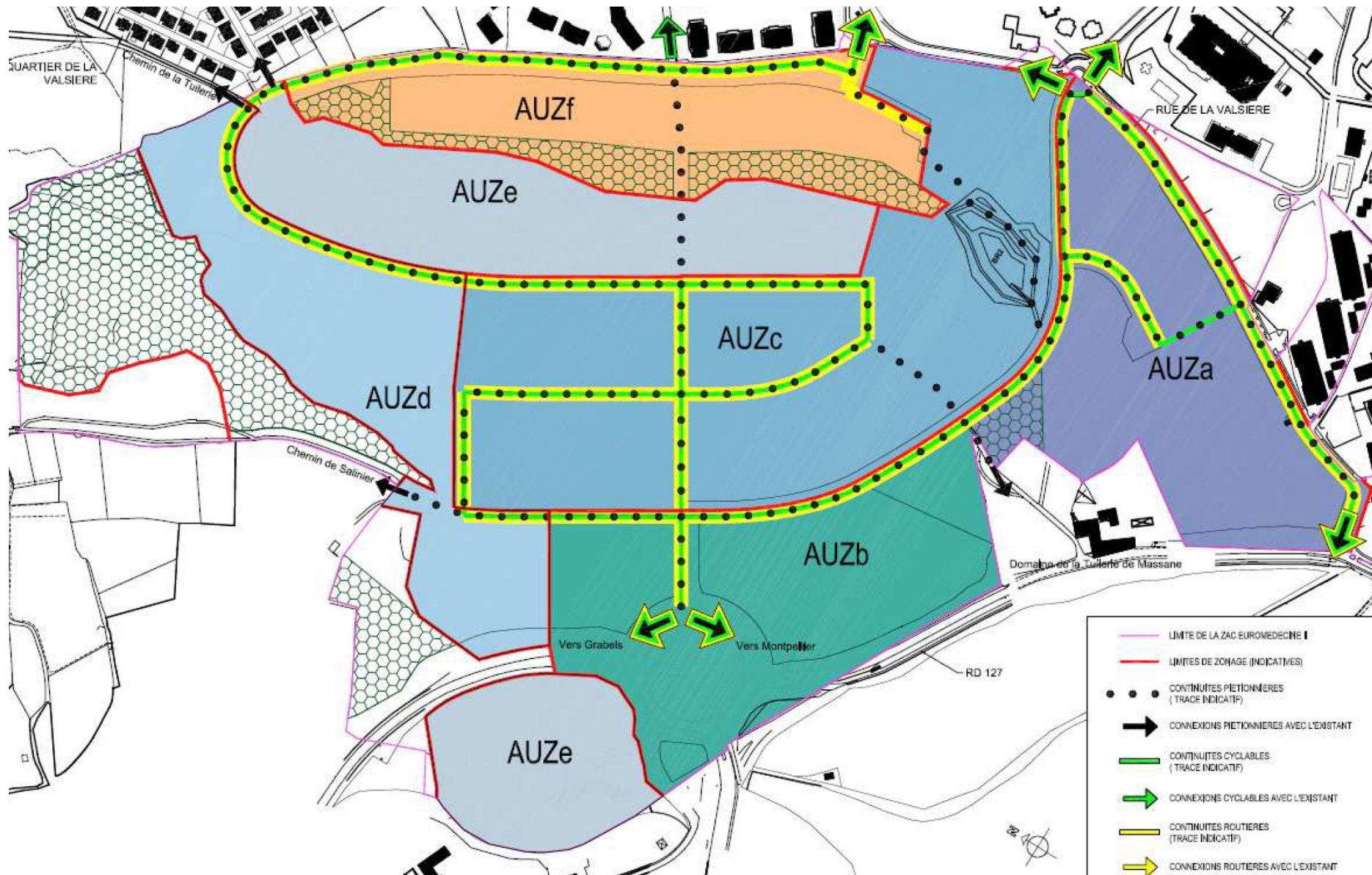
les rives de la route de Gange

- introduire de nouvelles formes urbaines ouvertes sur l'espace public
- Valoriser la trame des espaces verts et bleus dans les nouvelles opérations de logements



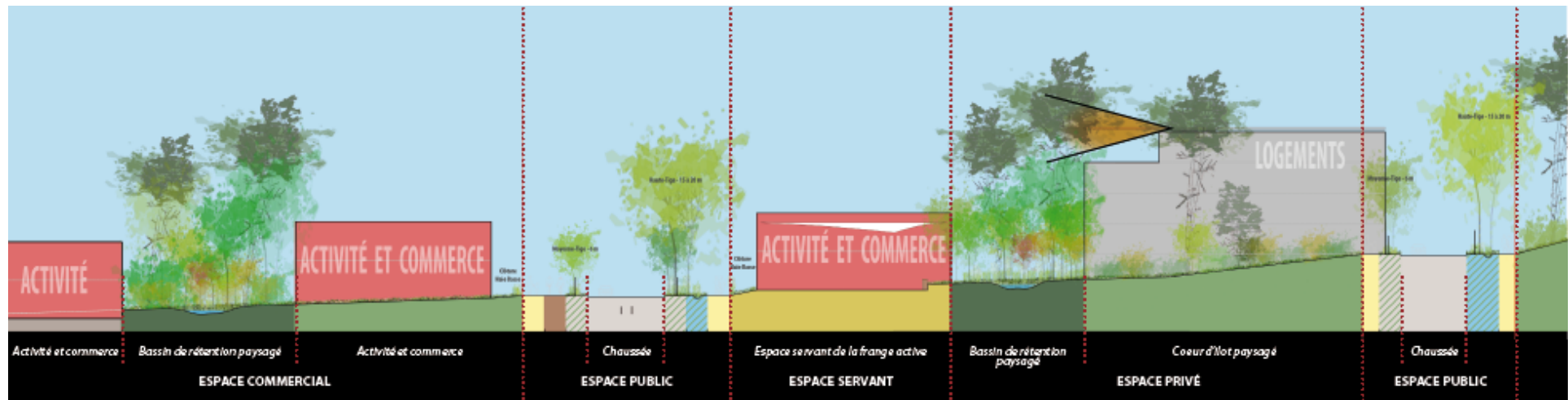
4. LA VALSIERE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT de la ZAC Euromedecine 2



4. LA VALSIERE








Coupe de principe Rue de la Valsière Nord-Est



Principe d'implantation du bâti le long de la rue de La Valsière – partie Nord-Est

- Les locaux à usage d'activité sont implantés le long de la rue de la Valsière avec un retrait de 5m.
- Les logements sont implantés dans la bande constructible secondaire, avec des hauteurs plus importantes afin de bénéficier des vues depuis la colline.

4. LA VALSIERE Est

-  Voiries existantes
-  Voiries existantes à ouvrir
-  Voiries à créer
-  Cheminements piétons à créer
-  Bassins de rétention
-  Boisements/Espaces verts
-  Recul L111-1-4

Le schéma ci-contre représente les **principes de desserte** du secteur nord-est de La Valsière. Il prend en compte le maillage viaire du lotissement de Val Paradis (en gris) et travaille les continuités avec le tissu urbain existant entre la commune de Grabels et Montpellier.

Nombre de logements prévus sur le secteur AUc : environ 60 logements.



5. TERRASSES DE LA MOSSON



Les objectifs du futur quartier sont:

-Requalifier la porte d'entrée Nord et les abords de la RD127 ;

- Structurer une trame viaire, en reliant les deux lotissements existants;

- Implanter des formes urbaines en corrélation avec le tissu existant;

- sécuriser l'accès sur la RD127 par l'aménagement de nouveaux carrefours,

Programme: 60 logements à moyen terme: 2020

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1 Structurer la porte urbaine Nord de Grabels

ACCESSIBILITE

- 1 Sortie Nord sur la RD 127
- 2 Entrée/sortie du quartier depuis RD 127 et accès parking cimetière
- 3 requalifier l'entrée existante du quartier

||||| Réduire la vitesse au entrées du quartier: traitement en

LES SOUS-SECTEURS / PROGRAMME

- Constituer un front bâti structurant le long de la RD 127
SP: 4000m² / 37 logements + services et activités en R.D.C
- Implanter des maisons individuelles isolées ou groupées optimisant le pacellaire :
11 maisons typologie de Longères / 12 maisons de ville
23 logements
- Créer une bande non constructible de 10m en limite des parcelles existantes

2 Structurer une trame viaire à l'échelle de l'ensemble du quartier

- Voies existantes
- Axe structurant du futur quartier
- Voies secondaires
- Cheminements piétons et cycles

3 Articuler le quartier nord au grand paysage

- Gestion des eaux pluviales en coeur d'lot
- Maintenir les perspectives visuelles vers la ripisylve de la Mosson et vers les coteaux
- Préserver et valoriser la ripisylve de la Mosson

6. RD 127 – LES 6 SEQUENCES












PRINCIPES D'AMENAGEMENT



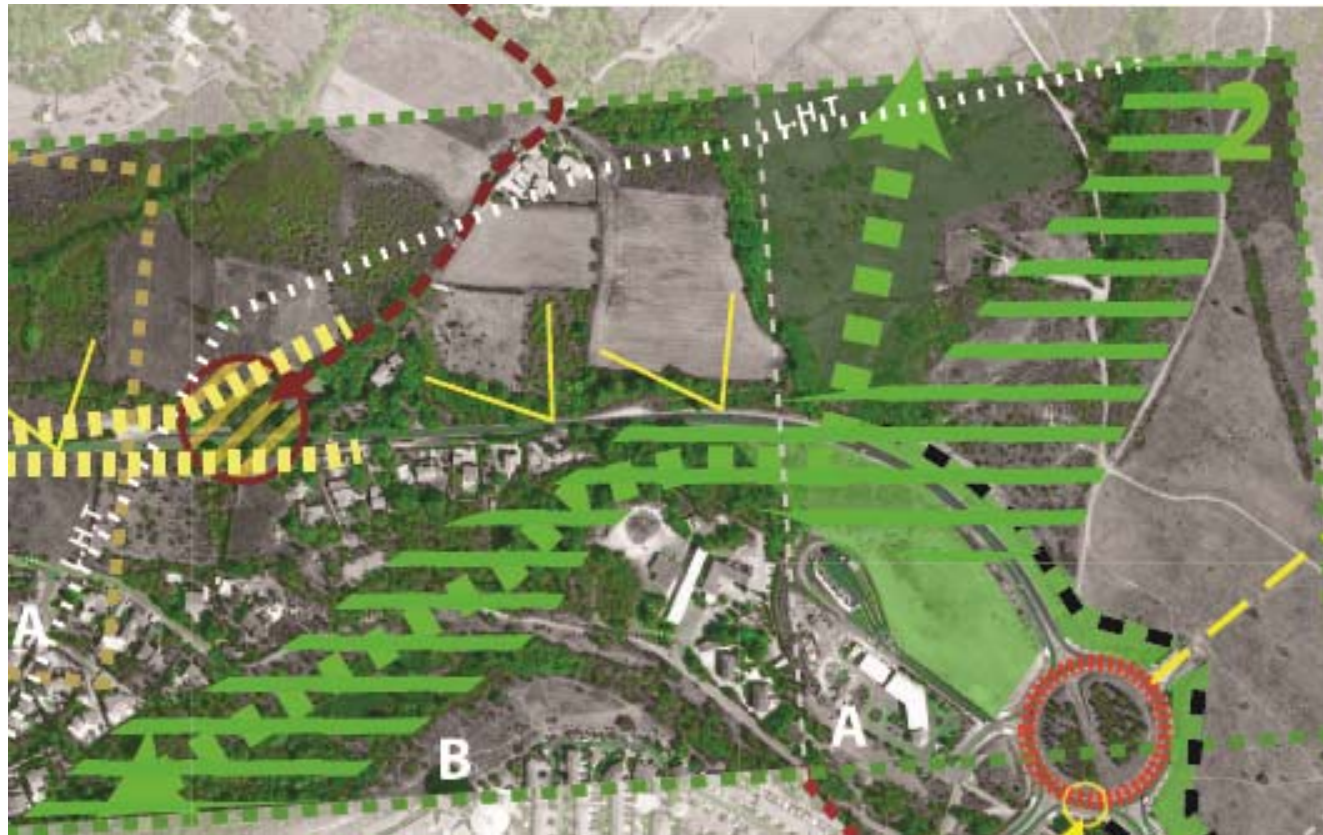
SEQUENCE 1

GIMEL - EUROMEDECINE

Requalifier l'ensemble de cette séquence en boulevard urbain afin de permettre l'implantation du futur quartier de Gimel

-  Création de voies nouvelles en connexion avec la RD 127
-  Maintenir les perspectives visuelles vers l'Oliveraie et le grand paysage
- Section A / Tramway - Pôle multimodale**
-  Reconfigurer le carrefour à l'intersection de l'Avenue de Gimel et de la RD 127 afin de permettre les continuités piétonnes
-  Aménager une polarité inter-communale: grande place publique dotée de mixité fonctionnelle
Renforcer le pôle multimodal (parking relais, tramway, bus, vélo en libre service)
- Section B / Deltheillerie**
-  Paysager les abords de la RD 127 situés dans la ZAC Euro-médecine II
-  Constituer un front bâti discontinu
-  Préserver l'écrin vert autour de la Deltheillerie "lieu de mémoire littéraire"
-  Maintenir le cheminement piéton existant
- Section C / Giratoire Euromédecine, Hauts de Massane**
-  Reconfigurer le giratoire pour accueillir l'embranchement du futur quartier de Gimel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SEQUENCE 2

CORRIDOR ECOLOGIQUE

Section A / RD 127 en contebas

- Paysager les abords de la RD 127
- Renforcer les plantations existantes sur les pentes abruptes
- Préserver et renforcer la trame verte

Section B / RD 127 en belvédère

- Préserver les cônes de vues plongeantes sur la vallée
- Future voie de déviation de la RD 127
- Aménager qualitativement l'intersecion avec la voie de déviation de la RD 127
- Plantation d'arbres alignements à créer à l'entrée du village



0 100m





PRINCIPES D'AMENAGEMENT

SEQUENCE 3


Entrée de Village

-  Privilégier des aménagements confortables pour les piétons aux intersections
-  Aménager des accès aux berges de la Mosson depuis la RD127


Section A / Route de Montpellier

-  Plantation d'arbres alignements à créer à l'entrée du village
-  Préserver les vues plongeantes sur la vallée

Section B / La Bande centrale

-  Ambiance végétale à renforcer sur la bande centrale végétalisée

Section C / Proximité centre villageois

-  Préserver et valoriser les vues sur le grand paysage depuis le pont



0 100m







PRINCIPES D'AMENAGEMENT





SEQUENCE 4
CENTRE VILLAGOIS - Rue des écoles

Section A / Nouvelle mairie




-  Aménager des espaces publics qualitatifs de part et d'autre de la RD 127
-  Requalifier et revitaliser les commerces existants et implantation de nouveaux commerces et services au nord de la RD 127

-  Aménager une zone de partagée (10 Km/h) entre le square de la mairie et la futur place des commerces
-  Limiter la largeur de la voie à 5.50 m afin de réduire la vitesse automobile entre les services et la zone partagée

Section B / Square

-  Renforcer les espaces verts publics et privés (square, jardins...) le long de la RD 127
-  Limiter la largeur de la voie à 5.50 m afin de réduire la vitesse automobile entre les deux zones partagées

Section C / Centre ancien

-  Aménager une zone partagée et renforcer l'activité commerciale
-  Maintenir un front bâti continu
-  Limiter la largeur de la voie à 5.50 m afin de réduire la vitesse automobile entre le centre ancien et le château de Sola

0 100m



PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SEQUENCE 5

Rue du Château

- Continuité dans la trame verte à rechercher
- Limiter la largeur de la voie à 5.50 m afin de réduire la vitesse automobile entre le centre ancien et le château de Sola
- Aménagement un cheminement piéton confortable du château jusqu'au centre ancien
- Aménager des accès aux berges de la Mosson depuis la RD127

Section A / Les parcelles en lanières

- Aménager des accès aux berges de la Mosson depuis la RD127

Section B / Le château de Solas

- Préserver la visibilité du château depuis la RD 127
- Paysager le Mur de soutènement existant
- Préserver les cônes de vues sur le grand paysage

Section C / Jonction avec la RD 102

- Aménager qualitativement l'intersection RD 127/RD102

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



SEQUENCE 6
Terrasses de la Mosson

Section A / RD 127 en belvédère

Préserver les cônes de vues sur le grand paysage

Section B / front bâti structurant

Création d'une voie nouvelle en connexion avec la RD 127

Traitements en plateau des deux entrées du nouveau quartier

Constituer un front bâti structurant la porte urbaine nord de Grabels

Section C / connexion LIEN

Aménager qualitativement l'intersection RD 127/RD102

Anticiper la future connexion avec le RD102 / LIEN