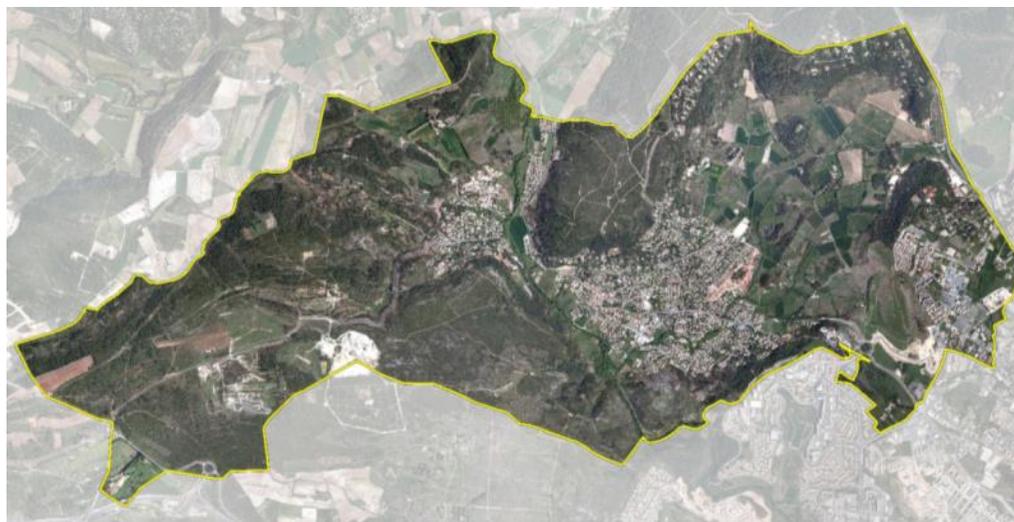


Révision générale du Plan d'Occupation des Sols
valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

PLU de Grabels



II. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU approuvé par DCM le 07 octobre 2013

Le Maire,
René REVOL

Sommaire

INTRODUCTION : LES VALEURS FONDATRICES DU PROJET	4
I. GRABELS, UN CADRE AGRICOLE ET NATUREL STRUCTURANT ET IDENTITAIRE	4
1. VALORISER LES GRANDS ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET LES PAYSAGES	4
LES PLATEAUX DE GARRIGUES	4
LES COTEAUX BOISES	5
LES PLAINES AGRICOLES	5
LA VALLEE DE LA MOSSON ET SES AFFLUENTS	5
2. PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES, REDUIRE LA VULNERABILITE AUX RISQUES ET AUX NUISANCES	5
PRESERVER LA QUALITE DES EAUX	5
VALORISER LE POTENTIEL ENERGETIQUE	6
SE PRESERVER DES RISQUES ET NUISANCES	6
PRESERVER ET RENFORCER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES	6
3. RENFORCER LE RAPPORT A LA NATURE EN VILLE ET AFFIRMER DES LIMITES QUALITATIVES A L'URBANISATION	7
RENFORCER LE RAPPORT A L'EAU ET VALORISER LES ZONES D'EXPANSION DES CRUES	7
VALORISER L'ENTRELACEMENT DES ESPACES NATURELS ET URBAINS ENTRE GRABELS VILLAGE ET LA VALSIERE	7
PERENNISER LES ECOULEMENTS PLUVIAUX PAR DES AMENAGEMENTS VALORISANTS	7
II. GRABELS, UNE COMMUNE REEQUILIBREE ET RASSEMBLEE	9
1. RENFORCER LES LIEUX DE VIE DES DEUX ENTITES URBAINES	9
LE CENTRE-VILLAGEOIS : D'UNE CENTRALITE MULTIPOLAIRE A UN NOUVEAU CENTRE ELARGI, RASSEMBLE ET RAYONNANT	9
LA VALSIERE : CONSTITUER UNE POLARITE A ECHELLES MULTIPLES	9
COMPLETER L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS	10

2. HIERARCHISER, QUALIFIER ET COMPLETER LE RESEAU VIAIRE	10
VALORISER LE RESEAU STRUCTURANT PERIPHERIQUE ET LIMITER SES NUISANCES	10
QUALIFIER LES « EPINES DORSALES » DE CHAQUE ENTITE URBAINE : RD127 ET AVENUE GASTON PLANTE/RUE DE LA VALSIERE	11
MAILLER LES QUARTIERS ET OFFRIR DES ITINERAIRES ALTERNATIFS AUX TRAVERSEES DES CENTRES	11
3. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS COLLECTIFS ET DES MODES ACTIFS	12
RENFORCER LES CONDITIONS DE L'UTILISATION DES TRANSPORTS COLLECTIFS	12
RENFORCER LA DESSERTE DES ZONES URBAINES PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS	12
RENFORCER L'OFFRE POUR LES MODES « ACTIFS » (PIETONS, VELOS)	13
III. GRABELS, UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DU SITE ET DES HOMMES	15
1. FAVORISER UN ACCUEIL QUALITATIF DES HABITANTS ET DES ENTREPRISES	15
ACCUEILLIR LA POPULATION, EN MAITRISANT LA CROISSANCE DANS LE TEMPS	15
PERMETTRE L'ACCES DE TOUS AUX LOGEMENTS	16
FAVORISER UN ACCUEIL QUALITATIF DES ENTREPRISES	16
2. ADAPTER LES MODALITES DE DEVELOPPEMENT URBAIN AUX SITES	17
STRUCTURER L'URBANISATION AUTOUR DES CENTRALITES	17
LIMITER L'URBANISATION SUR LES SECTEURS URBANISES SENSIBLES : COTEAUX, ZONES A RISQUES, SECTEURS PERIPHERIQUES	17
VALORISER DES PROJETS EN SITUATION DE « PORTES TERRITORIALES », DANS LE RESPECT DES CARACTERISTIQUES DU SITE ET DU PATRIMOINE	18
4. LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET VISER L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE DANS L'HABITAT ET L'URBANISME, DANS LE RESPECT DU PATRIMOINE	18
PROMOUVOIR DES FORMES URBAINES RESPECTUEUSES DU CADRE BATI ET PAYSAGER, ET PLUS ECONOMES EN ESPACES	18
PROMOUVOIR DES SOLUTIONS ECOLOGIQUES INNOVANTES DANS L'HABITAT ET L'URBANISME	19
VALORISER LE PATRIMOINE BATI DE LA COMMUNE	19

INTRODUCTION : LES VALEURS FONDATRICES DU PROJET

En échos aux principes fondamentaux du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'agglomération de Montpellier, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Grabels s'appuie sur trois valeurs de projet :

1. **La valeur environnementale et agricole** : préserver le capital naturel, agricole et paysager, promouvoir les principes d'un développement écologique ;
2. **La valeur sociale** : offrir une qualité urbaine pour tous, promouvoir la ville des proximités et de la mixité, en renforçant les lieux de vie et les liens entre les polarités ;
3. **La valeur économique** : valoriser l'identité locale source d'attractivité raisonnée, économiser l'espace en intensifiant un développement adapté au site et aux besoins.

I. GRABELS, UN CADRE AGRICOLE ET NATUREL STRUCTURANT ET IDENTITAIRE

Commune des collines boisées, terre de garrigues, d'agriculture et d'eau, Grabels possède une identité forte liée à cet environnement naturel et agricole très présent et de grande qualité, au sein même de l'agglomération de Montpellier. Ce cadre, porteur de valeurs économiques, écologiques ou ludiques, est à préserver et à magnifier. La structure géographique de la commune, ses ressources naturelles et

agronomiques, les éléments de valeur paysagers deviennent ainsi les « éléments fondamentaux » du PADD.

1. Valoriser les grands espaces agricoles et naturels et les paysages

Grabels est caractérisé par un relief marqué, dessiné par le réseau hydrographique, qui définit quatre typologies d'occupation végétales du territoire : les plateaux de garrigues, les coteaux boisés, les plaines agricoles et la ripisylve liée à la vallée de la Mosson et ses affluents. Ces espaces qui couvrent 80% du territoire sont à préserver et à valoriser, tout en admettant des occupations particulières selon les secteurs.

Les plateaux de garrigues

Les plateaux de garrigues sont des espaces ouverts qui permettent de dégager des vues lointaines.



L'économie sylvo-pastorale n'y est quasiment plus présente. A contrario, de nouveaux usages à dominante ludique s'y développent, souvent sans maîtrise.

Le PLU distingue :

- **le plateau de Montalet**, qui bénéficie d'une **préservation stricte** par rapport à l'urbanisation ;
- **Le plateau de Bel Air**, où une **diversification est possible** vers des activités liées à la valorisation de l'environnement, l'exploitation des

ressources naturelles ou les loisirs de plein air, à condition d'être **intégrées dans un plan d'aménagement d'ensemble**, qui permette de requalifier les activités existantes.

Les coteaux boisés

Les coteaux boisés marquent la rupture de pente entre plateaux et plaines. Ces espaces naturels à l'interface avec la zone urbanisée sont les plus soumis à la pression de l'urbanisation.



Ce sont également des secteurs essentiels dans la lutte contre l'érosion et les risques liés au ruissellement pluvial.

Ces espaces sont **strictement préservés du développement urbain**. Ils offrent des **limites qualitatives** à l'urbanisation, renforçant le **dialogue ville-nature**.

Les plaines agricoles

Deux grands terroirs agricoles sont identifiés sur le territoire : la plaine Nord-Ouest et la plaine Nord-Est, globalement cadrées par les reliefs boisés.



Ils comprennent la majorité des espaces cultivés de la commune, mais ce qui n'interdit évidemment pas la présence de l'agriculture dans les espaces naturels. Ils sont menacés par la pression urbaine.

Ces grands ensembles agricoles périurbains sont **strictement réservés pour l'activité agricole**, en garantissant une lisibilité foncière et une pérennité dans le temps des terres agricoles. Des **possibilités de diversification** des activités sont admises dans les mas, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. La proximité avec la ville sera à valoriser (circuits courts, vente directe, vocation pédagogique/ludique,...).

La vallée de la Mosson et ses affluents

La Mosson est le fil conducteur et le lien entre les zones urbanisées de Grabels. La vallée de la Mosson constitue un corridor écologique, dont l'intérêt biologique est identifié sur sa partie Sud. C'est un site attractif, notamment autour de la source de l'Avy.



La Mosson et ses affluents, accompagnée de sa ripisylve, est un **espace majeur à préserver et à valoriser** pour ses qualités tant écologiques que paysagères. Un **bon équilibre doit être trouvé** entre préservation de la biodiversité et aménagements ludiques, pour l'accueil du public, la promenade et la découverte du site.

2. Préserver les ressources naturelles, réduire la vulnérabilité aux risques et aux nuisances

Préserver la qualité des eaux

L'eau superficielle et souterraine est une ressource précieuse du territoire, qui dépasse les limites communales. La qualité des eaux

superficielles de la Mosson est mauvaise. Par ailleurs, la nature calcaire du sous-sol recèle une grande richesse en eau potable, mais aussi une sensibilité à la pollution.

Afin de respecter les objectifs du SAGE Lez-Mosson-Etangs Palavasiens 2010-2015, le PLU a pour objectifs :

- **améliorer la qualité hydro-biologique** de la Mosson, en préservant les abords du cours d'eau de l'urbanisation et de toute activité nuisante, et en améliorant les réseaux et dispositifs d'assainissement des eaux usées ;
- **préserver la ressource en eau**, en intégrant les prescriptions liées aux périmètres de protection des forages.

Valoriser le potentiel énergétique

Les ressources naturelles locales offrent un potentiel d'énergie renouvelable indéniable (soleil / bois / vent / géothermie,...), mais insuffisamment valorisé.

Afin de valoriser le potentiel énergétique du territoire et s'inscrire dans les objectifs de développement durable nationaux et européens, le PLU vise à :

- **favoriser le développement des énergies renouvelables** et des dispositifs d'économie d'énergie ;
- un projet de ferme photovoltaïque est d'ores et déjà identifié sur Bel Air.

Se préserver des risques et nuisances

La commune est fortement concernée par les risques naturels d'inondation et de feux de forêt, sur lesquels deux Plan de Prévention des Risques Naturels ont été approuvés. Comme sur l'ensemble du

département, le risque d'argiles gonflantes est présent, parfois en aléa fort sur des zones urbanisées de Grabels. Le phénomène de remontées de nappes concerne une large partie des zones urbanisées du village. Enfin, la Ligne à Haute Tension crée une saignée sur La Valsière.

Orientations :

- **stopper l'urbanisation sur les zones naturelles à risque** d'inondation et sur les zones à risque fort de feux de forêt ;
- **prendre en compte les risques et nuisances dans les zones urbanisées**, en adaptant les formes urbaines et les mesures constructives.

Préserver et renforcer les corridors écologiques

Aucun corridor écologique au sens réglementaire n'est identifié sur la commune. Pour autant, la Mosson présente un intérêt écologique sur sa partie Sud, et le cours d'eau constitue de fait un corridor bleu. L'ensemble du cadre naturel et agricole de Grabels s'inscrit dans la trame verte et bleue du territoire supra communal. Les continuités dans les corridors terrestres sont parfois rompues ou tout au moins fragilisées par les infrastructures et les fortes ruptures de pente.

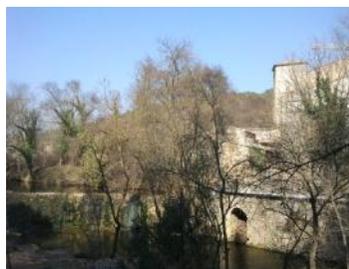
Orientations :

- **renforcer et valoriser la trame verte et bleue** du territoire ;
- **rétablir des continuités dans la trame verte et bleue**, en s'appuyant notamment sur les linéaires d'écoulement des eaux et sur les boisements existants, à préserver et à renforcer ;
- **préserver et valoriser les zones écologiques les plus intéressantes**, notamment sur la Mosson. Une zone de protection écologique renforcée est projetée sur la commune, au sud du linéaire.

3. Renforcer le rapport à la nature en ville et affirmer des limites qualitatives à l'urbanisation

Renforcer le rapport à l'eau et valoriser les zones d'expansion des crues

L'eau est un élément identitaire fort de Grabels. La Mosson constitue un lien fonctionnel entre les zones urbanisées. Elle renforce l'attractivité de la commune et recèle un potentiel ludique majeur.



Orientations :

- **renforcer les liens entre le village et les cours d'eaux** : aménager des percées visuelles et des cheminements piétons depuis le centre du village vers la Mosson et le Rieu Massel ;
- **aménager les zones d'expansion des crues comme des lieux d'appropriation et de valorisation ludique, sportive ou touristique**, à l'interface entre le village et la Mosson ou autour du Rieu Massel ;
- **qualifier les franges villageoises en bordure d'eau et aménager une continuité piétonne** en lisière rivière/village.

Valoriser l'entrelacement des espaces naturels et urbains entre Grabels village et La Valsière

La structure bipolaire de la commune, avec Grabels village dans la plaine de la Mosson et La Valsière sur le versant Sud du plateau, constitue une particularité, qui préserve l'identification du village. Conformément au SCOT qui promeut la figure territoriale en archipel, cette discontinuité urbaine, qui risque encore de s'affaiblir par le projet Euromédecine II, doit être préservée. Sa pérennisation sera fonction de sa valorisation comme

espace naturel appropriable par des actions d'aménagements et usages *ad hoc* (agriculture, aménagement paysagés, sportifs, ludiques ou touristiques, cheminements...).

Orientations :

- **maintenir la rupture d'urbanisation entre Grabels village et La Valsière/Gimel**. Cette coupure verte préserve les continuités écologiques et renforce le rapport au cadre naturel et agricole ;
- **affirmer et marquer qualitativement les entrées** dans les différentes zones urbanisées (Gimel/Euromedecine 2/La Valsière d'une part et Grabels village d'autre part).

Pérenniser les écoulements pluviaux par des aménagements valorisants

La problématique des écoulements pluviaux est importante sur la commune, en raison de la topographie marquée et de la nature argileuse des sols.

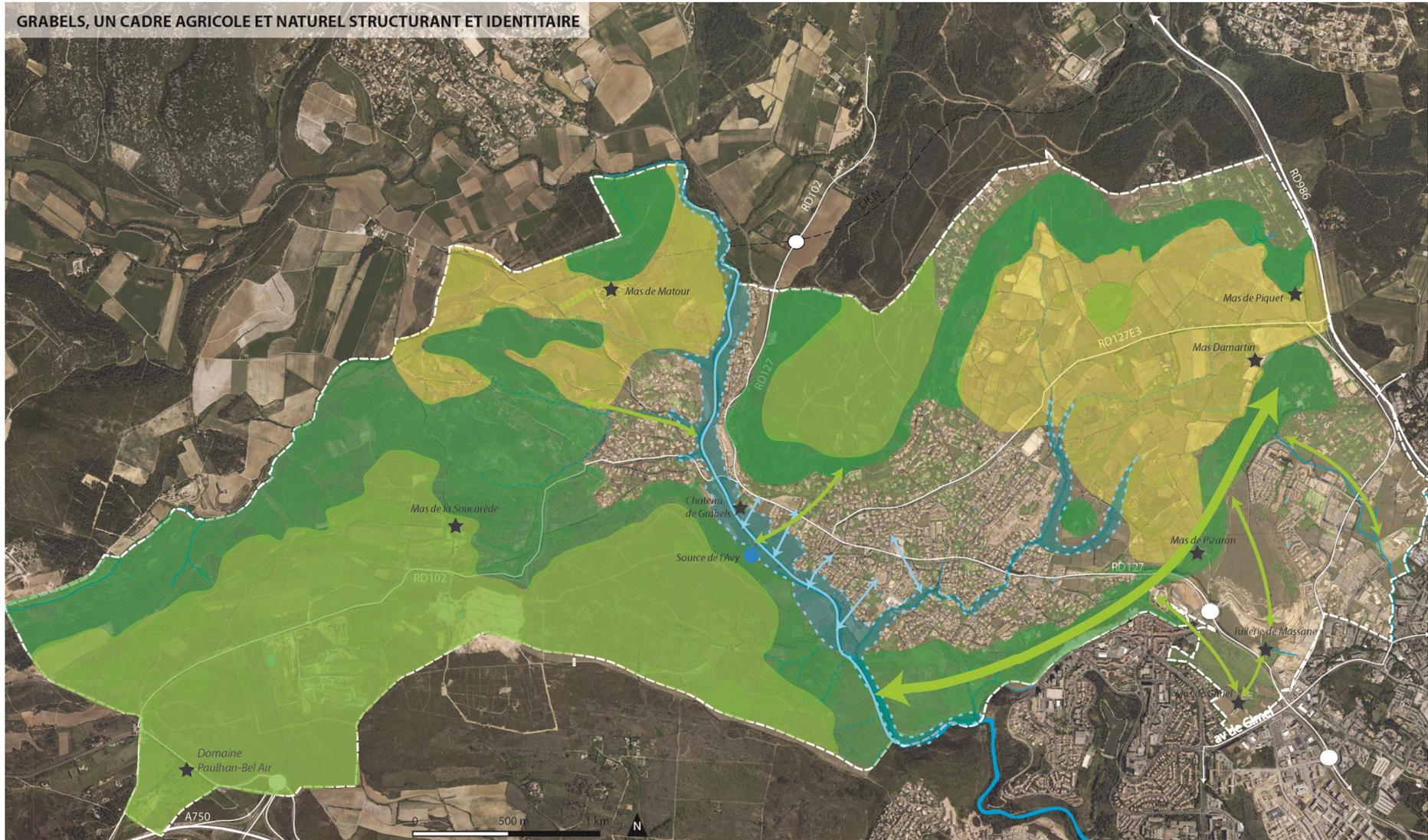
Orientations :

- **préserver les écoulements naturels de l'eau et limiter l'imperméabilisation** des sols ;
- **valoriser le réseau pluvial dans les aménagements**, afin qu'il participe à la qualité paysagère des zones urbanisées et à urbaniser.



Exemples d'aménagements hydrauliques paysagers (noues et bassins de rétention-parcs)

GRABELS, UN CADRE AGRICOLE ET NATUREL STRUCTURANT ET IDENTITAIRE



PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET JAUNE

- plateaux de garrigues
- coteaux boisés
- grandes plaines agricoles
- vallée de la Mosson et Rieu Massel

RENFORCER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES ET LE RAPPORT A L'EAU

- Préserver et renforcer les continuités dans la trame verte et bleue
- Renforcer les liens entre le village et la Mosson
- Valoriser les zones d'expansion des crues

boisements existants (BD topo)

II. GRABELS, UNE COMMUNE REEQUILIBREE ET RASSEMBLEE

Grabels est caractérisée par une structure urbaine « bipolaire » : Grabels village et La Valsière, qui représentent respectivement 65% et 35% des habitants de la commune. Chaque entité participe d'une dynamique et d'un fonctionnement distinct. L'échelle du cœur de bourg n'est plus adaptée au poids de population de la commune et à son expansion spatiale. Sur La Valsière, les successions d'opérations parfois denses n'ont pas été accompagnées de la création d'une véritable centralité. Préserver la particularité de la commune conduit à maintenir cette structure bipolaire, tout en l'accompagnant d'un travail sur le renforcement des polarités, en même temps que sur l'amélioration des liaisons tous modes et des complémentarités de fonctions et d'usages entre ces deux entités, pour une commune rééquilibrée et rassemblée.

1. Renforcer les lieux de vie des deux entités urbaines

Les lieux de vie (espaces publics fédérateurs, commerces, services et équipements publics ou de loisirs) sont les moteurs d'animation quotidienne, d'intensité d'usages et du dynamisme des espaces urbanisés. La structure bipolaire de la commune conduit au renforcement de deux polarités, à même de faire vivre chaque entité urbaine. D'une manière générale, le projet de PLU s'attachera à compléter l'offre de services et d'équipements, afin de répondre au mieux aux besoins de la population actuelle et à venir.

Le centre-villageois : d'une centralité multipolaire à un nouveau centre élargi, rassemblé et rayonnant

Les lieux d'attractivité du centre du village sont aujourd'hui répartis sur plusieurs micro-polarités à faible intensité donc peu pérennes, mal reliées entre elles et de qualité inégale :

- le centre historique, avec la mairie, l'église et les commerces de la rue du Portail ;
- le secteur des écoles et de la salle polyvalente ;
- le secteur de la cave coopérative et de la future maison commune, de la poste et du centre commercial Saint-Charles ;
- la pharmacie et la banque sur la route de Montpellier.
- Une nouvelle polarité est en cours de constitution à l'est du centre ancien : château /EPAHD.

Orientations :

- **structurer une nouvelle centralité** autour de l'opération de la cave coopérative ;
- **passer d'une centralité multipolaire à une polarité rassemblée** : afin de relier les micro-centralités entre elles et de construire un centre villageois rassemblé et rayonnant à l'échelle de la commune de Grabels.

La Valsière : constituer une polarité à échelles multiples

La Valsière souffre de l'insuffisance d'une véritable centralité, et d'une manière plus générale de structuration urbaine d'ensemble qualitative. La création du « centre de vie » (maison municipale de quartier, maison des associations, espaces publics et de jeux) et d'une maison de la petite enfance (crèche, PMI,...), proche du centre commercial et en bordure de

l'avenue Gaston Planté, permettra de structurer La Valsière autour d'activités et de services d'animation quotidienne, d'espaces publics et d'équipements, et de l'affirmer comme quartier de vie pour toute la commune. Il s'y tiendra un marché de plein vent hebdomadaire, dans la même tonalité que le marché paysan du village.

Orientations :

- **renforcer la centralité émergente sur La Valsière**, en privilégiant la localisation d'équipements et de services à proximité et en lien avec cette centralité ;
- **qualifier et compléter le maillage** viaire et **améliorer l'accès pour les modes actifs** au futur centre de vie, aux équipements et aux services.

Compléter l'offre de services et d'équipements

L'analyse de la structure de la population et des perspectives d'évolution démographiques ont permis d'identifier les besoins actuels et futurs en matière de services et d'équipements publics sur la commune : équipements scolaires, accueil de la petite enfance, services et hébergement pour personnes âgées, équipements culturels ou festifs, restauration, activité touristique responsable et raisonnable.

La commune bénéficie des communications numériques haut débit (présence de deux Noeud de Raccordement d'Abonnés (NRA) : un à Euromédecine (ERO34), avec 4600 lignes et 5 opérateurs, l'autre à Grabels village (GAB34), avec 2100 et 3 opérateurs). Par ailleurs, les zones d'activité Euromédecine II et la Tuilerie bénéficient du passage de la fibre optique.

Orientations :

- **développer les services adaptés aux besoins de la population**, notamment en matière d'accueil de la petite enfance, d'éducation et d'hébergement des personnes âgées, **de manière équilibrée sur les deux entités urbaines** ;
- **développer l'offre de loisirs, culturelle et touristique** : les services ou équipements d'accueil du public qu'ils soient sportifs, de loisirs, culturels ou touristiques (restaurant, hébergement hôtelier, café,...) sont à développer sur le territoire communal, en utilisant notamment le patrimoine bâti grabelois (mas, domaines, qui pourront évoluer dans leurs fonctions) et en privilégiant des implantations dans les centralités. Par ailleurs, d'une manière générale, l'attractivité résidentielle et touristique de la commune est soutenue à travers la préservation de ses paysages, de son patrimoine et de sa qualité de vie ;
- **développer les communications numériques sur le territoire communal** : poursuivre la desserte par les réseaux numériques de l'ensemble du territoire communal, développer les outils numériques dans le cadre des services à la population ou aux entreprises et conserver un bon niveau d'accès aux communications numériques dans le cadre du déploiement éventuel de ce réseau.

2. Hiérarchiser, qualifier et compléter le réseau viaire

Valoriser le réseau structurant périphérique et limiter ses nuisances

Grabels est concerné sur ses marges par le réseau de voirie structurant national, départemental et d'agglomération (A750, futur LIEN, RD986,

avenue de Gimel). Si la commune est relativement épargnée de ce fait des nuisances sonores, visuelles et foncières liées à ces infrastructures, des terres agricoles et des secteurs en situation de « portes communales » restent touchés. En contrepartie, ces grandes infrastructures offrent une bonne accessibilité à la commune et offrent des opportunités de développement urbain et économique qu'il convient de maîtriser et de freiner.

Orientations :

- **valoriser les « portes » de la commune** : porte Sud, avec les futurs quartiers de Gimel et d'Euromédecine 2, reliés au tramway ; porte Est, avec la valorisation du quartier Nord de La Valsière et la requalification des abords de l'ancienne route de Ganges ; porte Nord, avec l'aménagement des quartiers des coteaux de la Mosson/Pradas ; et porte Ouest, autour de l'A750 ;
- **veiller à l'accompagnement des grands projets d'infrastructure par des mesures d'insertion environnementale et paysagère**, permettant de limiter leurs nuisances.

Qualifier les « épines dorsales » de chaque entité urbaine : RD127 et avenue Gaston Planté/rue de la Valsière

Les nuisances liées au trafic tout particulièrement de transit se concentrent sur les traversées des zones urbaines (RD127 et Gaston Planté/rue de la Valsière). La RD127 constitue un « passage obligé » pour les communes situées au nord de Grabels, mais aussi pour les zones résidentielles Nord-Est du village, et les quartiers des terrasses de la Mosson et de la Soucarède. Avec 9 500 véhicules par jour, la voie concentre des flux de desserte et de transit, inadaptés aux caractéristiques de la voie et à sa fonction de rue de village. De la même

manière, la rue Gaston Planté et la rue de La Valsière offrent un aspect routier dont les modes actifs (piétons, vélos) sont exclus. Avec 10 000 à 12 000 véhicules jours, sa transformation reste également difficile mais son rôle d'axe structurant pour le quartier de La Valsière rendent nécessaire sa transformation en rue urbaine et non plus en route.

Orientations :

- **requalifier le linéaire de la RD 127**, en déclinant sa cohérence globale aux séquences spécifiques qui la composent. Tout particulièrement dans la traversée du centre villageois, facilitant la circulation piétonne et sécurisant les traversées, de type voie partagée, où la voiture n'est plus prioritaire et la vitesse limitée ;
- **requalifier le linéaire de la rue Gaston Planté/rue de la Valsière**, en aménageant les abords de la voie, afin de lui donner un caractère plus urbain et qualitatif (alignements du bâti sur l'espace public, plantations, activités, commerces, services,...) ;
- **développer des modes de déplacements et des itinéraires alternatifs à ces voies** : afin de réduire le trafic et la pression sur ces linéaires.

Mailler les quartiers et offrir des itinéraires alternatifs aux traversées des centres

Voies en impasse ou en raquettes, grilles et résidences fermées, opérations réalisées au « coup par coup », les modes d'urbanisation réalisés depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle ne rendent plus la ville perméable et passante. L'absence d'un maillage tertiaire continu permettant de desservir et de relier tous les quartiers aggrave la pression du trafic sur les deux axes structurants desservant les deux polarités (RD127 et rue Gaston Planté/rue de la Valsière).

Orientations :

- **améliorer le maillage viaire des tissus urbains récents**, en rétablissant tant que faire se peut les connexions dans le tissu urbain, en lien avec les communes voisines et les projets limitrophes sur la commune de Montpellier ;
- **réaliser une voie de desserte à l'est du village**, reliant la RD 127 à la RD127E, sans passer par le centre du village.

3. Favoriser le développement des transports collectifs et des modes actifs

Située dans l'agglomération de Montpellier, Grabels sera pourtant le seul village de la première couronne à ne pas être desservi par le tramway. La configuration du site, avec un relief marqué qui sépare le village de la ville de Montpellier et de la ligne 1 du tramway, accentue ce handicap. Favoriser l'usage des transports collectifs et des modes actifs est un enjeu majeur pour la commune, dont plus de 80% des habitants travaillent hors de la commune et 90% utilisent leur voiture particulière pour les déplacements domicile-travail.

Renforcer les conditions de l'utilisation des transports collectifs

Le mode de développement urbain extensif et à faible densité n'est pas favorable à la mise en place et à l'utilisation de transports en commun efficaces.

Orientations :

- **densifier à proximité des transports collectifs existants ou à créer** : les espaces proches de la ligne de tramway sont identifiés comme espaces de développement par le SCoT et le PLU (Gimel/Euromédecine 2). Par ailleurs, le PLU favorise l'urbanisation des zones

situées sur les linéaires structurants, qui pourront accueillir à terme des transports en commun efficaces (RD127/rue Gaston Planté/rue de la Valsière), et en particulier dans les polarités ;

- **rapprocher les lieux d'habitat des lieux d'emploi**, avec la création d'emplois sur le secteur d'Euromédecine 2, proche de la ligne de tramway.

Renforcer la desserte des zones urbaines par les transports collectifs

En complément, l'offre de transport en commun devra être renforcée. Outre les navettes pour les transports scolaires, l'offre générale de transports en commun est aujourd'hui peu attractive, malgré la proximité de la Ligne 1 du tramway (arrêt Euromédecine).

Aussi, le PLU a pour objectifs de favoriser la mise en place :

- **de navettes régulières entre les deux entités urbaines** de Grabels, reliées à la ligne 1 du tramway. Deux hypothèses peuvent être envisagées : selon un système pendulaire avec la L1 ou selon une boucle entre le village et La Valsière, visant à renforcer les liens entre les deux entités urbaines de la commune ;
- **d'un « transport solidaire »¹** entre les secteurs périphériques et les polarités (par exemple entre le haut de La Valsière et son « centre de vie »).

¹ Faciliter et encadrer un autostop régulier, par exemple en aménageant un arrêt piétons/voitures.

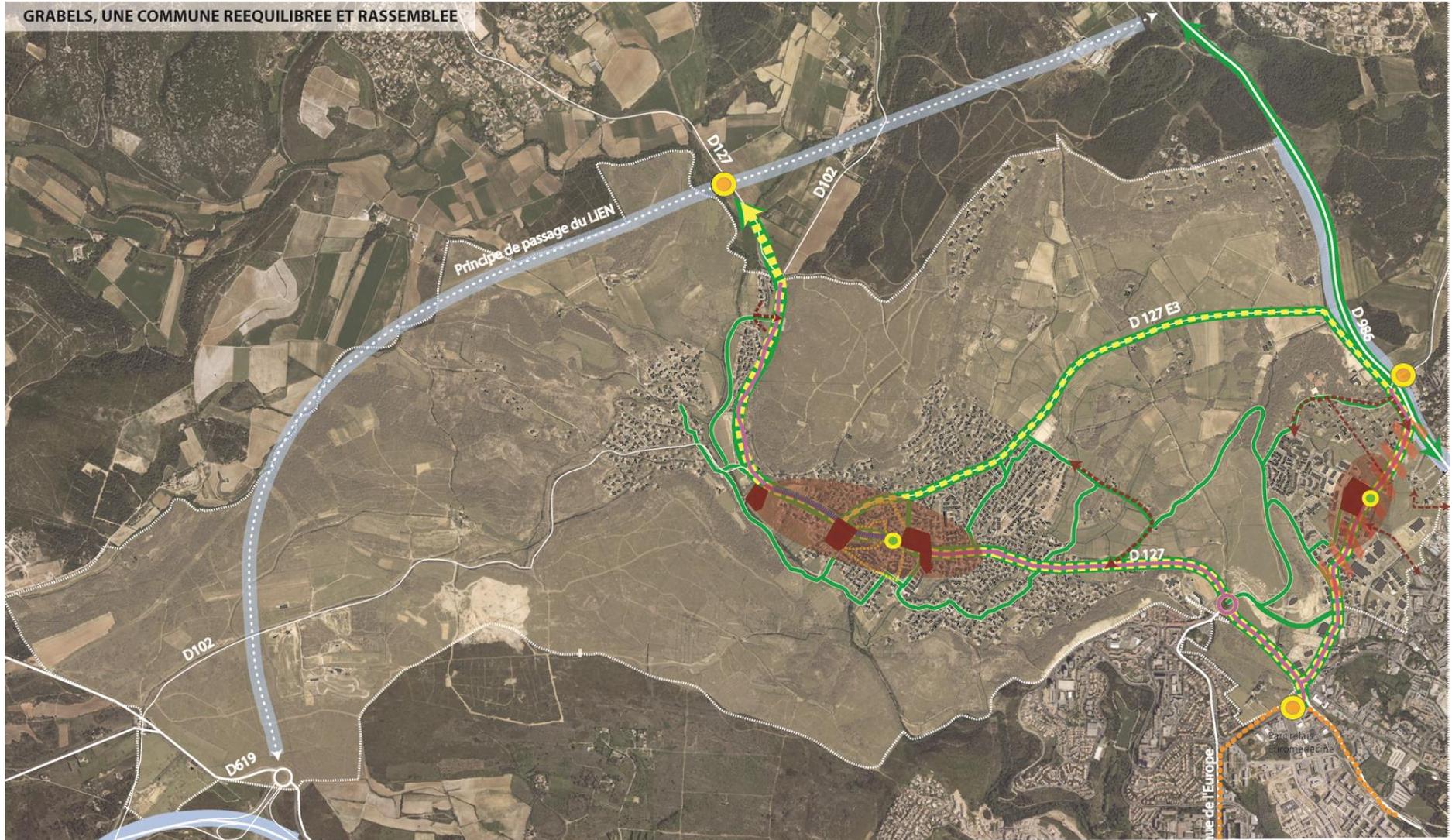
Renforcer l'offre pour les modes « actifs » (piétons, vélos)

Les déplacements en vélos sont très faibles sur la commune. Entre Grabels et Montpellier, ils restent contraints par le relief. Pour autant, l'offre de parc à vélos d'agglomération est inexistante. Malgré la croissance de pistes cyclables ces dernières années, les cheminements sont encore insuffisants. Le développement des modes actifs reste pertinent pour améliorer les liens entre les quartiers de la commune et avec la ligne 1 du tramway.

Orientations :

- **aménager un réseau cyclable continu** et hiérarchisé, et de **promenades** dans les espaces naturels et agricoles ;
- **créer des « pôles d'échanges multimodaux » de proximité dans les centres** du village et de La Valsière, favorisant le transfert entre les modes de déplacement (vélos, piétons, voiture, TC) ;
- **renforcer le pôle d'échange multimodal (PEM) d'Euromedecine** sur L1 (renforcer les liens bus/tram/cycles, le parc relais,...) ;
- **amener l'offre de cycles d'agglomération** dans les zones urbanisées de Grabels : centre du village et centre de La Valsière (vélomagg et en particulier vélos électriques).

Nota : PEM : Pôle d'échange multimodal



RENFORCER LES LIEUX DE VIE DES DEUX ENTITES URBAINES

- Le centre villageois** : d'une centralité multipolaire à un centre rassemblé et rayonnant
- La Valsière** : constituer une polarité à échelles multiples
Intensifier l'animation urbaine de la rue G. Planté

Améliorer la place des piétons dans les zones urbaines

HIERARCHISER, QUALIFIER ET COMPLETER LE RESEAU VIAIRE

- Veiller à limiter les nuisances des grandes infrastructures
- Compléter le maillage viaire existant
- Requalifier les voies "épines dorsales" des deux entités urbaines
- Affirmer la séquence urbaine de la RD127 du centre villageois

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES TC ET MODES ACTIFS

- Renforcer la desserte par les transports collectifs (TC)
- Aménager des PEM de proximité
- PEM structurants : à renforcer / à créer
- Développer un réseau cyclable /promenades continu

NOTA : La représentation du LIEN sur le plan est à comprendre comme un principe et non pas comme un tracé.

III. GRABELS, UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DU SITE ET DES HOMMES

1. Favoriser un accueil qualitatif des habitants et des entreprises

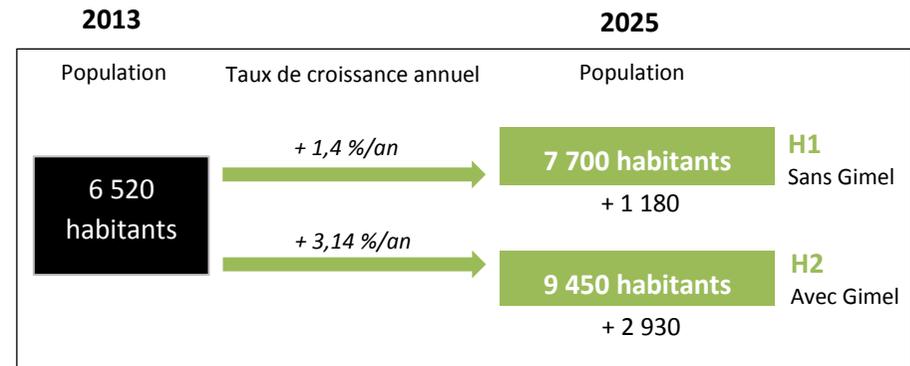
Accueillir la population, en maîtrisant la croissance dans le temps

Le PLU envisage deux hypothèses de croissance démographique pour la commune, prenant en compte ou non l'urbanisation du secteur de Gimel.

L'hypothèse H1, se base sur un taux de croissance de 1,4 %, portant la population à environ 7 700 habitants à l'horizon 2025 (+1 180 habitants). Cette hypothèse prend en compte l'apport de population générée par les permis délivrés non encore occupés² et correspondrait ensuite à une croissance très modérée. Cette hypothèse est envisagée en l'absence de l'urbanisation du secteur de Gimel.

L'hypothèse H2, se base sur un taux de croissance de 3,14 %, portant la population à environ 9 450 habitants à l'horizon 2025 (+2 930 habitants). Cette hypothèse prend en compte l'apport de population générée par les permis délivrés non encore occupés, ainsi que l'urbanisation du secteur de Gimel (800 logements).

² 916 habitants sont à attendre avec l'occupation des permis de construire délivrés entre 2009 et 2012 qui ne sont pas encore occupés (426 logements x 2,15 personnes par foyer) + 63 habitants liés aux 63 lits qui seront créés dans la maison de retraite. Est pris en compte un total moyen de 950 habitants.



Pour répondre aux besoins en logements générés par ces hypothèses, il sera nécessaire de réaliser entre 470 logements (sans Gimel, H1) et 1 280 logements (avec Gimel, H2) à l'horizon 2025³.

Enfin, le PLU veillera à **échelonner cette croissance dans le temps**, afin « d'absorber » progressivement l'arrivée de population nouvelle et la réalisation des équipements nécessaires que cela induit.

³ Besoins en logement = (nombre d'habitants supplémentaires selon H démographique retenue – nombre d'habitants liés aux permis délivrés non occupés / 2,15 personnes par foyer) + « point mort » (30 logements/an, soit 360 logements à créer pour maintenir une population constante à l'horizon 2025).

Permettre l'accès de tous aux logements

Le parc de logements de la commune de Grabels est, comparativement aux autres communes de la périphérie de Montpellier, diversifié. Il se rapproche des caractéristiques de la commune centre, notamment sur La Valsière, et un important rattrapage en matière de logements sociaux est en cours.

Orientations :

- **poursuivre la diversification de l'offre de logements** : en développant les logements de taille moyenne, les logements collectifs et intermédiaires, notamment sur Grabels-village ; en préservant une part importante de logements locatifs ; en facilitant l'accession à la propriété pour tous ;
- **poursuivre le rattrapage en logements sociaux** : en prévoyant systématiquement la réalisation de logements sociaux dans les opérations importantes de logements.

Favoriser un accueil qualitatif des entreprises

Afin d'éviter le syndrome d'une commune « dortoir », trop souvent propres aux communes de la périphérie de grandes villes, le projet de PLU renforce l'offre économique sur le territoire communal, mais de manière adaptée selon les sites, en veillant au respect du principe de « la bonne activité au bon endroit ».

Orientations :

- **renforcer les commerces dans les polarités urbaines** (centre villageois « élargit » et centralité à créer sur La Valsière/rue de la Valsière). A contrario, les grandes surfaces commerciales sont à limiter en périphérie, afin d'éviter de concurrencer les commerces des centres urbains.
- **développer une mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et à urbaniser**. Le PLU permet le développement des activités compatibles avec l'habitat dans les quartiers habités. Il s'agit d'éviter la logique de « zoning », en privilégiant la constitution de zones urbaines à urbaniser « générales » et non plus « dédiés » (à une fonction) ;
- **permettre l'accueil d'artisans et d'entreprises** : par exception, des zones dédiés aux activités artisanales ou industrielles sont maintenues ou créées pour les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat. Elles permettent de répondre à des besoins d'entreprises qui s'expriment à l'échelle locale ou intercommunale

2. Adapter les modalités de développement urbain aux sites

Les différents secteurs urbains et à urbaniser de Grabels s'inscrivent dans des sites aux spécificités géographiques marquées. Les formes urbaines et architecturales préconisées devront s'adapter -et valoriser pleinement- ces caractéristiques paysagères. Leurs orientations générales de développement y sont clairement différenciées.

Structurer l'urbanisation autour des centralités

Le développement du village s'est réalisé sous forme très extensive et sans plan d'ensemble, faisant passer le tissu dense du micro noyau historique et ses faubourgs à un tissu très peu dense et non structuré occupant plus de 80% des zones urbanisées.

Dans une logique de « refaire la ville sur elle-même », en vue de promouvoir une préservation vivante du patrimoine, de renforcer la ville des proximités et de créer une intensité de vie urbaine aux centres, le PLU a pour objectifs de :

- **structurer le «centre villageois élargi, rassemblé et rayonnant»** autour des espaces publics réaménagés, tout particulièrement en valorisant le rapport du bâti à l'espace public (alignement, continuités urbaines,...) et en améliorant les liens entre les micro- polarités ;
- **maîtriser et encadrer la dynamique de densification des zones pavillonnaires** des secteurs peu sensibles. L'objectif est de permettre un renouvellement progressif du bâti vers des formes urbaines plus structurées et respectueuses du cadre bâti, dans les zones peu sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental ;
- **engager un projet global de requalification urbaine et paysagère des coteaux Nord de La Valsière.** Ce coteau boisé à l'urbanisation très

peu dense est situé en continuité du centre de vie et en bordure de la rue de la Valsière. Des formes urbaines adaptées au site seront mises en place, valorisant la trame verte et bleue. Des équipements et des services seront proposés dans les parties basses et rives de la rue Gaston Planté/rue de La Valsière, dans une logique de renforcement de la centralité de La Valsière et de structuration de la « porte Est » de la commune.

Limiter l'urbanisation sur les secteurs urbanisés sensibles : coteaux, zones à risques, secteurs périphériques

L'urbanisation extensive de Grabels a gagné les coteaux autour du village, puis s'est développée en discontinuité : sur les reliefs de la Goule de Laval et de Piquet, fortement perceptibles depuis les entrées Sud et Est dans Grabels, et sur la rive droite de la Mosson, passant le pincement du relief de Montalet. Ces derniers secteurs ne sont pas desservis par les transports en commun et ne pourront pas l'être. Ils sont également sensibles au risque de feux de forêt.

- **Coteaux urbanisés cadrant le village :** limiter la densification et prendre en compte les caractéristiques morphologiques et paysagères (relief, boisements, chemins d'écoulement des eaux,...) dans les aménagements, ainsi que les risques de feux de forêt ;
- **Zone urbanisée de la route de Bel Air :** limiter le développement et la densification sur ce secteur situé en discontinuité du village et ne pouvant à ce jour être desservi par les transports en commun ;
- **Zones urbanisées des collines boisées :** stopper le développement urbain sur des espaces impactant le grand paysage, contraints pour le raccordement aux réseaux publics et pour la desserte en transports collectifs, et soumis à des risques importants de feux de forêt (Piquet/Goule de Laval).

Valoriser des projets en situation de « portes territoriales », dans le respect des caractéristiques du site et du patrimoine

Des secteurs de projet ont été identifiés à court, moyen ou long terme en situation de portes urbaines du territoire. Lieux de politesse vis-à-vis des territoires limitrophes, ces espaces de mutations stratégiques comportent aussi de très forts enjeux paysagés par leurs localisations, des enjeux déterminants en termes de fonctions et de formes urbaines qu'ils se doivent de maîtriser.

- **Porte Sud** : l'aménagement des secteurs stratégiques de Gimel et Euromédecine 2 devra prendre en compte, respecter et valoriser les spécificités et la sensibilité paysagère de ces sites : mas de Gimel, structures boisées existantes, talwegs, ligne de crête et perspectives visuelles depuis le plateau de La Valsière ;
- **Porte Nord** : le secteur des terrasses de la Mosson/Pradas est à aménager et à développer de manière à structurer une trame viaire reliant les deux lotissements existants ;
- **Porte Est** : connecté à la route de Ganges, le secteur nord de La Valsière, requalifiera la porte urbaine Est de Grabels et les rives de la route de Ganges, en proposant des formes urbaines structurant la voie et des équipements et services sur les rives de la rue de la Valsière ;
- **Porte Ouest** : une réflexion globale devra être menée sur ce site stratégique intercommunal, en lien avec l'A750.

4. Lutter contre l'étalement urbain et viser l'excellence environnementale dans l'habitat et l'urbanisme, dans le respect du patrimoine

Promouvoir des formes urbaines respectueuses du cadre bâti et paysager, et plus économes en espaces

A l'instar d'une tendance dominante à l'échelle nationale, voire internationale, l'urbanisme qui s'est développé à Grabels depuis les années 1960 a été tout à la fois extrêmement topophage -avec la généralisation d'un modèle de développement individualiste fondé sur la voiture- uniformisant et banalisant. Des évolutions dans la diversification se sont accentuées ces dernières décennies, mais avec une tendance à la juxtaposition d'architectures et de formes urbaines disparates.

Orientations :

- **diversifier les formes urbaines et architecturales, en cohérence avec les caractéristiques des sites et des paysages** et, le cas échéant **du patrimoine bâti** : les formes urbaines doivent être adaptées à leurs contextes physiques (naturel ou urbain, coteaux boisés, plaine, rives d'infrastructure, situation en crête ou centre historique) afin de révéler les spécificités paysagères et patrimoniales et s'inscrire en harmonie avec elles ;
- **favoriser des formes urbaines plus compactes et structurées, tout en offrant des espaces privatifs de qualité** : des solutions innovantes sont à développer, en s'inspirant des multiples exemples de maisons de village, structurant l'espace public et la rue ;
- **stopper le développement résidentiel extensif et favoriser le renouvellement urbain** : le renouvellement urbain devient une

priorité sur le développement. Cet objectif est un corollaire indispensable pour préserver les zones agricoles et naturelles.

Les densités minimums des zones à urbaniser seront compatibles avec les orientations du SCoT. Aucun nouvel espace agricole ou naturel non identifié par le SCoT ne sera ouvert à l'urbanisation.

Promouvoir des solutions écologiques innovantes dans l'habitat et l'urbanisme

La réalisation de projets d'aménagement ou de renouvellement urbain doit être l'occasion de développer des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables ou d'économies d'énergies, dans des conditions d'intégration paysagère satisfaisantes.

D'autre part, les conséquences de l'urbanisation sur l'hydraulique doivent être intégrées le plus en amont possible.

Orientations :

- **favoriser le recours aux énergies renouvelables**, dans le respect des caractéristiques paysagères et patrimoniales du lieu ;
- **proposer des solutions de haute qualité environnementale**, dans les projets d'aménagement d'urbanisme et d'architecture, en matière de traitement hydraulique, d'ensoleillement, d'ombres portées, de ventilation, de matériaux, de palette végétale,...

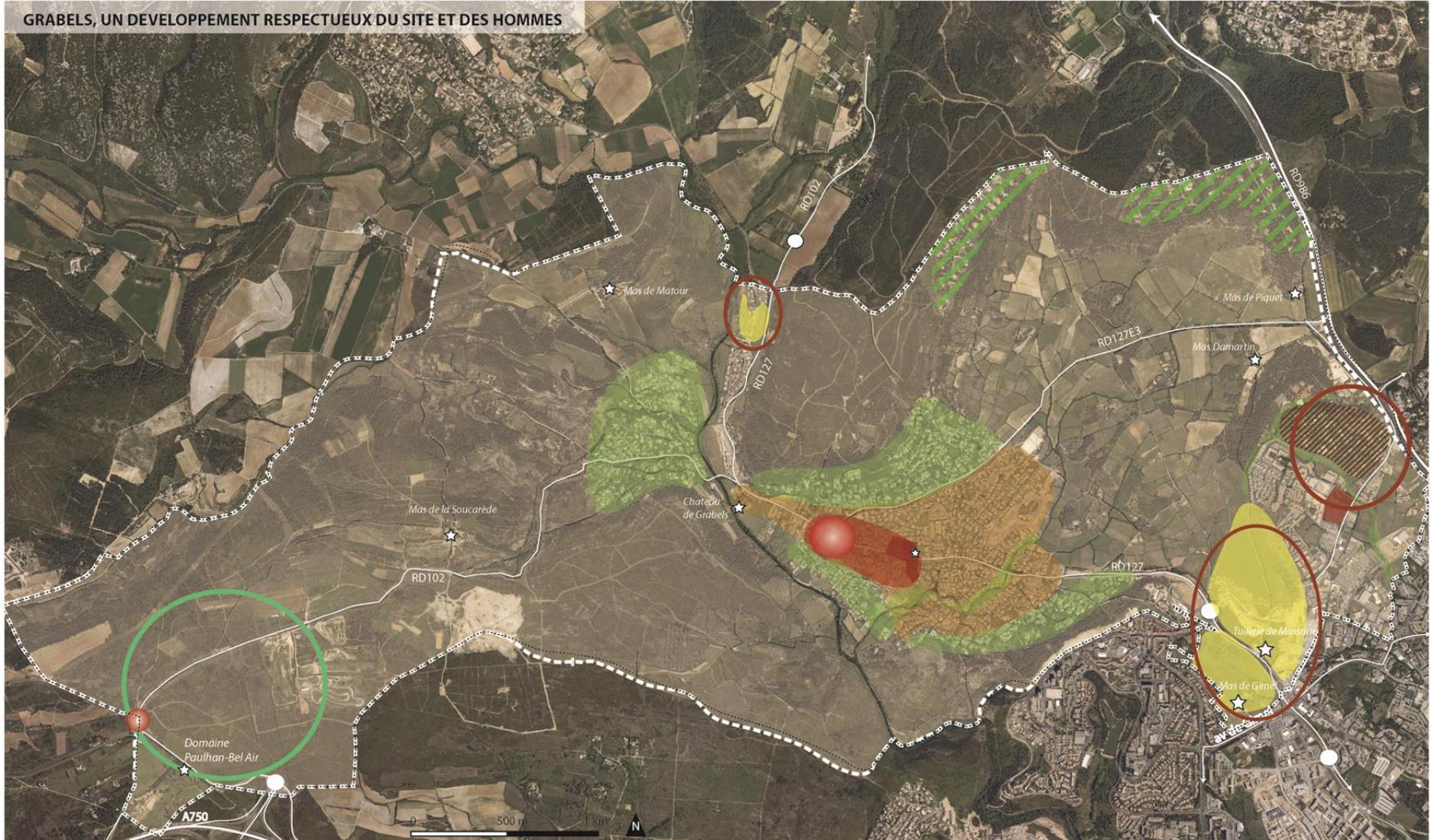
Valoriser le patrimoine bâti de la commune

Grabels dispose d'un patrimoine vernaculaire et de quelques monuments d'intérêt. Le centre historique, peu étendu, a une forte identité par la cohérence de la trame bâtie, par le vocabulaire architectural, la palette de matériaux, les modes constructifs ainsi que par la présence de l'église, des remparts et de la tour. Il est insuffisamment valorisé et certaines réhabilitations ont malmené son homogénéité.

Orientations :

- **sauvegarder l'ensemble homogène du cœur de bourg et ses monuments**. Cette orientation pourra se traduire par des règles constructives précises sur le secteur et des outils pour favoriser les « bonnes pratiques » architecturales et paysagères ;
- **préserver les éléments architectoniques des faubourgs** : portes cochères, escaliers extérieurs, yeux de bœufs,...
- **valoriser le patrimoine bâti ponctuel des mas, châteaux et maisons de maître** (le *château de Grabels*, les mas, « *le Chalet* »,...). Ils recèlent un potentiel culturel, ludique ou touristique. Il pourra s'agir par exemple, de créer un lieu dédié à l'écriture sur la *Deltheillerie* autrement appelée *Tuileries de Massane* (bibliothèque, médiathèque, résidence d'artistes,...).

GRABELS, UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DU SITE ET DES HOMMES



STRUCTURER L'URBANISATION AUTOUR DES CENTRALITES

-  Structurer le centre villageois élargi, rassemblé et rayonnant autour des espaces publics réaménagés
-  Maîtriser et encadrer la dynamique de densification des espaces résidentiels
-  Engager un projet global de requalification paysagère et urbaine des coteaux de la Valsière Nord
-  Principaux secteurs de développement urbain

VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI DE LA COMMUNE

-  Ensembles bâti anciens : centre historique du village et faubourgs / hameau de Bel Air
-  Patrimoine bâti ponctuel

LIMITER L'URBANISATION DES SECTEURS URBANISES SENSIBLES

-  Limiter le développement / Travailler en limite franche avec les espaces naturels / Prendre en compte les risques
-  Stopper l'impact de l'urbanisation des secteurs périphériques / Prendre en compte les risques

VALORISER LES PROJETS EN SITUATION DE PORTES TERRITORIALES

-  Valoriser les projets de développement ou de renouvellement urbain
-  Engager une réflexion globale sur le site stratégique intercommunal, en lien avec l'A750