

Caractéristiques du site

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Colline de La Valsière » est localisée au nord de la métropole de Montpellier, sur la commune de Grabels.

Le site objet de l'OAP se localise sur la colline boisée située au nord-ouest de La Valsière, dans laquelle ont été bâties une quarantaine de maisons, sous forme très peu dense.

Le secteur est délimité :

- au nord, par les boisements de la colline de la Tour Piquet, au sommet de laquelle sont implantés les terrains de tennis du CHU ;
- au sud, par des espaces résidentiels à dominante de logements individuels en R+1 ;
- à l'est, par l'ancienne route de Ganges et la route de Ganges (2x2 voies) ;
- à l'ouest, par le « vallon d'Aurel », espace naturel et paysager et au bas duquel ont été bâtis des logements collectifs en R+2+attique.

Le site est marqué par sa topographie par une pente moyenne de 8% environ sur un axe nord-sud dégagant des vues vers la mer, ainsi que par la forte présence des boisements, en particulier de pins et de chênes.

La colline de La Valsière est desservie :

- dans sa partie Ouest : par l'impasse de La Valsière qui rejoint la rue de La Valsière en passant par le lotissement des terrasses de La Valsière ;
- dans sa partie Est par l'ancienne route de Ganges et par la Rue de La Valsière.



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement de la « colline de La Valsière » permettra un renouvellement urbain respectant et préservant les qualités paysagères du site, liées à la présence des arbres de haute tige et à la topographie. Il visera à répondre aux besoins d'accueil de population, tout en promouvant des formes bâties intégrées dans les boisements et le relief.

L'aménagement recherchera des connexions et continuités en modes actifs, notamment en lien avec les futures voies cyclables qui longeront le site.

Sur le plan environnemental, le site étant en tête de bassin versant, l'aménagement futur veillera à limiter l'imperméabilisation des sols pour infiltrer les pluies courantes. L'aménagement veillera également à préserver les masses boisées existantes, afin de conserver les continuités écologiques existantes et les îlots de fraîcheur.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les hauteurs maximales autorisées seront adaptées à la capacité d'intégration paysagère des constructions dans le site, avec des bâtiments plus hauts (R+2) sous la canopée en partie centrale et en bordure Sud-Ouest, et des bâtiments limités à R+1 en périphérie, sur les parties les plus visibles.

La volumétrie et la modénature des constructions veilleront à une bonne intégration paysagère, avec des bâtiments compacts, de faible emprise au sol et limitant les modelés de terrain, tant pour les constructions que pour les accès. L'habitat intermédiaire ou collectif en R+2 sera conçu comme de petites unités intégrées à la pente et à la végétation et limitées en linéaire de façades.

Les bâtiments viendront s'implanter en reculs vis-à-vis des bordures extérieures du site : recul vis-à-vis de la zone de danger du PPRif au nord ; transition végétale vis-à-vis du vallon d'Aurel à l'ouest ; large recul végétalisé vis-à-vis de l'ancienne route de Ganges de manière à limiter les nuisances de la RD986 sur les futures habitations.

Mixité urbaine et sociale

Le site est destiné à accueillir de l'habitat. L'offre de logement pourra être diversifiée, allant des maisons individuelles aux petits collectifs ou aux logements intermédiaires.

À l'échelle du périmètre de l'OAP, il sera recherché la production de logements locatifs sociaux et en accession abordable.

Prévention des risques, qualité environnementale et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

L'aménagement du site conservera des espaces perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et limiter le risque lié au ruissellement pluvial en aval, et les futures constructions viendront s'implanter en dehors des masses boisées identifiées.

Cette faible imperméabilisation du sol, ainsi que la préservation d'une large part du couvert végétal existant, répondent à des enjeux de qualité paysagère et environnementale. Cela permettra de limiter les îlots de chaleur, tout en étant favorable à la biodiversité, et de maintenir des continuités écologiques avec la colline boisée.

Afin de préserver les constructions des risques de feux de forêts, les nouvelles constructions seront interdites dans une bande avec la limite avec la zone naturelle telle que définie par le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF). De plus, l'aléa feu de forêt sera pris en compte par l'implantation d'hydrants et de cheminements conformes aux prescriptions des services d'incendie et de secours.

Orientations d'aménagement et de programmation –(suite)

Desserte par les transports en commun et les axes de mobilités douces, stationnement

L'aménagement du site devra intégrer des aménagements pour les mobilités actives (piétons et cycles) en vue de permettre des continuités entre l'est et l'ouest de la colline, ainsi que des accès directs vers les chemins piétons et cycles existants ou à créer en bordure. Ces liaisons devront permettre d'accéder aux lieux d'attractivité (centralité, commerces, équipements). Ceci permettra notamment de rejoindre :

- l'arrêt de bus situé dans le centre du quartier de La Valsière ;
- les voies cyclables qui seront créées à proximité du site : la Véloligne 10a le long de l'ancienne route de Ganges et la piste cyclable de jonction entre la Véloligne 10a et la Véloligne 9, qui empruntera la rue de La Valsière.

Le stationnement des voitures pour les logements collectifs sera conçu de manière majoritaire dans l'œuvre du bâti ou en sous-sol. Pour tous les logements, les stationnements extérieurs devront être perméables.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Le site sera desservi dans sa partie centrale par un accès depuis l'impasse de La Valsière au niveau du lotissement des terrasses de La Valsière ; et dans sa partie Est, par deux accès à aménager sur l'ancienne route de Ganges.

La desserte du site veillera à limiter la création de voies internes nouvelles, impactantes pour le paysage, en privilégiant l'utilisation des tracés des chemins privatifs existants. Les constructions, les voies à aménager et les accès privatifs à créer devront limiter au maximum les modelés de terrain, afin de préserver le paysage de la colline.

Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et des pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.



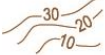
Programmation et phasage opérationnel

La surface de plancher maximale supplémentaire est estimée à 12000 m² environ, ce qui pourrait correspondre à la création de 120 logements supplémentaires environ, selon la typologie des logements créés.




L'aménagement du site pourra débuter sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à partir de 2025.

Légende graphique





CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

-  périmètre de l'OAP
-  bâti existant
-  courbes de niveaux principales





ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

-  boisements existants à préserver
-  continuités écologiques à préserver / conforter
-  principes de cones de vues

COMPOSITION ET PROGRAMMATION

-  espaces de transition végétale à constituer
-  bande 50 m inconstructible autour de la zone de danger feux de forêt (PPRif)
-  vocation dominante résidentielle
-  hauteur bâtie maximum

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

-  carrefour à aménager
-  accès véhicules
-  accès piétons
-  itinéraires cycles en projet

Principes d'aménagement et de programmation

