

Caractérisation du site

Le site objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Guillery » est localisé au nord de la métropole de Montpellier, sur la commune de Grabels.

Situé à l'entrée Est du village de Grabels, il est délimité :

- au nord, par la RM127 qui sépare le site de la plaine agricole ;
- au sud, à l'est et à l'ouest, par des espaces résidentiels à dominante de logements individuels en R+1 de faible densité.

Le site constitue une poche non urbanisée au sud de la RM127, encadrée d'espaces bâtis et bien délimitée vis-à-vis de la plaine agricole. Il est traversé par la ligne à haute tension n°1 « Quatre Seigneurs – Tamareau » à 225 kv.

De surface globalement plane, le site présente un léger dénivelé de 80 m à 70 m, avec un point bas au nord-ouest. Il s'agit d'un secteur en friche, non bâti, sur lequel quelques boisements et arbres se sont développés.

Le site est desservi :

- au nord par une contre-allée de la RM127 accessible aux véhicules motorisés, ainsi que par la piste cyclable vélo ligne N°9.
- au sud, par l'ancien chemin de Montpellier, voie communale ouverte aux véhicules motorisés.



Objectifs d'aménagement visés

L'ouverture à l'urbanisation du site de Guillery vise à répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale.

Situé à l'entrée du village le long de la voie d'accès principale depuis Montpellier, le projet d'aménagement devra préserver le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Il traitera qualitativement ses abords, notamment par la préservation des principaux boisements perceptibles depuis la RM127.

Bordé par la véloligne n°9 (Grabels-Château d'O) du réseau express vélo de la métropole, l'aménagement du site permettra de valoriser les connexions des modes actifs sur ce réseau.

Sur le plan environnemental, l'aménagement limitera l'imperméabilisation des sols, veillera à préserver la richesse en termes de biodiversité, à développer les continuités écologiques existantes et/ou à les restaurer et proposera des îlots de fraîcheur.

L'aménagement devra intégrer et réduire les nuisances induites par la ligne à haute tension.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Les hauteurs maximales autorisées sont limitées à R+1, correspondant à celles des quartiers limitrophes. Les typologies et formes bâties pourront être variées.
- Les principaux boisements seront conservés, en particulier le massif perceptible depuis la RM127 au niveau du carrefour. L'aménagement d'ensemble prévoira une végétalisation de la zone : plantations en bordure des voies et des limites avec les espaces privés, plantations des espaces de stationnement, espaces verts collectifs, etc.
- Les constructions et aménagements extérieurs devront constituer une façade qualitative depuis la RM127. Les constructions seront notamment implantées en recul vis-à-vis de la route et un espace de transition végétal sera constitué.
- Les bâtiments veilleront à respecter un recul vis-à-vis de la ligne à haute tension. Cette bande inconstructible pourra permettre d'accueillir les espaces de circulation et de stationnements.

Mixité urbaine et sociale

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

Afin de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuges pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins 50% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Ce principe se double de la conception d'une armature végétale dense et continue, favorisant la plantation d'arbres de haute tige, mais également d'une strate herbacée et arbustive.

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 liaisons pour les mobilités actives (en vue d'assurer une connexion aisée à la véloligne n°9 ainsi qu'à la ligne de bus n°24 (Le Pradas/La Valsière) sur la RM127.

Le stationnement automobile veillera à respecter les principes d'aménagement suivants :

- pour l'habitat collectif, être intégré au maximum dans le cadre bâti ;
- pour l'habitat individuel, rechercher des formes de mutualisation du stationnement, notamment sous forme de petites unités ;
- sur les voiries internes au quartier, accompagner le stationnement longitudinal par la plantation d'arbres de haute tige (hors ligne Haute Tension) ;
- d'une manière générale, ombrager et maintenir perméables les stationnements extérieurs.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

La desserte pour les véhicules motorisés sera assurée par deux accès depuis la contre-allée bordant la RM127 au nord, ainsi que par un accès depuis l'ancien chemin de Montpellier au sud.

Les voies de desserte internes devront intégrer des aménités paysagères (espaces piétonniers, plantations, etc.) et être différenciées des voies de manœuvres des poches de stationnement.

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

Programmation et phasage opérationnel

Le site accueillera un minimum de 30 logements, correspondant à la densité minimale imposée par le SCoT (20 logements à l'hectare).

L'aménagement du site s'effectuera en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront débuter à partir de 2025 sur une dizaine d'année.

Principes d'aménagement et de programmation



CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE	
	périmètre de l'OAP
	LHT
PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET	
	ensembles boisés ou arbres isolés significatifs à conserver
	espaces publics existant à dominante végétale
COMPOSITION ET PROGRAMMATION	
	espace de transition végétale à constituer
	dominante résidentielle
	bande inconstructible autour de la LHT
	hauteur bâtie maximum
ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ	
	voie structurante existante
	voie de desserte existante
	accès projetés
	ligne de bus existante
	itinéraire cycle existant (veloligne 9)