

Caractérisation du site

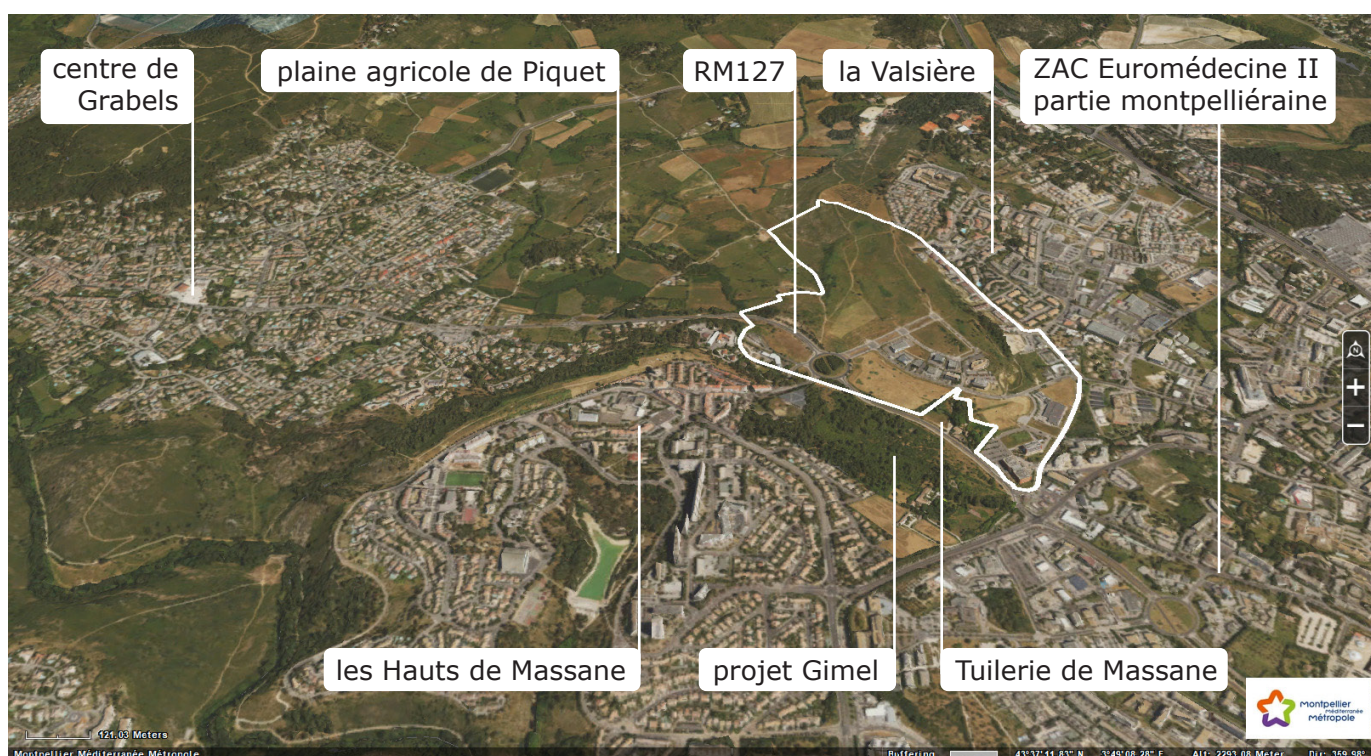
Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « **EUROMEDECINE II** » se situe au centre-Ouest de la métropole, sur la commune de Grabels.

Ce site se localise à l'Est de la commune, le long de la RM127 reliant le centre de Grabels et le Nord de Montpellier. Il se développe sur un large périmètre compris entre diverses entités urbaines : le centre de Grabels à l'Ouest, des parcelles agricoles et naturelles au Nord-ouest (plaine agricole de Piquet), les quartiers résidentiels de la Valsière au Nord-est, des Hauts de Massane au Sud-ouest, la partie montpelliéraine d'Euromédecine d'ores-et-déjà urbanisée au Sud-est et le futur projet Gimel au Sud-Ouest qui viendra compléter l'urbanisation du secteur.



D'ores et déjà, le site est en urbanisation existante et déjà engagée au Sud-Est, en prolongement de la partie montpelliéraine. Il s'inscrit dans un vaste ensemble où se côtoient divers tissus urbains et paysagers : zones résidentielles, activités et équipements dédiés à la santé, équipements publics (réserves d'eau, déchetterie, services techniques municipaux, etc). Le tout s'ancre dans un environnement collinaire de garrigues à la topographie marquée, du Nord au Sud. Ces différents quartiers constituent actuellement des enclaves entretenant peu de relations entre elles, en partie dû à un déficit d'armature d'espaces publics à l'échelle du secteur.

Il est desservi par la véloligne 9 sur le long de la RM127 ainsi que par deux lignes de bus sur son pourtour. De plus, la station « Euromédecine » de la ligne 1 de tramway prend place en pointe Sud du site.



Objectifs d'aménagement visés

De par son positionnement d'interface entre la ZAC Euromédecine et la ZAC Gimel, la RM127 (route de Montpellier) constituera à terme l'entrée de ville de Grabels. Vu sa situation de dent creuse à l'interface entre plusieurs quartiers, l'opération devra tisser des liens entre ces différentes entités, notamment par son maillage viaire et paysager, par de nouvelles formes urbaines et par de nouvelles imbrications de fonctions, l'ensemble constituant ainsi un projet urbain global qualitatif.

Le développement du secteur devra mettre en place une armature d'espaces publics, largement végétalisés, intégrant les modes actifs, et devra donc favoriser des configurations urbaines qui permettent une bonne intégration. Le secteur devra ménager une frange paysagère dans sa limite Nord-Ouest, en limite avec la plaine agricole de Piquet et son corridor écologique, frange qui structurera et valorisera la lisière agro-naturelle favorable au grand paysage, et contiendra l'extension urbaine. Par ailleurs, la végétation de garrigue et la proximité de boisements au Nord font que le site est sensible aux feux de forêts. Ce risque devra être pris en compte dans les aménagements et constructions à venir afin de réduire la vulnérabilité et l'exposition des populations face à cet aléa. A cet effet, une piste périmétrale est prévue au droit de cette frange paysagère afin de faciliter l'accès des engins de lutte contre le feu.

Le site d'Euromédecine a pour objectif de consolider le rayonnement économique de la Métropole, notamment par la mise en application de l'ambition MED VALLEE (faire de Montpellier un pôle mondial en matière de santé, d'environnement, d'alimentation et de bien-être). Dans cette logique, sont visées des entreprises de rayonnement national ou régional. Ces implantations devront rechercher une certaine densité bâtie, et favoriser dans la mesure du possible une offre de services. Dans la dynamique MED VALLEE, il est également projeté pour le secteur de diversifier la programmation ainsi que d'y imbriquer plusieurs fonctions urbaines (activités productives type artisanat, petite industrie, bureaux, commerces et services...), afin de redynamiser l'attractivité du secteur et l'imbrication avec les tissus environnants, dans un schéma d'aménagement revisité. Une mixité fonctionnelle pouvant combiner des services et des commerces en rez-de-chaussée sera créée dans le secteur de l'avenue de Montpellier. Elle permettra l'animation urbaine de cette partie de la ZAC et favorisera ainsi les relations avec les quartiers résidentiels limitrophes.

La diversité programmatique implique un accompagnement en termes de mobilité pour ce secteur dont l'insuffisance de la desserte nuit à son attractivité puisque d'une part, il est isolé des grandes infrastructures de desserte, et d'autre part, la partie grabelloise d'Euromédecine est relativement éloignée de la ligne 1 de tramway (station Euromédecine). Pour compléter le maillage de transports collectifs, une ligne de Bustram desservira le secteur et accueillera son terminus sur le mail Pierre-Jean David.

Sur le plan environnemental l'aménagement du site veillera à préserver la richesse en termes de biodiversité, à développer les continuités écologiques existantes, notamment au Nord-Ouest.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Il s'agira de réaliser un nouveau quartier mixte à dominante d'activités, en prenant en compte les éléments de contexte urbains et paysagers existants, ainsi que les projets urbains limitrophes à venir.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le parti d'aménagement privilégie la dimension paysagère du projet qui est traduite par les actions suivantes :

- une conception urbaine qui tissera un lien entre différents quartiers périphériques aux fonctions et morphologies hétérogènes.
- l'inscription de l'ensemble des formes urbaines dans la topographie collinaire du site, en préservant et valorisant au mieux les vues sur le grand paysage. A ce titre la végétalisation des espaces publics et des lots à bâtir facilitera l'insertion de l'urbanisation dans ce contexte pentu. En partie Nord-Ouest, la relation avec les espaces agricoles de la plaine de Piquet fera l'objet d'une attention particulière : vue et paysage, maintien de l'accès à la campagne au sein d'un large espace naturel de transition constitutif d'une lisière agro-naturelle soignée.

Orientations d'aménagement et de programmation (suite)

- la situation singulière de l'opération bordant un plateau, nécessite d'apporter un soin particulier aux formes urbaines qui seront édifiées en vis-à-vis du grand paysage, et notamment par la maîtrise qualitative de l'épannelage général (tout en garantissant une certaine densité bâtie) et la recherche d'une cohérence morphologique.
- une volumétrie cohérente des constructions de part et d'autre de la route de Montpellier associée à un espace public renouvelé, retrouvant un usage pluriel.
- un traitement de certaines interfaces entre les îlots grâce aux ensembles végétaux conservés et à l'espace public végétalisé. Ces épaisseurs végétales participeront à structurer plus largement une armature paysagère irriguant le quartier et connectée aux espaces agro-naturels, répondant à plusieurs objectifs : qualité du cadre de vie, pénétration de la nature en ville, limitation des effets de chaleur urbaine, etc. L'armature paysagère prendra appui sur la végétation existante. Les rues, les cheminements modes actifs et les espaces de stationnement seront végétalisés autant que possible, de manière à limiter l'imperméabilisation, limiter les îlots de chaleur et à participer à la séquestration du carbone.
- un soin identique apporté à l'ensemble des aménagements, quelles que soient les fonctions, de manière à conférer les mêmes aménités à l'ensemble du quartier et favoriser ainsi les relations urbaines. Comme pour l'armature paysagère, l'armature des espaces publics sera cohérente avec celle de la future opération de Gimel.

Mixité fonctionnelle et sociale

La majeure partie de cette partie grabelloise de la ZAC est à destination d'activités économiques afin de consolider le rayonnement économique de la Métropole comme pôle mondial en matière de santé, d'environnement, d'alimentation et de bien-être. Les activités productives type artisanat, petite industrie, seront ciblées complémentairement.

De plus, une imbrication de plusieurs fonctions urbaines (bureaux, commerces et services, hébergements...) est également programmée, afin de dynamiser l'attractivité du secteur et l'imbrication avec les tissus environnants. Cette mixité fonctionnelle est notamment prévue au niveau de l'entrée du site entre la route de Montpellier, le giratoire du Salinier, et la rue Louis Pasteur.

Le secteur Nord-Est est à vocation résidentielle (déjà bâtie à ce stade), en continuité des quartiers d'habitat riverains.

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

La constitution d'une lisière entre les espaces urbanisés et les espaces agro-naturels (plaine de Piquet) devra être assurée afin de mettre à distance les populations de l'aléa feu de forêt, de préserver le corridor écologique, tout en permettant une gestion et un entretien facilité à ce secteur naturel.

L'imperméabilisation des sols sera compensée par la réalisation d'ouvrages de rétention au sein du périmètre. Les dispositifs hydrauliques seront intégrés, à l'armature paysagère de manière à en minimiser l'impact dans l'organisation du quartier et à favoriser la qualité des aménagements. De plus, l'aménagement du site devra assurer la présence d'espaces préservés d'urbanisation au sein de l'OAP, en imposant un minimum de 20% d'espaces perméables (pleine terre et espaces piétonniers perméables) à l'échelle de la zone à urbaniser.

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

Le secteur est desservi par la ligne 1 de tramway, le long de l'avenue Gimel et dont l'arrêt Euromédecine situé au Sud du périmètre est le plus proche. Cette station bénéficie également d'une interconnexion avec le bus et un parking relais. L'aménagement des espaces publics devra favoriser des relations « modes actifs » aussi directes que possible entre cette station et l'ensemble du quartier. Les itinéraires modes actifs en direction de la plaine de Piquet devront être maintenus, de même que les liaisons avec les quartiers environnants. Le secteur est desservi sur son pourtour par deux lignes de bus.

Orientations d'aménagement et de programmation (suite)

Le stationnement combinera places publiques le long des voies et stationnement privé au sein des lots. Le nombre de places sera adapté aux besoins. Pour le stationnement privatif, les parkings seront préférentiellement intégrés au cadre bâti. S'ils sont réalisés en surface, ils seront paysagers et positionnés, dans la mesure du possible, à l'arrière des parcelles bâties. Compte-tenu de la diversité programmatique et des variations de fréquentation, la mutualisation et le foisonnement entre les places de stationnement sont encouragés.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Les voies internes du quartier se connecteront sur la trame des voiries déjà présentes : RM127 (giratoire du Salinier), Rue Louis Pasteur, Mail Pierre-Jean David. La desserte des terrains viendra prendre appui sur les voies et réseaux existants, qu'elle maillera et complétera. Une liaison piétonne sera réalisée entre la rue François Ranchin et le mail Pierre-Jean David. L'armature des espaces publics accueillera une multitude d'usages. Les voies structurantes accueilleront dans leur profil courant un espace dédié aux modes actifs en veillant à limiter les vitesses automobiles (« quartier apaisé »). L'ensemble des voies sera équipé de trottoirs confortables et sera végétalisé afin de participer à la constitution d'un paysage identitaire et qualitatif. Des itinéraires modes actifs dédiés seront également développés pour faciliter les liaisons inter-quartiers. La création de profils de voies à double sens est privilégiée pour les voiries nouvelles, afin de desservir dans de bonnes conditions les îlots d'activités. Par ailleurs, les espaces publics devront être calibrés et de nature à permettre la desserte poids-lourds des parcelles, notamment d'activités.

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.

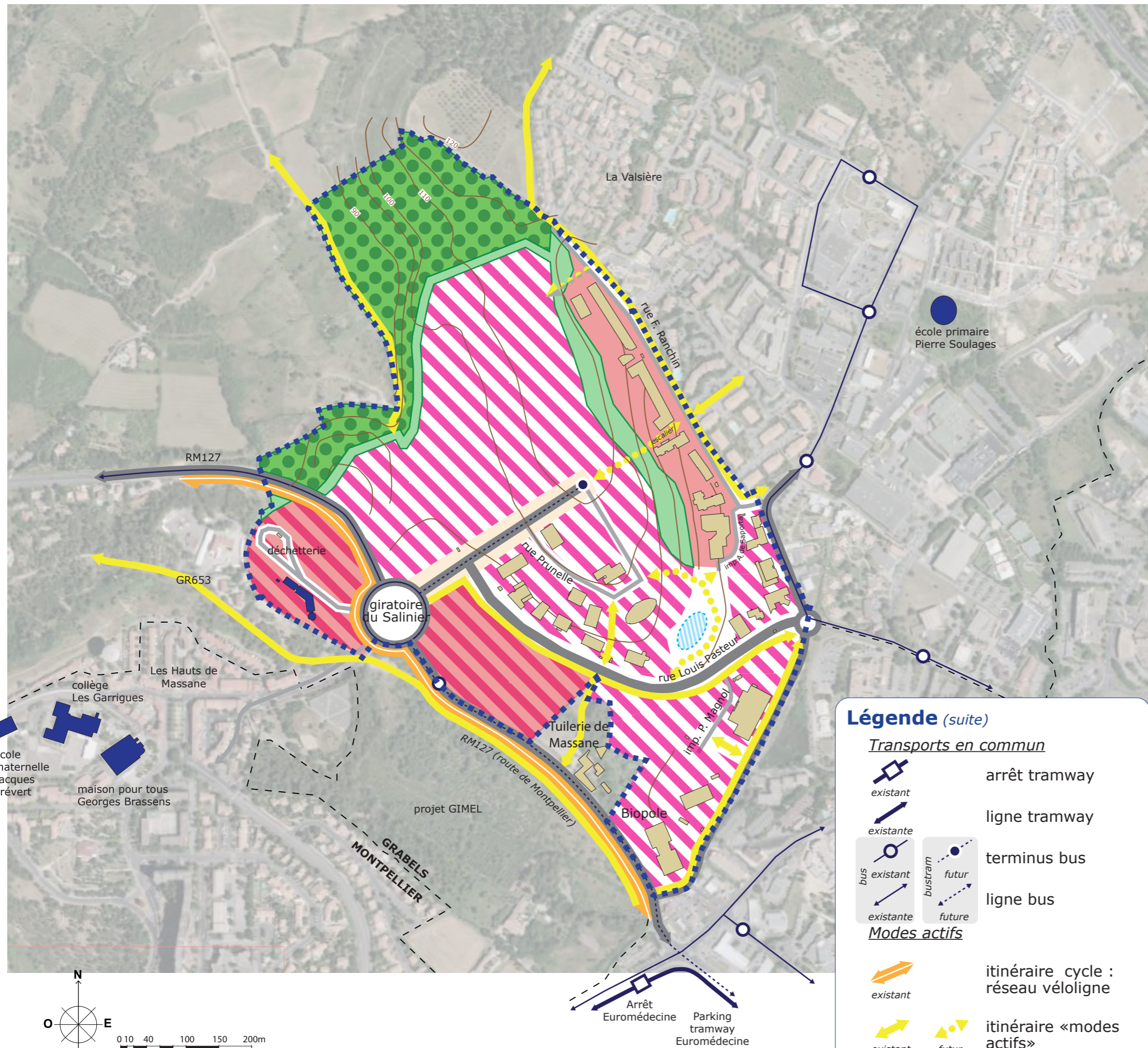
Programmation et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Cette partie grabelloise prévoit à terme la création d'environ 94.000 m² de surfaces de plancher, majoritairement à destination d'activités économiques.

Bénéficiant de la proximité de la ligne 1 de tramway et des universités, une programmation mixte sera développée sur un îlot sud compris entre la route de Montpellier et la rue Pasteur. Ce secteur accueillera à terme des activités de service, des immeubles de bureaux, de l'hébergement, des locaux destinés à de la formation pour adultes, et une polarité dédiée au commerce.

L'aménagement du site débutera à l'horizon 2025-2026 et s'échelonnera sur environ 8 ans (2032), échéance prévisionnelle de la concession d'aménagement en cours.

Orientations d'aménagement et de programmation



Légende (orientations d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant
- équipement existant
- courbe de niveau intéressante

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

- bois et ensemble végétal remarquable, frange paysagère à créer
- espaces constitutifs de la lisière agro-naturelle à préserver

Patrimoine bâti, urbain et paysager

- bassin de rétention des eaux pluviales existant

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- espace public structurant

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

- dominante résidentielle
- dominante économique
- mixité fonctionnelle (économie, commerce, hébergement, services)

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- carrefour structurant existant

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- voie structurante existante
- voie de desserte future

Légende (suite)

Transports en commun

- arrêt tramway existant
- ligne tramway existante
- terminus bus existant
- terminus bus futur
- ligne bus existante
- ligne bus future

Modes actifs

- itinéraire cycle : réseau véloligne existant
- itinéraire «modes actifs» existant
- itinéraire «modes actifs» futur

