OAP GBL2 CENTRE VALSIERE

Superficie du site : 9,9 ha
Classement du site au plan de zonage : UA2-1b et UC3-2

Caractéristiques du site

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

Il s'agit d'une OAP de renouvellement urbain du cœur de la Valsière, quartier qui s'est construit en continuité de Montpellier, de manière dissociée du village de Grabels.

Le site est marqué par sa topographie, avec des pentes orientées au sud-est, dégageant des vues vers la mer depuis les parties hautes.

Les activités économiques se sont développées le long de la rue de la Valsière et de la rue Gaston Planté, tandis que les opérations de logements se sont juxtaposées à flanc de colline, puis en partie basse. Cette urbanisation au coup par coup n'a pas permis de constituer une véritable centralité de quartier. Celle-ci est assurée par le supermarché construit dans les années 90, ainsi que par des équipements et des espaces publics. La densité et la présence du végétal y sont faibles, tandis que les voies et parkings aériens sont surdimensionnés pour la voiture.

Le centre de la Valsière est desservi par :
- les rues de la Valsière et Gaston Planté, qui assurent les liaisons avec la route de Ganges à l'est et la route de Montpellier à l'ouest ;
- le bus n°24 qui fait une boucle en empruntant les rues de la Valsière et Gaston Planté.

Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du « Centre Valsière » doit permettre de créer une véritable centralité pour le quartier de la Valsière, conçue comme un lieu de vie et de rencontres à la fois attractif et apaisé. La conception urbaine et architecturale du projet urbain devra prendre en compte les spécificités du site et en particulier sa topographie, le cadre bâti environnant, ainsi que les vues sur le grand paysage.

La programmation visée sera mixte est intègrera des logements, des activités économiques, des services et commerces de proximité et des équipements publics, dans le but d'animer la centralité. L'offre de logement permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale et aux nouveaux parcours résidentiels.

D'un point de vue environnemental, l'aménagement du site vise à :

- favoriser les mobilités douces et réduire les flux de transit parasites à la traversée de la Valsière ;
- développer les espaces perméables afin de limiter les écoulements d'eau liées à la topographie ;
- multiplier les espaces végétalisés afin de réduire les îlots de chaleur ;
- renforcer les continuités écologiques existantes.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le renouvellement du centre de la Valsière s'appuiera sur :

- Des espaces publics ou communs de qualité qui se traduiront par :
    - la création d'une place urbaine linéaire, le long de la rue Gaston Planté, dont les dimensions lui permettront d'accueillir, sur un espace majoritairement piétonnier et ombragé, les espaces extérieurs des commerces et des services de proximité ;
    - le réaménagement de la rue de la Valsière, qui permettra d'offrir des espaces pour les mobilités actives (non motorisées) et des espaces de stationnements ombragés ;
    - le renforcement des plantations du parc Toussaint Louverture et l'aménagement de la place Pablo Neruda où le végétal sera majoritaire ;
    - la présence d'espaces privatifs végétalisés en cœur d'ilot qui assureront des percées visuelles et des continuités paysagères et piétonnes ;
    - le développement de continuités piétonnes en lien avec les espaces végétalisés existants ou à aménager, comme par exemple au sud du groupe scolaire Pierre Soulage.
- Un plan de composition adapté à la configuration du site :
    - les bâtiments les plus bas en R+3 maximum s'implanteront en recul de la rue de la Valsière et celui-ci sera végétalisé ;
    - les bâtiments en R+4 s'implanteront de part et d'autre de la place urbaine. Ils permettront l'accueil de commerces et services de proximité, de logements et d'activités. A l'est et au sud-ouest de la rue Gaston Planté les constructions s'implanteront en respectant un recul végétalisé ;
    - sur chaque ilot les constructions devront :
        - préserver des percées visuelles vers le grand paysage, celles-ci permettront la production de linéaires bâtis discontinus valorisant les cœurs d'ilots végétalisés ;
        - intégrer des variations de hauteur, en ce sens les hauteurs maximales en R+4 ne seront utilisées que en partie et se traduiront notamment par des attiques, des décrochés de volume et des émergences ponctuelles.
- La conservation d'équipements publics ou privés structurants : groupe scolaire Pierre Soulage, espace Communal du quartier de la Valsière et crèche Françoise Chazot.

Orientations d'aménagement et de programmation (suite)

Mixité fonctionnelle et sociale

Le centre de la Valsière est par essence un lieu de mixité fonctionnelle, accueillant des activités tertiaires, des commerces et des services de proximité, des équipements publics et des logements collectifs.

L'offre de logement devra être variée. À l'échelle du périmètre de l'OAP, il devra être 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

La topographie du site et sa situation géographique en point bas de la colline de la Valsière exposent le quartier au ruissellement urbain. Dans ce contexte, le projet de réinvestissement urbain intègrera une part importante d'espaces perméables qui favorisera le ralentissement de la vitesse des eaux de ruissellement et leur infiltration. Les espaces destinés à la gestion hydraulique des ilots seront donc majoritairement perméables et végétalisés.

Les porosités paysagères au sein des différents ilots ainsi que les espaces végétalisés préservés ou crées seront le support de la préservation de continuités écologiques entre les espaces végétalisés de la colline et la ripisylve du Verdanson au sud-est du site.

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

Le projet de requalification urbaine offrira un maillage pour les mobilités actives à l'échelle du site. Celui-ci s'appuiera sur la rénovation des voiries existantes et sur la création d'emprise nouvelles. Elles se concrétiseront notamment par le réaménagement de la rue Gaston Planté qui intègrera des emprises ombragées dédiées aux mobilités actives. Il contribuera au maillage entre les futures Vélolignes n°9 (Grabels/Montpellier) et 10a (St-Gély-du-Fesc/Montpellier) et permettra de rejoindre facilement en vélo la station de tramway « Euromédecine » ainsi que la future station de Bustram.

En ce qui concerne le stationnement des automobiles :
- Celui-ci devra être majoritairement intégré dans les volumes bâtis.
- Les stationnements aériens publics ou privés seront réalisés en matériaux perméables et plantés de manière à les ombrager.
- Les ilots pourront intégrer le foisonnement des stationnements automobiles dans leur réponse aux besoins des différentes destinations des constructions.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

La desserte viaire des différents ilots sera assurée exclusivement par les voiries existantes en limitant le nombre d'accès pour chaque ilot.
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 programmation du site intègre des activités tertiaires, des commerces et services de proximité, des équipements publics ou d'intérêt collectif et des logements collectifs. La surface de plancher totale développée en renouvellement urbain est estimée entre 15 000 et 25 000 m^2 environ. La part affectée à l'habitat pourrait permettre la création de 160 à 260 logements environ à l'échelle de l'OAP.

Le phasage opérationnel reposera sur des initiatives privées à l'échelle de chaque ilot dont la première pourra intervenir à l'horizon 2026-2027.

Légende graphique

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant
- équipement existant
- réseau hydrographique à mettre en valeur, renaturer

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- espace public structurant à créer / aménager (place/mail central)
- aménagement paysager à dominante végétale : parc, coeur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts
- continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer / conforter
- aménagement végétal en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes
- porosité paysagère (principe de transparence à maintenir)

Objectifs urbains

- façade urbaine à composer
- rez-de-chaussée actif commerces

Morphologie urbaine

- principe de retrait du bâti à végétaliser
- axe de vue / percée visuelle à conserver
- césure (rupture du bâti)

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

- dominante résidentielle
- mixité fonctionnelle
- dominante équipement

Objectif programmatique quantitatif

- R+3 hauteur bâtie maximale

Dispositif de gestion des eaux pluviales

- bassins de rétention des eaux pluviales existant à valoriser

Centralités / attractivités

- centralité à renforcer

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

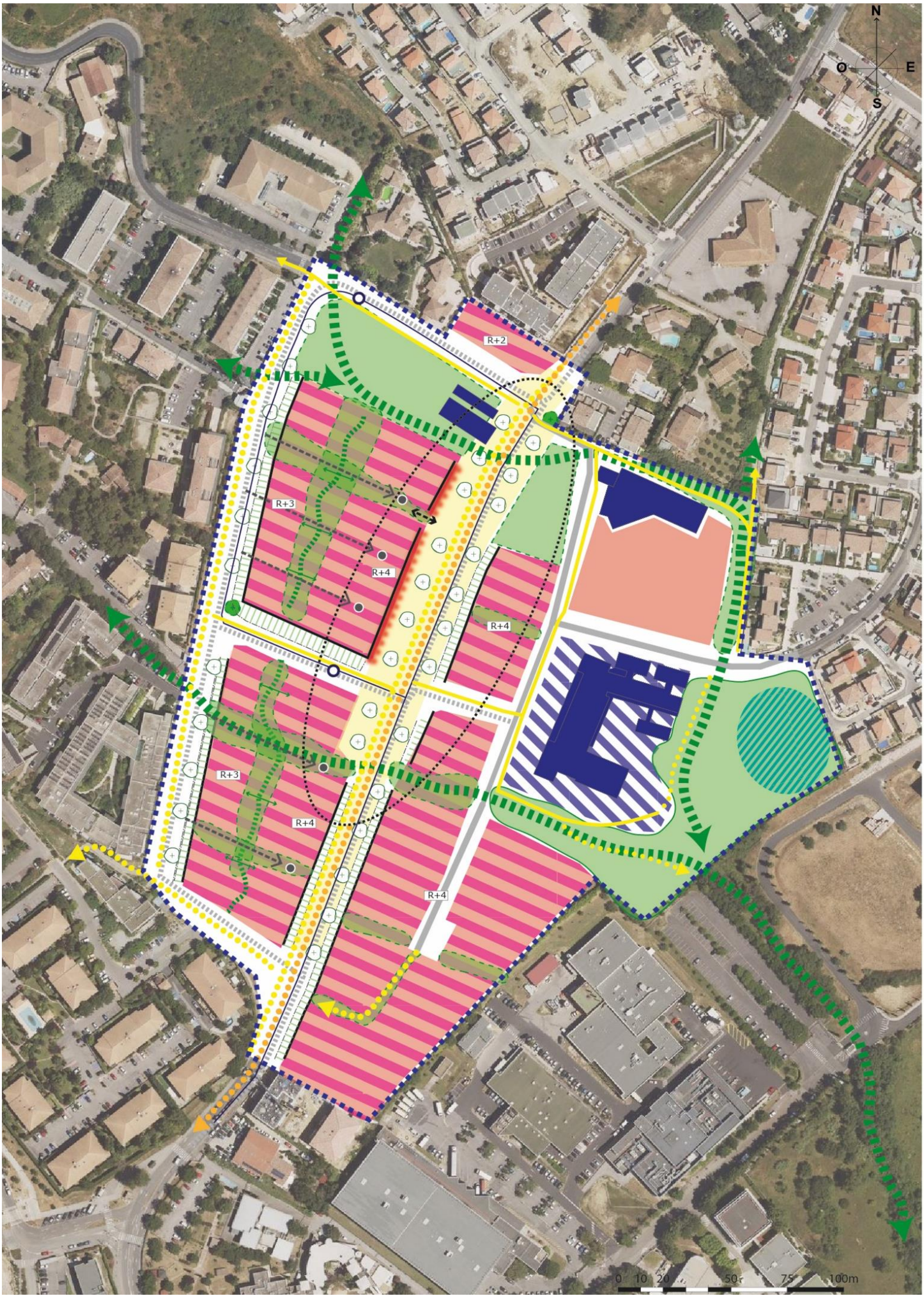
Voirie

- voie de desserte : existante / à requalifier

Transports en commun

- ligne de bus et arrêt bus

Modes actifs

- itinéraire cycle (en projet)
- itinéraire piéton (en projet)

Principes d'aménagement et de programmation