OAP GBL3 COLLINE DE LA VALSIERE

Superficie du site : 12,4 ha
Classement du site au plan de zonage : AU

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 dégageant 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 du site de la colline permettra un renouvellement urbain, respectant et préservant les qualités paysagères, liées à la présence des arbres de haute tige et à la topographie.

Il visera à promouvoir une mixité des formes bâties, structurée autour d'espaces végétalisés.

De plus, l'urbanisation du site intégrera des connexions modes doux, 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 à proposer des ilots de fraicheur.

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 des bâtiments limités à R+1 en périphérie, sur les parties les plus visibles, afin de préserver les vues vers la mer ;
- La volumétrie et la modénature des constructions veilleront à une bonne intégration dans le paysage, avec des bâtiments compacts et de faible emprise au sol. L'habitat intermédiaire ou collectif en R+2 sera conçu comme de petites unités, limitées en linéaire de façades, de façon à être plus facilement intégré dans la végétation ;
- Les bâtiments viendront s'implanter en recul des limites séparatives. L'interface de ces limites devra être végétalisée afin de permettre une transition paysagère avec les espaces boisées environnant, et en limitant l'impact visuel des constructions depuis la Route de Gange.

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 au moins 60% d'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. Les dimensions de cette bande sont définies 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, permettant d'accéder aux lieux d'attractivité (centralité, commerces, équipements et espaces de promenade) : vers l'ancienne route de Ganges, vers la rue de la Valsière, et, pour les piétons, vers le vallon d'Aurel et la colline boisée. 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 sur des carrefours à aménager sur l'ancienne route de Ganges et la rue de la valsière.

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 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 entre 8 000 et 12 000 m^2 environ, ce qui pourrait correspondre à la création de 80 à 120 logements supplémentaires environ, selon la typologie des logements.

Le site étant déjà urbanisé mais non ou insuffisamment équipé, son aménagement sera réalisé sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, cohérente avec les principes d'aménagement de la présente orientation d'aménagement et de programmation.

L'aménagement du site s'effectuera en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourront débuter à partir de l'horizon 2025-2026.

Légende graphique

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

périmètre de l'OAP

bâti existant

bande 50 m inconstructible autour de la zone de danger feux de forêt (PPRif)

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

boisements à préserver

principes de continuités écologiques à préserver / conforter

Patrimoine bâti, urbain et paysager

cones de vue

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

espace de transition végétale à constituer

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

dominante résidentielle

Objectif programmatique quantitatif

R+1 hauteur bâtie maximum

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

carrefour à aménager

accès à supprimer

accès véhicules à aménager

accès piétons à aménager

itinéraires cycles en projet

Principes d'aménagement et de programmation