

PLUI Climat - Montpellier Méditerranée Métropole

ENQUETE PUBLIQUE DU 29/01/25 AU 28/02/25

OAP COLLINE DE LA VALSIERE

1- Limites Incohérentes	p.1
2 - Foncier : NON Respect du SCOT	p.2
3 - Proximité des transports en commun non valorisée	p.4
4 - Proximité des services non identifiée	p.4
5- Inégalités de traitements entre les OAP de Grabels	p.8
6- Ajustements de l'OAP COLLINE DE LA VALSIÈRE	p12

OAP - COLLINE DE LA VALSIERE

1. LIMITES INCOHÉRENTES

- Identification incohérentes: Les limites de la zone de l'OAP changent d'un document à l'autre.
Sur les 3 pages de l'OAP, elles sont différentes.

OAP COLLINE DE LA VALSIERE



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

Caractéristiques du site

1 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 situe sur la colline bordée située au nord-ouest de la Valsière, dans laquelle ont été bâties une centaine de maisons, sous forme très peu dense.
Le secteur est délimité au nord, par les bâtiments de la colline de la Tour Pipet, au sommet de laquelle sont implantés les terrans de terres du ONJ au sud, par des espaces résidentiels à dominante de logements collectifs en R+1, à l'est, par l'ancienne route de Gargas et la route de Gargas (RD 1001) à l'ouest, par le « Vallon d'Aurel » espace naturel et paysager et au sud-ouest par le site des logements collectifs en R+2 existants.
Le site est marqué par sa topographie qui une pente moyenne de 8% environ sur un axe nord-sud dépassant des vues vers le nord, ainsi que par la forte présence des bâtiments, en particulier de pans et de toitures.
La colline de la Valsière est desservie dans sa partie Ouest par l'impasse de la Valsière qui rejoint le rue de la Valsière en passant par le dénivelé des terrans de la Valsière, dans la partie Est par l'ancienne route de Gargas et par le Rue de la Valsière.

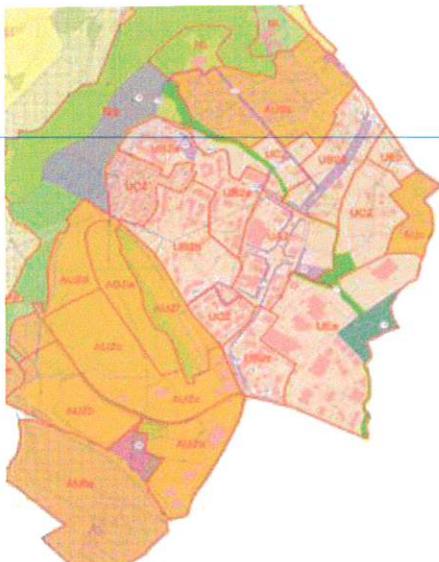


Dans le texte descriptif : « à l'ouest ...»

Sur les limites blanches

Sur le schéma d'orientation

- Identification incohérentes : Les limites de la zone AU changent d'un document à l'autre.



(Source: extrait PLU Grabels/1^{ère} modification simplifiée approuvée le 07/10/2013- Limites Ouest «Vallon d'Aurel en pointillés rouges)



(Source: PLU 2024)



(Source: PLU Grabels/Plan de zonage 2013)

LES LIMITES DES ZONES DE L'OAP ET DES ZONES AU SONT INCOHÉRENTES CAR CHANGENT D'UN DOCUMENT SUR L'AUTRE

La densité moyenne constatée sur les programme de recentrage de l'urbanisation par un réinvestissement urbain est de **3500m² de SDP/ hectare**. (Cf - SCOT- Diagnostic-Tome 1- livre 1- p 75)

La densité actuelle prévue par l'OAP COLLINE DE LA VALSIÈRE

est de :

- 6,5 logements/ha,
- SDP entre 8000 à 12 000 m²,
- 80 à 120 logement

Soit **645 m² de SDP / hectare**, densité largement inférieure aux normes généralement observées

UNE DENSITÉ SI FAIBLE, LARGEMENT EN DESSOUS DU NIVEAU MOYEN ENTRAINE UNE SOUS-UTILISATION DES RESSOURCES FONCIÈRES ET DES INFRASTRUCTURES EXISTANTES OU PLANIFIÉES, EN CONTRADICTION AVEC LES OBJECTIFS DU SCOT DE LUTTE CONTRE L'ÉTALONEMENT URBAIN

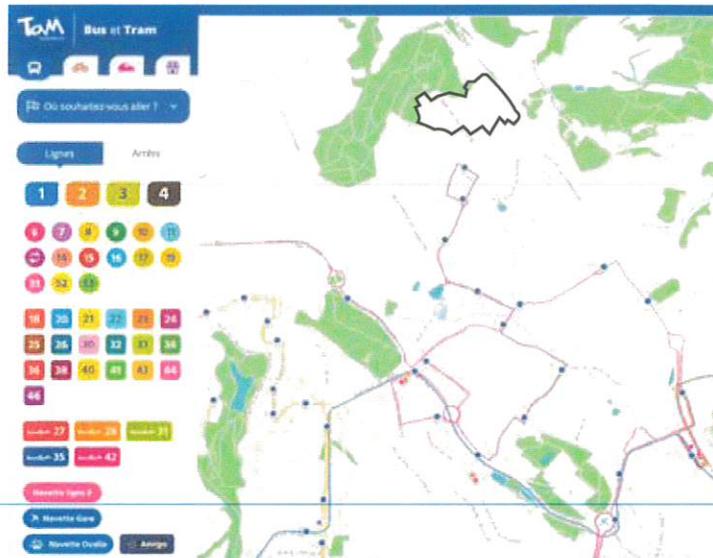
3. PROXIMITÉ DES TRANSPORTS EN COMMUN NON VALORISÉE

La Valsière bénéficie d'une proximité directe avec Montpellier.

Elle fait partie du «**Coeur de Métropole** » et se définit , « *comme un réseau de villes répondant à un faisceau d'indices caractérisant le statut urbain stratégique de ces communes: celles-ci sont reliées aux infrastructures de déplacement du réseau armature de transport en commun et du réseau autoroutier et routier, existants et en constitution*» (cf SCOT Tome 3- DOO - p117).

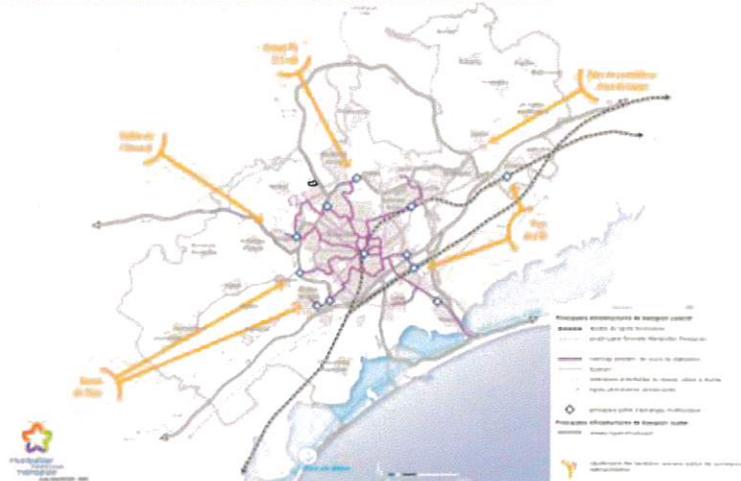
L'OAP COLLINE DE LA VALSIÈRE, par sa sous-densification(6,5 logements/ha) ne tient pas compte de cette **proximité immédiate avec le réseau de transport collectif diversifié.**

- **Proximité immédiate : Bus ligne 24 (existant)**

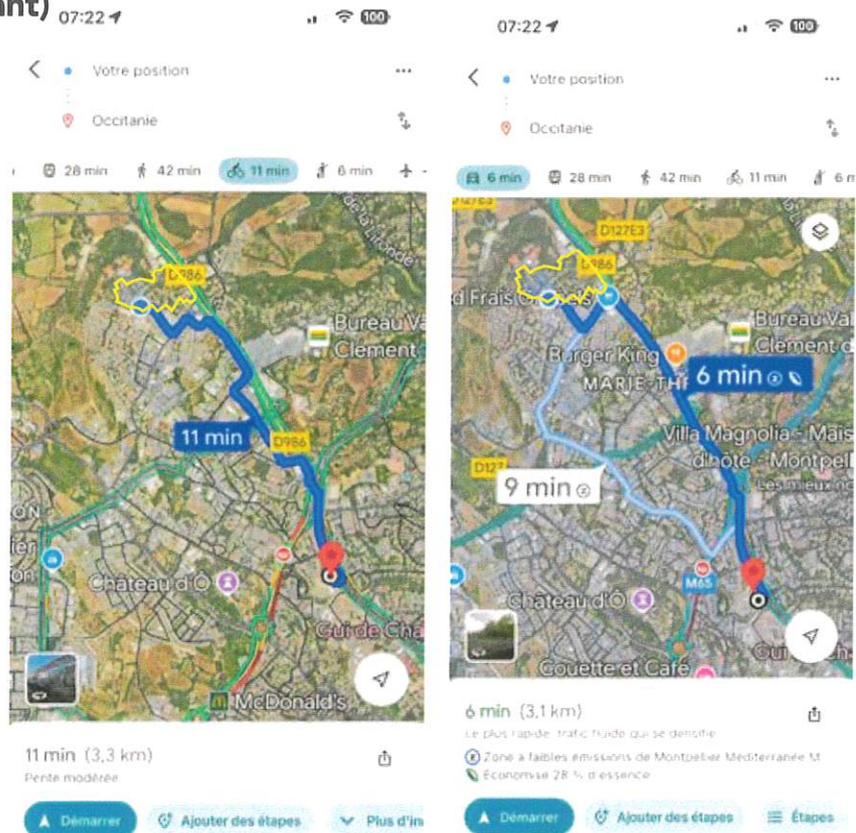


- **Proximité immédiate : Bustram (en constitution)**

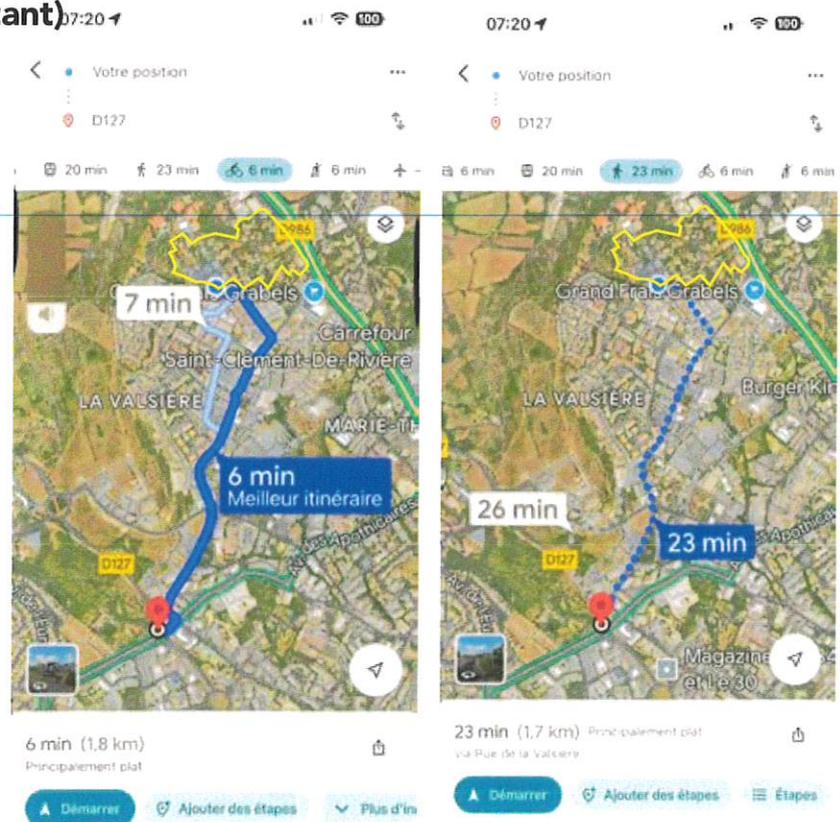
UN SYSTÈME DE MOBILITÉS POUR PRIVILÉGIER LES MODES ALTERNATIFS À L'AUTOMOBILE



● Proximité immédiate : Tramway - Ligne 1 - PEM Occitanie (existant)



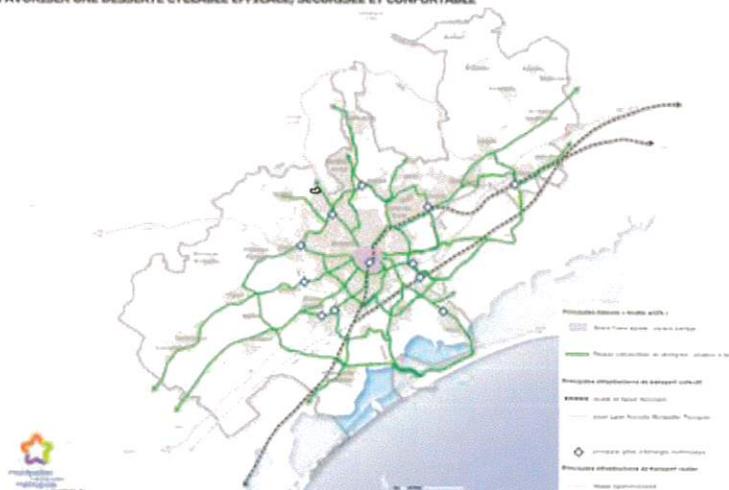
● Proximité immédiate : Tramway Ligne 1- Arrêt Euromédecine (existant)



Source: Google maps , Temps de trajet/mode : Piéton-Vélo-Voiture

- **Proximité immédiate : Piste Cyclable sécurisée**

FAVORISER UNE DESSERTE CYCLABLE EFFICACE, SÉCURISÉE ET CONFORTABLE



Cette **non-valorisation** du réseau de transport en commun de l'OAP COLLINE DE LA VALSIÈRE **contraste fortement** avec celle de l'OAP CENTRE DE LA VALSIÈRE. Distante de quelques mètres (250 mètres), l'OAP de réurbanisation CENTRE DE LA VALSIÈRE avec une densité urbaine de 16,5 à 26,5 logements , ou 1515 m² à 2525 m² de SDP par ha, s'appuie quand à elle sur ces infrastructures de déplacements.

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 intégrera 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.

(Source: OAP CENTRE DE LA VALSIÈRE p.3)

LE SCOT CONDITIONNE LE RÉINVESTISSEMENT DU TISSUS URBAIN ET DE SA DENSITÉ PRINCIPALEMENT PAR L'ACCÈS AU TRANSPORT COLLECTIF « RELATION DE RÉCIPROCITÉ ENTRE URBANISATION ET TRANSPORT COLLECTIF ».

UNE DENSITÉ AUSSI BASSE PEUT ÊTRE CONSIDÉRER COMME UN USAGE INEFFICASSE DES SOLS , EN CONTRADICTION TOTALE AVEC LES OBJECTIFS D'URBANISATION ÉCONOME DU SCOT.

4. SERVICES DE PROXIMITÉ EXISTANTS IGNORÉS

L'OAP COLLINE DE LA VALSIÈRE, ne tient pas compte dans le calcul de sa densité urbaine du large **panel de services déjà existant de proximité immédiate (rayon de 500 mètres)** :

-  Services Enfance : - École Primaire Pierre SOULAGE
 - Crèche F. CHAZOT
 - Micro crèche écolo Babyéveil
 - Crèche les petits chaperons rouges

-  Services Administratifs - Mairie Annexe
 - Ludothèque
 - Relais petite enfance

-  Services Santé : - Pole Médical durgences
 - Pharmacie
 - Laboratoire d'analyses médicales
 - Kinésithérapeutes
 - Orthophoniste
 - Médecins Généralistes
 - Dentistes
 - Psychologues
 - Infirmières
 - Opticien
 - Pédicure
 - Harmonie Santé, Matériel médical

-  Commerces Alimentaires : Supermarché Auchan
 - Grand Frais
 - Boulangeries
 - Epicerie Lozerienne
 - Restaurants
 - Food truck
 - Cave à vin
 - Fast food

-  Autres :
 - Tabac
 - Coiffeurs
 - Cyclisme (vente et réparations)
 - Garages
 - Vétérinaire
 - Pièces auto
 - Tennis
 - Centre équestre

5 . INÉGALITES DE TRAITEMENTS

● Inégalités de densités de SDP et de nombre de logements

OAP GIMEL	OAP CENTRE DE LA VALSIERE	OAP COLLINE DE LA VALSIÈRE
<ul style="list-style-type: none">- zone d'extention urbaine en AU- Densité intermédiaire- 850 Logements- 50 Logements/ ha	<ul style="list-style-type: none">- zone de renouvellement en UA2-1b- SDP 15 000-25 000m²- 160-260 Logements- 16,2-26,3 Logements/ ha	<ul style="list-style-type: none">- zone de renouvellement en AU- SDP 8 000 - 12 000 m²- 80-120 Logements- 6,5 -9,5 Logements/ ha

Densités urbaines radicalement différentes !

Aucune réglementation ne justifie un si gros écart de densité urbaine :
Que l'on considère les zones AU : GIMEL - LA COLLINE DE LA VALSIÈRE
ou les Zones déjà urbanisées : CENTRE DE LA VALSIÈRE - COLLINE, les différences sont trop marquées pour expliquer, les 850 logements de GIMEL contre les 80 logements de LA COLLINE DE LA VALSIÈRE.

UNE DENSITÉ MODÉRÉE ET HOMOGENÈME ENTRE CES OAP PERMETTRAIT UN DÉVELOPPEMENT PROGRESSIF, ÉVITANT UNE SURCHARGE DES INFRASTRUCTURES D'UN CÔTÉ ET UNE SOUS EXPLOITATION DE L'AUTRE; GARANTISSANT AINSI UNE MOBILITÉ PLUS DOUCE ET PLUS EFFICASSE

● Inégalités des surfaces de perméabilité des 2 zones AU

L'OAP Gimel, « 50 % de la superficie du périmètre perméable »
L'OAP COLLINE DE LA VALSIÈRE, « 60 % d'espaces perméables »

● Inégalité sur les hauteurs des bâtiments / au paysage

Principes d'aménagement et de programmation



Principes d'aménagement et de programmation



Les hauteurs des bâtiments de L'OAP COLLINE DE LA VALSIÈRE se trouvent limités en R+1 ou R+2 mais,

Que ce soit L'OAP GIMEL ou L'OAP CENTRE DE LA VALSIÈRE, les bâtiments pour répondre à la limitation de consommation foncière s'élèvent en **R+3/ R+4/ pour atteindre R+6 et R+7.**

Des percées visuelles sont faites pour préserver les vues sur «les grands paysages» (Cf descriptif orientations OAP CENTRE DE LA VALSIÈRE) et «**les déterminants paysagers seront intégrés au projet**» (Cf objectifs visés OAP GIMEL)

UNE APPROCHE SIMILAIRE POURRAIT ÊTRE ADOPTÉE POUR LA COLLINE DE LA VALSIÈRE GARANTISSANT AINSI UN ÉQUILIBRE ENTRE DENSITÉ, PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, INTÉGRATION ET HARMONISATION PAYSAGÈRE

● **Inégalités des continuités écologiques et paysagères**

Les largeurs des « **Espaces de transition végétale à constituer** » varient sans logique apparente.

OAP GIMEL	OAP COLLINE DE LA VALSIÈRE
12 M DE LARGE Entre R+1 et R+5	20 M DE LARGE Entre zone naturelle et R+1

Les espaces boisés sont aussi traités de façon inégales, avec une conservation alléatoire .

L' OAP GIMEL prévoit les constructions de ses bâtiments sur les espaces naturels les plus arborés constitués de forêts de pin d'Alep.



Source : EGIS - Étude d'impact sur l'environnement- Zac Gimel - Commandée par la ville de Grabels Mai 2018

UNE DIMINUTION DE LA TYPOLOGIE ET DE LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS EST NÉCESSAIRE POUR SAUVEGARDER CE SITE «À HAUTE VALEUR PAYSAGÈRE»

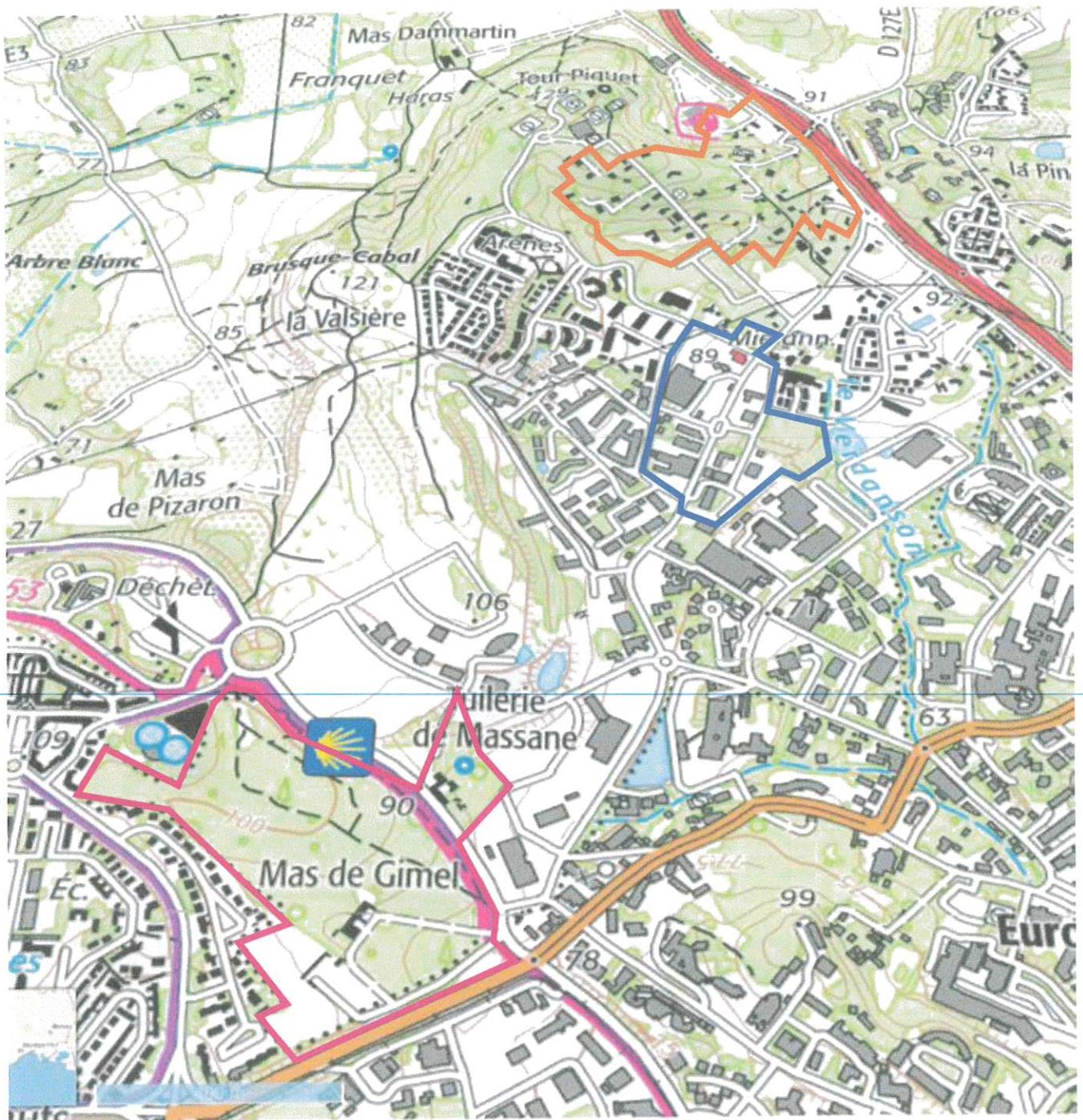
6. AJUSTEMENT DE L'OAP COLLINE DE LA VALSIÈRE

- Carte IGN du relief de la Valsière, courbes de niveaux

OAP GIMEL : 78 à 110 NGF (rose)

OAP COEUR : 81 à 84 NGF (bleu)

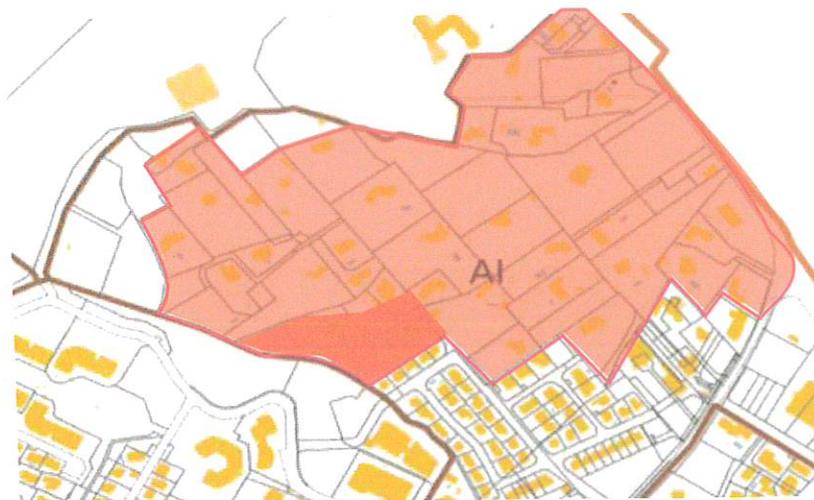
OAP COLLINE : 95 à 130 NGF (orange)



Données cartographiques : © IGN, DGFP +

Source : Géoportail.gouv.fr

- Pourquoi ne pas intensifier et augmenter les hauteurs des constructions en partie basse (orange) comme le projet Héléniis construit juste à coté ?



Atouts de la zone proposée (orange) : Cohérence paysagère en partie basse de la colline, Faible dénivelé, Non inondable, Non végétalisée, Cohérence visuelle car bâtiments collectifs R+2+Atyque mitoyens , Corridor végétal respecté tout le long du talveg, Vue mer maintenue .

● **UNE DENSIFICATION DE LA PARTIE SUD OUEST (ZONE ORNAGE) DE L'OAPCOLLINE DE LA VALSIÈRE PAR DES CONSTRUCTIONS ADAPTÉS EN VOLUMÉTRIE ET TYPOLOGIE (COLLECTIFS EN R+3 OU R+4) SIMILAIRES AUX AUTRES OAP, RÉPONDRAIT À LA FOIS AUX OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX, ÉCOLOGIQUES, PAYSAGERS ET AUX EXIGEANCES DU SCOT**

● **EN HARMONISANT LA DENSITÉ DES OAP, LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET L'ÉTALONNEMENT URBAIN SERAIT MIEUX MAÎTRISÉ. L'URBANISATION DE LA COLLINE DE LA VALSIÈRE SERAIT OPTIMISÉE ET L'ARTIFICIALISATION DE L'ESPACE GIMEL CONTENUE.**

● **AFIN DE RÉPONDRE AUX MIEUX AUX EXIGENCES DU SCOT, UN ÉQUILIBRE DE DENSITÉ SUR CES DEUX OAP EST SOUHAITABLE PAR:**

- **UNE DIMINUTION DE LA DENSITÉ DE L'OAP GIMEL, AVEC UNE PLUS GRANDE CONSERVATION D' ESPACES BOISÉS.**
- **UNE AUGMENTATION SIGNIFICATIVE DE LA DENSITÉ DE L'OAP COLLINE VALSIÈRE PAR UNE DENSIFICATION DE SA PARTIE SUD-OUEST FAVORISANT AINSI LE RESPECT PAYSAGER.**