

Caractérisation du site

Situé à la lisière est de Montpellier, l'ensemble du secteur de Grammont et ses environs constitue un espace à vocation agricole, naturelle, forestière et de loisirs constitutif du Grand parc Métropolitain. Il se compose de petites collines au relief peu marqué offrant des vues imprenables sur la plaine montpelliéraine, support d'un héritage naturel et patrimonial riche et de qualité qui s'inscrit dans le grand paysage.

Ce vaste secteur de Grammont inclut des sous-secteurs aux caractéristiques particulières, et notamment le Domaine de Grammont : ce domaine communal regroupe sur environ 100 hectares, autour du château et son parc ponctué de cèdres exceptionnels entre autres magnifiques sujets, de nombreuses activités de loisirs (Zénith, théâtre des 13 vents, centre équestre, Skate park, terrains de sports, centre de loisirs, centre d'entraînement de MHSC, salle de mariage, cimetière...).

Plus au sud, entre l'avenue Albert Einstein et l'avenue Pierre Mendès France, et à l'est de l'avenue de Grammont, se trouve le site dit Grammont Sud, occupé de friches agricoles et artisanales, de faible qualité paysagère. Ce site a été retenu pour l'implantation de grands équipements : le centre d'ex-

ploitation et de maintenance de la TAM, et une aire d'accueil des gens du voyage, du fait de son étendue importante, son accessibilité et sa proximité au réseau de tramway.

C'est uniquement ce secteur de Grammont Sud qui fait l'objet de la présente OAP du fait de son caractère de zone « à urbaniser » (zone AU) au PLUi.



Enjeux agro-environnementaux et urbains

Ce site est concerné par un enjeu de programmation compte tenu des contraintes qui impactent le site : Il se situe dans la zone C du **Plan d'Exposition au Bruit** de l'aéroport de Montpellier. Aussi ce secteur ne peut pas accueillir de nouvelles résidences permanentes. Il permet en revanche les programmes d'activités et les équipements publics ou collectifs.

Le **site** est impacté par la côte 65 du cône d'envol de l'aéroport (servitude T5) qui se traduit, compte tenu du niveau du terrain naturel entre 47,5 et 50 mètres NGF, par une contrainte de hauteur de constructibilité assez forte.

En outre ce secteur fait face en partie nord au domaine de Grammont, espace paysager de loisirs sportifs et culturels, et support de biodiversité. Aussi il devra faire l'objet d'un paysagement afin de préserver les qualités paysagères et d'attractivité de Grammont.

Enfin, ce secteur est concerné par un enjeu majeur de mobilités pour que Montpellier Méditerranée Métropole assume sa part dans la lutte contre le changement climatique, pour l'amélioration de la qualité de son environnement et de la santé publique.

En effet, la mise en place, à terme, d'un réseau armature associant un réseau tramway et BHNS et un réseau TER cadencé, à partir duquel peuvent s'organiser des rabattements automobiles et des rabattements en transports publics ; la modernisation de la gare Saint Roch et la création de la gare nouvelle venant

structurer ce réseau à l'échelle de la Métropole, passe par la mise en service de la Ligne 5 de tramway à fin 2025, la poursuite de l'extension de la Ligne 1 de tramway vers la gare Sud de France, la réalisation de lignes de BHNS (Bus à Haut Niveau de Service), et la mise en place de la gratuité du réseau de transports publics pour les métropolitains. Or Montpellier Méditerranée Métropole ne dispose actuellement que de deux centres de maintenance et d'exploitation pour les tramways et bus de son réseau de transports urbains, actuellement exploités par TaM : le CEMH (Centre d'Exploitation et de Maintenance des Hirondelles), et Jeune Parque, qui sont à saturation et ne présentent pas de possibilités d'évolution suffisantes pour accueillir les matériels roulants des lignes nouvelles.

Aussi la création d'un nouveau dépôt, situé sur le bassin Est du territoire, est indispensable pour équilibrer l'offre géographique en transports en commun, pour accueillir l'augmentation du parc de tramway et des bus liée aux projets sur le réseau à court terme et pour répondre aux évolutions futures du réseau. C'est pourquoi la Métropole envisage à cet endroit la construction d'un nouveau dépôt ou Centre d'Exploitation et de Maintenance.

En parallèle, ce secteur constitue aussi une opportunité pour accueillir une aire d'accueil des gens du voyage, notamment du fait de sa localisation et de la proximité des transports en commun.

Objectifs agro-environnementaux et urbains visés

Compte-tenu des enjeux agro-environnementaux et urbains identifiés, les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Permettre la création du nouveau centre d'exploitation et de maintenance (CEM) **nécessaire à la stratégie de mobilités de la Métropole** et au renforcement de l'usage des transports en communs, et assurer son évolution à long terme ;
- Permettre la création d'une aire d'accueil des gens du voyage dont le besoin a été identifié dans le cadre du Schéma Départemental de l'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage de l'Hérault (SDAHGV) 2018-2024 ;
- **Adosser le développement urbain à la préservation et la valorisation des espaces agro-naturels**, des paysages et de la biodi-

versité : les équipements s'attacheront ainsi à définir des limites d'urbanisation durables et qualitatives en limite du domaine de Grammont et en façade de l'A709 tout en s'inscrivant dans le paysage et en prenant en considération les éléments patrimoniaux présents dans ce grand paysage et les axes de vues. Cela passera aussi par une composition bâtie et paysagère qui préserve les vides nécessaires à la lecture du paysage depuis le domaine paysager, sportif et de loisirs de Grammont, **Respecter les milieux et le paysage en minimisant le plus possible l'artificialisation des sols, qu'ils soient construits ou non, au bénéfice d'espaces végétalisés.**

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

- Préserver les espaces plantés support de biodiversité et garant d'une importante perméabilité des sols. A cette fin, l'objectif en matière d'espaces perméables est de **30% à l'échelle de l'OAP** ;
- Afin de préserver le grand paysage et le domaine de Grammont en prenant en compte ses axes de composition structurants, la limite ouest du CEM sera alignée sur la façade ouest du bâtiment du Zénith et un large espace paysager sera aménagé le long de l'avenue de Grammont ;
- Le CEM ménagera en outre un retrait plus important face à la porte Sud du domaine de Grammont afin de permettre l'implantation d'un îlot dédié à des activités en cohérence avec le domaine de Grammont ;
- Le dégagement au niveau de la porte de Grammont permettra aussi de préserver la biodiversité, en continuité écologique avec les boisements du domaine de Grammont ;
- Une bande de 20 mètres sera réservée en rive Sud de l'avenue Albert Einstein pour permettre son élargissement et d'y insérer des modes actifs ;
- Une bande de 100 mètres en bordure de l'A709, sera non bâtie et paysagée ;
- Afin de préserver maximum les aspects paysagers du site, les dispositifs de rétention hydrauliques seront systématiquement paysagers ;
- Afin de favoriser les déplacements par modes actifs entre la polarité ludique et commerciale de Odysseum, et sa station de tramway, le CEM et le domaine culturel et sportif de Grammont, la conception du dépôt et de sa voie de raccordement incorporera le traitement de cheminements piétons et cyclables.

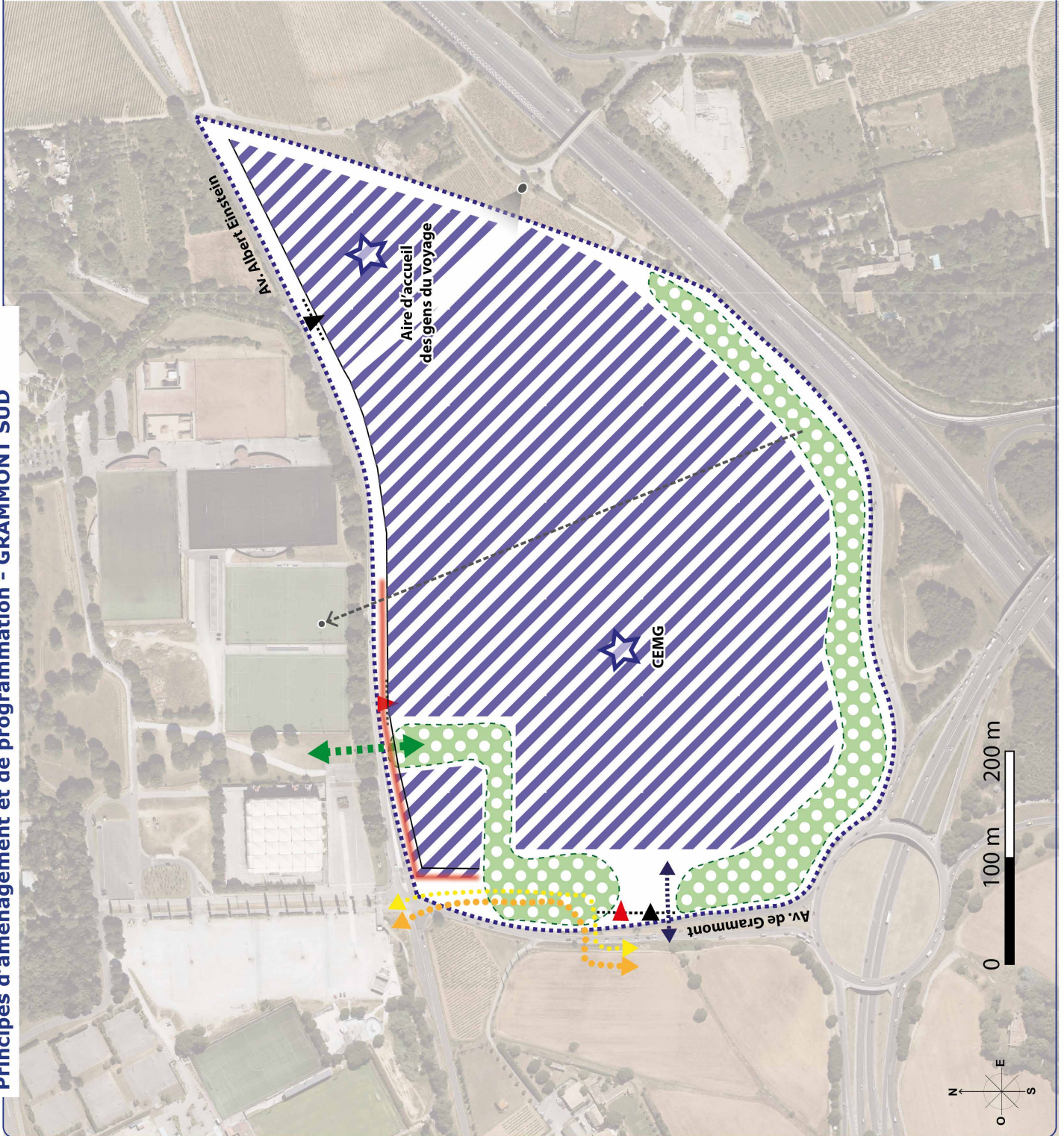
Principes programmatiques

Le site est destiné à accueillir principalement le CEM dont la programmation prévisionnelle est la suivante : environ 20.000 m² SdP sur une surface de foncier de 13 ha à livrer à l'horizon 2026 dimensionné pour environ 40 tramways et 40 bus.

Il est en outre prévu de dégager le long de l'avenue Albert Einstein une capacité constructible d'environ 30 000 m² de SDP affectée à des activités tertiaires et équipements culturels et sportifs, publics ou privés, en cohérence avec le domaine de Grammont. Ces programmes seront développés entre 2025 et 2035.

Enfin, ce site doit accueillir en sa partie Est une aire d'accueil permanent des gens du voyage composée d'environ 80 à 100 places, un bâtiment d'accueil et un centre social, des modules sanitaires, des espaces de loisirs paysagers. Sa réalisation est prévue à l'horizon 2025. Cette localisation permet à ses futurs usagers de bénéficier de la proximité du tramway et de nombreuses aménités urbaines sur les secteurs de Odysseum, de Grammont et du Millénaire. Il devra en outre être très paysagé afin s'intégrer dans le grand paysage et de préserver la qualité des vues.

Principes d'aménagement et de programmation - GRAMMONT SUD



Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ELEMENTS DE CADRAGE

- Périmètre de l'OAP

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PRESENT ET PROJET

Patrimoine bâti, urbain et paysager

- Axe de vue / Percée visuelle
- Cône de vue

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- Espace de transition végétale à constituer (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)
- Continuité paysagère, écologique fonctionnelle à constituer / conforter

Objectifs urbains

- └ Facade urbaine à composer
- Morphologie urbaine*
- ▲ Adressage préférentiel - principe
- ▲ Accès véhicules préférentiel (sous-sol, unité foncière...) - principe

PROGRAMMATION

Vocation à conforter / développer

- ★ Equipement futur
- ▨ Dominante équipement

ACCESSIBILITE/MOBILITES

- ▲ Itinéraire cycle : réseau de liaison futur
- ▲ Itinéraire piéton futur
- Transports en commun futur
- Ligne tramway futur